

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。	



915

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）
1～7	28,720,000 22,976,000	一括	5,744,000	428,359	30,594
1	5,460,000				
2	6,320,000				
3	2,870,000				
4	1,150,000				
5	5,170,000				
6	3,730,000				
7	4,020,000				



物 件 目 録

1 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目
地 番 3 6 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目
地 番 3 6 6 0 番 2
地 目 宅地
地 積 2 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目
地 番 3 6 6 0 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目
地 番 3 6 6 0 番 5



物件目録

地 目 宅地
地 積 46.28平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目

地 番 3660番6

地 目 宅地

地 積 221.48平方メートル

6 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目

地 番 3661番3

地 目 宅地

地 積 162.10平方メートル

7 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目 3660番地6、3661番地3

家屋 番号 3660番6

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 95.90平方メートル
2階 12.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 29 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

1 不動産の表示

【物件番号 1～7】

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 7】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社ゼンショーホールディングス

期 限 令和 9 年 6 月 12 日

賃 料 1 か月 78 万円

賃料前払 1 か月分

敷 金 1000 万円（ただし、賃貸人は、賃借人に対し、賃貸人が賃貸人に預託した敷金から、令和 6 年 5 月分が 28 万円、同年 6 月分からは月額 27 万円を、月々返還する定めとなっている。）

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 1～6】

物件 7 の敷地部分を除き、株式会社ゼンショーホールディングスが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外の工作物（広告塔、ドライブスルー設備）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 5, 6】



隣地（地番 3 6 5 7 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 5】

隣地（地番 3 6 5 7 番 1 0）との境界が不明確である。

【物件番号 2， 4】

隣地（地番 3 6 6 0 番 3）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 3 6 5 7 番 8， 3 6 5 8 番 9， 3 6 5 9 番 1）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目
地 番 3 6 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目
地 番 3 6 6 0 番 2
地 目 宅地
地 積 2 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目
地 番 3 6 6 0 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目
地 番 3 6 6 0 番 5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 46.28 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目

地 番 3660 番 6

地 目 宅地

地 積 221.48 平方メートル

6 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目

地 番 3661 番 3

地 目 宅地

地 積 162.10 平方メートル

7 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目 3660 番地 6、3661 番地 3

家屋 番号 3660 番 6

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 95.90 平方メートル
2 階 12.32 平方メートル



令和 6年(ケ)第 131号
令和 6年12月13日受理
令和 7年 6月16日提出

現況調査報告書

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

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田東二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 6 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 4. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田東二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 6 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田東二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 6 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 5. 7 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田東二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 6 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6. 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田東二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 6 0 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 1. 4 8 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目
地 番 3661番3
地 目 宅地
地 積 162.10平方メートル

7 所 在 富士吉田市上吉田東二丁目 3660番地6、3661番地3

家屋 番号 3660番6

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 95.90平方メートル
2階 12.32平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士吉田市上吉田東2丁目1番50号		
土地	物件5, 6		
現況地目	☒ 宅地 (物件5, 6) ☐ 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 7		
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 種類: ☐ ある 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	物件7の敷地は, 物件5, 6である。 「その他の事項」記載のとおり		
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 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	「富士吉田市上吉田東2丁目1番50号」付近		
土地	物件1～4		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1～4） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	物件1～4を店舗来客用の駐車場用地として、物件5～7を店舗及びその敷地として一括して賃貸借の対象となっている。 本物件は、全体にアスファルトが敷かれた状態である。 「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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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	☐ 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 1～7 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ゼンショーホールディングス	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (所有者代表者) ☐ ())の陳述/■提示文書(賃貸借等契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年 4月 7日から	
最初の	契約日	平成17年 4月 7日	
契約等	期間	平成19年 6月13日から ■令和 9年 6月12日まで 20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	期間	平成19年 6月13日から ■令和 9年 6月12日まで 20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780,000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10,000,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		本件賃貸借契約第5条により、契約期間20年間は、物件7 (店舗) が営業開始となった日を起算日とする。令和4年3月6日付け「賃料改定等に関する覚書」により、令和6年5月分が280,000円、同年6月分から令和9年6月分が各月額270,000円を、貸主は、借主が貸主に預託した敷金から月々借主に返還する。	
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	

(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 物件1～6について

物件1～6（土地）については、物件7の敷地となっている部分を除き、一面にアスファルトが敷かれている。物件1～4のアスファルト上には区画線と車止めがあり、駐車場として利用されている部分があるほか、ドライブスルー用のレーン、ドライブスルーによる注文等設備、広告塔、貯水槽、污水处理装置、ガスタンク、キュービクルなどが設置された部分がある。

物件1～6については、各物件の境界は明らかではない。

2 物件7について

物件7のうち素の建物部分は所有者が費用を負担して建築し、外壁等占有者店舗の外観部分は占有者の負担で設置したものとのことである。

2 土地建物位置関係図について

法務局備付の公図は、旧土地台帳付属地図であり、土地の形状等については正確なものとは言えない。また、3660番土地の分筆の際に作成された地積測量図があるが、現況は地積測量図の測点の位置を示す鉾や杭などが見当たらないことから、地積測量図を現地に落とすことは困難である。

よって、物件1～6の土地の位置及び形状については、概ね公図のとおりとした。

3 目的外工作物について

本件物件について所有者を貸主、占有者を借主とする賃貸借契約成立後、貸主の承諾を得て、借主が設置した工作物がある。この工作物は、物件2、6各土地に堅固に埋め込まれた状態で設置されており、各物件に附合しているとして取り扱う可能性も考えられるが、設置者である借主が、契約終了となった場合には撤去するとの意向を明確に示していたことから、目的外工作物と判断し、処理した。

(1) 広告塔

物件6上の、土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に、高さ約1.2m程度の鉄製広告塔がある。

(2) ドライブスルー設備

物件2上の、土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に、ドライブスルーの注文受発注のための、雨除け及び注文等のための設備がある。

4 物件2上に設置された設備について

関係人の陳述によると、受水槽、污水处理装置、キュービクルは、いずれも借主（占有者）が設置したものとのことであり、ガスタンクは、LPガスの供給業者によって設置されたものとのことである。

5 申立外土地

本物件1～6について法務局に備え付けられているのは、地図に準ずる図面に分類される、旧土地台帳付属地図であり、地積測量図も測点を特定するための鉾や杭が見当たらないため、公図等による隣地との境界は現地では特定できない。

そのため、本物件に隣接する土地については境界が不明確なものとして調査した。

(1) 所在・地番 富士吉田市中曽根三丁目3661番2

現況地目 公衆用道路

地積 489㎡

所有者 富士吉田市

調査の理由 本件物件への出入りのために通行する道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- (2) 所在・地番 富士吉田市上吉田東二丁目3657番2
 現況地目 宅地
 地積 153.99㎡
 所有者 富士吉田市
 調査の理由 物件5, 6との境界が不明確である。
- (3) 所在・地番 富士吉田市上吉田東二丁目3657番10
 現況地目 雑種地(登記記録上は畑)
 地積 26㎡
 所有者 B
 調査の理由 物件5との境界が不明確である。
- (4) 所在・地番 富士吉田市上吉田東二丁目3657番8
 現況地目 雑種地(登記記録上は畑)
 地積 204㎡
 所有者 B
 調査の理由 物件2との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 富士吉田市上吉田東二丁目3658番9
 現況地目 宅地
 地積 228.00㎡
 所有者 C
 調査の理由 物件2との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 富士吉田市上吉田東二丁目3659番1
 現況地目 宅地(登記記録上は畑)
 地積 448㎡
 所有者 D
 調査の理由 物件2との境界が不明確である。
- (7) 所在・地番 富士吉田市上吉田東二丁目3660番3
 現況地目 宅地(登記記録上は畑)
 地積 429㎡
 所有者 E
 調査の理由 物件2, 4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
■ 物件所有者社員	1 私は、物件所有者（会社）の社員です。 2 執行官から照会をいただいておりますが、現在、代表者が2月末に退院の予定で入院中です。 3 代表者に連絡を取って、できるだけ早めに回答を差し上げます。 (以上令和7年2月14日電話聴取) 4 3月19日（水）午後2時30頃から現況調査が実施される予定であることを承知しました。所有者として、代表者の了解を得て私が臨場してご説明いたします。 (以上令和7年2月27日電話聴取) 5 本日は、大雪で、物件所在地付近は積雪が30cmを超えています。 6 執行官も、指定期日までに到着することは難しいとの御連絡を承知いたしました。 7 延期する期日が4月11日（金）午後2時30分頃からとすることも承知しました。 (以上令和7年3月19日電話聴取)
■ A (所有者代表者)	1 私は、所有者代表者です。 2 占有者の占有権原は、お送りした賃貸借契約書等写しのとおりです。 3 物件の詳細については、現況調査時に説明します。 (以上令和7年2月25日電話聴取)
■ F (債務者代表者)	1 私は、債務者代表者です。 2 私は、本件物件所有者代表者から相談に乗っており、本物件の賃貸借契約やその後の工作物設置等にも立ち会っており、本日、所有者代表者及び本物件占有者から、事情を良く知っている私が執行官からのお尋ねに対応するよう依頼されて臨場しました。 3 物件7のうち、所有者が建築したのは、素の建物のみであり、外壁等は占有者の負担で付けました。 4 物件7内部の造作や設備機械等も占有者が設置したものです。 5 土地上の広告塔（高さ約12m）や、ドライブスルーの設備についても占有者が設置しました。 6 これらの設備は、占有者の展開する店舗特有の設備で、仮に本物件の賃貸借契約が終了する場合には、占有者は、これら設備を引き上げると言っています。 7 物件2の北西角付近には、フェンスで囲われた部分があり、受水槽や汚水処理装置、キュービクルは、物件7での店舗経営のために占有者が設置したものです。また、プロパンガスタンクがありますが、これはガス供給会社が設置したものです。 (以上令和7年4月11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6年12月17日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局吉田出張所宛て登記等交付請求 (110円, 12月23日到着320円)
令和6年12月25日 (水) 9:50-11:10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 喚起計測, 写真撮影
令和6年12月25日 (水) 11:40-12:15	甲府地方法務局吉田出張所	申立外土地調査
令和7年1月20日 (月) 9:00-9:15	物件所有者宅	占有調査 (不奏功)
令和7年2月6日 (木) : - :	当庁	有限会社創和 (所有者) 宛て照会書送付 (110円, 2月20日回答到着270円)
令和7年2月14日 (金) 14:00-14:20	他事件臨場中	有限会社創和 (所有者) 社員から架電
令和7年2月19日 (水) 15:30-16:10	甲府地方法務局吉田出張所	申立外土地につき公図等調査
(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 7年 4月11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2月27日 (木) 13:30-13:40	当庁	有限会社創和（所有者）宛て架電（現況調査日程告知）
令和7年3月19日 (水) : - :	物件所在地（到着できず）	現況調査のため臨場途中、大雪に伴う事故渋滞により、指定時間に到着できないことが明らかであったため、経路途中で関係者と新期日調整
令和7年4月11日 (金) 14:30-16:00	物件所在地	現況調査
		(4月21日から6月13日まで担当執行官病気休暇)

(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。

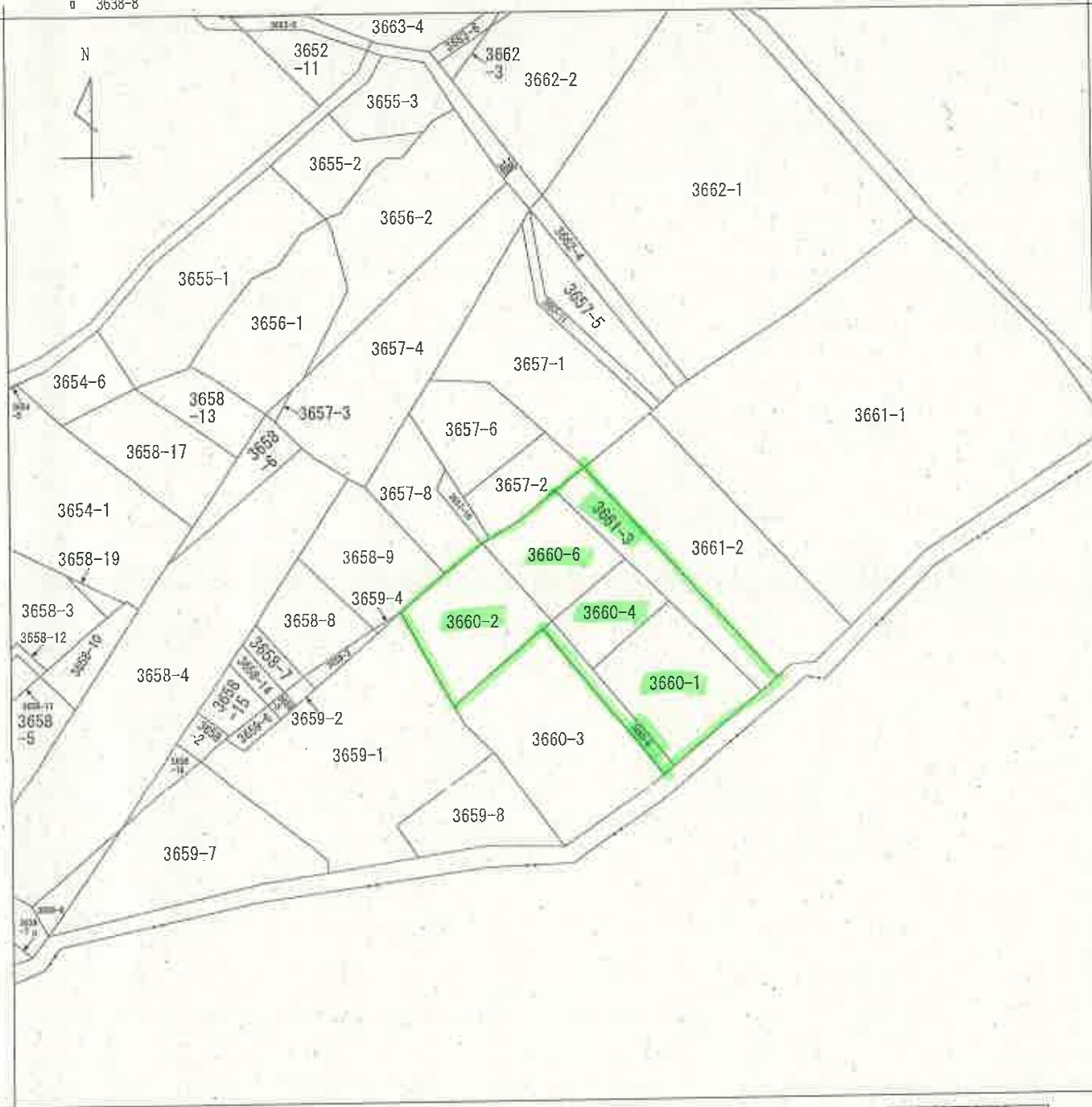
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

3663-1
3638-8

N



(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 富士吉田市上吉田東二丁目				地 番	3660番6			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方方法務局吉田出張所管轄)

令和6年11月5日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49916

登記官

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。
(中府地方方法務局青田出張所管轄)

令和6年11月5日

東京法務局港出張所

登記号

115451 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3660番6

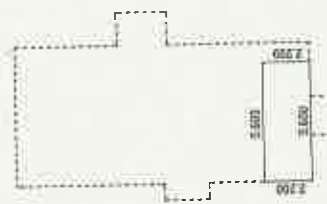
建物の所在 富士吉田市上吉田字下手3660番地6・3661番地3

平成十九年六月六日 登記

1階



2階



(目録参照)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(国土院地籍調査士会連合会印)

A4判に縮小

(1) 平成30年10月29日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は登録番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：昭和39年6月8日

次頁に図面に關する變更内容を示す。

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。
(中府地方方法務局吉田出張所管轄)

令和6年11月5日 東京法務局港出張所

登記官

(14枚目)

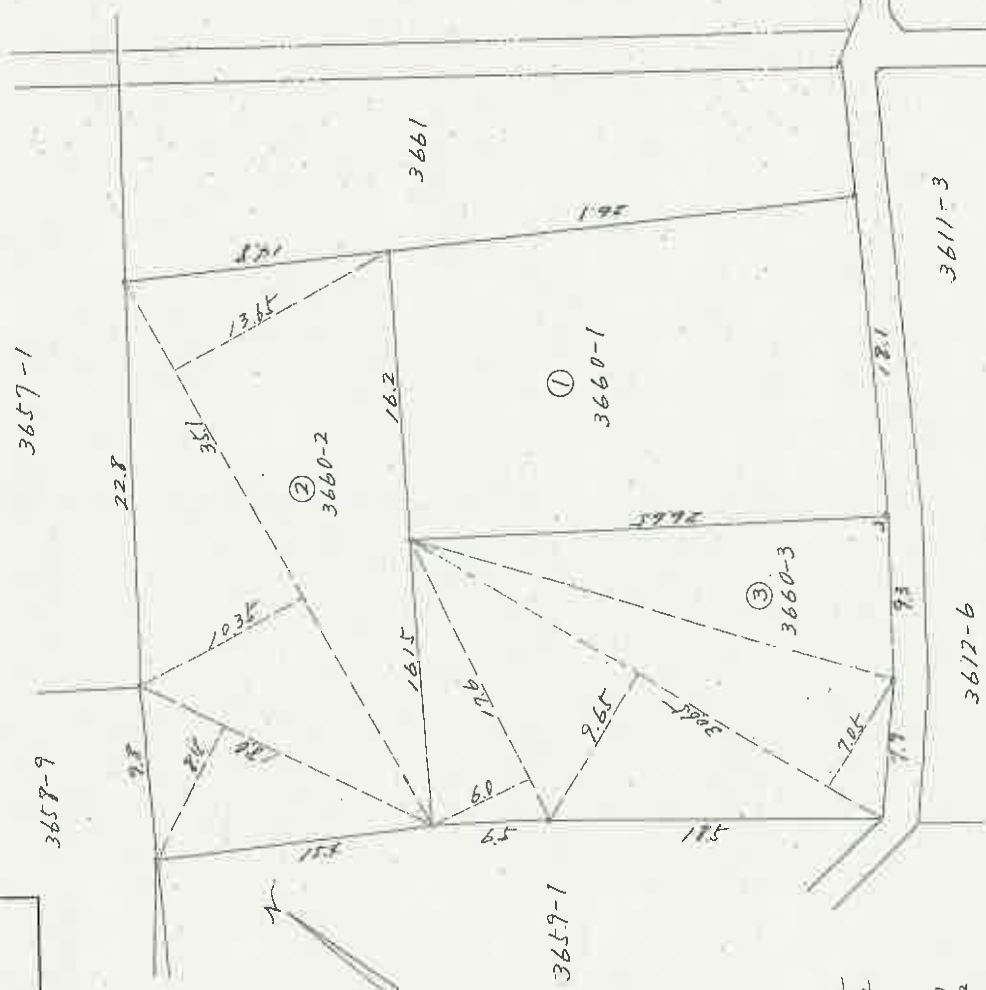
土地積測

411587-3660

地番 3660-1 3660-2 3660-3

土地の所在 富士吉田市上吉田字下手

昭和39年5月28日
作製年月日 普



② 3660-2

$$\begin{aligned} 180 \times 84 &= 15120 \\ 35.1 \times 103.5 &= 3632.85 \\ 35.1 \times 136.5 &= 4779.15 \\ \hline 2 & 993600 \\ & 496800 \text{ m}^2 \\ &= 15028 \text{ 坪} \end{aligned}$$

③ 3660-3

$$\begin{aligned} 17.6 \times 6.0 &= 105.60 \\ 30.65 \times 9.65 &= 295.7725 \\ 30.65 \times 7.05 &= 216.0825 \\ 26.65 \times 9.3 &= 247.845 \\ \hline 2 & 865.3000 \\ & 432.65 \text{ m}^2 \\ &= 130.87 \text{ 坪} \end{aligned}$$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

5296.6

縮尺 1/500

地図整理番号：M49921

(1/2)

A4判に縮小

- (1) 平成30年10月29日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(1.5枚用)

A
 Colored.
 17
 18

③

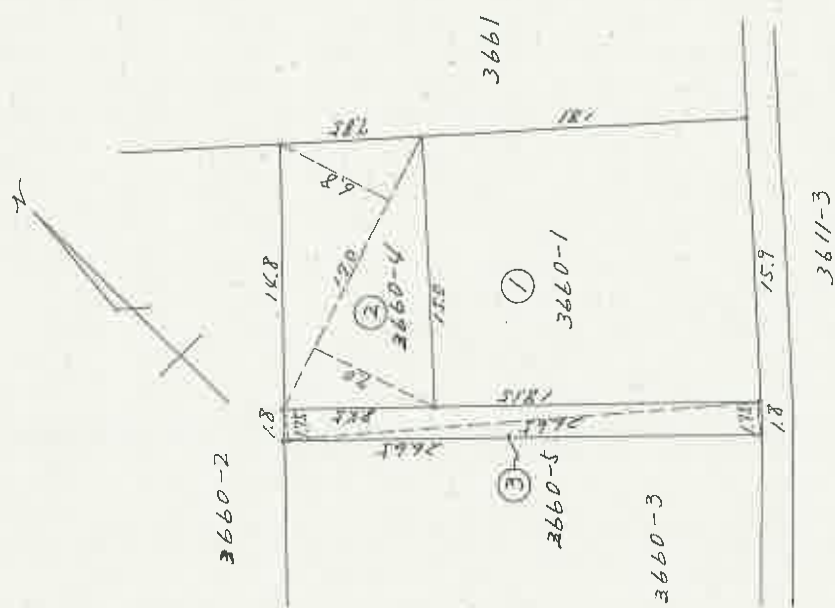
11588 3660-1

3660-3660-5

昭和四〇年参月壹拾

作 製 年 月 日

人	加	十
---	---	---



② 3660-4

$$\begin{aligned} 170 \times 7.0 &= 119.00 \\ 170 \times 6.8 &= 115.60 \end{aligned}$$

$$\begin{array}{r} 2 \overline{) 234.60} \\ \underline{117.30} \\ 35.48 \text{ 坪} \end{array}$$

③ 3660-5

$$26.65 \times 1.75 = 46.6375$$

$$2) \frac{93275}{46.6375} \text{ m}^2 = 1410 \text{ ft}$$

(人國十地家醫調養十全連合會用紙)

540-3-12

尺	1/300	1/
---	-------	----

中国整理番号 - M49915

 $(1/2)$

登記簿

16枚目

- (1) 平成30年10月29日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：昭和40年3月12日

A4判に縮小

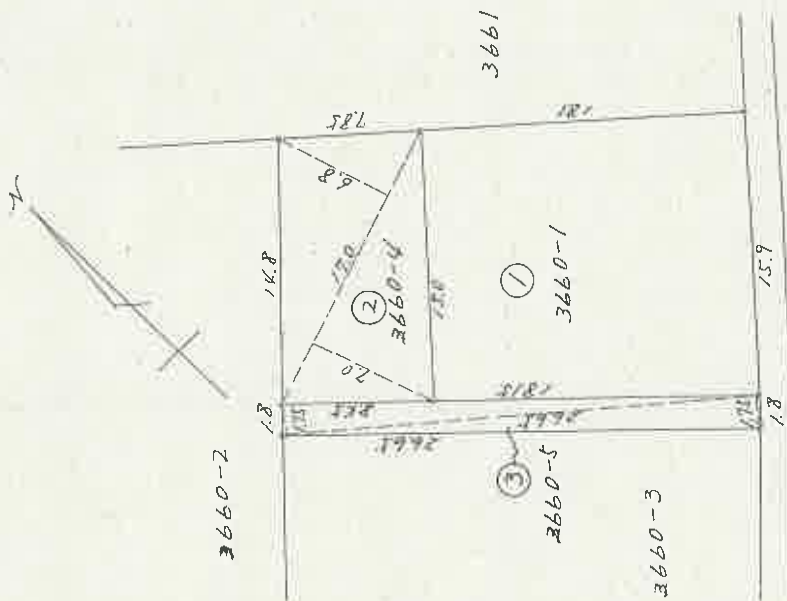
土地積測

11588 ① 3660-1 ② 3660-4 ③ 3660-5

地番	3660-1 3660-4 3660-5
土地の所在	富士志田市上志田字下子

作製年月日
昭和40年参月志定日

申請人



② 3660-4
 $17.0 \times 7.0 = 119.00$
 $17.0 \times 6.8 = 115.60$
2) 234.60
 117.30 m
 35.48 坪

③ 3660-5
 $26.65 \times 17.5 = 46.6375$
 $26.65 \times 17.5 = 46.6375$
2) 93.275
 46.6375 m²
 $= 14.10$ 坪

3660-3-12

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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。
(中府地方裁判所吉田出張所管轄)
令和6年11月5日 東京法律事務所 登記官

(1/2) 校印

- (1) 平成30年10月29日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(19 枚目)

登記年月日：昭和40年3月12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。

(甲府地方法務局吉田出張所管轄)

令和6年11月5日 東京法務局港出張所

送品也

(20枚目)

54-3-12

(全國土地家屋調查士會連合會用紙)

縮	尺	$1/300$	$1/$
---	---	---------	------

- (1) 平成30年10月29日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：昭和40年3月12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。
（中府地方法律局吉田出張所管轄）
令和6年11月5日 東京法律局港出張所

登記官

正副印

A4判に縮小

土地積測

11589 02660-1 ④ ③

地番	3660-2
土地の所在	富士志田市上志田字下手

昭和40年参月迄	作製年月	番	申請人
1	1	1	富士志田市上志田字下手

① 3660-2

② 3660-6

$21.5 \times 10.5 = 218.225$

$21.5 \times 10.5 = 225.75$

$2 \times 225.75 = 451.5$

221.9875 m^2

$= 67.15 \text{ 坪}$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S40-2-12

縮	R	1/300	1/
---	---	-------	----

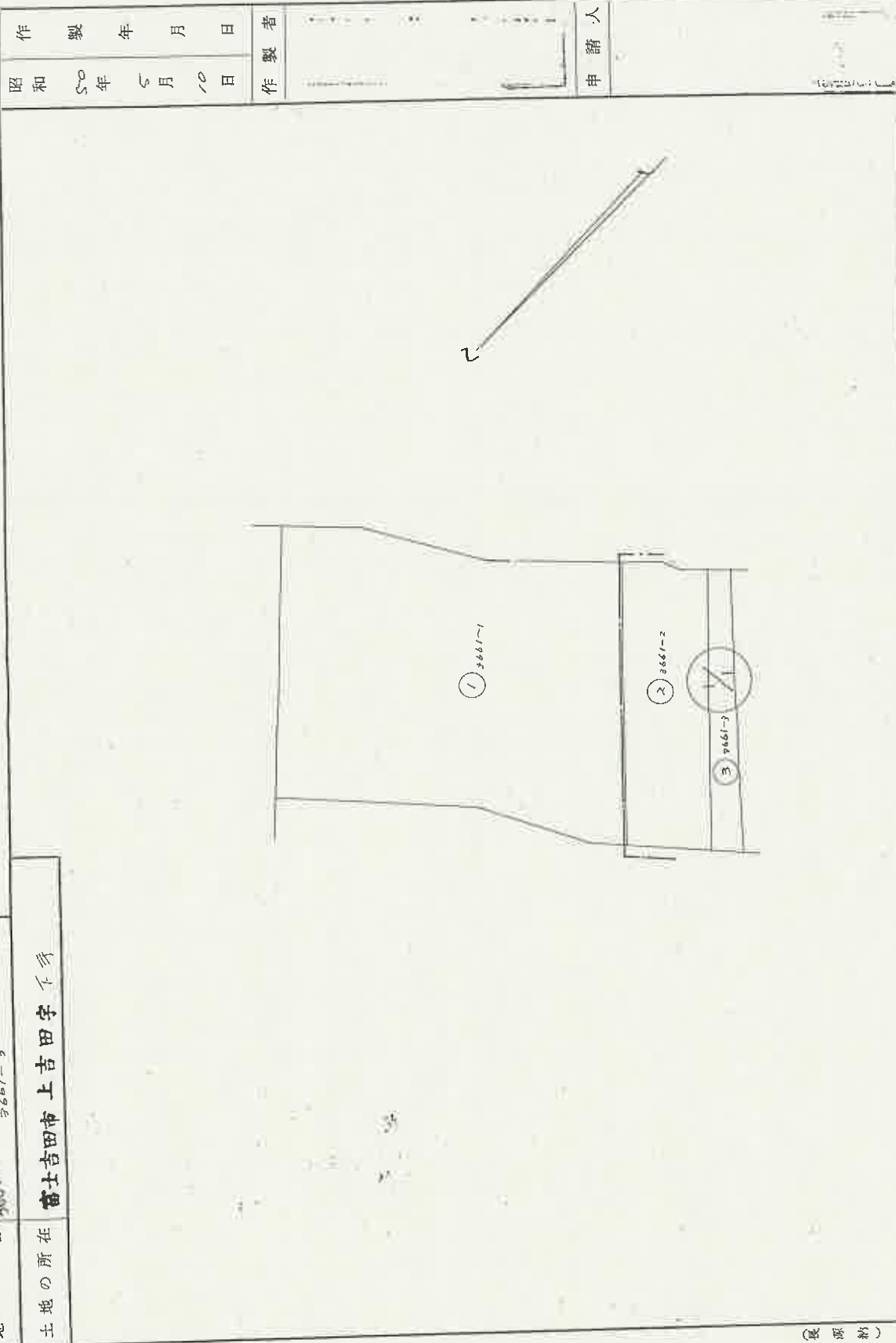
- (1) 平成30年10月29日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

11590 ① 3661 ② ③

地番 3661-1 3661-2 3661-3

土地の所在 富士吉田市上吉田字下等

地積測量図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

551.3.31

縮尺 1/600

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。
(甲府地方法務局吉田出張所管轄)
令和6年11月5日 東京法務局港出張所

登記官

24 (枚目)

- (1) 平成30年10月29日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

11591

番 3661-1

3661-2
3661-3

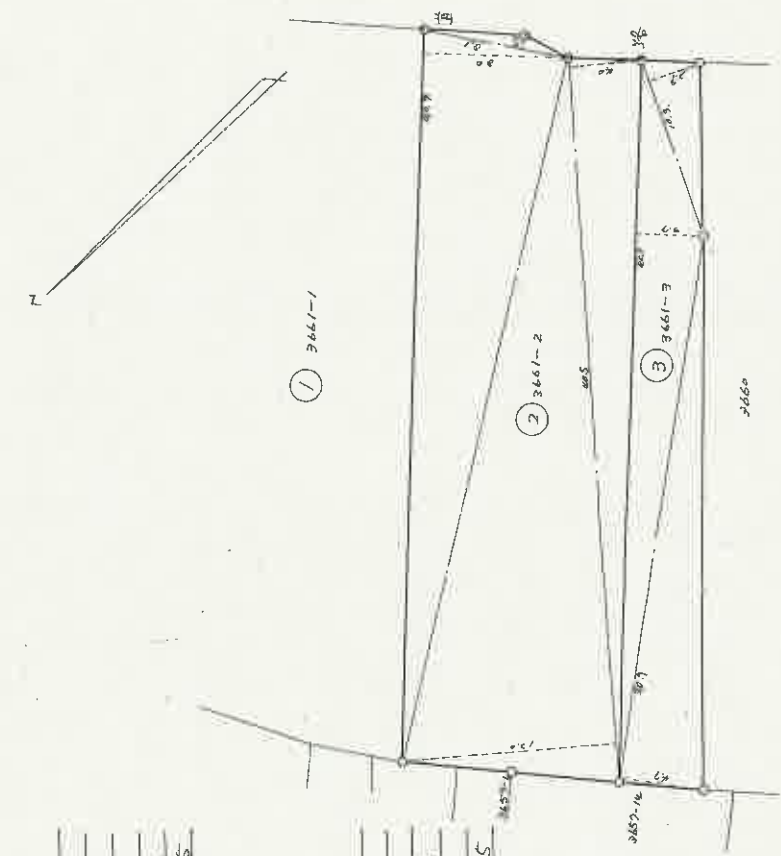
土地の所在 富士吉田市 上吉田字 下手

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和 50 年 5 月 10 日

作 製 者
+

申 請 人



②
40.5 x (12.0 + 8.0) = 642.00
40.3 x 8.0 = 325.60
8.1 x 0.7 = 5.67
1/2 972.27
1/2 689.635

③
40.3 x 3.7 = 149.11
30.3 x 4.7 = 142.23
10.3 x 2.9 = 29.87
1/2 324.21
1/2 162.105

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

3661-3

(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。
(申請地方方法務局吉田出張所管轄)
令和 6 年 11 月 5 日 東京法務局港出張所

登記官

(26 枚)

- (1) 平成30年10月29日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

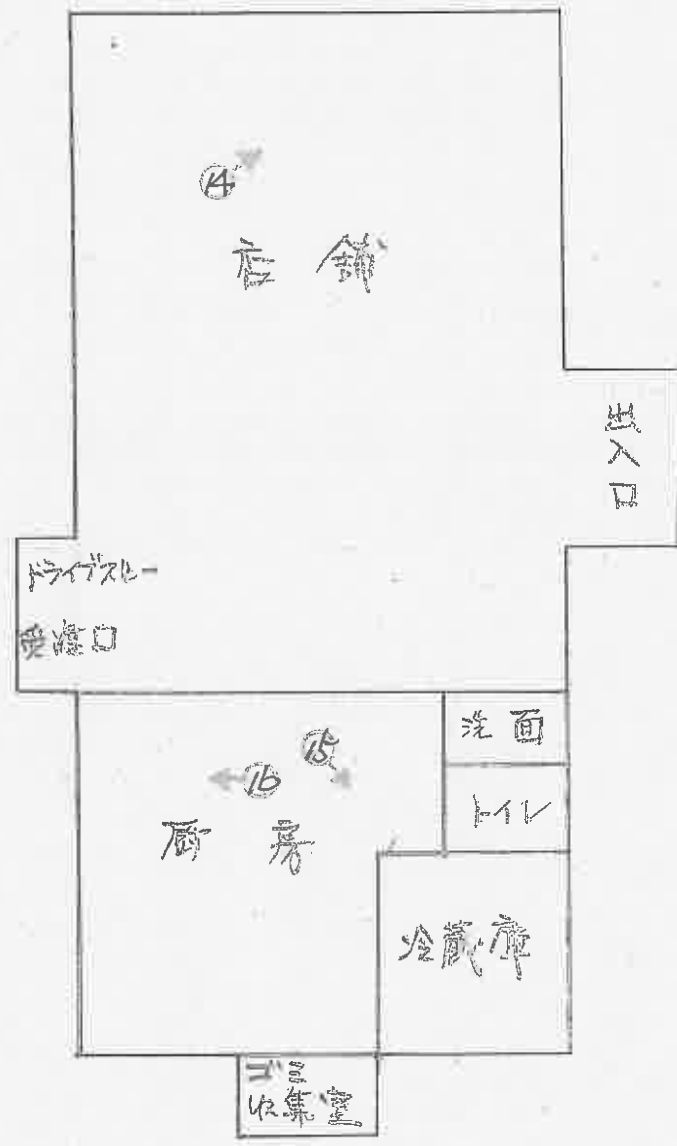


間 図

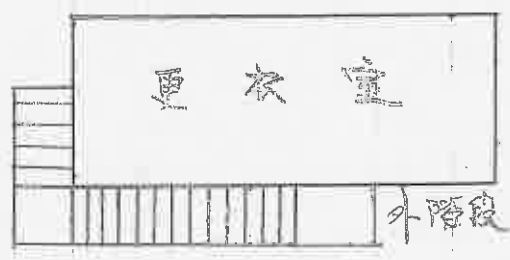


○は写真撮影位置、方向と写真番号を示す。

1 階



2 階



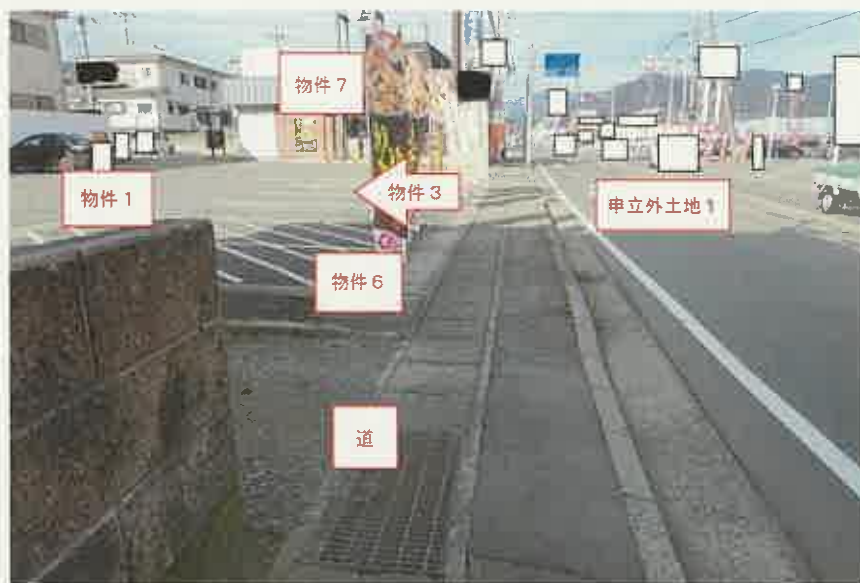
1



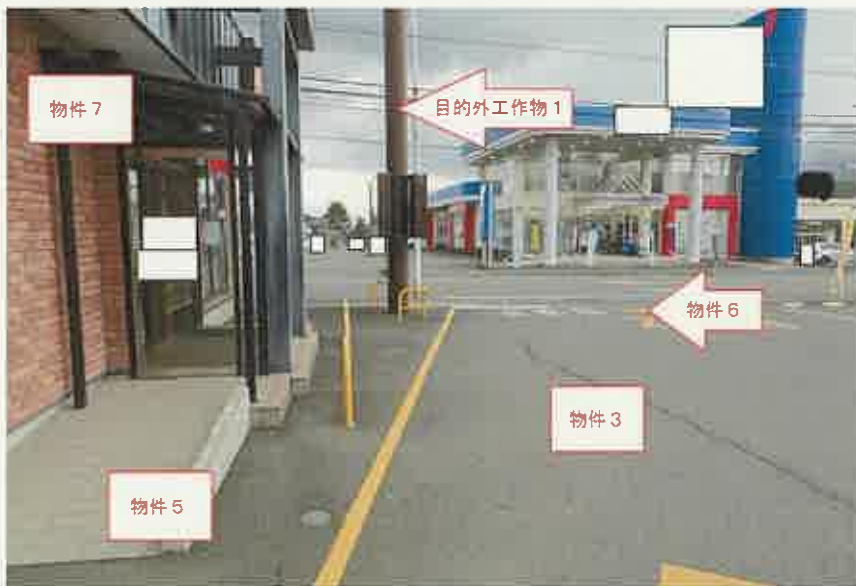
2



3



4



5



6



7



8



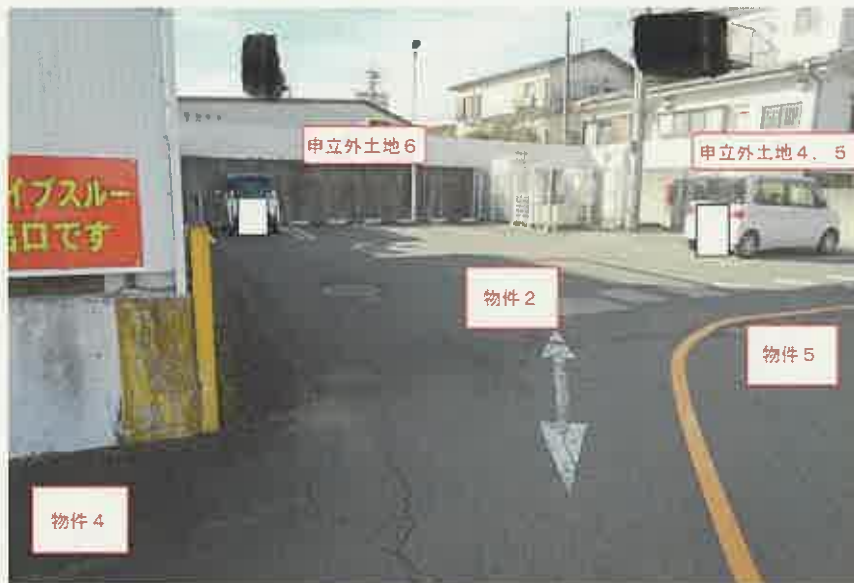
9



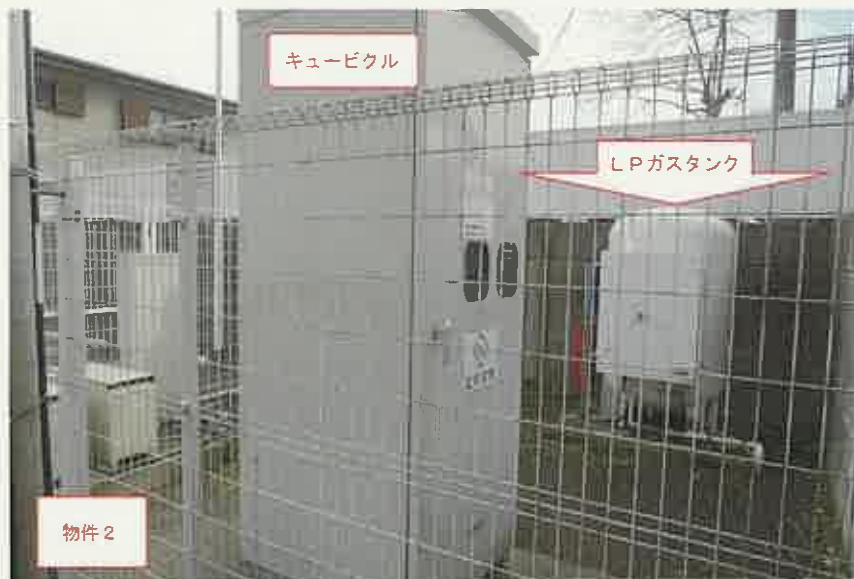
10



11



12



13



14



15





余白

余白

令和 6年（ケ）第 131号
令和 7年 4月11日 現地調査
令和 7年 6月30日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1～7)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格	
金 28,720,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,460,000円
物件2 (土地)	金 6,320,000円
物件3 (土地)	金 2,870,000円
物件4 (土地)	金 1,150,000円
物件5 (土地)	金 5,170,000円
物件6 (土地)	金 3,730,000円
物件7 (建物)	金 4,020,000円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～6の土地価格は物件7の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また物件7の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- ① 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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
1	所在地 地積	在番目積 富士吉田市上吉田東2丁目 3660番1 宅地 224.79m ²	雑種地
2	所在地 地積	在番目積 富士吉田市上吉田東2丁目 3660番2 宅地 271.00m ²	雑種地
3	所在地 地積	在番目積 富士吉田市上吉田東2丁目 3660番4 宅地 115.70m ²	雑種地
4	所在地 地積	在番目積 富士吉田市上吉田東2丁目 3660番5 宅地 46.28m ²	雑種地
5	所在地 地積	在番目積 富士吉田市上吉田東2丁目 3660番6 宅地 221.48m ²	
6	所在地 地積	在番目積 富士吉田市上吉田東2丁目 3661番3 宅地 162.10m ²	
7	所 家屋番号 種 構 床面積	在 富士吉田市上吉田東2丁目3660番地6・3661番地3 3660番6 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 95.90m ² 2階 12.32m ² 延床面積 108.22m ²	

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1, 2, 3, 4, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅南東方道路距離約900m	
付 近 の 状 況	低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	
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	非線引都市計画区域 準住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1～6 地積 : 1,041.35㎡ 間口 : 約39m 奥行 : 約21m～34m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	
接 面 道 路	北東側幅員約12m舗装市道赤坂線(建築基準法第42条1項1号) 南東側幅員約2.5m未舗装道路(建築基準法第42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件1～6は物件7の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道	
特 記 事 項	本件土地は隣接地との境界が不明確な部分があるので、境界の確定を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分		
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19年 5月29日新築 18.1年 1.9年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング クロスほか クロスほか ビニールクロスほか
床面積（現況）	1階 2階 計	95.90㎡ 12.32㎡ 108.22㎡
現 況 用 途 等	店舗	
品 等	中位	
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(土地と共に賃貸借に供されている)	
特 記 事 項		

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1, 2, 3, 4, 5, 6（土地）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	53,900	0.88	224.79	1.00		10,660,000
2	53,900	0.88	271.00	1.00		12,850,000
3	53,900	0.88	115.70	1.00		5,490,000
4	53,900	0.88	46.28	1.00		2,200,000
5	53,900	0.88	221.48	1.00		10,510,000
6	53,900	0.88	162.10	1.00		7,690,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富士吉田5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 53,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：物件1～6 形状△10 セットバックを要す△2
 格差の相乗積 $(100\%-10\%) \times (100\%-2\%) \div 88\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1～6 1.00

② 物件7（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
7	180,000	108.22		0.12	1.00	2,340,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 108.22㎡

エ 現 価 率 : 経過年数18.1年、経済的全耐用年数20.0年、残価率10%とした定率(0.124)と
 観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。
 $\text{現価率} = 0.124 \times (1 - 0) \div 0.12$

オ 市場性修正 : 1.00

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	10,660,000	0.10 使用借権	1,070,000
2	12,850,000	0.10 使用借権	1,290,000
3	5,490,000	0.10 使用借権	550,000
4	2,200,000	0.10 使用借権	220,000
5	10,510,000	0.10 使用借権	1,050,000
6	7,690,000	0.10 使用借権	770,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
1	10,660,000	－1,070,000	9,590,000	19
2	12,850,000	－1,290,000	11,560,000	22
3	5,490,000	－550,000	4,940,000	10
4	2,200,000	－220,000	1,980,000	4
5	10,510,000	－1,050,000	9,460,000	18
6	7,690,000	－770,000	6,920,000	13
7	2,340,000	＋4,950,000	7,290,000	14
合計	51,740,000		51,740,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

現行賃料に基づき、総収益を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
9,360,000	1.00	15.0%	1.00	62,400,000

*総収益

月額支払賃(現行賃料)780,000円に基づき、総収益(概算額)を査定した。

$$780,000 \text{円} \times 12 \text{ヶ月} = 9,360,000 \text{円 (年額支払賃料)}$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

*敷金

敷金が10,000,000円授受されているが、毎月一定額、借主に返還される契約であるので、敷金の運用益については考慮しない。

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 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	51,740,000	1.00	51,740,000
② 収益価格	—	—	62,400,000
③ 調整後の価格			58,670,000

* 本件が賃貸用の収益物件であることを考慮し、収益価格をやや重視し、収益価格に対して65%、積算価格に対して35%の加重平均をおこない、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等を乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

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 実額 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=オ
58,670,000	1.00	0.60	6,480,000	28,720,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場性修正率 : 0.60

エ その他の控除 : 6,480,000円(2025年6月～2027年5月までの、借主に未返還の敷金相当額)

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)を乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	28,720,000	19%	5,460,000
2	28,720,000	22%	6,320,000
3	28,720,000	10%	2,870,000
4	28,720,000	4%	1,150,000
5	28,720,000	18%	5,170,000
6	28,720,000	13%	3,730,000
7	28,720,000	14%	4,020,000

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
一括価格（合計）			28,720,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 富士吉田5-2

所 在：富士吉田市中曽根3丁目3577番1外
地 目：宅地
価 格：53,900円／ m^2 (対前年変動率0%)
位 置：富士急行線「富士山」駅1km
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：2,692 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西12m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

以 上

位置図



田市立第四保育園

県立吉田高等学

最寄駅

富士山駅

富士金鳥居郵便局

富士吉田市立第六保育園

富士吉田郵便局

物件1~7

市立吉田中学校
山梨県富士吉田
金田庁舎
小さき花幼稚園

甲府地方法務局吉田出張所

市立吉田小学校

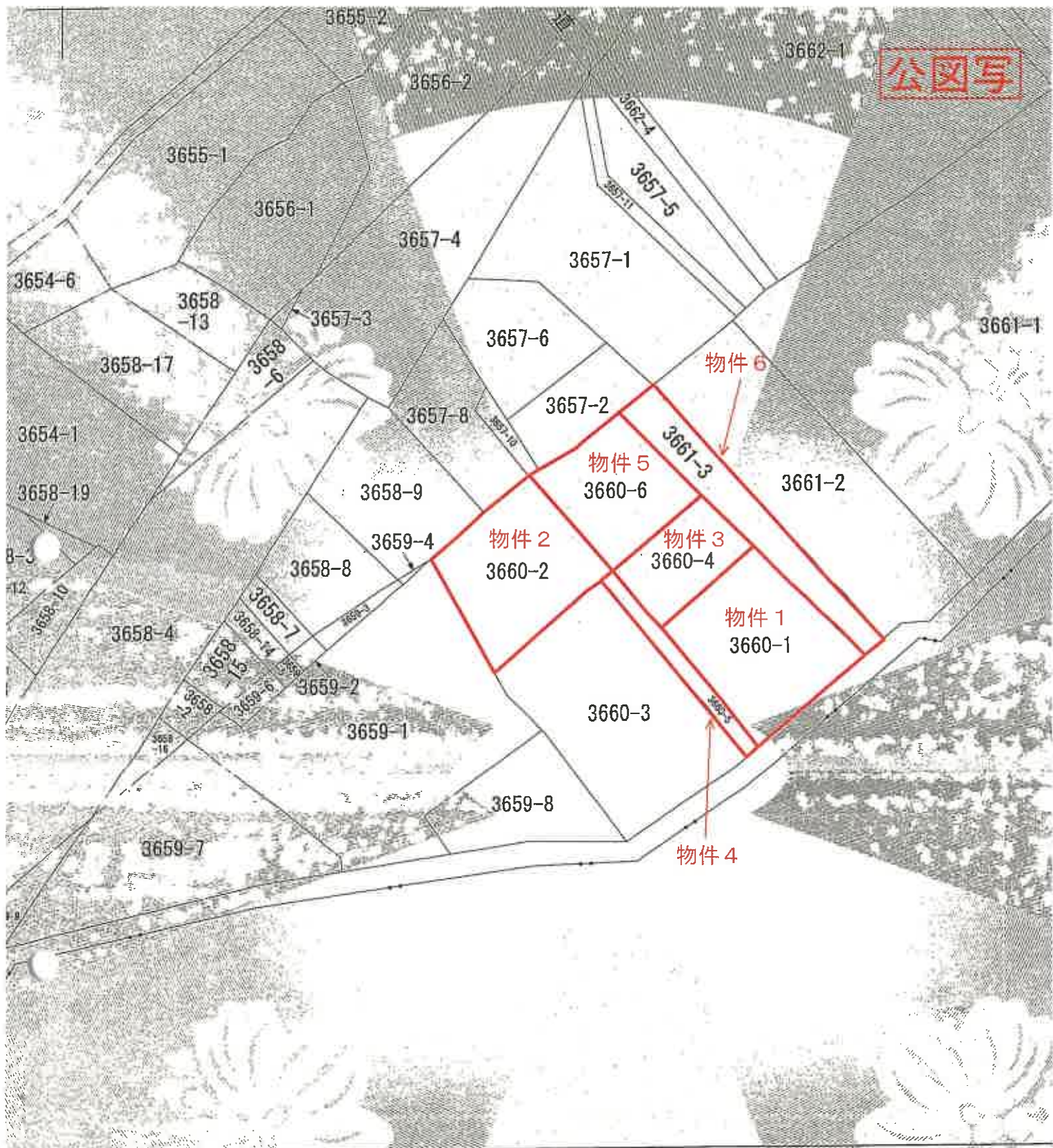
県立ひばりが丘高等学校

南関東防衛局
吉田防衛事務所

上吉田郵便局



1/7,000
国土地理院基盤地図



と準ずる図面は、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
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。

1/600

地番区域見出し

所 在	富士吉田市上吉田東二丁目				地 番	3660番6		
300	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地

（甲府地方方法務局吉田出張所）
令和6年11月5日 東京法務局提出

令和6年11月5日

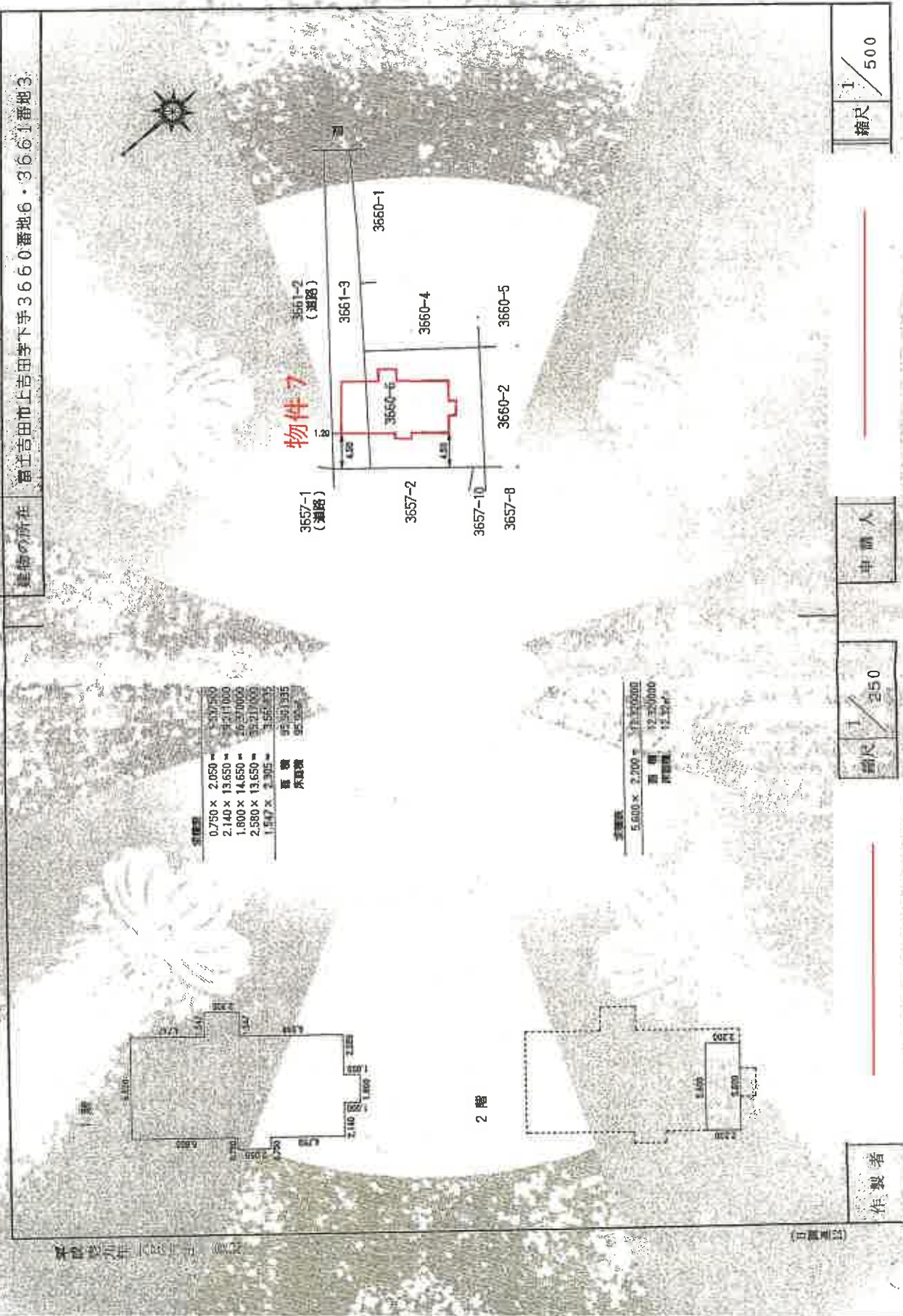
東京法務局

各階平面圖

建筑物平面图

980936

富士吉田市上吉田町平手3660番地6・3661番地3



《住宅十地家屋圖解大全適合發用編》

书图系统编号: M49922

 $(1/2).$

A

A4判に縮小