

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月13日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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 7月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 7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 8月 7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 7月18日 午前 9時30分から 令和 7年 7月23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 6月13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 南アルプス市鏡中條字反田
地 番 1050番7
地 目 宅地
地 積 132.29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 南アルプス市鏡中條字反田
地 番 1054番12
地 目 宅地
地 積 33.46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 南アルプス市鏡中條字反田 1050番地7、1054番地12

家屋 番号 1050番7

種 類 居宅

構 造 木造アルミニウム板葺2階建

床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 57.50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 7年 2月12日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

なし

《 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 南アルプス市鏡中條字反田
地 番 1050番7
地 目 宅地
地 積 132.29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 南アルプス市鏡中條字反田
地 番 1054番12
地 目 宅地
地 積 33.46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 南アルプス市鏡中條字反田 1050番地7、1054番地12
家屋 番号 1050番7
種 類 居宅
構 造 木造アルミニウム板葺2階建
床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 57.50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



令和6年(ケ)第118号

令和 6年12月18日受理

令和 7年 1月31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

総丁数
36枚

物件目録

- 1 所 在 南アルプス市鏡中條字反田
地 番 1050番7
地 目 宅地
地 積 132.29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 南アルプス市鏡中條字反田
地 番 1054番12
地 目 宅地
地 積 33.46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 南アルプス市鏡中條字反田 1050番地7、1054番地12
家屋 番号 1050番7
種 類 居宅
構 造 木造アルミニウム板葺2階建
床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 57.50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	山梨県南アルプス市鏡中條1050番地7
土地	物件 1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <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, 2の各土地に、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	物件1, 2の各土地は、下記建物の敷地として一体利用されていることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。
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 { 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(●A●●●, ●B●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として管理し、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6月建築(登記記録上) 2 平成15年7月9日当時の本件土地建物所有者(共有者)は、いずれも、●C●●, ●B●●である(登記記録上)。
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

その他の事項

- 1 接道関係は、写真9、10のとおり。なお、本件各土地は一団となり、フェンスや土留め等で区画されている。また、本件各土地と西側通路との間に側溝が整備されている。
- 2 本件各土地と北側隣地（地番1054番11、1050番8）との境界付近にフェンスが設置されており、境界標（1基）も認められる。上記両土地は、概ね等高である（以上、写真11、12、18参照）。
- 3 物件1の土地と、東側隣地（地番1048番3）との境界付近に土留めが設置されており、境界付近に境界標（3基）も設置されている。上記両土地は、概ね等高である（以上、写真13、14、18ないし20参照）。
- 4 本件各土地と南側隣地（地番1050番5、1054番13）との境界付近は土留めで区画されている。上記両土地は、概ね等高である（以上、写真15、16参照）
- 5 物件1の土地及びその周辺地の形状、土留めの位置・形状並びに公図を基にした簡易計測の結果等から、物件1の土地の南東側部分は、公図と現地の形状とが異なる可能性がある（写真6ないし8参照）。
- 6 物件1の土地の南東側部分に、定着性のない物置が存在する（写真5参照）。
- 7 物件2の土地に、電柱が設置されている（写真10参照）。
- 8 物件1の土地の南西側部分に松が存在する。南側隣地（地番1050番5外）居住者から、当該松の取扱いについて協議の申入れがある。
- 9 本件建物の、浴室入口ドア（アクリル板部分）及びリビングダイニングのクロスに損傷が、1階階段付近及び2階廊下の各壁に損傷箇所（穴）を紙で塞いでいる箇所が、2階居室（間取図中の「洋室4」）及び2階廊下のクロスに汚れ・損傷が、それぞれ認められる（写真37ないし42参照）。
- 10 本件建物につき、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。
- 11 本件建物の玄関付近に、●A●●●の名字が記載された表札が掲げられていた。また、本物件敷地内にある郵便受けに、●A●●●宛の郵便物が残置されていたほか、本件建物内に、その家族宛の郵便物（少量）も残置されていた。その他、本件建物内に、ダイニングテーブルや椅子、ソファ、棚、学習机などが残置されていたほか、居室内（間取図中の「洋室1ないし4の各部屋」）に、ペットボトルなどの生活ゴミや雑貨が散乱していた。なお、電気及び水道は、いずれも、その供給が停止されていた。一方、第三者が占有している物的状況は現認できない。
上記の状況及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、本件共有者が管理し、占有する建物（空き家）であると認定した。

(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

12 本物件に近接し、通路等として利用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は、次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
1054番6	公衆用道路	448㎡	中巨摩郡若草町 (登記記録上)
1050番4	公衆用道路	134㎡	中巨摩郡若草町 (登記記録上)

(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>●D (近隣地居住者)</p>	<p>1 私は、本物件の南側隣地（地番1050番5外）に居住している者です。</p> <p>2 ●A●●●さんの家族は、令和6年の春頃か、夏頃、本物件から引っ越したようです。</p> <p>3 本件土地の南西側部分に松が植えられています。この松の枝や松ぼっくりが落ち、わたしの自宅の樋に入るので困っています。</p> <p>4 また、この松の根元が腐っているからなのか分かりませんが、普段から、少し風が吹いただけで木の幹が揺れますし、台風が来たときは、倒木するのではないか思うくらい激しく揺れます。</p> <p>5 以上のおりであるため、当該松の取扱いについて、買受人と協議をしたいと考えております。</p>
<p>●E● (●A●●●の子)</p>	<p>1 私は、本件土地建物共有者である●A●●●の子です。</p> <p>2 ●B●●●は私の姉妹で、●C●●●は私の父です。</p> <p>3 今から15年くらい前に、両親が離婚し、父が本件建物から出て行きました。その後、私たち姉妹は、本件建物で、母とともに暮らしていました。</p> <p>4 父は、令和4年1月頃、亡くなりました。</p> <p>5 令和5年秋頃、私たち姉妹は、母を残して、本件建物から引っ越しました。その頃から、母とは連絡を取っていません。</p> <p>6 母がいつ頃まで、本件建物に居住していたのか、私には分かりませんが、近所の方が、令和6年の春頃か夏頃に引っ越したというのであれば、母は、その頃、本件建物から引っ越したのではないかと思います。</p> <p>7 本物件の境界について、近隣地所有者との間で争いがあるとの話を聞いたことはありません。</p> <p>8 私は、定期的に、本件建物へ赴き、郵便物の有無などを確認しています。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月19日(木)	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)
6年12月19日(木)	当庁執行官室	共有者(●A●●●)宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年12月26日(木) 15:30-17:10	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影 近隣地居住者から聴取
7年 1月15日(水) 8:40-8:50	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
7年 1月17日(金)	当庁執行官室	共有者(●A●●●)宛て事務連絡送付(郵送)
7年 1月17日(金) 13:30-14:00	当庁執行官室	●E●から電話で聴取
7年 1月29日(水) 9:30-10:30	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 <評価人同行>
<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 7年 1月29日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 ●F●● を立ち合わせ, ●F●から事前に借用していた鍵を用いて解錠し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 type="checkbox"/></p>		

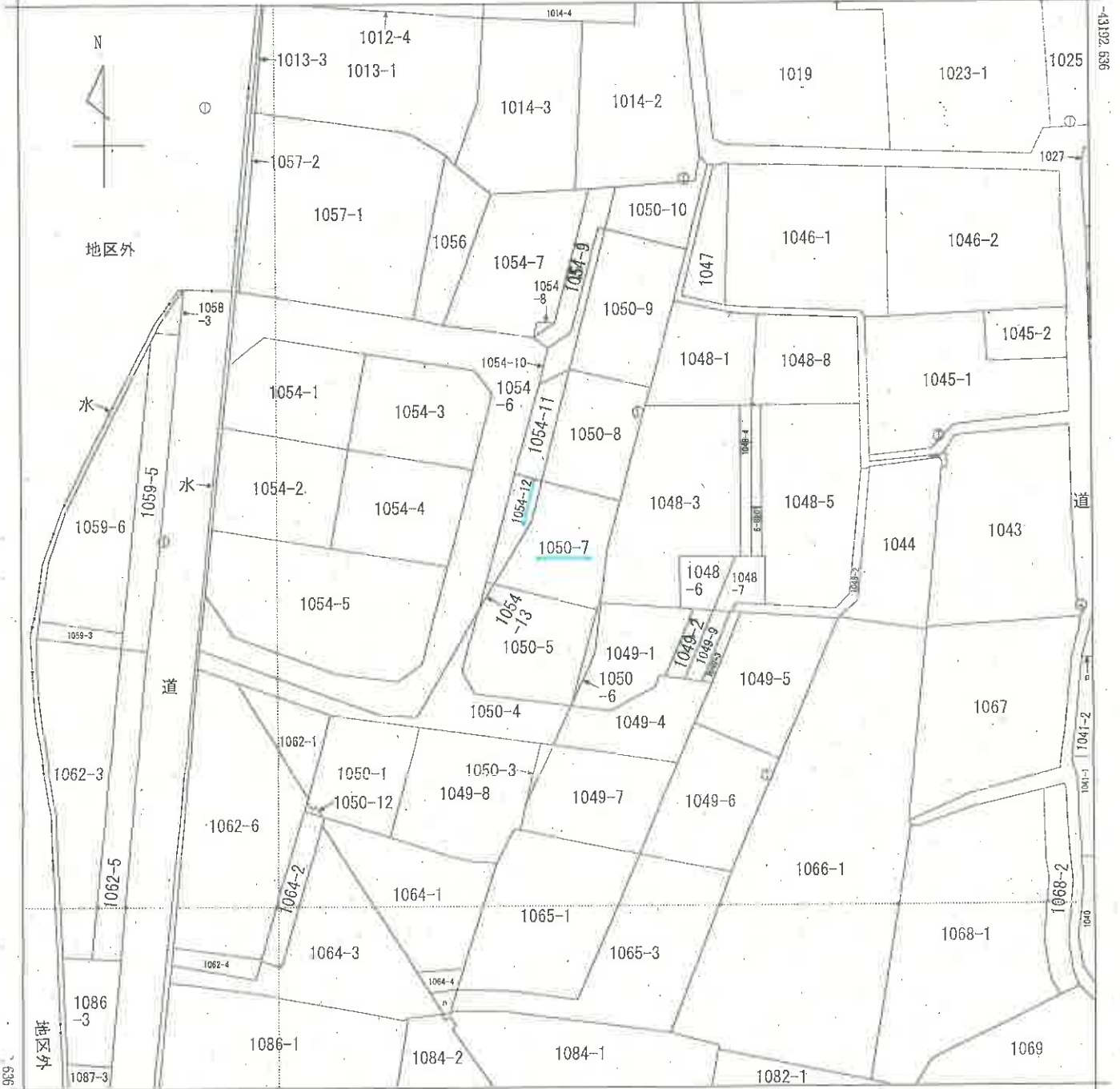
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

1026-5
1041-3

△ 1064-5

(座標値種別：図上測定)

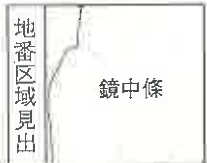
386.700



511.700

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南アルプス市鏡中條字反田				地番	1050番7	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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。

(甲府地方法務局管轄)
令和6年3月6日
東京法務局

地図整理番号：M67859
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和62年7月27日

121186

求積

(2)	$18.83 \times (8.90 + 9.40) / 2 = 172.2945$
(3)	$15.38 \times 1.90 / 2 = 14.611$ $18.40 \times 9.04 / 2 = 83.456$
(4)	$17.90 \times 9.42 + 8.92 / 2 = 164.143$
(5)	$17.45 \times 9.55 + 3.45 / 2 = 113.425$ $17.50 \times 6.05 / 2 = 52.9375$ $14.82 \times 3.25 / 2 = 24.0825$ $19.80 \times 10.20 + 5.50 / 2 = 154.694$ $12.90 \times 2.47 / 2 = 15.9315$ 361.2165
(6)	$6.62 \times 4.00 / 2 = 13.24$ $22.50 \times 2.85 / 2 = 32.0625$ $19.40 \times 1.90 / 2 = 18.43$ $7.10 \times 4.10 / 2 = 14.555$ $7.45 \times (0.95 + 3.35) / 2 = 16.0175$ $14.08 \times 2.58 / 2 = 18.1632$ $39.75 \times 3.95 + 3.95 / 2 = 157.0125$ $8.65 \times 3.00 + 1.80 / 2 = 20.76$ $31.35 \times 3.95 + 1.35 / 2 = 83.0775$ $24.60 \times 4.72 / 2 = 58.056$ $8.80 \times 3.90 / 2 = 17.16$ 448.5342
(7)	$11.00 \times 1.68 / 2 = 9.24$ $23.20 \times 7.40 + 7.50 / 2 = 172.84$ $16.50 \times 1.67 / 2 = 13.861$ 195.94
(8)	$2.99 \times 1.6 / 2 = 7342$
(9)	$4.50 \times 1.50 + 1.32 / 2 = 6.345$ $15.75 \times 1.95 + 1.55 / 2 = 29.3125$ $5.00 \times 0.70 + 2.75 / 2 = 8.625$ 44.2825
(10)	$7.21 \times 1.50 + 2.20 / 2 = 12.6175$ $15.80 \times 0.78 + 0.84 / 2 = 13.508$ 37.09
(11)	$13.59 \times (2.40 + 3.05) / 2 = 37.03275$
(12)	$13.35 \times 3.05 + 1.35 / 2 = 29.37$ $9.70 \times 0.50 / 2 = 4.095$ 33.465
(13)	$3.80 \times 0.90 / 2 = 1.71$
(14)	$172.2945 + 166.067 + 164.143 + 18.07 = 510.5792$
(15)	$361.2165 + 448.5342 + 195.941 + 17342 + 44.2825 + 26.2355 = 600.2115$
(16)	$37.03275 + 33.465 + 1.71 = 72.21045$
(17)	$510.5792 + 72.21045 = 582.78965$
(18)	$582.78965 - 18.07 = 564.71965$
(19)	$564.71965 - 18.07 = 546.64965$
(20)	$546.64965 - 18.07 = 528.57965$
(21)	$528.57965 - 18.07 = 510.50965$
(22)	$510.50965 - 18.07 = 492.43965$
(23)	$492.43965 - 18.07 = 474.36965$
(24)	$474.36965 - 18.07 = 456.29965$
(25)	$456.29965 - 18.07 = 438.22965$
(26)	$438.22965 - 18.07 = 420.15965$
(27)	$420.15965 - 18.07 = 402.08965$
(28)	$402.08965 - 18.07 = 384.01965$
(29)	$384.01965 - 18.07 = 365.94965$
(30)	$365.94965 - 18.07 = 347.87965$
(31)	$347.87965 - 18.07 = 329.80965$
(32)	$329.80965 - 18.07 = 311.73965$
(33)	$311.73965 - 18.07 = 293.66965$
(34)	$293.66965 - 18.07 = 275.59965$
(35)	$275.59965 - 18.07 = 257.52965$
(36)	$257.52965 - 18.07 = 239.45965$
(37)	$239.45965 - 18.07 = 221.38965$
(38)	$221.38965 - 18.07 = 203.31965$
(39)	$203.31965 - 18.07 = 185.24965$
(40)	$185.24965 - 18.07 = 167.17965$
(41)	$167.17965 - 18.07 = 149.10965$
(42)	$149.10965 - 18.07 = 131.03965$
(43)	$131.03965 - 18.07 = 112.96965$
(44)	$112.96965 - 18.07 = 94.89965$
(45)	$94.89965 - 18.07 = 76.82965$
(46)	$76.82965 - 18.07 = 58.75965$
(47)	$58.75965 - 18.07 = 40.68965$
(48)	$40.68965 - 18.07 = 22.61965$
(49)	$22.61965 - 18.07 = 4.54965$
(50)	$4.54965 - 18.07 = -13.52035$

(日測簿号)

作製者 士

52年 7月 10日作製

申請人



昭和62年 7月 27日登記

縮尺 1/500

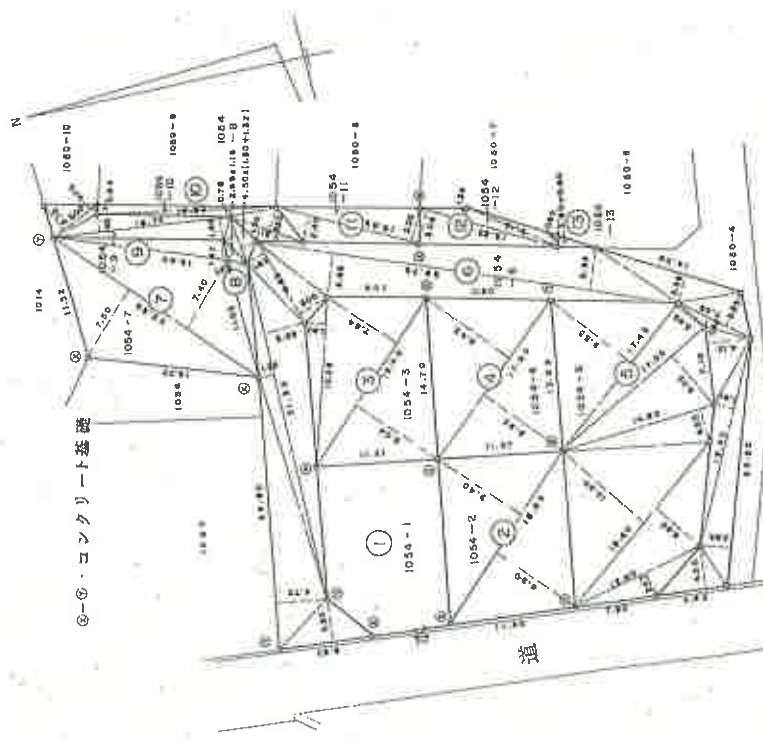
(真縮納)

地積測量図

土地の所在 中巨摩郡青島町鏡中桑字反田

地番 皇 1054-2
1054-13

1054 1054-1 ②③



地積

- (1) 1054-1 152. M²
- (2) 1054-2 172. M²
- (3) 1054-3 168. M²
- (4) 1054-4 164. M²
- (5) 1054-5 361. M²
- (6) 1054-6 448. M²
- (7) 1054-7 195. M²
- (8) 1054-8 1.73
- (9) 1054-9 4.4 M
- (10) 1054-10 26. M²
- (11) 1054-11 37. M²
- (12) 1054-12 33. M²
- (13) 1054-13 1.71

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。

令和6年3月6日 東京法務局 (甲府地方法務局管轄)

登記官

地図整理番号：M67862

登記年月日：平成15年6月20日

282561 各階平面図

建築物

家屋番号 1050番7

建物の所在 南アプス市鏡中条字反田1050番地7、1054番地12

1階

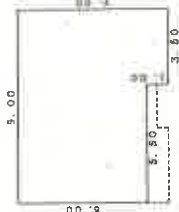


求積表

9.00 X 6.50=	58.5000
3.50 X 0.50=	1.7500
3.50 X 0.50=	1.7500
合計	62.0000
床面積	62.00㎡

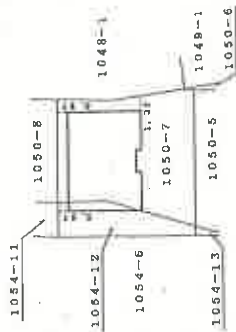
平成十五年六月式〇日登記

2階



求積表

9.00 X 6.00=	54.0000
3.50 X 1.00=	3.5000
合計	57.5000
床面積	57.50㎡



(目録並12)

作製者

土地調査
家屋

8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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年3月6日

東京法務局

登記官

古

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



- 物置(定着性なし)
- 電柱
- 境界標
- 公図と現地の形状が異なる可能性のある範囲(大凡の位置, 範囲)

【 申立外の近隣地 (9筆) を表示 】

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



- 物置(定着性なし)
- 電柱
- 境界標
- 公図と現地の形状が異なる可能性のある範囲(大凡の位置、範囲)

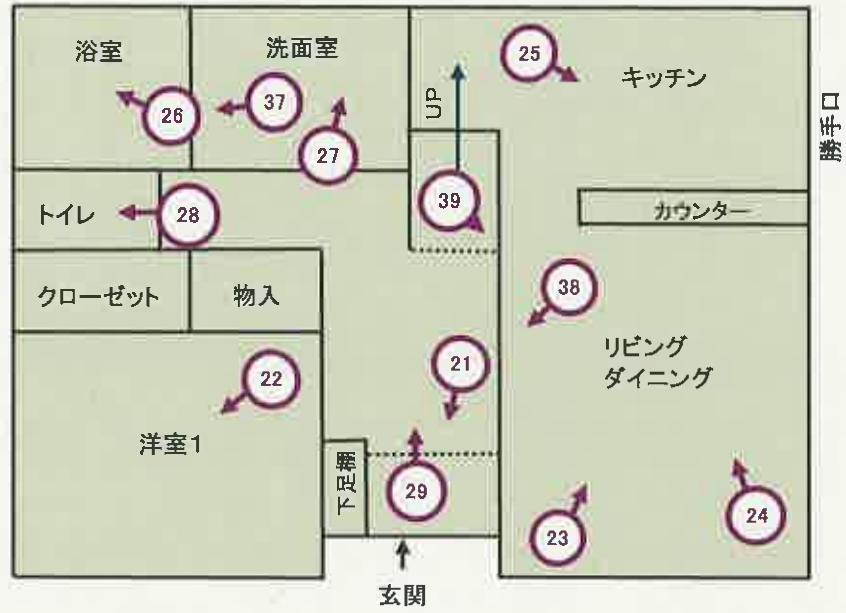


【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

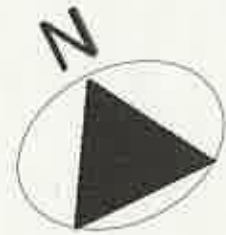
間取図 (物件3)



写真撮影
位置・方向



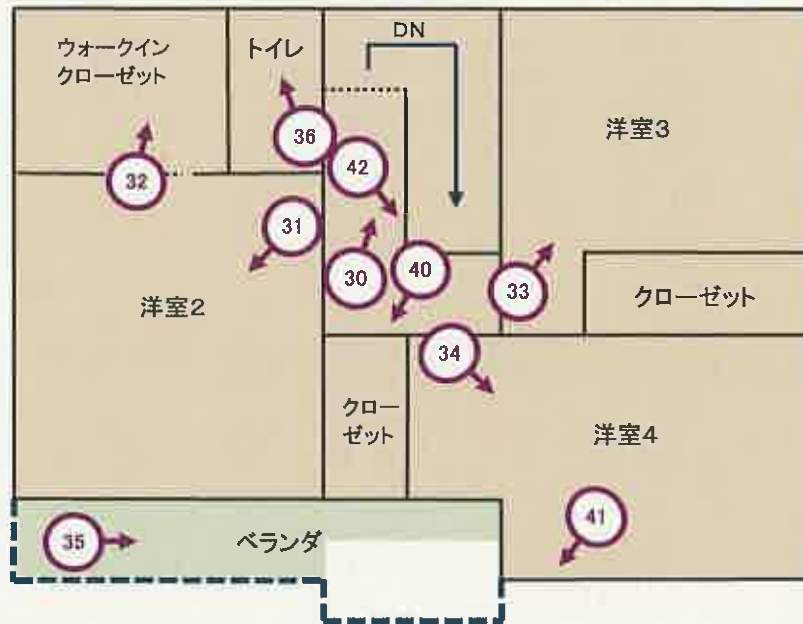
【1階】



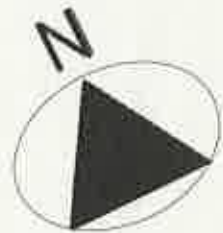
間取図 (物件3)



写真撮影
位置・方向



【2階】



1

物件3(居宅)



2

物件3(居宅)



3

物件3(住宅)



4

物件3(住宅)



5



物置及びその周辺を撮影したもの

6



物件1の土地の南東側部分及びその周辺を撮影したもの

7



物件1の土地の南東側部分及びその周辺を撮影したもの

8



物件1の土地の南東側部分及びその周辺を撮影したもの

9

物件2(宅地)



西側隣地
(1054-6)

接道関係

10

物件2(宅地)

物件1(宅地)



西側隣地
(1054-6)

接道関係

11

北側隣地
(1054-11)

物件2(宅地)



西側隣地
(1054-6)

12

物件1(宅地)

北側隣地
(1050-8)



東側隣地
(1048-3)

13

東側隣地
(1048-3)

物件1(宅地)



14



物件1(宅地)

東側隣地
(1048-3)

15

南側隣地
(1050-5)



土留め

物件1(宅地)

16

物件1(宅地)

南側隣地
(1050-5)



17

物件2(宅地)

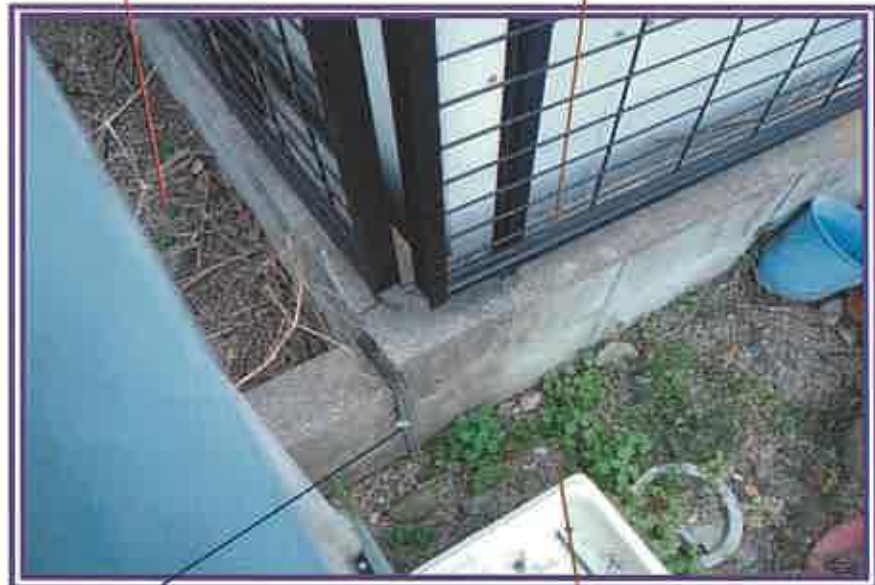
物件1(宅地)



18

物件1(宅地)

北側隣地
(1050-8)



境界標

東側隣地
(1048-3)

19

物件1(宅地)



東側隣地
(1048-3)

境界標

20

境界標



東側隣地
(1048-3)

21



玄関

22



洋室1

23



リビングからキッチン方向を撮影したもの

24



リビングからキッチン方向を撮影したもの

25



キッチン

26



浴室

27



洗面室

28



トイレ(1階)

29



玄関から、階段方向を撮影したもの

30



2階廊下から、階段方向を撮影したもの

31



洋室2

32



ウォークイン
クローゼット

33



洋室3

34



洋室4

35



ベランダ

36



トイレ(2階)

37

損傷箇所



浴室入口ドア(アクリル板部分)に損傷が認められる状況を撮影したもの

38



クロスに損傷が認められる状況を撮影したもの(リビングダイニング)

39



壁の損傷箇所(穴)を、紙で塞いでいる状況を撮影したもの(1階階段付近)

40



壁の損傷箇所(穴)を、紙で塞いでいる状況を撮影したもの(2階廊下)

41



クロス汚れ、損傷が認められる状況を撮影したもの(洋室4)

42



クロス汚れが認められる状況を撮影したもの(2階廊下)

令和6年(ケ) 第118号
令和7年1月29日 現地調査
令和7年2月5日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 2 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。

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	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所家屋番 種構号 床面積	物件目録記載の通り	左記の通り
特記事項			
<p>○物件1土地について 物件1土地の南東側部分は、公図と現地の形状とが異なる可能性がある。</p>			

物 件 目 録

- 1 所 在 南アルプス市鏡中條字反田
地 番 1050番7
地 目 宅地
地 積 132.29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 南アルプス市鏡中條字反田
地 番 1054番12
地 目 宅地
地 積 33.46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 南アルプス市鏡中條字反田 1050番地7、1054番地12
家屋 番号 1050番7
種 類 居宅
構 造 木造アルミニウム板葺2階建
床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 57.50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 土地の概況及び利用状況等

【物件1及び2一体土地】

位置・交通	JR身延線「小井川」駅西方経路約3.5kmに位置する。	
付近の状況	南アルプス市東部、新山梨環状道路背後にある中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。	
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	都市計画区域（非線引き） 用途無指定 指定70% 指定200% なし 南アルプス市景観条例
画地条件	地積：165.75㎡ 間口：約13m 奥行：約13m 形状：略正方形 地勢：平坦地 高低差：接面道路と等高 セットバック：不要 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	西側幅員約4.8m舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号相当)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	○埋蔵文化財包蔵地について 南アルプス市教育委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地（反田第3遺跡）に該当している。	

2 建物の概況及び利用状況

【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） 平成15年6月18日新築 経過年数 約21.6年 経済的残存耐用年数 約3.4年
仕 様	構造 木造アルミニウム板葺2階建 屋根 アルミニウム板等 外壁 窯業系サイディングボード等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特になし。

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及び2一体土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1及び2一体土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,000	0.92	132.29	1.00	2,560,000
2	21,000	0.92	33.46	1.00	650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南アルプス（県）－10

公示価格等 20,600円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/98 = 標準画地価格 21,000円/㎡

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件 幅員 0.98 (−2%)

イ 個別格差 : 画地条件 筆界不明確 0.97 (−3%)
 行政的條件 埋蔵文化財包蔵地 0.95 (−5%)
 相乗積 0.92 (−8%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格（物件3）

目的物件の再調達原価を、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、物件3の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	119.50	0.12	2,150,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況延床面積約119.50㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数21.6年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数3.4年、観察減価20%、残価率1%、耐用年数
に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を査定した。

現価率の査定

{残価率1% + (100% - 1%)}

× (経済的残存耐用年数3.4年 / 経済的全耐用年数25年)

× (1 - 観察減価20%) ≒ 0.12

2 評価額の査定

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て、下記の通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	2,560,000	0.50	法定地上権	1,280,000
2	650,000	0.50	法定地上権	330,000
合 計				1,610,000

イ 土地利用権等割合：物件1及び2一体土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	2,560,000	-1,280,000	1.00	1,280,000	23.9
2	650,000	-330,000	1.00	320,000	6.0
3	2,150,000	+1,610,000	1.00	3,760,000	70.1
			合 計	5,360,000	100.0

ウ 市場性修正：必要ない。

II. 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
722,400	577,920	12%	1.00	4,820,000

ア 総収益

本件物件は、現在、自己所有の状態であるため、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を想定し、下記の通り総収益を査定した。

a. 年額支払賃料

$$60,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 720,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$60,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 2,400\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) : 722,400円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\% \text{と査定} : 722,400\text{円} \times (1-0.20) = 577,920\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを12%と査定した。

エ その他補正

補正の必要はない。

Ⅲ. 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	5,360,000	1.00	5,360,000
②収益価格	—	—	4,820,000
③調整後の価格			5,300,000

以上により積算価格と収益価格が試算されたが、本件物件は、収益性よりも居住の快適性を重視する専用住宅であるため収益価格は低位に査定された。一方、積算価格は、豊富な資料に裏付けられた実証的な価格である。よって、本件においては、積算価格を重視して調整後の価格を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
5,300,000	1.00	0.60	3,180,000

イ 市場性修正 : 必要ない。

ウ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

3 内訳価格の判定

評価額を各物件の積算価格の構成比により按分し、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	3,180,000	23.9%	760,000
2	3,180,000	6.0%	190,000
3	3,180,000	70.1%	2,230,000
一括価格(合計)			3,180,000

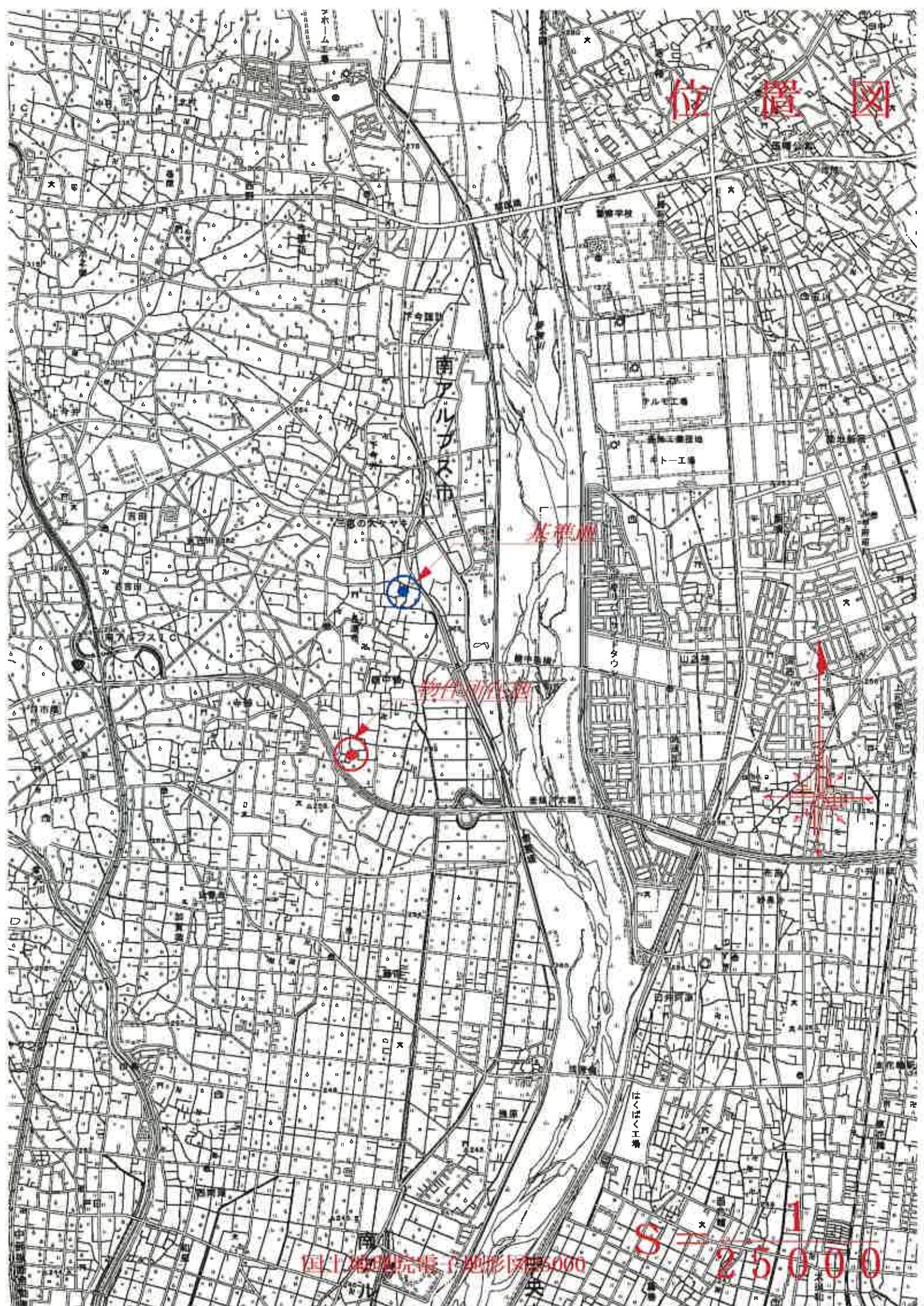
第6 参考価格資料

地価調査価格 南アルプス(県)ー10

所在地 : 南アルプス市鏡中條字上ノ切435番1
地目 : 宅地
価格 : 20,600円/m²
位置 : JR身延線「東花輪」駅5km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 418m²
供給処理施設 : 水道、下水道
接面道路 : 北側幅員4m市道
用途指定等 : 都市計画区域(非線引き)、用途無指定
(建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅を中心に農家住宅も見られる住宅地域

以 上

位置図



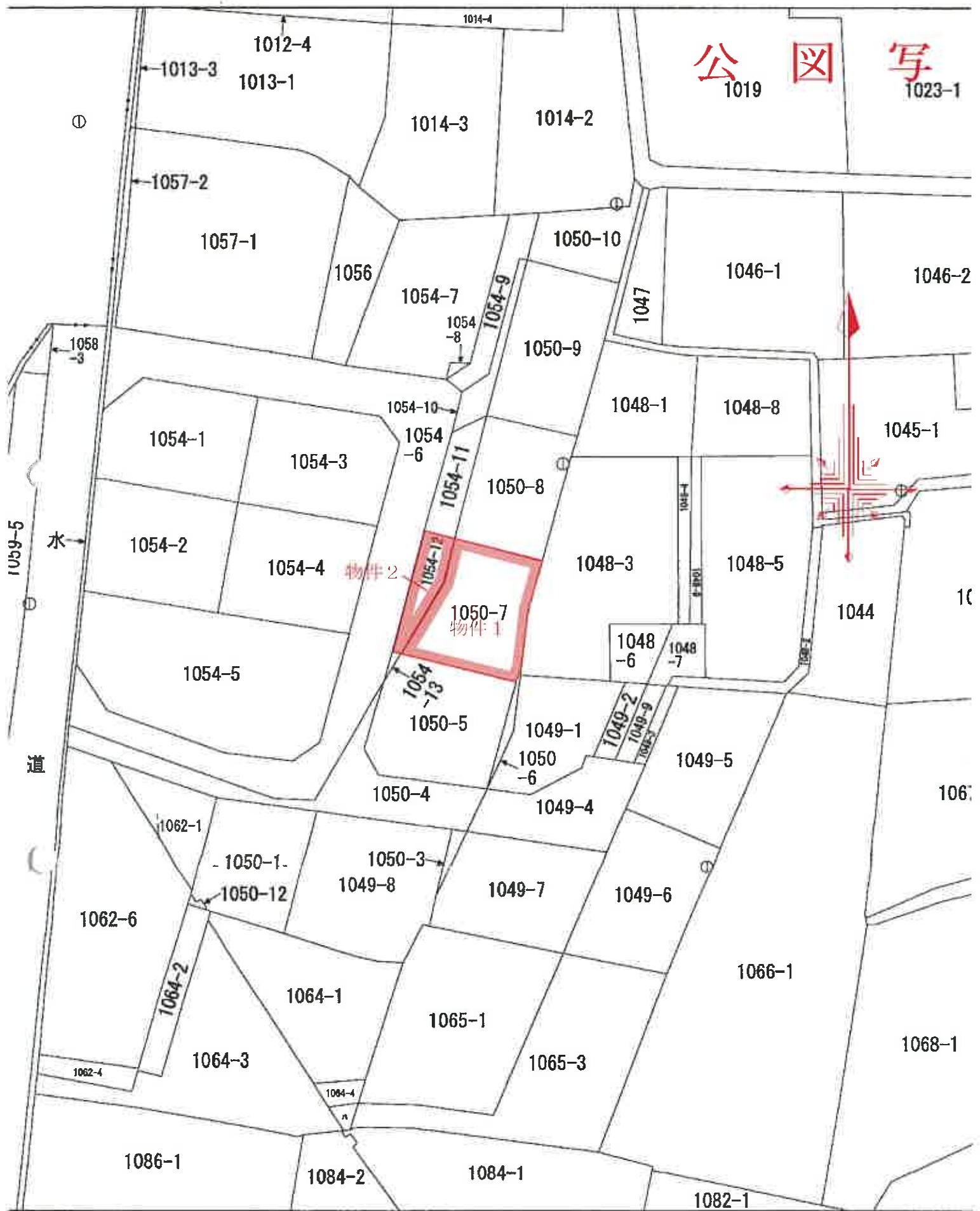
南アルプス市

基準線

物産ビル

1
S = 25000

国土院院蔵電子地形図標高5000



$$S = \frac{1}{500}$$

登記年月日：平成15年6月20日

282561 各階平面図

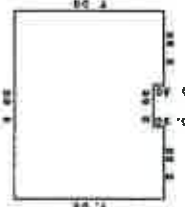
家屋番号 1050番7

建物の所在 南アルプス市鏡中条字反田1050番地7、1054番地12

物件3

1階

平成 15 年 6 月 20 日 登記



求積表

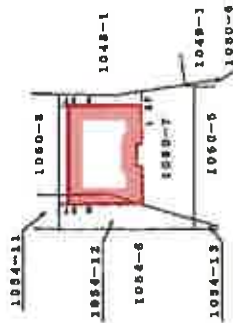
9.00 X 6.40m	58.5000
3.50 X 0.50m	1.7500
3.50 X 0.50m	1.7500
合計	62.0000
床面積	62.00㎡

2階



求積表

9.00 X 6.00m	54.0000
3.50 X 1.00m	3.5000
合計	57.5000
床面積	57.50㎡



(日積算)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地建物調査士会統一用紙)

これは図面に転写されている内容を証明した書面である。

(甲府地方事務所管轄)

令和 6 年 3 月 6 日

東京事務所

登記官