

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 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 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 15 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 6 月 5 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 5 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 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 4 月 8 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）
1～7	19,490,000 15,592,000	一括	3,898,000	213,382	0
1	2,550,000				
2	16,580,000				
3	70,000				
4	140,000				
5	60,000				
6	10,000				
7	80,000				



物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
 地 番 542 番 1
 地 目 宅地
 地 積 487.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 542 番地 1
 家屋 番号 542 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 109.50 平方メートル
 2 階 98.50 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
 地 番 537 番 8
 地 目 宅地
 地 積 13.92 平方メートル

所有者 A

4 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
 地 番 537 番 10
 地 目 宅地
 地 積 26.63 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

- 5 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 169 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

- 6 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537 番 12
地 目 雑種地
地 積 1.14 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

- 7 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 36 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 28 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 ～ 7】

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 7】

・地役権

範 囲 全部

要役地 笛吹市石和町唐柏字池田 5 3 7 番 7

設定日 平成 27 年 4 月 17 日

目 的 通行

・地役権

範 囲 全部

要役地 笛吹市石和町唐柏字池田 5 3 7 番 1 1

設定日 平成 27 年 7 月 9 日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

・別紙間取図中、1 階洋室 1 部分については、本件所有者が占有している。

・別紙間取図中、1 階洋室 2 部分及び 2 階部分については、B が占有している。

同人の占有権原は使用借権と認められる。

・それ以外の部分については、本件所有者及び B が共同で占有している。

【物件番号 3, 4】

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542番2及び547番）との境界が不明確である。

【物件番号1, 3, 4】

- ・売却対象外の土地（地番537番6）を通行のため利用している。
- ・地番537番6を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号5, 6】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、関係者の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 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 542番1
地 目 宅地
地 積 487.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 542番地1
家屋 番号 542番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 109.50平方メートル
2階 98.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537番8
地 目 宅地
地 積 13.92平方メートル

所有者 A

4 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537番10
地 目 宅地
地 積 26.63平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 5 3 7 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

6 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 5 3 7 番 1 2
地 目 雑種地
地 積 1. 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

7 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 5 3 7 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 3 6 平方メートル

所有者 A

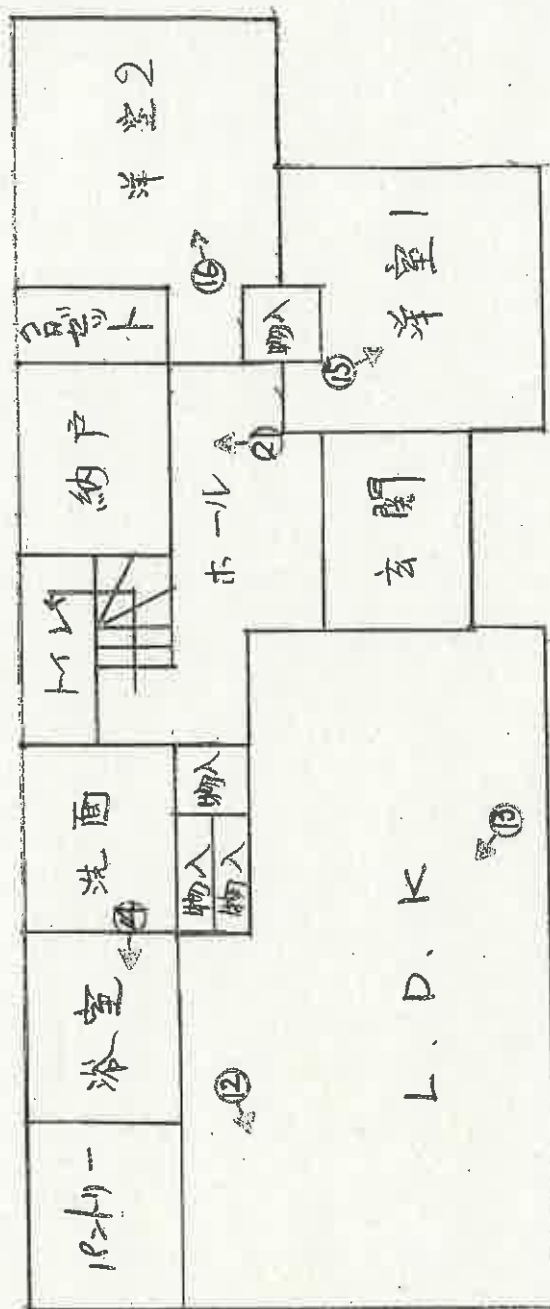


間取図

別紙

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

1 階



令和 6年(ケ)第 63号
令和 6年 7月17日受理
令和 6年10月17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 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 542 番 1
地 目 宅地
地 積 487.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 542 番地 1
家屋 番号 542 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 109.50 平方メートル
2 階 98.50 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537 番 8
地 目 宅地
地 積 13.92 平方メートル

所有者 A

4 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537 番 10
地 目 宅地
地 積 26.63 平方メートル

(/ 枚目)

1 ページ



22

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537番4
地 目 公衆用道路
地 積 169平方メートル

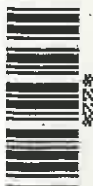
共有者 A 持分4分の1

6 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537番12
地 目 雑種地
地 積 1.14平方メートル

共有者 A 持分4分の1

7 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537番5
地 目 公衆用道路
地 積 36平方メートル

所有者 A



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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ 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	「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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 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:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☒ 「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)	☒ 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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

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3～7
現況地目	☒ 宅地 (物件3, 4) ☒ 公衆用道路 (物件5, 7) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 6) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場等として使用し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が物件6についてはごみ集積所として, 物件3, 4については門扉外側から公衆用道路に至る通路として, 物件5, 7については公衆用道路として使用し, 占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階洋室1	☐ 全部 ☒ 1階洋室2及び2階
占有者		☒ A (債務者兼所有者) ☐	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A (債務者兼所有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ A (債務者兼所有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成27年 6月28日から	令和 6年 4月頃から
最初の	契約日	年 月 日	令和 6年 4月頃
	契約等 期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 4月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の	契約等 期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 4月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
	契約等 貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		1階洋室2を除く他の1階部分は共用部分である。	占有者は、3人家族(B及びその子ら)である。電気・水道・ガスは所有者と占有者が折半して払っている。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 電気・水道・ガス料金の折半では月額賃料には到底及ばないものとして、占有権原を使用貸借と判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1と物件3, 4について

物件1と物件3, 4は、いずれも地目が宅地であり、門扉によって物件1と物件3, 4が仕切られている。写真8, 9のとおり、門扉の内外で同様のプレートで覆われている。

2 物件3ないし7について

物件3ないし7は、地積測量図に表示された位置に境界標等が設置されている。ただし、物件3, 4は一体化しており、境界は明らかでない。よって、物件3及び4と物件5～7については地積測量図のとおりとした。物件3, 4については地積測量図上も一体となっているため、この2個の物件も一括して地積測量図のとおりとした。

3 申立外土地について

物件1については、南側には地積測量図に表示された境界標等があるものの、北側には境界標がなく、写真4, 5のとおり境界を表す地物（北側については葡萄棚のコンクリート杭末端）が離れて存在しており、その隙間に境界が存在するものと思われるため、物件1の東側と北側に隣接する両土地については境界を不明確とした。

申立外土地1については、写真9のとおり、物件1への出入りのために通行する土地であるため、申立外土地として調査した。

(1) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田537番6

現況地目 公衆用道路（登記記録上は宅地であるが通路としてアスファルト舗装されている。）

地 積 41.38㎡

所 有 者 C 他1名

調査の理由 物件1への出入りのために通行する道路である。

(2) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田542番2

現況地目 宅地

地 積 247.98㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田547番

現況地目 畑

地 積 981㎡

所 有 者 E

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

4 物件2について

物件2は、南側の屋根に瓦型太陽光発電パネルを備えたオール電化住宅である。1階は、洋室1, 2を除き、占有者らが共用して生活している。共用部分の家電製品は、Aの所有物である。

また、物件2では室内犬を1匹飼育している。現況調査時には2階洋室（写真18参照）にいたが、これは現況調査のため、一時的に移したとのことであり、日常的にはLDKのケージ内で飼育している。

物件2の占有については「占有者及び占有権原」記載のとおりである。Bと共に物件2を占有しているBの子らは、Bの占有補助者として処理した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

5 附属工作物

物件2新築時に設置された、Aが所有する雨除けで、長さ4.2m、奥行き1.8mのアルミ製ポリカ葺である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	1 物件2には、私は新築時から居住しています。 2 現在、物件2には令和6年4月頃からB及びその子らが居住し、占有しています。 3 1階は、洋室1は私が使用し、洋室2はBの子が使用し、占有しています。1階のその他の部分は私とBらで共用しています。 4 2階は、全てB及びBの子が使用し、占有しています。 5 Bが物件2に居住するようになったのは、令和6年4月頃です。Bが、その子らと居住するに当たり、期限は定めていませんし、家賃も取ってはいません。 6 Bには、電気・水道・ガス代金を折版して負担してもらっていますが、月額1万円前後だと思います。 7 太陽光発電システムは、物件2新築時に設置したもので、その代金は物件2の建築代金に含まれています。このシステムにより、IHコンロやエコキュートなどを備えたオール電化住宅です。 8 門扉は閉めるようにしており、門扉の南側(物件3、4)も宅地ということで物件1と同様のプレートを敷いています。 9 物件2内では室内犬を1匹飼育しています。普段はLDK内のケージに入っていますが、今日は現況調査に見えるとのことで2階洋室に移しています。 10 1階共用部分にある家電製品は、私の所有物です。 11 物件1東側の雨除けは、新築時に設置したものです。 (以上令和6年10月3日聴取)

(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

1 太陽光発電システムについて

本件屋根上に設置された太陽光パネルは、物件2の建築仕様書によると、薄膜シリコン基板を瓦状に成型した土台に張り付けたものであり、屋根瓦そのものであって、建物との一体性が高く、従属性の程度は非常に高いと言える。また、物件2新築時に屋根瓦兼太陽光発電パネルとして同時設置されたものであり、太陽光発電システムは建物代金に含まれている。

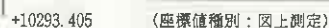
よって、物件2との一括売却が相当であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年7月18日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(84円, 8月1日到着250円)
令和6年7月29日 (月) 11:50-12:40	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 物件1, 2簡易計測
令和6年8月14日 (水) 9:00-9:45	物件所在地	占有調査(不在), 物件3~7簡易計測, 写真撮影
令和6年9月20日 (金) 9:30-10:00	物件所在地	面談のため臨場するも不在, 破錠予告(勝手口)
令和6年10月3日 (木) 9:30-11:20	物件所在地	現況調査
令和6年10月4日 (金) 10:00-10:15	甲府地方法務局大月支局	申立外土地3調査(他事件臨場途中につき旅費請求せず)
令和6年10月11日 (金) 11:00-11:15	物件所在地	借出し書類返還
(特記事項) ■ 令和 6年10月 3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。 □ 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, 技術者により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。 ■ 令和 6年10月 3日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)



石和町唐柏

(// 枚目)

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。
(甲府地方税務局管轄)

令和6年6月12日 東京法務局

登記官

(12枚目)

地積測量図

537-1, 3, 4, 5, 6, 7, 8

地番

土地の所在 笛吹市石和町唐柏字池田

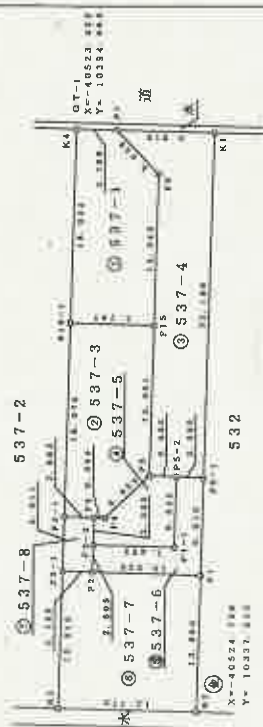
求積表

地番 ① 537-1					
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
P16-1	-40519.463	10375.025	19.230	-729189.273490	
K4	-40523.092	10392.690	16.913	-685569.670456	
P7	-40526.786	10391.943	-5.468	221800.460390	
P6	-40529.898	10387.222	-18.483	749114.104734	
P15	-40527.071	10373.460	-12.197	494308.684987	
合計				264.306155	
合計面積				132.1530775	m ²
地積				132	

地番 ② 537-3					
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
P16-1	-40519.463	10375.025	16.140	-653984.132820	
P15	-40527.071	10373.460	-16.328	621198.544287	
P6	-40524.243	10359.697	-16.914	685427.046102	
P4	-40519.543	10356.545	-2.948	119451.612784	
P3	-40518.568	10356.749	0.774	-31361.372406	
P3-1	-40515.825	10357.320	18.276	-740467.217700	
合計				264.680228	
合計面積				132.4401140	m ²
地積				132	

地番 ③ 537-4					
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
P7	-40526.785	10391.943	2.935	-118946.113975	
X1	-40535.616	10390.157	-33.307	1350119.762112	
P5-1	-40529.139	10358.636	-30.991	1255038.546749	
P5-2	-40526.691	10359.166	1.061	-42998.819161	
P5	-40524.243	10359.697	14.294	-579253.529442	
P15	-40527.071	10373.460	27.525	-1115907.629275	
P6	-40529.898	10387.222	18.483	-749114.104734	
合計				338.112284	
合計面積				169.0561420	m ²
地積				169	

地番 ④ 537-5					
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
P5	-40524.243	10359.697	2.620	-106173.516660	
P5-2	-40526.591	10359.166	-0.923	280566.281793	
P1-1	-40525.378	10352.774	-4.866	197196.493348	
P2-2	-40518.042	10354.300	3.975	-161059.216950	
P3	-40518.569	10356.749	2.246	-91004.705974	
P4	-40519.543	10356.546	2.948	-119451.612784	
合計				73.718792	
合計面積				36.8593965	m ²
地積				36	



平成27年2月20日測量。
金属標以外、全てベンキ。
庄敷を標。

境界点	境界線の種類
①	ベンキ
②	金 属 標
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金 属 鉄

作成者 中

申請人

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。
(甲府地方方法務局管轄)

令和6年6月12日

東京法務局

登記官

地積測量図

地番 537-1, 3, 4, 5
6, 7, 8

土地の所在 笛吹市石和町唐柏字池田

地番 ⑤ 537-6				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P2-2	-40518.042	10354.300	0.923	-37388.152766
P1-1	-40526.378	10352.774	4.866	-197186.489348
P5-2	-40526.691	10359.166	5.862	-237567.462642
P5-1	-40529.139	10358.636	-9.356	379190.624494
P1	-40527.326	10349.810	-6.785	274927.906910
P2	-40517.516	10351.851	4.490	-181923.946840
合計			82.77978	
合計面積			41.389890	
合計地積			41	

地番 ⑥ 537-7				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
K3	-40512.217	10339.781	15.199	-615745.186183
P2-1	-40514.816	10352.412	12.090	-489824.125440
P2	-40517.516	10351.851	-2.602	105426.578532
P1	-40527.326	10349.810	-14.638	593236.987988
K2	-40524.738	10337.213	-10.049	407233.032162
合計			329.355159	
合計面積			164.6775795	
合計地積			164	

地番 ⑦ 537-8				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P2-1	-40514.816	10352.412	5.469	-221575.528204
P3-1	-40515.825	10357.320	4.337	-175717.133025
P3	-40518.569	10356.749	-3.020	122366.078380
P2-2	-40518.042	10354.300	-4.898	198457.369716
P2	-40517.516	10351.851	-1.886	76497.070208
合計			27.856575	
合計面積			13.9282875	
合計地積			13	

合計面積 690.5044860 m²

地番	面積
⑤ 537-1	132 m ²
⑥ 537-3	132 m ²
③ 537-4	169 m ²
④ 537-5	36 m ²
⑤ 537-6	41 m ²
⑥ 537-7	164 m ²
⑦ 537-8	13 m ²

作成者 中

- 6

申請人

平成27年 2月23日作成)

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。
(甲府地方税務局管轄)
令和6年6月12日 東京税務局 登記官

(14枚目)

地積測量図

537-2, 9, 10,
11, 12

地番

土地の所在 笛吹市石和町唐柏字池田

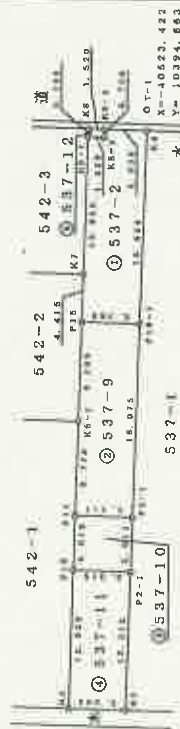
求積表

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	537-2				
	K8-1	-40517.599	10393.036	12.298	-498285.32202
	K8-2	-40519.089	10392.735	0.434	-17585.28426
	K8-3	-40519.240	10393.470	-0.045	1823.365802
	K4	-40523.092	10392.690	-18.445	747448.431940
	P16-1	-40519.403	10376.025	-15.583	671934.254929
合計	P16	-40514.205	10376.107	5.412	-219262.877460
	K7	-40515.073	10380.437	16.929	-685879.670817
	合計面積				192.787264
		合計面積		96.3936320	96

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
2	537-9				
	P16	-40514.205	10376.107	8.022	-325004.952510
	P16-1	-40519.403	10376.025	-18.787	761239.151381
	P3-1	-40515.825	10357.320	-16.622	673454.043150
	P11	-40510.019	10358.403	9.683	-392264.323777
	K6-1	-40512.380	10367.003	17.704	-717231.175520
合計	合計面積				192.742724
	合計面積			96.3713620	96

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
3	537-10				
	P10	-40509.613	10383.495	5.991	-242893.091483
	P11	-40510.619	10388.403	3.825	-154853.117675
	P3-1	-40515.825	10357.320	-5.591	242730.307575
	P2-1	-40514.816	10352.412	-3.825	154969.171200
	合計面積				53.269617
		合計面積		26.6348085	26

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
4	537-11				
	P10	-40509.613	10383.495	11.606	-470154.568478
	P2-1	-40514.816	10352.412	-13.734	556430.482944
	K3	-40512.217	10339.761	-11.606	470184.700502
	K5	-40507.080	10340.806	13.734	-556324.236720
	合計面積				136.468248
		合計面積		68.2341240	68



K3
O
X=-40524.738
Y=10337.213

平成27年2月20日測量。
境界は全てベレンキ。
任意座標。

境界点	境界線の種類
(1)	ベレンキ
(2)	金 属 標
(3)	コンクリート杭
(4)	プラスチック杭
(5)	金 属 板

作成者

中

申請人

縮尺 1/500

(平成27年 2月23日作成)

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。
(甲府地方法律局管轄)

令和6年6月12日 東京法律局

登記官

A4判に縮小

地積測量図

地番 537-2, 9, 10, 11, 12

土地の所在 笛吹市石和町唐柏字池田

地番	⑤	537-12							
NO.		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})				
K8-1		-40517.599	10393.036	1.036	-41976.232564				
K8		-40517.750	10393.771	0.434	-17584.703600				
K8-3		-40519.240	10393.470	-1.036	41977.932640				
K8-2		-40519.089	10392.735	-0.434	17585.284626				
合計					2.281202				
合計面積					1.1406010				
					1.14				m

合計面積 288.7745275 m²

地番	面積
① 537-2	96 m ²
② 537-9	96 m ²
③ 537-10	26 m ²
④ 537-11	68 m ²
⑤ 537-12	1.14 m ²

作成者

年 2月23日作成)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成27年7月3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。
(甲府地方支務局管轄)

令和6年6月12日 東京支務局

登記官

(16枚目)

A4判に縮小

建物図面

各階平面図

家屋番号

542-1

建物の所在
笹吹市石和町唐柏字池田542番地1

1階



求積表

15.00 × 6.00	90.0000
9.00 × 1.00	9.0000
3.50 × 1.00	3.5000
2.00 × 3.50	7.0000
計	109.5000

床面積 109.50 m²

2階



求積表

5.00 × 3.50	17.5000
10.00 × 6.50	65.0000
2.00 × 3.50	7.0000
計	90.0000

床面積 90.00 m²



作成者

縮尺

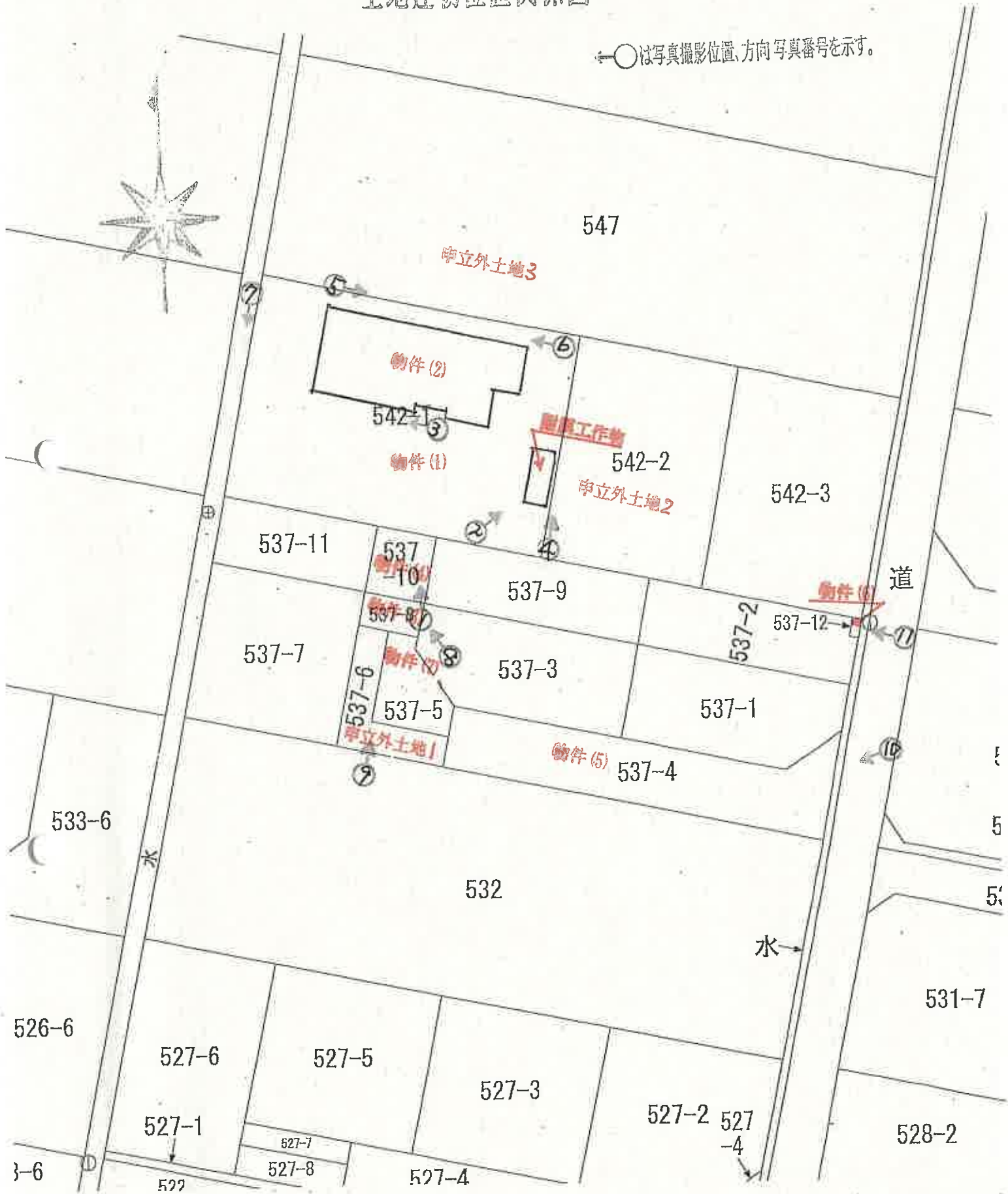
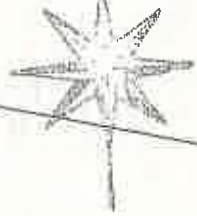
申請人

縮尺

1月28日作成

土地建物位置関係図

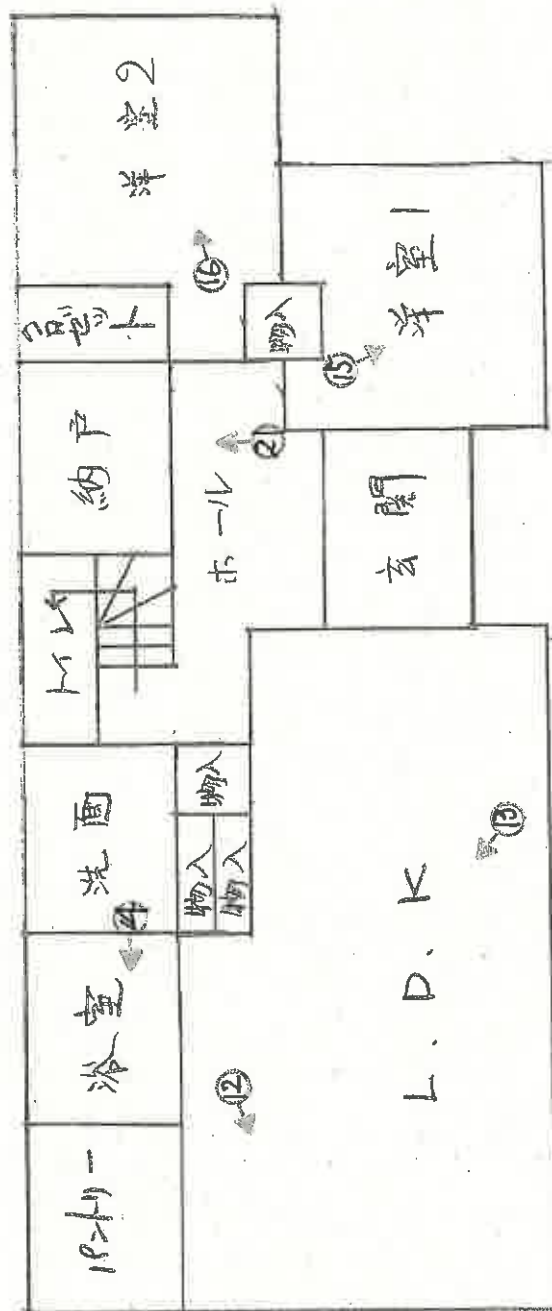
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

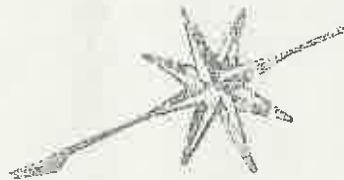


間取図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

1 階

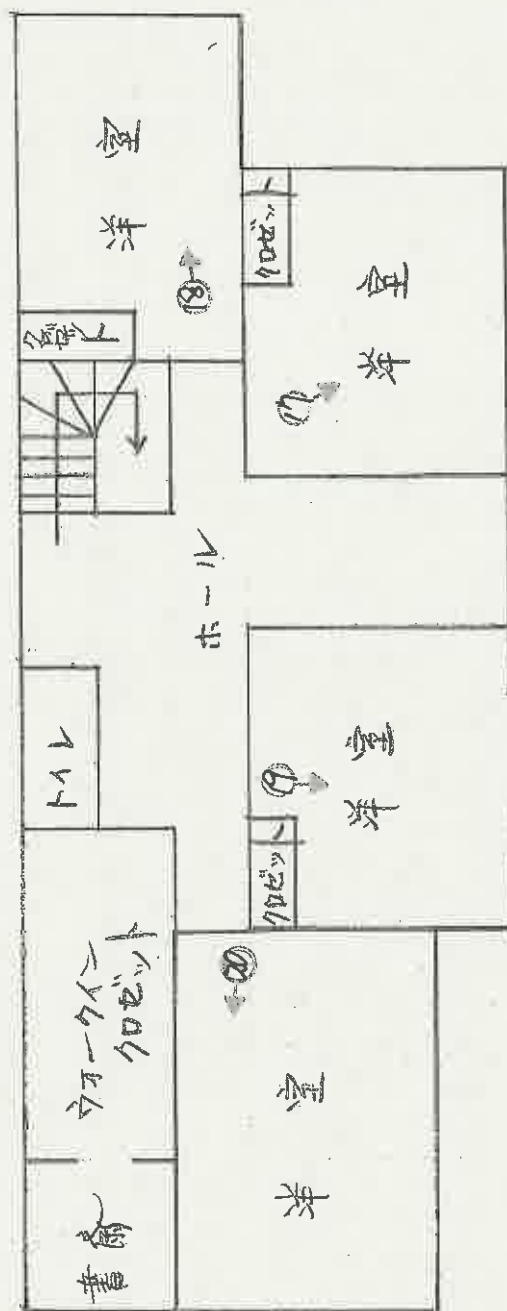




開 取 図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

2 階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12





13



14

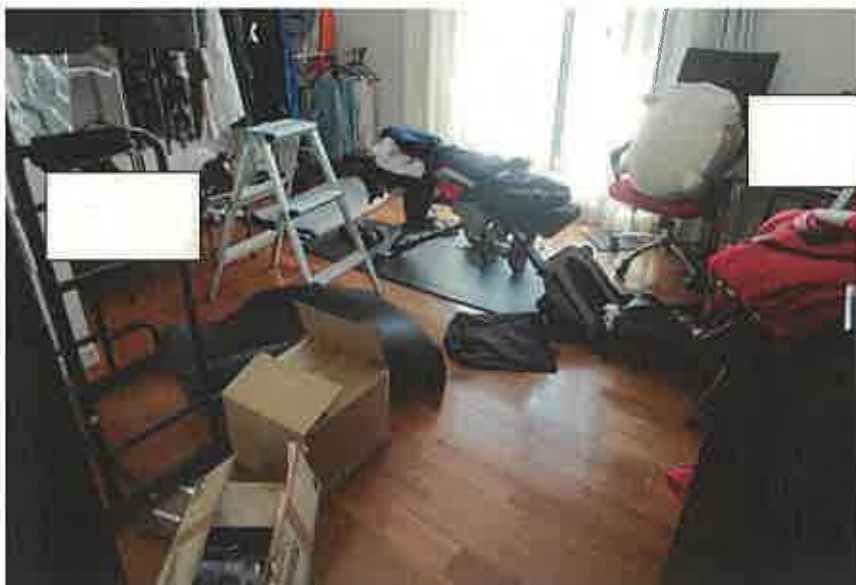


15

16



17



18



19



20



21



令和6年（ケ）第 63 号
令和6年10月 3日 現地調査
令和6年10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

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 19,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,550,000円
物件2（建物）	金 16,580,000円
物件3（土地）	金 70,000円
物件4（土地）	金 140,000円
物件5（土地）	金 60,000円
物件6（土地）	金 10,000円
物件7（土地）	金 80,000円

- 1 一括価格は、物件1～7の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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、3、4の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。また、物件7は設定されている地役権に関する価格を控除した価格である。

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原則として考慮していない。
- 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

番号	所在等	登 記	現 況
1、3 ～7	所在地番目積 地地積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
2	所家屋番号 種類 構造 床面積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・ 物件1と北側隣地（地番547番）及び東側隣地（地番542番2）との境界は不明確である。 ・ 物件2建物は第三者が所有者と同居しており、当該建物に係る占有関係は現況調査報告書の記載の通りである。 ・ 物件1、3、4には地番537番6の通行を目的とする要役地役権の設定がある。また、物件7には地番537番7と537番11を要役地とした通行目的の地役権の設定がある。			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 542 番 1
地 目 宅地
地 積 487.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 542 番地 1
家屋 番号 542 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 109.50 平方メートル
2 階 98.50 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537 番 8
地 目 宅地
地 積 13.92 平方メートル

所有者 A

4 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 537 番 10
地 目 宅地
地 積 26.63 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 5 3 7 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 9 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

6 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 5 3 7 番 1 2
地 目 雑種地
地 積 1. 1 4 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

7 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 5 3 7 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 3 6 平方メートル

所有者 A



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、3～7）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「石和温泉」駅の南西方道路距離約3.9km 最寄バス停「河内」の北方・約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に農地や事業所等が見られる住宅地域	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定地域 70% (指定) 200% (指定) なし なし
画 地 条 件	地 積 (登記地積) 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	(宅地部分) 物件1、3、4 : 527.55㎡ (私道部分) 物件5 : 169㎡ (持分1/4) 物件7 : 36㎡ (ごみ集積所部分) 物件6 : 1.14㎡ (持分1/4) (宅地部分) 南側が凸状の旗竿地 (宅地部分) 間口約5m、奥行約27m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	物件1、3、4は南東方現況幅員約5mの行止りの舗装私道（物件5、建築基準法第42条1項5号道路）に物件7及び地番537番6（何れも敷地延長扱いの舗装私道）を介しほぼ等高に接面する中間画地。物件5、6は東側現況幅員約4mの舗装市道（1233号線、建築基準法第42条1項1号道路）とほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし なし
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・物件1西側に可動式物置、東側にやや老朽化した簡易な雨除け（カーポート）が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）：平成27年6月28日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約15年
仕様	構造：木造2階建 屋根：かわらぶき 外壁：窯業系サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング、ビニールフロア等 設備：電気設備、給排水設備（洗面×2、浴室、トイレ×2、キッチン等） その他：バルコニー、IHクッキング・ペアガラス・バリアフリー仕様、太陽光発電設備、エネファーム、ウッドデッキ
床面積（現況）	延 208.00㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	優る
保守管理の状態	普通（リビング入口の扉の開閉に不具合が見られる以外、目視可能な部分において不具合等は殆ど見られなかった。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・室内で犬を一匹飼っている。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、3～7）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	持分 割合 オ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	27,800	0.70	487.00	1.00	—	9,480,000
3	27,800	0.70	13.92	1.00	—	270,000
4	27,800	0.70	26.63	1.00	—	520,000
5	27,800	0.10	169	1.00	1/4	120,000
6	27,800	0.10	1.14	1.00	1/4	10,000
7	27,800	0.30	36	1.00	—	300,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（最低1万円、以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

北側幅員4m舗装市道に接面する、上水道が引込まれた一画地の規模が200㎡程度の長方形地を地域の標準的画地とする。

基準地 笛吹-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,900\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \times & 100/92 & \approx & 27,800\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位+5%

◇ 地 域 格 差 : 居住環境△8%

イ 個 別 格 差 : 物件1、3、4 方位±0、形状（間口小含む）△10%、規模△20%、幅員+3%、行止り△5%（相乗積）

物件5 現況私道（共同利用）△90%

物件6 ゴミ集積所（共同利用）△90%

物件7 現況私道（単独利用）△70%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件 2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	280,000	208.00	0.44	25,630,000

ウ 現価率

・経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価率 30%（市場性及び保守管理等の状況を考慮した）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷（経過年数 + 経済的残存耐用年数） × （1 - 観察減価率）

現価率：15 年 ÷（9 年 + 15 年） × （1 - 0.30） ≒ 0.44

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

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
1 物件2関係	9,480,000	0.50	法定地上権	4,740,000
3 物件2関係	270,000	0.50	法定地上権	140,000
4 物件2関係	520,000	0.50	法定地上権	260,000
物件2関係合計				5,140,000
7	300,000	0.50	地役権	150,000

イ 土地利用権等割合：物件1、3、4に存する物件2建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。また、物件7の地役権（承役地）の割合を50%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	9,480,000	－4,740,000	4,740,000	13.10
2	25,630,000	＋5,140,000	30,770,000	85.05
3	270,000	－140,000	130,000	0.36
4	520,000	－260,000	260,000	0.72
5	120,000	－	120,000	0.33
6	10,000	－	10,000	0.03
7	300,000	－150,000	150,000	0.41
合計			36,180,000	100.00

Ⅱ．収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ÷オ
2,255,000	1,195,200	10%	1.00	11,950,000

ア．総収益：総収益合計 2,255,000 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 180,000 円、敷金 2 ヶ月、権利金（礼金）1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$180,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 2,160,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益（運用利回り 1%）

$$180,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1\% = 3,600 \text{ 円}$$

・権利金等の運用益及び償却額（償却年数 2 年、運用利回り 1%）

$$180,000 \text{ 円} \times 0.5075 \div 91,400 \text{ 円}$$

イ．純収益

経費率を総収益の 47% と査定

$$2,255,000 \text{ 円} \times (1 - 0.47) \div 1,195,200 \text{ 円}$$

ウ．還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ．その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	36,180,000	—	36,180,000
収益価格	—		11,950,000
調整後の価格	36,100,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	36,100,000	13.10	4,730,000
2		85.05	30,700,000
3		0.36	130,000
4		0.72	260,000
5		0.33	120,000
6		0.03	10,000
7		0.41	150,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	4,730,000	0.9	0.6	2,550,000
2	30,700,000	0.9	0.6	16,580,000
3	130,000	0.9	0.6	70,000
4	260,000	0.9	0.6	140,000
5	120,000	0.9	0.6	60,000
6	10,000	0.9	0.6	10,000
7	150,000	0.9	0.6	80,000
一括価格 (合計)				19,490,000

イ 市場性修正 : 規模の大きな居宅及びその敷地であり、選考性にやや劣ることから、市場性の限定が想定される。したがって、当該特殊性を考慮し市場性修正率を△10%と判定した。

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格 : 笛吹-5
 所在 : 笛吹市石和町唐柏字池田 43 番 4
 価格 : 26,900 円/㎡
 位置 : JR 中央本線「石和温泉」駅の南西方道路距離約 3.3 km に位置する
 価格時点 : 令和 6 年 7 月 1 日
 地積 : 186 ㎡
 供給処理施設 : 水道
 接面街路 : 南側 4m 舗装市道
 用途指定等 : 非線引都市計画区域内の未指定地域
 (建ぺい率70%、容積率200%)
 地域の概要 : 中小規模の一般住宅のほか農地も介在する住宅地域

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

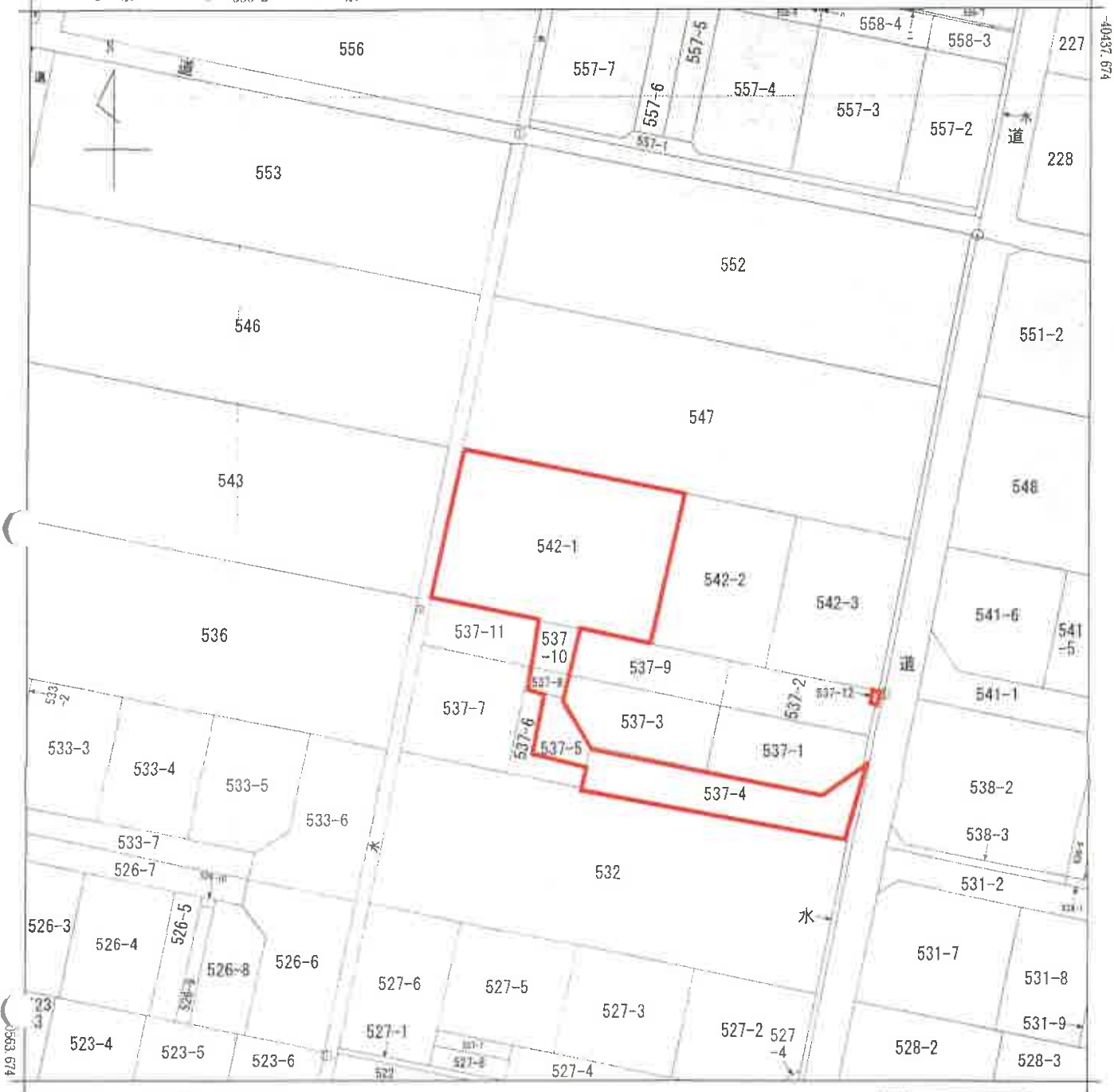


1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』

538-6 水 558-2 558-2 558-6 水

(座標値種別：図上測定) +10418.405



+10293.405 (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
石和町唐柏

請求部	所 在	笛吹市石和町唐柏字池田				地 番	542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	平成4年7月				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。

(甲府地方法律局管轄)

令和6年6月12日
東京法律局

地図整理番号：M73243

登記官

(1/1)

A 4 判 に 縮 小

登記年月日：平成27年7月3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。

(甲府地方司法務局管轄)

令和6年6月12日

東京法務局

登記官

A4判に縮小

建物図面

各階平面図

家屋番号
542-1

建物の所在
笛吹市石和町唐柏字池田542番地1

1階

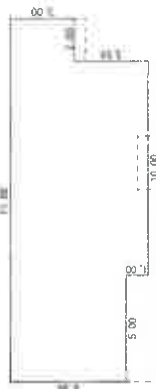


求積表

15.00 × 6.00	90.0000
9.00 × 1.00	9.0000
3.50 × 1.00	3.5000
2.00 × 3.50	7.0000
計	109.5000

床面積 109.50 m²

2階



求積表

15.00 × 6.00	90.0000
9.00 × 1.00	9.0000
3.50 × 1.00	3.5000
2.00 × 3.50	7.0000
計	109.5000

床面積 109.50 m²

547

水

542-1

537-11

537-10

542-2

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500