

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 目 録

- 1 所 在 都留市中央一丁目
地 番 347番3
地 目 宅地
地 積 112.96平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 都留市中央一丁目
地 番 348番6
地 目 宅地
地 積 260.71平方メートル

所有者 相川織物株式会社

- 3 所 在 都留市中央一丁目
地 番 348番7
地 目 宅地
地 積 112.23平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1
家屋 番号 347番1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 11.40平方メートル



物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

5 所 在 都留市中央一丁目 347番地1、348番地6

家屋 番号 347番1の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 188.13平方メートル

2階 180.68平方メートル

3階 132.49平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

所有者 相川織物株式会社

6 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1

家屋 番号 348番6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 41.15平方メートル

(現況)

床 面 積 約36平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1

家屋 番号 348番6の2



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 58.78平方メートル 2階 46.77平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	16.56平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 6, 7】

本件所有者亡A相続財産が占有している。

【物件番号5】

本件所有者相川織物(株)が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番350番1)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

隣地(地番342番5)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 都留市中央一丁目
地 番 347番3
地 目 宅地
地 積 112.96平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 都留市中央一丁目
地 番 348番6
地 目 宅地
地 積 260.71平方メートル

所有者 相川織物株式会社

3 所 在 都留市中央一丁目
地 番 348番7
地 目 宅地
地 積 112.23平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1
家屋 番号 347番1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 11.40平方メートル



物件目録

所有者 亡A相続財産

5 所 在 都留市中央一丁目 347番地1、348番地6

家屋 番号 347番1の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 188.13平方メートル
2階 180.68平方メートル
3階 132.49平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

所有者 相川織物株式会社

6 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1

家屋 番号 348番6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 41.15平方メートル

(現況)

床 面 積 約36平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1

家屋 番号 348番6の2



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 58.78平方メートル
2階 46.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.56平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第110号

令和 8年 3月 6日受理

令和 8年 4月 14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 都留市中央一丁目

地 番 347 番 3

地 目 宅地

地 積 112.96 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 都留市中央一丁目

地 番 348 番 6

地 目 宅地

地 積 260.71 平方メートル

所有者 相川織物株式会社

3 所 在 都留市中央一丁目

地 番 348 番 7

地 目 宅地

地 積 112.23 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 都留市中央一丁目 348 番地 6、347 番地 1

家屋 番号 347 番 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 11.40 平方メートル



物件目録

所有者 亡A相続財産

- 5 所 在 都留市中央一丁目 347番地1、348番地6
- 家屋 番号 347番1の2
- 種 類 店舗
- 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 188.13平方メートル
2階 180.68平方メートル
3階 132.49平方メートル

所有者 相川織物株式会社

- 6 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1
- 家屋 番号 348番6
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 41.15平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 7 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1
- 家屋 番号 348番6の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 58.78平方メートル
2階 46.77平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 16.56平方メートル
所有者 亡A相続財産



不動産の表示	物件5の建物に係る物件目録中の所在について「347番地1、348番地6」とあるのを「348番地6」とする（合筆による）。 （その余の物件目録との異同については、下記記載を参照）。	
住居表示	都留市中央1丁目2番20号	
土地	物件 2	
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 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（A'（＝物件1・3・4・6・7の各土地建物の所有者の名字）織物株式会社） ☐ その他の者 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	A' 織物株式会社は、登記記録によると、織物仲買並に卸売業を目的とした法人であるが、平成28年12月に会社法の規定によって解散している。	
建物	物件 5	
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。 ☒ 種類：店舗・居宅 ☐ 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（A' 織物株式会社）が本建物を、店舗（閉業状態）・居宅（空家状態）として占有している。	
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	1 都留市中心街にあって、近傍には市役所・裁判所・検察庁などの官衙が存するほか、金融機関・店舗・住宅等も混在している地域にある。 2 昭和45年4月（登記上の表示）の建築であり、室内外の各所に経年（約5	

	5年) 相応の損耗が認められる。とくに、居宅2階の廊下・玄関については、天井からの漏水による傷みが顕著である(写真31)。 3 建物内の店舗部分は、少量の什器備品等が残置された閉業状態にあり、また建物内の居宅部分は、従業員の休憩・宿泊用に本来は供される間取りになっており、少量の家具・日用品等が残置された空家状態にある。なお、店舗と居宅の区分は、間取図中表示したとおりである。 4 本建物(の居宅部分)と、物件7の主たる建物(居宅)とは、1・2階で合棟している(間取図を参照)。 5 東西隣地との境界線近くまで延床しており、とくに西側の2階建物件とは近接している(写真2)。
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 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のとおり

不動産の表示	物件7の建物に係る物件目録中の所在について「348番地6、347番地1」とあるのを「348番地7、347番地3、348番地6」とする（分筆・合筆や、建物の合棟による）。 （その余の物件目録との異同については、下記記載を参照）。
住居表示	都留市中央1丁目2番20号
土地	物件 1・2・3
現況地目	☒ 宅地（物件 1・2・3 ） ☐ 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●●相続財産） ☐ その他の者 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	●A●●は令和6年4月（登記上の表示）に亡くなっているが、相続人が不存在の状況にある。
建物	物件 7
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（亡●A●●相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・倉庫（空家状態）として占有している。
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	1 主たる建物（居宅）につき、昭和33年7月（登記上の表示）の建築であり約70年弱を経年していることから、床の沈み込みや雨漏りによる天井の損傷など、室内外にわたり老朽化による損耗が認められる。また、従たる建物（倉庫）については、昭和45年4月（登記上の表示）の建築であるが、こちらも主たる建物と同程度の損耗が認められる。 2 登記記録によると、主たる建物（居宅）については、昭和44年9月（登記

	上の表示)に変更・一部取毀がなされていることから、この時期に、物件5の建物(のうちの居宅部分)の1・2階部分と合棟されたと推察される。 3 主従の建物の室内には、家具・日用品等が残置されたままである。				
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 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のとおり				

不動産の表示	物件6の建物に係る物件目録中の所在について「348番地6、347番地1」とあるのを「348番地7、347番地3」とする（分筆による）。 （その余の物件目録との異同については、下記記載を参照）。
住居表示	都留市中央1丁目2番20号
土地	物件 1・3
現況地目	■宅地（物件 1・3 ） □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●●相続財産） □その他の者 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	
建物	物件 6
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（■主たる建物 □附属建物）。 □種類： □構造： ■床面積：約36㎡
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（亡●A●●相続財産） □その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空家状態）として占有している。
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	1 昭和33年7月（登記上の表示）の建築であり、約70年弱を経年していることから、床の沈み込みや天井の染みなど、室内外にわたり老朽化による損耗が認められる。 2 施工時期不詳であるが、登記記録によると、物件4の建物（物置）が本建物から分割され、また、改築（主に東側板間（写真56））が施されるなどして現況床面積は、上記のとおり減床している。

	なお、トイレ（写真５７）等が改装された形跡も認められる。 ３ 室内には、比較的少量の日用品等が残置されたままになっている。			
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 平成 年 月 日	号 第 () 年
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4の建物に係る物件目録中の所在について「348番地6、347番地1」とあるのを「347番地3」とする（分筆による）。 （その余の物件目録との異同については、下記記載を参照）。
住居表示	都留市中央1丁目2番20号
土地	物件 1
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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●●相続財産） ☐ その他の者 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	
建物	物件 4
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（亡●A●●相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 物置（概ね空庫状態）として占有している。
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	1 昭和33年7月（登記上の表示）の建築であり、約70年弱を経年していることから、天井や壁の染みなど、室内外にわたって老朽化による損耗が認められる。 2 施工時期不詳であるが、登記記録によると、本建物は物件6の建物（居宅）から分割されている。 3 室内には、比較的少量の電化製品等が残置されたままになっている。

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 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のとおり	

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項
1 道路側の物件2・5の土地建物は主に商業用に、また、それより奥の物件1・3・4・6・7の土地建物は主に居住用に供された不動産であるが、各建物は、一体利用された敷地内に密集して建築されている(各室外写真を参照)ことから、庇や屋根が重なっている箇所も現認される。 よって、各土地間の境界が外観上は判然としておらず、各建物の供給施設については、配管・配線を分岐しているなどの共用状態にあることから、各不動産の相互の利用関係を鑑みると、物件1～7の全土地建物を一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当であると認めた。 2 物件5の建物1階の車庫脇にポンプ室があり、老朽化した汲上設備が内在している(写真17)ことから、かつては地下水を利用していたものと推察される。なお、本件各物件に係る供給施設の概要は、評価書中の記載を参照いただきたい。 3 20枚目の土地建物位置概略図中に点線で示した境界線については、外観上、隣地との境界線が判然としていない。

(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
8年3月17日(火) 9:00-9:10	当庁執行官室	登記記録取得申請(電子申請)
8年3月18日(水) 12:30-15:00	物件所在地 (1回目)	現況調査(閉業・空家状態、建物内立入)、写真撮影
8年3月19日(木) 11:00-11:20	当庁執行官室	占有関係等聴取(電話) 相続財産清算人の弁護士事務所と連絡
8年4月9日(木) 11:00-13:30	物件所在地 (2回目)	現況調査(閉業・空家状態、建物内立入)、写真撮影 <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。

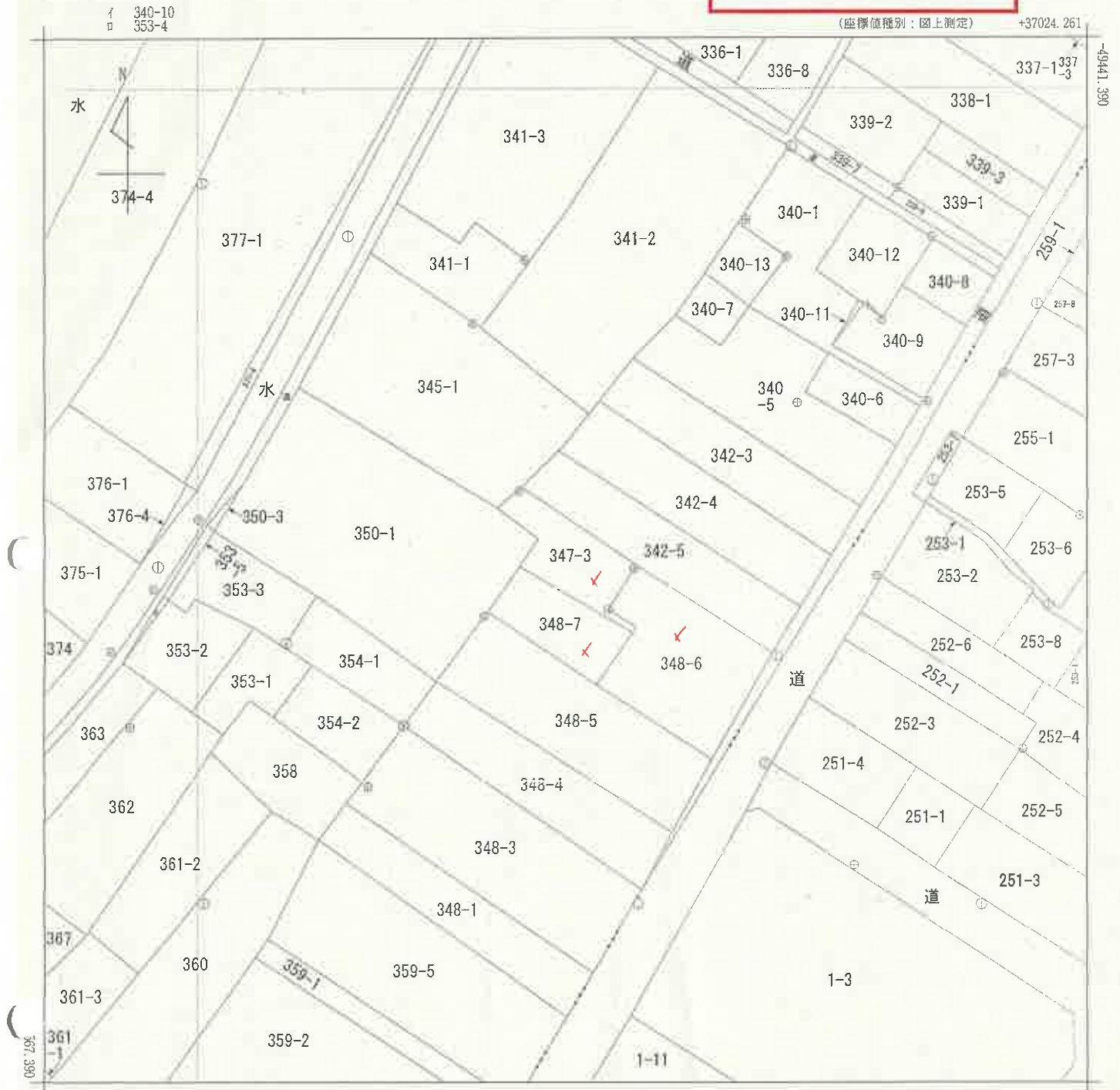
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和 8年 3月18日

本件各建物は閉業・空家状態にあつて、住居の平穏を害する虞れがないため、当職が単独で各建物内に立ち入った（なお、4月9日の臨場の際には、立会人●B●●を付した）。

A3判をA4判に縮小



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	都留市中央一丁目				地番	347番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成9年2月			備付年月日(原図)	平成10年5月25日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和7年12月2日

甲府地方方法務局吉田出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(13 枚目)

113453

建築物階面図

家屋番号 347-1-2

建物の所在 東京都中央区千代田区千代田 1-2-1

主たる建物 二階建て店舗

一階

二階

三階

四階

五階

六階

七階

八階

九階

十階

十一階

十二階

十三階

十四階

十五階

十六階

十七階

十八階

十九階

二十階

二十一階

二十二階

二十三階

二十四階

二十五階

二十六階

二十七階

二十八階

二十九階

三十階

三十一階

三十二階

三十三階

三十四階

三十五階

三十六階

三十七階

三十八階

三十九階

四十階

四十一階

四十二階

四十三階

四十四階

四十五階

四十六階

四十七階

四十八階

四十九階

五十階

五十一階

五十二階

五十三階

五十四階

五十五階

五十六階

五十七階

五十八階

五十九階

六十階

六十一階

六十二階

六十三階

六十四階

六十五階

六十六階

六十七階

六十八階

六十九階

七十階

七十一階

七十二階

七十三階

七十四階

七十五階

七十六階

七十七階

七十八階

七十九階

八十階

八十一階

八十二階

八十三階

八十四階

八十五階

八十六階

八十七階

八十八階

八十九階

九十階

九十一階

九十二階

九十三階

九十四階

九十五階

九十六階

九十七階

九十八階

九十九階

一百階

一百零一階

一百零二階

一百零三階

一百零四階

一百零五階

一百零六階

一百零七階

一百零八階

一百零九階

一百一十階

一百一十一階

一百一十二階

一百一十三階

一百一十四階

一百一十五階

一百一十六階

一百一十七階

一百一十八階

一百一十九階

一百二十階

一百二十一階

一百二十二階

一百二十三階

一百二十四階

一百二十五階

一百二十六階

一百二十七階

一百二十八階

一百二十九階

一百三十階

一百三十一階

一百三十二階

一百三十三階

一百三十四階

一百三十五階

一百三十六階

一百三十七階

一百三十八階

一百三十九階

一百四十階

一百四十一階

一百四十二階

一百四十三階

一百四十四階

一百四十五階

一百四十六階

一百四十七階

一百四十八階

一百四十九階

一百五十階

一百五十一階

一百五十二階

一百五十三階

一百五十四階

一百五十五階

一百五十六階

一百五十七階

一百五十八階

一百五十九階

一百六十階

一百六十一階

一百六十二階

一百六十三階

一百六十四階

一百六十五階

一百六十六階

一百六十七階

一百六十八階

一百六十九階

一百七十階

一百七十一階

一百七十二階

一百七十三階

一百七十四階

一百七十五階

一百七十六階

一百七十七階

一百七十八階

一百七十九階

一百八十階

一百八十一階

一百八十二階

一百八十三階

一百八十四階

一百八十五階

一百八十六階

一百八十七階

一百八十八階

一百八十九階

一百九十階

一百九十一階

一百九十二階

一百九十三階

一百九十四階

一百九十五階

一百九十六階

一百九十七階

一百九十八階

一百九十九階

二百階

二百零一階

二百零二階

二百零三階

二百零四階

二百零五階

二百零六階

二百零七階

二百零八階

二百零九階

二百一十階

二百一十一階

二百一十二階

二百一十三階

二百一十四階

二百一十五階

二百一十六階

二百一十七階

二百一十八階

二百一十九階

二百二十階

二百二十一階

二百二十二階

二百二十三階

二百二十四階

二百二十五階

二百二十六階

二百二十七階

二百二十八階

二百二十九階

二百三十階

二百三十一階

二百三十二階

二百三十三階

二百三十四階

二百三十五階

二百三十六階

二百三十七階

二百三十八階

二百三十九階

二百四十階

二百四十一階

二百四十二階

二百四十三階

二百四十四階

二百四十五階

二百四十六階

二百四十七階

二百四十八階

二百四十九階

二百五十階

二百五十一階

二百五十二階

二百五十三階

二百五十四階

二百五十五階

二百五十六階

二百五十七階

二百五十八階

二百五十九階

二百六十階

二百六十一階

二百六十二階

二百六十三階

二百六十四階

二百六十五階

二百六十六階

二百六十七階

二百六十八階

二百六十九階

二百七十階

二百七十一階

二百七十二階

二百七十三階

二百七十四階

二百七十五階

二百七十六階

二百七十七階

二百七十八階

二百七十九階

二百八十階

二百八十一階

二百八十二階

二百八十三階

二百八十四階

二百八十五階

二百八十六階

二百八十七階

二百八十八階

二百八十九階

二百九十階

二百九十一階

二百九十二階

二百九十三階

二百九十四階

二百九十五階

二百九十六階

二百九十七階

二百九十八階

二百九十九階

登記年月日：昭和45年5月29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。
（甲府地方方法務局大月支局管轄）
令和7年12月2日 甲府地方方法務局吉田出張所

（15枚目）

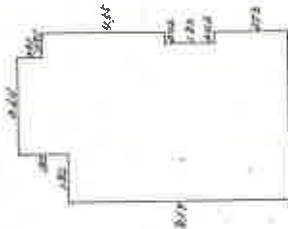
登記官

113459 建物階平面図

家屋番号	348-6-2
建物の所在	中井一丁目 下谷 白土中道 047.01

主タニ建物二階建屋 階

階

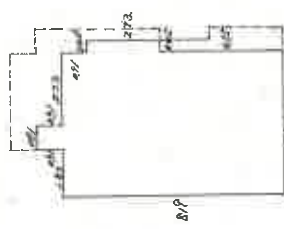


床面積 単位:米

4.91 x 4.64 = 22.7824 m²
4.91 x 4.65 = 22.8315 m²
4.64 x 4.67 = 21.6888 m²
1.82 x 4.91 = 9.0378 m²
2.73 x 4.67 = 12.7291 m²
合 計 58.779 m²

58.779

二階

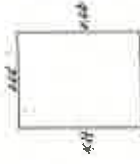


床面積 単位:米

4.91 x 4.91 = 24.1081 m²
4.91 x 5.46 = 26.8086 m²
2.73 x 5.91 = 16.1243 m²
4.64 x 4.66 = 21.6224 m²
合 計 46.777 m²

46.777

附属建物 番号 ①



床面積 単位:米

4.55 x 4.66 = 21.2030 m²
合 計 16.250 m²

16.250

(日調通 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

245-5-9

縮尺 1/200 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和39年10月13日

113457

ウキナ-6

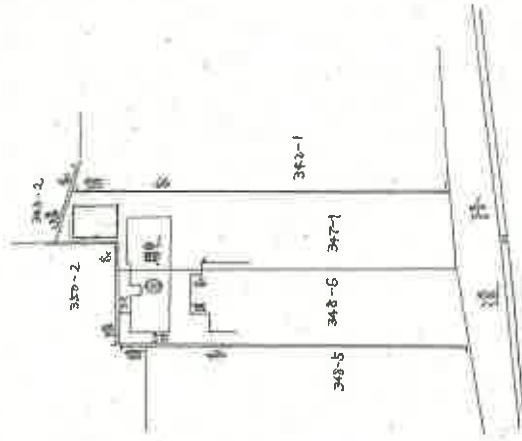
中央一丁目
千石町
市
ウキナ-6
ウキナ-6

家屋番号

建物の所在

建物名
階段
平面図
面図

作製年月日	昭和39年 拾月 拾参日
作製者	
申請人	



縮尺 1/300 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

R39.10.13

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。
(甲府地方方法務局大月支局管轄)
令和7年12月2日 甲府地方方法務局吉田出張所

登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和39年10月13日

113458

ウレダ-6

中央一丁目
下谷町五丁目ウレダ-6

家屋番号

建物の所在

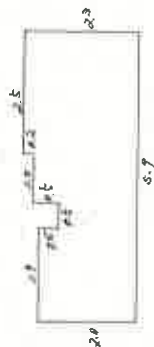
建各階平面図

昭和39年10月13日
製作年月日

製作者

申請人

主 屋 図



床面積

5.7 x 2.0 =	11.40
2.3 x 1.6 =	3.68
1.0 x 1.2 =	1.20
2.5 x 2.1 =	5.25
合計	21.53

12.45

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和39.10.13

1/

1/200

縮尺

登記官

請求番号：17-4

(2/2)

(17 枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方事務所大月支局管轄)

令和7年12月2日

甲府地方事務所吉田出張所

建築物各階平面図

113452

047-1

家屋番号

東京都中央区西京橋047-1

建物の所在

昭和39年10月13日	製作年月日
製作者	申請人

主 制 図

20

正面図

1.5×2.3=3.45

1.5坪

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S39.10.13

1/

縮尺

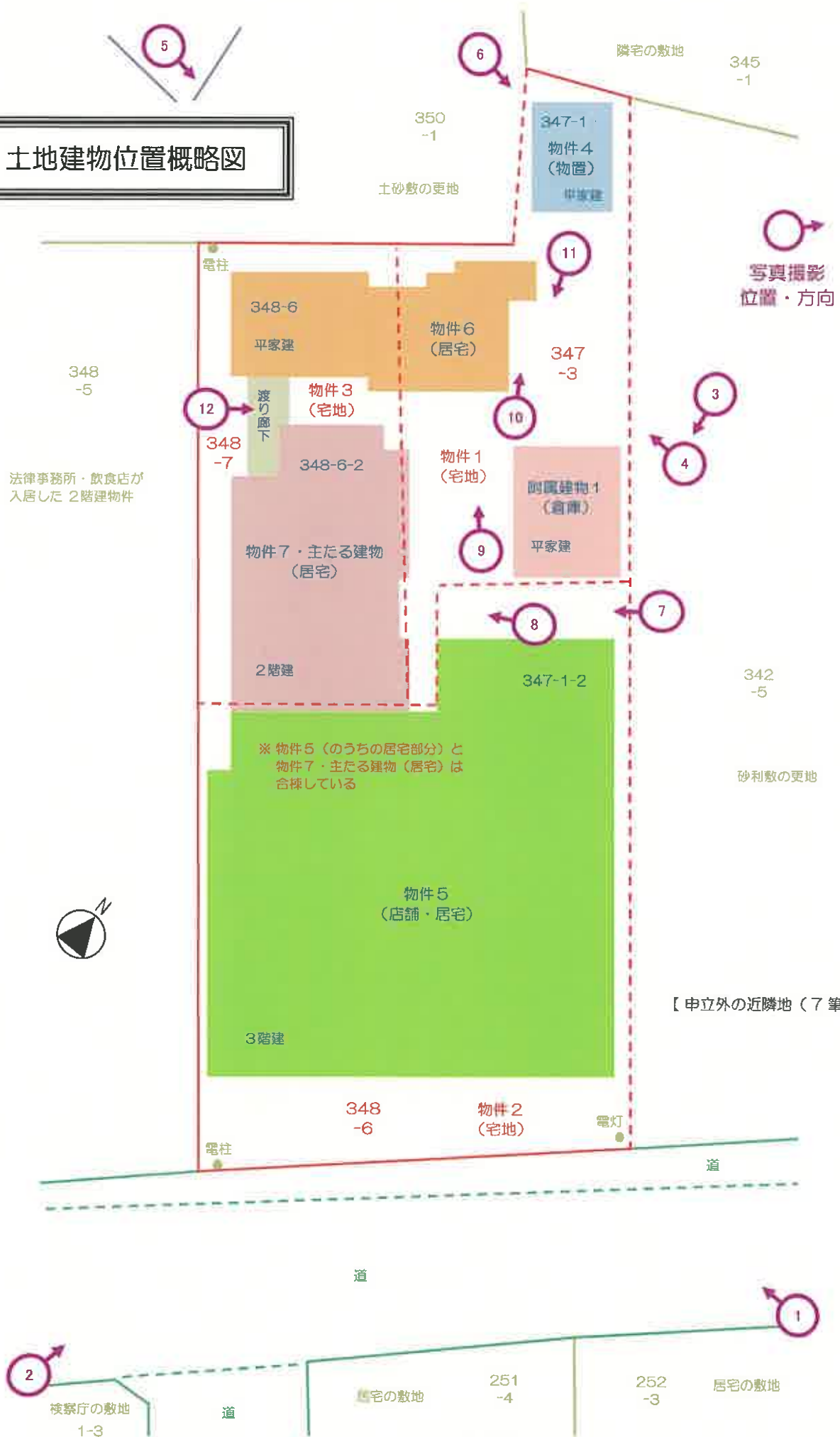
土地建物位置概略図

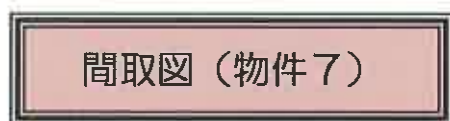
法律事務所・飲食店が入居した 2 階建物件

※ 物件 5（のうちの居宅部分）と
物件 7・主たる建物（居宅）は
合棟している

【申立外の近隣地（7 筆）を表示】

（ 20 枚目 ）

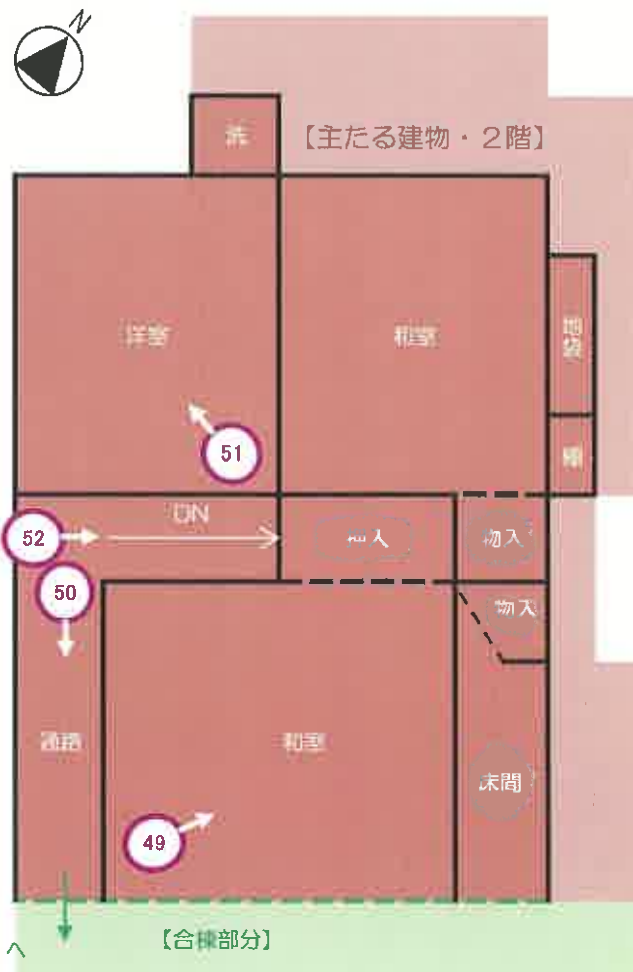
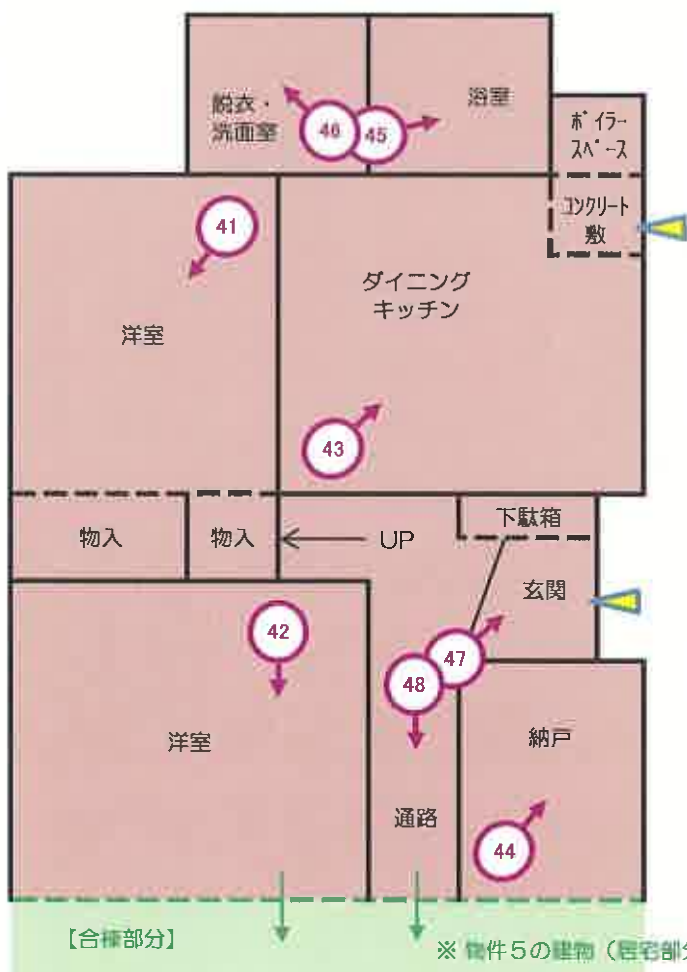




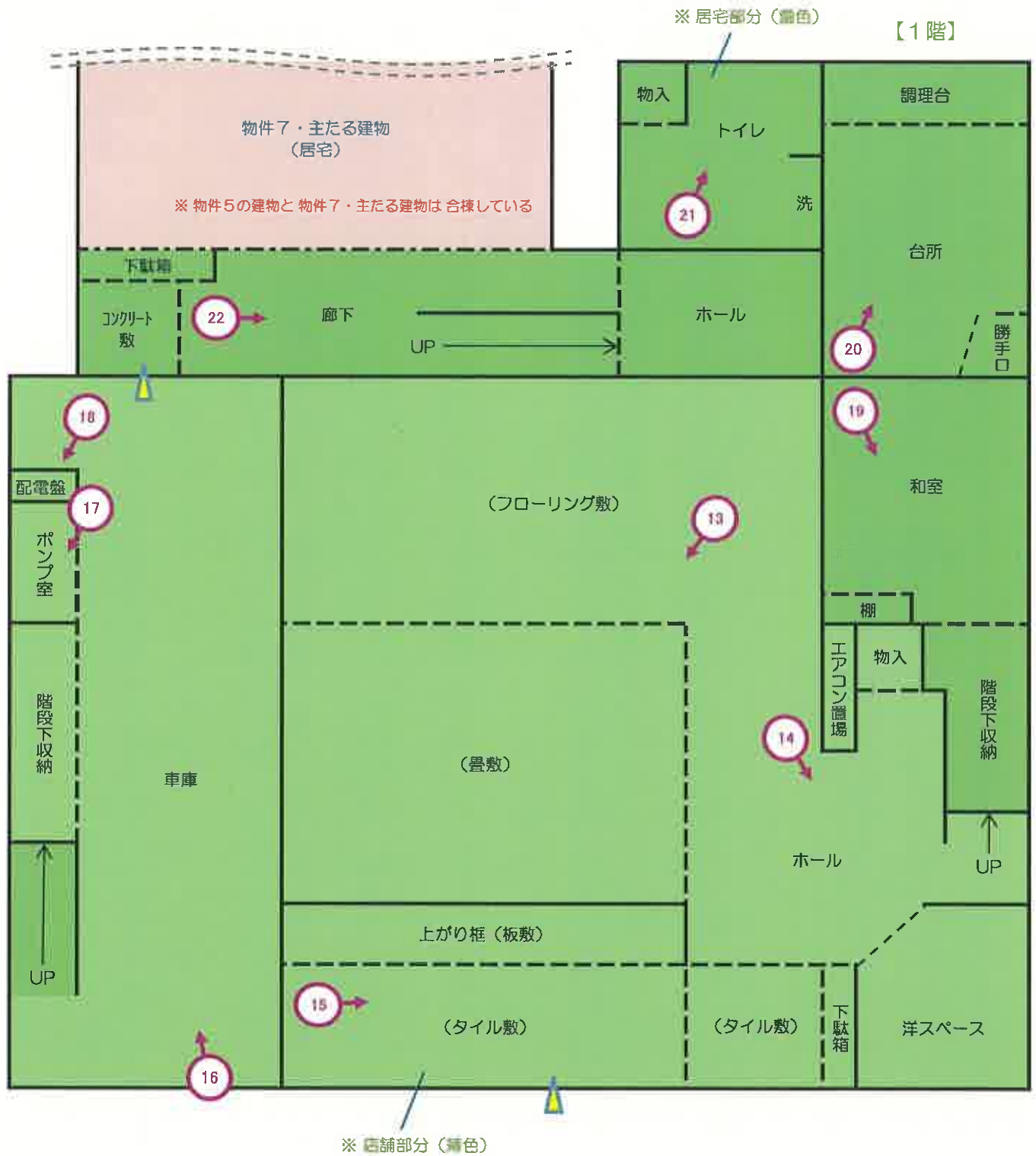
【附属建物】



【主たる建物・1階】



間取図（物件5）

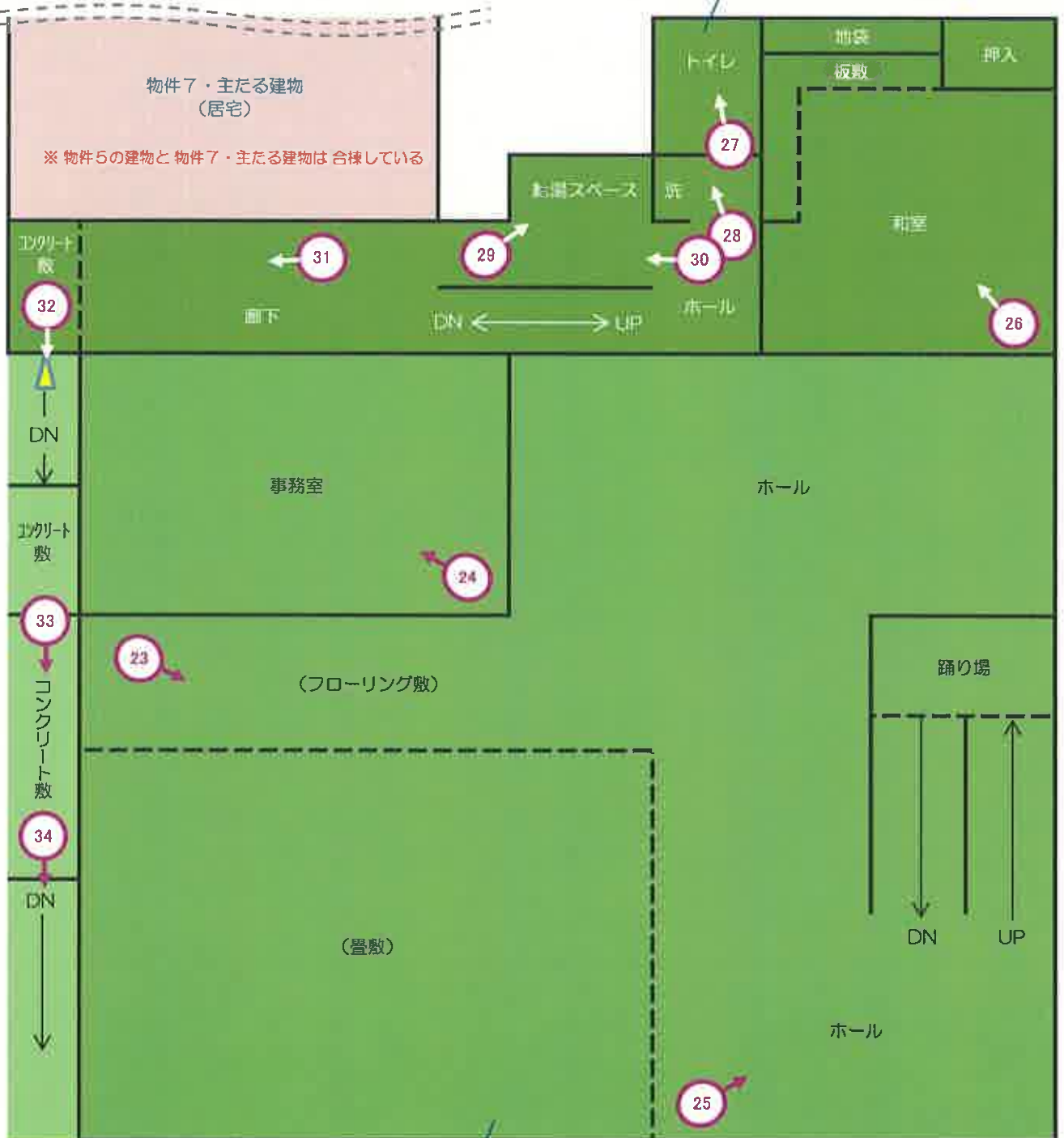


間取図（物件5）

写真撮影
位置・方向

※ 居宅部分（緑色）

【2階】

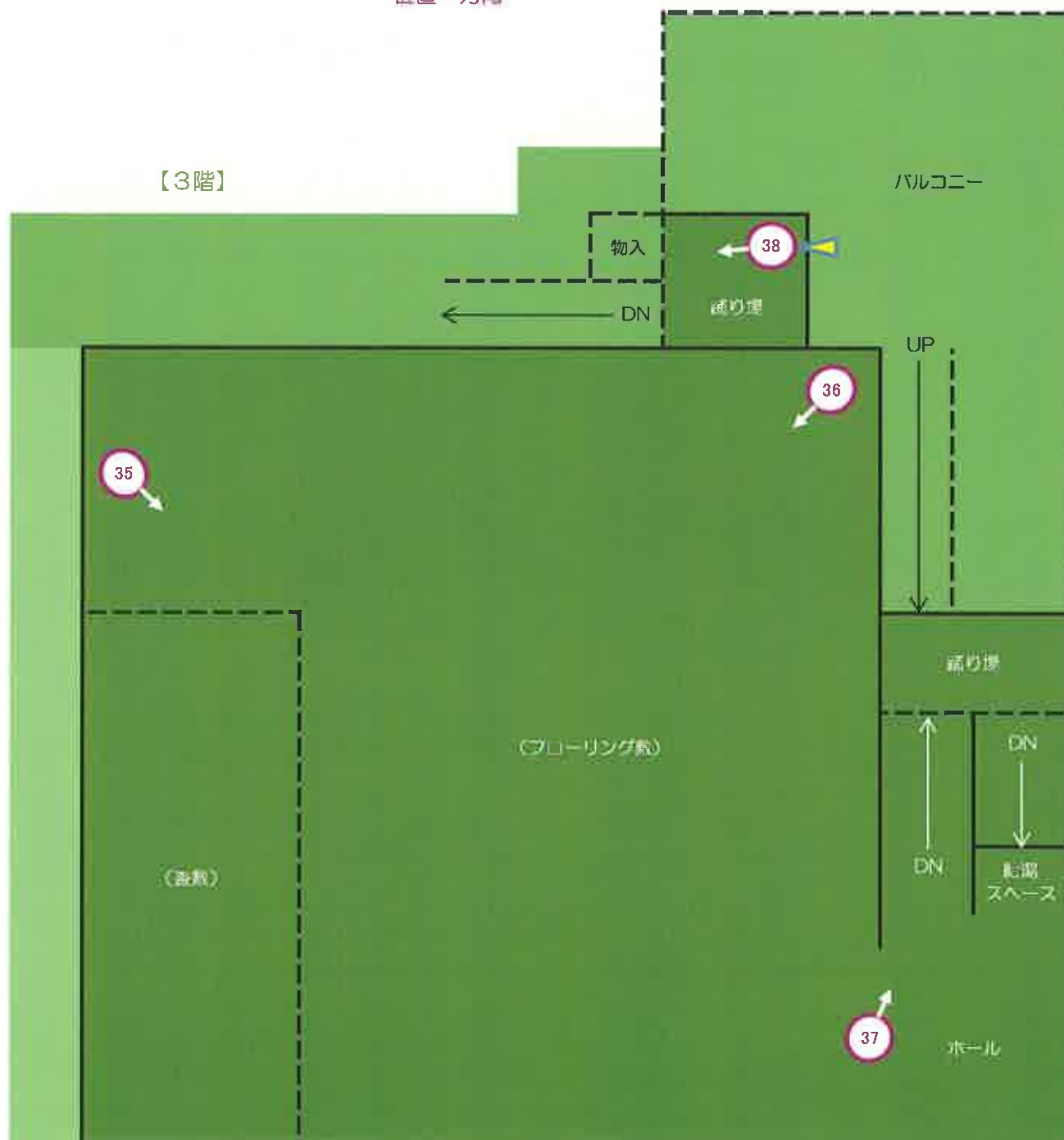


※ 店舗部分（黄色）



間取図（物件5）

写真撮影
位置・方向



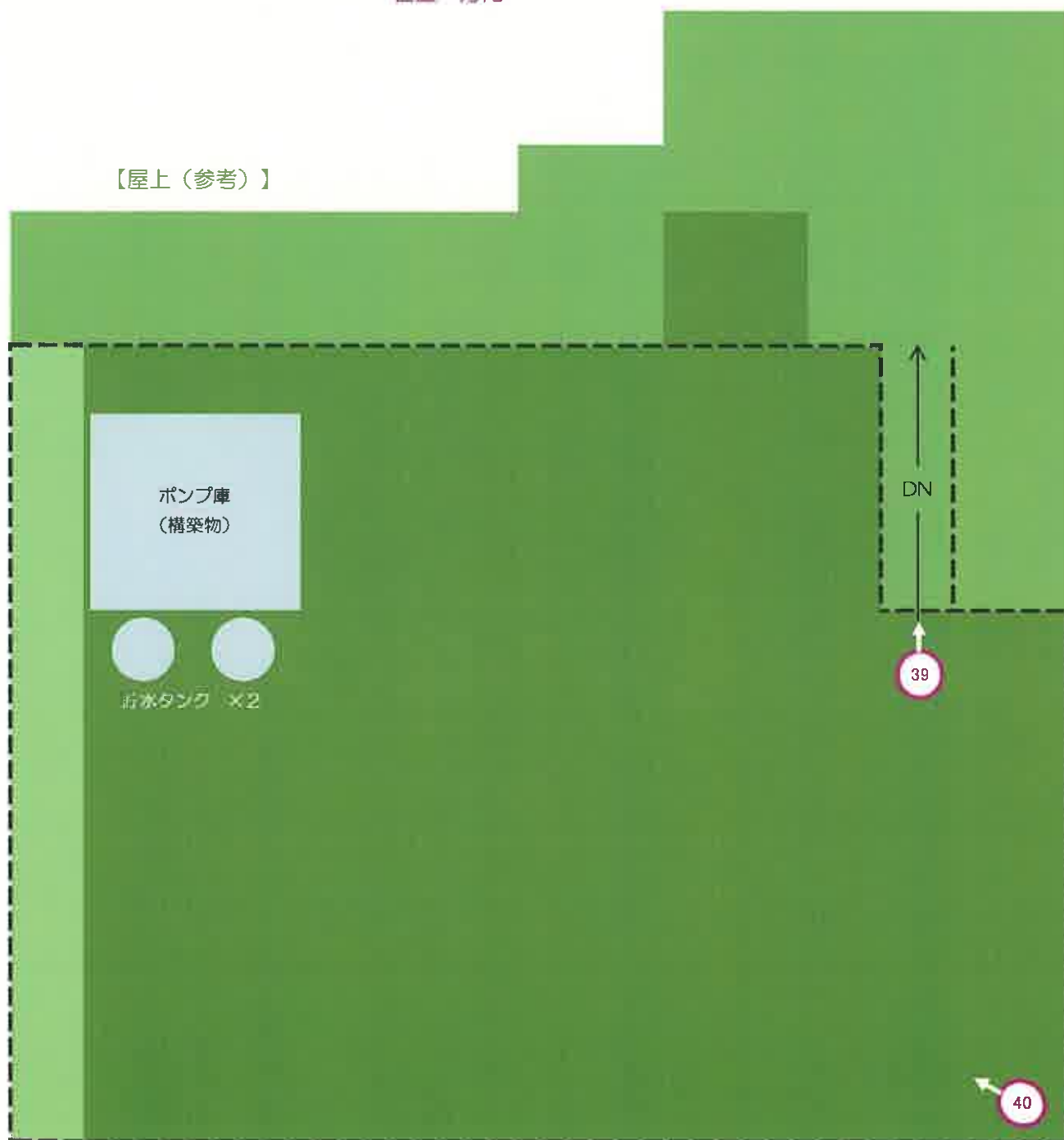
※ 3階は すべて 店舗部分



間取図（物件5）



【屋上（参考）】



1



物件5（店舗・居宅）の正面近景

2



西側隣地（348-5）上の
2階建物件

接道状況

3



物件5・7の建物の横側近景
※ 手前の砂利敷の大方は 隣地 (342-5)

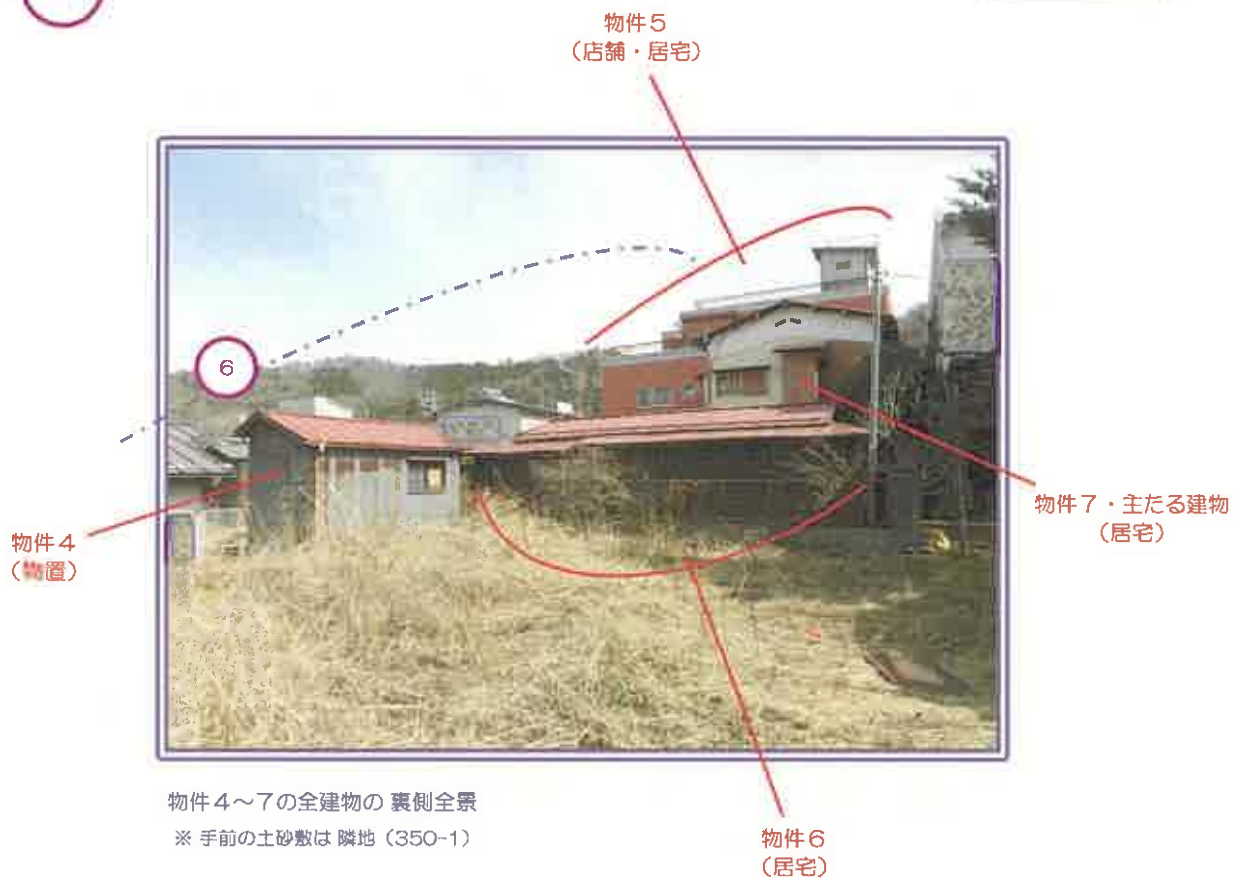
物件7・附属建物1
(倉庫)

4



物件4・6の建物の横側近景
※ 手前の砂利敷の大方は 隣地 (342-5)

5



6



敷地内の状況

物件7・主たる建物
(居宅)

7

物件5
(店舗・居宅)

物件7・附属建物1
(倉庫)

8



8

物件5
(店舗・居宅)

物件7・附属建物1
(倉庫)

9



物件7・主たる建物
(居宅)

敷地内の状況

9

物件6
(居宅)

敷地内の状況



物件7・主たる建物
(居宅)

物件7・附属建物1
(倉庫)

10

物件6
(居宅)



敷地内の状況

11

写真

物件7・附属建物1
(倉庫)



物件6
(居宅)

敷地内の状況

12

物件6
(居宅)



物件7・主たる建物
(居宅)

敷地内の状況
※ 手前は 渡り廊下

13



1階 店舗（以下 物件5の建物内）

14



1階 店舗

15



1階 出入口

16



1階 車庫

1階 ポンプ室（車庫脇）

17



18



1階 配电箱（車庫脇）

19



1階 和室（居宅内）

20



1階 台所（居宅内）

21



1階トイレ（居宅内）

22



1階廊下（居宅内）

23



2階 店舗

24



2階 事務室（店舗内）

25



2階 階段ホール（店舗内）

26



2階 和室（居宅内）

2階トイレ（居宅内）

27



28



2階洗面所（居宅内）

29

2階 給湯スペース



30



2階 階段ホール（居宅内）

2階 廊下・玄関（居宅内）

31



32



2階 階段通路

2階 階段通路

33



34



2階 階段通路

35



3階 店舗

36



3階 店舗

3階 ホール

37



38



3階 踊り場

屋上 外階段（階下は 3 階バルコニー）

39



40



屋上

1階 洋室（物件7の居宅内）

41



42



1階 洋室（物件7の居宅内）

※ 扉の奥は 物件5の建物（居宅部分）

1階 ダイニング・キッチン（物件7の居宅内）

43



44



1階 納戸（物件7の居宅内）

1階 浴室（物件7の居宅内）

45



46



1階 脱衣・洗面室（物件7の居宅内）

1階 玄関（物件7の居宅内）

47



48



1階 通路（物件7の居宅内）

※ 通路の奥は 物件5の建物（居宅部分）

49



2階 和室（物件7の居宅内）

50



2階 通路（物件7の居宅内）
※ 通路の奥は 物件5の建物（居宅部分）

2階 洋室（物件7の居宅内）

51



52



2階 階段（物件7の居宅内）

倉庫（附属建物内）

53



54



手前の土間と 広縁（物件7の倉庫内）

55



和室（物件6の居宅内）

56



板間（物件6の居宅内）

トイレ（物件6の居宅内）

57



58



玄関（物件6の居宅内）

廊下（物件6の居宅内）

59



60



物置（物件4の物置内）

競第 00589号
令和 7年（ケ）第 110号
令和 8年 4月 9日 現地調査
令和 8年 4月22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
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件2	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件3	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件4	金 1 3 0, 0 0 0 円
物件5	金 2, 3 9 0, 0 0 0 円
物件6	金 4 3 0, 0 0 0 円
物件7	金 9 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～7各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の土地価格は物件4～7の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4～7の価格は当該土地利用権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	4頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	4頁物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	4頁物件目録記載のとおり	
4	所 家 種 構 床 屋 番 面 在 号 類 造 積	4頁物件目録記載のとおり	
5	所 家 種 構 床 屋 番 面 在 号 類 造 積	5頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
6	所 家 種 構 床 屋 番 面 在 号 類 造 積	5頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
7	所 家 種 構 床 屋 番 面 在 号 類 造 積	5頁物件目録記載のとおり	
	符 種 構 床 面 号 類 造 積	(附属建物) 5頁物件目録記載の通り	

特記事項

- ・物件5の現況は以下のとおり。

種 類	店舗・居宅
構 造	鉄骨造陸屋根3階建
床面積：1階	188.13㎡
2階	180.68㎡
3階	132.49㎡
延べ面積	501.30㎡

- ・物件6の現況は以下のとおり。

種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約36㎡

- ・物件2および3上に電柱や電灯が存する。
- ・境界が一部不明確である。
- ・富士・東部建設事務所に確認したが、いずれの建物も建築確認申請を行った形跡はない。
- ・建物について、目視した限りではアスベストの使用は見受けられなかったが、新築時期や構造から天井裏や壁内部に使用されている可能性があることを鑑み市場性修正を施すこととした。
- ・目視した限りではPCBが含まれていると思われる変圧器やコンデンサー等は見受けられなかったが、新築時期や構造から保管、使用されている可能性があることを鑑み市場性修正を施すこととした。
- ・物件4～7内には、什器備品、家具、日用品等が残置されている。

物 件 目 録

1 所 在 都留市中央一丁目
地 番 347 番 3
地 目 宅地
地 積 112.96 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 都留市中央一丁目
地 番 348 番 6
地 目 宅地
地 積 260.71 平方メートル

所有者 相川織物株式会社

3 所 在 都留市中央一丁目
地 番 348 番 7
地 目 宅地
地 積 112.23 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 都留市中央一丁目 348 番地 6、347 番地 1
家屋 番号 347 番 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 11.40 平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

- 5 所 在 都留市中央一丁目 347番地1、348番地6
家屋 番号 347番1の2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 188.13平方メートル
2階 180.68平方メートル
3階 132.49平方メートル

所有者 相川織物株式会社

- 6 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1
家屋 番号 348番6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 41.15平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 7 所 在 都留市中央一丁目 348番地6、347番地1
家屋 番号 348番6の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 58.78平方メートル
2階 46.77平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.56平方メートル

所有者 亡A相続財産



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	私鉄富士急行線「谷村」駅の北東方道路距離約500mに位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗や一般住宅、介護施設、公共施設等が混在する地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域（次頁特記事項参照） 次頁特記事項参照 次頁特記事項参照 準防火地域（次頁特記事項参照） 次頁特記事項参照 次頁特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 （規模，形状等）	規模 : 485.90m ² 間口 : 約15m 奥行 : 約32m（地積を間口で除した） 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	東約6.3m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）。 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件4～7の敷地として利用。 ※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（本件物件に接続済み、開閉栓等の使用状況は不明） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（接面県道には本管が埋設され、市の台帳上公設樹あるも宅地内未接続）	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・用途地域については、本件物件の接している県道高畑谷村停車場線から20mまでが商業地域（指定建蔽率80%、指定容積率400%）で、以降は第一種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）。2つの用途地域がまたがるとき、画地の面積の過半を占める用途地域の用途制限が適用されるため、本件物件では概測で画地の面積の約60%を占める「商業地域」が適用される。なお、他の用途地域とまたがっている場合、建蔽率、容積率については地積の加重平均で計算することとなる。本件物件では指定建蔽率72%（80%×約60%+60%×約40%）、指定容積率320%（400%×約60%+200%×約40%）程度と思われる。 ・商業地域は準防火地域、第一種住居地域は建築基準法第22条（建築物の屋根の構造に関する技術的基準）の適用がある。準防火地域と建築基準法第22条にまたがる建築物は、原則として建物全体に最も厳しい「準防火地域」の規制が適用される。 ・「都留市景観計画」が制定されている。一定規模以上の建築物の新築等や工作物の新築等、また、開発等の行為をしようとする場合には、市への届出が必要となる。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（谷村城/城郭跡/中世）に該当する。よって、土木工事等を行う場合、文化財保護法第93条の届出を要する。 ・「宅地造成及び特定盛土等規制法」の「宅地造成等工事規制区域」に指定されている。 ・接面県道は「都市計画道路 谷村本通り線」に該当する。計画決定の段階。 ・都留市特別工業地区建築条例に基づく特別工業地区に該当する。地場産業の保護育成を図るため、特定の用途に供する建築物の建築制限を緩和し、構造等を制限している。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（物件4）

区分	主である建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	登記記録には物件6から分割とあり、物件6は昭和33年7月新築であるため、67.7年経過していると推察される。 経済的残存耐用年数は満了している。
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 板貼等 天井 板貼等 床 コンクリート 設備 電気
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 物置（空家） 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品等	やや劣る。
保守管理の状態	劣る（天井の損傷等）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

3 建物の概要及び利用状況（物件5）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和45年 4月29日新築 56.0年 満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル、タイル貼 内 壁 合板、繊維壁等 天 井 羽目板等 床 畳等 設 備 電気、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 地上3階建て 現況用途 店舗・居宅（空家） 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	劣る（天井の損傷等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。 ・物件7の主である建物と合棟している（現況調査報告書21～23枚目参照）。 ・老朽化した汲上設備があり、以前地下水を利用していたものと推察される。	

4 建物の概要及び利用状況（物件6）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和33年 7月31日新築 67.7年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 合板等 天 井 板貼 床 畳等 設 備 電気、給排水設備等	
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅（空家） 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る（床の沈み込み、天井のシミ等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。	

5 建物の概要及び利用状況（物件7）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和33年 7月31日新築 昭和44年9月1日種類・床面積変更、一部取毀 67.7年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 板貼、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 合板等 天 井 板貼等 床 畳等 設 備 電気、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅（空家） 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る（床の沈み込み、天井の崩落等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。 ・物件5の主である建物と合棟している（現況調査報告書21～23枚目参照）。	

6 建物の概要及び利用状況（物件7の附属建物符号1）

区 分	附属建物。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和45年 4月29日新築 56.0年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 板貼 内 壁 合板等 天 井 板貼 床 畳等 設 備 電気	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 倉庫（空家） 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る（床の沈み込み、雨漏り跡等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

物件1～3の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	42,300	0.96	112.96	0.50	1.00	2,290,000
2	42,300	0.96	260.71	0.50	1.00	5,290,000
3	42,300	0.96	112.23	0.50	1.00	2,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 都留5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

40,200円/㎡ × 100.0/100 × 100/100 × 100/95 ≒ 42,300円/㎡

◇時点修正：年率±0.00%を補正 {100% + (±0.00% ÷ 12ヶ月 × 4ヶ月) = 100.0%}

◇標準化補正：二方路±0.0%

◇地域格差：街路条件(道路の系統・連続性+5)

交通接近条件(市中心部への接近性▲10)

合計 { (1.00 + 0.05) × (1.00 - 0.1) } × 100 ≒ 95

イ 個別格差：画地条件(形状▲2)

行政的條件(周知の埋蔵文化財包蔵地▲1)

その他条件(境界一部不明確▲1)

合計 { (1.00 - 0.02) × (1.00 - 0.01) × (1.00 - 0.01) } ≒ 0.96

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：0.50 (建物の存続期間、更地化の難易の程度等を考慮した)

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件4, 5, 6, 7 (建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
4	60,000	11.40	0.01	1.00	10,000

ア 再調達原価：60,000円/㎡

イ 現況延床面積：11.40㎡

ウ 現価率：経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

エ 市場性修正率：1.00

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
5	250,000	501.30	0.01	1.00	1,250,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 501.30㎡

ウ 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
6	150,000	約36	0.01	1.00	50,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約36㎡

ウ 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
7	150,000	105.55	0.01	1.00	160,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 105.55㎡

ウ 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価 率 ク	市場性 修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ÷コ
1	90,000	16.56	0.01	1.00	10,000

カ 再調達原価 : 90,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 16.56㎡

ク 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。

ケ 市場性修正率 : 1.00

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
7	160,000	10,000	170,000

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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、物件4～7は築後相当の期間が経過しており、賃貸借を想定することは現実的ではないと判断したため収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

物件 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×イニウ
1	2,290,000	0.55	法定地上権	1,260,000
2	5,290,000	0.60	法定地上権	3,170,000
3	2,280,000	0.55	法定地上権	1,250,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。土地利用権等割合については次頁参照。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オス) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	2,290,000	-1,260,000	0.90	0.60	1.00	1.00	560,000
2	5,290,000	-3,170,000	0.90	0.60	1.00	1.00	1,140,000
3	2,280,000	-1,250,000	0.90	0.60	1.00	1.00	560,000
4	10,000	+230,000	0.90	0.60	1.00	1.00	130,000
5	1,250,000	+3,170,000	0.90	0.60	1.00	1.00	2,390,000
6	50,000	+740,000	0.90	0.60	1.00	1.00	430,000
7	170,000	+1,540,000	0.90	0.60	1.00	1.00	920,000
一括価格 (合計)							6,130,000

イ 土地利用権価格の控除及び加算 : 次頁のとおり

ウ 市場性修正率 : 0.90 (アスベスト使用の可能性▲5

PCBの保管、使用の可能性▲5

$(1.00-0.05) \times (1.00-0.05) \div 0.90$)

エ 競売市場修正率 : 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)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

イ 土地利用権価格の控除及び加算

物件1、3は物件4、6、7の敷地として利用されている（物件7は一部物件2上に存する可能性があるが、些少のため物件1、3上に存するものとした）。

また、物件2は物件5の敷地として利用されている。

よって、物件1～3から控除される土地利用権価格および物件4～7に加算される土地利用権価格を以下のとおり求めた。

①物件1、3から控除される土地利用権価格

物件4、6、7の物件1、3に対する土地利用権原は法定地上権である。物件4、6、7はいずれも木造であることを考慮し、建付地価格に55%を乗じて求めた。

物件1から控除される土地利用権価格 1,260,000円

物件3から控除される土地利用権価格 1,250,000円

②物件2から控除される土地利用権価格

物件5の物件2に対する土地利用権原は法定地上権である。物件5は鉄骨造であることを考慮し、建付地価格に60%を乗じて求めた。

物件2から控除される土地利用権価格 3,170,000円

③物件4、6、7に加算される土地利用権価格

物件4の主である建物の床面積 $11.40\text{m}^2 \cdot \dots \cdot A$

物件6の主である建物の床面積 $\text{約}36\text{m}^2 \cdot \dots \cdot B$

物件7の主である建物の床面積 $58.78\text{m}^2 \cdot \dots \cdot C$

物件7の附属建物符号1の床面積 $16.56\text{m}^2 \cdot \dots \cdot D$

上記4棟の床面積の合計 $\text{約}122.74\text{m}^2 \cdot \dots \cdot E$

$$A \div E \div 0.093$$

$$B \div E \div 0.293$$

$$(C+D) \div E \div 0.614$$

物件4に加算される土地利用権価格

物件1より控除される価格 $1,260,000\text{円} \times 0.093 \div 117,000\text{円}$

物件3より控除される価格 $1,250,000\text{円} \times 0.093 \div 116,000\text{円}$

合計 $117,000\text{円} + 116,000\text{円} \div 230,000\text{円}$

物件6に加算される土地利用権価格

物件1より控除される価格 $1,260,000\text{円} \times 0.293 \div 369,000\text{円}$

物件3より控除される価格 $1,250,000\text{円} \times 0.293 \div 366,000\text{円}$

合計 $369,000\text{円} + 366,000\text{円} \div 740,000\text{円}$

物件7に加算される土地利用権価格

物件1より控除される価格 $1,260,000\text{円} \times 0.614 \div 774,000\text{円}$

物件3より控除される価格 $1,250,000\text{円} \times 0.614 \div 768,000\text{円}$

合計 $774,000\text{円} + 768,000\text{円} \div 1,540,000\text{円}$

④物件5に加算される土地利用権価格

物件5のみが存するため $3,170,000\text{円} \times 1.00 = 3,170,000\text{円}$

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 都留5-1

所 在：山梨県都留市桂町793番1外
価 格：40,200円／m²
位 置：富士急行線「東桂」駅の東方道路距離約210mに位置する
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：1,637m²
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：北西側10.0m国道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模の店舗、事務所を中心とする路線商業地域

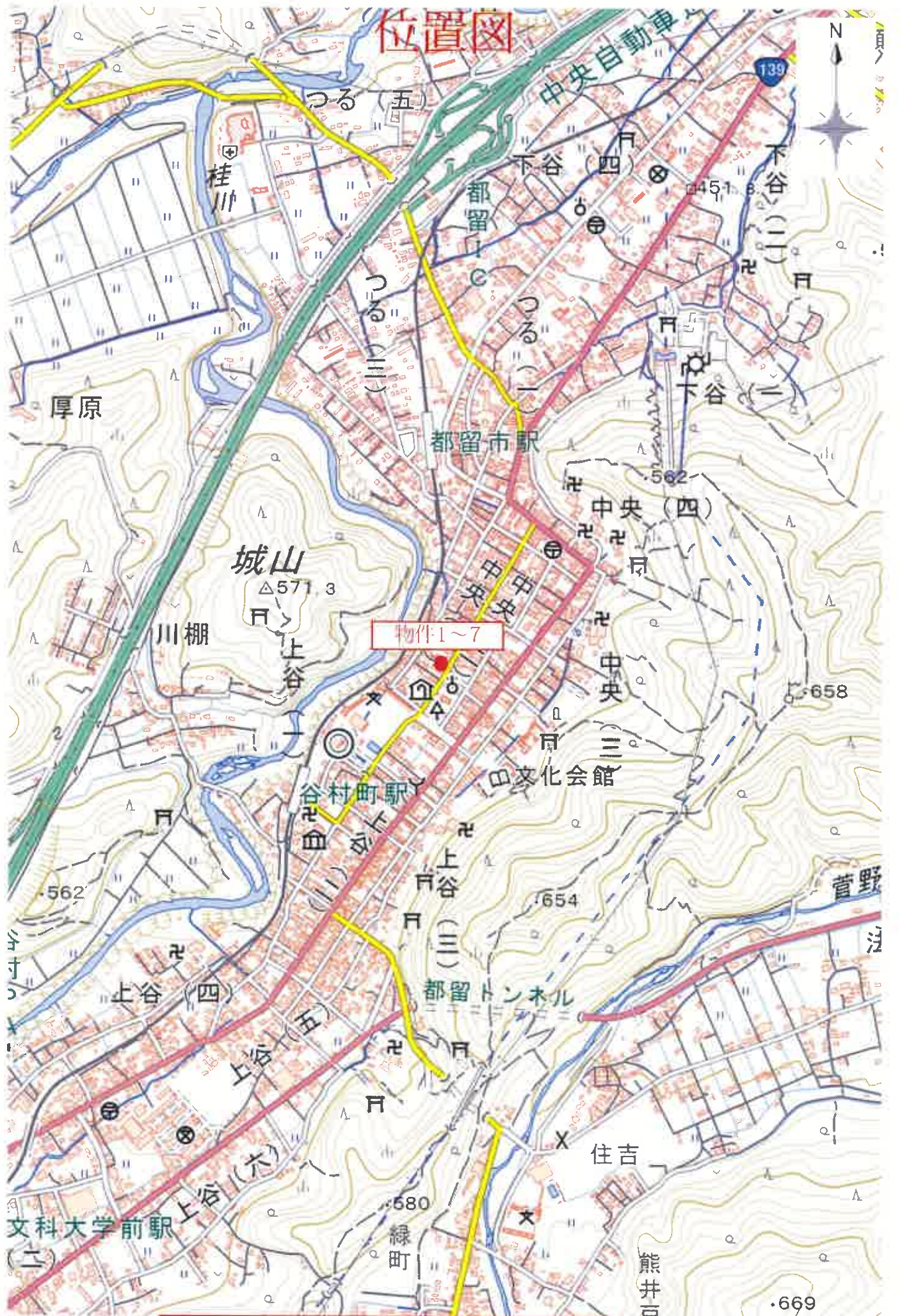
第7 附属資料の表示

位置図

地図（法第14条第1項）写

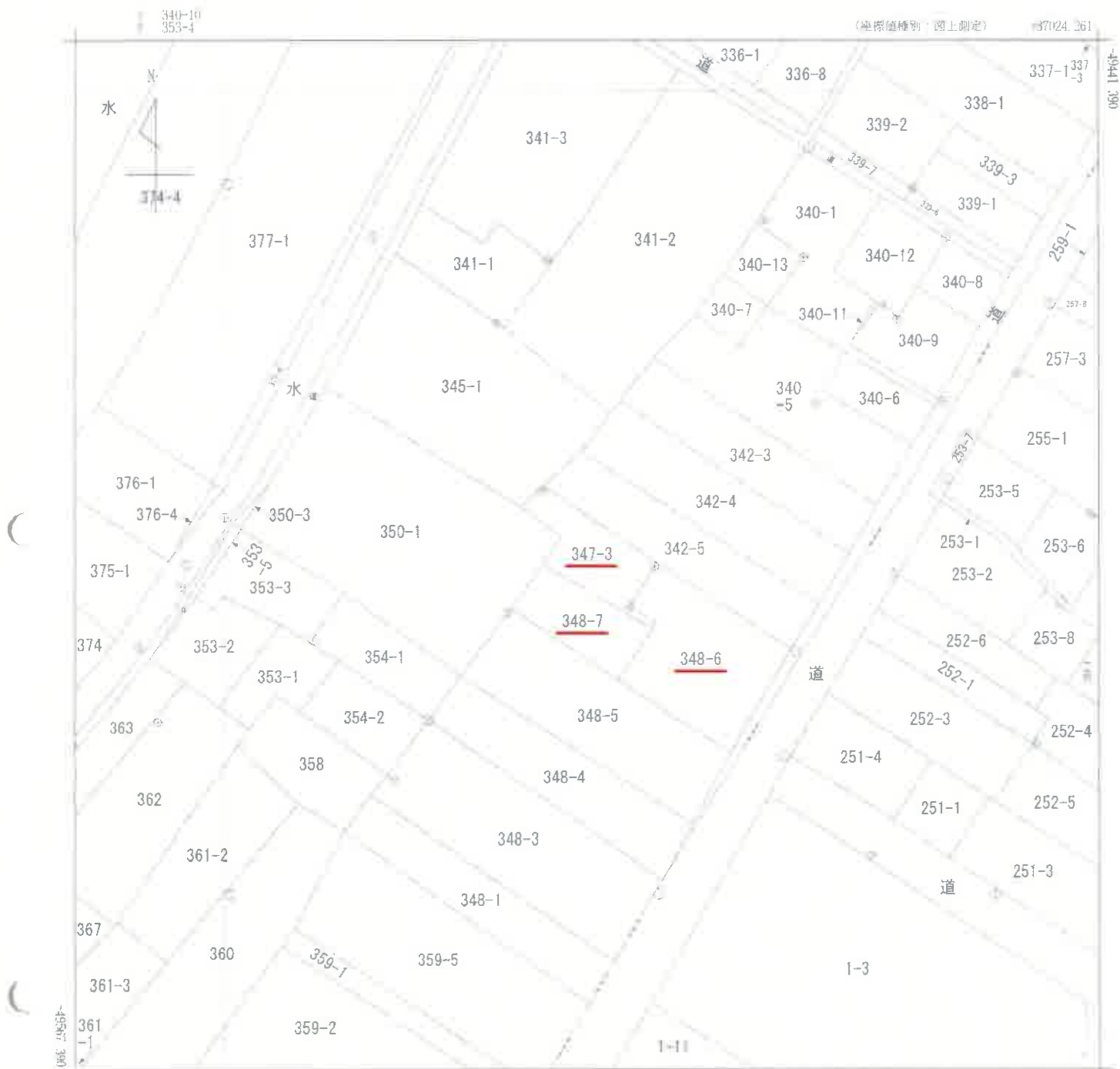
建物図面・各階平面図写

以 上



縮尺: 1 / 10,000

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



36899, 261 (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(tohokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
中央1丁目
中央2丁目

請 求 分		所 在				都留市中央一丁目				地 番		347番3							
出 力 縮 尺		1/500		精 度 区 分		甲 二		座 標 系 又 番 号 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9年2月				備 付 年 月 日 (原図)		平成10年5月25日				補 記 事 項							

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和7年12月2日

甲府地方方法務局吉田出張所

登記官

請求番号: 17-1

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和39年10月13日

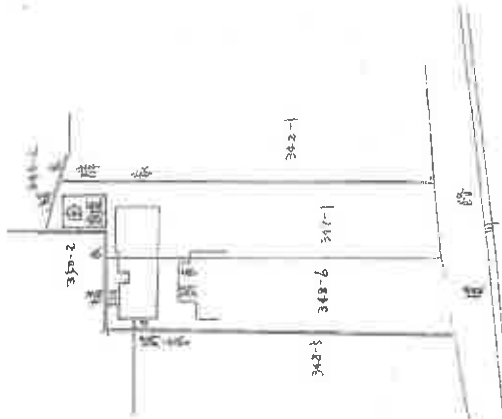
113451

家屋番号 347-1-1

建物の所在 利根市下谷子内中野047-1

建物階平面図

昭和39年10月13日	作製年月日
作製者	申請人



39.10.13

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 1/

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。
(甲府地方方法務局大井支局管轄)
令和7年12月2日 甲府地方方法務局吉田出張所

登記官

113452

建築物各階平面図

家屋番号	247-1
建物の所在	都司市下谷西家1丁目247-1

昭和49年10月13日	作製年月日
作製者	申請人

主 物 置



床面積(㎡)

1.5×2.3＝3.45

1.5×2.3＝3.45

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S 39.10.13

縮尺	1/	1/
----	----	----

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。

(甲府地方方法務局長官印)

令和7年12月2日

甲府地方方法務局長官田出張所

登記官

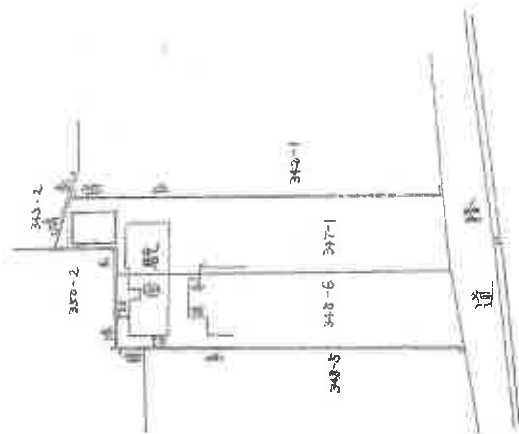
登記年月日：昭和39年10月13日

113457

家屋番号
ウエー-6

建物の所在
都府市 千代子 西赤中跡 ウエー-6

建物階平面図



作製年月日
昭和39年10月13日

作製者

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

R39.10.13

縮尺 1/500 1/

登記年月日：昭和39年10月13日

113458

建築物階平面図

ウケヤ-6

家屋番号

新岡市 中興一丁目 下森寺町 347-6

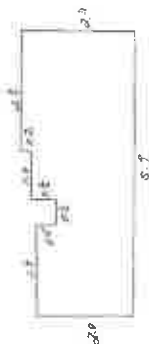
建物の所在

昭和39年 10月 13日

作製年

作製者

主 屋 主



床面積図

19.2 x 2.0 =	38.40
8.0 x 1.6 =	12.80
20.1 x 1.0 =	20.10
2.5 x 2.0 =	5.00
合計	76.30

12坪45

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S 39.10.13

縮 尺 1/200 1/

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。

（印府地方事務局大月支局筆跡）

令和7年12月2日

印府地方事務局吉田出葉所

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(甲府地方公務局大目支局登録)
令和7年12月2日 甲府地方公務局 吉田出張所 登記官

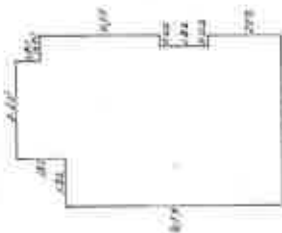
113459

建築物階平面図

家屋番号	348-0-2
建築物の所在	中分一丁 市役所跡 047-1 都立市下谷市役所跡 047-1

主タ九建物二階建最上

一階

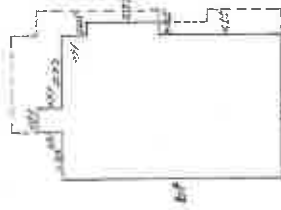


床面積 単位・米

291 x 2.64 = 0.76824㎡
291 x 2.55 = 0.74605㎡
264 x 2.37 = 0.62568㎡
1.82 x 2.91 = 0.52958㎡
2.72 x 2.97 = 0.80784㎡
合 計 5878.60㎡

5878.60

二階



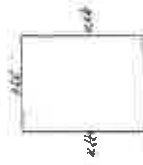
床面積 単位・米

291 x 2.91 = 0.84581㎡
291 x 2.55 = 0.74605㎡
272 x 2.91 = 0.79152㎡
2.55 x 2.55 = 0.65025㎡
合 計 2.97363㎡

2.97

附属建物 符号 ①

平屋建



床面積 単位・米

2.55 x 2.55 = 0.65025㎡

0.65

(日 欄 通 15)

縮 尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

845.5.29

作 製 年 月 日
昭和四五年五月貳拾日

作 製 者

申 請 人