

## 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1,2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)
6	1,620,000 1,296,000		324,000	非課税	不明
備考					



物 件 目 録

6 所 在 都留市中央一丁目  
地 番 296番17  
地 目 宅地  
地 積 118.42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】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

三町商店街振興会が占有している。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：休憩所、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階約43平方メートル、2階約42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6】

隣地（地番296番18、296番25及び296番26）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

6 所 在 都留市中央一丁目  
地 番 296番17  
地 目 宅地  
地 積 118.42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6)

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

総丁数  
枚

12 目 枚目 欠番

令和 5年 (ケ) 第 39号

### 物 件 目 録

6 所 在 都留市中央一丁目  
地 番 296番17  
地 目 宅地  
地 積 118.42平方メートル







占有者及び占有権原 (物件 6 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"/> 三町商店街振興会
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( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者代表者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 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	平成11年頃から
最初の契約日	平成11年 4月 日
契約等期間	平成11年 4月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成13年 3月 日まで 2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	令和5年 4月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 3月 日まで 2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11,280円 (毎年6月, 12月限り半年分67,680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 ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者代表者の交代に伴う契約書はあるが、目的外建物建築当時の賃貸借契約書はない。目的外建物所有を目的とする土地賃貸借であるが、2年更新の賃貸借契約であることは貸主、借主とも同様の認識であることから、契約期間を上記のとおりとしたほか、賃貸借の始期は目的外建物建築時からとした。賃料支払いについては占有者の帳簿を閲覧して確認した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

目的外建物の概況 (物件 6 関係)	
所 在	都留市中央一丁目7番16号
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■休憩所
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階:約43m <sup>2</sup> 2階:約42m <sup>2</sup>
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (三町商店街振興会) □不明
建 築 時 期	■平成11年頃 □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 ( ) □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6に隣接する土地について、境界標が設置されているところもあれば設置されていないところもあり、公図上の境界を現地に落とすことができないため、隣接地については境界が不明確として申立外土地1～3とした。なお、申立外土地(4)は、目的外建物通用口への出入りのために通行する道路であることから調査を行った。

(1) 所在・地番 都留市中央一丁目296番18

現況地目 宅地

地積 65.32㎡

所有者 C

調査の理由 物件6との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 都留市中央一丁目296番25

現況地目 宅地

地積 56.56㎡

所有者 D

調査の理由 物件6との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 都留市中央一丁目296番26

現況地目 宅地

地積 10.45㎡

所有者 D

調査の理由 物件6との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 都留市中央一丁目296番1

現況地目 公衆用道路

地積 55㎡

所有者 都留市

調査の理由 物件6上の目的外建物への出入りに通行する道路である。

## 2 物件6について

物件6は写真のとおり、南東側を道路に隣接し、隣接部分は商店街来客用駐車場となっており、概ね土地建物位置関係図に図示した範囲に目的外建物がある。

## 3 井戸について

物件6上には、その南側に井戸がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

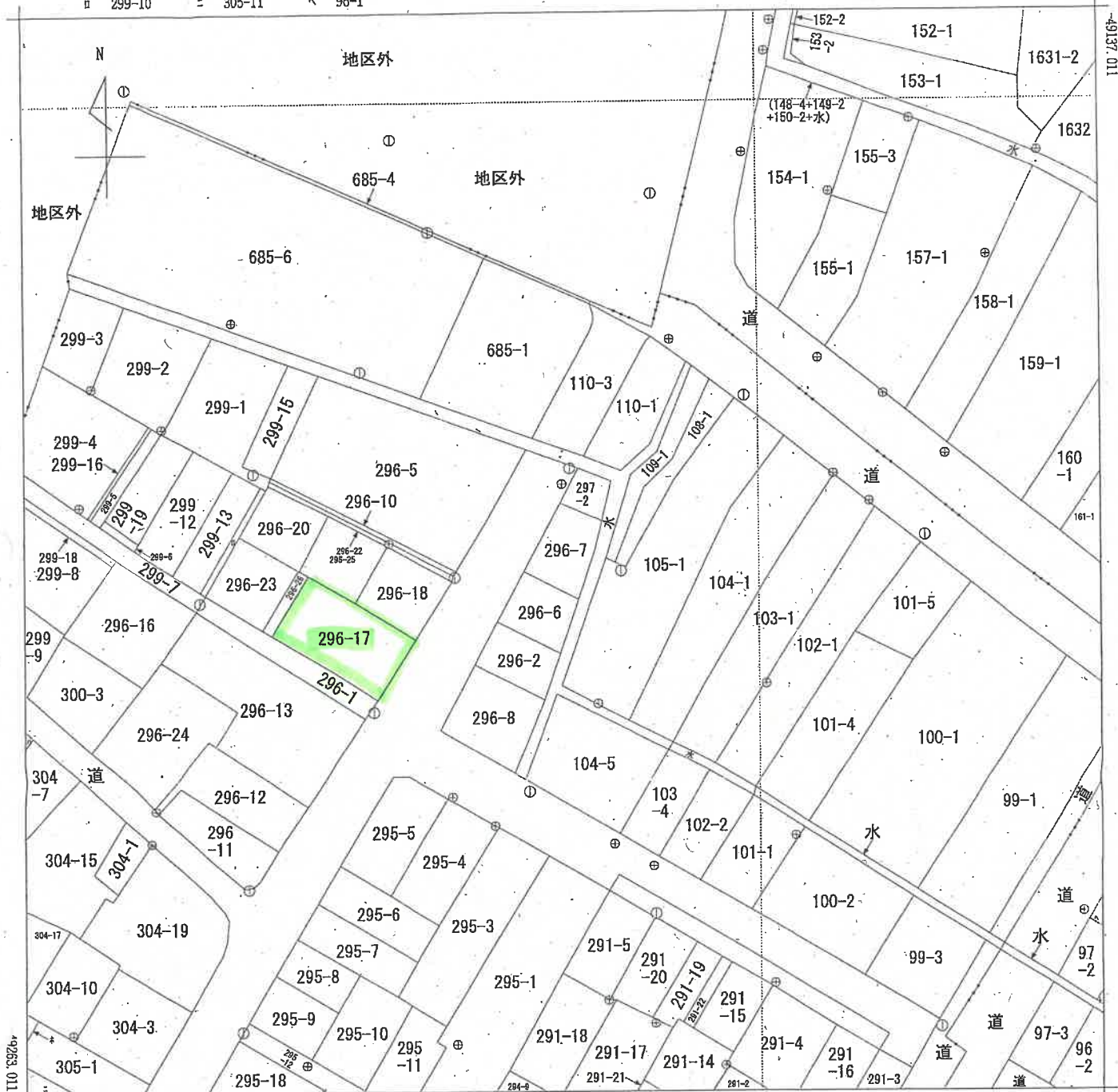


調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年5月11日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局大月支局宛て登記等請求書送付 (他物件に一括, 5月18日到着)
令和5年5月29日 (月) 14:00-14:25	物件所在地	物件6上には建物あり。近隣住民を訪問聴取したところ, 「三町商店街振興会」の建物であること, 同会の会長を教示してもらった。
令和5年5月29日 (月) 14:30-15:50	物件所在地付近	物件6占有者代表者宅を訪問。面談。
令和5年5月29日 (月) 16:30-16:55	甲府地方法務局大月支局	物件6 (他物件1個を同時) 上の目的外建物調査 (登記なし。)
令和5年5月30日 (火) : - :	当庁	物件6所有者宛て占有照会 (他物件1個を同時, 他物件に一括。)
令和5年6月14日 (水) 11:55-12:15	物件所在地	物件6の現況調査
令和5年6月14日 (水) 13:30-15:10	物件所在地付近	物件6占有者代表者宅を訪問。面談。
<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

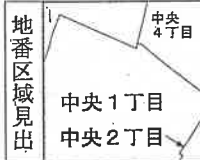
イ 295-19    ハ 304-2    ホ 305-13    ト 96-3  
 ロ 299-10    ニ 305-11    ヘ 96-1

(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。



請求部分	所在 都留市中央一丁目		地番 296番7	
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号 VIII
作成年月日	平成9年2月	分類	地図(法第14条第1項)	
備付年月日(原図)	平成10年5月25日	種類	地籍図	
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

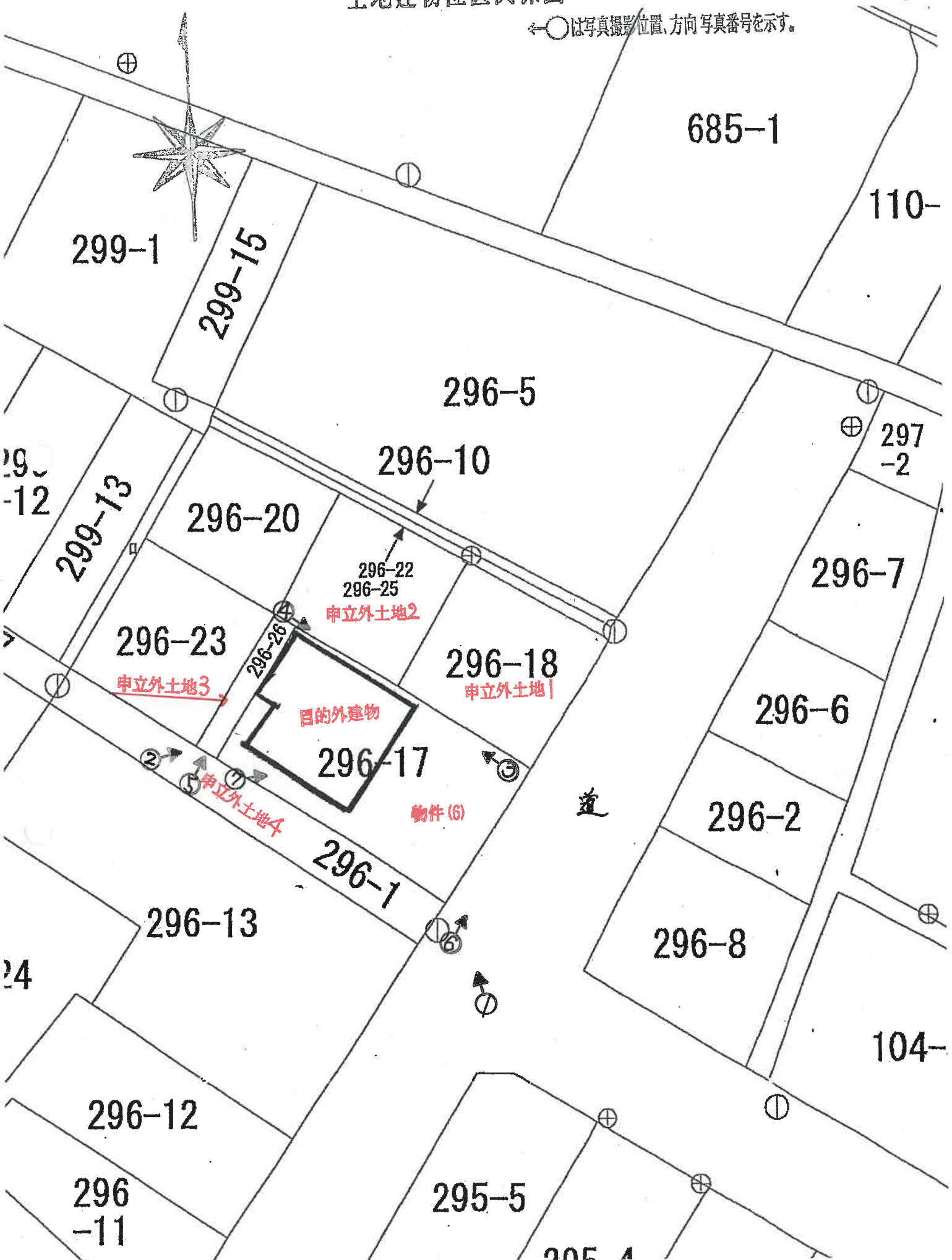
(1/1)

( 8 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。







1

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



2

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



3

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

( // 枚目)

4



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

5



---

---

---

---

---

---

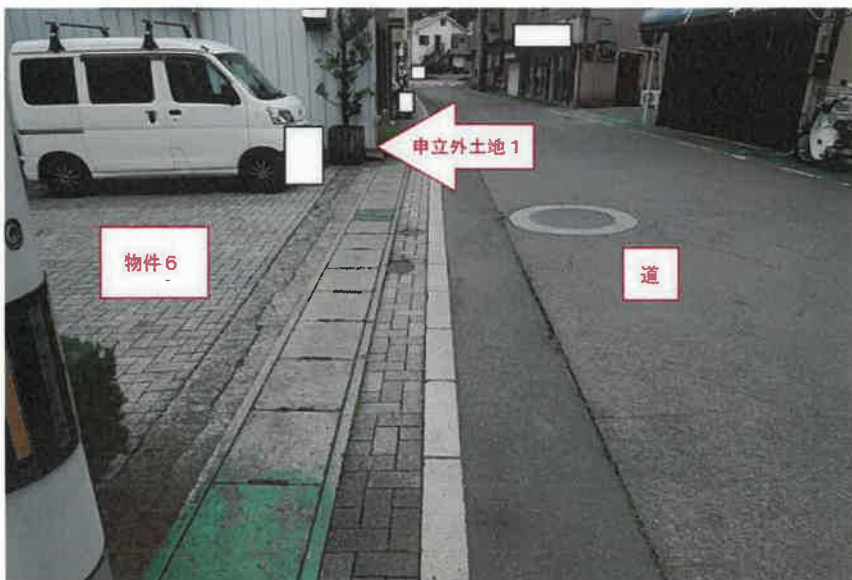
---

---

---

---

6



---

---

---

---

---

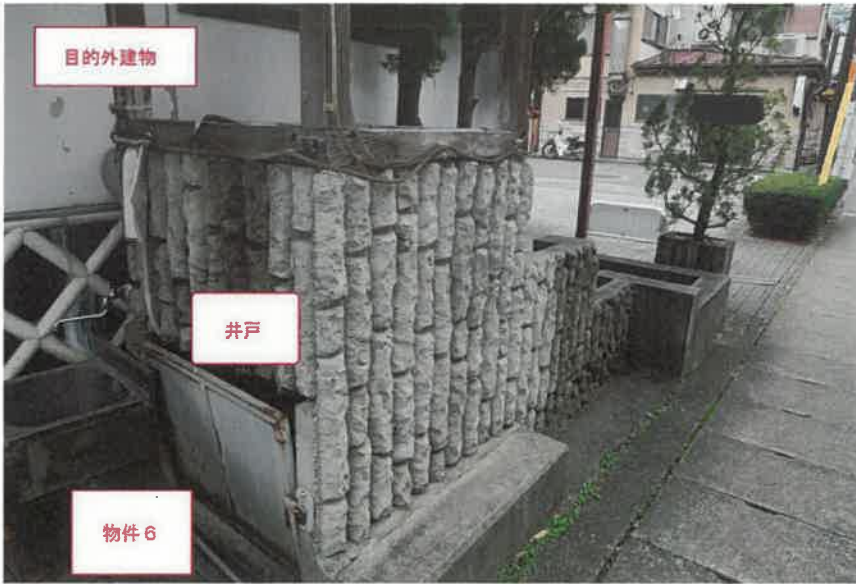
---

---

---

---

---



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23207-3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 1, 6 2 0, 0 0 0 円

- ① 物件6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
6	所在地 地積	在番 目積	物件目録記載のとおり 左記のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 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。</li><li>○ 物件6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）。</li></ul>			

物 件 目 録

6 所 在 都留市中央一丁目  
地 番 296番17  
地 目 宅地  
地 積 118.42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	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 : 118.42㎡ 間口 : 約8m(南東側) 奥行 : 約14.5m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 角地	
接面道路	南東側が幅員約7mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に、南西側が幅員約2mの舗装市道(建築基準法第42条第2項該当道路)に、各々略等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件6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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地との境界が不明確である。</li> <li>・物件6上の目的外建物の南側に井戸がある。</li> </ul>	



## 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、建付減価等を乗じて、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	45,100	0.88	118.42	1.00	0.90	4,230,000

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

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

◇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(規模がやや小さい▼5% 角地+3% セットバックを要する▼10%)  
(相乗積)

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 : 隣接地との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6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
6	4,230,000	0.20	※	850,000

※ 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
6	4,230,000	-850,000	0.80	0.60	1.00	1,620,000
一括価格 (合計)						1,620,000

- 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

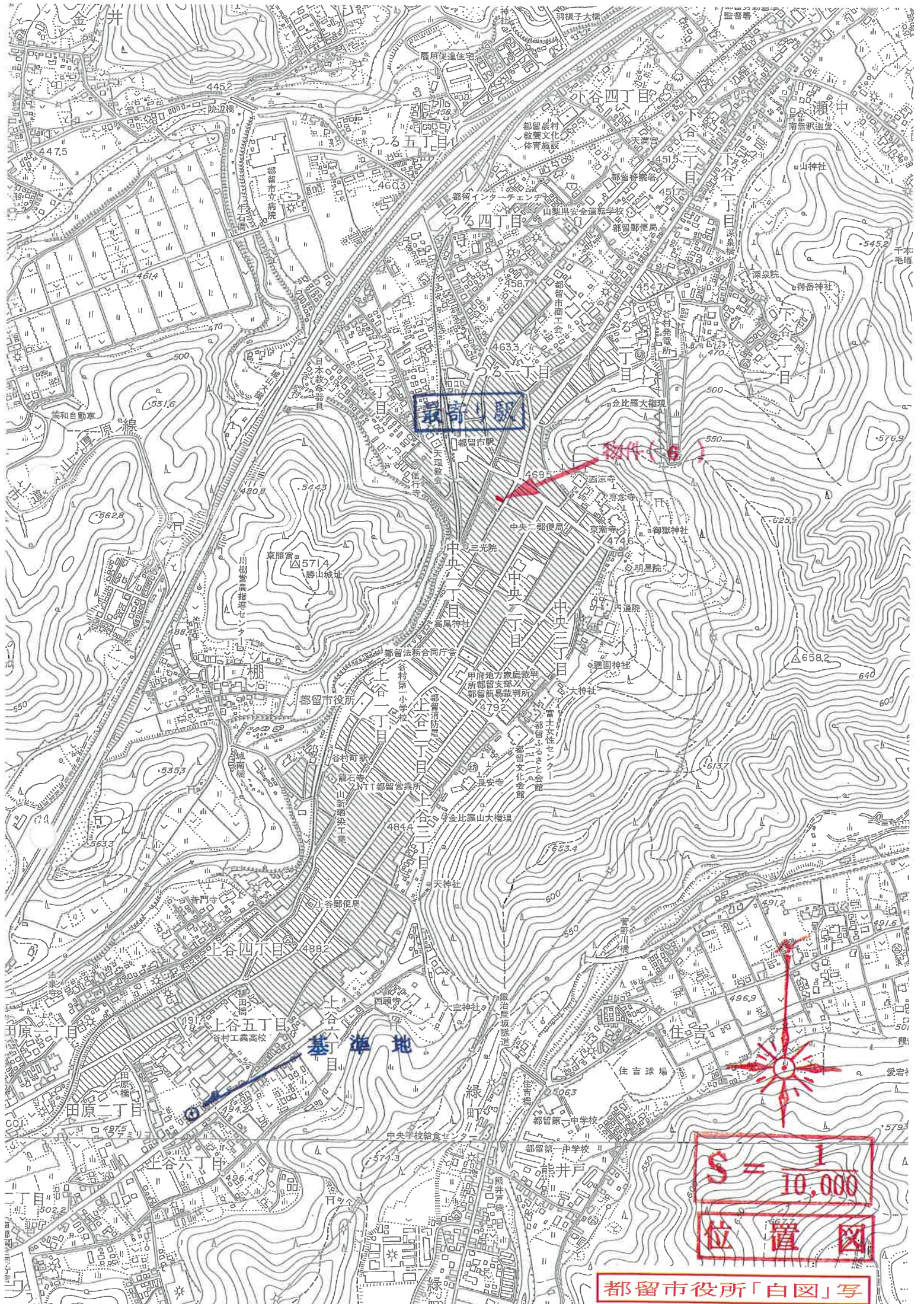
接 面 街 路：南東側が幅員約12mの舗装国道に接面

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





最高峰

物件(6)

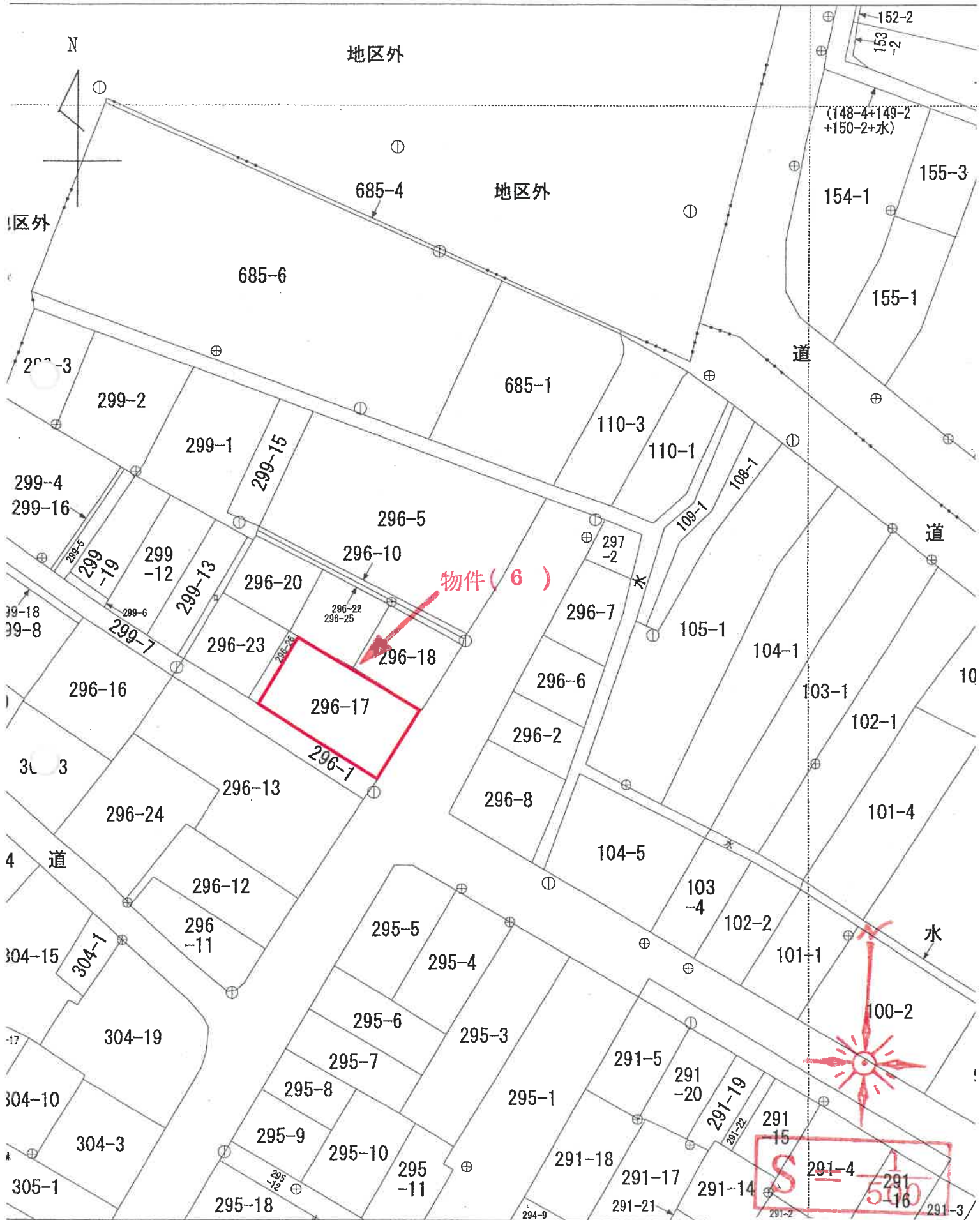
S = 1  
10,000  
位置図

都留市役所「白図」写



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)



7032.278 (座標値種別：図上測定)

第14条地図写

国土交通省国土院が公表した座標値種別正誤表(https://www.kourei.go.jp/2011/03/20110301.html)による修正がなされています。