

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8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

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 9月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 9月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月17日 午前10時00分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年10月 8日 午前10時00分 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 9月18日 午前 9時30分から 令和 8年 9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 8月19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）
1～9	27,000,000 21,600,000	一括	5,400,000	291,014	不明
1	3,020,000				
2	1,300,000				
3	1,270,000				
4	1,320,000				
5	5,400,000				
6	5,640,000				
7	10,000				
8	3,430,000				
9	5,610,000				

物 件 目 録

1 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 192.11平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

2 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番2
地 目 宅地
地 積 82.73平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

3 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番3
地 目 宅地
地 積 81.29平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

4 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番4
地 目 宅地
地 積 84.70平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産



物 件 目 録

5 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番5
地 目 宅地
地 積 343.99平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

6 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番6
地 目 宅地
地 積 359.00平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

7 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 198番3
地 目 宅地
地 積 0.48平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

8 所 在 南アルプス市浅原字中河原 197番地1、197番
地2、197番地3
家屋 番号 197番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床面積 1階 79.20平方メートル
2階 79.20平方メートル

所有者 C

9 所 在 南アルプス市浅原字中河原 197番地5、197番地4、197番地6

家屋 番号 197番5

種 類 店舖

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 118.80平方メートル
 2階 118.80平方メートル

(現況)

種 類 店舖・事務所

所有者 C



物 件 明 細 書

令和 8年 4月27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1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

C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。

【物件番号8, 9】

別紙「建物占有状況一覧表」記載のとおり。

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 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 192.11平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

2 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番2
地 目 宅地
地 積 82.73平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

3 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番3
地 目 宅地
地 積 81.29平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

4 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番4
地 目 宅地
地 積 84.70平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産



物 件 目 録

5 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197 番 5
地 目 宅地
地 積 343.99 平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

6 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197 番 6
地 目 宅地
地 積 359.00 平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

7 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 198 番 3
地 目 宅地
地 積 0.48 平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

8 所 在 南アルプス市浅原字中河原 197 番地 1、197 番
地 2、197 番地 3

家屋 番号 197 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物件目録

床面積 1階 79.20平方メートル
2階 79.20平方メートル

所有者 C

9 所 在 南アルプス市浅原字中河原 197番地5、197番地4、197番地6

家屋 番号 197番5

種	類	店舖
...	...	...

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 118.80平方メートル
2階 118.80平方メートル

(現況)

種 類 店舖・事務所

所有者 C



(別 紙)

建 物 占 有 状 況 一 覧 表

範 囲	占 有 者	備 考
物件9 101 号室	合同会社アップビ レッジ	左記占有者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9 102 号室	株式会社エムズボ ンド	左記占有者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9 103 号室	D	左記占有者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8 10 5, 106号室	D	左記占有者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9 201 号室	E	左記占有者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9 20 2, 203号室	有限会社ベスト保 険事務所	左記占有者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8 20 5, 206号室	F	左記占有者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。

令和7年(ケ)第108号

令和 8年 1月28日受理

令和 8年 2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 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197 番 1
地 目 宅地
地 積 192.11 平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

2 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197 番 2
地 目 宅地
地 積 82.73 平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

3 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197 番 3
地 目 宅地
地 積 81.29 平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

4 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197 番 4
地 目 宅地
地 積 84.70 平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産



物 件 目 録

5 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番5
地 目 宅地
地 積 343.99平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

6 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番6
地 目 宅地
地 積 359.00平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

7 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 198番3
地 目 宅地
地 積 0.48平方メートル

所有者 亡A相続人亡B相続財産

8 所 在 南アルプス市浅原字中河原 197番地1、197番
地2、197番地3
家屋 番号 197番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床面積 1階 79.20平方メートル
2階 79.20平方メートル

所有者 C

9 所 在 南アルプス市浅原字中河原 197番地5、197番
地4、197番地6

家屋 番号 197番5

種	類	店舖
...	...	...

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 118.80平方メートル
2階 118.80平方メートル

所有者 C



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	南アルプス市浅原 197番地1, 同番地5
土 地	物件 1～7
現 況 地 目	■宅地（物件 1～7 ） □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（亡●A●●相続人亡●B●●相続財産） ■その他の者（●C●●） 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	1 土地所有者であった●A●●は、平成13年12月（登記上の表示）に亡くなり、これを相続した●B●●も、平成27年2月（登記上の表示）に亡くなったが、現状、相続人が不存在の状況にあり、これら財産の清算人として、弁護士が選任されている。 2 ●C●●は、亡くなった●A●●・●B●●の子であり、自らが所有する下記建物の敷地として、観念的に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 8
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：
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（●C●●） ■その他の者ら（各室の賃借人ら） 上記の者らが本建物を 店舗 として使用・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	「栄光第一ビル（東棟）」と呼称された、平成4年10月（登記上の表示）建築の商業用貸物件であり、1・2階ともに、本来の構造上は2区画に区分されている。

執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [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	(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	南アルプス市浅原 197番地1, 同番地5
土 地	物件 1～7
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1～7) ☐ 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(亡●A●●相続人亡●B●●相続財産) ☒ その他の者(●C●●) 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	前頁の物件1～7の宅地に係る、「その他の事項」欄中の記載と同様である。
建 物	物件 9
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: 店舗・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(●C●●) ☒ その他の者ら(各室の賃借人ら) 上記の者らが本建物を 店舗・事務所 として使用・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	「栄光第一ビル(西棟)」と呼称された、物件8の店舗と同様に、平成4年10月(登記上の表示)に建築された商業用貸物件であり、1・2階ともに、本来の構造上は3区画に区分されている。

執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日]	支部 令和 年 () 第 号
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	占有	更新	賃料	特約等	その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	
9	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 合同会社 アップビレッジ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・1 ----- 自 R6・6・1 至 R8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・訪問介護会社の事務所に 供されている
9	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- 株式会社 エムズボンド	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・5・1 ----- 自 R7・5・1 至 R9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・資材・機器等販売会社の 事務所に供されている
9	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- ●D●●●	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・10・1 ----- 自 R6・10・1 至 R8・9・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・スナックバーの店舗に供 されている
8	☐ 全部 ☒ 105・106号室 ----- ●D●●●	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・2・1 ----- 自 R8・2・1 至 R10・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・大衆酒場の店舗に供され ている
9	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- ●E●●●	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・10・20 ----- 自 R7・11・1 至 R9・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・工事業の事務所に供され ている ・口頭による合意更新あり

9	☐ 全部 ☒ 202・203号室 ----- 有限会社 ベスト保険事務所	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・12・1 ----- 自 R7・12・1 至 R9・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・保険仲介会社の事務所に 供されている ・口頭による合意更新あり
8	☐ 全部 ☒ 205・206号室 ----- ●●F●●	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・8・1 ----- 自 R7・8・1 至 R9・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・スナックの店舗に供され ている

※ 契約書中の特約によって、2棟の建物の敷地（物件1～7の宅地）のうち空地部分については、各賃借人の業務上必要な車両の駐車場として使用することが認められており、その使用料は賃料に含まれるものと定められている。

※ 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			

その他の事項

- 物件8・9の2棟の建物の底地と、各室利用者の共用駐車場として主に利用されている、物件1～7の宅地（一体地）と、周辺隣地との間の境界関係は概ね明瞭である。また、現地での簡易計測の結果、国土調査に基づく（9枚目の）地籍図と現況の形状も、概ね一致している。
 なお、物件1～7の一体地（ただし、物件7は飛び地（写真17））間の境界線については、外観上は判然としていない。
- 物件8・9の2棟の建物は、貸店舗・貸事務所として、物件1～7の土地内に同時期に建築されており、これら2棟の建物は一塊の収益性物件として、これまで活用されてきたこと、また、共用駐車場の配置・敷地内の動線・2本の主要地方道への接面状況等の、不動産相互の利用関係を鑑みると、物件1～9の全土地建物を、一括して同一の買受人に買い受けさせて、同一人の所有・賃貸管理のもとにおくことが有用と思われる。
- 関係人からの聴取によると、これまで、賃料をかなり低廉に抑えていた見返りとして、各室に係る修繕・改装等に当たっては、各賃借人にその多くを委ねており、現状の共益管理についても、管理業者に委ねることをせずに、現所有者個人が必要最小限の範囲で行っている模様である。

よって、買受人が各賃借人に退去を求める場合には、多額の償還費を請求される可能性が大きいことから、本件物件については、自用目的での買受けは相応ではないと思われる。

4 敷地内に地下水が湧き出ている箇所がある（写真16を参照）。

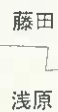
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●C●●●の 代理人弁護士	本件物件に係る賃貸借契約書（その内容は「占有者及び占有権原」欄のとおり）を提示します。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月3日（火） 8：30－8：40	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年2月3日（火） 10：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影，賃借人から聴取
8年2月9日（月） 16：30－17：00	●C●●●の代理人弁護士 士の事務所 （甲府市北口）	占有関係等聴取，契約書の提示あり
8年2月12日（木） 16：30－18：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影，賃借人から聴取 ＜評価人同行＞
（特記事項） なし		

+425. 549



(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

4574-10
4574-11
4574-12
4574-13
4574-14
4574-15

登記年月日：平成4年11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。
甲府地方務局（管轄）
令和7年8月15日 東京法務局港出張所

(11 枚目)

登記官

283826 各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 197番1

建物の所在 中巨摩郡書寄町浅原字中河原197番地1・
南アールプス市 197番地2・197番地3

北

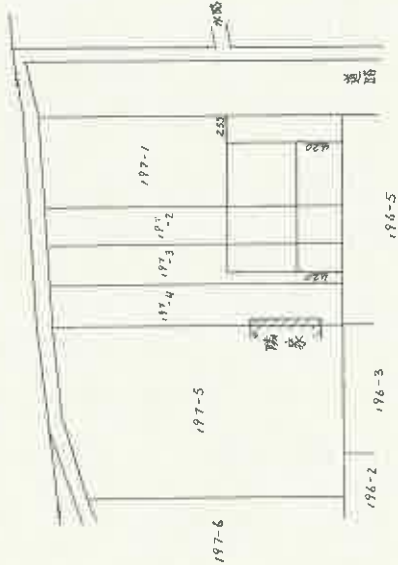
1階・2階 同型



(求積)

$6.60 \times 12.00 = 79.2000$

床面積 79.20 m²



(日調連12)

(長邊北)

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)

昭和44年11月5日登記

A3判をA4判に縮小

地図整理番号 M53363

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。
(中府地方事務所管轄)
令和7年8月15日 東京法務局港出張所

(12 枚目)

登記官

283827 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 197番5

建物の所在 中府市若草町浅原字中須原197番地5・
197番地4・197番地6

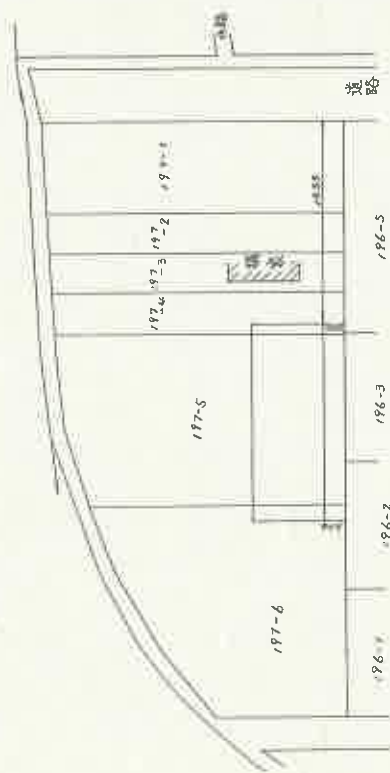
1階・2階 同型



(求積)

$6.40 \times 18.00 = 115.2000$

床面積 115.20 m²



(目録簿12)

(長源格)

A3判をA4判に縮小

製作者

縮尺 1/250

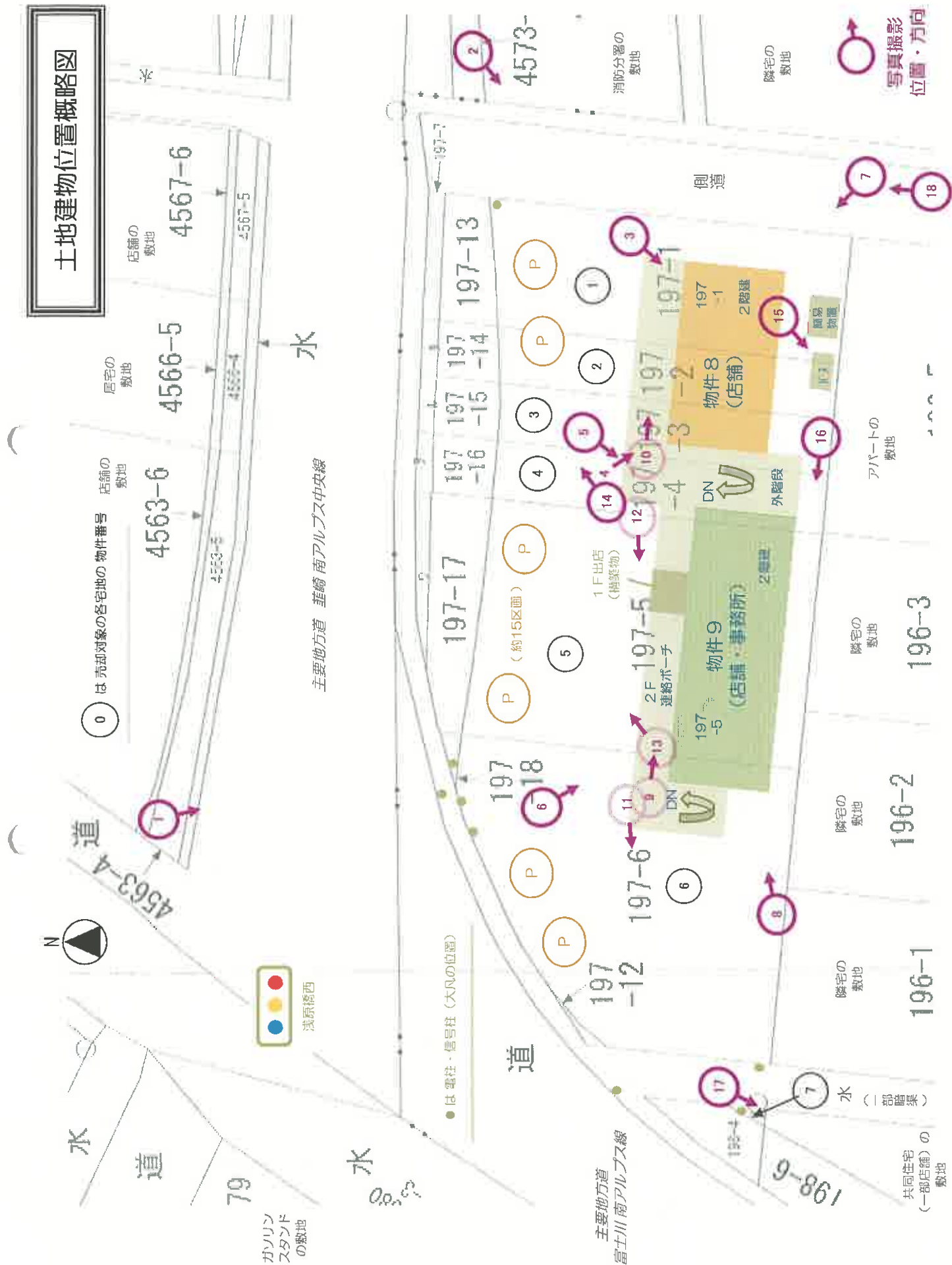
申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和44年11月5日登記

土地建物位置概略図



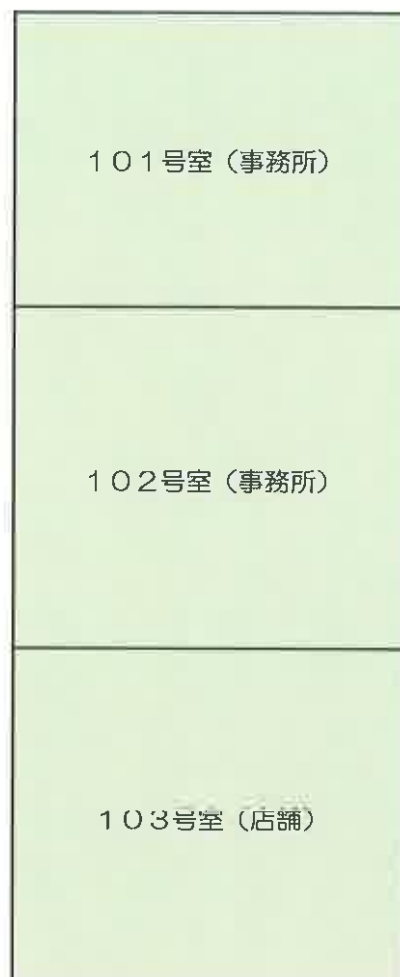


間取図

物件9の建物・2階



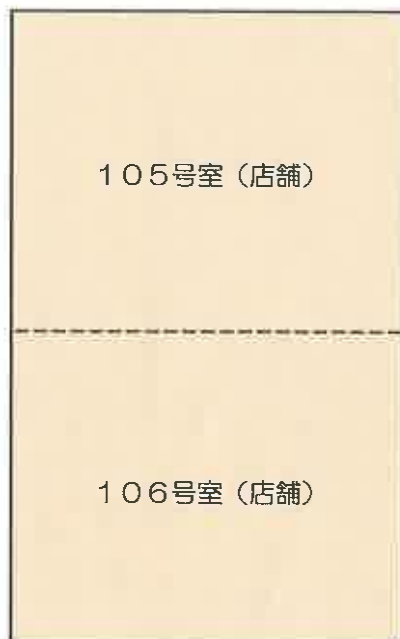
物件9の建物・1階



物件8の建物・2階

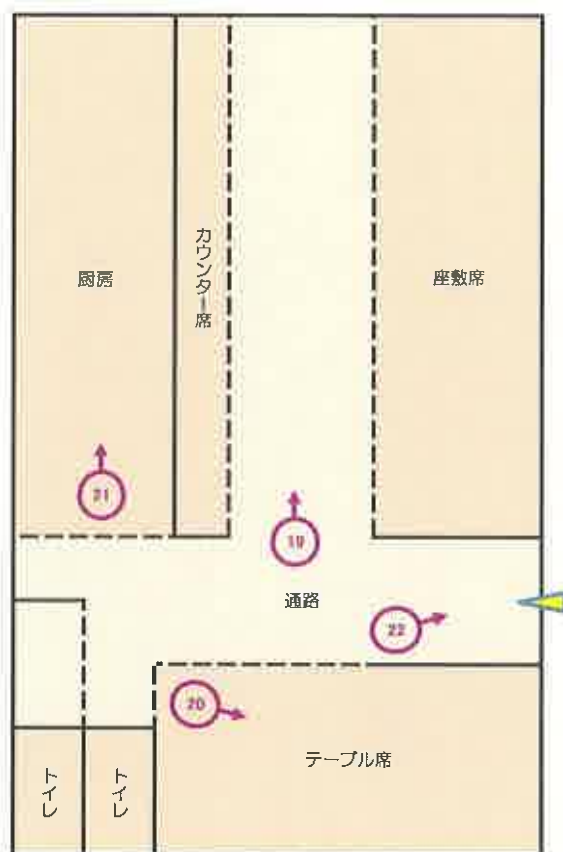


物件8の建物・1階



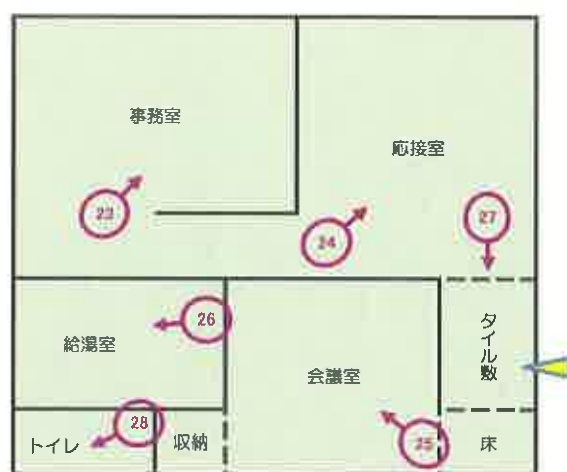
間取図（店舗の一例）

※ 物件8/105・106号室



間取図（事務所の一例）

※ 物件9/203号室



写真撮影
位置・方向



1



売却対象の2棟の建物と その敷地（主に駐車場）の正面遠景

2



売却対象の2棟の建物と その敷地（主に駐車場）の横側遠景

3



物件8の店舗の表側近景

4



物件8の店舗の表側近景

5



物件9の店舗・事務所の表側近景

6



物件9の店舗・事務所の表側近景

7



物件8の店舗（手前）の裏側近景

8



物件9の店舗・事務所の裏側近景

9



物件9の店舗・事務所の2階ポーチ

10



物件8の店舗の2階ポーチ

11

17



西端側敷地（主に出入口）内の状況

12

11



西側敷地（主に駐車場）内の状況

13



東側敷地（主に駐車場）内の状況

14



東端側敷地（主に駐車場）内の状況

裏側敷地上のプロパンガス貯蔵庫

15



16



裏側敷地内の湧水管

17



飛び地である 狭小の物件7の宅地（大凡の範囲）

18



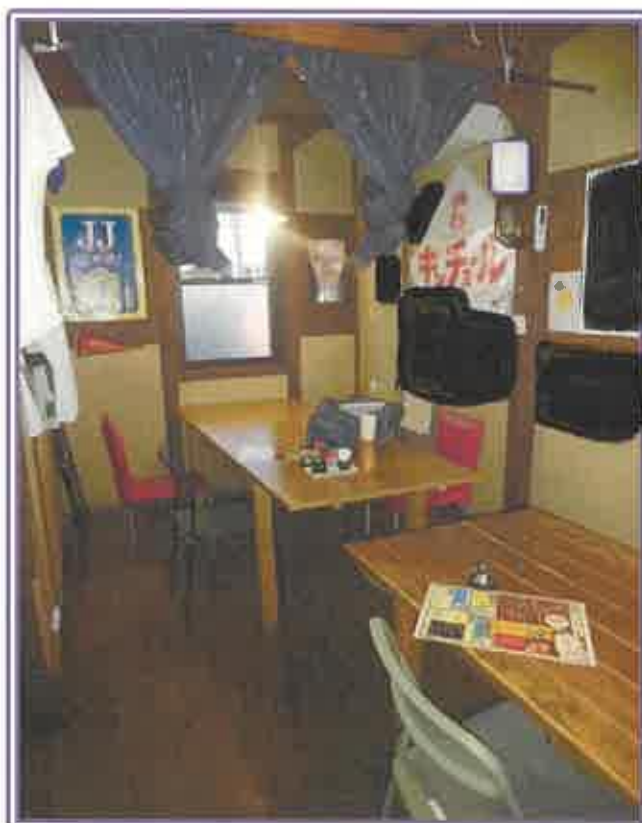
側道との掃道状況

座敷席・カウンター席（物件8の建物内の店舗）

19



20



テーブル席（物件8の建物内の店舗）

厨房（物件8の建物内の店舗）

21



22



出入口（物件8の建物内の店舗）

事務室（物件9の建物内の事務所）

23



24



応接室（物件9の建物内の事務所）

会議室（物件9の建物内の事務所）

25



26



給湯室（物件9の建物内の事務所）

出入口（物件9の建物内の事務所）

27



28



トイレ（物件9の建物内の事務所）

競第 1078号
令和 7年（ケ）第 108号
令和 8年 2月12日 現地調査
令和 8年 3月23日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1～9】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 27,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,020,000円
物件2（土地）	金 1,300,000円
物件3（土地）	金 1,270,000円
物件4（土地）	金 1,320,000円
物件5（土地）	金 5,400,000円
物件6（土地）	金 5,640,000円
物件7（土地）	金 10,000円
物件8（建物）	金 3,430,000円
物件9（建物）	金 5,610,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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1～6の内訳価格は、物件8、9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8、9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 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
5	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
6	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
7	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
8	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
9	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	店舗・事務所

特記事項

- ・物件8、9建物は貸店舗、貸事務所として、同時期に建築されており、両建物は一体の収益物件として活用されている。各室の占有者、使用目的、賃貸借期間、賃料等の詳細については現況調査報告書参照、その賃貸借契約の主なものは以下のとおりである。

名称：栄光第一ビル

物件8：1階105号室106号室(一括賃貸79.2㎡)

2階205号室206号室(一括賃貸79.2㎡)

物件9：1階101号室(39.6㎡)、102号室(39.6㎡)、103号室(39.6㎡)

2階201号室(39.6㎡)、202号室203号室(一括賃貸79.2㎡)

家屋番号：物件8・197番1、物件9・197番5

構造：鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺2階建

賃貸人：個人C(甲) 賃借人：各占有者(乙)

使用目的：店舗、事務所

乙が使用目的を変更しようとするときは、甲の承諾を得なければならない。

賃貸借期間：2年間

期間満了の6ヶ月前までに、甲または乙から相手方に対して何らの書面による意思表示のない限り、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、その後の期間満了の場合も同様とする。

賃料：毎月末日までに翌月分を甲の指定する銀行口座に振込み支払いをする。

賃料等改定：公租公課の急激な変動及び諸物価の上昇・下降、周辺土地価格の急激な変動等があり、その改定が必要と認められるとき、甲及び乙は相互にその改定につき申し入れができる。

修繕費の負担区分：建物の本体及び附属設備の維持保全に必要な修繕は甲が負担し、壁・天井・床等に関する修繕(塗装等を含む)及び乙の責めに帰すべき修繕は乙の負担とする。

水道・光熱費等：乙が本物件内で使用する電気・ガス・水道等の料金は乙が負担する。

公租公課：乙の所有にかかる造作、設備等に課せられる不動産取得税、固定資産税その他の公租公課は乙の負担。

乙からの解約申し入れ：2ヶ月前までに乙は甲に対し書面によりその予告をしなければならない。

特記事項

転貸等の禁止：甲の承諾なくして行ってはならない。

原状回復及び明渡し：乙は、本物件の明渡しに際し、その事由・名目の如何にかかわらず本件物件・諸造作・設備等について支出した必要費・有益費等の償還または移転料・立退料・権利金等一切の請求をしない。

特約事項：①建物敷地のうち空地部分について、乙の顧客車両及び乙の業務上必要な車両の駐車場として使用することを認める。使用料は賃料に含まれるものとする。

②本契約を更新する場合は、乙は更新料として新家賃の0.5ヶ月分賃料相当額を管理会社へ支払う。

なお、最も直近に契約した101号室は他室と契約書の書式が異なり、以下の費用があった。

初回保証料50,000円、継続保証料10,000円(1年毎)

- ・各室の賃料を低く抑え、共益費もなく、建物管理等は建物所有者が必要最小限の範囲で行っている状況のようである。

物 件 目 録

1 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 192.11平方メートル
所有者 亡A相続人亡B相続財産

2 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番2
地 目 宅地
地 積 82.73平方メートル
所有者 亡A相続人亡B相続財産

3 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番3
地 目 宅地
地 積 81.29平方メートル
所有者 亡A相続人亡B相続財産

4 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番4
地 目 宅地
地 積 84.70平方メートル
所有者 亡A相続人亡B相続財産



物 件 目 録

5 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番5
地 目 宅地
地 積 343.99平方メートル
所有者 亡A相続人亡B相続財産

6 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 197番6
地 目 宅地
地 積 359.00平方メートル
所有者 亡A相続人亡B相続財産

7 所 在 南アルプス市浅原字中河原
地 番 198番3
地 目 宅地
地 積 0.48平方メートル
所有者 亡A相続人亡B相続財産

8 所 在 南アルプス市浅原字中河原 197番地1、197番
地2、197番地3
家屋 番号 197番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 79.20平方メートル
2階 79.20平方メートル

所有者 C

9 所 在 南アルプス市浅原字中河原 197番地5、197番地4、197番地6

家屋 番号 197番5

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 118.80平方メートル
2階 118.80平方メートル

所有者 C



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, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「東花輪」駅西方道路距離約2.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに事業所、飲食店等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 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 指定 70% 指定 200% なし 評価に影響を与える重要な規制はない。
画 地 条 件	地積 : 1,144.30㎡(登記地積計) 形状 : ほぼ整形 間口 : 北側約38m 奥行 : 約22m 地勢 : ほぼ平坦地	
接面道路の状況	北側を現況幅員約19m両側歩道付舗装県道韮崎南アルプス中央線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面し、北西側を現況幅員約13m片側歩道付舗装県道富士川南アルプス線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面し、東側を現況幅員約5.6m舗装市道若草321号線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面する三方路画地である。	
土地の利用状況等	物件8、9建物等の敷地、駐車場等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 : なし 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域5.0～10.0m及び家屋倒壊(氾濫流)区域に該当する。 ・横川の河川区域にはかからない。 ・物件8と9の間にある外階段南側辺りから地下水が湧き出ている箇所がある。以前は階段奥のコンクリート壁で囲われた箇所に水を張っていたこともあったそうだが、現在は張っていない。 ・物件6と物件7との間には水路が介在するが、物件1～7は水路上も一面地として舗装され、物件8、9建物の敷地等として利用されている。同水路及び物件1～7土地の境界は外観上判然としない。同水路上の使用について占用許可は得ていないが、買受人が新たに占用許可を出す必要はなく、占用料も発生しないとのことである。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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）：平成4年10月4日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：金属系サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：あらわし、石膏ボード等 床：塩ビシート、フローリング等 設 備：電気、給排水設備、厨房設備、エアコン等 内装は内見した105・106号室のものである。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層：地上2階建て 現況用途：店舗 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	外壁に傷、凹み、汚れ、補修跡（塗替え）、階段・外廊下の転落防止柵及び笠木に錆、外廊下クラック等がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・建物本来の構造は1、2階共に2区画に区分されていたが、改装により、壁を取り壊し、1、2階共に1区画の間取りになっている（現況調査報告書の間取図参照）。 ・内見した際に賃借人に聴取したところ、内装、設備等は賃借人が設置したとの事である。

(物件9)

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) : 平成4年10月4日新築 経過年数 : 約33年 経済的残存耐用年数 : 約 7年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水設備、エアコン等 内装は内見した202・203号室のものである。
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層 : 地上2階建て 現況用途 : 店舗、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	外壁に傷、凹み、汚れ、補修跡(塗替え)、階段・外廊下の転落防止柵及び笠木に錆、外廊下クラック等がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・建物2階の本来の構造は3区画に区分されていたが、改装により、202号室と203号室の間の壁を取り壊し、両部屋は1区画の間取りになっている(現況調査報告書の間取図参照)。 ・内見した際に賃借人に聴取したところ、内装、設備等は賃借人が設置したとの事である。

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 建付地価格（物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7）

物件1～7の標準画地価格を算出し、物件1～6については、標準的画地価格に建付減価等を行って建付地価格を求め、物件7については、標準画地価格に個別格差、地積を乗じて更地価格を求めた。

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
1	29,100	1.05	192.11	1.00	5,870,000
2	29,100	1.05	82.73	1.00	2,530,000
3	29,100	1.05	81.29	1.00	2,480,000
4	29,100	1.05	84.70	1.00	2,590,000
5	29,100	1.05	343.99	1.00	10,510,000
6	29,100	1.05	359.00	1.00	10,970,000
7	29,100	1.05	0.48		10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南アルプス(県)5-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/93 \div 29,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲2 環境条件▲5

$(100\%-2\%) \times (100\%-5\%) \div 93\%$

イ 個別格差：三方路(県道が交差し視認性が優る)+5

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8, 9）

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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	260,000	158.40	0.12	4,940,000

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数7年

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 7\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \approx 0.12 \end{aligned}$$

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
9	260,000	237.60	0.12	7,410,000

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数7年

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 7\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \approx 0.12 \end{aligned}$$

2 個別価格の査定

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	5,870,000	0.10 使用借権	590,000
2	2,530,000	0.10 使用借権	250,000
3	2,480,000	0.10 使用借権	250,000
4	2,590,000	0.10 使用借権	260,000
5	10,510,000	0.10 使用借権	1,050,000
6	10,970,000	0.10 使用借権	1,100,000

イ 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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	5,870,000	－590,000	5,280,000	11.2
2	2,530,000	－250,000	2,280,000	4.8
3	2,480,000	－250,000	2,230,000	4.7
4	2,590,000	－260,000	2,330,000	4.9
5	10,510,000	－1,050,000	9,460,000	20.0
6	10,970,000	－1,100,000	9,870,000	20.9
7	10,000		10,000	0.0
8	4,940,000	＋1,090,000	6,030,000	12.7
9	7,410,000	＋2,410,000	9,820,000	20.8
合計	47,310,000		47,310,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) (ア-イ)×ウ÷エ×オ
4,644,000	1,415,380	1.10	8.0%	1.00	44,390,000

ア 総収益 : 年額支払賃料 月額387,000円×12ヵ月 = 4,644,000円
総収益 4,644,000円

イ 総費用 : 修繕費(査定額) 4,644,000円×9% = 417,960円
維持管理費(査定額) 4,644,000円×3% = 139,320円
公租公課(固定資産公課証明書を基に査定) 291,000円
損害保険料(査定額) 154,500円
空室損失相当額(査定額) 309,600円
建物等の取壊し費用の積立金(査定額) 103,000円
総費用 1,415,380円

ウ 家賃等補正 : 周辺相場、本物件の個性等から現行賃料はやや低廉のため
テナント入替えに伴う新規賃料増、既存テナントの賃料増額
改定の可能性と改定の困難性等を総合的に考慮。

エ 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、当該不動産の
個性性を考慮して査定した。

オ その他補正 : 不要と判断した。

なお、賃料その他の賃貸条件は現行を基に想定されたものであり、競売による売却後の
現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定賃貸条件に
符合する内容が実現するものとは限らない。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上により積算価格、収益価格が得られた。本物件は賃貸用物件であり、本物件の資産価値を的確に表現するのは収益価格である。本件ではやや低廉な賃料を基に、補正は行ったものの収益価格は積算価格に比して低位に求められた。よって、収益価格を中心に、やや積算価格も考慮し、調整後の価格を下記のとおり決定した。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	47,310,000	1.00	47,310,000
② 収益価格	—	—	44,390,000
③ 調整後の価格			45,000,000

イ 占有減価修正：必要なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を下記のとおり求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
45,000,000	1.00	0.60	0	27,000,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 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)

エ その他の控除減価：買受人の引受けとなる敷金実額はなし

3 内訳価格の判定

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	27,000,000	11.2%	3,020,000
2	27,000,000	4.8%	1,300,000
3	27,000,000	4.7%	1,270,000
4	27,000,000	4.9%	1,320,000
5	27,000,000	20.0%	5,400,000
6	27,000,000	20.9%	5,640,000
7	27,000,000	0.0%	10,000

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
8	27,000,000	12.7%	3,430,000
9	27,000,000	20.8%	5,610,000
一括価格（合計）			27,000,000

※物件7は評価基準により10,000円とし、物件9は端数切り捨てとした。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 南アルプス(県)5-2

所 在：山梨県南アルプス市浅原字中河原240番

地 目：宅地

価 格：27,100円/㎡

位 置：JR身延線「東花輪」駅約2.5kmに位置する

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：808㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西側幅員9.7m県道

用途指定等：非線引都市計画区域 未指定（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：飲食店、自動車関連店舗等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

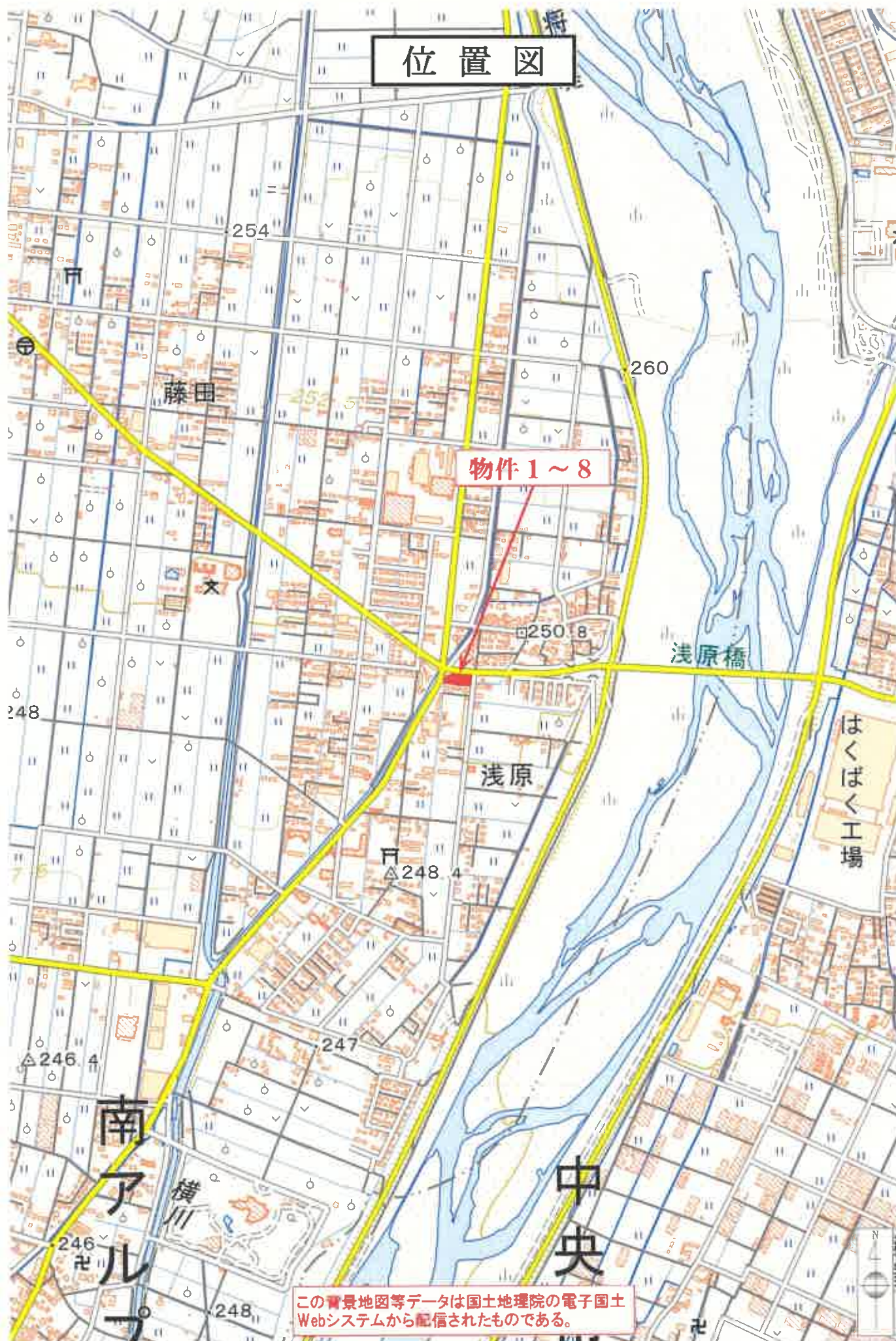
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



4581-12
4574-8

4574-15
4575-4

4575-8
4576-4

4576-8
4577-4

4577-8
4578-4

4578-8
4579-4

4579-8
4580-4

地籍図種別：図上測定

+425.549

公図写

44963.519

(注) 国土交通省国土院が公表した地籍修正データベース(landinfo@thiyouuki2011.par)による修正がされております。

地籍図種別：図上測定

厚田
接原

請求 番号	所 在	南アルプス市磯原字中司配				地 番	197番1			
出 図 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	地 籍 系 号 又 は 記 号	Ⅲ	分 類	地籍法第14条第1項		種類	地籍図
作 成 年 月 日					調 査 年 月 日 調 査 所			補 正 年 月 日		

これは地図に記載されている内容を証明する書面である。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年8月15日

東京法務局南出支所

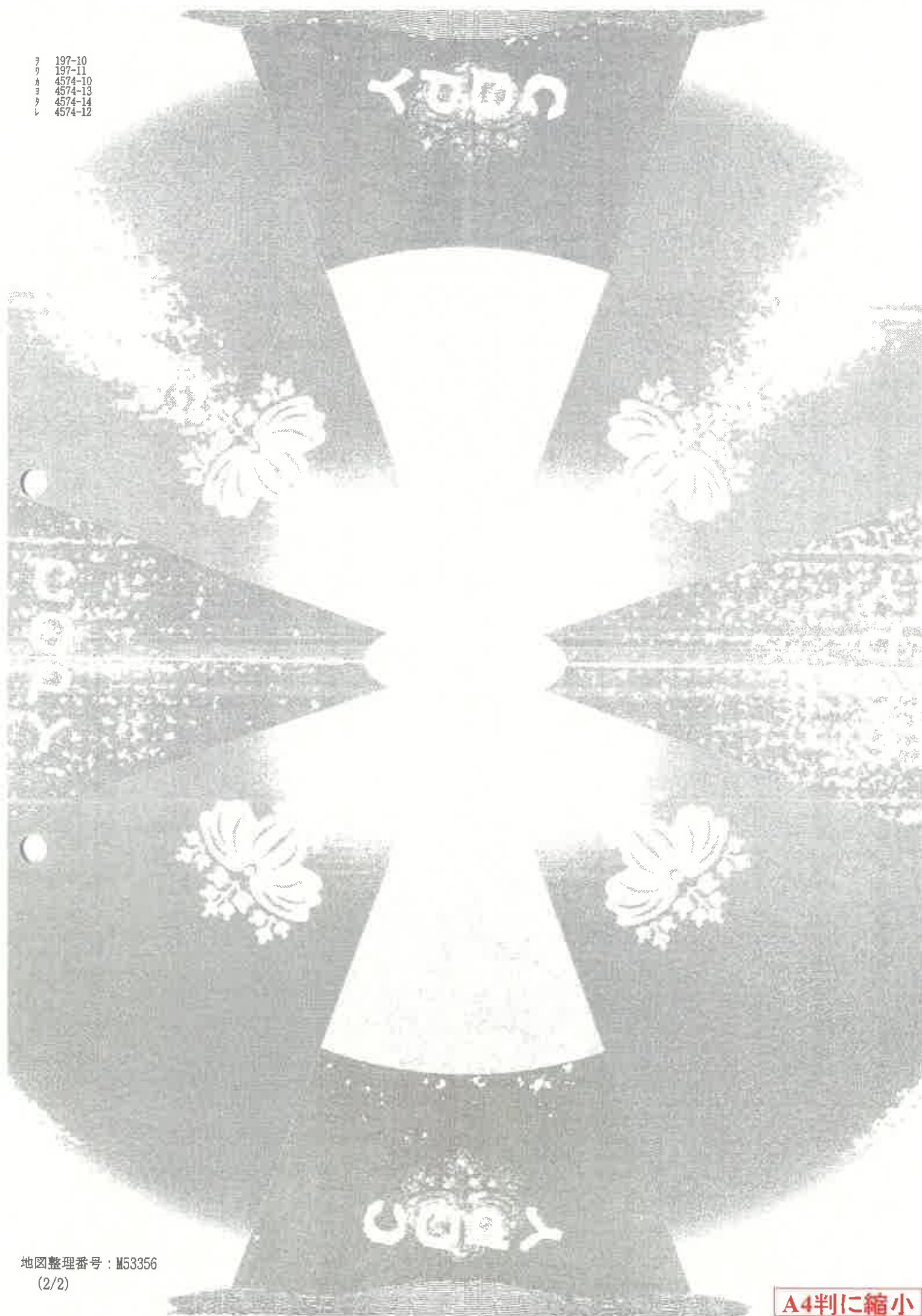
登記官

地図整理番号：M53356

(1/2)

A4判に縮小

ヲ 197-10
ワ 197-11
カ 4574-10
ヨ 4574-13
タ 4574-14
レ 4574-12



登記年月日：平成4年11月5日

これは図面に記録されている内容を示すための図面である。
(甲府地方裁判所管轄)
令和7年8月15日 東京法務局 提出

283826 各階平面図

建物各階平面図

197番1物8

建物の所在
中巨摩郡吉田町浅原字中河原197番地1・
197番地2・197番地3
南アルファ市

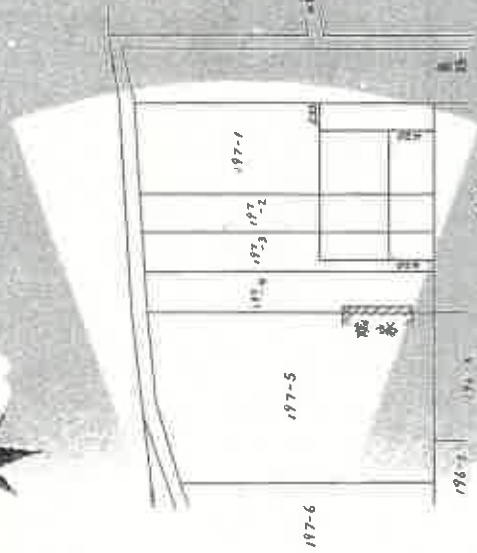
1/250 縮尺



(求積)

$6.60 \times 12.00 = 79.2000$

床面積 79.20 m^2



(縮尺)

(縮尺)

申請人

1/250 縮尺

申請人

1/500 縮尺

昭和4年11月5日 登記

登記年月日：平成4年11月5日

283827

各隨平面區

家屋番号 197番5 物件9

建筑物平面示意图

中巨摩郡古草町茂原字中河原197番地5・
197番地4・197番地6

附錄 2 借問

(收穫)

$$1.10 \times 18.00 = 19.8000$$
118.00 m³

【三】
【三】

者。

折扣	1/200
----	-------

A

縮尺 $\frac{1}{500}$

(山西鳳凰城軍民同樂會主席一用試)

國曆五月十一日(土) 日曜日

地图整理番号: M53364

(甲府地方法務局管轄)
令和7年8月15日

令和7年8月15日

東京生醫局謹啓