令和　7年（ケ）第　　１１１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）
3～5	32,220,000 25,776,000	一括	6,444,000	460,330	49,319
3	11,210,000				
4	8,730,000				
5	12,280,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

３　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　１５６４番地

家屋　番号　　１５６４番

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１９９．６０平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　８．３５平方メートル

４　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　１５６７番地、１５６４番地

家屋　番号　　１５６７番の１

種　　類　　店舗

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１９３．７７平方メートル

５　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　１５６７番地

家屋　番号　　１５６７番の２

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　２０１．０７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　111号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月11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3～5】

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4】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　有限会社モンマーロ
期　限　　令和17年1月22日
賃　料　　1か月30万円
賃料前払　1か月分
敷　金　　なし
保証金　　90万円
特　約　　不明

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

株式会社ヨンマルサンが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号3，4】

本件建物のために，その敷地（地番1564番，地積945．37平方メー

トル，所有者Ｂ）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号４，５】

本件建物のために，その敷地（地番１５６７番，地積１７９１．３５平方メートル，所有者Ｃ）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号３～５】

売却対象外の土地（地番１５６３番１，１５６６番，１５７１番４）について，物件３，４，５の店舗に係る利用者駐車場（公道への出入口を含む）等に供されているが，令和７年末をもって賃貸借契約が解除されている。

《　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　７年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

３　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　１５６４番地

家屋　番号　　１５６４番

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１９９．６０平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　８．３５平方メートル

４　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　１５６７番地、１５６４番地

家屋　番号　　１５６７番の１

種　　類　　店舗

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１９３．７７平方メートル

５　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　１５６７番地

家屋　番号　　１５６７番の２

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　２０１．０７平方メートル

令和7年（ケ）第１１１号

令和　８年　１月１５日　受理
令和　８年　２月１６日　提出

現況調査報告書

（物件３・４・５）

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　３１　枚

令和　７年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

３　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　１５６４番地

家屋　番号　　１５６４番

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１９９．６０平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　８．３５平方メートル

４　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　１５６７番地、１５６４番地

家屋　番号　　１５６７番の１

種　　類　　店舗

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１９３．７７平方メートル

５　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　１５６７番地

家屋　番号　　１５６７番の２

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　２０１．０７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲州市塩山下於曽 １５６４番地
建物	物件 3
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　■その他の者（株式会社ヨンマルサン） 上記の者が本建物を 店舗 として 賃借・使用・占有している。 ■４枚目の「占有者及び占有権原」欄のとおり
その他の事項	平成２７年１月建築の，テナント向けの平家建建物であり，現状は，コインランドリーやクリーニング店に供されている。なお，建物内外には，経年相応の損耗が認められた。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　平成　　年　　月　　日
敷地（目的外土地）	「目的外土地１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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲州市塩山下於曽 １５６７番地
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　■その他の者（有限会社モンマーロ） 上記の者が本建物を 店舗 として 賃借・使用・占有している。 ■次頁の「占有者及び占有権原」欄のとおり
その他の事項	平成２７年１月建築の，テナント向けの平家建建物であり，現状は，パン屋に供されている。なお，建物内外には，経年相応の損耗が認められた。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　[　地方裁判所　支部　平成　年(　)第　号 保管開始日　平成　年　月　日
敷地（目的外土地）	「目的外土地１・２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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲州市塩山下於曽 １５６７番地
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：
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（株式会社タップ）　□その他の者 上記の者が本建物を 空店舗 として 管理・占有している。 ■次頁の「占有者及び占有権原」欄のとおり
その他の事項	平成２７年１月建築の，テナント向けの平家建建物であり，令和７年末まで菓子店に供されていたが，現状は，什器・備品等が残置されたままの空店舗として所有者会社が管理・占有している。なお，建物内外には，経年相応の損耗が認められた。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　[　地方裁判所　支部　平成　年(　)第　号 保管開始日　平成　年　月　日
敷地（目的外土地）	「目的外土地２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

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 / 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 / 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 / 敷金等	特約等 / その他の陳述等 / 執行官の意見
3	■全部 □ 株式会社ヨンマルサン	□居 □事 ■店 □倉 □他	令1.8.1 自 令 1·8· 1 至 令11·7·31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 400,000 円 ■敷 □保 1,200,000 円	・左記賃料は消費税別 ・現状のランドリー・クリーニング店に供される前は，コンビニエンスストアに供されていた模様である
4	■全部 □ 有限会社モンマーロ	□居 □事 ■店 □倉 □他	平27.1.23 自 平27·1·23 至 令17·1·22	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 300,000 円 □敷 ■保 900,000 円	・左記賃料は消費税別
5	■全部 □ 株式会社タップ （建物所有者）	□居 □事 ■店 □倉 □他		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	・菓子店が閉業した現状は建物所有者が空店舗として管理・占有している

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

目的外土地１の概況（物件 3・4 関係）

所在	甲州市塩山下於曽字柳田
地番	１５６４番
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	９４５．３７㎡（■全部　□約　　㎡）
所有者	□建物所有者　■その他の者（●B●）

その他の事項	目的外土地１は，物件３・４の両店舗の敷地と，これら店舗の利用者用駐車場に主に供されている。

■ 関係人（●A●●(建物所有会社（株式会社タップ）の代表者)の陳述
■ 文書(土地賃貸借契約書)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２７年１月２３日
最初の契約等	契約日	平成２６年１月１８日
	期間	平成２７年１月２３日から 令和１７年１月２３日まで
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	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間
契約等当事者	貸主	■土地所有者（●B●） □その他の者（ ）
	借主	■建物所有権（株式会社タップ） □その他の者（ ）
地代		毎月金 １１２，０４８円（消費税別）
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 ５６０，２４０ 円）
特約等		
地代滞納		□ない ■（令和６年頃から）ある
契約解除		■（本報告書作成時点では）行っていない模様 □ある（ ）
訴訟提起等		■ない □ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 └ □係属中 □終局（ ）
その他		
執行官の意見		上記のとおり

目的外土地２の概況（物件 ４・５ 関係）

所在	甲州市塩山下於曽字柳田
地番	１５６７番
地目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地積	１７９１．３５㎡（■全部 □約 ㎡）
所有者	□建物所有者 ■その他の者（●C●●）
その他の事項	目的外土地２は，物件４・５の両店舗の敷地と，これら店舗の利用者用駐車場に主に供されている。

■ 関係人（●A●●（建物所有会社（株式会社タップ）の代表者）の陳述
■ 文書（土地賃貸借契約書）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２６年３月１日
最初の契約等	契約日	平成２６年３月１日
	期間	平成２６年３月１日から 令和１６年２月２８日まで
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	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間
契約等当事者	貸主	■土地所有者（●C●●） □その他の者（ ）
	借主	■建物所有権（株式会社タップ） □その他の者（ ）
地代		毎月金 ２１７，４９２円（消費税別）
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 １，０８７，４６０ 円）
特約等		

地　代　滞　納	□ない　■（令和６年頃から）ある
契　約　解　除	■（本報告書作成時点では）行っていない模様　□ある（　　）
訴　訟　提　起　等	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 　　└□係属中　□終局（　　）
そ　の　他	
執行官の意見	上記のとおり

その他の事項

1　物件３・４・５の３棟の建物は，建物所有者（株式会社タップ）によって，「フィーストタウン」内のテナント向け貸店舗として，目的外土地１・２の２筆上に同時期に建築されており，これら建物は一塊の収益性物件として，これまで活用されてきたこと，また，共用駐車場の配置・敷地内の動線・塩山バイパスに接面する出入口の位置等の，周辺隣地も含めた不動産相互の利用関係を鑑みると，物件３・４・５の全建物を，一括して同一の買受人に買い受けさせて，今後も同一人の所有・賃貸管理のもとにおくことが有用と思われる。

2　目的外土地１・２のほか，近隣の下記対象地（各対象地の位置は，土地建物位置概略図を参照）も，物件３・４・５の店舗に係る利用者用駐車場（公道への出入口を含む）等に供されており，各店舗の所有者（株式会社タップ）と，現土地所有者（●D●●）との間で，下記内容の賃貸借がなされていたが，昨年（令和７年）末をもって，地代滞納を原因とする契約解除がなされている。

・対象地　　１５６３－１・１５６６・１５７１－４ の各土地
・占有開始時期　平成２７年１月２３日
・契約日　　平成２６年１月１１日
・期間　　平成２７年１月２３日から 令和１７年１月２３日まで
・地代　　毎月金１４２，０９２円（消費税別）
・保証金　　１０，０００，０００円

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
●A●● （本件建物の所有会社（株式会社タップ）の代表者）	本件物件に係る利用関係は，本報告書記載のとおりです。
●E●● （物件４の店舗を賃借する会社（有限会社モンマーロ）の代表者）	1　物件４の建物の賃料に関して，原契約書では，月額４２０，０００円（消費税別）と当初定めましたが，数回にわたって，賃料額を変更しています。現状の賃料額は，月額３００，０００円（消費税別）です。 2　契約当初に預託した保証金（１３，０００，０００円）については，既に償還が済んでいますが，あらためて，昨年（令和７年）３月に保証金（９００，０００円）を預託しました。この保証金については，賃料から月額１５，０００円（消費税別）宛相殺する形で，５年間で償還することとしています。 なお，現状，毎月の賃料支払については，供託を行っています。
●D●● （目的外土地１・２の近隣地の所有者）	前頁２項に記載のとおり，私が所有する土地についても，物件３・４・５の店舗に係る利用者用駐車場（公道への出入口を含む）等に供されていますが，株式会社タップさんとの間の賃貸借契約については，残念ですが，地代滞納を原因とする契約解除を行いました。 なお，私が所有する土地が，これら店舗の利用に当たって重要な土地であることは当然に認識していますので，ルールを遵守できる常識的な方がこれら店舗の買受人になった場合は，こちらの弁護士とも相談の上で，あらためて賃貸借契約を締結する方向で検討したいと思っています。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月20日（火） 14：00－14：30 16：00－16：30 【 物件１～６共通 】	本件所有者（株式会社タップ）の店舗 （１回目）	下記の（特記事項）のとおり ＜評価人同行＞
8年1月21日（水） 8：50－9：00 【 物件１～６共通 】	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年1月22日（木） 13：00－14：00	物件所在地 （１回目）	現地確認，室外写真撮影 ●E●●と電話連絡
8年1月29日（木） 10：00－12：00 【 物件１～６共通 】	本件所有者（株式会社タップ）の店舗 （２回目）	契約関係書類の提示 その余は下記の（特記事項）のとおり ●A●●の立会あり ＜評価人同行＞
8年2月4日（火） 12：10－12：20 【 物件３～６共通 】	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年2月4日（火） 15：00－15：10 【 物件１～６共通 】	当庁執行官室	所有者の店舗に架電 その余は下記の（特記事項）のとおり
8年2月9日（月） 9：00－10：00	物件所在地 （２回目）	現況調査，写真撮影 ●D●●・●E●●・株式会社ヨンマルサンの従業員と各面談，契約関係書類の提示 ＜評価人同行＞

（特記事項）

■ 令和 8年 1月20日（14：00－14：30）

本件建物の所有者（株式会社タップ）の店舗に赴いたところ，１名の女性従業員のみが在室しており，同人に対して現況調査命令書を提示した上で，●A●●への取次を依頼したが，「●A●●は，殆どここには出社しません」・「●A●●の携帯電話は故障中のため連絡がとれません」と回答するなどして取次を拒んだので，正当な理由なくして当職の調査に応じない場合は刑罰に処せられることになること，本日改めて夕刻に臨場するので，●A●●または他の責任者が応対をされたい旨を伝えて，一旦，離場した。

■　上記同日（１５：００）

●A●●から，当庁執行官室（当職は不在中）へ「本日，再度臨場されても私はおりません。明日，明後日も不在です。あらためてアポをとらなければ私と会うことはできません。」といった内容の，今後の調査に当たって，執行妨害の虞れが懸念される架電があった。

■　上記同日（１６：００－１６：３０）

念のために立会人と解錠技術者を帯同して，同店舗へ再度臨場したところ，やはり，上記の女性従業員のみが在室していたことから，本件調査に伴う執行官の権限を説明した上で，店舗内への立入調査に着手したところ，突如として，店舗内の固定電話に●A●●からの架電があったことから，同人に対して後日の現況調査期日等を告知するとともに，爾後の調査には真摯に応じるよう警告した上で同日の調査は打ち切ることとした。

■　令和　８年　１月２９日（１０：００）

調査開始にあたって，●A●●より，「執行官の威圧的な態度で（前述の）従業員が辞めてしまったが，どうしてくれるんだ。」などとクレームを受けた。

■　令和　８年　２月４日（１５：００－１５：１０）

上記店舗へ架電すると，（前述の）従業員が電話口で応対し，「最近も，●A●●は殆ど出社していません。なお，私の娘がインフルエンザに罹患して，しばらく出社できなかっただけで，もちろん，私は離職していません。」との回答を受けた。

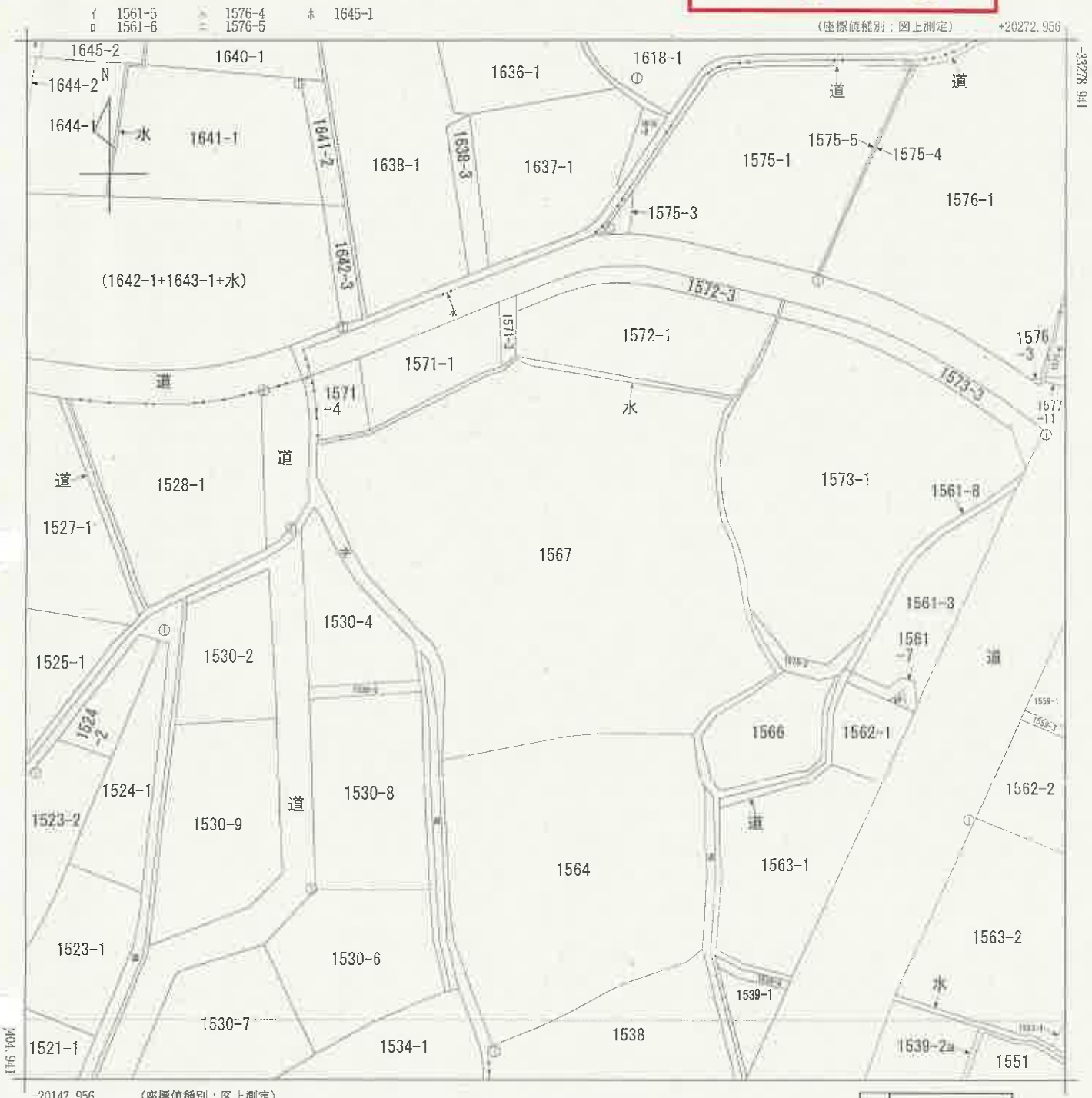
その後，本報告書の提出までに，●A●●との面談の機会を得ることはできなかった。

■　令和　８年　２月　９日

物件５の店舗は全戸不在で施錠されていたので，立会人　●F●　を立ち会わせ，技術者に解錠させて室内に立ち入った。

■　本報告書に記載の権利関係等は，原則として，臨場時に借用した契約書中からそのまま引用したものであり，聴取し得た利害関係人が知りうる範囲での確認・訂正は行ったものの，前述の経緯のとおり，●A●●からは，契約内容の確認等の満足な調査はできず，結果として，本報告書には現況と異なる内容が含まれている可能性があることには留意いただきたい。

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	塩山下於曽

請求部分	所在	甲州市塩山下於曽字柳田		地番	1567番		
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	平成1年2月			備付年月日(原図)	平成2年6月1日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月11日
甲府地方法務局
地図整理番号：M26631　　登記官

(1/1)

(11 枚目)

登記年月日：平成27年1月30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11月17日　甲府地方法務局　登記官

（12枚目）

各階平面図

家屋番号	1564番
建物の所在	甲州市塩山下於曽字柳田１５６４番地

主たる建物

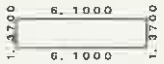


求積表

1.7400	×	0.0075	＝	0.013050
9.7625	×	20.4050	＝	199.203813
0.1075	×	3.6410	＝	0.391408
			計	199.608271

床面積　199.60 ㎡

附属建物（符号１）



求積表

6.1000	×	1.3700	＝	8.357000

床面積　8.35 ㎡

建物図面 各階平面図



作成者		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）

（日調連12）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M26659

登記年月日：平成27年1月30日

建物図面
各階平面図

家屋番号	1567番の1
建物の所在	甲州市塩山下於曽字柳田１５６７番地，１５６４番地

各階平面図



求積表

0.9100	X	2.7300	=	2.484300
10.0100	X	19.1100	=	191.291100
			計	193.775400

床面積　193.77 ㎡



作成者	[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）

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11月11日　甲府地方法務局　登記官

（13枚目）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M26634

登記年月日：平成27年1月30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11月17日　甲府地方法務局

登記官

（14枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	1567番の2
建物の所在	甲州市塩山下於曽字柳田1567番地

各階平面図



求積表

9.1750 × 21.9150 = 201.070125

床面積　201.07 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

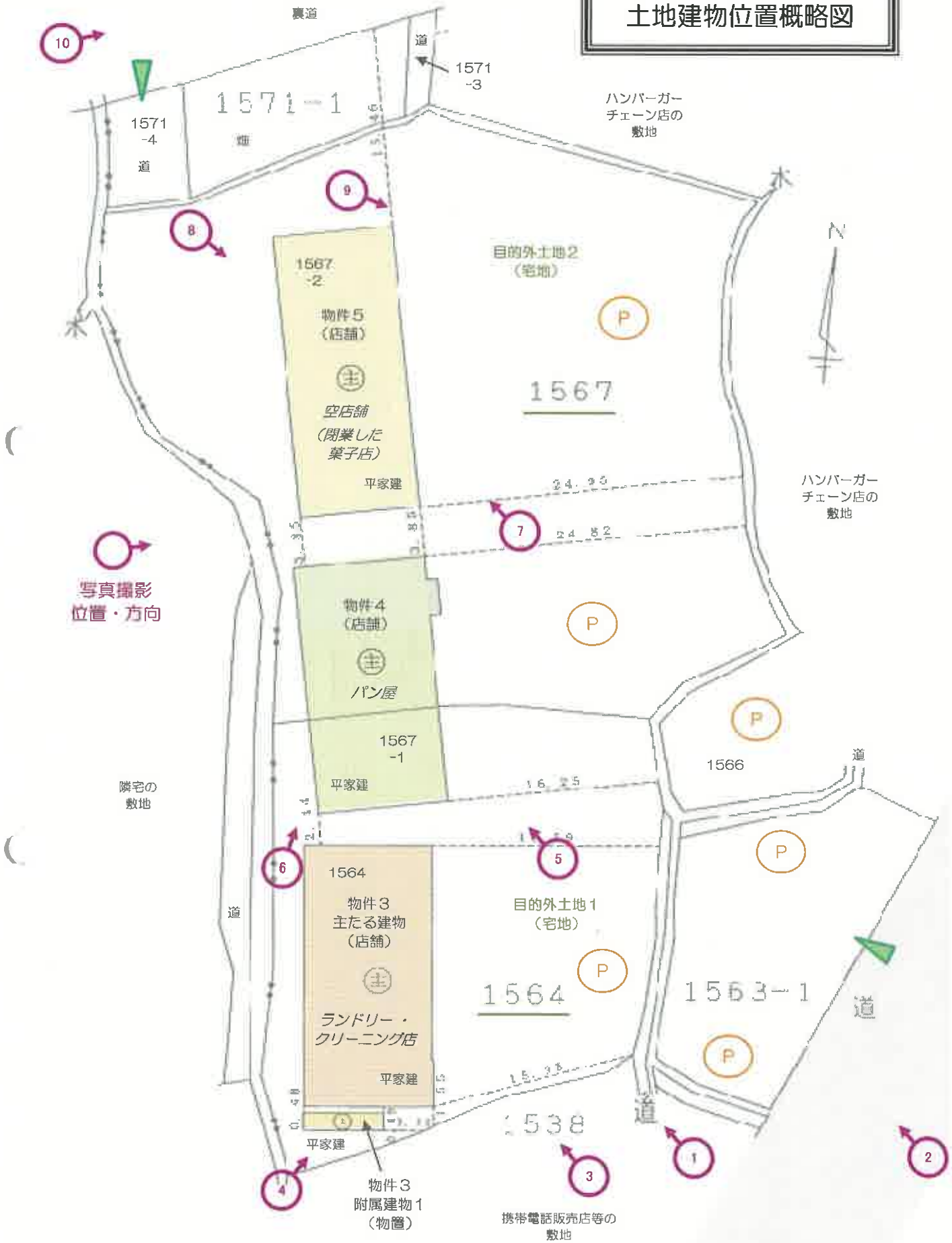
（日調連12）

（日本土[redacted]士会連合会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M26658

土地建物位置概略図



【 申立外の近隣地（８筆）を表示 】

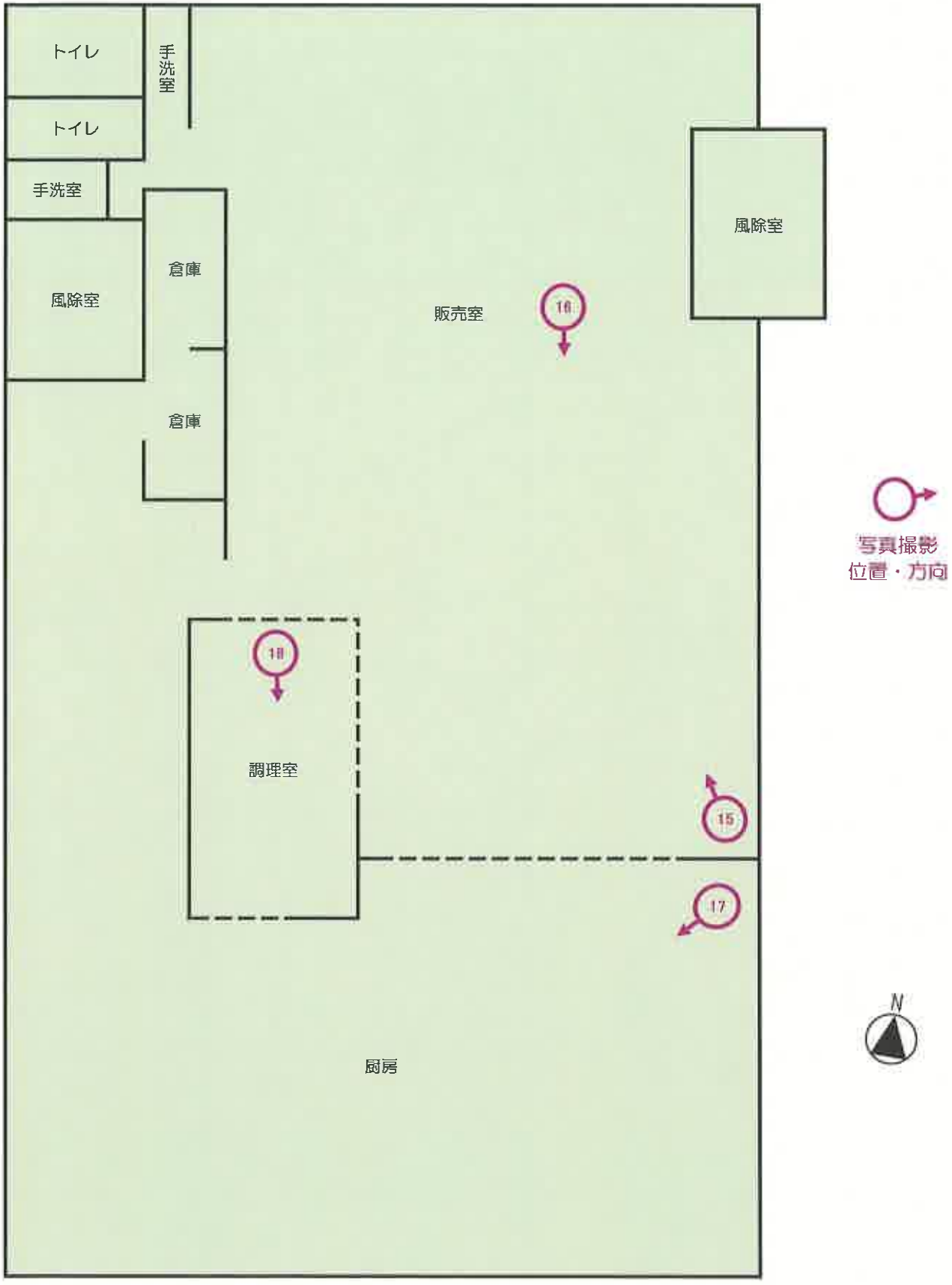
間取図
（物件３）



写真撮影
位置・方向

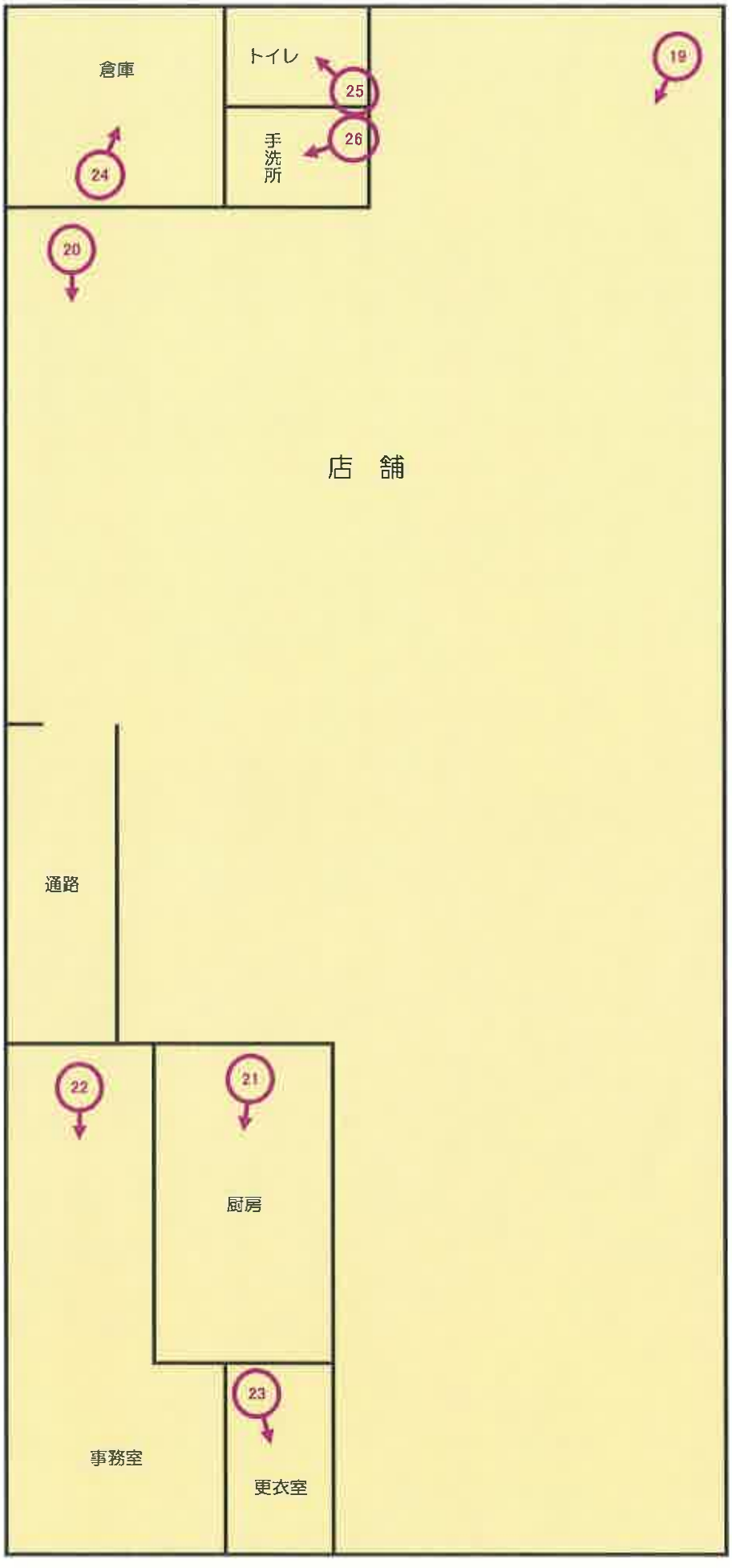
間取図（物件４）

建物（店舗）



建物（店舗）

間取図（物件5）



写真撮影
位置・方向

N

写真

1



売却対象の３棟の建物の全景（左から物件３・４・５の各店舗）
※点線より奥が目的外土地１の大凡の位置

2



塩山バイパス側からの３棟の建物の遠景

写真

3



物件３の店舗（主たる建物）
※ ランドリー・クリーニング店

4



物件３の裏側店舗
※ 手前は附属建物（物置）

写真

5



物件４の店舗
※ パン屋

6



物件４の裏側店舗

写真

7



物件５の店舗
※ 空店舗（閉業した かつての菓子店）

8



物件５の裏側店舗

写真

9



奥の駐車場（目的外土地２）の状況

10



裏道の状況

写真

11



コインランドリー（物件３・店舗）

12



コインランドリー（物件３・店舗）

写真

13



クリーニング店（物件３・店舗）

14



クリーニング店（物件３・店舗）

写真

15



販売室（物件４・店舗）

16



販売室（物件４・店舗）

写真

17



厨房（物件４・店舗）

18



調理室（物件４・店舗）

写真

19



店舗（物件５・店舗）

20



店舗（物件５・店舗）

写真

21



厨房（物件５・店舗）

22



事務室（物件５・店舗）

写真

更衣室（物件５・店舗）

23



24



倉庫（物件５・店舗）

写真

トイレ（物件５・店舗）

25



26



手洗所（物件５・店舗）

令和 7年（ケ）第　　111号
令和 8年 2月 9日　現地調査
令和 8年 6月 4日　評　　価
（甲(競)第26201－2号）

甲府地方裁判所　御中

評　　価　　書

（物件３・物件４・物件５）

評価人　不動産鑑定士
窪　田　　修

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ３２，２２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件３（建物）	金　１１，２１０，０００円
物件４（建物）	金　　８，７３０，０００円
物件５（建物）	金　１２，２８０，０００円

①　一括価格は、物件３～物件５の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

②　内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。

③　物件３～物件５の内訳価格は、これら建物の敷地である目的外土地１及び目的外土地２（以下、「一体地」という。）に対する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、民事執行法第58条第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。

⑤　価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

⑥　目的外土地１及び目的外土地２は一体利用を前提とする。

第３　目的物件

番号	所在等	登　記	現　況
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
		（附属建物）	
	符　　号	１	
	種　　類	物件目録記載のとおり	左記のとおり
	構　　造		
	床　面　積		
4	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
5	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	物件目録記載のとおり	左記のとおり

特記事項

○　物件３～物件５の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。

○　物件３～物件５は、下記の目的外土地の上に建っている。

・目的外土地１
　所　在：甲州市塩山下於曽字柳田
　地　番：1564番
　地　目：宅地
　地　積：945.37㎡

・目的外土地２
　所　在：甲州市塩山下於曽字柳田
　地　番：1567番
　地　目：宅地
　地　積：1,791.35㎡

令和　7年（ケ）第　　111号

物　件　目　録

3　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　1564番地

家屋　番号　　1564番

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　199．60平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　8．35平方メートル

4　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　1567番地、1564番地

家屋　番号　　1567番の1

種　　類　　店舗

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　193．77平方メートル

5　所　　在　　甲州市塩山下於曽字柳田　1567番地

家屋　番号　　1567番の2

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　201．07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（目的外土地１－イ，１－ロ，２－ロ，２－ハ）

位置・交通	ＪＲ中央本線「塩山」駅の南西方経路約1.5kmに所在する。	
付近の状況	塩山バイパス沿いに飲食店舗や小売店舗等を中心に、事業所や大型スーパー等が立地する路線沿いの商業地域。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	都市計画区域(非線引き)
	用途地域	未指定地域
	建ぺい率	指定 70%
	容積率	指定 200%
	その他	特記すべきものはない。
画地条件（規模，形状等）	一体地(目的外土地１及び２) 規模：2,736.72㎡ 東西：約30m～約50m 南北：約80m 形状：不整形 地勢：平坦 接面道路との関係：中間画地(後記「接面道路」欄参照)	
接面道路	一体地は、現況は東方塩山バイパスとの間に介在する東側隣接地である地番1562番1・1563番1・1566番と一体的に利用され、同バイパスから出入りが可能であるが、単体では北西端で幅員約5mの舗装市道に僅かに接しているのみである。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	一体地上には物件３～物件５の建物が存する。	
供給処理施設	上水道：ある。 ガス配管：ない。 下水道：ある。	
特記事項	上記一体地の東側の各土地(地番1563番1及び1566番)については、一体地の借地人で、本件各物件の所有者である債務者法人が賃借していたが、現在は当該契約は解除され、利用権限がない。	

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

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27年1月22日新築 経過年数　約11年 経済的残存耐用年数　約19年
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋　根　鋼板 外　壁　サイディング張り 内　壁　クロス貼り 天　井　クロス貼り 床　Ｐタイル外 設　備　トイレ
床面積（現況）	「第３　目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層　平家建 現況用途　店舗 間取り　「現況調査報告書」の「間取図」参照
品　　等	普　通
保守管理の状態	築後やや年数を経過しており、経過年数相応の物理的減価があるが、特別な傷みはない。保守管理の状態は良好。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特　記　事　項	特記すべきものはない。

（附属建物１）

区　　分	附属建物符号１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載なし）　主である建物と同じであると思われる。 経過年数　約11年 経済的残存耐用年数　約19年
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋　根　鋼板 外　壁　鋼板 内　壁　ない。 天　井　ない。 床　コンクリート 設　備　特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第３　目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層　平家建 現況用途　物置 間取り　―
品　　等	普　通
保守管理の状態	経年相応の物理的減価がある。保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	物置として利用されている。
特記事項	特記すべきものはない。

（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）　平成27年1月22日新築 経過年数　約11年 経済的残存耐用年数　約13年
仕　　様	構　造　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋　根　鋼板 外　壁　サイディング張り 内　壁　クロス貼り 天　井　クロス貼り 床　長尺塩ビシート 設　備　厨房・トイレ外
床面積（現況）	「第３　目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層　平家建 現況用途　店舗 間取り　「現況調査報告書」の「間取図」参照
品　　等	普　通
保守管理の状態	経年相応の物理的減価がある。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」記載のとおり
特記事項	特記すべきものはない。

（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)　　平成27年1月15日新築 経過年数　　約11年 経済的残存耐用年数　　約19年
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋　根　鋼板 外　壁　サイディング張り 内　壁　クロス貼り外 天　井　クロス貼り外 床　　Ｐタイル外外 設　備　トイレ外
床面積（現況）	「第３　目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層　　平家建 現況用途　店舗 間取り　　「現況調査報告書」の「間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	築後年数を経過しており、物理的減価があるが、特別な傷みはない。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特記すべきものはない。

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格の試算

１　基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

①　建物価格（物件３，４，５）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮し、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を併用して求めた現価率を乗じて、物件３の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床 面積（㎡） イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	主たる建物価格 （円） ア×イ×ウ×エ
3	220,000	199.60	0.333	1.00	14,620,000

ア　再調達原価　：220,000円/㎡
イ　現況延床面積：199.60㎡
ウ　現価率　　：経過年数約11年、経済的全耐用年数30年
残価率5.0％とした定率法（33.3％）と観察減価法（0％と査定）を併用して下記のとおり査定した。
・現価率＝33.3％×（100％－0％）＝33.3％
エ　市場性修正　：必要ない。

附属建物

符号	再調達原価 （円／㎡） カ	現況延床 面積（㎡） キ	現価率 ク	市場性 修正 ケ	附属建物価格 （円） カ×キ×ク×ケ
1	140,000	8.35	0.333	1.00	390,000

カ　再調達原価　：140,000円/㎡
キ　現況延床面積：8.35㎡
ク　現価率　　：経過年数約11年，経済的全耐用年数30年，
残価率5.0％とした定率法（33.3％）と観察減価法（0％と査定）を併用して下記のとおり査定した。
・現価率＝33.3％×（100％－0％）＝33.3％
ケ　市場性修正　：必要ない。

建物の合計

番号	主たる建物価格 （円） サ	附属建物価格 （円） シ	合計価格 （円） サ+シ
3	14,620,000	390,000	15,010,000

番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	200,000	193.77	0.253	1.00	9,800,000

ア　再調達原価　：200,000円/㎡
イ　現況延床面積：193.77㎡
ウ　現価率　　：経過年数約11年、経済的全耐用年数24年
残価率5.0%とした定率法(25.3%)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。
・現価率＝25.3%×(100%－0%)＝25.3%
エ　市場性修正　：必要ない。

番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	220,000	201.07	0.333	1.00	14,730,000

ア　再調達原価　：220,000円/㎡
イ　現況延床面積：201.07㎡
ウ　現価率　　：経過年数約11年、経済的全耐用年数30年
残価率5.0%とした定率法(33.3%)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。
・現価率＝33.3%×(100%－0%)＝33.3%
エ　市場性修正　：必要ない。

2　個別価格の査定

①　土地利用権等価格

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円／㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	市場性 修正 オ	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1－イ	43,000	0.80	707.14	1.00	1.00	※ 0.15	3,650,000
1－ロ	43,000	0.80	238.23	1.00	1.00	※ 0.15	1,230,000
2－ロ	43,000	0.80	682.50	1.00	1.00	※ 0.15	3,520,000
2－ハ	43,000	0.80	1,108.85	1.00	1.00	※ 0.15	5,720,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　甲州5-2

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
38,700円/㎡	× 100／100	× 100／100	× 100／90	＝ 43,000円/㎡

◇時点修正　：月率▼0.02%
◇標準化補正：必要ない。
◇地域格差　：環境条件（繁華性の程度▼10%）

イ　個別格差　：一体地について、塩山バイパスとの位置関係を考慮した。▼20%
ウ　地積　　：登記記載の地積。
　　なお、目的外土地上の建物の面積に応じて按分し、１－イは物件３の、１－ロ及び２－ロは物件４の、２－ハは物件５の敷地相当部分の面積である。
エ　建付減価　：必要ない。
オ　市場性修正：必要ない。
カ　土地利用権等割合：事業用定期借地権の減価割合を70%と査定した。
　　一般の借地権割合50%×(100%－70%)＝15%

② 内訳及び一括価格

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	積算価格（円）ア±イ	構成比
3	15,010,000	＋3,650,000	18,660,000	34.8
4	9,800,000	＋4,750,000	14,550,000	27.1
5	14,730,000	＋5,720,000	20,450,000	38.1
合計	39,540,000		53,660,000	100.0

Ⅱ　収益価格の試算

（純収益を還元利回りで還元する方法による）

総収益 （円） ア	純収益 （円） イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 （円） イ×ウ÷エ×オ
12,030,000	8,421,000	1.00	10.0%	1.00	84,210,000

ア 総収益

対象不動産のうち物件３の建物及び物件４の建物は現在賃貸中で、物件５の建物は現在は賃貸中ではない。前２者については実際支払賃料を基に、物件５については、物件３及び物件４を参考に、賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

ａ．年額支払賃料

物件３：400,000円/月 × 12ヶ月 ＝ 4,800,000円

物件４：300,000円/月 × 12ヶ月 ＝ 3,600,000円

物件５：300,000円/月 × 12ヶ月 ＝ 3,600,000円　計 12,000,000円

ｂ．敷金の運用益

物件３：1,200,000円 × 運用利回り1.0% ＝ 12,000円

物件４：900,000円 × 運用利回り1.0% ＝ 9,000円

物件５：300,000円/月 × 3ヶ月 × 運用利回り1.0% ＝ 9,000円　計 30,000円

ｃ．総収益（ａ＋ｂの合計）：12,030,000円

イ．純収益

経費率を総収益の30%と査定：12,030,000円 ×（1－0.30）＝ 8,421,000円

ウ．家賃等補正

補正の必要はない。

エ．還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%と査定した。

オ．その他補正

補正の必要はない。

Ⅲ　評価額の決定

1　試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①　積算価格	53,660,000	1.00	53,660,000
②　収益価格	—	—	84,210,000
③　調整後の価格			69,000,000

積算価格は建物の現在価値を考慮して求めた価格に、市場性に基づく土地価格から土地利用権を加算して求めたものである。

収益価格は収益性に着目して求めた価格である。

本件建物のうち物件３及び物件４は現在賃貸中で、実際の支払賃料を基に収益価格を試算した。物件５については賃料を得ていないが、路線商業地域内にあって、賃貸可能な建物であることから、賃貸を想定して収益価格を求めた。この点で、賃料や費用等については想定要素を多分に含むため不確実性もある。

本件建物は賃貸向きの建物であることから収益価格も重視し、調整後の価格を上記のとおりと判定した。

2　評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ
69,000,000	0.80	0.60	900,000	32,220,000

イ　市場性修正　　：建物のみを単独で売却することを考慮した。▼20%
ウ　競売市場修正　　：▼40%
エ　その他の控除減価：物件４に関する要返還敷金の実額を考慮した。

3　内訳価格の判定

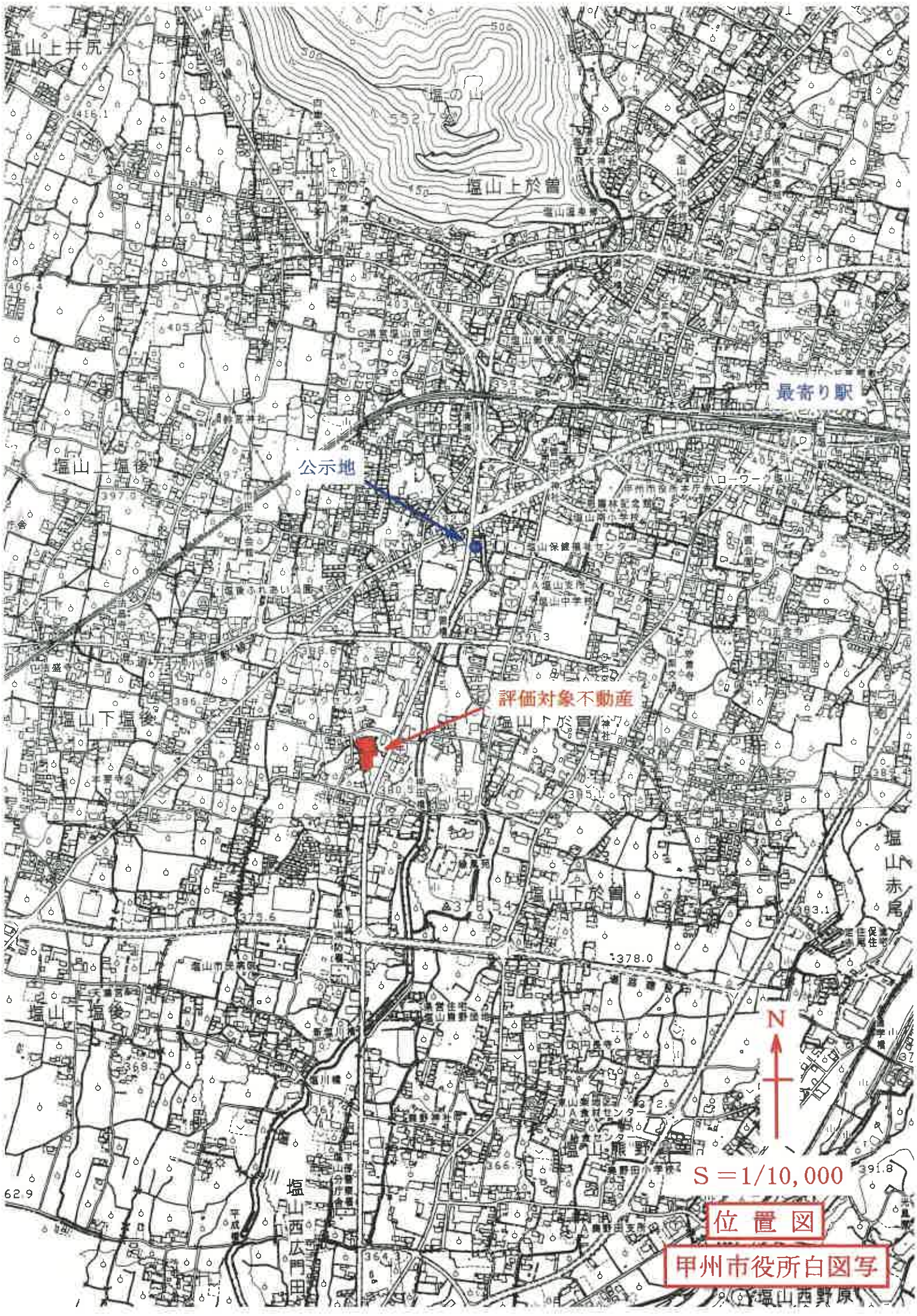
番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
3	32,220,000	34.8%	11,210,000
4	32,220,000	27.1%	8,730,000
5	32,220,000	38.1%	12,280,000
一括価格（合計）			32,220,000

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　甲州5-2

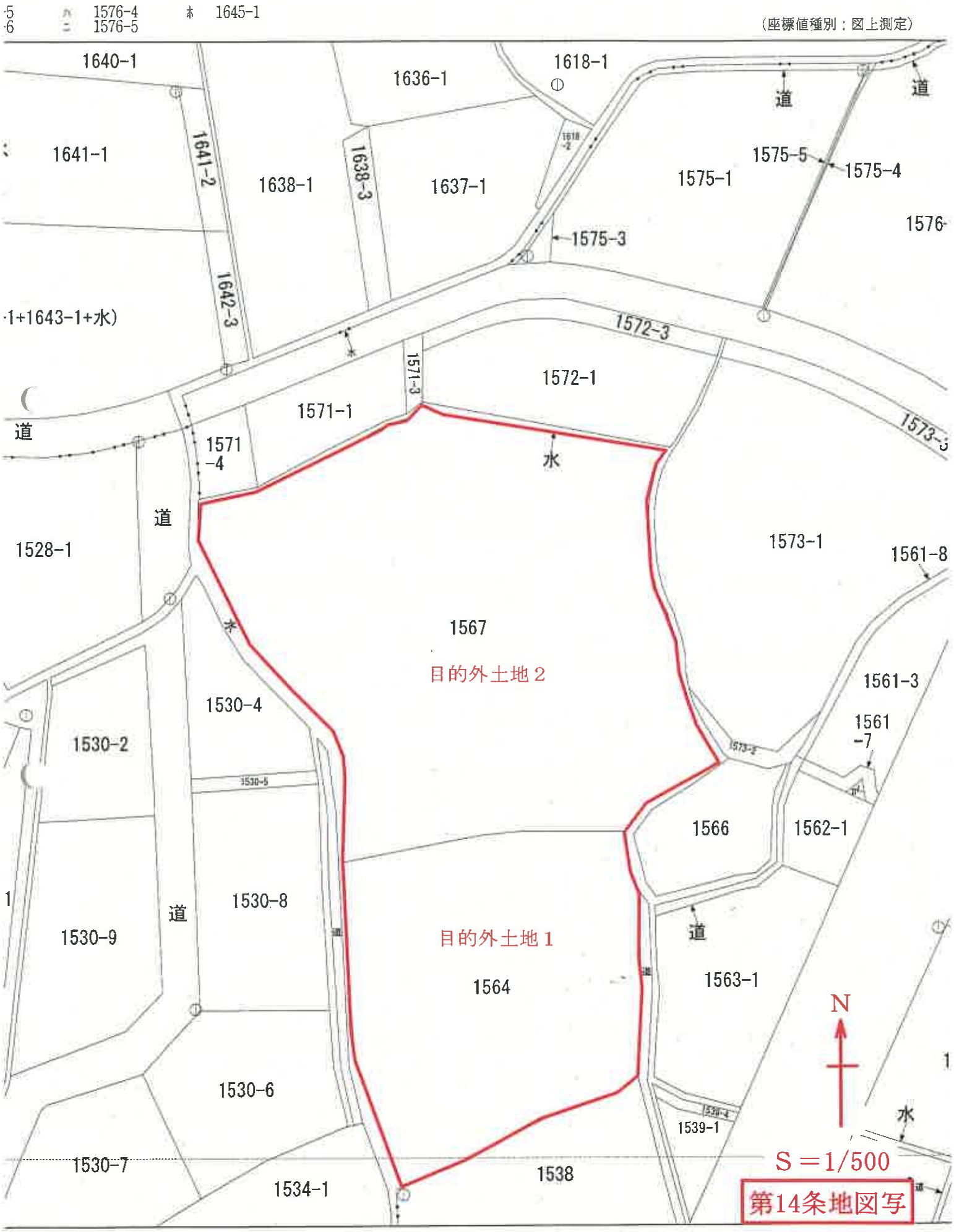
所　　在：甲州市塩山上於曽字油免867番1外
地　　目：宅地
価　　格：38,700円/㎡
位　　置：ＪＲ中央本線「塩山」駅の南西方経路約880ｍ
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：687㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：西側が幅員約12ｍの両側歩道付舗装市道に接面
用途指定等：都市計画区域（非線引き）、近隣商業地域、指定建蔽率80％、指定容積率200％
地域の概要：小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

以　上



位置図

甲州市役所白図写


(座標値種別：図上測定)
1640-1
1636-1
1618-1
道
道
1641-1
1641-2
1638-1
1638-3
1637-1
1575-5
1575-4
1575-1
1576
1575-3
1642-3
1572-3
1571-3
1572-1
1573-3
道
1571-1
1571-4
水
道
1528-1
1573-1
1561-8
1567
目的外土地２
1561-3
1561-7
1530-4
1530-2
1566
1562-1
1530-8
道
1530-9
目的外土地１
1564
道
1563-1
N
1530-6
1539-1
水
1530-7
1534-1
1538
S＝1/500
第14条地図写
(座標値種別：図上測定)
地

登記年月日：平成27年1月30日

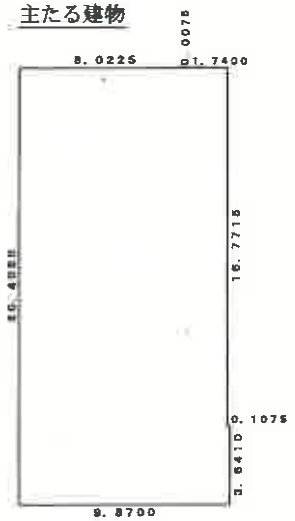
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1564番
建物の所在	甲州市塩山下於曽字柳田１５６４番地

物件(3)

主たる建物

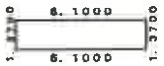


求積表

1.7400	X	0.0075	=	0.013050
9.7625	X	20.4050	=	199.203813
0.1075	X	3.6410	=	0.391408
			計	199.608271

床面積　199.60 ㎡

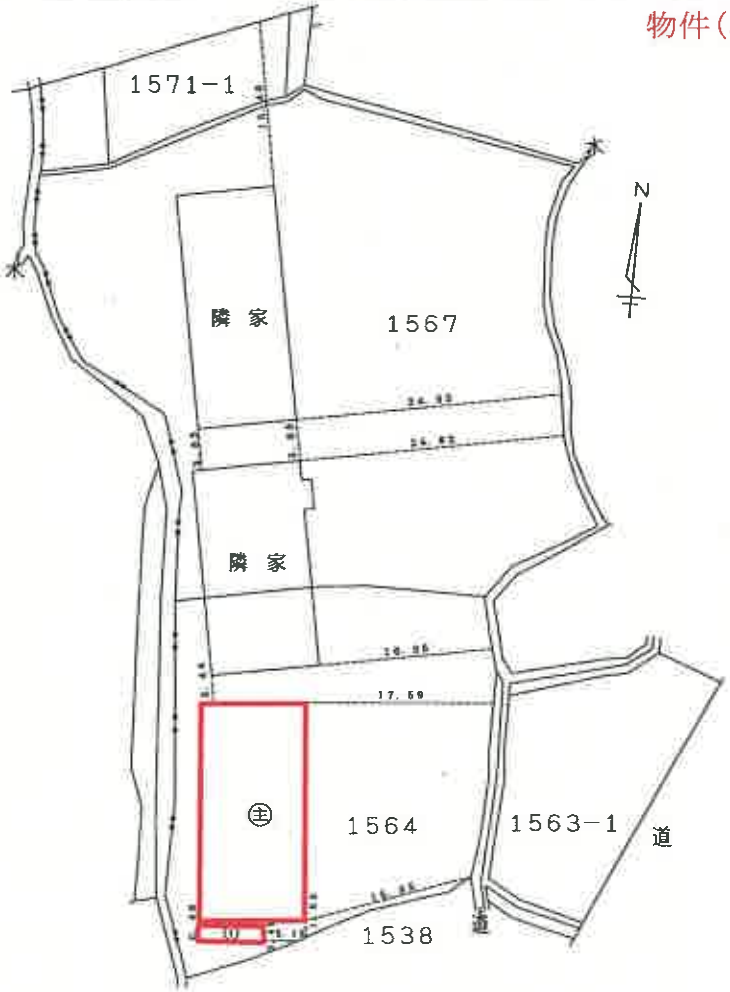
附属建物（符号１）



求積表

6.1000	X	1.3700	=	8.357000

床面積　8.35 ㎡



(日調連12)

作成者	土家

縮尺 1／250

(成)

申請人

縮尺 1／500

A4判に71%縮小

建物図面写

請求番号：5-7

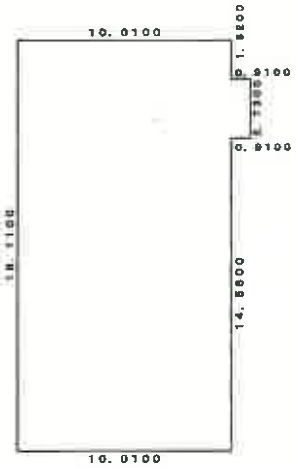
登記年月日：平成27年1月30日

建物図面
各階平面図

家屋番号	1567番の1
建物の所在	甲州市塩山下於曽字柳田１５６７番地．１５６４番地

物件(4)

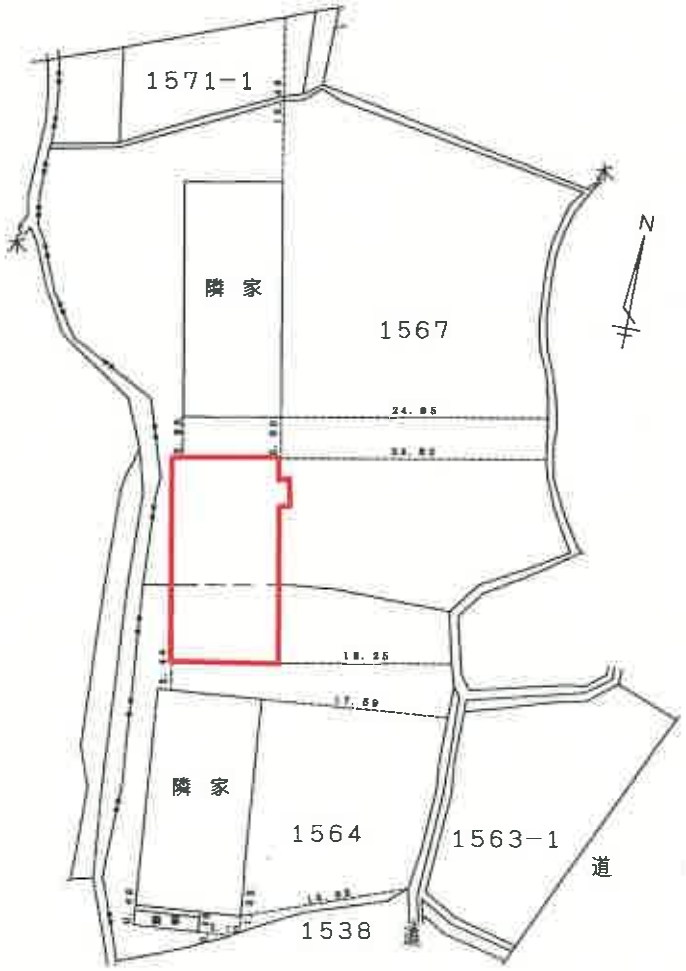
各階平面図



求積表

0.9100	×	2.7300	=	2.484300
10.0100	×	19.1100	=	191.291100
		計		193.775400

床面積　193.77 ㎡



作成者　土家

縮尺　1／250

申請人

縮尺　1／500

(日調連12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に71%縮小　建物図面写

請求番号：5-5

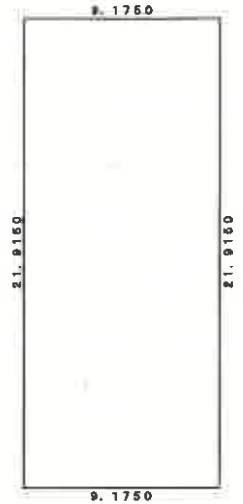
登記年月日：平成27年1月30日

建物図面
各階平面図

家屋番号	1567番の2
建物の所在	甲州市塩山下於曽字柳田1567番地

物件(5)

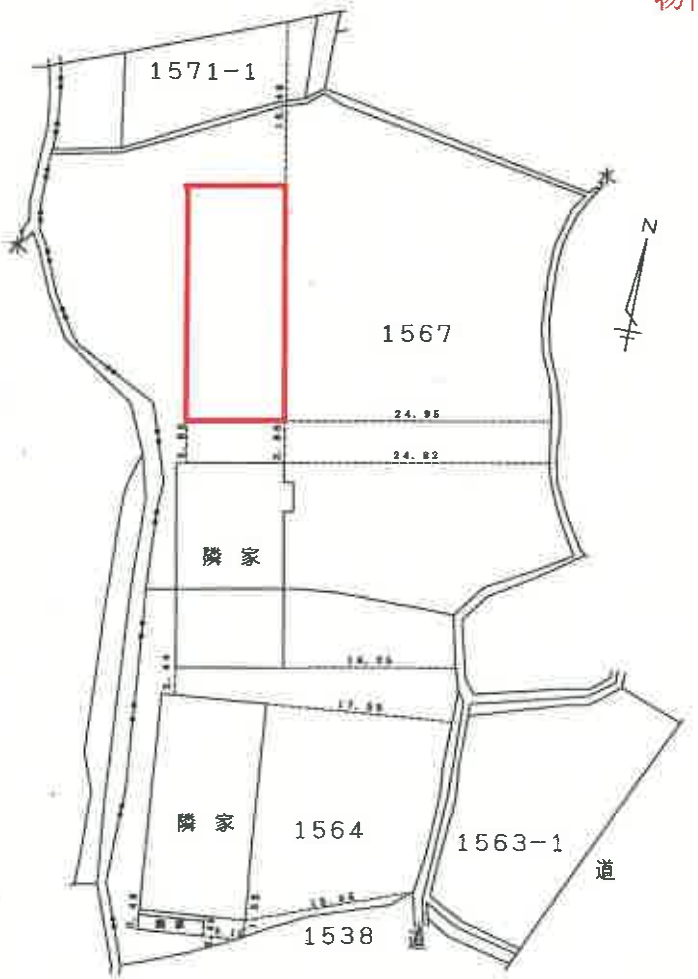
各階平面図



求積表

9.1750 × 21.9150 = 201.070125

床面積 201.07 ㎡



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

A4判に71%縮小

建物図面写

請求番号：5-6