

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 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）
1～9	32,760,000 26,208,000	一括	6,552,000	510,301	0
1	3,830,000				
2	2,570,000				
3	1,030,000				
4	170,000				
5	20,830,000				
6	170,000				
7	500,000				
8	2,440,000				
9	1,220,000				



物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1505番
地 目 宅地
地 積 985.00平方メートル
所有者 A

2 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1506番1
地 目 宅地
地 積 662.51平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1506番2
地 目 宅地
地 積 265.65平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

4 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町



物 件 目 録

地 番 1506番3
 地 目 宅地
 地 積 38.41平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

所有者 A

5 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町 1505番地

家屋 番号 1505番

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 249.89平方メートル
 2階 251.18平方メートル
 3階 251.18平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 笛吹市石和町四日市場字中向町

地 番 2261番6

地 目 宅地

地 積 19.51平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

7 所 在 笛吹市石和町四日市場字中向町

地 番 2261番9

地 目 宅地

地 積 56.82平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

8 所 在 笛吹市石和町四日市場字下向町

地 番 2330番1

地 目 宅地

地 積 283.35平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

9 所 在 笛吹市石和町四日市場字下向町

地 番 2330番2

地 目 宅地

地 積 139.57平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 6 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 ～ 9】

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 5】

・ 賃借権

範 囲	1 階 1 0 2 号室
賃借人	D
期 限	令和 8 年 6 月 3 0 日
賃 料	5 0, 0 0 0 円
賃料前払	一か月分
敷 金	1 0 0, 0 0 0 円
保証金	なし
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・ 賃借権

範 囲	2 階 2 0 2 号室
賃借人	G
期 限	令和 8 年 1 1 月 9 日
賃 料	5 0, 0 0 0 円
賃料前払	一か月分
敷 金	8 0, 0 0 0 円
保証金	なし
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・ 賃借権



範 囲 3階305号室
賃借人 L
期 限 令和7年12月21日
賃 料 50,000円
賃料前払 なし
敷 金 80,000円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

北側部分及び東側部分は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3】

西側部分は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3, 4, 6, 7, 9】

本件所有者Aが占有している。なお、建物占有者らが敷地内通路等として利用している。

【物件番号2, 8】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号5】

別紙「建物占有状況一覧表」記載のとおり。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4, 6～9】

隣地（隣接している公図上の「道」）との境界が不明確である。

【物件番号8】

隣地（地番2331番, 2332番2）との境界が不明確である。

【物件番号8, 9】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号2330番）の登記が存在する。

《 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 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1 5 0 5 番
地 目 宅地
地 積 9 8 5 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1 5 0 6 番 1
地 目 宅地
地 積 6 6 2 . 5 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

- 3 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1 5 0 6 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 5 . 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

- 4 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町



物 件 目 録

地 番 1506 番 3
 地 目 宅地
 地 積 38.41 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

5 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町 1505 番地

家屋 番号 1505 番

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 249.89 平方メートル
 2 階 251.18 平方メートル
 3 階 251.18 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 笛吹市石和町四日市場字中向町

地 番 2261 番 6

地 目 宅地

地 積 19.51 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

7 所 在 笛吹市石和町四日市場字中向町
地 番 2 2 6 1 番 9
地 目 宅地
地 積 5 6 . 8 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

8 所 在 笛吹市石和町四日市場字下向町
地 番 2 3 3 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 8 3 . 3 5 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

9 所 在 笛吹市石和町四日市場字下向町
地 番 2 3 3 0 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 9 . 5 7 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



11

物 件 目 録

所有者 A



(別 紙)

建 物 占 有 状 況 一 覧 表

範 囲	占 有 者	備 考
物件5 1階 105号室	E	左記占有者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。
物件5 2階 201号室	F	左記占有者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。
物件5 2階 203号室	I	左記占有者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。
物件5 3階 301号室	J	左記占有者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。
物件5 3階 303号室	K	左記占有者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。
上記及び前記 「買受人が負担 することとなる 他人の権利」欄 記載以外部分	本件建物共有者 A及びB	

令和7年（ケ）第16号

令和 7年 2月27日受理
令和 7年 4月14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 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1505 番
地 目 宅地
地 積 985.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1506 番 1
地 目 宅地
地 積 662.51 平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1506 番 2
地 目 宅地
地 積 265.65 平方メートル

所有者 A

4 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1506 番 3
地 目 宅地
地 積 38.41 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町 1505 番地

家屋 番号 1505 番

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 249.89 平方メートル
2 階 251.18 平方メートル
3 階 251.18 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 笛吹市石和町四日市場字中向町

地 番 2261 番 6

地 目 宅地

地 積 19.51 平方メートル

所有者 A

7 所 在 笛吹市石和町四日市場字中向町

地 番 2261 番 9

地 目 宅地

地 積 56.82 平方メートル

所有者 A

8 所 在 笛吹市石和町四日市場字下向町

地 番 2330 番 1

(2 枚目)

2 ページ



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 283.35 平方メートル

所有者 A

9 所 在 笛吹市石和町四日市場字下向町

地 番 2330 番 2

地 目 宅地

地 積 139.57 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県笛吹市石和町四日市場1505番地		
土地	物件 1, 3, 4, 6, 7, 9		
現況地目	■宅地(物件 1) ■雑種地(物件 3, 4, 6, 7, 9)		
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 ■その他の者 上記の者らが物件1の土地に、主に下記共有建物を所有し、占有している 物件3, 4, 6, 7, 9の各土地は、概ね、敷地内通路等として利用されている ■「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	本件各土地の境界付近は、境界標の設置されている箇所があるものの、例えば、物件8, 9の各土地境界付近は、標示物(境界標等)を現認できない一面地を形成していることなどから、本件各土地間の境界は、外観上、判然としない箇所もある。		
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	■建物共有者(●A●●, ●B●●) ■その他の者 上記の者らが本建物を共同住宅として占有している ■「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 本件建物(アパート)の名称は、「コーポフルヤ」である。 2 平成 3年11月建築(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	(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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 2, 8
現況地目	■雑種地(物件 2, 8) □宅地(物件) □公衆用道路(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 □その他の者 上記の者が、物件 2, 8 の各土地を 更地 の状態で管理し、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 物件 2, 8 の各土地は、切り株が多数残されている更地である(写真 1 3 ないし 1 6 参照)。 2 物件 2, 8 の各土地は、第三者が周囲に柵をめぐらすなどして、排他的に土地を管理している状況にはないこと、関係人の陳述及び一件記録中の資料等を勘案し、同各土地は、本件所有者(●A●●)が管理し占有する更地であると認定した。 3 物件 8 の土地の、概ね北西角付近に設置されている境界標を基準とすると、同土地内に、電柱の一部が入り込んでいる可能性がある(写真 1 7, 3 3 参照)。
執行官保管の仮処分	ない
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)
土地建物の位置関係	(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 1 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部		
占有者	☐ 債務者 ☒ ●B●		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
☒ 関係人(●●C●● (所有者後见人弁護士)) 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19年11月 8日		
最初の契約等	契約日	平成19年11月 8日頃	
	期間	平成19年11月 8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19年11月 8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 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		
1 占有開始時期は、●B●が、物件5の建物の共有持分権を取得した時期(登記記録上)とした。 2 平成22年7月30日当時の、物件1の土地所有者は●A●●、物件5の建物共有者は、●A●●、●B●である。 3 上記は、物件1・5の各土地・建物について、根抵当権設定登記のなされた平成22年7月30日以降、現在に至るまでの敷地利用権に関する記載である。			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5	☐ 全部 ☒ 1階101号室 ----- 共有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保	
5	☐ 全部 ☒ 1階102号室 ----- ☒ D ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・7・1 ----- 自R6・7・1 至R8・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 100,000円	駐車場位置図中、「㊤㊦」部 分を駐車場として利用して いる。
5	☐ 全部 ☒ 1階103号室 ----- 共有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保	
5	☐ 全部 ☒ 1階105号室 ----- ☒ E ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・6・20 ----- 自R5・6・20 至R7・6・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 100,000円	駐車場位置図中、「㊤㊦」部 分を駐車場として利用して いる。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権（共有持分権を含む。） 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者（共有者を含む。） 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
5	☐ 全部 ☒ 2階201号室 ●F●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・4・1 自R6・4・1 至R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 100,000円	駐車場位置図中，「⑨⑬」部 分を駐車場として利用して いる。
5	☐ 全部 ☒ 2階202号室 ●G●●●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・10・14 よりも前 自R6・11・10 至R8・11・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	平成17年当時の家賃は， 月額58,000円であったが， その後，現在の賃料に改定 された。 当初の賃借人は●H●●で あったが，同人が死亡した ため，同人の妻である●G ●●●が承継した。 なお，駐車場位置図中，「⑧ ⑰」部分を駐車場として利 用している。
5	☐ 全部 ☒ 2階203号室 ●I●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・4・1 自R7・4・1 至R9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場位置図中，「⑥⑦」部 分を駐車場として利用して いる。
5	☐ 全部 ☒ 2階205号室 共有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権（共有持分権を含む。） 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者（共有者を含む。） 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
5	☐ 全部 ☒ 3階301号室 ●J●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・7・1 自R6・7・1 至R8・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	占有開始時の家賃は、月額 50,000円であったが、その 後、現在の賃料に改定され た。 なお、駐車場位置図中、「⑩ ㊸」部分を駐車場として利 用している。
5	☐ 全部 ☒ 3階302号室 共有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	
5	☐ 全部 ☒ 3階303号室 ●K●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・5・2 自R6・5・2 至R8・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場位置図中、「⑤㊸」部 分を駐車場として利用して いる。
5	☐ 全部 ☒ 3階305号室 ●L●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H3・12・22 自R5・12・22 至R7・12・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	占有開始時の家賃は、月額 80,000円であったが、その 後、現在の賃料に改定され た。 なお、駐車場位置図中、「① ④」部分を駐車場として利 用している。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権（共有持分権を含む。） 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者（共有者を含む。） 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 本件各土地及びその周辺地にかかる公図は「地図に準ずる図面」(土地改良所在図)のためか、現地の形状と明らかに異なる箇所がある(特に、本物件の南側に位置する水路の形状が、現地と公図との間で大きく異なる。)。このため、土地建物位置概略図は、主に、上記各土地にかかる地積測量図を利用し、当該測量図でカバーできない箇所は公図を参考にして、作成した。
- 2 接道関係は写真17, 18のとおり。本物件は、主に、物件3, 4, 6, 7, 9の各土地に敷設されている敷地内通路を通過し本件建物(共同住宅)へと到達する、旗竿地に似た土地を形成している。また、本件建物の敷地(主に、物件1の土地)と周辺隣地との境界付近は、フェンスやブロック塀などで区画されている。
- 3 本件各土地内に、居住者用駐車スペース(本件建物の北側駐車場は舗装。南側駐車場は砂利敷き)が確保されている(写真9ないし12参照)。また、本物件敷地内に、LPガス容器置場(附属構築物)や受水槽(附属構築物)のほか、ゴミ置場(2基。いずれも定着性なし)が設置されている(写真5ないし7参照)。その他、物件6, 7の各土地の境界付近と推察される箇所に、コンクリート製の工作物(定着性なし)が置かれている(写真9参照)。
- 4 物件8の土地の北西角及び物件9の土地の南西角付近に設置されているものと推察される境界標を基準とすると、上記各土地の西側に位置する公図上の「道」の一部を、本物件敷地として一体利用している可能性がある(写真17, 18, 33, 34参照)。
- 5 境界標の位置及び簡易計測の結果等によると、物件7, 9の各土地の、南側から東側にかけて並走している公図上の「道」(その南側に位置する「水」の一部も含まれる可能性がある。)を、本物件敷地として一体利用している可能性がある(写真19ないし21参照)。その他、物件6, 7の各土地と、物件8, 9の各土地の間に、公図上の「道」が介在しているが、当該「道」部分は、上記各隣地と一面地を形成している。
- 6 物件4の土地の西側に設置されている境界標の位置を基準とすると、同土地及び物件1, 3の各土地の概ね西側に位置する公図上の「道」の一部を、本物件敷地として一体利用している可能性がある(写真22参照)。
- 7 物件4の土地上に電柱が存在し、物件1の土地上に電柱の一部が存在する可能性がある。
- 8 物件1の土地(低)と北側隣地(地番1503番10, 同番9)(高)との間に高低差が認められる。両土地の境界付近は、フェンスやブロック塀で区画されている(写真23参照)。また、物件1の土地(低)と北側隣地(地番1503番3)(高)との間に若干の高低差が認められる。両土地の境界付近にフェンスが設置されている(写真24参照)。
- 9 物件1ないし3の各土地の東側境界付近にフェンスが設置されている。なお、物件1の土地の概ね南東角付近に設置されているものと推察される境界標の位置を基準とすると、上記各土地の概ね東側に位置する公図上の「道」の一部を、本物件敷地として一体利用している可能性がある(以上、写真25, 26, 35参照)。
- 10 物件2, 4の各土地とその南側隣地(地番1507番1)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27, 28参照)。

(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

- 11 物件6の土地とその北側隣地(地番2261番3)との境界付近は、土留めや木材で区画されている。上記両土地は、概ね、等高である(以上、写真29、30参照)。
- 12 物件8の土地とその北側隣地(地番2331番、2332番2)との境界付近は一面地を形成していることなどから、両土地の境界は、外観上、判然としない(写真31、32参照)。
- 13 本件建物の西側階段(屋内)の壁の表面に、複数の損傷が認められる(写真43ないし46参照)。
- 14 101号室の、玄関付近の壁及び居室(間取図中の「和室2」)の畳及び居室(間取図中の「洋室」)の壁のクロスに、それぞれ損傷が認められる(写真55、65、66参照)。また、コンロ回りの汚れや網戸の損傷も認められる(写真67、68参照)。
- 15 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。
- 16 本件各土地に隣接している公図上の「道」並びに物件8の土地の北側隣地(登記記録上の記載は下記のとおり。なお、地番2332番2の土地登記記録は、法務局に備え付けられていない。)との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
2331番	宅地	433.05㎡	●M●●
2332番2	(不明)	(不明)	(不明)

- 17 本件各土地に近接し、通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
1503番1	公衆用道路	489㎡	東八代郡石和町 (登記記録上)

- 18 物件8、9の各土地に関し、同土地上に現存しない建物(家屋番号2330番)の登記が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
有限会社サンライト ハウジング従業員 (管理会社担当者)	1 当社は、本物件の管理会社です。 2 物件5の共同住宅（コーポフルヤ）は3階建てで、各階4室ずつ、合計12室あります。なお、各室の間取りは、いずれも3DKです（間取図参照）。 3 本件土地上に、居住者用の駐車場が22台分あります。原則として、1台目の駐車場代は賃料に含まれていますが、2台以上駐車する場合は相談してください。バイクや自転車の駐輪代は無料です。 4 本物件はペット不可です。 5 入居者から申出があれば修繕しているので、本件建物で、雨漏りや床の沈み込みなどの、不具合箇所はないと思います。 6 現在、101号室、103号室、205号室及び302号室が空いています。リフォームの終わっている部屋もあれば、これからリフォームに着手する部屋もあります。
笛吹市役所建設総務課 職員	1 物件3、4の各土地と、物件6、7の各土地の間に、水路が介在しています。 2 本物件所有者は、上記水路上の床板にかかる占有許可が必要となるため、買受人は、占有許可について、当課に問い合わせてください。
●C●● (後見人弁護士)	1 私は、●A●●及び●B●の後見人をしている弁護士です。 2 ●A●●（母）と●B●（子）は親子です。 3 ●B●は、本件建物の共有持分権者として、●A●●の所有する土地を、本件建物の敷地として利用していますが、両者は親子のため、敷地利用に関して、地代等の支払に関する取決めはしていません。●B●は、上記土地を、本件建物の敷地として、無償で利用しています。 4 物件2、8の各土地は、切り株が多数残っている更地です。 5 物件2、8の各土地は、誰も利用していません。●A●●が管理している土地との認識で差し支えありません。

(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 3日(月)	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)
7年 3月 3日(月) 14:20-14:40	笛吹市役所建設総務課 (同市石和町市部) (1回目)	課税関係図面交付申請(窓口)
7年 3月12日(水) 9:30-12:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影
7年 3月17日(月) 8:45-9:05	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口) ※地番1526番(枝番を含む。)の公図は, 法務局 に備え付けられていないことを確認した。
7年 3月17日(月) 15:00-15:10	管理会社事務所 (甲府市宮原町)	管理会社担当者から聴取
7年 3月18日(火) 14:00-15:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影
7年 3月19日(水) 9:30-10:30	物件所在地 (3回目)	現況調査, 写真撮影
(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 7年 3月19日 目的物件は不在(空き室)で施錠されていたので, 立会人 ●N●● を立ち会わせ, 管理会社担当者から事前に借用していた鍵を用いて解錠し, 居室内に立ち入った。 ☐ 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過

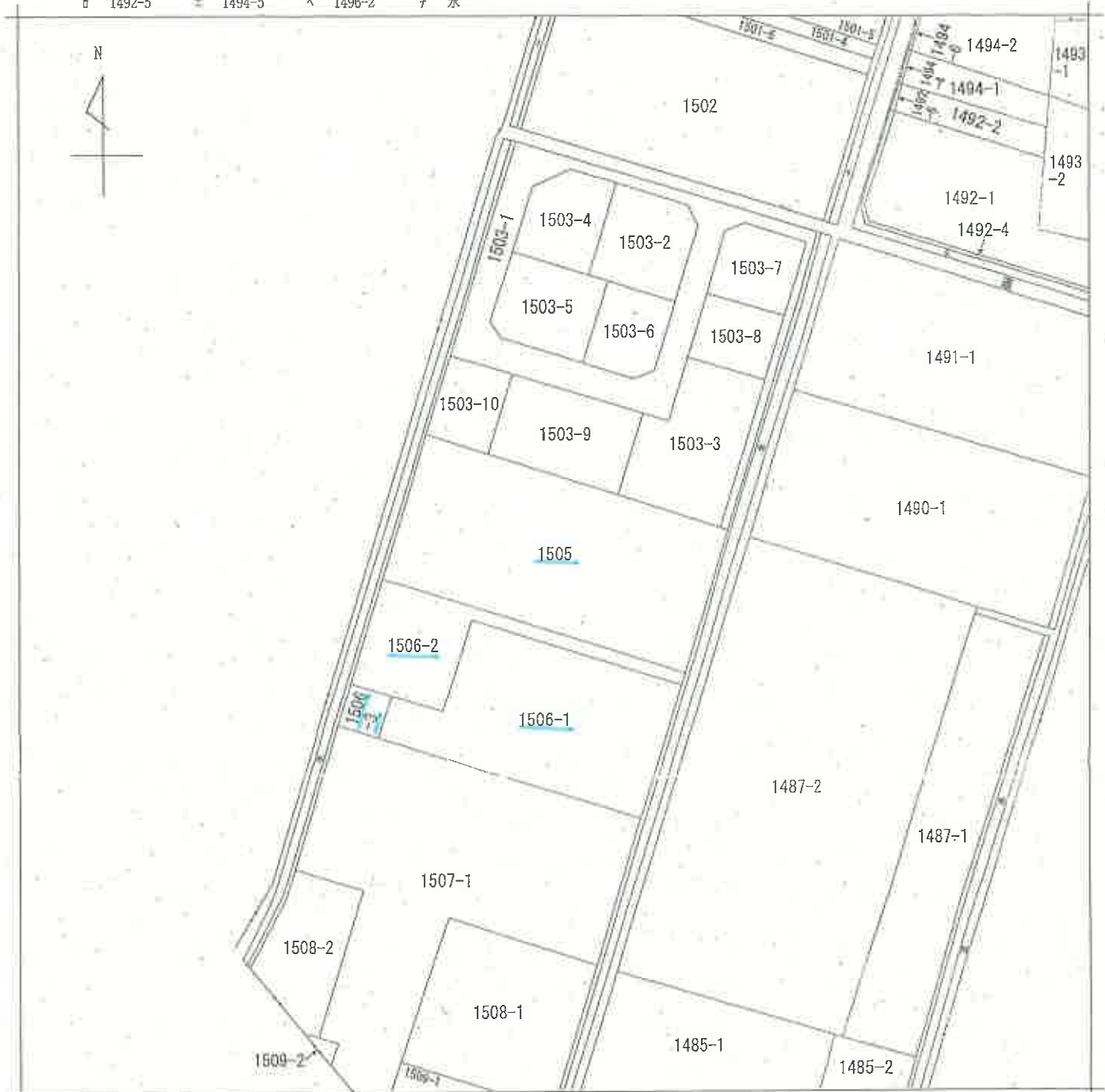
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 2日(水) 8:40-8:50	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口) ※地番2332番2の土地登記記録は、法務局に備え付けられていないことを確認した。
7年 4月 9日(水) 11:30-11:45	笛吹市役所建設総務課 (同市石和町市部) (2回目)	同課職員から聴取
7年 4月 9日(水) 14:30-14:40	当庁執行官室	所有者後見人弁護士から電話で聴取

(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(空き室)で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、管理会社担当者から事前に借用した鍵を用いて解錠し、居室内に立ち入った。
- ☐ 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

イ 1492-5 1492-7 1494-7 ト 1501-1
 □ 1494-5 1494-5 1496-2 テ 水



(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

石和町四日市場

請求部	所在	笛吹市石和町四日市場字諏訪原町				地番	1505番			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補事項		

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。

(甲府地方方法務局管轄)

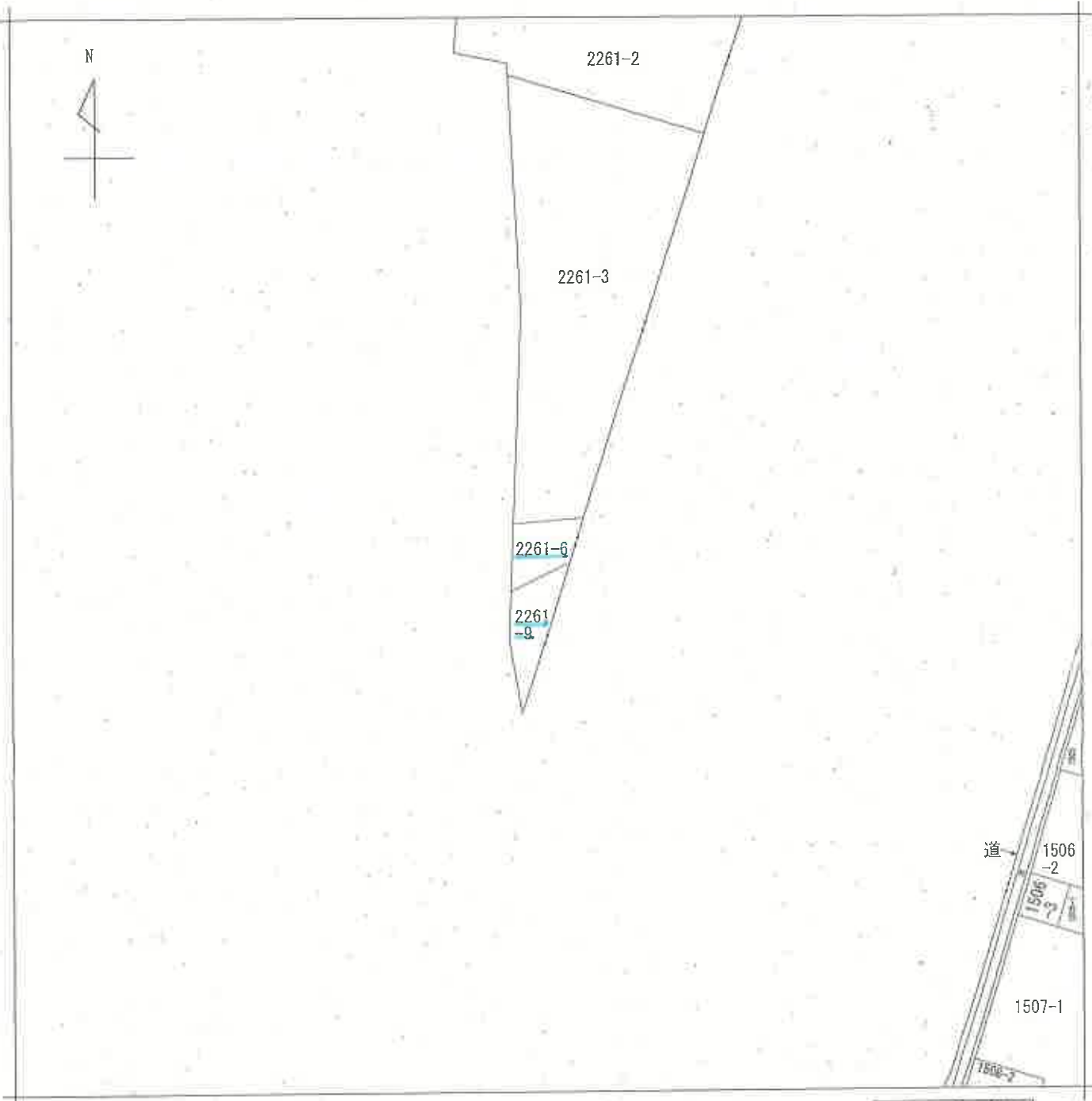
令和7年1月9日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M50787

登記官

(15 枚目)



(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。



請 求 部 分	所 在	笛吹市石和町四日市場字中向町				地 番	2261番6			
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	土地改良所在図
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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和7年1月9日

東京法務局管出張所

地図整理番号：M50794

登記官



(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。



請求部	所在	管吹市石和町四日市場字下向町				地番	2330番1		
出力縮尺	縮尺不明	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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年1月9日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M50797

登記官

(1/1)

(17 枚目)

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7年1月9日 東京法務局港出張所

令和7年1月9日 東京法務局港出張所

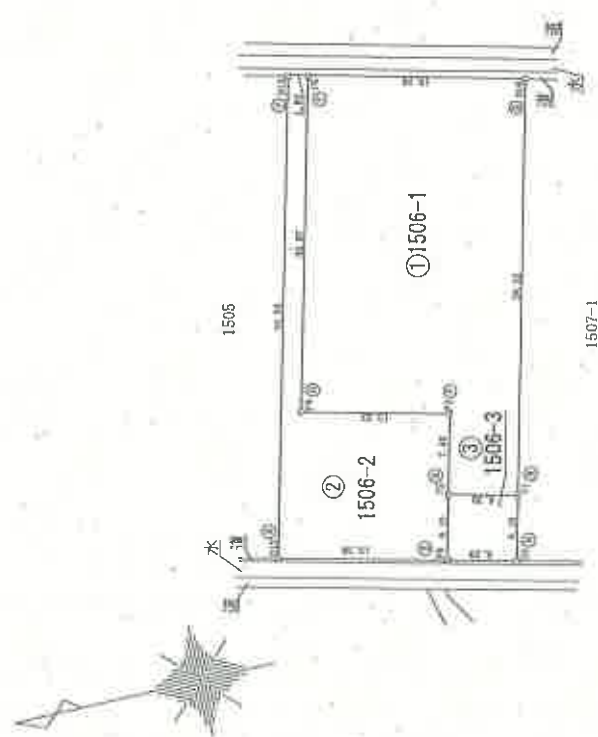
製品知

(18 枚目)

地区整理番号：M50789

地區積測圖

地番	1506-1、1506-2、 1506-3
土地の所在	笛吹市石和町四

[illegible][illegible][illegible]

97-1-1 (R)

GNSS観測 (世界測地系2011 第8系 平成29年10月30日受宿)

観測方法：ネットワーク型RTK-GNSSによる単点観測法

電子基準点	X	Y	標高
電子基準点(中道)	-4546.565		7548.435
電子基準点(山梨一宮)	-38857.290		17239.502

トランプ一席一賞表

测点名	X	Y	座标
11	-39937.131	12117.250	
11-1	-39914.406	12100.887	
11-2	-39945.102	12123.098	

平成30年4月18日測量

(目錄)

作者

(平成30年4月24日作成)

人譜甲

縮尺

500

A4判に縮小

世界地圖

(B)	プラズマチング法
(C)	コンクリート杭
(D)	金 属 板
(E)	金属プレート
(F)	鋳 印
(G)	ベ ン キ 印
(H)	本 板

登記年月日：平成30年5月31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。
(甲府地方裁判所管轄)
令和7年1月9日 東京法務局港出張所

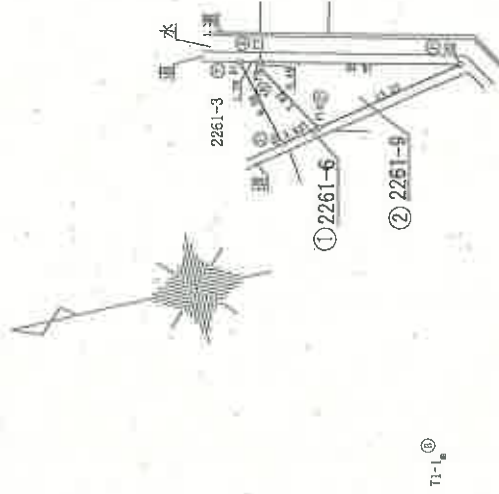
登記書

(19 枚目)

地積測量図

地番 2261-6, 2261-9

土地の所在 笛吹市 石和町 四日市場 字中向町



地番	2261-4				$(X_{n+1} - X_{n-1})/2$
測点		X_n	Y_n		
01	地	-3900.4	12140.513		-4718.142254
40	地	-3900.6	12132.283		-4830.046510
P14	地	-3900.050	12133.009		4127.108935
P8	地	-3900.590	12134.069		4216.293727
P7	地	-3900.107	12141.152		19546.60820
	地積		地積	38.034203	
	地積		地積	19.5171040	
	地積		地積	19.51	

地番	2261-9			
測点	Xn	Yn		$(X_{n+1} - X_{n-1})/2$
P7	-3900.6	107	12140.162	218547.193224
P8	-3900.590		12133.069	4216.293727
P14	-3900.050		12133.009	-218418.392614
D2	-3902.3		12135.845	41851.538835
地積	地積	地積	113.647418	
地積	地積	地積	56.523099	
地積	地積	地積	56.82	

合計 76.3408130

GNSS観測 (世界測地系2011 第8系 平成29年10月30日受信)

観測方法：おかげ型RTK-GNSSによる単点観測法

電子基準点名	X	座標	Y	座標
電子基準点 (中道)	-45446.565	7548.435		
電子基準点 (山梨一宮)	-38867.290	17239.502		

トラバース座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T1	-39937.131	12117.250		
T1-1	-39914.406	12100.887		
T1-2	-39945.102	12123.098		

平成30年4月18日測量

(図面9)

作成者

申請人

(平成30年4月24日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 500

A4判に縮小

登記年月日：平成30年5月31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。
(甲府地方裁判所管轄)
令和7年11月9日 東京法務局提出票所

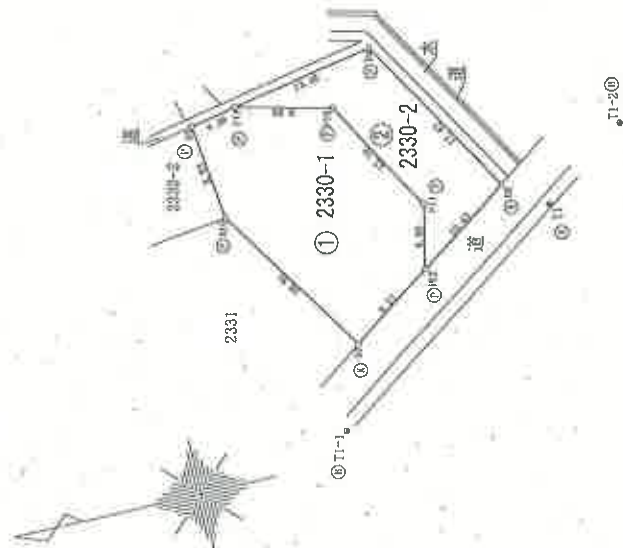
(20 枚目)

登記簿

地図整理番号：M50798

地積測量図

地番	2330-1, 2330-2
土地の所在	笛吹市 石和町 四日市場 字下向町



地番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn
P13	-39911.238	12132.437	15017.98844
P6	-39908.962	12131.850	38288.40830
P15	-39908.101	12132.783	-128216.86712
P7	-39917.281	12108.530	-22116.98280
P12	-39924.743	12113.874	-105108.42266
P11	-39926.080	12119.820	58253.79980
P10	-39916.904	12130.351	128432.15182
面積	566.71818		
面積	283.593080		
地積	283.35		

地番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn
D4	-39924.481	12135.041	286784.60503
P13	-39911.238	12132.437	52287.51509
P10	-39916.904	12130.351	-174432.18192
P11	-39926.080	12119.820	-58253.79980
P12	-39924.743	12113.874	-87110.86734
D5	-39934.241	12119.997	4083.84804
面積	279.140810		
面積	139.5704050		
地積	139.57		

合計 422.9297140

GNSS観測（世界測地系2011 第8系 平成29年10月30日受入）

観測方法：キワ型RTK-GNSSによる単点観測法

電子基準点名	X	Y	座標	Y	座標
電子基準点（中田）	-45440.5485				7548.435
電子基準点（山崎一宮）	-78847.8790				17239.502

トラバー座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T1	-39937.131		12117.250	
T1-1	-39914.406		12100.887	
T1-2	-39945.102		12123.098	

平成30年4月18日測量

(日 開 測 量)

作成者

平成30年4月24日作成

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成3年12月19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。

(甲府地方支庁管轄)

令和7年1月9日

東京法務局提出場所

登記官

(2 / 枚目)

405607 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

1505

建物の所在

山梨県南都賀郡日下町四日市場
山梨県南都賀郡日下町字諏訪原田1505番地

1 階



求積表

3.21 x 4.28 =	13.7388
28.80 x 8.20 =	236.1600
合計	249.8988
床面積	249.89 m ²

2 階、3 階（各階同型）



求積表

3.21 x 4.68 =	15.0228
28.80 x 8.20 =	236.1600
合計	251.1828
床面積	251.18 m ²

作製者

土地家屋
審理

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(山梨県土地家屋審理士会統一用紙)

昭和33年12月19日登記

ア 1506番2 物件3(現況 雑種地)

カ 2330番2 物件9(現況 雑種地)

イ 1506番3 物件4(現況 雑種地)

ウ 2261番6 物件6(現況 雑種地)

エ 2261番9 物件7(現況 雑種地)

オ 2330番1 物件8(現況 雑種地)

土地建物位置概略図



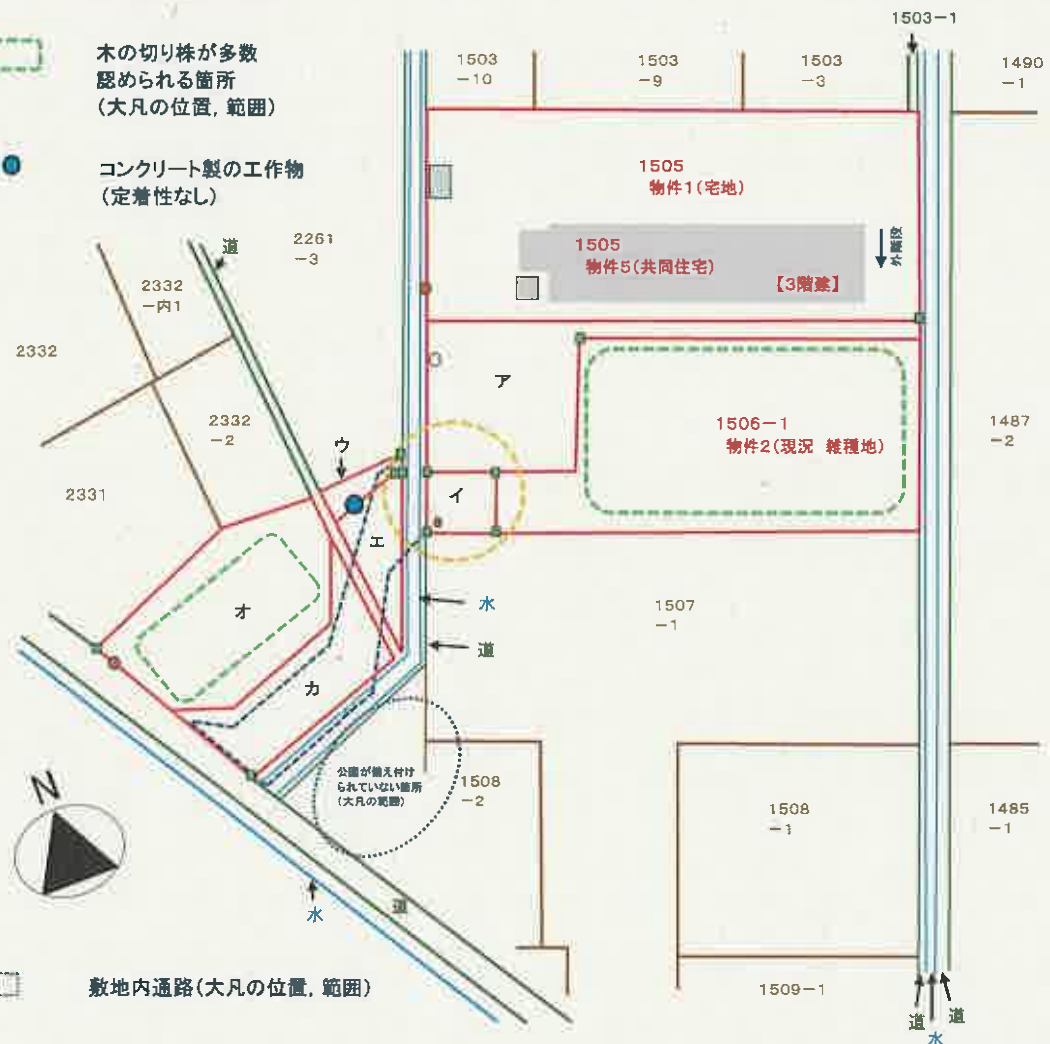
写真撮影
位置・方向



木の切り株が多数
認められる箇所
(大凡の位置、範囲)



コンクリート製の工作物
(定着性なし)



敷地内通路(大凡の位置、範囲)



LPガス容器置場(構築物)



受水槽(構築物)



ゴミ置場(2基。いずれも定着性なし)



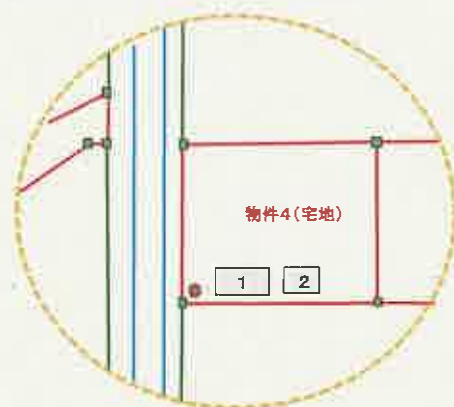
外灯(構築物)



電柱



境界標



【物件4の土地付近を拡大したもの】

【申立外の近隣地(16筆)を表示】

ア 1506番2 物件3(現況 雑種地)

カ 2330番2 物件9(現況 雑種地)

イ 1506番3 物件4(現況 雑種地)

ウ 2261番6 物件6(現況 雑種地)

エ 2261番9 物件7(現況 雑種地)

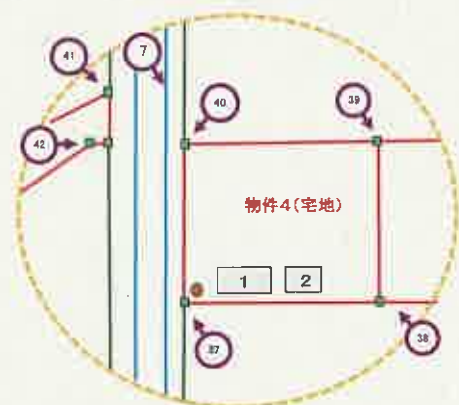
オ 2330番1 物件8(現況 雑種地)

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

木の切り株が多数
認められる箇所
(大凡の位置、範囲)

コンクリート製の工作物
(定着性なし)



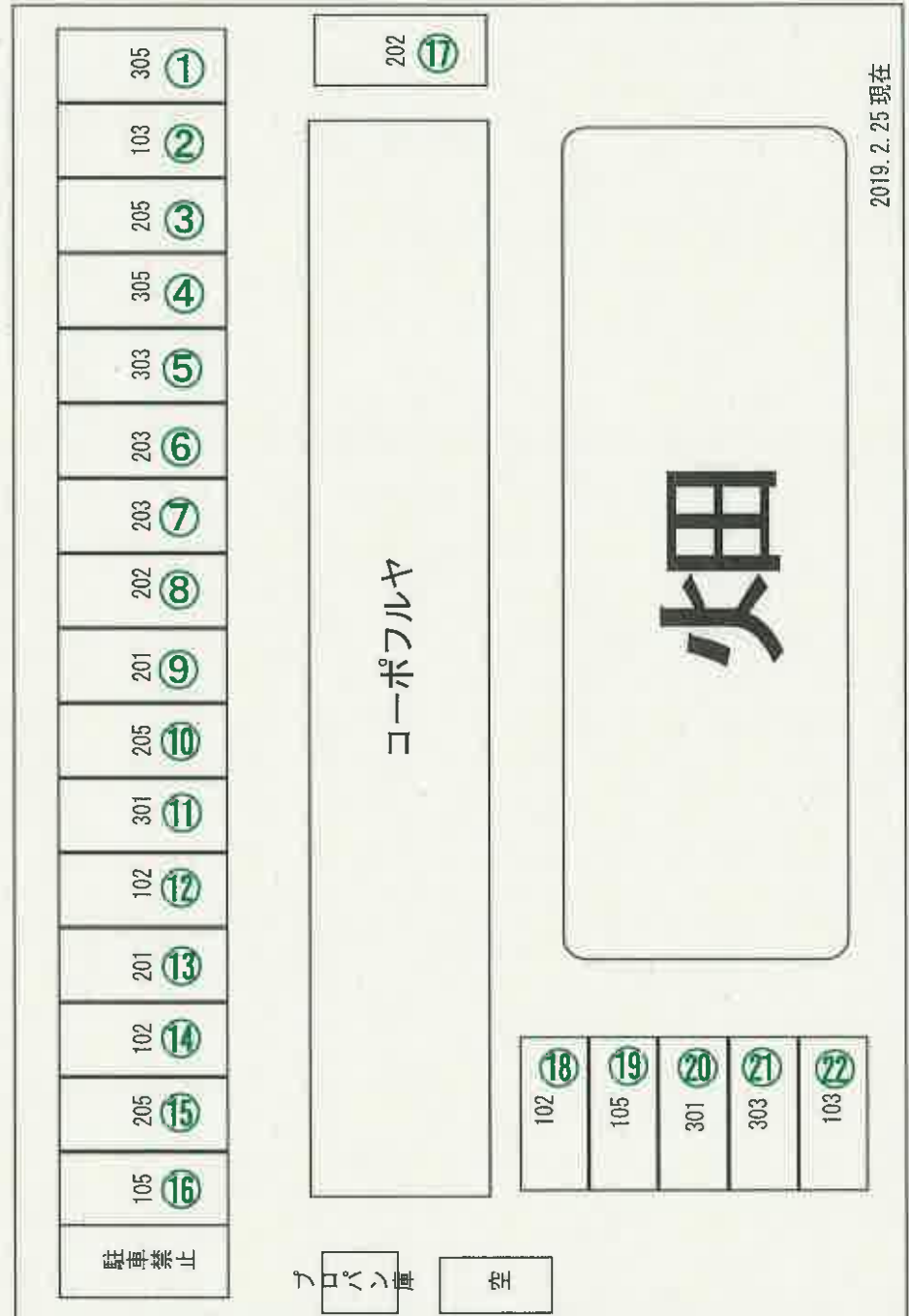
【物件4の土地付近を拡大したもの】

【申立外の近隣地(16筆)を表示】

駐 車 場 位 置 図

コーポフルヤ駐車場

山梨県笛吹市石和町四日市場 1505

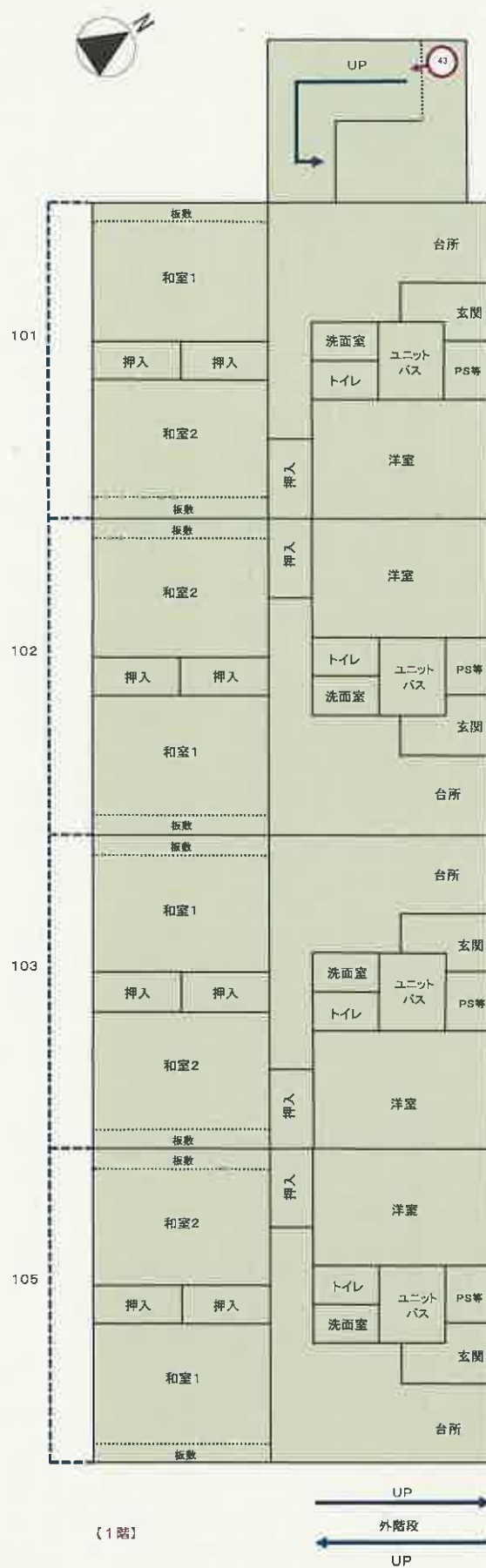


(24 枚目)

間取図（物件5）

ベランダ

写真撮影
位置・方向

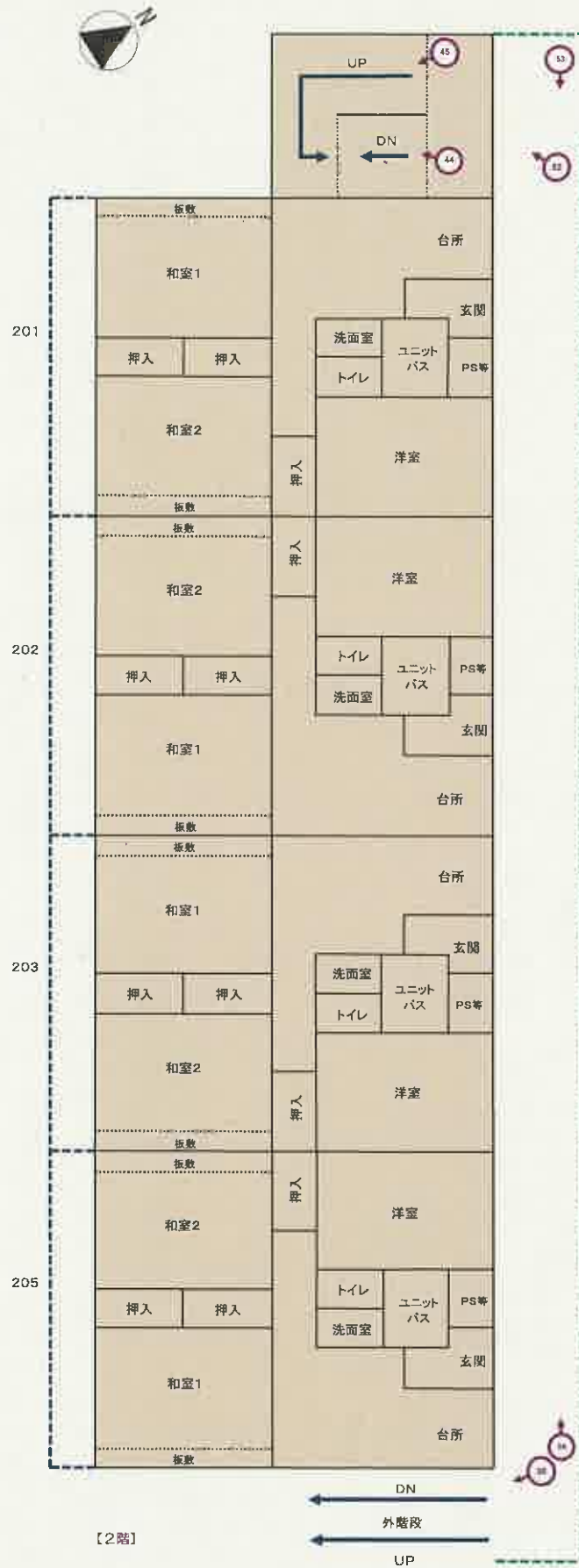


〔1階〕

間取図（物件5）

ベランダ
外廊下

写真撮影
位置・方向



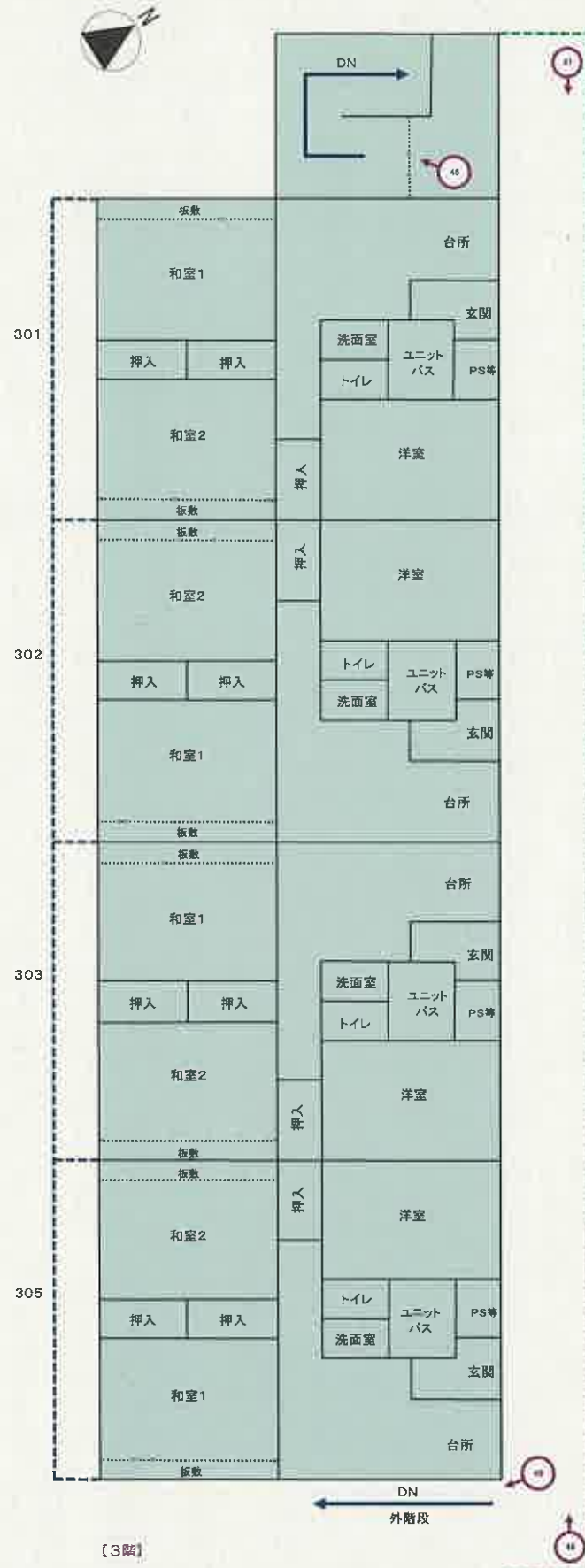
間取図（物件5）

ベランダ

外廊下

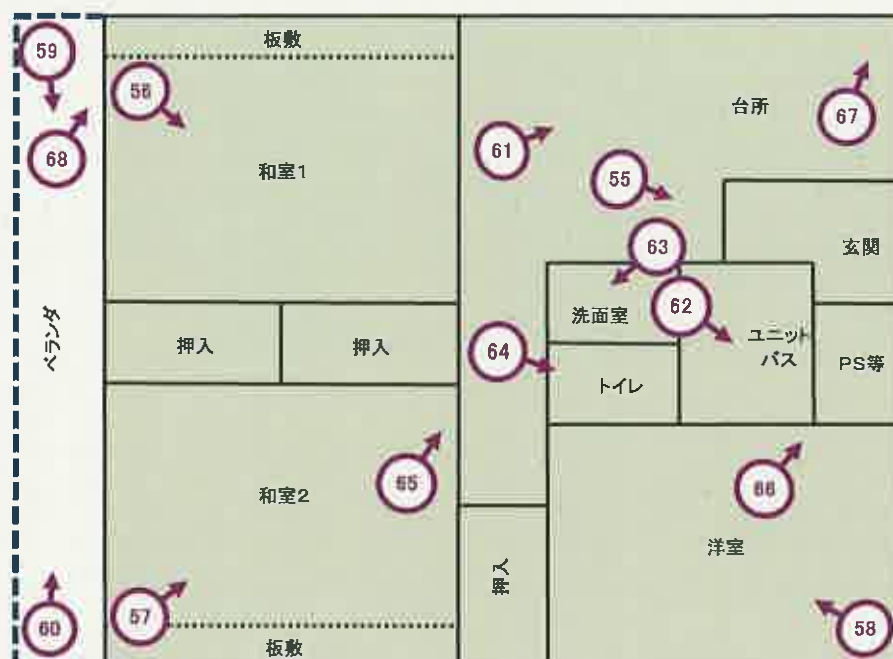


写真撮影
位置・方向



間取図（物件5）

写真撮影
位置・方向



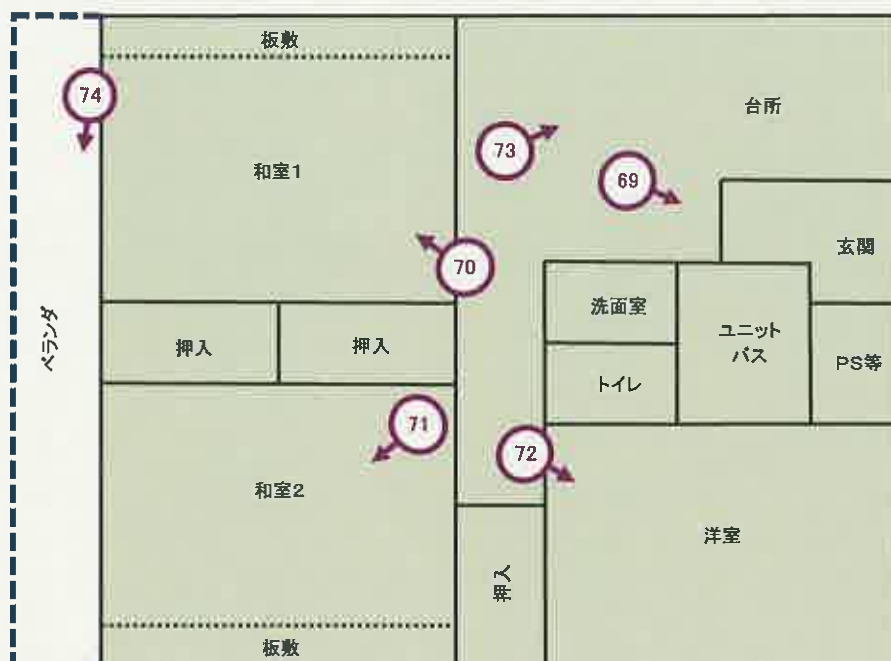
【101号室】



（ 28 枚目 ）

間取図（物件5）

写真撮影
位置・方向



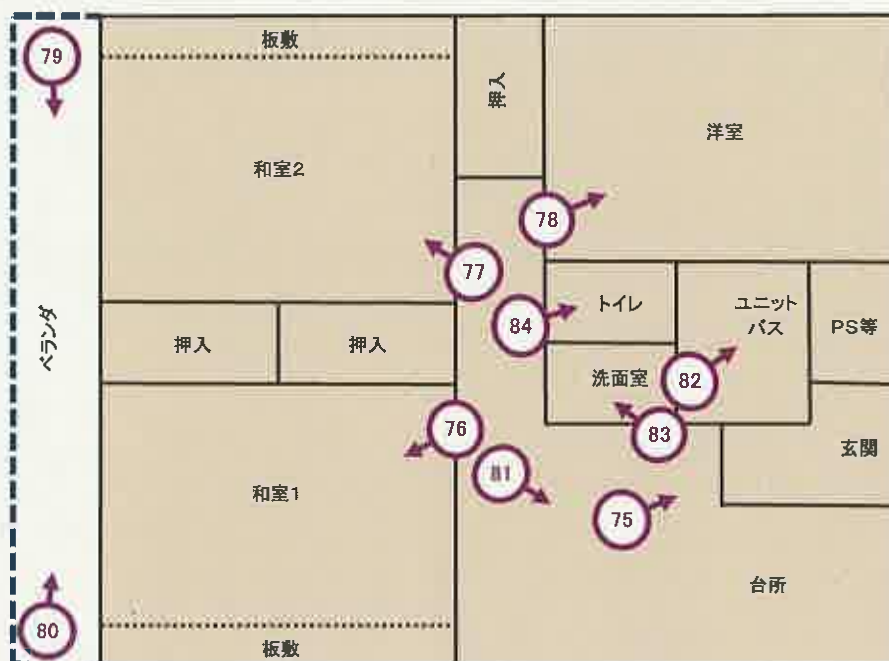
【103号室】



（ 29 枚目 ）

間取図（物件5）

写真撮影
位置・方向



【205号室】



（ 30 枚目 ）

物件5(共同住宅)

1



物件5(共同住宅)

2



物件5(共同住宅)

3



物件5(共同住宅)

4



5



LPガス容器置場及びその周辺を撮影したもの

6



受水槽及びその周辺を撮影したもの

7

ゴミ置場2

ゴミ置場1



ゴミ置場及びその周辺を撮影したもの

8

コンクリート製の工作物



コンクリート製の工作物及びその周辺を撮影したもの

9



北側駐車スペースを撮影したもの

10



北側駐車スペースを撮影したもの

11



南側駐車スペースを撮影したもの

12



南側駐車スペースを撮影したもの

13



物件8の土地(現況 雑種地)に、木の切り株が多数認められる
状況を撮影したもの

14



物件2の土地(現況 雑種地)に、木の切り株が多数認められる
状況を撮影したもの

15



物件2の土地(現況 雑種地)に、木の切り株が多数認められる
状況を撮影したもの

16



物件2の土地(現況 雑種地)に、木の切り株が多数認められる
状況を撮影したもの

17

物件8(現況 雑種地)

物件9(現況 雑種地)



接道関係

18

物件9(現況 雑種地)



接道関係

19

物件8(現況 雑種地)

物件9(現況 雑種地)



物件9の土地(現況 雑種地)は、櫛ね、通路として利用されている状況等を撮影したもの

20

近隣地
(1507-1)

物件7(現況 雑種地)



本物件に近接する水路の形状等を撮影したもの

21

物件7(現況 雑種地)

近隣地
(1507-1)



本物件に近接する水路の形状等を撮影したもの

22

物件3(現況 雑種地)

西側近隣地
(2261-3)



物件1(宅地)

23



北側隣地
(1503-10)

物件1(宅地)

24



物件1(宅地)

北側隣地
(1503-3)

25

東側近隣地
(1487-2)

物件1(宅地)



北側隣地
(1503-1)付近

26

物件2(現況 雑種地)

東側近隣地
(1487-2)



隣地
(1507-1)

27



隣地
(1507-1)

物件2(現況 雑種地)

28



物件2(現況 雑種地)

隣地
(1507-1)

29



30



31



物件8(現況 雑種地)

北側隣地
(2332-2)

32



北側隣地
(2331)

物件8(現況 雑種地)

33

境界標

北側隣地(地番2331番)との境界付近に
設置されているブロック塀



物件8(現況 雑種地)

34

境界標



地積測量図上の「道」

物件8(現況 雑種地)

35



36



37



38



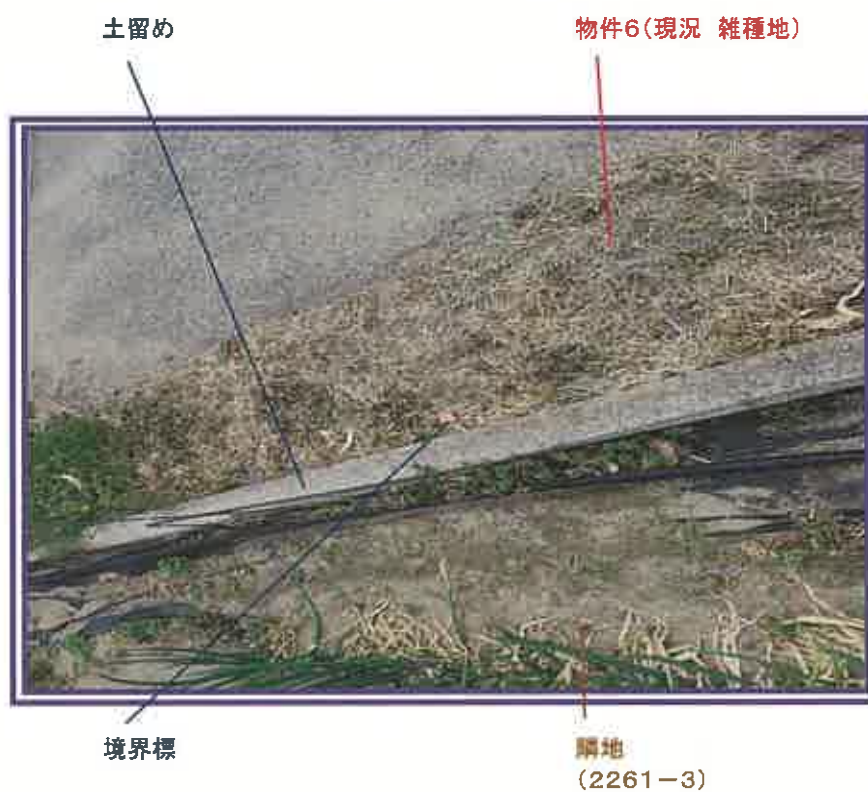
39



40



41



42



43

階段壁表面の損傷箇所



1階から、西側階段(屋内)方向を撮影したもの

44

階段壁表面の損傷箇所



2階から、西側階段(屋内)方向を撮影したもの

階段壁表面の損傷箇所

45



2階から、西側階段(屋内)方向を撮影したもの

階段壁表面の損傷箇所

46



3階から、西側階段(屋内)方向を撮影したもの

47



3階外廊下を撮影したもの

48



3階外廊下を撮影したもの

49



3階から、東側階段(外階段)方向を撮影したもの

50



2階から、東側階段(外階段)方向を撮影したもの

51



1階から、東側階段(外階段)方向を撮影したもの

52



西側階段への入口付近を撮影したもの

53



2階外廊下を撮影したもの

54



2階外廊下を撮影したもの

クロスの損傷箇所

55



玄関(101号室)

56



和室1(101号室)

57



和室2(101号室)

58



洋室(101号室)

59



ベランダ(101号室)

60



ベランダ(101号室)

61



台所(101号室)

62



ユニットバス(101号室)

63



洗面室(101号室)

64



トイレ(101号室)

65



畳の損傷箇所を撮影したもの(和室2。101号室)

66



クロスの損傷箇所を撮影したもの(洋室。101号室)

67



コンロ回りを撮影したもの(台所。101号室)

68



網戸の損傷箇所を撮影したもの(和室1。101号室)

69



玄関(103号室)

70



和室1(103号室)

71



和室2(103号室)

72



洋室(103号室)

73



台所(103号室)

74



ベランダ(103号室)

75



玄関(205号室)

76



和室1(205号室)

77



和室2(205号室)

78



洋室(205号室)

79



ベランダ(205号室)

80



ベランダ(205号室)

81



台所(205号室)

82



ユニットバス(205号室)

83



洗面室(205号室)

84



トイレ(205号室)

令和7年（ケ）第16号

令和7年3月19日 現地調査

令和7年4月28日 評 価

評価番号（競）第2152号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金32,760,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,830,000円
物件2（土地）	金2,570,000円
物件3（土地）	金1,030,000円
物件4（土地）	金170,000円
物件5（建物）	金20,830,000円
物件6（土地）	金170,000円
物件7（土地）	金500,000円
物件8（土地）	金2,440,000円
物件9（土地）	金1,220,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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・2・3・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。物件6・7・8・9は、物件1～4、物件6～9を一体利用している状態での内訳価格である。

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 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宅地	雑種地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	宅地	雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	宅地	雑種地
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	宅地	雑種地

番号	所在等	登 記	現 況
7	所 在 地 番 地 目 地 積	宅地	雑種地
8	所 在 地 番 地 目 地 積	宅地	雑種地
9	所 在 地 番 地 目 地 積	宅地	雑種地

特 記 事 項
・ 物件 2 ～ 4、6 ～ 9 の現況地目は雑種地である。 ・ 本件各土地の境界及び隣接する公図上の道、水路との境界は不明瞭である。 ・ 物件 6 ・ 7 と物件 8 ・ 9 の間に介在する公図上の道は、同物件と一面地で使用されている。 ・ 物件 2 と 8 の土地には切り株が残っている。 ・ 本件各土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 物件 3 ・ 4 と物件 6 ・ 7 の間には水路が介在しており、物件 1 ～ 4 への通行するための通路の一部として使用しているが、占用許可が必要である。 また、物件 5 の建物は、建築当時は物件 1 の土地の北東側に隣接する申立外土地 1503 番 3 の土地を敷地の一部として同土地の北西側の道路に接面する形で建築確認を受けて建築されており、現在のような物件 6 ・ 7 ・ 9 を通路として公道に接面する状態ではなかった。今後建て替えや増築等をする場合には、現在の状態で建築確認を受ける必要があり、接道条件が認められるためには、介在する水路等の占用許可等が必要とされる可能性があるので注意が必要である。

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1505番
地 目 宅地
地 積 985.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1506番1
地 目 宅地
地 積 662.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1506番2
地 目 宅地
地 積 265.65平方メートル

所有者 A

4 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町
地 番 1506番3
地 目 宅地
地 積 38.41平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 笛吹市石和町四日市場字諏訪原町 1505 番地

家屋 番号 1505 番

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 249.89 平方メートル
2 階 251.18 平方メートル
3 階 251.18 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 笛吹市石和町四日市場字中向町

地 番 2261 番 6

地 目 宅地

地 積 19.51 平方メートル

所有者 A

7 所 在 笛吹市石和町四日市場字中向町

地 番 2261 番 9

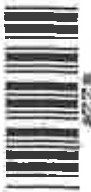
地 目 宅地

地 積 56.82 平方メートル

所有者 A

8 所 在 笛吹市石和町四日市場字下向町

地 番 2330 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 283.35平方メートル

所有者 A

9 所 在 笛吹市石和町四日市場字下向町

地 番 2330番2

地 目 宅地

地 積 139.57平方メートル

所有者 A



第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～4・6～9）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「石和温泉」駅から南方へ道路距離で約2.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅を中心に、アパート等がみられる地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 70% 200% 笛吹市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の想定最大降雨時の浸水深は3.0m以上5.0m未満の地域と5.0m以上の地域に跨がっている。
画 地 条 件	地 積：2,450.82㎡ 形 状：長方形地 間 口：約20m 奥 行：約70m 接 面：道路と概ね等高	
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅員約4.5m舗装市道（市道1252号線、建築基準法第42条1項1号道路） 東側：幅員約2.5m舗装市道（市道1256号線、建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件1は物件5の建物の敷地として、物件2は一部共同住宅の入居者の駐車場及び未利用地として、物件3は通路及び共同宅居住者のための駐車場として、物件4・6・7・9は通路として、物件8は未利用の状態で使用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：あり ガ ス：なし	
特 記 事 項	・物件2～4、6～9の現況地目は雑種地である。 ・本件各土地の境界及び隣接する公図上の道、水路との境界は不明瞭である。	

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・ 物件 6・7 と物件 8・9 の間に介在する公図上の道は、同物件と一面地で使用されている。・ 物件 2 と 8 の土地には切り株が残っている。・ 本件各土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。・ 物件 6 に井戸状の設備があるが、詳細は不明である。・ 物件 3・4 と物件 6・7 の間には水路が介在しており、物件 1～4 への通行するための通路の一部として使用しているが、占有許可が必要である。
また、物件 5 の建物は、建築当時は物件 1 の土地の北東側に隣接する申立外土地1503番3の土地を敷地の一部として同土地の北西側の道路に接面する形で建築確認を受けて建築されており、現在のような物件 6・7・9 を通路として公道に接面する状態ではなかった。今後建て替えや増築等をする場合には、現在の状態で建築確認を受ける必要があり、接道条件が認められるためには、介在する水路等の占有許可等が必要とされる可能性があるので注意が必要である。 |
|--|---|

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）：平成3年11月20日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：鉄骨造陸屋根 3 階建 屋 根：アスファルト防水 外 壁：吹付タイルほか 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロス、杉板天井ほか 床 ：フローリング、カーペット、畳ほか
床面積（現況）	1 階：249.89㎡ 2 階：251.18㎡ 2 階：251.18㎡ 延：752.25㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：現況調査報告書のとおり 1 階 4 戸 2 階 4 戸 3 階 4 戸
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	経年相応の摩滅、設備の陳腐化がみられる。共用部分の維持管理は普通である。
建物の利用状況	別表の占有状況のとおり、賃借人が占有している部分と空室で所有者が占有している部分がある。
特 記 事 項	・ 建築後30年以上経過しているので、共用部分に随所に摩滅や老朽化がみられる ・ 全 1 2 戸のうち空室は 4 室で、退去後の補修が行われている部屋と行われていない部屋があり、101号室は退去後のままの状態です。汚れや内装等の破損がみられる。

(物件 5 の建物の占有状況)

階数	部屋番号	占有者	占有開始時	現在の契約	賃料
1	101	空室			
1	102	D	H20. 7. 1	R6. 7. 1～R8. 6. 30	月額50,000円 敷金100,000円
1	103	空室			
1	105	E	H23. 6. 20	R5. 6. 20～R7. 6. 19	月額50,000円 敷金100,000円
2	201	F	H24. 4. 1	R6. 4. 1～R8. 3. 31	月額50,000円 敷金100,000円
2	202	G	H17. 10. 14 よりも以前	R6. 11. 10～R8. 11. 9	月額50,000円 敷金80,000円
2	203	I	H23. 4. 1	R7. 4. 1～R9. 3. 31	月額50,000円
2	205	空室			
3	301	J	H26. 7. 1	R6. 7. 1～R8. 6. 30	月額48,000円
3	302	空室			
3	303	K	H24. 5. 2	R6. 5. 2～R8. 5. 1	月額50,000円
3	305	L	H3. 12. 22	R5. 12. 22～R7. 12. 21	月額50,000円 敷金80,000円

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 土地価格（物件1～4、6～9）

目的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
1	25,600	0.65	985.00	1.0	16,390,000
2	25,600	0.65	662.51	1.0	11,020,000
3	25,600	0.65	265.65	1.0	4,420,000
4	25,600	0.65	38.41	1.0	640,000
6	25,600	0.65	19.51	1.0	320,000
7	25,600	0.65	56.82	1.0	950,000
8	25,600	0.65	283.35	1.0	4,710,000
9	25,600	0.65	139.57	1.0	2,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

山梨県基準地価格 笛吹(県)－5

$$\text{公示価格等 } 26,900\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100/100 \times \text{標準化補正 } 100/105 \times \text{地域要因 } 100/100 \div \text{標準画地価格 } 25,600\text{円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和6年7月1日)から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：方位＋5%

◇地域格差：交通接近条件 ＋5% 環境条件－5%

$$(100\% + 5\%) \times (100\% - 5\%) \div 100\%$$

イ 個別格差：規模が大きい ▲20%

形状が劣る ▲15%

水路・赤道が介在 ▲5%

(多方路地、道路方位の効用増はない)

$$(100\% - 20\%) \times (100\% - 15\%) \times (100\% - 5\%) \div 65\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建付減価：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÷
物件5	215,000	752.25	0.14	22,640,000

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

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率

経過年数約34年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率は40%と査定。耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

$$10年 \div (34年 + 10年) \times (1 - 0.4) \div 0.14$$

(2) 積算価格

基礎となる価格に、物件1・2・3・4土地については土地利用権等価格を控除し、物件5の建物については土地利用権等価格を加算し、物件6～9の土地価格を加算して下記のとお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	16,390,000	法定地上権	0.55	9,010,000
2	11,020,000	法定地上権	0.55	6,060,000
3	4,420,000	法定地上権	0.55	2,430,000
4	640,000	法定地上権	0.55	350,000
				17,850,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権は、物件1～4については土地の利用状況から物件5の建物の法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して上記のとおり査定した。

② 積算価格の査定

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価等	積算価格 (円)	価 格 構成比 (%)
1	16,390,000	－9,010,000	—	7,380,000	11.6
2	11,020,000	－6,060,000	—	4,960,000	7.8
3	4,420,000	－2,430,000	—	1,990,000	3.1
4	640,000	－350,000	—	290,000	0.5
5	22,640,000	＋17,850,000	—	40,490,000	63.9
6	320,000		—	320,000	0.5
7	950,000		—	950,000	1.5
8	4,710,000		—	4,710,000	7.4
9	2,320,000		—	2,320,000	3.7
積算価格				63,410,000	100

2 収益価格の試算

収益価格は、直接還元法を採用し、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) (ア－イ)×ウ÷エ ×オ
7,180,600	2,152,800	1.0	10	1.0	50,280,000

ア 総収益：現在の賃貸状況と空室部分は賃貸することを想定し、総収益を査定した。

月額支払賃料 598,000円×12ヶ月＝7,176,000円
 敷金の運用益 460,000円×0.01＝4,600円
 総収益 7,176,000円＋4,600円＝7,180,600円

イ 総費用：類似の賃貸用不動産の経費率を参考に30%と査定

7,176,000円 × 30% ≒ 2,152,800円

エ 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準とし、対象物件の収益用不動産としてのリスク、償却率等を考慮のうえ査定。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり試算された。開差が生じたので調整を行う。

	試算価格
積算価格	63,410,000円
収益価格	50,280,000円
調整後の価格	55,000,000円

対象物件は、賃貸用の共同住宅であるため、収益価格を中心とするが、収益に反映されていない未利用地も含まれているため、未利用地の効用も考慮の上、積算価格も比較考量し、調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

① 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格構成割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格構成割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	55,000,000	11.6%	6,380,000
2		7.8%	4,290,000
3		3.1%	1,710,000
4		0.5%	280,000
5		63.9%	35,150,000
6		0.5%	280,000
7		1.5%	830,000
8		7.4%	4,070,000
9		3.7%	2,040,000

② 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、競売市場修正等を施し、評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	そ の 他 の 控除額(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	6,380,000	1.0	0.6	0	3,830,000
2	4,290,000	1.0	0.6	0	2,570,000
3	1,710,000	1.0	0.6	0	1,030,000
4	280,000	1.0	0.6	0	170,000
5	35,150,000	1.0	0.6	260,000	20,830,000
6	280,000	1.0	0.6	0	170,000
7	830,000	1.0	0.6	0	500,000
8	4,070,000	1.0	0.6	0	2,440,000
9	2,040,000	1.0	0.6	0	1,220,000
一括価格（合計）					32,760,000

ウ 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。

エ その他の控除額：授受している敷金のうち、260,000円が買受人の引受となると判断して控除した。

第6 参考価格資料

山梨県地価調査価格 笛吹（県）－5

所 在：笛吹市石和町唐柏字池田43番4

価 格：26,900円／㎡

位 置：石和温泉駅3.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途無指定、指定建ぺい率70%、
指定容積率200%

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅のほか農地も介在する住宅地域。

第7 附属資料

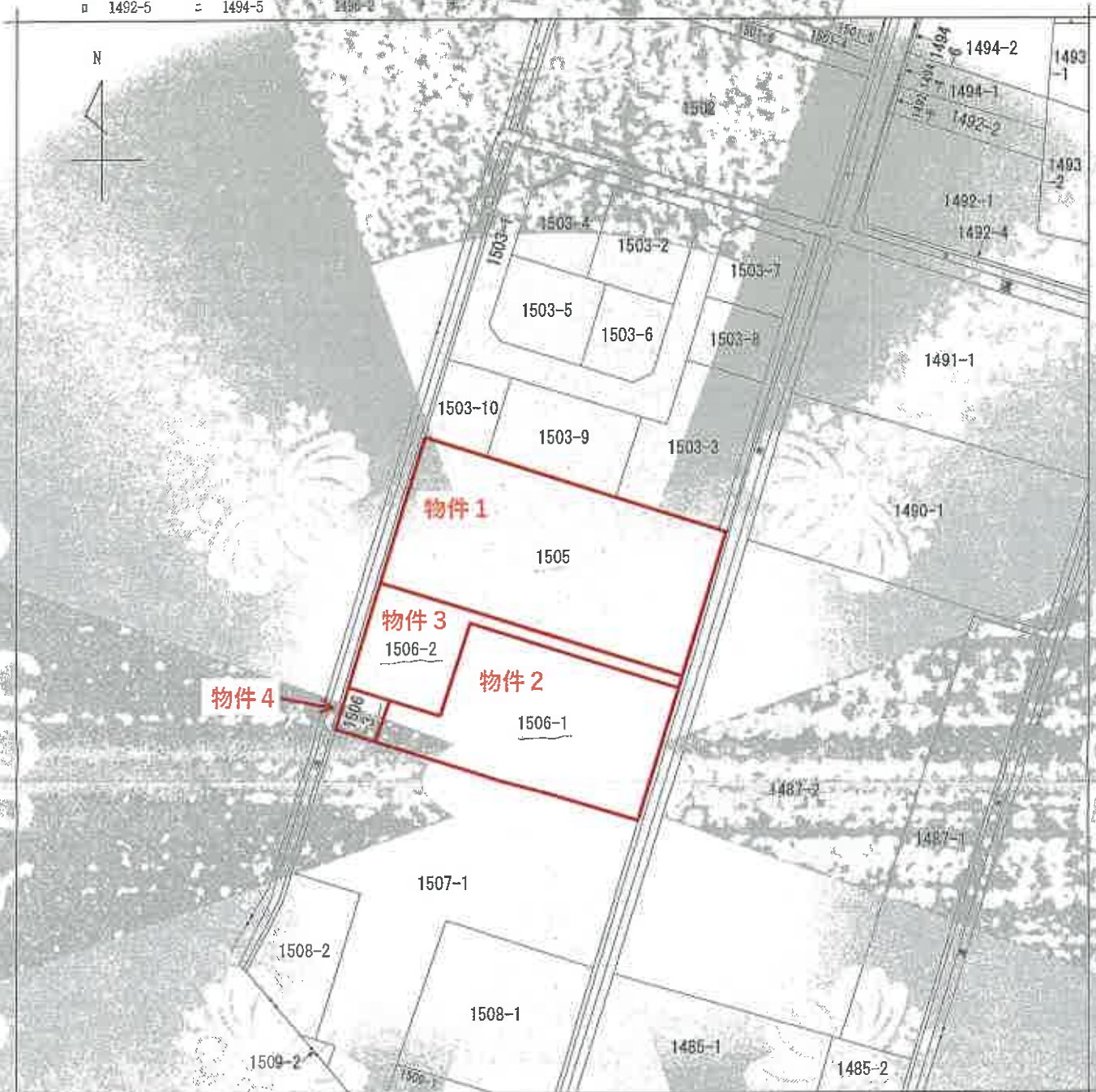
- 1 受命不動産の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し



縮尺 1/15000

イ 水 1492-5
ハ 1492-7
ニ 1494-5

N



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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、これに代わるものを添付して備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の真実を記載した図面です。



請求部	所在	佐吹市石和町四日市場字新助原町				地番	1505番			
出力縮	1/600	精査区分	座標系 国土地院 は記号	分画	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図			
作成年月日				備付年月日 (原図)				備考		

これは地図に準ずる図面に記録されているF値を証明した図面である。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年1月9日

東京法務局提出場所

地図整理番号：M50787

(1/1)

地図に準ずる図面写し

A3版をA4版に縮小



2261-2

2261-3

物件 6 → 2261-6

物件 7 → 2261-4

1500

1507-1

1508

(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。



請求部	所在	笛吹市石和町四日市場字中田町				地番	2261番6			
出力縮	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	土地改良所在図
作成年月日				備考欄(図面)				備考欄		

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

(甲府地方法務局管轄)

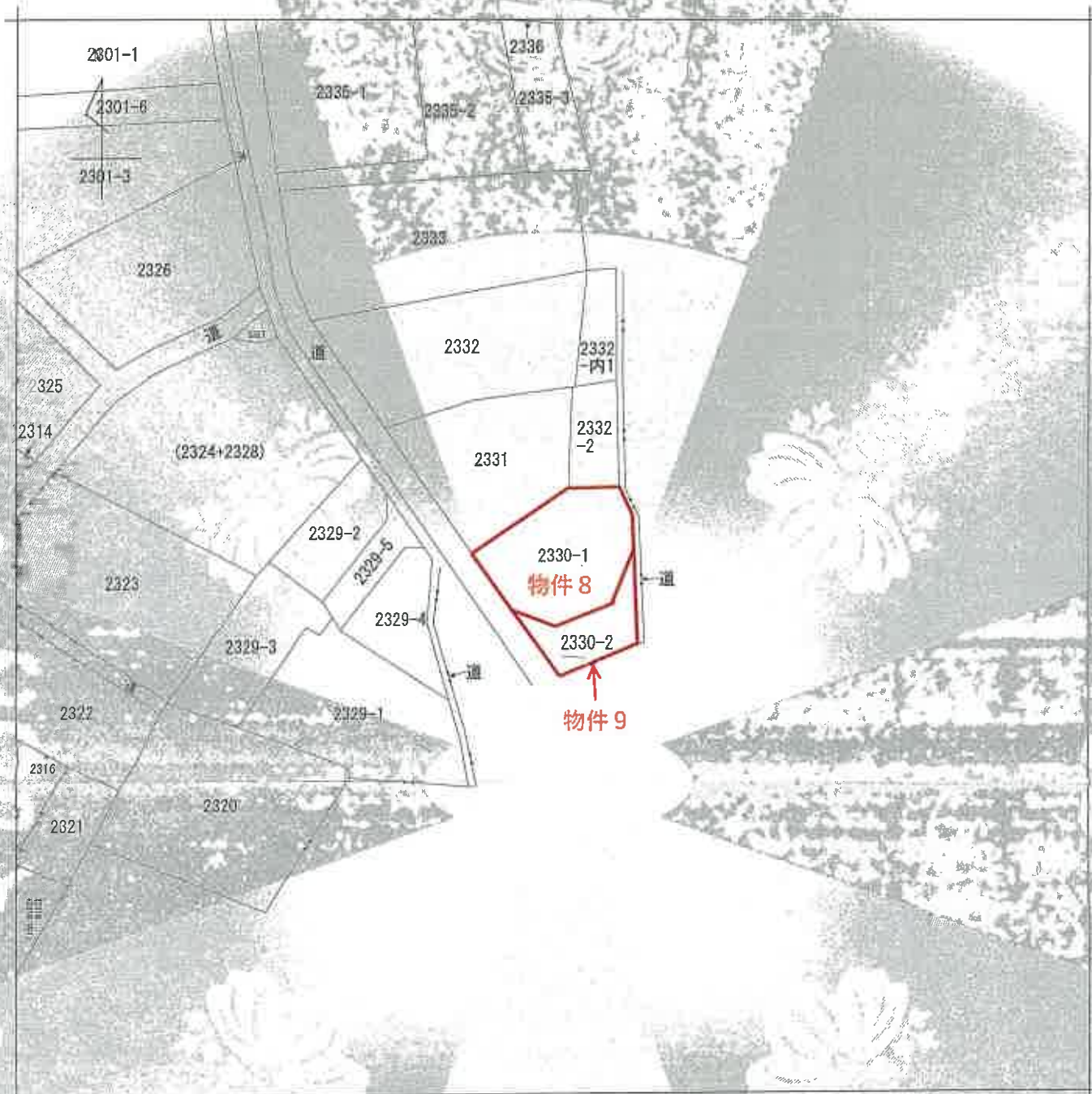
令和7年1月9日

東京法務局 登記部

地図整理番号：M50794

(1/1)

地図に準ずる図面写し
A3版をA4版に縮小



(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上の地図が備え付けられるまでの間、これに代用す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。



請求部	所在	千葉県白和町四日市場字下町			地番	2330番1		
出力縮尺	縮尺不明	積算区分	座標系 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				備考 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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年1月9日

東京法務局出張所

登記官

地図整理番号：M50797

(1/1)

地図に準ずる図面写し

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成3年12月19日

これは図面に記録されたい事項を並べたもので、
（甲府地方税务局管轄）
令和7年1月9日 東京市役所提出書類

405607 各階平面図

1505

建物図面

建設省建築士会館発行 建築図面 1505番地
山梨県南都賀郡石和町四日市場

家屋番号

建物の所在地

1階



求積表

3.21 x 4.28 =	13.7388
28.80 x 8.20 =	236.1600
合計	249.8988
床面積	249.89 m ²

2階、3階（各階同型）



求積表

3.21 x 4.28 =	15.0228
28.80 x 8.20 =	236.1600
合計	251.1828
床面積	251.18 m ²

（単位：m²）

作成者

全館写真

年月日（年）

縮尺 1/250

面積

縮尺 1/500

物件5

地図整理番号：450793

建物図面・各階平面図写し A3版をA4版に縮小