

## 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 甲府市上石田四丁目  
地 番 256番2  
地 目 宅地  
地 積 165.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市上石田四丁目 256番地2、256番地3  
家屋 番号 256番2  
種 類 居宅 車庫  
構 造 木・鉄骨造スレート葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 171.78平方メートル  
2階 76.49平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 約179平方メートル  
2階 76.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1



## 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2】

賃借権

範囲	全部
賃借人	勤労者住宅事業株式会社
期限	定めなし
賃料	1か月5000円
賃料前払	1か月分
敷金	なし
保証金	なし
特約	不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番256番3)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。



\*11\*

《 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 甲府市上石田四丁目  
地 番 256番2  
地 目 宅地  
地 積 165.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市上石田四丁目 256番地2、256番地3  
家屋 番号 256番2  
種 類 居宅 車庫  
構 造 木・鉄骨造スレート葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 171.78平方メートル  
2階 76.49平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 約179平方メートル  
2階 76.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(又)第44号

令和7年12月5日受理

令和8年1月30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

総丁数  
41枚

## 物件目録

- 1 所 在 甲府市上石田四丁目  
地 番 256番2  
地 目 宅地  
地 積 165.28平方メートル
- 2 所 在 甲府市上石田四丁目 256番地2、256番地3  
家屋 番号 256番2  
種 類 居宅 車庫  
構 造 木・鉄骨造スレート葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 171.78平方メートル  
2階 76.49平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	甲府市上石田四丁目7番11号														
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"/> 雑種地（物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> （概ね）土地建物位置概略図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地及び下記目的外土地に、主に下記共有建物を所有し、占有している <input checked="" 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	物件1の土地及び下記目的外土地は、物件2の建物敷地として一体利用されていることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約179平方メートル 2階 76.49平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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 資材置場、物置 として使用し、占有している <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	平成2年10月15日当時における本件土地所有者は●B●●，本件建物共有者は●B●●，●C●●である。なお、その当時の本件建物敷地（地番256番3）所有者は、●c●である。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> （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 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"/> 株式会社西部商事
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
■関係人(■●a●● (所有者)) の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 7年 1月 23日
最初の契約日	令和 7年 1月 23日頃
契約等期間	令和 7年 1月 23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 7年 1月 23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"/> 本件土地所有者 <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	毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) <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	占有開始時期は、上記占有者が、本件建物 (持分 2分の1) を取得した時期とした。
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 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

(占有関係用〈単独〉)

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"/> 勤労者住宅事業株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
■関係人(■●D●● (占有者代表者) ■●a●● (建物共有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )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	平成28年 9月頃
最初の契約日	平成28年 9月頃
契約等期間	平成28年 9月頃 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	平成28年 9月頃 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"/> 建物共有者(●A●) <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	毎月 金5,000円(毎月末日限り 翌月分支払) <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	令和8年3月頃から社宅として使用できるように、現在準備を進めている旨の関係人の陳述がある。
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 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

(目的外土地用 (単独))

目的外土地の概況 (物件 2 関係)	
所 在	甲府市上石田四丁目
地 番	2 5 6 番 3
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	1 6 5 . 2 9 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部約 平方メートル)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (株式会社西武商事) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
■関係人(■●a●●(建物共有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	令和 7 年 1 月 2 3 日 (目的外土地所有者が上記土地を取得した時期とした。)
最 初 の 契 約 日	令和 7 年 1 月 2 3 日頃
契 約 等 期 間	令和 7 年 1 月 2 3 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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 7 年 1 月 2 3 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当 事 者 借 主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (●a●●) <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input 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

## 【本件建物の建築時期等】

- 1 昭和55年 5月建築（登記記録上）
  - 2 昭和58年10月増築（登記記録上）
  - 3 平成 7年頃増築（キッチン部分。関係人の陳述による。）
  - 4 平成14年頃増築（サンルーム部分。関係人の陳述による。）
  - 5 平成16年5月頃改修（屋根及び外壁塗装。関係人の陳述による。）
  - 6 令和 7年 1月頃 2階トイレ改修（関係人の陳述による。）
- ※ その他、本件建物内は、1階和室を除いた全居室（廊下も含む。）に床暖房（電気）が整備されている（使用できるか不明）旨の関係人の陳述がある。

## 【その他の事項】

- 1 本件建物にかかる売却対象は持分2分の1であるため、買受人は、本件建物を当然に使用・収益できるとは限らないことに留意されたい。
- 2 接道関係は、写真9ないし12のとおり。
- 3 本件土地と隣地（道路を含む。）との境界付近は塀や土留め等で区画されている。道路との境界付近に側溝が整備されている。本物件敷地（物件1の土地及び売却対象外の地番256番3の土地）（高）と周辺隣地（地番255番、256番1及び東側・南側道路）（低）との間に、若干の高低差が認められる。
- 4 本件土地上に小型受水槽が存在する（写真8参照）。
- 5 本件建物の1階廊下（低）と、隣接する居室（間取図中の「洋室1」）（高）との間に、30センチメートル程度の段差がある（写真25参照）。
- 6 本件建物に屋根裏（間口：約2.4メートル、奥行：約2.7メートル、高さ：約1.2メートルないし約1.8メートル）が存在する（写真39参照）。屋根裏部分は、床面積に含めない。
- 7 キッチン（増築部分）天井クロス剥離や、居室（間取図中の「洋室1」）壁のクロスにカビ様の汚れが認められる（写真46、47参照）。また、屋上の防水シートに損傷や歪みが認められる（写真43、44参照）。上記キッチン、洋室1のほか車庫を含め、現在も雨漏りする旨の関係人の陳述がある。その他、キッチン付近の軒天に損傷が認められる（写真21参照）。
- 8 その外観から、本件建物の外壁付近に設置されている水道管から漏水している可能性がある（写真17参照）ほか、建物外壁に亀裂が認められる（写真18参照）。また、塀の一部に亀裂が認められる（写真19参照）。
- 9 本件建物について、経年劣化等により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 10 本件土地に近接し、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
266番7	公衆用道路	1407㎡	建設省 (登記記録上)

(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●●● (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は本件土地建物の所有（共有）者です。</li> <li>2 本物件は、元々、私の父である●B●●●のものでしたが、平成28年8月19日に父が亡くなった際、私が本物件を相続しました。</li> <li>3 平成28年9月頃から、本件建物を勤労者住宅事業株式会社に貸しています。その当時の本件建物共有者であった●C●●●（●a●●●の母）も、私が本件建物を上記会社に貸すことを同意していました。</li> <li>4 勤労者住宅事業株式会社から、賃料として、毎月5000円をもらっています。賃料は、毎月末日までに、翌月分を支払ってもらっています。賃貸借契約書は交わしていません。契約の詳細は、さきほど口頭で述べたとおりです。</li> <li>5 平成28年9月当時、勤労者住宅事業株式会社は、本物件内の車庫を資材置場として使用したり、居室にコピー機を置くなどして、本件建物を利用していました。なお、本件建物の鍵は、同社代表者である●D●●●さんに渡してあります。</li> <li>6 本件建物は、1995年（平成7年）頃、キッチン部分が、2002年（平成14年）頃、サンルーム部分が、それぞれ増築されました。また、2004年（平成16年）5月頃、屋根がスレートから亜鉛メッキへと張り替えられたほか、外壁塗装も行なわれました。</li> <li>7 本件土地上に、父が設置した小型受水槽があります。</li> <li>8 本件建物は、1階和室を除いた全居室に、床暖房が設置されています。廊下にも設置されています。床暖房は電気式です。なお、現在、床暖房を使用できるかどうか、私には分かりません。</li> <li>9 本件建物の敷地（地番256番3）所有者は、株式会社西武商事です。同社は本件建物の相共有者でもあります。本件建物の敷地として、私が当該土地を使用することについて、私と同社との間で、地代の支払に関する取決めはしていません。また、本件土地についても、私（土地所有者）と本件建物共有者（株式会社西武商事）との間で、地代の支払に関する取決めはしていません。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●D●● (占有者代表者)	<p>1 私は、本件建物の賃借人である勤労者住宅事業株式会社の代表者です。本物件の前所有者である●B●●さんとは旧知の仲です。</p> <p>2 平成28年9月頃から、本件建物を借りており、当初は、車庫を資材置場として、建物内にコピー機等を置くなど物置として使用していました。現在、本件建物に誰も住んでいませんが、令和8年3月頃から社宅として使用できるように準備を進めています。</p> <p>3 本件建物に関する賃貸借契約書は作成していません。家賃は、月額5000円で、敷金や保証金はありません。その他の契約関係は、口頭で述べたとおりです。2階トイレの改修(令和7年1月頃改修)や雨漏り箇所の修繕といった管理行為を当社が全て行っているため、賃料月額5000円は妥当な金額であると考えています。なお、本件建物にかかる家賃は、他物件の家賃とともに、当社の決算報告書に計上されています。</p> <p>4 私は、本件建物の鍵を持っています。</p> <p>5 本件建物の電気及び水道料金は、当社が支払っています。なお、現在誰も住んでいないため、ガスは止めてもらっています。</p> <p>6 本物件の北側敷地内にある樹木の枝が北側隣地に越境していたため、令和7年1月頃、当社が越境している枝を伐採しました。</p> <p>7 本件建物内に雨漏りする箇所があったので、当社が雨漏り箇所を修繕しました。しかし、キッチンの奥、居室(間取図中の「洋室1」)及び車庫の3箇所は、直上の屋根や屋上に設置されている排水口に落葉が堆積することが原因で、何度修繕しても雨漏りを繰り返し、雨が降ると現在も雨漏りします。キッチン直上の屋根は、落ち葉が排水口付近に堆積している時に雨が降った場合プールのようになります。その影響でキッチン付近の軒天が下方へ下がっています。</p> <p>8 本物件内で漏水している箇所はないとの認識ですが、建物の外壁付近に設置されている水道管から漏水している可能性はあるかもしれません。</p> <p>9 本物件敷地内に無断で侵入する者がいた場合、警察署に対応を求めるなど、厳正に対処します。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月12日(金)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書交付請求(郵送) ※返信用封筒同封
7年12月22日(月) 10:00-10:50	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
7年12月22日(月)	当庁執行官室	所有者及び敷地所有者代表者宛て 占有関係照会書等送付(郵送) ※返信用封筒同封
8年1月7日(水) 15:10-15:30	甲府地方法務局 (1回目)	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口)
8年1月14日(水) 9:20-9:25	甲府地方法務局 (2回目)	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口)
8年1月14日(水)	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付(郵送)
8年1月26日(月) 9:30-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 占有者代表者と面談, 所有者から電話で聴取 <評価人同行>
<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 type="checkbox"/> 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, 技術者に解錠させて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>		

(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) 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	甲府市上石田四丁目		地番	256番2				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年11月		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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年10月15日  
東京法務局

地図整理番号：M93271

登記官



# 土地建物位置概略図



写真撮影  
位置・方向



- 増築部分
- 外階段(らせん階段)
- 小型受水槽
- 電柱



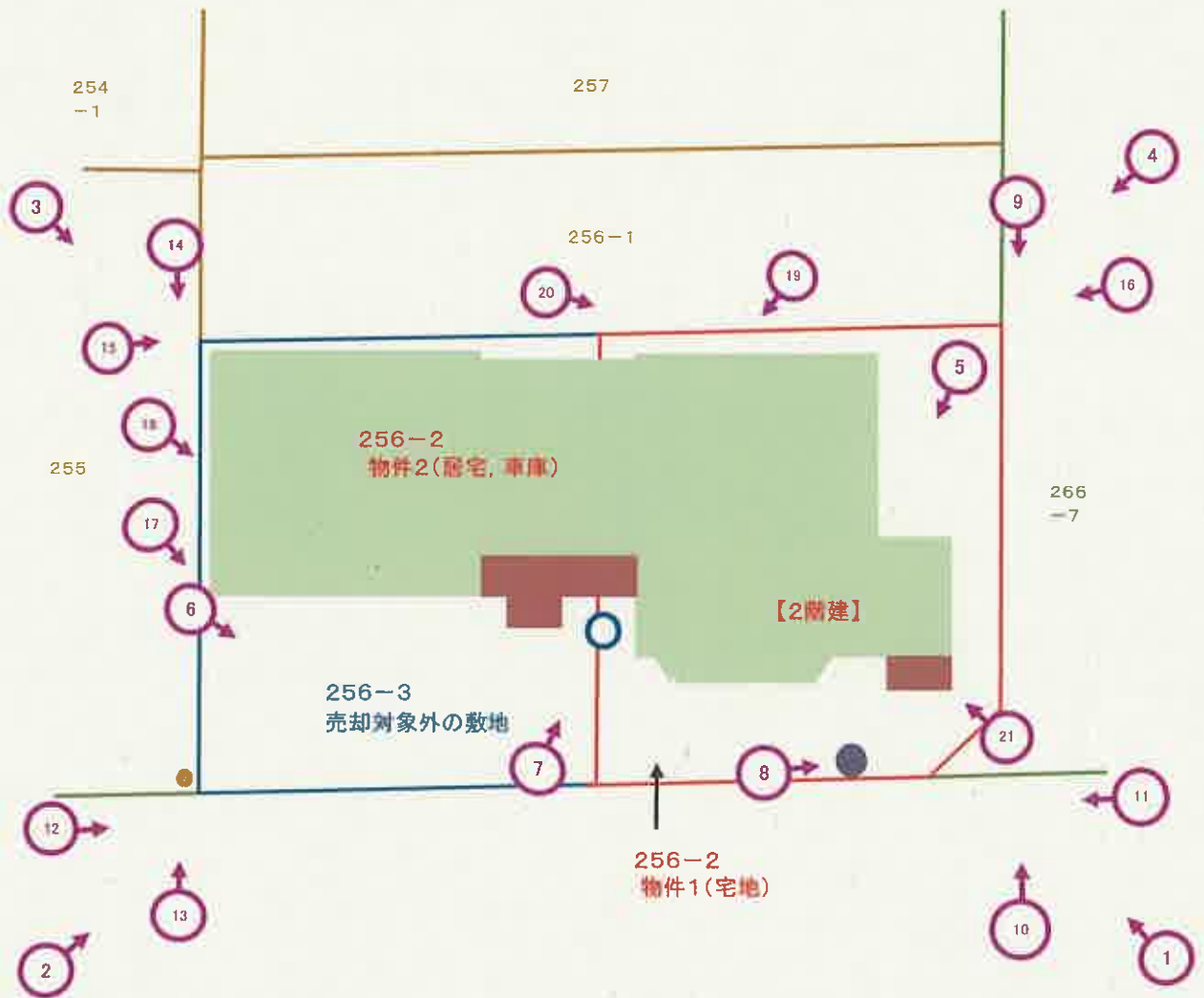
【 申立外の近隣地（6筆）を表示 】

（ 12 枚目 ）

# 土地建物位置概略図



写真撮影  
位置・方向



- 増築部分
- 外階段(らせん階段)
- 小型受水槽
- 電柱

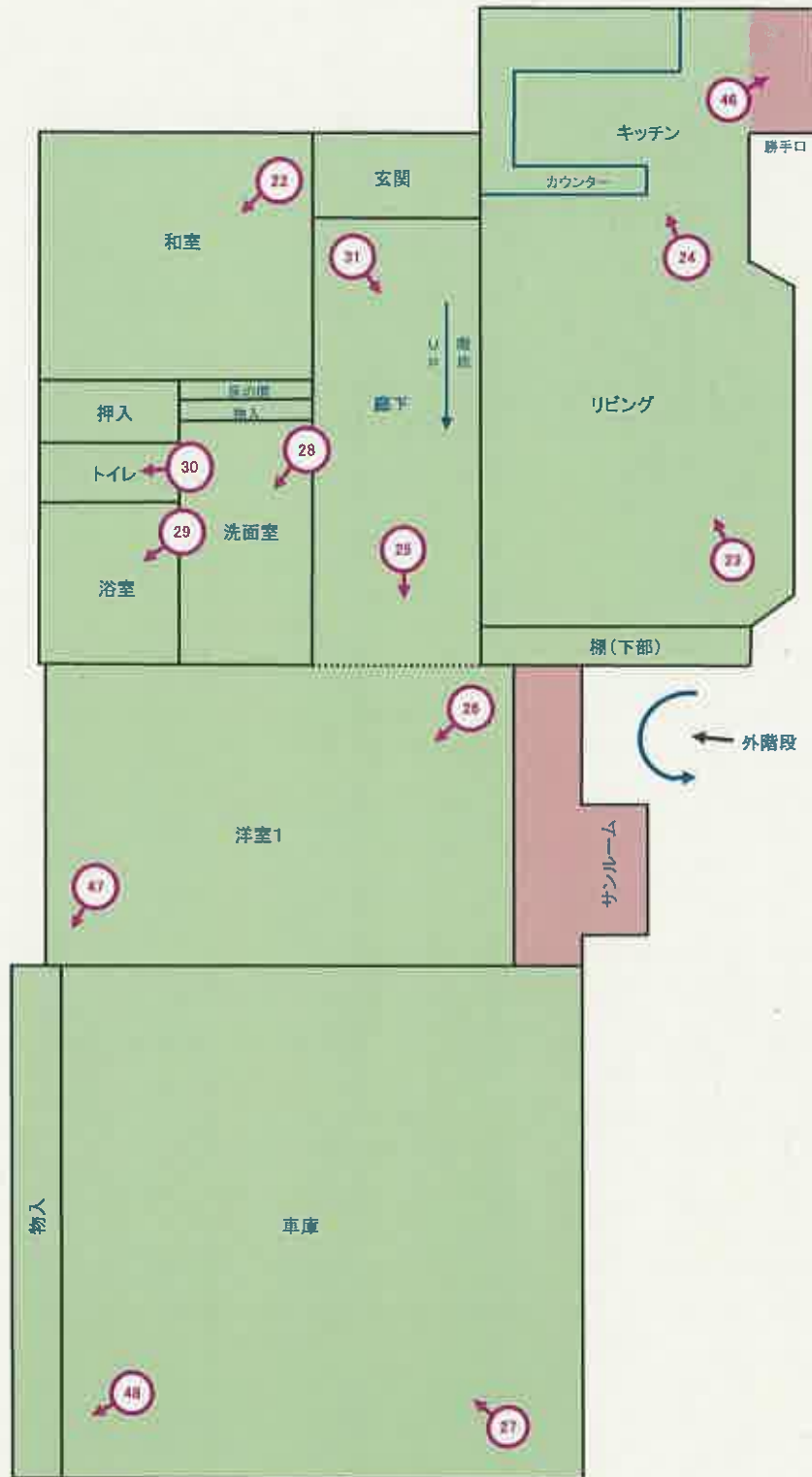


【 申立外の近隣地（6筆）を表示 】

間取図 (物件3)

■ 増築部分

○ 写真撮影  
位置・方向



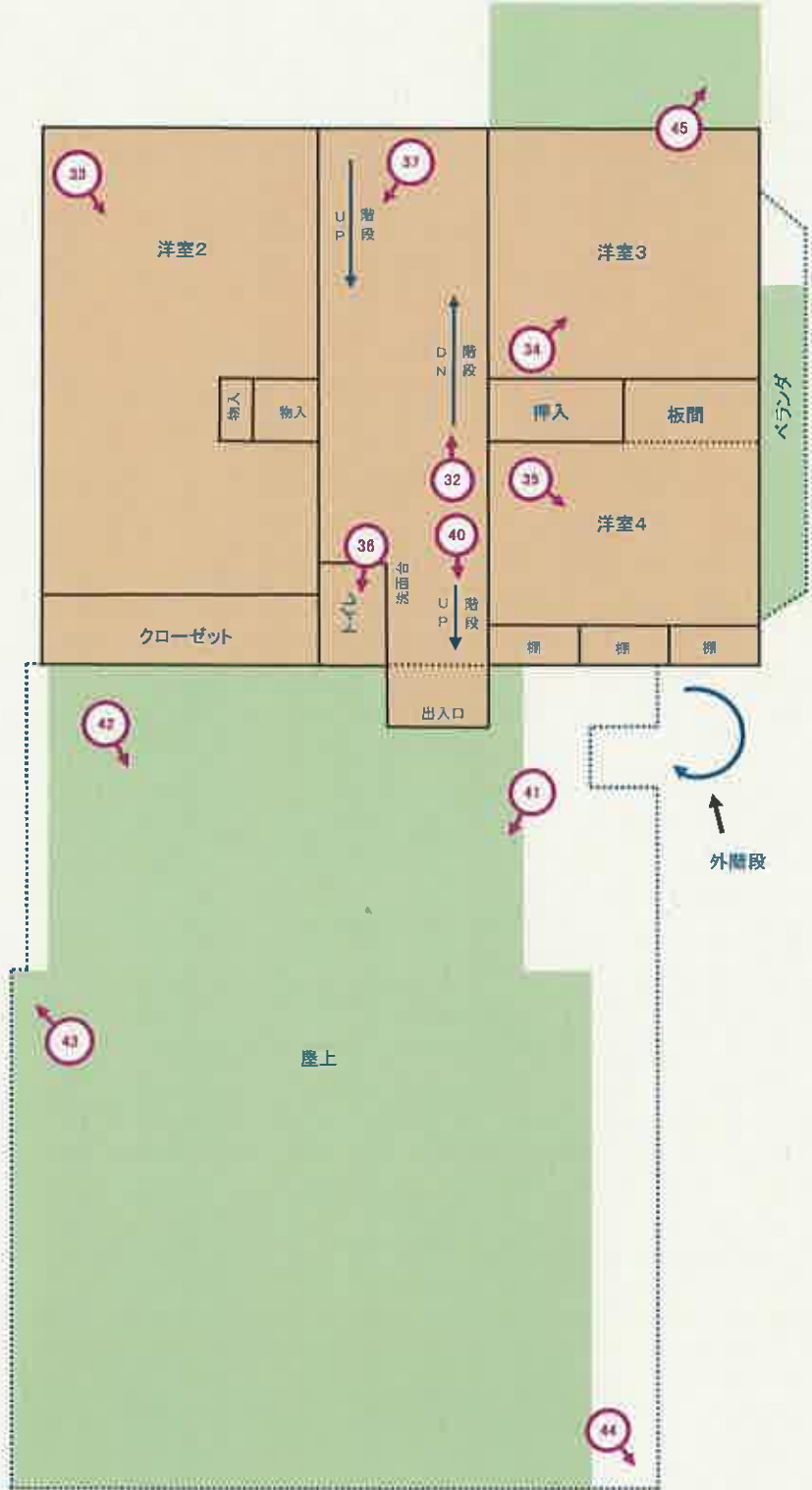
【1階】



間取図 (物件3)



写真撮影  
位置・方向



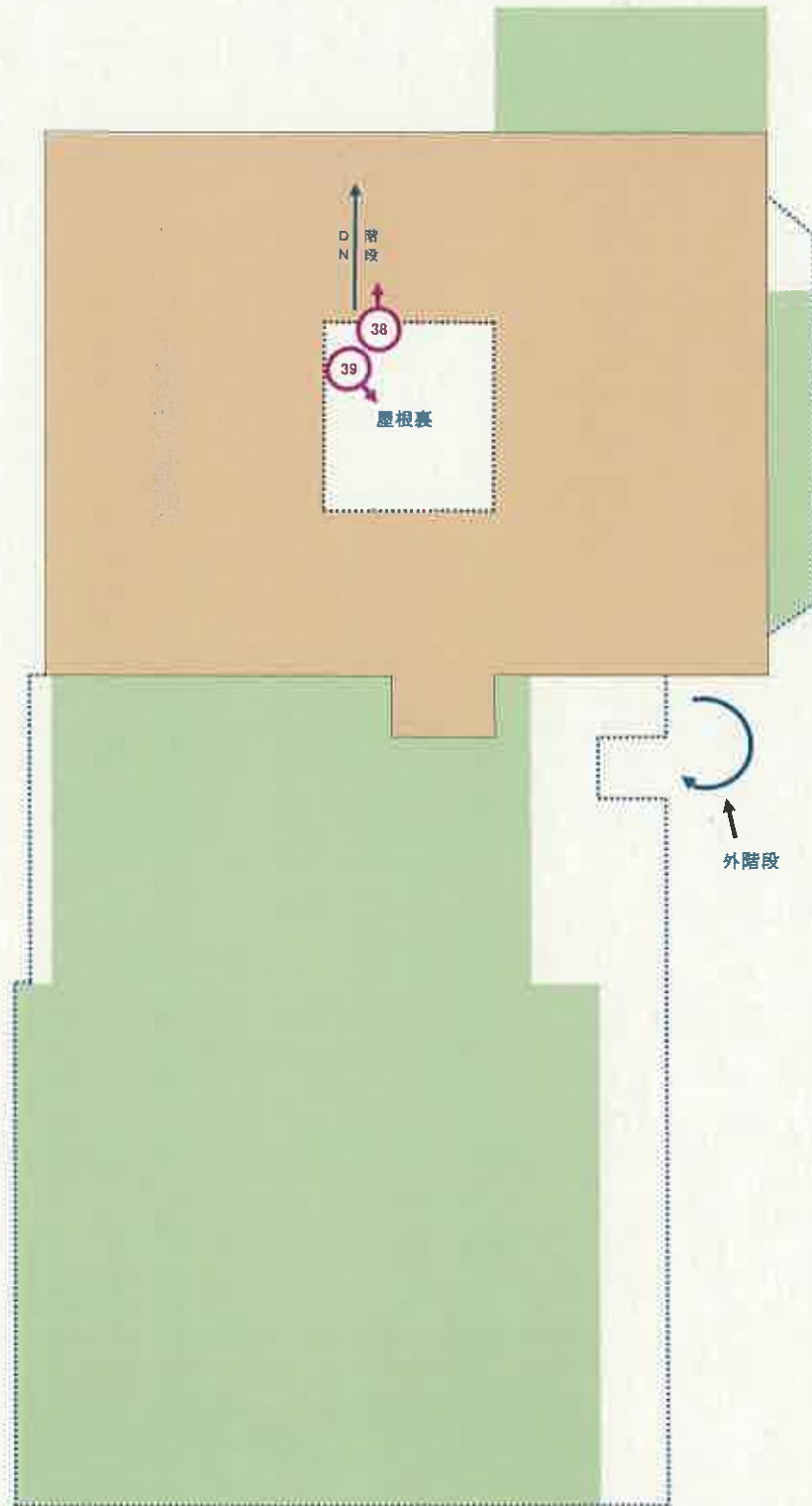
【2階】



間取図（物件3）



写真撮影  
位置・方向



※屋根裏部分は、床面積に含めない。

【屋根裏部分】



物件2(居宅, 車庫)

1



物件2(居宅, 車庫)

2



3

物件2(居宅, 車庫)



4

物件2(居宅, 車庫)



5



本件建物の玄関付近を撮影したもの

物件1(宅地)

6



売却対象外の敷地  
(256-3)

7



外階段(らせん階段)及びその周辺を撮影したもの

8

物件1(宅地)

小型受水槽



9

物件2(居宅, 車庫)



接道関係

10

物件2(居宅, 車庫)



接道関係

物件2(居宅, 車庫)

11



接道関係

物件2(居宅, 車庫)

12



接道関係

13

西側隣地  
(255)

売却対象外の敷地  
(256-3)



14

物件2(居宅, 車庫)



北側隣地  
(256-1)

西側隣地  
(255)

15

北側隣地  
(256-1)

売却対象外の敷地  
(256-3)



西側隣地  
(255)

16

物件1(宅地)

北側隣地  
(256-1)



東側隣地  
(266-7)

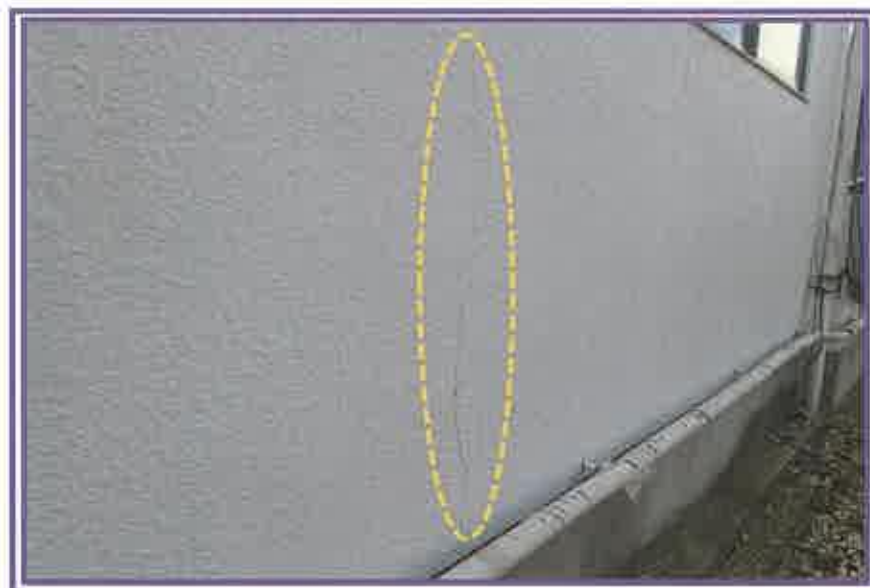
17



漏水している可能性  
のある箇所

本件建物の水道管から漏水している可能性のある箇所を撮影したもの

18



本件建物の外壁に亀裂が認められる状況を撮影したもの

19



本物件敷地内の塀に亀裂が入っている状況を撮影したもの

20



本物件敷地内の樹木の枝が伐採されている状況を撮影したもの

21



本件建物(南東側部分)の軒天に、損傷が認められる状況を撮影したもの

22



和室

23



リビング

24



キッチン

25



1階廊下(低)と居室(間取図中の「洋室1」)(高)との間に、段差が施されている状況を撮影したもの

26



洋室1

27



車庫

28



洗面室

29



浴室

30



トイレ(1階)

31



1階から、階段方向を撮影したもの

32



2階から、階段方向を撮影したもの

33



洋室2

34



洋室3

35



洋室4

36



トイレ(2階)

37



2階から屋根裏入口付近を撮影したもの

38



屋根裏から2階方向を撮影したもの

39



屋根裏

40



屋上への出入口付近を撮影したもの

41



屋上

42



屋上

43

防水シートの損傷箇所



防水シートに歪みや損傷が認められる状況を撮影したもの

44



防水シートに歪みが認められる状況を撮影したもの

45



排水口付近に落葉が堆積していたところに雨が降った際、プールのような旨  
関係人が述べていた箇所(キッチン付近の屋根)を撮影したもの

46



キッチン(増築部分)の天井クロスが剥離している状況を撮影したもの

47



洋室1の壁のクロスに、カビ様の汚れが認められる状況を撮影したもの

48



車庫奥の物入天井に、雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの

競第 1075号  
令和 7年 (又) 第 44号  
令和 8年 1月26日 現地調査  
令和 8年 2月 4日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

# 評 価 書

【物件1、2】

評価人 不動産鑑定士  
本澤 英史

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 7 3 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 3 0 0, 0 0 0 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

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 地目 地積	後記物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 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>・占有関係は現況調査報告書のとおり。</li> <li>・物件2建物は共有持分1/2の売却である。</li> <li>・物件2建物の一部は目的外土地1(地番256番3、地積：165.29㎡、地目：宅地、所有者：株式会社西部西武商事)上に跨っている。</li> <li>・物件1土地と上記目的外土地1は、物件2建物の敷地として一体利用されており、両土地間の境界は外観上判然としない。</li> <li>・物件2建物1階には、平成7年頃に増築されたキッチン(南東側)及び平成14年頃に増築されたサンルーム(南側)があり(いずれも未登記)、現地簡易計測等により増築部分を算定し、1階床面積を約179㎡とし、2階76.49㎡、計約255.49㎡とした。</li> <li>・本物件と隣地との境界付近には塀及びフェンスが設置されているが、境界杭等は見当たらないため、概ね公図に沿った形状であると判別できるが、境界線上にあるか否かは定かではない。</li> <li>・本物件土地北側に設置の塀にクラックが見られる。</li> <li>・本件建物は、平成28年9月頃から勤労者住宅事業株式会社に賃貸されており、建物共有者は同社から、毎月5,000円の賃料を得ている(賃貸借契約書なし)。同社は本件建物を、当初資材置き場等として使用していた。令和8年3月頃から社宅として使用できるように準備中とのことである。</li> </ul>			

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市上石田四丁目  
地 番 256番2  
地 目 宅地  
地 積 165.28平方メートル
- 2 所 在 甲府市上石田四丁目 256番地2、256番地3  
家屋 番号 256番2  
種 類 居宅 車庫  
構 造 木・鉄骨造スレート葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 171.78平方メートル  
2階 76.49平方メートル  
共有者 A 持分2分の1



#### 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、目的外土地1）

位置・交通	JR中央本線「甲府」駅南西方道路距離約2.7kmに位置する。	
付近の状況	一般住宅のほか事業所等も混在する住宅地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 立地適正化計画の居住誘導区域 その他評価に影響を与える重要な規制はない。
画地条件	地積 : 330.57㎡(目的外土地1を含む登記地積計) 形状 : ほぼ長方形地 間口 : 南側約22m 奥行 : 約14m 地勢 : ほぼ平坦地	
接面道路の状況	東側を現況幅員約8m舗装市道南西5号線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面し、南側を現況幅員約6m舗装市道南西23号線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面する角画地である。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地として利用されている。 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 ガス : 引込可 下水道 : あり (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域0.5m～3m区域に該当する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主たる建物
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55年5月14日新築 経過年数 : 約46年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕様	構造 : 木・鉄骨造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外壁 : 吹付等 内壁 : クロス、塗り壁等 天井 : クロス、化粧合板等 床 : フローリング、畳、土間コンクリート等 設備 : 1階和室を除いた全部屋(廊下含)電気式床暖房(使用の可否不明)、電気、給排水設備、小型受水槽等
床面積(現況)	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。
現況用途等	階層 : 地上2階建て 現況用途 : 居宅・車庫 間取り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品等	やや優る
保守管理の状態	雨漏りは確認できている箇所が1階キッチン天井、洋室1(クロスにカビ汚れあり)及び車庫(棚内)である。修繕しても近隣からの落葉が屋根の排水口に溜まり、特に建物東側キッチン上部の屋根(亜鉛メッキ鋼板葺)は雨水が溜まるようで、軒天の剥離も見られる。洋室1及び車庫は陸屋根排水口(ストレーナーがない箇所あり)の目詰まり、防水シートの歪み、ひび割れ(穴)等が原因と思料され、現在でも雨漏りするとのことである。 陸屋根の鉄柵及びパラペット笠木が腐食している。その他、フローリング、クロスの汚れ、土間コンクリートのクラック等が見られたが、これら以外にも不具合箇所が存在する可能性がある。
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>・床面積に算入されない屋根裏収納(幅約2.4m×奥行約2.7m×高さ約1.2m~1.8m)があり、屋外には陸屋根に昇る螺旋階段がある。配置は現況調査報告書参照。</li><li>・平成16年頃屋根(スレート葺から亜鉛メッキ鋼板葺)及び外壁改修工事を行ったとのことである。</li><li>・令和7年1月頃2階トイレの改修を行っている。</li><li>・外壁にクラックがある。</li><li>・外壁付近に設置の水道管が漏水している可能性がある。</li></ul>
---------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1）

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価等を行って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	共有持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	52,800	1.05	165.28	1.00		9,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $52,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/99 \approx 52,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：交通・接近条件▲1

イ 個別格差：角地+5

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

オ 共有持分割合：なし

#### ② 建物価格（物件2）

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。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	210,000	255.49	$\frac{1}{2}$	0.07	1,880,000

ウ 共有持分割合：1/2

エ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了しているが、現況等を考慮し、現価率を上記のとおり査定した。

## 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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、収益還元法は現行家賃が低廉で、低額な収益価格が試算されることが明らかなため適用しなかった。

### 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	9,160,000	0.55	法定地上権	5,040,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

### 目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持 分割合 オ	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
1	52,800	1.05	165.29	1.00		使用借権 0.10	920,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $52,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/99 \approx 52,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：交通・接近条件▲1

イ 個別格差：角地+5(物件1と一体考慮)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

オ 共有持分割合：なし

カ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

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
1	9,160,000	-5,040,000		0.70	0.60	1,730,000
2	1,880,000	+5,960,000	0.70	0.70	0.60	2,300,000
一括価格 (合計)						4,030,000

ウ 占有減価修正：0.70(抵当権に優先する賃借権がある)

エ 市場性修正：0.70(目的外土地を含み建物は共有持分の売却で市場性が劣る)

オ 競売市場修正：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)

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 甲府-1

所 在：山梨県甲府市下石田2丁目36番2外  
「下石田2-2-15」

地 目：宅地

価 格：52,800円/㎡

位 置：JR中央本線「甲府」駅約3.3kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：301㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：北西6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほか事業所等も混在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図



物件1、2

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。

公図写



(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	甲府市上石田四丁目		地番	256番2	
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図					
作成年月日	昭和48年11月		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。

A4判に縮小

(甲府地方法務局管轄)

令和7年10月15日  
東京法務局

地図整理番号：M93271

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和58年10月24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。  
(甲府地方支庁局管轄)  
令和7年10月15日 東京支務局 登記官

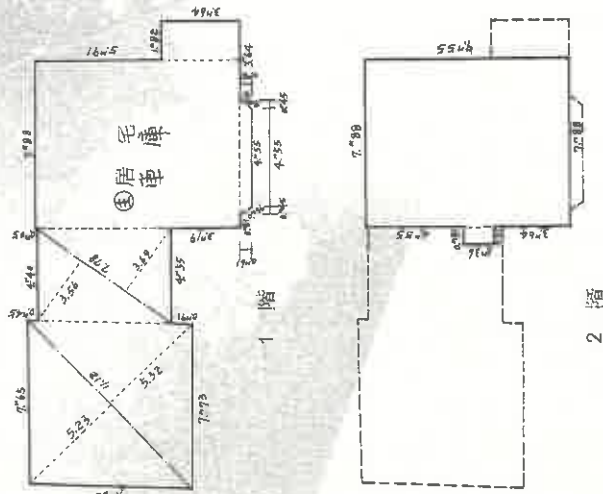
建築物図面

256番2物件2

家屋番号

建築物の所在 甲府市上石田四丁目256番地2 256番地3

190354 各階平面図



② 階造 木造等普通造 スレート珪藻岩屋根 2階建

1階	11.12	×	5.23	÷	2	=	29.0788
	11.12	×	5.32	÷	2	=	29.5792
	7.78	×	3.56	÷	2	=	13.8484
	7.78	×	3.69	÷	2	=	14.3541
	7.88	×	9.55	=		=	75.2540
	(5.45 + 4.55)	×	0.61	÷	2	=	3.0500
	1.82	×	3.64	=		=	6.6248
							合計 171.7893
2階	0.91	×	1.36	=		=	1.2376
	7.88	×	9.55	=		=	75.2540
							合計 76.4916



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500