

## 期間入札の公告

令和 8年 3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 4月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月14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 4月17日 午前 9時30分から 令和 8年 4月21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 3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 目 録

- |   |      |               |
|---|------|---------------|
| 1 | 所 在  | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番  | 2357番         |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 555.37平方メートル  |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 雑種地           |
| 2 | 所 在  | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番  | 2358番         |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 297.52平方メートル  |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 雑種地           |
| 3 | 所 在  | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番  | 2359番         |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 642.14平方メートル  |
| 4 | 所 在  | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番  | 2363番         |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 204.95平方メートル  |



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



## 物件明細書

令和 7年10月21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1～4】

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】

質権

範囲 不明

質権者 F

存続期間 明治24年3月

特約 不明

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3, 4】

・別紙土地建物位置概略図中、橙色破線で囲まれた部分につき、株式会社富士建設所が占有している。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未登記建物（種類：倉庫、構造：軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約148平方メートル）が物件3の土地上に存在する。

・それ以外の部分については、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

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1～4】

隣地（公図上の「道」、 「水」、 地番2362番及び2360番）との境界が不明確である。



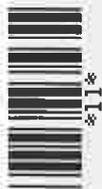
《 注 意 書 》

- 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  | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番  | 2357番         |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 555.37平方メートル  |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 雑種地           |
| 2 | 所 在  | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番  | 2358番         |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 297.52平方メートル  |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 雑種地           |
| 3 | 所 在  | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番  | 2359番         |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 642.14平方メートル  |
| 4 | 所 在  | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番  | 2363番         |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 204.95平方メートル  |



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地





-  目的外未登記建物(倉庫)
-  物置(定着性なし)
-  給油設備(構築物)
-  地下油槽設備(地下タンク)が埋設されている箇所(大凡の位置、範囲)
-  コンクリート敷きの箇所(大凡の位置、範囲)
-  廃油の入ったドラム缶が残置されている箇所(大凡の位置、範囲)
-  株式会社富士建設所が占有している箇所(大凡の位置、範囲)



【申立外の近隣地(8筆)を表示】

令和6年(ケ)第129号

令和7年5月8日受理

令和7年6月20日提出

## 現況調査報告書

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

- |   |     |               |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番 | 2357番         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 555.37平方メートル  |
| 2 | 所 在 | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番 | 2358番         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 297.52平方メートル  |
| 3 | 所 在 | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番 | 2359番         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 642.14平方メートル  |
| 4 | 所 在 | 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 |
|   | 地 番 | 2363番         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 204.95平方メートル  |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 1ないし4
現況地目	■雑種地(物件 1, 2, 4) ■宅地(物件 3) □公衆用道路(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	<p>□土地所有者 ■その他の者 上記の者が、物件3の土地上に、下記目的外建物を所有し、また、物件1, 4の各土地(各南側部分の一部。土地建物位置概略図中の橙色の破線で囲んだ範囲。大凡の位置、範囲)を、駐車場や資材等置場として使用し、占有している</p> <p>■「占有者及び占有権原」のとおり ■土地所有者 □その他の者 上記の者が、物件1, 2, 4の各土地(ただし、土地建物位置概略図中の橙色の破線で囲まれていない土地部分。大凡の位置、範囲)を、更地の状態で占有している</p>
その他の事項	<p>1 本件各土地は、進入路部分及び物件3の土地の南側部分を除き、概ね、その境界付近に設置されているものと推察されるフェンスで区画されている。</p> <p>2 物件1の土地に、関係人の陳述によると本件所有者(有限会社横内商店)が設置したものと推察される給油設備(構築物)が残置されている(写真13, 14参照)。なお、峡南消防本部から入手した資料等によると、地下油槽設備が同土地に埋設されているものと推察される(ただし、現地において、地下の状況を目視確認することはできなかった。)。また、峡南消防本部から入手した図面上の地下油槽設備(地下タンク)の規模などから考えると、当該地下油槽設備は、土地との定着性が高く、容易に土地から分離できないものとして、土地の定着物(売却対象)として処理することが相当であると思われる。その他、上記地下油槽設備付近にあった注油口を開けたところ、西側の注油口からガソリン様の油の臭いが、東側の注油口から軽油様の油の臭いがそれぞれしたことなどから、ガソリン等の液体が、地下油槽設備内に残っている可能性がある。</p> <p>3 物件3の土地上に、関係人の陳述によると有限会社横内商店が残置したものと推察される廃油の入った複数のドラム缶(30缶程度。ただし、中身の入っていないドラム缶もある。)が存在する(写真15, 16参照)。</p>
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 1, 3, 4 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (土地建物位置概略図中、橙色の破線で囲んだ範囲)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社富士建設所
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材等置場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
■関係人(■●A●● (占有者取締役) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ ■提示文書(土地, 建物に関する契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 2年10月 1日
最初の契約日	令和 2年 9月28日
契約等期間	令和 2年10月 1日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月30日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 2年10月 1日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月30日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎年 金150,000円 (毎年9月30日限り 翌年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
上記契約書上, ●B●●が本件各土地の貸主となっているが, 本件所有者 (有限会社横内商店) と●B●●との人的関係及び関係人の陳述等から, 本件各土地の貸主は, 本件所有者であると認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 3 関係)	
所 在	南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 2 3 5 9 番地
家 屋 番 号	■ない (未登記)
種 類	■倉庫 □居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □作業所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約 1 4 8 平方メートル
所 有 者	■株式会社富士建設所 □不明
建 築 時 期	令和 3 年夏頃
建 築 者	■現所有者 □その他の者 ( ) □不明 ( )
そ の 他 の 事 項	物件 3 の土地に、関係人の陳述によると株式会社富士建設所の設置した物置 (定着性なし。写真 1 0 ないし 1 2 参照) が存在する。

(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

- 1 現地の状況及び関係人の陳述によると、本件各土地は、以前、給油スタンドや洗車場として利用されていた土地である。8枚目の「関係人の陳述等」に記載したとおり、給油スタンドを再開する場合（取り扱う油種又はその数量等を変更する場合も含む。）も、廃止する場合も、峡南広域行政組合消防本部予防課に、事前相談したうえで、必要な届出や作業をしなければならない。なお、給油スタンドの再開・廃止を問わず、土壤汚染の除去等に、相当の費用がかかるものと推察される。
- 2 現地の状況及び関係人の陳述によると、近隣地居住者等が、契約に基づかず、物件1, 2, 4の各土地（ただし、土地建物位置概略図中、橙色の破線に囲まれていない土地部分。）に車両を駐車している。
- 3 物件1の土地（ただし、北東側部分）及び物件2の土地（ただし、北側部分）は、概ね、コンクリートが打たれている（写真2等参照）。
- 4 物件1, 2の各土地（高）と、その北側に位置する道路や水路（低）との境界付近にフェンスが設置されている。両土地間に若干の高低差が認められる。なお、隅切り付近は、フェンスの形状と公図の形状が異なるものと観察した（写真17ないし19参照）。
- 5 物件2, 4の各土地と、その東側に位置する道路や水路との境界付近にフェンスが設置されている。当該道路等は、概ね、北側から南側にかけて緩やかに低くなる緩傾斜地を形成しており、物件2, 4の各土地（高）と、当該道路等（低）との間に高低差が認められる（写真19, 20参照）。
- 6 物件3の土地（高）と、その東側に位置する道路（低）との間に高低差が認められる（写真21ないし23参照）。なお、両土地の境界付近にフェンスが設置されている。
- 7 物件3の土地と、その南側に位置する公図上の「道」との境界付近は、傾斜地を形成しているものと推察されるが、傾斜地のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（写真24, 25参照）。
- 8 物件1, 3の各土地と、その隣地（地番2360番, 2362番）との境界付近にフェンスが設置されている。両土地は、概ね等高である（以上、写真26ないし29参照）。
- 9 物件1の土地と、その西側に位置する道路との境界付近にフェンスが設置されている（写真30ないし32参照）。なお、上記フェンスの形状につき、フェンスの形状と公図の形状が異なるものと推察される箇所が存在する（写真30参照）。両土地は、概ね等高である。
- 10 物件4の土地につき、「明治21年3月21日登記」と記録された質権設定登記が存在する（ただし、使用収益をしない旨の特約の登記はない。）。なお、現地の状況及び関係人の陳述等によると、同土地につき、当該質権者の占有実態は認められない。

(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

11 本件各土地を含む周辺地にかかる公図は、「地図に準ずる図面」であることも影響してか、公図上の距離（辺長）と現地におけるフェンス等の長さに、ある程度の誤差が認められる。また、現地で、境界標を確認することはできなかった。現地確認の結果は上記のとおりであり、本件各土地の周囲に設置されているフェンスの位置が大凡の境界付近と推察されるものの、フェンスのどの位置が境界を示すのか、断定することは困難である。

よって、隣接する公図上の「道」、「水」及び下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としないものと観察した。

地番	地目	地積	所有者
2362番	田	56㎡	●C●●
2360番	田	297㎡	●C●●

(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
<p>●A●● (占有者取締役)</p>	<p>1 私は、株式会社富士建設所の取締役社長です。</p> <p>2 当社は、令和2年10月1日から、物件1, 3, 4の各土地（ただし、土地建物位置概略図中の橙色の破線で囲んだ範囲）を借り、同土地を倉庫の敷地や駐車場、資材等置場として使用しています。賃貸借契約の内容は、契約書に記載してあるとおりです。敷金や保証金はありません。</p> <p>3 本件各土地の契約書上の貸主は、●B●●さんです。</p> <p>4 有限会社横内商店は、その役員が、●B●●さん(父)、●D●●さん(母)、●E●●さん(子。代表取締役)の、家族経営の会社です。</p> <p>5 当社が、有限会社横内商店あるいは●B●●さん、●E●●さんから借りている土地は、上記各土地のみです。それ以外に借りている土地はありません。</p> <p>6 令和5年6月か7月頃、●E●●さんが亡くなりました。また、同年8月頃に●B●●さんが亡くなり、その後、●D●●さんも亡くなったと、人伝に聞いたことがあります。</p> <p>7 上記各土地にかかる地代は、相続人不明のため、現在、弁済供託しています。</p> <p>8 物件3の土地（地番2359番）上に、令和3年夏頃、当社が建てた建物（倉庫）があります。なお、当該建物は、未登記建物です。</p> <p>9 有限会社横内商店は、以前、本件各土地で、主に、大型トラックの軽油スタンドを営んでいました。そのため、本件各土地に、軽油やガソリンなどの貯蔵タンクが埋設されているかもしれません。なお、今はありませんが、当時は、洗車場も設置されていました。</p> <p>10 上記スタンドは、ここ10年くらい営業していませんが、スタンドや洗車場の元常連客や近隣地居住者等が、軽トラックなどの車両を、事実上、駐めています。</p> <p>11 通行の妨げになるなど、当社の支障とならなければ、上記駐車を、黙認しています。</p> <p>12 当社の倉庫東側に、当社が置いた容易に移動できる、固定されていない物置があります。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

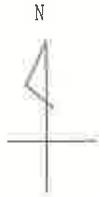
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●A●● (占有者取締役)</p> <p>峡南広域行政組合 消防本部予防課職員</p>	<p>13 物件3の土地の南東側部分に、有限会社横内商店が残置した廃油缶（ドラム缶）が30缶程度あります。これらの廃油缶は、長年、そこに置かれているもので、ドラム缶の劣化等により、廃油がドラム缶から漏れているものもあるかもしれません。</p> <p>14 登記記録上、物件4の土地に、質権の登記が設定されているとのことですが、当該質権者である●F●●さんが誰なのか、私には分かりません。</p> <p>15 進入路部分を除き、本件各土地の境界付近にフェンスが設置されています。当社が同土地を借りる前から、当該フェンスは設置されていました。</p> <p>1 物件1の土地に、ガソリンや軽油の、地下油槽設備（地下タンク）が埋設されています。</p> <p>2 当該地下タンク等は、危険物施設に該当します。</p> <p>3 当該危険物施設は、廃止処理がなされていない施設のため、買受人は、「危険物製造所等譲渡引渡届出書」を峡南広域行政組合代表理事に提出する必要があります。</p> <p>4 買受人が、当該危険物施設を継続使用する場合には、消防法に基づく定期点検の実施及び消防法令にかかる違反事項の改修を直ちに実施する必要があります。</p> <p>5 危険物施設で、貯蔵あるいは取り扱う油種（ガソリン、軽油等）を変更したり、その数量等を変更する場合には、危険物貯蔵所・取扱所品名、数量又は指定数量の倍数変更届出書を上記代表理事に提出してください。</p> <p>6 買受人が、当該危険物施設を永久的に使用しない場合には、「危険物廃止届出書」を、上記代表理事に提出してください。</p>

(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 5月12日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局鯉沢支局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
7年 5月22日(木) 10:00-10:30	占有者住所地 (身延町飯富)	占有者取締役と面談
7年 5月22日(木) 10:40-12:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
7年 5月22日(木) 12:45-13:25	身延町役場税務課 (身延町切石)	課税関係図面交付申請(窓口)
7年 6月2日(月) 15:45-15:55	峡南消防本部予防課 (市川三郷町下大鳥居) (1回目)	図面交付申請(窓口) 同課職員と面談
7年 6月2日(月) 16:10-16:20	甲府地方法務局 鯉沢支局	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口) ※本件各土地上に,(取毀し等により閉鎖されていない)既登記建物は存在しないことを確認した。
7年 6月17日(火) 11:20-11:45	峡南消防本部予防課 (市川三郷町下大鳥居) (2回目)	同課職員から聴取 図面受領
7年 6月17日(火) 12:40-13:50	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
7年 6月20日(金)	当庁執行官室	関東運輸局山梨運輸支局宛て 登録事項等証明書交付請求(郵送)
7年 6月20日(金)	当庁執行官室	軽自動車検査協会山梨事務所宛て 登録事項等証明書交付請求(郵送)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

水  
水



(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	所在	南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外				地番	2359番	
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

(甲府地方方法務局身延支局管轄)

令和6年11月5日

甲府地方方法務局

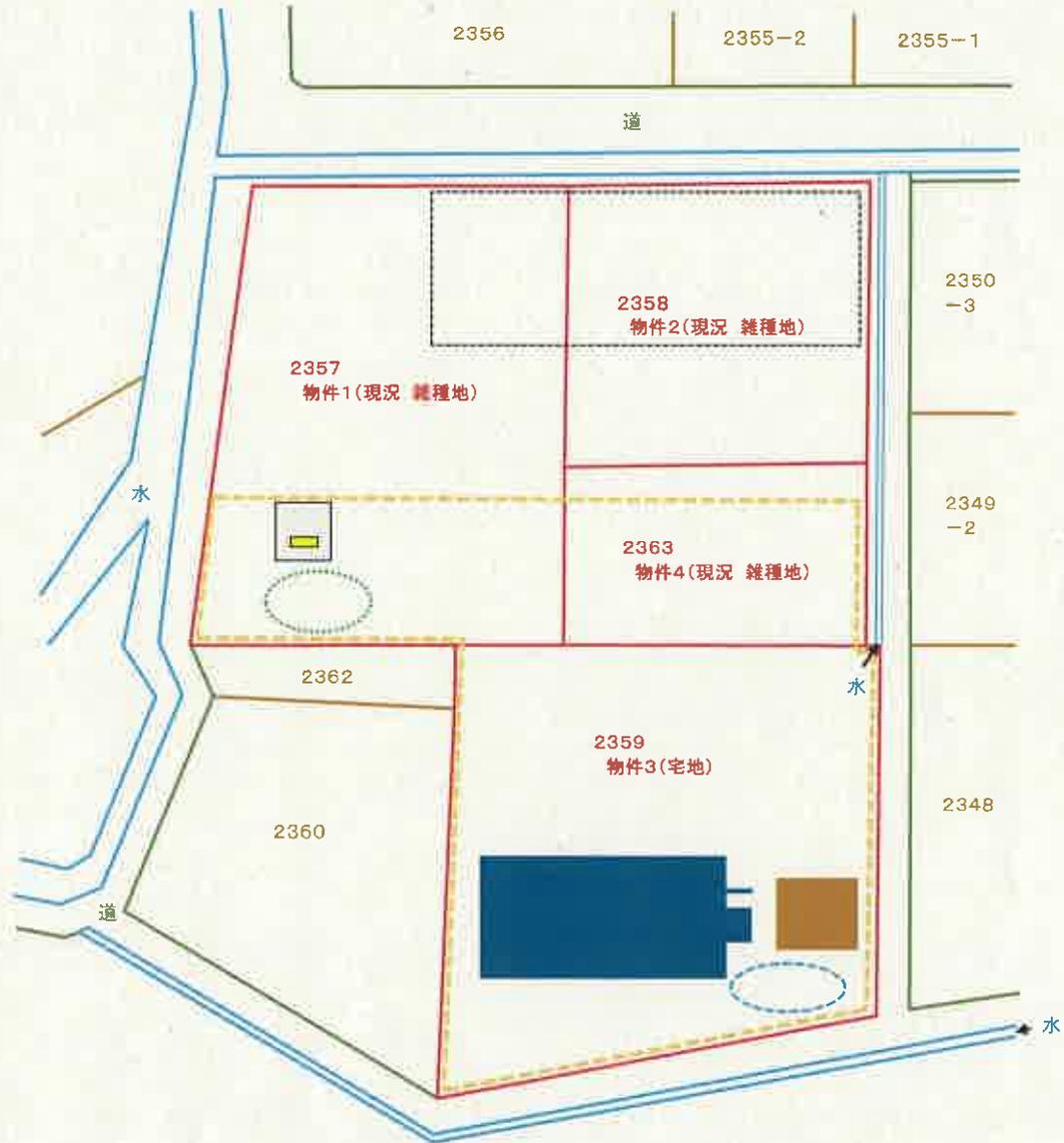
請求番号：9-1

登記官

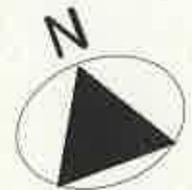
(1/1)

土地建物位置概略図

写真撮影  
位置・方向



-  目的外未登記建物(倉庫)
-  物置(定着性なし)
-  給油設備(構築物)
-  地下油槽設備(地下タンク)が埋設されている箇所(大凡の位置, 範囲)
-  コンクリート敷きの箇所(大凡の位置, 範囲)
-  廃油の入ったドラム缶が残置されている箇所(大凡の位置, 範囲)
-  株式会社富士建設所が占有している箇所(大凡の位置, 範囲)



【 申立外の近隣地 (8筆) を表示 】

( 11 枚目 )

# 土地建物位置概略図

写真撮影  
位置・方向



- 目的外未登記建物(倉庫)
- 物置(定着性なし)
- 給油設備(構築物)
- 地下油槽設備(地下タンク)が埋設されている箇所(大凡の位置、範囲)
- コンクリート敷きの箇所(大凡の位置、範囲)
- 廃油の入ったドラム缶が残置されている箇所(大凡の位置、範囲)
- 株式会社富士建設所が占有している箇所(大凡の位置、範囲)



【 申立外の近隣地 ( 8 筆 ) を表示 】

( 12 枚目 )

1



進入路部分から、本件各土地及びその周辺を撮影したもの

2

物件4(現況 雑種地)付近

物件1(現況 雑種地)



物件2(現況 雑種地)

コンクリート敷

3

物件1(現況 雑種地)



物件4(現況 雑種地)

物件2(現況 雑種地)

4

物件1(現況 雑種地)



物件3(宅地)

物件4(現況 雑種地)

5

物件1(現況 雑種地)

物件4(現況 雑種地)



物件3(宅地)

6

物件1(現況 雑種地)

物件2(現況 雑種地)



物件3(宅地)

7



目的外未登記建物を撮影したもの

8



目的外未登記建物を撮影したもの

9



目的外未登記建物及びその周辺を撮影したもの

10



物置及びその周辺を撮影したもの

11



物置及びその周辺を撮影したもの

12



物置及びその周辺を撮影したもの

13



給油設備及びその周辺を撮影したもの

14



給油設備及びその周辺を撮影したもの

15



ドラム缶及びその周辺を撮影したもの

16



ドラム缶及びその周辺を撮影したもの

17

物件1(現況 雑種地)



接道関係

18

物件2(現況 雑種地)



接道関係

公園とフェンスの形状が異なるものと推察される箇所  
(隅切り部分)

19



接道関係

20



接道関係

公園と視地の形状が、概ね、合致しているものと観察できた箇所

21



接道関係

22

物件3(宅地)



接道関係

23

物件3(宅地)



接道関係

物件3(宅地)の南側に位置する「道」  
や「水」等の上に存在する廃屋

物件3(宅地)

24



物件3の土地と、その南側に位置する公園上の「道」との境界付近は  
傾斜地を形成している状況を撮影したもの

25

物件3(宅地)

公園上の「道」付近



物件3の土地と、その南側に位置する公園上の「道」との境界付近は傾斜地を形成している状況を撮影したもの

26

西側隣地  
(2360)

物件3(宅地)付近



公園上の「道」付近

27



物件3(宅地)

隣地  
(2362)

物件1(現況 雑種地)

28



隣地  
(2362)

物件3(宅地)

物件1(現況 雑種地)

29

物件1(現況 雑種地)

隣地  
(2362)



地下タンクが埋設されている箇所  
(大凡の位置, 範囲)

30

物件1(現況 雑種地)



公園とフェンスの形状が異なるものと推察される箇所

31

物件1(現況 雑種地)



接道関係

32

物件1(現況 雑種地)

公園上の「道」



接道関係

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 129号

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき, 前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和8年2月9日

評価人 小川和彦

( 同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 竹内大輔 )

令和 6年 (ケ) 第 129号  
令和 7年 6月17日 現地調査  
令和 7年 9月17日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1～4)

評価人

小川和彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 8 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 5 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 8 4 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 8 2 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 5 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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。

## 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 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 2357番 宅地 555.37㎡	雑種他
2	所在地 地積	在番目積 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 2358番 宅地 297.52㎡	雑種他
3	所在地 地積	在番目積 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 2359番 宅地 642.14㎡	
4	所在地 地積	在番目積 南巨摩郡身延町飯富字宮ノ外 2363番 宅地 204.95㎡	雑種他

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 4）

位置・交通	JR身延線「波高島」駅北西方道路距離約3.8km	
付近の状況	戸建住宅地域	
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	都市計画区域外
画地条件	物件1～4 地積 : 1,699.98㎡ 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 接面道路との関係 : 三方路(増価要因とならない)	
接面道路の状況	北東側幅員約5.3m舗装町道飯富市街下山線 北西側幅員約2.5m未舗装道路 南東側幅員約2m舗装道路 なお、公図上南西側に道路があるが、現況は確認できない。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上下水道	
特記事項	①公図と現地が符合しないので、境界の確定及び実測を要する。 ②地中に危険物施設である地下油槽設備(地下タンク)が埋設されているので、現況調査報告書記載のとおり、届出等を要する。 ③その他地中の埋設物の有無については不明。 ④本件につき、土壌汚染の本格調査を実施し、下記の調査結果が報告されている。  「調査の対象とした物質はすべて指定基準以下であった。よって、今回実施した対象地に係る調査においては、現地の状況から人為的な土壌汚染は確認されなかった。」	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3, 4 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	10,500	0.50	555.37		1.00	2,920,000
2	10,500	0.50	297.52		1.00	1,560,000
3	10,500	0.50	642.14		1.00	3,370,000
4	10,500	0.50	204.95		1.00	1,080,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 身延-2

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$10,100\text{円}/\text{m}^2 \times 97.1/100 \times 100/100 \times 100/93 = 10,500\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：月率-0.32%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件(周辺土地利用△7)

イ 個別格差：物件1~4 画地条件(形状・規模△30 地下油槽設備が埋設されている△20 )  
 その他条件(敷地の一部に賃借権が設定されている△10 )  
 格差の相乗積(100%-30%)×(100%-20%)×(100%-10%)≒50%

ウ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：物件1~4 1.00

## 2 評価額の判定

### ① 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格に対して、競売市場性修正等をおこなって評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	2,920,000		0.90	0.60	1.00	—	1,580,000
2	1,560,000		0.90	0.60	1.00	—	840,000
3	3,370,000		0.90	0.60	1.00	—	1,820,000
4	1,080,000		0.90	0.60	1.00	—	580,000
一括価格 (合計)							4,820,000

ウ 市場性修正 : △0.1 公図と現況が符合しないので市場性修正をおこなった

エ 競売市場修正 : 0.60

オ 占有減価修正 : 必要なし

カ その他の控除減価 : 必要なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 身延-2

所在地 在：南巨摩郡身延町下山字番匠小路2435番2  
地目：宅地  
価格 格：10,100円/㎡(対前年変動率 -3.8%)  
位置 置：JR身延線「波高島」駅2.8km  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：271㎡  
供給処理施設：水道  
接面街路：東4m町道  
用途指定等：非線引都市計画区域(建ぺい率70%、容積率200%)  
地域の概要：農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

以上

# 位置図

原保育所

飯富郵便局

飯富病院



物件1~4

中富浄化センター

峡南広域行政組合  
中部消防署

南部警察署  
下山駐在所

最寄駅  
波高島駅

身延町立  
下山小学校

下山郵便局

身延町立  
身延中学校



1/13,000

国土地理院基盤地図