

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18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 8年 3月 5日 午前 8時30分から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月 9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 3月23日 午前 9時30分から 令和 8年 3月25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 8年 2月18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）
1～7	48,990,000 39,192,000	一括	9,798,000	384,888	不明
1	20,650,000				
2	1,560,000				
3	1,280,000				
4	6,630,000				
5	8,290,000				
6	9,140,000				
7	1,440,000				



物 件 目 録

1 所 在 都留市田野倉字政所
地 番 443番1
地 目 宅地
地 積 786.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 都留市田野倉字政所 443番地1
家屋 番号 443番1
種 類 居宅 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 175.48平方メートル
2階 34.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅
床 面 積 1階 約190.48平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 A

3 所 在 都留市田野倉字政所 443番地1
家屋 番号 443番1の2
種 類 事務所
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 140.49平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 都留市田野倉字政所
地 番 448番1
地 目 宅地
地 積 534.76平方メートル

所有者 A

5 所 在 都留市田野倉字政所 448番地1
家屋 番号 448番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 118.80平方メートル

(現況)

床 面 積 約134.80平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 46平方メートル
2階 23平方メートル

所有者 A

6 所 在 都留市田野倉字政所
地 番 447番1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 313.14 平方メートル

所有者 A

7 所 在 都留市田野倉字政所 447 番地 1

家屋 番号 447 番 1

種 類 作業所 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 131.08 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 19 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 1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

- ・ a 号室につき、本件所有者 B が占有している。
- ・ b 号室につき、株式会社ストラーダが占有している。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。
- ・ c 号室につき、株式会社石川ライスが占有している。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。

【物件番号 3】

本件所有者 B 及び有限会社丸榮不動産が共同占有している。有限会社丸榮不動産の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 5】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 1】

本件所有者 A 及び本件債務者 B が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 6】

本件債務者 B が占有している。



11

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 都留市田野倉字政所
 地 番 443番1
 地 目 宅地
 地 積 786.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 都留市田野倉字政所 443番地1
 家屋 番号 443番1
 種 類 居宅 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 175.48平方メートル
 2階 34.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅
 床 面 積 1階 約190.48平方メートル
 2階 34.78平方メートル

所有者 A

3 所 在 都留市田野倉字政所 443番地1
 家屋 番号 443番1の2
 種 類 事務所
 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 140.49平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 都留市田野倉字政所
 地 番 4 4 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 3 4. 7 6 平方メートル

所有者 A

5 所 在 都留市田野倉字政所 4 4 8 番地 1
 家屋 番号 4 4 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 1 8. 8 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 3 4. 8 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 6 平方メートル
 2 階 2 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 都留市田野倉字政所
 地 番 4 4 7 番 1
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 313.14平方メートル

所有者 A

7 所 在 都留市田野倉字政所 447番地1

家屋 番号 447番1

種 類 作業所 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 131.08平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 B



令和7年（ケ）第45号

令和 7年 5月19日受理

令和 7年 6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 都留市田野倉字政所
地 番 443 番 1
地 目 宅地
地 積 786.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 都留市田野倉字政所 443 番地 1
家屋 番号 443 番 1
種 類 居宅 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 175.48 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル

所有者 A

3 所 在 都留市田野倉字政所 443 番地 1
家屋 番号 443 番 1 の 2
種 類 事務所
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 140.49 平方メートル

所有者 B

4 所 在 都留市田野倉字政所
地 番 448 番 1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 534.76 平方メートル

所有者 A

5 所 在 都留市田野倉字政所 448 番地 1

家屋 番号 448 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 118.80 平方メートル

所有者 A

6 所 在 都留市田野倉字政所

地 番 447 番 1

地 目 宅地

地 積 313.14 平方メートル

所有者 A

7 所 在 都留市田野倉字政所 447 番地 1

家屋 番号 447 番 1

種 類 作業所 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 131.08 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	都留市田野倉 448番地			
土地	物件 6			
現況地目	☒ 宅地（物件 6） ☐ 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 ☒ その他の者（●B●（建設株式会社）） 上記の者が本土地上に、主に、下記建物を所有して占有している。			
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	●B●（建設株式会社）は、土地所有者（●●A●●）が代表取締役を務める法人であり、自らが所有する下記建物の敷地として、無償占有していることからその占有権原は使用借権と認めた。			
建物	物件 7			
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：事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（●B●（建設株式会社）） ☒ その他の者ら（株式会社ストラーダ・株式会社石川ライス） 上記の者らが本建物を 事務所 としてそれぞれ占有している。 ☒ 5枚目の「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	昭和50年7月（登記上の表示）建築の、室内が3区画に区分されている平家建物であり、「エンジョイ・パティオ」と呼称されている。 うち、a号室は空き事務所で、建物所有者である●B●（建設株式会社）が管理している一方で、b号室とc号室は賃貸中の事務所で、テナントがそれぞれ入居している。			
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			

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	都留市田野倉 448番地
土 地	物件 1
現 況 地 目	■宅地（物件 1 ） □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 ■その他の者（ ●B●（建設株式会社） ） 上記の者が本土地上に、主に、下記建物を所有して占有している。
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	●B●（建設株式会社）は、土地所有者（●●A●●）が代表取締役を務める法人であり、自らが所有する下記建物の敷地として、無償占有していることからその占有権原は使用借権と認めた。
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（ ●B●（建設株式会社） ） ■その他の者ら（ 有限会社丸榮不動産 ） 上記の者らが本建物を 事務所 として 共同占有している。
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	1 昭和63年不詳月（登記上の表示）建築の平家建物件である。なお、平成9年（建物図面上の表示）に、間取図中のとおり改装（僅かに増築）している。 本件建物は、上記両占有会社の業務用品・什器・備品等が備え置かれた事務所である。なお、両会社に係る破産手続がなされている。 また、●B●（建設株式会社）は、「リフォーム・●B●」という屋号（別称）で改装業も行っており、本件建物は、その事務所でもある。 なお、それぞれの事業主体につき、本件建物内に独立したスペースはなく、フロア全体を共同で使用している状況にある。 2 有限会社丸榮不動産は、建物所有者（●B●（建設株式会社））と代表取締役を同じくする法人であり、本件建物を無償占有していることから、その占有権原は使用借権と認めた。

執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号 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		

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
7	☐ 全部 ☒ a号室 ☒ B●(建設株式会社) (建物所有者)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	昨年(令和6年)10月頃 にテナントが退去した以降 は、空き室として左記所有 者が管理している。
7	☐ 全部 ☒ b号室 株式会社ストラダ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・1 自 R5・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,500 円 ☒ 敷 ☐ 保 45,000 円	賃料には消費税額4,500円を 含む 共益費3,000円と、駐車場代 (2台分)10,000円を別途に 支払う
7	☐ 全部 ☒ c号室 株式会社石川ライス (旧・坂本商事株式会社)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・2・11 自 R6・2・11 至 R9・2・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 70,000 円	賃料には共益費と駐車場代 (2台分)を含む

※ 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：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			

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	都留市田野倉 448番地	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 上記の者が本土地上に、主に、下記建物を所有して占有している。	
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 2	
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：居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約190.48㎡ 2階 34.78㎡	
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（●●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として居住・占有している。	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	1 昭和51年不詳月建築・平成8年12月（●B●（建設株式会社）の鉄工所の倉庫部分を居宅に変更する等の目的で）増築（いずれも登記上の表示） なお、約20年前に、1階部分を増築（約15㎡・間取図に表示のとおり）しており、現況床面積は上記のとおりと認めた。 2 ●A●●とその家族が現住する居宅であるが、約20年前から約10年間にわたり、建物の一部は、資格試験予備校の認定校に供されていた模様である。 3 室内（とくに写真25中の和室）において、2匹の猫を飼育している。	
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	

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	都留市田野倉 448番地		
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 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 上記の者が本土地上に、主に、下記建物を所有して占有している。		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件4の宅地の端に携帯電話用アンテナがあり、所有者からの聴取によると、電話会社から月額約7,000円の土地使用料を受領している。		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約134.80㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫（1階）・物置（2階） 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建（未登記） 床面積：1階 46㎡ 2階 23㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（●●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空家）・車庫・物置 として占有している。		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	1 昭和41年7月（登記上の表示）建築 なお、約40年前に、1階部分を増築（約16㎡・間取図に表示のとおり）しており、現況床面積は上記のとおりと認めた。 2 主たる建物（居宅）には、約15年前まで、建物所有者（●A●●）の亡父母が暮らしていたが、その後は、家具・生活用品等の目的外動産が残存したままの空家状態が続いている。また、約50年前に建築された未登記の附属建物（車庫・物置）には、●A●●の乗用車と私物が置かれている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり		

その他の事項

- 1 不整形な一体地として利用されている本件敷地と、周辺隣地との間の境界関係は、比較的明瞭であるが、本件各土地間の境界線については、外観上判然としていない。
- 2 全建物と駐車場（3箇所）の配置・敷地内の動線・国道139号線に接面する出入口（1箇所のみ・写真3）の位置等の各不動産相互の利用関係を鑑みると、物件1～7の全土地建物を、一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当と思われる。なお、付言すると、物件1の土地が東側で接する裏道（市道／写真11・12）は、幅狭の道路を迂回しないと国道139号線に至らない位置関係にあるため、事業用物件が利用する道路としては相応ではなく、物件1～3の土地建物だけを、その余の物件と分離して売却に付すことは相当でないと思われる。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●●A●● (物件1・2・4・5・6の土地建物の所有者 物件3・7の建物の所有者の代表取締役) ●C●● (破産管財人弁護士)	1 物件1～7の全土地建物に係る利用関係は「占有者及び占有権原」欄に記載のとおりです。 2 水道管など、本件物件に係るライフライン設備の相当部分は、各建物間で共用されています。 3 各建物については、経年相応の損耗・損傷箇所が散見されます。 私は、本件物件の所有者である●●A●●さんと●B●（建設株式会社）、それに、有限会社丸榮不動産に係る破産手続を担当しています。 ただし、物件1～7の全土地建物については、破産財団から放棄することを裁判所から許可されましたので、テナント2社（株式会社ストラダ・株式会社石川ライス）さんの、今年（令和7年）4月分以降の賃料の支払いについては、供託手続を行っています。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月26日（月） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局大月支局宛て登記事項証明書交付請求（郵送） ※ 物件5・附属建物は未登記であることも確認
7年6月2日（月） 10：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影 ●●A●●と面談
7年6月2日（月） 14：00－14：30	破産管財人弁護士の事務所（都留市つる）	占有関係等聴取 破産管財人弁護士と面談 ※ 契約書の提示あり
7年6月2日（月） 15：00－15：30	不動産管理会社 （大月市御太刀）	占有関係等聴取 ※ 契約書の提示あり
7年6月20日（金） 13：30－16：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 ●●A●●と面談 <評価人同行>

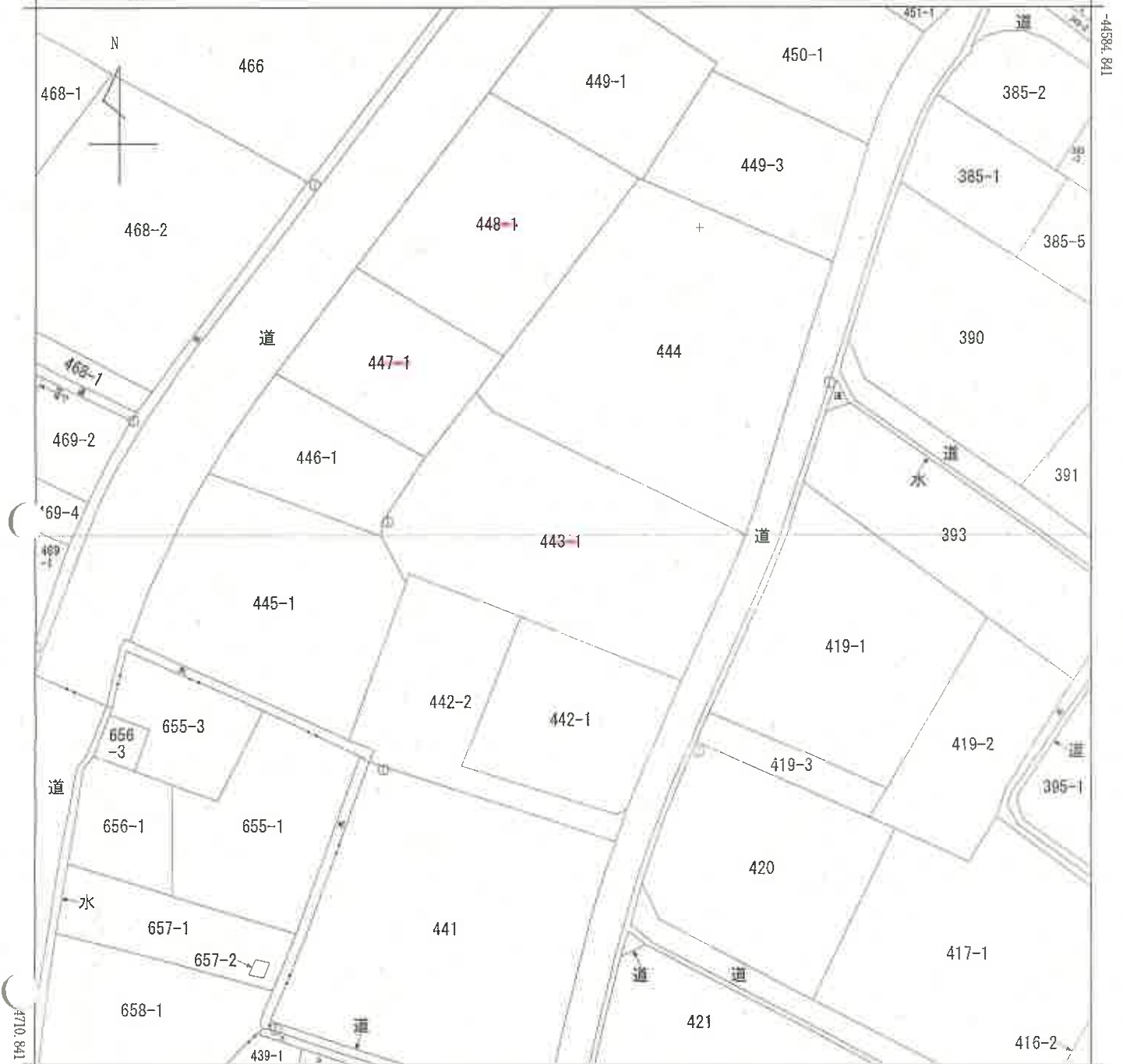
（特記事項） 令和7年6月20日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人・解錠技術者を同行して臨場した。

イ 348-1
ロ 440

ハ 水

(座標値種別：図上測定)

+39103.803



+38978.803

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

田野倉

請求部	所在	都留市田野倉字政所					地番	443番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和7年3月19日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M51702

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成7年12月14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。

(申請地方事務局長大月支店管轄)

令和7年3月19日

東京法務局港出張所

登記官

(10 枚目)

地図整理番号：N51706

112142

各階平面図

建物各階平面図

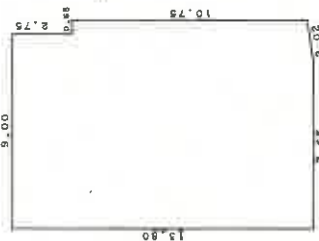
家屋番号 447番1

建物の所在 都留市田野倉字政所447番地1

平成七年 大月支店 港出張所 登記

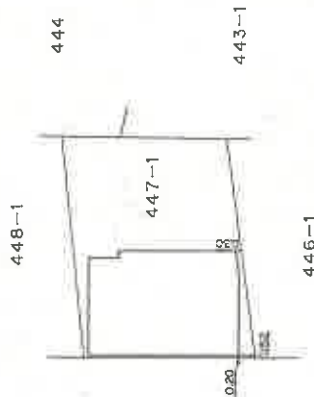


求積表
9.00 x 2.75 = 24.7500
9.65 x 10.75 = 103.7375
(9.65 + 7.65) x 0.30 / 2 = 2.5500
131.08250



床面積 131.08 m²

図測 1 3 9 号 線



(日調第12)

作製者 大月支店

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年4月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局大月支局管轄)

令和7年3月19日

東京法務局港出張所

登記官

(11 枚目)

A3判をA4判に縮小

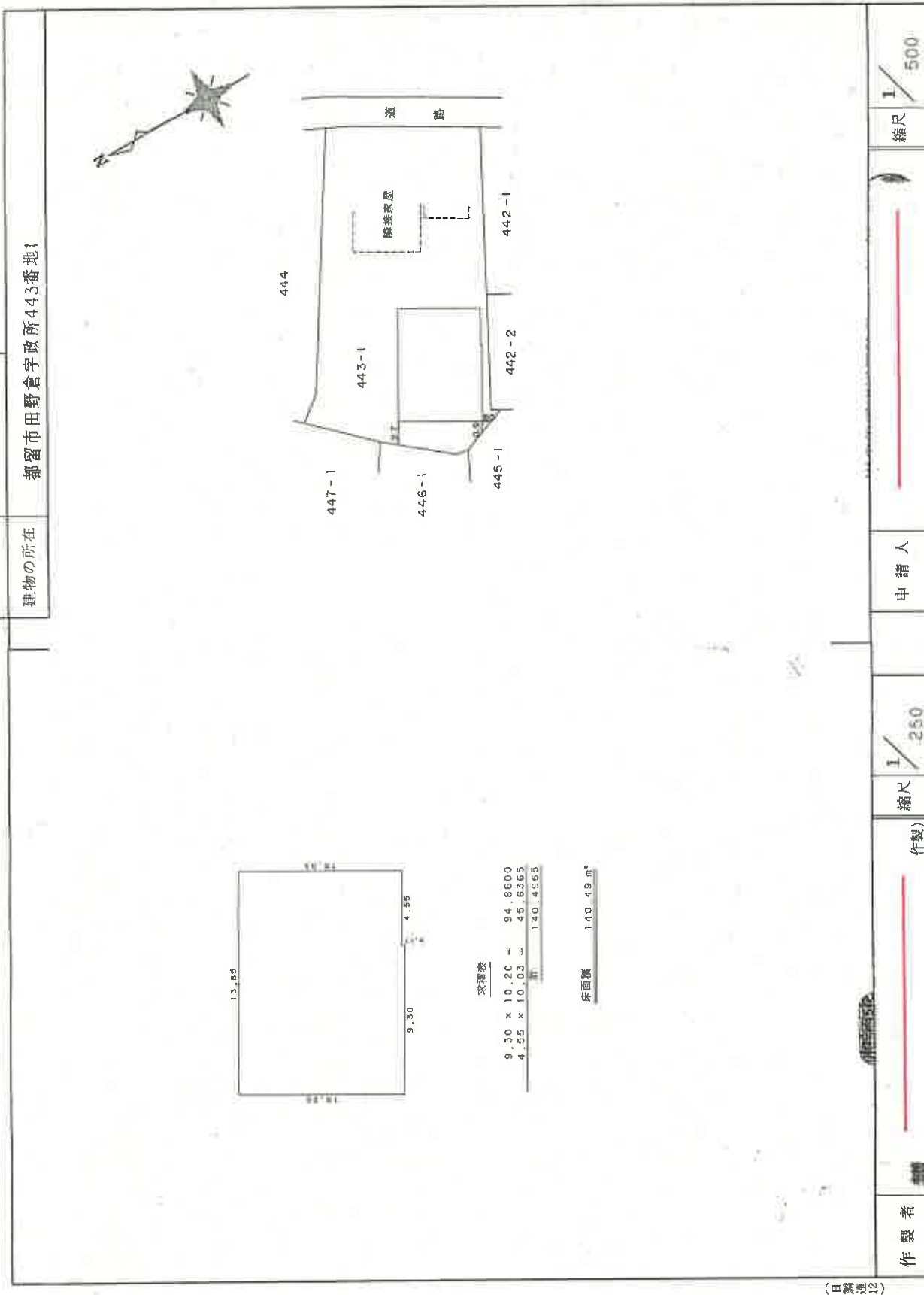
建物図面図

家屋番号
443番1-2

建物の所在
都留市田野倉字政所443番地1

各階平面図

112140



登記年月日：平成9年4月1日

112139

平成9年4月1日登記各階平面図

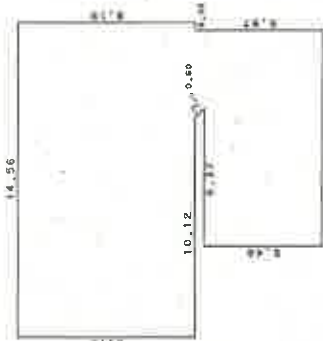
建物各階平面図

家屋番号 443番1の全

建物の所在 都留市田野倉字政所443番地1



1階

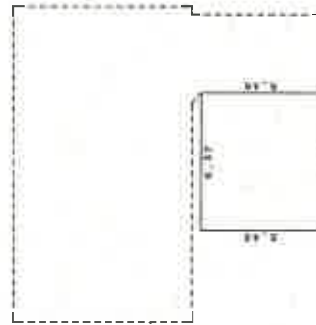


求積表

14.56 x 8.19	=	119.2464
3.64 + 4.081 x 0.41 / 2	=	1.58260
10.01 x 5.46	=	54.6546
		175.48360

床面積 175.48 m²

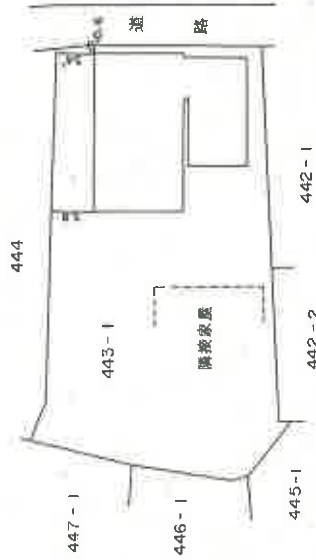
2階



求積表

6.37 x 5.46	=	34.7802
-------------	---	---------

床面積 34.78 m²



(B欄用紙)

(C欄用紙)

作製者
土地家屋
調査士

F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)

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。

(甲府府地方税務局大月支局管轄)

令和7年3月19日

東京法務局港出張所

登記官

(12枚目)

地図整理番号：M51703

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。
(甲府地方法務局大月支局管轄)
令和7年3月19日 東京法務局港出張所

登記官

(13 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物階平面図

112143

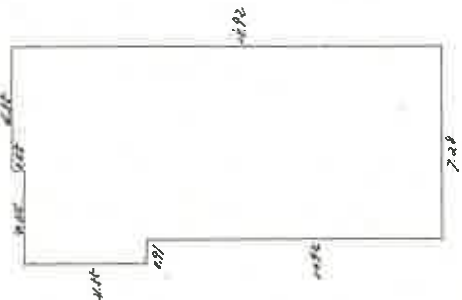
家屋番号

448-1

建物の所在

都府市田野倉事務所 448-1

主たる建物 平家建居宅



床面積

4.4m x 7.2m = 31.68㎡
4.4m x 4.4m = 19.36㎡
合計 51.04㎡

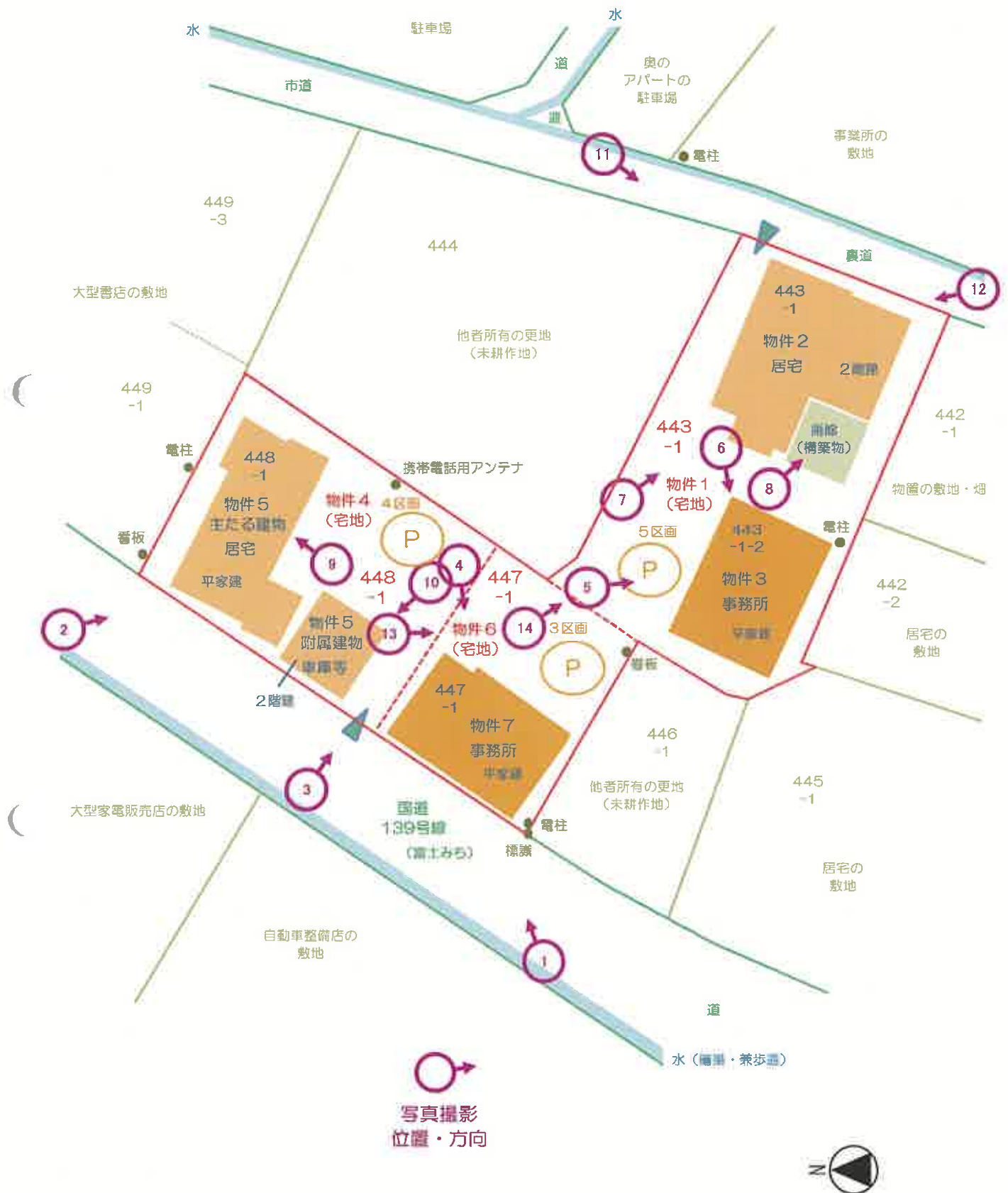
112143

縮尺 1/200 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S41.7.30

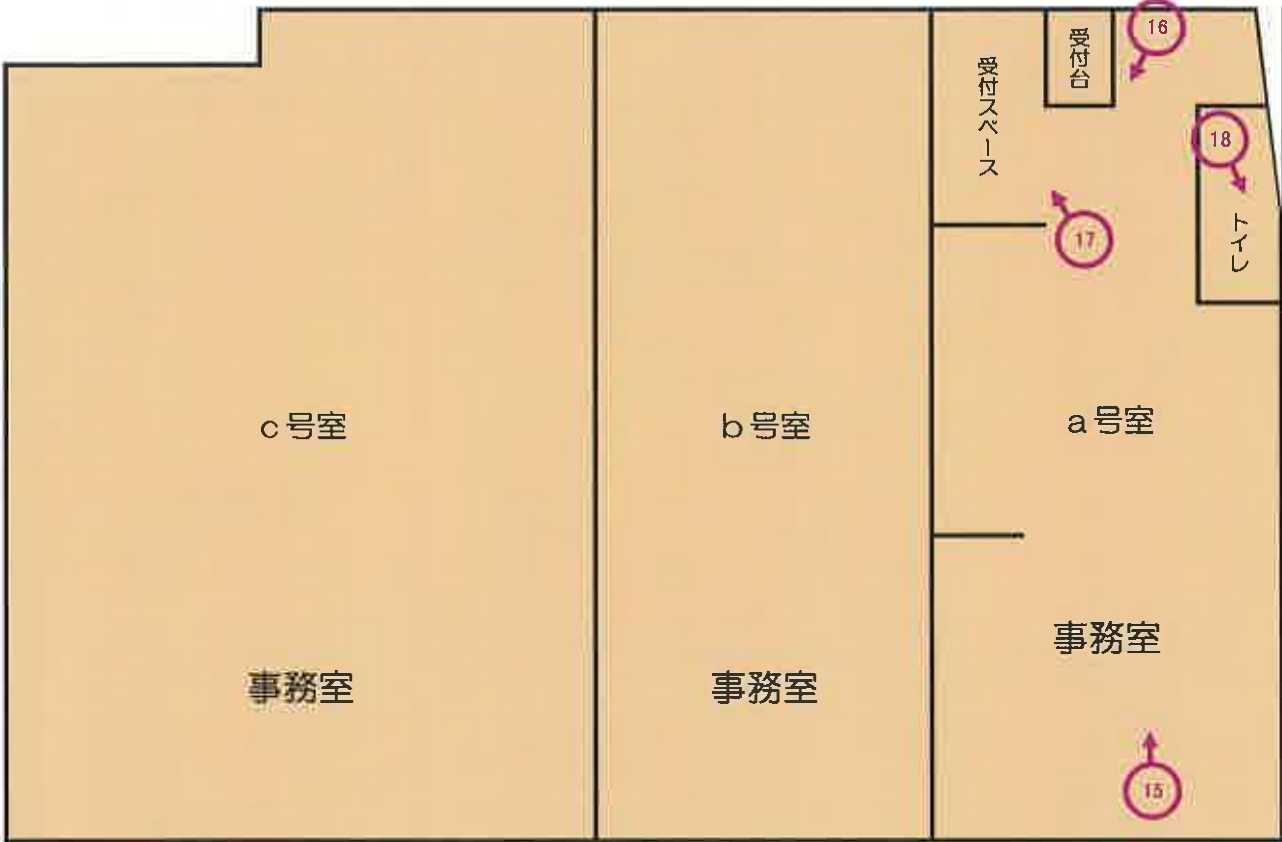
土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（7筆）を表示】

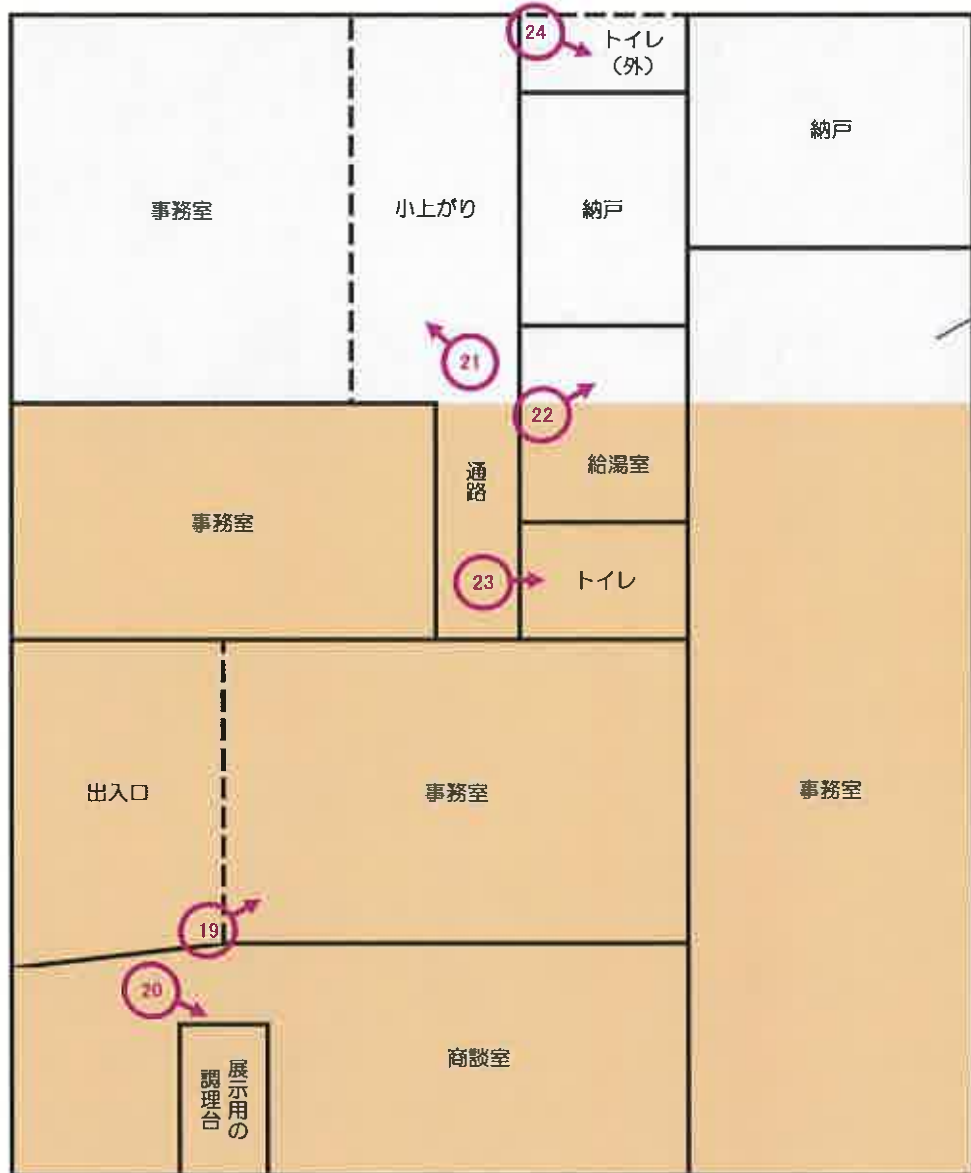
間取図（物件7）

写真撮影
位置・方向



間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向



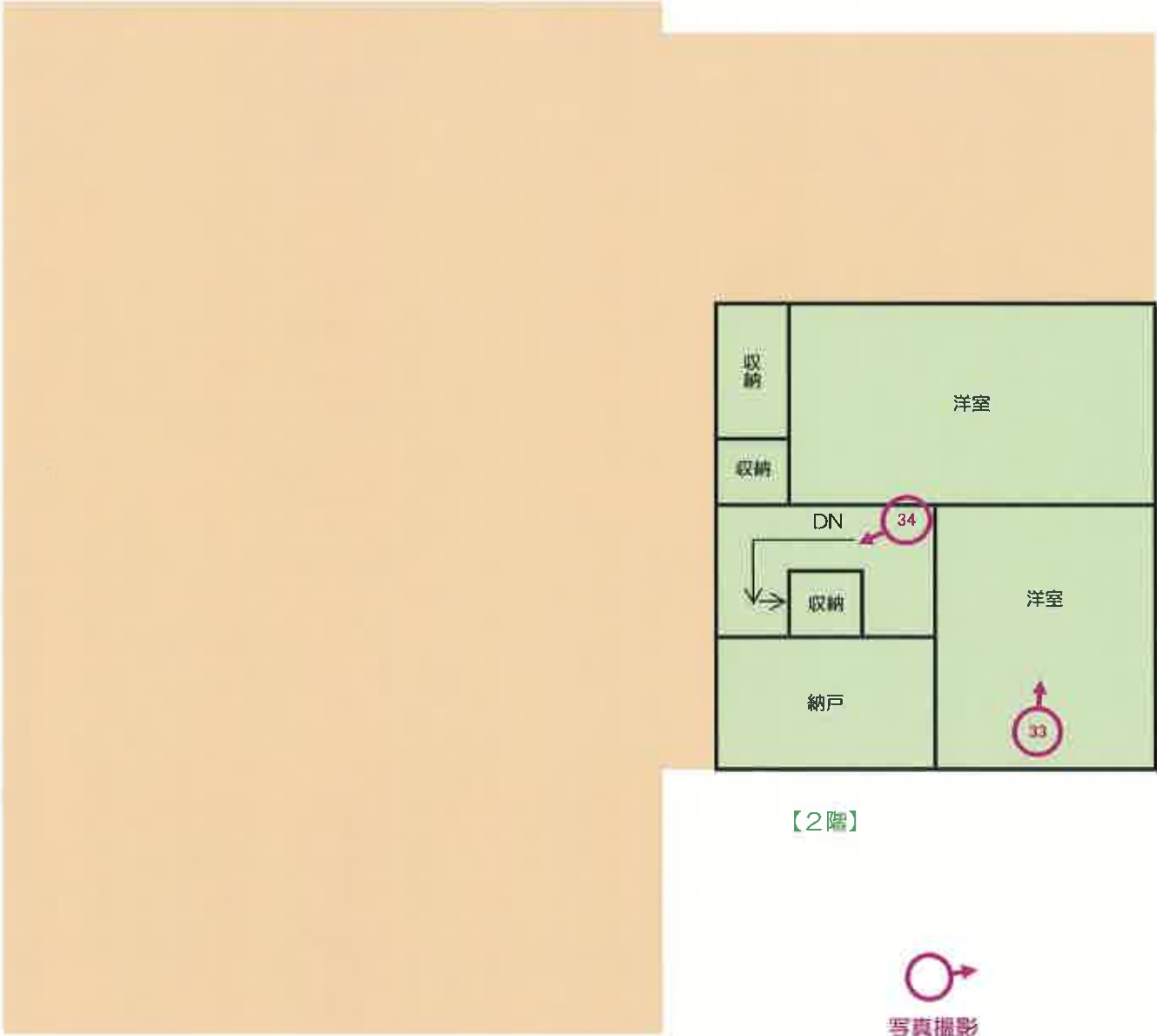
間取図（物件２）

【附註】

【ソフト】
請求増減本簿入



間取図（物件2）

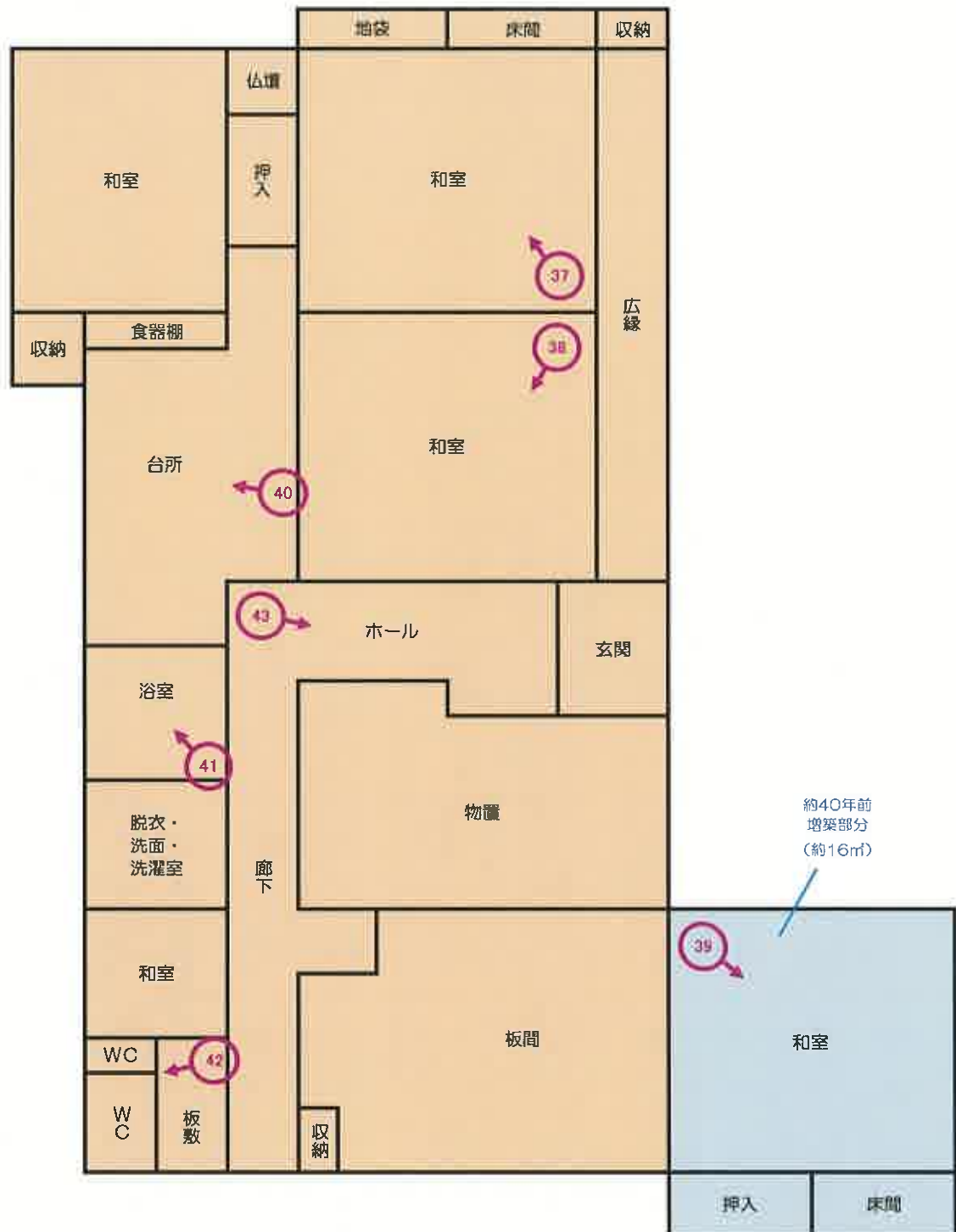


【2階】



間取図（物件5・主たる建物）

写真撮影
位置・方向



間取図（物件5・未登記附属建物）

【1階】

44

車庫

写真撮影
位置・方向

【2階】

物置

1

物件7
(事務所)

2



国道側近景

2

物件5・主たる建物
(居宅)

物件5・未登記附属建物
(車庫・物置)



国道側近景

3



国道側出入口

4



物件7 (事務所) の近景

5



物件3（事務所）の近景

6



物件3（事務所）の近景

7



物件2（居宅）の近景

8



物件2の建物のうち 奥の居宅部分の近景
※ 手前は雨除（構造物）

9



物件5・主たる建物（居宅）の玄関先の状況
※ その他の外観は 樹木に遮られて 視認が困難である

10



物件5・附属建物（車庫・物置）の近景

11



物件2
(住宅)

■道（市道）側近景

12



物件2
(住宅)

11

■道（市道）側近景

13



敷地内の状況

14



敷地内の状況

15



事務室（物件7）

16



事務室（物件7）

受付スペース（物件7）

17



18



トイレ（物件7）

19



事務室（物件3）

20



商談室（物件3）

事務室（物件3）

21



22



給湯室（物件3）

トイレ（物件3）

23



24



室外トイレ（物件3）

1階 和室（物件2）

25



26



1階 洋室（物件2）

※ 上部はロフト

1階 スロープ・居間（物件2）

27



28



1階 物置（物件2）

1階 浴室（物件2）

29



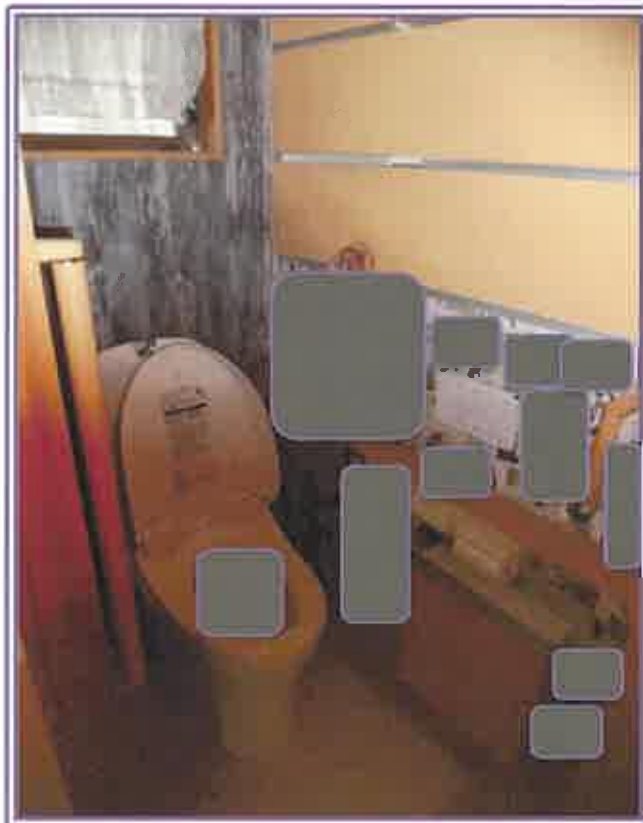
30



1階 台所（物件2）

1階トイレ（物件2）

31



32



1階 通路（物件2）

2階 洋室 (物件2)

33



34



2階 階段 (物件2)

1 階 奥側玄関（物件2）

35



36



1 階 手前側（増築箇所）玄関（物件2）

37



1階 和室（物件5・主たる建物）

38



1階 和室（物件5・主たる建物）

39



1階 和室（物件5・主たる建物）

40



1階 台所（物件5・主たる建物）

1階 浴室（物件5・主たる建物）

41



42



1階 トイレ（物件5・主たる建物）

43



1階 玄関ホール（物件5・主たる建物）

44



1階 車庫・2階 物置（物件5・附属建物）

競第 00571号
令和 7年（ケ）第 45号
令和 7年 6月20日 現地調査
令和 7年 7月14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
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 48,990,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 20,650,000円
物件2	金 1,560,000円
物件3	金 1,280,000円
物件4	金 6,630,000円
物件5	金 8,290,000円
物件6	金 9,140,000円
物件7	金 1,440,000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の土地価格は物件2～3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2～3の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。物件4の土地価格は物件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5の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。物件6の土地価格は物件7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7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
1	所在地 地積	5頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種号 構類 床面造積	5頁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 種号 構類 床面造積	5頁物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	5頁物件目録記載のとおり	
5	所家屋番 種号 構類 床面造積	6頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符種 構類 床面造積		(附属建物) 未登記1 特記事項記載のとおり
6	所在地 地積	6頁物件目録記載のとおり	
7	所家屋番 種号 構類 床面造積	6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2の1階部分に増築が施されており現況以下のとおり。

種 類：居宅

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 約 190.48㎡

2階 34.78㎡

延べ面積 約 225.26㎡

- ・物件3は昭和63年新築、平成9年に改築を行っている。
その際、僅かに増築となっているが、登記数量を採用するものとする。

- ・物件5は増築が施されており現況以下のとおり。

種 類：居宅

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 134.80㎡

約40年前に増築。

- ・物件5には未登記附属建物があり、種類等は下記のとおり。

種 類：車庫・物置

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 約 46㎡（車庫）

2階 約 23㎡（物置）

延べ面積 約 69㎡

約50年前に建築。

- ・物件7の現況は以下のとおり。

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 131.08㎡

物件7は一部が賃貸借に供されている。内容は現況調査報告書5枚目参照。

- ・本件物件の全域が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」に該当する。「土砂災害警戒区域」の定義は以下のとおり。

「土砂災害警戒区域」・・・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。

- ・物件1上に雨除（構築物）が存する。経済的価値はないと判断した。

- ・物件4内に携帯電話用のアンテナが存する。携帯電話会社から月に約7,000円の土地使用料が支払われている。

特記事項

- ・富士・東部建設事務所に確認したが、いずれの建物も建築確認申請を行った形跡はない。
- ・各建物は新築後相応の期間が経過している。目視した限りではアスベストの使用は見受けられなかったが、新築時期や構造から天井裏や壁内部に使用されている可能性があることを鑑み市場性修正を施すこととした。

物 件 目 録

1 所 在 都留市田野倉字政所
 地 番 443番1
 地 目 宅地
 地 積 786.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 都留市田野倉字政所 443番地1
 家屋 番号 443番1
 種 類 居宅 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 175.48平方メートル
 2階 34.78平方メートル

所有者 A

3 所 在 都留市田野倉字政所 443番地1
 家屋 番号 443番1の2
 種 類 事務所
 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 140.49平方メートル

所有者 B

4 所 在 都留市田野倉字政所
 地 番 448番1
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5 3 4 . 7 6 平方メートル

所有者 A

5 所 在 都留市田野倉字政所 4 4 8 番地 1

家屋 番号 4 4 8 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 1 8 . 8 0 平方メートル

所有者 A

6 所 在 都留市田野倉字政所

地 番 4 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 1 3 . 1 4 平方メートル

所有者 A

7 所 在 都留市田野倉字政所 4 4 7 番地 1

家屋 番号 4 4 7 番 1

種 類 作業所 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 3 1 . 0 8 平方メートル

所有者 B



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, 4, 6）

位 置 ・ 交 通	私鉄富士急行線「田野倉」駅の北方道路距離約550mに位置する。	
付 近 の 状 況	中規模の店舗や営業所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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 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 : 1,633.90㎡ 間口 : 約42m 奥行 : 約39m (地積を間口で除した) 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	北西約10.0m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東約4.3m舗装市道(幅約0.5mの開渠を含む、建築基準法第42条第1項第1号あるいは第42条第2項道路に該当) 高低差: 接面国道とほぼ等高 接面道路との関係: 二方路	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2、3、5、7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「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (本件物件で使用中 ※) ガス配管 : なし (地域としてなし) 下 水 道 : なし (北西の国道付近、南東の市道付近に公設枡あるも、本件物件には接続していない) ※ 各建物への配管経路等は不明。一つの給水管を宅地内で分岐して使用しているもよう。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「都留市景観計画」が制定されている。一定規模以上の建築物の新築等や工作物の新築等、また、開発等の行為をしようとする場合には、市長への届出が必要となる。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（桃園西遺跡、散布地・縄文）に近接する。土木工事等を行う場合、工事着手の30日前までに市教育委員会に書類の提出が必要となる。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（物件2）

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	昭和51年月日不詳新築 約49年 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 8年12月20日増築1 28.6年 ほぼ満了
	約20年前に1階部分を増築している（現況調査報告書「間取図」参照）。	
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 クロス貼等 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 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（天井クロスの損傷、内壁クロスの猫による損傷等。）	
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。 ・過去に雨漏り被害があったが、屋根を吹き替えてからはないとのこと。 ・物件2内の主として和室で猫を2匹飼育している。 ・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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和63年月日不詳新築 約37年 ほぼ満了
仕様	構造 木・軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 タイルカーペット等 設備 電気、プロパンガス、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 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	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。 ・雨漏り等はないとのこと。 ・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。	

4 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 なお、約40年前に約16㎡増築。	昭和41年 7月 1日新築 59.0年 満了
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 板貼等 内壁 漆喰、クロス貼等 天井 板貼等 床 畳等 設備 電気、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1階建て 現況用途 居宅（空家、家具や生活用品等あり） 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	劣る（天井の損傷等）。	
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。 ・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。	

5 建物の概要及び利用状況（物件5の附属建物未登記1）

区 分	未登記附属建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	約50年前建築。 経済的残存耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート 設 備 電気
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 車庫・物置 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品 等	やや劣る。
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。 ・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。

6 建物の概要及び利用状況（物件7）

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	昭和50年7月日不詳新築 約50.0年 ほぼ満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 クッションフロア 設 備 電気、プロパンガス、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 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（軒裏の破損等）。	
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。 ・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1, 4, 6 （土地）

物件1、4、6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
1	65,000	0.84	786.00	0.90	38,620,000
4	65,000	0.84	534.76	0.85	24,820,000
6	65,000	0.84	313.14	1.00	17,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 都留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
 $67,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 65,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.10%を補正 {100%+ (-0.1%÷12ヶ月×6ヶ月) ÷100.0%}

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：環境条件(繁華性の程度+3)

イ 個別格差：画地条件(間口・奥行の関係▲5 形状▲10 二方路+3 規模▲5

合計 { (1.00-0.05) × (1.00-0.1) × (1.00+0.03) × (1.00-0.05) }
 $\div 0.84$)

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 0.90（最有効使用の阻害の程度、建物の存続期間、更地化の難易の程度等を考慮した）

物件4 0.85（同上）

物件6 1.00（現況事務所として賃貸借に供されていることも鑑み建付減価補正は不要と判断した）

② 物件2, 3, 5, 7 （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
2	180,000	約225.26	0.01	1.00	410,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：約225.28㎡

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1%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
3	180,000	140.49	0.02	1.00	510,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 140.49㎡

ウ 現価率 : 保守管理の状態等を勘案して現価率を2%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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
5	180,000	約134.80	0.01	1.00	240,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約134.80㎡

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1%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価 率 ク	市場性 修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ÷コ
未登記 1	100,000	約69	0.01	1.00	70,000

カ 再調達原価 : 100,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 約69㎡

ク 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

ケ 市場性修正率 : 1.00

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
5	240,000	70,000	310,000

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
7	180,000	131.08	0.03	1.00	710,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 131.08㎡

ウ 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を3%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

2 個別価格の査定

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
1	38,620,000	0.10	使用借権	3,860,000
4	24,820,000	0.55	法定地上権	13,650,000
6	17,100,000	0.10	使用借権	1,710,000

登記記載等から土地利用権原を以下のとおり判断した。

- ・ 物件2、3の土地利用権原は使用借権で（現況調査報告書4枚目参照、物件2については最先の担保権設定時の土地建物の所有者から推認した）、物件1全体に及ぶものとした。
- ・ 物件5の土地利用権原は法定地上権で、物件4全体に及ぶものとした。
- ・ 物件7の土地利用権原は使用借権で（現況調査報告書3枚目参照）、物件6全体に及ぶものとした。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オスオ) 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×ウ＝エ	個別 価格比 (%)
1	38,620,000	－3,860,000	1.00	34,760,000	42.1435
2	410,000	＋2,220,000	1.00	2,630,000	3.1887
3	510,000	＋1,640,000	1.00	2,150,000	2.6067
4	24,820,000	－13,650,000	1.00	11,170,000	13.5427
5	310,000	＋13,650,000	1.00	13,960,000	16.9253
6	17,100,000	－1,710,000	1.00	15,390,000	18.6591
7	710,000	＋1,710,000	1.00	2,420,000	2.9340

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オスオ)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×ウ=エ	個別 価格比 (%)
合計	82,480,000			82,480,000	100.0

※ 物件2、3に加算される土地利用権価格

物件2、3の土地利用権原の及ぶ範囲を物件1全体と判断し、物件2、3に加算される土地利用権価格を以下のとおり求めた。

①物件1に占める物件2、3の床面積の割合

物件2の主である建物の床面積 約190.48㎡・・・A
物件3の主である建物の床面積 140.49㎡・・・B
A+B=約330.97㎡・・・C
 $A \div C \div 0.5755$
 $B \div C \div 0.4245$

②物件2、3に加算される土地利用権価格

物件1から控除される3,860,000円を以下のとおり配分した（上記①参照）

物件2に加算される土地利用権価格 3,860,000円×0.5755≒2,220,000円
物件3に加算される土地利用権価格 3,860,000円×0.4245≒1,640,000円

Ⅱ 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	82,480,000	0	82,480,000
② 調整後の価格			82,480,000

一部賃貸借に供されているものの、いずれの建物も築後相応の期間を経過しており、物件2、5については路線商業地域に位置する居宅であること等を考慮すると、収益還元法を適用しても規範性のある収益価格は求められないと判断したため、収益還元法は適用せず、積算価格を採用した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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
82,480,000	0.99	0.60	1.00	48,990,000

イ 市場性修正率 : 0.99 (アスベスト使用の可能性▲1)

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

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
1	48,990,000	42.1435%	20,650,000
2	48,990,000	3.1887%	1,560,000
3	48,990,000	2.6067%	1,280,000
4	48,990,000	13.5427%	6,630,000
5	48,990,000	16.9253%	8,290,000
6	48,990,000	18.6591%	9,140,000
7	48,990,000	2.9340%	1,440,000
一括価格 (合計)			48,990,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 都留5-2

所 在：山梨県都留市田野倉字神出241番1外
価 格：67,000円／m²
位 置：富士急行線「田野倉」駅の北東方道路距離約970mに位置する
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：861m²
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：北西側10.0m国道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 用途未指定（建蔽率70%、容積率200%）
地域の概要：中規模の店舗や営業所が建ち並ぶ路線商業地域

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



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



+38978.803 (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(touhokutaiheiyouok12011.par)による修正がされています。

地番区域見出
田野倉

請求部	所在	都留市田野倉字政所				地番	443番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年3月			備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局大月支局管轄)

令和7年3月19日

東京法務局港出張所

地図整理番号:M51702

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成8年4月1日

112139

9. 4. 1

平成 9 年 4 月 1 日登記

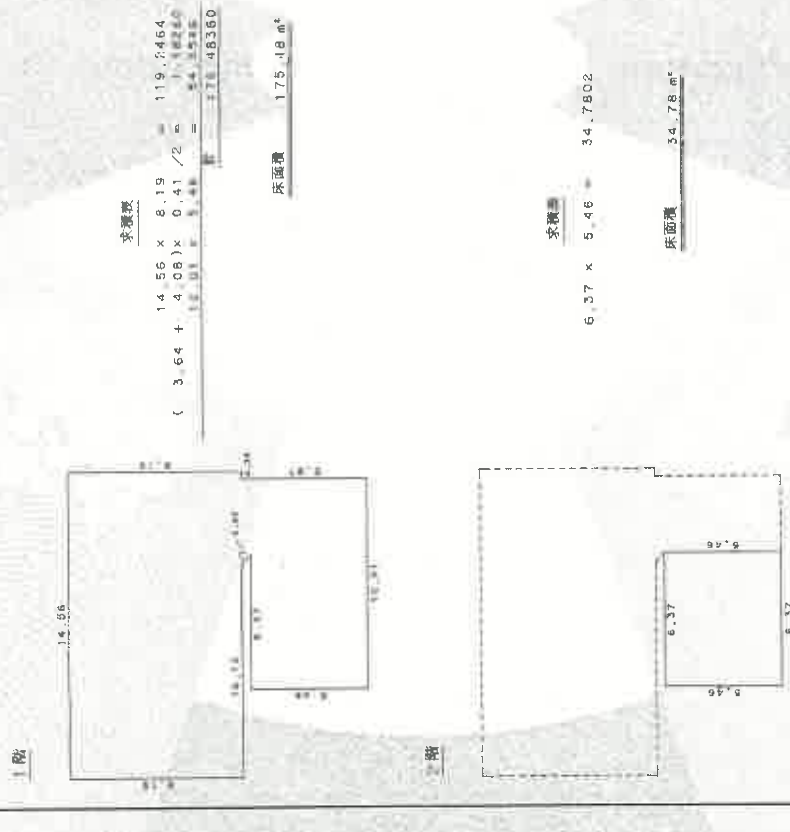
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 443番1号

建物の所在 都留市田野倉宇政所443番地1

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方方法務局大月支局管轄)
令和7年3月19日 東海法務局港田事務所 登記官



(目録表12)

作製者

平成9年3月11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9年4月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(申請地方法務局大月支局管轄)

令和7年3月19日

東京法務局港出張所

登記官

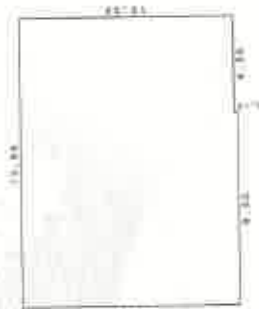
建物各階平面図

家屋番号	443番1-2
建物の所在	都留市田野倉字政所443番地1

各階平面図

112140

都留市田野倉字政所443番地1



交通数

9.50 x 10.20 = 94.8600
4.50 x 10.93 = 48.6585
計 140.4965

面積計 140.49 m²



(日調書12)

作製者

平成9年3月11日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H9.4.1

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

地図整理番号 M51704

A4用紙に縮小

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。
甲府地方支務局大月支局管轄
令和7年3月19日 東京佐務局港出養所

登記官

建物階面図

112143

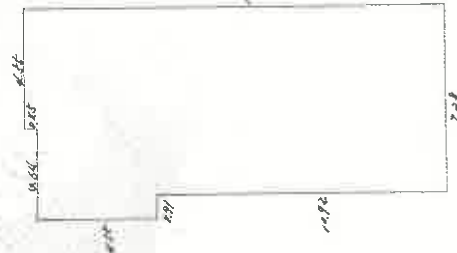
家屋番号

4488-1

建物の所在

都営市田野倉事務所 4488-1

主たる建物 平家建 居室



床面積

主たる建物の床面積
10.92m x 7.28m = 79.5168㎡
合 計 79.5168㎡

1/200

結 尺

1/200

1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S41.7.30

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方方法務局大月支局管轄)
令和7年3月19日 東京法務局港出張所

登記簿

112142

各階平面図

建物階平面図

家屋番号 447番1

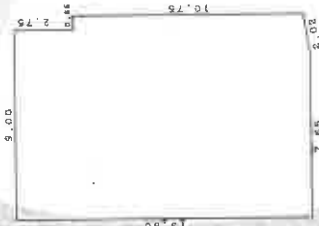
建物の所在 都留市田野倉字政所447番地1

平成七年三月十四日登記

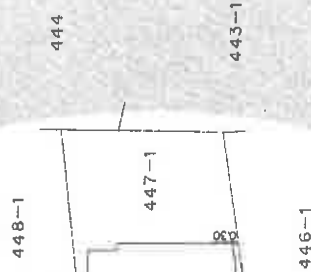
(目録第12)

求積表
$$\begin{aligned} &9.00 \times 2.75 = 24.7500 \\ &9.65 \times 10.75 = 103.7375 \\ &(9.65 + 7.65) \times 0.50 \div 2 = 2.59500 \\ &\hline &131.08250 \end{aligned}$$

床面積 131.08 m²



図面1/300



製作者

平成7年2月 製作

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)