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）
6	16,930,000 13,544,000		3,386,000	480,211	0
備考					

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

６　所　　在　　甲府市国玉町字久保田

　　地　　番　　９４０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６９３．９６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６】

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６】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　株式会社バローホールディングス
期　限　　令和２０年３月３１日
賃　料　　月額３５万８，６００円
賃料前払　１か月分
敷　金　　２１５万１，６００円
保証金　　２，４００万円（原賃借人（株式会社バローホールディングス）は，本保証金を２４０等分に分割した１回分金１０万円をもって，賃貸人（株式会社タップ）に対する毎月の月額賃料の支払いに初回分から２４０回分までに充当することとする。）
特　約　　転貸ができる

・上記賃借権は，抵当権者の同意の登記がされた賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・転借人株式会社クスリのサンロード所有の売却対象外建物（家屋番号９４０番２）が本件土地上に存在する。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号６】

なし

5　その他買受けの参考となる事項

なし

《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

６　所　　在　　甲府市国玉町字久保田

　　地　　番　　９４０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６９３．９６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６）

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 12 枚

令和 7年（ケ）第 111号

物 件 目 録

6 所 在 甲府市国玉町字久保田

地 番 940番2

地 目 宅地

地 積 1693．96平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲府市国玉町 ９４０番地２
土地	物件 6
現況地目	宅地（物件 6 ）
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 ■その他の者ら（株式会社クスリのサンロード・株式会社バローホールディングス） 上記の者らのうち， 株式会社クスリのサンロードが，主に 目的外建物１の敷地と 店舗利用者用駐車場の一部として， 株式会社バローホールディングスが，主に 店舗利用者用駐車場の一部として，それぞれ賃（転）借して占有している。 ■「占有者及び占有権原」欄のとおり
その他の事項	株式会社バローホールディングスについては，「占有者及び占有権原」欄のとおりの内容で，同社を賃借権者とする賃借権設定登記を本件土地に設定している。
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
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

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 等／執行官の意見
6	■全部 □ 株式会社バローホールディングス	□居 □事 □店 □倉 ■他	平29.11.6 自 平29・11・6 至 令20・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 358,600 円 ■敷 □保 2,151,600 円	【原賃貸借（既登記）】 ・占有状況：主に駐車場 ・左記は登記記録のとおり

6	■全部 □ --- 株式会社クスリのサンロード	□居 □事 □店 --- □倉 ■他	平29.11.9 --- 自 平29･11･9 至 令19･7･20	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 750,000 円 --- ■敷 □保 3,200,000 円	【転貸貸借（未登記）】 ・占有状況：主に目的外建物１の敷地と駐車場（ただし，左記内容の契約上の対象地は目的外建物１の底地に限る（建物周囲の敷地や駐車場は含まれていない） ・左記賃料は消費税込 ・共益費として月額25,000円，駐車場管理費として月額25,000円，独立広告使用費として月額10,000円（いずれも消費税別）を別途支払っている

※ ２棟の店舗の敷地・店舗利用者用の駐車場に 主に供されている広大な一体地（写真２）には，物件６の土地（９４０－２）のほか，近隣地（９２２－５など）が含まれる。

※ 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			

目的外建物の概況（物件 6 関係）

1	所在	甲府市国玉町字久保田９４０番地２（物件６の土地）
	家屋番号	□ない（未登記） ■９４０番２
	種類	□居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □作業所 □
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床面積	９４６．７０㎡
	所有者	□土地所有者 ■その他の者（株式会社クスリのサンロード） □不明
	建築時期	■平成２９年６月２０日 □不明
	建築者	□土地所有者 ■その他の者（株式会社クスリのサンロード） □不明
	その他の事項	所有者法人が運営するドラッグストア（国玉店）に供されている。

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
●A●● （本件土地の所有者（株式会社タップ）の代表者）	物件６の宅地は，主に，クスリのサンロードさんの店舗の敷地と，隣にあるスーパーマーケットのバローさんの店舗も含めた，利用者用駐車場（の出入口なども含む）の一部として，「占有者及び占有権原」欄のとおりに供されています。

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） 15：00－16：00	物件所在地 （１回目）	現地確認，写真撮影
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）	下記の（特記事項）のとおり ●A●●の立会あり ＜評価人同行＞
8年1月30日（金） 10：00－11：00	物件所在地 （２回目）	株式会社クスリのサンロード・株式会社バローホールディングスの両店舗責任者と各面談，契約関係書類の提示
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） 11：00－12：00	物件所在地 （３回目）	現況調査，写真撮影 ＜評価人同行＞

（特記事項）

■　令和　８年　１月２０日（１４：００－１４：３０）

本件土地の所有者（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）

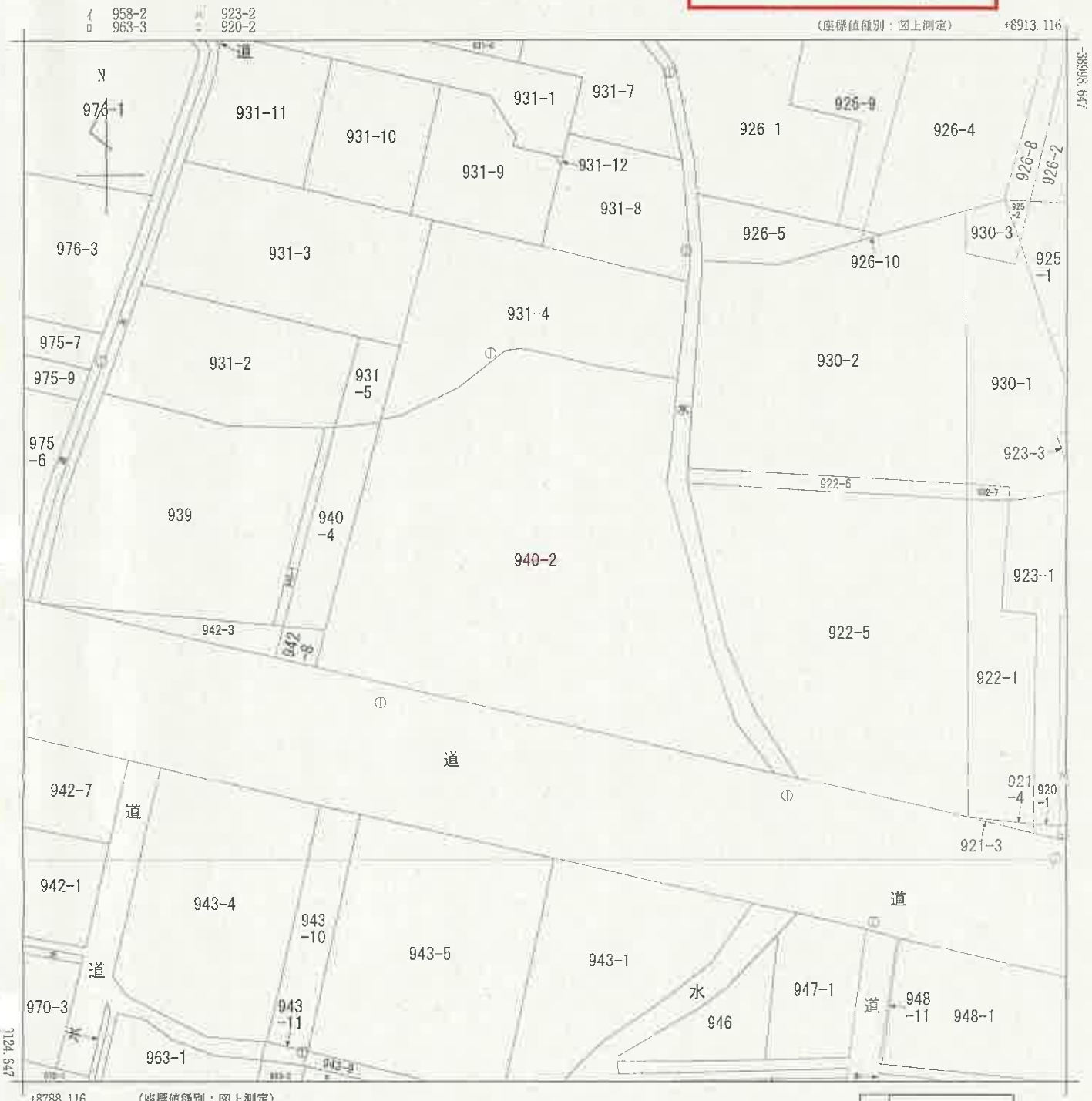
上記店舗へ架電すると，（前述の）従業員が電話口で応対し，「最近も，●A●●は殆ど出社していません。なお，私の娘がインフルエンザに罹患して，しばらく出社できなかっただけで，もちろん，私は離職していません。」との回答を受けた。

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。

■　本報告書に記載の権利関係等は，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	国玉町

請求部分	所在	甲府市国玉町字久保田				地番	940番2		
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)	昭和57年2月	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：M26635　　登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成29年7月12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11日　甲府地方法務局
登記官

（7枚目）

建物図面
各階平面図

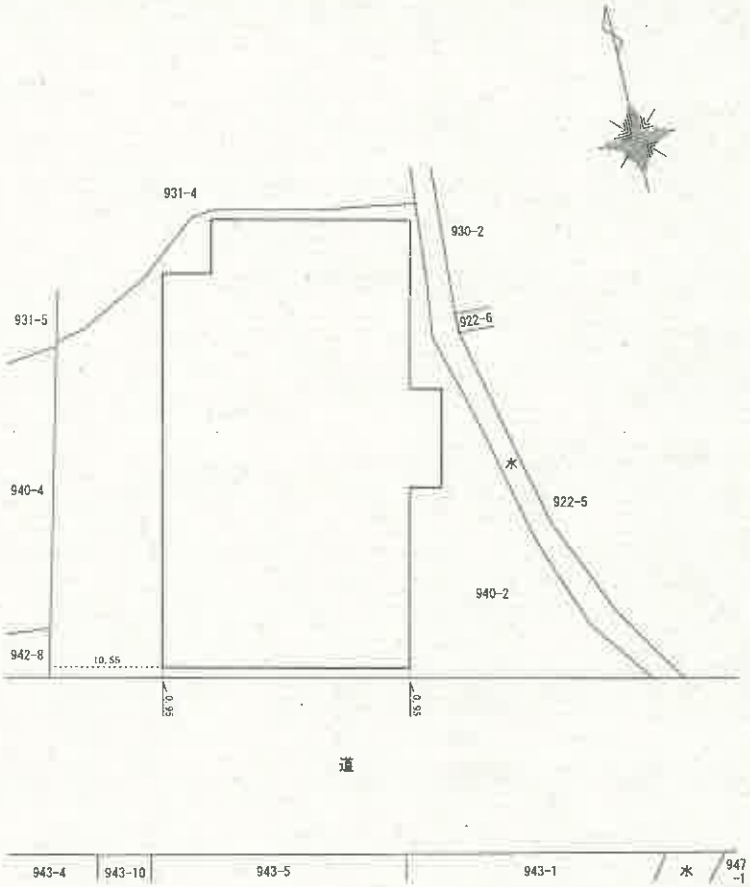
家屋番号	940番2
建物の所在	甲府市国玉町字久保田940番地2

各階平面図



求積表

23.00 ×	16.60	= 381.8000
26.00 ×	8.90	= 231.4000
23.00 ×	10.50	= 241.5000
18.40 ×	5.00	= 92.0000
合計		946.7000
床面積		946.70 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M26636

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（７筆）を表示 】

写真

1



物件６の宅地（手前の水路と 奥の店舗（目的外建物１）との間の土地）の状況

2



【参考】奥の店舗（目的外建物１）と 右隣の店舗 の遠景

写真

3



物件６の宅地（手前の駐輪場と 公道への出入口）の状況

4



公道（[redacted]沼通り）との接道状況

写真

5



物件６の宅地（水路と 右端の店舗（目的外建物１）との間の土地）の状況

6



物件６の宅地（芝生状の裏側敷地）の状況

写真

裏側の相隣状況（隣地は 車体会社の敷地）

7



8



裏側の相隣状況（隣地は 車体会社の敷地）

令和７年（ケ）第１１１号（物件６）

補　充　書

令和８年３月９日

甲府地方裁判所

執行官　福 田 行 宏

本件については，報告書を既に提出したところですが，後れて３月４日に，物件６の土地の原賃借人（株式会社バローホールディングス）より，参考資料として，当該契約に係る公正証書の提示がありました。

なお，公正証書中の主な定めは，提出済みの報告書の内容（賃借権設定登記の内容）と相違はありませんが，登記事項にはない定めとして，別途，保証金に係る下記特約がありますので，本書をもって補充することとします。

－記（特約の概要）－

１　原賃借人（株式会社バローホールディングス）は，賃貸人（株式会社タップ）に対して，保証金として金２４，０００，０００円を，契約締結後，速やかに預託する。なお，本保証金は無利息とする。

２　原賃借人（株式会社バローホールディングス）は，本保証金を２４０等分に分割した１回分金１００，０００円をもって，賃貸人（株式会社タップ）に対する毎月の月額賃料の支払いに初回分から２４０回分までに充当することとする。

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26201-3号）

甲府地方裁判所　御中

評　　価　　書

（物件６）

評価人　不動産鑑定士
窪　田　　修

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件６	金　１６，９３０，０００円

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。

第３　目的物件

番号	所在等	登　記	現　況
6	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○　物件６の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○　物件６上には、目的外建物が１棟存する。			

令和　7年（ケ）第　　111号

物　件　目　録

6　所　　在　　甲府市国玉町字久保田

　　地　　番　　940番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　1693．96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６）

位置・交通	ＪＲ中央本線「酒折」駅の南方経路約1.6kmに所在する。	
付近の状況	市道里吉向線(通称「青沼通り」)沿いに小売店舗や飲食店舗等のほか、各種事業所が混在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	市街化調整区域
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	ない。
	その他	甲府市洪水ハザードマップ： 浸水深0.5m～3.0m未満
画地条件（規模，形状等）	規模　：1,693.96㎡ 間口　：約55m 奥行　：約41.5m 形状　：略台形地 地勢　：平坦 接面道路との関係：中間画地	
接面道路	南側が幅員約16mの両側歩道付舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に略等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
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	・特記すべきものはない。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件６（土地）

公示価格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を乗じ、地積、建付減価、市場性修正を乗じて、物件６の建付地価格を求めた。

物件番号	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	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
6	49,700	1.00	1,693.96	1.00	1.00	84,190,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　甲府5-21

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
54,700円/㎡	× 100／100	× 100／100	× 100／110	≒ 49,700円/㎡

◇時点修正　：月率＋0.03%
◇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　：必要ない。
ウ　地積　　：登記記載の地積
エ　建付減価　：必要ない。
オ　市場性修正：必要ない。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件６が現に事業用の定期借地権が設定された底地であることから、当該借地権割合を控除し、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

物件番号	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=ウ
6	84,190,000	0.20	※	16,840,000

※既存の借地権割合を65%とし、事業用定期借地権の減価割合を70%と査定し、以下のとおり、土地利用権等割合を求めた。

65% ×（100%－70%）≒ 20%

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1①カ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①ウ）イ	市場性修正ウ	競売市場修正エ	占有減価修正オ	評価額（円）（ア±イ）×ウ×エ−オ
6	84,190,000	−16,840,000	0.80	0.60	5,400,000	16,930,000
一括価格（合計）						16,930,000

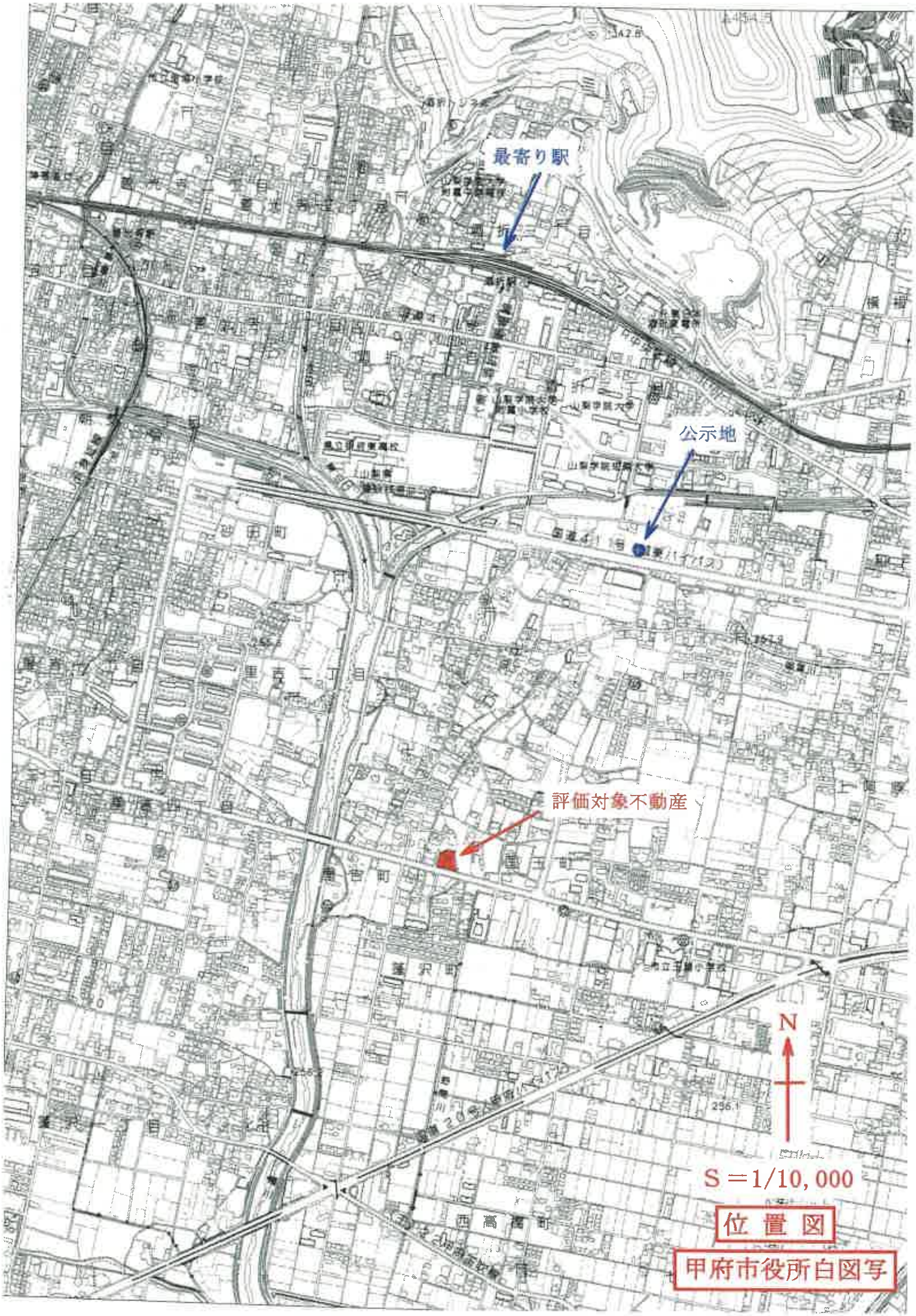
ウ　市場性修正　：現に賃貸中の土地（底地）を単独で売却することを考量▼20%
エ　競売市場修正　：▼40%
オ　占有減価修正　：要返還敷金と毎月毎に返還を要する価格時点現在の残保証金の現在価値の総額の合計額。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　甲府5-21

所　　在：甲府市国玉町字飯寄174番1
地　　目：宅地
価　　格：54,700円/㎡
位　　置：ＪＲ中央本線「酒折」駅の南東方経路約1km
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：1,055㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：南側が幅員約22ｍの両側歩道付舗装国道に接面、東側道
用途指定等：市街化調整区域、指定建蔽率60％、指定容積率200％
地域の概要：低層の店舗等が増えつつある新興の路線商業地域

以　上


最寄り駅
公示地
評価対象不動産
N
S＝1/10,000
位置図
甲府市役所白図写


923-2
920-2
（座標値種別：図上測定）
道
931-11
931-10
931-1
931-7
931-9
931-12
931-8
926-9
926-1
926-4
926-5
926-10
931-3
931-4
931-2
931-5
930-2
水
922-6
939
940-4
評価対象不動産
940-2
942-3
942-8
922-5
道
92
943-4
943-10
943-5
943-1
水
947-1
948
946
948
N
S＝1/500
第14条地図写
963-1
943-11
943-9
963-2
（座標値種別：図上測定）
地