

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

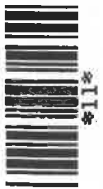
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 6年 5月 2日 午前 8時30分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00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 6年 4月12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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	12,870,000 10,296,000	一括	2,574,000	397,383	不明
1	2,000,000				
2	1,950,000				
3	1,070,000				
4	7,850,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 80.55平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番4  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 163.75平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番5  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 90.06平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 都留市中央一丁目 101番地4、101番地5   |
|   | 家屋 番号 | 101番4  |
|   | 種 類   | 共同住宅・事務所   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根5階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 20.64平方メートル<br>2階 167.13平方メートル<br>3階 144.26平方メートル<br>4階 144.26平方メートル<br>5階 157.65平方メートル |

(現況)



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

床 面 積	1階	20.64平方メートル
	2階	167.13平方メートル
	3階	144.26平方メートル
	4階	144.26平方メートル
	5階	157.65平方メートル
	6階	約21平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月26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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4】

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1】

- ・隣地（地番102番2及び100番2）との境界が不明確である。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号101番1）の登記が存在する。

### 《 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。



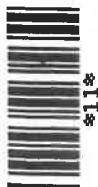
5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 80.55平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番4  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 163.75平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番5  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 90.06平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 都留市中央一丁目 101番地4、101番地5   |
|   | 家屋 番号 | 101番4  |
|   | 種 類   | 共同住宅・事務所   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根5階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 20.64平方メートル<br>2階 167.13平方メートル<br>3階 144.26平方メートル<br>4階 144.26平方メートル<br>5階 157.65平方メートル |

(現況)



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

床 面 積	1階	20.64平方メートル
	2階	167.13平方メートル
	3階	144.26平方メートル
	4階	144.26平方メートル
	5階	157.65平方メートル
	6階	約21平方メートル





令和 5年(ケ)第 39号  
令和 5年 5月11日受理  
令和 5年 7月20日提出

# 現況調査報告書

(物件1～4)

甲府地方裁判所

執行官 樋口昌樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

### 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 80.55平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番4  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 163.75平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番5  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 90.06平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 都留市中央一丁目 101番地4、101番地5   |
|   | 家屋 番号 | 101番4  |
|   | 種 類   | 共同住宅・事務所   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根5階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 20.64平方メートル<br>2階 167.13平方メートル<br>3階 144.26平方メートル<br>4階 144.26平方メートル<br>5階 157.65平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	「都留市中央1丁目6番2号」													
土地	物件2, 3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2,3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり													
建物	物件4													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造陸屋根6階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階:20.64㎡, 2階:167.13㎡, 3階:144.26㎡, 4階:144.26㎡, 5階:157.65㎡, 6階:約21㎡													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td><td>種類:</td></tr> <tr><td>構造:</td></tr> <tr><td>床面積:</td></tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を共同住宅・事務所(空き物件)として使用し占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>平成</td><td>年( )第</td><td>号</td></tr> <tr><td>保管開始日</td><td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	「都留市中央1丁目6番2号」付近
<b>土地</b>	
物件 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場用地等として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## そ の 他 の 事 項

### 1 申立外土地

北側道路（国道）に面する物件3とその隣地との間には境界標が設置されているが、物件1に隣接する土地との間には境界標は設置されていない。よって、物件1に隣接する以下の土地については境界不明確であるため申立外土地とした。

#### (1) 所在・地番 都留市中央一丁目102番2

現況地目 宅地

地積 67.19㎡

所有者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

#### (2) 所在・地番 都留市中央一丁目100番2

現況地目 宅地

地積 167.76㎡

所有者 山梨信用金庫

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

### 2 物件4及びその占有について

物件4は、関係人の陳述によると、過去に水道配管が凍結して破裂したとのことである。物件4の各室のうち、201号室（写真7、8）、301号室（写真13～15）、401号室（写真24）は、301号室天井部分が大きく損傷しているほか、その上下の部屋に漏水が及んでいるものと思われる。都留市消防本部から聴取した、自動火災報知機の誤作動を引き起こしたケーブル破損の箇所である可能性がある。

物件4は、所有者Aから委託された債権者が各室の鍵を保管しており、現況調査に当たっては債権者から鍵を借り出して開錠し、立会人の立ち会いの下各室内に立ち入った。しかしながら303号室及び501号室は鍵交換後の鍵を渡していなかった可能性があり、債権者から借り出した鍵では解錠ができなかった。物件4については、自動火災報知機の誤作動を引き起こすような水道配管の破損の有無を現認するため、全室に立ち入って、天井あるいは床の状況を確認する必要があったことから上記2室は技術者により解錠して調査を行っている。

202号室内には目的外動産が残置されていた（写真11、12）。目的外動産について調査したところ、A名の文書などが見受けられたことから、これら目的外動産はAの所有する動産であると認めた。

その他の室には残置されている目的外動産は見られず、よって、全ての居室をAが、空き室あるいは物置として占有しているものと認めた。

### 3 物件1と2の間の水路について

この水路については、現所有者から占用許可申請が出ていること、買受人は都留市役所建設課河川担当宛て占用許可申請をする必要がある。占用使用料は、水路幅1m以内の場合と1mを超える場合で異なっており、1m以内の水路幅の場合は占用面積1㎡当たり年額100円のところ、水路幅が1mを超えると1㎡当たり年額150円となる。

(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

- 4 物件1上の建物登記について  
物件1上には建物は存在しないが(写真1, 3参照), 以下の建物登記が残っている。  
所在: 都留市中央一丁目101番地1  
家屋番号: 101番1  
種類: 店舗  
構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積: 35.53㎡  
所有者: C 他5名

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 都留市消防本部	<p>1 令和元年10月13日及び11月4日に、自動火災報知機が誤作動を起こしました。いずれについても消防隊が出動する事態となったことがあります。建物所有者(管理者)の話によると、冬季に水道配管が凍結して破裂し、このため、天井に配線された電気ケーブル等が破損しているとのことでした。</p> <p>2 この報知器の不具合については改善されていないが、現在は賃借人がおらず、電気も切られた状態であるため、報知器が誤作動をおこすことはないと認識しています。</p> <p>3 本物件を再び使用するに当たっては、防火対象物使用開始届等の提出が必要になりますが、落札者におかれては、建物の使用用途によって必要とされる設備が変わるため、事前に都留市消防本部に相談されたい。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和5年5月31日聴取)</p>
■ 都留市役所建設課河川担当	<p>1 物件1と2との間にある水路の占用については、物件所有者に占用許可が出ています。</p> <p>2 本物件が落札されたときは、改めて新所有者から占用許可の申請が必要です。</p> <p>3 占用使用料は、水路幅1m以内の場合と1mを超える場合で異なっており、1m以内の水路幅の場合は占用面積1㎡当たり年額100円のところ、水路幅が1mを超えると1㎡当たり年額150円となります。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和5年6月20日聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年5月11日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局大月支局宛て登記等交付請求 (94円, 5月18日到着210円)
令和5年5月29日 (月) 15:30-16:15	物件所在地	物件1~4確認, 各部屋の施錠状況確認, 写真撮影 (旅費は, 本物件で請求)
令和5年5月30日 (火) : - :	当庁	債務者兼所有者宛て占有照会 (94円, 6月12日回答到着94円。送料は本物件で請求。)
令和5年5月31日 (水) 13:00-13:45	都留市消防本部	平面図交付依頼。物件4に関する消防法上の事項聴取。
令和5年6月6日 (火) 10:30-10:40	債権者担当者	物件4の鍵を債権者が保管している旨聴取及び現況調査時に貸し出し依頼
令和5年6月14日 (水) 10:15-11:20	物件所在地	現況調査 (旅費は, 本物件で請求), 303号室及び501号室は, 鍵交換がされており, 債権者から借出した鍵で解錠できなかった。現況調査終了後鍵返却。
令和5年6月20日 (火) 9:15-11:30	物件所在地	解錠により303号室, 501号室調査。
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 6月14日, 同年同月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 D を立ち合わせ, 債権者から借り出した鍵により解錠し (6月14日), 303号室及び501号室は技術者により解錠させて (6月20日) 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 6月14日, 同年同月20日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



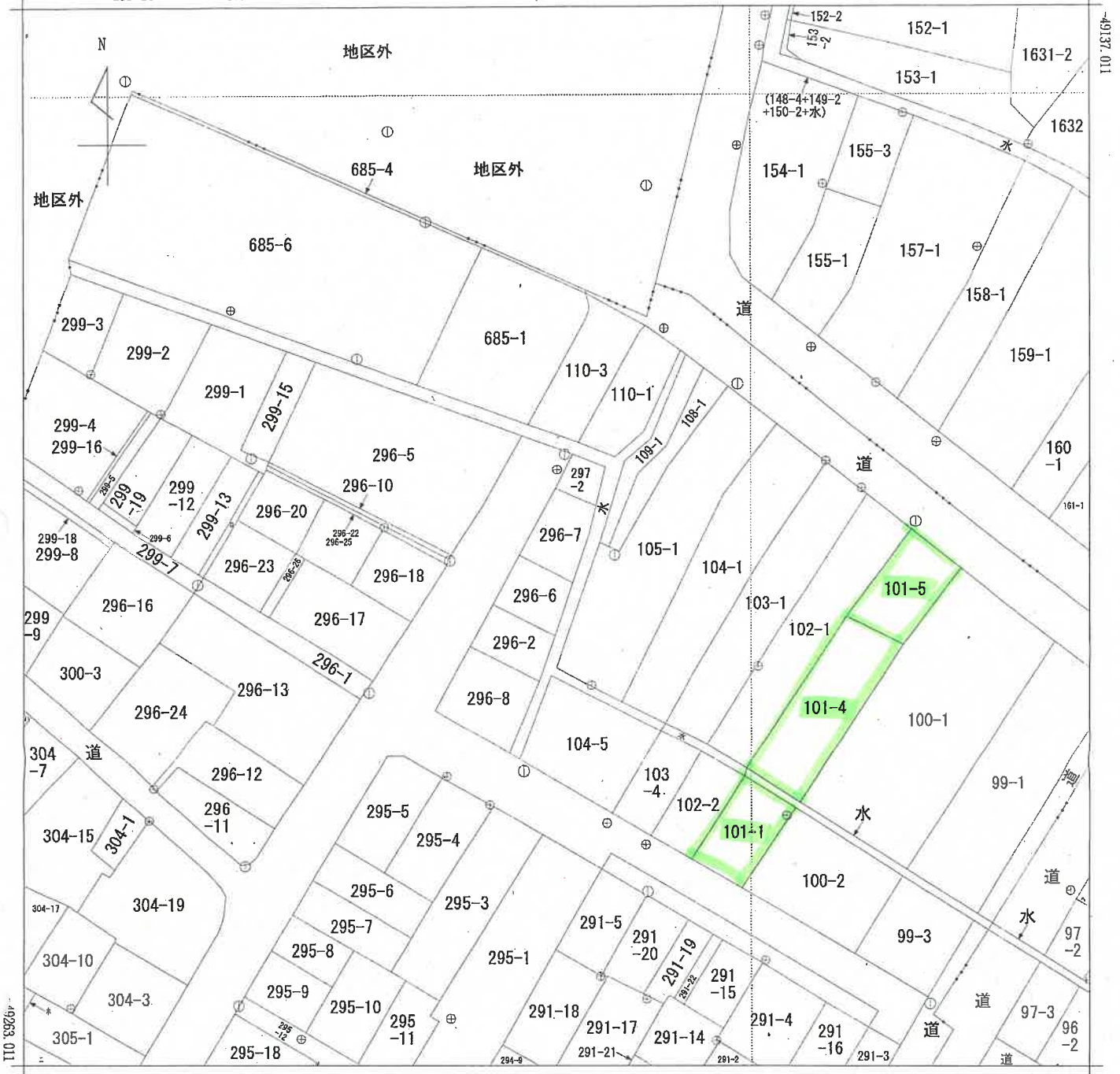
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年6月20日 (火) 11:55-12:15	都留市役所建設課河川 担当	水路占用につき聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者により解錠させて建 物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 8 枚目)

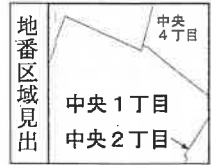
イ 295-19    ハ 304-2    ホ 305-13    ト 96-3  
 ロ 299-10    ニ 305-11    ヘ 96-1

(座標値種別：図上測定)    +37157.278



+37032.278 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	都留市中央一丁目			地番	296番7	
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	平成9年2月			備付年月日(原図)	平成10年5月25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。

(甲府地方務局大月支局管轄)

令和5年4月5日

甲府地方務局吉田出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

( 9 枚目)

登記年月日：平成5年4月30日

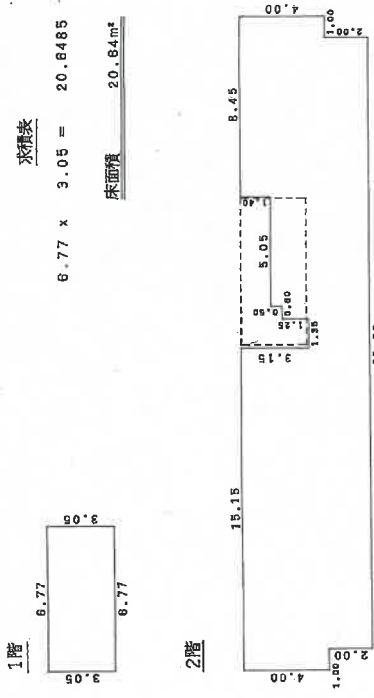
113326

各階平面図

建物各階平面図 (1/2)

家屋番号 101番4

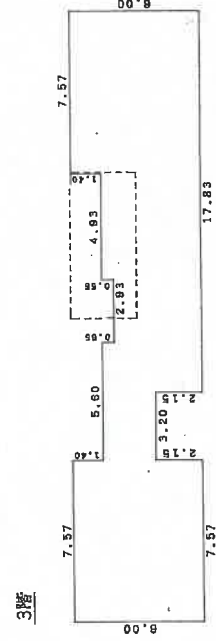
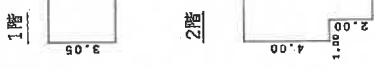
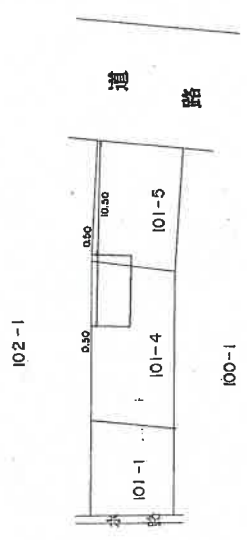
建物の所在 都留市中央一丁目101番地4,101番地5



求積表  
6.77 x 3.05 = 20.8485  
床面積 20.84㎡

求積表  
15.15 x 4.00 = 60.6000  
28.60 x 2.00 = 57.2000  
1.35 x 0.85 = 1.1475  
0.60 x 2.10 = 1.2600  
5.05 x 2.60 = 13.1300  
8.45 x 4.00 = 33.8000  
計 167.1375

床面積 167.13㎡



求積表  
7.57 x 8.00 = 60.5600  
3.20 x 2.45 = 7.8400  
2.40 x 0.85 = 2.0400  
5.33 x 4.05 = 21.5865  
4.93 x 4.80 = 23.6640  
7.57 x 6.00 = 45.4200  
計 144.2845

床面積 144.28㎡

作製者 士家

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H5.4.30

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(日割連12)

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。  
(甲府地方法務局大月支店管轄)  
令和5年4月5日 甲府地方法務局吉田出張所 登記官

A4判に縮小

(長源約)

建物平面図 (3/2)

家屋番号 101番4  
建物の所在 都留市中央一丁目101番地4,101番地5

113327 各階平面図

4階

求積表

7.57 x 8.00 =	45.4200
3.20 x 2.45 =	7.8400
2.40 x 0.95 =	1.3200
5.33 x 4.05 =	21.5865
4.93 x 4.60 =	22.6780
7.57 x 6.00 =	45.4200
計	144.2645

床面積 144.26m<sup>2</sup>

5階

求積表

7.60 x 8.00 =	45.6000
3.20 x 3.85 =	12.3200
5.30 x 8.00 =	31.8000
5.05 x 4.60 =	23.2300
7.45 x 6.00 =	44.7000
計	157.6500

床面積 157.65m<sup>2</sup>

(目録表12)

縮尺 1/250

申請人 持安

縮尺 1/250

作製者 地家

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(2/2)

請求番号: 8-2

登記年月日: 平成5年4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。

(甲府地方務局 大月支局管轄)

令和5年4月5日

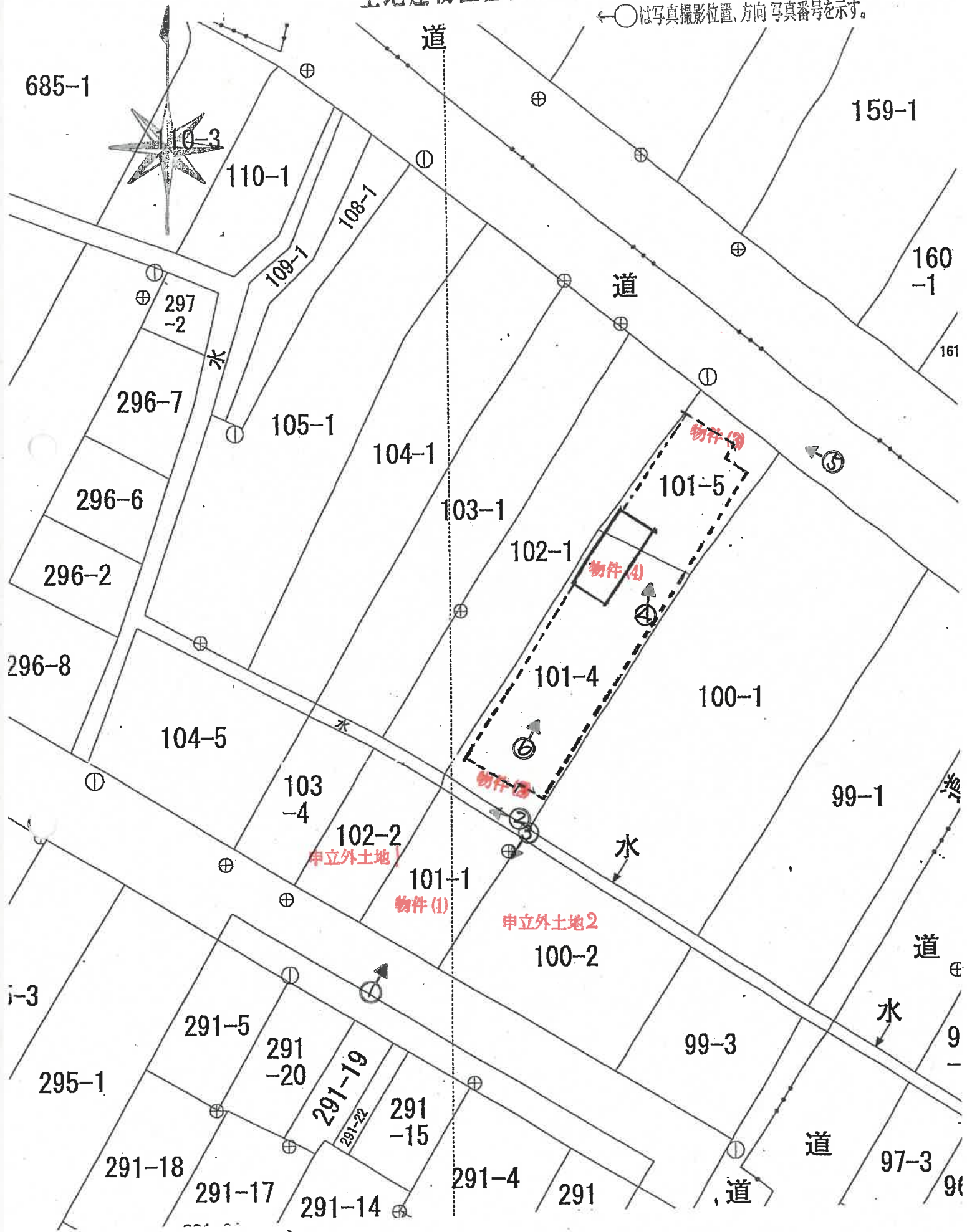
甲府地方務局吉田出張所

登記官

( 2 / 枚田 )

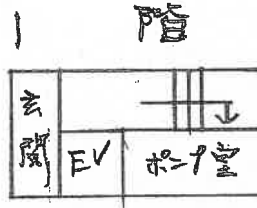
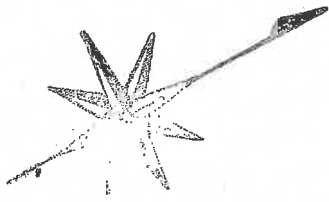
# 土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

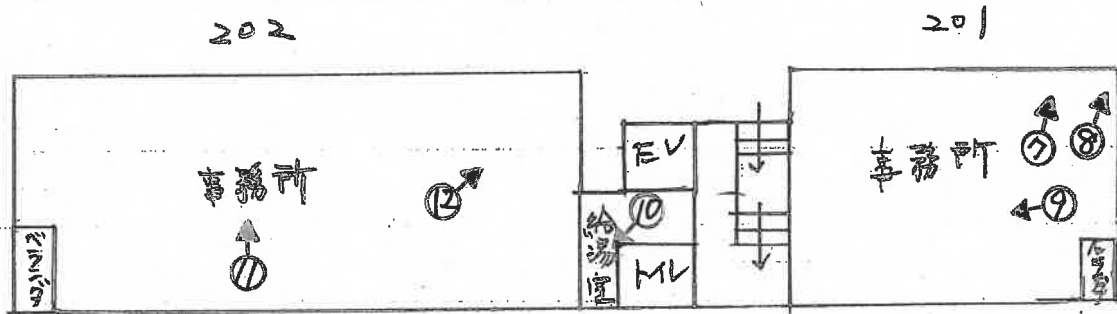


# 間取図

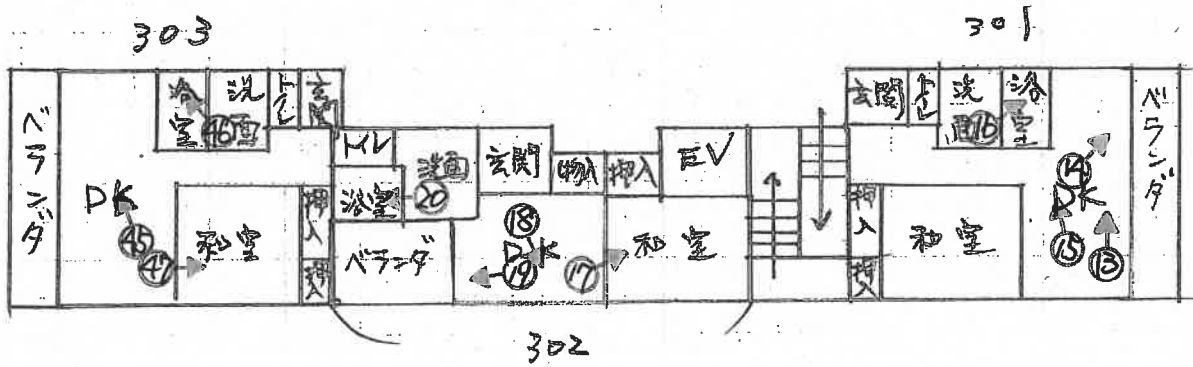
←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。



## 2 階

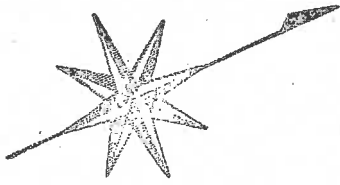


## 3 階

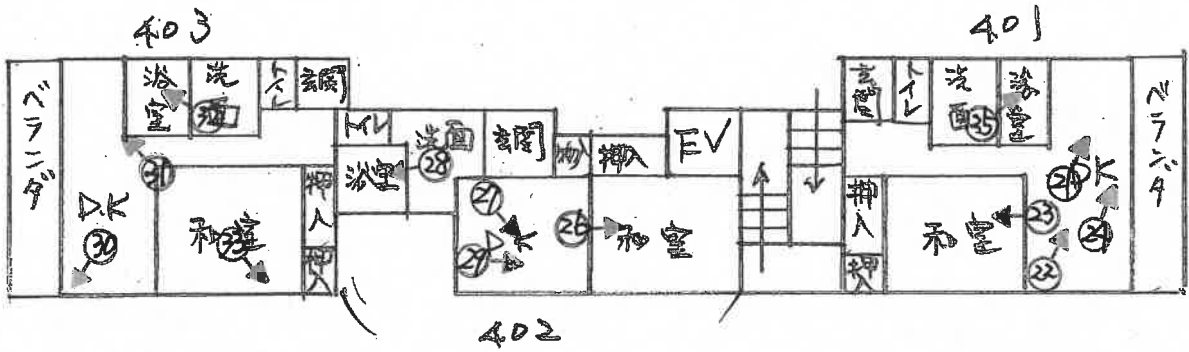


# 間取図

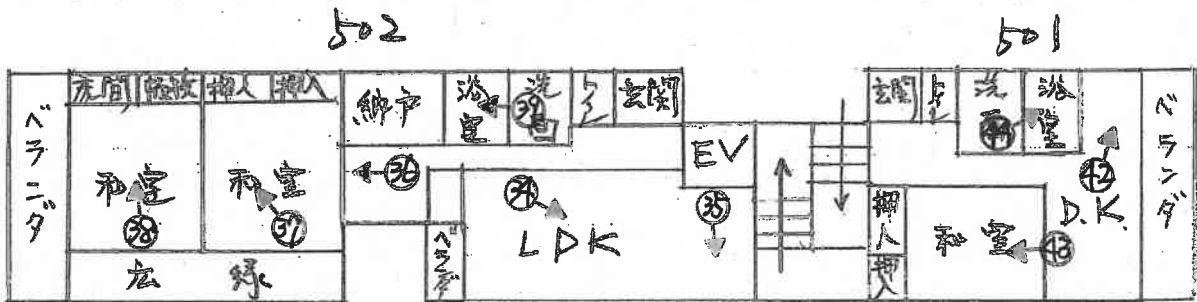
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



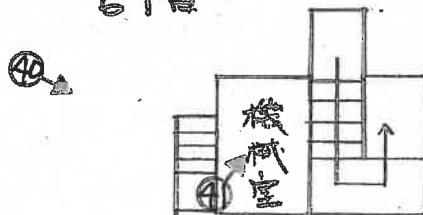
## 4階



## 5階



## 6階



(14 枚目)





4



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

5



---

---

---

---

---

---

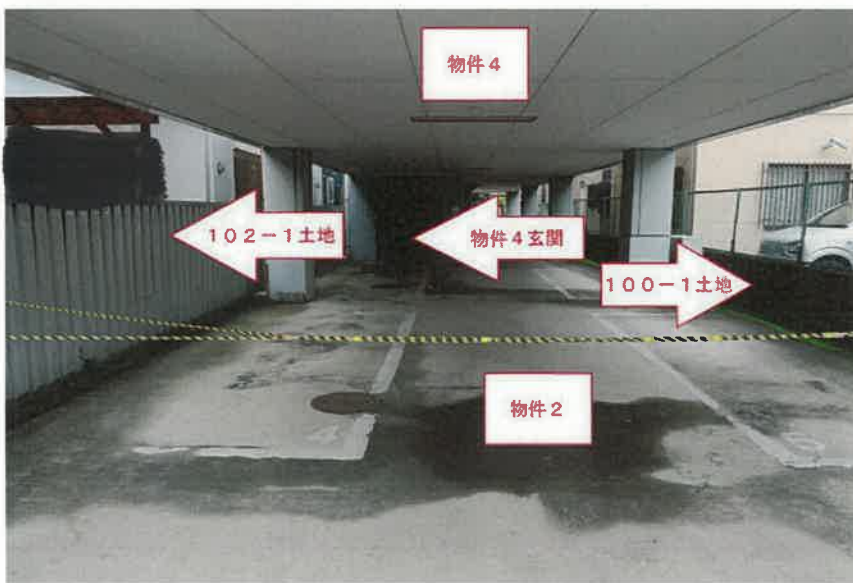
---

---

---

---

6



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

7



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

8



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

9



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

(17 枚目)

10



11



12



(18 枚目)





16

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



17

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



18

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

( 20 枚目 )

19



20



21



(2/ 枚目)

22



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

23



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

24



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

( 22 枚目 )

25



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

26



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

27



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

( 23 枚目)



28



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

29



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

30



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

( 24 枚目 )



31

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



32

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



33

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

( 25 枚目 )



37



38



39



(27 枚目)

40



41



42



( 28 枚目 )



43

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



44

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



45

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

46



47



余白

( 30 枚目 )

令和 5年 (ケ) 第 39号  
令和 5年 6月20日 現地調査  
令和 5年 8月31日 評 価  
(甲(競)第23207-1号)

甲府地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件 1 ～物件 4)

評価人 不動産鑑定士  
窪 田 修



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,000,000円
物件2 (土地)	金 1,950,000円
物件3 (土地)	金 1,070,000円
物件4 (建物)	金 7,850,000円

- ① 一括価格は、物件1～物件4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2及び物件3の内訳価格は、物件4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 物件2と物件3は一体利用を前提として評価する。
- ⑥ 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
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
4	所 家屋番 種号 構類 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>○ 物件1～物件4の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>○ 物件4には塔屋(エレベーターの機械室：未登記)があり、次の点が登記の記載と異なる。</p> <p style="padding-left: 40px;">構造：鉄骨造陸屋根6階建</p> <p style="padding-left: 40px;">床面積：6階部分に約21m<sup>2</sup>の塔屋があり、延床面積が約654.94m<sup>2</sup>となっている。</p>			

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 80.55平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番4  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 163.75平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 都留市中央一丁目   |
|   | 地 番   | 101番5  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 90.06平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 都留市中央一丁目 101番地4、101番地5   |
|   | 家屋 番号 | 101番4  |
|   | 種 類   | 共同住宅・事務所   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根5階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 20.64平方メートル<br>2階 167.13平方メートル<br>3階 144.26平方メートル<br>4階 144.26平方メートル<br>5階 157.65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, 2, 3）

位置・交通	私鉄富士急行線「都留市」駅の南東方経路約200mに所在する。	
付近の状況	国道139号(富士みち)沿いに各種店舗のほか、戸建住宅等が連たんする商業地域及び同国道背後、市道横町通り線に各種店舗等が連たんする商業地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	都市計画区域(非線引き) 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域
画地条件 (規模, 形状等)	<p>物件1 規模 : 80.55㎡ 間口 : 約7m 奥行 : 約12m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 中間画地</p> <p>物件2及び物件3 規模 : 253.81㎡ 間口 : 約7.5m 奥行 : 約34m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 中間画地</p>	
接面道路	<p>物件1は南西側が幅員約6mの舗装市道(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。</p> <p>物件2及び物件3は物件3の北東側が幅員約11mの両側歩道付舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号項該当道路)に、略等高に接面する。</p> <p>物件1と物件2の間には幅1m前後の水路が介在する。なお、この水路を占有しようとする場合には、「現況調査報告書」記載の通り、占有許可を取得する必要があるが、水路幅によって占有使用料が異なる。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件1は駐車場として利用されていたようで、現況は更地状態である。</p> <p>物件2及び物件3上には物件4の建物が存する。</p>	

供給処理施設	上水道：ある。 ガス配管：ない。 下水道：ない。
特記事項	・「現況調査報告書」記載の通り、物件1上には現存しない建物の登記が残っている。  ・物件1と両側隣接地との境界は不明確である。

## 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5年 3月20日新築 約30.3年 約4.7年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造陸屋根6階建 陸屋根 (建物)ALC版吹付けタイル (居室)クロス貼り外 クロス貼り・石膏ボード外 畳・フローリング外 浴室・トイレ エレベーター(稼働するかどうかは不明)
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 現況用途 間取り	エレベーターの機械室を含み6階建 事務所・共同住宅 「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ほか、「現況調査報告書」記載の通り、漏水による著しい損傷が北東側の2階から4階の居室に見られる。空き家状態にあり、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	1階は2階以上への出入り口(玄関・ポンプ室)で、2階は事務所仕様、3階と4階は共同住宅、5階は北側は共同住宅である。5階南側は自用であったものと推察する。いずれも調査時点では空き家であった。	
特記事項	・202号室には残置物がある。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3 (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、物件1については、地積及び市場性修正を施し、物件2及び物件3については、地積及び建付減価等に乗じて、物件1の更地価格並びに物件2及び物件3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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	55,100	0.79	80.55	/	0.95	3,330,000
2	55,100	0.80	163.75	1.00	1.00	7,220,000
3	55,100	0.80	90.06	1.00	1.00	3,970,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 都留(県)5-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 68,000\text{円}/\text{㎡} & \times 98.9/100 & \times 100/100 & \times 100/122 & \approx 55,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 月率▼0.1%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 環境条件(繁華性の程度+20% 供給処理施設の状態(下水道)+2%) (総和)

#### イ 個別格差 : 物件1

街路条件(道路の系統等▼10%)

環境条件(繁華性の程度▼12%) (相乗積)

物件2及び物件3

画地条件(間口・奥行の関係▼20%)

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 : 物件1 : 隣地境界不明確▼5%

その他 : 必要ない。

#### ② 物件4 (建物)

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、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の建物価格を求めた。



物件 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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	200,000	約654.94	0.053	1.00	6,940,000

ア 再調達原価 : 200,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約654.94㎡

ウ 現価率 : 経過年数約30.3年, 経済的全耐用年数35年  
残価率5.0%とした定率法(7.5%)と観察減価法(▼30%と査定)を併用して下  
記のとおり査定した。

・現価率=7.5%×(100%-30%)≒5.3%

エ 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2及び物件3については土地利用権等価格を控除し、全物件について競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、物件4は賃貸を目的とした収益物件であるが、各戸の専有面積が不明であること、賃貸に供するには相当程度の補修を必要とするが、その程度が不明であること等から収益価格は求めなかった。

### 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
2	7,220,000	0.55	法定地上権	3,970,000
3	3,970,000	0.55	法定地上権	2,180,000

### 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, 1②オ) 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
1	3,330,000		1.00	0.60	1.00	2,000,000
2	7,220,000	-3,970,000	1.00	0.60	1.00	1,950,000
3	3,970,000	-2,180,000	1.00	0.60	1.00	1,070,000
4	6,940,000	+6,150,000	1.00	0.60	1.00	7,850,000
一括価格(合計)						12,870,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。

エ 競売市場修正 : ▼40%

オ 占有減価修正 : 必要ない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 都留(県)5-1

所 在：都留市上谷5丁目1063番5

「上谷5-8-7」

地 目：宅地

価 格：68,000円/㎡

位 置：私鉄富士急行線「都留文科大学前」駅の東方経路約550m

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：271㎡

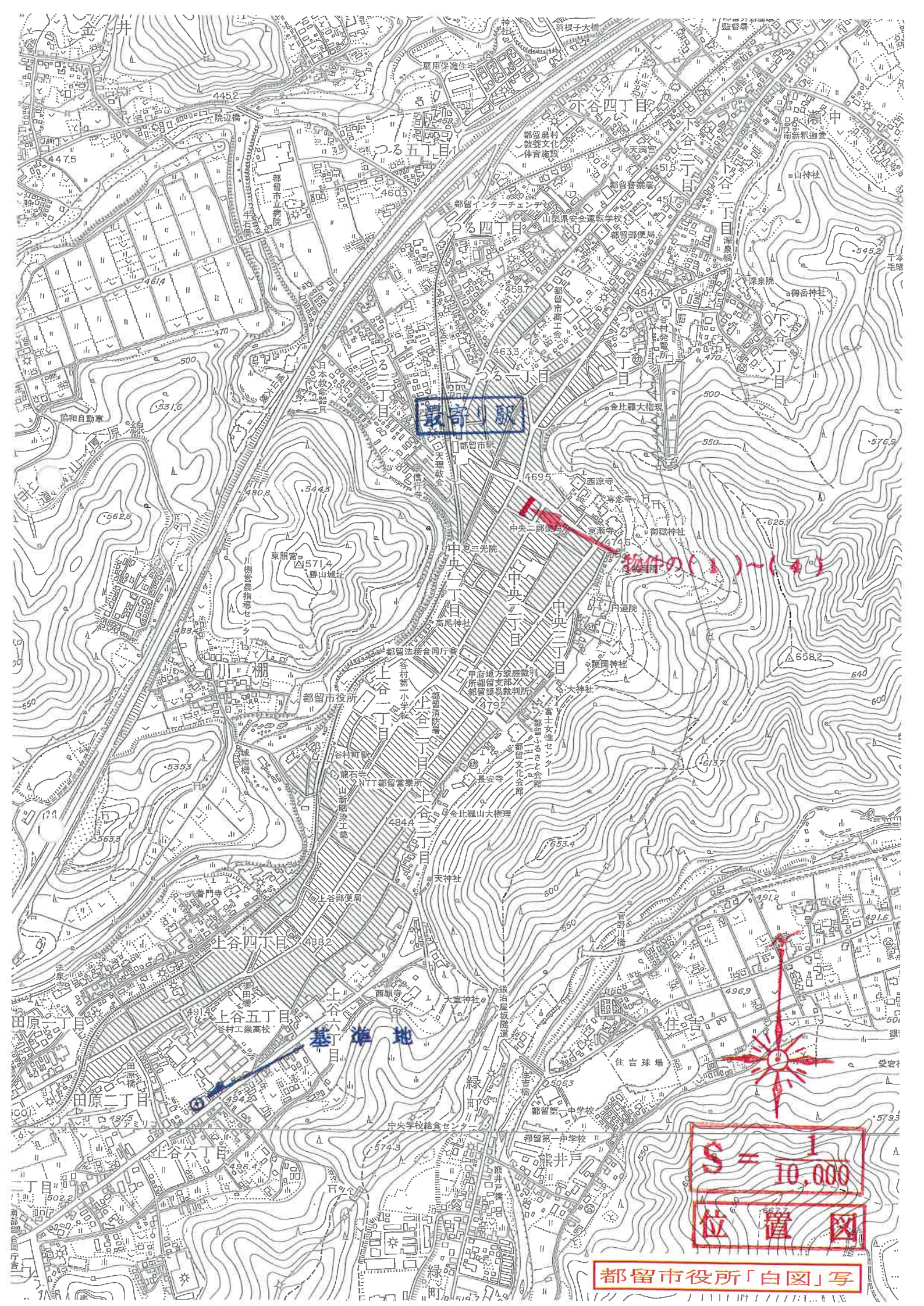
供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側が幅員約12mの舗装国道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、第2種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地域の概要：低層店舗、事務所を中心とする路線商業地域

以 上



取寄駅

物件の(1)~(4)

S = 1 / 10,000  
位置図

都留市役所「白図」写



登記年月日：平成5年4月30日

# 建物各階平面図 (1/2)

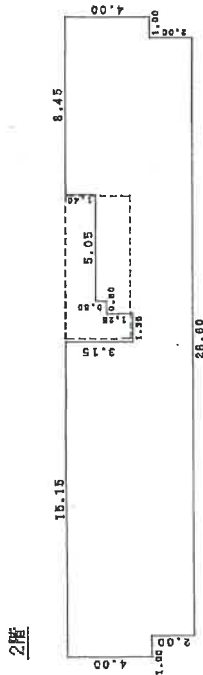
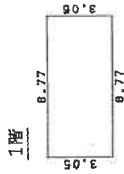
家屋番号 101番4

建物の所在 都留市中央一丁目101番地4,101番地5

物件(4)

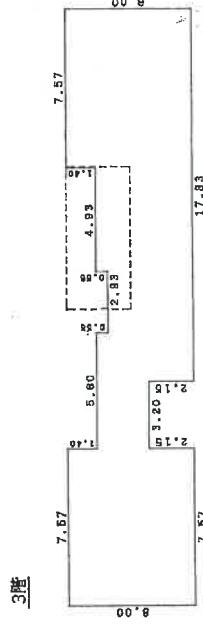
# 113326 各階平面図

水積算 8.77 x 3.05 = 20.6485  
床面積 20.64m<sup>2</sup>



水積算 28.60  
床面積 187.13m<sup>2</sup>

15.15 x 4.00 =	60.6000
28.80 x 2.00 =	57.2000
1.35 x 0.85 =	1.1475
0.80 x 2.10 =	1.2600
5.05 x 2.80 =	13.1300
8.45 x 4.00 =	33.8000
計	187.1375



水積算 144.26m<sup>2</sup>

7.57 x 8.00 =	45.4200
3.20 x 2.45 =	7.8400
2.40 x 0.55 =	1.3200
5.33 x 4.05 =	21.5865
4.93 x 4.60 =	22.6780
7.57 x 6.00 =	45.4200
計	144.2645

(基礎部分)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

5年4月1日(作製)

土地家屋

H5.4.30

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

建物図面写真

A4判に71%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。

(甲府地方事務所 大月支店 鑑印)

令和5年5月22日 甲府地方事務所

登記簿

請求番号：19-1 (1/2)

登記年月日：平成5年4月30日

113327

各階平面図

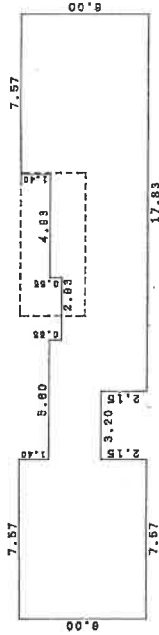
家屋番号 101番4

建築物各階平面図(3/2)

都留市中央一丁目101番地4,101番地5

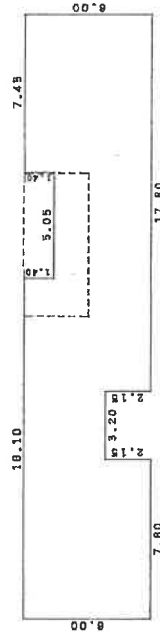
建築物の所在

4階



床面積

5階



床面積

(目録裏12)

(裏紙裏)

作製者 土地家屋

申請人

縮尺 1/

5年4月1日(作製)

縮尺 1/250

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(2/2)

A4半目に71%縮小

建築物平面図

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。  
(甲府地方法務局大月支店管轄)  
令和5年5月22日 甲府地方法務局 登記官

請求番号：19-1