

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5～7	14,780,000 11,824,000	一括	2,956,000	111,310	13,525
5	6,700,000				
6	5,560,000				
7	2,520,000				



物 件 目 録

- 5 所 在 富士吉田市下吉田東一丁目
地 番 3 2 2 9 番
地 目 宅地
地 積 4 2 1. 2 0 平方メートル
- 6 所 在 富士吉田市下吉田東一丁目
地 番 3 2 3 0 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 2. 2 8 平方メートル
- 7 所 在 富士吉田市下吉田東一丁目 3 2 2 8 番地
家屋 番号 3 2 2 8 番
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 9 2. 0 7 平方メートル
2 階 4 2. 5 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 8. 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 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 5～7】

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

【物件番号 7】

売却対象外の土地（地番 3 2 2 8 番）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5, 6】

本件債務者有限会社富士創設が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：事務所・店舗，構造：軽量鉄骨造陸屋根平家建，床面積：約 81 平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号 7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 5】

隣地（地番 3 2 2 8 番）との境界が不明確である。

【物件番号 6】

売却対象外の土地（地番 3 2 3 2 番 2）を通行のため利用している。

《 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

- 5 所 在 富士吉田市下吉田東一丁目
 地 番 3 2 2 9 番
 地 目 宅地
 地 積 4 2 1. 2 0 平方メートル
- 6 所 在 富士吉田市下吉田東一丁目
 地 番 3 2 3 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 4 2. 2 8 平方メートル
- 7 所 在 富士吉田市下吉田東一丁目 3 2 2 8 番地
 家屋 番号 3 2 2 8 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 9 2. 0 7 平方メートル
 2 階 4 2. 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 8. 5 0 平方メートル

令和7年(ケ)第50号

令和 7年 6月 5日受理

令和 7年 9月 22日提出

現況調査報告書

物件5ないし7

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 印

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

5	所 在	富士吉田市下吉田東一丁目
	地 番	3 2 2 9 番
	地 目	宅地
	地 積	4 2 1 . 2 0 平方メートル
6	所 在	富士吉田市下吉田東一丁目
	地 番	3 2 3 0 番 1
	地 目	宅地
	地 積	3 4 2 . 2 8 平方メートル
7	所 在	富士吉田市下吉田東一丁目 3 2 2 8 番地
	家屋 番号	3 2 2 8 番
	種 類	居宅
	構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 9 2 . 0 7 平方メートル 2 階 4 2 . 5 7 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
	床 面 積	8 . 5 0 平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山梨県富士吉田市下吉田東1丁目2番10号
土地	物件 5, 6
現況地目	■宅地(物件 5, 6) □雑種地(物件) □公衆用道路(物件)
形状	(概ね)土地建物位置概略図1, 2のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者(有限会社富士創設) 上記の者が、物件5, 6の各土地に、下記目的外建物を所有し、占有している なお、下記目的外建物の建物占有者(合同会社天晴)が、物件5, 6の各土地(ただし、建物の底地部分は除く。)を、自社で使用している介護タクシーやカラオケ店の利用客の駐車スペースなどとして使用し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件5, 6の各土地は、その南側に位置する地番3228番(物件7の建物の敷地。目的外土地)と一団となり、概ね、土留め(擁壁)で区画されている。 2 物件6の土地と、その東側隣地(地番3230番4)との境界付近に土留めが設置されている。両土地は、概ね等高である(写真15参照)。 3 物件5の土地(低)と、その東側隣地(地番3197番10, 同番12)(高)との間に、若干の高低差が認められ、両土地は土留めで区画されている(写真15参照)。 4 物件5, 6の各土地と、その西側隣地(地番3236番, 3235番5)との境界付近に土留めが設置されている。両土地は、概ね等高である(写真17参照)。 5 接道関係は、写真19, 20のとおり。物件6の土地の北側に位置する道路は、概ね、東側から西側にかけて緩やかに低くなる緩傾斜地を形成している。 6 物件6の土地と、その西側隣地(地番3235番4)との境界付近は、土留め(擁壁)で区画されている。当該西側隣地は、概ね、北側から南側にかけて高くなる傾斜地を形成し、両土地の高低差は、南側で解消される(写真26参照)。
執行官保管の仮処分	ない
建物 (目的外建物)	□ない ■ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図1, 2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

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山梨県富士吉田市下吉田東1丁目2番11号			
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 (●A●) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項	1 物件7の建物にかかる建物図面によると、同建物及び同附属建物符号1（物置）は、いずれも、地番3228番の土地内に収まっているが、上記各建物の向き、その位置関係及び公図に基づく簡易計測の結果等によると、上記各建物の北側部分（一部）は、物件5の土地に越境している可能性がある。 2 物件5の土地の南側部分（具体的には、コンクリート製の低い擁壁よりも南側）を、物件7の建物の敷地として使用している。 3 登記記録上、物件7の建物の所在地が、本件債務者（有限会社富士創設）の本店所在地となっているが、現地の状況及び関係人の陳述等によると、同建物（附属建物符号1を含む。）内で、現在同社が使用・占有している箇所は認められない。 4 昭和50年10月頃 建築（主である建物。登記記録上） 昭和50年10月頃 建築（附属建物符号1。関係人の陳述による。）			
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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり			
土地建物の位置関係	(概ね) 土地建物位置概略図1, 2のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5, 6 関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■有限会社富士創設	
占有状況	■敷地 □駐車場 □資材置場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □物置	
■関係人(■●B●(所有者の妻) ■●C●●●(占有者代表者))の陳述/ ■提示文書(決算報告書)の要旨		
占有権原	□所有権 □賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	平成 5 年 1 月頃	
最初の契約日	平成 5 年 1 月頃	
契約等期間	平成 5 年 1 月頃 から □ 年 月 日まで 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	平成 5 年 1 月頃 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
1 占有開始時期は、有限会社富士創設の決算報告書の記載内容及び関係人の陳述を基に、下記目的外建物の建築時期とした。 2 下記目的外建物は、現在、合同会社天晴（代表者：●C●●●●）が運営する福祉タクシーの事務所及びカラオケ店の店舗として利用されている。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 5, 6 関係)	
所 在	山梨県富士吉田市下吉田東一丁目3229番地, 3230番地1
家 屋 番 号	■ない (未登記)
種 類	■事務所 ■店舗 □居宅 □工場 □倉庫 □作業所
構 造	軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 (概 略)	約81平方メートル
所 有 者	■有限会社富士創設 □不明
建 築 時 期	平成5年 1月頃
建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明 ()
そ の 他 の 事 項	【建物性について】 上記建物は、土地との定着性の弱いプレハブ式小屋であるが、その外観から認められる各種設備の設置状況及び関係人の陳述等によると、当該建物は、電気やガス、水道設備が整備されており、トイレや介護（休憩）スペースなども存在するとのことであるため、人の居住可能な設備を備えている「建物」として認定することが相当であると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 7 関係)			
所 在	富士吉田市下吉田東一丁目		
地 番	3 2 2 8 番		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □田 □		
地 積	2 7 9 . 0 3 平方メートル (■全部 □一部約 平方メートル)		
所 有 者	■建物所有者 (●A●) □その他の者 ()		
■関係人(■●B●●(建物所有者の妻))の陳述／□提示文書()の要旨			
占 有 権 原	使用借権 (昭和50年10月 1日から昭和62年 4月 3日まで) 所有権 (昭和62年 4月 3日から)		
占 有 開 始 時 期	昭和50年10月 1日 (物件7の建物の登記記録上の建築時期)		
最 初 の 契 約 日	昭和50年10月 1日頃		
契 約 等 期 間	昭和50年10月 1日 から 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	平成 年 月 日 から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	□土地所有者 □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	□建物共有者 () □その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	□ない □ある		
訴 訟 提 起 等	□ない □ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号		
そ の 他	昭和62年4月3日に、●A●が、上記目的外土地を単独相続した。		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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7の建物（主である建物）につき、屋上の北側端付近の階下に位置する1階居室（間取図中の「和室2ないし4」）の天井に、広範囲にわたり雨染みや雨漏り跡が認められる（写真47、48参照）。また、2階居室（間取図中の「和室5、6」）や階段付近の各天井にも、雨染みや雨漏り跡が認められ、上記「和室5」の天井は、板の変形している箇所も認められる（写真49ないし52参照）ほか、屋上の防水シート上に水が溜まっていたり、防水シート（一部）の剥がれている箇所が認められる（写真53、54参照）。また、床など、経年相応の劣化が認められる。
- 2 物件5、6の各土地と一体形成している下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
3228番	宅地	279.03㎡	●A●

- 3 本物件に近接し、通路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
下吉田東二丁目 3230番2	公衆用道路	198㎡	富士吉田市
下吉田東二丁目 3231番2	公衆用道路	317㎡	富士吉田市
下吉田東二丁目 3232番2	公衆用道路	437㎡	●D●●
下吉田東二丁目 3235番2	公衆用道路	139㎡	富士吉田市

(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●● (所有者の妻)	1 私は、本件土地建物所有者である●A●の妻です。 2 本件建物は、昭和50年10月1日に、夫が建てた建物です。本件建物の西側にある物置（物件7附属建物符号1）も、その頃、夫が建てました。本件建物に増築箇所はありません。なお、本件建物新築時から雨漏りが認められ、特に、屋上の北側端の階下に位置する居間の雨漏り・雨染みは顕著です。 3 本件建物は、地番3228番の土地上に存在します。同土地は、元々、夫の父（義父）である●E●●の土地でしたが、昭和62年4月3日に義父が亡くなった際、夫が同土地を単独相続しました。 4 本件建物は、義父の所有地に建てましたが、夫と義父は親子のため、建物の敷地として上記土地を利用するにあたり、地代の支払に関する取決めはしませんでした。夫は、当時、本件建物の敷地として、上記土地を無償で利用していました。 5 本件建物で、現在、夫と私、孫2人の計4人で暮らしています。世帯主は夫です。 6 本件建物内で、室内犬（小型犬）を1匹飼育しています。 7 物件5、6の各土地は、義父が亡くなった際、夫が単独相続しました。 8 上記各土地は、本件建物への通路や、有限会社富士創設が設置した白い建物（以下「目的外建物」という。）の敷地、駐車場として利用されています。 9 有限会社富士創設は、平成5年3月25日に、夫が設立した会社です。同社の決算報告書を提示します。同社の保有する建物は、上記目的外建物のみです。 10 同社設立に近接した時期である平成5年1月頃、事務所等として使用するため、同社が目的外建物を設置しました。 11 目的外建物は、現在、私の子である●C●●●が代表を務める合同会社天晴が、福祉タクシーの事務所やカラオケ店の店舗として利用しています。 12 本件建物の所在地は、有限会社富士創設の本店所在地と同じですが、本物件内で、現在、同社が使用・占有している箇所はありません。

(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
●C●●●● (目的外建物占有者 代表者)	1 私は、合同会社天晴の代表者です。平成30年9月28日に、同社を設立しました。 2 目的外建物は、現在、合同会社天晴が、福祉タクシーの事務所やカラオケ店の店舗として使用しています。 3 上記建物は、電気、ガス、水道といったライフラインが整備されており、トイレや流し台などもあります。また、福祉タクシーを運営しているため、介護スペースもあります。介護スペースに布団があるため、私は、たまに、同建物で寝泊まりすることがあります。

(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
7年 6月12日(木)	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
7年 7月16日(水) 9:30-9:45	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書等交付請求(窓口)
7年 7月16日(水) 10:10-12:50	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影 所有者の妻と面談
7年 8月26日(火) 14:35-14:45	富士吉田市役所税務課 (同市下吉田) (1回目)	課税関係図面閲覧 課税関係書面交付申請(窓口)
7年 9月10日(水) 10:00-11:50	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者の妻及び目的外建物占有者代表者と面談 <評価人同行>
7年 9月10日(水) 13:50-14:00	富士吉田市役所税務課 (同市下吉田) (2回目)	課税関係図面閲覧 <評価人同行>
7年 9月10日(水) 14:40-14:50	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書(会社)等交付請求(窓口)
(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 を立ち会わせ, 技術者に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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求 部 分	所 在	富士吉田市下吉田東一丁目				地 番	3228番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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	平成13年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成23年1月5日		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。

(甲府地方法務局吉田出張所管轄)

令和7年4月16日
東京法務局

地図整理番号：M86785

登記官

下青田東 2
下青田東 2
下青田東 2
下青田東 2
下青田東 2
下青田東 2

登記年月日：昭和50年6月5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7年4月16日 東京法務局

登記官

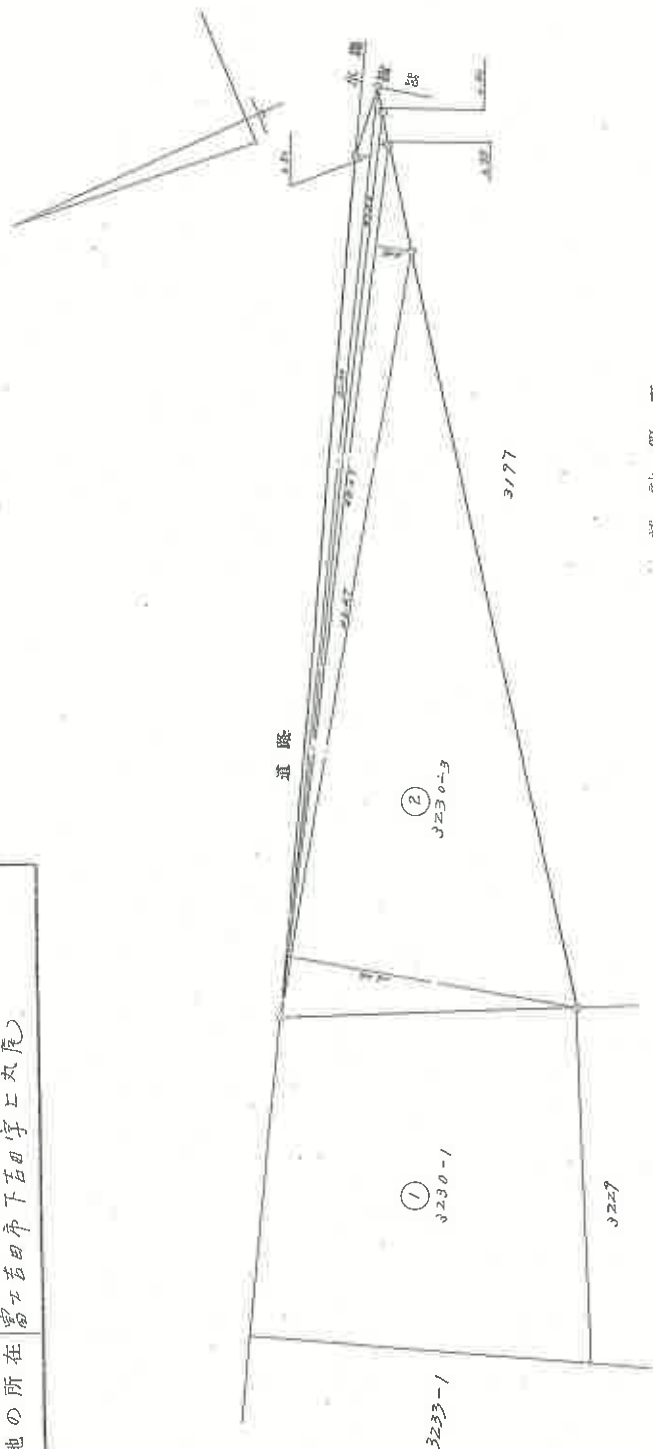
(13 枚目)

地積測量図

0044 03230-1 ② ③

地番	3230-3 3230-1
土地の所在	富士吉田市下吉田字上丸尾

昭和50年4月23日	製作年月日
製作者	



面積計算表

符號	底辺	垂線	乗積	面積
②	51.30	4.80	41.0400	
	51.30	1.40	20.5200	
	48.28	1.65	21.4175	
	48.28	2.00	98.5435	
	42.47	16.05	681.4435	4241.58225
		Σ	849.1445	

(原・縮小)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

540.65

縮尺 1/300

- (1) 平成25年10月16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。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成15年5月2日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

120881

各 階 平 面 図

建 物 図 面

3 2 2 8 番

家 屋 番 号

富士吉田市下吉田字上丸尾 3 2 2 8 番 地

建物の所在

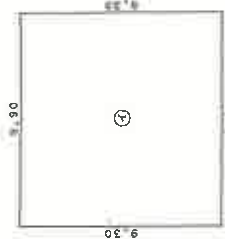
平成 15 年 5 月 2 日 登 記

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。
令和 7 年 7 月 16 日 甲府地方公務局吉田出張所

登記官

(15 枚目)

主たる建物 1 階

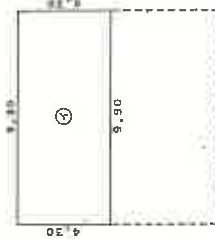


床面積

$$\textcircled{1} \quad 9.90 \times 9.30 = 92.0700$$

床面積 92.07 m²

主たる建物 2 階



床面積

$$\textcircled{2} \quad 9.90 \times 9.30 = 92.0700$$

床面積 92.07 m²

附属建物 (符 1)



床面積

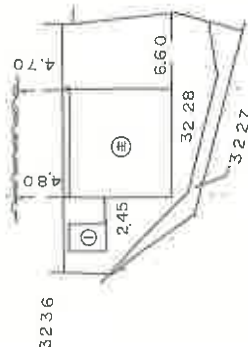
$$\textcircled{3} \quad 2.50 \times 2.50 = 6.2500$$

床面積 6.25 m²

3229

3197-12

3197-11



(日蘭連記)

作 製 者

1 / 250

申 請 人

(系源線)

1 / 500

A 4 判 に 縮 小

- (1) 平成25年10月16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家屋番号が変更された。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。

A 4 判 に 縮 小



目的外建物(店舗, 事務室)

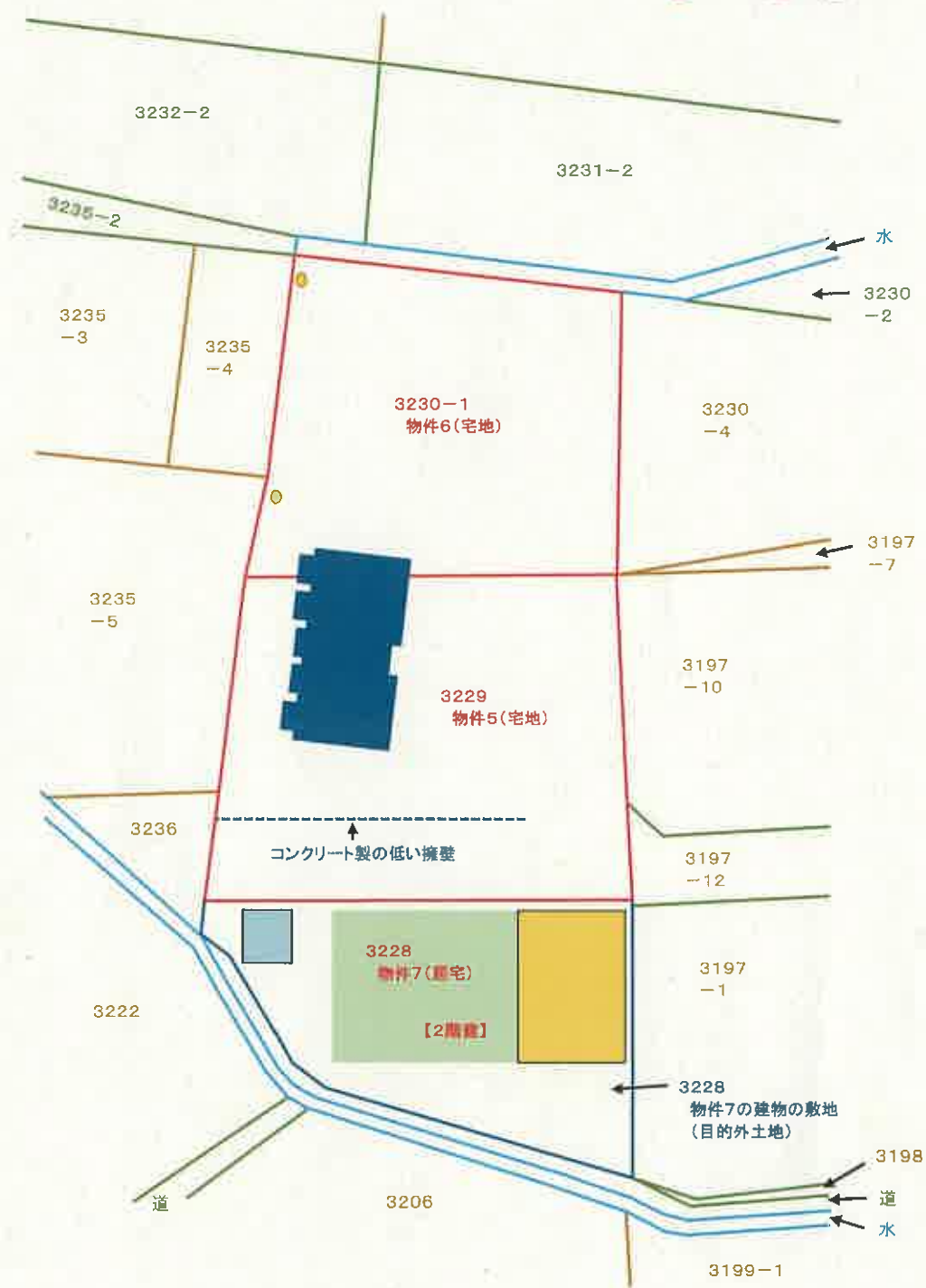


電柱

土地建物位置概略図 1



写真撮影
位置・方向



物置(物件7附属建物符号1)



下屋



【申立外の近隣地(18筆)を表示】

(17 枚目)

土地建物位置概略図 2



写真撮影
位置・方向



目的外建物(店舗, 事務室)



物置(物件7附属建物符号1)



下屋



【 申立外の近隣地 (1 1 筆) を表示 】

(18 枚目)



目的外建物(店舗, 事務室)

土地建物位置概略図 1



電柱



写真撮影
位置・方向



物置(物件7附属建物符号1)

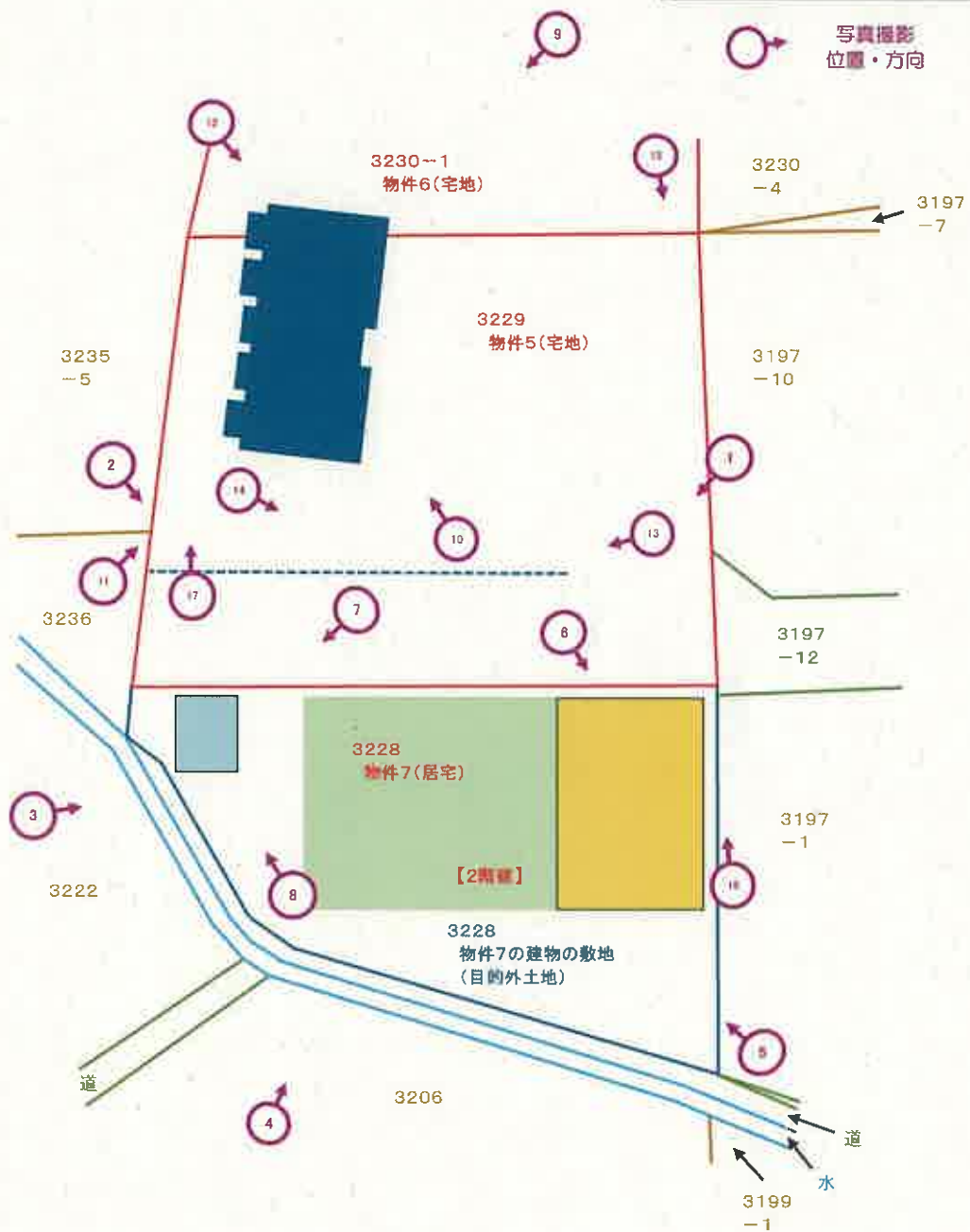


下屋

【 申立外の近隣地 (1 8 筆) を表示 】

(1 9 枚目)

土地建物位置概略図2



-  目的外建物(店舗, 事務室)
-  物置(物件7附属建物符号1)
-  下屋

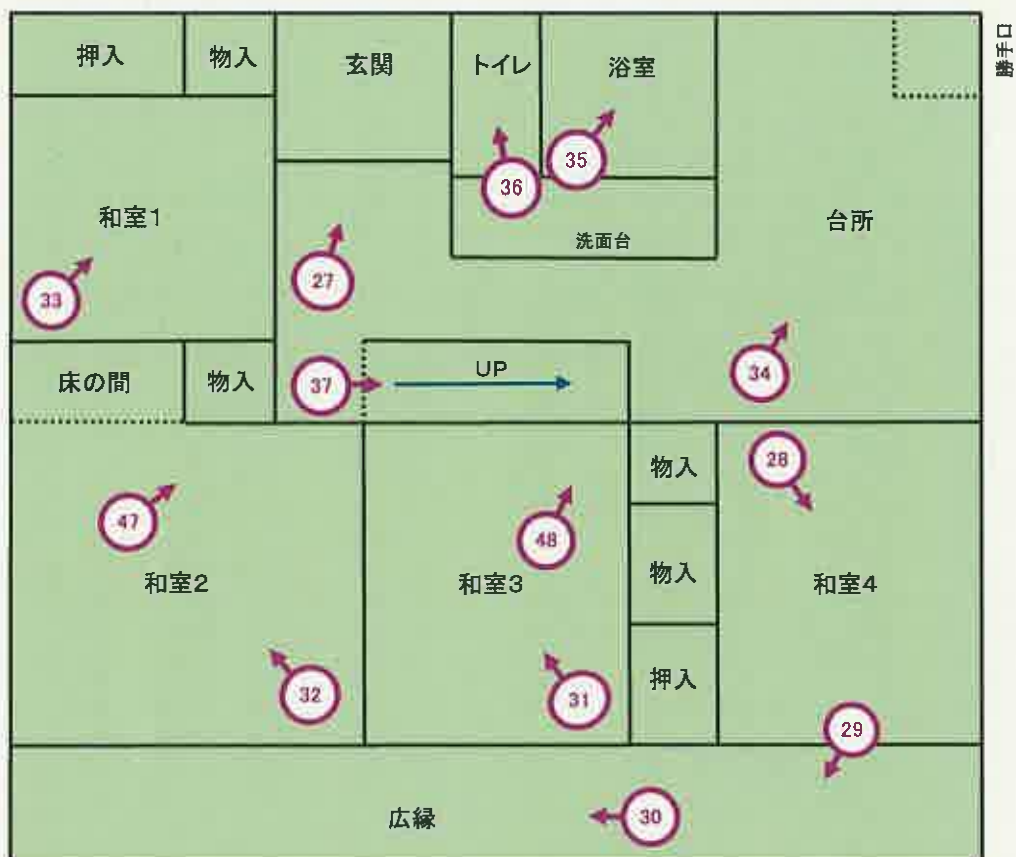


【申立外の近隣地(11筆)を表示】
(20枚目)

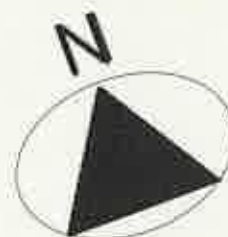
間取図（物件7）



写真撮影
位置・方向



【1階】

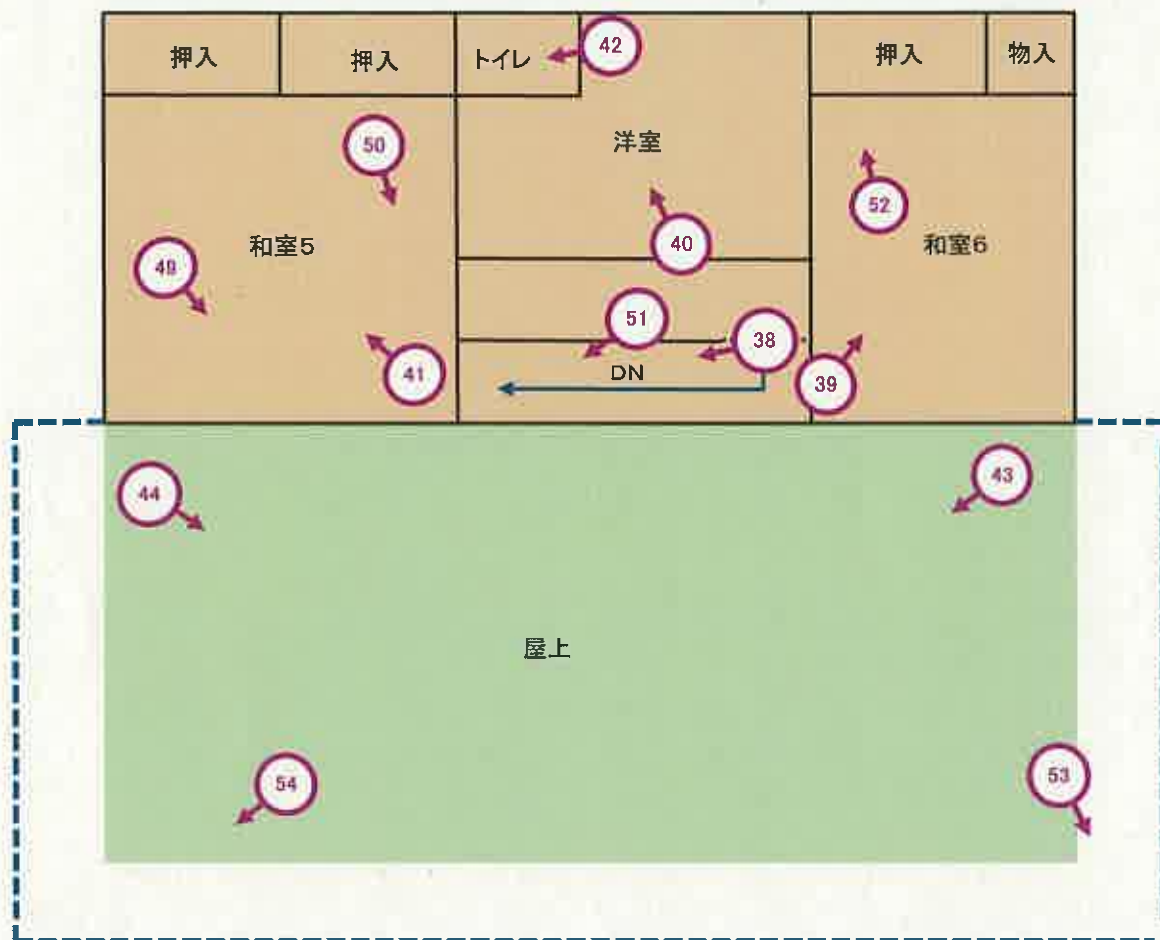


（ 21 枚目 ）

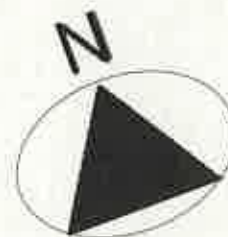
間取図（物件7）



写真撮影
位置・方向



【2階】



（ 22 枚目 ）

間取図（物件7）
附属建物符号1（物置）



写真撮影
位置・方向



【1階】



（ 23 枚目 ）

物件7(居宅)

1



物件7(居宅)

2



3

物件7(居宅)



4

物件7(居宅)



5

物件7(居宅)

下屋



6



下屋内部を撮影したもの

物件7附属建物符号1(物置)

7



物件7附属建物符号1(物置)

8



9

目的外建物



10

目的外建物



11

目的外建物



12

目的外建物



13

コンクリート製の低い擁壁



14

コンクリート製の低い擁壁



15



16



17

西側隣地
(3235-5)



西側隣地
(3236)付近

物件5(宅地)

18

物件6(宅地)



物件5(宅地)

19

物件6(宅地)



接道関係

20

物件6(宅地)



接道関係

21

東側隣地
(3230-4)

物件6(宅地)



22

物件7の建物の敷地
(3228)

東側隣地
(3197-1)



23

南側近隣地
(3206)

物件7の建物の敷地
(3228)



24

物件7の建物の敷地
(3228)



南西側近隣地
(3222)

25

西側隣地
(3236)付近

物件7の建物の敷地
(3228)



南西側近隣地
(3222)

26

物件6(宅地)

西側隣地
(3235-4)



27



玄関

28



和室4

29



広縁

30



広縁

31



和室3

32



和室2

33



和室1

34



台所

35



浴室

36



トイレ(1階)

37



1階から、階段方向を撮影したもの

38



2階から、階段方向を撮影したもの

39



和室6

40



洋室

41



和室5

42



トイレ(2階)

43



屋上

44



屋上

45



物置2(附属建物符号1)

46



物置1(附属建物符号1)

47



雨染みや雨漏り跡を撮影したもの(和室2)

48



雨染みや雨漏り跡を撮影したもの(和室3)

49



雨染みや雨漏り跡を撮影したもの(和室5)

50



雨漏りによるものと推察される、天井の変形箇所を撮影したもの(和室5)

51



雨染みを撮影したもの(階段2階の天井)

52



雨漏り跡を撮影したもの(和室6)

53



防水シート上に、水が溜まっている状況を撮影したもの(屋上)

54



防水シートが、一部剥がれている状況を撮影したもの(屋上)

令和7年(ケ)第 50号
令和7年9月10日 現地調査
令和7年10月2日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件5乃至7)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,780,000 円	
内 訳 価 格	
物件 5 (土地)	金 6,700,000 円
物件 6 (土地)	金 5,560,000 円
物件 7 (建物)	金 2,520,000 円

- 1 一括価格は、物件 5 乃至物件 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 5 及び 6 の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 の内訳価格は目的外土地に対する土地利用権等価格を加算した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
5	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
6	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
7	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
○物件7建物について 物件7建物は、物件5土地に越境している可能性がある。 ○目的外建物について 物件5及び6土地には、以下の目的外建物が存在する。 【目的外建物】 家屋番号：未登記 種 類：事務所、店舗 構 造：軽量鉄骨造陸屋根平家建 床 面 積：約81㎡ 所 有 者：有限会社富士創設 ○目的外土地について 物件7建物は、以下の目的外土地に建築されている。 【目的外土地】 地 番：3228番 地 目：宅地 地 積：279.03㎡ 所 有 者：建物所有者（●A●）			

物 件 目 録

- 5 所 在 富士吉田市下吉田東一丁目
 地 番 3 2 2 9 番
 地 目 宅地
 地 積 4 2 1. 2 0 平方メートル
- 6 所 在 富士吉田市下吉田東一丁目
 地 番 3 2 3 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 4 2. 2 8 平方メートル
- 7 所 在 富士吉田市下吉田東一丁目 3 2 2 8 番地
 家屋 番号 3 2 2 8 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 9 2. 0 7 平方メートル
 2 階 4 2. 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 8. 5 0 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5、6及び目的外土地の一体土地】

位 置 ・ 交 通	富士急行線「月江寺」南東方経路約1.7km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	近隣地域は、通称：中央通り沿いにある一般住宅・店舗・事業所等の混在する商住混在地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 富士吉田市景観条例 特別工業地区
画 地 条 件	地 積 : 1,042.51㎡ 間 口 : 約18m 奥 行 : 約50m 形 状 : 略整形 地 勢 : 西向き緩傾斜地 高低差 : 接面道路より0～1.5m程度高い セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北東側幅員約12m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : 引き込み可能 下水道 : なし	
特 記 事 項	○ 富士吉田市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ○ 本件土地の接面道路は、都市計画街路：月江寺大明見線に指定されているが、すでに施工済みである。 ○ 本件土地南西側に公図上存在する赤道については、道路形態が確認できないため、接面道路とはしなかった。	

2 建物の概況及び利用状況

【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） 昭和50年10月1日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
仕 様	構造 鉄骨造陸屋根2階建 屋根 陸屋根 外壁 金属系サイディングボード等 内壁 ビニールクロス、京壁、羽目板等 天井 布クロス、ビニールクロス、板貼り等 床 カーペット、畳、フローリング、 長尺ビニールシート等 設備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「現況調査報告書」記載の通り
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居 宅 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保守管理の状態	維持管理の状態にやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	本件建物は、築後約50年を経過しており、雨漏り等の損傷及び内装の劣化が目立つ状態となっている。尚、老朽建物につき不可視部分においても不具合の生じている可能性は否定できない。

区 分	附属建物符号 1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 記 載） 昭和50年10月1日新築 経 過 年 数 約50年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ほぼ満了している
仕 様	構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリートブロック等 内 壁 コンクリートブロック等 天 井 波形鉄板等 床 土間コンクリート等 設 備 特記すべきものはない。 その他 特記すべきものはない。
床 面 積（現 況）	「現況調査報告書」記載の通り
現 況 用 途 等	階 層 1階建 現況用途 物 置 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保 守 管 理 の 状 態	維持管理の状態にやや劣る。
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	特になし。

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5、6及び目的外土地の一体土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件5、6及び目的外土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	39,600	0.86	421.20	1.00	14,340,000
6	39,600	0.86	342.28	1.00	11,660,000
目的外 土地	39,600	0.86	279.03	1.00	9,500,000

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5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,900\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/126 \approx 39,600\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要ない

◇地域格差 : 街路条件 : 幅員系統+5%
 環境条件 : 商 況+20%

(街路条件) (環境条件) (地域格差率)
 $(1.00 + 0.05) \times (1.00 + 0.20) = 1.26 (+26\%)$

イ 個別格差 : 画地条件 規 模 0.90(-10%)
 間口奥行 0.95(-5%)
 相乗積 0.86(-14%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格

【物件 7】

(主である建物)

目的物件の再調達原価を、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、物件 7 主である建物の建物価格を求めた。

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
7	180,000	134.64	0.02	480,000

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

イ 現況延床面積：現況延床面積134.64㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数50年、経済的全耐用年数40年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率3%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率
を査定した。

現価率の査定

{残価率3%+(100%-3%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数40年)}

×(1-観察減価20%)≒0.02

(附属建物符号 1)

目的物件の再調達原価を、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、物件 7 附属建物符号 1 の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	建物価格 (円) オ×カ×キ
符号 1	80,000	8.50	0.01	10,000

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

カ 現況延床面積：現況延床面積8.50㎡を採用。

キ 現 価 率：経過年数50年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率
を査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(建物の合計)

主たる建物価格と附属建物価格を合算して、物件7建物の合計価格を以下の通り査定した。

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
7	480,000	10,000	490,000

2 評価額の査定

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、さらに必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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
5	14,340,000×27%	0.10	使用借権	390,000
6	11,660,000×6%	0.10	使用借権	70,000
目的外土地	9,500,000	0.50	法定地上権	4,750,000

イ 土地利用権等割合

物件7建物の目的外土地に対する土地利用権等を法定地上権、その及ぶ範囲は目的外土地全域と判定した。

目的外建物の物件 5 及び 6 土地に対する土地利用権を使用借権、その及ぶ範囲は現況床面積を基礎として以下の通り査定した。

① 目的外建物のうち約15%の部分（約12㎡）が物件 6 土地上に存在し、残余の 69㎡が物件 5 土地上に存在するものと判定した。

② それぞれの床面積を指定建ぺい率で割り戻し、各土地に対する面積割合を以下の通り査定した。

物件 5 : $69\text{㎡} \div 60\% \div 421.20\text{㎡} \times 27\% (0.27)$

物件 6 : $12\text{㎡} \div 60\% \div 342.28\text{㎡} \times 6\% (0.06)$

② 内訳価格及び一括価格

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	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
5	14,340,000	−390,000		0.80	0.60	6,700,000
6	11,660,000	−70,000		0.80	0.60	5,560,000
7	490,000	+4,750,000	1.00	0.80	0.60	2,520,000
合 計						14,780,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本物件は、土地については目的外土地が存在するほか、建物についても目的外建物が存在するなど不完全な所有権の売却であることを考慮して市場性修正率を上記の通り査定した。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

第 6 参考価格資料

地価公示価格 富士吉田5-3
所在地 : 富士吉田市下吉田6丁目2095番3外「下吉田6-15-1」
地目 : 宅地
価格 : 49,900円/㎡
位置 : 富士急行線「月江寺」駅1.2km
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 671㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接面道路 : 北西側幅員18m市道
用途指定等 : 都市計画区域（非線引き）、準住居地域
（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中低層の事務所と小売店舗等が混在する商業地域

以 上

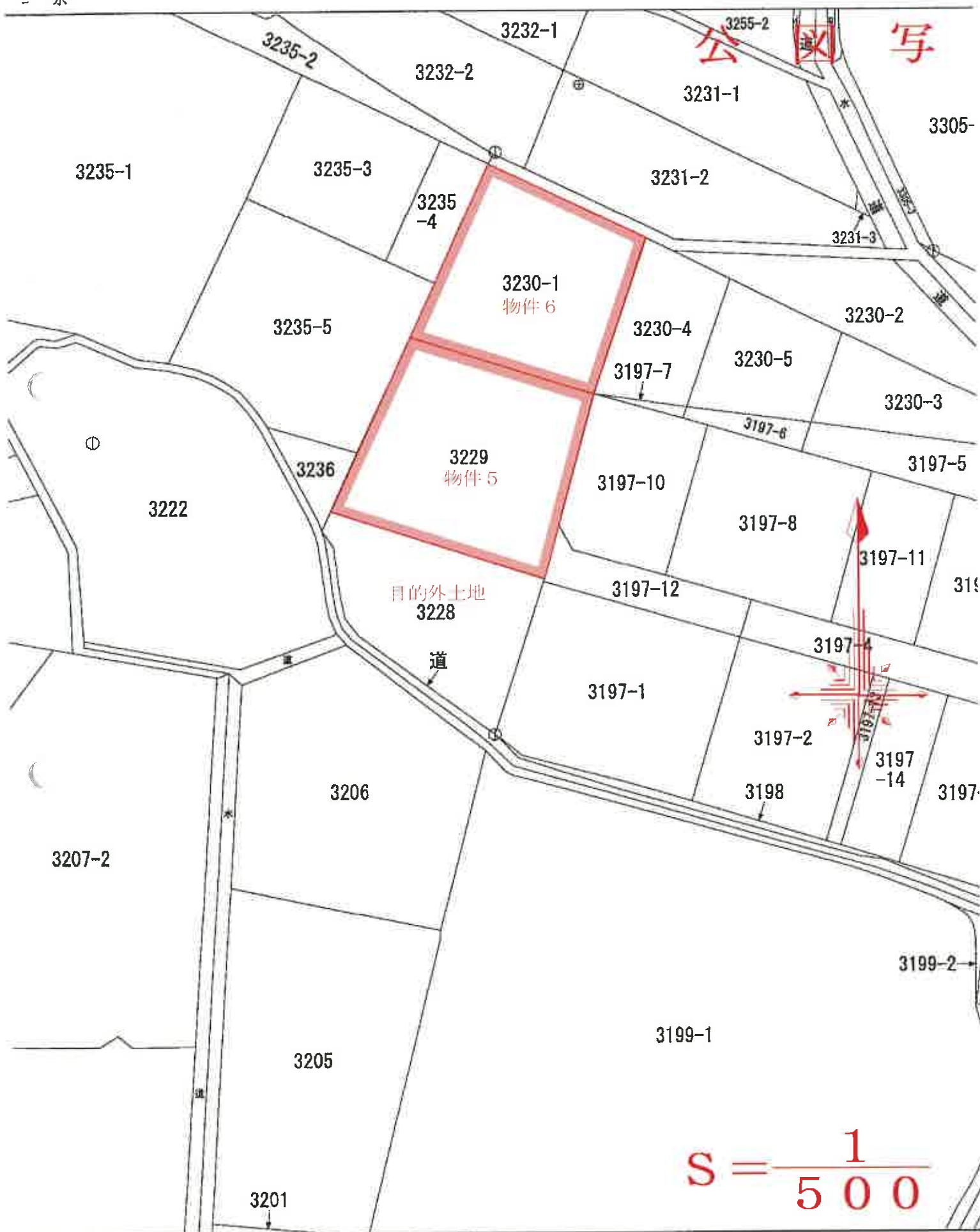


位置図
西桂町

富士吉田市

大町見上
S = 1 / 25000

ハ 3195-1 水 3216



令和7年7月16日 甲府地方方法務局吉田出張所

登記官

120881

各階平面図

建物図面

3228番

家屋番号

富士吉田市下吉田字上丸尾 3228番地

建物の所在

平成25年5月21日 登記

主たる建物 1階

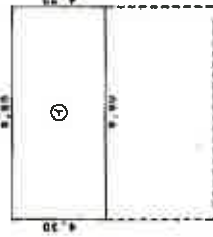


床面積

$9.90 \times 8.30 = 82.0700$

床面積 82.07 m^2

主たる建物 2階



床面積

$9.90 \times 4.30 = 42.5700$

床面積 42.57 m^2

附属建物 (附1)



床面積

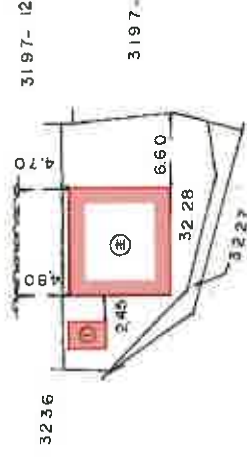
$2.50 \times 3.40 = 8.5000$

床面積 8.50 m^2

物件7



3229



(目録提出)

(車庫跡)

作製者

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)

- (1) 平成25年10月16日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
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。