

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。	

物 件 目 録

1 所 在	富士吉田市下吉田三丁目 276 番地
家屋 番号	276 番
種 類	居宅
構 造	木造銅板葺 2 階建
床 面 積	1 階 74.01 平方メートル 2 階 43.06 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 29 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

賃借人 A 及び転使用借人有限会社 J. S. E. R が共同占有している。A の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・ 本件建物敷地の南東側隣地である売却対象外の土地（地番 2 6 6 番 1）の一部を通行のため無償で利用している。
- ・ 本件建物につき、その敷地利用権はない。
- ・ 本件建物の敷地所有者から、本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡請求訴訟が提起される可能性がある。
- ・ 占有者 A から本件建物の改築費用として、920 万円程度を支出した旨の主張がある。

《 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 富士吉田市下吉田三丁目 276番地

家屋 番号 276番

種 類 居宅

構 造 木造銅板葺2階建

床 面 積 1階 74.01平方メートル
2階 43.06平方メートル



令和6年(ケ)第100号

令和 7年 2月 5日受理

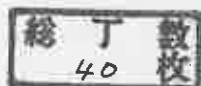
令和 7年 3月 28日提出

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	富士吉田市下吉田三丁目 276 番地
家屋 番号	276 番
種 類	居宅
構 造	木造銅板葺 2 階建
床 面 積	1 階 74.01 平方メートル 2 階 43.06 平方メートル



(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山梨県富士吉田市下吉田3丁目17番19号			
建 物	物件 1			
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、事務所 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	1 本件建物及びその敷地は、庭及び畑（家庭菜園）として一体利用されている西側隣地（地番277番等）とともに、ブロック塀で区画されている。 2 本件建物占有者は、本件建物敷地（地番276番1）の西側隣地（地番277番等）を、庭や畑（家庭菜園）として利用している（大凡の利用範囲は、土地建物位置概略図2参照。）。なお、関係人の陳述によると、当該庭や畑に対する同人の占有権原は認められない（無権原）。 3 公道に至るため、本件建物占有者は、現状、南東側隣地（地番266番1）内に設置されている通路（幅員2メートル弱程度）を、無償で利用している（写真17ないし20及び土地建物位置概略図3参照。）。なお、上記公道（道路）は通行規制のある道路（自動車及び歩行者専用道路）と認められる（当該道路上に設置されている標識には、「自動車保管場所利用者、5分以内の貨物積卸、人の乗降のための通行を除く」旨が記載されている。）。 4 <u>買受希望者は、1)本件建物に敷地利用権がないこと、2)本件建物の敷地所有者から、本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡請求訴訟が提起される可能性のあることに十分留意されたい。</u>			
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 平成 年()第 平成 号 年 月 日			
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
土地建物の位置関係	(概ね) 土地建物位置概略図1ないし3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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■●A●		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■●A●(占有者) ☐ ())の陳述／ ■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 3 年 1 2 月 1 5 日		
最初の契約等	契約日	平成 2 8 年 1 1 月 2 8 日	
契約等	期間	令和 3 年 3 月 1 0 日 から ■令和 5 年 3 月 9 日まで 2 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	令和 5 年 3 月 1 0 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金 5 0 , 0 0 0 円 (毎月 5 日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ■相殺 (上記占有者から、本件建物所有者に対する貸付金 (3 0 0 0 万円超) と、 本件建物にかかる賃料とを毎月相殺している旨の主張がある。)		
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金 1 0 0 , 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	■譲渡・転貸を認める ☐		
その他	上記占有者から、本件建物の改築費用として、9 2 0 万円程度支出した旨の主張がある。		
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		
1 関係人の陳述及び登記記録に記録されている事項等によると、本件建物占有者 (●A●。根抵当権者) と本件建物所有者 (●B●●。債務者) との間で、平成 2 8 年 1 1 月 2 8 日に、根抵当権設定契約が締結されたこと、及び、同日、本件建物賃貸借契約が締結されたことが認められる。 2 現地の状況及び関係人の陳述等により、本件建物は、●A●と有限会社 J. S. E. R の共同占有であると認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社 J. S. E. R	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■●A●(占有者代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 転借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3 年 1 2 月 1 5 日	
最初の契約等	契約日	令和 3 年 1 2 月 1 5 日頃	
	期間	令和 3 年 1 2 月 1 5 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	令和 3 年 1 2 月 1 5 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (●A●。建物賃借人)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	
現地の状況及び関係人の陳述等により、本件建物は、有限会社 J. S. E. R と ●A● の共同占有であると認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)

所 在	富士吉田市下吉田三丁目
地 番	2 7 6 番 1
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □田 □
地 積	2 7 8 . 6 1 平方メートル (■全部 □一部約 平方メートル)
所 有 者	□建物所有者 () ■その他の者 (●C●●)

■関係人(■●D●●(土地所有者代理人))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 ☒ 無権原		
占有開始時期		平成26年 4月16日頃 (●B●●が本件建物を購入した時期(登記記録上))		
最初の	契約日	平成 年 月 日		
契約等	期間	平成 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	平成 年 月 日から ☐ 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 (令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除		☐ ない ☐ ある		
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 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 本件建物の西側に、●A●の設置した下屋が存在する（写真5、6参照）。当該下屋は、外気遮断性に欠けるほか、土台（基礎）部分は、主に、コンクリートブロックと固定されているため、土地との定着性は弱いものと認められる（動産）。
- 2 本件建物につき、1階脱衣室の入口ドア（下部）に、汚れが認められる（写真37参照）ほか、2階洗面台付近の壁のクロスに損傷が認められる（写真38参照）。
- 3 本件建物につき、経年劣化により、上記以外にも、若干の不具合箇所の存在する可能性はある。
- 4 本物件に近接し、道路等として使用されている土地（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
267番2	公衆用道路	14㎡	富士吉田市
266番3	公衆用道路	29㎡	富士吉田市

（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● (建物占有者)	1 私は、本件建物に居住している者です。 2 本件建物所有者は、●B●●さんです。 3 平成28年11月頃までに、私から●B●●さんに対し、3000万円を超える金員を融資しました。この融資にともない、平成28年11月28日に、●B●●さんとの間で根抵当権設定契約を締結し、同月29日、本件建物に根抵当権設定登記をしました。 4 また、●B●●さんから、借入金は家賃で相殺してほしいとの申出があったため、平成28年11月28日に、本件建物を目的とする建物賃貸借契約を締結しました。本件建物の家賃は月額5万円と定め、貸付金額が大きいため、賃貸借期間は特に定めませんでした。なお、3月10日付けの建物賃貸借契約書が手元にあったため、その写しを交付します。その他、当該契約書に記載されている「建物の所在場所」に明らかな誤りがあります。 5 本件建物に関する賃貸借契約は、上記のとおり定めましたが、実際に、本件建物に住み始めたのは、令和3年12月15日からです。 6 本件建物に、現在、私と妻の2人で暮らしています。世帯主は私です。 7 私は、有限会社J. S. E. Rの代表者です。本件建物を、同社の支店として登記してあります。 8 私は有限会社J. S. E. Rの代表者のため、私と会社との間で、家賃の支払に関する取決めはしていません。本件建物を同社の支店として利用し始めた時期は、私が本件建物に住み始めた令和3年12月15日で構いません。 9 本件建物内を区分するなどして、同社の事務所を明確に定めているわけではありません。本件建物全体を、私と会社で、共同占有しているとの認識で構いません。 10 私は、令和3年12月頃、本件建物のリフォーム代として、920万円程度支出しました。なお、本件建物をリフォームすることについて、事前に、●B●●さんの承諾を得ていました。 11 本件建物から公道へ出るには、現状、南東側隣地（地番266番1）内に設置された通路を通る以外にありません。私は、無償で、当該通路を利用しています。

(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● (建物占有者)	12 本件建物の敷地所有者は、●C●●●さんです。 13 私が●B●●●さんから本件建物を借りた際、本件建物の敷地とともに西側隣地（地番277番等）もブロック塀で囲まれていることなどから、これらの土地も一体として利用させてもらっています。 14 私が本件建物に転居する前、本件建物の敷地は、雑草木の繁茂したジャングルのような土地でした。そこで、私が、木を伐採したり、雑草を刈るなどして、現在のように、本件建物の敷地及び西側隣地を整地しました。この整地費用として、私が10万円程度支出しました。 15 本件建物の敷地のほか、西側隣地（地番277番等）も●C●●●さんの所有地です。上記各土地を貸してもらうことについて、本件建物に転居した令和3年12月頃、●C●●●さんに、地代としていくら支払えばよいのか確認したところ、月1000円で構わないとの回答でした。しかし、話を進めるにつれて、地代が年10万円となり、最終的に月額16万5000円との額を提示され、交渉するごとに地代が高額となり、話にならないとの思いから、土地賃貸借契約の締結には至りませんでした。 16 本件建物の敷地等として、●C●●●さんの所有地を利用していますが、同人から何ら請求されないので、●C●●●さんに対して地代等は支払っていません。●C●●●さんとの間で話がついたら、年払いでも月払いでも構わないので、地代を支払う意思はあります。 17 本件建物の西側に下屋があります。この下屋は、令和5年頃、私が設置したものです。この下屋の土台（基礎）部分は、コンクリートブロックと土台の隙間に、コンクリートを流して固めてあるだけのもので、土地との定着性は弱く、容易に移動することができます。

(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
●D●● (土地所有者代理人)	1 私は、本件建物の敷地所有者である●C●●さんの代理人弁護士です。 2 私が●C●●さんから聴取した内容を以下のとおり報告します（※第3項から第9項までは、●C●●を「私」として作成した。）。 3 昭和59年8月頃、●E●●さんが、地番276番の土地に本件建物を建てました。当時の敷地（地番276番）所有者は、私の父である●F●●でした。 4 ●E●●さんと●F●●との間で、借地契約を締結したのか、無償で上記土地を貸していたのか、私には分かりませんが、地代等は受け取っていなかったかもしれません。 5 登記記録上、平成26年4月16日に、本件建物所有者（●B●●）が●E●●さんから、本件建物を購入したことになっていますが、父も私も、本件建物が売却されることを、事前に聞かされていませんでした。 6 上記借地契約が締結されていたのか、私には分かりませんが、仮に借地契約が締結されていたとしても、上記の経緯があることなどから、父は、借地権の譲渡について承諾していなかったと思います。 7 平成26年10月31日に、父が亡くなったため、本件建物の敷地及び本件建物の西側にある各土地（地番277番等）も、私が単独相続しました。 8 私は、●E●●さんと本件建物所有者間の、本件建物の売却にともなう借地権譲渡に関する承諾をしたことはありません。そもそも、本件建物所有者との間で、敷地利用に関する一切の契約をしていません。また、本件建物の敷地として利用することについて黙示の承認をしたとの認識もないため、本件建物は、何らの権原（敷地利用権）もなく、私の所有地上に存在するものだと考えています。 9 現在、本件建物は、●A●●さんが居宅として使用しています。●A●●さんは、本件建物の西側隣地（地番277番等）も、庭や畑（家庭菜園）として利用しています。私と●A●●さんとの間で、当該土地利用について契約関係はありません。●A●●さんは、事実上、上記西側隣地を庭などとして利用しています。

(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
●D●● (土地所有者代理人)	10 上記のほか、●C●●さんから、仮に、●C●●さんと本件建物占有者(●A●)との間で、別途、借地契約を締結するとしたら、地代はいくらぐらいが妥当かということで契約交渉をしたことがある旨、聞いたことがあります。具体的にいくら提示したのかなど、詳細は確認していませんが、最終的に、月額十数万円程度を提示したことがあるとの話を聞いたことはあります。しかし、金額の折り合いがつかず、結局、借地契約の合意には至らなかったようです。 11 ●C●●さんは、本件建物が第三者に競落された場合には、当該買受人を相手に、本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡請求訴訟の提起を考えているようです。

(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

【本件建物の敷地利用権について】

登記記録に記録されている事項によると、昭和59年8月7日に、●E●●が本件建物を築造したと、平成26年4月16日に、本件建物所有者(●B●●)が、●E●●から、本件建物を購入したことが認められる。また、平成26年10月31日に●F●●が亡くなった際、●C●●が当該建物の敷地を承継取得(単独相続)したことが認められる。

なお、関係人の陳述によると、本件建物新築当時の敷地所有者である●F●●と、当時の建物所有者(●E●●)との間で、建物所有を目的とする借地権(賃借権)が設定されていたのか否か定かではない。

仮に、●E●●と●F●●との間で、借地権(賃借権)が設定されていた場合、●E●●から●B●●への本件建物の売却にともない、借地権が●E●●から●B●●へ移転(借地権譲渡)することになるものと解されるが、当該借地権譲渡は、土地所有者の承諾がなければ、当該土地所有者に主張できない。

この点、敷地所有者(●F●●、●C●●)が、上記借地権譲渡について承諾したと認めるに足りる主観的・客観的資料と接することができない。また、現在の当該敷地所有者(●C●●)は、●B●●との間で敷地利用に関する契約を締結したことがない旨主張している(黙示の承認をしていたとの認識もない旨、併せて主張している。)

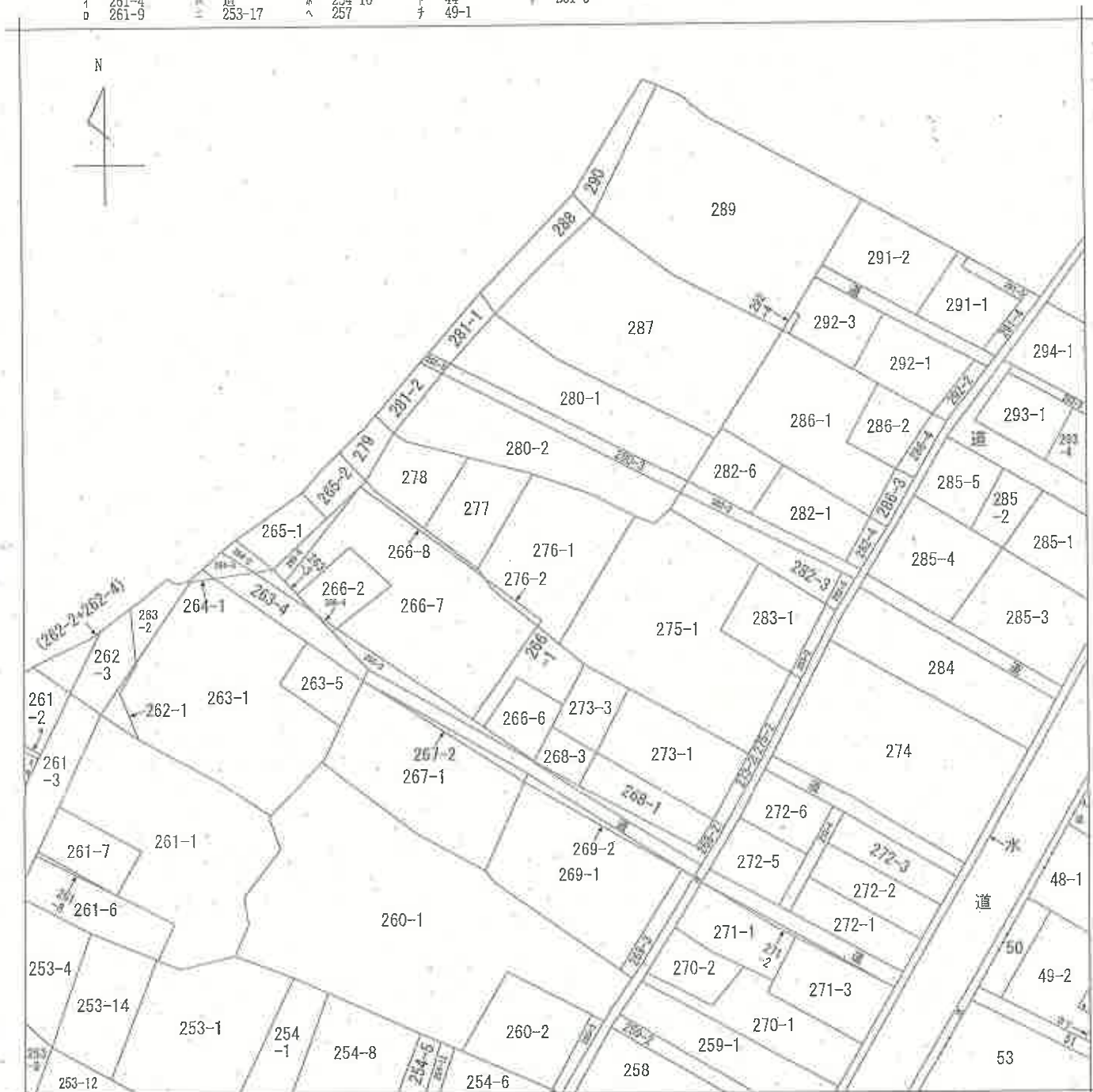
上記及び関係人の陳述等によると、本件建物にかかる敷地利用権は、5枚目の「目的外土地の概況」の「占有権原」欄に記載したとおり認定するのが相当と判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 2月10日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
7年 2月14日(金) 15:00-16:30	物件所在地 (1回目)	現況調査 建物占有者と面談
7年 3月 5日(水) 13:10-13:30	当庁執行官室	土地所有者代理人弁護士(●C●●)から電話で聴取
7年 3月 6日(木) 10:30-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影,
7年 3月 6日(木) 12:50-13:00	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書交付申請(窓口)
7年 3月25日(火) 10:30-12:45	物件所在地 (3回目)	現況調査, 写真撮影 建物占有者と面談 <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。 ☐		

(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) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出



A 下吉田2丁
B 目下吉田2丁
C 目下吉田
D 下吉田
E 下吉田
F 下吉田
つづく

請 求 部 分	所 在	富士吉田市下吉田三丁目				地 番	276番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作・成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項	

これは地図に準ずる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6月12日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官

請求番号：24-1
(1/2)

(13 枚目)

昭和59年8月24日登記

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 276番

建物の所在 富士吉田市下吉田森中組276番地

(長源納)

1階平面図

計算表

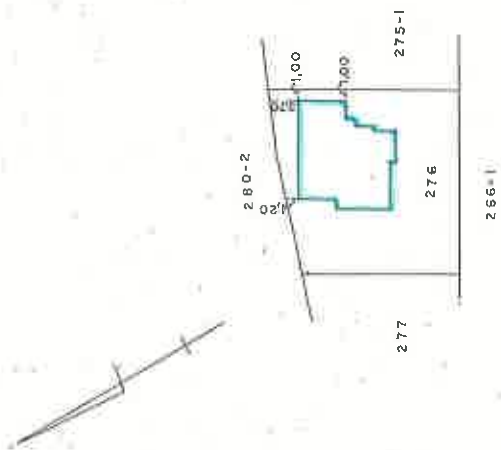
$4.55 \times 1.82 = 8.2810$
$5.46 \times 0.55 = 3.0030$
$7.28 \times 0.14 = 2.6208$
$2.73 \times 0.52 = 1.6926$
$4.84 \times 0.91 = 4.4044$
$8.48 \times 6.37 = 54.0176$
計 74.0194
床面積 74.0194

2階平面図

計算表

$4.55 \times 1.52 = 6.9160$
$6.37 \times 5.46 = 34.7802$
計 41.6962
床面積 41.6962

建物図面



作製者

土地調査家

尺 1/250

申請人

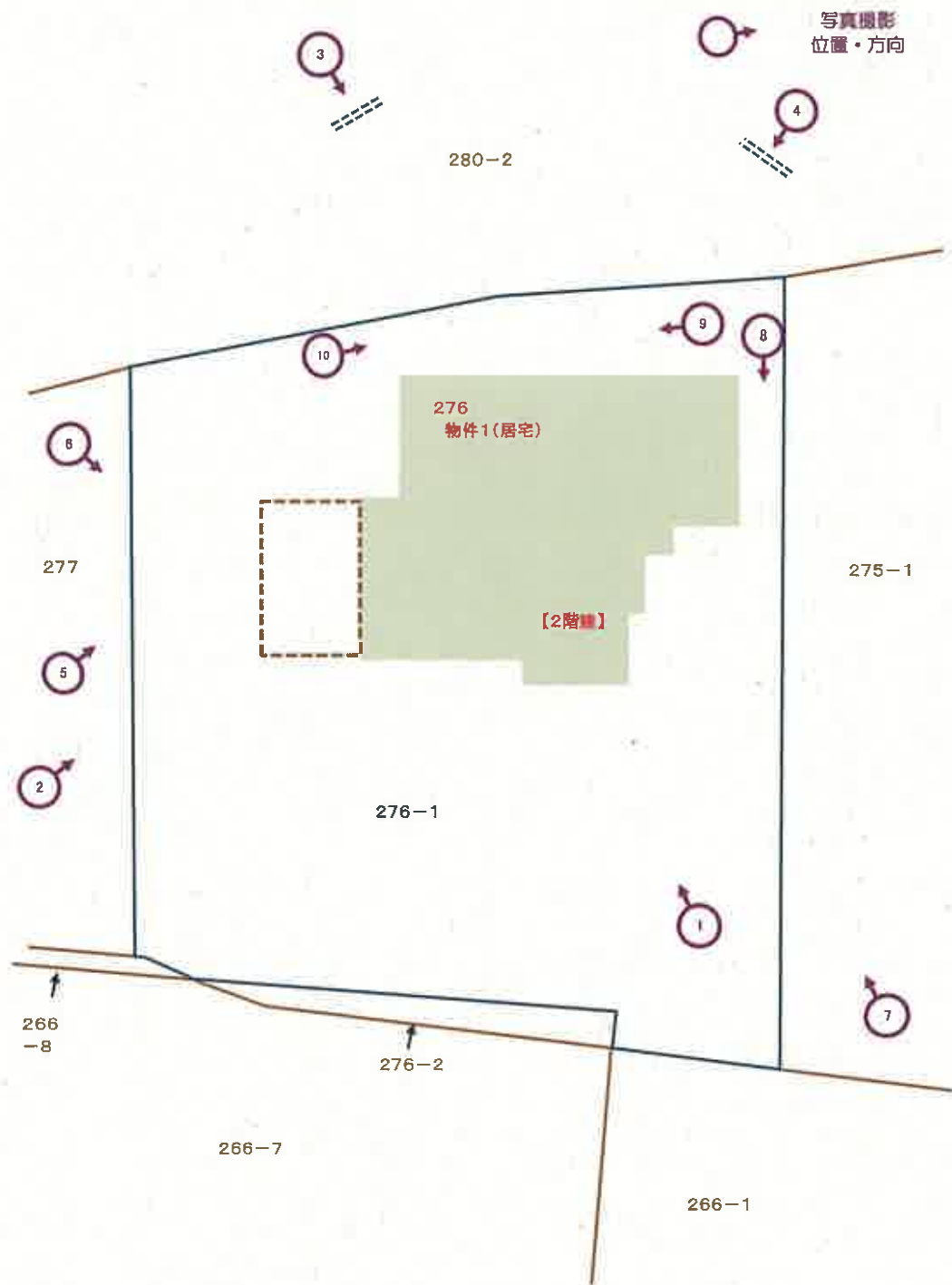
縮尺 1/500

(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。
令和6年10月23日 甲府地方裁判所吉田出張所 登記官

- (1) 平成23年10月12日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在文は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

土地建物位置概略図 1

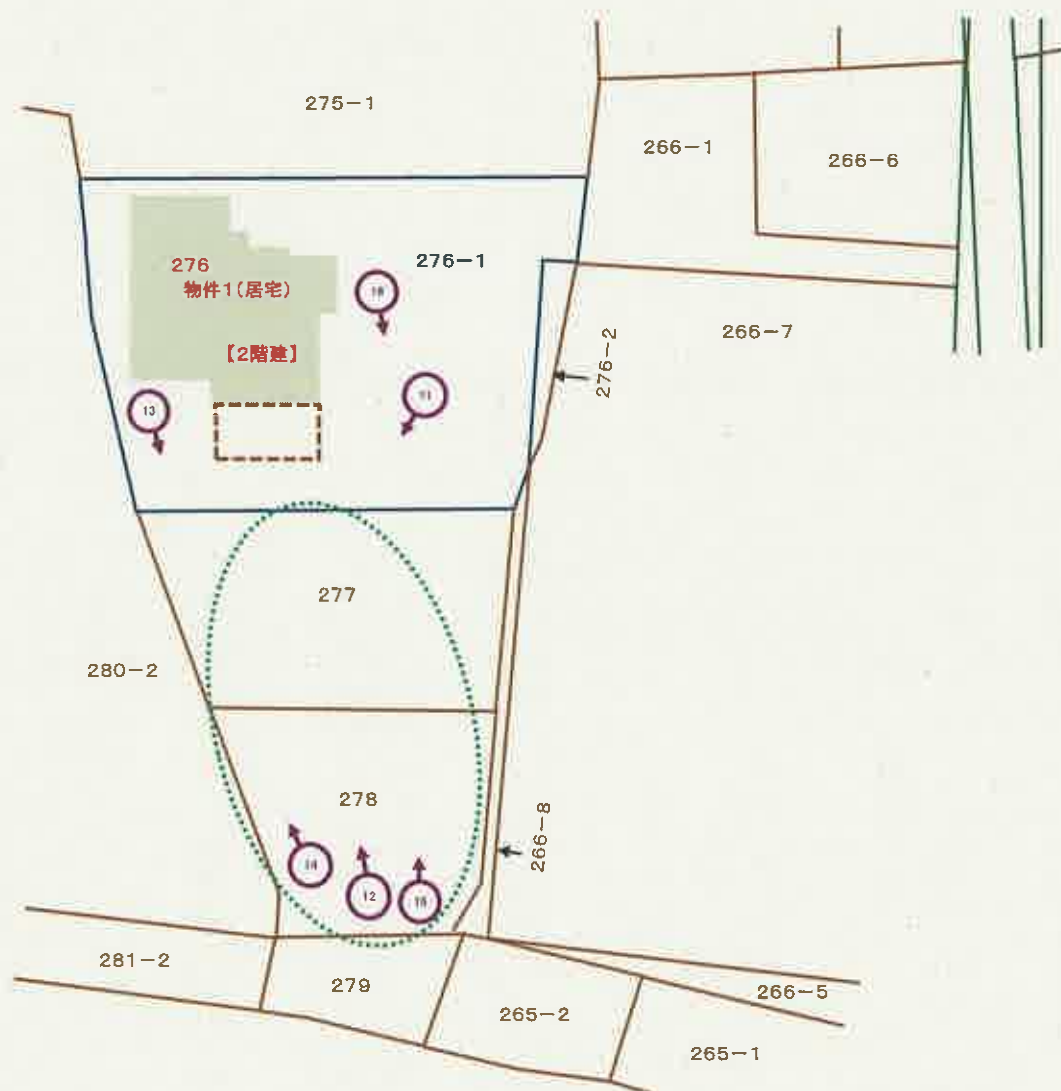


【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 16 枚目 ）

土地建物位置概略図 2

写真撮影
位置・方向



 下屋(定着性なし)

 建物占有者が、庭や畑(家庭菜園)として
使用・占有している範囲(大凡の位置、範囲)



【 申立外の近隣地 (1 5 筆) を表示 】

(1 7 枚目)

土地建物位置概略図 3



写真撮影
位置・方向



下屋(定着性なし)

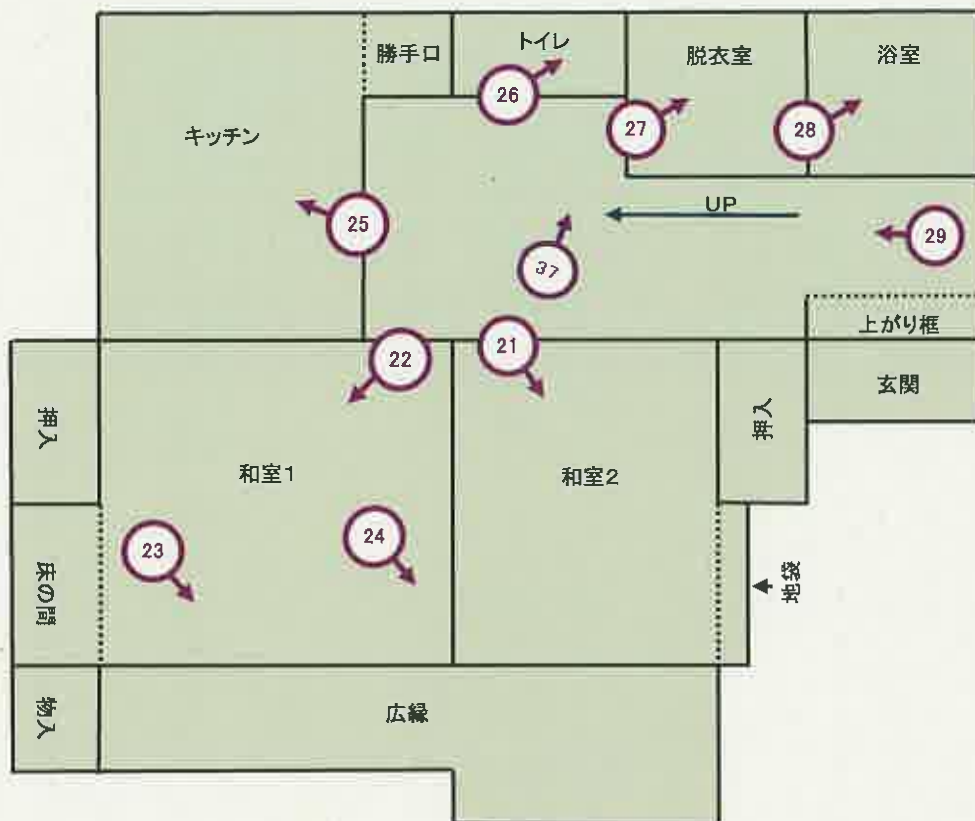


【 申立外の近隣地（12筆）を表示 】

（ 18 枚目 ）

間取図（物件1）

写真撮影
位置・方向



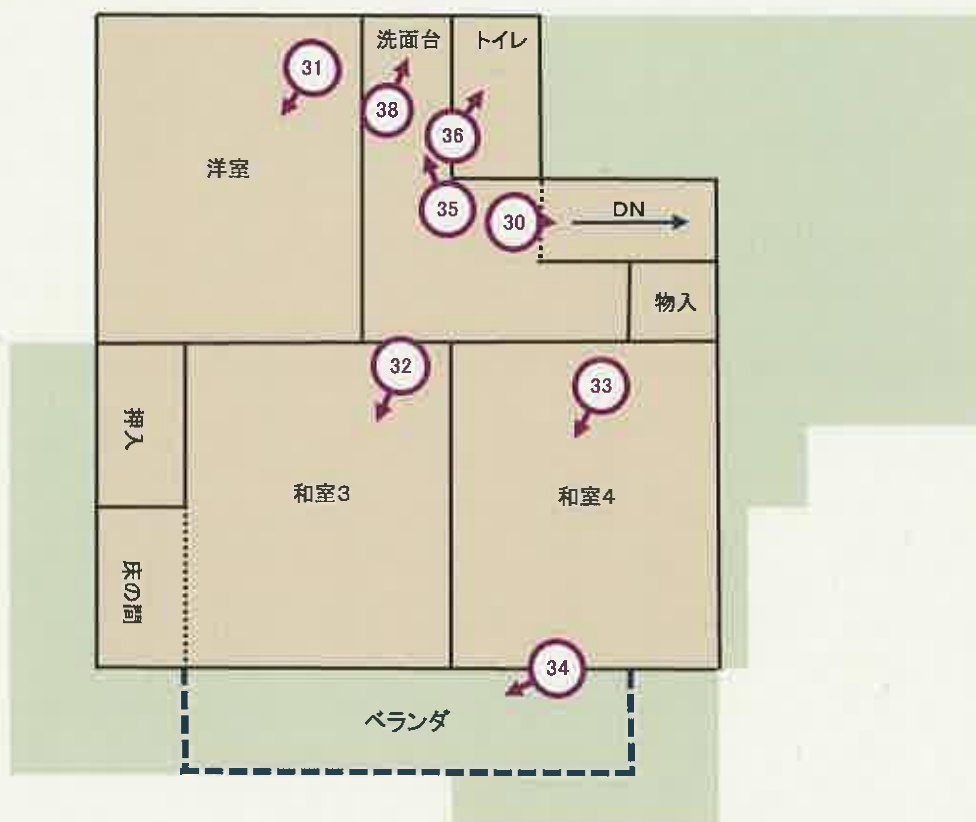
【1階】



間取図（物件1）



写真撮影
位置・方向



【2階】



1

物件1(居宅)



2

物件1(居宅)



3

物件1(居宅)



4

物件1(居宅)



5

下屋



6

下屋



7

物件1(住宅)



本物件敷地
(276-1)

東側隣地
(275-1)

8

物件1(住宅)



東側隣地
(275-1)

本物件敷地
(276-1)

9

北側隣地
(280-2)



本物件敷地
(276-1)

10

北側隣地
(280-2)



本物件敷地
(276-1)

11



庭・畑(家庭菜園)方向を撮影したもの

12



畑(家庭菜園)

13

北側隣地
(280-2)



本物件敷地
(276-1)

14

北側隣地
(280-2)



西側近隣地
(278)

15

西側隣地
(277)



西側近隣地
(278)

16

西側近隣地
(278)



本物件敷地
(276-1)

17

南東側隣地
(266-1)



南東側隣地(地番266番1)内に設置されている、公道への通路部分を撮影したもの

18

南東側隣地
(266-1)



南東側隣地(地番266番1)内に設置されている、公道への通路部分を撮影したもの

19

南東側隣地
(266-1)



接道関係

20

南東側隣地
(266-1)



接道関係

21



和室2

22



和室1

23



広縁(西側)

24



広縁(東側)

25



キッチン

26



トイレ(1階)

27



脱衣室

28



浴室

29



1階から、階段方向を撮影したもの

30



2階から、階段方向を撮影したもの

31



洋室

32



和室3

33



和室4

34



ベランダ

35



洗面台(2階)

36



トイレ(2階)

汚れが認められる箇所

37



ドアの下部に、汚れが認められる状況を撮影したもの(脱衣室入口ドア)

38



壁のクロスに、損傷が認められる状況を撮影したもの(2階洗面台付近)

令和6年（ケ）第 100 号
令和7年3月25日 現地調査
令和7年4月 4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

物 件 1 (建物)	金 1, 5 8 0, 0 0 0 円
------------	---------------------

当該価格は権原のない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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	後記物件目録記載 のとおり	住居表示：「富士吉田市下吉田3-17-19」 特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・物件1は現況個人に賃貸され、更に当該個人が経営する会社に共同占有されている。占有状況及び占有権限等は、現況調査報告書記載のとおりである。 ・物件1は令和3年12月頃に賃借人によるリフォームが行なわれている。尚、賃借人がリフォーム代等として920万円程度支出した旨主張している。 ・物件1は目的外土地（地番276番1）上に存しており、北西側隣接地（地番277番、278番）も庭及び家庭菜園として一体的に利用している様子である。当該目的外土地等の占有権原及び概況については現況調査報告書記載のとおりである。また、当該目的外土地等の整地費用として10万円程度支出したとの物件1賃借人の陳述がある。 ・南西方の公道（市道西裏横道4号線）に至るため南側隣接地（地番266番1）内に設置されている通路（幅約1.6m）を無償で利用している。			

* 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 富士吉田市下吉田三丁目 276番地

家屋 番号 276番

種 類 居宅

構 造 木造銅板葺2階建

床 面 積 1階 74.01平方メートル
2階 43.06平方メートル



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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	富士急行線「月江寺」駅の南東方道路距離約500m 最寄りバス停「中央通り」北西方約110m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後の一般住宅や店舗、事業所等が混在する地域	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	278.61㎡：登記地積 ほぼ長方形 南側間口約4m、奥行約20m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	現況幅員約3mの舗装市道(西裏横道4号線、建築基準法第42条2項道路)の北東方約16mに存する無道路地である。当該市道に至るため南側隣接地(地番266番1)の一部を通路(現況幅約1.6m、建築基準法の道路ではない)等として利用している。	
土地の利用状況等	物件1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「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
供 給 処 理 施 設	下 水 道	あり
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいう。	
特 記 事 項	・ 富士吉田市によると、上水道は北東方の市道(西裏横道3号線)に埋設されている本管から引込んでいる可能性があり、下水道は南西方の市道(西裏横道4号線)に埋設されている本管に接続している可能性があるが、接続経路等は何れも不明とのことである。 ・ 吉田ガス株式会社によると、北東方の市道(西裏横道3号線)に埋設されている本管から引込んでいる可能性があるが、接続経路等是不明とのことである。 ・ 富士吉田市の「土砂災害・洪水ハザードマップ」によると、最大浸水深が「0.5m未満」に一部該当している可能性があるが、「家屋倒壊等氾濫想定区域」には該当していない。 ・ 南側隣接地(地番266番1)と接面する市道に「普通自転車等及び歩行者等専用」の道路標識が見られ通行規制が認められる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 1）

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59年8月7日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：銅板葺 外 壁：モルタル下地リシン吹付等 内 壁：ビニールクロス、京壁等 天 井：杉板、ビニールクロス等 床：畳、フローリング等 設 備：電気設備、給排水設備（トイレ×2、キッチン、浴室、洗面等） そ の 他：ベランダ
床面積（現況）	延 117.07㎡
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	普通
保守管理の状況	普通（1階脱衣室入口ドアの下部に汚れがあり、2階洗面台の下 の壁クロスに剥がれが見られるほか、全体的に経年相当の老朽 化が認められる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・富士東部建設事務所によると、建築時に建築許可が出ているが、現況での再建築は不可能。但し、山梨県知事が行う「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可」基準に合致すれば再建築できる可能性はあるとのことである。 ・前述のとおり令和3年12月頃に賃借人によるリフォームが行なわれている。 ・北西側に賃借人が設置した簡易な下屋（動産）が存している。

第5 評価額算出の過程

既存の住宅地につき原価法は適用しない。また、権限のない敷地利用権付建物であり、適正な賃貸事例が収集できなかったため収益還元法は適用しない。

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地）

目的外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	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
目的外土地	34,500	0.60	278.61	1.00	5,770,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士吉田-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,900 \text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \asymp & 34,500 \text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 形状±0%

◇ 地 域 格 差 : 幅員+10%、系統連続性+3%、駅距離△2%、供給処理施設△3%、居住環境△3%（相乗積）

イ 個 別 格 差 : 現況無道路地△40%

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 1）

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
1	200,000	117.07	0.20	4,680,000

ウ 現価率

耐用年数をほぼ満了しており、老朽化・機能的陳腐化がやや認められる。したがって、リフォーム等を含む維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を 20%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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。

(1) 土地利用権等価格(目的外土地)

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
目的外土地	5,770,000	0.10	無権原	580,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を無権原と判定し、利用の現況等を考慮し割合を 10%と査定した。

(2) 評価額

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	占有減価 修正 オ	引受債務 相当額 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ ×オ÷カ
1	4,680,000	580,000	0.5	0.6	1.0		1,580,000

ウ 市場性修正 : 賃貸中の戸建住宅である。当該建物は無道路の目的外土地に存しており、当該目的外土地を無権原で利用している。敷地利用権がなく、目的外土地所有者から当該建物の収去・土地明渡請求訴訟が提起される可能性がある。また賃借人がリフォーム代等を支出した旨を主張していることから市場性の限定が想定される。当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△50%と判定した。

- エ 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等を考慮した。
オ 占有減価修正 : 必要なし。
カ 引受債務相当額 : 買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

基準地価格 富士吉田ー2

所 在 : 富士吉田市下吉田8丁目2883番1「下吉田8-22-23」

価 格 : 35,900円/㎡

位 置 : 富士急行線「下吉田」駅の南東方道路距離約1.3kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 290㎡

供給処理施設 : 水道、ガス

接 面 街 路 : 北側6m舗装市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内の第一種住居地域
(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在来の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

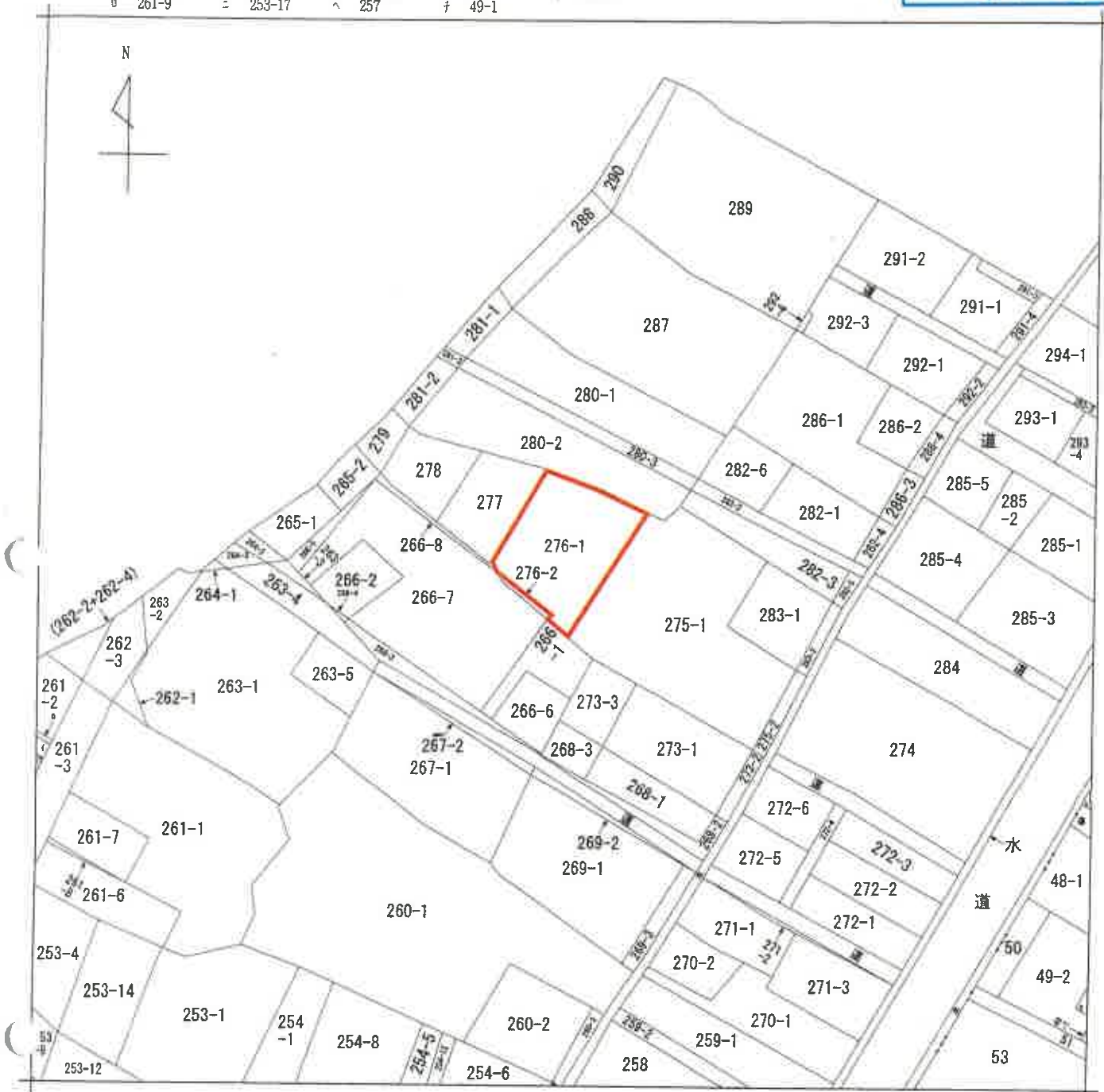
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 下目 吉田 2丁
B 下目 吉田 2丁
C 下目 吉田
D 下目 吉田
E 下目 吉田
F 下目 吉田
238

請求部	所在	富士吉田市下吉田三丁目				地番	276番1			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号 又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に準ずる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6月12日

甲府地方法務局吉田出張所

請求番号：24-1

登記官

(1/2)

A 4 判 に 縮 小

④平 59年 8月 24日 星期四

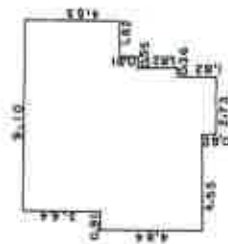
建各階物平面圖

276番

家 屋 番 号

富士吉田市下吉田家中組276番地

兼 氣 耐


$$4,55 \times 1,82 = 8,2810$$
$$5.46 \times 0.55 = 3.0030$$
$$7.20 \times 0.35 = 2.520$$
$$2.73 \pm 0.22 \text{ s} \quad 1.69 \pm 0.25$$
$$4.24 \times 0.91 = 4.4044$$
$$8,48 \times 6,17 = 52,0176$$

74.0194

床間縫

面
因
物
建

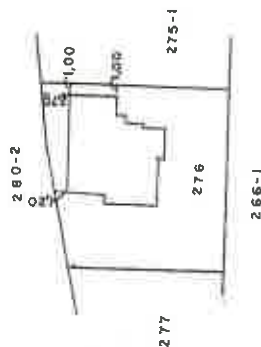


表 算 計

$$4.55 \times 1.02 = 8.2810$$
$$5.37 \times 5.46 = 29.32$$

43.0512

床面積 43.06

作者

縮尺 $1/250$

人 類 學

縮尺 $\frac{1}{500}$

(民衆的)

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10月23日 甲府地方法務局吉田出張所

登記官

A 4判に縮小