令和　８年（ケ）第　　３１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
甲府地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官　竹　内　大　輔

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 甲府地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１４日　午前１０時００分 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前　９時３０分から 令和　８年１２月２２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１１月１８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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	6,250,000 5,000,000	一括	1,250,000	108,854	0
1	2,160,000				
2	10,000				
3	3,480,000				
4	420,000				
5	180,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

地　　番　　１５６２番６

地　　目　　宅地

地　　積　　２８０．８４平方メートル

所有者　A

2　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

地　　番　　１５６２番７

地　　目　　宅地

地　　積　　５６．６３平方メートル

共有者　A　持分４分の１

3　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

地　　番　　１５６２番８

地　　目　　宅地

地　　積　　４５２．９６平方メートル

所有者　A

4　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条　１５６２番地６、１５６２番地８

家屋　番号　　１５６２番６の１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１２４．８２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

2階　　81．98平方メートル

所有者　A

5　所　　在　西八代郡市川三郷町市川大門字西条　1562番地6、1562番地8

家屋　番号　1562番6の2

種　　類　事務所　倉庫

構　　造　鉄骨・ブロック造鋼板葺2階建

床　面　積　1階　　61．40平方メートル
2階　　42．04平方メートル

（現況）

床　面　積　1階　　約66．40平方メートル
2階　　42．04平方メートル

所有者　A

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　７日
甲府地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官　竹　内　大　輔

1　不動産の表示
【物件番号１～５】
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１～５】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２，４，５】
本件所有者が占有している。
【物件番号１，３】
本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号１５６２番８）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】
隣地（地番１５６６番３）との境界が不明確である。
【物件番号３】
売却対象外の土地（地番１５６６番３）を通行のため利用している。
【物件番号２】
本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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。

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

　　地　　番　　1562番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　280．84平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

　　地　　番　　1562番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　56．63平方メートル

　　共有者　A　持分4分の1

3　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

　　地　　番　　1562番8

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　452．96平方メートル

　　所有者　A

4　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条　1562番地6、
　　1562番地8

　　家屋　番号　　1562番6の1

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　　124．82平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

２階　　８１．９８平方メートル

所有者　A

５　所　　在　西八代郡市川三郷町市川大門字西条　１５６２番地６、
１５６２番地８

家屋　番号　１５６２番６の２

種　　類　事務所　倉庫

構　　造　鉄骨・ブロック造鋼板葺２階建

床　面　積　１階　　６１．４０平方メートル
２階　　４２．０４平方メートル

（現況）

床　面　積　１階　　約６６．４０平方メートル
２階　　４２．０４平方メートル

所有者　A

令和８年（ケ）第３１号

令和　８年　６月１１日受理
令和　８年　７月　７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

総丁数 34 枚

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

　　地　　番　　１５６２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８０．８４平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

　　地　　番　　１５６２番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５６．６３平方メートル

　　共有者　A　持分４分の１

3　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

　　地　　番　　１５６２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５２．９６平方メートル

　　所有者　A

4　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条　１５６２番地６、１５６２番地８

　　家屋　番号　　１５６２番６の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１２４．８２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

2階　　81．98平方メートル

所有者　A

5　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条　1562番地6、
1562番地8

家屋　番号　　1562番6の2

種　　類　　事務所　倉庫

構　　造　　鉄骨・ブロック造鋼板葺2階建

床　面　積　　1階　　61．40平方メートル
2階　　42．04平方メートル

所有者　A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西八代郡市川三郷町市川大門１５６２番地の６
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（●A●●） □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。 □「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２の宅地は，物件１の宅地（主に物件４・５の両建物の敷地）脇の砂利状の通路であるが，その売却対象は●A●●に係る持分（４分の１）に限る。 なお，登記記録等によると，その余の持分権者は，①２分の１を有する南側隣宅の敷地（１５６２－２）所有者と，②４分の１を有する南隣製紙工場の敷地（１５６６－２）所有者である。 両宅地は，筆境付近に構築されたブロック塀によって遮られ（写真３・１７），通路と敷地との出入には，両建物正面の門扉（写真１８）を利用することになる。
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（●A●●） □その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空家） として占有している。 □「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４２年１０月（登記上の表示）に建築され，昭和５４年８月（登記上の表示）に，東側１・２階部分につき増築（・変更）が施された，比較的広めの居宅である。室内には，建付の劣化・床の沈み込み・天井のシミ（写真２６）などの経年による損耗箇所が認められた。 2　かつては，建物所有者である●A●●が暮らしていたが，同人が平成２５年頃に近傍の別邸に転居したのちは，多量の家財道具等が残置された空家状態のままで，不動産会社が任意売却を募っている（周囲のブロック塀に「売物件」の看板が掲示されている。）。なお，仏壇も室内に残置されている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　令和　　年(　)第　　号 　　└ 保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西八代郡市川三郷町市川大門１５６２番地の６
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（●A●●）　　□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。 □「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	
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（■主たる建物　□附属建物）。 □種類：　□構造：　■床面積：１階 約６６．４０㎡ ２階 ４２．０４㎡
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●●）　□その他の者 上記の者が本建物を（閉業した）事務所・倉庫 のまま占有している。 □「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５７年１０月（登記上の表示）建築であり，雨漏りによると思われる天井の損傷（写真３４・３７の箇所など）や，ブロック壁・コンクリート床の劣化（写真３５）などの経年に伴う損耗箇所が認められた。 2　１階北側の物置（写真３５）はブロック造で，その余は鉄骨造の建物である。 3　昭和５７年頃に，１階倉庫内に増築（約５㎡）が施されたため，現況床面積は上記のとおりと認めた。 4　本件建物は，●A●●が代表取締役を務めていた，本件債務者法人（株式会社モトイ）の事務所（２階）・（主に商品搬出用の）倉庫（１階）に供されていたが，平成２６年３月（登記上の表示）に，同法人に係る破産手続が終結して，法人登記自体も閉鎖されている。 なお，同社は，ニット製品（主にセーター）の製造及び卸・販売等を業とする法人であった。 5　本件建物の外壁には，同社の看板がいまだに掲げられている（ただし，前述のとおり，「売物件」の看板も掲示されている）ものの，建物内には，同社の営業当時を覗わせる外形は現認できず，残置されている大方の目的外動産は，遺棄物，ないしは（●A●●個人が留置した生活用品等の）不要物であると観察した。また，第三者が直接に占有している物的状況も現認できなかった。 したがって，４項の事情や●A●●からの聴取結果等も踏まえて，本件建物の占有主体は，もはや同社にはなく，建物所有者である●A●●に回帰したと解することとした。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 　　└ 保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	西八代郡市川三郷町市川大門１５６２番地の６
土地	物件 １・３
現況地目	■宅地（物件 １・３ ）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（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●●）　□その他の者 ■上記の者が本土地上に，目的外建物１を所有して占有している。 □上記の者が駐車場として使用して占有している。 □上記の者が更地の状態で占有している。
その他の事項	１　土地建物位置概略図のとおり，目的外建物１（倉庫）の大方は，物件３の宅地内にあって，物件１の宅地内には，僅かの範囲が及んでいる現況である。 ２　物件３の宅地に南側で接する隣地（１５６６－３）は，物件２の敷地脇通路に繋がる土砂状の通路であるが，登記記録等によると，その持分権者は，①２分の１を有する南隣製紙工場の敷地（１５６６－２）所有者と，②２分の１を有する近傍地の所有者である。 したがって，この隣地（１５６６－３）は，本件競売の売却対象物件ではないが，目的外建物１（倉庫）への出入のためには，此処を通行せざるを得ない位置関係にあり，倉庫の敷地である物件３の宅地との間の境界線についても，外観上は判然としていない（簡易計測の結果，土砂敷の通路の現況幅員は，公図上の幅員よりもやや狭いことから，物件３の宅地側のコンクリート敷が，隣地（１５６６－３）にやや越境している可能性がある（写真１０を参照））。
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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

目的外建物の概況（物件 １・３ 関係）

１	所在	西八代郡市川三郷町市川大門字西条 １５６２番地８、１５６２番地６
	家屋番号	■１５６２番８　□ない（未登記）
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □作業所 □
	構造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積	１９９．７３㎡（登記記録による）
	所有者	■土地所有者（●A●●）　□その他の者　□不明

	建　築　時　期	□　　年　　月　　日 ■不詳（建物登記記録自体には建築年月日の表示がないが，１２枚目の建物図面が平成８年５月に登記（登録）されていることから，その頃ではないかと推察される。）
	建　　築　　者	■（●B●●繊維株式会社）　□その他の者（　　）　□不明
	その他の事項	1　本建物は，物件５（事務所・倉庫）と同様，閉業した倉庫のまま放置されている。 2　●A●●からの聴取によると，建築当初は，●A●●の亡叔父が経営していた●B●●繊維株式会社が使用していたが，同社の業務は，株式会社モトイ（本件債務者）に承継され，セーター等の販売商品や，ニット生地・製糸等の素材を保管する倉庫に供していた模様である。

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　物件１～５の全土地建物，及び，目的外建物１（倉庫）の利用関係は本報告書に記載のとおりです。 なお，各建物については密接して建築されており，水道管などの一部を共用しています。 2　物件４の居宅の裏（北）側雨除内に，灯油タンクと貯湯ユニットが設置されています（写真１４）ので，居宅内では石油・電気による暖房・給湯等がなされていたと思いますが，何分昔のことですので，これらについては，はっきりとは覚えていませんし，転居した平成２５年頃から現在まで，長らく使用していませんので，正常稼働できないのではないかと思います。 3　物件５の１階倉庫と２階事務室とを往復するリフト（写真３７・３８）が設置されていますが，主に，注文を受けた商品の搬出準備に利用していました。なお，リフトについても，閉業した平成２５年頃から現在まで，長らく使用していませんので，正常稼働できないのではないかと思います。 4　物件５の１階倉庫に，井戸水の汲上ポンプと思われる設置物（写真３３）がありますが，稼働・使用していた記憶は，私にはありません。 5　南隣の製紙工場は，現在は稼働していません。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月16日（火） 9：00－11：00	物件所在地 （１回目）	現地確認（全戸不在），室外写真撮影
8年6月17日（水） 15：20－15：30	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年6月17日（水） ：－：	当庁執行官室	●A●●宛て現況調査期日等通知（郵送）
8年7月3日（金） 11：00－13：00	物件所在地 （２回目）	現況調査，写真撮影 ●A●●と面談 ＜評価人同行＞

（特記事項）

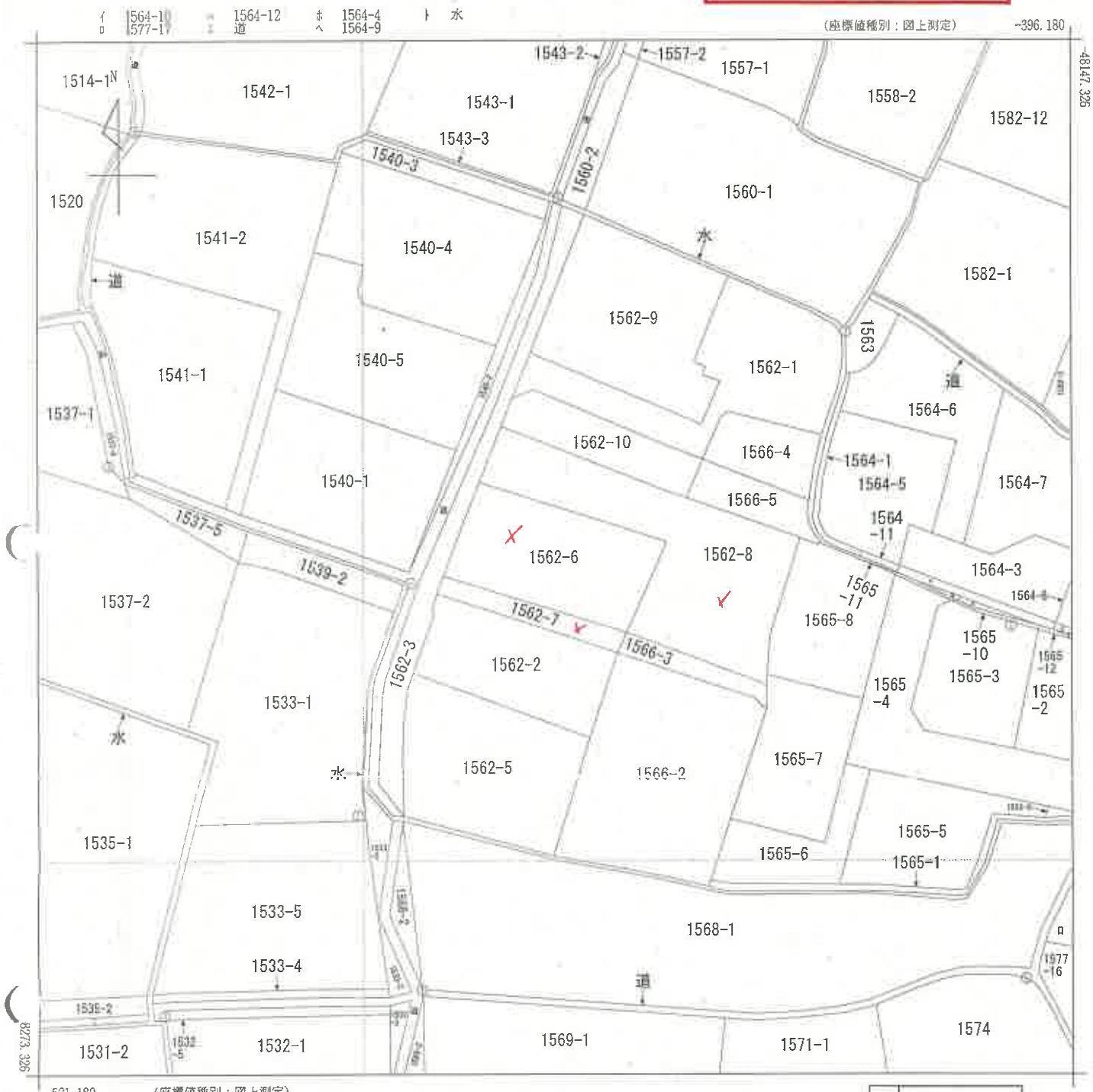
■　令和　８年　７月　３日
　現況調査期日等通知書の郵送後も，●A●●等からの事前連絡はなく，目的物件は全戸不在で施錠されている可能性があったので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

□

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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	市川大門

請求部分	所在	西八代郡市川三郷町市川大門字西条				地番	1562番6		
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。

令和8年4月22日
甲府地方法務局鰍沢支局
登記官

地図整理番号：M12352
(1/1)

登記年月日：昭和57年12月9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8年4月22日　甲府地方法務局鰍沢支局
登記官

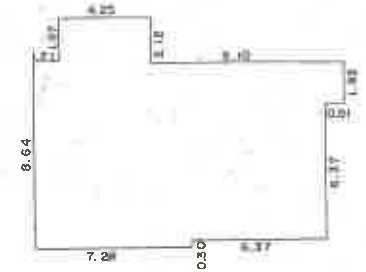
（10枚目）

各階平面図　106623

建物図面
~~各階平面図~~

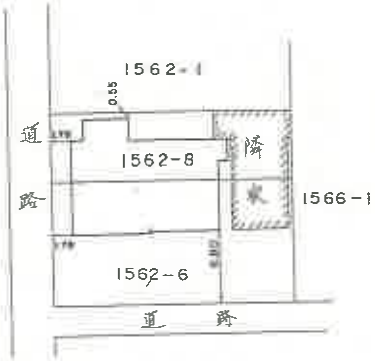
家屋番号	1562番6の1
建物の所在	西八代郡市川三郷町大門町字西条1562番地6、1562番地8

壱階

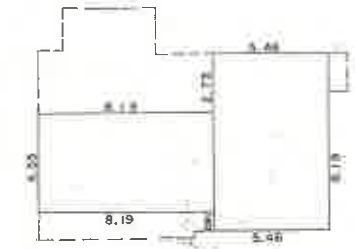


求積（1階）

1.21 × 8.64 =	10.4544
4.25 × 10.61 =	45.0925
1.82 × 8.49 =	15.4518
6.37 × 8.19 =	52.1703
0.91 × 1.82 =	1.6562
計	124.8252
床面積	124.82㎡



弐階



求積（2階）

8.19 × 4.55 =	37.2645
5.46 × 8.19 =	44.7174
計	81.9819
床面積	81.98㎡

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

（日調連12）　（長原納）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和57年12月9日登記

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M12353

登記年月日：昭和57年12月9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8年4月22日　甲府地方法務局鰍沢支局
登記官

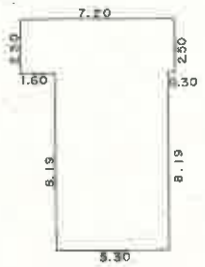
（甲1）

各階平面図　106624

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1562番6の2
建物の所在	市川三郷町 西八代郡市川大門町字西条1562番地6・1562番地8

壱階

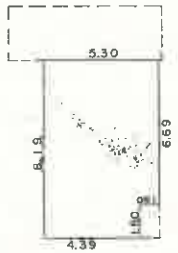


求積（1階）

7.20 × 2.50 = 18.0000
5.30 × 8.19 = 43.4070

計　61.4070
床面積　61.40㎡

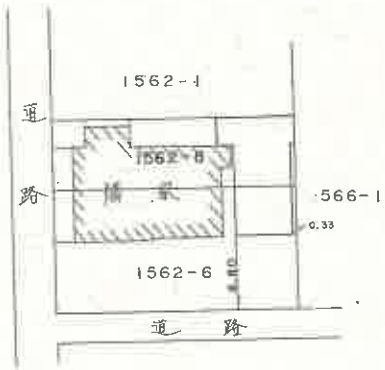
弐階



求積（2階）

5.30 × 6.69 = 35.4570
4.39 × 1.50 = 6.5850

計　42.0420
床面積　42.04㎡



作製者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（平57年12月9日登記）

（日調連12）

（長源納）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号　M12354

登記年月日：平成8年5月9日

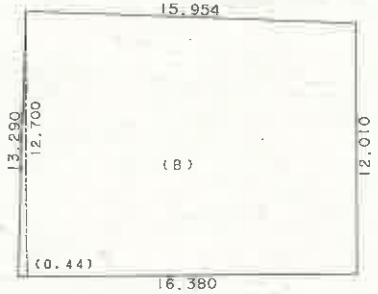
各階平面図　106625

建物図面 各階平面図

家屋番号	1562-8
建物の所在	市川三郷町 西八代郡市川大門町字西条1562番地8，1562番地6

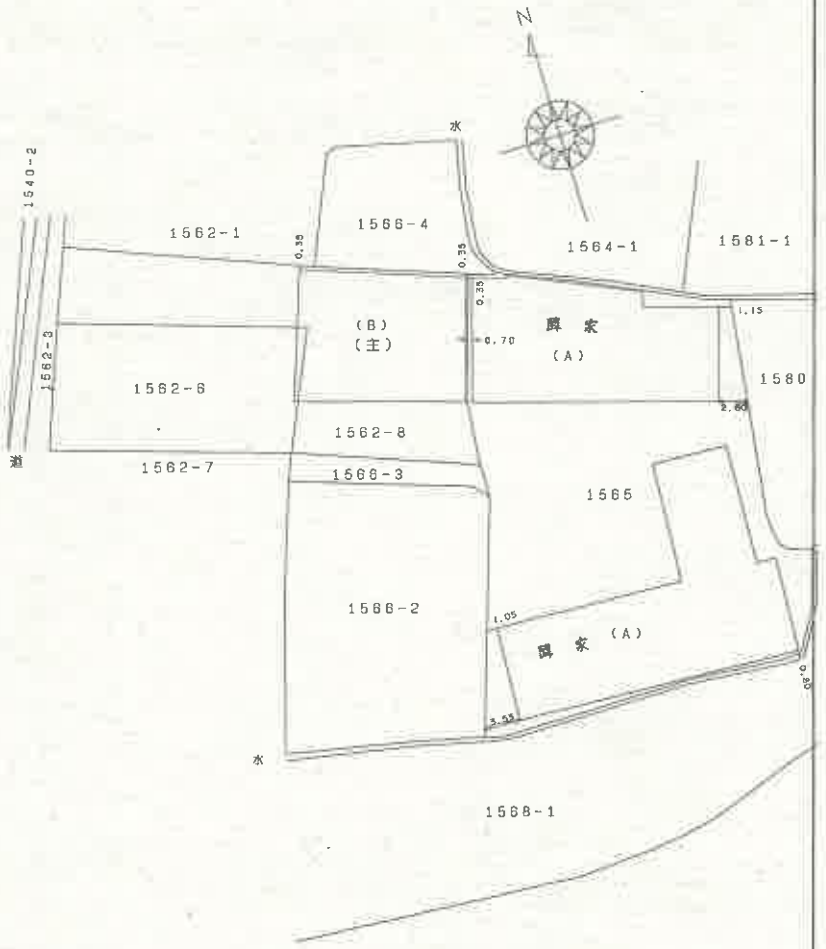
平成八年五月九日　登記

（主）



求積表

12.700	X 0.440	X 1/2	=	2.794000
(12.700 + 12.010)	X 15.940	X 1/2	=	196.938700
		合計		199.732700
		床面積		199.73 ㎡



（日調連12）

作製者　[redacted]　縮尺 1/250

申請人　[redacted]　縮尺 1/500

（長源納）

（山梨県土地家屋調査士会統一用紙）

（12枚目）

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

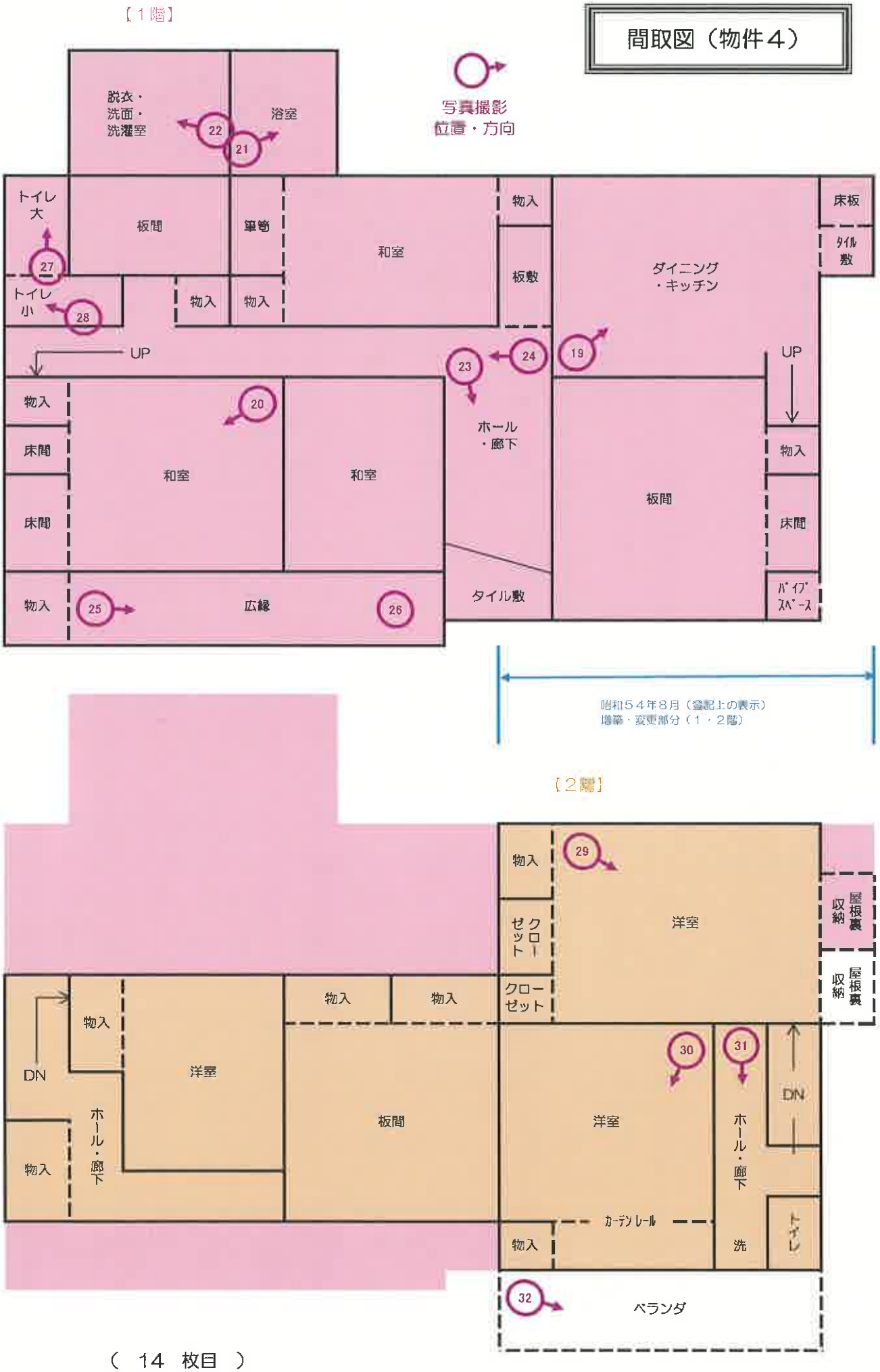


写真撮影
位置・方向

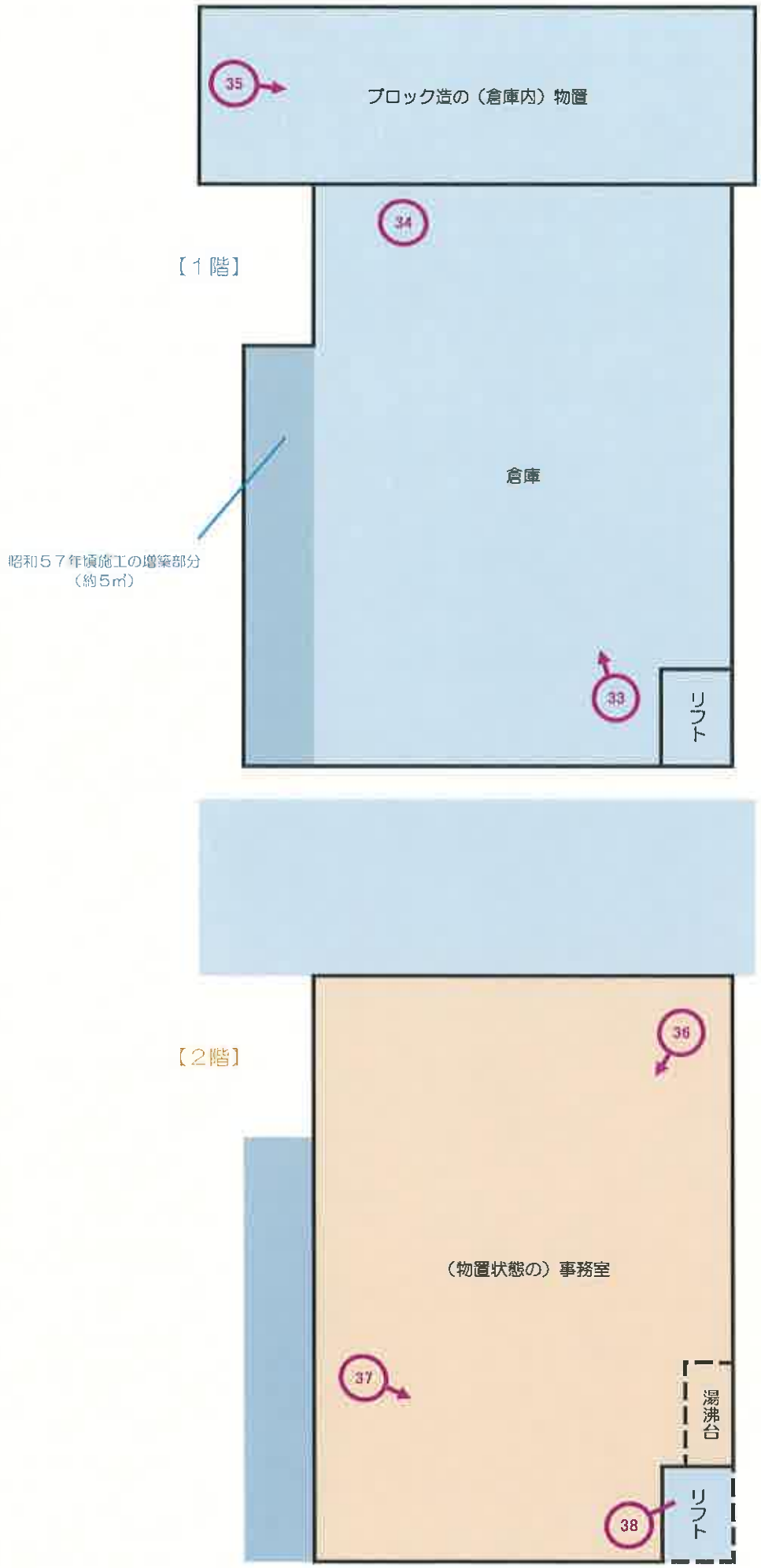
N

【申立外の近隣地（９筆）を表示】

間取図（物件４）


【１階】
写真撮影
位置・方向
脱衣・
洗面・
洗濯室
浴室
22
21
トイレ
大
板間
収納
和室
物入
板敷
ダイニング
・キッチン
床板
タイル
敷
27
トイレ
小
28
物入
物入
UP
24
23
19
UP
物入
20
床間
和室
和室
ホール
・廊下
物入
床間
板間
床間
物入
25
広縁
26
タイル敷
パイプ
スペース
昭和５４年８月（登記上の表示）
増築・変更部分（１・２階）
【２階】
物入
29
洋室
屋根裏
収納
クロー
ゼット
屋根裏
収納
物入
物入
クロー
ゼット
物入
DN
洋室
板間
30
31
DN
物入
ホール・廊下
洋室
ホール・廊下
カーテンレール
トイレ
物入
洗
32
ベランダ

間取図（物件５）



写真撮影
位置・方向

写真

物件５
（事務所・倉庫）

物件４
（居宅）

1



両建物の（裏側）近景（手前の家庭菜園は隣地（1562-10））

物件４
（居宅）

物件５
（事務所・倉庫）

2



（裏側）遠景と道路状況

写真

3



物件４の居宅の（表側）遠景と道路状況

4



物件４の居宅の（庭側）近景

写真

物件４の居宅の（玄関側）近景

5



6



物件４の居宅の近景（右端は 物件５の事務所・倉庫）

写真

物件５の事務所・倉庫 の近景

7



8



物件５の事務所・倉庫 の遠景（ 右側は 目的外建物１の倉庫 ）

写真

9



目的外建物１の倉庫 の近景

敷地奥の状況

10



写真

11



（物件４の居宅の）敷地内の状況

12

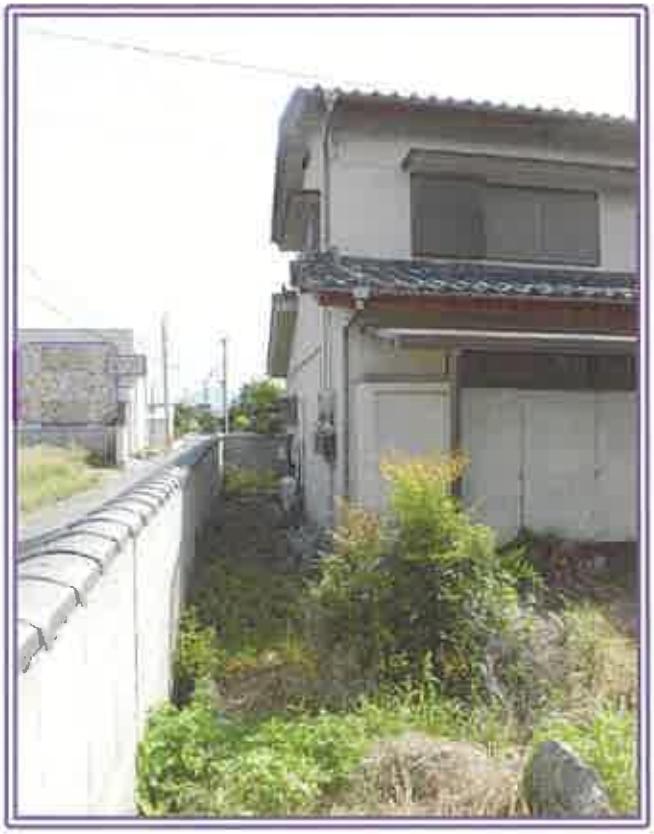


（物件４の居宅の）敷地内の状況

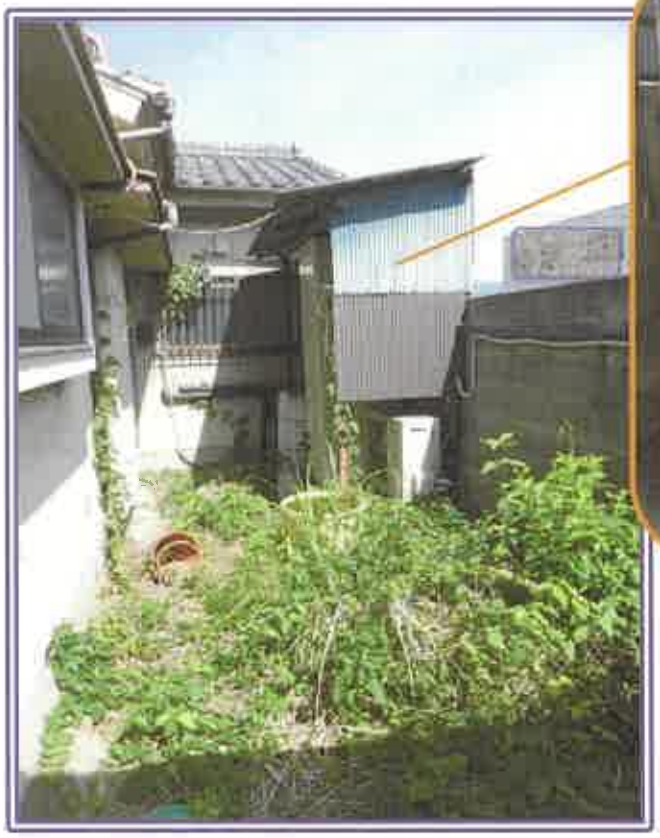
写真

（物件４の居宅の）塀側敷地の状況

13



14





雨除内の状況

（物件４の居宅の）裏側敷地の状況

写真

15



各建物の（裏側）近景（手前の家庭菜園は 隣地（1562-10））

16



目的外建物１の倉庫の（裏側）近景（手前の家庭菜園は 隣地（1566-5））

写真

17



物件２の敷地脇通路 の状況

18



門扉等の状況

写真

19



1階 ダイニング・キッチン（物件４の居宅）

20



1階 和室（物件４の居宅）

写真

1階 浴室（物件4の居宅）

21



22



1階 脱衣・洗面・洗濯室（物件4の居宅）

写真

1階 玄関ホール（物件４の居宅）

23



24

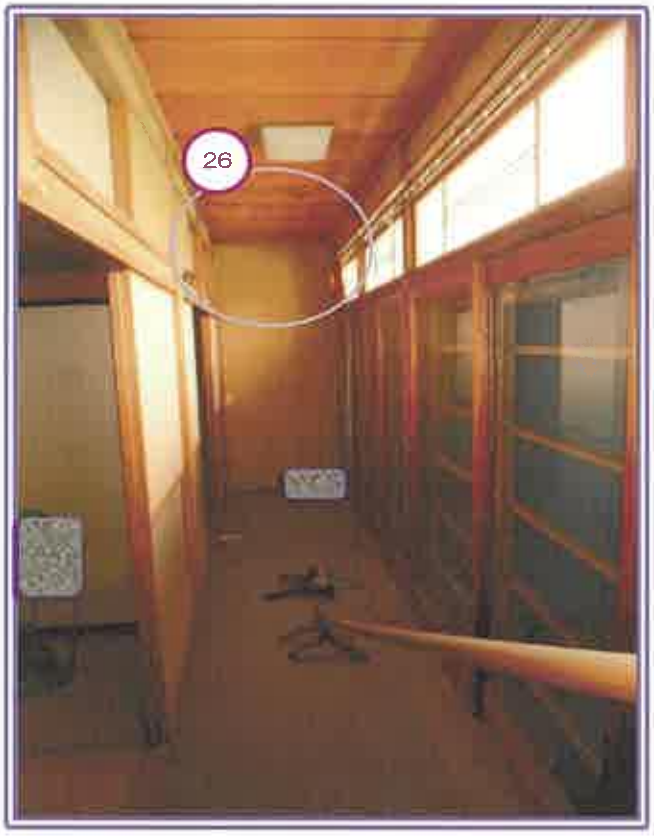


1階 廊下等（物件４の居宅）

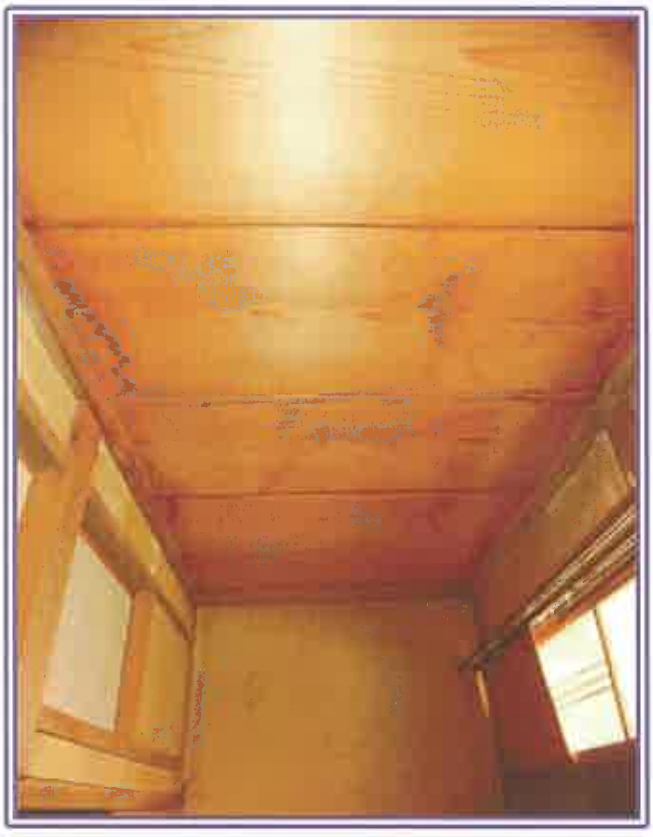
写真

1階 広縁（物件4の居宅）

25



26



天井のシミ

写真

1階 トイレ（物件４の居宅）

27



28



1階 トイレ（物件４の居宅）

写真

29



2階 洋室（物件4の居宅）

30

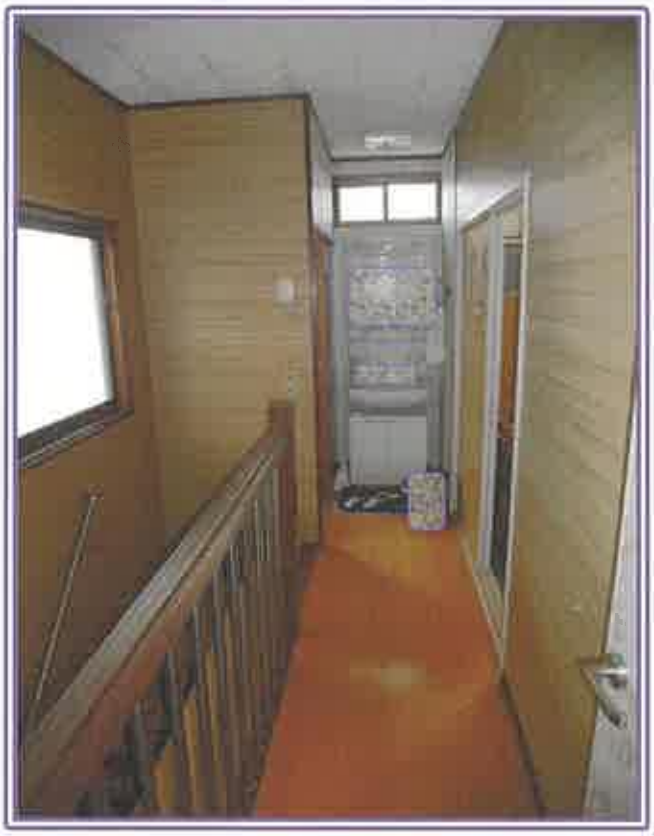


2階 洋室（物件4の居宅）

写真

2階 階段等（物件４の居宅）

31



32



2階 ベランダ（物件４の居宅）

写真

33

井戸水 汲上ポンプ の模様



1階 倉庫（物件5の倉庫）

34



天井の損傷

写真

35



1階 物置（物件5の倉庫）

36



2階 事務室（物件5の事務所）

写真

37

天井の損傷



2階 事務室（物件５の事務所）
※ 2階の天井板は 広範囲にわたって撓んでいる

38



リフト

令和８年（ケ）第　　３１号
令和８年 7月 3日　現地調査
令和８年 8月 5日　評　　価

甲府地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
小野　淳一

第１　評価額

一　括　価　格	
金６，２５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，１６０，０００円
物件２（土地）	金１０，０００円
物件３（土地）	金３，４８０，０００円
物件４（建物）	金４２０，０００円
物件５（建物）	金１８０，０００円

１　一括価格は、物件１乃至物件５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及び３の内訳価格は物件４、物件５及び目的外建物１のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４及び５の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所在 地番 地目 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載の通り	左記の通り
5	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１土地について 物件１土地と共有私道である物件２土地との境界は不明確であり、物件１土地の一部が物件２と共に共有私道として提供されている可能性がある。 ○物件２土地について 物件２土地は、通路敷き（共有私道）として利用されており、本件に係る売却対象は持分（1/4）のみであることに留意されたい。

特　記　事　項

○物件３土地について
　物件３土地と南側隣接地（地番1566番3）との境界は不明確であり、物件３土地に敷設されたコンクリート敷きが隣接地に越境している可能性がある。

○物件５建物について
　物件５建物は１階部分が一部増築（約5㎡程度）されており、現況床面積は以下の通りである。

1階・・・約66.40㎡
2階・・・　42.04㎡
延べ約108.44㎡

○目的外建物１について
　物件１及び３土地上には、以下の目的外建物１が存在する。

家屋番号：1562番8
種　　類：倉庫
構　　造：鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積：199.73㎡

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

地　　番　　１５６２番６

地　　目　　宅地

地　　積　　２８０．８４平方メートル

所有者　A

2　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

地　　番　　１５６２番７

地　　目　　宅地

地　　積　　５６．６３平方メートル

共有者　A　持分４分の１

3　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条

地　　番　　１５６２番８

地　　目　　宅地

地　　積　　４５２．９６平方メートル

所有者　A

4　所　　在　　西八代郡市川三郷町市川大門字西条　１５６２番地６、
１５６２番地８

家屋　番号　　１５６２番６の１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１２４．８２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

2階　　81．98平方メートル

所有者　A

5　所　　在　西八代郡市川三郷町市川大門字西条　1562番地6、
1562番地8

家屋　番号　1562番6の2

種　　類　事務所　倉庫

構　　造　鉄骨・ブロック造鋼板葺2階建

床　面　積　1階　　61．40平方メートル
2階　　42．04平方メートル

所有者　A

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及び３一体土地】

位置・交通	JR身延線「市川大門」駅北東方経路約700m付近に位置する。	
付近の状況	市川三郷町中心部にある一般住宅等を中心とする既存の住宅地域である。	
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（非線引き） 準工業地域 指定 60% 指定200% ー 建築基準法第22条地区（一部） 市川三郷町景観条例
画地条件	地　積　：733.80㎡ 間　口　：約19.5m 奥　行　：約39m 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	北西側幅員約4m舗装町道（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　：あり	
特記事項	○埋蔵文化財包蔵地について 市川三郷町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。	

【物件２土地】

位置・交通	JR身延線「市川大門」駅北東方経路約700m付近に位置する。	
付近の状況	市川三郷町中心部にある一般住宅等を中心とする既存の住宅地域である。	
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（非線引き） 準工業地域 指定 60% 指定200% ー 建築基準法第22条地区（一部） 市川三郷町景観条例
画地条件	地積　：56.63㎡ 間口　：約2m 奥行　：約23m 形状　：帯状地 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	北西側幅員約4m舗装町道（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　：あり	
特記事項	○埋蔵文化財包蔵地について 市川三郷町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。 ○本件土地の現況について 本件土地は、隣接地（地番1566番3）と共に通路敷（未舗装共有私道）の一部を構成している。	

2　建物の概況及び利用状況

【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	建築年月日（登記記載）　昭和42年10月25日新築 経過年数　築後58.8年 経済的残存耐用年数　ほぼ満了している
仕　　様	構　造　木造瓦葺２階建 屋　根　和瓦等 外　壁　モルタルリシン等 内　壁　ビニールクロス、京壁、羽目板等 天　井　ビニールクロス、羽目板、石膏ボード等 床　畳、フローリング、長尺ビニールシート等 設　備　浴室、トイレ 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　居　宅 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	空き家の状態が長いため、経年劣化による建付の不具合、床の沈み込み、天井のシミ等が見受けられる。

【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57年10月19日新築 経過年数　築後43.8年 経済的残存耐用年数　ほぼ満了している
仕　　様	構　造　鉄骨・ブロック造鋼板葺２階建 屋　根　波形鉄板等 外　壁　金属系サイディングボード等 内　壁　化粧板、コンクリートブロック等 天　井　石膏ボード等 床　土間コンクリート、長尺ビニールシート等 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２階建 現況用途　事務所 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	雨漏りによる天井の損傷のほか、経年劣化による損耗箇所が複数認められる。

第５　評価額算出の過程

Ⅰ．積算価格の試算

１　基礎となる価格

①建付地価格（物件１及び３一体土地、物件２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及び３一体土地、物件２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	23,400	0.76	280.84	1.00	4,990,000
3	23,400	0.76	452.96	1.00	8,060,000

番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	共有持分割合 エ	更地価格（円）ア×イ×ウ×エ
2	23,400	0.10	56.63	1/4	30,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　市川三郷（県）－4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
25,100円/㎡	× 98.0/100	× 100/105	× 100/100	≒ 23,400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1.05（＋5%）
◇地域格差　：必要ない。

イ　個別格差

【物件１及び３一体土地】

画地条件	規模大	0.80（－20%）
	境界不明確	0.95（－5%）※
	相乗積	0.76（－24%）

※　境界不明確による減価については、一部私道提供部分がある可能性を考慮して査定した。

【物件２土地】

画地条件　共有私道　　0.10(－90%)

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４】
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４の建物価格を以下の通り求めた。

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
4	180,000	206.80	0.01	370,000

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206.80㎡を採用。
ウ　現　価　率：経過年数58.8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

【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の建物価格を以下の通り求めた。

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	120,000	108.44	0.01	130,000

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108.44㎡を採用。
ウ　現　価　率：経過年数43.8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

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
※1－4	4,990,000 ×66%	0.10	使用借権	330,000
※1－5	4,990,000 ×30%	0.10	使用借権	150,000
※1－外	4,990,000 × 4%	0.10	使用借権	20,000
			合　計	500,000

※1－4・・物件４建物の物件１土地に対する土地利用権等価格
※1－5・・物件５建物の物件１土地に対する土地利用権等価格
※1－外・・目的外建物1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４、５及び目的外建物1の物件１土地に対する土地利用権等を使用借権、その及ぶ範囲は物件１土地上に存する各建物の現況１階床面積を基礎として以下の通り査定した。

※１階床面積比の計算過程
まず、物件１土地上に存する各建物の１階床面積を以下の通り査定した。
物件４建物・・63.6㎡、物件５建物・・28.4㎡、目的外建物1・・4.2㎡
次いで、各建物の１階床面積比を以下の通り査定した。
物件４建物　：63.6㎡ ÷ （63.6㎡＋28.4㎡＋4.2㎡） ≒ 66%（0.66）
物件５建物　：28.4㎡ ÷ （63.6㎡＋28.4㎡＋4.2㎡） ≒ 30%（0.30）
目的外建物1：　4.2㎡ ÷ （63.6㎡＋28.4㎡＋4.2㎡） ≒ 4%（0.04）

【物件３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
※３－４	8,060,000 ×21%	0.10	使用借権	170,000
※３－５	8,060,000 ×13%	0.10	使用借権	100,000
※３－外	8,060,000 ×66%	0.10	使用借権	530,000
			合　計	800,000

※３－４・・物件４建物の物件３土地に対する土地利用権等価格
※３－５・・物件５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1の物件３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４、５及び目的外建物1の物件３土地に対する土地利用権等を使用借権、その及ぶ範囲は物件３土地上に存する各建物の現況１階床面積を基礎として以下の通り査定した。

※１階床面積比の計算過程
まず、物件３土地上に存する各建物の１階床面積を以下の通り査定した。
物件４建物・・61.22㎡、物件５建物・・38㎡、目的外建物1・・195.53㎡
次いで、各建物の１階床面積比を以下の通り査定した。
物件４建物　：61.22㎡ ÷ （61.22㎡＋38㎡＋195.53㎡） ≒ 21%（0.21）
物件５建物　：38㎡ ÷ （61.22㎡＋38㎡＋195.53㎡） ≒ 13%（0.13）
目的外建物1：195.53㎡ ÷ （61.22㎡＋38㎡＋195.53㎡） ≒ 66%（0.66）

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権価格の控除び加算（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	4,990,000	−500,000		0.80	0.60	2,160,000
2	30,000			0.80	0.60	10,000
3	8,060,000	−800,000		0.80	0.60	3,480,000
4	370,000	＋500,000 1-4 330,000 3-4 170,000	1.00	0.80	0.60	420,000
5	130,000	＋250,000 1-5 150,000 3-5 100,000	1.00	0.80	0.60	180,000
					合　計	6,250,000

ウ　占有減価修正　：必要ない。

エ　市場性修正　：本件は目的外建物１が存在するなど不完全な所有権の売却となることを考慮して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。

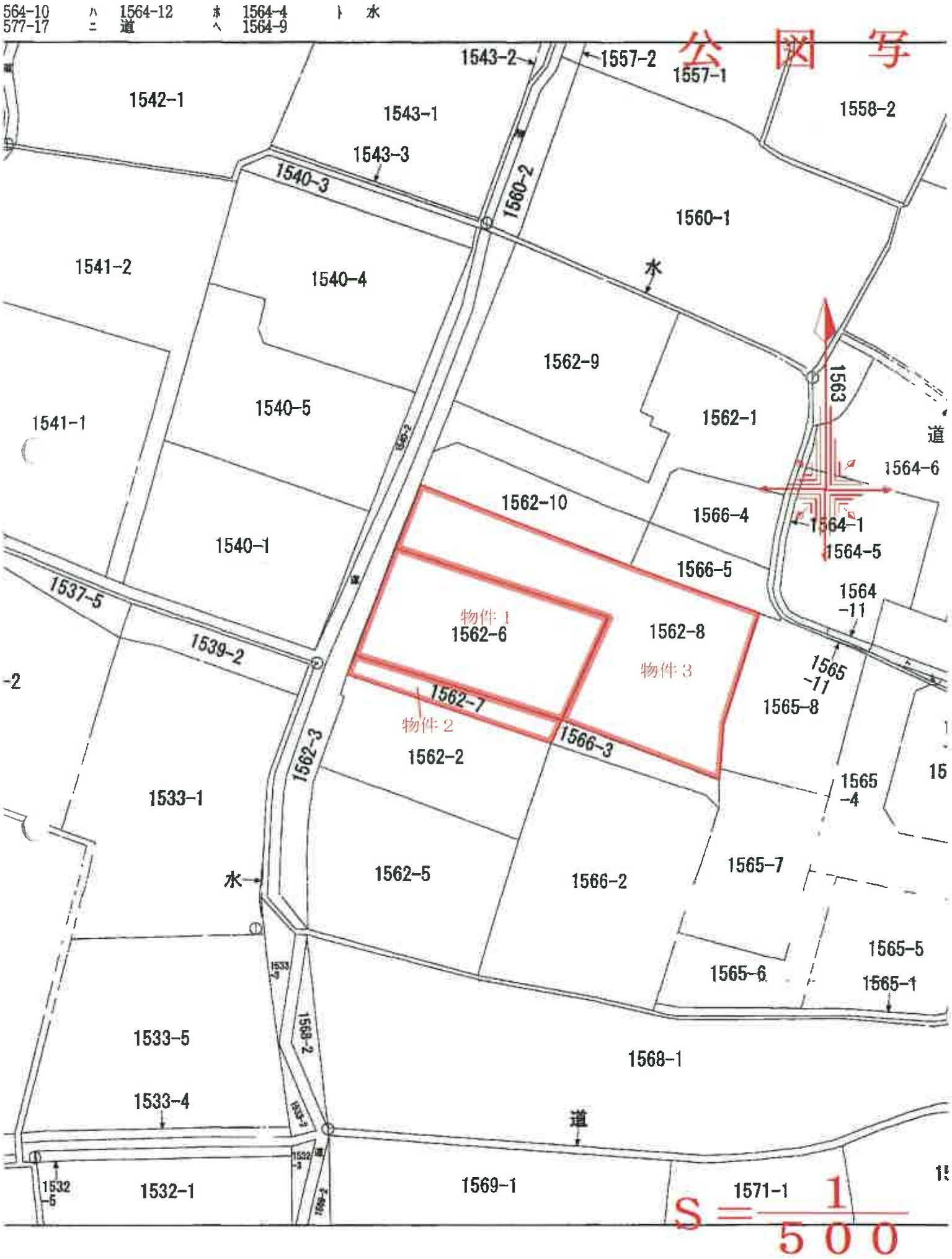
第６　参考価格資料

地価調査価格　市川三郷(県)－４

所在	：西八代郡市川三郷町市川大門字宿尻1376番2
地目	：宅地
価格	：25,100円/㎡
位置	：ＪＲ身延線「市川大門」駅400ｍ
価格時点	：令和7年7月1日
地積	：175㎡
供給処理施設	：水道、下水道
接面道路	：南側幅員3.8ｍ町道
用途指定等	：都市計画区域（非線引き）、第一種住居地域 （建ぺい率60％、容積率200％）
地域の概要	：一般住宅の中に、事業所等が見られる既成住宅地域

以　上


位置図
市川大門
東南湖
富士見団地
マルアイ
市川大門
次正
八幡神社
町屋
芦川駅
市川本町駅
市川大門駅
高田
日沢
浅間神社
碑林公園
S=1/15000
国土地理院電子地形図25000


564-10 ハ 1564-12 ホ 1564-4 ト 水
577-17 ニ 道 ヘ 1564-9
公図写
1542-1
1543-2
1557-2
1557-1
1558-2
1543-1
1543-3
1540-3
1560-2
1560-1
1541-2
1540-4
水
1562-9
1563
1541-1
1540-5
1562-1
道
1564-6
1562-10
1566-4
1564-1
1564-5
1540-1
1566-5
1564
-11
1537-5
物件1
1562-6
1562-8
物件3
1539-2
1565
-11
1565-8
1562-7
物件2
1566-3
1562-3
1562-2
15
1533-1
1565
-4
1565-7
水
1562-5
1566-2
1565-5
1565-6
1565-1
1533-5
1568-2
1568-1
1533-4
道
1532
-5
1532-1
1569-1
1571-1
S=1/500

登記年月日　昭和57年12月9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8年4月22日　甲府地方法務局鰍沢支局
登記官

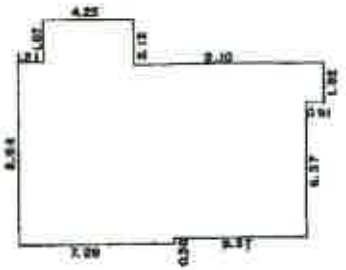
各階平面図　106623

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1562番6の1
建物の所在	南巨摩郡西八代郡市川大門町字西条1562番地6・1562番地8

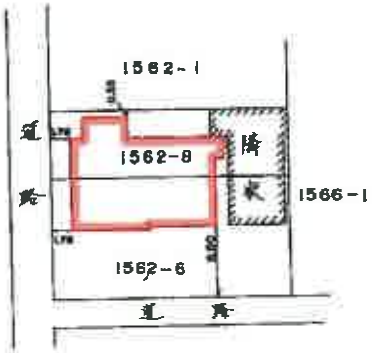
物件4

壱階

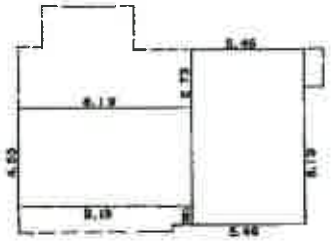


求積（1階）

1.21 × 8.64 ＝	10.4544
4.25 × 10.61 ＝	45.0925
1.82 × 8.49 ＝	15.4518
6.57 × 8.19 ＝	52.1703
0.91 × 1.82 ＝	1.6562
計	124.8252
床面積	124.82㎡



弐階



求積（2階）

8.19 × 4.55 ＝	37.2645
5.46 × 8.19 ＝	44.7174
計	81.9819
床面積	81.98㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

平57年12月9日登記

地図整理番号：M12353

A4判に縮小

登記年月日　昭和57年12月9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8年4月22日　甲府地方法務局鰍沢支局
登記官 [redacted]

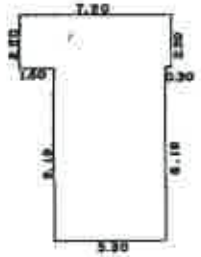
各階平面図　106624

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1562番6の2
建物の所在	市川三郷町 西八代郡市川大門町字西条1562番地6・1562番地8

物件5

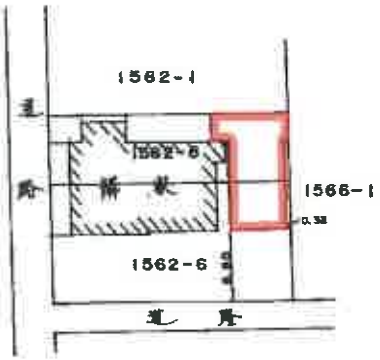
壱階



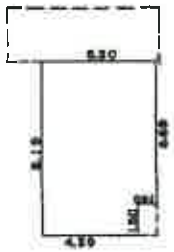
求積（1階）

7.20 × 2.50 = 18.0000
5.30 × 8.19 = 43.4070

計　61.4070
床面積　61.40㎡



弐階



求積（2階）

5.30 × 6.69 = 35.4570
4.39 × 1.50 = 6.5850

計　42.0420
床面積　42.04㎡

（日測地12）

作製者 [redacted]
（日本土地家屋調査士会連合会認証）

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（長軸約）

（昭和57年12月9日登記）

地図整理番号：M12354

A4判に縮小