

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)
5	820,000 656,000		164,000	14,270	不明
備考					



物 件 目 録

5 所 在 都留市中央一丁目
地 番 296番7
地 目 宅地
地 積 57.93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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：店舗，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積：1階約52平方メートル，2階約50平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

隣地（地番296番6及び297番2）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。



物 件 目 録

5 所 在 都留市中央一丁目
地 番 296番7
地 目 宅地
地 積 57.93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5)

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

5 所 在 都留市中央一丁目
地 番 296番7
地 目 宅地
地 積 57.93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7番7号」付近
土地	物件5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 5） <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" 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"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 <div style="margin-left: 100px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日 </div>
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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

占有者及び占有権原(物件 5 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ B (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	100年以上前から(ただし、確認できないため最初の契約は以下のとおり。)
最初の契約日	昭和44年頃
契約等期間	昭和44年 5月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成1年4月 日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成21年 5月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和11年 4月 日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 6,400円(毎偶数月末日限り 翌2か月分12,800円支払) <input type="checkbox"/> 前払()分()円 <input type="checkbox"/> 相殺()分()円
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 ()円 □保証金 ()円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件 5 関係)	
所 在	都留市中央一丁目7番7号
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階:約52㎡ 2階:約50㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 昭和44年頃
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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

物件5の隣接地については境界標がなく、従って境界不明確とした。

(1) 所在・地番 都留市中央一丁目296番6

現況地目 宅地

地積 50.11㎡

所有者 D

調査の理由 物件5との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 都留市中央一丁目297番2

現況地目 宅地

地積 21.55㎡

所有者 E

調査の理由 物件5との境界が不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
<p>■ D (目的外建物占有者)</p>	<p>1 この店舗は、私の所有する建物ではありません。建物所有者はBさんで、私はBさんから店舗営業のため、建物を賃借しています。</p> <p>2 店舗の底地がAさんの所有ということは知っています。建物所有者のBさんがAさんから土地を借りていることも知っていますが、土地についての賃貸借契約の具体的な内容についてはわかりません。</p> <p>3 私がBさんから目的外建物を借り始めたのが34年位前で、私が借りる前は、10年間位「小僧寿し」が借りていました。私は「小僧寿し」が出てから目的外建物を借りました。ですから目的外建物は、「小僧寿し」が借りる時にはあったこととなりますが、それ以上はわかりません。目的外建物の建築者は、Bさんのお父さんかも知れませんが、詳しいことはわかりません。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和5年5月29日聴取)</p>
<p>■ B (物件5占有者)</p>	<p>1 物件5を借り始めたのがいつなのかは分かりませんが、少なくとも私の幼少時から、物件5上に祖父母が店舗兼居宅を建てて商売をしながら住んでいましたので、そのことを考えると、物件5を、私の祖父母が借り始めて100年以上は経っていると思います。</p> <p>2 物件5上の目的外建物は、亡くなった私の夫(C)が建てました。</p> <p>3 建築時期は、はっきりとは覚えていませんが、昭和44年頃だったと思います。</p> <p>4 安達家との間の契約は、私の記憶にある限りでは、祖父が借主となり、祖父が亡くなると父が借主となり、父が亡くなるとC存命中はCが借主でしたが、平成28年9月26日にCが亡くなってからは、Aさんの同意をいただいて私が借主の地位を承継しています。</p> <p>5 賃貸借に当たり、契約書は作成していませんが、契約期間は20年で、これを合意更新してきました。</p> <p>6 賃料は、現在月額6,400円で、偶数月の末日限り、次の2か月分の賃料として12,800円を貸主Aの指定した銀行口座に振り込んで支払っています。</p> <p>7 直近では、令和5年6月に、7月8月分を支払っています。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和5年7月13日電話聴取)</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

執行官の意見

物件5の占有権原について

関係人の陳述によると、現在の目的外建物を建築したのが昭和44年頃であるとのことであり、賃貸借契約は、期間20年間であるとのことである。契約書がなく、物件5について建物所有を目的とする賃貸借が始まった時期についてははっきりしない。しかしながら、占有照会回答書の記載及び借主Bの陳述から、少なくとも現在の目的外建物建築時には同建物所有を目的とする物件5の賃貸借契約が締結されていたものと認められる。

物件5については現在の目的外建物建築以前から賃貸借契約があったとのことであるが、物件5上の建物については登記がなく、課税台帳にも登録されていないため調査ができない。

よって「占有者及び占有権原」記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

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請求書送付 (他物件に一括, 5月18日到着)
令和5年5月29日 (月) 13:00-13:50	物件所在地	物件5上の建物で営業中の店舗があったため, 店舗経営者と面談 (旅費は, 別物件で請求)
令和5年5月29日 (月) 16:30-16:55	甲府地方法務局大月支局	物件5 (他物件1個を同時) 上の目的外建物調査 (登記なし。)
令和5年5月30日 (火) : - :	当庁	物件5所有者宛て占有照会 (他物件1個を同時。送料は別物件で請求。6月12日回答到着)
令和5年5月31日 (水) 14:00-14:30	都留市役所税務課	課税台帳調査 (課税台帳に登載なし。)
令和5年6月14日 (水) 11:15-12:15	物件所在地	物件5の現況調査
令和5年6月14日 (水) 13:15-13:17	都留市役所駐車場	占有照会回答書に記載された物件5占有者 (借主) の電話番号に架電するも, 「現在使われていない。」とのメッセージあり。
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 6月14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30日 (金) 16:15-16:35	物件5占有者宅(富士河口湖町長浜)	占有照会回答書に記載のあった住所(物件5上の店舗経営者から聴取した住所も同一。)に臨場したが、当該住所はボート等の貸し出しのためのプレハブ事務所があったのみであった。
令和5年7月7日 (金) 11:50-12:15	物件所在地	物件5上で営業中の店舗経営者Dと面談(建物所有者の電話番号聴取)
令和5年7月11日 (火) 10:30-11:00	当庁	占有照会回答書に記載された貸主Aの電話番号に架電。施設長と話をしたが、Aからは聴取できなかった。
令和5年7月13日 (木) 11:00-11:40	当庁	物件5上の目的外建物所有者に架電、占有調査
<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 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

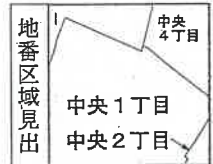
(9 枚目)

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。



請求分	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			

これは地図に記載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

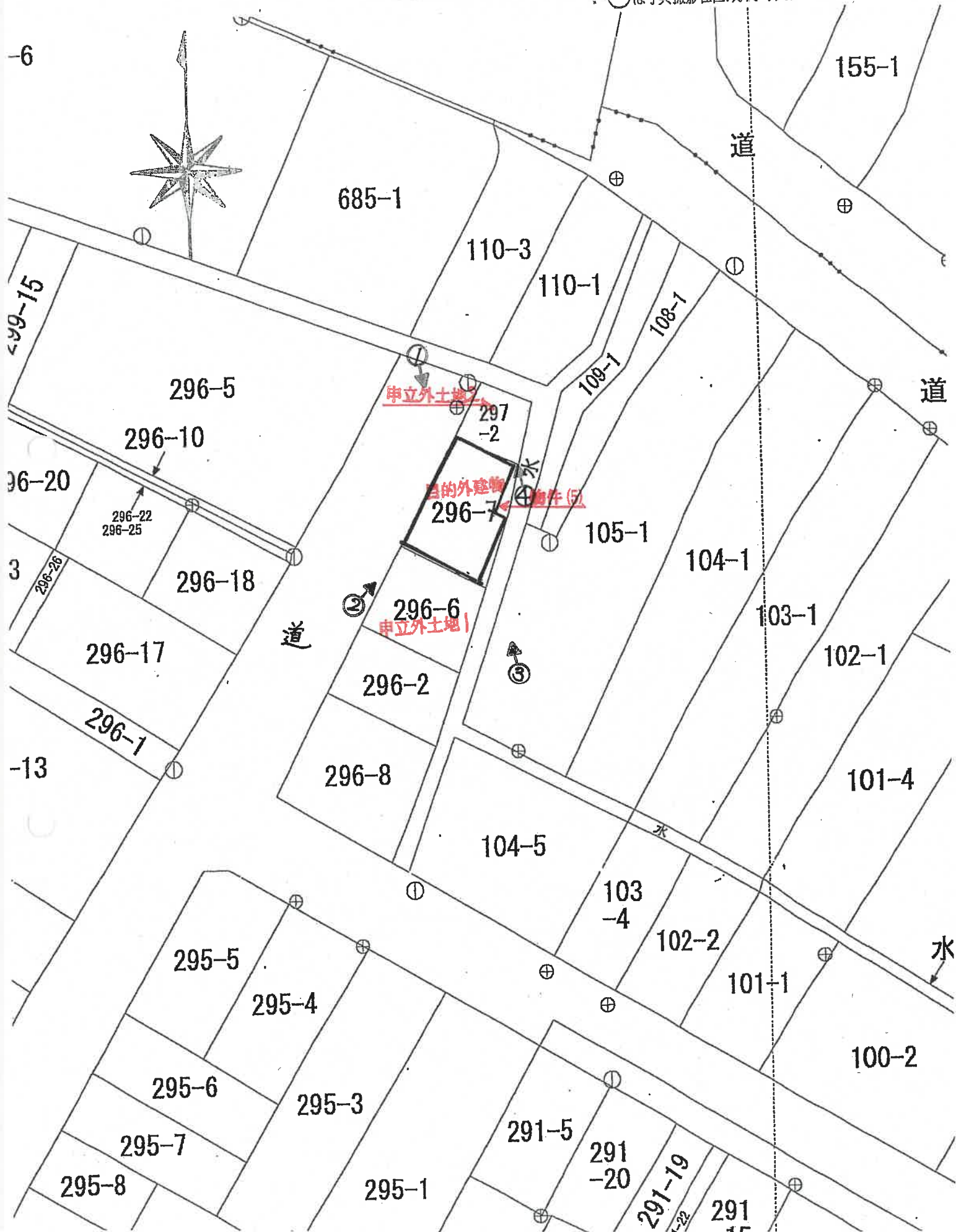
請求番号：8-1

(1/1)

(10枚目)

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。



(/ / 枚目)



1



2



3



余白

余白

令和 5年 (ケ) 第 39号
令和 5年 6月14日 現地調査
令和 5年 8月31日 評 価
(甲(競)第23207-2号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 5)

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5	金 820,000円

- ① 物件5の評価額は、目的外建物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 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
5	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
<p>○ 物件5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5上には、未登記の目的外建物が存する（「現況調査報告書」参照）。</p>			

物 件 目 録

5 所 在 都留市中央一丁目
地 番 296番7
地 目 宅地
地 積 57.93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5)

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)「中央一丁目」交差点から南西に向かう市道高尾町神社通り線から市道横町通り線を経て県道高畑谷村停車場線に至る市道沿い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)	規模 : 57.93m ² 間口 : 約9m 奥行 : 約5m~約7m 形状 : 台形 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路	北西側が幅員約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。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件5上には未登記の目的外建物が存する。	
供給処理施設	上水道 : ある。 ガス配管 : ない。 下水道 : ない。	
特記事項	・隣接地との境界が不明確である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5（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、建付減価等を乗じて、物件5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
5	45,100	0.90	57.93	1.00	0.90	2,120,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 68,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 98.9/100 & \times 100/100 & \times 100/149 & \doteq & 45,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇時点修正 : 月率▼0.10%
- ◇標準化補正 : 必要ない。
- ◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統等+5%)
環境条件(繁華性の程度+40% 供給処理施設の整備(下水道)+2%)
(条件内は総和、各条件間は相乗積)
- イ 個別格差 : 画地条件(規模が小さい▼10%)
- 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 : 境界が明確ではない。▼10%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件5について、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

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
5	2,120,000	0.20	※	420,000

※対抗力のない土地の賃借権

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
5	2,120,000	-420,000	0.80	0.60	1.00	820,000
一括価格 (合計)						820,000

ウ 市場性修正 : 目的外建物が現存する土地(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 : 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㎡

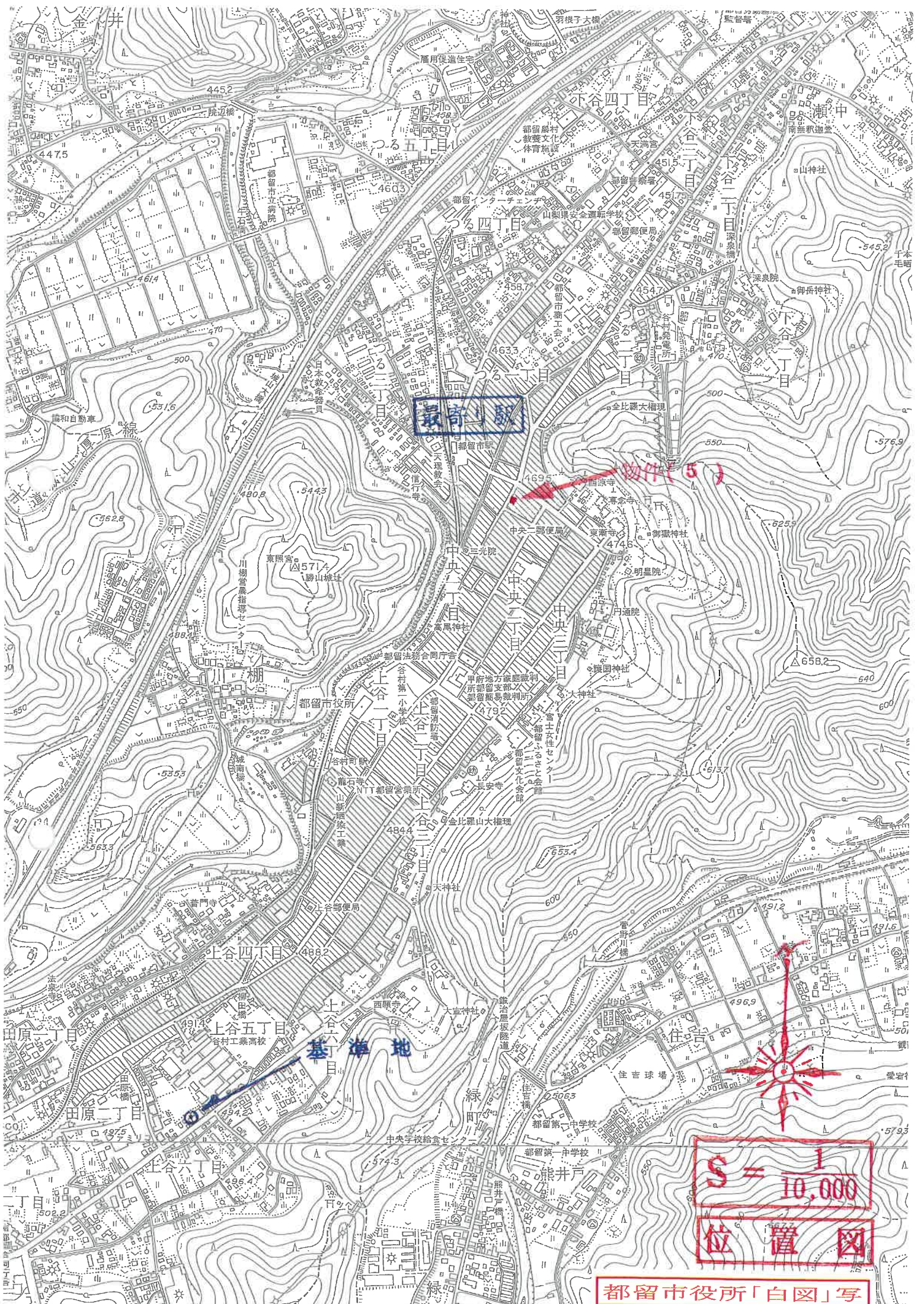
供給処理施設：水道、下水

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



都留市役所

物件(5)

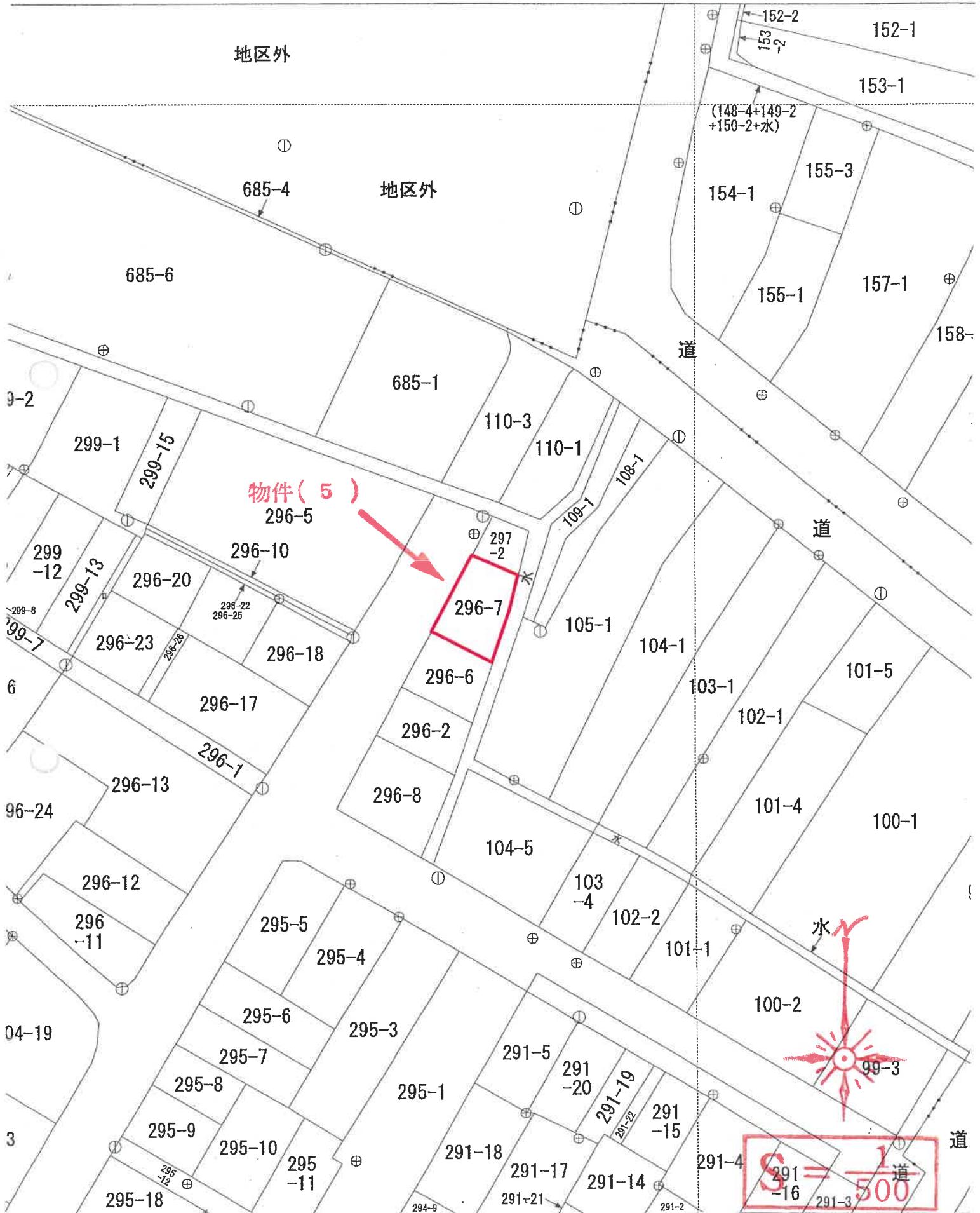
基準地

$S = \frac{1}{10,000}$
位置図

都留市役所「白図」写

9 △ 304-2 ホ 305-13 ト 96-3
0 = 305-11 ヘ 96-1

(座標値種別：図上測定)



第14条地図写

(座標値種別：図上測定)
昭和三十八年土地基本法による座標補正パラメータ (toyokubataiheizoukyu2011.par) による修正がされています。