

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 松 沼 颯 太

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 令和 8年 9月17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10月 8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 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）
1～13	12,840,000 10,272,000	一括	2,568,000	210,134	0
1	490,000				
2	520,000				
3	1,100,000				
4	2,110,000				
5	440,000				
6	320,000				
7	650,000				
8	240,000				
9	170,000				
10	220,000				
11	150,000				
12	1,000,000				
13	5,430,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 81番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 196.64平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 85番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.13平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 87番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 443.72平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 88番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 566.30平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 89番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 176.25平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 92番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.35平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 93番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 262.95平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 94番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.65平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 95番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 69.79平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

	地 積	88.12 平方メートル
11	所 在	都留市与縄字中村
	地 番	97 番 1
	地 目	宅地
	地 積	60.64 平方メートル
12	所 在	都留市与縄字中村 81 番地 2、88 番地
	家屋 番号	81 番 2
	種 類	事務所 居宅
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 112.09 平方メートル 2 階 63.85 平方メートル
	(現況)	
	種 類	居宅
	床 面 積	1 階 約 115 平方メートル 2 階 63.85 平方メートル
13	所 在	都留市与縄字中村 93 番地、86 番地 1、87 番地、 88 番地、89 番地、92 番地、94 番地、95 番地 1、96 番地 1、97 番地 1
	家屋 番号	93 番
	種 類	工場
	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 706.57平方メートル
 2階 156.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約741平方メートル
 2階 156.00平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 82.61平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.5.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月29日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号1～13】

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1～13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 12】

本件所有者が占有している。

【物件番号13】

(株)栄真工業が占有している。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13】

本件建物のために、その敷地（地番：86番1、所有者：Bの相続人）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号1～13】

売却対象外の土地（地番86番1、同番2）を通行のため無償で利用している。

【物件番号1, 2, 4】

隣地（地番81番1）との境界が不明確である。

【物件番号1, 4, 5】

隣地（地番80番）との境界が不明確である。

【物件番号2, 3】

隣地（地番85番1）との境界が不明確である。

【物件番号3, 11】

隣地（地番86番1）との境界が不明確である。

【物件番号4, 5】



隣地（公図上の「道」）との境界が不明確である。

【物件番号6】

隣地（地番90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。

二



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 81番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 196.64平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 85番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.13平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 87番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 443.72平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 88番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 566.30平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 89番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 176.25平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 92番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.35平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 93番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 262.95平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 94番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.65平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 95番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 69.79平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

	地 積	88.12 平方メートル
11	所 在	都留市与縄字中村
	地 番	97 番 1
	地 目	宅地
	地 積	60.64 平方メートル
12	所 在	都留市与縄字中村 81 番地 2、88 番地
	家屋 番号	81 番 2
	種 類	事務所 居宅
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 112.09 平方メートル 2 階 63.85 平方メートル
	(現況)	
	種 類	居宅
	床 面 積	1 階 約 115 平方メートル 2 階 63.85 平方メートル
13	所 在	都留市与縄字中村 93 番地、86 番地 1、87 番地、 88 番地、89 番地、92 番地、94 番地、95 番地 1、96 番地 1、97 番地 1
	家屋 番号	93 番
	種 類	工場
	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 706.57平方メートル
 2階 156.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約741平方メートル
 2階 156.00平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 82.61平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 95.41平方メートル



令和7年（ケ）第101号

令和 7年11月17日受理

令和 8年 2月27日提出

現況調査報告書

物件1ないし13

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 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 81 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 196.64 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 85 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.13 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 87 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 443.72 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 88 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 566.30 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 89 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 176.25 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 92番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.35平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 93番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 262.95平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 94番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.65平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 95番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 69.79平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 都留市与縄字中村 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

	地 積	88.12 平方メートル
11	所 在	都留市与縄字中村
	地 番	97 番 1
	地 目	宅地
	地 積	60.64 平方メートル
12	所 在	都留市与縄字中村 81 番地 2、88 番地
	家屋 番号	81 番 2
	種 類	事務所 居宅
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 112.09 平方メートル 2 階 63.85 平方メートル
13	所 在	都留市与縄字中村 93 番地、86 番地 1、87 番地、 88 番地、89 番地、92 番地、94 番地、95 番地 1、96 番地 1、97 番地 1
	家屋 番号	93 番
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 706.57 平方メートル 2 階 156.00 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	2



物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	82.61平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	95.41平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県都留市与縄81番地2		
土地	物件 1, 2, 4		
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2, 4) ☐ 雑種地(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 上記の者が物件1, 4の各土地に、下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2の土地(物件1, 4の各土地南側部分を含む。土地建物位置概略図1参照)を家庭菜園として利用し、占有している ☐ 「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)	☒ 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	物件1, 2, 4の各土地は、上記建物敷地及び家庭菜園として一体利用されていることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない。		
建物	物件 12		
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居 宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 115平方メートル 2階 63.85平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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		
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	昭和57年10月建築(登記記録上)		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 年 月 日		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山梨県都留市与縄93番地	
土地	物件 3ないし11	
現況地目	■宅地（物件 3ないし11） □雑種地（物件 ）	
形状	（概ね）土地建物位置概略図1ないし3のとおり	
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件3ないし11の各土地及び下記目的外土地に、下記建物を所有し、占有している □「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）	■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	物件3ないし11の各土地及び下記目的外土地は、上記建物敷地として一体利用されていることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない。	
建物	物件 13	
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（附属建物符号2，4） ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 約 741平方メートル 2階 156.00平方メートル	
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 ■その他の者 上記の者が本建物を 工場 として管理し、占有している ■「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）	□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	1 昭和48年 8月建築，同60年 8月増築等（主である建物。登記記録上） 2 昭和44年11月建築（附属建物符号2。登記記録上） 3 昭和60年10月建築（附属建物符号4。登記記録上）	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 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	（概ね）土地建物位置概略図1ないし3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 13 関係)			
占有範囲	■全部 □		
占有者	□債務者 ■株式会社栄真工業		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■工場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □物置		
■関係人(■●C●● (所有者の子) ■●D●● (破産管財人)) の陳述/ □提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □		
占有開始時期	昭和50年 4月 9日		
最初の契約日	昭和50年 4月 9日頃		
契約等期間	昭和50年 4月 9日 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
更新の種類	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等期間	令和 4年 1月20日 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		
占有開始時期は、占有者（株式会社栄真工業）の設立時期とした（登記簿上）。 占有者代表者は、本件所有者である。 「現在の契約等」の始期は、●A●●が当該建物を相続した時期とした。			

(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 13 関係)			
所 在	都留市与繩字中村		
地 番	8 6 番 1		
地 目	☒ 畑 ☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 田 ☐		
地 積	1 0 4 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 ☒ その他の者 (● B ● ● ● の相続人)		
☒ 関係人 (☒ ● C ● ● ● (建物所有者の子)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 (関係人の陳述により認定)		
占 有 開 始 時 期	不 明 (昭和 4 8 年 8 月 2 0 日 (工場新築時) より前)		
最 初 の 契 約 日	不 明		
契 約 等 期 間	不 明		
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	不 明		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ 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)		
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	上記目的外土地は、地番 8 6 番 2 の土地とともに、本物件への進入路としても利用されている。		
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 接道関係は、写真19、20のとおり。なお、公道（南側道路）への往来のため、申立外土地（地番86番1、同番2）を無償利用しているが、関係人の陳述にあるとおり、当該各土地の所有関係が不明であることなどから、当該土地利用権設定に関する協議は難航するものと思われる。その他、上記申立外土地は、概ね、南側から北側へと低くなる緩傾斜地を形成しており、本物件敷地は、南側道路よりも低い位置に存在する（写真21、22参照）。
- 2 物件3の土地とその西側隣地（地番85番1）との境界付近は、排水溝で区画されている。両土地は、概ね等高である。（以上、写真23参照）。
- 3 物件2、4、1の各土地と、その隣地（地番85番1、81番1）の境界付近は地面の露出した一面地を形成しているため、当該各隣地との境界は不明確である。しかし、物件1の土地の南東角付近に設置されている境界標の位置（写真27参照）及び簡易計測の結果等から、通行用ビニールシートの敷かれている位置（写真24ないし28参照）が大凡の境界の位置であると観察した。上記各土地は、概ね等高である。
- 4 物件1の土地と、その西側隣地（地番81番3）の境界付近は、地面の露出した一面地を形成しているものの、境界付近に置かれている石積みや円柱状のコンクリートが大凡の境界を示しているものと観察した。両土地は、概ね等高である（以上、写真29、30参照）。
- 5 物件1、4の各土地と、その北側隣地（地番80番）の境界付近は、落葉の堆積した一面地を形成しているため、境界付近に複数の石や、植込みが認められるものの、両土地の境界は、外観上、判然としない。上記各土地は、概ね等高である（以上、写真31、32参照）。
- 6 物件5の土地（高）と、その西側隣地（地番80番）（低）との間に高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、土留めで区画されている（以上、写真33、34参照）。
- 7 本物件敷地の北側に道路が走行している（写真35参照）。なお、物件5、4の各土地の東側に、公図上の「道」が存在するが、現地における境界標の位置（写真37、38参照）によると、物件5、4の各土地の東側部分（特に、物件5の土地）は、上記「道」とともに通路として一体利用されているものと観察した（写真36参照）。その他、物件5、4の各土地、上記「道」及び東側近隣地（地番90番）の境界付近は一面地を形成しているため、その境界は、外観上、判然としない（以上、写真39、40参照）。
- 8 物件6の土地と、その北側隣地（地番90番）の境界付近は落葉に覆われ、雑草の生えた一面地を形成し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。両土地は、概ね等高である（以上、写真41、42参照）。
- 9 物件6ないし9の各土地と、その東側に位置する公図上の「道」の境界付近は、雑草が生い茂っているが、境界付近に石垣の設置されている箇所もあることから、当該石垣の位置が、大凡の境界の位置であると確認した。上記「道」との高低差につき、物件9の土地（低）との間に若干高低差が認められるものの、その高低差は、北側に向かうにつれて少なくなる（以上、写真43、44参照）。
- 10 本件土地上に電柱が設置されている（土地建物位置概略図1参照）。
- 11 物件5の土地上に祠が存在する（写真10参照）。

（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

- 12 関係人の陳述によると、物件13の建物（工場）内に、①破産手続開始決定前に第三者に売却した機械器具類（バンドソー（鉄骨切断機）や溶接機等。「売却済み」との明認方法が施されている。）、②第三者からの預かり物（段ボール箱に格納されている物（何らかの部品と思われるが、内容物不明）や液化炭酸ガスボンベ等。「他社預物」との明認方法が施されている。）、③破産管財人が換価できなかった物（換価価値のない物を含む。）が存在するが、本件建物所有者（●A●●）の所有にかかる機械器具は存在しない。
- 13 物件12の建物付近に、高床式様の物置（定着性なし）が存在する（写真3参照）。なお、関係人の陳述によると、同建物1階北西側廊下（間取図中の「和室1」の北側廊下）のサッシが壊れているため、現在、当該物置との往来ができないようである。
- 14 物件3の土地上に、鉄骨造の物置（定着性なし）が存在する（写真17、18参照）。また、その北側方向に変電設備が存在する（写真17参照）が、格納されているPCBを早急に処理する旨の関係人の陳述がある。
- 15 物件12の建物（居宅）について、1階台所や洗面室及び2階トイレ付近の廊下（各一部）に床の沈み込みの認められる箇所があるほか、2階居室（間取図中の「洋室2」）の壁のクロスに損傷が認められる（写真57参照）。
- 16 物件13の主である建物（工場）について、1階外壁（一部）に隙間が認められる（写真63参照）。同附属建物符号2（事務所）の事務室（間取図中「事務室3」）の壁のクロスに損傷が認められる（写真69参照）。
- 17 物件12、13の各建物（附属建物を含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。

（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

18 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
86番1	畑	104㎡	●B●●●
85番1	宅地	317.69㎡	●E●●
81番1	宅地	260.52㎡	●F●
80番	畑	537㎡	●G●●
90番	宅地	680.02㎡	●H●●

19 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
97番2	公衆用道路	16㎡	山梨県
96番2	公衆用道路	20㎡	山梨県
95番2	公衆用道路	0.99㎡	山梨県

20 公道（南側道路）に至るため、下記（近）隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）を無償利用している。

地番	地目	地積	所有者
86番1	畑	104㎡	●B●●●
86番2	公衆用道路	19㎡	●B●●●

(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●●● (所有者の子)	1 私は、本件土地建物所有者である●A●●●の子です。 2 本件土地建物は、いずれも、私の父である●I●●●のものでしたが、令和4年1月20日に父が亡くなった際、母が全て単独相続しました。 3 物件12の建物（居宅）は、現在、母が1人で住んでいます。 4 物件12の建物内に、現在、事務所はありません。以前、株式会社栄真工業の事務所がこの建物内にもあったと思います。 5 物件13の建物（工場。以下「工場」という。）は、株式会社栄真工業が使用していました。なお、同社は、父が存命の頃は父が、父が亡くなってからは母が代表者だったということもあり、建物使用料（家賃）の支払に関する取決めはしませんでした。株式会社栄真工業は、無償で、工場を利用していました。 6 株式会社栄真工業は、工場内で、主に、鉄骨の加工などをしていました。なお、父の代に、鉄骨の組立てや塗装などをする際、同社は昔の塗料を使用していたと思います。 7 令和7年9月頃、株式会社栄真工業に対し、破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任されました。同年12月末頃までに、工場内にあった機械器具類や建築資材を、破産管財人が売却しました。 8 現在工場内に残っている機械器具類や建築資材は、元々第三者から預かっているものや、破産手続が開始される前に売却したものです。工場の所有者である●A●●●の所有にかかる機械器具類は存在しません。 9 外部電源を全て遮断したため、工場のシャッターは現在使用できません。買受人から撤去を求められた段階で、一時的に電源を入れ、工場内に残っている機械器具類や建築資材を搬出する予定です。 10 工場付近に設置されている変電設備内に、PCBが格納されています。このPCBは、早急に処理する予定です。 11 工場の南側入口付近につき、建物図面の形状と実際の形状とが異なるのではないかとのことですが、当該工場が建てられたときから現在の形状です。現在に至るまで、工場が増築されたことはありません。 12 工場敷地及び本物件の通路として、地番86番1の土地を利用しています。当該土地所有者は、登記記録上、●B●●●●とのことですが、同人は私の曾祖父です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●C●●● (所有者の子)	13 祖父の兄弟は、祖父を含め4人くらいだったと母から聞いています。●B●●●の相続人が誰なのか、どこに住んでいるのか、その全てを把握しているわけではありません。このような人的関係等のため、地番86番1の土地を建物敷地や通路として利用することについて、地代の支払に関する取決めはしてこなかったようです。現在も、当該土地にかかる地代など土地利用料は支払っていません。 14 我が家は、大元の本家で、昭和48年8月頃、父が工場を建てる前から、地番86番1の土地を通路等として利用していたようです。 15 地番86番1の土地は父名義にする予定でしたが、書類に判子をもらい忘れたと聞いています。なお、我が家で、同土地の固定資産税を毎年支払っています。 16 上記のとおり所有関係が不明のため、本物件の買受人が、今後、地番86番1の土地利用権を設定できるかどうか、私には分かりません。

(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
●A●● (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。また、株式会社栄真工業の代表取締役でもあります。 2 物件12の建物（居宅。以下「居宅」という。）に、現在、私が1人で暮らしています。居宅の玄関部分が建物図面に反映されていないのですが、当該建物が建てられたときから玄関部分がありました。 3 現在に至るまで、居宅が増改築されたことはありません。 4 居宅付近に床高の物置（1階居室（間取図中の「和室1」）の北側にある廊下付近に設置されている物置）があります。この物置は、私の夫である●I●が設置したのですが、基礎はなく、容易に移動できる構造となっています。以前は、上記廊下から物置へ行き来できましたが、廊下のサッシが動かなくなったため、物置から荷物の出し入れができない状態となっています。 5 平成26年（2014年）頃、記録的な大雪に見舞われ、居宅の樋が壊れました。当該樋を修理するため足場を組みましたが、その際、居宅の外壁も塗装し直しました。 6 物件13（工場）のことは、私の子である●C●●に任せているので、詳細は、同人から聞いてください。 7 物件2の土地（地番85番3）は、私が家庭菜園として使用しています。 8 令和7年9月頃、株式会社栄真工業とともに、私に対しても破産手続が開始されました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

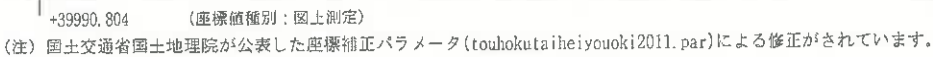
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●D●● (破産管財人)	1 私は、本件所有者である●A●●さんと株式会社栄真工業の破産管財人です。 2 令和7年9月16日に、両者に対して破産手続開始決定がなされました。 3 次回債権者集会は、令和8年3月17日に開催される予定です。 4 物件13の建物（工場）内に、株式会社栄真工業所有にかかる機械器具や建築資材のほか、第三者から預かっている機械器具類や建築資材などがあります。株式会社栄真工業が所有する機械器具類や建築資材等は、令和7年12月末までに、換価できるものは換価しました。換価価値のないものや換価できなかったものが工場内に残っています。工場内に残っている同社所有の機械器具類等を、今後換価する予定はありません。 5 工場内に、本件所有者（●A●●）の所有にかかる機械器具類はありません。 6 本件競売事件で対象となっている不動産（物件1ないし13の土地建物）について、令和7年12月15日に、財団放棄が許可されました。なお、令和8年3月頃までに、破産手続は終局する予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

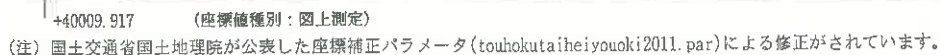
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 2 月 1 日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局大月支局宛て 登記事項証明書等交付請求(郵送)
7 年 1 2 月 2 日(火) 11:10-14:10	物件所在地 (1 回目)	現況調査 所有者の子と面談
7 年 1 2 月 1 1 日(木) 10:30-13:00	物件所在地 (2 回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
8 年 1 月 1 3 日(火) 9:50-10:50	物件所在地 (3 回目)	現況調査, 写真撮影 所有者の子と面談
8 年 1 月 2 3 日(金) 14:30-14:40	当庁執行官室	破産管財人から電話で聴取
8 年 1 月 2 7 日(火) 9:30-13:00	物件所在地 (4 回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者の子と面談 <評価人同行>
(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



請求部分	所在地 都留市与繩字中村				地番	87番			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系 番号は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和59年3月				備考 付年月日 (原図)	補記事項			

(1/1)



公用

登記年月日：昭和57年11月1日

116863

各階平面図

建物平面図

家屋番号 81-2

建物の所在 都留市与繩字中村81番地2・88番地



※※ 工カ メツタキ ケイサツ ※※

15.30 X 6.45 = 98.6850

4.50 X 2.70 = 12.1500

1.80 X 0.70 = 1.2600

ゴツキ = 112.0950

床面積 = 112.09M²



※※ 工カ メツタキ ケイサツ ※※

9.90 X 6.45 = 63.8550

ゴツキ = 63.8550

床面積 = 63.85M²

(日 測 12)

(長 源 納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

557.11.1

116863

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。
(甲府地方支庁支局大月支局管理)
令和7年10月24日 甲府地方支庁支局大月支局管理

登記官

各建階物面圖面

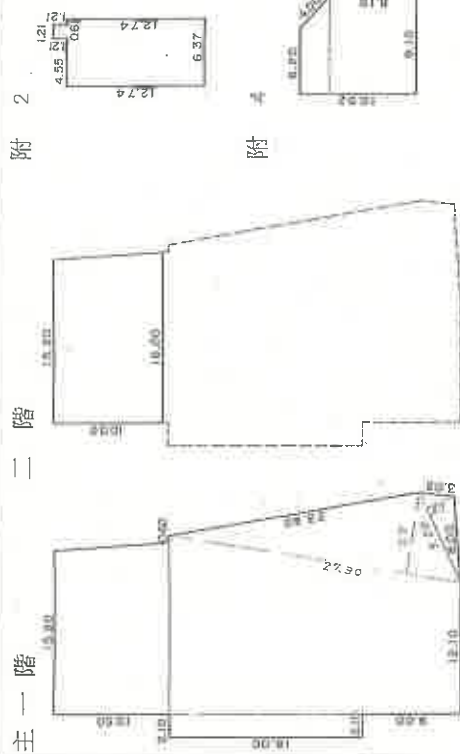
1681

圖五 階各

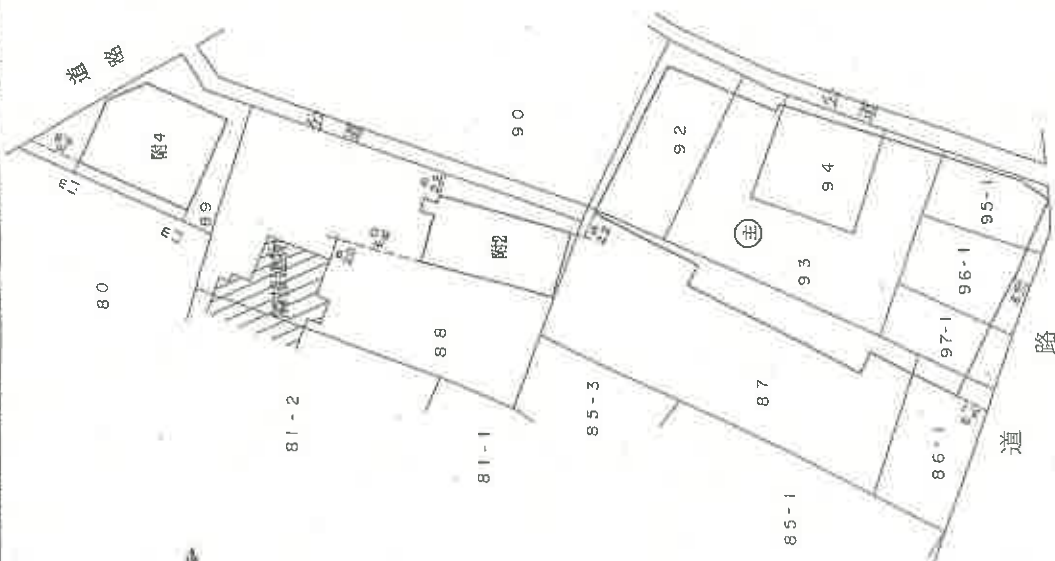
3

家屋番号

都留市与縄字中村 9 3 番地. 8 6 番地 1 8 7 番地. 8 8 番地.
8 9 番地 9 2 番地 9 4 番地. 9 5 番地 1 9 6 番地 1 9 7 番地.



一階	$(15.20+16.00) \times 10.50 \times 1/2 =$	163.8000
	$2.10 \times 18.00 =$	37.8000
	$(16.60+12.10) \times 27.00 \times 1/2 =$	387.4500
	$27.30 \times 7.70 \times 1/2 =$	105.1050
	$9.20 \times 2.70 \times 1/2 =$	12.4200
	合 計	706.5750 ^m
二階	$(15.20+16.00) \times 10.00 \times 1/2 =$	156.0000 ^m



12 卷 目

一、**總論**

著作

人譜中

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

261.10.2

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。

(甲府地方法務局大月支局管轄)

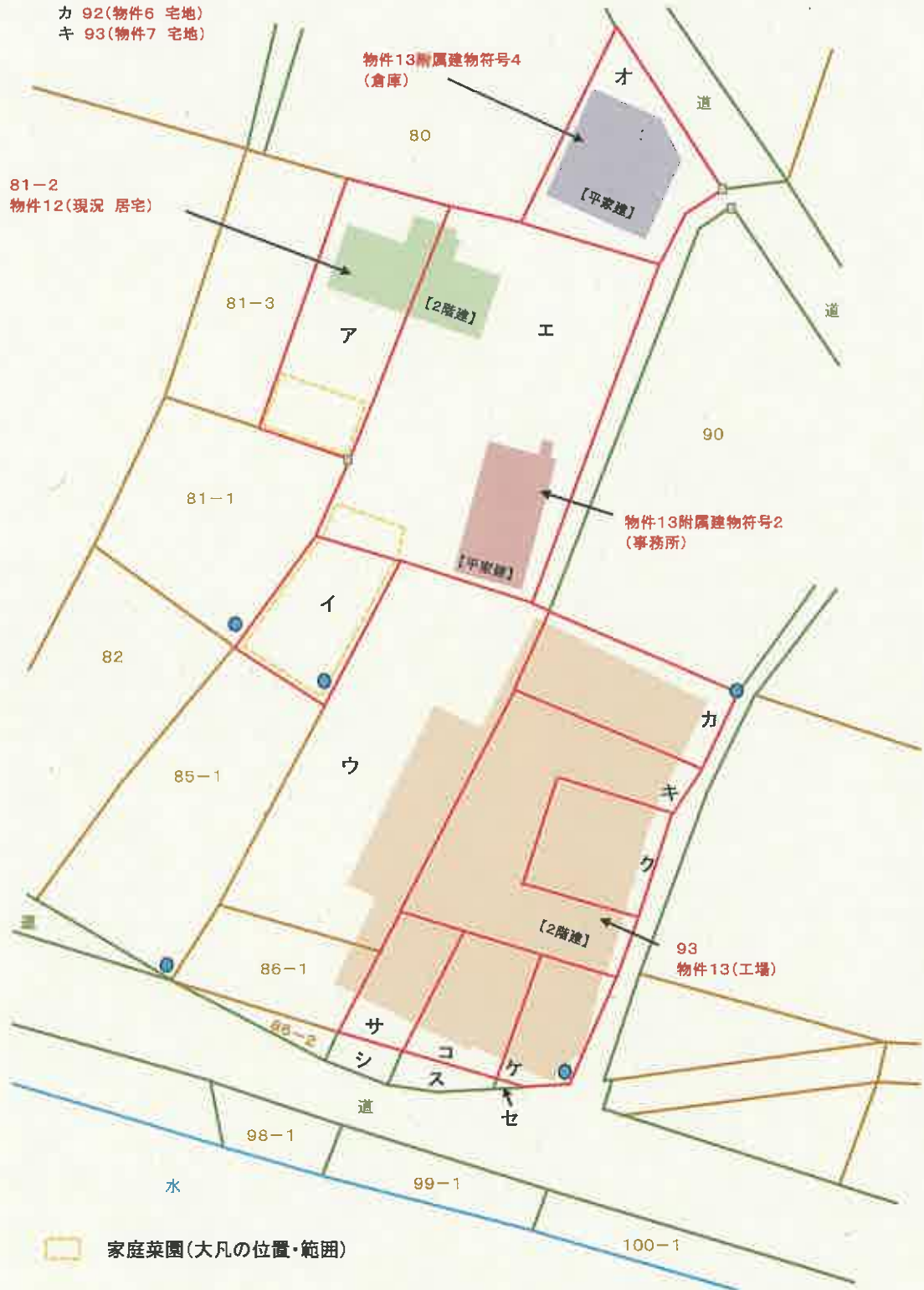
令和7年10月24日

甲府地方方法務局吉田出張所

登記簿

土地建物位置概略図 1

- | | |
|----------------|-----------------|
| ア 81-2(物件1 宅地) | ク 94(物件8 宅地) |
| イ 85-3(物件2 宅地) | ケ 95-1(物件9 宅地) |
| ウ 87(物件3 宅地) | コ 96-1(物件10 宅地) |
| エ 88(物件4 宅地) | サ 97-1(物件11 宅地) |
| オ 89(物件5 宅地) | |
| カ 92(物件6 宅地) | |
| キ 93(物件7 宅地) | |



【申立外の近隣地(14筆)を表示】

(21 枚目)

土地建物位置概略図2

ア 81-2(物件1 宅地)
 イ 85-3(物件2 宅地)
 ウ 87(物件3 宅地)
 エ 88(物件4 宅地)
 オ 89(物件5 宅地)
 カ 92(物件6 宅地)

● 祠
 □ 境界標



81-2 物件12(現況 居宅)

建物図面に反映されていない箇所

物件13附属建物符号2(事務所)

物件13附属建物符号4(倉庫)

物置(定着性なし)



【 申立外の近隣地（4筆）を表示 】

（ 22 枚目 ）

土地建物位置概略図3

ア 81-2(物件1 宅地) ク 94(物件8 宅地)
 イ 85-3(物件2 宅地) ケ 95-1(物件9 宅地)
 ウ 87(物件3 宅地) コ 96-1(物件10 宅地)
 エ 88(物件4 宅地) サ 97-1(物件11 宅地)
 カ 92(物件6 宅地)
 キ 93(物件7 宅地)



物置(定着性なし)

電柱

変電設備

外階段

境界標

シ 97-2
 ス 96-2
 セ 95-2

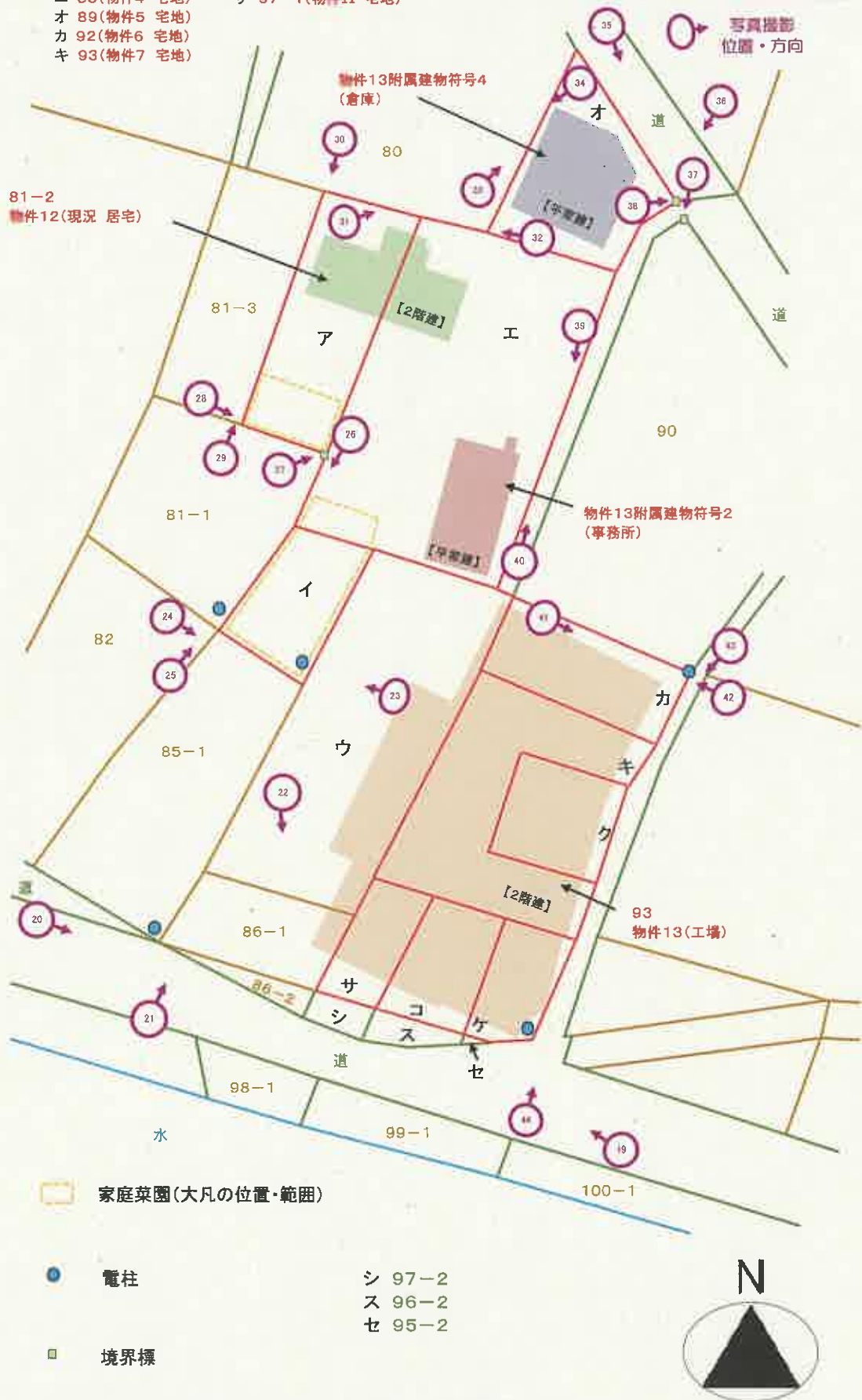


【 申立外の近隣地 (12筆) を表示 】

(23 枚目)

土地建物位置概略図 1

- | | |
|----------------|-----------------|
| ア 81-2(物件1 宅地) | ク 94(物件8 宅地) |
| イ 85-3(物件2 宅地) | ケ 95-1(物件9 宅地) |
| ウ 87(物件3 宅地) | コ 96-1(物件10 宅地) |
| エ 88(物件4 宅地) | サ 97-1(物件11 宅地) |
| オ 89(物件5 宅地) | |
| カ 92(物件6 宅地) | |
| キ 93(物件7 宅地) | |



【申立外の近隣地（14筆）を表示】

（ 24 枚目 ）



写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図2

- ア 81-2(物件1 宅地)
- イ 85-3(物件2 宅地)
- ウ 87(物件3 宅地)
- エ 88(物件4 宅地)
- オ 89(物件5 宅地)
- カ 92(物件6 宅地)

- 祠
- 境界標



81-2 物件12(現況 居宅)

建物図面に反映されていない箇所

物件13附属建物符号2(事務所)

物件13附属建物符号4(倉庫)

物置(定着性なし)



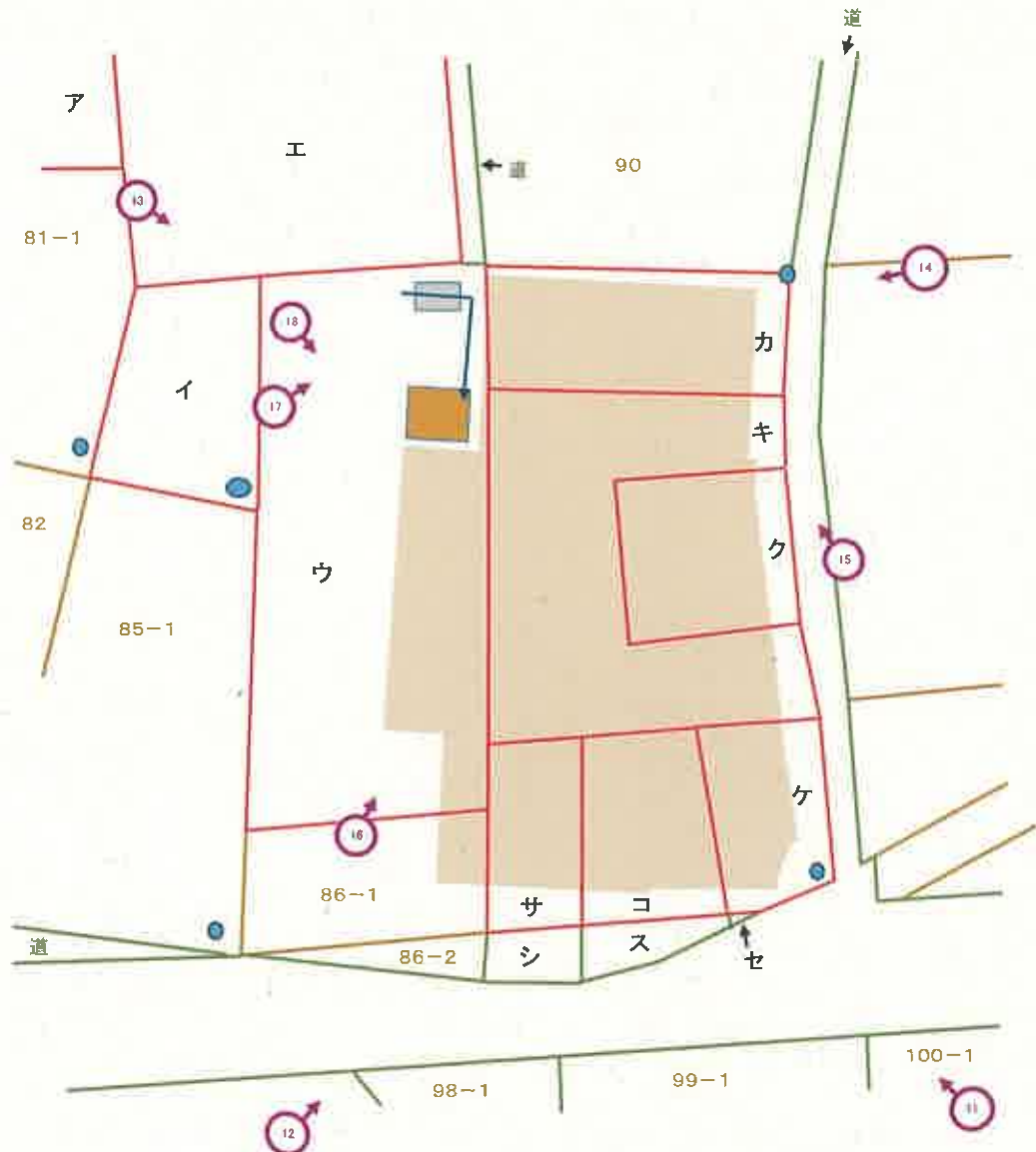
【 申立外の近隣地（4筆）を表示 】

(25 枚目)

土地建物位置概略図3

ア 81-2(物件1 宅地) ク 94(物件8 宅地)
 イ 85-3(物件2 宅地) ケ 95-1(物件9 宅地)
 ウ 87(物件3 宅地) コ 96-1(物件10 宅地)
 エ 88(物件4 宅地) サ 97-1(物件11 宅地)
 カ 92(物件6 宅地)
 キ 93(物件7 宅地)

写真撮影
位置・方向



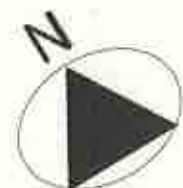
物置(定着性なし)

変電設備

外階段

電柱

シ 97-2
 ス 96-2
 セ 95-2



【 申立外の近隣地 (12筆) を表示 】

(26 枚目)

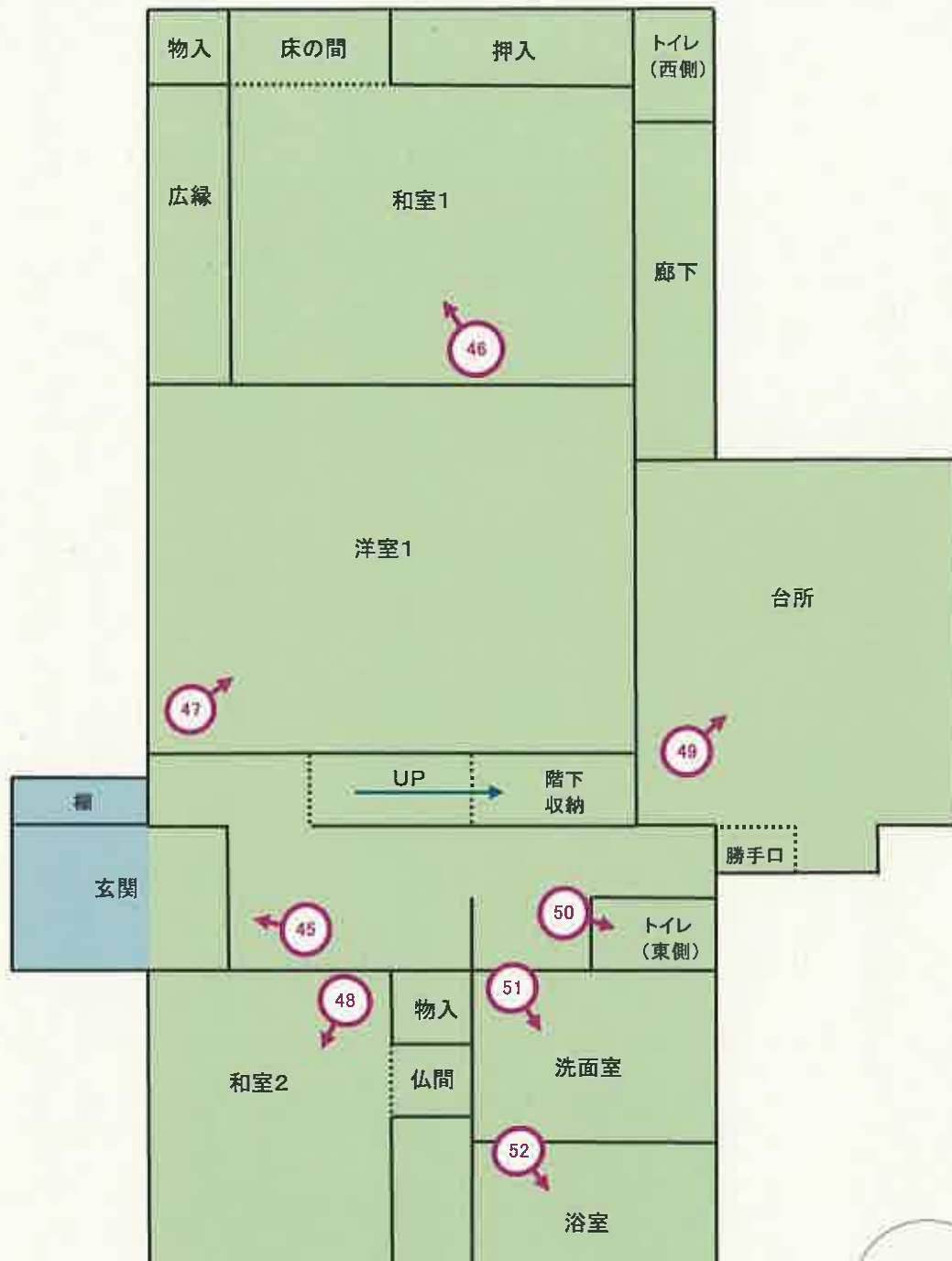
間取図（物件12）



建物図面に反映されて
いない箇所



写真撮影
位置・方向



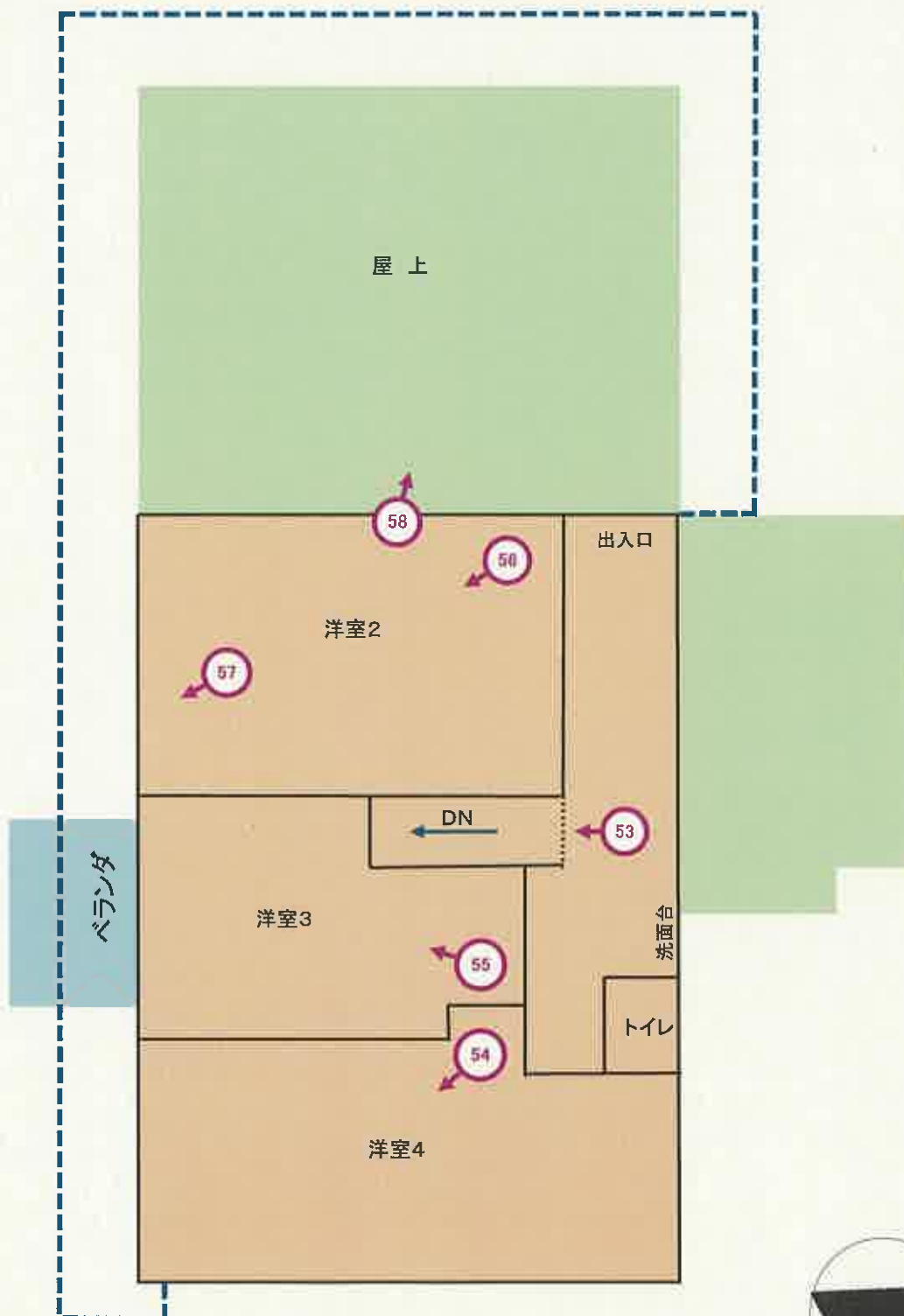
【1階】

（ 27 枚目 ）

間取図（物件12）



写真撮影
位置・方向



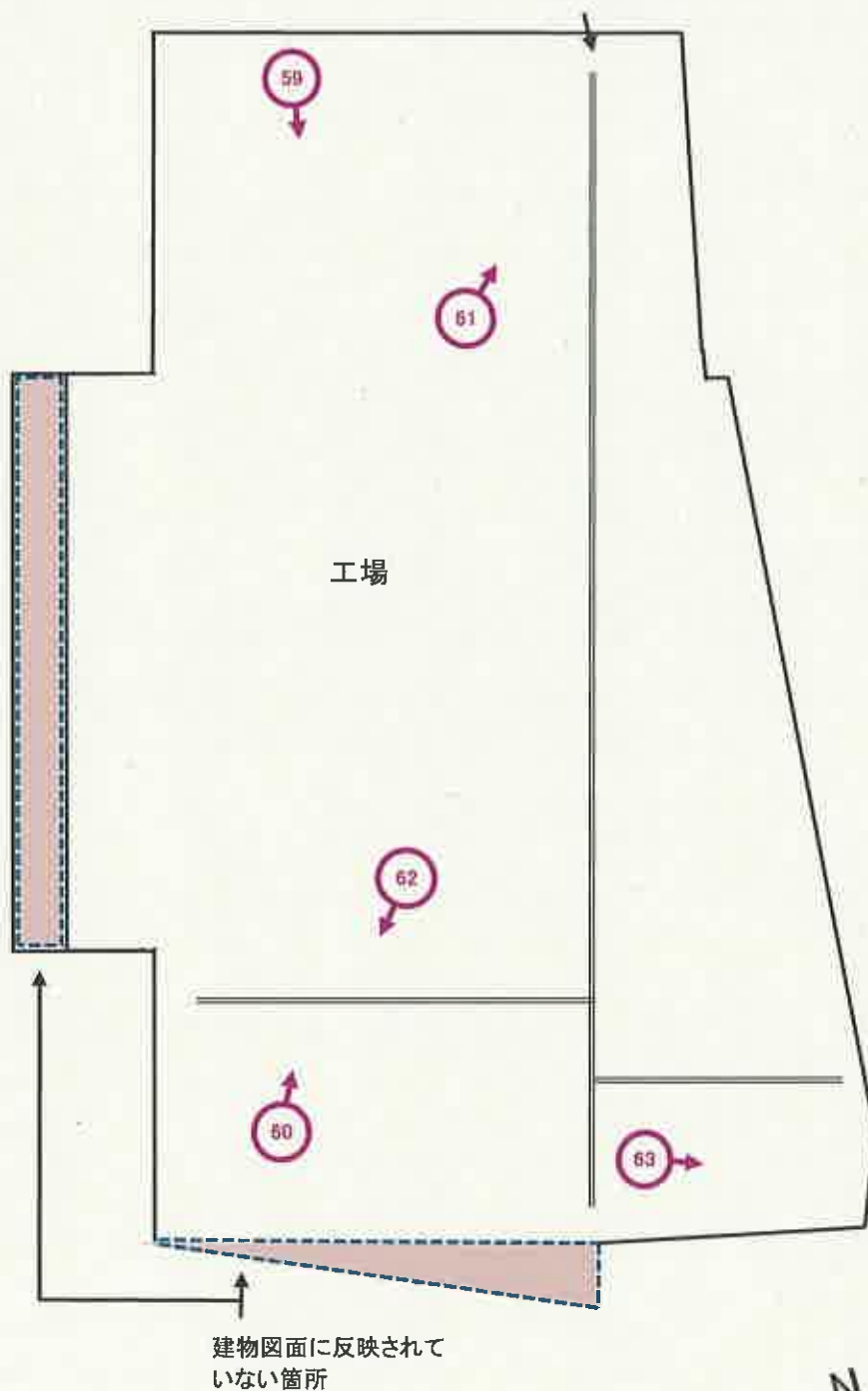
【2階】



間取図（物件13）

写真撮影
位置・方向

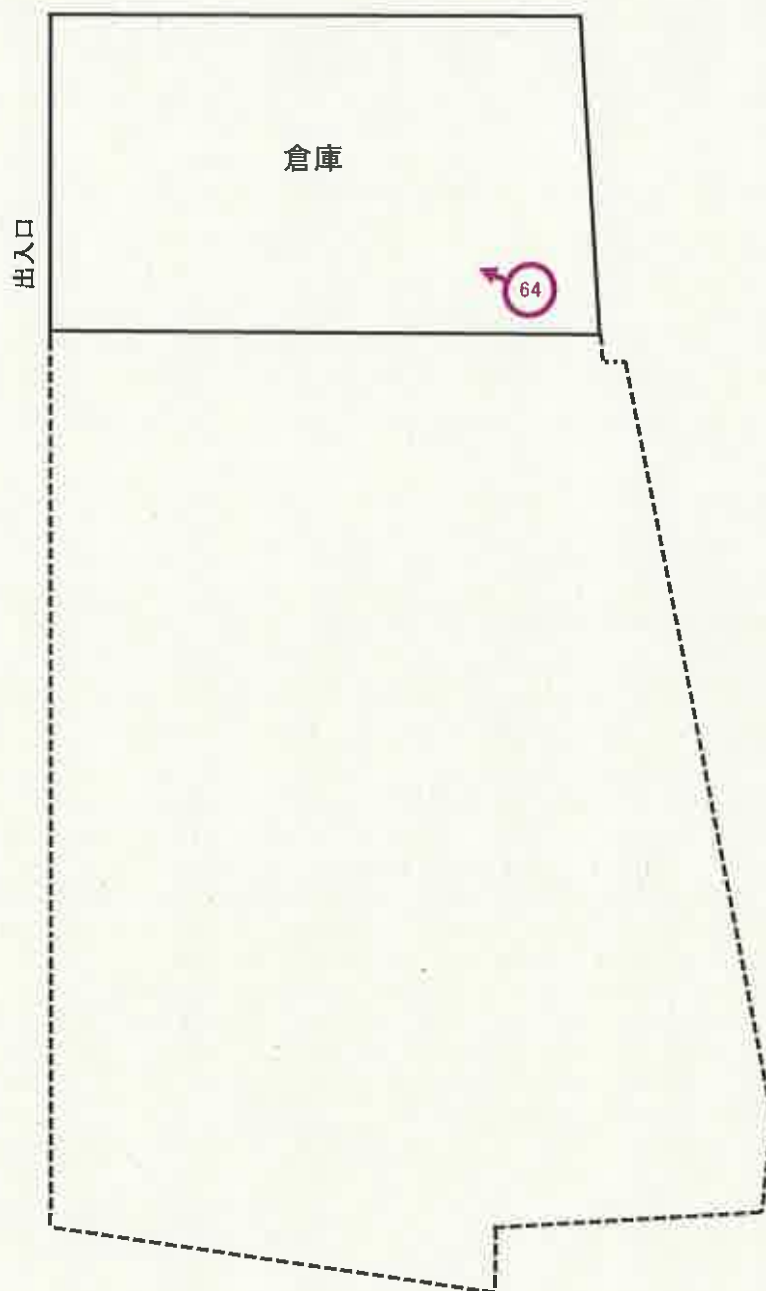
クレーンの可動域
(大凡の位置)



【1階】

間取図（物件13）

写真撮影
位置・方向

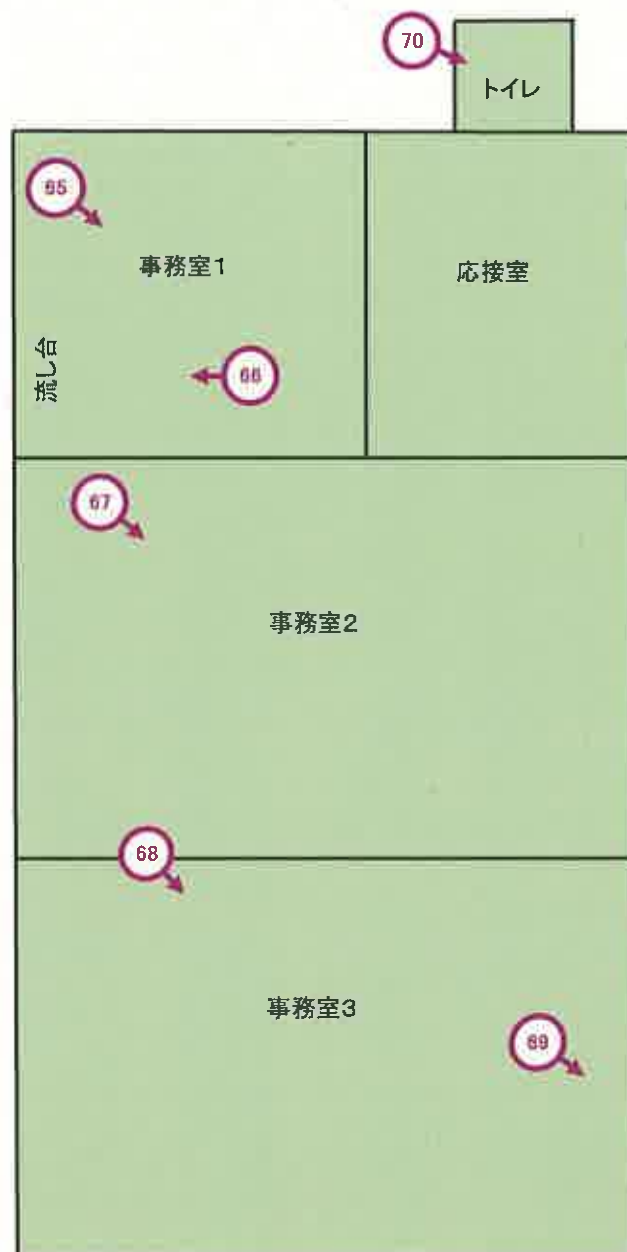


【2階】



（ 30 枚目 ）

間取図（物件13）
附属建物符号2（事務所）



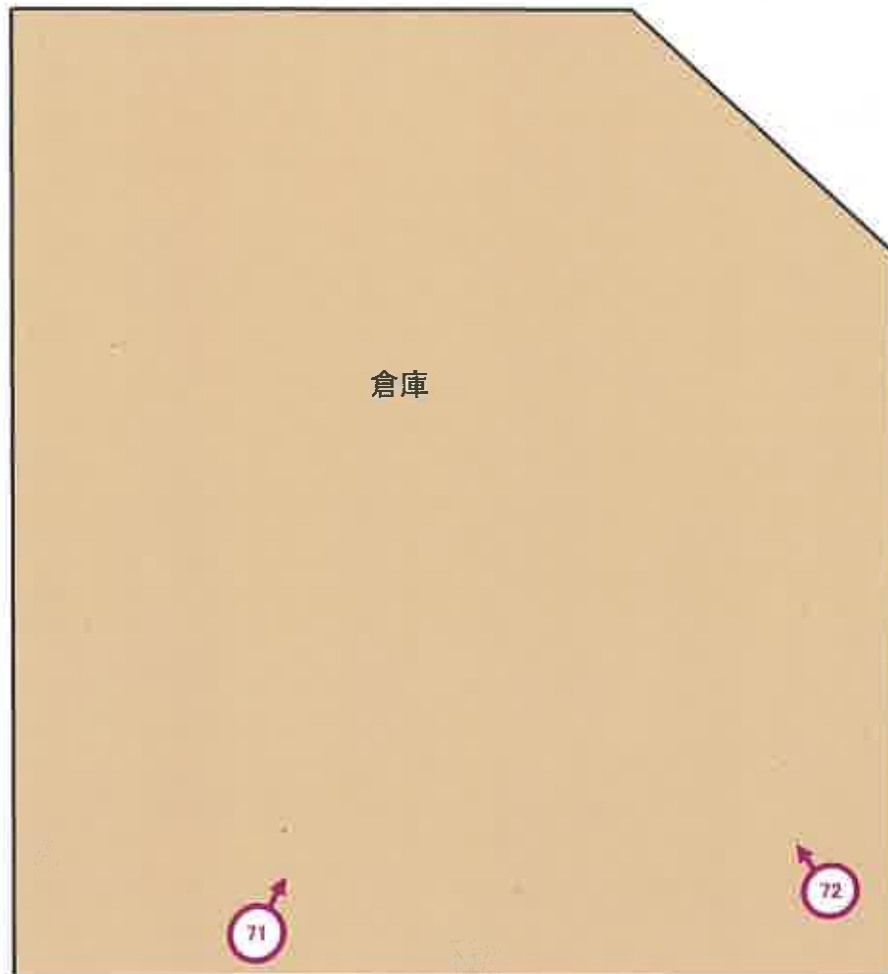
【1階】



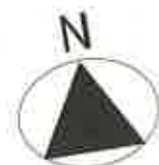
間取図（物件13）
附属建物符号4（倉庫）



写真撮影
位置・方向



【1階】



物件12(現況 居宅)

1



物件12(現況 居宅)

2



3

物件12(現況 居宅)

物置(定着性なし)



4

物件12(現況 居宅)



5

物件13附属建物
符号2(事務所)



6

物件13附属建物
符号2(事務所)



7

物件13附属建物
符号4(倉庫)



8

物件13附属建物
符号4(倉庫)



9

物件13附属建物
符号4(倉庫)



10



祠及びその周辺を撮影したもの

11

物件13(工場)



12

物件13(工場)



物件13(工場)

13



物件13(工場)

14



物件13(工場)

15



物件13(工場)

16



17

変電設備

物置(定着性なし)



18

物置(定着性なし)



物件13(工場)

19



接道関係

物件13(工場)

20



接道関係

21



22



23



24



25

西側隣地
(81-1)

物件2(宅地)



26

物件2(宅地)

西側隣地
(81-1)



物件4(宅地)付近

ビニールシート

27

物件1(宅地)

物件4(宅地)



ビニールシート

境界標

28

物件1(宅地)

ビニールシート



西側隣地
(81-3)

隣地
(81-1)

29

西側隣地
(81-3)

物件1(宅地)



隣地
(81-1)

30

物件1(宅地)

西側隣地
(81-3)



北側隣地
(80)

31



北側隣地
(80)

石

物件1(宅地)

32



北側隣地
(80)

物件4(宅地)

物件5(宅地)

33

物件5(宅地)



北側隣地
(80)

34

北側隣地
(80)



物件5(宅地)

35

物件13附属建物
符号4(倉庫)



接道関係

36

東側近隣地
(90)

物件1(宅地)

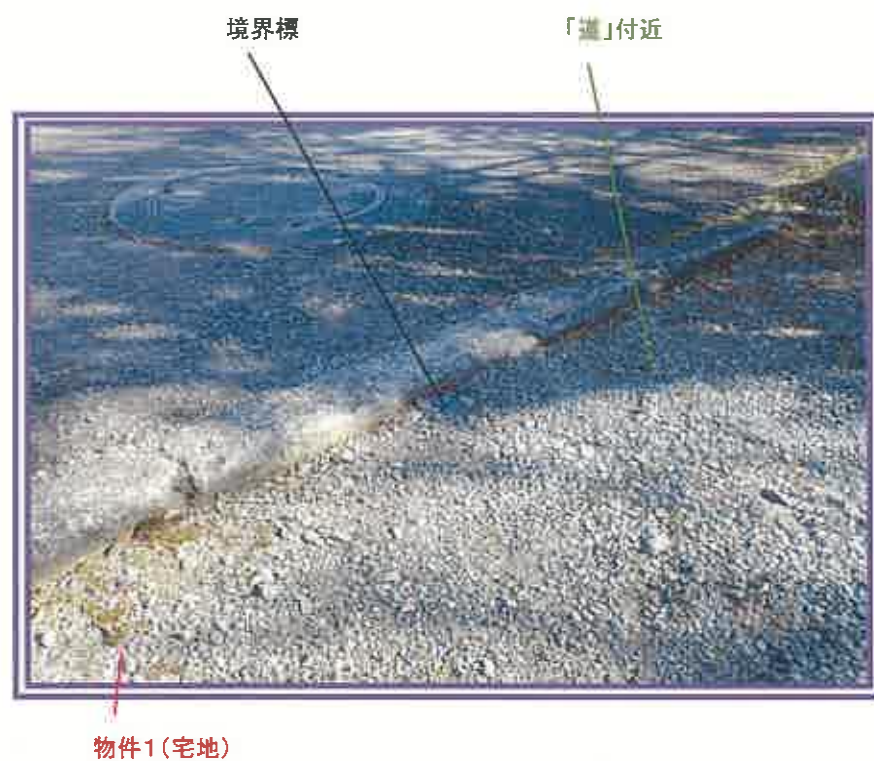


「道」付近

37



38



39



40



41



隙地
(90)

物件6(宅地)

42



物件6(宅地)

隙地
(90)

43

物件6(宅地)



「道」付近

44

物件9(宅地)



「道」付近

45



玄関
(物件12(居宅))

46



和室1
(物件12(居宅))

47



洋室1
(物件12(居宅))

48



和室2
(物件12(居宅))

49



台所
(物件12(住宅))

50



トイレ(1階東側)
(物件12(住宅))

51



洗面室
(物件12(居宅))

52



浴室
(物件12(居宅))

53



2階から、階段方向を撮影したもの(物件12(居宅))

54



洋室4
(物件12(居宅))

55



洋室3
(物件12(住宅))

56



洋室2
(物件12(住宅))

57



洋室2の壁のクロスに損傷が認められる状況を撮影したもの(物件12(居宅))

58



屋上
(物件12(居宅))

59



工場
(物件13(工場))

60



工場
(物件13(工場))

61

クレーン



工場
(物件13(工場))

62

クレーン



工場
(物件13(工場))

63



外壁に隙間が認められる状況を撮影したもの(物件13(工場))

64



2階倉庫
(物件13(工場))

65



事務室1
(物件13附属建物符号1(事務所))

66



事務室1内に設置されている流し台及びその周辺を撮影したもの
(物件13附属建物符号1(事務所))

67



事務室2
(物件13附属建物符号1(事務所))

68



事務室3
(物件13附属建物符号1(事務所))

69



事務室3の壁のクロスに損傷が認められる状況を撮影したもの
(物件13附属建物符号1(事務所))

70



トイレ
(物件13附属建物符号1(事務所))

71



倉庫
(物件13附属建物符号4(倉庫))

72



倉庫
(物件13附属建物符号4(倉庫))

令和 7 年（ケ）第 1 0 1 号

令和 8 年 1 月 2 7 日 現地調査

令和 8 年 3 月 2 3 日 評 価

評価番号（競）第 2 1 7 2 - 1 号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

(1) ~ (1 3)

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金12,840,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金490,000円
物件2（土地）	金520,000円
物件3（土地）	金1,100,000円
物件4（土地）	金2,110,000円
物件5（土地）	金440,000円
物件6（土地）	金320,000円
物件7（土地）	金650,000円
物件8（土地）	金240,000円
物件9（土地）	金170,000円
物件10（土地）	金220,000円
物件11（土地）	金150,000円
物件12（建物）	金1,000,000円
物件13（建物）	金5,430,000円

- 1 一括価格は、物件1～13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・2と物件4の一部については物件12のための土地利用権等価格を控除した価格、物件3、物件4の一部及び物件5～11については物件13の建物及び附属建物の土地利用権等価格を控除した価格、物件12及び物件13については当該土地利用権等価格付建物としての価格である。なお、物件13については、目的外土地の土地利用権等価格を含んでいる。

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 地 積	物件目録と同じ	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録と同じ	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録と同じ	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録と同じ	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録と同じ	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録と同じ	

7	所在地 地目 地積	物件目録と同じ	
8	所在地 地目 地積	物件目録と同じ	
9	所在地 地目 地積	物件目録と同じ	
10	所在地 地目 地積	物件目録と同じ	
11	所在地 地目 地積	物件目録と同じ	
12	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録と同じ 事務所 居宅 1階 112.09m ² 2階 63.85m ²	居宅 1階 約115m ² 2階 63.85m ²

13	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	1 階 706.57m ² 2 階 156.00m ²	1 階 約741m ² 2 階 156.00m ²
特 記 事 項			
・ 物件 1 から 1 1 の土地は一面地で使用されており、各筆の境界は不明瞭である。 ・ 物件 3 の南側に隣接する目的外土地86番1の土地の一部を物件 1 3 の建物の敷地として占有しているほか、県道に出入りする通路として使用している。物件 5 の北東側が市道に面しているが幅員が狭く、物件 9 ～ 1 1 の南側も県道に面しているが、物件 1 3 の建物があるため、建物の内部に出入りできる程度である。したがって、目的外土地を通行できない場合には大型車等の通行は難しいと思われる。 ・ 本件土地の土壌汚染の可能性について 物件 1 3 の主である建物において、従前鉄骨の錆止め塗装が行われていたことが判明したため、専門機関に土壌汚染の予備調査を依頼した。 塗装を行っていた時期は錆止め塗料に鉛や六価クロムが使用されていた可能性があるためである。 その結果、土壌汚染のリスクがあるという調査結果が得られた。リスクの内容としては、「鉛」「六価クロム」を含む錆止め塗料を取り扱う可能性があった。 「フッ素及びその化合物」を含む樹脂系塗料を取り扱う可能性があった。 水銀灯破損による「水銀及びその化合物」の汚染の可能性。 本格調査を行っていないので、汚染については可能性であり、水質汚濁防止法による有害物質の特定施設の使用事業所ではないため事業廃止後の調査義務も発生しないが、土壌汚染のリスクはあるので、評価においては土壌汚染の可能性があるという前提で評価額を決定している。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物件目録

- 1 所 在 都留市与縄字中村
地 番 81番2
地 目 宅地
地 積 196.64平方メートル
- 2 所 在 都留市与縄字中村
地 番 85番3
地 目 宅地
地 積 104.13平方メートル
- 3 所 在 都留市与縄字中村
地 番 87番
地 目 宅地
地 積 443.72㎡
- 4 所 在 都留市与縄字中村
地 番 88番
地 目 宅地
地 積 566.30平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 都留市与縄字中村
地 番 89番
地 目 宅地
地 積 176.25平方メートル

6 所 在 都留市与縄字中村
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 128.35平方メートル

7 所 在 都留市与縄字中村
地 番 93番
地 目 宅地
地 積 262.95平方メートル

8 所 在 都留市与縄字中村
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 97.65平方メートル

物 件 目 録

- 9 所 在 都留市与縄字中村
 地 番 95番1
 地 目 宅地
 地 積 69.79平方メートル
- 10 所 在 都留市与縄字中村
 地 番 96番1
 地 目 宅地
 地 積 88.12平方メートル
- 11 所 在 都留市与縄字中村
 地 番 97番1
 地 目 宅地
 地 積 60.64平方メートル
- 12 所 在 都留市与縄字中村 81番地2、88番地
 家屋番号 81番2
 種 類 事務所 居宅
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 112.09平方メートル
 2階 63.85平方メートル

物件目録

13 所 在 都留市与縄字中村 93番地、86番地1、87番地、
88番地、89番地、92番地、94番地、95番地1
96番地1、97番地1

家屋番号 93番

種類 工場

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 706.57平方メートル
2階 156.00平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種類 事務所

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 82.61平方メートル

符 号 4

種類 倉庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 95.41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1～11)

位置・交通	富士急行線「禾生」駅から南東方へ道路距離で約2kmに位置する。	
付近の状況	県道沿いに既存の住宅のほか、事業所等もみられる地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 70% 200%
画地条件	地積：2,194.54㎡ 形状：不整形地 間口：約19m（南側道路に対して） 奥行：約90m 地勢：平坦地 接面道路との関係：二方路地（赤道は考慮しない）	
接面道路の状況	南側：幅員約8.6m舗装県道（県道四日市場上野原線、建築基準法第42条1項1号道路） 北東側：幅員約4.7m舗装市道（市道日向上手線、建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件12・13の建物及び附属建物の敷地として利用している。	
供給処理施設	上水道：有り 下水道：なし（浄化槽） 都市ガス：なし	
特記事項	・本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・物件1から11の土地は一面地で使用されており、各筆の境界は不明瞭である。	

- ・ 物件3の南側に隣接する目的外土地86番1の土地の一部を物件13の建物の敷地として占有しているほか、県道に出入りする通路として使用している。物件5の北東側が市道に面しているが幅員が狭く、物件9～11の南側も県道に面しているが、物件13の建物があるため、建物の内部に出入りできる程度である。したがって、目的外土地を通行できない場合には大型車等の通行は難しいと思われる。
- ・ 本件土地の土壤汚染の可能性について
物件13の主である建物において、従前鉄骨の錆止め塗装が行われていたことが判明したため、専門機関に土壤汚染の予備調査を依頼した。塗装を行っていた時期は錆止め塗料に鉛や六価クロムが使用されていた可能性があるためである。
その結果、土壤汚染のリスクがあるという調査結果が得られた。リスクの内容としては、「鉛」「六価クロム」を含む錆止め塗料を取り扱う可能性があった。
「フッ素及びその化合物」を含む樹脂系塗料を取り扱う可能性があった。水銀灯破損による「水銀及びその化合物」の汚染の可能性。
本格調査を行っていないので、汚染については可能性であり、水質汚濁防止法による有害物質の特定施設の使用事業所ではないため事業廃止後の調査義務も発生しないが、土壤汚染のリスクはあるので、評価においては土壤汚染の可能性があるという前提で評価額を決定している。
- ・ 物件4、5の東側及び物件6、7、8、9の東側に法定外の赤道があるが、現況不明瞭で多方路地としての効用増もない。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 1 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57年10月20日 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建 屋 根：陸屋根、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、クッションフロアほか
床面積（現況）	1 階：約115㎡ 2 階：63.85㎡ 延：約178.85㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	経年相応の摩滅がみられ、維持管理の状況はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	・ 1 階の一部が増築されており、現況の床面積は約115㎡である。 ・ 建築時期から推定して、使用資材にアスベストが混入している可能性があるので、建物取り壊し時には注意が必要である。

(

(

区 分	附属建物 符号 2
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44年11月30日 経過年数：約57年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディングほか
床面積（現況）	82.61㎡
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	随所に摩滅がみられ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	使用借人が工場として使用している。
特記事項	

区 分	附属建物 符号 4
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60年10月31日 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディングほか
床面積（現況）	95.41㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	随所に摩滅がみられ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	使用借人が工場として使用している。
特記事項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格 (物件1～11)

目的土地の建付地価格を求め、土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	24,500	0.47	196.64	1.0	2,260,000
2	24,500	0.47	104.13	1.0	1,200,000
3	24,500	0.47	443.72	1.0	5,110,000
4	24,500	0.47	566.30	1.0	6,520,000
5	24,500	0.47	176.25	1.0	2,030,000
6	24,500	0.47	128.35	1.0	1,480,000
7	24,500	0.47	262.95	1.0	3,030,000
8	24,500	0.47	97.65	1.0	1,120,000
9	24,500	0.47	69.79	1.0	800,000
10	24,500	0.47	88.12	1.0	1,010,000
11	24,500	0.47	60.64	1.0	700,000

ア 標準画地価格

地価調査 基準地 都留（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 27,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.7/100 & \times 100/102 & \times 100/110 & \div & 24,500\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位＋2

◇地域格差：交通接近条件 ＋5%
 街路条件 －5%
 環境条件 ＋10%

$$(100\% + 5\%) \times (100\% - 5\%) \times (100\% + 10\%) \div 110\%$$

イ 個別格差

規模が大きい －10%
 形状が劣る －20%
 二方路地 ＋2%
 目的外土地が介在 －20%
 土壤汚染のリスクがある －20%

$$\begin{array}{l} (100\% - 10\%) \times (100\% - 20\%) \times (100\% + 2\%) \\ \times (100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) \div 47\% \end{array}$$

目的外土地86番1の土地価格の査定

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(標準画地価格)} & & \text{(個別格差率)} & & \text{(地積)} & & \text{(土地価格)} \\ 24,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 90\% & \times & 104\text{m}^2 & = & 2,290,000\text{円} \end{array}$$

個別格差率：規模が小さい －10%

(2) 建物価格（物件12、13）

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、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求めたが、いずれの建物も経済的な残存耐用年数はないものと判断し、それぞれ残価率程度と判断して現価率を査定し、下記により建物価格を求めた。物件13の附属建物については経済的な価値はないものと判断した。

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
12	220,000	約178.85	0.01	390,000
13	98,000	約897	0.01	880,000

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

イ 現況延床面積：一部概測数量を採用

ウ 上記のとおり、残価率程度と判断して査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～11について土地利用権等価格を控除し、建物12、13については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。収益価格は対象物件の状況から賃貸を想定するのが困難であるため査定しなかった。

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		占有割合	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ≒
1	2,260,000	法定地上権	0.55	1.0	1,240,000
2	1,200,000	場所的利益	0.1	1.0	120,000
3	5,110,000	法定地上権	0.55	1.0	2,810,000
4	6,520,000	場所的利益 法定地上権	0.1 0.55	0.5 0.5	330,000 1,790,000 2,120,000
5	2,030,000	法定地上権	0.55	1.0	1,120,000
6	1,480,000	法定地上権	0.55	1.0	810,000
7	3,030,000	法定地上権	0.55	1.0	1,670,000
8	1,120,000	法定地上権	0.55	1.0	620,000
9	800,000	法定地上権	0.55	1.0	440,000
10	1,010,000	法定地上権	0.55	1.0	560,000
11	700,000	法定地上権	0.55	1.0	390,000

イ：土地利用権等について

- ・物件12の建物の土地利用権が及ぶ範囲を物件1、2と4の一部と判断し物件1は法定地上権、物件2と物件4の位置には場所的利益を考慮して土地利用権等割合を求め、物件12の土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 & (\text{物件1})1,240,000\text{円} + (\text{物件2})120,000\text{円} + (\text{物件4})330,000\text{円} \\
 & = 1,690,000\text{円}
 \end{aligned}$$

- ・ 物件 1 3 の建物の土地利用権が及ぶ範囲を物件 3、物件 4 の一部、物件 5 ～ 1 1、各土地に対して法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。
また、目的外土地に対する土地利用権を使用借権と判断し、下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 & (\text{物件 3}) 2,810,000\text{円} + (\text{物件 4}) 1,790,000\text{円} + (\text{物件 5}) 1,120,000\text{円} \\
 & + (\text{物件 6}) 810,000\text{円} + (\text{物件 7}) 1,670,000\text{円} + (\text{物件 8}) 620,000\text{円} \\
 & + (\text{物件 9}) 440,000\text{円} + (\text{物件 10}) 560,000\text{円} + (\text{物件 11}) 390,000\text{円} \\
 & = 10,210,000\text{円}
 \end{aligned}$$

- ・ 目的外土地の土地利用権等価格

$$\begin{array}{rclcl}
 (\text{土地価格}) & & (\text{土地利用権等価格割合}) & & (\text{土地利用権等価格}) \\
 2,290,000\text{円} & \times & 10\% & = & 230,000\text{円}
 \end{array}$$

- ・ 物件 1 3 の土地利用権等価格

$$10,210,000\text{円} + 230,000\text{円} = 10,440,000\text{円}$$

② 評価額

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 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オキ
1	2,260,000	－1,240,000	1.0	0.8	0.6	490,000
2	1,200,000	－120,000	1.0	0.8	0.6	520,000
3	5,110,000	－2,810,000	1.0	0.8	0.6	1,100,000
4	6,520,000	－2,120,000	1.0	0.8	0.6	2,110,000
5	2,030,000	－1,120,000	1.0	0.8	0.6	440,000
6	1,480,000	－810,000	1.0	0.8	0.6	320,000
7	3,030,000	－1,670,000	1.0	0.8	0.6	650,000
8	1,120,000	－620,000	1.0	0.8	0.6	240,000
9	800,000	－440,000	1.0	0.8	0.6	170,000
10	1,010,000	－560,000	1.0	0.8	0.6	220,000
11	700,000	－390,000	1.0	0.8	0.6	150,000
12	390,000	＋1,690,000	1.0	0.8	0.6	1,000,000
13	880,000	＋10,440,000	1.0	0.8	0.6	5,430,000
一括価格（合計）						12,840,000

エ 市場性減価：本件対象物件は、工場と居宅が混在し、規模が大きいため総額が嵩み、かつ入口部分に目的外土地が介在するなど個別的要因において減価しているものの、一体としてみた場合、購入希望者が極端に限定されられると思われるので、20%の市場性減価を行った。

オ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 都留（県）－2

所 在：都留市法能字海戸152番1

価 格：27,600円／㎡

位 置：谷村町駅2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：269㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第一種住居地域
指定建ぺい率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：農地の中に一般住宅、小工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

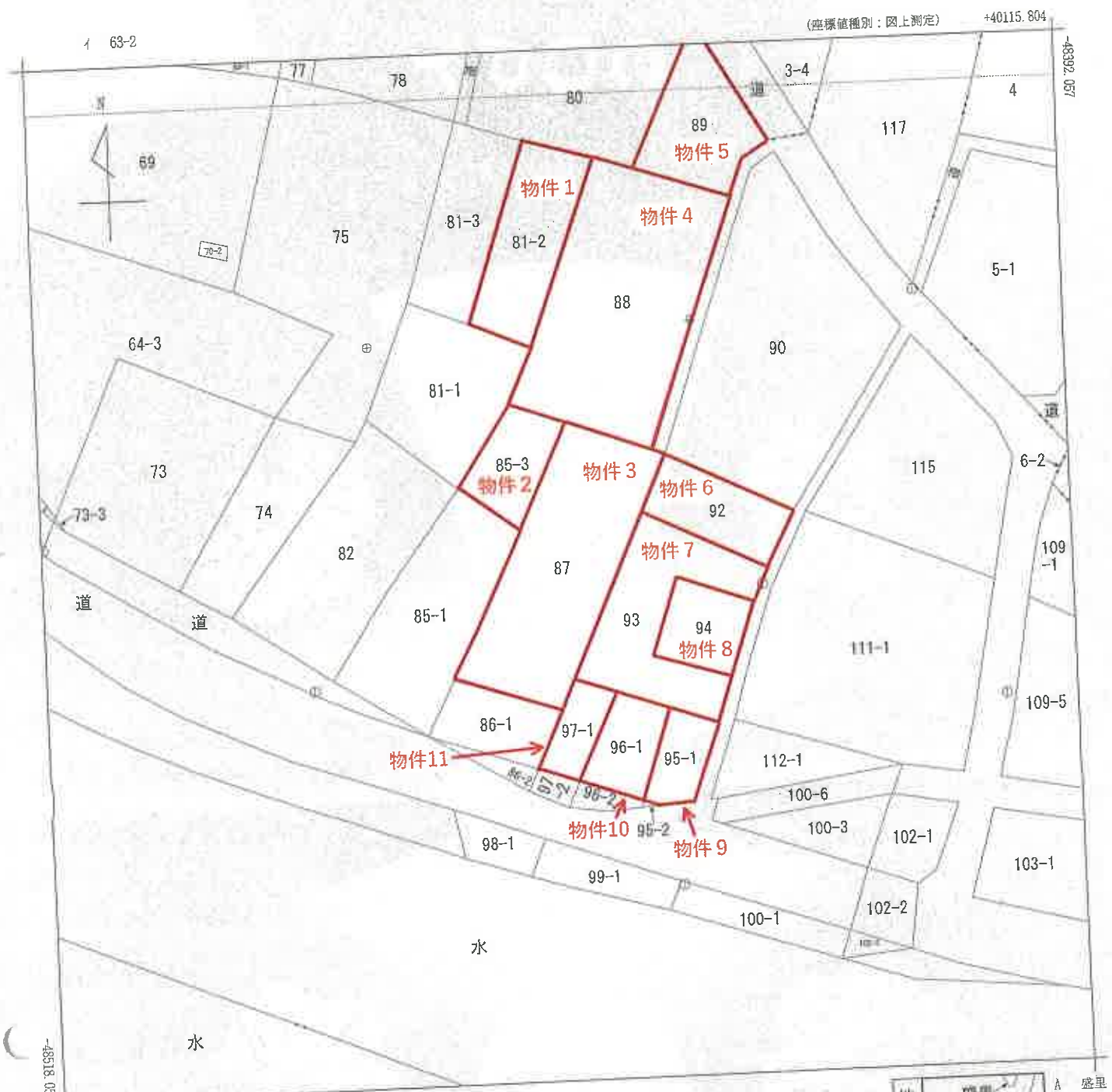
◇建物図面・各階平面図写し

以 上



1:25,000 相当

昭文社マツプル



(座標値種別：図上測定)
+40115.804
-48302.057
-48318.057
+40115.804
(座標値種別：図上測定)
[注] 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	都留市与繩字中村				地番	87番		
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	他図(法第14条第1項)	種類	地形図
作成年月日	昭和59年3月				備考 付年月日 (原図)			補事項	

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。
(甲府地方務局大月支局管轄)
令和7年10月24日
甲府地方務局吉田出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

地図写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和57年11月1日

116869

各階平面図



** ユカ メンベキ ケイザン **

15.30 X 6.45 = 98.6550

4.50 X 2.70 = 12.1500

1.80 X 0.70 = 1.2600

計坪数 = 112.0550

床面積 = 112.09M²

2階



** ユカ メンベキ ケイザン **

9.90 X 6.45 = 63.8550

計坪数 = 63.8550

床面積 = 63.85M²

(甲府地方税務局大月支局管轄)

令和7年10月24日

甲府地方税務局吉田出張所

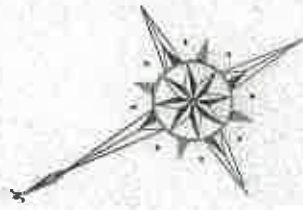
登記官

建物平面図

家屋番号 81-2

建物の所在

郡留市与瀬字中村B1番地2、B8番地



(長源納)

縮尺 1/500

557.11.1

申請人

縮尺 1/250

9月11日作製

作製者

建物図面・各階平面図写し A3版をA4版に縮小

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。
(甲府地方公務局大月支局管轄)
令和7年10月24日 甲府地方公務局吉田出張所

甲府地方法務局吉田出張所

建築物図面・各階平面図写し A3版をA4版に縮小

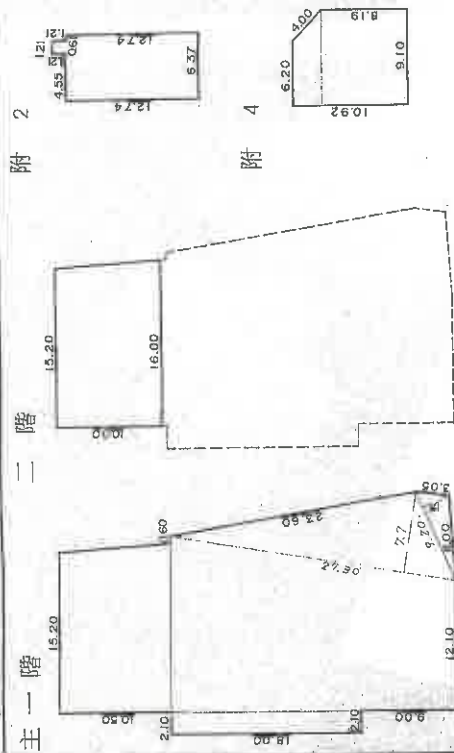
116871

各階平面圖

39

家屋番号

都留市与縄字中村93番地,86番地,187番地,88番地,
89番地,92番地,94番地,95番地,196番地,197番地,1



主 一 階 $(15.20+16.00) \times 10.50 \times 1/2 = 163.8000$

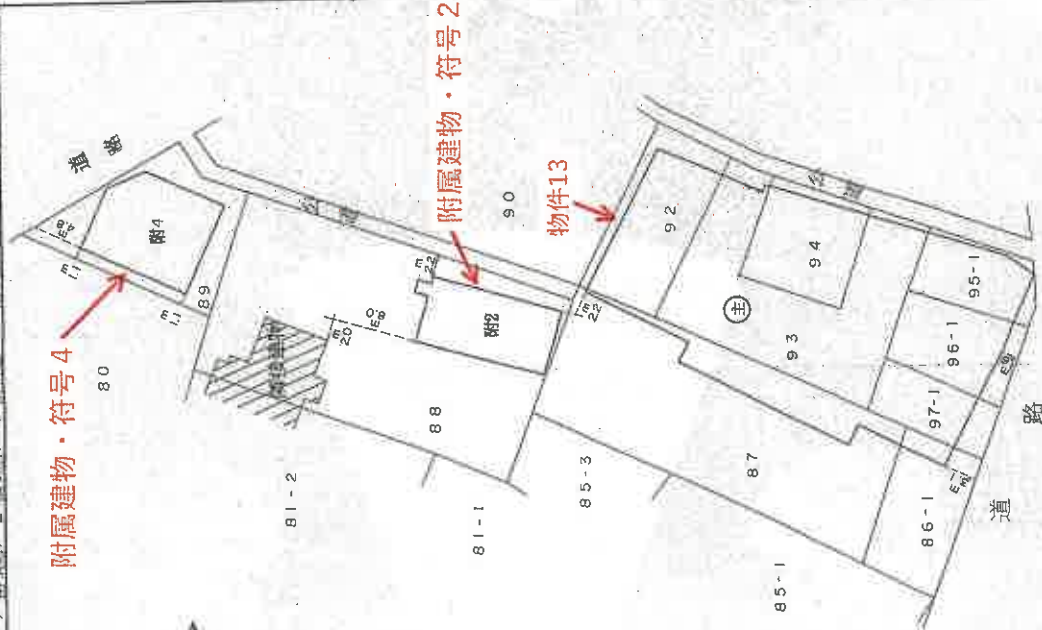
(15. 20+1 6. 00)	$\times 10. 50 \times 1/2 =$	163. 8000
	$2. 1 \times 18. 10 =$	37. 8000
(16. 60+1 2. 10)	$\times 27. 00 \times 1/2 =$	387. 4500
	$27. 30 \times 7. 70 \times 1/2 =$	105. 1050
	$9. 20 \times 2. 70 \times 1/2 =$	12. 4200
	計	706. 5750 m ²

—陸 (15.20+16.00) × 10.00 × 1/2 = 156.0000m²

附 2

附 4

$(6.20+9.10) \times 2.73 \times 1/2 =$	20.8845
$9.10 \times 8.19 =$	74.5290
合 計	95.4135 元



作者

年 9月 4日作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

（三）型屋十地家屋調査士会統一用紙）

261.10.2

(日調運12)