

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月21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 9年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 9年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 9年 1月21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 9年 4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 9年 1月22日 午前 9時30分から 令和 9年 1月26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10月21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）
3～7☆	4,850,000 3,880,000	一括	970,000	104,452	0
3	2,650,000				
4	950,000				
5	390,000				
6	470,000				
7	390,000				

物 件 目 録

- ☆3 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子
 地 番 799番4
 地 目 畑
 地 積 500平方メートル
- 4 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子
 地 番 802番1
 地 目 宅地
 地 積 346.80平方メートル
- 5 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子 802番地1
 家屋 番号 802番1の1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 72.04平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 72.04平方メートル
 2階 約36平方メートル
- 6 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子 802番地1
 家屋 番号 802番1の2
 種 類 工場 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 49.68平方メートル

(未登記附属建物)

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 約15平方メートル

7 所 在 笛吹市御坂町成田字簗子 802番地1

家屋 番号 802番1の3

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 58.01平方メートル
 2階 64.03平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2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3～7】

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3～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

- ・1階工場部分及び未登記附属建物部分につき、本件債務者が占有している。
- ・それ以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号7】

本件債務者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：倉庫，構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約79平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3，4】

隣地（地番803番1，799番3，799番1，796番1，802番3）との境界が不明確である。

【物件番号7】

売却対象外の土地（地番803番2）のうち本件建物に沿った約11平方メートル部分につき、ガスボンベ収納庫等の設備を設置するために利用している。

《 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

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 3 | 所 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 |
| | 地 番 | 799 番 4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 500 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 |
| | 地 番 | 802 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 346.80 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 802 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 802 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 72.04 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.04 平方メートル
2 階 約 36 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 802 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 802 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 工場 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 49.68平方メートル

(未登記附属建物)

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 約15平方メートル

7 所 在 笛吹市御坂町成田字簗子 802番地1

家屋 番号 802番1の3

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 58.01平方メートル
 2階 64.03平方メートル



令和 7年(ケ)第 81号
令和 7年 9月11日受理
令和 7年12月 4日提出

現況調査報告書

(物件3～7)

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

- 3 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子
地 番 799 番 4
地 目 畑
地 積 500 平方メートル
- 4 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子
地 番 802 番 1
地 目 宅地
地 積 346.80 平方メートル
- 5 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子 802 番地 1
家屋 番号 802 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 72.04 平方メートル
- 6 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子 802 番地 1
家屋 番号 802 番 1 の 2
種 類 工場 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 69.56 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル
- 7 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子 802 番地 1

物 件 目 録

家屋 番号 802番1の3

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 58.01平方メートル
2階 64.03平方メートル



22

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 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 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 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 5		
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 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積 : 1 階 : 72.04 m ² , 2 階 : 約 36 m ²		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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 3, 4				
現況地目	☒ 宅地(物件 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 農地(物件 3)				
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 上記の者が本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	「その他の事項」記載のとおり				
建物	物件 6				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 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: 約 15 m² </td> </tr> </table>			{	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: 約 15 m ²
{	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: 約 15 m ²				
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 工場兼居宅 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	上記の未登記附属建物は、物件 3 上にあるほか、「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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4	
現況地目	☒ 宅地(物件 4) ☐ 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 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件7	
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:	
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 工場 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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3	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 農地(物件 3) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が、一部雑種地、一部宅地として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
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	
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)	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階部分	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場	
■関係人(■ A (債務者代表者兼所有者) ☐ ())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 3 年 3 月 1 日から	
最初の契約日	平成 3 年 3 月 1 日	
契約等	期間	平成 3 年 3 月 1 日から ☐ 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 3 年 3 月 1 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	

(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 7 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■工場	
■関係人(■ A (債務者代表者兼所有者) ☐ ())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 3 年 3 月 1 日から	
最初の	契約日	平成 3 年 3 月 1 日	
契約等	期間	平成 3 年 3 月 1 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 3 年 3 月 1 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		■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	

(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 7 関係)			
所 在	山梨県笛吹市御坂町成田		
地 番	803番2		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	271.85平方メートル (☐ 全部 ☒ 物件7に沿った約11㎡)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	.		
☒ 関係人(☒ A (債務者代表者兼所有者) ☐ ())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 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 4 年 6 月 2 2 日		
最 初 の 契 約 日	平成 4 年 6 月 2 2 日		
契 約 等 期 間	平成 4 年 6 月 2 2 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 4 年 6 月 2 2 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
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 (株式会社ピース)		
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)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 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 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	占有開始時期、契約日及び期間の始期は、いずれも申立外土地をAが取得した年月日である。		
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 物件5について

物件5は、写真のとおり、木造で、草葺の上から亜鉛メッキ鋼板を被せた土壁の古民家である。

関係人の陳述から、物件5は新築から約150年近く経過している。物件5内にはトイレや浴室がなく、居住者は、隣接する物件6のトイレや浴室を利用している。

物件5の天井及び壁面には雨染みの跡が見られるが、関係人の陳述によると、屋根を修理して以来雨漏りはしていないとのことである。

物件5の和室4は、写真付近に床沈みがあり、関係人の陳述によるとシロアリ被害であるとのことであり、根太などが腐朽している可能性がある。

物件5の和室3には、2階に上がる階段がある。階段を上った床面と天井の高さは約1.8mあり、その奥側は、置かれた荷物のために計測はできなかったが、階段上がりまちよりも高くなっている。この部分は、大人が立って歩ける高さがあることから2階部分であると判断した。なお、2階部分の長さについては、収納された動産類が多量にあるため内部を見通すことができなかったが、外部から観察すると、2階部分の範囲は、1階部分と同じ長さとなっていた。

なお、物件5にはAの妻と子が日常的に起居しているが、Aも、起居する場所は物件6の2階であるが、物件5にはAの動産類が置かれ、食事や休憩に使用していることから、物件5の占有者はAであり、Aの妻と子は、占有補助者として処理した。

2 物件6について

物件6は、1階と2階とは内部で行き来することができず、2階へは外階段を利用して出入りする。

1階は、物件5居住者及び物件6の2階居住者が利用するトイレ、洗面及び浴室があるほか、工場となっている。工場内には各種機械があるが、いずれも床面に固定されてはならず、移動可能な状態で置かれていることから動産であると判断した。また、物件6南側に隣接して、定着性及び外気遮断性が認められる建物が2棟あり、うち1棟は、物件6の工場部分との間に雨除けが設置され(写真14)、物件6の工場部分との行き来が容易であるうえ、建物内には、物件6の工場のための資材等が置かれている状態である(写真34)ことから、この未登記建物については、物件6(工場部分)と一体として倉庫等として利用されていることから、当該未登記建物については附属性を認定し、未登記附属建物とした。もう1棟の建物については目的外建物の概況中、「その他の事項」欄に記載のとおり、近接した位置にある物件6への附属性が認められなかったことから目的外建物とした。なお、2階ベランダには物置(動産)が置かれている。

室内は、2階玄関付近の上部壁面に、雨漏りが原因とみられる壁紙の剥がれが見られる。

3 物件7について

物件7は、1階と2階との間を内部で行き来することができず、2階への出入りは外階段を利用する。物件7は、間取図のとおり、1階に債務者の事務室があるほかは、債務者の使用する工場の作業場となっている。また、間取図に表示しているおおよその位置に、1階と2階を結ぶリフトが設置されている。

関係人の陳述によると、物件4と803-2土地との境界は、おおよそ物件4西側のコンクリートであるとのことであるが、このコンクリートを越えて、物件7のために、物件7に配管を取りまわして引き込まれているボンベが設置されている施設やエアコンの室外機が設置されており、これらの施設等の設置位置は、物件4を超えて803-2土地上にまん延している可能性がある。そこで、803-2土

(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

地を目的外土地とした。

物件7は、債務者のための工場（作業場）となっており、内部には各種機械が置かれている。いずれの機械も固定されてはならず、比較的容易に移動が可能な機械であることから、置かれた機械についてはいずれも動産として処理した。

4 物件3について

笛吹市農業委員会に対する農地照会の結果、本物件は、平成15年3月20日付けで、農地法4条の転用許可が出ているところ、利用状況の現況は一部宅地、一部雑種地として利用されているものの、登記記録上土地目変更手続きがなされていないことから現況地目を農地として回答したとのことである。

よって、買受に当たっては買受適格証明書の添付が必要である。

5 申立外土地

以下の土地については、いずれも物件3、4との境界が不明確である。以下のうち申立外土地2～4は、他物件において調査を行ったため、調査費用には計上しない。

(1) 所在・地番 笛吹市御坂町成田字簀子803番1

現況地目 宅地

地 積 409.39㎡

所 有 者 B他1名

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 笛吹市御坂町成田字簀子799番3

現況地目 畑

地 積 471㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 笛吹市御坂町成田字簀子799番1

現況地目 畑

地 積 573㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 笛吹市御坂町成田字簀子796番1

現況地目 畑

地 積 1003㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件3、4との境界が不明確である。

(5) 所在・地番 笛吹市御坂町成田字簀子802番3

現況地目 公衆用道路

地 積 4.80㎡

所 有 者 国土交通省（登記記録上は内務省）

調査の理由 物件4との境界が不明確である。

6 電柱について

物件4の、土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者代表者兼所有者)	1 私は、債務者代表者兼所有者です。 2 物件5は、私の先祖が建てた家です。建てた時期は明治時代と聞いています。 3 物件5の室内には雨漏りがあった箇所と床沈みがある個所があります。雨漏りは屋根を修理したので、現在は漏れてはいません。床沈みについてはシロアリ被害です。 4 物件5には2階があります。現在は物置として使用しています。 5 物件5には私の妻と子が生活しています。私は、物件6の2階で起居していますが、食事や休憩は物件5でとっています。 6 物件5にはトイレや浴室がないので、物件6のトイレや浴室を使用しています。 7 私は物件6の2階で起居しています。 8 物件6内には工作機械がありますが、いずれの機械も床面に固定してはいません。リフトなどで持ち上げればすぐに移動ができるようになっています。 9 物件6の南側には、平成20年頃に建築した倉庫があります。この倉庫は物件6の1階工場と雨除けを通して繋がっており、工場の倉庫として使用しています。建築主は私個人です。 10 物件5ないし7の建物の工場、事務室及び作業所並びに倉庫（未登記附属建物）は、私が、無償で債務者に貸していることになります。使用借の期限については特に定めていません。 11 物件6南側には、平成30年頃建築した農機具用倉庫があります。 12 物件1～4の東側境界線上で、物件1と3及び物件1と2付近には頭部が赤いプラスチック杭が打設されています。この杭は、申立外土地4の売却準備のため、売買を仲介した不動産業者が打設した杭です。 13 目的外土地1上には、物件7の建物のためのエアコン室外機や物件7の建物に引き込まれているガスのガスボンベを収納する施設が置かれています。 14 物件1、2は、私が畑として野菜を植えるなどして耕作しています。 15 物件3については、旧御坂町役場に地目変更の許可をもらっていますが、登記記録上地目変更はしていないままとなっています。 (以上令和7年11月5日聴取)

(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7年9月11日 (木) : : :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 10月1日到着180円)
令和7年9月11日 (木) : : :	当庁	笛吹市農業委員会宛て農地照会 (110円, 10月10日回答到着110円)
令和7年9月17日 (水) 9:30-10:00	物件所在地	物件確認 (物件外建物が複数存することを確認)
令和7年9月17日 (水) 10:30-11:30	笛吹市役所	税務課にて物件外建物調査
令和7年9月18日 (木) 13:30-13:50	当庁	笛吹市役所税務課から調査結果電話聴取。名寄帳の発行依頼
令和7年9月29日 (月) 13:15-13:35	笛吹市役所	笛吹市役所税務課で課税図面調査
令和7年9月29日 (月) 14:45-16:15	物件所在地	課税図面調査結果を受けて現地確認, 写真撮影, 簡易計測。(15:15~16:15は他物件調査)
(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 7年11月 5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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月23日 (木) ∴ - ∴	当庁	現況調査日程通知書送付 (110円)
令和7年11月5日 (水) 13:20-16:00	物件所在地	現況調査 (14:45~16:00は他物件調査)

(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 年 月 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

(15枚目)

登記年月日：平成14年12月20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。
(中府地方裁判所管轄)
令和7年8月8日 東京地務局港出張所 登記官

369661

地積測量図

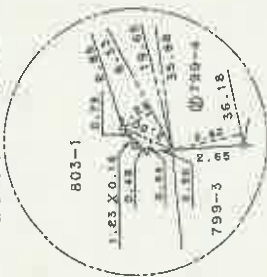
① 799-1 23

地番 799-4, -1

土地の所在 東京府三浦市成田字簀子

苗字市御成町 成田

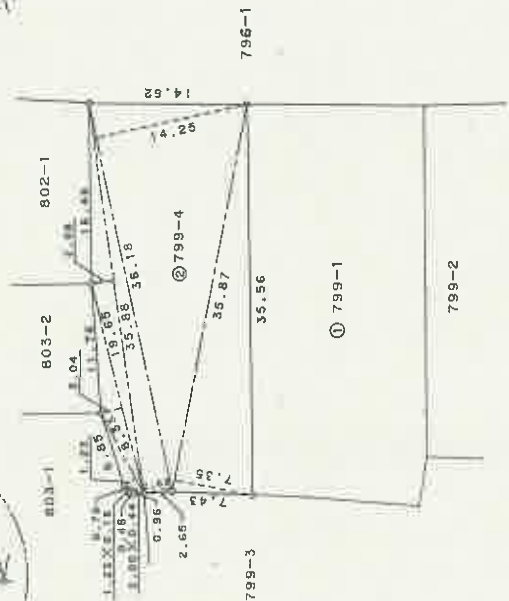
拡大図 S=1/200



面積計算表

地番	面積	合計
1.23	0.16	0.19680
2.00	0.44	0.88000
8.33	1.23	10.24590
19.65	2.04	40.08600
35.88	2.08	74.63040
36.18	2.62	94.79160
36.18	14.25	515.56500
35.87	7.35	263.64450
合計		1000.04020
面積	500.020100m ²	500

地番	面積	合計
1.23	0.16	0.19680
2.00	0.44	0.88000
8.33	1.23	10.24590
19.65	2.04	40.08600
35.88	2.08	74.63040
36.18	2.62	94.79160
36.18	14.25	515.56500
35.87	7.35	263.64450
合計		1000.04020
面積	500.020100m ²	500



境界標
○ 金属標
○ プラスチック杭

(日調連号)

製作者 土地

年12月18日作製

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成19年10月17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。
令和7年8月8日 甲府地方方法務局

登記官

(18枚用)

415835 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	802-1-1
建物の所在	笛吹市御坂町成田字寶子802番地1

平成十九年八月七日登記



求積表

9.10	×	7.28	=	66.2480
0.91	×	6.37	=	5.7967
				<u>72.0447</u>

床面積 72.04 ㎡



(図面12)

作成者	毎戸別
縮尺	1/200
申請人	

縮尺	1/500
----	-------

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和63年4月21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。
令和7年8月8日 甲府地方法務局

登記官

(19枚目)

415836 各階平面図

家屋番号 802-1-2

建物の所在

山梨県富士宮市酒田町成田
（山梨県富士宮市酒田町成田第502番地1）

建物各階平面図

1 階



求積表

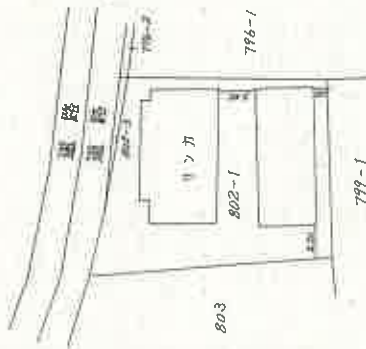
12.74 × 5.46 = 69.5604
床面積 合計 69.56040

2 階



求積表

9.10 × 5.46 = 49.6860
床面積 合計 49.68600



(日割連12)

(日割連1)

作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地建物調査士会統一用紙)

昭和63年4月21日登記

A4判に縮小

登記年月日：平成19年10月17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。
 (甲府地方方法務局管轄)
 令和7年8月8日 東京法務局港出張所

登記官

建物図面

(2)

家屋番号

802-1-3

建物の所在

笛吹市御坂町成田字簗子802番地1

各階平面図

415837

平成十九年四月七日登記

1階



求積表

$$5.25 \times 11.05 = 58.0125$$

床面積 58.01 m²

2階



求積表

$$\begin{aligned} 0.45 \times 4.05 &= 1.8225 \\ 11.85 \times 5.25 &= 62.2125 \\ \text{計} &64.0350 \end{aligned}$$

床面積 64.03 m²

(白黒印刷)

作成：

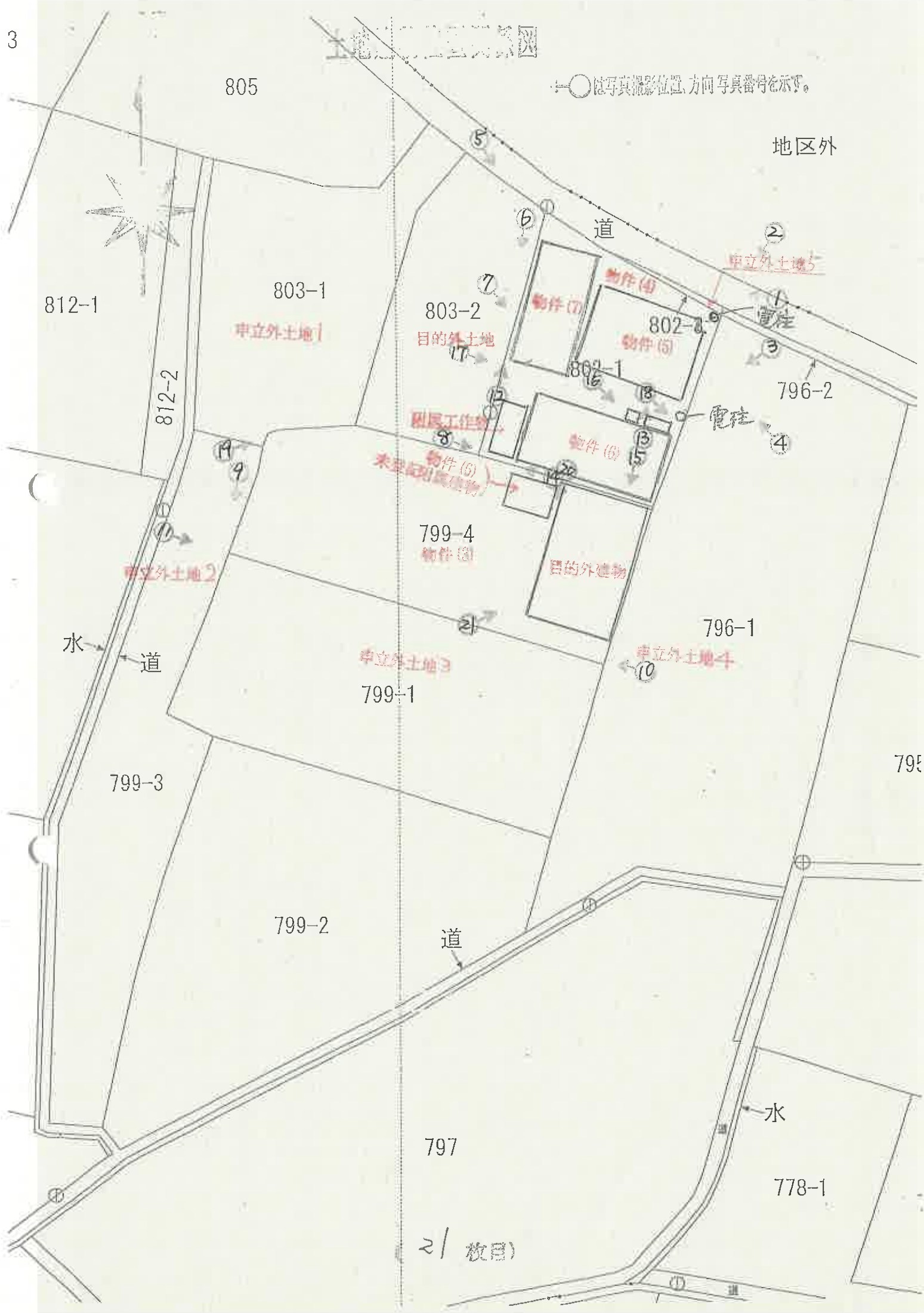
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

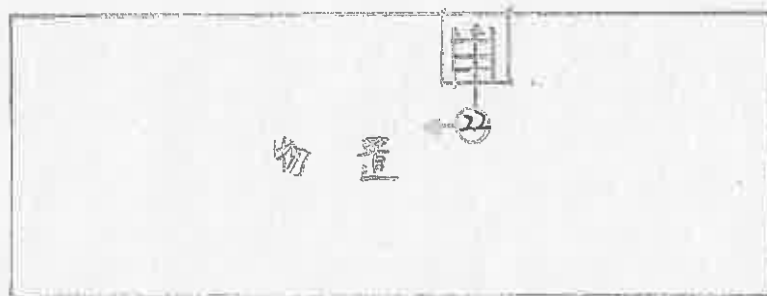
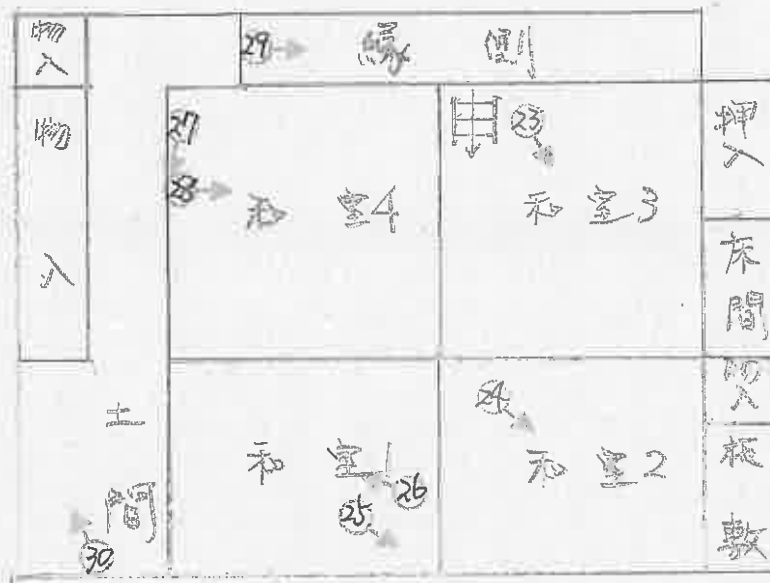
地区外



2/ (20)

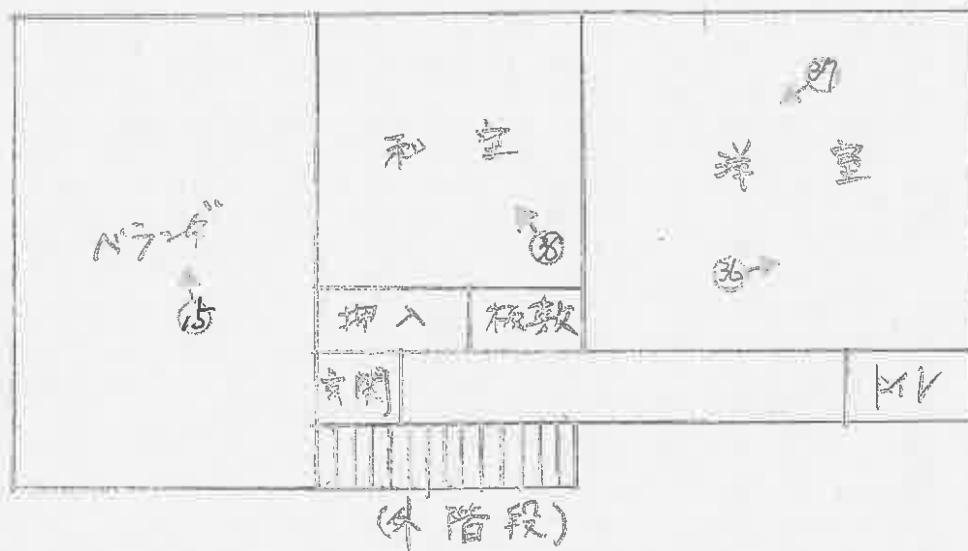
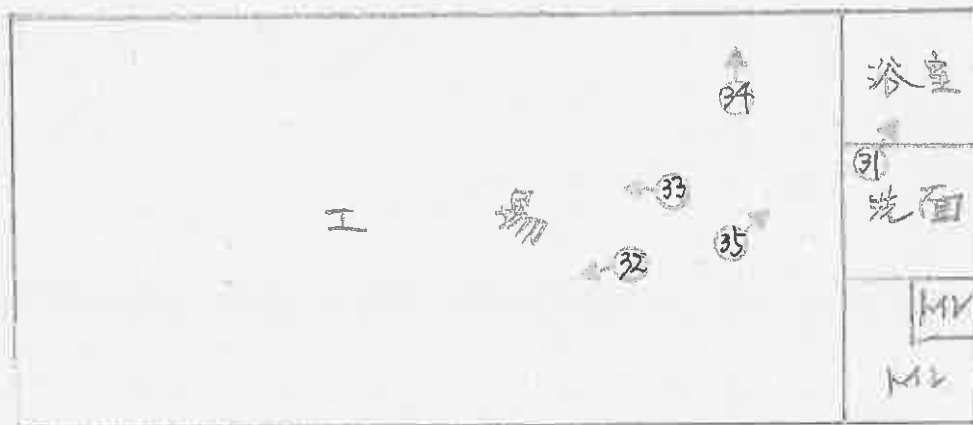
間取図 (物件5)

○は防災設備の設置位置を示す。



間取図 (物件 6)

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。





(物件7)

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。



1F

2F



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



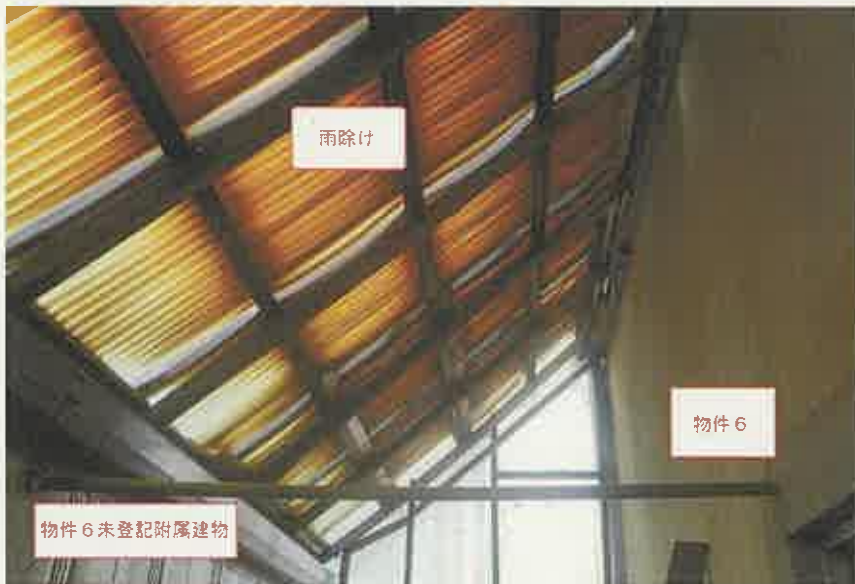
12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36





37



38



39

40



41



42



43



44



余白

農地等の現況に係る照会に対する回答書

甲府地方裁判所

執行官 樋口昌樹 殿

笛農委第976号

令和7年10月8日

笛吹市農業委員会

会長 田中 隆夫

令和7年9月11日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につき、下記のとおり回答します。

記



1. 土地の表示と現況地目

所在	地番	登記簿 地目	面積 ㎡	土地所有者		現況地目 ※1
				氏名	住所	
笛吹市御坂町成田 字簗子	799番1	畑	573			農地
笛吹市御坂町成田 字簗子	799番2	畑	800			農地
笛吹市御坂町成田 字簗子	799番4	畑	500			農地
以下余白						

※1 「現況地目」欄の記載については、農地法の適用を受けるべき農地状態の場合には、「農地」、それ以外は「非農地」とする。

2. 転用許可等の有無とその内容

許可等 ※2	許可年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所 ※2	
				氏 名	住 所
☒ 有 ☐ 無	平成 15 年 3 月 20 日	農地法 第 4 条	不明		
その他	☐ 許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない。 ☒ 許可を得る必要がない案件である。				

※2 「許可等」とは許可及び届出の受理である。

3. 県からの指示事項 ※3

- ☐ 有
 ☐ 原状回復命令を行わない。
☐ 近く原状回復命令を行う。

☒ 無

※3 「原状回復命令」とは、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。
また、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。

4. 地上権、永小作権、質権、使用貸借権による権利、賃借権もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項

許 可	許可年月日	許可条項	権利内容	許可を受けた者の氏名・住所 ※4	
				氏 名	住 所
☐ 有 ☒ 無	年 月 日	農地法 第 条			

※4 「許可を受けた者の氏名・住所」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。

5. その他 ※5

都 市 計 画 法 関 係				農 振 法 関 係		その他 ※6
線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		農振地域外
市街化 区 域	市 街 化 調整区域	用 途 地 域	用 途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	
			○		○	799 番 4 については、現況は農地以外で使用しており、平成 15 年 3 月 20 日付けで農地転用許可済である旨、旧御坂町時代の事務処理台帳で記載を確認している。 登記地目が畑である場合、転用事業者による地目変更手続きが未済であると見込まれる。 転用許可等の状況については、旧御坂町時代の事務処理台帳への記載情報を基にしている。なお、許可権者は山梨県であるため、本委員会では転用許可に係る決裁等の書類は保管していない。

※5 該当箇所に○印を付す。

※6 「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記入する。

事件番号 令和 7 年 (ケ) 第 81 号
物件3～7

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき, 前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和8年8月10日

評価人 小野淳一

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 竹内大輔)

令和7年(ケ)第 81号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年12月16日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件3乃至7)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金 6, 9 2 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件3（土地）	金 3, 7 8 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 1, 3 5 0, 0 0 0 円
物件5（建物）	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件6（建物）	金 6 7 0, 0 0 0 円
物件7（建物）	金 5 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3乃至物件7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3及び4の内訳価格は物件5乃至7及び目的外建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件5乃至7の内訳価格は土地利用権等価格を加算した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
3	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
4	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
5	所 家 在 家 屋 番 種 種 号 構 類 床 面 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
6	所 家 在 家 屋 番 種 種 号 構 類 床 面 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
7	所 家 在 家 屋 番 種 種 号 構 類 床 面 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
○物件3土地について 物件3土地の登記簿地目は畑であるが、現況は一部宅地、一部雑種地として使用されている。ただし、本件土地については平成15年3月20日付けで農地法第4条の転用許可が出ているが、地目変更手続等が未了で転用手続きは完了していない。 以上により、笛吹市農業委員会の現況地目に関する判断は農地となっているため、買受に当たっては買受適格証明書が必要であることに留意されたい。			

特 記 事 項

○物件 5 建物について

物件 5 建物の現況における構造及び床面積は以下の通りである。

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床面積：1 階 72.04㎡

2 階 約36㎡

延 約108.04㎡

○物件 6 建物について

物件 6 建物には、以下の未登記附属建物が存在する。

【未登記附属建物】

家屋番号：未登記

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：約15㎡

○目的外土地について

物件 7 建物の設備等が蔓延している可能性がある以下の目的外土地が存在する。

【目的外土地】 地 番：803番2

地 目：宅地

地 積：271.85㎡

所 有 者：建物所有者（A）

○目的外建物について

物件 3 土地には、以下の目的外建物が存在する。

【目的外建物】

家屋番号：未登記

種 類：倉庫

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：約79㎡

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 |
| | 地 番 | 799番4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 500平方メートル |
| 4 | 所 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 |
| | 地 番 | 802番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 346.80平方メートル |
| 5 | 所 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 802番地1 |
| | 家屋 番号 | 802番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 72.04平方メートル |
| 6 | 所 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 802番地1 |
| | 家屋 番号 | 802番1の2 |
| | 種 類 | 工場 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 49.68平方メートル |
| 7 | 所 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 802番地1 |

物 件 目 録

家屋 番号	802番1の3
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 58.01平方メートル 2階 64.03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3及び4一体土地】

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「石和温泉」駅南東方経路約2.8km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	近隣地域は、国道20号背後にある一般住宅等を中心に農地等も多く見られる住宅地域である。	
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 指定 70% 指定 200% なし 笛吹市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 846.80㎡ 間 口 : 約18m 奥 行 : 約35m 形 状 : 不整形 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6m舗装市道(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 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特 記 事 項	○ 笛吹市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（出口遺跡）に該当している。	

【目的外土地】

位 置 ・ 交 通	ＪＲ中央本線「石和温泉」駅南東方経路約2.8km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	近隣地域は、国道20号背後にある一般住宅等を中心に農地等も多く見られる住宅地域である。	
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 指定 70% 指定 200% なし 笛吹市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 271.85㎡ 間 口 : 約9m 奥 行 : 約19m 形 状 : やや不整形 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6m舗装市道(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 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特 記 事 項	○ 笛吹市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（出口遺跡）に該当している。	

2 建物の概況及び利用状況

【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） 昭和45年10月日不詳新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板等 外 壁 モルタルリシン、土壁等 内 壁 京壁等 天 井 羽目板等 床 畳、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）	「現況調査報告書」記載の通り
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居 宅 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	維持管理の状態に劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	○ 本件建物は、約150年前に建築された建物を改築して現在に到っているため、老朽化による床の沈み込み等の損傷が認められる。また、過去に雨漏りやシロアリ被害の経緯もあるなど維持管理の状態に劣る。尚、老朽建物につき、不可視部分においてさらなる不具合が生じている可能性は否定できない。

【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） 昭和55年10月4日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
仕 様	構造 鉄骨造陸屋根2階建 屋根 陸屋根 外壁 モルタルリシン等 内壁 モルタルリシン、京壁、ビニールクロス等 天井 カラー鉄板、羽目板等 床 土間コンクリート、畳、カーペット、フローリング等 設備 浴室、トイレ等。 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「現況調査報告書」記載の通り
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 工場・居宅 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	維持管理の状態に劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	○ 本件建物については、老朽化による雨漏りの形跡が認められる。

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） 平成20年頃 経過年数 推定築後約17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平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板等 外 壁 金属製パネル等 内 壁 金属製パネル等 天 井 金属製パネルにウレタンシート貼り等 床 金属製パネル等 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）	「現況調査報告書」記載の通り
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 倉 庫 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	維持管理の状態に劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	○ 本件建物は、簡易な構造（プレハブ式）の倉庫である。

【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） 昭 和 60 年 頃 経 過 年 数 推 定 築 後 約 40 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 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 ぶ き 2 階 建 屋 根 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 等 外 壁 金 属 系 サ イ デ ィ ン グ ボ ー ド 等 内 壁 ビ ニ ー ル ク ロ ス 等 天 井 石 膏 ボ ー ド 等 床 長 尺 ビ ニ ー ル シ ー ト 等 設 備 製 品 運 搬 用 リ フ ト 等。 そ の 他 特 記 す べ き も の は な い。
床 面 積（現 況）	「現況調査報告書」記載の通り
現 況 用 途 等	階 層 2 階 建 現 況 用 途 工 場 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	維持管理の状態にやや劣る。
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3及び4一体土地、目的外土地）

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3及び4一体土地、目的外土地の更地・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
3	22,200	0.73	500	1.00	8,100,000
4	22,200	0.73	346.80	1.00	5,620,000
目的外土地	22,200	0.95	271.85	1.00	5,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 笛吹－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,600\text{円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{90} \rightleftharpoons 22,200\text{円/㎡}$

◇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 : 方位＋2%

◇地域格差 : 街路条件 : 幅員系統－5%
 環境条件 : 土地利用－5%

(街路条件) (環境条件) (地域格差率)
 $(1.00 - 0.05) \times (1.00 - 0.05) \rightleftharpoons 0.90 (-10\%)$

イ 個別格差

【物件3及び4一体土地】

画地条件 規 模 0.90(－10%)
 形 状 0.90(－10%)
 相乗積 0.81(－19%)

行政的条件 農地法 0.95(－5%)
 埋蔵文化財包蔵地 0.95(－5%)
 総 和 0.90(－10%)

$$\begin{array}{ccc} \text{(画地条件)} & & \text{(行政的条件)} & & \text{(個別格差率)} \\ (1.00 - 0.19) & \times & (1.00 - 0.10) & \times & 0.73 (-27\%) \end{array}$$

【目的外土地】

$$\begin{array}{ccc} \text{画地条件} & \text{形 状} & 0.95 (-5\%) \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格

【物件 5】

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 5 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
5	150,000	108.04	0.01	160,000

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108.04㎡を採用。

ウ 現 価 率 : 経過年数55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30%、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

$$\{ \text{残価率} 1\% + (100\% - 1\%)$$

$$\times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \}$$

$$\times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.01$$

【物件 6】

(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 6 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
6	160,000	119.24	0.02	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119.24㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数45年、経済的全耐用年数40年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率2%、
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2%+(100%-2%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数40年)}

×(1-観察減価20%)≒0.02

(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6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	90,000	15	0.01	10,000

オ 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。

カ 現況延床面積：現況延床面積約15㎡を採用。

キ 現 価 率：経過年数17年、経済的全耐用年数15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15年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(建物の合計)

主たる建物価格と未登記附属建物価格を合算して、物件 6 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	未登記附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
6	380,000	10,000	390,000

【物件 7】

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 7 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
7	140,000	122.04	0.02	340,000

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122.04㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数40年、経済的全耐用年数40年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率2%、
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2% + (100% - 2%)}

× (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数40年) }

× (1 - 観察減価20%) ≒ 0.02

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

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
3-6※	$8,100,000 \times 4\%$	0.10	場所的利益	30,000
3-外※	$8,100,000 \times 23\%$	0.10	場所的利益	190,000
4-5※	$5,620,000 \times 36\%$	0.50	法定地上権	1,010,000
4-6※	$5,620,000 \times 35\%$	0.50	法定地上権	980,000
4-7※	$5,620,000 \times 29\%$	0.50	法定地上権	810,000
外-7※	$5,730,000 \times 4\%$	0.10	場所的利益	20,000

※ 3-6・・・物件6未登記附属建物の物件3土地に対する土地利用権等価格

3-外・・・目的外建物の物件3土地に対する土地利用権等価格

4-5・・・物件5建物の物件4土地に対する土地利用権等価格

4-6・・・物件6主たる建物の物件4土地に対する土地利用権等価格

4-7・・・物件7建物の物件4土地に対する土地利用権等価格

外-7・・・物件7建物の申立外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6建物未登記附属建物の物件3土地に対する土地利用権等を場所的利益、その及ぶ範囲は建物の現況1階床面積を地域の標準的な建ぺい率で割り戻し以下の通り査定した。

$$15\text{m}^2 \div 70\% \div 500\text{m}^2 \rightleftharpoons 4\% (0.04)$$

目的外建物の物件3土地に対する土地利用権等を場所的利益、その及ぶ範囲は建物の現況1階床面積を地域の標準的な建ぺい率で割り戻し以下の通り査定した。

$$79\text{m}^2 \div 70\% \div 500\text{m}^2 \rightleftharpoons 23\% (0.23)$$

物件5乃至7建物の物件4土地に対する土地利用権等を法定地上権、その及ぶ範囲は各建物の現況1階床面積を基礎として以下の通り査定した。

$$\text{物件5} : 72.04\text{m}^2 \div (72.04\text{m}^2 + 69.56\text{m}^2 + 58.01\text{m}^2) \rightleftharpoons 36\% (0.36)$$

$$\text{物件6} : 69.56\text{m}^2 \div (72.04\text{m}^2 + 69.56\text{m}^2 + 58.01\text{m}^2) \rightleftharpoons 35\% (0.35)$$

$$\text{物件7} : 58.01\text{m}^2 \div (72.04\text{m}^2 + 69.56\text{m}^2 + 58.01\text{m}^2) \rightleftharpoons 29\% (0.29)$$

物件7建物の申立外土地に対する土地利用権等を場所的利益、その及ぶ範囲は現況占有面積（約11㎡）を基礎に以下の通り査定した。尚、物件7建物の申立外土地に対する占有は、建物本体ではなく設備等によるものであるため、現況占有面積（約11㎡）を基礎とするのが妥当と判断した。

$$11\text{㎡} \div 271.85\text{㎡} \div 4\% (0.04)$$

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
3	8,100,000	-220,000 3-6 -30,000 3-外 -190,000		0.80	0.60	3,780,000
4	5,620,000	-2,800,000 4-5 -1,010,000 4-6 -980,000 4-7 -810,000		0.80	0.60	1,350,000
5	160,000	+1,010,000	1.00	0.80	0.60	560,000
6	390,000	+1,010,000 3-6 +30,000 4-6 +980,000	1.00	0.80	0.60	670,000
7	340,000	+830,000 4-7 +810,000 外-7 +20,000	1.00	0.80	0.60	560,000
合 計						6,920,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本物件は、目的外建物が存在するなど不完全な所有権の売却であること及び買受適格証明書を必要とするため需要者の限定が生じる可能性があることを考慮して市場性修正率を上記の通り査定した。

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。

以 上

第6 参考価格資料

地価公示価格 笛吹－6

所在地 : 笛吹市御坂町成田字南畑613番5
地目 : 宅地
価格 : 20,600円/㎡
位置 : J R 中央本線「石和温泉」駅3.8km
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 212㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接面道路 : 東側幅員3.5m市道
用途指定等 : 都市計画区域（非線引き）、用途無指定
（建ぺい率70%、容積率200%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

以 上

市

藏經寺山

笛吹市

物料: 3 片 4 片 7

我水地

笛吹市

$$S = \frac{1}{25000}$$

国土地理院電子地形図25000

水
835-3

公 図 写

807-3

807-1

地区外

805

地区外

808

812-1

803-1

803-2

802-3

802-1
物件 4

796-2

812-2

799-4
物件 3

814

水
道

799-1

796-1

799-3

816

799-2

道

817

797

778-1

水

819

835-1

835-2

837-1

859

水

S = $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成19年10月17日

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。
令和7年8月8日 甲府地方支庁局

登記官

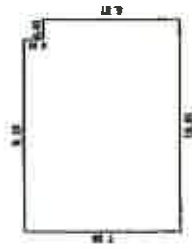
建物図面

415835 各階平面図

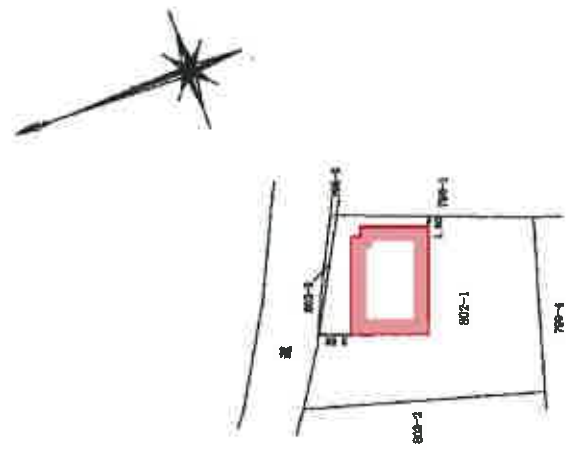
家屋番号	802-1-1
建物の所在	信次市御坂町成田字寶子802番地1

平成十九年七月七日登記

物件5



9.10	×	7.28	=	66.2480
0.91	×	6.37	=	5.7967
計				72.0447
成面積				72.04 m



作成者	縮尺 1/200	申請人	縮尺 1/100
-----	----------	-----	----------

(日本工組建築調査士会連合会用品)

登記年月日：昭和63年4月21日

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。
令和7年8月8日 甲府地方裁判所

登記官

地図整理番号：126194

A4判に縮小

415836 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 802-1-2

建物の所在

山梨県甲府市南千手302番地1

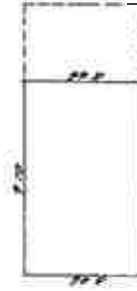
1 階



求積表

12.74 X 5.46 = 69.5604
合計 69.56040
床面積 69.56㎡

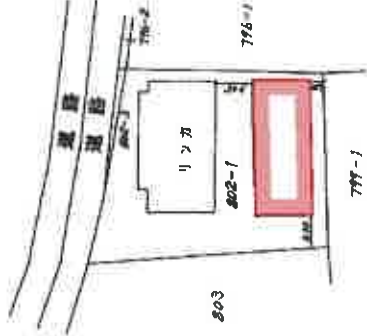
2 階



求積表

9.10 X 5.46 = 49.6860
合計 49.68600
床面積 49.68㎡

物件6



(目録表12)

(収縮表)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和63年4月21日登記

(山梨県甲府市南千手302番地1)

登記年月日 平成19年10月17日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(甲府地方裁判所管轄)
令和7年8月8日 東京法務局提出受理

登記官

建物図面 各階平面図

(2)

家屋番号 802-1-3

建物の所在 笹吹市舞坂町成田字貫子802番地1

415837 各階平面図

物件-7

1階

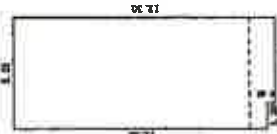


本階表

5.25 × 11.06 = 58.0125

床面積 58.01 ㎡

2階

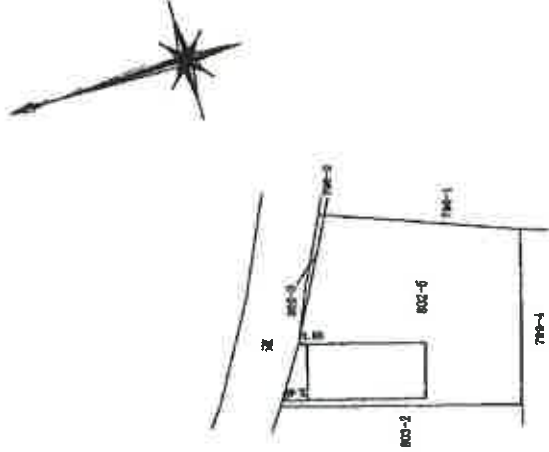


本階表

11.85 × 5.25 = 62.2125

計 64.0350

床面積 64.03 ㎡



作成者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会利用紙)

地図整理番号: M53306

A4判に縮小