

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月12日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 2日 午前 8時30分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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11月 6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10月17日 午前 9時30分から 令和 7年10月21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 9月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上
地 番 3 9 5 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 8 8 . 2 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上
地 番 3 9 6 3 番
地 目 宅地
地 積 5 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上 3 9 5 4 番地 2
家屋 番号 3 9 5 4 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 4 . 1 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 7 . 5 0 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 87.50平方メートル
2階 約19平方メートル

符 号 3

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 21.47平方メートル

符 号 4

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.62平方メートル

(現況)

不存在

所有者 A

4 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上 3954番地2、3963番地

家屋 番号 3954番2の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 110.75平方メートル
2階 86.67平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 26 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

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

- ・主たる建物部分については、本件債務者 B が占有している。
- ・附属建物符号 2, 3 部分については、有限会社ミナミが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 4】

本件共有者 A 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, 2】

隣地（地番 3 9 7 7 番, 3 9 6 2 番, 3 9 5 7 番, 3 9 5 4 番 1）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 笛吹市境川町寺尾字権上
地 番 3 9 5 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 8 8 . 2 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上
地 番 3 9 6 3 番
地 目 宅地
地 積 5 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上 3 9 5 4 番地 2
家屋 番号 3 9 5 4 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 4 . 1 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 7 . 5 0 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 87.50 平方メートル
2 階 約 19 平方メートル

符 号 3

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 21.47 平方メートル

符 号 4

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.62 平方メートル

(現況)

不存在

所有者 A

4 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上 3954 番地 2、3963 番地

家屋 番号 3954 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 110.75 平方メートル
2 階 86.67 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

令和 7 年（ケ）第 3 号

令和 7 年 2 月 28 日受理
令和 7 年 4 月 8 日提出

現況調査報告書

甲 府 地 方 裁 判 所

執行官 福 田 行 宏 印

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上
地 番 3 9 5 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 8 8 . 2 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上
地 番 3 9 6 3 番
地 目 宅地
地 積 5 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上 3 9 5 4 番地 2
家屋 番号 3 9 5 4 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 4 . 1 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 7 . 5 0 平方メートル
符 号 3



物 件 目 録

種 類	工場
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	21.47 平方メートル
符 号	4
種 類	事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	6.62 平方メートル

所有者 A

4 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上 3954 番地 2、3963 番地

家屋 番号 3954 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	110.75 平方メートル
	2 階	86.67 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおりである。 ただし、物件3・附属建物4（事務所）は現存しない。	
住居表示	笛吹市境川町寺尾3954番地2	
土地	物件1・2	
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（（破産者）●A●●（破産管財人弁護士）） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる。 ☐ 種類： ☒ 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建（附属建物2） ☒ 床面積：1階 87.50㎡ 2階 約19㎡（附属建物2）	
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	1 その他の者（（破産者）●●B●●（破産管財人弁護士））が主たる建物を、居宅（空家状態）として占有している。 2 その他の者（有限会社ミナミ）が附属建物2・3を、工場（閉業状態）として占有している。	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	1 主たる建物（居宅）につき、昭和45年9月（登記上の表示）建築 附属建物2（工場）につき、昭和44年4月（登記上の表示）建築 附属建物3（工場）につき、昭和46年8月（登記上の表示）建築 2 主従の各建物については経年相応の損耗が認められるほか、両工場内には天井の損壊（写真24・25・30・31）に伴った雨漏りも生じているなど、傷みが顕著である。	

- 3 附属建物2（工場）につき，上記新築時と概ね同時期に建築された模様の未登記部分（2階物置部分の全床・約19㎡）が認められる。
- 4 ●●B●●は建物所有者（●A●●）の母であり，また，有限会社ミナミは●A●●が代表者を務める法人であって，それぞれ無償占有していることから，両者の占有権原を使用借権と認めた。
- 5 両工場については，印章の製造を主業とする上記占有法人のほか，●A●●の妻（●C●●）が代表者を務め，主業を同じくする法人である，シャンドフルール株式会社も併用していた模様である。
ただし，閉鎖登記記録によると，同法人は令和6年5月に解散して，同年8月に清算終了していることから，現状は，両工場に係るシャンドフルール株式会社の占有はないものと認めた。
- 6 両工場には，加工機・研磨機・集塵機等が備え付けられたままになっているが，いずれも老朽化した機械であり，閉業後は放置されていることから，関係人からの聴取結果も勘案して，いずれの残置機械類も，評価上考慮すべき工場抵当法2条の適用物件には該当しないものと観察した。
- 7 本件建物内には，印章のもととなる木材，製造工具類のほか，エポキシ樹脂液・酢酸液等の工業用薬品類も残置されたままになっている。

執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図のとおり		

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	笛吹市境川町寺尾3954番地2		
土地	物件 1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（（破産者）●A●●（破産管財人弁護士）） ☒ その他の者（（破産者）●●B●●（破産管財人弁護士）） 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している。		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	●●B●●は建物所有者（●A●●）の母であって、自己が共有する下記建物の敷地として無償占有していることから、同人の占有権原を使用借権と認めた。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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（（破産者）●A●●（破産管財人弁護士）） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空家状態）として占有している。		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	大手ハウスメーカーによって平成8年8月（登記上の表示）に建築されたが、床の沈み込みや汚れなどの経年等に伴う損耗箇所は認められた。なお、室内で3匹の猫を飼育していたことから、柱・壁などへの引っ掻き傷も散見された。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり		

その他の事項

- 1 物件1・2の両土地は、物件3・4の両建物の敷地として一体利用されているため、両土地間の境界が外観上は判然としていない。
- 2 13枚目の土地建物位置概略図中に点線で示した境界線については、外観上、隣地との境界が判然としていない。とくに、近隣事業所の敷地に供された南東側隣地（3954-1）との境界が不明確であるため（写真22・23を参照）、その境界関係については、買受後に同隣地所有者等との立会確認を要すると思われる。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●●B●● (物件4の建物の 共有者)	1 物件3の附属建物2・3（工場）は、息子（●A●●）が代表者を務め、私が監査役を務める法人である、有限会社ミナミが主に使用していました。 同法人は、印章の製造・販売を主業としており、この2棟の工場内で印章を製造していましたが、経営不振により、昨年（令和6年）のはじめ頃に閉業しており、私共個人も含め、同法人に係る破産手続が係属しています。 両工場内には、同法人が印章製造に用いた資材、製造機械・工具類のほか、工業用薬品類も残置されたままになっています。 2 両工場内に残置された機械類は、いずれも老朽化しており、現在は、3Dレーザー等による簡便な製造装置で印章が製造できるようになったために、これまで、他の印章製造業者等からの引き取り手は現れませんでした。 したがって、これらの機械類には、経済的価値がほとんどないものと思われます。 3 印章製造過程で生じた木材の削りかすなどの粉塵を除去するため、2棟の工場内外には、集塵機と連結された送風筒や通気口が付設されています。 4 物件4の建物（本宅）には、主に、世帯主である息子（●A●●）と、その家族が暮らし、また、物件3の主たる建物（離れ）には、私が暮らしていましたが、昨年（令和6年）のはじめ頃に、それぞれ転居しましたので、現在は空家状態になっています。 なお、両居宅内には、私共が用いた家具類や生活用品類等が多数残置されたままになっていますが、少なくとも、本宅内に残されている仏壇や遺影については、買受が決まり次第、任意搬出するように努めます。

	5 物件4の建物（本宅）の1階LDKと、写真35中の東側和室には床暖房設備が付帯しています。 6 本件土地上の両居宅と両工場に係る供給施設については、水道管を分岐しているなどの共用状態にあります。 7 2枚目の物件目録に記されている、物件3・附属建物4（事務所）については、物件4の建物（本宅）を建築した平成8年8月（登記上の表示）頃に取り壊しましたが、コンクリート基礎部分だけは、写真6中の敷地上に残存しています。 8 県道を挟んだ向かい側には、大規模事業所（食品工場）があります（写真15）。
--	--

（調査経過用）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月14日（金） 10：00－13：00	物件所在地 （1回目）	現況調査（全戸不在・建物内立入），写真撮影
7年3月18日（火） 14：00－16：30	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在・建物内立入），写真撮影
7年3月21日（金） 15：00－15：20	甲府地方法務局 韮崎出張所	不動産・法人登記事項証明書各交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
7年3月24日（月） 15：00－15：20	当庁執行官室	占有関係等聴取（電話） 破産管財人弁護士と連絡
7年3月27日（木） 10：00－11：30	物件所在地 （3回目）	現況調査，写真撮影 ●●B●●と面談 ＜評価人同行＞
（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 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 3月14日・18日 本件各建物は空家・閉業（・解錠）状態にあつて，住居の平穏を害する虞れがないため，当職が単独で各建物内に立ち入った。		

A3判をA4判に縮小

6384.395



地番区域見出

地番区域見出

境川町寺尾

作成 年月日	昭和50年3月	備考 年月日 (原図)		補 事	記 項	
-----------	---------	-------------------	--	--------	--------	--

(8 枚目)

登記年月日：平成8年9月11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。

(甲府地方支庁事務局管轄)

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚目)

411862

各階平面図

建物図面

家屋番号

3954-2-1

建物の所在

山梨県甲府市境川町寺尾
第六代豊崎山村寺尾字権上3954番地2

平成8年9月11日登録



道路

(日野通12)

(長瀬納)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(山梨県甲府市境川町寺尾字権上3954番地2)

請求番号：46-1

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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

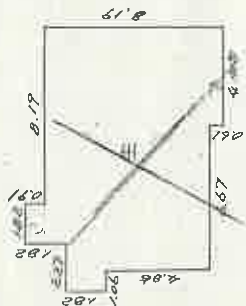
建物図面図

1/2

411863 各階平面図

家屋番号 3954番2a/

建物の所在 東京都中野区中野寺尾 宅宇権上3954番地2



求積

1.82	x	0.91		1.6562
2.27	x	1.82		4.1314
1.21	x	4.05		5.8685
10.01	x	2.58		25.8758
4.55	x	0.61		2.7755
合計				90.3074 ㎡

床面積 90.30 ㎡



求積

2.73	x	0.36	=	0.9828
2.37	x	3.64	=	23.1868
合計				24.1696 ㎡

床面積 24.16 ㎡

(日調連12)

作

申請人

縮尺 1/500

中野区土木建築調査士会連合会(用紙)

(昭)平54年6月11日登録

登記年月日：平成8年9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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

(12 枚目)

A3判をA4判に縮小

(反照図)

(日調連12)

建物図面
各階平面図

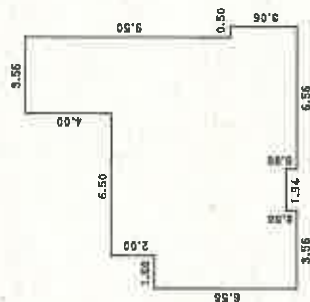
家屋番号
3954-2-2

建物の所在
一栗八代郡鹿山町寺尾上3954番地2・3963番地
山梨県笛吹市境川町寺尾

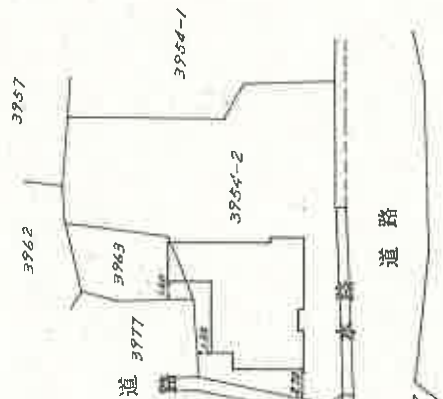
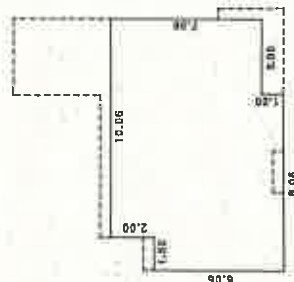
411865 各階平面図

②平成八年九月三日登記

1 階



2 階



縮尺

申請人

縮尺 1/250

作製者

(山梨県土木建築調査士会統一用紙)

縮尺 1/500

土地建物位置概略図

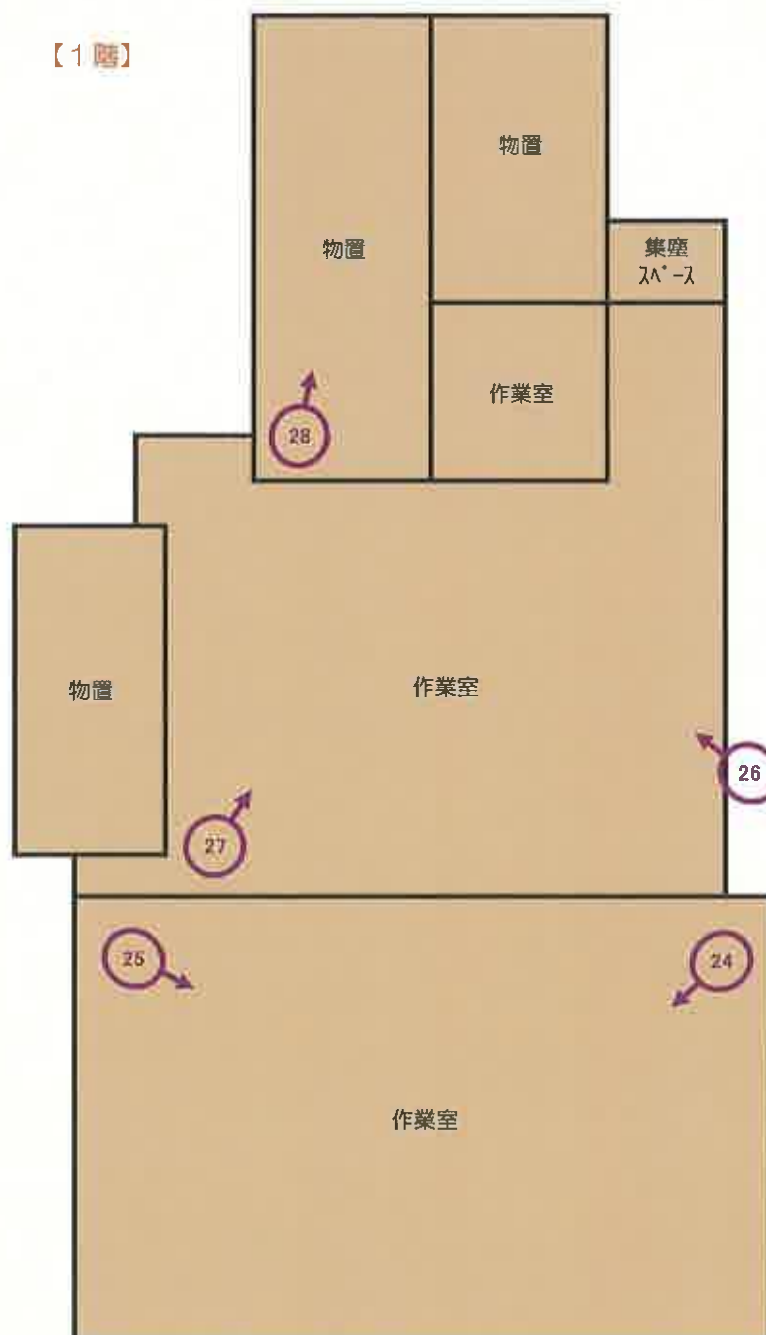
※ 物件3・附属建物4（事務所）は現存しない



【申立外の近隣地（8筆）を表示】

写真撮影
位置・方向

【1階】



間取図

物件3・
附属建物2

写真撮影
位置・方向

【2階（未登記）】



間取図

物件 3 ・
主たる建物



写真撮影
位置・方向



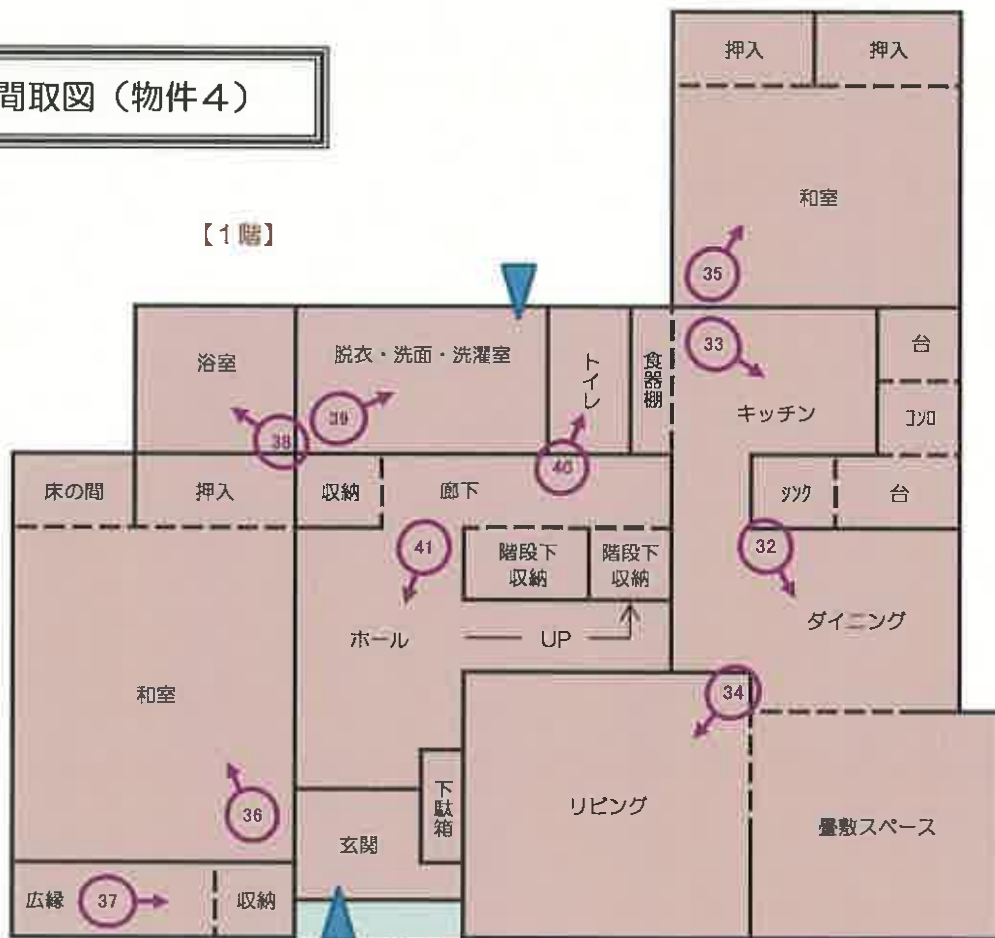
間取図

物件 3 ・
附属建物 3



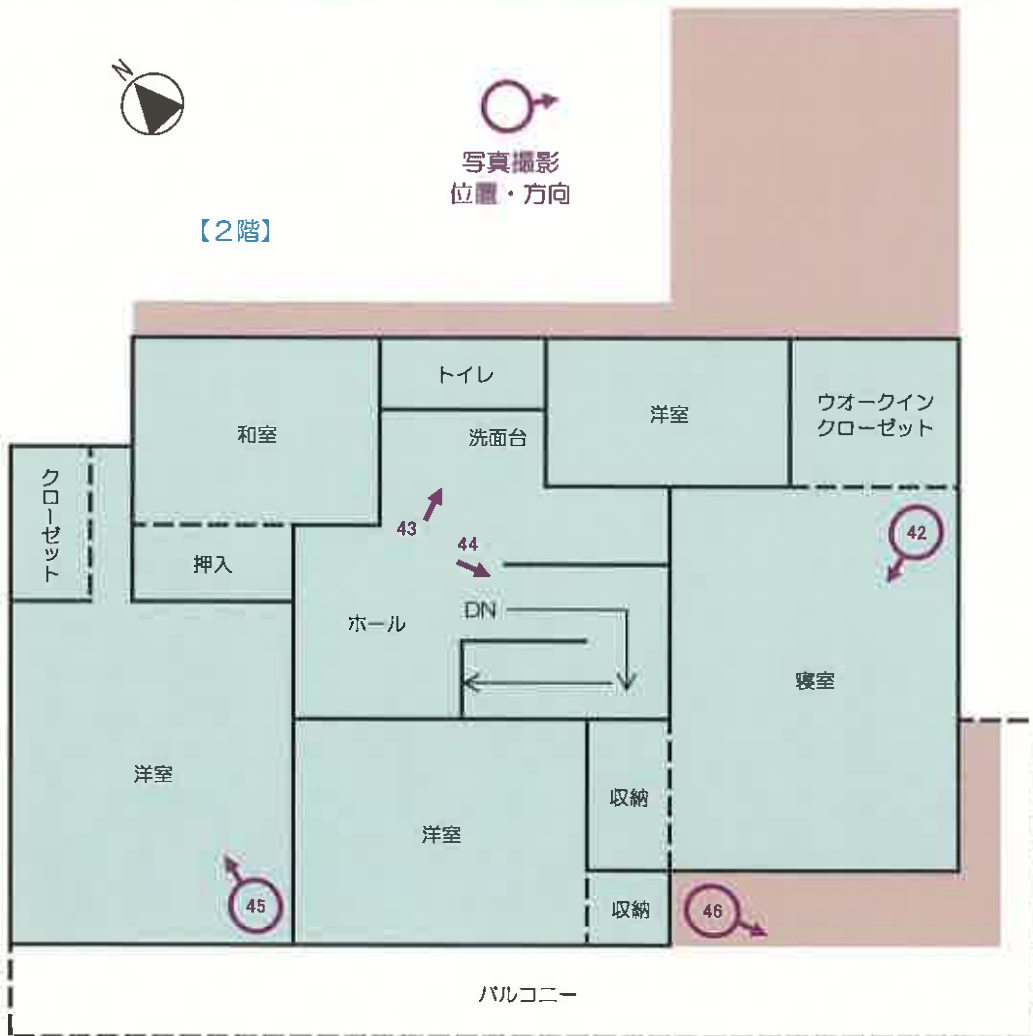
間取図（物件4）

【1階】



写真撮影
位置・方向

【2階】



写真

1



正面(県道)側全景

2



横(県道)側全景

3



橋側近景

※ 手前は 物件3・附属建物2（工場）
※ 奥は 物件4・建物（居宅）

4



横側遠景

※ 手前は 物件3・附属建物2（工場）
※ 奥は 物件4・建物（居宅）

5



物件3・附属建物2（工場）の敷地内近景

6



敷地内近景

※ 右手前は 物件3・附属建物2（工場）
 ※ 左奥は 物件3・主たる建物（居宅）

7

裏側遠景



8

物件3・主たる建物（居宅）の裏側近景



9

物件3・附属建物3（工場）の裏側近景



10



物件2の宅地付近の状況
※ 手前は 隣地 (3977)

11



物件4・建物（居宅）の側近景
※ 左手前は 物件2の宅地
※ 右手前は 隣地 (3977)

12



物件4・建物（居宅）の裏側近景
※ 手前は 隣地（3977）

13



写真12の遠景

物件4・建物（居宅）の横側近景

※ 擁壁下の土砂敷部分の大方は アカミチ（官地）

14



15

大規模事業所
（食品工場）

15



県道との接道状況

16



正面（県道）側の門扉

17



敷地内通路

18



玄関ポーチ（物件4の居宅）

19



物件4の居宅の敷地側近景

20



県道との接続状況

21



物件3・附属建物2（工棚）の県道側近景

22



境界付近の状況

- ※ 点線は おおよその境界線
- ※ 点線内は 物件1の宅地
- ※ 点線の右側と奥は 隣地（3954-1）
- ※ 点線の手前は 公団上の道（現況・暗渠状の水路）

23



境界付近の状況

- ※ 点線は おおよその境界線
- ※ 点線の手前は 物件1の宅地
- ※ 点線の右側と奥は 隣地（3954-1）

24



1階作業室（物件3・附属建物2）

25



1階作業室（物件3・附属建物2）

26



1階 作業室（物件3・附属建物2）

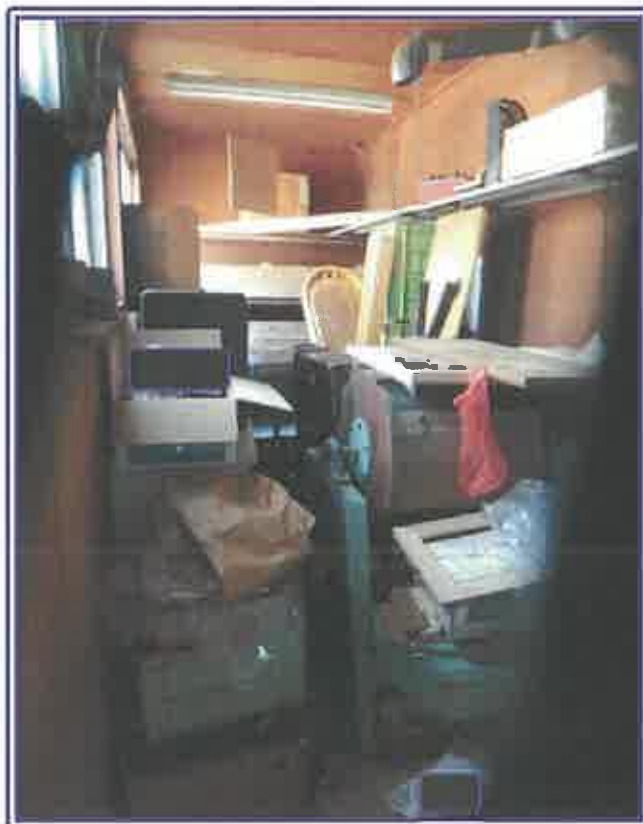
27



1階 作業室（物件3・附属建物2）

1階物置（物件3・附属建物2）

28



29



2階物置（物件3・附属建物2）

作業室（物件3・附属建物3）

30



31



作業室（物件3・附属建物3）

1階 ダイニング（物件4・建物） ※ 左奥は畳敷スペース

32



33



1階 キッチン（物件4・建物）

34



1階 リビング（物件4・建物）

35



1階 和室（物件4・建物）

1階 和室 (物件4・建物)

36



37



1階 広縁 (物件4・建物)

1階 浴室（物件4・建物）

38



39



1階 脱衣・洗面・洗濯室（物件4・建物）

1階トイレ（物件4・建物）

40



41



1階 玄関ホール（物件4・建物）

2階 寝室（物件4・建物）

42



43



2階 階段ホールと 洗面台（物件4・建物）

44



2階 階段ホール（物件4・建物）

45



2階 洋室（物件4・建物）

46



2階 バルコニー（物件4・建物）

47



和室（物件3・主たる建物）

台所（物件3・主たる建物）

48



49



便所（物件3・主たる建物）

50



物件3・主たる建物（居宅）脇の 焼却炉

令和 7年（ケ）第 3号
令和 7年 3月27日 現地調査
令和 7年 5月 7日 評 価
(甲(競)第25204号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 3 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 2 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～物件4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合計価格である。
- 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及び物件2の内訳価格は、物件3及び物件4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及び物件4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、民事執行法第58条第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。

- ⑤ 価格決定の基準とすべき日(価格時点)は、現地調査の日とする。
- ⑥ 物件 1 及び物件 2 は一体利用を前提とし、以下、「一体地」という。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 3 物件目録記載のとおり	左記のとおり
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 4 物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1～物件4の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件3の附属建物のうち符号2の構造が登記上「平家建」となっているが、現況は「2階建」である。 さらに、同部分の床面積が約19㎡であり、延床面積が約106.50㎡となっている。			

特記事項
○ 「現況調査報告書」記載のとおり、物件３の附属建物符号４は現存しない。

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上
地 番 3 9 5 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 8 8 . 2 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上
地 番 3 9 6 3 番
地 目 宅地
地 積 5 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上 3 9 5 4 番地 2
家屋 番号 3 9 5 4 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 4 . 1 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 7 . 5 0 平方メートル
符 号 3



物 件 目 録

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 21.47 平方メートル

符 号 4

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.62 平方メートル

所有者 A

4 所 在 笛吹市境川町寺尾字権上 3954 番地 2、3963 番地

家屋 番号 3954 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 110.75 平方メートル
2 階 86.67 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R身延線「甲斐住吉」駅の南東方経路約6.5kmに所在する。	
付 近 の 状 況	県道鷲宿上曾根線沿いに戸建住宅のほか、事業所等が散在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% ない。 土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	一体地 規模: 547.28m² 間口: 約28m 奥行: 約25m 形状: 不整形地 地勢: 全体的に県道から北東に向かって高くなっている。 敷地内では、物件3の敷地が物件4の敷地に比し若干高くなっているほか、物件2が一段高くなっている。 接面道路との関係: 中間画地 なお、北西側に未舗装の「道」が存する。	
接 面 道 路	南西側が幅員約12.5m～約14mの舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号)に等高～約2m高く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道: ある。 ガス配管: ない。 下水道: ある。	

特 記 事 項	・一体地と隣接地(特に南東側地番3954番1)との敷地境界は明確ではない。 ・一体地上に存する建物以外の構築物等については「現況調査報告書」を参照。
---------	---

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） 昭和45年9月10日新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 モルタル 内 壁 クロス貼り 天 井 板張り外 床 畳・フローリング外 設 備 トイレ その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	やや劣る。
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。 保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・特記すべきものはない。

(附属建物2)

区 分	附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和44年4月5日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 波型鋼板 内壁 ない(一部合板張り)。 天井 ない。 床 1階：土間コンクリート 2階：合板 設備 特記すべきものはない。 その他 特記すべきものはない。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 現況2階建 現況用途 工場 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価があるほか、屋根の損壊に伴った雨漏りがある等傷みが顕著である。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・内部に老朽化した機械類(製造工具類)や印章作成用の材料(工業用薬品類を含む。)等が残置されている。 ・附属建物符号2の新築時と概ね同時期に2階物置(約19㎡、未登記)が建築された模様である。

(附属建物3)

区 分	附属建物符号3
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和46年8月5日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建 屋 根 スレート 外 壁 波型鋼板 内 壁 ない。 天 井 ない。 床 土間コンクリート 設 備 特記すべきものはない。 その他 特記すべきものはない。
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 工場 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価があるほか、屋根の損壊に伴った雨漏りがある等傷みが顕著である。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・内部に老朽化した機械類が残置されている。

(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) 平成8年8月30日新築 経過年数 約28.6年 経済的残存耐用年数 約1.4年
仕 様	構造 軽量鉄骨造瓦葺2階建 屋根 瓦 外壁 サイディング 内壁 クロス貼り 天井 板張り・クロス貼り外 床 畳・フローリング外 設備 浴室・トイレ その他 1階LDK及び東側和室に床暖房設備がある。
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 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	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価があるほか、床に沈み込みや室内で猫が飼育されていたためクロスの損傷が見られる。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・特記すべきものはない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 2 (土地)

公示価格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を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、一体地の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 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1-イ	14,100	0.95	288.09	1.00	0.95	3,670,000
1-ロ	14,100	0.95	200.19	1.00	0.95	2,550,000
2	14,100	0.95	59.00	1.00	0.95	750,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 笛吹(県)-16

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 14,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.2%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統連続性▼10%)

イ 個別格差 : 一体地(地勢▼5%)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

なお、物件1-イは物件3の敷地相当部分、物件1-ロは物件4の敷地相当部分で、物件3及び物件4の位置関係から概測した。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 隣接地との境界が明確ではない。▼5%

② 物件3, 4 (建物)

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、物件3及び物件4の建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	140,000	24.16	0.01	1.00	30,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 24.16㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり1%と査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	90,000	約106.50	0.01	0.50	50,000

ア 再調達原価 : 90,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約106.50㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり1%と査定した。

エ 市場性修正 : 老朽化した機械類が残置されている。▼50%

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	90,000	21.47	0.01	0.50	10,000

ア 再調達原価 : 90,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 21.47㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり1%と査定した。

エ 市場性修正 : 老朽化した機械類が残置されている。▼50%

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	0	0.00	0.00	1.00	0

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
3	30,000	60,000	90,000

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 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	180,000	197.42	0.052	1.00	1,850,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 197.42㎡

ウ 現価率 : 経過年数28.6年, 経済的全耐用年数30年
 残価率5.0%とした定率法(約5.8%)と観察減価法(現況の損耗の程度を考量して▼10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。
 ・現価率=5.8%×(100%－10%)≒5.2%

エ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、一体地については土地利用権等価格を控除し、物件3及び物件4については土地利用権等価格を加算し、さらに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、対象建物は賃貸市場における市場性はないと思料し、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-イ	3,670,000	0.55	法定地上権	2,020,000
1-ロ	2,550,000	0.55	法定地上権	1,400,000
2	750,000	0.55	法定地上権	410,000

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クオ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	3,670,000	-2,020,000	1.00	0.60	1.00	990,000
1-ロ	2,550,000	-1,400,000	1.00	0.60	1.00	690,000
2	750,000	-410,000	1.00	0.60	1.00	200,000
3	90,000	+2,020,000	1.00	0.60	1.00	1,270,000
4	1,850,000	+1,810,000	1.00	0.60	1.00	2,200,000
一括価格(合計)						5,350,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 笛吹(県)-16

所 在：笛吹市境川町寺尾字上寺尾3177番

地 目：宅地

価 格：12,900円/㎡

位 置：J R身延線「南甲府」駅の南方経路約7.5km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：636㎡

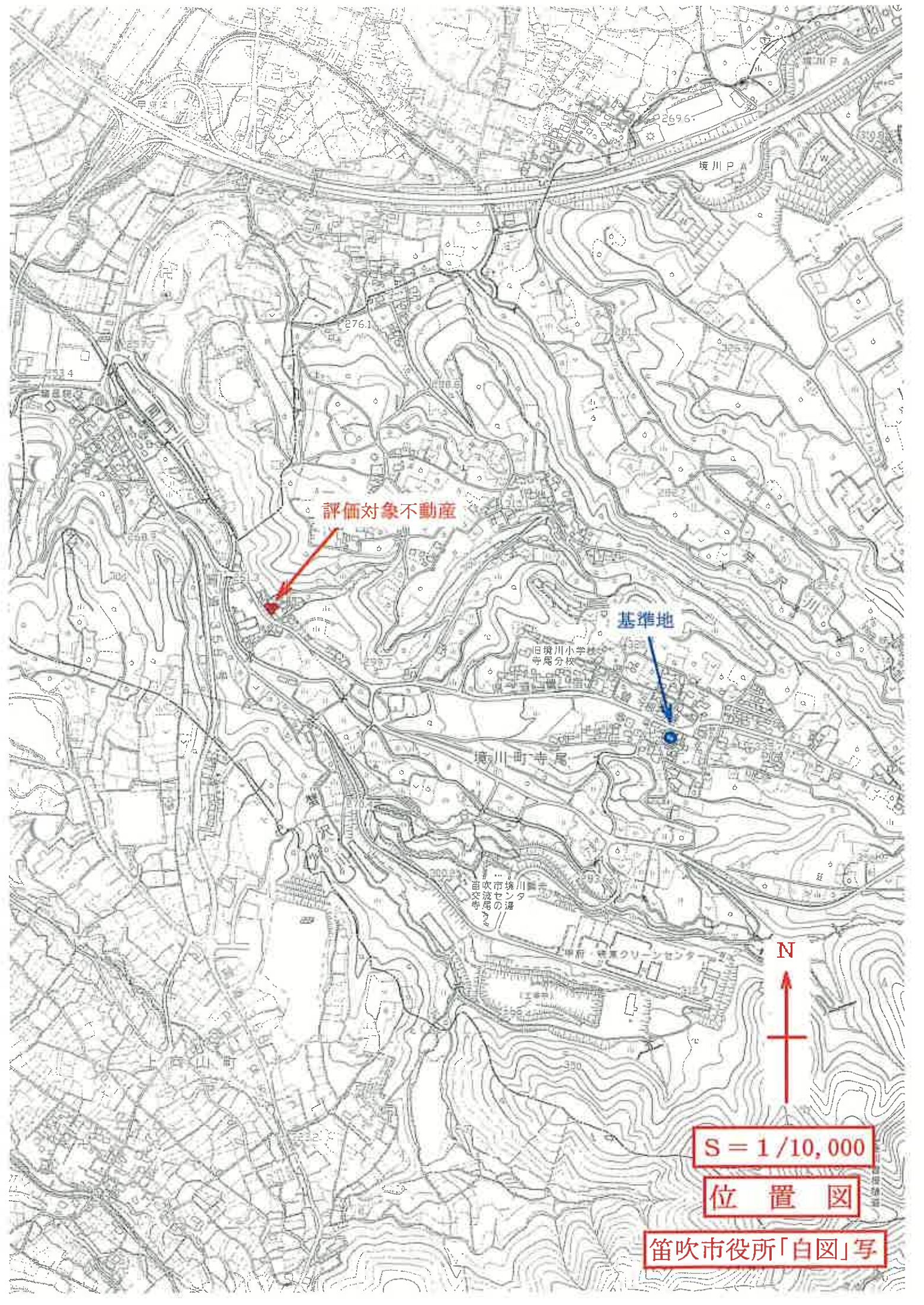
供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西側が幅員約4mの舗装市道に接面(南西側に側道がある。)

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率200%

地域の概要：中規模の農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

以 上



評価対象不動産

基準地

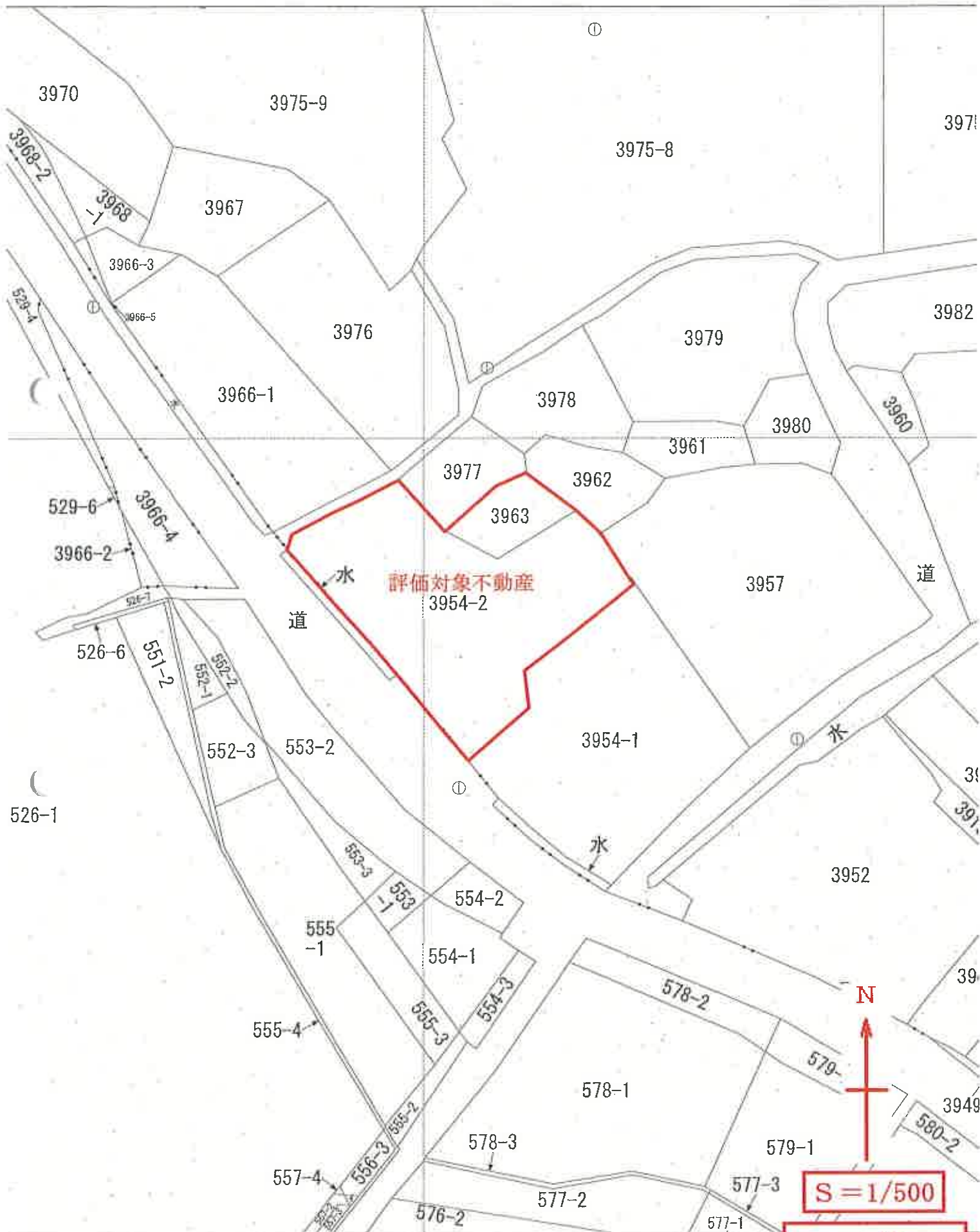
N

S = 1 / 10,000

位置図

笛吹市役所「白図」写

(座標値種別：図上測定)



標値種別：図上測定)

が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheivouoki2011.par)による修正がされています。

地

登記年月日：平成8年9月11日

411862

國 庫 平 價 各 項

建 物 面
各 階 平 面 圖

3954-2-1

山梨県田代町境川町寺尾3954番地2

光緒八年九月十五日登

(目次連12)

作者

主體問題

35番地2

成 8 年 9 月 9 日作製)

縮尺

1

人請申

縮尺

1500

(山光不_レ上_レ地外_レ調查士會統_一用紙)

A4判に71%縮小

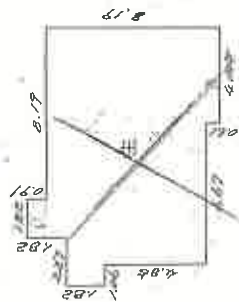
寫面凶建物

請求番号: 10-6

411863 各階平面圖

家屋番号 3954番2α

建築物の所在



1.02	x	0.21	1.6562
2.27	x	1.02	4.1314
1.21	x	4.05	5.0685
10.01	x	7.52	25.8753
4.55	x	0.61	2.7755
			90.3074

床面積 90.30



求積		
273	x	0.36
637	x	3.64
	合計	4.00

床面積

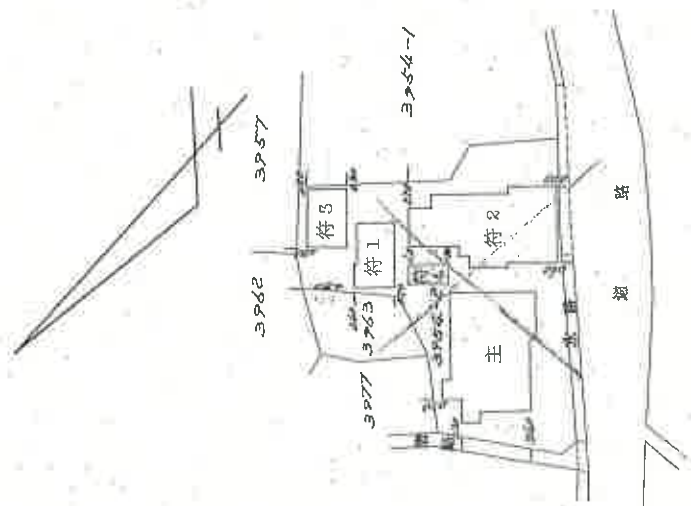
昭和54年6月5日作製)

屋調査士会連合会(用紙)

縮尺 1/250

人
世
中

縮尺 $\frac{1}{500}$



A4判に71%縮小 昭和54年6月11日登録

寫面圖建物

411864 各階平面図

家屋番号

3954番2q/

建物各階平面図

建物の所在

千葉県千葉市中央区千代田2-1-1

1.82
符4

求積

$1.82 \times 3.64 = 6.6248 \text{ m}^2$

床面積

6.62 m²

求積

5.00	x	6.70	33.5000
4.60	x	0.55	2.5300
3.60	x	1.20	4.3200
4.50	x	1.10	4.9500
7.00	x	4.85	33.9500
2.20	x	3.75	8.2500
合計			87.5000 m ²

床面積

87.50 m²

5.65
符3

求積

$5.65 \times 3.80 = 21.4700 \text{ m}^2$

床面積

21.47 m²

作製

54年6月5日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

国土会連合会(用紙)

A4判に71%縮小(昭和54年6月11日登記)

建物図面写

411865 各階平面図

家屋番号 3954-2-2

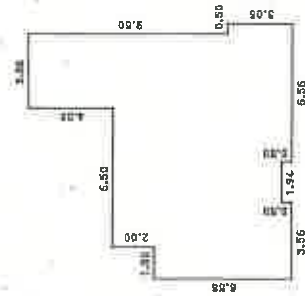
建物各階平面図

②平成八年九月参日登記

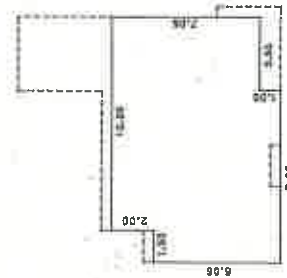
建物の所在 一東八谷郡真山町立馬堂権上3954番地2・3953番地
山梨県笛吹市境川町寺尾

物件 (4)

1 階



2 階



(日調書12)

(量源納)

作製者 土地調査士 家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

A 4判に71%縮小

建物図面写真