

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 2日 午前 8時30分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市山宮町字中ノ田
地 番 2800番25
地 目 宅地
地 積 271.74平方メートル
- 2 所 在 甲府市山宮町字中ノ田 2800番地25
家屋 番号 2800番25
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 77.95平方メートル
(現況)
構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約110 平方メートル
2階 約25平方メートル



物件明細書

令和 5年 5月29日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹内大輔

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番2800番17及び2800番18)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 甲府市山宮町字中ノ田
地 番 2800番25
地 目 宅地
地 積 271.74平方メートル

2 所 在 甲府市山宮町字中ノ田 2800番地25

家屋 番号 2800番25

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 77.95平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約110平方メートル
2階 約25平方メートル



令和 4年(ケ)第 148号
令和 5年 1月30日受理
令和 5年 3月15日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口昌樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 甲府市山宮町字中ノ田
地 番 2800番25
地 目 宅地
地 積 271.74平方メートル

2 所 在 甲府市山宮町字中ノ田 2800番地25
家屋 番号 2800番25
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 77.95平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	「(住居表示未実施)」														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木・鉄骨造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階:約110㎡, 2階:約25㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 申立外土地

(1) 所在・地番 甲府市山宮町字中ノ田2800番223

現況地目 公衆用道路

地積 291.6㎡

所有者 甲府市

調査の理由 物件への出入りのための道路である。

(2) 所在・地番 甲府市山宮町字中ノ田2800番222

現況地目 公衆用道路

地積 212.1㎡

所有者 甲府市

調査の理由 物件への出入りのための道路である。

(3) 所在・地番 甲府市山宮町字中ノ田2800番18

現況地目 宅地

地積 255.47㎡

所有者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 甲府市山宮町字中ノ田2800番17

現況地目 宅地

地積 253.59㎡

所有者 D

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

2 物件2について

登記記録及び建物図面上の建物と物件2の現状とは、構造及び床面積について大きく異なっている。A及びBから聴取したが、両名とも昭和51年の増築時点で現在のような構造・床面積になったと思うと陳述し、一旦、登記記録及び建物図面のおりに増築されたとしても、そこからさらに現況のおりに増築された時期は不明である。

物件2にはA及びBの母が再婚して居住していたことから、A及びBも数十年前から本件物件に出入りしていたが、居住はしていなかったために改築経緯等の詳細について陳述は得られず、物件2が現況のおりとなった時期は不明である。

物件2は、屋根瓦が波打っているところがあり、写真16のおり雨漏りで天井が破損し、写真17のおり、その直下の畳が傷んでいるほか、写真16以外にも、1階天井部分には複数個所で雨染みが認められた。また、床は全体に沈み込みがあるほか、調査のための歩行で抜けてしまいそうな箇所もあった。

3 物件2の占有について

物件2内の動産類は、Aが平成26年2月28日付けで物件1、2の所有権を取得するに当たり、物件1上の動産類及び物件2内外の動産類を一括して取得しているとのことであり、現況調査の結果、物件2内にはF宛ての文書類が見られるものの、Aが動産類を置いて占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のおり

その他の事項

4 太陽熱温水器

写真1のとおり、物件2の屋根上には太陽熱温水器が設置されている。

5 電柱

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に東京電力の電柱がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 私は、平成26年2月28日付けで前所有者のEとの間で和解し、和解金を支払うことで物件1、2及びその土地上の動産類の所有権を一括して取得しました。</p> <p>2 私は、現在、東京に居住しており、物件の管理は山梨県に在住のB(Aの弟)に任せています。物件の鍵もBが持っています。執行官から現況調査の日程を教えていただければ、Bが鍵を持って現地に行き、執行官のご質問にも回答するよう手配します。なお、Eとは私が所有権を取得した後には連絡は取れていましたが、F(Eの父)の位牌や遺影を引き取るように催促した頃から音信不通となっています。</p> <p>3 本件物件は、私の母親GがFと再婚して居住していた家なので、何十年も前から行ったことはありますが、物件2の増床等改築の詳細についてはわかりません。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和5年3月6日電話聴取)</p>
■ B (Aの弟)	<p>1 本件物件には、Aや私の母親であるGが、本件物件の前所有者であるEの父親F(本件物件の元所有者)と再婚して居住していました。</p> <p>2 Aや私は、ずっと本件物件で同居していたわけではありませんので、物件2が現在の形になるまでの改築、増床の経緯の詳細はわかりません。昭和51年の増築によって、現在の建物になったと思いますが、同増築時の建物図面や登記記録と異なることについてはわかりません。</p> <p>3 物件2に調査のため立ち入っていただくに当たっては、あちこちの床が沈みますし、踏み抜く恐れもありますから十分注意してください。</p> <p>4 物件2の屋根上に設置されている太陽熱温水器は使えるかどうかはわかりません。</p> <p>5 本物件を使用するに当たっては、自治会に加入し、自治会費を納入する必要があります。自治会費は月額800円で、自治会費を納入しないとゴミ出しなどができなくなります。</p> <p>6 私は、Eに対し、Fの位牌や遺影を引き取るよう連絡したことがありますが、音信不通です。Eが現在も登記記録上の住所に居住しているかどうかはわかりません。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和5年3月14日聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

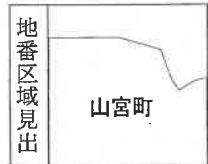
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年1月31日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (84円, 2月9日到着94円)
令和5年2月16日 (木) 15:30-16:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影, 簡易計測
令和5年2月20日 (月) : - :	当庁	債務者兼所有者宛て占有照会書送付 (84円, 3月2日回答到着84円)
令和5年3月6日 (月) 13:45-14:10	債務者兼所有者に架電	占有調査
令和5年3月14日 (火) 14:10-16:25	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 3月14日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, Bが準備した鍵により解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 3月14日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



+2708.767 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	甲府市山宮町字中ノ田				地番	2800番25			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成30年2月			備付年月日(原図)	令和2年3月			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方務務局管轄)

令和4年12月15日
東京法務局

地図整理番号：M42118

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和51年9月16日

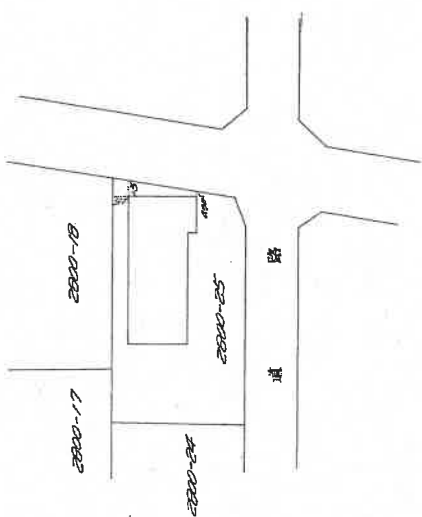
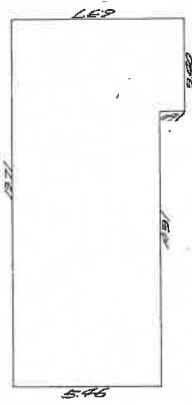
232980

建物階平面図

家屋番号	2800-25
建物の所在	甲府市山崎町中ノ田2800番地25

製作年月日
昭和51年9月6日

製作者
甲訓人



$5.06 \times 10.31 = 52.2226$
 $5.77 \times 3.40 = 19.6180$
 面積 = 71.8406
 277.57㎡

(長源射)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和51年9月16日

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

これは図面に記録されている内容を証明した画面である。

(甲府地方方法務局管轄)

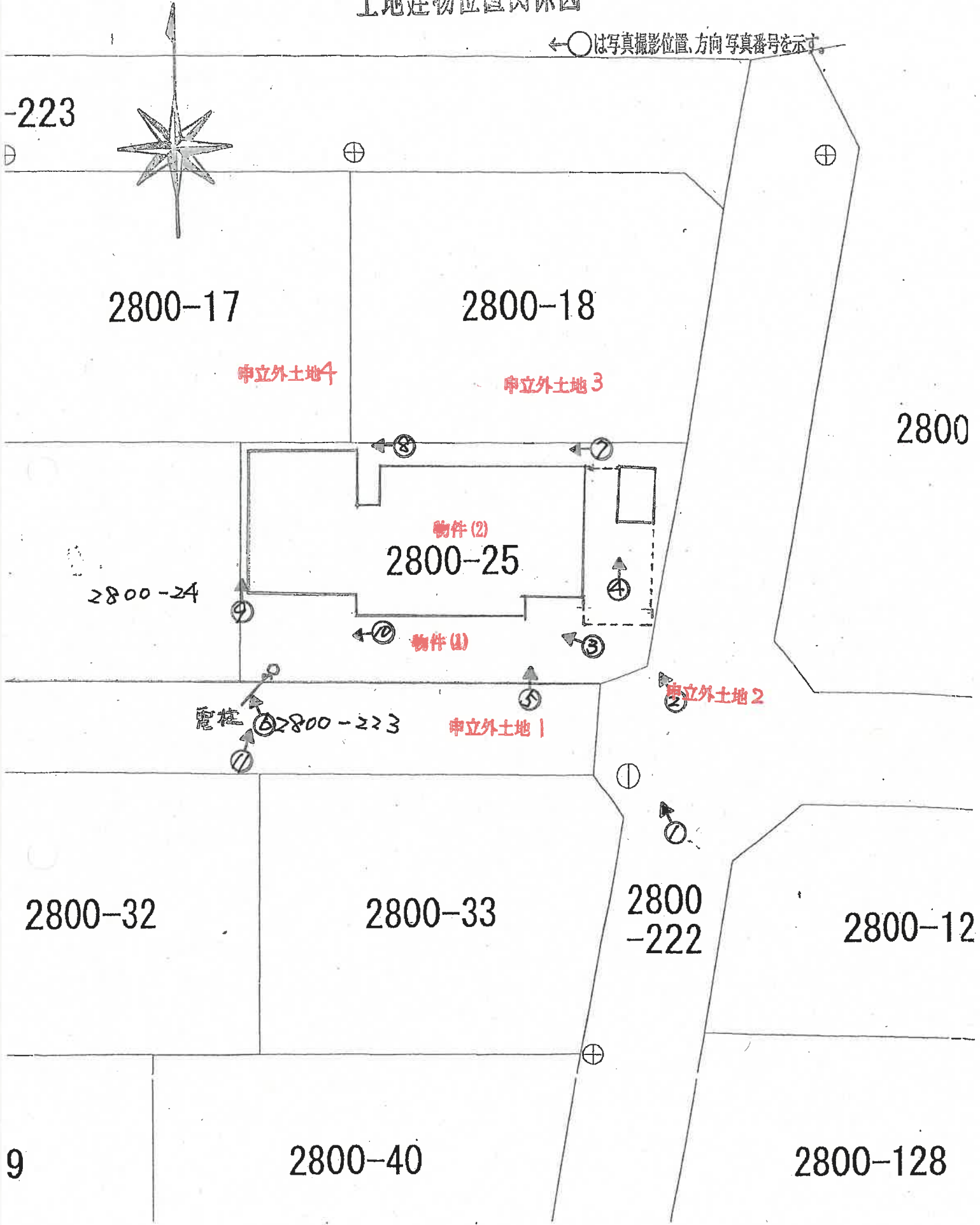
令和4年12月15日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

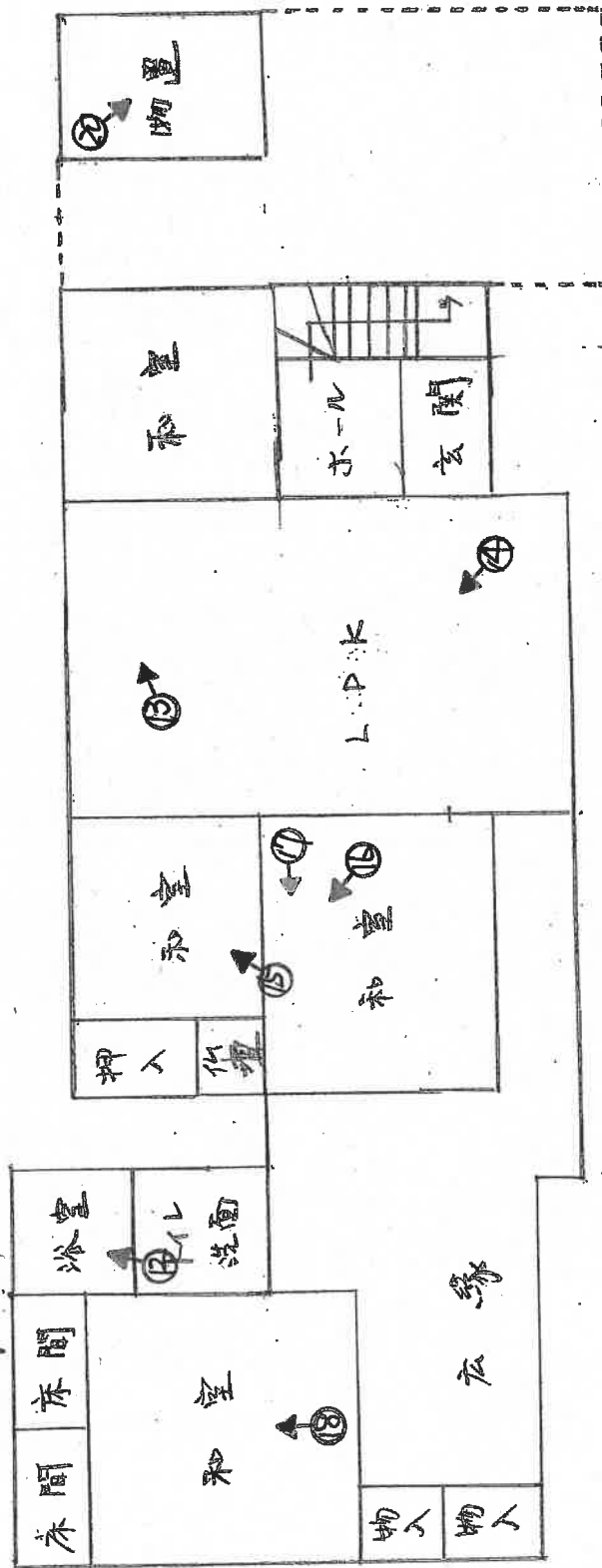
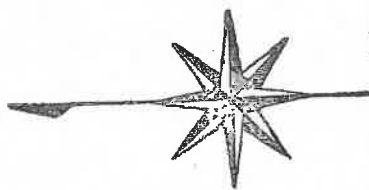
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



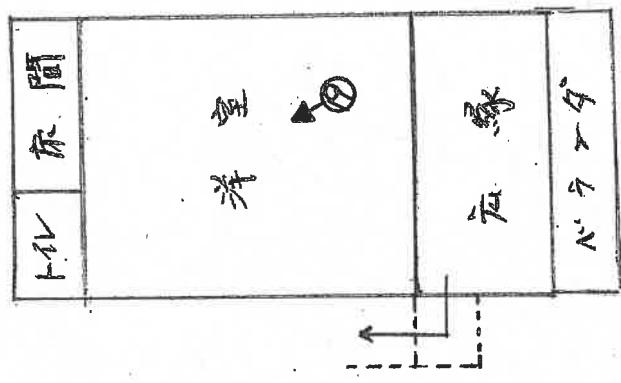
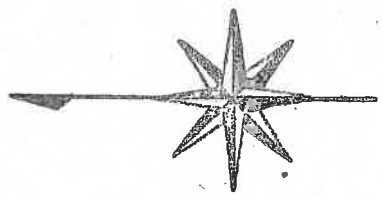
間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



間取図

←○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。



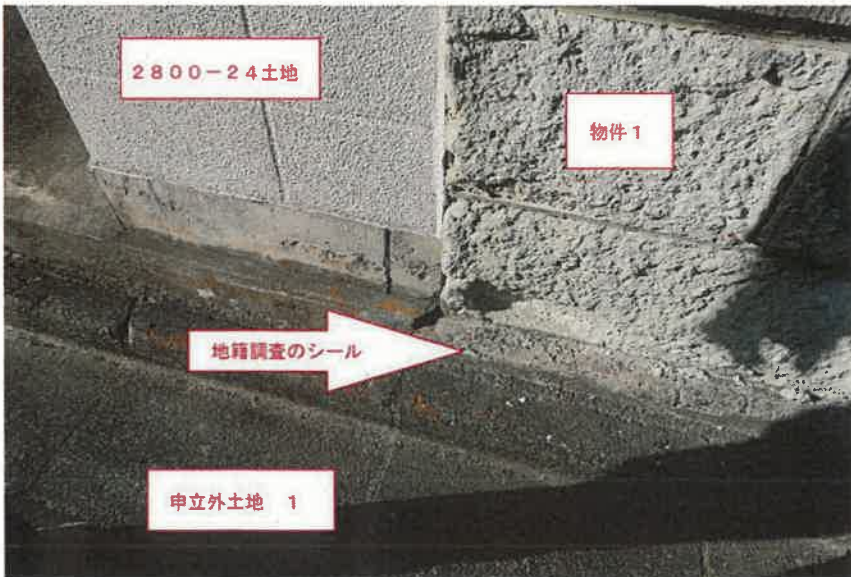
4



5



6



10



11



12



(15 枚目)

13



14



15



16



17



18



(17 枚目)

19



20



余白

(/ 8 枚目)

競第 00512号
令和 4年 (ケ) 第 148号
令和 6年 2月 8日 現地調査
令和 6年 2月 9日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書 (再)

評価人 不動産鑑定士
鶴 田 郁 哉

第1 評価額

一 括 価 格		
金1,290,000円		
内 訳 価 格		
物件1	金	630,000円
物件2	金	660,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の建物価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における外観調査により行った。建物内部については令和5年3月14日現地調査時の状況を前提とした。調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。また、占有関係等については、原則として令和5年3月15日提出の現況調査報告書の内容を前提とした。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として、公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	次々頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次々頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>・物件2は増築が施されており現況以下のとおり。 種類：居宅 構造：木・鉄骨造瓦葺2階建 床面積：1階 約110㎡ 2階 約25㎡ 延べ面積は約135㎡となる。</p> <p>・物件2の閉鎖登記簿によると、昭和45年9月5日新築時の床面積は56.29㎡であり、昭和51年9月8日増築で床面積77.95㎡となっている。上記のとおり延べ面積が現況約135㎡であることから、登記記載のある昭和51年9月8日増築以外で増築（未登記）されたものと思われるが、増築時期は不明。なお、甲府市役所で確認したところ、台帳が昭和46年以降しか保管されていないため新築時の建築確認申請の有無は不明であったが、「工事種別 増築」で建築確認申請が行われており（確認済証番号；第3-425号、確認済証交付年月日；昭和51年2月6日、構造；鉄骨造）、面積については以下のとおり記載されている。 建築面積・・・申請部分；21.42㎡、申請以外；88.83㎡、合計；110.25㎡ 延べ面積・・・申請部分；42.21㎡、申請以外；88.83㎡、合計；131.04㎡ 当該建築確認申請が現況のどの部分に該当するのかは不明である。また、検査済証は交付されていない。</p> <p>・物件1上に電柱が存する。また物件2の屋根に太陽熱温水器が存するが、使用できるかは不明。</p> <p>・申立外土地「地番2800番17」「地番2800番18」との境界が不明確である。</p> <p>・本件物件は「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条の「土砂災害警戒区域」、あるいは第9条の「土砂災害特別警戒区域」に該当しない（中北建設事務所 河川砂防管理課にて聴取）。ただし、北側で隣接する申立外土地「地番2800番17」「地番2800番18」は「土砂災害警戒区域」に該当し、そ</p>			

特記事項

のさらに北側は「土砂災害特別警戒区域」に該当する。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市山宮町字中ノ田 |
| | 地 番 | 2800番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市山宮町字中ノ田 2800番地25 |
| | 家屋 番号 | 2800番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 77.95平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	JR中央本線甲府駅の北西方道路距離約6.0km、竜王駅の北方道路距離約4.0kmに位置する。	
付近の状況	高台に位置する大規模な住宅団地（山宮団地）。令和5年3月14日の現地立会者（債務者兼所有者の弟）によると元々は山梨県住宅供給公社の分譲地とのことである。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種低層住居専用地域 指定 60% 指定 100% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件 （規模、形状等）	規模 : 271.74㎡ 間口 : 約19.0m 奥行 : 約12.5m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
接面道路	南約4.5m舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当) 東約5.9m舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当) 高低差：南側接面道路より約0～30cm高い 接面道路との関係：角地	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の敷地として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり（ただし、現在閉栓中） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：あり（宅地内接続済み）	
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。	

2 建物の概要及び利用状況（物件2）

区分	主である建物。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数</p> <p>建築年月日(登記記載) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数</p> <p>※「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり、登記がある昭和51年9月8日増築以外の未登記の増築部分がある。未登記の増築部分について増築年月日は不明であるが、令和5年3月14日の現地立会者（債務者兼所有者の弟）によると昭和51年の増築によって現在の建物になったとのことであるため、未登記の増築部分も昭和51年9月8日に増築されたものとした。</p>	<p>昭和45年 9月 5日新築 30.0年 53.4年 経済的全耐用年数を超過している</p> <p>昭和51年 9月 8日増築1 ※ 30.0年 47.4年 経済的全耐用年数を超過している</p>
仕様	<p>構造 木・鉄骨造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル 内壁 クロス貼、繊維壁、合板等 天井 クロス貼等 床 畳、フローリング等 設備 電気、給排水設備等</p>	
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。	
現況用途等	<p>階層 地上2階建て 現況用途 居宅（空家） 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり</p>	
品等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（雨漏りが原因と思われる天井の破損やシミ、床の沈み込みが各所に見られ箇所によっては床が抜けそうなどところもある、外壁のひび割れ等）。	

建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・床の沈み込み等については白アリの可能性もある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	24,400	1.05	271.74	1.00	1.00	6,960,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 甲府(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,200\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/111 \doteq 24,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.60%を補正 { $100\% + (-0.60\% \div 12\text{ヶ月} \times 7\text{ヶ月}) \doteq 99.7\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：交通・接近条件(公共施設への接近性+1)

環境条件(居住環境+10)

合計 { $(1.00+0.01) \times (1.00+0.1) \}$ ×100÷111

イ 個別格差：物件1 画地条件(角地+1 方位+5)

合計 { $(1.00+0.01) \times (1.00+0.05) \}$ -1÷0.06)

その他条件(境界不明確▲1)

合計 { $(1.00+0.06) \times (1.00-0.01) \}$ } ÷1.05

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件2 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	150,000	135	0.01	1.00	200,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積：約135㎡

ウ 現価率 : 新築部分と増築部分の経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

エ 市場性修正率：1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、物件2は新築後50年以上経過し、増築してからも45年以上経過しているため、収益還元法を適用しても規範性のある収益価格は求められないと判断し、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) $ア \times イ = ヲ$
1	6,960,000	0.50	法定地上権	3,480,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	6,960,000	-3,480,000	0.90	0.20	1.00	1.00	630,000
2	200,000	+3,480,000	0.90	0.20	1.00	1.00	660,000
一括価格 (合計)							1,290,000

ウ 市場性修正率 : 0.90 (現況空家であるが、家財道具等が残置されている▲10)

エ 競売市場修正率 : 0.20 (評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性および前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮した)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)-11

所 在：甲府市山宮町字谷戸3285番27

価 格：27,200円/㎡

位 置：JR中央本線甲府駅の北西方道路距離約4.9kmに位置する

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北側4.7m道路に接面

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

以 上

事件番号 令和 4 年 (ケ) 第 148 号

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和5年9月29日

評価人 鶴田 郁哉

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 竹内大輔)

競第 00512号
令和 4年 (ケ) 第 148号
令和 5年 3月14日 現地調査
令和 5年 3月23日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴 田 郁 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1, 8 8 0, 0 0 0 円
物件2	金 2, 1 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の建物価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として、公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	次々頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次々頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>・物件2は増築が施されており現況以下のとおり。 種類：居宅 構造：木・鉄骨造瓦葺2階建 床面積：1階 約110㎡ 2階 約25㎡ 延べ面積は約135㎡となる。</p> <p>・物件2の閉鎖登記簿によると、昭和45年9月5日新築時の床面積は56.29㎡であり、昭和51年9月8日増築で床面積77.95㎡となっている。上記のとおり延べ面積が現況約135㎡であることから、登記記載のある昭和51年9月8日増築以外で増築（未登記）されたものと思われるが、増築時期は不明。なお、甲府市役所で確認したところ、台帳が昭和46年以降しか保管されていないため新築時の建築確認申請の有無は不明であったが、「工事種別 増築」で建築確認申請が行われており（確認済証番号；第3-425号、確認済証交付年月日；昭和51年2月6日、構造；鉄骨造）、面積については以下のとおり記載されている。 建築面積・・・申請部分；21.42㎡、申請以外；88.83㎡、合計；110.25㎡ 延べ面積・・・申請部分；42.21㎡、申請以外；88.83㎡、合計；131.04㎡ 当該建築確認申請が現況のどの部分に該当するのかわかりません。また、検査済証は交付されていない。</p> <p>・物件1上に電柱が存する。また物件2の屋根に太陽熱温水器が存するが、使用できるかは不明。</p> <p>・申立外土地「地番2800番17」「地番2800番18」との境界が不明確である。</p> <p>・本件物件は「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条の「土砂災害警戒区域」、あるいは第9条の「土砂災害特別警戒区域」に該当しない（中北建設事務所 河川砂防管理課にて聴取）。ただし、北側で隣接する申立外土地「地番2800番17」「地番2800番18」は「土砂災害警戒区域」に該当し、そ</p>			

特記事項

のさらに北側は「土砂災害特別警戒区域」に該当する。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市山宮町字中ノ田 |
| | 地 番 | 2800番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市山宮町字中ノ田 2800番地25 |
| | 家屋 番号 | 2800番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 77.95平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	JR中央本線甲府駅の北西方道路距離約6.0km、竜王駅の北方道路距離約4.0kmに位置する。	
付近の状況	高台に位置する大規模な住宅団地（山宮団地）。現地立会者（債務者兼所有者の弟）によると元々は山梨県住宅供給公社の分譲地とのことである。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種低層住居専用地域 指定 60% 指定 100% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
面地条件 （規模、形状等）	規模 : 271.74㎡ 間口 : 約19.0m 奥行 : 約12.5m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
接面道路	南約4.5m舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当) 東約5.9m舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当) 高低差：南側接面道路より約0～30cm高い 接面道路との関係：角地	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の敷地として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり（ただし、現在閉栓中） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：あり（宅地内接続済み）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。 	

2 建物の概要及び利用状況（物件2）

区分	主である建物。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数</p> <p>建築年月日(登記記載) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数</p> <p>※「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり、登記がある昭和51年9月8日増築以外の未登記の増築部分がある。未登記の増築部分について増築年月日は不明であるが、現地立会者（債務者兼所有者の弟）によると昭和51年の増築によって現在の建物になったとのことであるため、未登記の増築部分も昭和51年9月8日に増築されたものとした。</p>	<p>昭和45年 9月 5日新築 30.0年 52.6年 経済的全耐用年数を超過している</p> <p>昭和51年 9月 8日増築1 ※ 30.0年 46.5年 経済的全耐用年数を超過している</p>
仕様	<p>構造 木・鉄骨造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル 内壁 クロス貼、繊維壁、合板等 天井 クロス貼等 床 畳、フローリング等 設備 電気、給排水設備等</p>	
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。	
現況用途等	<p>階層 地上2階建て 現況用途 居宅（空家） 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり</p>	
品等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（雨漏りが原因と思われる天井の破損やシミ、床の沈み込みが各所に見られ箇所によっては床が抜けそうなどところもある、外壁のひび割れ等）。	

建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・床の沈み込み等については白アリの可能性もある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	24,400	1.05	271.74	1.00	1.00	6,960,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 甲府(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/111 \div 24,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.10%を補正 { $100\% + (-1.10\% \div 12\text{ヶ月} \times 9\text{ヶ月}) \div 99.2\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：交通・接近条件(公共施設への接近性+1)

環境条件(居住環境+10)

合計 { $(1.00+0.01) \times (1.00+0.1) \}$ ×100÷111

イ 個別格差：物件1 画地条件(角地+1 方位+5)

合計 { $(1.00+0.01) \times (1.00+0.05) \}$ -1÷0.06)

その他条件(境界不明確▲1)

合計 { $(1.00+0.06) \times (1.00-0.01) \}$ } ÷1.05

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件2 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	150,000	135	0.02	1.00	410,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約135㎡

ウ 現価率 : 新築部分と増築部分の経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を2%とした。

エ 市場性修正 : 1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、物件2は新築後50年以上経過し、増築してからも45年以上経過しているため、収益還元法を適用しても規範性のある収益価格は求められないと判断し、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	6,960,000	0.50	法定地上権	3,480,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ}$
1	6,960,000	-3,480,000	0.90	0.60	1.00	1.00	1,880,000
2	410,000	+3,480,000	0.90	0.60	1.00	1.00	2,100,000
一括価格 (合計)							3,980,000

ウ 市場性修正率 : 0.90 (現況空家であるが、家財道具等が残置されている▲10)

エ 競売市場修正率 : 0.60 (評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)-11

所 在：甲府市山宮町字谷戸3285番27

価 格：27,300円/㎡

位 置：JR中央本線甲府駅の北西方道路距離約4.9kmに位置する

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北側4.7m道路に接面

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

第7 附属資料の表示

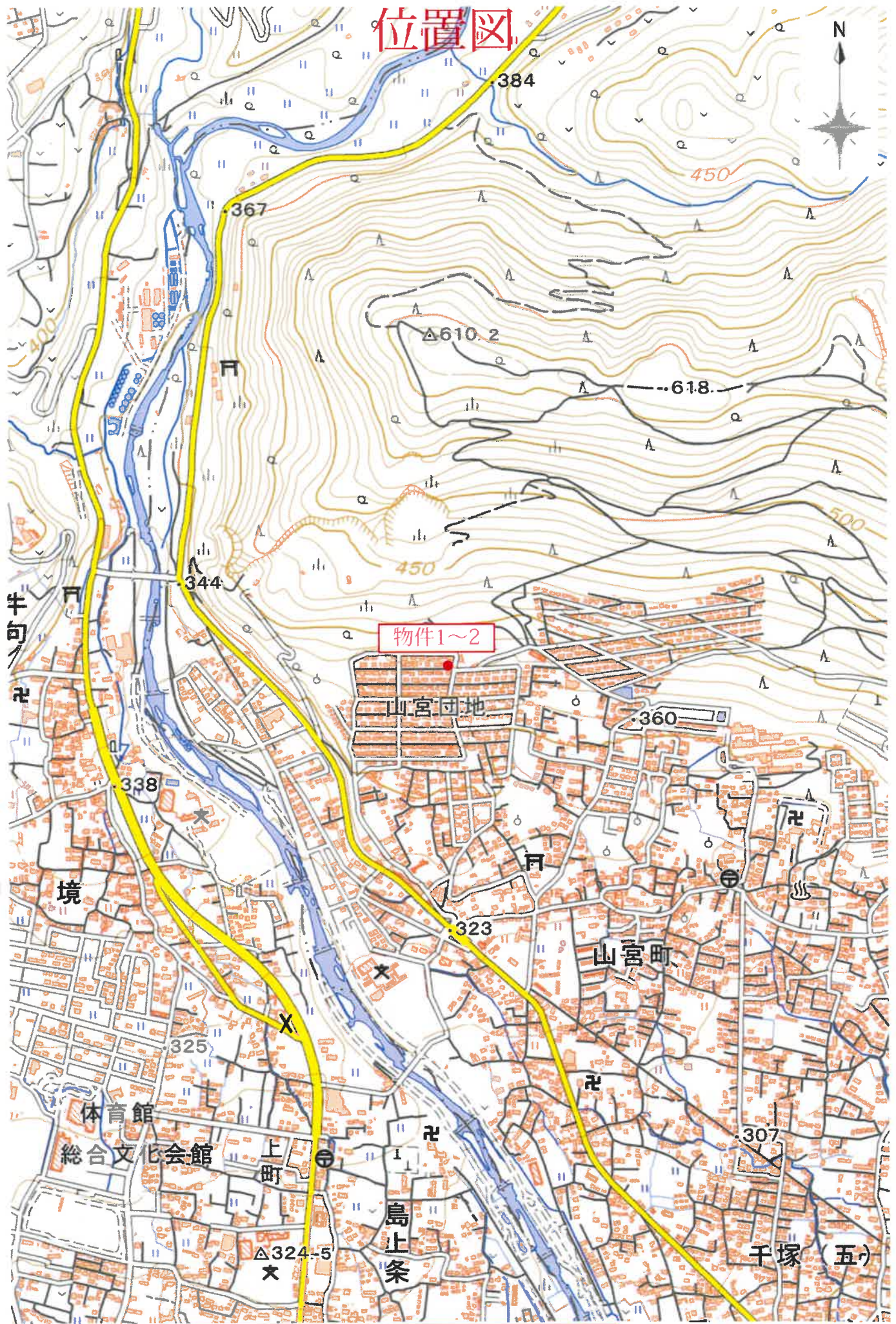
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

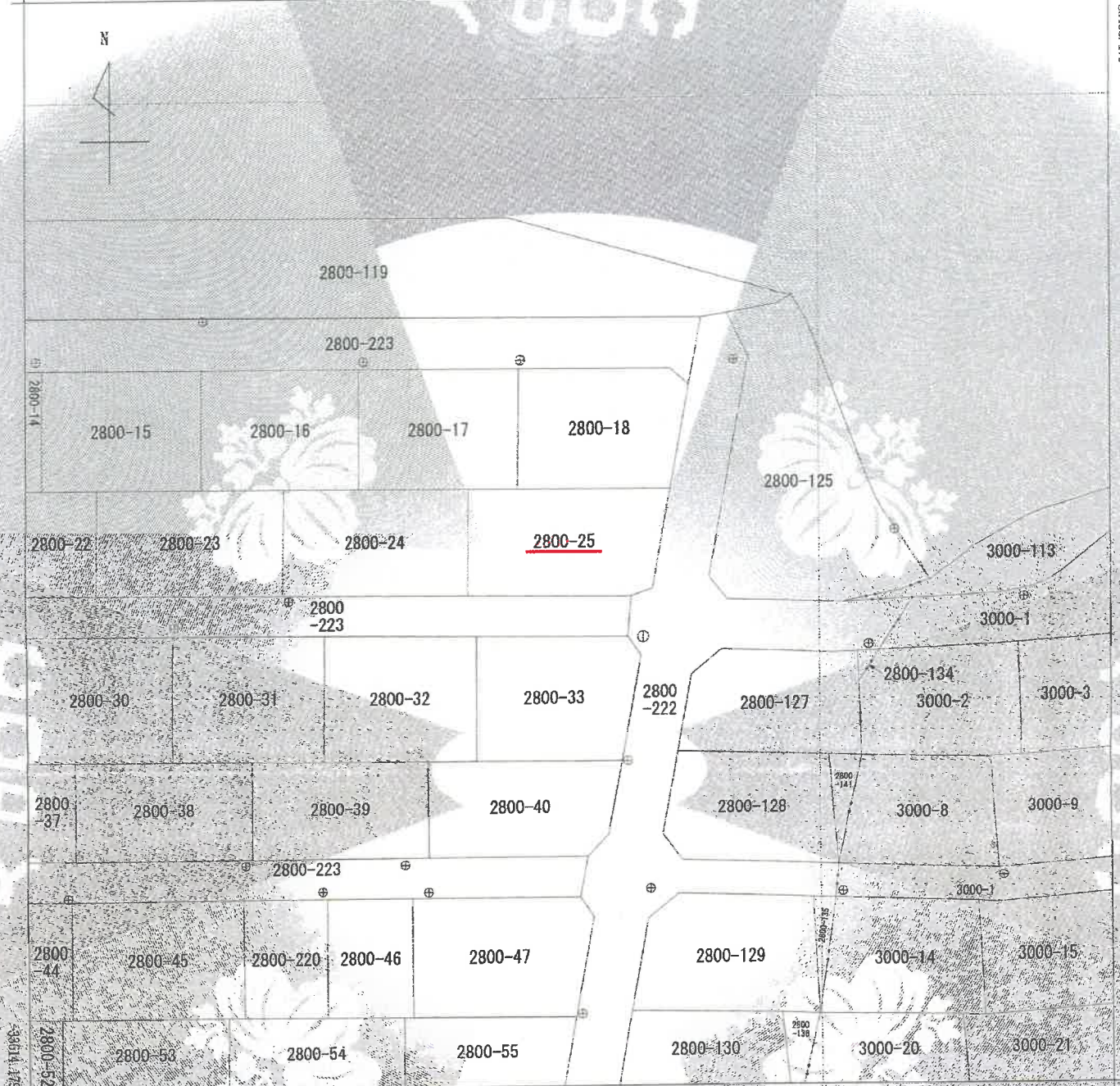
位置図



縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m



+2706.767

(座標値種別：測量成果)



請求 部分	所在	甲府市山宮町字中ノ田				地番	2800番25		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲	座標系 番号 記号	種別	分類	地図(法第174条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	平成30年2月	備付 年月日 (原図)	令和2年3月	補記 事項					

これは地図に記録された内容の証明した書面である。

(甲府地方事務局管轄)

令和4年12月15日

東京法務局

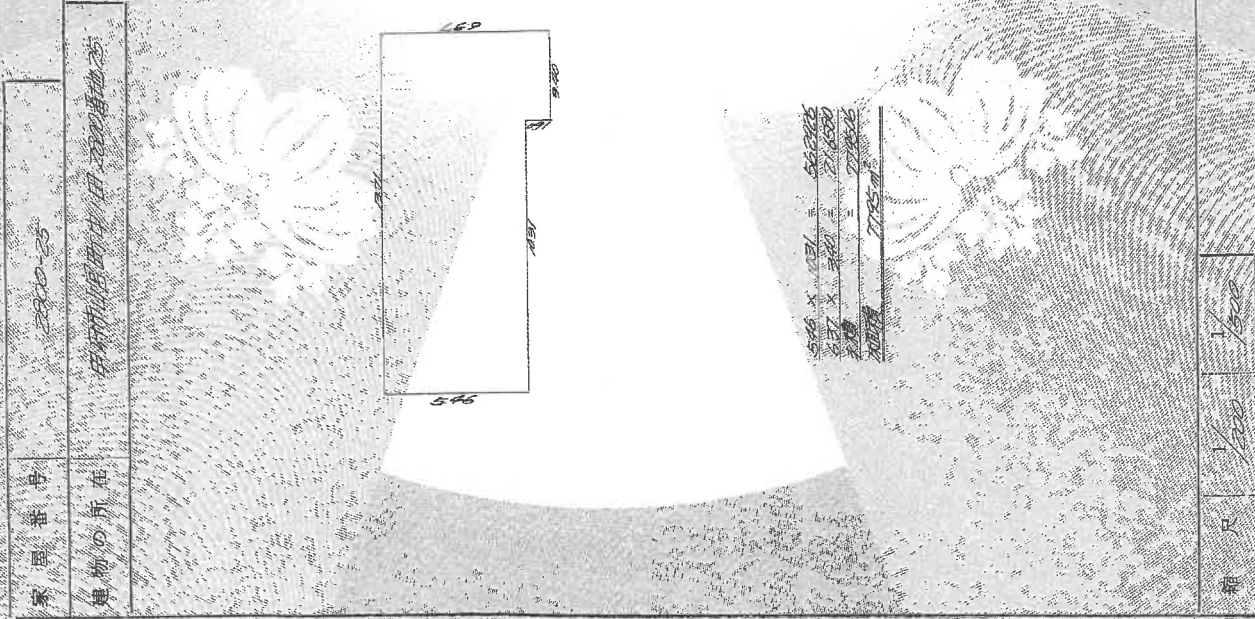
地図整理番号：M42118

登記官

登記年月日：昭和51年9月16日

232980

各階平面図



家屋番号 2310-25
建物の所在 甲府市山梨市中野 2310-25 番地

昭和 5 年 9 月 6 日 作製
 作製年 月 日
 申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 51 年 9 月 16 日

これは図面に記録されている内容を証明した建図である
(甲府地方方法務局管轄)

令和 4 年 12 月 15 日 東京法務局

登記号