

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 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 7 年 6 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 16 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, 2	2,600,000 2,080,000	一括	520,000	102,065	10,934
1	2,210,000				
2	390,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 甲州市塩山千野字観音堂西
地 番 1 3 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 6 0 0 . 6 0 平方メートル

2 所 在 甲州市塩山千野字観音堂西 1 3 3 2 番地 3

家屋 番号 1 3 3 2 番 3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 5 7 . 3 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 8 2 . 8 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 2 9 平方メートル

工場抵当法第2条による機械器具等の目録は、別紙機械器具等の目録
のとおり



別紙

機械器具等の目録

番号	種類	製造会社	型式	製造番号	製造年月
1	自動かな盤	丸仲鐵工所	MX-25	不明	不明
2	バンドソー	日立	B-750A	495027	不明
3	バンドソー	日立工機	CB-65F	不明	平成9年7月
4	自動溝切盤	日立工機	GA200A	不明	昭和57年2月
5	自動かな盤	日立	F1500	不明	昭和54年8月
6	自動直角二面かな盤	飯田工業	DR404H	不明	不明
7	ホイス	日本ホイス	NH	不明	不明

物 件 明 細 書

令和 6年 5月 7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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番1330番)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 甲州市塩山千野字観音堂西
地 番 1332 番 3
地 目 宅地
地 積 600.60 平方メートル

2 所 在 甲州市塩山千野字観音堂西 1332 番地 3

家屋 番号 1332 番 3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 157.33 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 82.81 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 29 平方メートル

工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録は、別紙機械器具等の目録
のとおり



別紙

機械器具等の目録

番号	種類	製造会社	型式	製造番号	製造年月
1	自動かな盤	丸仲鐵工所	MX-25	不明	不明
2	バンドソー	日立	B-750A	495027	不明
3	バンドソー	日立工機	CB-65F	不明	平成9年7月
4	自動溝切盤	日立工機	GA200A	不明	昭和57年2月
5	自動かな盤	日立	F1500	不明	昭和54年8月
6	自動直角二面かな盤	飯田工業	DR404H	不明	不明
7	ホイス	日本ホイス	NH	不明	不明

令和 5年(ケ)第 110号
令和 5年11月29日受理
令和 6年 1月31日提出

現況調査報告書

(物件1, 2)

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌 樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1. 所 在 甲州市塩山千野字観音堂西
 地 番 1 3 3 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 6 0 0 . 6 0 平方メートル

2. 所 在 甲州市塩山千野字観音堂西 1 3 3 . 2 番地 3
 家屋 番号 1 3 3 2 番 3
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 5 7 . 3 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 床 面 積 8 2 . 8 1 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	「(住居表示未実施)」			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 事務所 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 約 29 m² </td> </tr> </table>		{	種類: 事務所 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 約 29 m ²
{	種類: 事務所 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 約 29 m ²			
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 作業所 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所 在	甲州市塩山千野字観音堂西		
地 番	1 3 3 2 番 1		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田		
地 積	1 0 5 8 . 8 2 m ² (□全部 ■約 9 m ²)		
所 有 者	■建物所有者 □その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」記載のとおり		
□関係人(□ () □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占 有 権 原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	年 月 日 (不明)		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
更 新 の 種 別	□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		
契 約 等 貸 主	□土地所有者 □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	□建物所有者 □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	□ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	□ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)]		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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 申立外土地

所在・地番 甲州市塩山千野字観音堂西1330番

現況地目 宅地

地 積 648.38㎡

所 有 者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

2 未登記附属建物について

現況には、物件2主である建物に隣接して未登記建物がある。同建物には物件2において吉野山建築の屋号で建築業を営むための伝票類や建築資料が置かれているほか、Aの建築業関係の各種免許等があったほか、A宛ての建設組合等からの表彰状等が掲示されていた。

よって、同建物は、物件2で営業行為を行うための事務所として、Aによって建築されたものと認める。

また、物件2主である建物の外壁と同建物の外壁は別々であり、同建物から物件2主である建物への出入り等はできない構造となっている。

以上から、物件2主である建物に接着するように建築されているとはいえ(写真)物件2主である建物とは別建物であり、未登記であって、建物用途に附属性が認められることから物件2の未登記附属建物とした。

おって、本建物は名寄帳未搭載である。

3 目的外土地について

未登記附属建物の敷地となっている部分は、物件1との境界が不明確であることを考慮しても、約9㎡である。未登記附属建物所有者と目的外土地所有者は、いずれもAである。

4 工場抵当法2条の設置機械及び設備について

現況調査の結果、物件2主である建物内には、以下のとおり機械・設備があった。なお、これら機械等は可動するか否かが不明であるほか可動部分の錆が認められた。

これら機械等について調査した結果、部品交換の上で整備し、可動保証がついている同機種で3万円前後ないし10万円前後で販売されていることから、以下の機械・設備については無価値となるものと思料する。

- (1) 丸仲鐵工所製 自動かんな盤(MX-25) 製造年月日等不明
- (2) 日立製 バンドソー(B-750A) 製造番号495027
- (3) 日立工機製 バンドソー(CB-65F) 1997年7月製
- (4) 日立工機製 自動溝切盤(GA200A) 昭和57年2月製
- (5) 日立製 自動かんな盤(F1500) 昭和54年8月製
- (6) 飯田工業製 自動直角二面かんな盤(DR404H) 製造年月日等不明
- (7) 日本ホイスト製 ホイスト(NH) 製造年月日等不明

5 物件1の形状等について

隣地との境界は不明確であるが、概ね公図のとおり形状であると認める。なお、物件2附属建物符号1の敷地と同主である建物敷地とは高低差があり、主である建物敷地が約1m程度高くなっており、符号1建物敷地の東側及び北側は石垣がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

また、接道部分（物件1南側の接道部分）から主である建物敷地までの約13m部分は緩やかなスロープとなっている。

現況の物件1における石垣設置の状況等は、概ね、土地建物位置関係図に表示したとおりである。

なお、物件1には地積測量図が備え付けられているが、地積測量図に表示された測点の紙は現地で確認することができないため、地積測量図を現地に落とすことはできない。

6 物件2の占有について

物件2のシャッター及び未登記附属建物壁面には、Aの屋号が表示されており、各建物内には、A及びAの屋号が表示された動産類が置かれており、第三者の名称が認められなかったことから、物件2は、Aが、その所有する動産類を置いて占有しているものと認めた。

7 電柱について

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に、電柱が2本ある。西側の電柱については目的外土地との境界が明らかではなく、境界と思われる付近に建てられているが、物件2附属建物符号1と申立外建物の壁面までの距離を等分した東側に位置していることから、物件1上の電柱として処理した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年11月30日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求書送付(94円、 12月11日到着140円)
令和5年12月13日 (水) 9:15-11:15	物件所在地	物件確認, 物件調査, 簡易計測, 写真撮影
令和5年12月13日 (水) 16:00-16:30	甲州市役所	税務課にて名寄帳写し取得
令和5年12月20日 (水) 9:00-9:15	債務者兼所有者宅 (笛吹市御坂町上黒駒 路程36km)	物件調査を受けて確認のため訪問するも不在
令和5年12月20日 (水) 10:30-11:35	物件所在地	物件調査(未登記建物について調査)
令和5年12月20日 (水) 16:15-17:00	債務者兼所有者宅 (笛吹市御坂町上黒駒)	本人からの聴き取りのため訪問するも不在(メモを現 場で作成し投入するも応答なし。)
令和6年1月11日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知(84円)

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 1 月 2 4 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

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1月24日 (水) 9:25-10:45	物件所在地	現況調査

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 年 月 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



(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。

地番区域見出

塩山千野

請求部	所 在				甲州市塩山千野字観音堂西		地 番		1332番3		
出力尺	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	昭和62年1月				備付年月日(原図)	昭和63年2月3日			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。

(甲府地方法務局管轄)

令和5年10月19日
東京法務局

地図整理番号：M60490

登記官

(1/1)

(8 枚目)

0047357

地積測量圖

① 1332-1 ② ③

1332-3-1

田中清太郎

西堂觀字千市

土地の所在

宣統六年四月廿六日

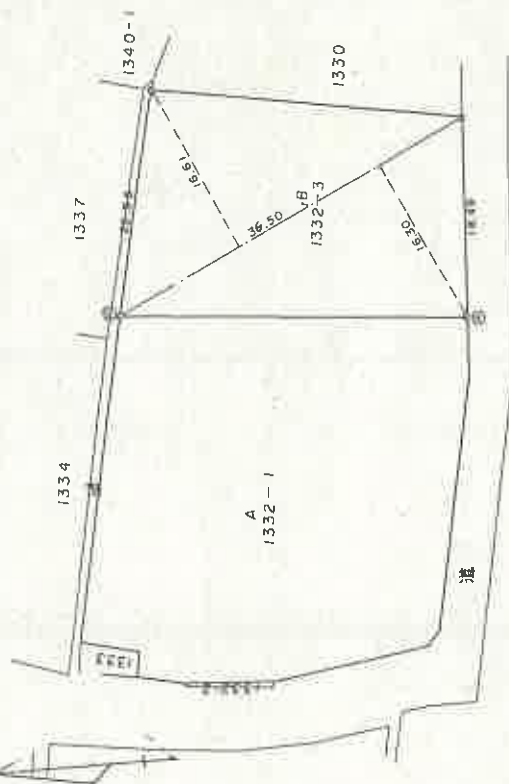
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局管轄)

令和5年10月19日

東京法務局

藥品部



境界鉈

B 1332-3

$$36.50 \times 16.61 = 606.2650$$

36.50 X 16.30 = 594.9500

倍面積 1201.2150

面積 600.6075

地積 600.60m²

A 1332-1

$$1659.43 - 600.6075 = 1058.8225$$

地積 1058.82m²

(長源納)

(口頭型の)

作者

1月22日作製)

人讀母

飛盤

1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

地区图整理番号: M60491

登記年月日：平成6年5月13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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和5年10月19日

東京法務局

登記官

(10枚目)

各階平面図 0231640

建物図面

家屋番号 1332-3

建物の所在 塩山市千野字観音堂西1332-3

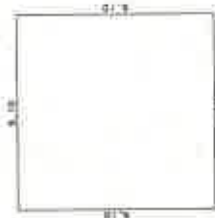
(主)



求積表

$9.10 \times 17.29 = 157.3390$
床面積 157.3390
157.33 m²

(符1)



求積表

$9.10 \times 9.10 = 82.8100$
床面積 82.8100
82.81 m²

平成6年5月地参日

(1/250)

作製者

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)

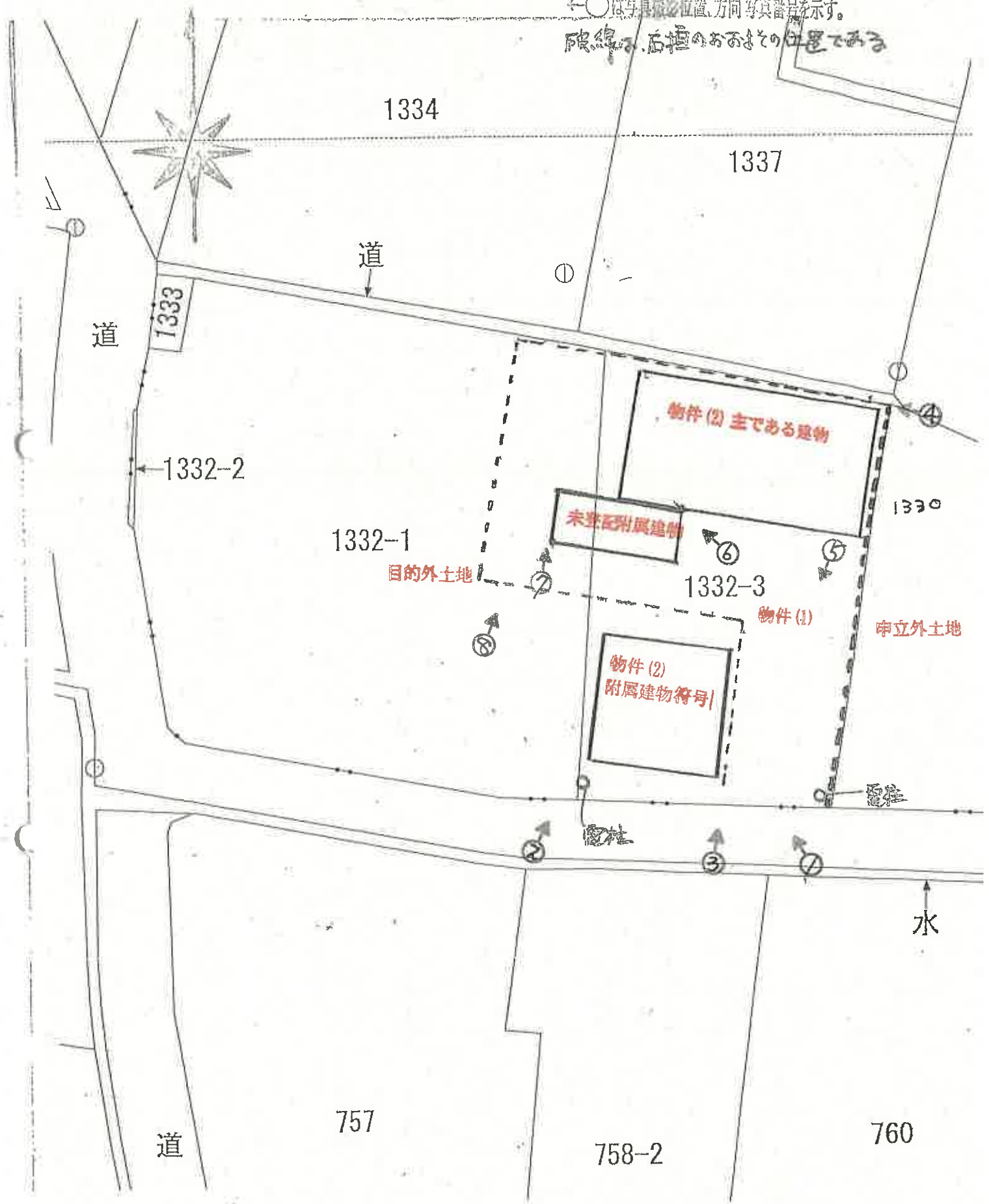
地図整理番号：M60492

A4判に縮小

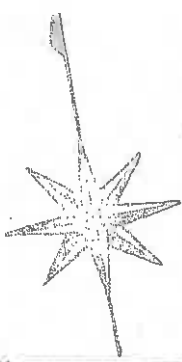
土地建物位置関係図

①○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。

破線は、店柱のおおむねの位置である

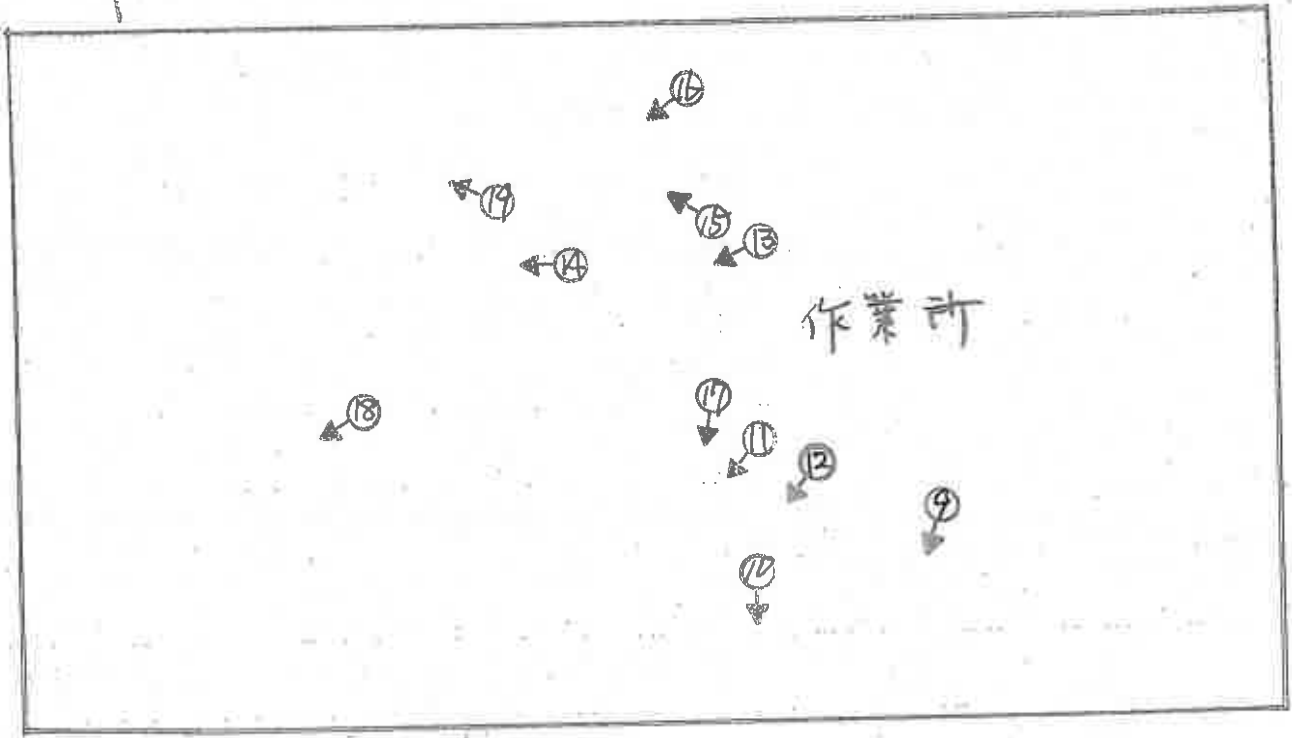


間 取 図 (物件2)

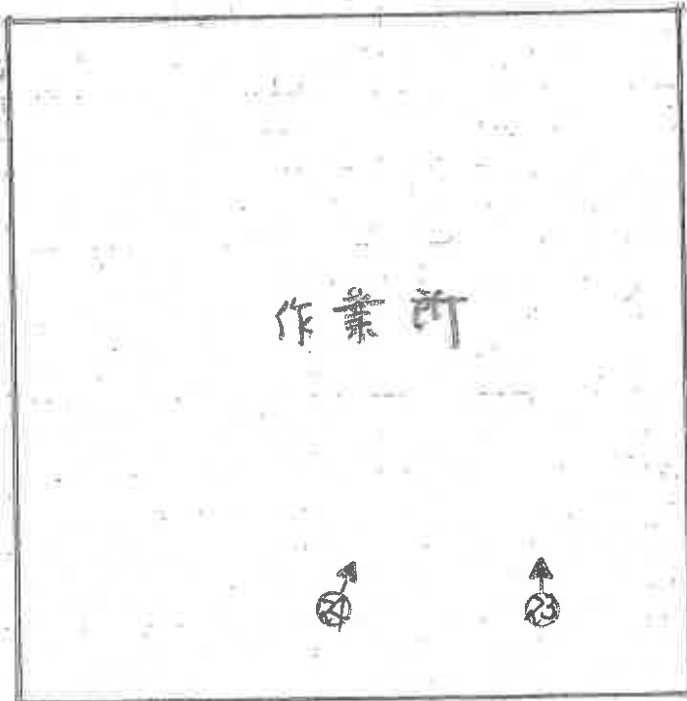


←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

主である建物



附属建物 符号1



問 取 図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。



未登記附属建物

押入		事務室 (板敷)
トイレ	和室 ④	① ②

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



令和 5年（ケ）第 110号
令和 7年 2月 7日 現地調査
令和 7年 2月12日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格	
金 2, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却(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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また、物件2の価格は当該敷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き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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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 地目 地積	甲州市塩山千野字観音堂西 1332番3 宅地 600.60㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	甲州市塩山千野字観音堂西13 32番地3 1332番3 作業所 鉄骨造スレート葺平家建 157.33㎡	
	符 号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 作業所 鉄骨造陸屋根平家建 82.81㎡	
特記事項			
①物件2の附属建物符号1と未登記附属建物(種類：事務所・構造：木造スレート葺平家建・床面積：約29㎡)について、経済価値はない。			
②別紙機械器具等の目録記載の機械器具等について、経済価値はない。			
③物件2の未登記附属建物の一部(約9㎡)が隣接地(1332番1・地積1,058.82㎡)にかかって建てられているが、僅少であるので、評価上考慮しない。			

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	J R 中央本線「塩山」駅北方道路距離約1.9km	
付 近 の 状 況	戸建住宅地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200%
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1 地積 : 600.60㎡ 間口 : 約19m 奥行 : 約30m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦部分、やや傾斜部分及び段差を含む部分からなる。 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 二方路	
接 面 道 路	南側幅員約4m舗装市道千野18号線(建築基準法第42条1項1号) なお、北側に公図上幅約1mの道路があるが、現況は不明確。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件1は物件2の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道が前面道路に敷設 上下水道の引込はなされていない。 (下水についてはマスがない<市役所で聴取>)	
特 記 事 項	物件1は隣接地との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主たる建物	
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 5年10月25日新築 31.3年 ほぼ満了
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床	鉄骨造 スレート葺 鉄板 板 あらわし 板
床面積（現況）	157.33㎡	
現況用途等	作業所	
品等	中位	
保守管理の状態	著しく劣る	
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 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1（土地）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	22,600	0.90	600.60	1.00		12,220,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 甲州(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/127 = 22,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.08%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(幅員、系統・連続+10)環境条件(周辺土地利用+15)
 格差の相乗積 $(100\%+10\%) \times (100\%+15\%) \div 127\%$

イ 個別格差：段差を含む△10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

② 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	100,000	157.33		0.05	1.00	790,000

ア 再調達原価：100,000円/㎡

イ 現況延床面積：157.33㎡

エ 現 価 率：ほぼ満了

オ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正率 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ=シ
1	0	82.81		0.00	1.00	0

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
2	790,000	0	790,000

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	12,220,000	0.10 使用借権	1,220,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ソ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
1	12,220,000	-1,220,000	11,000,000	85
2	790,000	+1,220,000	2,010,000	15
合計	13,010,000		13,010,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

新規に賃貸借に供することを想定し、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
600,500	1.00	15.0%	1.00	4,000,000

*総収益

建物の種類、建築年、維持管理の状況、敷地の規模等に留意し、月額支払賃50,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$50,000 \text{円} \times 12 \text{ヶ月} = 600,000 \text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$50,000 \text{円} \times 1 \text{ヶ月} \times 1\% = 500 \text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 600,500 \text{円}$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

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 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	13,010,000	1.00	13,010,000
② 収益価格	—	—	4,000,000
③ 調整後の価格			13,000,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を重視し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等に乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率ウ	その他の 控除減価 実額 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=オ
13,000,000	1.00	0.20	0	2,600,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場性修正率 : 0.20(前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮)

エ その他の控除 : 必要なし

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)に乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	2,600,000	85%	2,210,000
2	2,600,000	15%	390,000
一括価格(合計)			2,600,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲州(県)-2

所在地 在：甲州市塩山上於曾字町屋1314番2外
地目 目：宅地
価格 格：28,900円/㎡(対前年変動率 -1%)
位置 置：J R 中央本線「塩山」駅830m
価格時点 点：令和 6年 7月 1日
地積 積：375㎡
供給処理施設 設：水道、下水
接面街路 路：北西5.8m市道
用途指定等 等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

以 上

物 件 目 録

1 所 在 甲州市塩山千野字観音堂西
地 番 1332番3
地 目 宅地
地 積 600.60平方メートル

2 所 在 甲州市塩山千野字観音堂西 1332番地3
家屋 番号 1332番3
種 類 作業所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 157.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 82.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約29平方メートル

工場抵当法第2条による機械器具等の目録は、別紙機械器具等の目録
のとおり



別紙

機械器具等の目録

番号	種類	製造会社	型式	製造番号	製造年月
1	自動かな盤	丸仲鐵工所	MX-25	不明	不明
2	バンドソー	日立	B-750A	495027	不明
3	バンドソー	日立工機	CB-65F	不明	平成9年7月
4	自動溝切盤	日立工機	GA200A	不明	昭和57年2月
5	自動かな盤	日立	F1500	不明	昭和54年8月
6	自動直角二面かな盤	飯田工業	DR404H	不明	不明
7	ホイス	日本ホイス	NH	不明	不明

事件番号 令和 5 年 (ケ) 第 110号
(物件1,2)

意見書(電話聴取)

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

令和6年8月6日

評価人 小 川 和 彦

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 山本成貴)

令和 5年（ケ）第 110号
令和 6年 1月24日 現地調査
令和 6年 2月15日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格	
金 7, 800, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6, 630, 000円
物件2 (建物)	金 1, 170, 000円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却(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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また、物件2の価格は当該敷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き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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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 地目 地積	甲州市塩山千野字観音堂西 1332番3 宅地 600.60㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	甲州市塩山千野字観音堂西13 32番地3 1332番3 作業所 鉄骨造スレート葺平家建 157.33㎡	
	符 号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 作業所 鉄骨造陸屋根平家建 82.81㎡	
特記事項			
①物件2の附属建物符号1と現況調査報告書記載の未登記附属建物について、経済価値はない。			
②現況調査報告書記載の機械・設備について、経済価値はない。			
③物件2の未登記附属建物の一部(約9㎡)が隣接地(1332番1・地積1,058.82㎡)にかかって建てられているが、僅少であるので、評価上考慮しない。			

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	J R 中央本線「塩山」駅北方道路距離約1.9km	
付 近 の 状 況	戸建住宅地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200%
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件 1 地積 : 600.60㎡ 間口 : 約19m 奥行 : 約30m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦部分、やや傾斜部分及び段差を含む部分からなる 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 二方路	
接 面 道 路	南側幅員約4m舗装市道千野18号線(建築基準法第42条1項1号) なお、北側に公図上幅約1mの道路があるが、現況は不明確。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件1は物件2の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道が前面道路に敷設 上下水道の引込はなされていないものと思われる。	
特 記 事 項	物件1は隣接地との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
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 5年10月25日新築 30.3年 ほぼ満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	鉄骨造 スレート葺 鉄板 板 あらわし 板
床面積（現況）	157.33㎡	
現 況 用 途 等	作業所	
品 等	中位	
保守管理の状態	著しく劣る	
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 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1（土地）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	22,700	0.90	600.60	1.00		12,270,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 甲州(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/127 = 22,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.15%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(幅員、系統・連続+10)環境条件(周辺土地利用+15)
 格差の相乗積 $(100\%+10\%) \times (100\%+15\%) \div 127\%$

イ 個別格差：段差を含む△10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

② 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	100,000	157.33		0.05	1.00	790,000

ア 再調達原価：100,000円/㎡

イ 現況延床面積：157.33㎡

エ 現 価 率：ほぼ満了

オ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正率 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ=シ
1	0	82.81		0.00	1.00	0

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
2	790,000	0	790,000

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	12,270,000	0.10 使用借権	1,230,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ソ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
1	12,270,000	-1,230,000	11,040,000	85
2	790,000	+1,230,000	2,020,000	15
合計	13,060,000		13,060,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

新規に賃貸借に供することを想定し、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ
600,500	1.00	15.0%	1.00	4,000,000

*総収益

建物の種類、建築年、維持管理の状況、敷地の規模等に留意し、月額支払賃50,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$50,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 600,000\text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$50,000\text{円} \times 1\text{ヶ月} \times 1\% = 500\text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 600,500\text{円}$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

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 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	13,060,000	1.00	13,060,000
② 収益価格	—	—	4,000,000
③ 調整後の価格			13,000,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を重視し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等に乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 実額 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=オ
13,000,000	1.00	0.60	0	7,800,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場性修正率 : 0.60

エ その他の控除 : 必要なし

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)に乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	7,800,000	85%	6,630,000
2	7,800,000	15%	1,170,000
一括価格(合計)			7,800,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲州(県)-2

所 在：甲州市塩山上於曾字町屋1314番2外
地 目：宅地
価 格：29,200円／ m^2 (対前年変動率 98.6%)
位 置：J R 中央本線「塩山」駅830m
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：375 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西5.8m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

以 上

位置図

県立塩山高等学校

物件1,2

塩山警察署千野駐在所

千野保育園

塩山北児童センター

塩山千野簡易郵便局
市立塩山北小学校
塩山市老人福祉センター

塩山愛育園

塩山郵便局

塩山カトリック幼稚園

最寄駅

塩山市立図書館分館

塩山駅

塩山警察署塩山駅前交番

たんぽぽ保育園

甲州市役所

塩山公共職業安定所

市立塩山南小学校

塩山南児童センター

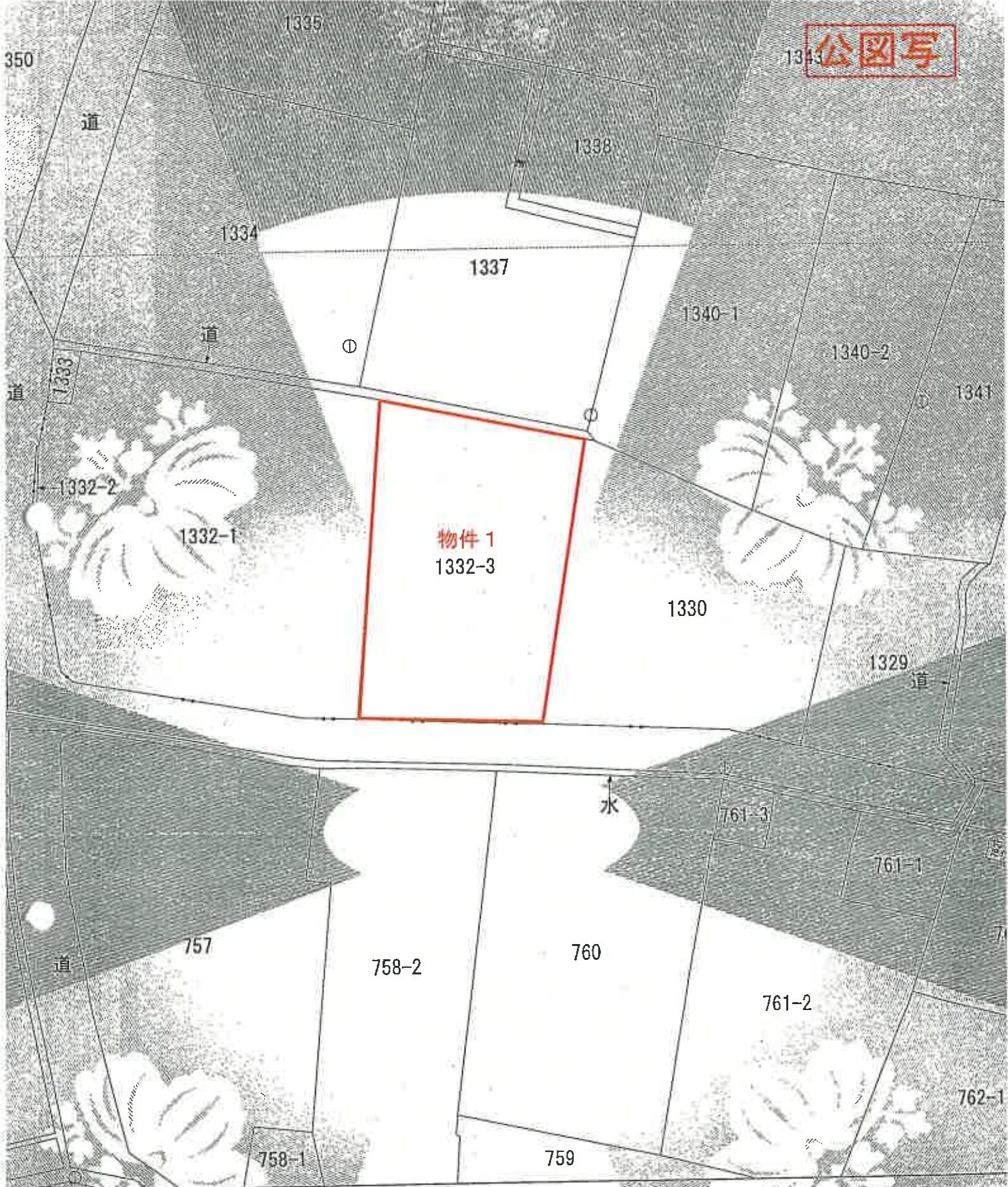
市立塩山中学校

赤尾保育園



1/10,000

国土地理院基礎地図



※標高種別（図上測定）
院が公表した座標補正パラメータ（fouhokutaiheiyouuki2011.par）による修正がされています。

1/500

地番区域見出し

塩山千野

登記年月日 平成24年5月13日

（これは図面に記載された
命令書）
令和5年10月19日
東京法務局

東京法務局

建築物平面図

登記番号	1332-3
所在地	横浜市千代子町番地1332-3

各階平面図

平成24年5月13日

床面積
9.10 x 17.29 = 157.3390
157.3390
床面積 157.33 m²

(符1)

(長縮尺)

縮尺 1/500