

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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11月 6日 午前 8時30分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月11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11月21日 午前 9時30分から 令和 7年11月26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10月17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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	13,380,000 10,704,000	一括	2,676,000	171,253	0
1	1,450,000				
2	1,270,000				
3	2,450,000				
4	540,000				
5	7,670,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 都留市つる四丁目
地 番 1 1 3 7 番 2 2
地 目 宅地
地 積 1 5 1 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 都留市つる四丁目
地 番 1 1 4 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 7 8 平方メートル
- 3 所 在 都留市つる四丁目
地 番 1 1 4 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 6 . 8 4 平方メートル
- 4 所 在 都留市つる四丁目
地 番 1 1 4 3 番
地 目 宅地
地 積 5 6 . 7 7 平方メートル
- 5 所 在 都留市つる四丁目 1 1 3 7 番地 2 2、1 1 4 2 番地
2、1 1 4 1 番地 1、1 1 4 3 番地、1 1 3 7 番地 2
2 先
家屋 番号 1 1 3 7 番 2 2



物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 113.48平方メートル
2階 106.05平方メートル

(現況)

種 類 事務所



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 15 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1～4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 5】

・別紙 1 階間取図中、黄色の破線で囲んだ範囲を、総合管理コスモス有限会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・別紙 2 階間取図中、水色の破線で囲んだ範囲を、株式会社サンビューティ開発が占有している。同人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。

・その余の部分を、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 1 1 3 7 番 2 1）との境界が不明確である。

【物件番号 1～4】

物件 1, 4, 3 の各土地と物件 2 の土地に介在する公図上の「道」との境界が不明確である。

【物件番号 5】

物件 1, 4, 3 の各土地と物件 2 の土地に介在する公図上の「道」を本件建物の敷地として利用している。

《 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 都留市つる四丁目
地 番 1 1 3 7 番 2 2
地 目 宅地
地 積 1 5 1 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 都留市つる四丁目
地 番 1 1 4 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 7 8 平方メートル
- 3 所 在 都留市つる四丁目
地 番 1 1 4 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 6 . 8 4 平方メートル
- 4 所 在 都留市つる四丁目
地 番 1 1 4 3 番
地 目 宅地
地 積 5 6 . 7 7 平方メートル
- 5 所 在 都留市つる四丁目 1 1 3 7 番地 2 2、1 1 4 2 番地
2、1 1 4 1 番地 1、1 1 4 3 番地、1 1 3 7 番地 2
2 先

家屋 番号 1 1 3 7 番 2 2



物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 113.48平方メートル
2階 106.05平方メートル

(現況)

種 類 事務所

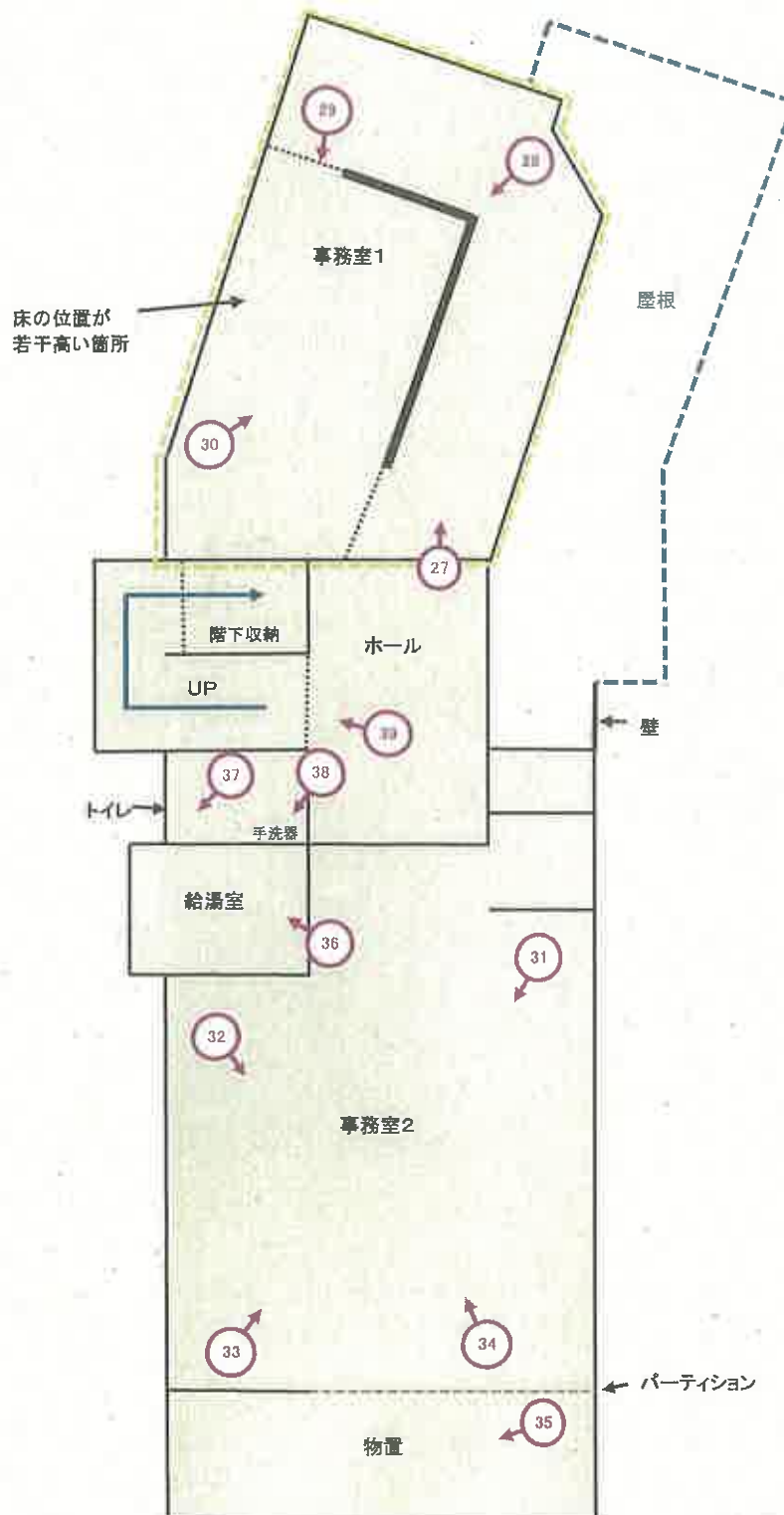


別紙 1階間取図

間取図（物件5）

 総合管理コスモス有限会社が
占有している範囲

 写真撮影
位置・方向



【1階】



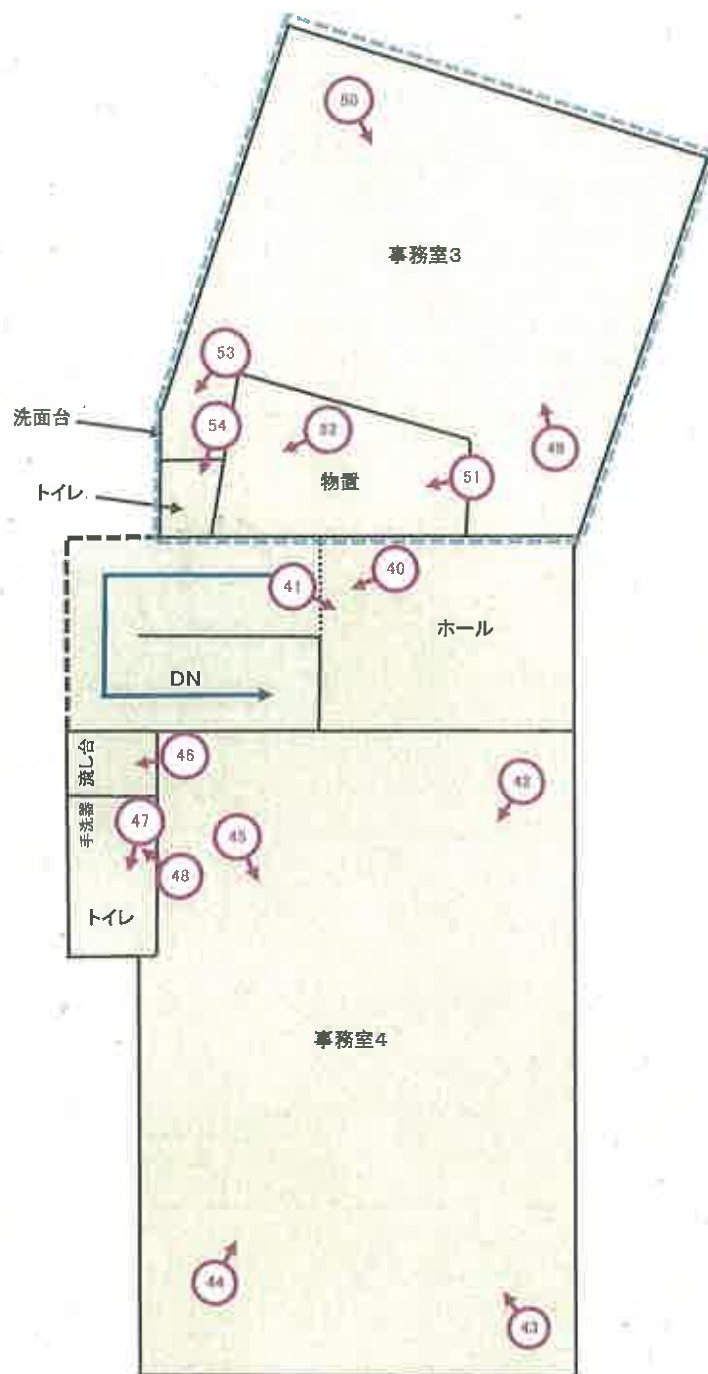
以上



株式会社サンビューティ開発が
占有している範囲



写真撮影
位置・方向



【2階】



以上

令和7年（ケ）第20号

令和 7年 3月10日受理
令和 7年 4月25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 | 都留市つる四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 7 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都留市つる四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 7 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 都留市つる四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 4 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 6. 8 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 都留市つる四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 4 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6. 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 都留市つる四丁目 1 1 3 7 番地 2 2、1 1 4 2 番地 2、1 1 4 1 番地 1、1 1 4 3 番地、1 1 3 7 番地 2 先 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 7 番 2 2 |



物 件 目 録

種 類	店舗
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 113.48平方メートル 2階 106.05平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県都留市つる四丁目6番11号		
土地	物件 1ないし4		
現況地目	■宅地（物件 1ないし4） □雑種地（物件 ）		
形状	□建物図面（各階平面図）のとおり ■（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 □その他の者 上記の者が物件1の土地に、主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	物件1ないし4の各土地は、介在する公図上の「道」とともに、本件建物の敷地として一体利用されていることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない。		
建物	物件 5		
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（■主である建物 □附属建物） ■種類：事務所 □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 上記の者らが本建物を 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		
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 昭和56年 5月建築（登記記録上） 2 平成14年5月10日当時の、物件1ないし4の各土地所有者は●A●●，物件5の建物所有者も●A●●である（登記記録上）。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある 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 ■（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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1 階間取図中、黄色の破線で囲んだ範囲		
占有者	☐ 債務者 ☒ 総合管理コスモス有限会社		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
■関係人(■●A●● (所有者兼占有者代表者) の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成 8 年 1 2 月 1 1 日		
最初の契約日	平成 8 年 1 2 月 1 1 日頃		
契約等	期間	平成 8 年 1 2 月 1 1 日 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		
現在の契約等	期間	平成 8 年 1 2 月 1 1 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 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		
1 占有開始時期は、占有者の設立時期とした。 2 占有者は債務者である。 3 占有者代表者は本件所有者である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2 階間取図中、水色の破線で囲んだ範囲	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社サンビューティ開発	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人(☒ A ☒ (所有者) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3 年 9 月頃	
最初	契約日	令和 3 年 9 月頃	
契約等	期間	令和 3 年 9 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	
現在の契約等	期間	令和 3 年 9 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 60,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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	

(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7、8、14、16のとおり。なお、物件1の土地の北東側及び物件2、3の各土地の南西側は道路と接面している。本件各土地は、一団となり、概ね、石積みや土留め、石垣などで区画されている。
- 2 物件1、4、3の各土地と、その南東側隣地（地番1137番23ないし25）との境界付近に、石積みやブロック塀、土留めが設置されている。両土地は、概ね等高である（以上、写真9ないし13参照）。物件3の土地の南側角付近に境界標が設置されている（写真26参照）。
- 3 物件2、3の各土地の南西側に位置する道路は、概ね、南東方向から北西方向にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している（写真14、16参照）。
- 4 物件2の土地（低）と、その北西側隣地（地番1141番3）（高）との間に高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、石垣やフェンスで区画されている（以上、写真17ないし20参照）。当該フェンス上に複数の境界標が設置されている（写真24、25参照）。
- 5 物件1の土地と、その北西側隣地（地番1137番21）との境界付近は、境界標（1基）が設置されているものの（写真23参照）、一面地を形成し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（以上、写真21、22参照）。
- 6 物件3、4の各土地境界付近に、松が植えられている（写真9、10、15参照）。
- 7 物件3の土地上に電柱が存在する（写真13、26参照）。
- 8 物件2の土地上に、関係人の陳述によると、株式会社サンビューティ開発が設置した物置（定着性なし）が存在する（写真6参照）。
- 9 本件建物の外壁（表面）に損傷が認められる（写真5参照）。
- 10 本件建物2階事務室（間取図中の「事務室3」）内にある、物置の天井クロスに損傷が認められる（写真52参照）。
- 11 本件建物1階事務室（間取図中の「事務室2」）の床（一部）に、原因の判然としない、沈み込みの認められる箇所がある。
- 12 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。
- 13 物件1、4、3の各土地と物件2の土地に介在する公図上の「道」及び下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
1137番21	宅地	165.71㎡	●B●●●

(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●●● (所有者兼債務者代表者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。総合管理コスモス有限会社の代表者でもあります。 2 物件1の土地は、昭和52年10月15日に、私が購入しました。 3 物件2ないし4の各土地は、元々、私の父である●C●●●の所有地でしたが、平成7年7月20日に父が亡くなった際、私がこれらの土地を単独相続しました。 4 本件建物は、昭和56年5月18日に、私と父が建てた共有建物です。平成7年7月20日に父が亡くなった際、私が、父の共有持分権を単独相続しました。 5 本件建物は、現在、2階の1室を株式会社サンビューティ開発が、1階の1室を総合管理コスモス有限会社が、それぞれ事務所として使用しています。その余は、私が管理しています。 6 株式会社サンビューティ開発は、令和3年9月頃から、本件建物を使用しています。同社との建物賃貸借契約の詳細は、さきほど口頭で説明したとおりです。 7 私は、総合管理コスモス有限会社の代表者のため、本件建物について、私と同社との間で、家賃の支払に関する取決めはしていません。同社は、無償で、本件建物を利用しています。 8 物件2の土地上に、株式会社サンビューティ開発の設置した物置が置いてあります。この物置は、土地に定着しておらず、移動可能なものです。 9 総合管理コスモス有限会社は、警備業のほか、土木建築事業や太陽光発電システムの設置等を行っていますが、本物件内において、同社が土壌汚染につながるような薬品などを取り扱ったことはありません。また、本件土地に関し、土壌汚染に関する話を聞いたこともありません。 10 物件3の土地上に、電力会社の設置した電柱があります。電力会社から、電柱設置料はもらっていません。 11 本件建物の1階事務室（1階間取図中の「事務室2」）の床の一部に、沈み込みの認められる箇所があります。沈み込む箇所には、元々、カウンターや柱があったのですが、これらを撤去した際、何らかの原因で床が沈み込んでしまったのではないかと思います。シロアリや水漏れが原因ではありません。

(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 3月18日(火)	当庁執行官室	甲府地方法務局大月支局宛て 登記事項証明書等交付請求(郵送)
7年 3月25日(火) 14:30-16:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
7年 4月 1日(火) 9:50- 9:55	甲府地方法務局 大月支局	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口)
7年 4月23日(水) 12:30-14:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>

(特記事項)

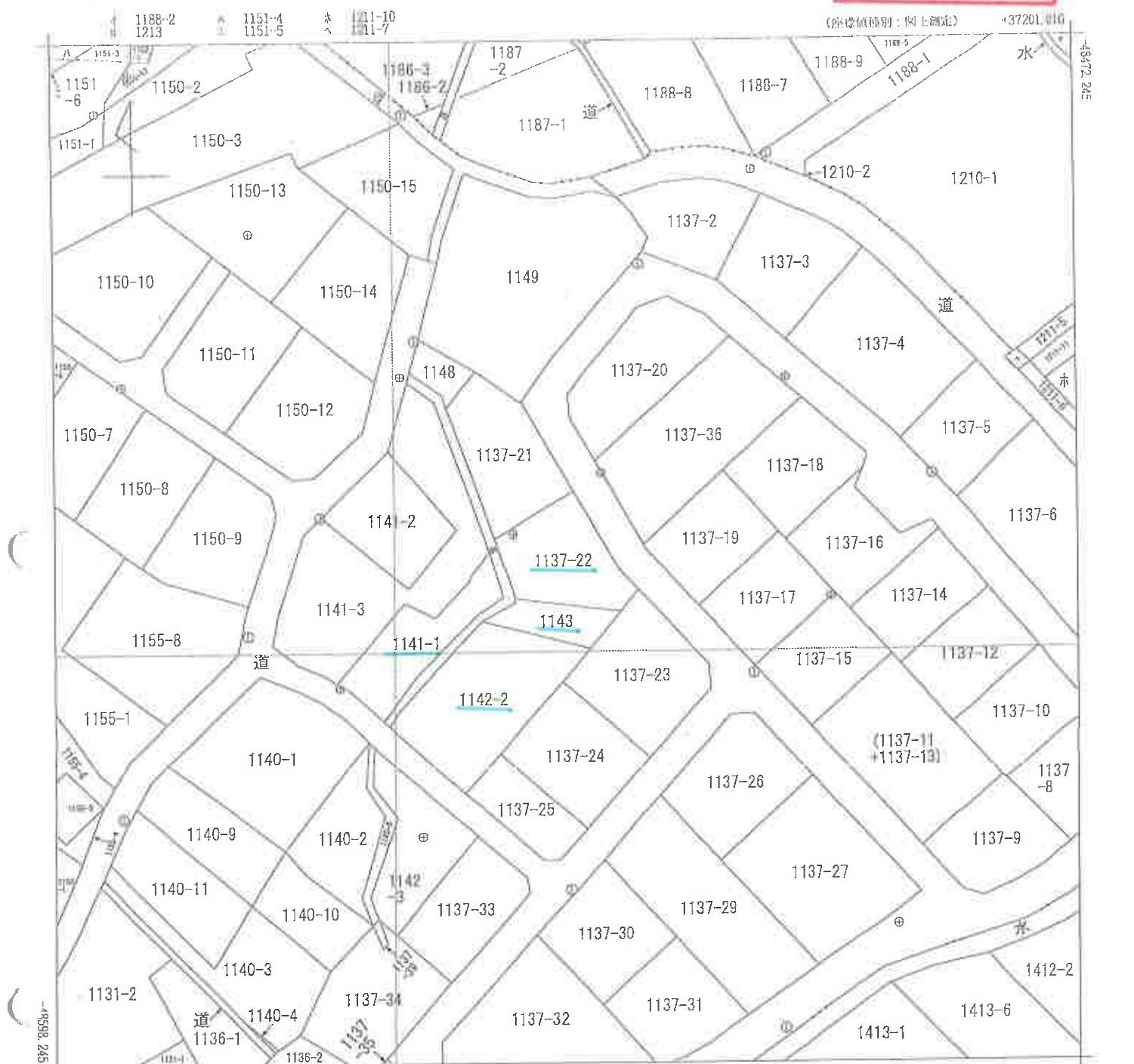
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+37076.016 (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
下谷4丁目
つる4丁目
つる1丁目
A 下谷3丁目

請求分	所在	都留市つる四丁目				地番	1137番22			
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8年2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。
(甲府地方方法務局大月支局管轄)
令和7年1月23日
福岡法務局

地図整理番号：M67840 登記官
(1/1)

これは図面に記載されている内容を証明した抜頭である。
(甲府地方方法務局大月文書保管轄)

令和7年1月23日 信濃方法務局

令和7年1月23日 福岡法務局

အိမ်ထောင်ရေး

(10 枚目)

114229

圖面階各

1137-22

家 匪 番 号

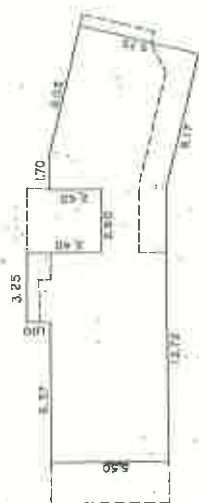
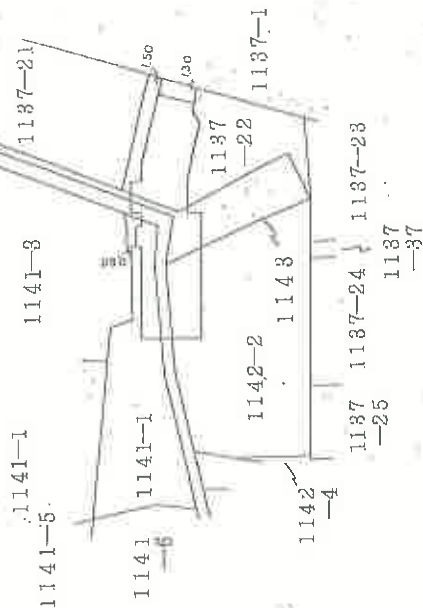
建筑平面图

建物	所在	丁目	番地	番地	番地
1137番地	22	1142番地	2	1141番地	1
1143番地	22	1137番地	22	1137番地	22

1700

[illegible]

2 隨

[illegible]

(12) 强直性脊柱炎

著作

0524

人
體
學

(14725)

☐ 0
☐ 1
☒ 10
☐ 100

260 1216

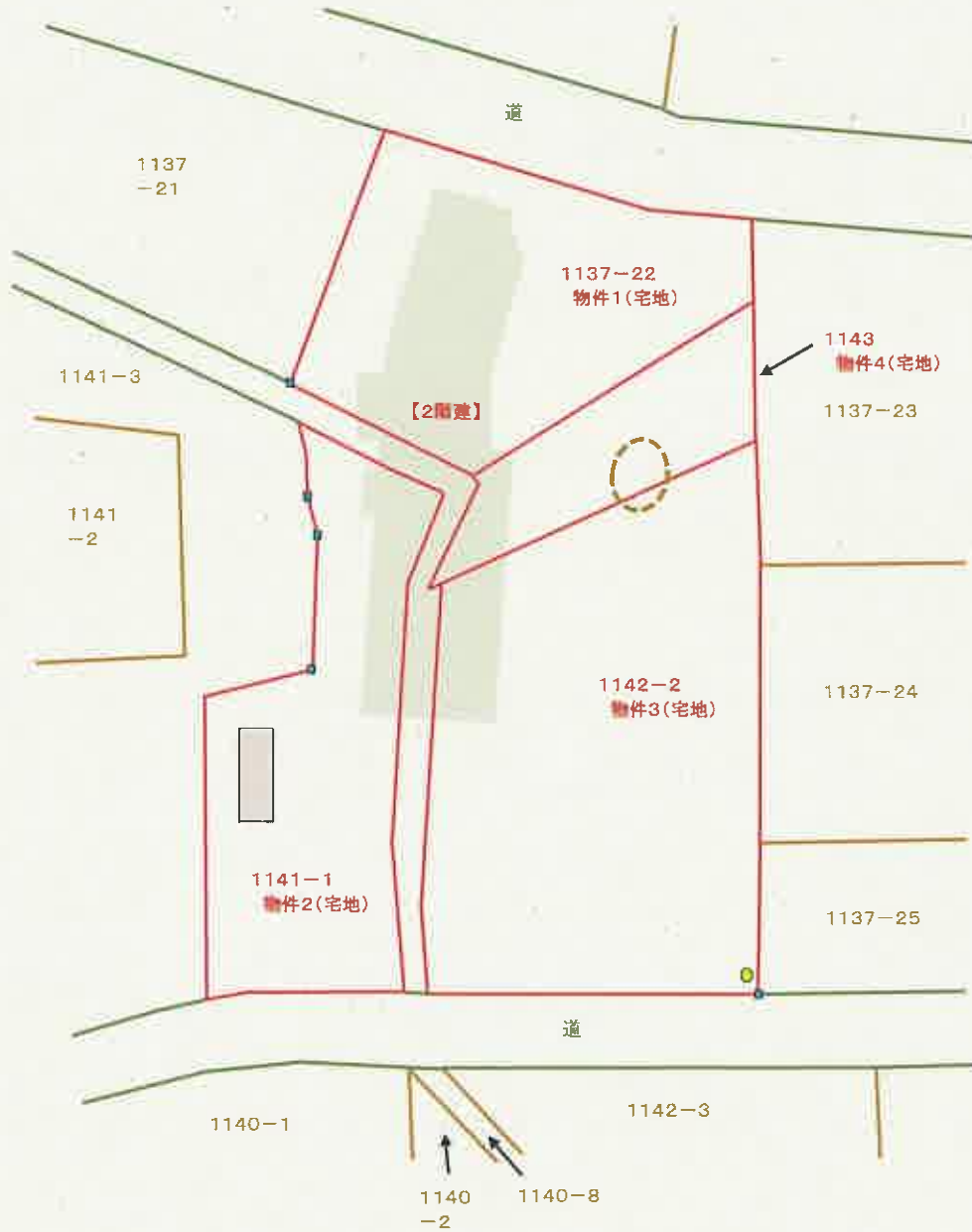
A 4 判 に 縮 小

土地建物位置概略図

1137-22 物件5(店舗)

株式会社サンピューティ開発が
設置した物置(定着性なし)

写真撮影
位置・方向



楡木(松)(大凡の位置、範囲)

電柱

境界標



【 申立外の近隣地（10筆）を表示 】

土地建物位置概略図

1137-22 物件5(店舗)

株式会社サンビューティ開発が
設置した物置(定着性なし)

写真撮影
位置・方向



楕木(松)(大凡の位置、範囲)

電柱

境界標



【申立外の近隣地(10筆)を表示】

(12 枚目)

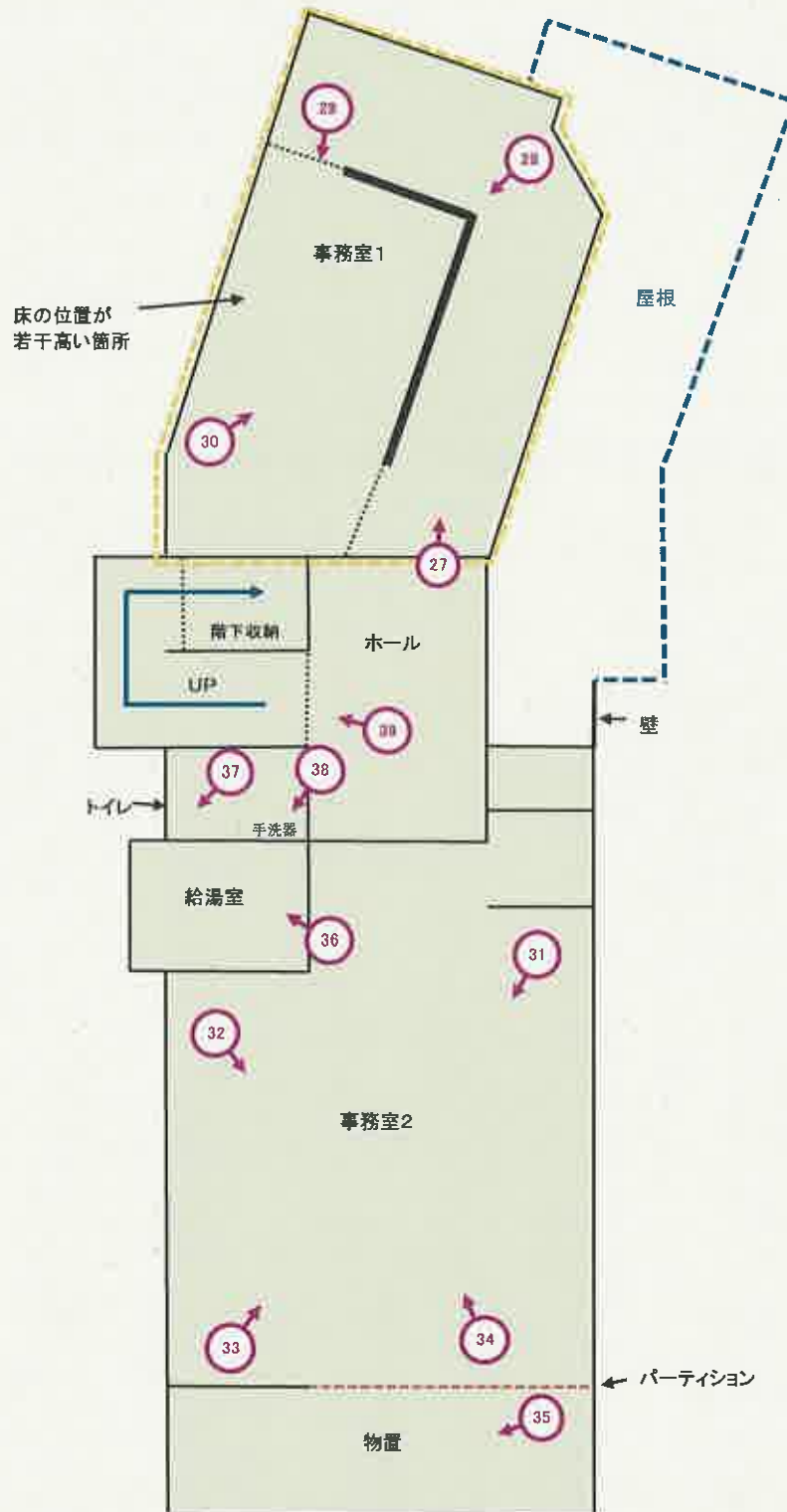
間取図（物件5）



総合管理コスモス有限会社が
占有している範囲



写真撮影
位置・方向



【1階】



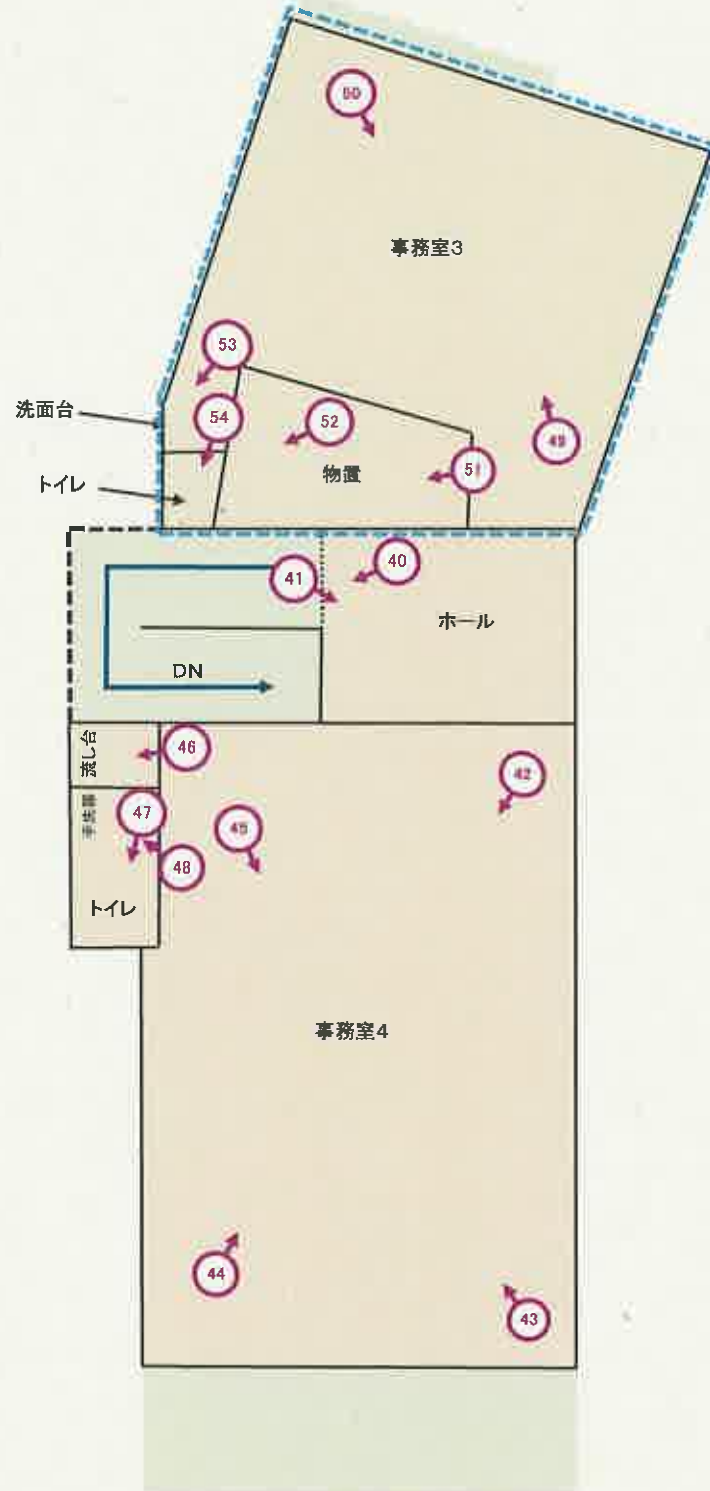
間取図（物件5）



株式会社サンビューティ開発が
占有している範囲



写真撮影
位置・方向



【2階】



1

物件5(現況 事務所)



2

物件5(現況 事務所)



物件5(現況 事務所)

3



物件5(現況 事務所)

4



5



本件建物の外壁(表面)に損傷が認められる状況を撮影したもの

6



株式会社サンピューティ開発が設置した物置を撮影したもの

物件5(現況 事務所)

7



接道関係

物件5(現況 事務所)

8



接道関係

9

物件4(宅地)付近



南東側隣地
(1137-23)

物件1(宅地)

10

物件4(宅地)付近

南東側隣地
(1137-23)



物件3(宅地)

11

南東側隣地
(1137-24)



南東側隣地
(1137-23)

物件3(宅地)

12

南東側隣地
(1137-24)

南東側隣地
(1137-25)



物件3(宅地)

13

南東側隣地
(1137-25)



物件3(宅地)

14

物件2(宅地)



接道関係

15



物件2(宅地)

物件3(宅地)

16



物件2(宅地)

物件3(宅地)

接道関係

17

北西側隣地
(1141-3)



物件2(宅地)

18

物件2(宅地)

北西側隣地
(1141-3)



19

北西側隣地
(1141-3)



物件2(宅地)

20

北西側隣地
(1141-3)



物件2(宅地)

21

北西側隣地
(1137-21)

物件1(宅地)



境界の位置
(大凡の目安)

22

境界の位置
(大凡の目安)



物件1(宅地)

北西側隣地
(1137-21)

23



24



25

北西側隣地
(1141-3)



境界標

物件2(宅地)

26

南東側隣地
(1137-25)



境界標

物件3(宅地)

27



事務室1

28



事務室1

29



事務室1

30



事務室1

31



事務室2

32



事務室2

33



事務室2

34



事務室2

35



物置
(事務室2内)

36



給湯室

37



トイレ(1階)

38



手洗器
(1階トイレ内)

39



1階から、階段方向を撮影したもの

40



2階から、階段方向を撮影したもの

41



2階ホール

42



事務室4

43



事務室4

44



事務室4

45



事務室4

46



流し台
(事務室4内)

47



トイレ
(事務室4内)

48



手洗器
(事務室4のトイレ内)

49



事務室3

50



事務室3

51



物置
(事務室3内)

52



物置(事務室3内)天井のクロスに、損傷が認められる状況を撮影したもの

53



洗面台
(事務室3内)

54



トイレ
(事務室3内)

令和 7年（ケ）第 20号
令和 7年 4月23日 現地調査
令和 7年 6月 3日 評 価
(甲(競)第25205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 13,380,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,450,000円
物件2 (土地)	金 1,270,000円
物件3 (土地)	金 2,450,000円
物件4 (土地)	金 540,000円
物件5 (建物)	金 7,670,000円

- ① 一括価格は、物件1～物件5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～物件4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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～物件4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	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
4	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
5	所 家屋番号 種類 構造 床面積	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～物件5の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件5の登記上の種類は「店舗」となっているが、現況は「事務所」である。			

物 件 目 録

- 1 所 在 都留市つる四丁目
 地 番 1137番22
 地 目 宅地
 地 積 151.91平方メートル
- 2 所 在 都留市つる四丁目
 地 番 1141番1
 地 目 宅地
 地 積 132.78平方メートル
- 3 所 在 都留市つる四丁目
 地 番 1142番2
 地 目 宅地
 地 積 256.84平方メートル
- 4 所 在 都留市つる四丁目
 地 番 1143番
 地 目 宅地
 地 積 56.77平方メートル
- 5 所 在 都留市つる四丁目 1137番地22、1142番地2、1141番地1、1143番地、1137番地2先
 家屋 番号 1137番22



物 件 目 録

種 類	店舗
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 113.48平方メートル
	2階 106.05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（物件1, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	私鉄富士急行線「都留市」駅の北東方経路約740mに所在する。	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅を中心とする住宅地域に、店舗や事業所等もみられる住宅地域。	
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	都市計画区域(非線引き) 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% ない。 特記すべきものはない。
画 地 条 件 （規模、形状等）	一体地 規模：598.30㎡ 間口：約14.5m(北東側) 奥行：約33m～約37m 形状：物件2の北東側から南東側に「道」が介在する略整形地 地勢：平坦 接面道路との関係：二方路地	
接 面 道 路	一体地は北東側が幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する。)に略等高に接面するほか、南西側が幅員約3mの舗装市道(建築基準法第42条第2項に該当する。)に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	一体地上には物件5の建物が存する。	
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	一体地内には、既述のとおり公図上「道」が介在するが、物件5の建物はこの「道」を跨いで建っている。 物件5がこの「道」上に建っていることについて、占有権限はなく、不法占有であると思われる。 一体地のうち物件2上には物置(土地に対する定着性はない。)が存する。 一体地のうち物件3上には電柱が存する。 その他隣接地との関係等については「現況調査報告書」参照	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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56年5月18日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 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 ALC版外 内壁 クロス貼り 天井 クロス貼り外 床 フローリング・塩ビ床材外 設備 流し・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 2階建 現況用途 事務所 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。外壁やクロスの剥がれ、床の沈み込み等がみられる箇所がある。 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2, 3, 4）

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。

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
1	44,100	0.80	151.91	1.00	1.00	5,360,000
2	44,100	0.80	132.78	1.00	1.00	4,680,000
3	44,100	0.80	256.84	1.00	1.00	9,060,000
4	44,100	0.80	56.77	1.00	1.00	2,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 都留-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 44,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/100 & \ni 44,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正 : 画地条件(方位+1%)

◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 画地条件(規模▼10%、「道」が介在する▼10%、二方路+1%、セットバックを要する▼2%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 必要ない。

② 建物価格（物件5）

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、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を併用して求めた現価率を乗じて、物件5の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	180,000	219.53	0.030	1.00	1,190,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 219.53㎡

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3%と査定した。

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、物件1～物件4については土地利用権等価格を控除し、物件5については土地利用権等価格を加算し、さらに各物件について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、対象建物は一部賃貸に供されているが、建物全体として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

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	5,360,000	0.55	法定地上権	2,950,000
2	4,680,000	0.55	法定地上権	2,570,000
3	9,060,000	0.55	法定地上権	4,980,000
4	2,000,000	0.55	法定地上権	1,100,000

② 内訳価格及び一括価格

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	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,360,000	－2,950,000	1.00	0.60	1.00	1,450,000
2	4,680,000	－2,570,000	1.00	0.60	1.00	1,270,000
3	9,060,000	－4,980,000	1.00	0.60	1.00	2,450,000
4	2,000,000	－1,100,000	1.00	0.60	1.00	540,000
5	1,190,000	＋11,600,000	1.00	0.60	1.00	7,670,000
一括価格（合計）						13,380,000

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 地価公示価格 都留-1

所 在：都留市つる4丁目1137番30

「つる4-7-39」

地 目：宅地

価 格：44,500円/㎡

位 置：私鉄富士急行線「都留市」駅の北東方経路約720m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：152㎡

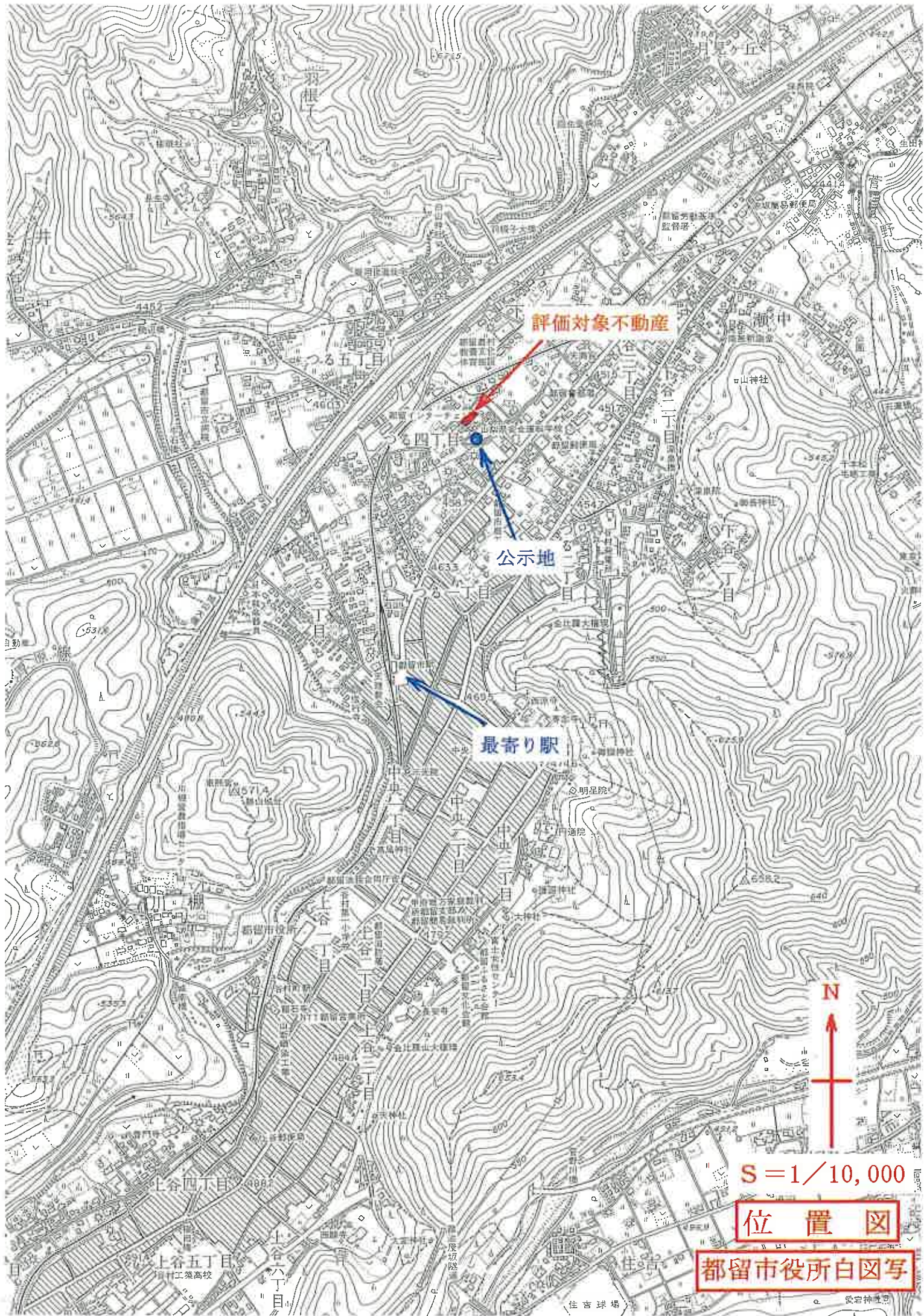
供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側が幅員約4mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地域の概要：中小規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

以 上



評価対象不動産

公示地

最寄り駅

N

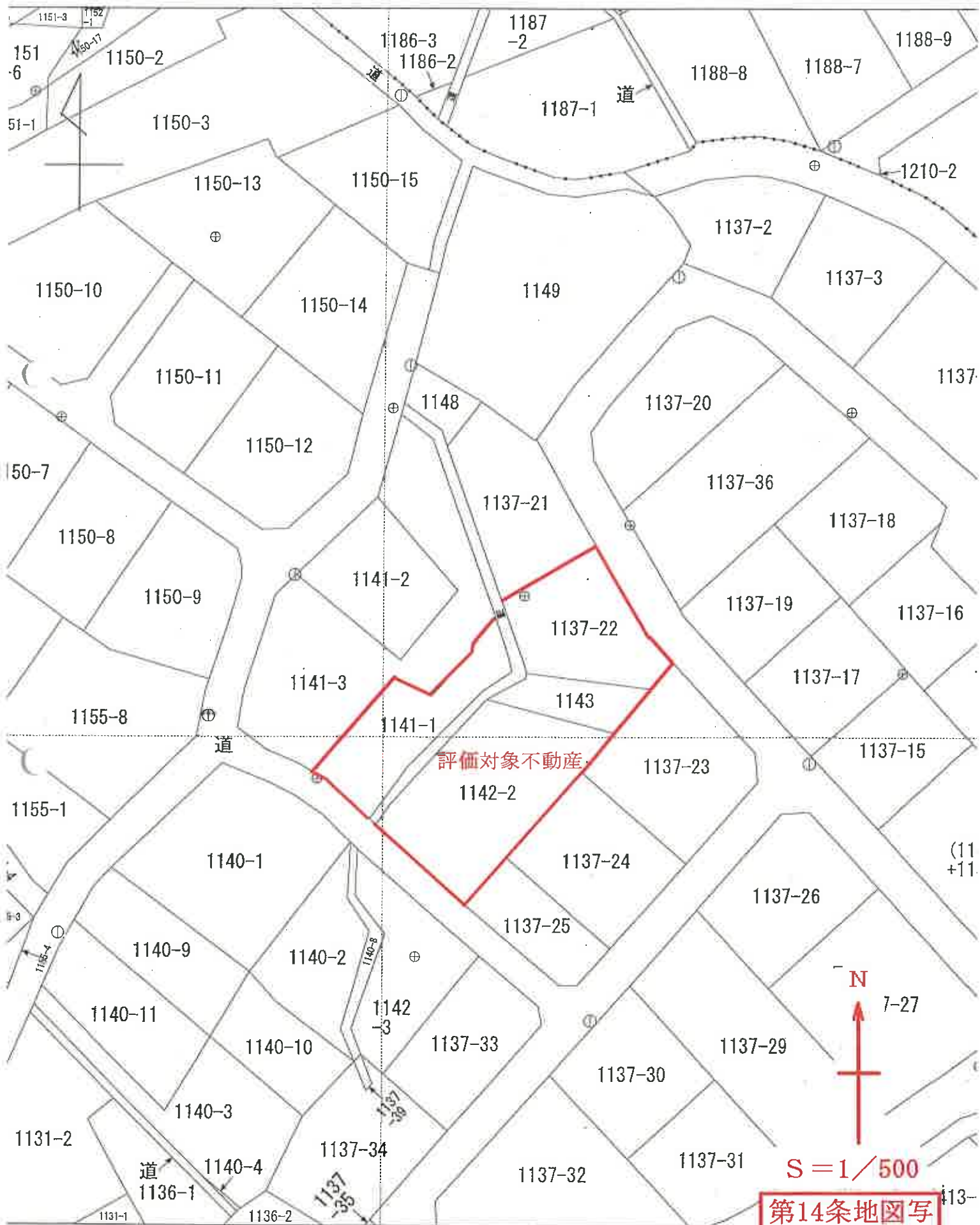
S = 1/10,000

位置図

都留市役所白図写

イ 1188-2 ハ 1151-4 ホ 1211-10
ロ 1213 ニ 1151-5 ヘ 1211-7

(座標値種)



登記年月日：昭和60年12月16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。

(甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和7年4月2日

甲府地方方法務局

登記官

請求番号：2-2

114229

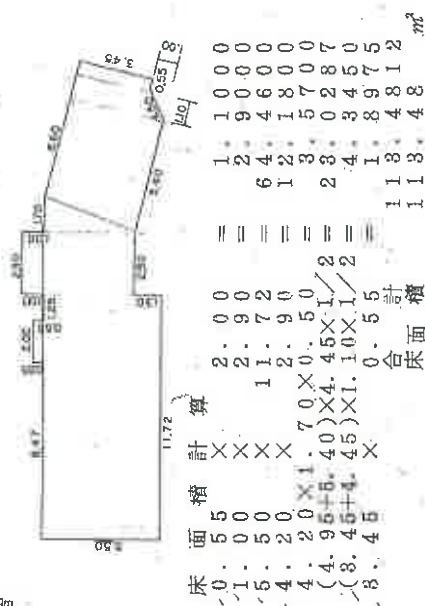
各階平面図

建物図面図

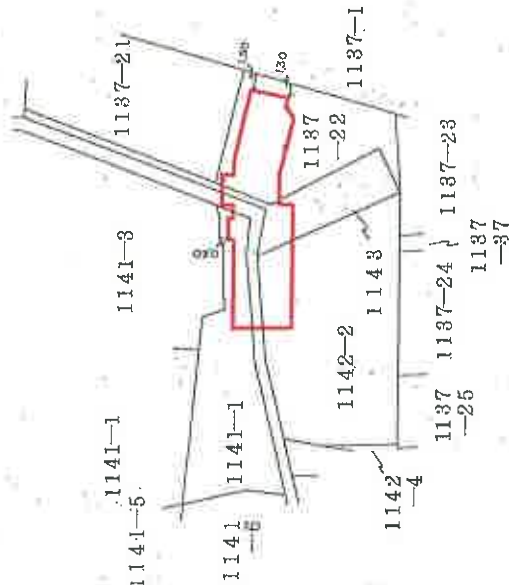
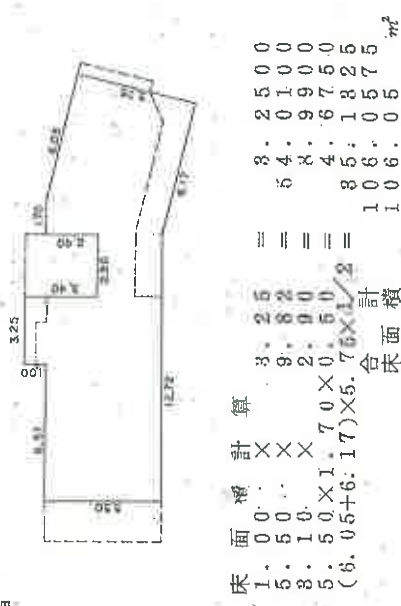
家屋番号 1137-22

建物の所在 都留市つるぎ4丁目 1137番地2 1141番地1 1148番地 1137番地22条

1 階



2 階



(目録参照)

(表参照)

作製者 土

昭和60年12月13日(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4判に7.1%縮小

建物図面写真

860 J2.16