

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7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 6月19日 午前 9時30分から 令和 8年 6月23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 5月20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   | 南都留郡西桂町小沼字上町                       |
|   | 地 番   | 2064番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 778.71平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 南都留郡西桂町小沼字上町 2066番地1               |
|   | 家屋 番号 | 2066番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 154.89平方メートル<br>2階 43.06平方メートル  |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 約156.89平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月 6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, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

占有者Bが補修工事費用として約400万円程度を支出した旨主張している。

### 《 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 南都留郡西桂町小沼字上町  
地 番 2064番3  
地 目 宅地  
地 積 778.71平方メートル

2 所 在 南都留郡西桂町小沼字上町 2066番地1  
家屋 番号 2066番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 154.89平方メートル  
2階 43.06平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約156.89平方メートル  
2階 43.06平方メートル



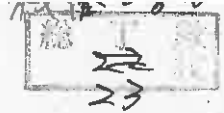
令和 7年(ケ)第 107号  
令和 7年12月16日受理  
令和 8年 2月 3日提出

# 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   | 南都留郡西桂町小沼字上町                      |
|   | 地 番   | 2064番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 778.71平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 南都留郡西桂町小沼字上町 2066番地1              |
|   | 家屋 番号 | 2066番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 154.89平方メートル<br>2階 43.06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 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(概ね) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 所在: 南都留郡西桂町小沼字上町2064番地3 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階: 約156.89㎡, 2階: 43.06㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ C (A (債務者兼所有者)の家族) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年 9月21日から
最初の契約日	令和3年 9月21日
契約等期間	令和3年 9月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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3年 9月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input 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	占有開始時期, 契約日は, Aが本物件の所有権を取得した日である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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について

物件1については、地積測量図が備え付けられている。予備調査により、地積測量図の各測点に設置されていることとなっているプラスチック杭、金属プレートを調査したところ、1か所に金属プレートが確認できたのみであり、他の金属プレートやプラスチック杭は確認できなかった。そのため、法務局備付の地籍測量図を現地に落とすことができないことから、物件1の隣地（官民とも）との境界は不明確として処理した。

物件1は、北西方向に国道139号線が接道しており、接道部分の国道との高低差はないものの、東南方向に向かって登り傾斜となっている。

物件1と国道139号線との接道部分は、間口約3.6mの門柱を備えた開口部があり、東南方向に幅約3.6m前後で約20mほど伸びており、石敷き部分とコンクリートが打たれている部分がある（写真8参照）。

このほか、物件2の底地部分を除いて庭園となっており（写真9、10参照）、物件2北西側の庭園は、物件2玄関口から庭園内を回って門扉につながっている。また、車寄せから東南側、物件2の裏側にかけても庭園となっている。

物件2の基礎部分と国道139号線との接道部分は、約1m程度物件2の基礎部分が高くなっている。

## 2 物件2について

物件2の登記記録上の所在は、「2066番地1」であるが、同地番は平成2年7月3日、国土調査による成果として物件1（2064番3）に合筆され、同地番の土地は登記記録上存在しない。

よって、物件2の所在は「南都留郡西桂町小沼字上町2064番地3」である。

物件2は、概ね建物図面のおりであるが、物件2新築と同時に設置されたボイラー室部分が建物図面及び床面積からもれているため、ボイラー室部分を1階床面積に加えた。

また、建物図面2階部分は、階段が設置された吹き抜け部分が抜けており、建物の2階外壁と建物図面が一致していない。

ただ、間取図では吹き抜け部分を表示するようにしているが、吹き抜け部分は2階床面積には算入されないため、2階床面積に変更はない。

写真のとおり、1階ホールの梁付近に雨染みがあり（写真15）、その外側の軒部分にも雨染みがある（写真16）。関係人の陳述によると、約6年前に屋根、トイレ、洗面を含む水回り、洋室のフローリングなどの補修工事を占有者負担で行っており、約400万円程度の費用がかかっているとのことである。

## 3 附属工作物について

外観上は、物件2の増床部分ともみえる（写真11、12参照）が、外壁のみで屋根はなく、物件2新築当時に、浴室の目隠しとして設置された。

## 4 電柱

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

(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

## 5 申立外土地

上記1に記載のとおりである。

- (1) 所在・地番 南都留郡西桂町小沼字上町2064番7

現況地目 防火用水(登記記録上は宅地)

地積 32.90㎡

所有者 南都留郡西桂町

調査の理由 本件物件に隣接する防火用水であり、物件1との境界が不明確な部分がある。

- (2) 所在・地番 南都留郡西桂町小沼字上町2067番

現況地目 田

地積 506㎡

所有者 D

調査の理由 物件1との境界が不明確である

- (3) 所在・地番 南都留郡西桂町小沼字上町2066番2

現況地目 宅地

地積 381.99㎡

所有者 E

調査の理由 物件1との境界が不明確である

- (4) 所在・地番 南都留郡西桂町小沼字上町2064番5

現況地目 宅地

地積 128.33㎡

所有者 E

調査の理由 物件1との境界が不明確である

## 6 立会人について

現況調査時に本件物件に在宅し、執行官に説明をしたCは、Aの家族ではあるものの本件物件に居住しておらず、本件物件に居住して占有しているBは不在であった。そのため、Fを立会人として物件2に立入り、調査を行った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (Aの家族)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、Aの家族です。執行官からA宛てに照会書をいただいております、その回答のためにお電話しました。</li> <li>2 現在物件2に居住しているのはBです。執行官の指定する現況調査日程に合わせて私も物件所在地に臨場し、鍵を開けて立ち入っていただき、執行官に説明いたします。  (以上令和8年1月15日電話聴取)</li> <li>3 現在、物件2を居宅として居住しているのはBです。私は所有者であるAの家族ですが、物件2には居住していません。</li> <li>4 物件2には、雨染みがあります。その箇所は、屋内では写真15の箇所です、屋外では写真16の軒下です。これらの雨漏りを含め、今から6年位前に、屋根、水回り、洋室のフローリングなどを修理・リフォームしました。リフォームには約400万円くらいかかりました。費用を負担したのは占有者です。</li> <li>5 占有者Bの占有権原については、賃貸借ではありません。ただ、固定資産税はBが支払っています。</li> <li>6 ボイラー室は、物件2の新築時に設置したものです。ボイラー室が建物図面に入っていない事情はわかりません。現在ボイラーは使用できない状態です。  (以上令和8年1月28日聴取)</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

### 1 Bの占有権原について

関係人の陳述によると、Bは、Aが払うべき本件物件の固定資産税を負担しているとのことである。

よって、Bが支払っている固定資産税額が、金額的に、家賃相当額とみなし得るかどうかを検討する。

本物件の固定資産税は、令和7年度で物件1につき72,632円、物件2につき55,186円の合計127,818円となる。仮に固定資産税額を家賃の支払いに替えて支払っているとしても、その金額は、月額約1万円程度となり、物件の賃料に見合う金額とは言えないと思料する。

また、関係人の陳述によると、そもそも賃貸借ということは考えていないのであるから、Aが本物件の所有権を取得した時点以降の、Aを使用貸主、Bを使用借主とする使用貸借となるものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

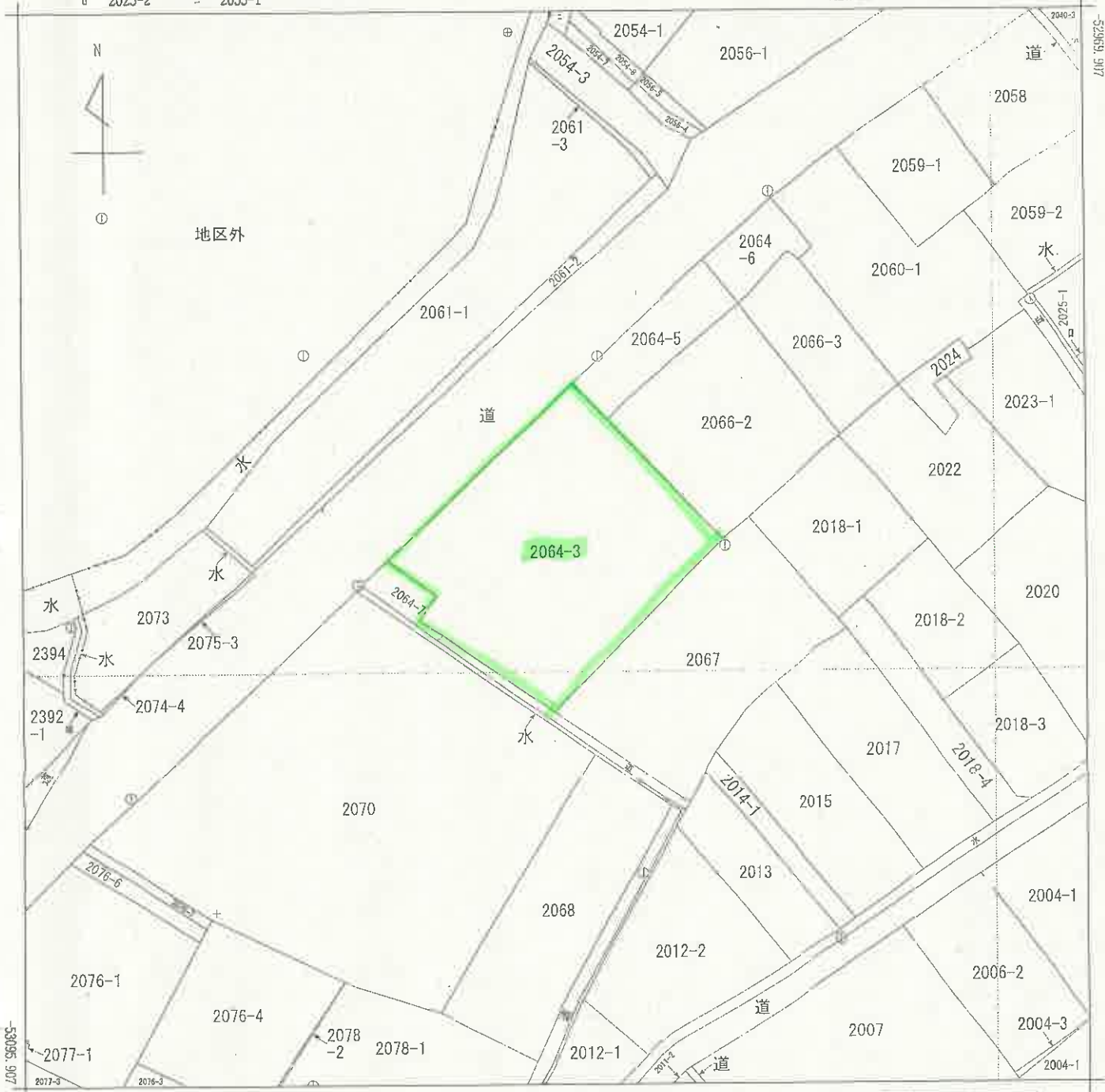
( 6 枚目)

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12月18日 (木) : - :	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29日到着180円)
令和8年1月5日 (月) 10:00-12:30	物件所在地	物件確認, 地積測量図表示の標識調査, 写真撮影
令和8年1月8日 (木) : - :	当庁	所有者宛て占有照会書送付 (110円, 回答書送付なし。返送用郵券110円)
令和8年1月15日 (木) 15:00-15:40	当庁	債務者兼所有者の家族から架電 (占有調査)
令和8年1月22日 (木) 9:15-9:30	当庁	債務者兼所有者宛て現況調査日程電話連絡
令和8年1月28日 (水) 13:00-15:10	物件所在地	現況調査
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28日 目的物件は不在で施錠されていなかったため, 立会人 F を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28日 評価人同行</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

A 4 判 に 縮 小

2392-4 2039 2055-4 (座標値種別：図上測定) +31128.497  
 2025-2 2055-1



+31003.497 (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。



請求部	所在	南都留郡西桂町小沼字上町				地番	2064番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図		作成年月日	平成1年2月		備付年月日(原図)	平成2年9月5日	
補記事項								

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局吉田出張所管轄)

令和7年11月5日  
 福岡法務局

地図整理番号：M78830

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。

(甲府地方方法務局吉田出張所管轄)

令和7年11月5日

福岡法務局

登記官

枚目

報告書 NO.1100013

土地積測量図

地番 2064-3、-7

土地の所在 南都留郡西桂町小沼字上町

求積表

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>
2064-3				
P4	-53013.717	31067.991	4.410	-233790.49197
PK6	-53018.212	31072.184	17.554	-930681.69345
PK4	-53032.121	31085.545	13.384	-709781.90746
PK5	-53032.458	31085.558	-19.817	1050944.22019
PK1	-53052.139	31065.728	-38.139	1758094.82432
PK3	-53043.124	31052.429	-15.851	839725.65604
P2	-53041.407	31049.897	-0.448	23762.55034
P3	-53038.408	31051.981	-3.576	194969.18781
P1	-53034.375	31046.221	15.793	-837571.88438
R7	-53013.922	31067.774	21.770	-1154113.08194
合計				1557.42950
合計面積				778.71㎡

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>
2064-7				
P1	-53034.375	31046.221	8.697	-461239.95938
P2	-53038.408	31051.981	3.676	-194969.18781
P3	-53041.407	31049.897	0.448	-23762.55034
PK3	-53043.124	31052.429	1.995	-105821.03238
PK2	-53043.634	31051.892	-9.198	487895.34553
P5	-53037.211	31043.231	-8.608	456544.31229
R6	-53037.152	31043.284	2.990	-158581.11438
合計				65.81353
合計面積				32.90765

測地系 世界測地系

座標系 VII系

測量年月日 平成23年 2月 3日

「地震前の基本三角点等の成果に基づき測量」

点名	X座標	Y座標	備考
4D122	-53070.200	30994.734	国土交通省基準点 (金属板)
4D124	-52979.524	31093.245	国土交通省基準点 (金属板)
KT1	-53010.596	31070.914	地籍図根点 (金属板)
KT2	-53032.820	31085.751	地籍図根点 (金属板)
KT3	-53071.282	31075.970	地籍図根点 (金属板)
KT4	-53037.184	31042.660	地籍図根点 (金属板)
T1	-53052.902	31065.573	測量基準点 (金属板)
KKT1-1	-53006.322	31061.159	測量基準点 (金属板)
PP1 (参照点)	-53039.268	31053.210	プラ杭に金属板
PP2 (参照点)	-53037.587	31052.552	プラ杭に金属板
PP3 (参照点)	-53041.571	31049.783	金属板

作成者

土地家産調査士

(社団法人 山梨)

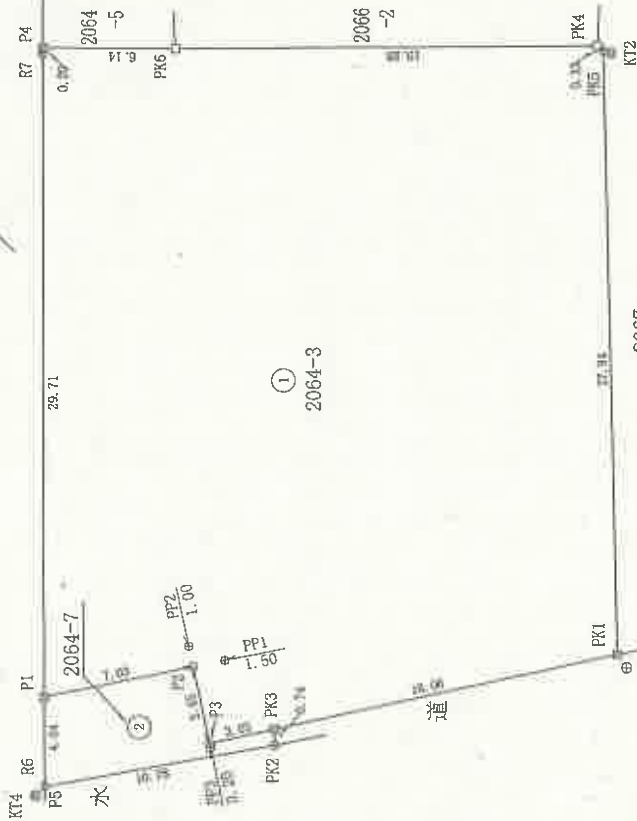
年 2 月 9 日(作成)

申請人

被代位者

代位者

詳細図 1/20



2067

2066

2064

2064-3

2064-7

2066

2064

2066

2064

2066

2064

2066

2064

2066

2064

2066

2064

2066

2064

2066

2064

2066

A 4 判 に 縮 小

1/250

S=1/2000

基準点位置図

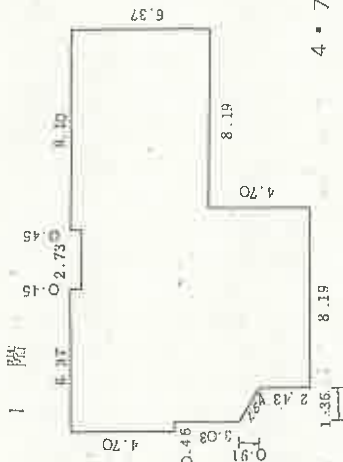
凡例	例
田	コンクリート杭
□	プラスチック杭
⊗	金属プレート
⊕	金属板
○	金属板
◎	計測点

⊕	4D122	⊕	KKT1-1	⊕	4D124
⊕	KT4	⊕	KT1	⊕	KT2
⊕	T1	⊕	T2	⊕	T3
⊕	T4	⊕	T5	⊕	T6
⊕	T7	⊕	T8	⊕	T9
⊕	T10	⊕	T11	⊕	T12
⊕	T13	⊕	T14	⊕	T15
⊕	T16	⊕	T17	⊕	T18
⊕	T19	⊕	T20	⊕	T21
⊕	T22	⊕	T23	⊕	T24
⊕	T25	⊕	T26	⊕	T27
⊕	T28	⊕	T29	⊕	T30
⊕	T31	⊕	T32	⊕	T33
⊕	T34	⊕	T35	⊕	T36
⊕	T37	⊕	T38	⊕	T39
⊕	T40	⊕	T41	⊕	T42
⊕	T43	⊕	T44	⊕	T45
⊕	T46	⊕	T47	⊕	T48
⊕	T49	⊕	T50	⊕	T51
⊕	T52	⊕	T53	⊕	T54
⊕	T55	⊕	T56	⊕	T57
⊕	T58	⊕	T59	⊕	T60
⊕	T61	⊕	T62	⊕	T63
⊕	T64	⊕	T65	⊕	T66
⊕	T67	⊕	T68	⊕	T69
⊕	T70	⊕	T71	⊕	T72
⊕	T73	⊕	T74	⊕	T75
⊕	T76	⊕	T77	⊕	T78
⊕	T79	⊕	T80	⊕	T81
⊕	T82	⊕	T83	⊕	T84
⊕	T85	⊕	T86	⊕	T87
⊕	T88	⊕	T89	⊕	T90
⊕	T91	⊕	T92	⊕	T93
⊕	T94	⊕	T95	⊕	T96
⊕	T97	⊕	T98	⊕	T99
⊕	T100	⊕	T101	⊕	T102
⊕	T103	⊕	T104	⊕	T105
⊕	T106	⊕	T107	⊕	T108
⊕	T109	⊕	T110	⊕	T111
⊕	T112	⊕	T113	⊕	T114
⊕	T115	⊕	T116	⊕	T117
⊕	T118	⊕	T119	⊕	T120
⊕	T121	⊕	T122	⊕	T123
⊕	T124	⊕	T125	⊕	T126
⊕	T127	⊕	T128	⊕	T129
⊕	T130	⊕	T131	⊕	T132
⊕	T133	⊕	T134	⊕	T135
⊕	T136	⊕	T137	⊕	T138
⊕	T139	⊕	T140	⊕	T141
⊕	T142	⊕	T143	⊕	T144
⊕	T145	⊕	T146	⊕	T147
⊕	T148	⊕	T149	⊕	T150

登記年月日：昭和56年12月8日

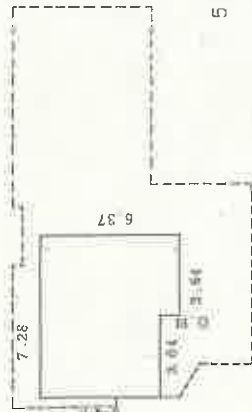
20539

各階平面図

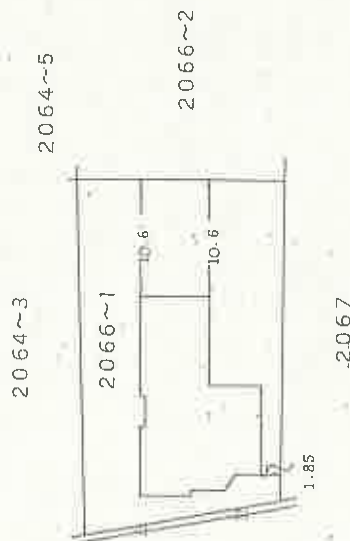


$4.70 \times 0.46 = 2.1620$   
 $(7.73+8.64) \times 1.36 \times 0.5 = 11.1316$   
 $11.07 \times 4.55 = 50.3585$   
 $10.62 \times 2.73 = 28.9926$   
 $11.07 \times 0.91 = 10.0737$   
 $8.19 \times 6.37 = 52.1703$   
 $154.8987$

2階



$5.46 \times 3.64 = 19.8744$   
 $6.37 \times 3.64 = 23.1368$   
 $43.0112$



建物図面

家屋番号 2066~1

建物の所在 南都留郡西荻町小沼字上町 2066番地1

申請人

縮尺 1/250

山梨県  
土地家屋  
調査所  
作製者

縮尺 1/500

昭和56年12月8日登記 (山梨県土地家屋調査士会)

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。  
 (甲府地方建設局吉田出張所管轄)  
 令和7年11月5日 福岡建設局 登記官

(10枚目)

土地建物位置図



地区外

○ 以写真撮影位置、方向写真番号を示す。



道

水

水

水

電柱

物件Ⅲ

物件Ⅱ

附属工室Ⅱ

申立外土地 2

申立外土地 3

申立外土地 4

申立外土地 1  
2064-7

2075-3

2070

2068

2067

2064-3

2064-5

2066-2

2061-1

2061-2

2061-3

2064-6

2014-1

2013

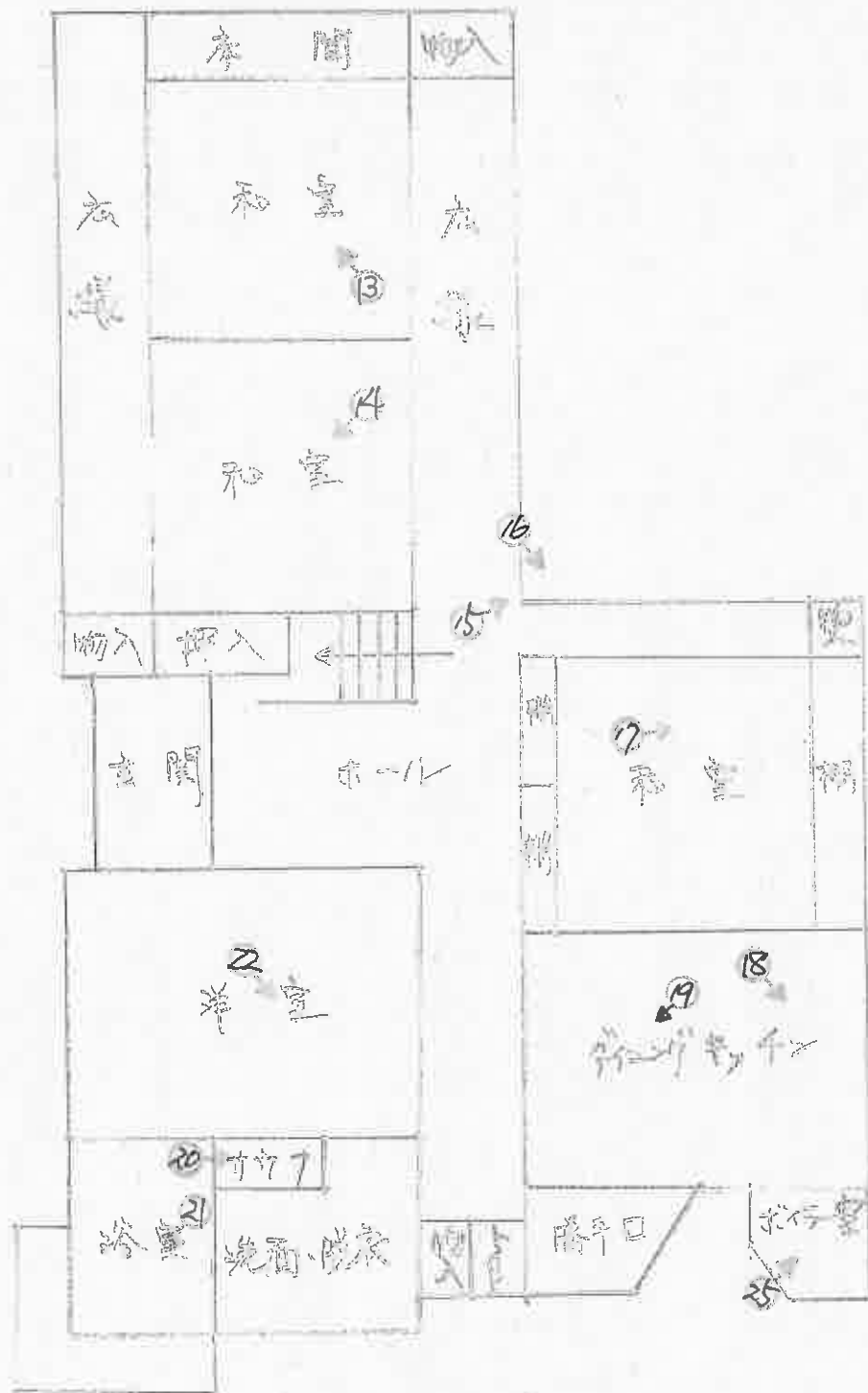
2076-7

11 道路

# 間取図

○は写真撮影位置、矢印は向きを示す

## 1 階



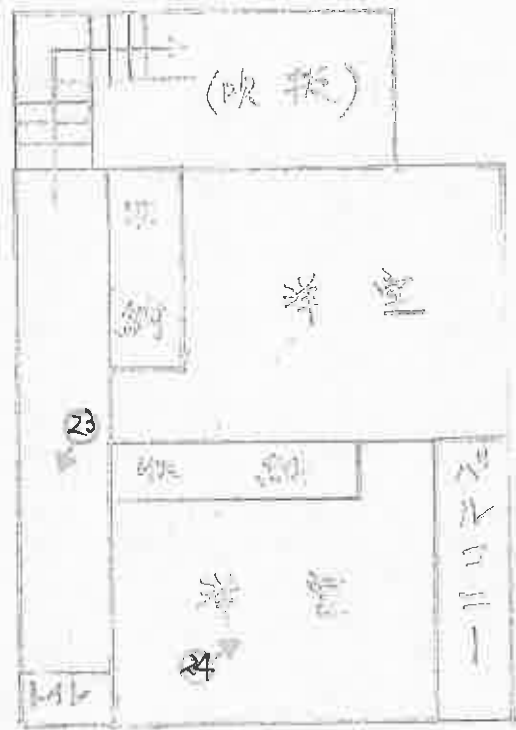
附属工作物  
(水廻り目録)

間取図

一〇時局圖(原簿)附録

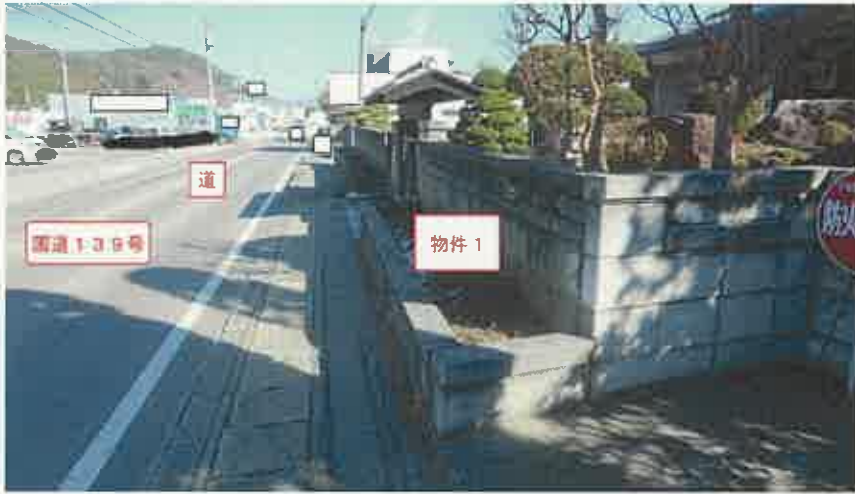


2 階





4



5



6



(15 枚目)



7

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



8

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



9

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



13



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

14



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

15



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

16



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

17



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

18



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

(19 枚目)







余白

余白

令和7年（ケ）第107号  
令和8年1月28日 現地調査  
令和8年2月9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

久保嶋 仁

## 第1 評価額

一括価格	
金 12,480,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,420,000円
物件2 (建物)	金 8,060,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は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
1	所在地番 地目積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
2	所屋番 家種号 構類 床面積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1と隣接する各土地との境界は何れも不明確である。</li> <li>・ 物件2建物の所在と床面積が公簿上の記載と異なっている。現況の所在、床面積は現況調査報告書記載のとおり。</li> <li>・ 物件2建物の占有者及び占有権原は現況調査報告書記載のとおり。</li> </ul>			

\* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 南都留郡西桂町小沼字上町                      |
|   | 地 番   | 2064番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 778.71平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 南都留郡西桂町小沼字上町 2066番地1              |
|   | 家屋 番号 | 2066番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 154.89平方メートル<br>2階 43.06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1）

位置・交通	富士急行線「三つ峠」駅南西方・道路距離約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模店舗のほか住宅も見られる路線商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引都市計画区域 未指定地域 70% (指定) 200% (指定) なし なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	778.71㎡：登記地積 西側角がやや欠けたほぼ台形 北西側間口約30m、奥行約25m～約27m 国道から物件2建物敷部分までやや登り傾斜であり、国道より約1m高い。物件2建物敷部分はほぼ平坦地。 特になし
接面道路の状況	北西側現況幅員約10mの舗装国道(139号線、建築基準法第42条1項1号道路)に0～0.8m高く、南西側現況幅員約0.7mの行止り舗装道路(建築基準法の道路ではない)にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。接面国道から物件2建物周辺は庭園となっている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公図上西側隣接地(地番2064番7)は防火用水となっている。</li> <li>・西桂町役場によると上水道は南西側道路に埋設されている管から物件1に引込まれているとのことである。</li> <li>・西桂町教育委員会によると、南方に埋蔵文化財包蔵地(上町A遺跡)が近接しているとのことである。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（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）：昭和56年11月26日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル下地ペイント塗装等 内 壁：ビニールクロス、布クロス、京壁、小口タイル等 天 井：ビニールクロス、杉板等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気設備、給排水設備（洗面×2、トイレ×2、浴室、キッチン(IH)等) そ の 他：バルコニー、ボイラー室、サウナ室、階段吹抜け
床面積（現況）	延約199.95㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	優る
保守管理の状態	普通（1階ホール東方広縁の梁及びその軒先付近に雨染みが見られる。1階南側和室の北側角付近の廊下に軋みが見られる。2階のトイレ入口の建付に不具合が見られる。2階東側洋室の窓側付近の床が一部南東方にやや傾いているとの陳述がある。全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・約6年前に屋根、キッチン・トイレ・洗面等の水回り、洋室のフローリング等の修理・リフォームを行ったとの陳述がある。</li> <li>・ボイラー及びサウナは使用できないとの陳述がある。</li> <li>・西方に附属工作物である浴室の目隠しが設置されており、南西方に可動式物置が見られる。</li> </ul>

## 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1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	33,100	0.90	778.71	1.00	23,200,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 西桂 5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,900\% & \times & 98.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & \approx & 33,100\% \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地域格差 : 繁华性△2%

イ 個別格差 : 規模・形状△10%、角地±0%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし。

(2) 建物価格 (物件 2)

目的建物の再調達原価を、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、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÷エ
2	300,000	199.95	0.05	3,000,000

ウ 現価率

- ・物件 2 は耐用年数をほぼ満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を 5% と査定した。

## 2 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

### 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
1	23,200,000	0.6	法定地上権	13,920,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 60%と査定した。

### ② 積算価格

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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	23,200,000	-13,920,000	9,280,000	35.4
2	3,000,000	+13,920,000	16,920,000	64.6
合計			26,200,000	100.0

## II. 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用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査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ=オ
1,201,000	408,000	10%	1.00	4,080,000

ア. 総収益：総収益合計 1,201,000 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 100,000 円、敷金 1 ヶ月、権利金（礼金）なしと査定した。

・年額支払賃料

$$100,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,200,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益（運用利回り 1%）

$$100,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 1,000 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 66% と査定

$$1,201,000 \text{ 円} \times (1 - 0.66) \approx 408,000 \text{ 円}$$

ウ. 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ. その他の補正：なし

### Ⅲ. 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	26,200,000	—	26,200,000
収益価格	—		4,080,000
調整後の価格	26,000,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

#### (2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	26,000,000	35.4	9,200,000
2		64.6	16,800,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	9,200,000	0.8	0.6	4,420,000
2	16,800,000	0.8	0.6	8,060,000
一括価格 (合計)				12,480,000

イ 市場性修正 : やや老朽化が見られる規模の大きな居宅及びその敷地であり、選考性にやや劣ることから、市場性の限定が想定される。したがって、修繕費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し市場性修正率を△20%と判定した。

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び市場動向等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

公示地価格 : 西桂5-1

所在 : 南都留郡西桂町小沼字上町1968番5外

価格 : 32,900円/㎡

位置 : 富士急行線「三つ峠」駅南西方道路距離約190mに位置する

価格時点 : 令和7年1月1日

地積 : 432㎡

供給処理施設 : 水道

接面街路 : 南東側8.5m舗装国道

用途指定等 : 非線引都市計画区域内の未指定地域  
(建ぺい率70%、容積率200%)

地域の概要 : 中小規模店舗のほか住宅も見られる路線商業地域

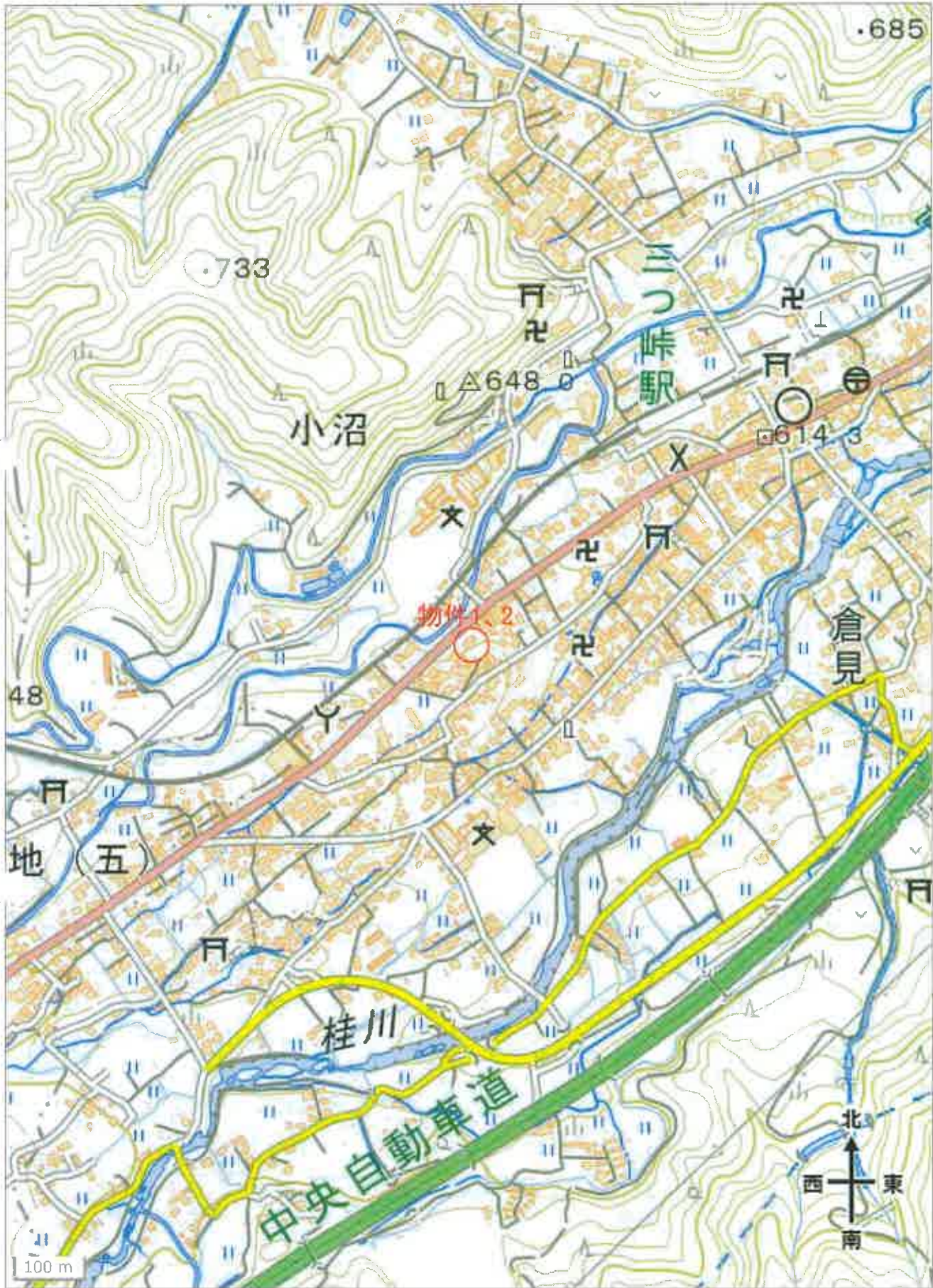
## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以上



1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』

イ 2392-4  
ハ 2039  
ニ 2025-2  
ホ 2055-1

51126-101

52939-907

N



地区別

道

2064-3

2067

2068

2012-2

2012-1

2076-1

2076-2

2078-1

2007

2006-7

2004-3

2004-1

作成日時 (地籍簿地籍) 電子調査  
Web 図面生成ソフト(地理院)による修正がなされた地籍簿(2011.par)による修正がなされています

地籍簿地籍

所在地	東京都目黒区目黒	地番	2064番3
出典	地籍簿	分類	地区(法第14条第1項)
作成年月日	平成24年10月	原簿年月日(原簿)	平成22年9月5日
備考		備考	

これは地図(公図)であり、内容を確認した書面ではありません。

(甲府地方裁判所吉田出張所)

令和7年11月5日

福岡法務局

A4判に縮小

205-24

各階平面図



- 7.73 x 8.34 x 1.36 x 0.5 = 11.1316
- 11.07 x 4.55 = 50.3685
- 10.62 x 2.73 = 28.9926
- 11.07 x 0.91 = 10.0737
- 8.19 x 6.37 = 52.1703
- 154.8987

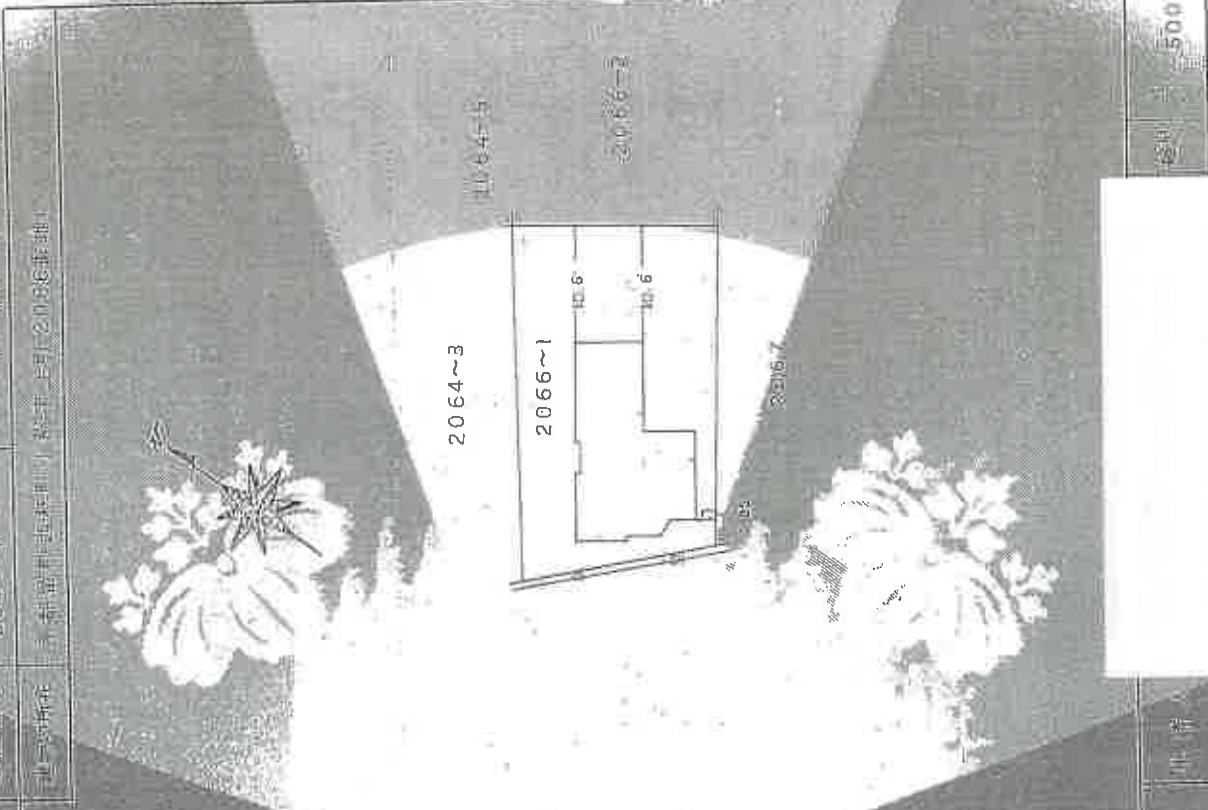
2 階



建物図面  
各階平面図

図面番号 20566-1

登記所在地 東京都中央区新富町一丁目20566番地



図面番号 20566-1

登記所在地

500

これは図面に記録された登記簿上の図面を縮小して印刷したものです。  
 (甲府地方務局 国土登録課 発行)  
 令和7年11月5日 建設省 国土登録課

**A4判に縮小**