

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 10 月 20 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せん。
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 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件目録

1 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原
 地 番 753番1
 地 目 宅地
 地 積 559.26平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原 753番地
 家屋 番号 753番
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 66.97平方メートル
 2階 15.96平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 66.97平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所
 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約9平方メートル
 2階 約9平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原 753番地
 家屋 番号 753番の2



物 件 目 録

種 類 事務所・作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 88.33平方メートル
2階 26.49平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約249平方メートル
2階 約40.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所・作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約31平方メートル

所有者 有限会社今村製作所



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

(株)プロGRESSが駐車場の約10㎡を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。それ以外の部分を本件所有者亡A相続財産が占有している。

【物件番号2, 3】

(株)プロGRESSが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番754番1、756番、751番1及び752番1)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 南アルプス市東南湖字大久河原
地 番 753 番 1
地 目 宅地
地 積 559.26 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原 753 番地
家屋 番号 753 番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.97 平方メートル
2階 15.96 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 66.97 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約9 平方メートル
2階 約9 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原 753 番地
家屋 番号 753 番の2



物 件 目 録

種 類 事務所・作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 88.33平方メートル
2階 26.49平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約249平方メートル
2階 約40.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所・作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約31平方メートル

所有者 有限会社今村製作所



令和 7年(ケ)第 92号
令和 8年 4月 3日受理
令和 8年 6月19日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原
 地 番 753 番 1
 地 目 宅地
 地 積 559.26 平方メートル
 所有者 亡 A 相続財産

- 2 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原 753 番地
 家屋 番号 753 番
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 66.97 平方メートル
 2 階 15.96 平方メートル
 所有者 亡 A 相続財産

- 3 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原 753 番地
 家屋 番号 753 番の 2
 種 類 事務所・作業所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.33 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル
 所有者 有限会社今村製作所



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「(住居表示未実施)」		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が土地上に自動車を駐車して占有している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 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:鉄骨造スレート葺平家建 ☒ 床面積:66.97㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類:事務所 構造:木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1階:約9㎡, 2階:約9㎡		
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 倉庫等 として使用している ☒ 「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	物件2の1階西側には軽貨物車が2台残置されている。 「その他の事項」記載のとおり		
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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「(住居表示未実施)」		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が土地上に自動車を駐 車して占有している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 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: 1階 約249㎡, 2階 約40.49㎡		
物件目録にない 附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 事務所・作業所 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約31㎡		
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 事務所・作業所 として使用している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 約10㎡	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社プログレス	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C (亡A相続財産清算人) ☐ ())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		平成26年6月頃から	
最初の契約等	契約日	平成26年6月頃	
	期間	平成26年6月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成26年6月頃から ☐ 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		占有範囲は、株式会社プログレス名義の自動車及び株式会社プログレスと表示されたフォークリフトの残置場所の概算である。また、占有開始時期は、自動車の車検証に表示された初年度登録年月である。	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社プログレス	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■ C (亡A相続財産清算人) ☐ ()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		平成20年5月22日から	
最初の	契約日	平成20年5月22日	
契約等	期間	平成20年5月22日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成20年5月22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		占有開始時期、契約日及び契約期間の始期は、占有者である株式会社プログレスの設立日である。	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社プログレス	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所・作業所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C (亡A相続財産清算人) ☐ ())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		平成20年5月22日から	
最初の契約等	契約日	平成20年5月22日	
契約等	期間	平成20年5月22日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
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	平成20年5月22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		占有開始時期、契約日及び契約期間の始期は、占有者である株式会社プログレスの設立日である。	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1について

物件1の地積図各測点には鉋や杭などが見当たらず、おおよその位置からの簡易計測の結果は、概ね公図上の位置に公図上の形状であると考えられる。

物件1は、その東側から西側にかけて、物件2、3の底地部分を除く大部分がコンクリート打ちされており、物件1上には自動車3台駐車されている。うち1台は、株式会社プログレスの所有自動車で、その余はA所有である。

物件1南側は、隣地との境界が明らかなでないほか、北側は、高さ約50cm程度のコンクリート擁壁及び石垣があるところ、その所々が崩れており、境界を示す地物としては適切でなく、境界は不明確として処理した。

2 物件2について

物件2の各階平面図に表示された距離は、1階部分は簡易計測の結果と概ね等しいが、2階部分は写真のとおりであり、壁や床がなくなっている。外階段による2階出入口扉はあるものの2階部分を部屋として利用することはできない。よって、物件2については、構造が2階建から平家建となっているものと判断した。

物件2の1階西側には軽貨物自動車2台が縦列で駐車されている。

物件2の外階段に沿って、木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建の建物がある。同建物1階は若干の残置動産があるほかは占有者を特定できるものは見当たらないが、同建物2階には、株式会社プログレスの事務室として利用されていたことを窺わせる書類が見受けられた。同建物2階は物件2の2階への外階段上部踊り場に設置されており、物件2との位置関係の上からも、同建物は物件2の附属建物であるとして処理した。

3 物件3について

物件3は、建物図面から年月日不詳で増築されており、その状況は間取図及び写真のとおりである。物件3は、建物内部で1階と2階への行き来ができず、外階段を利用する。

物件3内には株式会社プログレスが発行した伝票控えや株式会社プログレスに宛てられた伝票などがあり、物件3の窓ガラスには株式会社プログレスの表示があることから、物件3全体が株式会社プログレスの占有下にあるものとして処理した。

また、物件3東側にある軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の建物は、窓ガラスに株式会社プログレスの表示があり、室内には株式会社プログレスの書類が見られ、かつ物件3との位置関係から、同建物は物件3の未登記附属建物であるとして処理した。

4 上下水道について

本物件には上水道の引き込みがなく、物件2の未登記附属建物南側に井戸及び揚水ポンプがあり、ここからの揚水で物件2、3への上水道をまかなっていたものと思われる。また、物件1には浄化槽の設置がなく、物件2、3の間取図のとおり、室内にトイレが設置されておらず、物件3西側の簡易トイレがあるのみである。

5 電柱

隣地との境界は明らかなではないものの、物件2南側外壁からの位置関係等から、物件1上には電柱が設置されている。そのおおよその位置は、土地建物位置関係図に表示したとおりである。

そ の 他 の 事 項

6 申立外土地

- (1) 所在・地番 南アルプス市東南湖字大久河原 7 5 3 番 2
 現況地目 公衆用道路
 地 積 4 5 m²
 所 有 者 国土交通省
 調査の理由 物件 1 への出入りのために通行する道路である。
- (2) 所在・地番 南アルプス市東南湖字大久河原 7 5 4 番 1
 現況地目 畑
 地 積 7 4 2 m²
 所 有 者 B
 調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。
- (3) 所在・地番 南アルプス市東南湖字大久河原 7 5 6 番
 現況地目 宅地
 地 積 2 2 8 4 . 3 3 m²
 所 有 者 株式会社橋本鉄工
 調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。
- (4) 所在・地番 南アルプス市東南湖字大久河原 7 5 1 番 1
 現況地目 雑種地
 地 積 4 3 5 m²
 所 有 者 コーブン製紙株式会社
 調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 南アルプス市東南湖字大久河原 7 5 2 番 1
 現況地目 雑種地 (登記記録上は宅地)
 地 積 4 3 8 . 2 6 m²
 所 有 者 コーブン製紙株式会社
 調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。

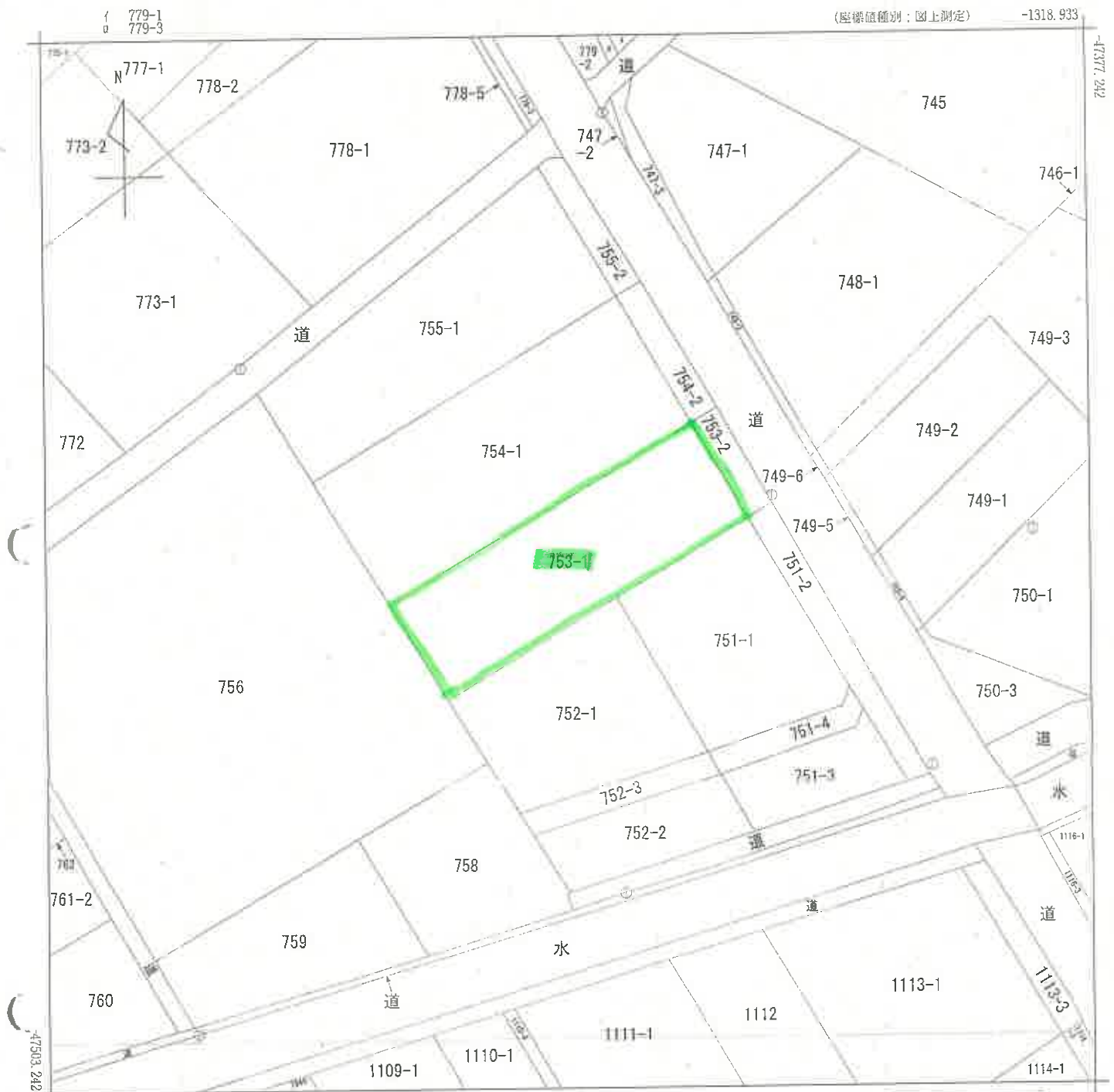
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (亡A相続財産清算人)	1 Aもしくは有限会社今村製作所名義の不動産について、株式会社プログレスが社屋として利用し、あるいは同社名義の車両がA名義の土地上に駐車していることについて、何らかの契約関係があるかどうかはわかりません。 2 株式会社プログレスがAによって設立された会社であることは知っています。 (以上令和8年6月5日電話聴取)

(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
令和8年4月20日 (月) : : :	当庁	登記等交付申請持ち込み (他事件で来庁につき旅費請求せず。) 4月23日到着180円
令和8年4月20日 (月) 10:30-11:50	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影、解錠箇所確認
令和8年4月28日 (火) 14:15-14:30	甲府地方法務局鯉沢支局	占有者調査 (株式会社プロGRESS)
令和8年5月19日 (火) 9:30-12:00	物件所在地	現況調査 (建物立入りのため5か所解錠。占有調査のため駐車車両5台解錠)
令和8年5月21日 (木) 12:00-12:15	軽自動車検査協会 (笛吹市石和町唐柏)	残置軽自動車の登録事項調査 (6月3日回答受理)
令和8年6月5日 (金) 14:00-14:20	当庁	亡A相続財産清算人と電話で占有等確認
年 月 日 () : : :		
(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 8年 5月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、技術者により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 5月19日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-1443.933 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
東南湖

請求部	所在	南アルプス市東南湖字大久河原				地番	753番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	

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。

(甲府地方税务局管轄)

令和7年8月26日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53508

登記官

(1/1)

(// 枚目)

登記年月日：平成17年3月1日

123093

土地積測量図

地番 753-ス、-1
土地の所在 南アルプス市東南部大字久河原

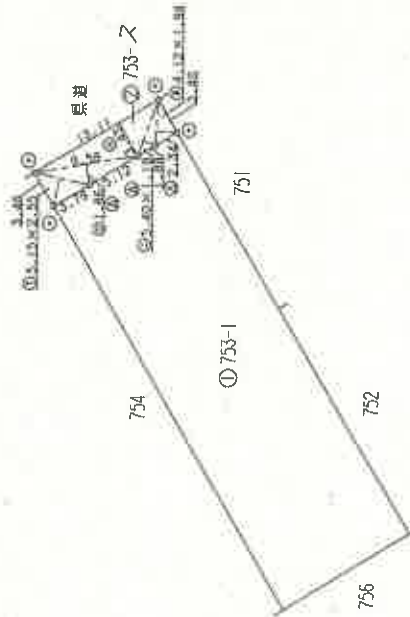
土地の所在 南アルプス市東南部大字久河原

二 別 求 後 表

図番	①753-ス	面積	積算	積算
①	0.15	2.55	13.137500	
②	0.50	1.86	17.818500	
③	13.11	3.43	44.567400	
④	5.40	1.19	6.426000	
⑤	4.12	1.94	7.542000	
⑥			90.337400	
⑦			45.1687000	
⑧			45.16	㎡

図番	①753-ス	面積	積算	積算
①	604.43	45.1687000		
②		559.2613000		
③		559.26		㎡

平成16年9月1日測量



境界	境界線の種類
①	白
②	ガラスビードロ
③	コンクリート
④	土
⑤	土
⑥	土
⑦	土
⑧	土

申請人 裁代

平成16年10月18日(作製)

作製者 土

(社)何法人 山梨県土木建築士会(山梨県土木建築士会統一用紙)

1/500

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。

(甲府地方裁判所(管轄))

令和7年8月26日

東京法務局港出張所

登記官

登記年月日：平成4年4月21日

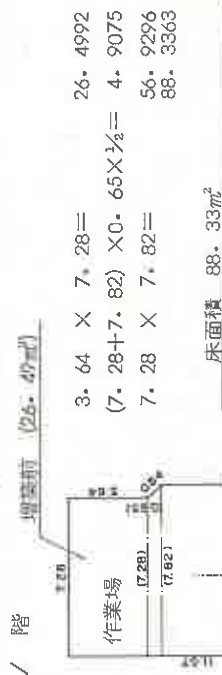
284258

各階平面図

建物各階平面図

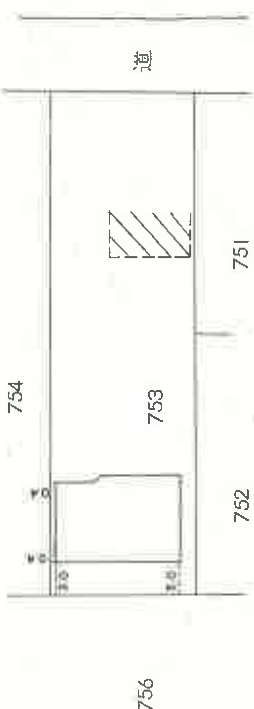
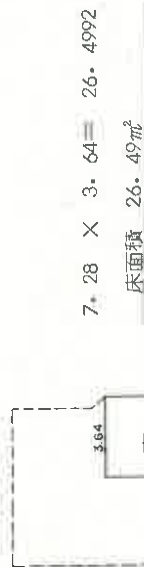
家屋番号 753の2

建物の所在 中巨勢町中巨勢湖南湖字大久河原753番地
富カガノ六市



2階

2階



(日調延12)

(延床延)

製作者

月13日作製

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4月21日登記

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。
(甲府地方税务局管轄)
令和7年8月26日 東京法務局発出張所

登記官

登記年月日：昭和55年5月29日

284257

各階平面図

家屋番号 753

建物図面

建築物の所在 中巨摩郡平田町東南湖字大久河原753番地
青森県青森市

(一階)



求積

$$7.28 \times 9.20 = 66.9760 \text{ m}^2$$

床面積 66.97 m²

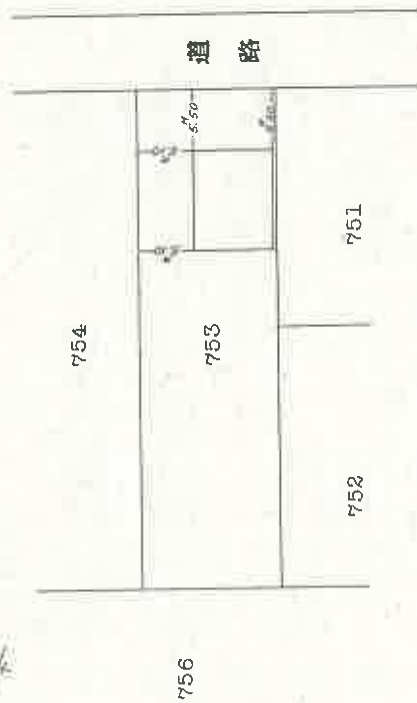
(二階)



求積

$$3.50 \times 4.56 = 15.9600 \text{ m}^2$$

床面積 15.96 m²



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)

昭和55年5月29日登記

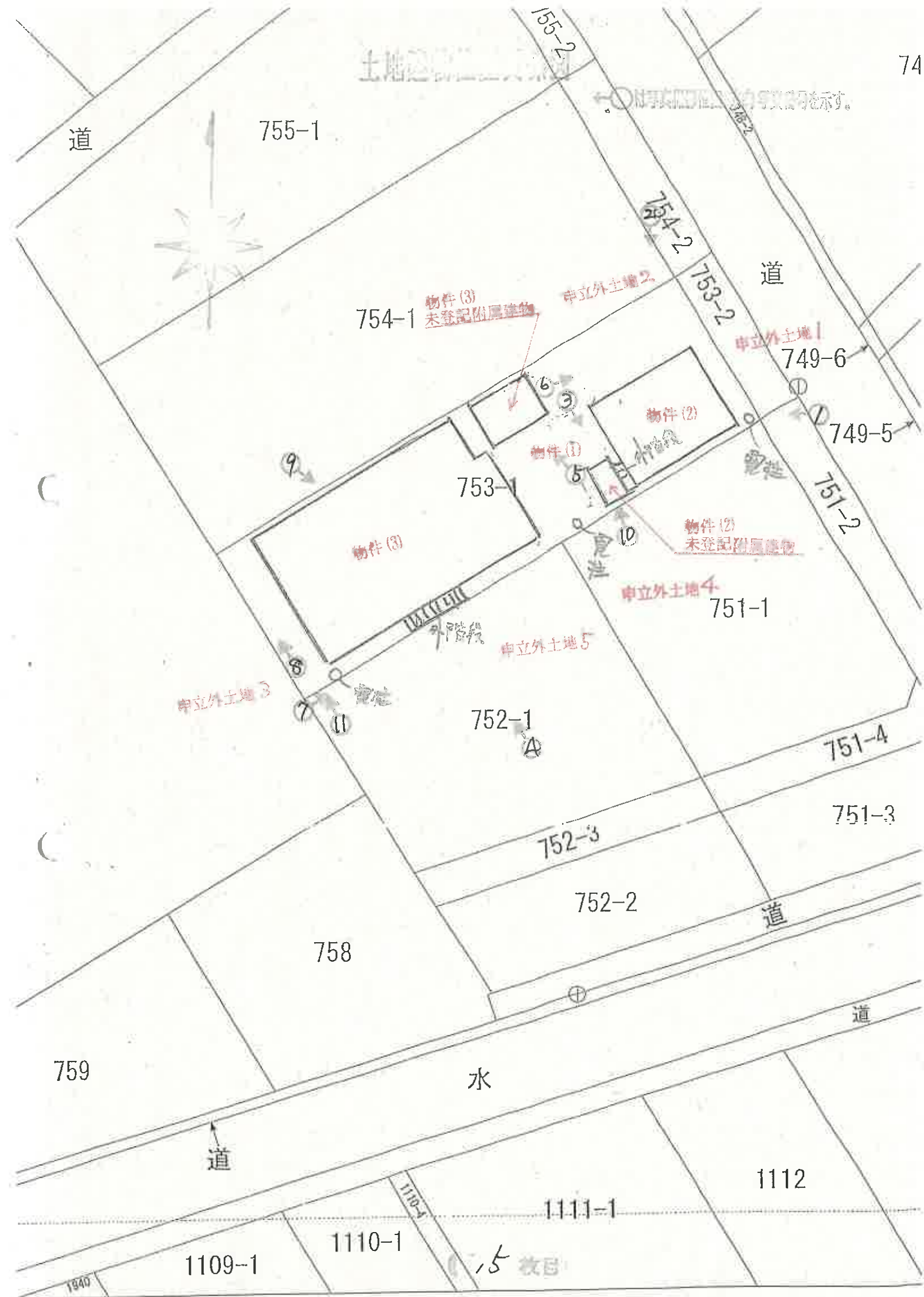
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(中府地方税務局管轄)

令和7年8月26日

東京法務局港出張所

登記官

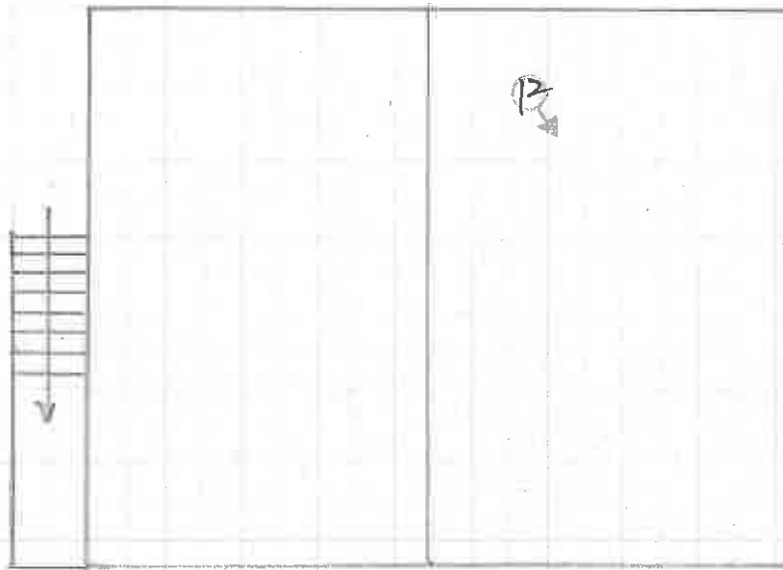
14枚目)



問 取 図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

物件 2 1 階



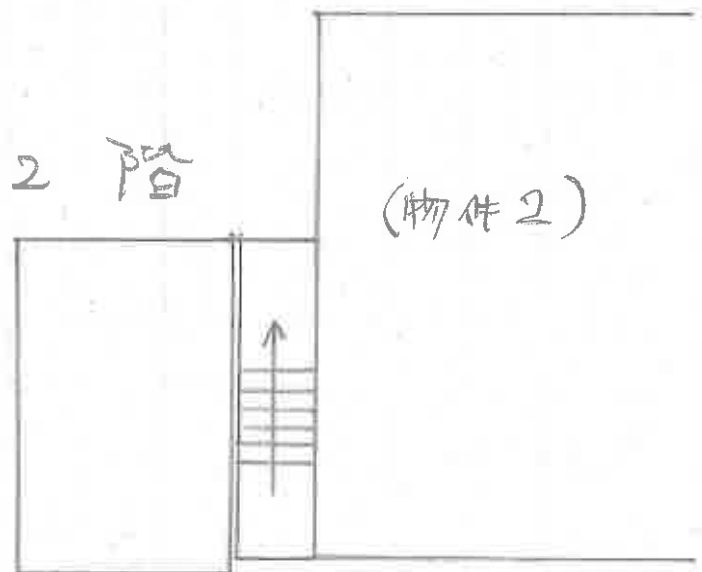
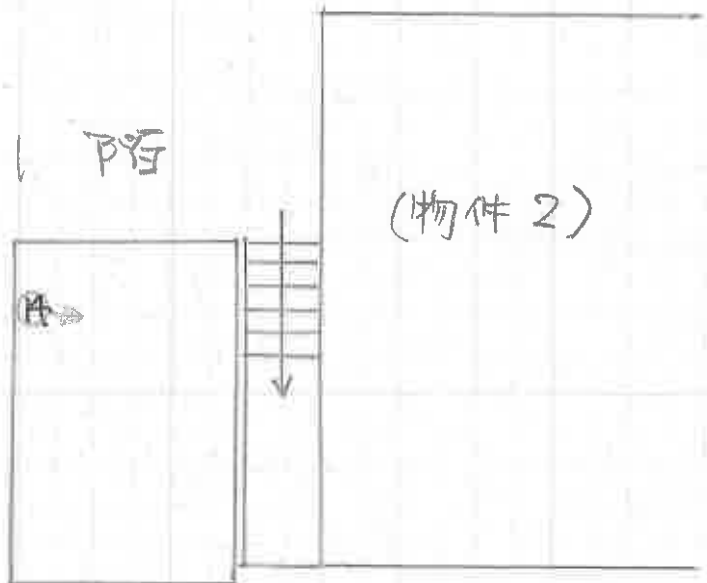
2 階



問 取 図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

物件2 未登記付属建物



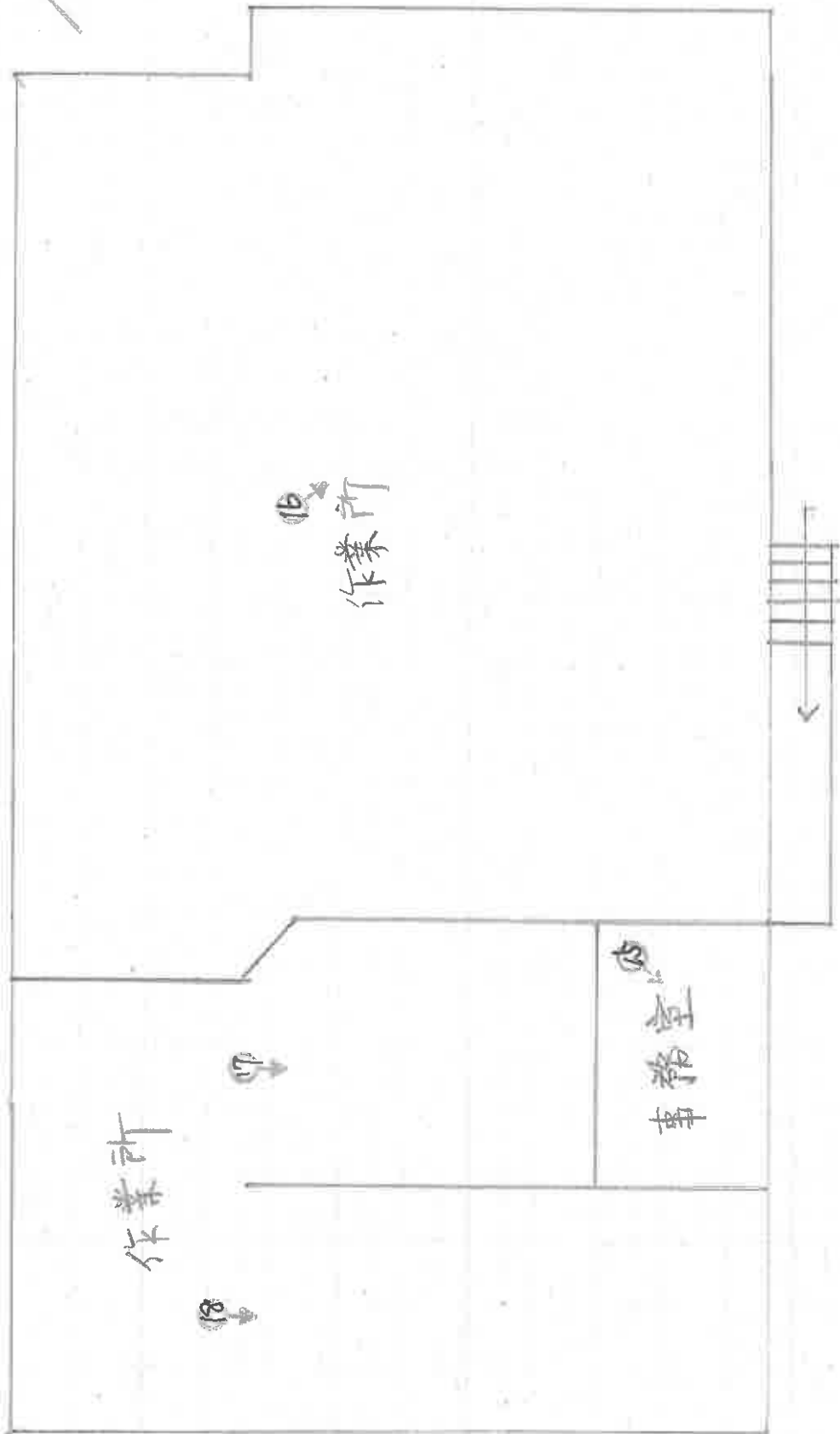
間 取 図



物件 3

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

(階)

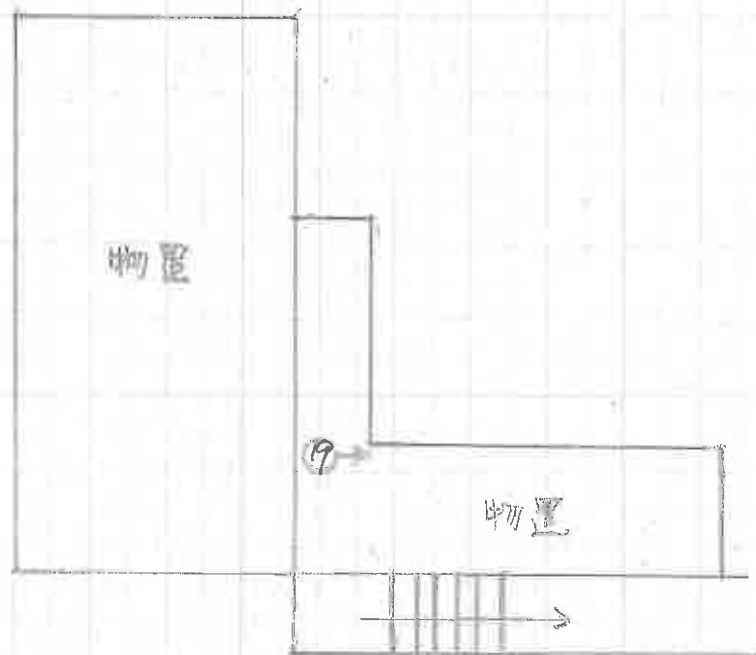
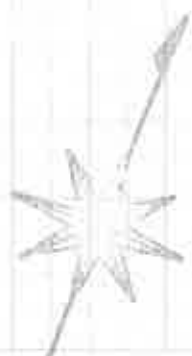


問 取 図

←○は写真撮影位置、方向毎其番号を示す。

物件 3

之階



間取図

←○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。

物件3 未登記付属建物





1



2



3

4



5



6



7



8



9



10



11



12





13



14



15



16



17



18



19



20



21

令和7年(ケ)第 92号
令和8年5月19日 現地調査
令和8年6月26日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1乃至3)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金 8, 1 4 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 7, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 8 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 及び 3 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 及び 3 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 5 8 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 地 地 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特 記 事 項			
【物件2建物について】 ○ 物件2主である建物の現況における構造・床面積は以下の通りである。 構造：鉄骨造スレート葺平家建 床面積：66.97㎡ ○ 以下の未登記附属建物が存在する。 種類：事務所 構造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積： 1階・・・ 約9㎡ 2階・・・ 約9㎡ 延床面積 約18㎡ 【物件3建物について】 ○ 物件3主である建物の現況における床面積は以下の通りである。 床面積： 1階・・・ 約249㎡ 2階・・・ 約40.49㎡ 延床面積 約289.49㎡			

特 記 事 項
○ 以下の未登記附属建物が存在する。 種 類：事務所・作業所 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約31㎡

物 件 目 録

- 1 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原
地 番 753 番 1
地 目 宅地
地 積 559.26 平方メートル
所有者 亡 A 相続財産
- 2 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原 753 番地
家屋 番号 753 番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 66.97 平方メートル
2 階 15.96 平方メートル
所有者 亡 A 相続財産
- 3 所 在 南アルプス市東南湖字大久河原 753 番地
家屋 番号 753 番の 2
種 類 事務所・作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 88.33 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル
所有者 有限会社今村製作所

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土地】

位 置 ・ 交 通	ＪＲ身延線「市川大門」駅北西方経路約1.8km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	南アルプス市南東部、国道140号沿いにある低層店舗・事業所等を中心とする集積度の低い商業地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 用途無指定 70% 200% なし 南アルプス市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 559.26㎡ 間 口 : 約13m 奥 行 : 約42m 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等 高 セットバック : 不 要 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約11m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : なし ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 南アルプス市教育委員会への聴取では、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	

2 建物の概況及び利用状況

【物件2】

[主である建物]

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53年12月10日新築 経過年数 築後約47.5年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構造 鉄骨造スレート葺平家建 屋根 波形スレート等 外壁 波形スレート、波形鉄板等 内壁 羽目板、波形スレート等 天井 羽目板、波形スレート等 床 土間コンクリート等 設備 特記すべきものはない。 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 地上1階建 現況用途 倉庫 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特になし。

[未登記附属建物]

区 分	未登記附属建物
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 不 詳 推定築後30年以上 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 波形鉄板等 金属系サイディングボード等 金属系サイディングボード、布クロス等 ベニヤ板、化粧パネル等 土間コンクリート、長尺ビニールシート等 特記すべきものはない。 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り 地上2階建 事務所 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特になし。

【物件 3】

[主である建物]

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) 平成元年1月15日 新築 経 過 年 数 築後約37.4年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根 波形鉄板等 外 壁 金属系サイディングボード、化粧板等 内 壁 金属系サイディングボード、化粧板等 天 井 波形鉄板、化粧板等 床 土間コンクリート、フローリング、 コンポーネントパネル等 設 備 特記すべきものはない。 その他 特記すべきものはない。
床 面 積 (現 況)	「第 3 目的物件」欄記載の通り
現 況 用 途 等	階 層 地上 2 階 建 現 況 用 途 事 務 所 作 業 所 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状 態	保守管理の状態は普通である。
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特になし。

[未登記附属建物]

区 分	未登記附属建物
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 不 詳 推定築後30年以上 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 波形鉄板等 金属系サイディングボード等 金属系サイディングボード等 コンポーネントパネル、 金属系サイディングボード等 コンポーネントパネル、長尺ビニールシート等 特記すべきものはない。 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り 地上1階建 事務所 作業所 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特になし。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

①建付地価格（物件1土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1土地の更地・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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	24,600	0.95	559.26	1.00	13,070,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 24,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 環境条件 商況 +5%
 供給処理施設 +5%
 総和 +10%

イ 個別格差 : 画地条件 間口奥行 0.95（-5%）

②建物価格

【物件2】

（主である建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件2主である建物の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	120,000	66.97	0.01	80,000

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

イ 現況延床面積：現況延床面積約66.97㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数47.5年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)÷0.01

(未登記附属建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件2未登記附属建物の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	建物価格 (円) オ×カ×キ
未登記	100,000	18	0.01	20,000

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

イ 現況延床面積：現況延床面積約18㎡を採用。

ウ 現 価 率：推定経過年数30年以上、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)÷0.01

(建物の合計)

主たる建物価格と附属建物価格を合算して、物件2建物の合計価格を以下の通り査定した。

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	80,000	20,000	100,000

【物件3】

(主である建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件3主である建物の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	130,000	289.49	0.01	380,000

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

イ 現況延床面積：現況延床面積約289.49㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数37.4年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(未登記附属建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件3未登記附属建物の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	建物価格 (円) オ×カ×キ
未登記	100,000	31	0.01	30,000

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

イ 現況延床面積：現況延床面積約31㎡を採用。

ウ 現 価 率：推定経過年数30年以上、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(建物の合計)

主たる建物価格と附属建物価格を合算して、物件2建物の合計価格を以下の通り査定した。

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
3	380,000	30,000	410,000

2 評価額の査定

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、さらに必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

【物件1 土地】

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
※1-2	13,070,000 × 21%	0.10	使用借権	270,000
※1-3	13,070,000 × 79%	0.10	使用借権	1,030,000
合 計				1,300,000

※1-2・・・物件2建物の物件1土地に対する土地利用権等価格

※1-3・・・物件3建物の物件1土地に対する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合

物件2及び3建物の物件1土地に対する土地利用権等を使用借権、その及ぶ範囲は各建物の未登記附属建物を含む現況1階床面積を基礎として以下の通り査定した。

物件2： $(66.97\text{m}^2 + 9\text{m}^2) \div (66.97\text{m}^2 + 9\text{m}^2 + 249\text{m}^2 + 31\text{m}^2) \approx 21\%$ (0.21)

物件3： $(249\text{m}^2 + 31\text{m}^2) \div (66.97\text{m}^2 + 9\text{m}^2 + 249\text{m}^2 + 31\text{m}^2) \approx 79\%$ (0.79)

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	13,070,000	－1,300,000		1.00	0.60	7,060,000
2	100,000	＋270,000	1.00	1.00	0.60	220,000
3	410,000	＋1,030,000	1.00	1.00	0.60	860,000
合 計						8,140,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 南アルプス(県)5-2

所在地 : 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2.5km

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

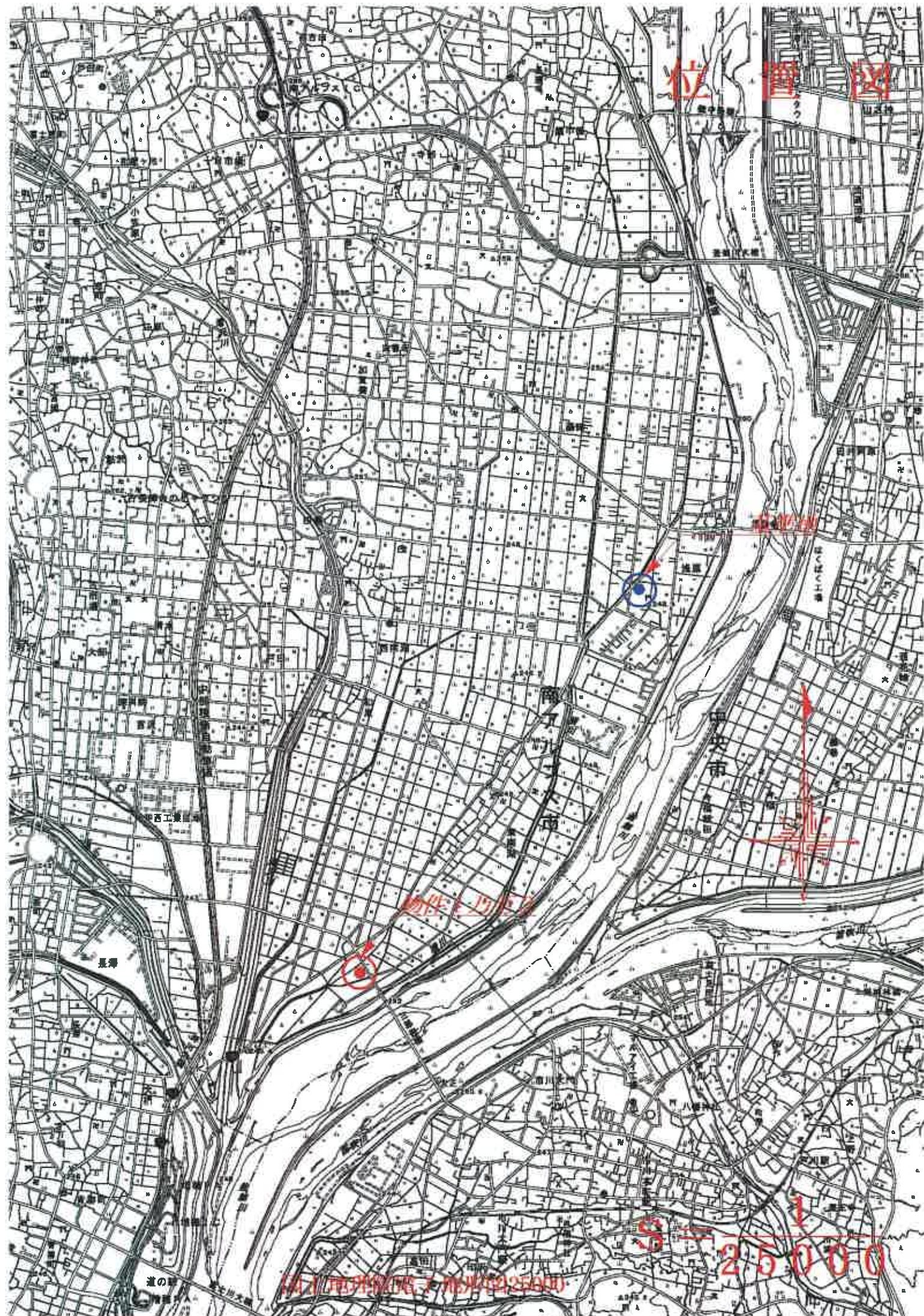
接面道路 : 北西側幅員9.7m舗装県道

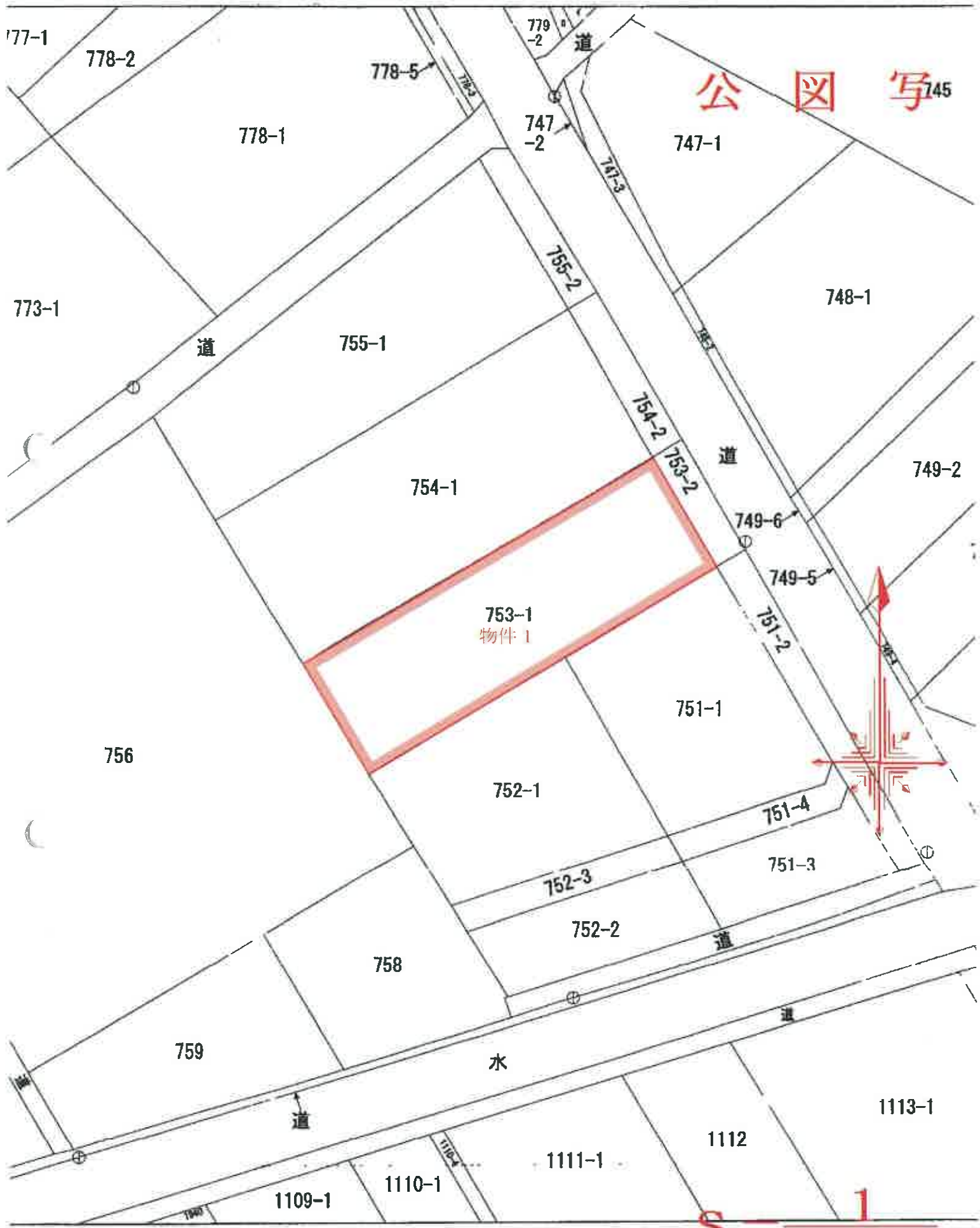
用途指定等 : 都市計画区域(非線引)、用途無指定
建ぺい率70%、容積率200%

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

以 上

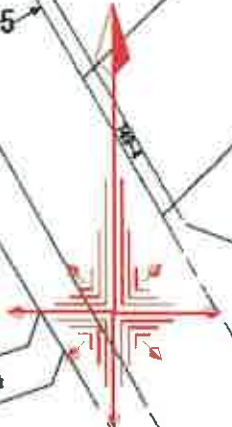
11
9
0
6
11
11
13
10
7
12





公 図 写 745

753-1
物件 1



S = 1
500

登記年月日：昭和55年5月29日

284257

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 753

建物の所在
中巨摩郡甲西町東南湖字大久河原753番地
青アリス市

物件=2

(一階)

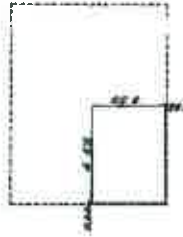


求積

$$7.28 \times 9.20 = 66.9760 \text{ m}^2$$

床面積 66.97 m²

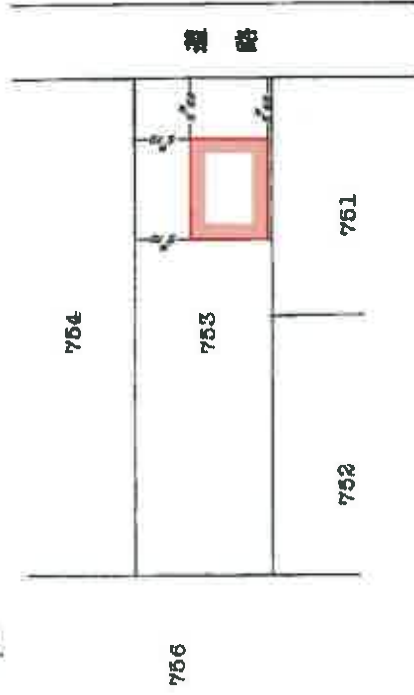
(二階)



求積

$$3.50 \times 4.66 = 15.9600 \text{ m}^2$$

床面積 15.96 m²



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)

平成55年5月29日登記

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。

(甲府地方裁判所管轄)

令和7年8月26日

東京法務局 捺印箇所

登記官

284258

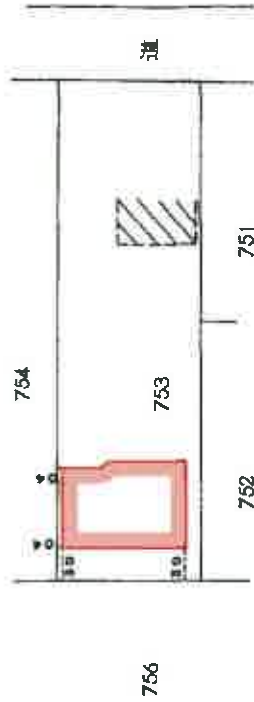
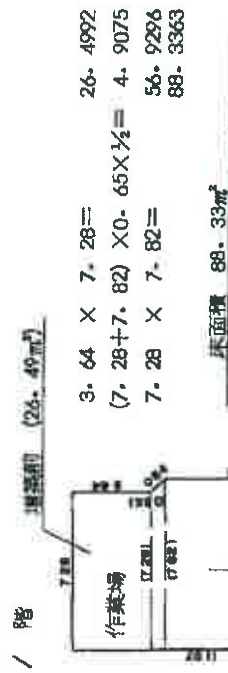
各階平面図

建物各階平面図

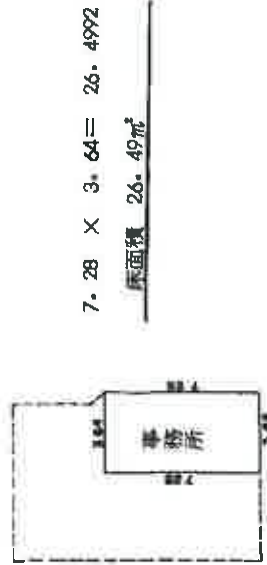
家屋番号 753の2

建物の所在 中巨摩郡早西町東南湖字大久保原753番地
富士カブス市

物件3



2 階



(目録第2)

(定額制)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

西暦4年4月21日 登録