令和　８年（ケ）第　　１５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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,540,000 1,232,000		308,000	42,865	0
備考					

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　甲斐市玉川字川除外

　　地　　番　１５０６番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２７．９５平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１０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】

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

【物件番号１】

本件土地につき，売却対象外の未登記建物（種類：倉庫，構造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約３５平方メートル，所有者：Ａを含めた当該建物（倉庫）の建築者の相続人）のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号１】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

なし

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１】

売却対象外の土地（地番１５０６番２）を通行のため利用している。

《　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。

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　甲斐市玉川字川除外

　　地　　番　１５０６番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２７．９５平方メートル

令和８年（ケ）第１５号

令和　８年　３月２６日受理
令和　８年　４月２３日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所
執行官　長谷川　毅　印

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

総丁数
19枚

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　甲斐市玉川字川除外

　　地　　番　１５０６番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２７．９５平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示なし）
土地	物件　1
現況地目	■宅地（物件　1）　□雑種地（物件　　）　□公衆用道路（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●●）を含めた下記目的外建物（倉庫）の共有持分権者 上記の者らが，本土地上に，下記目的外建物（倉庫）を共有し，占有している ■株式会社寿農産加工 上記の者が，上記倉庫や，倉庫（底地）以外の土地部分を資材等置場として占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1　本件土地は，東側がフェンスで，北側及び西側は，概ね，側溝で区画されている。南側隣地（地番１５０６番７）は，本件土地所有者と同一所有者であることも影響してか，当該南側隣地上のコンクリート敷と一体形成しているコンクリート敷が，本件土地南側部分にも存在する（写真２参照）。 2　上記倉庫内に，大型冷蔵庫（定着性なし）が存在する（写真４参照）。 3　本件土地上（上記倉庫内を含む。）に，木製あるいはプラスチック製のパレットやプラスチック製の容器等が残置されている（写真１ないし４参照）。 4　本件土地上に電柱が設置されている（写真１０参照）。 5　下記目的外建物（倉庫）の，本件土地所有者以外の共有持分権者にかかる敷地利用権（占有権原）は，その人的関係等から，使用借権と認定した。
執行官保管の仮処分	ない
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

（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　□
占有者	□債務者　■株式会社寿農産加工
占有状況	■資材等置場　□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□物置
□関係人（□　　（　　）□　　（　　））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２９年　７月　７日
最初の契約日	平成２９年　７月　７日頃
契約等期間	平成２９年　７月　７日　から　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２９年　７月　７日　から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者 貸主	■所有者　□その他の者（　　）
契約等当事者 借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等	毎月　　円（毎月末日限り　翌月分支払） □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

1　上記占有者は，農産物の加工や販売，貯蔵・運搬などを目的とした法人である（登記記録上）。本件所有者に対し，占有関係照会書を送付し一定期間経過するも回答はなかったが，本件土地上にある倉庫には，「寿農産加工手塚」と記載された看板が設置されていること，当該倉庫内に大型冷蔵庫が格納されていること，当該倉庫内や本件土地上に，農産物の運搬や保管等容器として利用されていたものと推察される大量のパレットや容器等が残置されていることから，その外観判断等により，本件土地は，株式会社寿農産加工が占有しているものと認定した，

2　本件土地所有者と上記占有者の人的関係（上記占有者の代表者は本件土地所有者）などから，本件土地に対する占有権原は，上記のとおり認定した。

3　占有開始時期は，上記占有者の設立時期（登記記録上）とした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（目的外建物〈単独〉）

目的外建物の概況（物件　1関係）	
所在	甲斐市玉川字川除外　１５０６番地６
家屋番号	■ない（未登記）
種類	■倉庫　□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□作業所
構造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約３５平方メートル
所有者	■●A●●を含めた，当該建物（倉庫）建築者の相続人　　□不明
建築時期	不詳（ただし，関係人の陳述によると，平成二十六，七年よりも前）」
建築者	■その他の者（関係人の陳述によると，●A●●の父あるいは母と推察される。）
その他の事項	1　建物認定について ７枚目の「執行官の意見」のとおり 2　上記建物（倉庫）の所有関係と法定地上権の成否について ●A●●から聴取できないため判然としないが，関係人の陳述によると，上記倉庫は，平成二十六，七年より前から存在していたものと推察される（当該倉庫の，屋根裏側表面材の剥離状況（写真１３参照）や木製柱の経年劣化状況（写真１４参照）等によると，築造後，相応の期間が経過しているものと推察される。）。 また，関係人の陳述によると，本件土地で，以前，●A●●の両親が主体となり，カット野菜の包装等を手掛けていたこと，当該作業等のため，上記倉庫が利用されていたこと（そうであれば，●A●●の父あるいは母が，上記倉庫を築造したものと推認される。），●A●●の父が今から２０年以上前に亡くなっていることが推察される。また，本件土地の登記記録によると，●A●●の母と思われる●B●●●が，令和６年２月１日に亡くなっていることが認められる。 上記により，当該倉庫は，●A●●を含めた建築者相続人の共有建物と認定した（本件土地に担保権が設定された（令和７年３月２４日登記）当時の法律関係によると，上記倉庫について法定地上権が成立するものとして処理することが相当であると思われる。）。 一方，上記倉庫に，「寿農産加工手塚」と記載された看板が設置されているが，甲斐市には，本店所在地（本物件近傍にある甲斐市玉川１５２０番地）を含め，株式会社寿農産加工（本件債務者）名義の建物は登録されていないこと，当該倉庫は，本件債務者設立（平成２９年７月７日設立。登記記録上）前から存していたものと推察されることなどから，当該倉庫の所有関係は上記のとおり認定するのが相当であると思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1　本件土地に近接し，通路等として利用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
１５５９番１２	公衆用道路	８９１㎡	甲斐市
１５５９番１４	公衆用道路	５７３㎡	甲斐市
１５５９番８	公衆用道路	２７５㎡	甲斐市
１５１４番６	公衆用道路	２１㎡	甲斐市
１５５９番９	用悪水路	６８㎡	甲斐市
１５５９番１３	用悪水路	９６㎡	甲斐市

2　西側道路へ出入りするには，下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）を通行しなければならない。

地番	地目	地積	所有者
１５０６番２	公衆用道路	４３㎡	●C●● 外

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
甲斐市役所税務課 資産税係職員	1　一般論として，三方向に壁のある倉庫は，建物として認定される可能性が高いです。 2　昔から存する未登記建物は，資産として登録されていないことがあります。 3　甲斐市内で，株式会社寿農産加工の資産として登録されている建物はありません。
近隣住民	1　私は，平成二十六，七年頃，この場所に引っ越してきました。 2　私が引っ越してきた当時から，本件土地上に倉庫がありました。 3　本件土地で，以前，●A●●の両親が主体となり，カット野菜を包装（パック野菜）するなどしていました。上記倉庫も使用していたと思います。 4　●A●●の父は，今から２０年以上前に亡くなったと聞いています。●A●●にはきょうだいがいたと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

【建物認定について】

本件土地上に，東側の壁（周壁）のない倉庫が存在する（写真１１，１２参照）。

建物は，「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し，土地に定着した建築物であって，その目的とする用途に供し得る状態にあるもの」（不動産登記規則１１１条）として，①定着性，②外気遮断性，③用途性をその要件としているところ，上記倉庫は，東側の壁がないため，②外気遮断性の要件を具備しているといえるのか検討する。

この点，固定資産税の対象建物について，多くの公共団体では，三方向以上に壁があり，屋根のある建築物は「建物」と認定している。また，②外気遮断性について，その用途や利用状況を勘案し，周壁は必ずしも完全な外気遮断性があることまでを要求するものではないとして，同要件を緩和して「建物」として認定した判例（高松地裁令和４．９．１３判決）もある。これらの考え方を踏まえると，土地に永続的に附着した状態で，三方向に壁の存する上記倉庫は，その間口及び奥行き（約９．２ｍ×約３．８ｍ）により風雨を十分凌ぐことができる規模・構造を備えていること，大型冷蔵庫等を格納する倉庫として利用されており，倉庫として一定の用途に供されるものであると取引観念上も認めうる建築物と評価することができることから，上記倉庫を「建物」と認定することが相当であると判断した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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30日(月) 15：00－15：30	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影
8年　3月30日(月) 16：00－16：20	甲府地方法務局 （1回目）	登記事項証明書交付請求（窓口） ※本件土地上に，既登記の建物はないことを併せて確認した。
8年　4月　2日(木) 9：40－10：00	甲斐市役所税務課 （甲斐市篠原）	課税関係書類交付申請（窓口） ※本件土地上に，登録されている建物はないことを確認した。
8年　4月　2日(木) 10：20－11：10	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影
8年　4月　2日(木)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付（郵送）
8年　4月　6日(月) 11：10－11：40	物件所在地 （3回目）	現況調査，写真撮影 近隣住民から聴取
8年　4月15日(水) 9：50－10：00	甲府地方法務局 （2回目）	登記事項証明書（会社）交付請求（窓口）
8年　4月23日(木) 9：30－10：20	物件所在地 （4回目）	現況調査，写真撮影 ＜評価人同行＞

（特記事項）

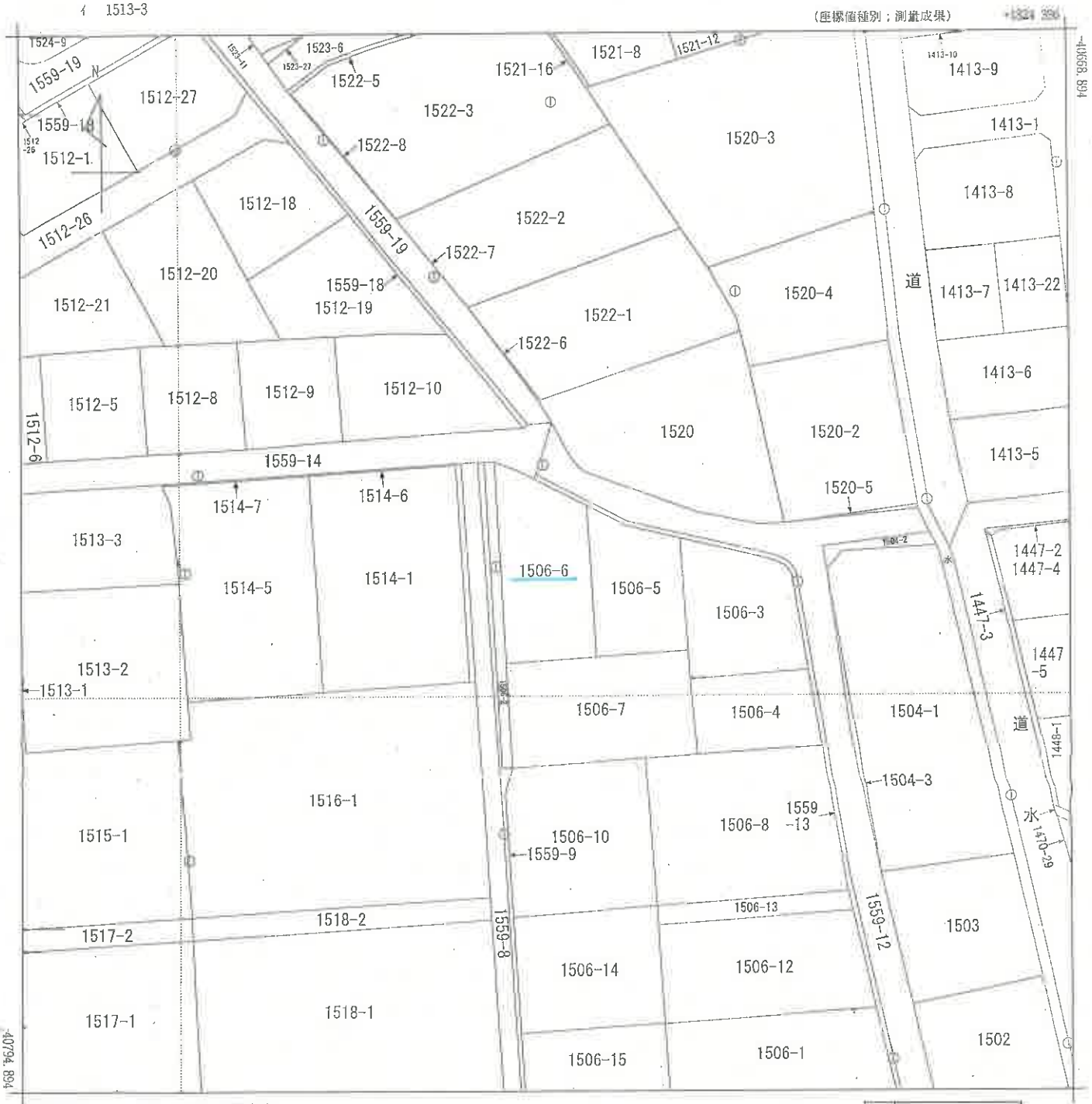
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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	玉川

請求部分	所在	甲斐市玉川字川除外				地番	1506番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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。

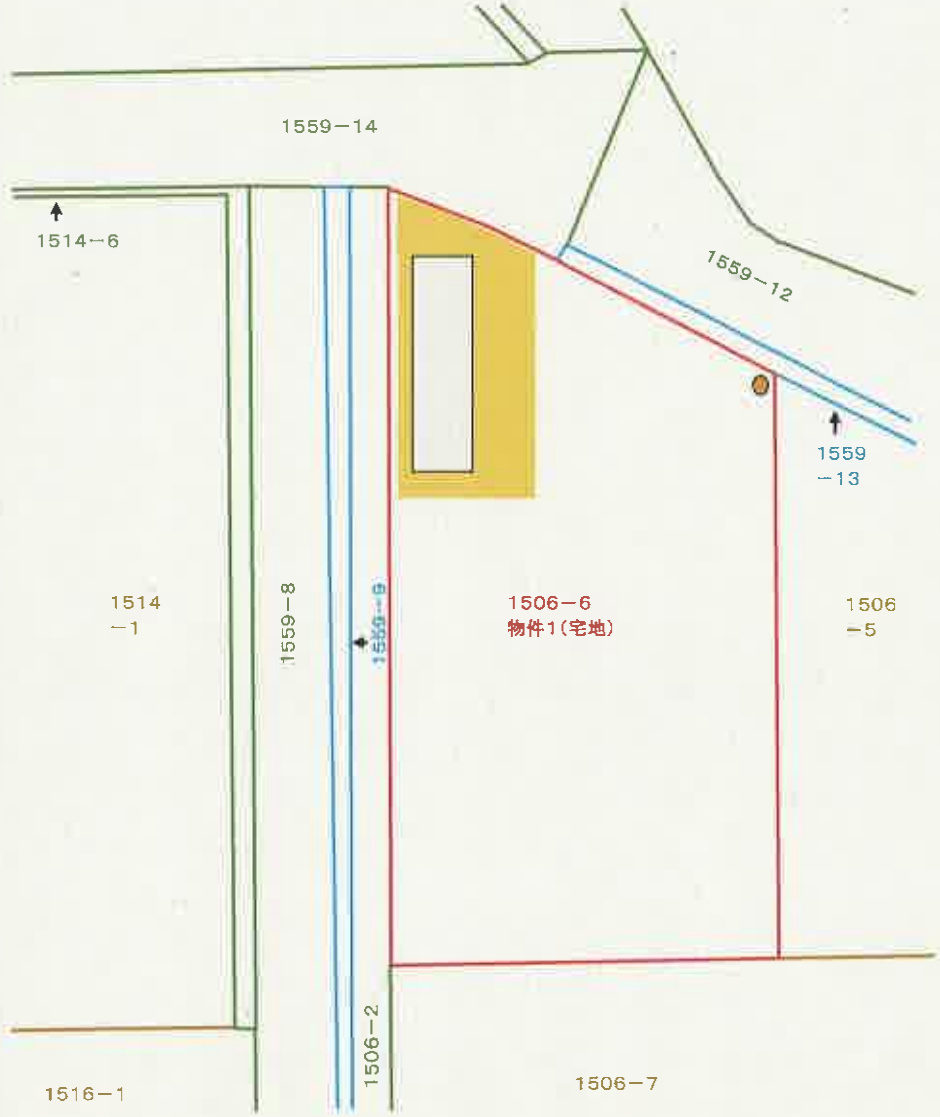
令和8年2月24日
甲府地方法務局

地図整理番号：M27106　　登記官

(1/1)

(9 枚目)

土地建物位置概略図



倉庫（目的外建物）

大型冷蔵庫（定着性なし）

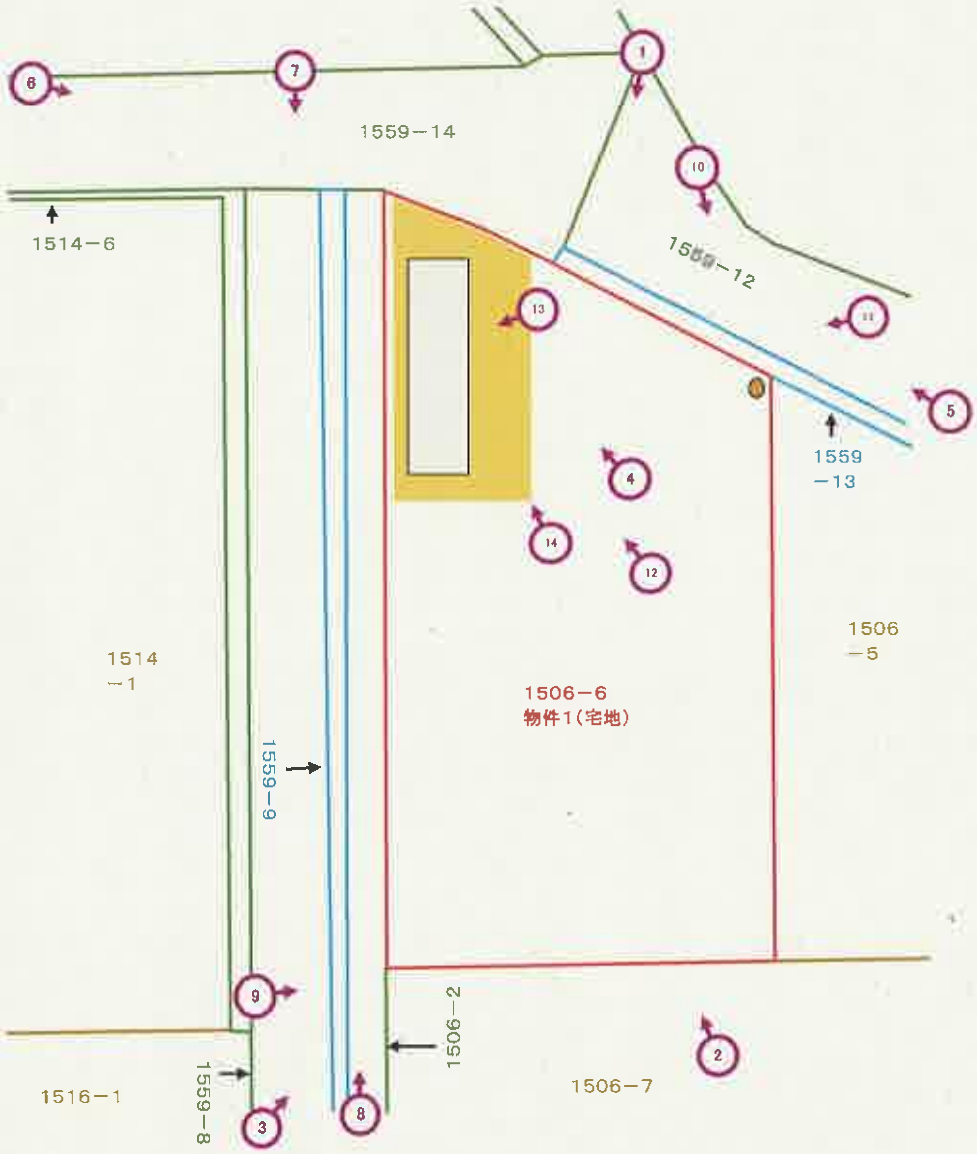
電柱

N

【 申立外の近隣地（１１筆）を表示 】

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



倉庫（目的外建物）

大型冷蔵庫（定着性なし）

電柱

N

【 申立外の近隣地（１１筆）を表示 】

写真

1



2



写真

3



4



大型冷蔵庫を撮影したもの

写真

5



接道関係

6



接道関係

写真

7



接道関係

8



接道関係

写真

9



10



写真

11

倉庫（目的外建物）



12

倉庫（目的外建物）



写真

13



倉庫屋根裏側の，表面材の剥離状況を撮影したもの

14



倉庫木製柱の劣化状況を撮影したもの

令和８年　（ケ）　第　１５　号
令和８年４月２３日　現地調査
令和８年４月２８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

久保嶋　仁

第１ 評 価 額

物　件　１（土地）	金１，５４０，０００円

１ 物件 １ の土地価格は目的外建物等のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
・物件1の南側部分に南側隣地（地番1506番7）上のコンクリート敷と一体形成しているコンクリート敷が存している。 ・未登記目的外建物（倉庫）の敷地及び資材等置場として利用されており、占有者、占有権原及び当該建物の概況等については現況調査報告書記載のとおりである。			

＊現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　甲斐市玉川字川除外

　　地　　番　１５０６番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２７．９５平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	ＪＲ中央本線「竜王」駅南方・道路距離約4.2km 最寄バス停「玉川西区」の西方・約350m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心に事業所等も見られる地域	
主な公法上規制等（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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建ぺい率	60
	容積率	200
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件	地積	227.95㎡：登記地積
	形状	ほぼ台形地
	間口・奥行	北東側間口約12m、奥行約18m～約24m
	地勢	ほぼ平坦地。
	その他	なし
接面道路の状況等	北東側現況幅員約4m～約4.5mの舗装市道（玉川西条線、建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」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
	（注）「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特記事項	・未登記目的外建物内に可動式の大型冷蔵庫が存している。また、当該建物内及びその周辺に大量のパレットやプラスチック製の容器等が残置されている。 ・西側には舗装道路（建築基準法第42条2項道路）が走行しているが、山梨県中北建設事務所によると物件1に接面する西側隣地（地番1506番2）は当該建築基準法の道路には含まれないとのことであるから中間画地と認定した。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　建付地価格（物件１）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	32,800	0.98	227.95	1.00	7,330,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

公示地　甲斐-8

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差	標準画地価格
37,500円/㎡	×	100/100	×	100/104	×	100/110	≒32,800円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇　時点修正　：令和８年１月１日から評価日までの推定変動率である。

◇　標準化補正　：方位＋4%

◇　地域格差　：居住環境＋10%

イ　個別格差　：方位＋1%、形状△3%

ウ　地積　：登記数量による。

エ　建付減価　：必要なし。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件１の土地については前記目的外建物等の土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
1	7,330,000	0.5	法定地上権	3,670,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

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 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	7,330,000	−3,670,000		0.7	0.6	1,540,000

ウ 占有減価修正　：必要なし。

エ 市場性修正　：目的外建物や大量の残置物が存し市場性の限定が想定される。よって、当該特殊性を考慮し、市場性修正を△30%と判定した。

オ 競売市場修正　：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

公示地価格	甲斐-8
所在	：甲斐市西八幡字西冷間 2071 番 25
価格	：37,500 円/㎡
位置	：ＪＲ中央本線「竜王」駅南方道路距離約 3.8 kmに位置する
取引時点	：令和８年１月１日
地積	：165 ㎡
供給処理施設	：水道、下水
接面街路	：南東側 4.1m 舗装市道
用途指定等	：市街化区域内の第一種住居地域 （建ぺい率 60%、容積率 200%）
地域の概要	：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第７　附属資料の表示

位置図
公図写

以　上

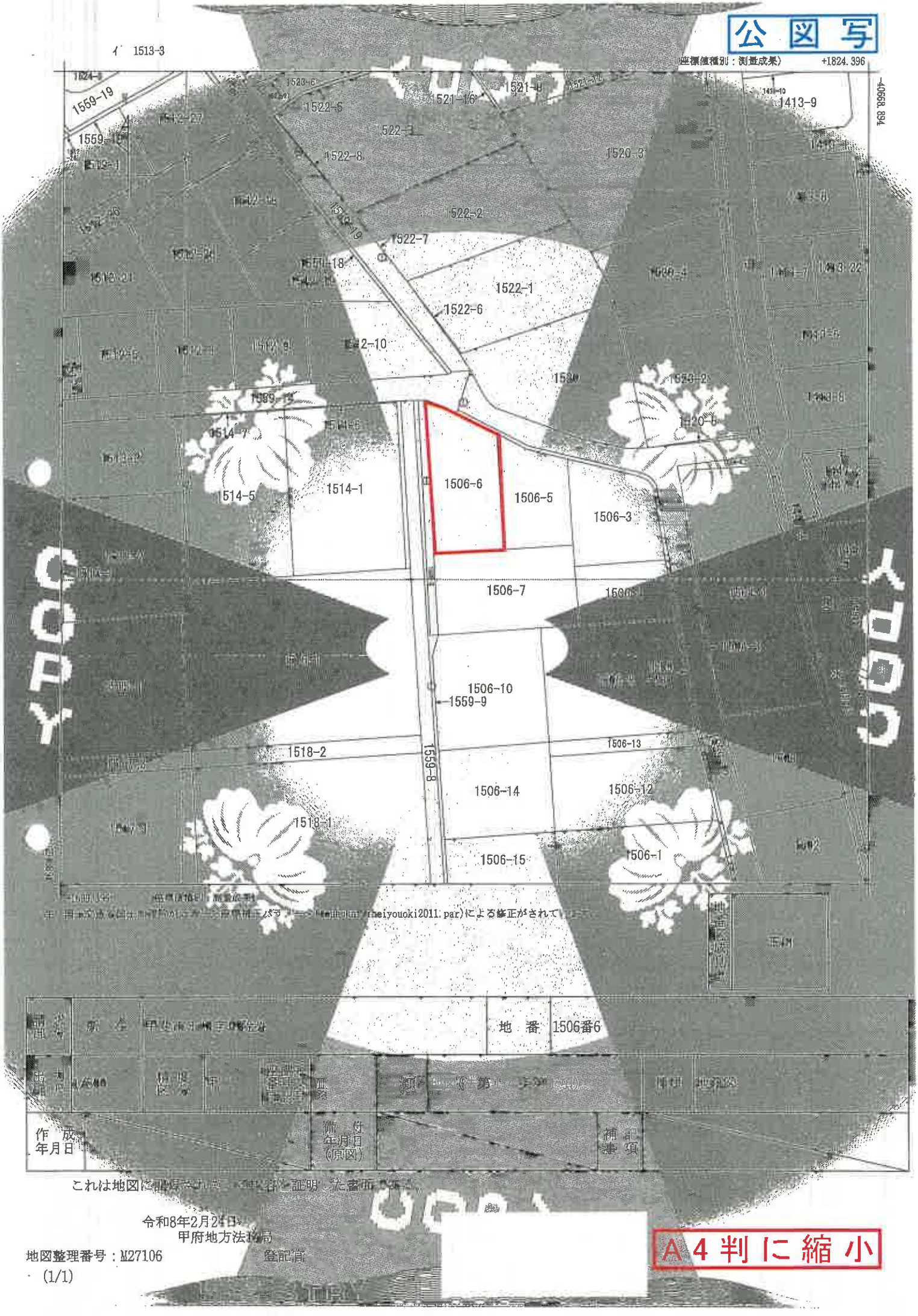
地理院地図
GSI Maps

位置図



1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』


公図写
(座標値種別：測量成果)
+1824.396
-40668.894
1513-3
1559-19
1523-6
1522-5
1521-16
1521-4
1413-9
1559-18
1522-8
522-3
1520-3
522-2
1522-7
1522-1
1522-6
1522-10
1514-7
1514-5
1514-1
1506-6
1506-5
1506-3
1506-7
1506-10
1559-9
1518-2
1559-8
1506-13
1506-14
1506-12
1518-1
1506-15
1506-1
地番 1506番6
作成年月日
前回処分年月日(原図)
備考
これは地図に準ずる図面であって、現地の境界を証明するものではありません。
令和8年2月24日
甲府地方法務局
登記官
地図整理番号：M27106
(1/1)
A4判に縮小
COPY