

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 14 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 12 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 18 日 午前 10 時 00 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 14 日 午前 10 時 00 分 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 12 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 12 月 23 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 11 月 14 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	22,190,000 17,752,000	一括	4,438,000	360,437	29,369
1	3,300,000				
2	4,350,000				
3	14,540,000				



物件目録

- | | | | |
|---|------|----|--|
| 1 | 所在地 | 在 | 蕨崎市藤井町北下條字上横屋 |
| | 地番 | 番 | 5 3 6 番 1 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 3 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 在 | 蕨崎市藤井町北下條字上横屋 |
| | 地番 | 番 | 5 3 7 番 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 8 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 在 | 蕨崎市藤井町北下條字上横屋 5 3 7 番地 |
| | 家屋番号 | 番号 | 5 3 7 番 |
| | 種類 | 類 | 共同住宅 |
| | 構造 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床面積 | 積 | 1 階 2 6 7 . 8 8 平方メートル
2 階 2 5 7 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

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

なし

《 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

地

目

積 | 在
在
番
目
積 | 在
在
番
目
積 |
| | | | 葦崎市藤井町北下條字上横屋 |
| | | | 5 3 6 番 1 |
| | | | 宅地 |
| | | | 3 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所
在

地

目

積 | 在
在
番
目
積 | 在
在
番
目
積 |
| | | | 葦崎市藤井町北下條字上横屋 |
| | | | 5 3 7 番 |
| | | | 宅地 |
| | | | 8 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所
在

家屋
種
類

構
造

床 面 積 | 在
在
番号
種類
構造
面積 | 在
在
番号
種類
構造
面積 |
| | | | 葦崎市藤井町北下條字上横屋 5 3 7 番地 |
| | | | 5 3 7 番 |
| | | | 共同住宅 |
| | | | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | | | 1 階 2 6 7 . 8 8 平方メートル |
| | | | 2 階 2 5 7 . 6 0 平方メートル |



(別 紙)

建 物 占 有 状 況 一 覧 表

範 囲	占 有 者	備 考
101号室	B	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。
102号室	株式会社アドバンス山梨	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。
103号室	C	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。
104号室	D	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。
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。
106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。
201号室	G	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。
202号室	H	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。
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。
204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。
205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。
206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。

令和7年（ケ）第52号

令和 7年 6月24日受理
令和 7年 7月24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 菰崎市藤井町北下條字上横屋
 地 番 536 番 1
 地 目 宅地
 地 積 306.00 平方メートル
- 2 所 在 菰崎市藤井町北下條字上横屋
 地 番 537 番
 地 目 宅地
 地 積 806.00 平方メートル
- 3 所 在 菰崎市藤井町北下條字上横屋 537 番地
 家屋 番号 537 番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 267.88 平方メートル
 2 階 257.60 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	蕨崎市藤井町北下條536番地	
土 地	物件 2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 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（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本土地を 主に 下記共同住宅の敷地 として占有している。 ☐ 「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		
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（ ☐ 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（共同住宅の借主）ら 上記の者らが本建物を 共同住宅（アパート） として賃借・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 当アパートの名称は、「ラ・ヴィータ」である。 2 平成9年3月（登記上の表示）建築	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 〔 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	なし（菰崎市藤井町北下條536番地 東側隣接地）
土地	物件 1
現況地目	宅地（物件 1）
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	主に 当アパートの借主が 各々の駐車場 として賃借・占有している。
その他の事項	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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	—

その他の事項

- 本件物件については、平成27年7月（登記上の表示）に、競売手続が開始されたが、平成28年7月（登記上の表示）に、本件事件と同一の申立債権者による事件取下げによって終了している。

さらに、令和5年11月（登記上の表示）に、再度、競売手続が開始されたが、令和6年3月（登記上の表示）に、本件事件と同一の申立債権者による事件取下げによって終了している。

したがって、本件事件は、3度目の競売手続に当たるところ、当アパートの管理会社は、平成28年5月頃（1回目の競売手続の係属中）に、都合により管理業務から撤退し、それ以降は、共用廊下の蛍光灯の交換等の基本的な用務に限って、当アパートの貸主（所有者）自身が物件管理を行っている。なお、その用務費用については、借主から収受した賃料の一部を宛てている模様である。

また、現状、賃料の支払については、振込払ではなく、持参払によって収受をしている（領収書のやりとりは一部の借主に限っている模様であり、収受関係自体が明瞭ではない。）。

一般的には、このような事象は、債権者による賃料差押えを免れる目的から行われることが多いが、本件貸主に、そのような悪質な意図があるのか否かは、定かではない。

いずれにせよ、本件物件の管理態勢は最小限、かつ不安定な状況にあり、買受後も、現所有者等からの協力を得られず、管理・賃料収受等に係る引き継ぎには困難を伴う可能性があることに留意いただきたい。
- 現在入居中の借主は、いずれも、当アパートの管理会社が業務撤退した以降に入居しており、その入居に当たっては、1名の借主を除き、適式な契約書類自体が作成されていない模様である。

したがって、本件所有者からの契約書の提示は1名分に限り、その余の借主については、本件貸主の手元の資料や記憶によるものであることから、本報告書に記載の契約内容には、不正確な部分が存する可能性があることにも留意いただきたい。

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				
3	☐ 全部 ☒ 101号室 ☒ B ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約4年前 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 102号室 株式会社アドバンス 山梨	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30.4.1 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 (なし)	口頭による合意更新 駐車場代として別途に月額 5,000円を支払う
3	☐ 全部 ☒ 103号室 ☒ C ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約6年前 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 104号室 ☒ D ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約3年前 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 105号室 ☒ E ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約3年前 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 106号室 ☒ F ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約3年前 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる

※ 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	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	務：債務者	借：原賃借人	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			

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				
3	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- ☒ G ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約2年前 ----- 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- ☒ H ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約3年前 ----- 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- ☒ I ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約3年前 ----- 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 204号室 ----- ☒ J ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約3年前 ----- 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- ☒ K ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約6年前 ----- 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	206号室も併せて賃借し ている 駐車場代は賃料に含まれる
3	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- ☒ K ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約6年前 ----- 契約期間の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	駐車場代は賃料に含まれる

※ 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	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	務：債務者	借：原賃借人	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			

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●N● (本件物件の所有者 (貸主)の子)	1 本件物件(ラ・ヴィータ)は2階建のアパートであり、間取り・仕様が概ね同一の部屋が合計で12室あります。 2 本件物件の利用関係については、昨年に終了した、前回(2回目)の競売手続から変わりがなく、父の手元の資料等によれば、当アパートの各室を「占有者及び占有権原」欄のとおり、引き続き賃貸借に供しています。 なお、借主の半数はフィリピン人ですが、現状、借主以外のフィリピン人も出入りをしている模様であり、困惑しています。 3 当アパートの借主に対しては、1室当たり1台分の駐車区画を割り当てています。 ところで、本件物件には24台分の駐車区画が付帯されているところ、12室分の借主がいますので、本来であれば、12台分の駐車区画が空いている算段になりますが、現状、複数台分の駐車区画を断りなく使用している借主もいることから、実際のところは、空き区画はほとんどないと思います。 なお、当アパートの借主以外の者に対して、当該駐車区画を賃貸している事実はありません。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月3日(木) 13:30-13:50	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)
7年7月8日(火) 11:30-12:30	物件所在地 (1回目)	現況調査、室外写真撮影
7年7月8日(火) 13:30-14:00	所有者の居宅 (●M●市●●●)	占有関係等聴取 所有者の子と面談
7年7月10日(木) :-:	当庁執行官室	占有者(101号室の借主)宛て 現況調査期日等通知(郵送)
7年7月23日(水) 10:00-11:00	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 占有者(101号室の借主)と面談<評価人同行>
(特記事項) 令和7年7月23日 目的物件は全戸不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		

A3判をA4判に縮小



(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

請 求 部 分	所 在	さいたま市蕨市藤井町北下條字上横屋					地 番	536番1		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 座 番 号 又 は 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局韮崎出張所管轄)

令和7年4月21日

東京法務局港出張所

地圖整理番号：M52075

登記官

(1/1)

(7 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。
(中府地方方法務局蒲田出張所管轄)
令和7年4月21日 東京法務局港出張所

登記官

(8 枚目)

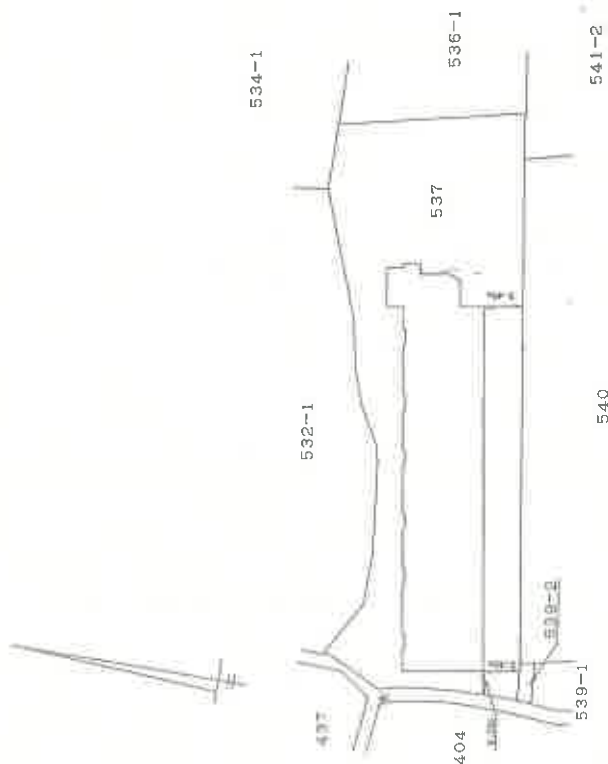
202622 各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 537

建物の所在 荏崎市藤井町北下条字上横屋537番地

平成九年四月廿〇日登記



単 位 は メ ー ト ル

(日調第12)

(長縮納)

作製者

東京法務局港出張所

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地建物課長(会統一用紙))

A3判をA4判に縮小

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。

(甲府地方法務局菲崎出張所管轄)

令和7年4月21日

東京法務局港出張所

製品名

地圖索引號：M52076

202623

圖面階各

家屋番号 537

斐崎市藤井町北下条字上横屋5、3、7番地

平成九年四月廿〇日登記

1 階

2階

(目録連12)

位 置 入 下 列

作者：

尺縮

人
體
中

縮尺 1/250

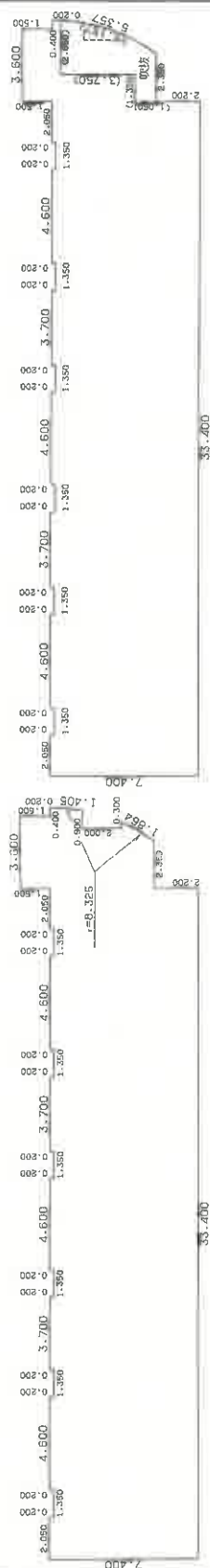
(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(2/2)

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

(長源納)



求積表

$$\begin{array}{rcl} \pi \times 8.325 \times 2 \times \text{SIN } 9.6714 / 360 & = & 0.027737 \\ \pi \times 8.325 \times 2 \times \text{SIN } 9.6714 & = & 0.064737 \\ \pi \times 8.325 \times 2 \times \text{SIN } 12.8334 / 360 & = & 0.072000 \\ \pi \times 8.325 \times 2 \times \text{SIN } 12.8334 & = & 0.15170000 \\ 2.050 \times 7.400 & = & 9.720000 \\ 1.350 \times 7.200 & = & 34.040000 \\ 4.600 \times 7.400 & = & 9.720000 \\ 1.350 \times 7.200 & = & 27.580000 \\ 3.700 \times 7.400 & = & 9.720000 \\ 1.350 \times 7.200 & = & 34.040000 \\ 4.600 \times 7.400 & = & 9.720000 \\ 1.350 \times 7.200 & = & 27.580000 \\ 3.700 \times 7.400 & = & 9.720000 \\ 1.350 \times 7.200 & = & 34.040000 \\ 4.600 \times 7.400 & = & 9.720000 \\ 1.350 \times 7.200 & = & 27.580000 \\ 3.700 \times 7.400 & = & 9.720000 \\ 2.050 \times 7.400 & = & 15.170000 \\ 2.350 \times 6.700 & = & 3.999125 \\ (6.700 + 5.605) \times 0.650 / 2 & = & 1.860000 \\ 0.600 \times 3.100 & = & 0.480000 \\ 0.300 \times 1.600 & = & 0.090000 \\ (1.600 + 0.200) \times 0.100 / 2 & = & 0.090000 \\ 0.300 \times 0.505 / 2 & = & 0.075750 \end{array}$$

合 計 257.882349

合計267.882349
床面積267.88㎡

求積表

[illegible]床面積257.60 m²



土地建物位置概略図

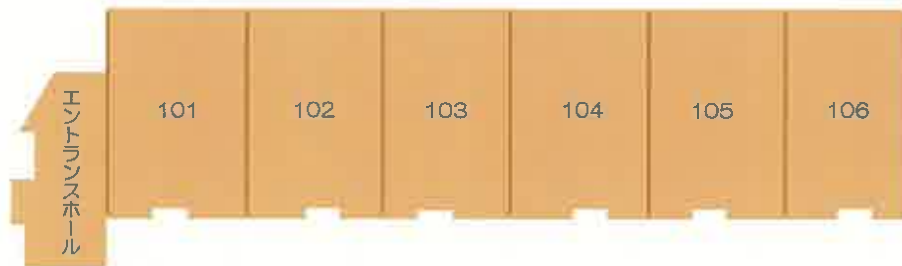
写真撮影
位置・方向

【申立外の近隣地（9筆）を表示】

2

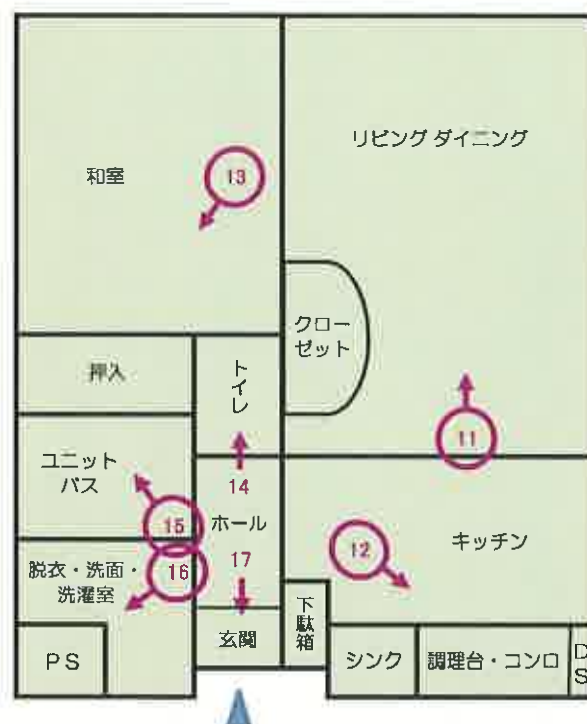
間取図（物件3）

【1階】



※ 間取りは 相部屋同士で左右対称

【2階】



写真撮影
位置・方向



※ 101号室で撮影

1



本件物件の横側全景

532-1（隣接アパートの敷地）

2



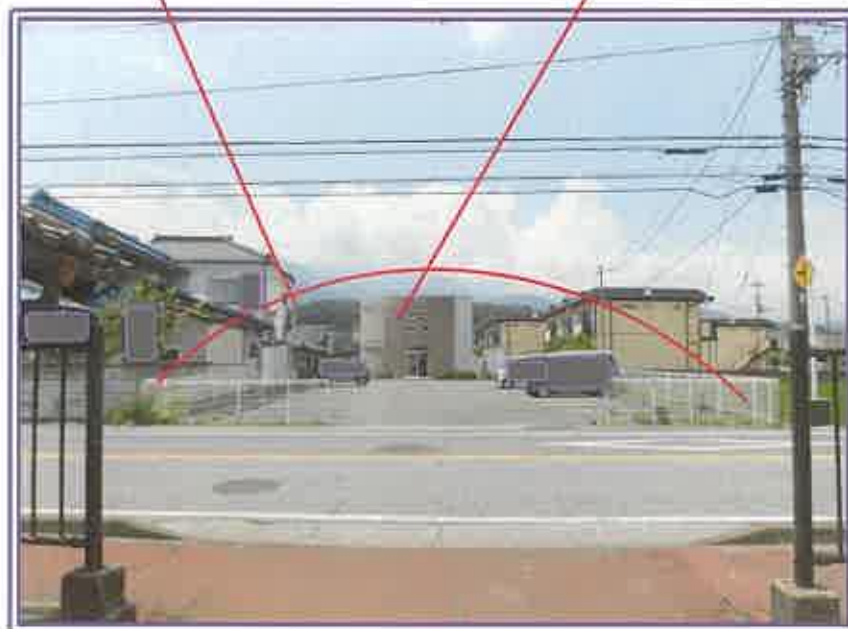
本件物件の横側全景

540 など（隣接する家庭菜園）

3

物件1（宅地）
※ 手前の駐車場

物件3
（共同住宅）



本件物件の接道状況

4

物件3
（共同住宅）



本件建物の正面近景（エントランス ポーチ）

物件2
（宅地）

5



駐輪場（手前）と 本件建物の横側遠景

6



敷地内の状況

写真

玄関ポーチと敷地内の状況

当アパート

7

近隣アパート



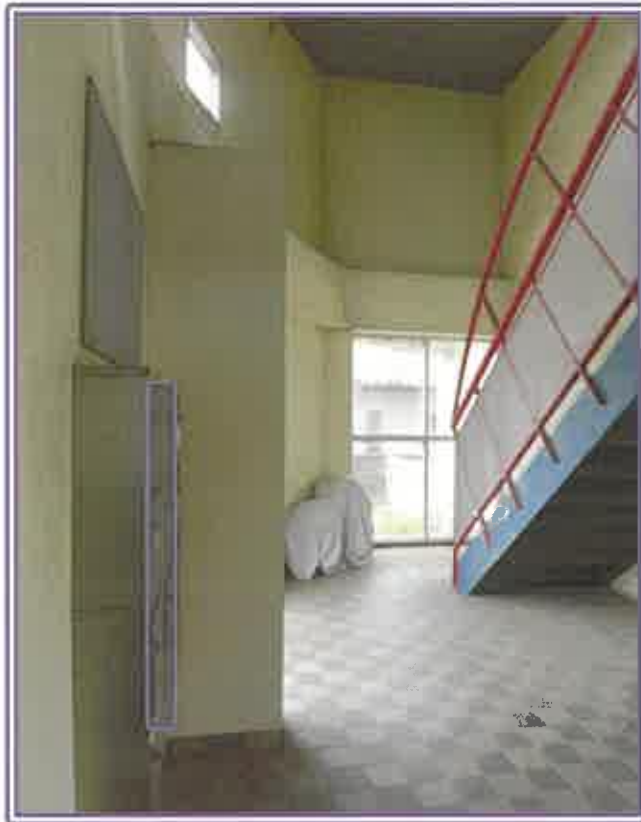
8



エントランス脇の供給設備（手前のLPガスタンクと奥の貯水タンク）

1階 エントランスホール

9



10



1階 エントランスホール（上は 2階 踊り場）

リビング・ダイニング

11



12



キッチン

和室

13



14



トイレ

ユニットバス

15



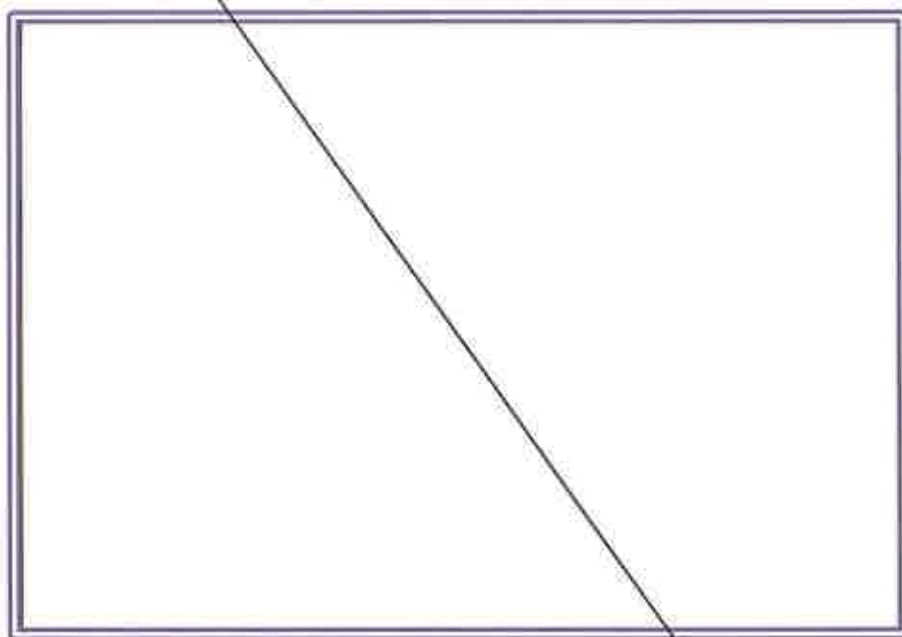
16



脱衣・洗面・洗濯室

玄関

17



令和7年（ケ）第52号
令和7年7月23日現地調査
令和7年7月30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

一 括 価 格	
金 22, 190, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 300, 000円
物件2（土地）	金 4, 350, 000円
物件3（建物）	金 14, 540, 000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3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、2	所在地番目積 地地積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
3	所家屋番号 種類 構造 床面積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・物件3は全12戸の共同住宅であり現況全戸が賃貸されている。物件1は物件3の借主が各々の駐車場として賃借・占有しており、物件2は物件3の敷地として利用されている。占有状況及び占有権限、管理態勢や賃料収受等は、現況調査報告書記載のとおりである。			

* 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 葦崎市藤井町北下條字上横屋
 地 番 536番1
 地 目 宅地
 地 積 306.00平方メートル
- 2 所 在 葦崎市藤井町北下條字上横屋
 地 番 537番
 地 目 宅地
 地 積 806.00平方メートル
- 3 所 在 葦崎市藤井町北下條字上横屋 537番地
 家屋 番号 537番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 267.88平方メートル
 2階 257.60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）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「韮崎」駅北方・道路距離約1.9km 最寄バス停「蔵の前」の南方・約100m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗や事業所のほか戸建住宅、共同住宅等も存する商 住混在地域	
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 東側国道の道路境界から30mまでが準住居地域、 その他は第1種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「上横屋遺跡」に該当
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,112.00㎡：登記地積 北側にやや凹凸が見られるほぼ長方形 間口約14m、奥行約72m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約9.5mの舗装国道(141号線、建築基準法第42条1項1 号道路)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	引込可 (現況井戸利用の可能性有) なし あり
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目 的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に 引込むことが不可能な場合をいう。「引込可」とは目的物件の前面道 路に該当施設の本管が通っており、通常で敷地内への引込が 出来る状態をいう。	
特 記 事 項	・用途地域について、公図上での簡易な計測では第1種中高層住 居専用地域が過半を占める為、建築基準法第91条により第1種 中高層住居専用地域の規定が適用されると思料される。 ・韮崎市教育委員会によると、上記埋蔵文化財包蔵地に該当して いるが調査は未了であり遺跡の有無は不明とのことである。ま た、土木工事等の際には文化財保護法第93条の届出が必要とな る。	

	・ 蕪崎市上下水道課によると、上水道は前面道路の反対車線に埋設されている本管から引込むことは可能とのことである。 ・ 蕪崎市のハザードマップによると、最大浸水深が「0.5m以上～3.0m未満」に該当しているが、「家屋倒壊等氾濫想定区域」には該当していない。 ・ 「蕪崎市景観計画」、「蕪崎市景観条例」に基づき一定規模以上の建築物の建築や工作物の建設等を行う場合には市への届出が必要となる。
--	--

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）：平成9年3月30日新築 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル下地ペイント塗装（ALCパネル）等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：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（洗面、浴室、キッチン、トイレ等） そ の 他：なし
床面積（現況）	延 525.48㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間 取 り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（現在空室無し。2階廊下の手すりの一部に錆が見られるほか、外壁の破損や汚れ、ビニールクロスのひび割れ等も見られ、全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・北東方に受水槽が見られ、その西側にLPガス供給設備が存する。 ・南東方に簡易なアルミ製の駐輪場が見られ、北西方に簡易な物置（プロパンボンベ収納庫と表示）が見られる。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2）

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	39,000	0.64	306.00	1.00	7,640,000
2	39,000	0.64	806.00	1.00	20,120,000

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 荏崎 5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,800\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/125 & \times & 39,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 繁華性+25%

イ 個 別 格 差 : 規模△10%、間口・奥行（形状含む）△25%、用途地域△5%（相乗積）

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 3）

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
3	210,000	525.48	0.12	13,240,000

ウ 現価率

・経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 30%（市場性及び保守管理等の状況を考慮した）

・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）

現価率：6 年 ÷（28 年 + 6 年）×（1 - 0.30）≒ 0.12

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	7,640,000	0.20	場所的利益等	1,530,000
2	20,120,000	0.60	法定地上権	12,070,000
合計				13,600,000

イ 土地利用権等割合：物件 3 建物の土地利用権等を物件 1 については場所的利益等と判定し、その割合を 20%と査定した。物件 2 については法定地上権と判定し、その割合を 60%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	7,640,000	－1,530,000	6,110,000	14.9
2	20,120,000	－12,070,000	8,050,000	19.6
3	13,240,000	＋13,600,000	26,840,000	65.5
合計			41,000,000	100.0

Ⅱ．収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ÷オ
5,640,000	4,117,200	10%	1.00	41,170,000

ア．総収益：総収益合計 5,640,000 円

現況調査報告書記載の現行賃料は周辺家賃水準と概ね均衡を得ていることから、実際の支払賃料及び何れも敷金なし等を妥当なものと判断し査定した。尚、102 号室以外の駐車場代は家賃に含まれるものとした。また、現況調査報告書記載の賃料等を採用しているが、不正確な部分が存する可能性があることに留意する必要がある。

・年額支払賃料

$$(40,000 \text{ 円} \times 6 \text{ 戸} + 50,000 \text{ 円} \times 1 \text{ 戸} + 35,000 \text{ 円} \times 5 \text{ 戸} + 5,000 \text{ 円/台} \times 1 \text{ 台}) \times 12 \text{ ヶ月} \\ = 5,640,000 \text{ 円}$$

イ．純収益

経費率を総収益の 27%と査定

$$5,640,000 \text{ 円} \times (1 - 0.27) = 4,117,200 \text{ 円}$$

ウ．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て決定した。

エ．その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

収益価格は現行賃料等をもとに査定した。収益用不動産であることから収益価格は一定の規範性が認められる。よって、収益用不動産として賃貸に供されている現況を所与とし、収益価格を中心に、中古賃貸建物の供給市場価値を考慮して査定した積算価格を関連付けて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	41,000,000	—	41,000,000
収益価格	—		41,170,000
調整後の価格	41,100,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 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	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	41,100,000	14.9	6,120,000
2		19.6	8,060,000
3		65.5	26,920,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	占有減価 修正 エ	引受債務 相当額 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	6,120,000	0.9	0.6			3,300,000
2	8,060,000	0.9	0.6			4,350,000
3	26,920,000	0.9	0.6			14,540,000
一括価格（合計）						22,190,000

イ 市場性修正 : やや老朽化した共同住宅であり、管理や賃料収受等に係る引継ぎに困難を伴う可能性があることから市場性の限定が想定される。したがって、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△10%と判定した。

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及び市場動向等を考慮した。

エ 占有減価修正 : 必要なし。

オ 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 : 蕪崎 5-1

所在 : 蕪崎市藤井町南下條字冷田 226 番 1

価格 : 48,800 円/㎡

位置 : JR 中央本線「蕪崎」駅北方道路距離約 1.4 km に位置する

価格時点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地積 : 309 ㎡

供給処理施設 : 水道 下水

接面街路 : 東側 12m 舗装市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域内の準住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 大規模店舗を中心として中規模店舗が立地する路線商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

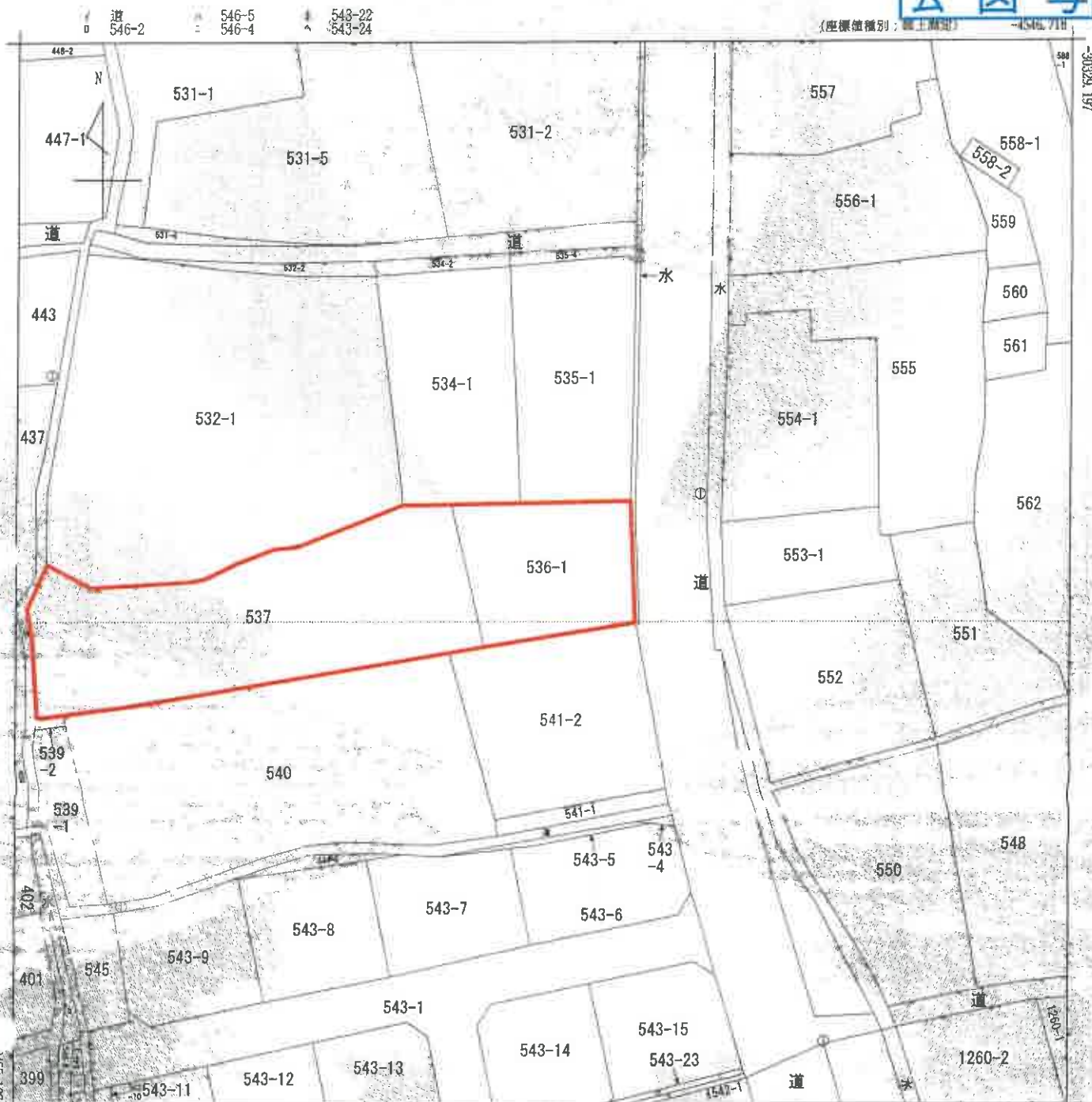
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』



4673.718 (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(touhokuitaifeiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 藤井町北下條

請求部	所在	基崎市藤井町北下條字上横屋			地番	536番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)		
作成年月日				縮付年月日(原図)	補正事項			

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。
 (甲府地方方法務局基崎出張所管轄)

令和7年4月21日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M52075

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成9年4月10日

（甲府地方法律局韮崎出張所管轄）
令和7年4月21日 東京法律局提出場所

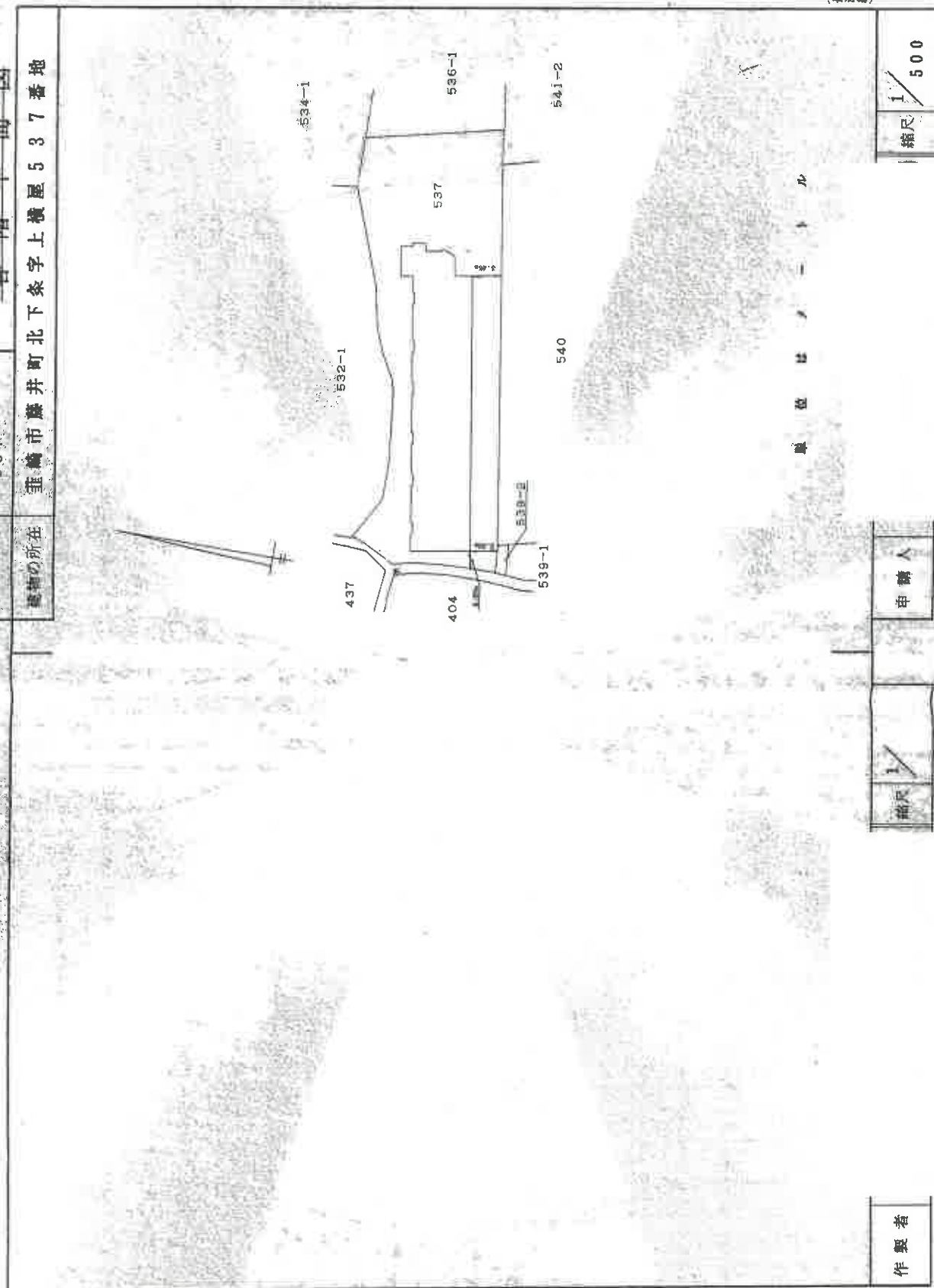
202622

各階平面図

建物図面図

家屋番号	537
建物の所在	韮崎市藤井町北下桑字上横屋537番地

平成九年四月十日登記



（日測法12）

作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

（距離法）

（山梨県土地建物課測量士会第一所長）

地図整理番号：M52076

（1/2）

A4判に縮小

202623

各階平面図

537

建物図面

建築物の所在 重蔵市藤井町北下条字上横屋5-37番地

平成九年四月十日登記

1 階

2 階



求積表

$\times \times 8.325 \times 9.6714 / 360$	$= 0.027737$
$- 8.325 \times 2 \times \sin 9.6714$	$= 0.064737$
$\times \times 8.325 \times 12.8334 / 360$	$= 15.170000$
$- 8.325 \times 2 \times \sin 12.8334$	$= 9.720000$
2.050×7.400	$= 34.040000$
1.350×7.200	$= 9.720000$
4.600×7.400	$= 27.380000$
1.350×7.200	$= 9.720000$
3.700×7.200	$= 34.040000$
1.350×7.400	$= 9.720000$
1.350×7.200	$= 27.380000$
4.600×7.400	$= 34.040000$
1.350×7.200	$= 9.720000$
1.350×7.400	$= 15.170000$
2.050×7.400	$= 15.745000$
0.600×3.100	$= 3.99125$
$0.300 \times 0.200 \times 0.100 / 2$	$= 1.860000$
$0.300 \times 0.505 / 2$	$= 0.090000$
	$= 0.075750$
合計	267.882349
床面積	267.88

求積表

$\times \times 8.325 \times 35.8701 / 360$	$= 1.507460$
$- 8.325 \times 2 \times \sin 35.8701$	$= -1.347352$
$\times \times 8.325 \times 35.4977 / 360$	$= 15.170000$
$- 8.325 \times 2 \times \sin 35.4977$	$= 9.720000$
2.050×7.400	$= 34.040000$
1.350×7.200	$= 9.720000$
4.600×7.400	$= 27.380000$
1.350×7.200	$= 34.040000$
3.700×7.200	$= 27.380000$
1.350×7.400	$= 34.040000$
1.350×7.200	$= 27.380000$
4.600×7.400	$= 34.040000$
1.350×7.200	$= 15.170000$
1.350×7.400	$= 15.745000$
2.050×7.400	$= 3.99125$
0.600×3.100	$= 1.860000$
$0.300 \times 0.200 \times 0.100 / 2$	$= 0.090000$
$0.300 \times 0.505 / 2$	$= 0.075750$
合計	257.882349
床面積	257.88

単位はメートル

製作者

申請人

縮尺 1/250

(北側面)

(北側面)

A4判に縮小