

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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26日 午前 8時30分から 令和 8年 1月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月15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 8年 2月 5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 8年 1月16日 午前 9時30分から 令和 8年 1月20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12月11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

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 |
| | 地 番 | 4 0 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 4 0 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 0 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 7 . 2 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 4 0 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 0 6 4 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 6 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 22 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 2, 4, 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 4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社昭和土地

期 限 令和 8 年 12 月 31 日

賃 料 1 か月 5 万円

賃料前払 不明

敷 金 なし

保証金 不明

特 約 不明

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 5】

・ 1 階事務室部分につき、転使用借人株式会社長田車体が占有している。転貸人 C 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。

・ それ以外の部分につき、C 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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】



隣地（地番４０６４番１７，４０６７番１，４０６７番５及び４０６０番１）との境界が不明確である。

【物件番号４】

転借人Ｂが占有している。

《 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

- 2 所 在 甲斐市西八幡字下之久保
 地 番 4064番1
 地 目 宅地
 地 積 580平方メートル
- 4 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 4064番地1
 家屋 番号 4064番1
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 47.20平方メートル
- 5 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 4064番地1
 家屋 番号 4064番1の2
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 26.49平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 床 面 積 1階 約86平方メートル
 2階 26.49平方メートル



令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年 3月13日受理
令和 7年 7月 3日提出

現況調査報告書

(物件2, 4, 5)

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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

- 2 所 在 甲斐市西八幡字下之久保
地 番 4064 番 1
地 目 宅地
地 積 580 平方メートル
- 4 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 4064 番地 1
家屋 番号 4064 番 1
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 47.20 平方メートル
- 5 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 4064 番地 1
家屋 番号 4064 番 1 の 2
種 類 居宅 店舗
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「(住居表示未実施)」		
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	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 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 上記の者が本建物を 店舗 として使用している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
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 令和 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(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	「(住居表示未実施)」		
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	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：居宅・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階：約86㎡，2階：26.49㎡		
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	「その他の事項」記載のとおり		
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 令和 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
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 ☐		
■関係人(☒ B (占有者) ☒ 株式会社昭和土地 (転貸人))の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 (転貸借) ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成10年 9月15日から		
最初の契約日	平成10年 8月28日		
契約等期間	平成10年 9月15日から ☒ 平成12年 9月14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6年 9月15日から ☒ 令和8年 9月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (株式会社昭和土地 (転貸人))		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎月 金110,000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600,000円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	本件転貸借契約の基礎となる賃貸借契約については、賃貸人がA、賃借人(転貸人)が株式会社昭和土地である。賃貸借契約は、転貸借契約(平成10年)に先立つ平成5年頃とのことであり(賃貸借契約書は探したが見つからず)、賃料は月額5万円、敷金はなく、契約期間は2年で普通借家契約とのことであり、自動更新である。		
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 基本契約である賃貸借契約については、上記「その他」欄に記載のとおりであるが、契約期間については、特定が困難であるため、賃貸借契約については、契約期間を平成5年1月1日から2年間の自動更新となるものとして処理した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■ 1階事務室部分	☐ 全部 ■ 1階事務室部分を除く部分
占有者		☐ 債務者 ■ 株式会社長田車体	☐ 債務者 ■ C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■ 陳述 (■ C (占有者代表者)) ☐ 文書 ()	■ 陳述 (■ C (占有者)) ☐ 文書 ()
占有権原		☐ 賃借 ■ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権	■ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成29年 7月頃から	平成29年 7月頃から
最初の	契約日	平成29年 7月頃	平成29年 7月頃
	契約等 期間	平成29年 7月頃から ■ 令和1年 7月頃まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	平成29年 7月頃から ■ 令和1年 7月頃まで 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	■ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の	契約等 期間	令和 5年 7月頃から ■ 令和 7年 7月頃まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年 7月頃から ■ 令和 7年 7月頃まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
	契約等 貸主	☐ 所有者 ■ その他 (C)	■ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他 ()	■ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金93,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	■ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	■ 転貸可 ☐
その他			月額賃料には上下水道代が含まれる。
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	■ 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

(5 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 物件2について

物件2には、北東角付近にプレートが設置されているほか、他の測点には鋸やプレートが見当たらない。

境界を表す地物と思われる地点間を簡易計測した結果、公図上の距離と概ね等しい計測結果となったことから、物件1の位置、形状は概ね公図のとおりと思われる。しかしながら、公図を現地に落とす場合には測量が必要であり、物件2の隣接土地については、いずれも境界不明確とした。

物件2は、公図上接道部分が約25.5mあり、北東角付近には電柱が設置されている。道には上下水道本管が埋設されているが、本管からは、申立外土地1内に水道管が引き込まれているものの、物件2内には本管からの直接の引き込みがなく、物件1に引き込まれた管が物件2内にも分岐している状況である。

物件2上には、物件4及び5の2棟の建物があり、これら建物に（特に物件5の建物には量水器が見当たらない。そのため、物件5については家賃に水道料金が込みとなっているものと思われる。）どこから分岐し、どのような経路で物件5に引き込まれているのかは物件2、申立外土地1を掘ってみないと判明しない。

物件2のうち物件4及び物件5の敷地部分を除く北西側部分は、物件4の来客用駐車場及び物件5の事業用駐車場並びに物件5の居住者家族用駐車場となっている。

2 物件4について

物件4は、平成10年に、現占有者Bが、賃借人（転貸人）から物件4を借り受けるに当たり、所有者Aの承諾を得て、ヘアースalonとしての営業のために内装をリフォームしている。なお、物件4は、Aと株式会社昭和土地との間の転貸承諾付き賃貸借契約に基づき、貸主（転貸人）は株式会社昭和土地、借主（転借人。物件占有者）はBとなっている。

3 物件5について

物件5は、1階部分が年月日不詳で増床されている。関係人の陳述によると、物件5は、現占有者が入居する前はブティック店舗で、間取図中の1階事務室部分は土間となっていたところ、物件5の借受けに当たり、Aの承諾を得て、賃借人Cの費用で、土間をフローリング張りにリフォームしている。また、1に記載のとおり、物件5に引き込まれている水道は、量水器がなく、賃料に水道料が含まれていることに留意されたい。

また、物件5の賃貸借契約は、AとCとの間で締結されているところ、Cが代表者を務める株式会社長田車体との間で、1階事務室部分はCを貸主、株式会社長田車体を借主とする使用貸借契約により事務室部分が株式会社長田車体の本店事務室として、事務室部分を除く物件5各室がCにより居宅として使用され、各占有している状態である。

4 申立外土地

上記のとおり、境界を示す地物に沿って簡易計測すると、概ね公図上の距離と等しい結果となったが、公図を現地に落とすためには測量が必要であり、隣接地との境界は不明確とした。

なお、申立外土地1は、他物件であるため、本物件の手数料には加算していない。

おって、北西側に隣接する市道に水道本管が埋設されているところ、本管からの引き込みは申立外土地1内であることが記録上明らかであるため、物件4、5のために物件2内に埋設されている水道管は申立外土地1を通して引き込まれていることに留意されたい。

(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) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4064番17

現況地目 宅地

地 積 401.68㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4067番1

現況地目 宅地

地 積 305.66㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4067番5

現況地目 宅地(登記記録上は田)

地 積 172.83㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4060番1

現況地目 雑種地(登記記録上は田)

地 積 177㎡

所 有 者 E

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件4占有者)	1 私は、物件4で、ヘアサロンの営業をしています。物件4を借りたのは平成10年9月からです。物件2の駐車場部分と物件4は、株式会社昭和土地から借りました。賃料も株式会社昭和土地に支払っています。 (以上令和7年3月26日聴取) 2 物件4では、営業のための温水等は、石油ボイラーで供給しています。ガスは使用していません。 (以上令和7年6月25日聴取)
■ 株式会社昭和土地 (物件4転貸人)	1 お尋ねの物件は、当社がAから、転貸承諾付きで借受け、Bさんに転貸しています。 2 契約書につきましては、転貸借の当初契約と更新契約があります。更新契約については、平成28年9月14日以降の分について、意向確認のみで、賃料が変動する等の事情がなく更新前の契約と同じ内容で更新する際には契約書を作成しないことで合意しました。 3 執行官から依頼書をいただければコピーを作成して提出いたします。 4 なお、当社の賃貸借契約については、転貸借に先立つ5年位前からでした。期間2年の普通借家契約で自動更新です。契約書は探してみます。 (以上令和7年3月26日聴取)
■ C (物件5占有者)	1 私は、物件5を賃借し、同物件で家族3人で生活しています。 2 賃借は、早野リバブルが仲介して、Aとの間で賃貸借契約を結んでいます。 3 賃借を始めたのは、平成29年7月頃でした。賃料は月額93,000円で、毎月末日限り翌月払いです。賃借期間は2年間で、現在まで更新してきています。賃借に当たっては、物件5の底地を除く、物件5北西側の物件2(簡易計測により、市道との隣接部分約13m、物件5の北西側壁面付近まで約15mの約195㎡部分)を駐車場として借り受けています。駐車料金は賃料に含まれています。 4 Aとの間の賃貸借契約は、転貸承諾付きです。私が代表者をしている株式会社長田車体という会社がありますが、物件5の一部を本店事務室として、私が会社に対し、無償で貸しています。 5 物件5には水道のメーターがなく、上下水道は家賃に含まれています。 6 過去に、Aから、水道料金を負担してもらえないかとの申し入れがあったことは覚えています。その時は、水道料金を負担するのは良いが、その代わり賃料を減額して欲しいと話したところ、水道料金負担の話はなくなりました。。 7 駐車場として使用している車両の多くは株式会社長田車体の顧客の車両ですが、私と家族の個人的な車両も駐車しています。 8 執行官から、物件5の外観(特に玄関外部の状況。写真11参照)から空家と思っていたとお話ですが、表札などはありませんが、私が家族と居住したり、経営する会社の事務室として使用しています。本日、調査を実施したいとお話ですが、会社の仕事の上で本日は時間が取れません。執行官の調査には協力しますので、調査日程は、6月28日(土曜日)午後4時頃からお願いします。 (以上令和7年6月25日聴取)

(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
	9 執行官から、本日までに契約書を探しておいて欲しいと言われました。探してみましたが契約書が見つかりませんでした。 10 物件5のうち、株式会社長田車体が事務室として使用し、占有しているのは1階北側の1室だけです。物件5の他の部屋は、私と家族が居宅として使用し、占有しています。 11 物件5東側に物置が2棟（定着性なし）あります。北側の物置内の動産は私のものです。南側の物置はAが使用しており、鍵がないので中に何が入っているのかはわかりません。 (以上令和7年6月28日聴取)

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月14日 (金) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (送料は他物件に一括)
令和7年3月26日 (水) 9:15-10:15	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測, 占有調査 (旅費は他物件に一括)
令和7年3月26日 (水) 10:50-11:30	物件4 転貸人 (甲斐市富竹新田)	占有調査, 転貸借契約書確認
令和7年3月27日 (木) : - :	当庁	株式会社昭和土地に対し, 依頼書兼照会書送付 (110円, 4月7日到着110円)
令和7年4月25日 (金) : - :		現況調査予定であったところ, 担当執行官が4月21日から6月13日まで入院・加療のため日程変更
令和7年6月25日 (金) 8:30-9:30	物件所在地	物件5 占有者と物件付近で面談 (旅費は他物件に一括)
令和7年6月25日 (金) 11:00-12:10	物件所在地	現況調査 (物件2, 4) (旅費は他物件に一括)
(特記事項) ■ 令和 7年 6月25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 を立ち合わせ, 技術者により解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和 7年 6月25日, 6月28日 評価人同行		

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月28日 (土) 15:30-17:10	物件所在地	現況調査(物件5)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

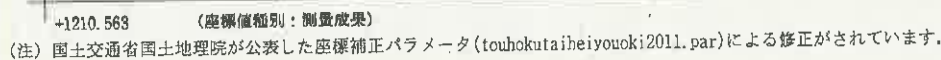
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、技術者により解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



西八幡

(2 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。
(甲府地方延務局管轄)
令和7年2月4日 東京延務局港出張所

登記官

13枚目

各階平面図 243332

建物図面図

家屋番号：4064番1

建物の所在 中巨摩郡竜王町西八幡字下之久保4064番地1

甲斐市

平成25年5月13日登記



求積表

2.730 x 9.100 = 24.843000
2.730 x 8.190 = 22.358700
合計 47.201700
床面積 47.20 m ²



(白紙連記)

(白紙連記)

作製者

月 / 日作製

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成15年5月13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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年2月4日

東京法務局港出張所

登記官

(14枚目)

各階平面図

243383

建物図面

家屋番号 4064番1の2

建物の所在 中田郡竜王町西八幡字下之久保4064番地1

甲斐市

平成25年5月28日登記



1 階

求積表

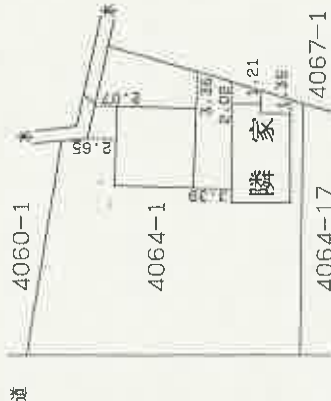
7.280 x 7.280 = 52.998400
合計 52.998400
床面積 52.99 m²



2 階

求積表

7.280 x 3.640 = 26.499200
合計 26.499200
床面積 26.49 m²



(目録用紙)

(図添紙)

作製者

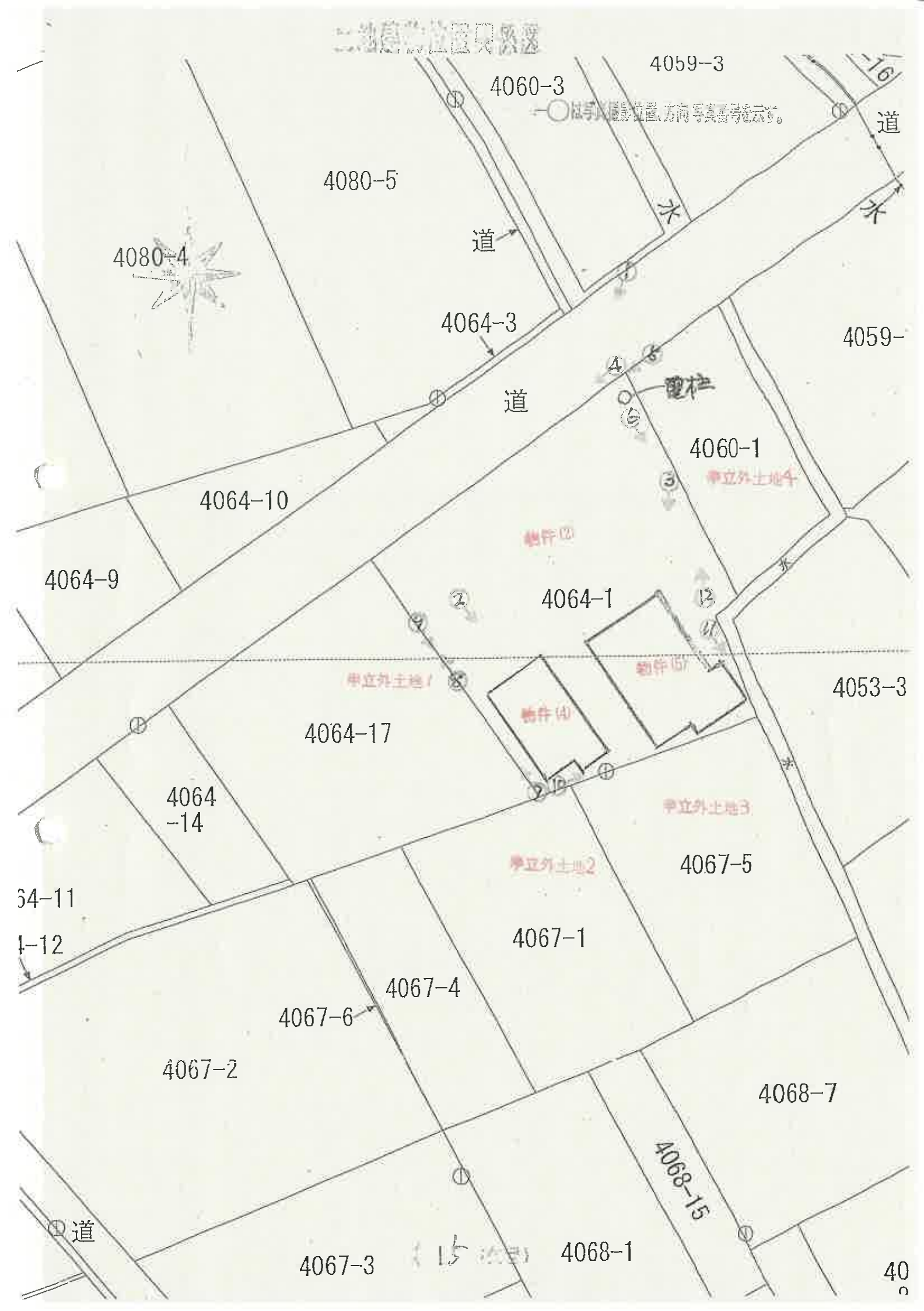
5月 / 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

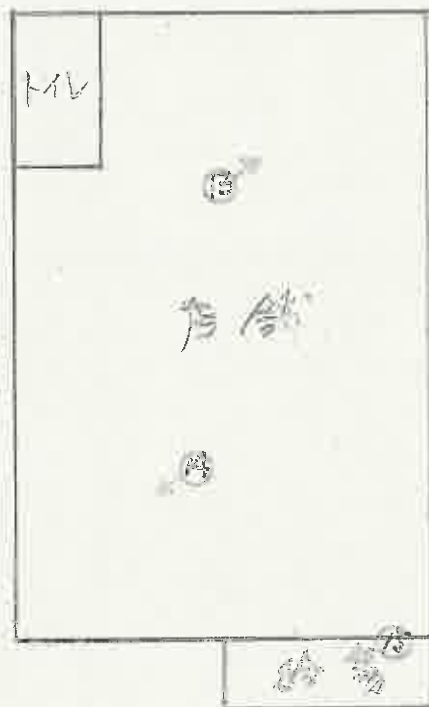
(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)



間取図

⊕○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

物件 4

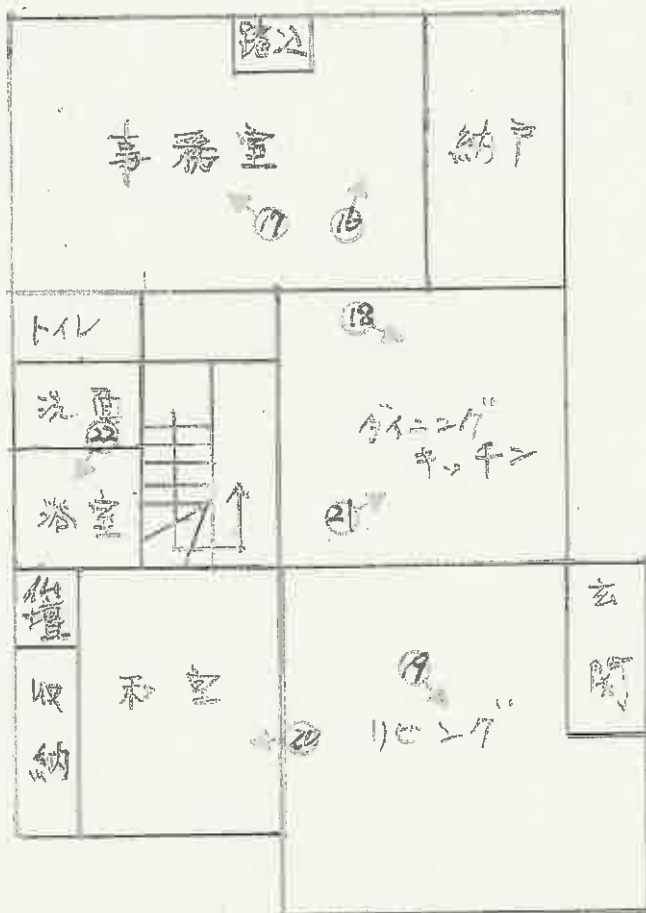


問 取 図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

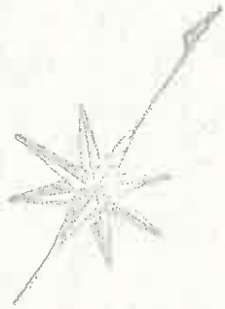


物件 5 1階

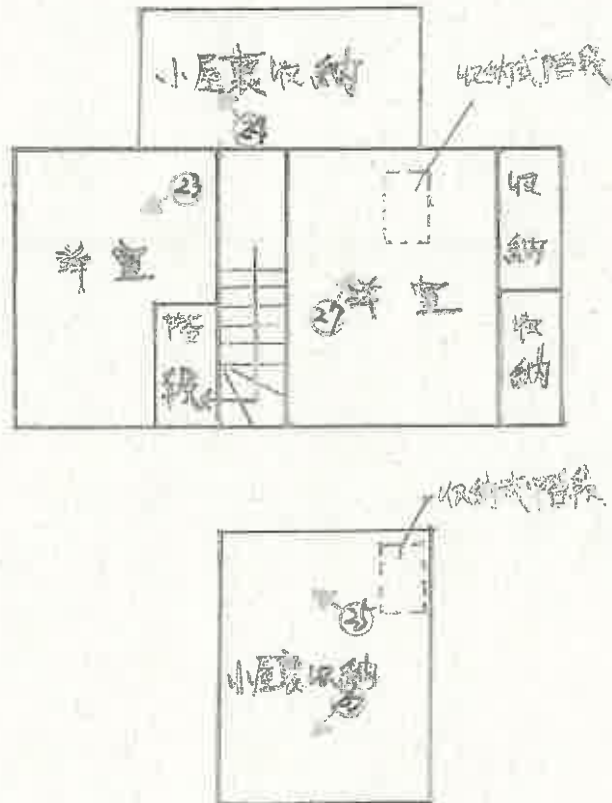


間取図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



物件 5 2 階





1



2

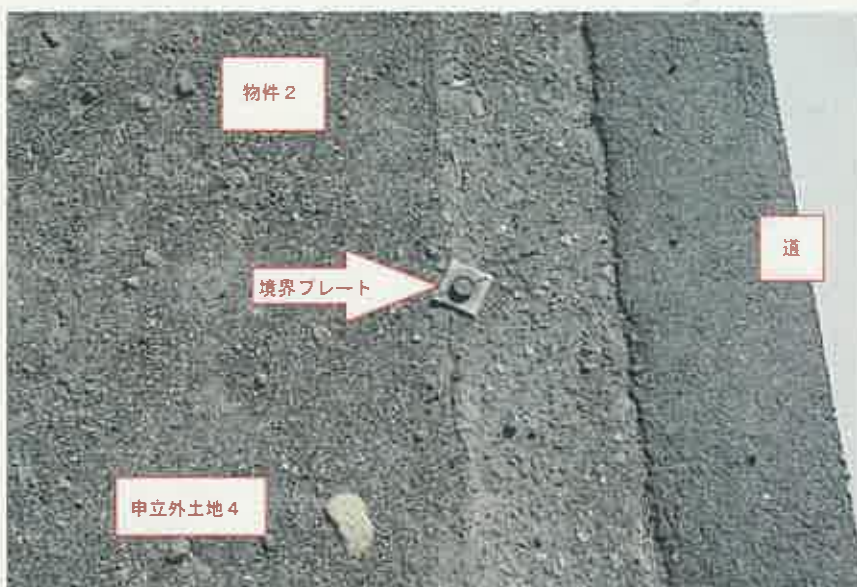


3

4



5



6



7



8



9



10



11



12





13



14



15

16



17



18



19



20



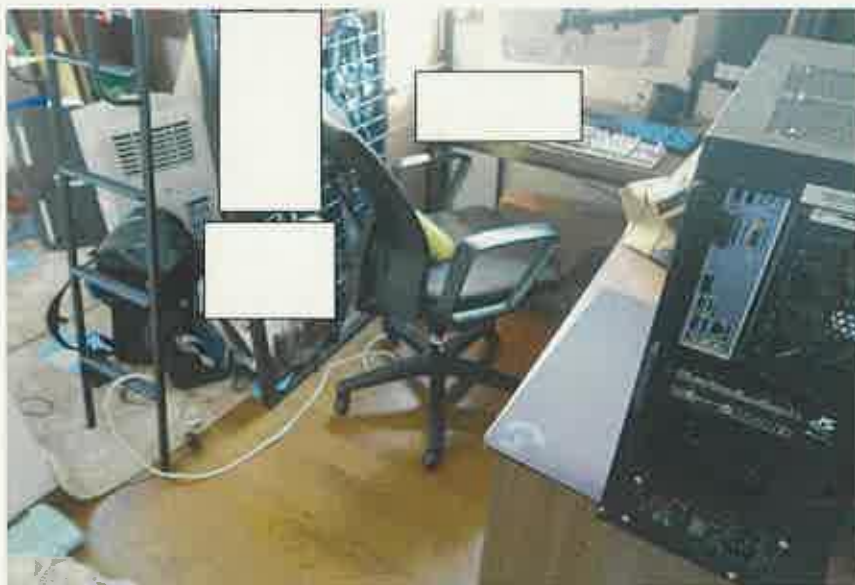
21



22



23



24

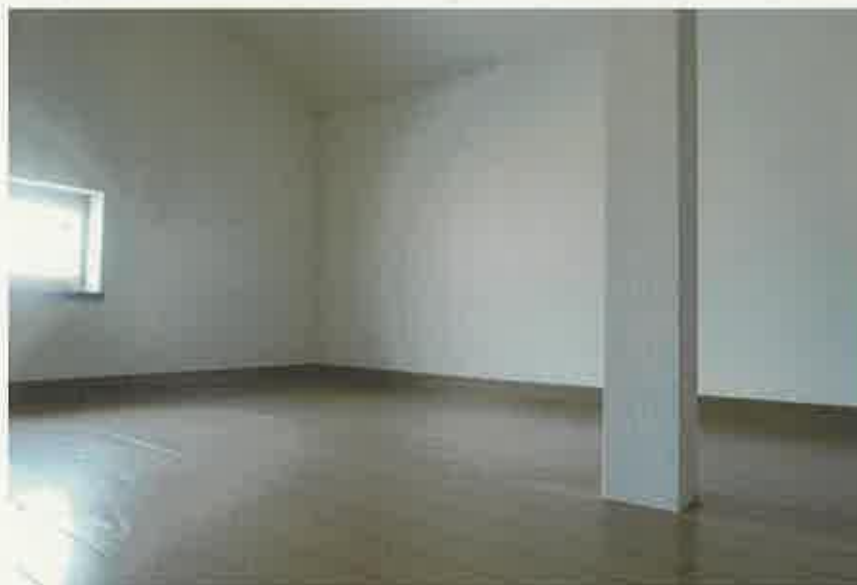


(26 枚目)

25



26



27



競第 00565号
令和 7年（ケ）第 19号
令和 7年 6月25日 現地調査
令和 7年 7月15日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

< 物件2、4、5 >

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,040,000円	
内 訳 価 格	
物件2	金 7,410,000円
物件4	金 2,210,000円
物件5	金 1,420,000円

- 1 一括価格は、物件2、4、5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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の土地価格は物件4、5の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4、5の価格は当該土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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
2	所在地 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁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5の主である建物の現況は以下のとおり。 種 類：居宅・事務所 構 造：木造スレート葺2階建 床面積：1階 約86㎡ 2階 26.49㎡ 延床面積 約112.49㎡ 増築年月日は不明である。 ・物件4、5は現況賃貸借に供されている。内容については現況調査報告書を参照のこと。 ・隣接地との境界不明確。 ・電柱が存する。 ・現地調査は6月28日にも行っている。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 |
| | 地 番 | 4064番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 580平方メートル |
| 4 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 4064番地1 |
| | 家屋 番号 | 4064番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 47.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 4064番地1 |
| | 家屋 番号 | 4064番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 26.49平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「竜王」駅の南西方道路距離約3.5kmに位置する。	
付 近 の 状 況	市道沿いに飲食店舗や事業所等が建ち並び、一般住宅等も散見される地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 (規模、形状等)	規模 : 580.00㎡ 間口 : 約25m 奥行 : 約23m (地積を間口で除した) 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	北西約6.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)。 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件4、5の敷地および駐車場として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり（本件物件で使用中 ※1） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：不明（※2） ※1 北西側市道に埋設されている上水道管から、申立外土地「地番4064番17」に給水管が引き込まれている。当該給水管から物件4のために分岐されているもよう（物件2と申立外土地「地番4064番17」は同一所有者）。物件5でも上水道を使用しているが配管経路等は不明。現況調査報告書も参照。 ※2 甲斐市役所に聴取したところ、公設枡は申立外土地「地番4064番17」に存するが、当該公設枡から物件4、5にも接続されている可能性がある。下水道は物件4、5と申立外土地「地番4064番17」上の建物に接続しているが、どの建物に接続しているのか不明。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・建築基準法第22条（建築物の屋根の構造に関する技術的基準）の適用あり。 ・「甲斐市景観計画」「甲斐市景観条例」に基づき、一定規模以上の建築物や工作物の新築・増築等する場合、市への届け出（規模により市との事前協議）が必要となる。 ・「甲斐市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。 ・特別工業地区に該当し、建築制限がある。詳細は甲斐市役所に確認のこと。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（物件4）

区分	主である建物。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 6年 4月10日新築 31.3年 ほぼ満了
	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年 9月20日増築1 26.8年 3年
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼 天井 クロス貼 床 タイル貼 設備 電気、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 店舗 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品等	普通。	
保守管理の状態	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	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・占有者によると、雨漏りや白アリの被害、建具の不具合等はないとのこと。 ・建築確認済みである（甲府土木事務所 平成6年2月21日受理、受理番号：甲土第2-925号、確認日：平成6年3月14日、建築計画概要書）。なお、検査済証は交付されていない。平成10年増築時に建築確認申請を行った形跡はない。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。
---------	---

3 建物の概要及び利用状況（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年 5月 1日新築 27.2年 3年
	建築年月日（登記記載）	年月日不詳増築1（未登記）
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、プロパンガス、給排水設備等	
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅・事務所 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（入口ドアの不具合等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・占有者によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 ・建築確認済みである（甲府土木事務所 平成10年2月13日受理、受理番号：甲土第2-849号、確認日：平成10年2月20日、建築計画概要書）。なお、検査済証は交付されていない。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件2 （土地）

物件2の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	41,100	0.97	580.00	1.00	23,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲斐(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

58,000円/㎡ × 100.0/100 × 100/100 × 100/141 ÷ 41,100円/㎡

◇時点修正：年率±0.0%を補正 {100% + (±0.0% ÷ 12ヶ月 × 12ヶ月) = 100.0%}

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の系統・連続性+10)

環境条件(繁華性の程度+30 供給処理施設の状態▲2 合計+28)

合計 { (1.00+0.1) × (1.00+0.28) } × 100 ÷ 141

イ 個別格差：物件2 環境条件(供給処理施設の配管状況等が不明▲2)

その他条件(境界不明確▲1)

合計 { (1.00-0.02) × (1.00-0.01) } ÷ 0.97

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件2 1.00

② 物件4,5 （建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	180,000	47.20	0.08	1.00	680,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 47.20㎡

ウ 現価率 : 新築部分と増築部分の経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を8%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
5	200,000	約112.49	0.08	1.00	1,800,000

ア 再調達原価 : 200,000円/㎡

イ 現況延床面積: 約112.49㎡

ウ 現価率 : 新築部分と増築部分の保守管理の状態等を勘案して現価率を8%とした。

エ 市場性修正率: 1.00

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算して求めた。

① 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
2	23,120,000	0.2575	※	5,950,000

※ 物件4、5の土地利用権原の及ぶ範囲を物件2全体と判断した。

よって、物件2から控除される土地利用権価格および物件4、5に加算される土地利用権割合を以下のとおり求めた。

①物件2に占める物件4、5の床面積の割合

物件4の主である建物の床面積 $47.20\text{㎡} \cdots \cdots A$

物件5の主である建物の床面積 $\text{約}86\text{㎡} \cdots \cdots B$

$$A+B=\text{約}133.20\text{㎡} \cdots \cdots C$$

$$A \div C \doteq 0.35 \cdots \cdots D$$

$$B \div C \doteq 0.65 \cdots \cdots E$$

②物件4、5の土地利用権原および土地利用権割合

登記記載より、物件4の土地利用権原は法定地上権、土地利用権割合55%

($=0.55 \cdots \cdots F$) と査定した。

また、最先の担保権設定当時、物件2と5は異なる所有者であった(父の土地に子が建物を建てた)。親子間の貸借であることから、物件5の土地利用権原は使用借権、土地利用権割合10% ($=0.1 \cdots \cdots G$) と査定した。

③物件2から控除される土地利用権割合

上記を基に、下記のとおり物件2から控除される土地利用権割合を求めた。

$$(D \times F) + (E \times G) = (0.35 \times 0.55) + (0.65 \times 0.1) = 0.1925 \text{ (H)} + 0.065 \text{ (I)} \\ = 0.2575 \text{ (J)}$$

物件4、5に加算される土地利用権価格

物件2から控除される5,950,000円を以下のとおり配分した（上記①参照）。

$$H \div J = 0.1925 \div 0.2575 \div 0.7476$$

$$I \div J = 0.065 \div 0.2575 \div 0.2524$$

物件4に加算される土地利用権価格 5,950,000円 $\times$ 0.7476 $\div$ 4,450,000円

物件5に加算される土地利用権価格 5,950,000円 $\times$ 0.2524 $\div$ 1,500,000円

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	市場性 修正率 ウ	評価額 (円) ア±イ $\times$ ウ=エ	個別 価格比 (%)
2	23,120,000	-5,950,000	1.00	17,170,000	67.1
4	680,000	+4,450,000	1.00	5,130,000	20.0
5	1,800,000	+1,500,000	1.00	3,300,000	12.9
合計	25,600,000			25,600,000	100.0

Ⅱ．収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益から総収益に経費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求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (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) イ×ウ÷エ×オ÷カ
1,661,460	1,096,564	1.00	8.0%	1.00	13,710,000

ア 総収益

本件物件は賃貸借に供されているため、現行家賃等をもとに下記のとおり総収益を求めた。

①年額支払賃料

138,455円／月×12ヶ月＝1,661,460円

(株式会社昭和土地がAから賃借している物件4の月額家賃50,000円(税抜き45,455円)を採用した。物件5は居住用のため93,000円を採用した(上(下)水道代を含むが区分けが困難なためそのまま採用した)。合計は138,455円となる。)

②敷金の運用益

敷金はない

③総収益

①＋②＝1,661,460円

イ 純収益

経費率を総収益の34%と査定

1,661,460円×(1-0.34)＝1,096,564円

ウ 家賃等補正

不要と判断した。

エ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%と査定。

オ その他補正

不要と判断した。

なお、競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも上記賃貸条件に符合する内容が実現するものとは限らない。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価額(円) イ	試算価格 (円) ア-イ=ウ
① 積算価格	25,600,000	2,560,000	23,040,000
② 収益価格	—	—	13,710,000
③ 調整後の価格			18,400,000

短期賃借権が成立し、また物件4については原賃貸借と転賃貸借の賃料の差を鑑みるに、原賃貸借の賃料は低廉と判断したため、積算価格において占有減価を施した。本件物件は、市道沿いに飲食店舗や事業所等が建ち並び、一般住宅等も散見される地域に存する賃貸中の建物2棟およびその敷地である。本件物件に関心を示す需要者は自己使用を目的とする者と賃貸を継続することを前提とする者双方が考えられる。よって、本件物件については積算価格と収益価格の比率を1:1とし、端数整理のうえ調整後の価格を上記のとおり決定した。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
18,400,000	1.00	0.60	1.00	11,040,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場修正率 : 0.60 (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 その他の控除減価率 : 1.00 (原賃貸借に関して敷金の授受はない)

3 内訳価格の判定

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ
2	11,040,000	67.1%	7,410,000
4	11,040,000	20.0%	2,210,000
5	11,040,000	12.9%	1,420,000
一括価格 (合計)			11,040,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲斐(県)5-1

所 在：甲斐市富竹新田字郷河原1824番
価 格：58,000円／m²
位 置：JR中央本線「竜王」駅の南東方道路距離約2.0kmに位置する
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：1,076m²
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：南西側22m国道に接面
用途指定等：市街化区域 準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：小売店舗や営業所が多い国道沿いの路線商業地域

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

位置図



縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m

登記年月日：平成15年5月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方方法務局管轄)

令和7年2月4日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M51124

A4用紙に縮小

各階平面図 243382

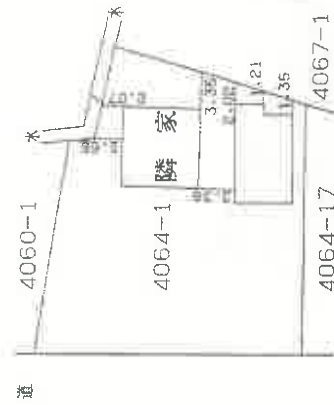
建物各階平面図

家屋番号 4064番1

建物の所在 中巨摩郡富士町西八幡字下之久保4064番地1

甲斐市

平成25年5月13日登記



求積表

2.730 x 9.100	=	24.843000
2.730 x 8.190	=	22.358700
合計		47.201700
床面積		47.20 m ²

(目録表12)

(表紙表)

作製者

年 月 / 日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成15年5月13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。

(甲府地方支務局管轄)

令和7年2月4日

東京法務局港出張所

登記官

各階平面図

建物平面図

家屋番号 4064番1の2

建物の所在 中世郷町意土町西八幡字下之久保4064番地1

甲斐市

平成25年5月13日登記

1 階



求積表

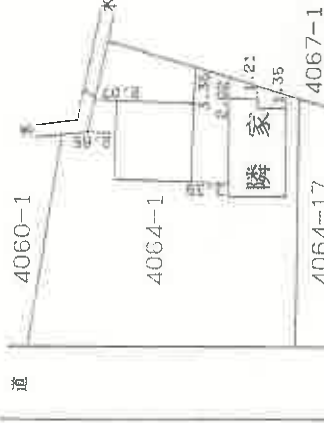
7.280 × 7.280 = 52.998400
合計 52.998400
床面積 52.99 ㎡

2 階



求積表

7.280 × 3.640 = 26.499200
合計 26.499200
床面積 26.49 ㎡



(目録表)

(表紙表)

作製者

年 月 / 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500