

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14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 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月14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 7年 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4月22日 午後 4時30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 7年 3月14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 南巨摩郡身延町手打沢字袋沢
地 番 480番1
地 目 宅地
地 積 895.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字袋沢 480番地1
家屋 番号 480番1の1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 21.35平方メートル
2階 21.35平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約13平方メートル
2階 約13平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字袋沢 480番地1
家屋 番号 480番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 112.16平方メートル
2階 57.41平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字袋沢 480番地1

家屋 番号 480番1の3

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 81.92平方メートル

(現況)

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約108平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.84平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約13平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 6年12月19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1～4】

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

【物件番号4】

売却対象外の土地(地番480番2)につき、本件未登記附属建物(種類:物置、構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約13平方メートル)のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

公図上の「水」や「道」を含む周辺隣地(ただし、地番473番を除く)との境界が不明確である。

【物件番号4】

公図上の「水」の一部を本物件の敷地として、一体利用している可能性がある。

《 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

床面積 1階 112.16平方メートル
2階 57.41平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字袋沢 480番地1

家屋番号 480番1の3

種類 作業所

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 81.92平方メートル

(現況)

構造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約108平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種類 車庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 24.84平方メートル

(現況)

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約13平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



107

令和6年(ケ)第65号

令和6年7月19日受理

令和6年9月27日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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 南巨摩郡身延町手打沢字袋沢
地 番 480番1
地 目 宅地
地 積 895.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字袋沢 480番地1
家屋 番号 480番1の1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 21.35平方メートル
2階 21.35平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字袋沢 480番地1
家屋 番号 480番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 112.16平方メートル
2階 57.41平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字袋沢 480番地1



物件目録

家屋 番号 480番1の3
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 81.92平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 24.84平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	山梨県南巨摩郡身延町手打沢480番地													
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"/> 雑種地(物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> (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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地上に、主に下記共有建物を所有し、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														
建物	物件 2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:1階 約13平方メートル</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2階 約13平方メートル</td> </tr> </table>		{	種類:倉庫		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		床面積:1階 約13平方メートル		2階 約13平方メートル				
{	種類:倉庫													
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建													
	床面積:1階 約13平方メートル													
	2階 約13平方メートル													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(●B●●, ●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 として使用し、占有している <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	1 築年不詳(主である建物。登記記録上) なお、今から少なくとも50年以上前に築造された建物だと思う旨の関係人の陳述がある。 2 築年不詳(未登記附属建物(倉庫)) なお、今から100年以上前に、建物共有者(●A●●)の祖父が築造した旨の関係人の陳述がある。その他、当該附属建物には、階段が設置されていない。													
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">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"/> (概ね)土地建物位置概略図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	山梨県南巨摩郡身延町手打沢480番地													
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"/> 雑種地(物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> (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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地の上に、主に下記共有建物を所有し、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														
建物	物件 3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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"/> 建物共有者(●B●●, ●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している <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	1 平成15年10月 建築(登記記録上) 2 物件3の建物の東側に、亡●C●が設置した物置(定着性なし)が存在する(写真18参照)。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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"/> (概ね)土地建物位置概略図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県南巨摩郡身延町手打沢480番地		
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"/> 雑種地(物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> (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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地上に、主に下記共有建物を所有し、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			
建物	物件 4		
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"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1) <input type="checkbox"/> 種類: 6枚目の「建物の種類、構造及び床面積の概略等」のとおり <input type="checkbox"/> 構造: (物件4関係) <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 6枚目の「建物の種類、構造及び床面積の概略等」のとおり 構造: (物件4関係) 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(●B●●, ●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 作業所 として使用し、占有している <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	外観上、本件土地の南西側部分が、道路に接しているものと思われたが、入手した資料及び簡易計測の結果等によると、公図上の「水」の一部を、本物件敷地として一体利用している可能性がある(「執行官の意見」参照。)。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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"/> (概ね)土地建物位置概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物の種類、構造及び床面積の概略等（物件4関係）

【物件4主である建物】

種類 作業所
構造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約108平方メートル
建築時期 昭和52年10月頃 建築（登記記録上）
昭和52年10月頃 増築（北側部分）
平成元年頃 増改築（南側部分）

【物件4附属建物符号1】

種類 車庫
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 24.84平方メートル
建築時期 昭和52年10月頃 建築

【未登記附属建物：土地建物位置概略図中の、緑色の建物。写真10参照】

種類 物置
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約13平方メートル
建築時期 平成元年頃 建築

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件 4 関係)		
所 在	南巨摩郡身延町手打沢字壘沢	
地 番	480番2	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	44平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部約 平方メートル)	
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (<input checked="" type="checkbox"/> B●●, <input checked="" type="checkbox"/> A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B●● (建物共有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有 (共有持分) 権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成 元年頃	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特 約 等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号	
そ の 他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 本件土地は、南西側部分が、本件所有者（共有者）の所有地（地番４８０番２。売却対象外の土地）及び公図上の「水」（一部）とともに、物件４附属建物符号１の建物（車庫）の敷地や駐車スペース等として一体利用されている（写真９ないし１２参照）。一方、本件土地の北東側部分は、南西側部分より高い位置に平地が形成されており、本件土地内に通路が敷設されている（写真１３、１４参照）。また、本件土地の中央部付近に、土地の傾斜を利用した木・コンクリート造の高床式倉庫が築造されている（写真１４ないし１６参照）。その他、現在、上記高床式倉庫の屋上部分は、物干し場として利用されている（写真１７参照）。
- 2 本件土地と、上記売却対象外の隣地（地番４８０番２）は、利用・所有関係を同一とする一面地であることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。
- 3 接道関係は、写真１９、２０のとおり（ただし、写真に写っている側溝の位置は、本件土地の境界付近ではない可能性がある。）。なお、本件土地の南西側に位置する道路は、概ね、南東側から北西側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している。その他、現地の位置、形状等によると、当該道路は、公図上の「水」内に整備されているものと推察される。
- 4 本件土地の北西側部分は、公図上の「道」と接しているが、境界付近は、概ね、一面地を形成していること、本件土地上の雑草木が視界を遮ることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真２１、２２参照）。
- 5 本件土地（低）と、北西側隣地（地番４７３番）（高）との間に、最大１メートル程度の高低差が認められる。また両土地の境界付近は、石垣やコンクリートで区画されている（写真２３参照）。
- 6 本件土地（低）と、北側隣地（地番４７４番）（高）との間に、最大２．４メートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近の一部は、石垣で区画されているが、その余は雑草が繁茂していることなどから、その境界が、外観上、判然としない（写真２３ないし２６参照）。
- 7 本件土地（低）と、北東側隣地（地番４７６番１）の境界付近と推察される箇所に、ブロック塀が設置されているが、両土地の境界付近は、雑草木が繁茂しており、直線的な計測が困難であることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真２６ないし２９参照）。なお、上記ブロック塀のほか、本件土地と当該ブロック塀との間に石垣が存在する。その他、本件土地（低）と、北東側隣地（地番４７６番１）（高）との間に、高低差が認められるものの、現地の状況等から、具体的な高低差を計測することはできなかった。
- 8 本件土地（高）と、南東側隣地（地番４８１番１）（低）との間に高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、雑草木が繁茂しているため、具体的な高低差を計測することはできなかった。その他、上記両土地の境界付近の一部に、ブロック塀を認めることができるが、その余の境界付近は雑草木が繁茂しており、現地の形状等を把握することができない。よって、上記両土地の境界は、外観上、判然としないものとして処理した（写真２９参照）。
- 9 本件土地（高）と、南東側隣地（地番４８１番２）（低）との間に高低差が認められるものの、両土地の境界付近は雑草木が繁茂していることなどから、両土地の具体的な高低差を計測することはできなかった。また、現地の状況等により、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真３１参照）。

(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

- 10 本件土地の中央部付近に、木・コンクリート造の高床式倉庫が存在するが、床下部分を含め、外気遮断性に欠けることなどから、いずれの箇所も、建物とは認めない（構築物）。また、当該高床式倉庫の所有関係、位置関係及び現在の利用状況等から、当該高床式倉庫は、物件4の建物の附属構築物として一括処理することが相当であると思われる。（以上、写真14ないし17参照）。
- 11 上記高床式倉庫の倉庫部分は、経年劣化等により床の抜け落ちるおそれがあるので注意を要する（写真86参照）。その他、床下に、周囲の石垣等を利用し、物件4の建物の壁や、コンクリートブロックで仕切られた空間が存在する。当該空間は、その一部に藁が敷かれている保管庫部分と、通路様の部分とに区分されている（写真81ないし84参照）。
- 12 本件土地に、井戸（写真85参照。ただし、現在利用されていない。）及び水神様（写真33参照）が存在する。
- 13 本件土地（隣地（地番480番2）を含む。）上に、亡●C●が設置したコンテナ（定着性なし）が存在する（写真10参照）。
- 14 本件土地上に、電柱が設置されている（写真32参照）。
- 15 物件2未登記附属建物（倉庫）の2階窓ガラスに損傷が認められる（写真42参照）。
- 16 物件3（居宅）の浴室入口付近の床（一部）に腐食が認められる（写真61参照）。当該箇所の腐食が影響してか、浴室付近のドアが開閉しづらい。また、同建物の外壁（一部）に損傷（亀裂）が認められる（写真62参照）。
- 17 物件4主である建物（作業所）の北側部分に、壁の損傷、天井の損傷及び雨漏り跡が認められる（写真67、73、74参照）。
- 18 物件4附属建物符号1（車庫）の壁に損傷箇所が認められる（写真77参照）。
- 19 物件4未登記附属建物（物置）の天井に、雨漏り跡や損傷箇所（写真79参照）が、庇の板に損傷箇所（写真80参照）がそれぞれ認められる。
- 20 本件各建物（附属建物を含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 21 物件3の建物（居宅）内で、中型犬（1頭）及び小型犬（1頭）が飼育されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

22 公図上の「水」及び「道」並びに下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
480番2	畑	44㎡	●B●● 外
474番	原野	963㎡	●B●● 外
476番1	畑	335㎡	●D●●
481番1	宅地	372.71㎡	●E●
481番2	宅地	246.98㎡	●F●●

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●B●● (共有者)</p>	<p>1 私は、本件土地建物の共有者です。相共有者である●A●●は、私の妻です。</p> <p>2 本件土地は、妻の父である●C●が購入した土地で、本件各建物は、いずれも、義父が築造した建物です。</p> <p>3 平成24年8月24日に、義父が亡くなったため、遺産分割協議により、私と妻が、本件土地建物を共同相続しました。</p> <p>4 物件2の建物(倉庫)は、今から少なくとも50年以上前に築造された建物だと思います。なお、登記記録上、同建物の床面積が変更されていますが、物件3の建物(居宅)が建てられたとき、物件2の建物(倉庫)の床面積を測量し直したからだだと思います。これまで、物件2の建物(倉庫)が増改築されたことはありません。</p> <p>5 物件2の建物(倉庫)の北側に、2階建の倉庫があります。この倉庫は、今から100年以上前に、妻の祖父が築造したものです。この建物には、階段が設置されていません。</p> <p>6 物件3の建物(居宅)は、平成15年10月4日に建てられた建物です。物件2の建物の、従前の主である建物(居宅)や附属建物(物置、炊事場、便所)を取り壊した跡地に、物件3の建物が建てられました。</p> <p>7 物件4の主である建物(作業所)は、昭和52年10月1日に建てられた建物で、同附属建物符号1の建物(車庫)は、昭和52年10月頃、建てられたものです。なお、物件4の主である建物(作業所)は、昭和52年10月頃、北側部分が増築され、平成元年頃、南側部分が増改築されました。その他、物件4の主である建物(作業所)は、雨漏りがひどいです。</p> <p>8 義父は生前、物件4の主である建物(作業所)で、埜村電子製作所との屋号で、個人事業主として、電子部品の製造などをしていました。なお、作業の性質上、薬品を使うことはなかったと思いますし、土壌汚染につながるような薬品を使ったこともないと思います。</p> <p>9 物件4の主である建物の西側に物置がありますが、この物置も、平成元年頃、義父が設置したものです。この物置は、義父の生前、作業所として利用されていました。この物置も雨漏りします。</p> <p>10 物件4の主である建物の北東側に、石垣や木、コンクリートブロック等で区画されている、倉庫や保管庫(土地建物位置概略図中の「木・コンクリート造の構築物)があります。義父は、保管庫に、薬を保管していました。</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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●B●● (共有者)</p>	<p>11 本件土地の南西側部分に、義父が20年以上前に譲り受けたコンテナがあります。このコンテナは固定されていないため、移動可能です。当該コンテナに、農機具が格納されています。</p> <p>12 現在私は、物件3の建物(居宅)に、妻と子1人の計3人で暮らしています。世帯主は私です。</p> <p>13 物件3の建物(居宅)の東側に、義父が設置した物置があります。この物置は固定されていないため、移動可能です。</p> <p>14 現在、物件2未登記附属建物(倉庫)及び物件4附属建物符号1(車庫)以外の建物は、居宅や物置として利用しています。上記倉庫及び車庫は利用していません。その他、物件4の主である建物の北東側にある倉庫や保管庫(土地建物位置概略図中の「木・コンクリート造の構築物)も、倉庫の床が抜け落ちやすいなど、危険なため、利用していません。</p> <p>15 本件土地上に、電柱が設置されています。電力会社から、二、三年に1回程度、電柱設置料をもらっていました。</p> <p>16 義父が築造した物件2ないし4の各建物、物件4附属建物符号1の建物同様、本件土地上にある未登記附属建物・構築物を、私と妻が共同相続したものとして取り扱って構いません。</p> <p>17 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。</p> <p>18 物件3の建物(居宅)内で、中型犬(1頭)及び小型犬(1頭)を飼っています。</p> <p>19 本件土地に、井戸や水神様が設置されています。</p> <p>20 下水道管は、本物件敷地内通路の地下に埋設されています。また、上水道管も本件土地の地下に埋設されています。隣地(地番480番2)の地下に、本件各建物の上下水道管は埋設されていません。</p> <p>21 道路より北東側にある土地は、当家の土地だと認識しています。山梨県や身延町等の関係機関から、当機関が管理する土地(公図上の「水)を本物件敷地として一体利用しているなどと指摘されたことは一度もありません。</p> <p>22 隣地(地番480番2)上に、物件4未登記附属建物(物置)の一部などが及んでいる可能性があるとのことですが、仮に、買受人から、当該隣地を売却してほしいとの申入れがあった場合には、話合いに応じるつもりです。</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

執行官の意見

【未登記附属建物の認定について】

物件2の建物(倉庫)の北東側に未登記建物(倉庫)が、物件4主である建物(作業所)の西側に未登記建物(物置)がそれぞれ存在する。関係人の陳述によると、本件土地上にある建物は、全て、●C●が築造あるいは相続した建物・構築物であることが認められ、●C●が亡くなった平成24年8月24日に、●B●●及び●A●●が、上記各建物(未登記建物を含む。)を共同相続したものと認められる。そうすると、物件2、4の各建物と、本件土地上にある未登記建物は、いずれも、同一の所有者(共有者)に属すること、未登記建物の現在の使用状況及び物件2、4の各建物との近接した位置関係などを踏まえると、未登記建物は、それぞれ、物件2の建物(倉庫)あるいは物件4の建物(作業所)の附属建物と認定することが相当と判断した。

【本物件の、所在場所の特定等について】

本件土地の形状等を調査するため、例えば、本件土地の南西側に位置する道路の端から、物件3の建物(居宅)の玄関前まで通じる敷地内通路の長さを計測したところ、公図上の長さ(大凡の長さ)より、実際に簡易計測した距離の方が四、五メートル程度長かった。その他、本件土地の北西側にある公図上の「道」も、公図上の辺長より、実際に簡易計測した距離の方が7ないし10メートル程度長かった。

そこで、関係各所から、資料を取り寄せて検討したところ、本物件の敷地として、公図上の「水」の一部を一体利用している可能性のあることが判明した(土地建物位置概略図参照。ただし、同図で示した、本物件の敷地として一体利用している「水」の範囲(黄色で囲んだ範囲)は、大凡の位置・範囲であることに留意されたい。)

なお、聴取した結果によると、本件所有者(共有者)は、自己の所有地と認識したうえで、上記「水」の一部を、本物件敷地として、長年、使用・占有しているものと思われる。

その他、上記のとおり一体利用されている「水」部分は、本件土地と一面地を形成し、また、両土地の境界を示す標示物を現認することができないことなどから、その境界を特定することができない。よって、物件4主である建物(作業所)のどの範囲が、上記「水」上に存在するのか不明である。また、測量を実施した場合、物件4附属建物符号1(車庫)及び物件4未登記附属建物(物置)も、その一部が上記「水」上に存在する可能性がある。

【「目的外土地の概況(物件4関係)」について(本報告書7枚目関係)】

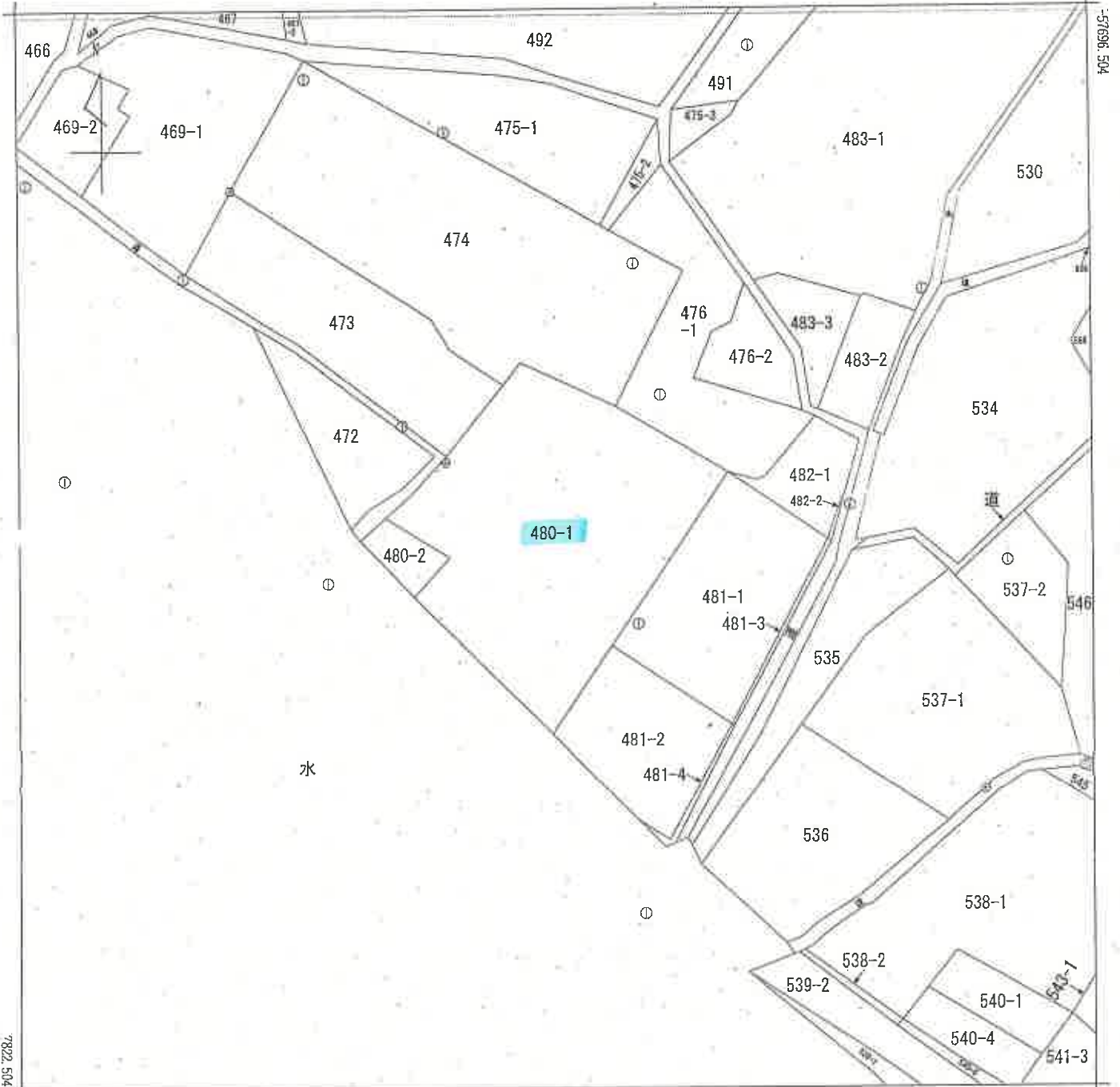
上記境界不明確が影響し、本件土地の隣地(地番480番2)が、どこに位置するのか特定できない。このため、物件4未登記附属建物(物置)の一部が、当該隣地上に存在すると推察されるものの、どの範囲が、上記隣地上に存在するのか特定することができない。

なお、当該隣地(地番480番2)の規模(地積:44平方メートル。登記記録上)、所有関係、位置関係等から、物件4未登記附属建物(物置)の敷地利用権は、同土地の全てに及ぶものとして処理することが相当であると思われる。また、当該隣地に対する占有開始時期は、物件4未登記附属建物(物置)の新築時期(平成元年頃)とした。

(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
6年 7月19日(金)	当庁執行官室	甲府地方法務局鯉沢支局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
6年 8月 6日(火) 9:30-14:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影
6年 9月19日(木) 15:30-15:50	身延町役場税務課 (同町切石)	課税関係書類・図面交付申請(窓口)
6年 9月19日(木) 16:10-16:20	甲府地方法務局 鯉沢支局	閉鎖登記簿謄本交付請求(窓口)
6年 9月21日(土) 10:10-13:20	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 共有者(●B●●, ●A●●)と面談 <評価人同行>
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-5465.976 (座標値種別：図上測定)

(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
手打沢

請求部	所在	南巨摩郡身延町手打沢字袋沢				地番	480番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方務局身延支局管轄)

令和6年6月21日

甲府地方務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

(実測)

建築物図面

各階平面図

家屋番号 480-1-I

身延町

南巨摩郡中野町手打沢字袋沢480番地1

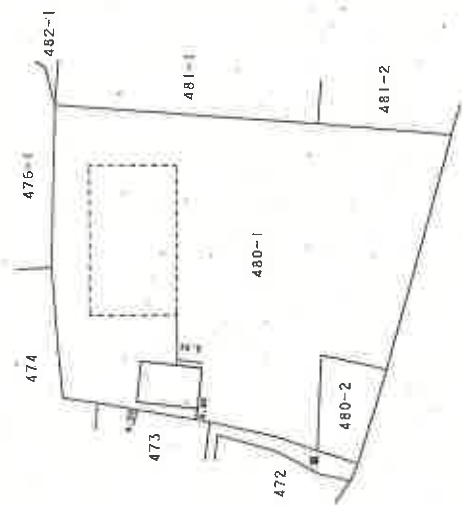
建築物の所在

098301

平成26年6月21日登記

1-2階
(各階同型)

3,800	3,800
5,620 x 3,800	21,356,000
床面積	21,356,000
床面積	21,356,000



作製

月13日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(目録別紙)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成16年2月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方務務局 課外支店 発行)

令和6年6月21日 甲府地方務務局

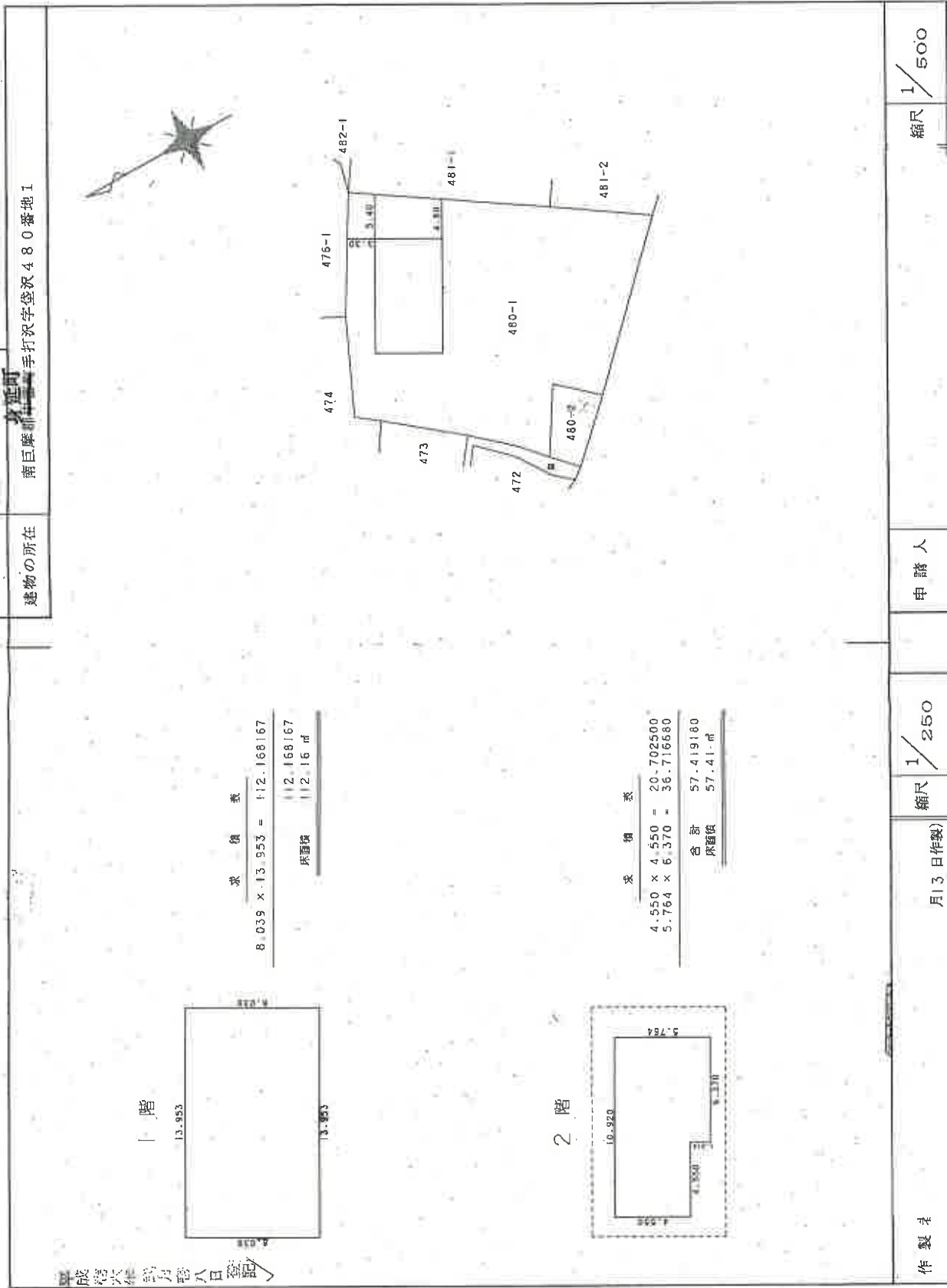
登記官

登記年月日：平成16年2月18日

建築物図面

各階平面図

家屋番号	480-1-2
建物の所在	南巨摩郡 手打次字登沢480番地1



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局 麻沢支局管轄)

令和6年6月21日 甲府地方法務局

登記官

登記年月日：平成16年7月16日

建物図面

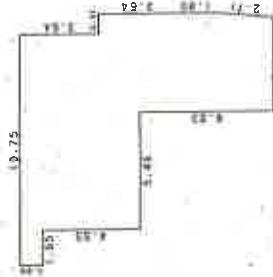
各階平面図

家屋番号 480-1-3

身延町

南巨摩郡小泉町手打沢字荒沢480番地1

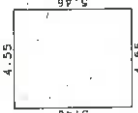
(主)



求積表

1.00 x 10.75	10.7500
2.64 x 9.10	24.0240
1.91 x 10.01	19.1191
3.53 x 4.55	16.0615
4.55 + 4.32) x 2.70 x 1/2	11.9745
合計	81.9291
床面積	81.92 m ²

(附1)



求積表

5.46 x 4.55	= 24.8430
床面積	24.8430
	24.84 m ²

平成16年7月16日登記

(目録表)

(長瀬純)

製作者

日24日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

これは図面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(南巨摩支局管轄))
 令和6年6月21日 甲府地方務局

登記官

土地建物位置概略図

480番1の1 物件2(倉庫)

480番1の3 物件4
附属建物符号1(車庫)

480番1の2 物件3(居宅)

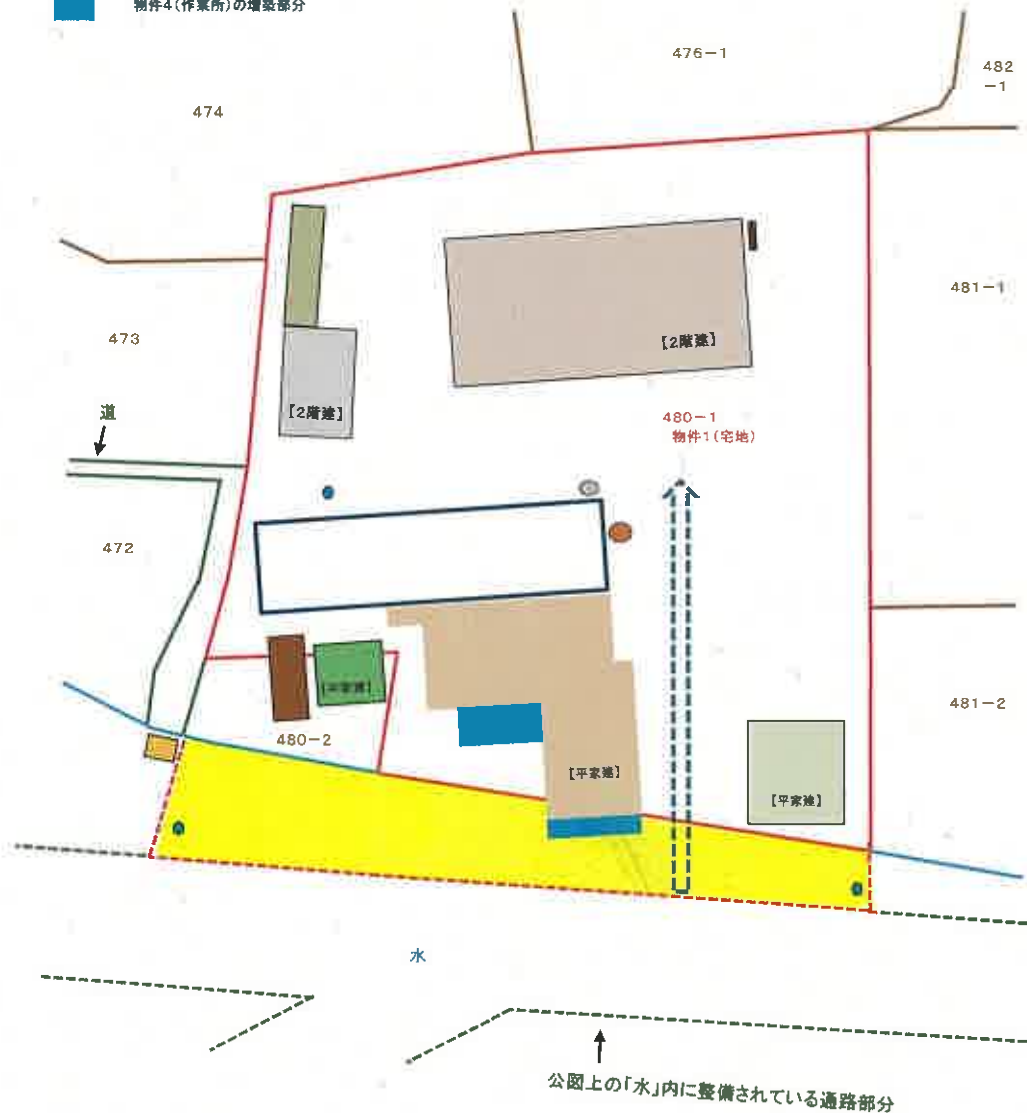
物置(定着性なし)

写真撮影
位置・方向

480番1の3 物件4(作業所)

水神様

物件4(作業所)の増築部分



倉庫(物件2の未登記附属建物。2階建)

電柱

井戸

物置(物件4の未登記附属建物。平家建)

公園上の「水」のうち、本物件敷地として
一体利用されている可能性のある土地の範囲
(大凡の位置、範囲)

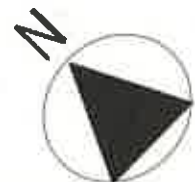
コンテナ(定着性なし)

木・コンクリート造の構築物(高床式倉庫の屋上部分)








ゴミステーション(定着性なし)

【申立外の近隣地(8筆)を表示】

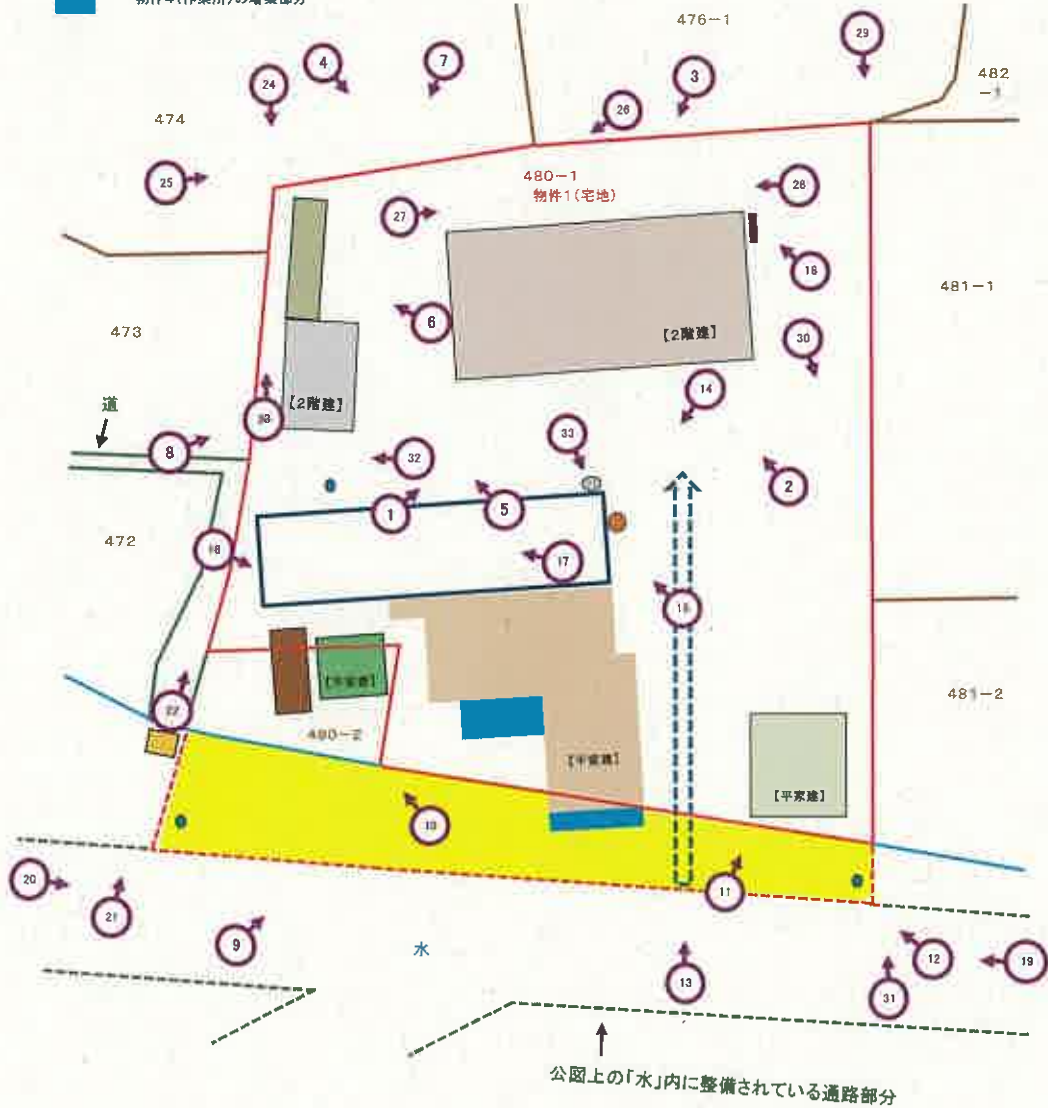
(19 枚目)











土地建物位置概略図

- | | | | |
|---|------------------|---|----------------------------|
|  | 480番1の1 物件2(倉庫) |  | 480番1の3 物件4
附属建物符号1(草庫) |
|  | 480番1の2 物件3(居室) |  | 物置(定着性なし) |
|  | 480番1の3 物件4(作業所) |  | 水神様 |
|  | 物件4(作業所)の増築部分 | | |

 写真撮影
位置・方向



- | | | | | | |
|---|---------------------------|---|---|---|----|
|  | 倉庫(物件2の未登記附属建物。2階建) |  | 電柱 |  | 井戸 |
|  | 物置(物件4の未登記附属建物。平家建) |  | 公園上の「水」のうち、本物件敷地として
一体利用されている可能性のある土地の範囲
(大凡の位置、範囲) | | |
|  | コンテナ(定着性なし) | | | | |
|  | 木・コンクリート造の構築物(高床式倉庫の屋上部分) | | | | |
|  | ゴミステーション(定着性なし) | | | | |

【 申立外の近隣地 (8筆) を表示 】

(20 枚目)

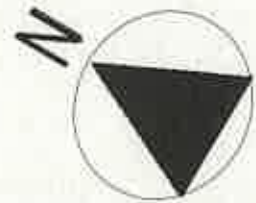


間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



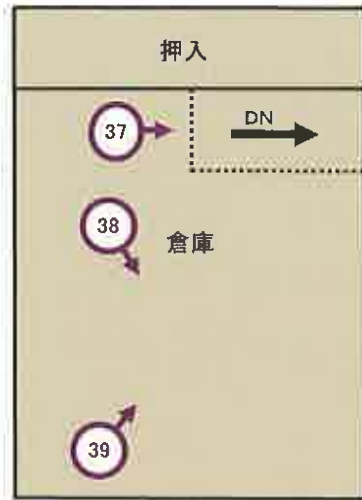
【1階】



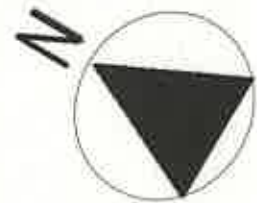
(21 枚目)

間取図 (物件2)

写真撮影
位置・方向



【2階】

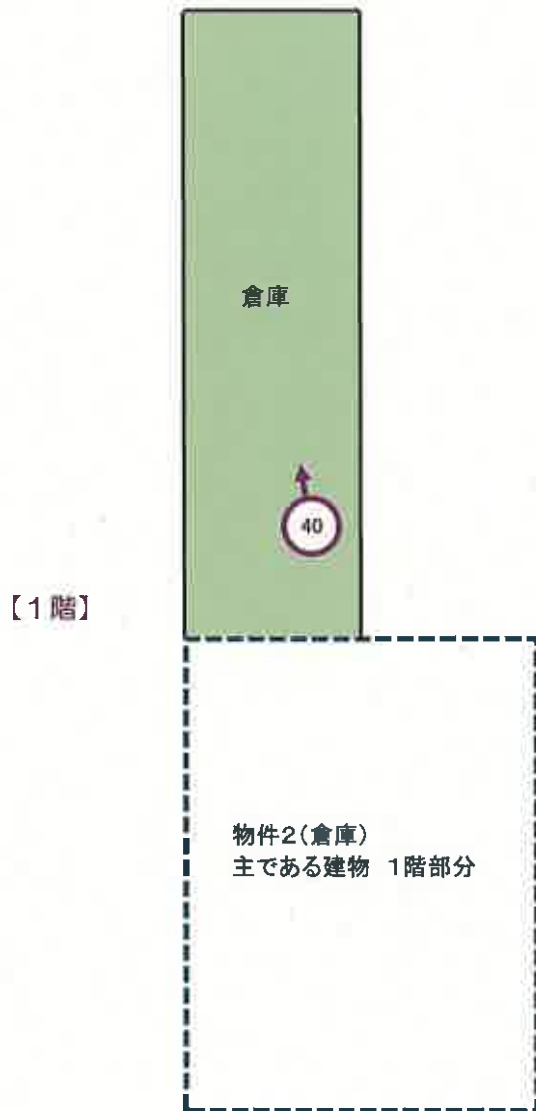


(22 枚目)

間取図（倉庫）
（物件2未登記附属建物）



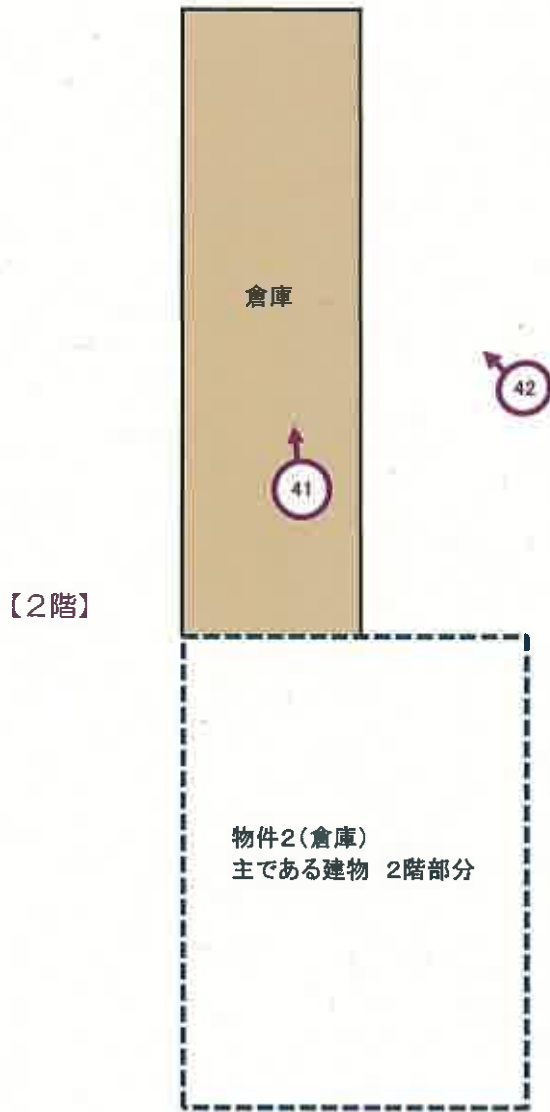
写真撮影
位置・方向



間取図（倉庫）
（物件2未登記附属建物）

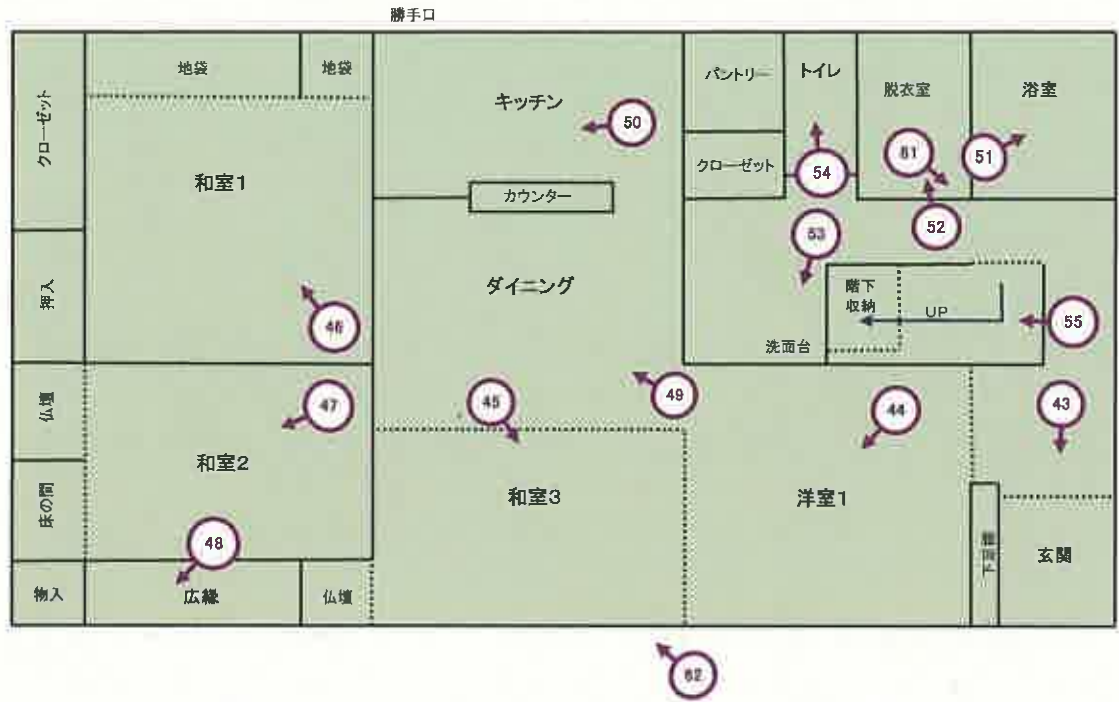


写真撮影
位置・方向



間取図 (物件3)

写真撮影
位置・方向

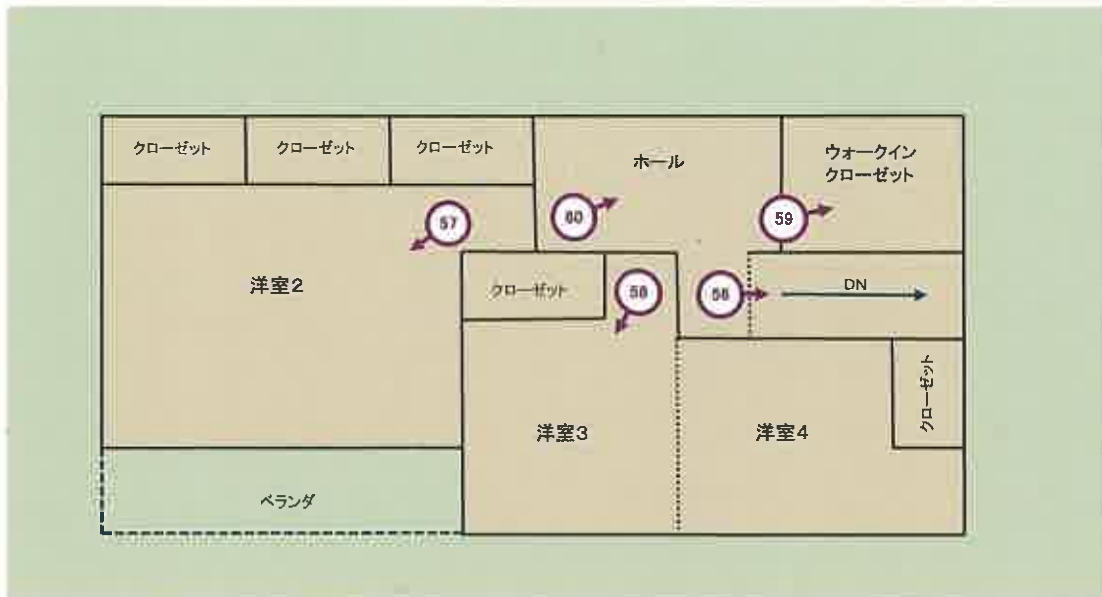


【1階】

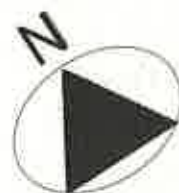


間取図 (物件3)

写真撮影
位置・方向

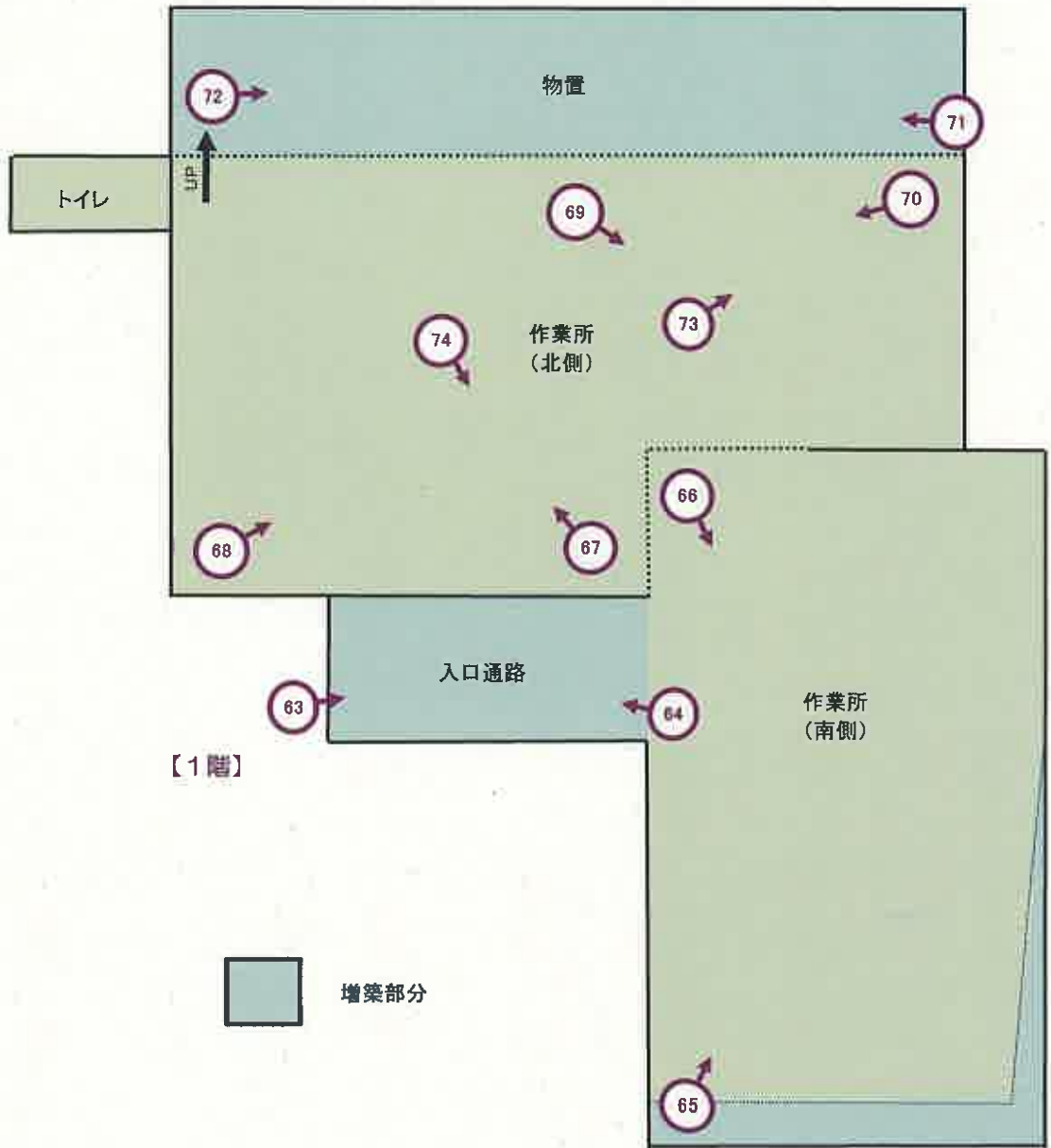


【2階】



間取図 (物件4)

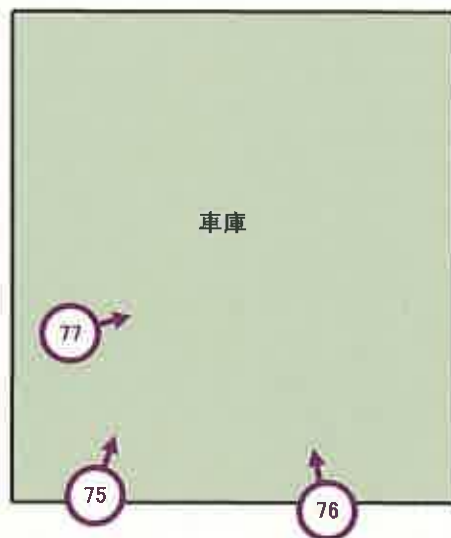
写真撮影
位置・方向



間取図（物件4）
附属建物符号1



写真撮影
位置・方向



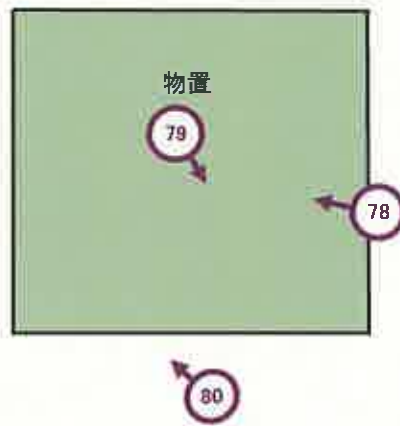
【1階】



間取図（物置）
（物件4未登記附属建物）



写真撮影
位置・方向



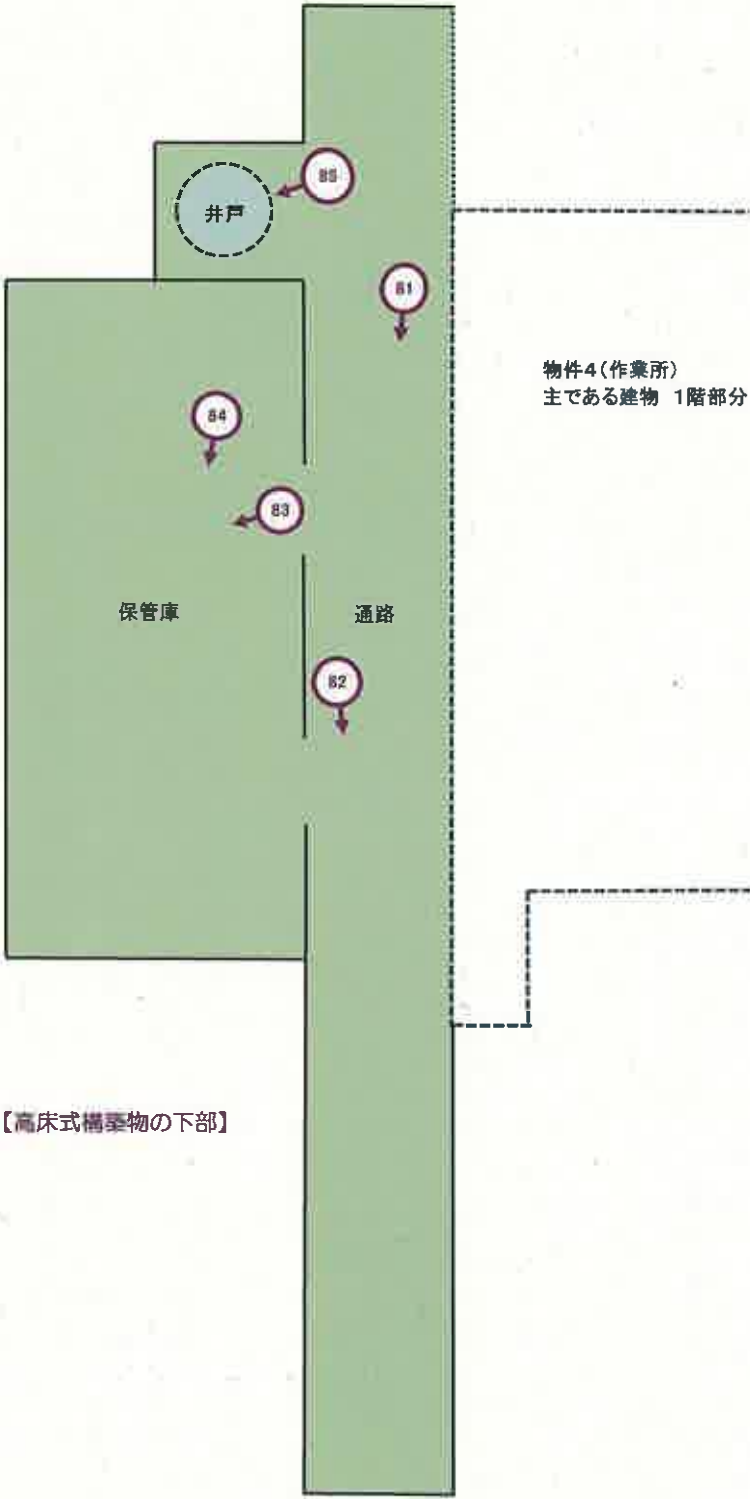
【1階】



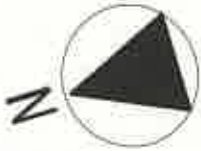
間取図
(物件4 附属構築物)



写真撮影
位置・方向



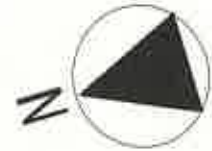
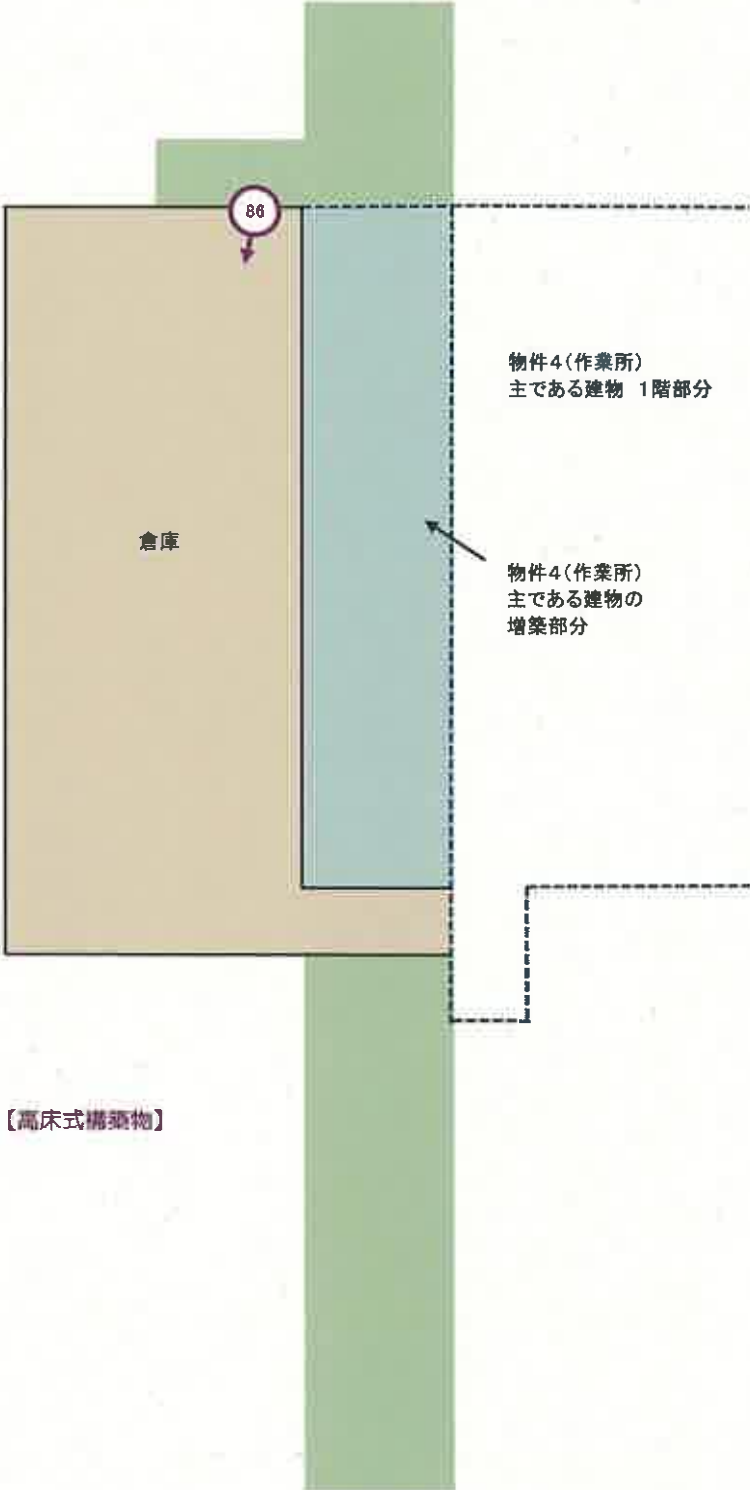
【高床式構築物の下部】



間取図
(物件4 附属構築物)



写真撮影
位置・方向



物件3(居宅)

1



物件3(居宅)

2



物件3(居宅)

3



物件3(居宅)

4



5

物件2(倉庫)



6

物件2(倉庫)

物件2未登記
附属建物(倉庫)



7

物件2(倉庫)

物件2未登記
附属建物(倉庫)



8

物件2(倉庫)



9



物件3(居宅)

物件4(作業所)

売却対象外の隣地
(480-2)付近

物件1(宅地)付近

10



コンテナ

物件4未登記
附属建物(物置)

売却対象外の隣地
(480-2)付近

物件1(宅地)付近

11

物件4附属建物
符号1(車庫)



12

物件4(作業所)

物件4附属建物
符号1(車庫)



13

物件4(作業所)

物件4附属建物
符号1(車庫)



敷地内通路及びその周辺を撮影したもの

14

敷地内通路

木・コンクリート造の構築物
(高床式倉庫の屋上部分)



敷地内通路及びその周辺を撮影したもの

木・コンクリート造の構築物
(高床式倉庫の屋上部分)

15



敷地内通路から、木・コンクリート造の構築物(高床式倉庫)方向を撮影したもの

木・コンクリート造の構築物
(高床式倉庫の屋上部分)

16



17



木・コンクリート造の構築物(高床式倉庫)の屋上部分を撮影したもの

18



物置(定着性なし)

19

物件1(宅地)付近



接道関係

20

物件1(宅地)付近



接道関係

21



ゴミステーション及びその周辺を撮影したもの

22



公園上の「道」付近

北西側隣地
(472)

物件1(宅地)付近

23



北西側隣地
(473)

物件1(宅地)付近

24



物件1(宅地)

北側隣地
(474)

25

物件1(宅地)



北側隣地
(474)

26

ブロック塀

物件1(宅地)付近



北東側隣地
(476-1)付近

北側隣地
(474)付近

北東側隣地
(476-1)付近

27



物件1(宅地)

28



物件1(宅地)

29

南東側隣地
(481-1)

物件1(宅地)



ブロック塀

北東側隣地
(476-1)付近

30

南東側隣地
(481-1)

ブロック塀



物件1(宅地)

31



物件1(宅地)付近

南東側隣地
(481-2)付近

32



本件土地の北西側に位置する通路方向を撮影したもの

33

水神様



物件1(宅地)

34



倉庫1階
(物件2主である建物)

35



倉庫1階
(物件2主である建物)

36



1階から、階段方向を撮影したもの(物件2主である建物)

37



2階から、階段方向を撮影したもの(物件2主である建物)

38



倉庫2階
(物件2主である建物)

39



倉庫2階
(物件2主である建物)

40



倉庫1階
(物件2未登記附属建物)

41



倉庫2階
(物件2未登記附属建物)

42



倉庫2階の窓ガラスに破損が認められる状況等を撮影したもの
(物件2未登記附属建物)

43



玄関
(物件3(居宅))

44



洋室1
(物件3(居宅))

45



和室3
(物件3(居宅))

46



和室1
(物件3(居宅))

47



和室2
(物件3(居宅))

48



広縁
(物件3(居宅))

49



ダイニング
(物件3(居宅))

50



キッチン
(物件3(居宅))

51



浴室
(物件3(居宅))

52



脱衣室
(物件3(居宅))

53



洗面台
(物件3(居宅))

54



トイレ
(物件3(居宅))

55



1階から、階段方向を撮影したもの(物件3(居宅))

56



2階から、階段方向を撮影したもの(物件3(居宅))

57



洋室2
(物件3(居宅))

58



洋室3
(物件3(居宅))

59



ウォークインクローゼット
(物件3(居宅))

60



2階ホール
(物件3(居宅))

61



浴室入口付近の、床の腐食箇所を撮影したもの(物件3(居宅))

62



外壁の損傷箇所を撮影したもの(物件3(居宅))

63



入口通路部分
(物件4主である建物)

64



入口通路部分
(物件4主である建物)

65



作業所(南側)
(物件4主である建物)

66



作業所(南側)
(物件4主である建物)

67

壁の損傷箇所



作業所(北側)
(物件4主である建物)

68



作業所(北側)
(物件4主である建物)

69



作業所(北側)
(物件4主である建物)

70



作業所(北側)
(物件4主である建物)

71



物置
(物件4主である建物)

72



物置
(物件4主である建物)

73



天井の損傷箇所を撮影したもの(物件4主である建物)

74



雨漏り跡を撮影したもの(物件4主である建物)

75



車庫
(物件4附属建物符号1)

76



車庫
(物件4附属建物符号1)

77



壁の損傷が認められる状況を撮影したもの(物件4附属建物符号1)

78



物置
(物件4未登記附属建物)

79



天井に、雨漏り跡や損傷が認められる状況を撮影したもの
(物件4未登記附属建物)

80



庇の板に損傷が認められる状況を撮影したもの(物件4未登記附属建物)

81



通路部分
(高床式構築物)

82



通路部分
(高床式構築物)

83



保管庫に、藁が保管されている状況等を撮影したもの(高床式構築物)

84



保管庫
(高床式構築物)

85



井戸及びその周辺を撮影したもの

床が抜け落ちやすいので、注意を要する。

86



倉庫
(高床式構築物)

競第 00546号
令和 6年(ケ)第 65号
令和 6年 9月21日 現地調査
令和 6年10月15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, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4 8 0, 0 0 0 円
物件2	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件3	金 2, 8 0 0, 0 0 0 円
物件4	金 2 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1の土地価格は物件2～4の各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2～4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	所在地番目積	5頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号種類構造積 種構床面積	5頁物件目録記載のとおり	
	符種構床面積 号種類構造積		(附属建物) 1 (未登記) 特記事項記載のとおり
3	所家屋番号種類構造積 種構床面積	5頁物件目録記載のとおり	
4	所家屋番号種類構造積 種構床面積	5頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符種構床面積 号種類構造積	(附属建物) 1 6頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符種構床面積 号種類構造積		(附属建物) 1 (未登記) 特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>・県が管理している「一級河川手打沢川」の一部が本件物件と一体となって使用されている（添付「法第14条地図と航空写真との重ね図（イメージ図）」の黄色で囲った部分）。物件4の主である建物は一部が「一級河川手打沢川」上に存する可能性が高い。また物件4の附属建物符号1及び未登記附属建物の一部も「一級河川手打</p>			

特記事項

沢川」上に存する可能性がある。なお、法第14条地図上の「水」（「一級河川手打沢川」）に対する占用許可は出ていないとのこと（山梨県 峡南建設事務所 河川砂防管理課に確認）。

・本件物件の南西側を走る幅員約8.0mの舗装道路は町道である。当該町道も「一級河川手打沢川」の一部を使って建造されている。外観上は当該町道と物件1は接しているように見えるが、当該町道と接している部分は添付「法第14条地図と航空写真との重ね図（イメージ図）」黄色の「一級河川手打沢川」の一部である。よって、本件物件は町道と接していないか、接していてもわずかであることとなる。実質的に無道路地と見做せるので、町道には接していない無道路地として評価を行う。

・物件2には以下の未登記附属建物が存する。

附属建物1（未登記）

種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1、2階とも約13㎡

建築時期 不明（Bによると100年以上前に建てられたとのこと）

・物件4の主である建物に増改築が施されており現況以下のとおり。

種類 作業所

構造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約108㎡

増改築時期 北側部分の増築は昭和52年10月頃、南側部分の増改築は平成元年頃

・物件4の附属建物符号1の現況は以下のとおり。

種類 車庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 24.84㎡

・物件4には以下の未登記附属建物が存する。

附属建物1（未登記）

種類 物置

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約13㎡

建築時期 平成元年頃

・隣接する目的外土地「地番480番2（登記記載は地目；畑、地積44㎡、共有者；A・B 持分各2分の1）」に物件4の未登記附属建物の一部が存すると推察される。

・土地の傾斜を利用した高床式倉庫が存する。構造等から建物ではなく構築物と判断した。保守状況等から経済的価値はないものと判断した。

特記事項

- ・隣接地との境界が不明確である。
- ・水神様が祀られている。
- ・物件1および目的外土地「地番480番2」上に定着性のないコンテナが存する。
- ・物件1上に電柱が存する。
- ・物件2～4（附属建物を含む）はいずれも築後相応の期間を経過しているため、後記「建物の概要及び利用状況」記載以外の不具合箇所が存在する可能性がある。
- ・本件物件の全域が「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」に該当する（峡南建設事務所 河川砂防管理課にて聴取）。「土砂災害警戒区域」の定義は以下のとおり。

「土砂災害警戒区域」・・・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。

山梨県のHPによると、4つの「土砂災害警戒区域」が重なっている。

なお、隣接する申立外土地「地番474番」「地番476番1」は第9条の「土砂災害特別警戒区域」に該当する。「土砂災害特別警戒区域」の定義は以下のとおり。

「土砂災害特別警戒区域」・・・土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第4号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。

物 件 目 録

- 1 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字垈沢
 地 番 480番1
 地 目 宅地
 地 積 895.19平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字垈沢 480番地1
 家屋 番号 480番1の1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 21.35平方メートル
 2階 21.35平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字垈沢 480番地1
 家屋 番号 480番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 112.16平方メートル
 2階 57.41平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 南巨摩郡身延町手打沢字垈沢 480番地1

物 件 目 録

家屋 番号 480番1の3,
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 81.92平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 24.84平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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身延線甲斐岩間駅の南西方道路距離約3.5km、久那土駅の西方道路距離約3.6kmに位置する。	
付近の状況	山裾の農家住宅地域。	
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 その他の規制	都市計画区域外 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）	<p>規模 : 895.19㎡ 形状 : 不整形 地勢 : 南西方への下り傾斜（国土地理院地図で計算すると15°程度）。ただし、建物が建っている部分や駐車スペース等はほぼ平坦） 高低差 : 南西側に位置する町道より0～8m高い（国土地理院地図より）</p> <p>間口とは一般的に「道路に面している土地の長さ」を、奥行とは「道路境界線から反対の隣地境界線までの長さ」をいう。「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり、物件1は町道に面していないので、間口・奥行は計測不可能となる（法第14条地図上、北西側に「道」（法定外道路）が存するが、道路としての機能はほぼないため、当該法定外道路を基準とした間口・奥行の計測は行わない）。</p> <p>参考として、物件1の南西辺は約23m、当該南西辺から北東方に垂線を引き、物件1の北東辺に当たる長さは約36mとなる。また、物件1は「一級河川手打沢川」の一部も一体利用されているが、一体利用されている部分が上記町道に接している間口は約26m、上記と同様の考え方による奥行は約38mとなる。</p>	
接面道路	<p>「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり、物件1は町道と接していない。法定外道路については上記のとおり（法第14条地図上での計測では幅員約1～2m）。</p> <p>なお、物件1内に町道から物件3に至る幅約2.5～3.0mのコンクリート製の通路がある。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件2～4の敷地及び駐車場として利用。</p> <p>※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。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり（本件物件で使用） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：あり（本件物件で使用）</p> <p>なお、井戸も存するが使用していない（使用できるかも不明）。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「身延町景観計画」が策定されており、一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は町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	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数 ※登記記載はない。Bによると50年以上前に建てられたとのこと。 ※ 50年以上 ほぼ満了
仕 様	構 造 土蔵造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル 内 壁 漆喰 天 井 あらわし 床 コンクリート
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 倉庫 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	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	・「第3 目的物件 特記事項」参照。

3 建物の概要及び利用状況（物件2の附属建物1（未登記））

区分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	※ 100年以上 ほぼ満了 ※Bによると100年以上前に建てられたとのこと。
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 板張	
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	階層 地上2階建て 現況用途 倉庫 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品等	劣る。	
保守管理の状態	劣る（室内外を隔てるガラス戸が存在しない箇所があり、風雨が室内に入り込む状態）。	
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"> ・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・2階建てであるが階段がない。 	

4 建物の概要及び利用状況（物件3）

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成15年10月 4日新築 21年 9年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 瓦葺 モルタル クロス貼等 クロス貼、目透かし天井等 フローリング、畳等 電気、プロパンガス、給排水設備等
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	地上2階建て 居宅 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（浴室入口付近の床の腐食、浴室付近のドアの不具合、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	<ul style="list-style-type: none"> ・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・建物内で中型犬と小型犬を各1匹飼育している。 ・浴室と脱衣室が等高なため、浴室の水が脱衣室に入りやすいとのこと。 ・Bからの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 	

5 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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和52年10月 1日新築 47年 ほぼ満了
	※増改築については、「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 亜鉛メッキ鋼板等 セメント、合板等 合板等 合板ベニヤ等
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	階層 現況用途 間取り	地上1階建て 作業所 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る（内壁や天井の損傷、雨漏り等）。	
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。	

6 建物の概要及び利用状況（物件4の附属建物符号1）

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 ※</p> <p>経過年数 47年</p> <p>経済的残存耐用年数 ほぼ満了</p> <p>※登記記載はない。Bによると昭和52年10月頃に建てられたとのこと。</p>
仕様	<p>構造 木造</p> <p>屋根 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外壁 亜鉛メッキ鋼板葺、硬質塩化ビニール</p> <p>内壁 あらわし</p> <p>天井 あらわし</p> <p>床 コンクリート</p>
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。
現況用途等	<p>階層 地上1階建て</p> <p>現況用途 車庫</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	やや劣る。
保守管理の状態	劣る（外壁や屋根が一部不存在、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。

7 建物の概要及び利用状況（物件4の附属建物1（未登記））

区 分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	※ 約35年 ほぼ満了
	※Bによると平成元年頃に建てられたとのこと。	
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 合板 天 井 合板 床 合板ベニヤ	
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	階層 地上1階建て 現況用途 物置 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る（天井の破損や雨漏り等）。	
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。	

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	5,620	0.53	895.19	1.00	1.00	2,670,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 身延(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$7,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/138 \approx 5,620\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-2.50%を補正 { $100\% + (-2.50\% \div 12\text{ヶ月} \times 3\text{ヶ月}) \approx 99.4\%$ }

◇標準化補正：画地条件 形状±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲4)

交通・接近条件(公共施設への接近性+20)

環境条件(居住環境+20)

合計 { $(1.00-0.04) \times (1.00+0.2) \times (1.00+0.2) \}$ } ×100≈138

※ 本件物件は複数の土砂災害警戒区域に該当しているが、採用した「地価調査身延(県)-4」も複数の土砂災害警戒区域に該当しているため、相殺することにより考慮した。

イ 個別格差：物件1 画地条件(規模▲20 無道路地▲30 形状▲3)

合計 { $(1.00-0.2) \times (1.00-0.3) \times (1.00-0.03) \}$ } -1≈-0.46)

その他条件(境界不明確▲1)

合計 { $(1.00-0.46) \times (1.00-0.01) \}$ } ≈0.53

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件2, 3, 4 (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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	250,000	42.70	0.05	1.00	530,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 42.70㎡

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5%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)	50,000	26	0.01	1.00	10,000

カ 再調達原価 : 50,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 約26㎡

ク 現価率 : 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。

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
2	530,000	10,000	540,000

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
3	250,000	169.57	0.21	1.00	8,900,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 169.57㎡

ウ 現 価 率

経過年数21年、経済的残存耐用年数9年、観察減価及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 - 0.00) × (経済的残存耐用年数9年 / (経過年数21年
+ 経済的残存耐用年数9年))} × (1 - 観察減価0.3) = 0.21

エ 市場性修正率 : 1.00

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	120,000	108	0.02	1.00	260,000

ア 再調達原価 : 120,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約108㎡

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×ケニコ
1	50,000	24.84	0.01	1.00	10,000

カ 再調達原価 : 50,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 24.84㎡

ク 現価率 : 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。

ケ 市場性修正率 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	現価 率 ス	市場性 修正率 セ	附属建物の価格 (円) サ×シ×ス×セニソ
1 (未 登記)	100,000	13	0.01	1.00	10,000

サ 再調達原価 : 100,000円/㎡

シ 現況延床面積 : 約13㎡

ス 現価率 : 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。

セ 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) タ	附属建物の価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ=ツ
4	260,000	20,000	280,000

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、本件物件は山裾の農家住宅地域に位置し、賃貸需要は見込めないことから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
1	2,670,000	0.40	法定地上権	1,070,000

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スオツ) 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	2,670,000	-1,070,000	0.50	0.60	1.00	1.00	480,000
2	540,000	+130,000	0.50	0.60	1.00	1.00	200,000
3	8,900,000	+430,000	0.50	0.60	1.00	1.00	2,800,000
4	280,000	+570,000	0.50	0.60	1.00	1.00	260,000
一括価格 (合計)							3,740,000

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 : 0.50 (「一級河川手打沢川」上に物件4が占用許可なく存し、撤去等を求められる可能性がある▲10

無道路地で需要者の減少が見込まれる▲10

複数の「土砂災害警戒区域」に重なって指定されている。かつ、本件物件が北側で接する申立外土地「地番474番」「地番476番1」は「土砂災害特別警戒区域」に指定されている▲30

$1.00 - 0.1 - 0.1 - 0.3 = 0.50$)

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

イ 土地利用権価格の控除及び加算

物件 2、3、4 の土地利用権原の及ぶ範囲を物件 1 及び目的外土地（「地番 480 番 2」。なお、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農用地区域外。）全体と判断した（物件 4 の主である建物は「一級河川手打沢川」上に存する可能性が高く、附属建物符号 1 及び未登記附属建物も「一級河川手打沢川」上に存する可能性がある。しかし、「一級河川手打沢川」は公の土地であり、利用するには本来占用許可を要することを鑑み、「一級河川手打沢川」からの土地利用権の控除は行わない。）。

よって、物件 2、3、4 に加算される土地利用権価格を以下のとおり求めた。なお、物件 4 の未登記附属建物のみ目的外土地上に存し、その過半が目的外土地上に存すると推察されるため、物件 4 の未登記附属建物は全体が目的外土地上に存するものとして計算を行った。

① 物件 1 に占める物件 2、3、4 の床面積の割合

物件 2 の主である建物の床面積	21.35 m ² ・・・A
物件 2 の未登記附属建物の床面積	約 13 m ² ・・・B
物件 3 の主である建物の床面積	112.16 m ² ・・・C
物件 4 の主である建物の床面積	約 108 m ² ・・・D
物件 4 の附属建物符号 1 の床面積	24.84 m ² ・・・E
上記 6 棟の床面積の合計	約 279.35 m ² ・・・F

物件 2 の建物の床面積	A+B=約 34.35 m ² ・・・G
物件 3 の建物の床面積	112.16 m ² ・・・C
物件 4 の建物の床面積	D+E=約 132.84 m ² ・・・H

$$G \div F \approx 0.12 \dots I$$

$$C \div F \approx 0.40 \dots J$$

$$H \div F \approx 0.48 \dots K$$

② 目的外土地に占める物件 4 の床面積の割合

上記のとおり、目的外土地には物件 4 の未登記附属建物のみが存在し、物件 4 の未登記附属建物全体が目的外土地上に存するものとしているため、1.00 となる。

- ③ 目的外土地の建付地価格及び目的外土地から控除される土地利用権価格
物件1と同じく、5,620円/㎡を標準画地価格とした。個別格差は以下のとおりとした。

画地条件(無道路地▲30)

行政的条件(登記地目が畑▲10)

その他条件(境界不明確▲1)

合計 $\{(1.00-0.3) \times (1.00-0.1) \times (1.00-0.01)\} \approx 0.62$

よって、目的外土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

$5,620 \text{円}/\text{m}^2 \times 0.62 \times 44 \text{m}^2 \approx 150,000 \text{円}$

登記記載から土地利用権原は法定地上権(土地利用権割合0.4)と判断した。

以上より、目的外土地から控除される土地利用権価格は以下のとおり。

$150,000 \text{円} \times 0.4 = 60,000 \text{円}$

- ④ 物件2、3、4に加算される土地利用権価格

物件1から控除される1,070,000円、目的外土地から控除される60,000円を以下のとおり配分した。

物件2に加算される土地利用権価格 $1,070,000 \text{円} \times 0.12 \approx 130,000 \text{円}$

物件3に加算される土地利用権価格 $1,070,000 \text{円} \times 0.40 \approx 430,000 \text{円}$

物件4に加算される土地利用権価格 $1,070,000 \text{円} \times 0.48 \approx 510,000 \text{円}$

$510,000 \text{円} + 60,000 \text{円} = 570,000 \text{円}$

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 身延(県)-4

所 在：南巨摩郡身延町切石字向坂700番
価 格：7,800円/㎡
位 置：JR身延線甲斐岩間駅の南西方道路距離約4.2kmに位置する
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：269㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：南側4.0m町道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中小規模の農家住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

法第14条地図と航空写真との重ね図（イメージ図）

位置図

法第14条地図写

建物図面・各階平面図写

以 上

法第14条地図と航空写真との重ね図（イメージ図）



航空写真は国土交通省国土地理院地図より取得



法第14条地図を評価人が写したもの（概略）



所有者（共有者）が自己の所有地（物件1）であると認識している範囲

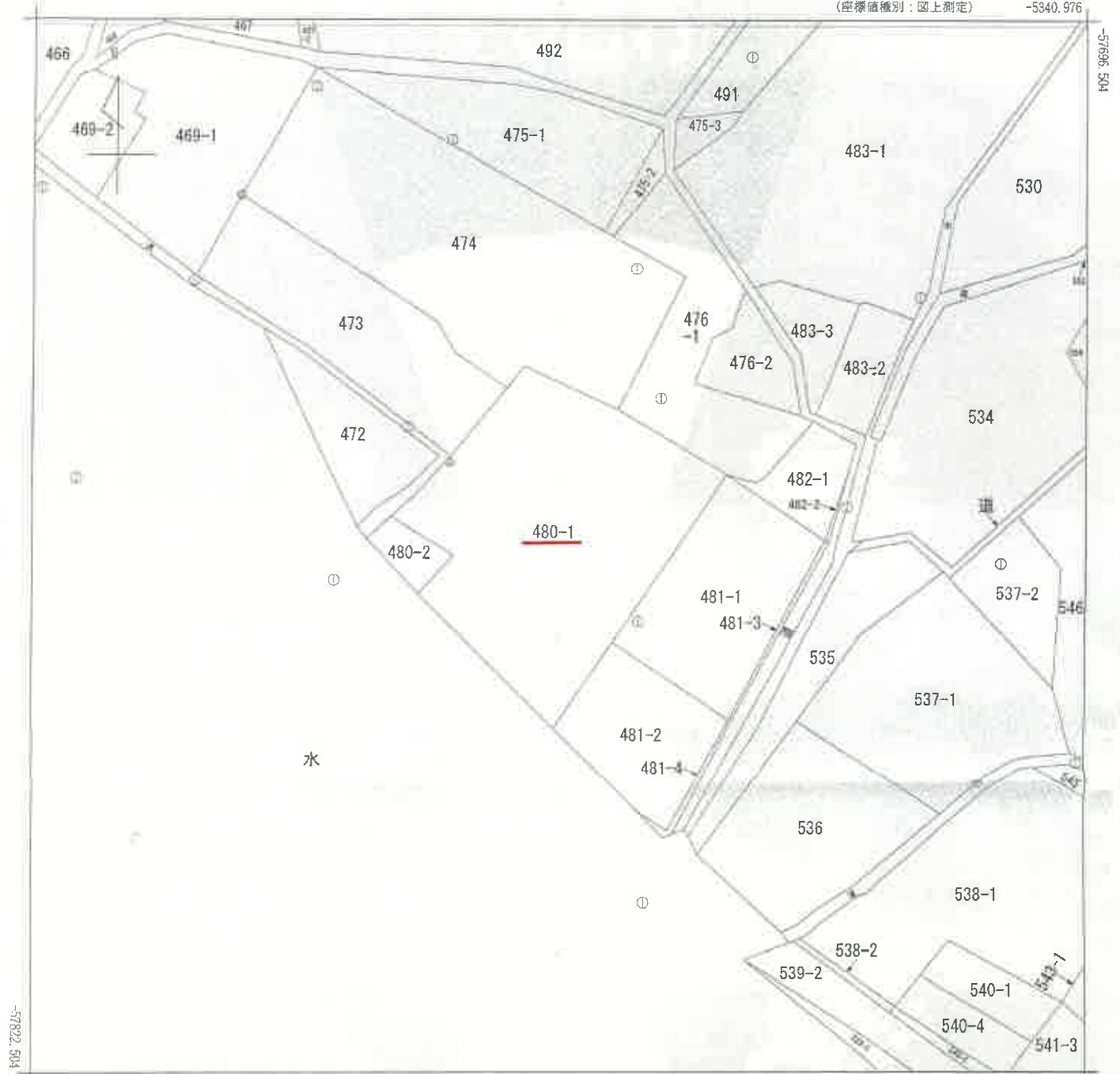
位置図



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。





(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	手打沢
--------	-----

請求部	所在	南巨摩郡身延町手打沢字壺沢			地番	480番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	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。

(甲府地方方法務局壺沢支局管轄)

令和6年6月21日

甲府地方方法務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

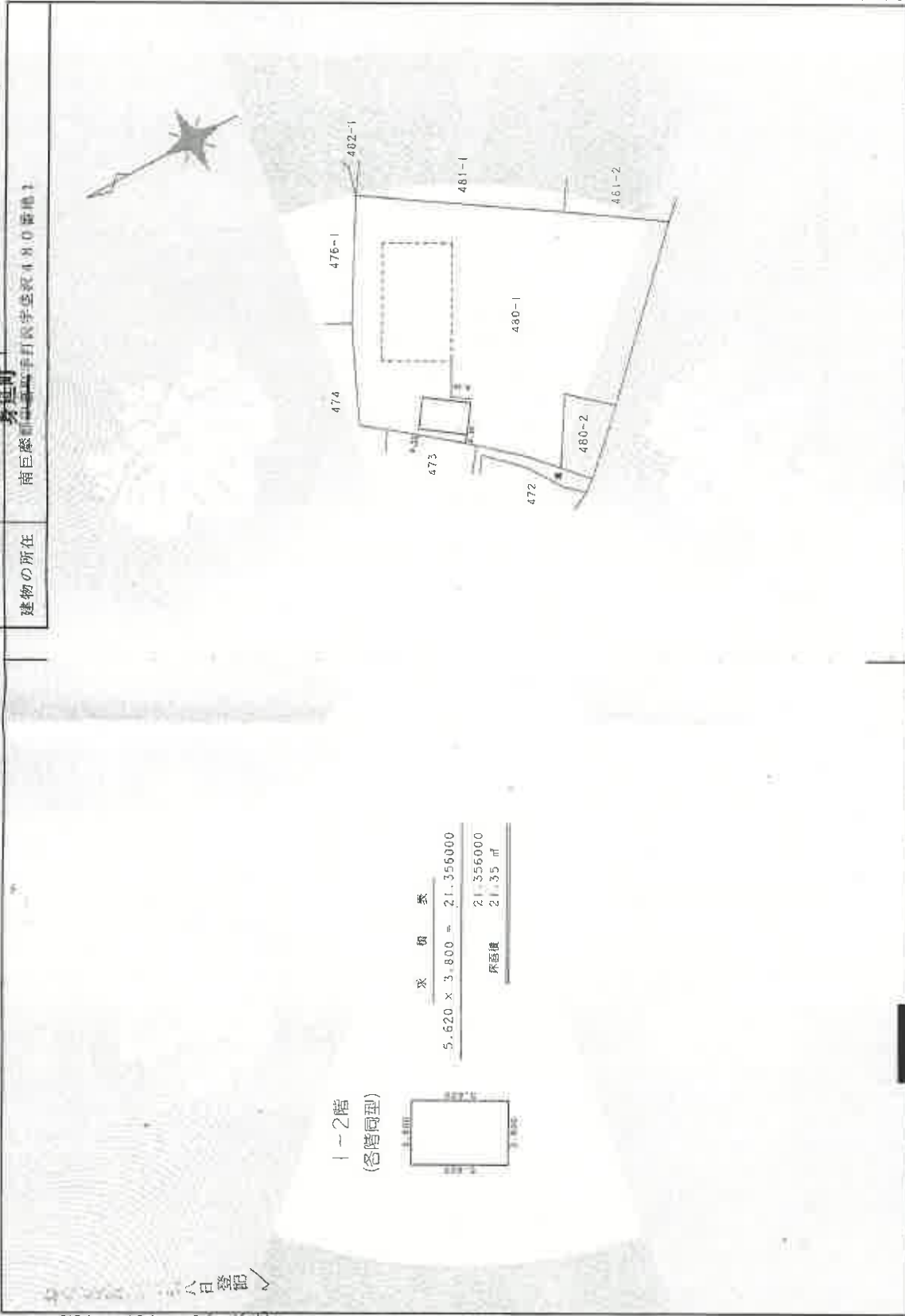
A4判に縮小

登記年月日：平成16年2月18日

各階平面図 098301

建物各階平面図

家屋番号	480-1-1
建物の所在	南巨摩郡中津川町大字登坂4810番地1



1~2階
(各階同型)



床面積	5.620 × 3.800 = 21.356000
床面積	21.356000
床面積	21.35 m ²

平成16年2月18日登記

(日野建設)

製作者	[Redacted]
縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (甲府地方務局鑑状支局管轄)
 令和6年6月21日 甲府地方務局

登記官

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

請求番号：5-2

A4判に縮小

登記年月日：平成16年2月18日

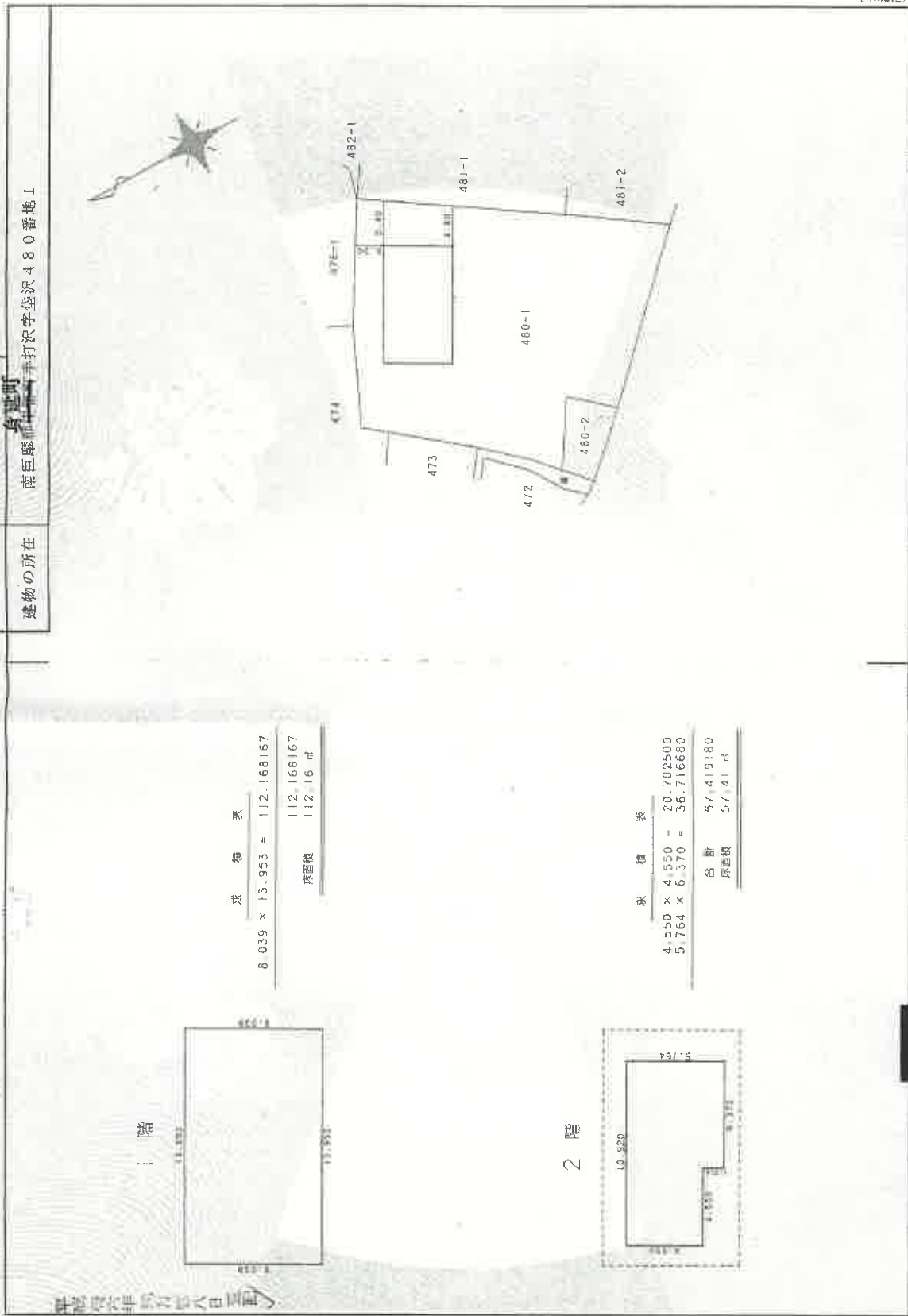
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方方法務局 諏訪支局 発行)

令和6年6月21日 甲府地方方法務局

登記簿

各階平面図 098302

家屋番号	480-1-2
建物の所在	南巨摩郡下諏訪町 南打次字壺沢480番地1



1階

求積表
$8,039 \times 13,953 = 112,166.167$
床面積 112.16 m ²

2階

求積表
$4,550 \times 4,550 = 20,702.500$
$5,764 \times 6,370 = 36,716.680$
合計 57,419.180
床面積 57.41 m ²

(白紙提出)

製作者

平成16年2月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(長縮納)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

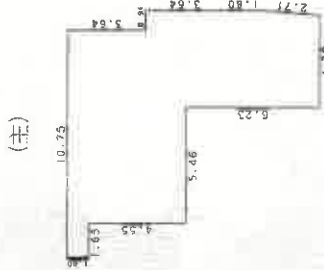
請求番号：5-3

A4判に縮小

登記年月日：平成16年7月16日

各階平面図 098303

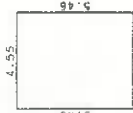
平成16年7月16日登記



求積表

1.00 x 10.75	=	10.7500
2.64 x 9.10	=	24.0240
1.91 x 10.01	=	19.1191
3.53 x 4.55	=	16.0615
(4.55 + 4.32) x 2.70 x 1/2	=	11.9745
合計		81.9291
床面積		81.92 ㎡

(附1)



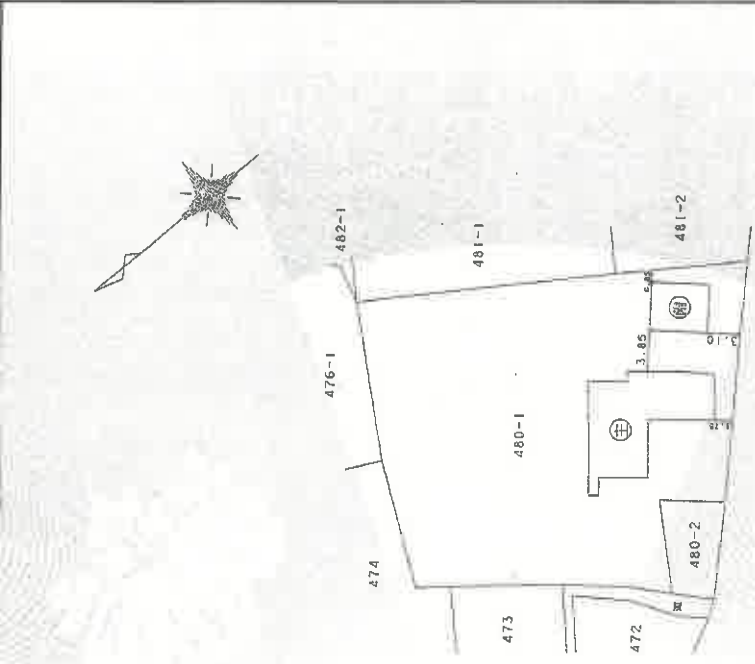
求積表

5.46 x 4.55	=	24.8430
床面積		24.84 ㎡

(日積算表)

建物各階平面図

家屋番号 480-1-3
 南巨摩郡中徳町手打次字袋沢480番地1



(及源制)

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
16年6月24日作製			

(山梨県工芸家建設士会統一用紙)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
 (甲府地方方法務局 横浜支局 蔵)

令和6年6月21日 甲府地方方法務局

登記官