令和６年（ケ）第７８号

（物件１、２）

・本件は、所有者に相続が発生しています。最新の所有者については、期間入札の公告添付の物件目録を参照してください。

令和　6年（ケ）第　　78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　高　山　芙実佳

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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 810, 000 3, 048, 000	一括	762, 000	101, 745	22, 946
1	820, 000				
2	2, 990, 000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　７８号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲府市高畑二丁目

　　地　　番　　１０２５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９３．９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分８分の４
　　共有者　Ｂ　持分８分の２
　　共有者　Ｃ　持分８分の１
　　共有者　Ｄ　持分８分の１

２　所　　在　　甲府市高畑二丁目　１０２５番地４

　　家屋　番号　　１０２５番４

　　種　　類　　居宅　店舗

　　構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　５５．８５平方メートル
　　２階　５１．０６平方メートル
　　３階　５４．３３平方メートル

（現況）

　　構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート・一部木造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　５５．８５平方メートル
　　２階　約７２平方メートル
　　３階　５４．３３平方メートル

　　共有者　Ｆ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

令和　6年（ケ）第　　78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　高　山　芙実佳

1　不動産の表示

【物件番号1，2】

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】

賃借権

原　因	昭和52年6月1日設定
借　賃	1㎡20円
支払期	毎月末日
存続期間	20年
特　約	譲渡、転貸ができる
賃借権者	E

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2】

本件所有者Fが占有している。

Gが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番1024番1及び1017番1）との境界が不明確である。

《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　６年（ケ）第　　７８号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲府市高畑二丁目

　　地　　番　　１０２５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９３．９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分８分の４
　　共有者　Ｂ　持分８分の２
　　共有者　Ｃ　持分８分の１
　　共有者　Ｄ　持分８分の１

２　所　　在　　甲府市高畑二丁目　１０２５番地４

　　家屋　番号　　１０２５番４

　　種　　類　　居宅　店舗

　　構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　５５．８５平方メートル
　　２階　５１．０６平方メートル
　　３階　５４．３３平方メートル

（現況）

　　構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート・一部木造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　５５．８５平方メートル
　　２階　約７２平方メートル
　　３階　５４．３３平方メートル

　　共有者　Ｆ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

令和６年（ケ）第７８号

令和　７年　７月　４日受理
令和　７年１２月２６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

令和　６年（ケ）第　　７８号

総丁数 35枚

物　件　目　録

１　所　　在　　甲府市高畑二丁目

　　地　　番　　１０２５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９３．９０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分８分の４
　　共有者　Ｂ　持分８分の２
　　共有者　Ｃ　持分８分の１
　　共有者　Ｄ　持分８分の１

２　所　　在　　甲府市高畑二丁目　１０２５番地４

　　家屋　番号　　１０２５番４

　　種　　類　　居宅　店舗

　　構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　５５．８５平方メートル
　　２階　５１．０６平方メートル
　　３階　５４．３３平方メートル

　　所有者　Ｅ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲府市高畑二丁目３番３号
土地	物件　1
現況地目	■宅地（物件　1）　□公衆用道路（物件　　）　□雑種地（物件　　）
形状	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■（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 上記の者が物件１の土地上に，主に下記建物を所有し，占有している ■敷地利用権については，下記「その他の事項」参照
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	登記記録上の下記建物所有者（●E●）が，物件１の土地について，最先順位の賃借権登記を設定していること及び関係人の陳述等により，当該賃借権が存続していることを前提に処理することが相当であると思われる。
建物	物件　2
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：鉄骨・鉄筋コンクリート・一部木造陸屋根３階建 ■床面積：１階　５５．８５平方メートル ２階　　約７２平方メートル ３階　５４．３３平方メートル
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	■建物所有者の相続人（●F●●●）　　□その他の者 上記の者が本建物（３階部分）を　居宅　として管理し，占有している □建物所有者　　■その他の者 上記の者が本建物（１階及び２階部分）を 店舗 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
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	平成　４年１２月建築（登記記録上），平成１７年夏頃増築
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
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■（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　2関係）

占有範囲	□全部　■１階及び２階部分
占有者	□債務者　■●G●
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫　□物置

■関係人（■●G●（占有者）□　　（　　））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１８年　１月　１日
最初の契約等	契約日	平成１８年　１月　１日頃
	期間	平成１８年　１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
現在の契約等	期間	令和　７年　３月　４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	■所有者の相続人　□その他の者（　　）
	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

占有者が個人事業主として経営しているうどん店について，本件建物にかかる家賃は，確定申告書に計上していない旨の関係人の陳述があること，建物所有者と占有者の人的関係等により，占有権原を上記のとおり認定した。，

「現在の契約等」の始期は，●E●にかかる相続開始時期とした。

なお，関係人の陳述によると●E●の子が全員相続放棄したため，●E●の具体的な相続人は不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1　接道関係は，写真５，６のとおり。なお，本件土地は，その西側に水路が走行し，東側は，主要地方道甲府市川三郷線（国母通り）と接続する傾斜のある道路と接しているが，当該道路と本件建物の敷地との間に高低差があるため，当該道路は，本件建物の２階部分と接続している。なお，降雨時，当該道路の土や砂が，本件建物の２階店舗入口付近に堆積する旨の，関係人の陳述がある。

2　本件建物と北側隣地（地番１０２４番１）との境界付近は，一面地を形成しており，また，両土地の境界付近に境界標などの標示物を現認することができなかったことなどから，両土地の境界は，外観上，判然としない（写真７ないし９参照）。

3　本物件敷地内で，駐車スペースを確保することは困難である。

4　本物件の南東側に外階段が設置されている（写真１２参照）が，現地の形状及び公図・建物図面における位置関係等によると，当該外階段は，東側隣地（地番１０７１番１）上に存在する可能性がある。

5　令和２年頃，本件建物２階店舗内にあるトイレを改修したり，換気用設備の設置及び更新等のため，総額１８０万円程度支出（ただし，これらの支払を証する書面の提出はない。）した旨の本件建物占有者（●G●）の陳述がある。

6　関係人の陳述等により，本件建物３階に居住している●Ｊ●（●E●の子）は，●F●●●（●E●の妻）の占有補助者と認定した。

7　本件建物の２階店舗のうち，既存の建物と木造増築部分との接合部に雨漏りが認められ，雨漏りに起因する雨垂れ，クロスの剥離などの不具合箇所が認められる。また，店舗（北側）に設置されている換気扇付近について，換気扇と壁の接合部から雨漏りしており，このため，換気扇の木枠が腐食し，付近のクロスや障子に剥離や雨垂れなどが認められる（写真３４参照）。その他，降雨時，２階カウンターの床に雨水が流れ込む旨の関係人の陳述がある。

8　上記のほか，１階西側外壁に，２階厨房からしみ出ている油の跡が認められ，１階通路東側天井に雨漏り箇所が認められる（写真３２，３３参照）。北側外階段（道路から１階へ通じる階段）は，支柱（下部）に腐食が，踏み台に傾きが，それぞれ認められる（写真３５，３６参照）。

9　本件建物につき，雨漏りや経年劣化等により，上記及び関係人の述べた不具合箇所以外にも，不具合箇所の存在する可能性がある。

10　下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が，外観上，判然としない。

地番	地目	地積	所有者
１０２４番１	宅地	４９．６３㎡	●H●●
１０１７番１	公衆用道路	５８６㎡	山梨県

（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

11　本件土地に近接し，通路等として使用されている土地（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
１０１７番１	公衆用道路	５８６㎡	山梨県

（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
●G● （建物占有者）	1　私は，本件建物の登記名義上の所有者である●E●の子です。父は，令和７年３月４日に亡くなりました。 2　父は，昔から，本物件所在地で暮らしていました。 3　父は，従前から居住していた居宅や製麺工場を取り壊し，平成４年１２月１２日に本件建物を築造しました。 4　本件建物の敷地は，元々，父の兄である●Ｉ●●さん名義の土地でした。 5　父を賃借権者として，本件土地に賃借権設定登記がなされています。この登記に関し，父も●Ｉ●●さんも既に亡くなっているため，詳しい話は分かりませんが，当該登記があるため，現在も当該賃借権の効力は維持されているものと理解しています。なお，本件競売手続が開始されるまで，●Ｉ●●さんの相続人は，●Ｉ●●さんが本件土地の所有者であることを知らなかったと思います。 6　父は生前，本件建物の３階で，母（●Ｆ●●●）と私の兄（●Ｊ●）の３人で暮らしていました。なお，本件建物３階にある居室はいずれも洋室で，一部の部屋に畳様の床材が敷かれています。 7　父の相続に関し，私と兄は，弁護士に依頼して，相続放棄手続を行いました。母は父の連帯保証人ということもあり，相続放棄していません。 8　現在，母は，高齢者介護施設に入所していますが，本件建物は，母が管理しているとの認識で構いません。兄は，本件建物３階で暮らしています。 9　本件建物の１階，２階部分は，私が，個人事業主として，手打ちうどん店の店舗として，平成１８年１月１日から利用しています。 10　私が，本件建物の１階，２階部分を使用するにあたり，司法書士を介し，建物賃貸借契約書を作成しましたが，契約書がどこにあるのか分かりません。なお，私（うどん店）の確定申告書には，本件建物にかかる家賃は計上されていません。 11　私がうどん店を始める半年くらい前である平成１７年夏頃，父が，本件建物の２階南側部分及び厨房付近を増築しました。なお，この頃，父はうどん店を営業するために必要な厨房設備などを設置しました。その他，２階南側増築部分は木造のため，後述する不具合が多数生じています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
●G● （建物占有者）	12　本件建物の東側に，県道（国母通り）と接続する道路が走行しています。当該道路は，概ね，南側から北側へと低くなる傾斜地のため，降雨時，道路の土や砂が，本件建物の２階に位置する店舗入口付近に堆積します。それを除去するのに毎回苦労しています。また，当該道路（県道国母通り）は交通量が多く，トラックなどの大型車両が頻繁に通行するため，その振動で，本件建物の壁にひびが入ります。 13　本物件について，現在，近隣地所有者との間で，境界に関する争いは，特にありません。 14　新型コロナウイルスが蔓延していた令和２年頃，ウイルス対策として，私が，店舗のトイレを和式から洋式へと変更したり，カウンターの下（足下）にカーペットを敷き，吸気口など換気設備を設置し，換気機能付きのエアコンに更新するなどしました。これらの設備を設置・更新するため，総額１８０万円程度を支出しましたが，その支払を証する領収証などは，探せばあると思いますが，すぐに提示することは困難です。 15　本件建物について，次の不具合箇所があります。⑴増築部分は木造のため，従前からある建物との接合部分の，最低７箇所から雨漏りが認められます。この雨漏りが原因で，雨漏り箇所の天井や付近の壁にカビが生えたり，クロスが剥離するといった不具合が生じています。⑵降雨時，１階と２階の接合部付近の壁から雨が入り込み，２階店舗カウンター付近の床に，雨水が流れ込みます。また，本件建物を増築した際，従前の建物の２階南側部分の壁を撤廃したことが原因と思われますが，３階南側の居室（間取図中の「洋室３」）は，天井と床の隙間から風が吹き込みます。当該居室は，現在隙間をガムテープで補強していますが，それでも風が吹き込んでくる状況にあります。⑶２階屋上部分の防水シートが破れそうな状態にあり，⑷鉄骨造の外階段（本件建物の北側に設置されている外階段）の支柱が腐食しているため，踏み台が沈み込んできている箇所があったり，腐食により，踏み台が抜け落ちる危険のある箇所もあります。⑸３階トイレの配管に不具合があり，排水の臭いに引き寄せられてか，夏場を中心に，ハエなどの害虫が集まってきます。⑹本件建物の外のコンセントが故障していますが，これは，屋根裏にある配線が何者かにかじられたからではないかと考えています。⑺その他，全館，壁にかじられた跡があったり，水漏れはしていませんが，水道のパイプ管などにも，かじられた跡があります。また，１階入口ドアのサッシ下部が空洞となっていたり，３階居室（間取図中の「洋室１」）の鍵が現在ついていません。 16　パテの劣化等が影響してか，２階店舗（北側の座敷部分）に設置してある換気扇について，換気扇と壁との接合部から雨漏りします。このため，換気扇の木枠が腐食し，付近のクロスや障子に雨垂れがあります。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
7年　7月15日(火)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書交付請求（郵送）
7年　9月　8日(月) 15：40－18：10	物件所在地 （1回目）	現況調査 建物占有者と面談
7年10月　7日(火) 13：30－15：30	物件所在地 （2回目）	現況調査，外観写真撮影 建物占有者と面談
7年10月16日(木) 15：30－17：35	物件所在地 （3回目）	現況調査，写真撮影 建物占有者と面談
7年11月　6日(木) 16：00－18：00	物件所在地 （4回目）	現況調査，写真撮影 建物占有者と面談
7年12月22日(月) 15：30－17：20	物件所在地 （5回目）	現況調査，写真撮影 建物占有者と面談 ＜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。

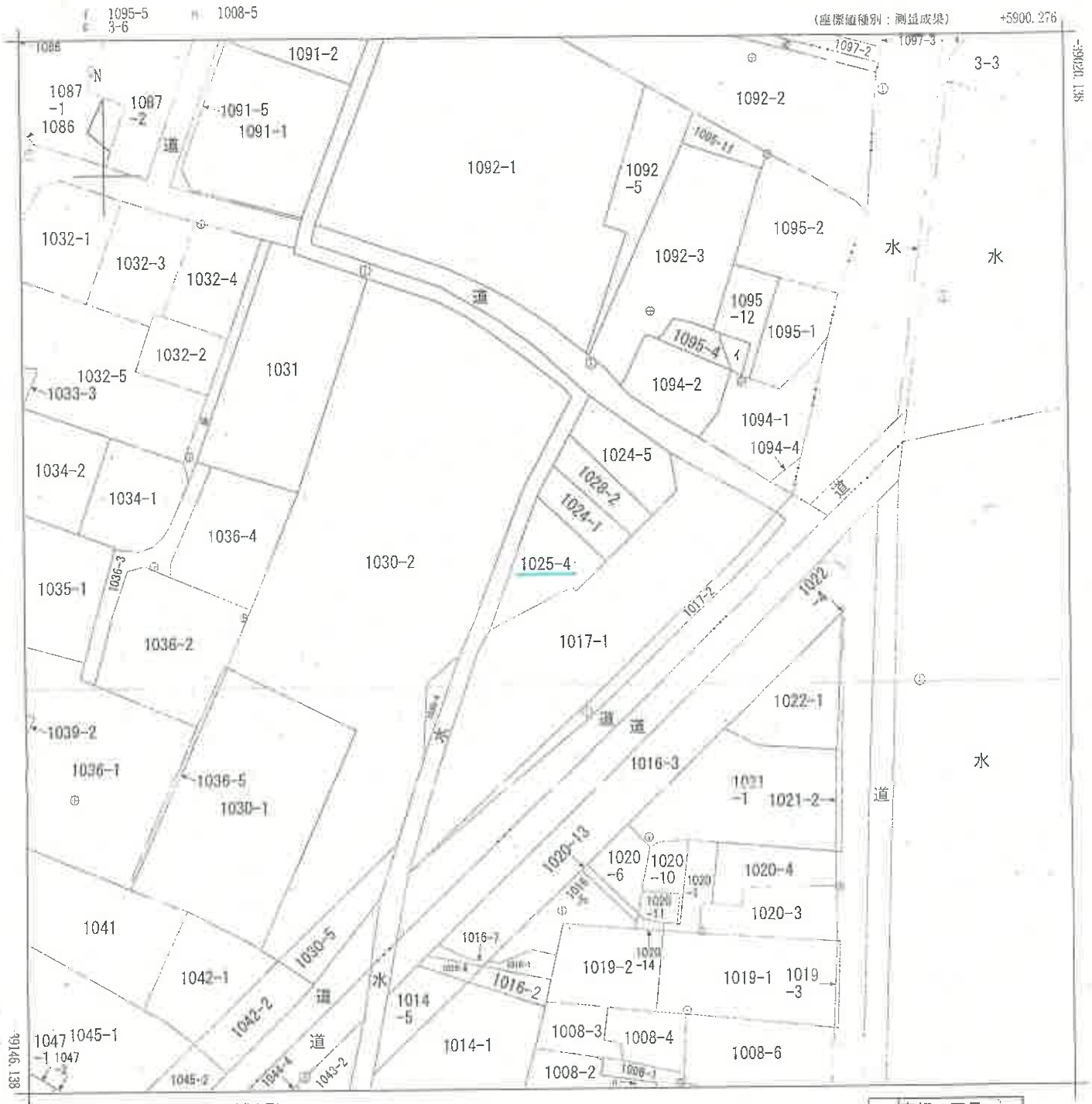
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

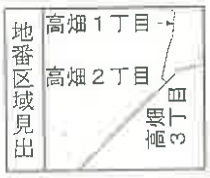
□

（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。



請求部分	所在	甲府市高畑二丁目				地番	1025番4		
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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年7月4日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M48040　　登記官

(1/1)

(1 枚目)

登記年月日：平成4年12月22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。

（甲府地方法務局管轄）

令和6年7月4日　東京法務局港出張所

登記官

（　/　枚目）

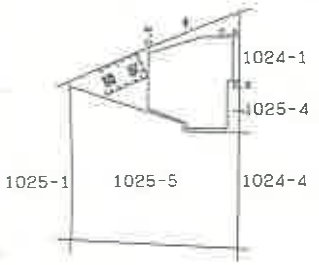
211398　~~各階平面図~~

建物図面 2/2

~~各階平面図~~

家屋番号	1025番4
建物の所在	甲府市高畑二丁目1025番地4





（日調連12）

作製者	土地家屋調…	縮尺	1/

申請人		縮尺	1/500

（長源納）

（山梨県土地家屋調査士会統一用紙）

A4横に縮小

地図整理番号：M48041　(1/2)

登記年月日：平成4年12月22日

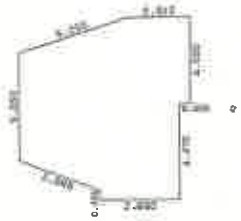
211397

各階平面図

建物図面 1/2
各階平面図

家屋番号	1025番4
建物の所在	甲府市高畑二丁目1025番地4

1階



求積表

(2.815 + 7.820) × 1.600 ／ 2	=	8.5080000
2.400 × 7.820	=	18.7680000
2.650 × 7.320	=	19.3980000
(7.320 + 3.680) × 1.365 ／ 2	=	7.5075000
0.455 × 3.680	=	1.6744000
合計		55.8559000
床面積		55.85 ㎡

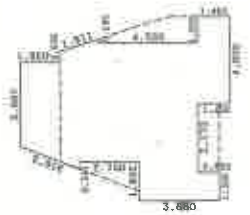
2階



求積表

(2.815 + 7.820) × 1.600 ／ 2	=	8.5080000
2.400 × 7.820	=	18.7680000
0.565 × 6.370	=	3.5990500
1.715 × 6.050	=	10.3757500
0.370 × 6.370	=	2.3569000
(6.370 + 2.730) × 1.365 ／ 2	=	6.2107500
0.455 × 2.730	=	1.2421500
合計		51.0606000
床面積		51.06 ㎡

3階



求積表

1.200 × 1.450	=	1.7400000
0.182 × 0.569 ／ 2	=	0.0517790
(6.569 + 7.820) × 0.400 ／ 2	=	2.8778000
0.500 × 7.820	=	3.9100000
1.900 × 9.640	=	18.3160000
1.967 × 8.190	=	16.1097300
(8.190 + 6.369) × 0.683 ／ 2	=	4.9718985
0.520 × 2.730	=	1.4196000
1.300 × 3.680	=	4.7840000
0.341 × 0.909 ／ 2	=	0.1549845
合計		54.3357920
床面積		54.33 ㎡

作製者	土地家屋調	縮尺	1／250

申請人		縮尺	1／250

（山梨県土地家屋調査士会統一用紙）

（注）4・12・22登記

（日調連12）　（長辺約）

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。
（甲府地方法務局管轄）
令和6年7月4日
東京法務局港出張所
登記官

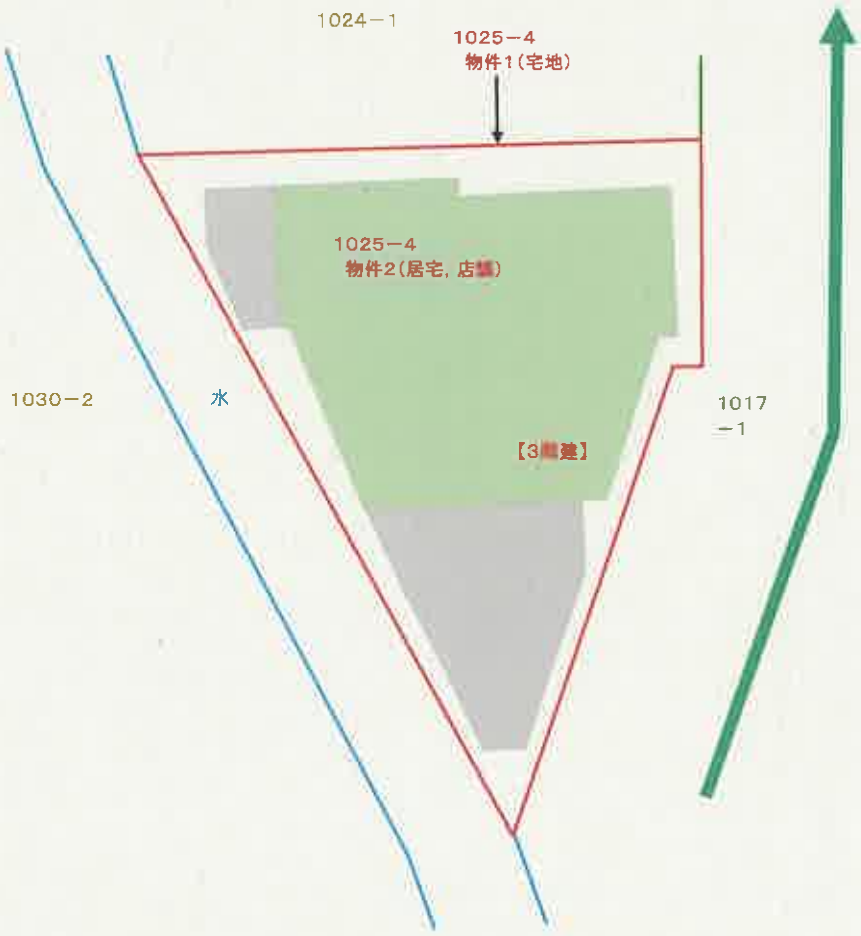
（ 1 枚目）

A4判に縮小

地図整理番号：M48041　(2/2)

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



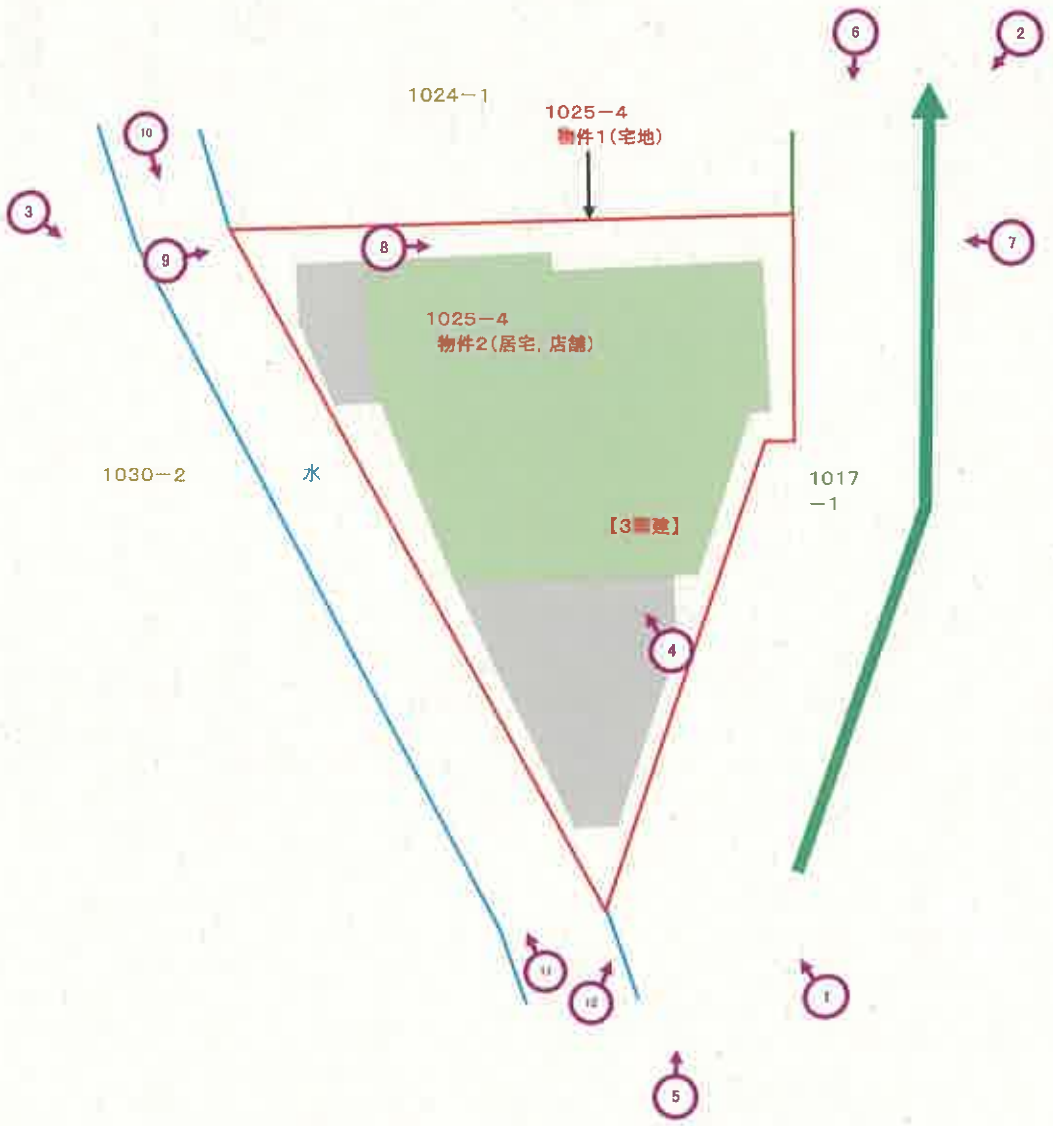
2階増築部分

【 申立外の近隣地（３筆）を表示 】



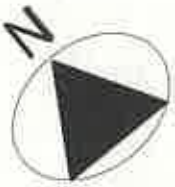
土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



2階増築部分

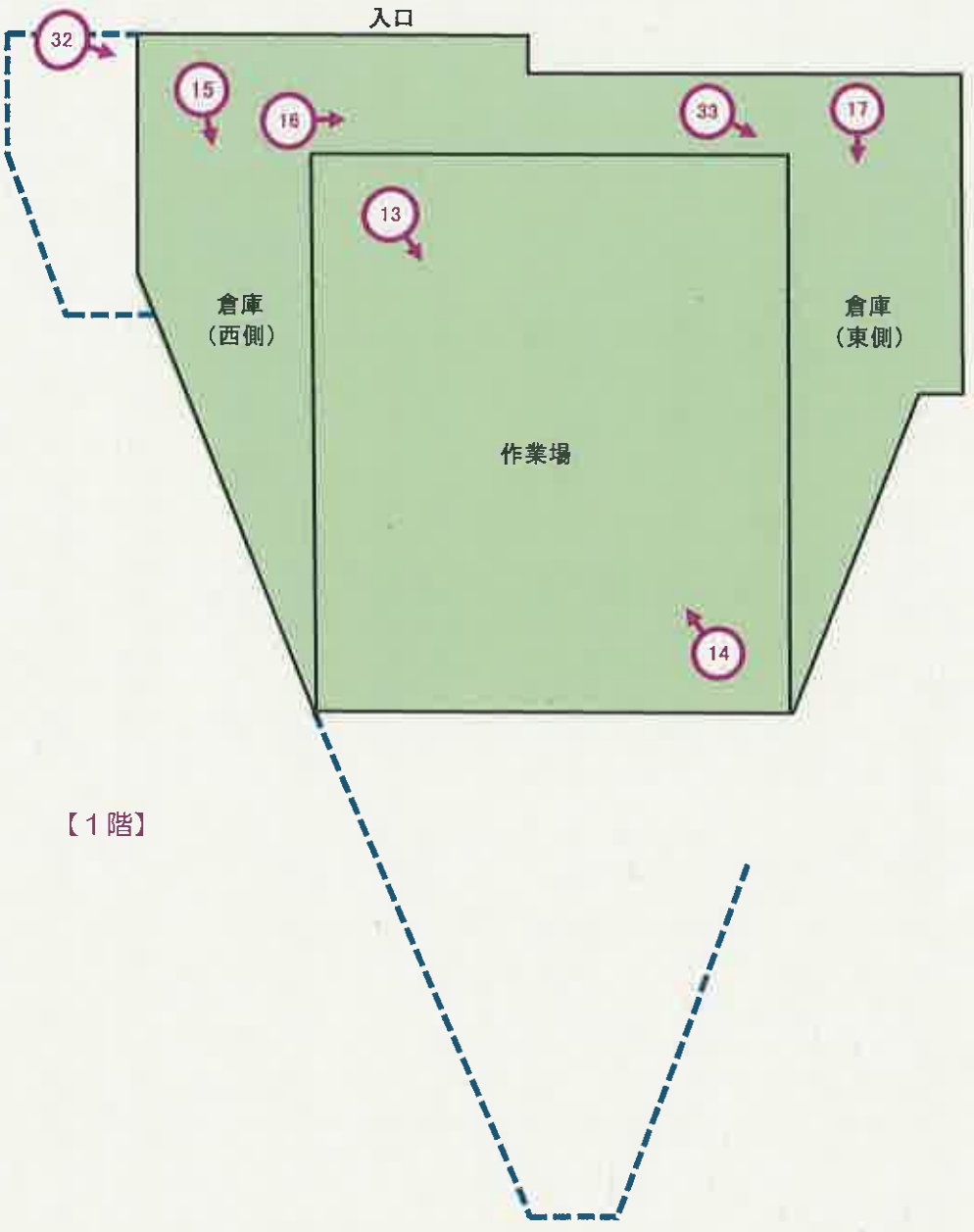
【 申立外の近隣地（３筆）を表示 】



間取図（物件２）

2階増築部分の基礎（土台）として設置されたものと認められる壁（床面積には含めない。）

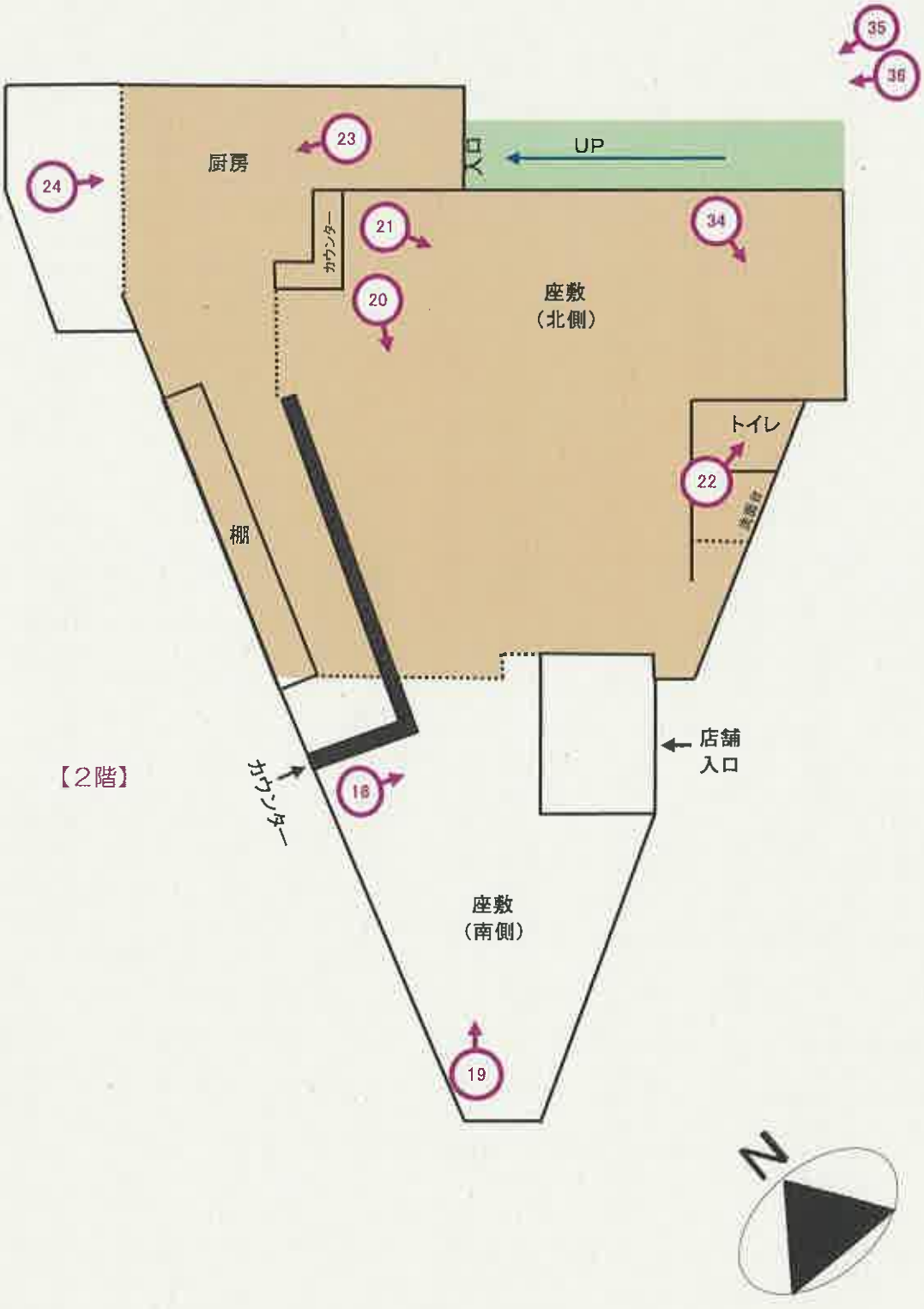
写真撮影位置・方向



間取図（物件２）

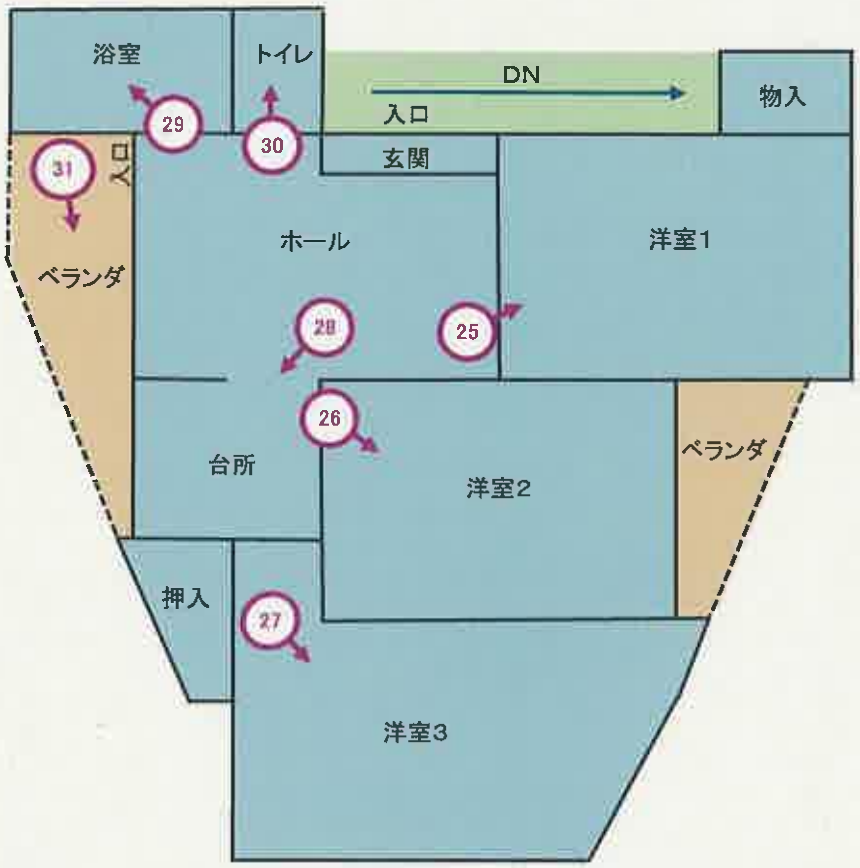
増築部分

写真撮影
位置・方向



間取図（物件２）

写真撮影
位置・方向



【３階】



写真

1



2



写真

物件2（居宅，店舗）

3



4



物件2の建物の，1階南東側部分を撮影したもの

写真

5

物件2(居宅，店舗)



接道関係

6

物件2(居宅，店舗)



接道関係

写真

7



8



写真

9



10



写真

11



12



写真

13



作業場(1階)

14



作業場(1階)

写真

15



倉庫（1階西側）

16



通路（1階）

写真

17



倉庫（1階東側）

18



店舗入口（2階）

写真

19



座敷(2階)

20



座敷(2階)

写真

21



座敷（2階）

22



トイレ（2階）

写真

23



厨房（2階）

24



厨房（2階）

写真

25



洋室1（3階）

26



洋室2（3階）

写真

27



洋室3（3階）

28



台所（3階）

写真

29



浴室（3階）

30



トイレ（3階）

写真

31



ベランダ（3階西側）

油の跡

32



1階西側外壁に，2階厨房からしみ出ている油の跡が認められる状況を撮影したもの

写真

33



1階通路東側天井に，雨漏り箇所が認められる状況を撮影したもの

34



2階座敷（北側）に設置されている換気扇付近に，雨漏りに起因する雨垂れやクロスの損傷などが認められる状況を撮影したもの

写真

35



北側外階段（道路から1階へ通じる外階段）の支柱（下部）に腐食が認められる状況を撮影したもの

36



北側外階段の支踏み台に傾きが認められる状況を撮影したもの

令和６年（ケ）第７８号
令和７年１２月２２日現地調査
令和８年１月７日　　評　　価
評価番号（競）第２１６１号

甲府地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

野　田　岳　志

第１　評価額

一　括　価　格	
金３，８１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金８２０，０００円
物件２（建物）	金２，９９０，０００円

１　一括価格は、物件１・２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の価格は物件２の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２は当該土地利用権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
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	物件目録に記載のとおり	
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根３階建 １階　55.85㎡ ２階　51.06㎡ ３階　54.33㎡	鉄骨・鉄筋コンクリート造・一部木造陸屋根３階建 １階　55.85㎡ ２階　約72㎡ ３階　54.33㎡

特　　記　　事　　項

・本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地（秋山氏館跡、中世）指定されているため、開発等を行う場合には埋蔵文化財保護法第93条による届出が必要である。

・本件土地は、道路面と高低差があり、接面道路も県道から傾斜して下っているため、道路から物件２の建物への出入りは、２階店舗部分部分から出入りしているほか、店舗部分以外は、物件２の建物の北東側の外階段から出入りしている特殊な構造となっている。

・物件１の土地と周囲の土地との境界は不明瞭である。また、南東側の市道との接面部分に設置されている建物の２階店舗部分への階段部分及びその左側にある１階に降りる階段部分は市道に、はみ出していると思われる。

・本件土地に駐車スペースはない。

・本件土地には、賃借権の設定登記がある。・

・本件建物は、平成17年頃に２階の一部を増築しており、２階の現況床面積は約72㎡である。なお、増築部分について建築確認を受けた履歴は確認できなかった。

・物件２の建物の２階を中心に随所に雨漏りや吹き込みによると思われるクロスのシミや窓枠の劣化等がみられるほか、１階の一部に２階店舗のフライヤーから漏れたと思われる油のシミがみられるなど不具合がみられる。

・物件２の建物の１階と２階部分を使用借人が占有しており、１階は製麺スペースや倉庫として、２階はうどん店の店舗及び厨房として使用している。

・使用借人によると令和２年頃、トイレや換気設備の設置等で約180万円の支出がある。

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

令和　6年（ケ）第　　78号

物　件　目　録

1　所　　在　甲府市高畑二丁目

地　　番　１０２５番４

地　　目　宅地

地　　積　９３．９０平方メートル

共有者　A　持分８分の４
共有者　B　持分８分の２
共有者　C　持分８分の１
共有者　D　持分８分の１

2　所　　在　甲府市高畑二丁目　１０２５番地４

家屋　番号　１０２５番４

種　　類　居宅・店舗

構　　造　鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

床　面　積　１階　５５．８５平方メートル
２階　５１．０６平方メートル
３階　５４．３３平方メートル

所有者　E

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「甲府」駅から南方へ道路距離で約2.4kmに位置する。	
付近の状況	県道甲府市川三郷線（通称国母通り）から分岐する市道沿いに飲食店舗等がみられる地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80％ 200％ ・建築基準法第２２条区域。 ・甲府市立地適正化計画による居住誘導区域内で都市機能誘導区域外 ・甲府市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の最大想定降雨時の浸水深は3.0ｍ以上5.0ｍ未満である。
画地条件	地　積：93.90㎡ 形　状：不整形地 間　口：約17ｍ 奥　行：約12ｍ 地　勢：平坦地 接面道路との関係：中間画地 高低差：接面道路からは約1ｍ～2ｍ低い その他：西側に水路がある。	
接面道路の状況	南東側：幅員約7ｍ舗装市道（市道高畑上石田2号線、建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件２の建物の敷地として利用している。	
供給処理施設	上水道：有り 下水道：あり 都市ガス：なし（近隣に埋設管有り）	
特記事項	・本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地（秋山氏館跡中世）指定されているため、開発等を行う場合には埋蔵文化財保護法第93条による届出が必要である。	

	・本件土地は、道路面と高低差があり、接面道路も県道から傾斜して下っているため、道路から物件２の建物への出入りは、２階店舗部分部分から出入りしているほか、店舗部分以外は、物件２の建物の北東側の外階段から出入りしている特殊な構造となっている。 ・物件１の土地と周囲の土地との境界は不明瞭である。また、南東側の市道との接面部分に設置されている建物の２階店舗部分への階段部分及びその左側にある１階に降りる階段部分は市道に、はみ出していると思われる。 ・本件土地に駐車スペースはない。 ・本件土地には、賃借権の設定登記がある。

2　建物の概況及び利用状況

（物件２）

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4年12月12日 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約6年
仕　　様	構　造：鉄骨鉄筋コンクリート造一部木造陸屋根３階建 外　壁：吹付タイルほか 内　壁：ビニールクロスほか 天　井：ビニールクロスほか 床　：コンクリート打ち放しほか
床面積（現況）	１階：55.85㎡ ２階：約72㎡ ３階：54.33㎡ 延：182.18㎡
現況用途等	現況用途：居宅、店舗 間取り：現況調査報告書に記載のとおり
品　　等	中位
保守管理の状態	２階店舗部分に雨漏りによると思われるシミ等が複数箇所確認できるほか、１階の一部に２階店舗のフライヤーから漏れたと思われる油のシミがみられるなど、随所に不具合が認めら、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	３階は所有者が占有しており、１・２階部分は使用借人が店舗として占有している。
特記事項	・本件建物は、平成17年頃２階の一部を増築しているが、建築確認を受けた履歴は確認できなかった。 ・上記のとおり、２階を中心に随所に雨漏りや吹き込みによると思われるクロスのシミや窓枠の劣化等がみられる。 ・使用借人によると令和２年頃、トイレや換気設備の設置等で約180万円の支出がある。 ・使用人の占有部分は、１階はうどんの製麺スペース及び倉庫、２階は店舗及び厨房として使用している。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）土地価格（物件１）

目的土地の建付地価格を求め、土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	44,700	0.65	93.90	1.0	2,730,000

ア　標準画地価格

地価公示　公示地　甲府５－７

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
51,900円／㎡	×	100/100	×	100/100	×	100/116	≒	44,700円／㎡

◇時点修正：令和7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：ない

◇地域格差：街路条件　＋5%
環境条件　＋10%

（100%＋5%）×（100%＋10%）≒ 116%

イ　個別格差

・路面との高低差がある　－20%
・形状が劣る　－10%
・埋蔵文化財の包蔵地　－10%

（100%－20%）×（100%－10%）×（100%－10%）≒ 65%

（２）建物価格（物件2）

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た標準的な建築費に比準して求め、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求め、下記により建物価格を査定した。

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
2	220,000	182.18	0.09	3,610,000

ア　再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ　現況延床面積：登記数量を採用

ウ　現価率：経過年数約34年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率40％と判断し、上記のとおり現価率を査定

経済的残存耐用年数　　経過年数　　経済的残存耐用年数
（　　6年　　÷　（　34年　　＋　　6年）　）
観察減価率　　現価率
×　（１－0.4）　＝　0.09

※観察減価には中古不動産の市場性も含む

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件１の土地ついて土地利用権等価格を控除し、物件２の建物については土地利用権等価格を加算し、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。収益価格は、対象物件の状況から、賃貸を想定することは難しいと判断し、採用しなかった。
使用借人の占有は、買受人に対抗できないので、占有減価は行わなかった。

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×ウ≒
1	2,730,000	借地権	0.5	1,370,000

イ：土地利用権等について

・物件２の建物の物件１の土地に対する土地利用権は、賃借権の設定登記があることを考慮して借地権と判断し、土地利用権等価格割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して査定し、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

②　評価額

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 ウ	市場性減価 エ	競売市場修正 オ	評価額（円） （アエイ）×ウ×エ×オ≒
1	2,730,000	－1,370,000	1.0	1.0	0.6	820,000
2	3,610,000	＋1,370,000	1.0	1.0	0.6	2,990,000
一括価格（合計）						3,810,000

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を考慮した。

第６　参考価格資料

地価公示　甲府５－７

所　　在：甲府市太田町1番2「太田町6－11」

価　　格：51,900円／㎡

位　　置：甲府駅1.7km

価格時点：令和7年1月1日

地　　積：120㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北12m市道

用途指定等：市街化区域、商業地域、準防火地域
指定建ぺい率80％、指定容積率400％

地域の概要：小規模小売店舗を中心とする近隣商業地域

第７　附属資料

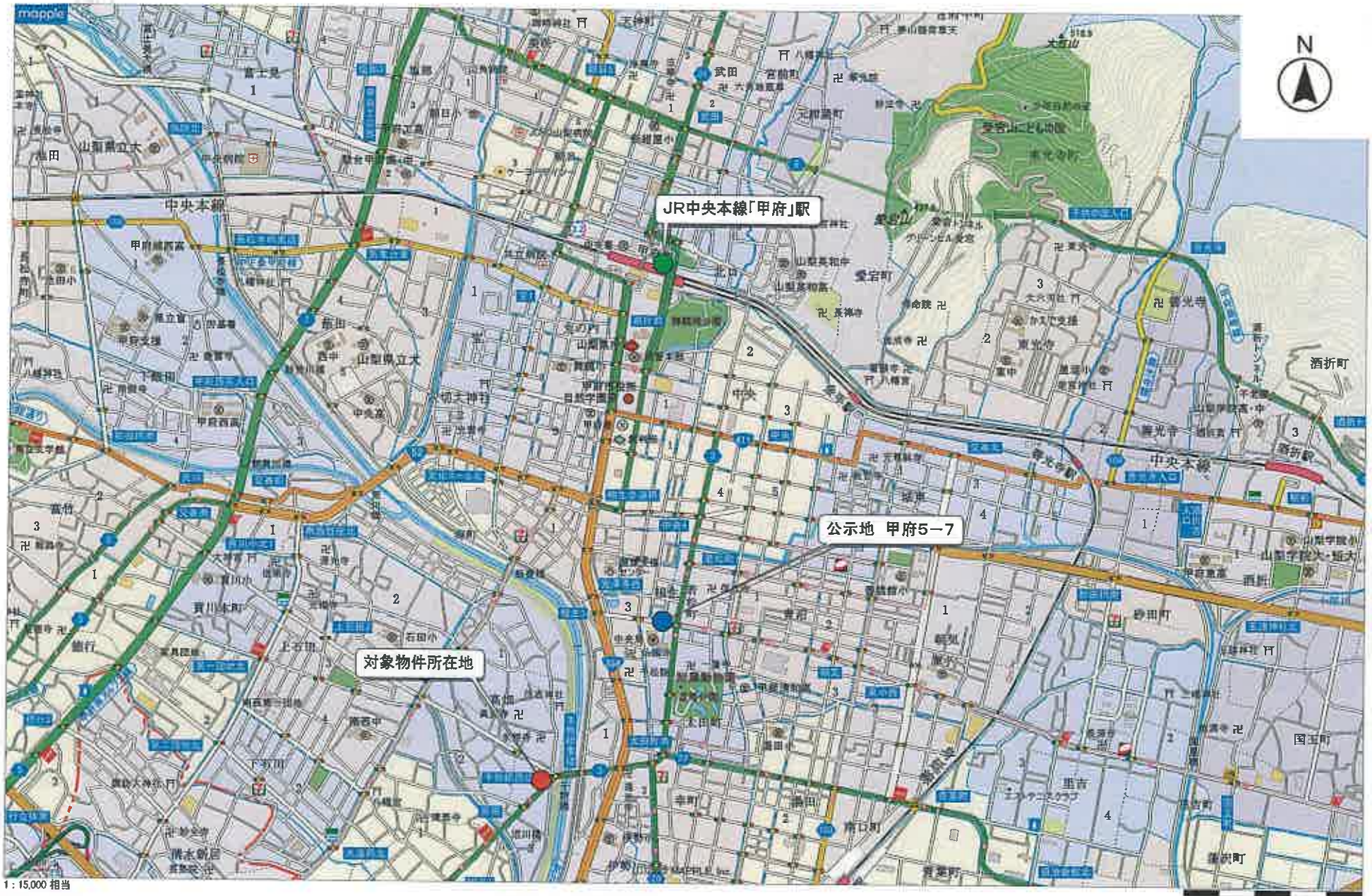
◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以　　上

位　置　図



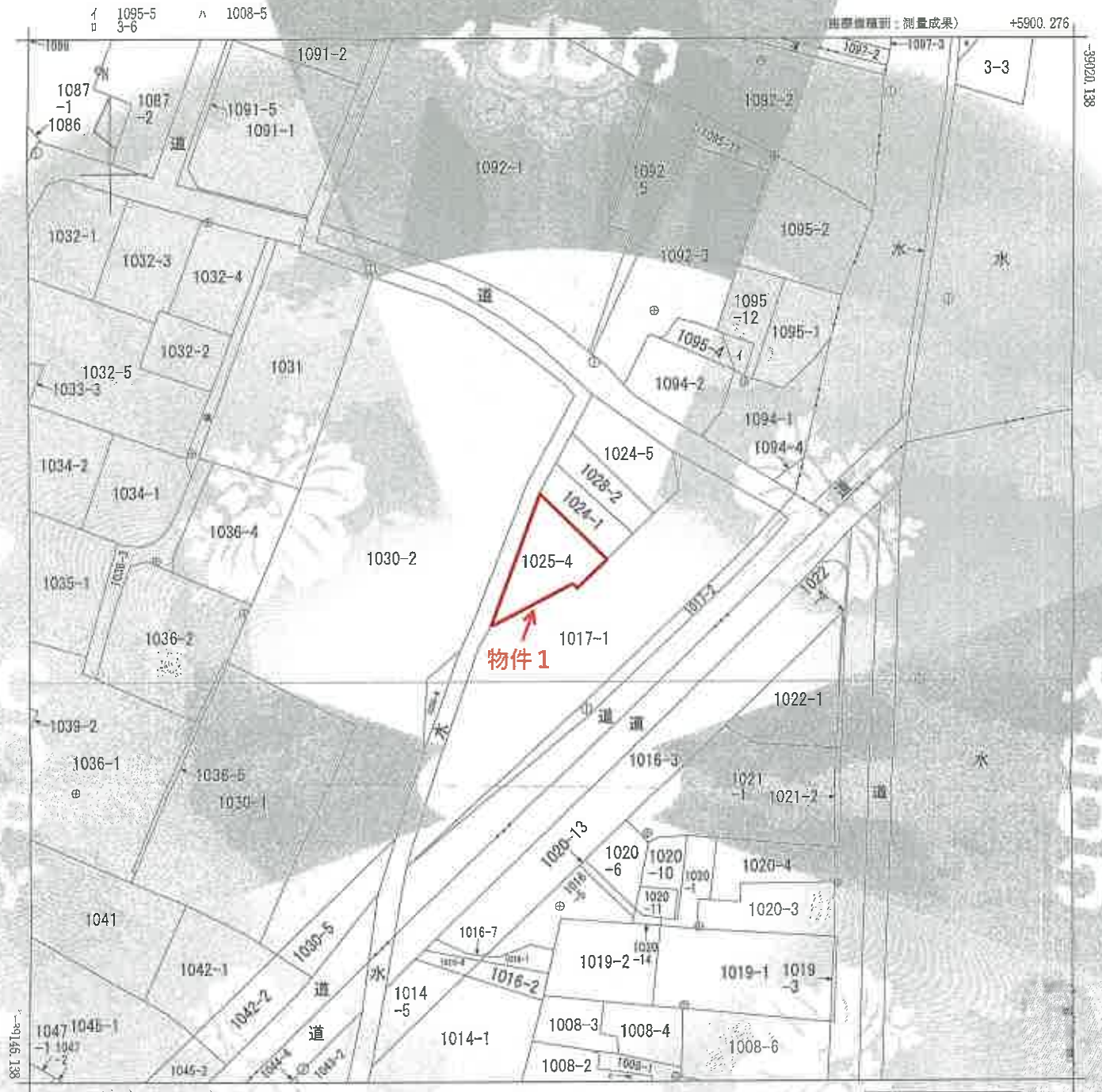
1：15,000 相当

昭文社マップル

縮尺　1／15000

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 138度34分15秒　北緯　35度38分37秒

A３判をA４判に縮小



請求部分	所在	甲府市高畑二丁目				地番	1025番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		種別	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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年7月4日

東京法務局登記官

地図整理番号：M48040

(1/1)

地図写し

A3版をA4版に縮小

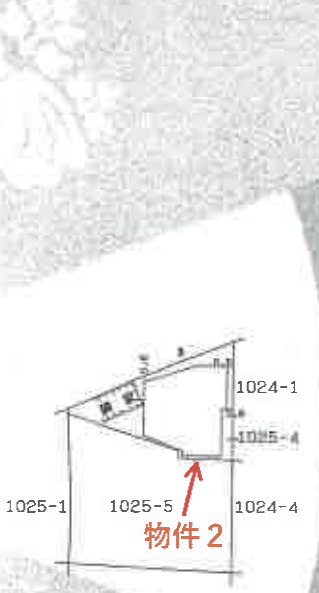
登記年月日：平成4年12月22日

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。
（甲府地方法務局管轄）
令和6年7月4日
東京法務局港出張所

211308 各階平面図

建物図面 2/2
各階平面図

家屋番号	1025番4
建物の所在	甲府市高畑二丁目1025番地4



（目測道12）

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	作成年月日	縮尺	1/	
申請人	[redacted]		縮尺	1/	500

（山梨県土地家屋調査士会統一用紙）

（長源納）

地図整理番号：M48041 (1/2)

COPY
登記官
[redacted]
[redacted]

建物図面写し A3版をA4版に縮小

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。
（甲府地方法務局管轄）
令和6年7月4日　東京法務局港出張所

登記年月日：平成4年12月22日

211307

各階平面図

家屋番号	1025番4
建物の所在	甲府市高畑二丁目1025番地4

建物図面
各階平面図　1/2

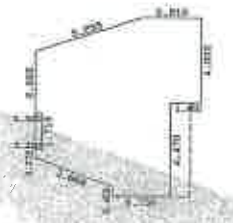
1階



求積表

(2.815 + 7.820) × 1.600 ／ 2	=	8.5080000
2.400 × 7.820	=	18.7680000
2.650 × 7.320	=	19.3980000
(7.320 + 3.680) × 1.365 ／ 2	=	7.5075000
0.455 × 3.680	=	1.6744000
合計		55.8559000
床面積		55.85 ㎡

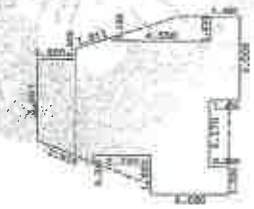
2階



求積表

(2.815 + 7.820) × 1.600 ／ 2	=	8.5080000
2.400 × 7.820	=	18.7680000
0.565 × 6.370	=	3.5990500
1.715 × 6.050	=	10.3757500
0.370 × 6.370	=	2.3569000
(6.370 + 2.730) × 1.365 ／ 2	=	6.2107500
0.455 × 2.230	=	1.0146500
合計		51.0606000
床面積		51.06 ㎡

3階



求積表

1.200 × 1.450	=	1.7400000
0.182 × 0.569 ／ 2	=	0.0517790
(6.569 + 7.820) × 0.400 ／ 2	=	2.8778000
0.500 × 7.820	=	3.9100000
1.900 × 9.640	=	18.3160000
1.967 × 8.185	=	16.1097300
(8.180 + 6.368) × 0.683 ／ 2	=	4.9718985
0.620 × 2.230	=	1.4196000
1.700 × 5.660	=	4.7640000
0.341 × 0.909 ／ 2	=	0.1549845
合計		54.3357920
床面積		54.33 ㎡

（日調連12）

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 印	縮尺	1/250

（山梨県土地家屋調査士会統一用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（長坂納）

◎4．12．22 調製

地図整理番号：M48041　(2/2)

各階平面図写し　A3版をA4版に縮小