

## 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 7月11日 午前 8時30分から 令和 6年 7月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月25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10月10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 7月26日 午前 8時30分から 令和 6年 8月 1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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~5☆	18,910,000 15,128,000	一括	3,782,000	104,502	42,841
1	5,300,000				
2	2,740,000				
3	2,930,000				
4	5,830,000				
5	2,110,000				
備考					



物 件 目 録

- ☆1 所 在 甲府市富竹四丁目  
地 番 957番1  
地 目 畑  
地 積 591平方メートル  
(現況)  
地 目 農地(休耕田)
- 2 所 在 甲府市富竹四丁目  
地 番 957番2  
地 目 宅地  
地 積 377.52平方メートル
- 3 所 在 甲府市富竹四丁目  
地 番 958番  
地 目 宅地  
地 積 404.02平方メートル
- 4 所 在 甲府市富竹四丁目 958番地  
家屋 番号 958番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 89.25平方メートル  
2階 33.05平方メートル  
(現況)



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 約133平方メートル  
2階 33.05平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約60平方メートル

5 所 在 甲府市富竹四丁目 958番地

家屋 番号 958番の2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 59.50平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月22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1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4, 5】

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1～3】

北東側道路を除いた周辺隣地との境界が不明確である。

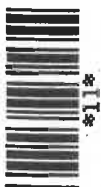
《 注 意 書 》

- 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 甲府市富竹四丁目  
地 番 957番1  
地 目 畑  
地 積 591平方メートル  
(現況)  
地 目 農地(休耕田)
- 2 所 在 甲府市富竹四丁目  
地 番 957番2  
地 目 宅地  
地 積 377.52平方メートル
- 3 所 在 甲府市富竹四丁目  
地 番 958番  
地 目 宅地  
地 積 404.02平方メートル
- 4 所 在 甲府市富竹四丁目 958番地  
家屋 番号 958番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 89.25平方メートル  
2階 33.05平方メートル  
(現況)



物 件 目 録

床 面 積 1階 約133平方メートル  
2階 33.05平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約60平方メートル

5 所 在 甲府市富竹四丁目 958番地

家屋 番号 958番の2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 59.50平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



令和5年(ケ)第79号

令和5年8月10日受理

令和5年9月21日提出

## 現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田行宏 印

(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   | 甲府市富竹四丁目                         |
|   | 地 番   | 957番1                            |
|   | 地 目   | 畑                                |
|   | 地 積   | 591平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 甲府市富竹四丁目                         |
|   | 地 番   | 957番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 377.52平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 甲府市富竹四丁目                         |
|   | 地 番   | 958番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 404.02平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 甲府市富竹四丁目 958番地                   |
|   | 家屋 番号 | 958番の1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 89.25平方メートル<br>2階 33.05平方メートル |
| 5 | 所 在   | 甲府市富竹四丁目 958番地                   |
|   | 家屋 番号 | 958番の2                           |



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	59.50平方メートル



不動産の表示	「物件目録」に記載のとおり
住居表示	甲府市富竹 4丁目1番33号
土地	物件 2・3
現況地目	■宅地(物件 2・3) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	(概ね)土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(●●A●●) □その他の者 上記の者が本土地上に、主に、下記建物を所有して占有している。
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1 物件2・3の両土地は、主に物件4・5の建物の敷地として一体利用されているため、両土地間の境界線が、外観上は判然としていない。 2 本件物件への北東側公道からの出入口として、物件3の土地に加えて、公図上の道が使用されており、両土地間の境界線は、外観上判然としていない(写真3・土地建物位置概略図を参照)。
建物	物件 4
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載と概ね同一である。 ■公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 □附属建物)。 □種類： □構造： ■床面積：1階 約133㎡・2階 33.05㎡
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類：車庫・物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (未登記) 床面積：約60㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者(●●A●●) □その他の者 上記の者が本建物を 居宅・車庫・物置 として 居住・使用・占有している。
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	1 主たる建物につき、関係人からの聴取によると、昭和20代に建築された模様である。なお、閉鎖登記簿によると、昭和48年になって所有権保存登記がなされている。 室内には、床の沈み込み・建付の劣化・天井板の反りとシミなどの、経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 主たる建物の1階の現況床面積については、登記上の面積(89.25㎡)より増床されている。関係人からの聴取によると、約40年前に建物の北東側(公道側)について、主に増改築がなされた模様である。

	3 附属建物につき、関係人からの聴取によると、約20年前に建築された模様である。
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         [ 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	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり

不動産の表示	下記建物の所在につき、「958番地」とあるのを「957番地2」とする。その余は「物件目録」に記載のとおりである。
住 居 表 示	甲府市富竹 4丁目1番33号
土 地	物件 2
現 況 地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形 状	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり
占有者及び 占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(●●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に、主に、下記建物を所有して占有している。
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	
建 物	物件 5
種類、構造及び 床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 居宅・物置 <input checked="" type="checkbox"/> 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない 附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         [ 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(●●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・物置(空家)として占有している。
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	関係人からの聴取によると、昭和30年前後に蚕室として建築され、のちに居宅・物置に改装された老朽化した建物であり、現状は、所有者やその家族の生活用品等を残置したままの空家である。なお、閉鎖登記簿によると、昭和62年になって所有権保存登記がなされている。

	また、室内には、雨漏箇所と天井板の腐食（写真31）・床板の腐食等の損耗箇所が認められた。
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         [ 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	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(なし (甲府市富竹 4丁目1番33号 南西側近隣地))
土 地	物件 1
現況地目	農地 (休耕田) (物件 1) ※ 登記上の地目は畑
形 状	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり
占有者及び 占有状況	土地所有者 (●●A●●) が 主に 休耕田 の状態で占有している。
その他の事項	<p>1 本件土地は、田としての耕作がなされないまま、大方の部分は、雑草等が生い茂った状態で放置されており、第三者の占有に係る物的状況も現認できない。よって、上記状況や関係人からの聴取、一件記録等を勘案して、「占有者及び占有状況」欄のとおりと認めた。</p> <p>2 物件1・2の両土地間の境界線が、外観上は判然としていない。</p> <p>3 物件1の土地に係る、甲府市農業委員会宛て農地等の現況照会に対し、同委員会より、同土地については、農地法の適用を受けるべき農地であるとの回答を受けた。したがって、買受けの申出に当たっては、<u>買受適格証明書の提出を必要とすることに注意していただきたい。</u></p> <p>4 物件1の土地 (現況・休耕田) は、概ね袋地状の位置関係にあり、物件2～5の土地建物から分離処分した場合、①物件1の土地から公道 (物件3の土地の北東側前面道路) へ至るためには、物件2・3の土地内を通行せざるを得ない環境下にある (なお、物件1の土地は畦道 (公図上の道) に接してはいるが現況幅員が1mに満たず、耕耘機などの通行は困難である (写真14を参照)) こと、②物件1の土地は、所謂、「市街化田」であり、手続上、比較的広範の者が買受適格証明書を取得しうることから、評価人の意見も勘案して、物件1～5の全土地建物を同一の買受人に一括して売却することが相当であると思われる。</p>
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日

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)
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図のとおり

そ の 他 の 事 項	
<p>1 本件各土地と、北東側道路を除いた隣接地との間の境界線は、外観上は判然としていない。          なお、北西側隣地(959-1・959-2)との間の境界付近には、築地塀やコンクリートブロック壁が設置されているものの、同隣地所有者との間に、境界に係る認識の相違がある(下記陳述欄の第4項を参照)。</p> <p>2 本件物件の近傍(約500m)には、山梨県立美術館・文学館が存する。</p>	

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<p>●C●●● (所有者の子)</p>	<p>1 3棟の物件4・5の建物、2棟の附属構築物(非建物)、及び、ガーポートは、いずれも、所有者である母(●●A●●)と、弟(●D●)が居住・使用・占有しています。          また、母が併せて所有する物件2・3の土地は、これら建築物等の敷地として主に使用されています。</p> <p>2 亡父(●B●●)が建築した物件4・附属建物(物置)は、登記自体がなされていませんが、相続登記がされた物件4・主たる建物(居宅)と同様に、亡父から母(●●A●●)へ相続されたものと認識しています。</p> <p>3 母が併せて所有する物件1の土地は、登記記録上は畑ではありますが、約5年前まで私が田として耕作していました。          ただし、現状は、建物の敷地(物件2の宅地)側の一部を、私共の家庭菜園として使用しているものの、土地の大方については、耕作をしないまま、雑草等が生い茂った状態で放置されています(写真15~18)。</p> <p>4 北西側隣地(959-1・959-2)との間の境界手前に、築地塀やコンクリートブロック壁を当方で設置しました。          なお、これらの設置物は境界手前に設置したと当方では認識していますが、同隣宅方では、そのようには認識しておらず、現状、物件5の建物とこれに密接する隣宅の建物の庇が相互に重なっている(写真8・9)などしていることから、買受人は隣宅方との間で、境界の確認が必要になるうと思われます。</p>

5 物件1の土地寄りの構築物(物置)の角に、主に家庭菜園への水やり用の地下水汲上ポンプ(写真7)がありますが、数年前に故障したままです。

6 物件4・主たる建物(居宅)内で、猫を飼育していたことがあります。

### 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年8月14日(月) : - :	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
5年8月16日(水) 9:00-9:30	甲府地方法務局	登記事項証明書交付申請(窓口) ※物件2・3の土地上の既登記建物は、物件4・5の建物に限ることを併せて確認
5年8月16日(水) 10:30-12:30	物件所在地 (1回目)	現況調査・室外写真撮影 所有者の子と面談 ※法務局には建物図面の備え置きがないため、簡易計測によって位置概略図を作成した。
5年8月16日(水) : - :	当庁執行官室	甲府市農業委員会宛て 農地等の現況照会(郵送)
5年8月17日(木) : - :	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 閉鎖登記簿交付請求(郵送)
5年9月15日(金) 10:00-12:00	物件所在地 (2回目)	現況調査・写真撮影 所有者の子と面談 <評価人同行>

#### (特記事項)

■ 令和 5年 9月15日

所有者の子より、現況調査に当方は立会できない可能性がある旨の事前連絡があり、目的物件は全戸不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

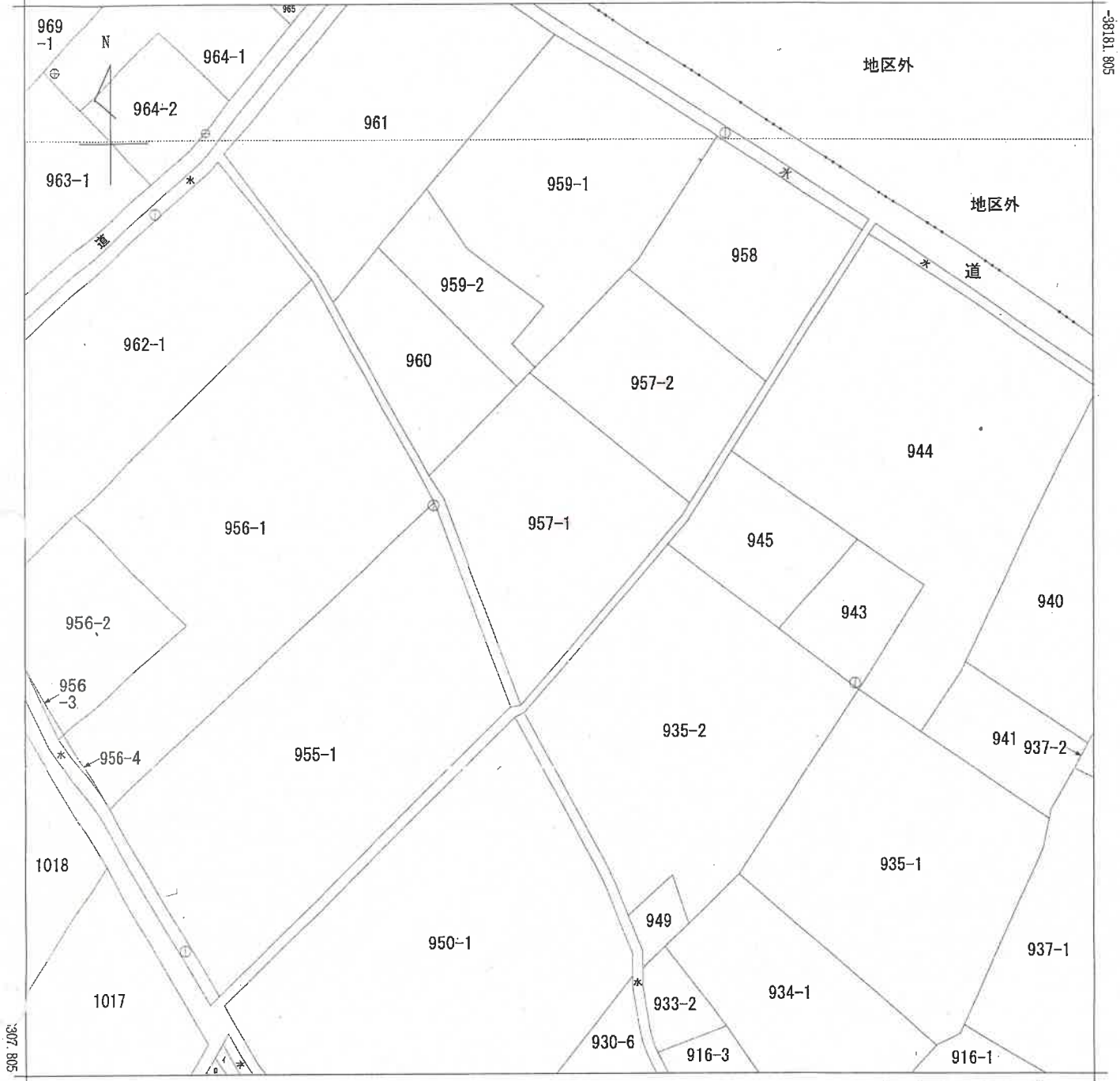
□

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：測量成果)

+3715.511

イ 1016-2  
ロ 1016-1



+3590.511 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
富竹4丁目

請求部	所在	甲府市富竹四丁目			地番	957番1			
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				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方務局管轄)

令和5年5月30日

千葉地方務局松戸支局

地図整理番号：M30940

登記官

(1/1)

( 8 枚目 )



# 土地建物位置概略図

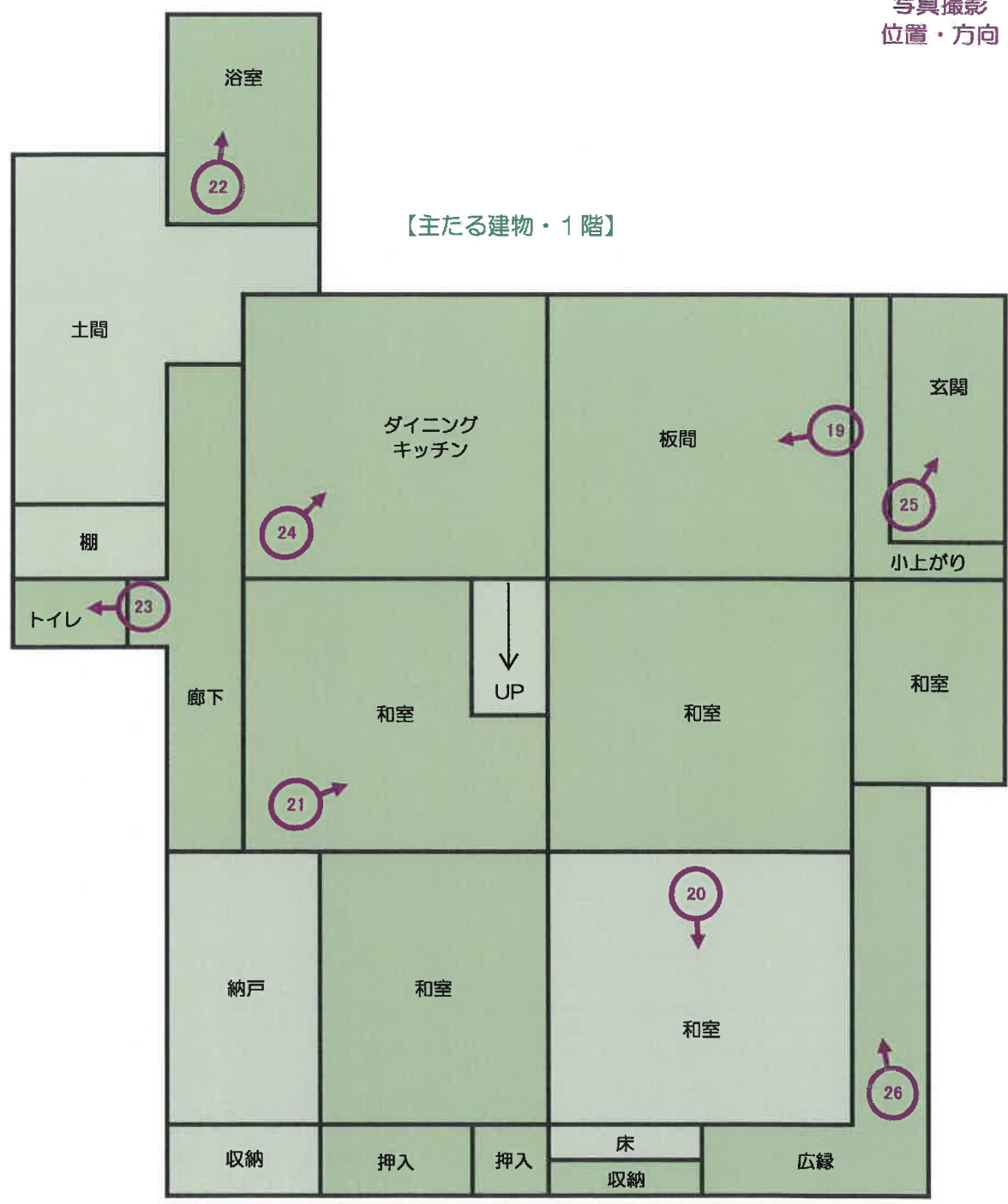
写真撮影  
位置・方向



【申立外の近隣地（9筆）を表示】

間取図 (物件4)

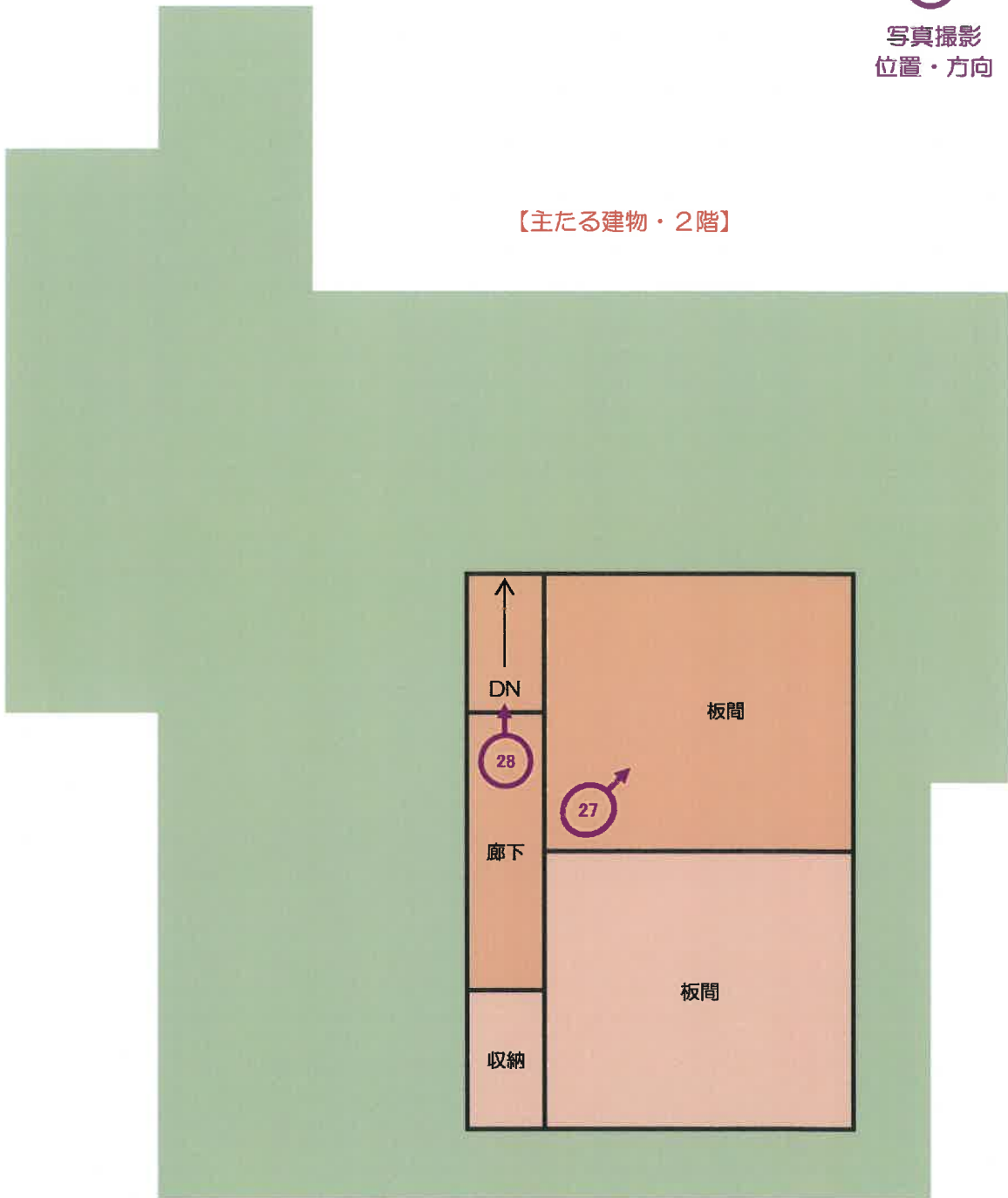
  
写真撮影  
位置・方向



間取図 (物件4)

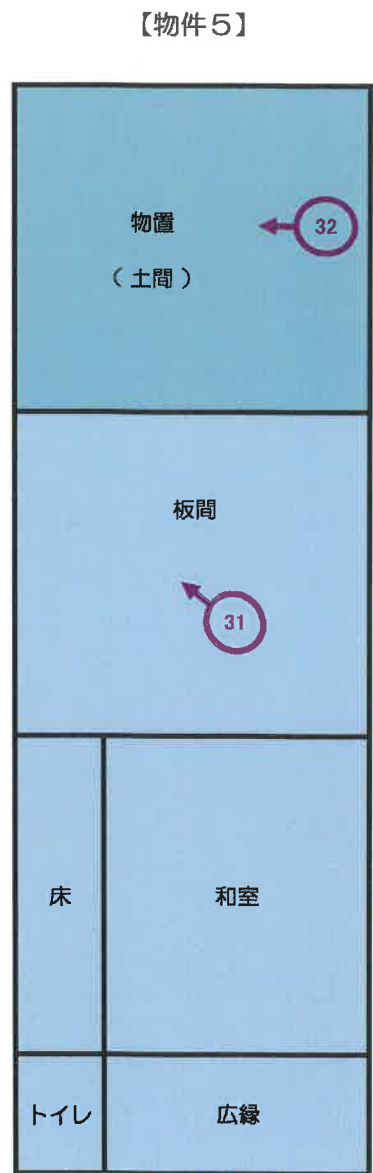
  
写真撮影  
位置・方向

【主たる建物・2階】



間取図 (物件4・5)

写真撮影  
位置・方向



写真

1



前面道路側の外景

※ 築地塀

隣地  
(959-1)

2



道路状況

写真

3

物件3（宅地）の土地と  
公園上の道 付近



近隣の耕作田（写真14）への流水溝

出入口の状況

4



物件4・主たる建物（居宅）の近景

5



物件4・附属建物（車庫・物置）の近景

6

5



附属建物（車庫・物置）と附属構築物（物置）の近景

7

構築物（物置）の近景



地下水汲上ポンプ



8



物件5の建物（居宅・物置）の南西側近景

9

物件5の建物（居宅・物置）の北東側近景



10

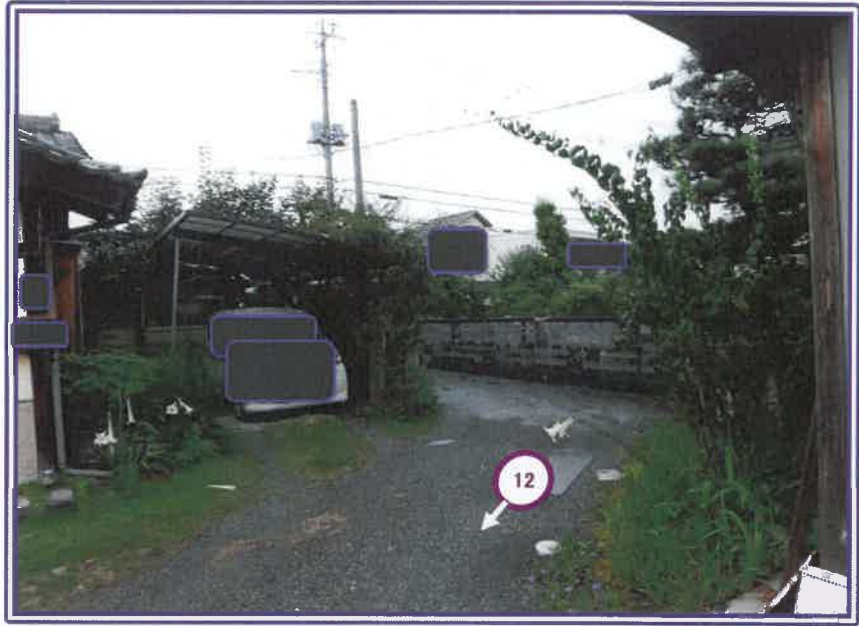


物件5の建物（居宅・物置）の東側近景

は隣地（959-1）上の建物との密接箇所



11



敷地（物件3の土地）内の状況

12



敷地（物件2・3の土地）内の状況

13



敷地（物件2・3の土地）内の状況

構築物（物置）と近隣の耕作田との間の畦道の状況

14



畦道（公団上の道）

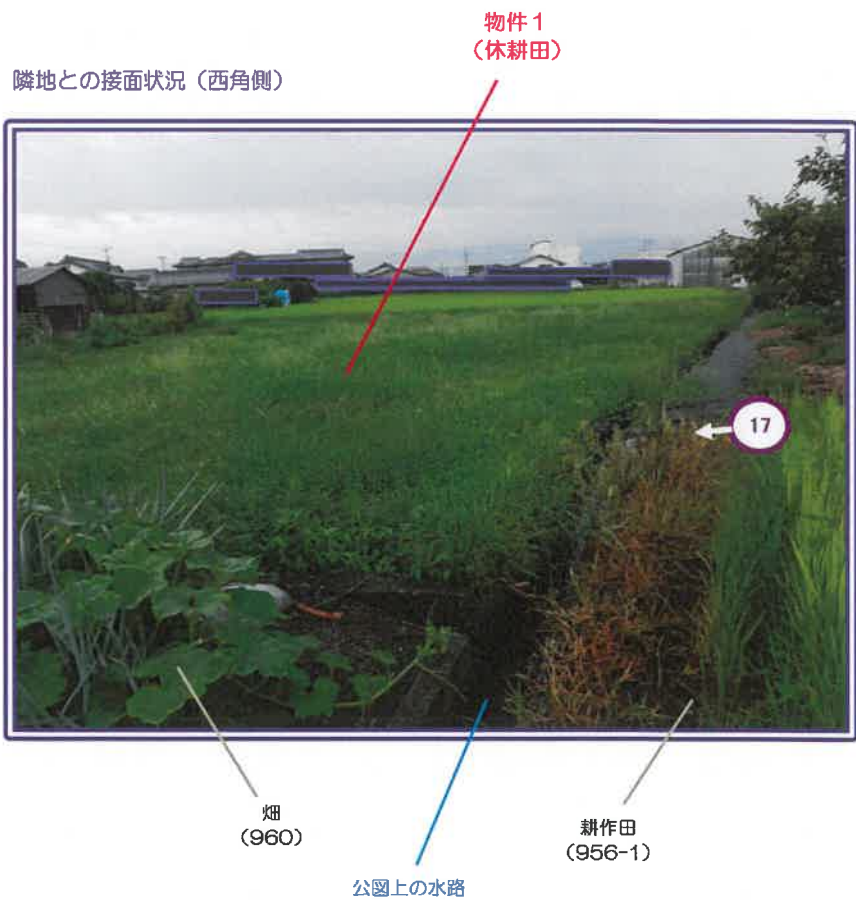
近隣の耕作田

15



休耕田（物件1の土地）  
※ 手前は家庭菜園として使用

16



畑  
(960)

公園上の水路

耕作田  
(956-1)

写真

17

隣地との接面状況（西角側）

売却対象建物

物件1  
（休耕田）

畑  
（960）



耕作田  
（956-1）

果樹畑  
（955-1）

物件1  
（休耕田）

物件2（宅地）上の  
構築物（物置）

18

隣地との接面状況  
（南角側）

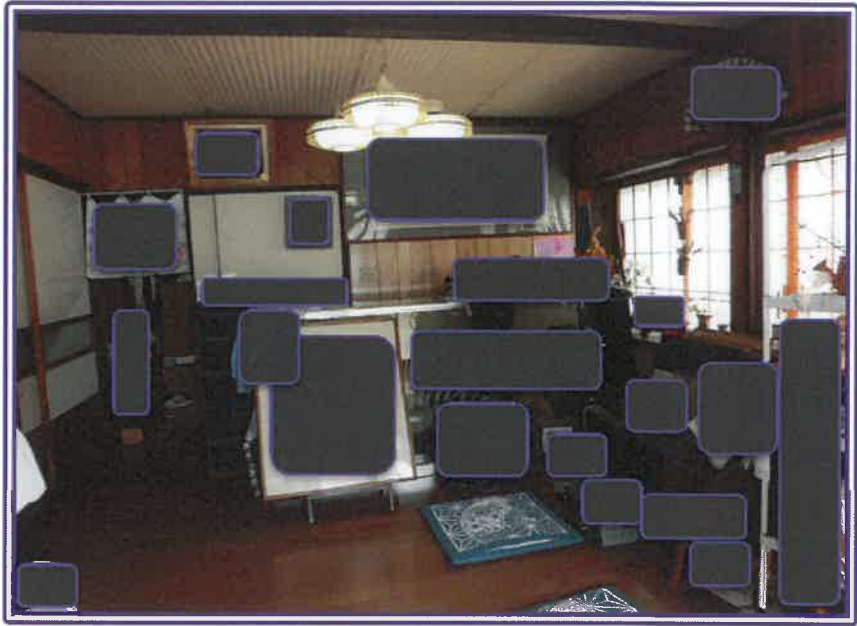


畦道（公園上の道）

公園上の水路

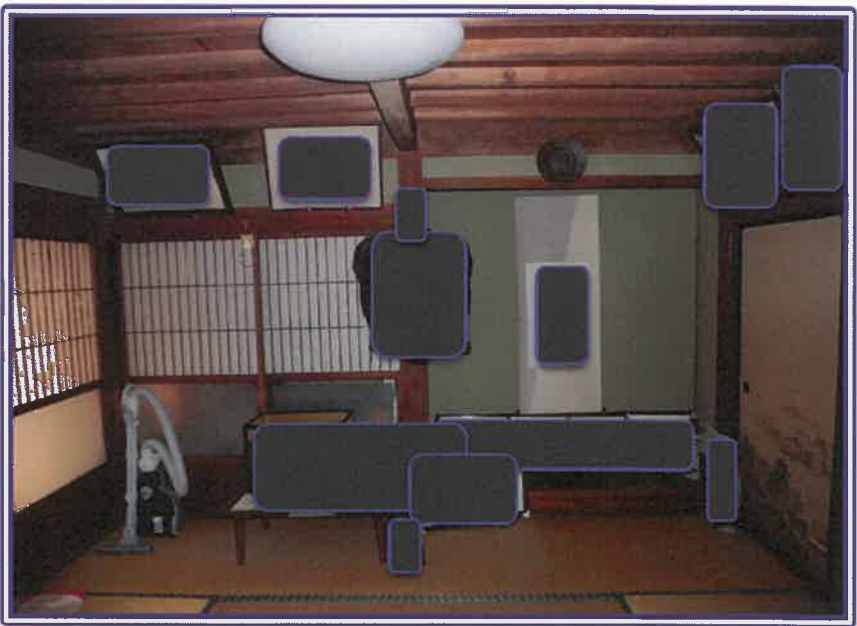
耕作田  
（935-2）

19



1階 板間 (物件4・主たる建物)

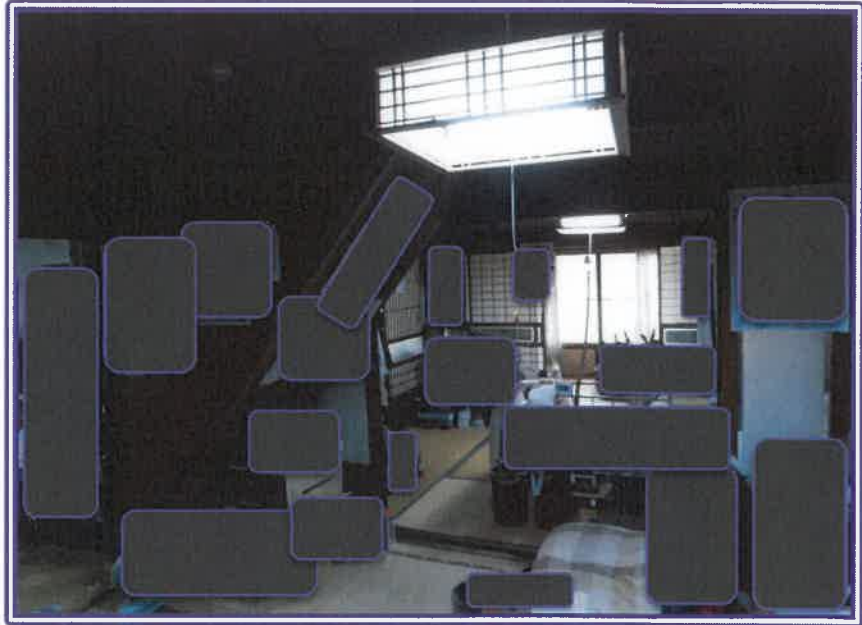
20



1階 和室 (物件4・主たる建物)

1階 和室 (物件4・主たる建物)

21



22



1階 浴室 (物件4・主たる建物)

1階トイレ（物件4・主たる建物）

23



24



1階ダイニングキッチン（物件4・主たる建物）

25



1階 玄関（物件4・主たる建物）

26



1階 広縁（物件4・主たる建物）

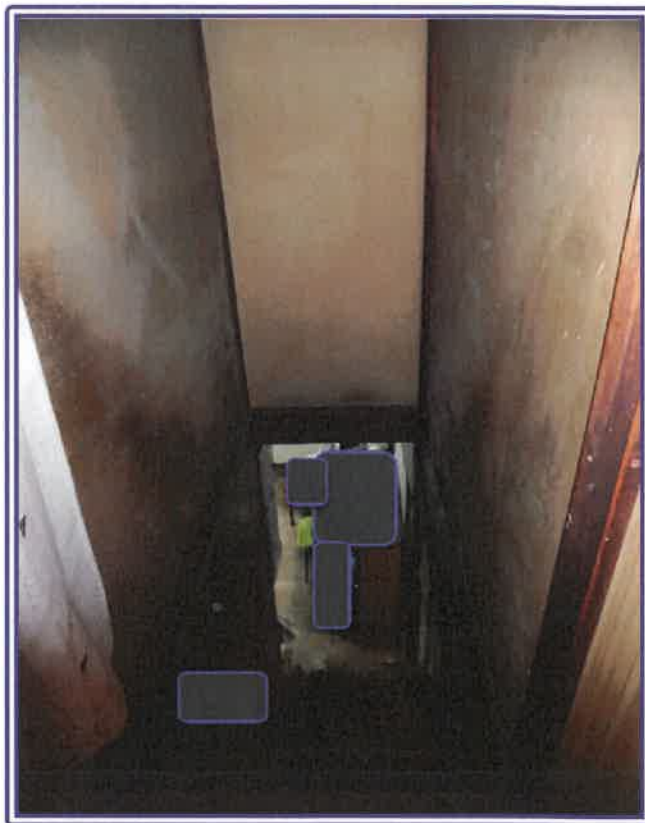


2階 板間 (物件4・主たる建物)

27



28



2階 階段 (物件4・主たる建物)

車庫（物件4・未登記附属建物）

29



30



物置（物件4・未登記附属建物）

31



板間（物件5の建物）

32



物置（物件5の建物）

競第 00525号  
令和 5年 (ケ) 第 79号  
令和 5年 9月15日 現地調査  
令和 5年 9月28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 18,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 5,300,000円
物件2	金 2,740,000円
物件3	金 2,930,000円
物件4	金 5,830,000円
物件5	金 2,110,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2、3の土地価格は物件4、5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4、5の価格は当該土地利用権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、目的物の種類又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	特記事項記載のとおり
2	所在地 地積	次々頁物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	次々頁物件目録記載のとおり	
4	所家屋番号 種類 構面 積	次々頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符号 種類 構面 積		(附属建物) 1 (未登記)
5	所家屋番号 種類 構面 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			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1は登記簿上「畑」であるが現況「田」（ただし不耕作）である。</li> <li>・ 物件1～3の南東方に公図上「道」が存するが、現況物件1～3とほぼ一体化しており境界は外観上判然としない。</li> <li>・ 物件1～3と隣接地（北東側市道を除く）との境界は外観上判然としない。なお、北西側隣接地（申立外土地「地番959番1」「地番959番2」）との境界付近には、築地塀やコンクリートブロック塀が存するが、陳述者（所有者の子）と申立外土地「地番959番1」「地番959番2」の所有者では、境界に関する認識の相違がある（現況調査報告書6枚目参照）。</li> </ul>			

### 特記事項

- ・ 物件2上に存する構築物付近に地下水汲上ポンプが存するが現況故障している。  
なお、井戸水が現在も利用できるか（枯れていないか）は不明。
- ・ 物件3の北西端に祠（屋敷神様）が存する。
- ・ 物件4の主である建物の1階には増改築が施されており現況以下のとおり。  
種 類：居宅  
構 造：木造瓦葺2階建  
床面積：1階 約133㎡  
          2階 33.05㎡  
上記の1階部分の増改築を考慮した延べ面積は約166.05㎡となる。  
増改築は約40年前に行われている（関係人より聴取）。
- ・ 物件2、3上には、以下の未登記建物が存する。  
種類：車庫・物置  
構造：軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積：約60㎡  
建築時期：平成15年頃（関係人より聴取）  
物件4の附属建物として処理した。
- ・ 物件5の現況は以下のとおり（現況空家）。  
種 類 居宅・物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 59.50㎡  
昭和30年前後に蚕室として建築され、その後居宅・物置に改装された（関係人より聴取）。
- ・ 物件2、3上には複数の構築物等が存する。経済的価値はないものと判断した。
- ・ 甲府市農業委員会では、物件1を現況農地（農地法の適用を受けるべき農地）と判断している。入札者は買受適格証明書を要する。

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 甲府市富竹四丁目                         |
|   | 地 番   | 957番1                            |
|   | 地 目   | 畑                                |
|   | 地 積   | 591平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 甲府市富竹四丁目                         |
|   | 地 番   | 957番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 377.52平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 甲府市富竹四丁目                         |
|   | 地 番   | 958番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 404.02平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 甲府市富竹四丁目 958番地                   |
|   | 家屋 番号 | 958番の1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 89.25平方メートル<br>2階 33.05平方メートル |
| 5 | 所 在   | 甲府市富竹四丁目 958番地                   |
|   | 家屋 番号 | 958番の2                           |





## 物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	59.50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, 2, 3）

位置・交通	JR中央本線「甲府」駅の南西方道路距離約3.6km、竜王駅の南東方道路距離約2.7kmに位置する。	
付近の状況	一般住宅・農家住宅を中心とし、農地も周辺に見られる地域。	
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1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 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 : 1,372.54m <sup>2</sup> 間口 : 約20m 奥行 : 約69m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
接面道路	北東約4.8m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東約0.9m舗装・未舗装混在道路 (市が管理する法定外道路、幅員は公図上の計測値、建築基準法上の道路ではない)  高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 準角地(効用なし)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件4、5の敷地及び田地(ただし休耕地)として利用。  ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道: あり(本件物件に接続済み) ガス配管: なし(地域としてなし) 下水道: あり(本件物件に接続済み)	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・「第3 目的物件 特記事項」参照。</li><li>・「甲府市洪水ハザードマップ」によると本件物件は大半が最大浸水深0.5m～3.0m未満である。</li><li>・立地適正化計画の居住誘導区域に該当する。</li><li>・「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。</li></ul>
---------	---

## 2 建物の概要及び利用状況（物件4）

区分	主である建物。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(関係人より聴取) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和20年代新築(※) 30.0年 約70~80年 経済的全耐用年数を超過している  ※約40年前に増改築が行われているが、増改築部分も経済的残存耐用年数を超過している。
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板、板貼等 内壁 板貼等 天井 クロス貼、板貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気、プロパンガス、給排水設備等	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（床の軋みや沈み込み、建付の劣化、天井の反りやシミ等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・「第3 目的物件 特記事項」参照。</li><li>・本件物件所有者の子からの聴取によると、台風の時等は雨漏り（雨が染みる）があるとのこと。また、白アリを見たこともあるとのこと。</li><li>・以前猫を飼っていたことがある（所有者の子の陳述）。</li><li>・市で確認したが、建築確認申請を行った形跡はなかった。</li></ul>
---------	---

### 3 建物の概要及び利用状況（附属建物1（未登記））

区 分	附属建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(関係人より聴取) 平成15年頃新築 ※</p> <p>経済的全耐用年数 30.0年</p> <p>経過年数 約20年</p> <p>経済的残存耐用年数 約10年</p> <p>※価格算出に当たっては、便宜上平成15年1月1日新築として計算した（経過年数20.7年、経済的残存耐用年数9.3年となる）。</p>
仕 様	<p>構 造 軽量鉄骨造</p> <p>屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁 サイディング等</p> <p>内 壁 合板、あらわし</p> <p>天 井 合板、あらわし</p> <p>床 コンクリート</p> <p>設 備 電気</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1階建て</p> <p>現況用途 車庫・物置</p> <p>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	普通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「第3 目的物件 特記事項」参照。</li> <li>・市で確認したが、建築確認申請を行った形跡はなかった。</li> </ul>

#### 4 建物の概要及び利用状況（物件5）

区分	主である建物。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(関係人からの聴取) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和30年前後新築 30.0年 約70年 経済的全耐用年数を超過している
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル 内壁 あらわし等 天井 板貼 床 コンクリート、フローリング等 設備 電気	
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅・物置 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（外壁のひび割れ、床や天井の腐食等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「第3 目的物件 特記事項」参照。</li> <li>・雨漏りがあり、天井が一部崩落している。</li> <li>・市で確認したが、建築確認申請を行った形跡はなかった。</li> </ul>	

## 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、これに市場性修正等を行って価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	15,100	0.99	591	1.00	8,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 甲斐(県)3-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$15,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/102 \div 15,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.60%を補正 { $100\% + (-0.60\% \div 12\text{ヶ月} \times 3\text{ヶ月}) \div 99.9\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：交通・接近条件(最寄り駅への接近性▲1)

環境条件(周辺地域の状態+3)

合計 {  $(1.00-0.01) \times (1.00+0.03) \} \times 100 \div 102$

イ 個別格差：画地条件(境界不明確▲1)

ウ 地積：登記記載の地積

エ 市場性修正率：必要なし

#### ② 物件2,3 (土地)

物件2、3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
2	41,400	0.72	377.52	0.90	1.00	10,130,000
3	41,400	0.72	404.02	0.90	1.00	10,840,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 甲府(県)-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$41,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/102 \times 100/97 \div 41,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.50%を補正 { $100\% + (-0.50\% \div 12\text{ヶ月} \times 3\text{ヶ月}) \div 99.9\%$ }

◇標準化補正：画地条件(方位+2)

◇地域格差：街路条件(道路の系統・連続性▲1 道路の幅員▲2 合計▲3)

イ 個別格差：画地条件(規模▲20 間口・奥行の関係▲10 方位+1 境界不明確▲1)

合計 {  $(1.00-0.2) \times (1.00-0.1) \times (1.00+0.01) \times (1.00-0.01) \}$

$\div 0.72$  )

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：0.90 (建物の存続期間、更地化の難易の程度等を考慮した)

オ 市場性修正率：必要なし



③ 物件4、5 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	180,000	166.05	0.02	1.00	600,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約166.05㎡

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

エ 市場性修正率 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床面積(㎡) キ	現価率 ク	市場性修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ÷コ
1 (未登記)	70,000	60	0.22	1.00	920,000

カ 再調達原価 : 70,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 約60㎡

ク 現 価 率

経過年数20.7年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数9.3年、観察減価および中古建物の市場性減価30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = (残価率0.00 + (1.00 - 0.00) × (経済的残存耐用年数9.3年 / 経済的全耐用年数30.0年)) × (1 - 観察減価0.3) = 0.22

ケ 市場性修正率 : 1.00

建物の合計

物件番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
4	600,000	920,000	1,520,000

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
5	150,000	59.50	0.02	1.00	180,000

- ア 再調達原価 : 150,000円/m<sup>2</sup>
- イ 現況延床面積 : 59.50m<sup>2</sup>
- ウ 現価率 : 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 市場性修正率 : 1.00

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2、3については土地利用権価格を控除し、物件4、5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4、5の主である建物は築後約70年以上経過していること等も勘案した結果、賃貸借に供することは現実的ではないと判断したため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×イ≒ウ
2	10,130,000	0.55	法定地上権	5,570,000
3	10,840,000	0.55	法定地上権	5,960,000

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オ, 1②カ, 1③ スオ)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±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	8,830,000		1.00	0.60	1.00	1.00	5,300,000
2	10,130,000	-5,570,000	1.00	0.60	1.00	1.00	2,740,000
3	10,840,000	-5,960,000	1.00	0.60	1.00	1.00	2,930,000
4	1,520,000	+8,190,000	1.00	0.60	1.00	1.00	5,830,000
5	180,000	+3,340,000	1.00	0.60	1.00	1.00	2,110,000
一括価格 (合計)							18,910,000

イ 土地利用権価格の控除及び加算 : 次頁「※」のとおり

ウ 市場性修正率 : 必要なし

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

※ 物件4、5の土地利用権原の及ぶ範囲を物件1、2全体と判断した。

よって、物件2、3から控除される土地利用権価格および物件4、5に加算される土地利用権価格を以下のとおり求めた。

○物件4について

現地実査等により、物件2のうち、物件4の未登記附属建物の土地利用権が及ぶ範囲を40%とした。

また、物件3は全てに物件4の主である建物と未登記附属建物の土地利用権が及ぶものとした。

よって、

(物件2から控除 される価格)	(土地利用権が 及ぶ範囲)	(物件4に加算 される価格)
5,570,000円×	40%	≒2,230,000円・・・①

(物件3から控除 される価格)	(土地利用権が 及ぶ範囲)	(物件4に加算 される価格)
5,960,000円×	100%	=5,960,000円・・・②

$$\text{①}+\text{②}=8,190,000\text{円}$$

○物件5について

現地実査等により、物件2のうち、物件5の主である建物の土地利用権が及ぶ範囲を60%とした。

よって、

(物件2から控除 される価格)	(土地利用権が 及ぶ範囲)	(物件5に加算 される価格)
5,570,000円×	60%	≒3,340,000円

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 甲斐(県)3-1

所 在：山梨県甲斐市西八幡字東中田1211番  
地 目：畑  
価 格：15,400円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR中央本線「竜王」駅の南方道路距離約3.9kmに位置する  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：1,073m<sup>2</sup>  
供給処理施設：上水道・下水道  
前 面 街 路：南西側7.2m市道  
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：一般住宅の背後に農地が介在する地域

### 2 地価調査価格 甲府(県)-10

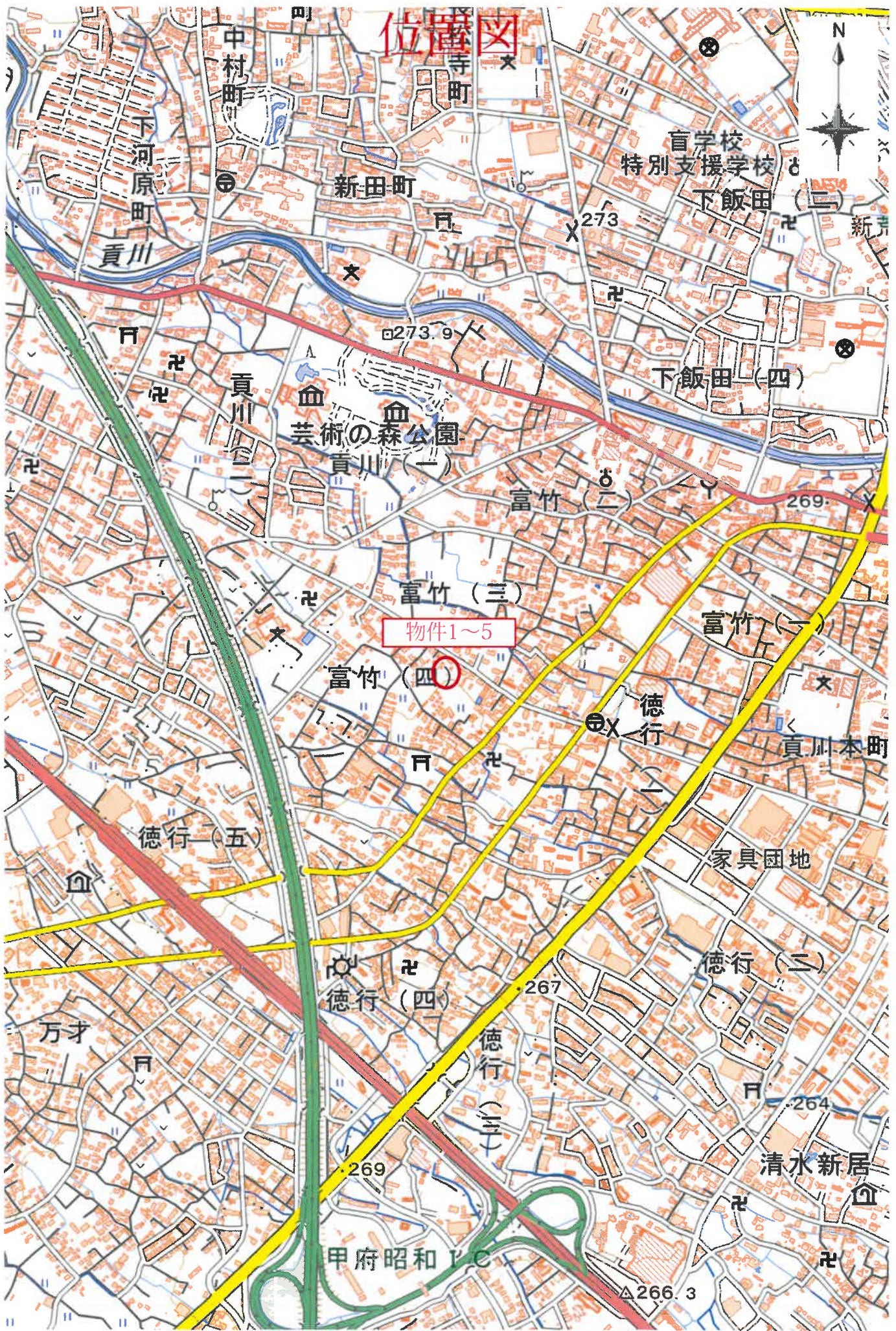
所 在：山梨県甲府市徳行1丁目477番2  
「徳行1-15-21」  
価 格：41,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR中央本線「甲府」駅の南西方道路距離約3.5kmに位置する  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：197m<sup>2</sup>  
供給処理施設：上水道・下水道  
前 面 街 路：東側3.8m私道  
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：中小規模の一般住宅が多い県道背後の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置図  
公図写

以 上

# 位置図



物件1~5

縮尺: 1 / 10,000

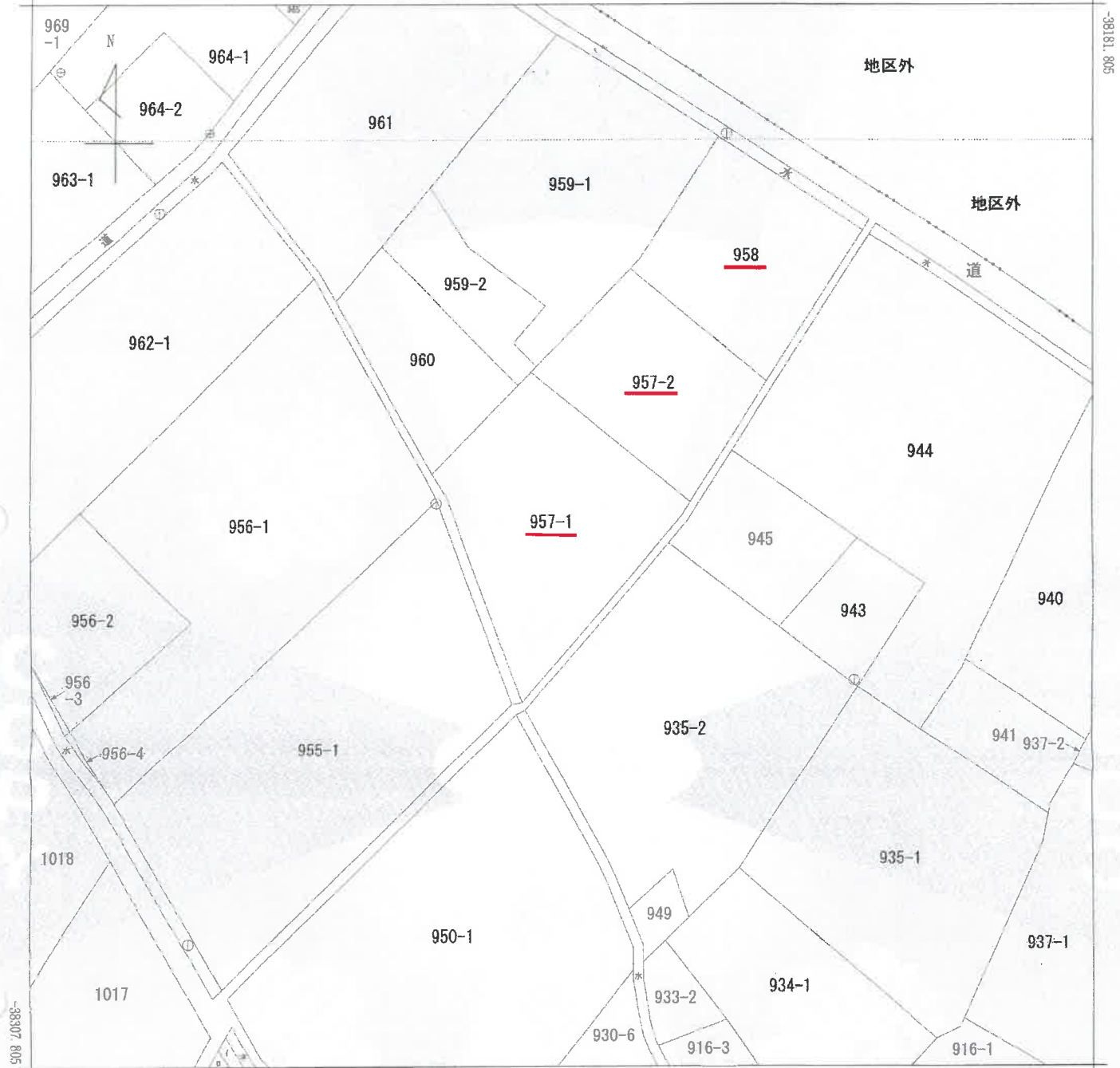
この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m

1016-2  
1016-1

(座標値種別：測量成果)

+3715.511



+3590.511

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
富竹4丁目

請求部分	所在 甲府市富竹四丁目			地番 957番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII
作成年月日				分類	地図(法第14条第1項)
				種類	地籍図
				備付年月日(原図)	
				補事	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。

(甲府地方法務局管轄)

令和5年5月30日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

地図整理番号：M30940

(1/1)

A4判に縮小