

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14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 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月14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 7年 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4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 7年 3月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 都留市中央一丁目                         |
|   | 地 番   | 306番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 105.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 都留市中央一丁目 306番地8                  |
|   | 家屋 番号 | 306番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造珪鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 58.30平方メートル<br>2階 49.79平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年12月 3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, 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, 2】

なし

---

---

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306番7, 306番3及び306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。



## 物件目録

- 1 所 在 都留市中央一丁目  
地 番 306番8  
地 目 宅地  
地 積 105.57平方メートル
- 2 所 在 都留市中央一丁目 306番地8  
家屋 番号 306番8  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 58.30平方メートル  
2階 49.79平方メートル



令和 6年(又)第 30号  
令和 6年 8月30日受理  
令和 6年10月11日提出

## 現況調査報告書

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 306番8  
地 目 宅地  
地 積 105.57平方メートル
- 2 所 在 都留市中央一丁目 306番地8  
家屋 番号 306番8  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 58.30平方メートル  
2階 49.79平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	「都留市中央一丁目8番8号」														
土地	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"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(概ね) <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」記載の通り														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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 居宅(空家) として使用している <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
]	保管開始日	令和	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



## そ の 他 の 事 項

### 1 物件1について

物件1の形状は、公図に表示された境界線と、現地の境界を示す地物の形状が、特に東側において異なっており（写真7参照。公図のようにクランクになっていないか、公図に表示されたよりもクランクが小さい。）。また、公図上の境界線の端に相当すると思われる現地の地点付近に杭や鉄などが設置されておらず、そのため、簡易計測結果は公図上の距離とはやや異なっている。なお、簡易計測に当たり、見通しが利かない部分が多く、計測値は各境界を分割して計測した値を合計している。

よって、物件1の形状は、公図上の形状と概ね一致していると判断したが、公図上の境界を現地に落とすことは困難である。

### 2 物件2の占有について

予備調査を行った結果は、郵便受けに郵便物がなく、占有調査は不奏功であった。現況調査においては解錠技術者によって解錠し、物件2内に立ち入ったところ、生活のための家具等は置かれておらず（写真8～13参照）、残置されている目的外動産があり、その中に令和6年7月分の上水道検針票があり、その名宛人がA（債務者）であり、記載された住所も物件所在地と一致したことから、Aが居宅として使用し占有していたが現在は空き家となっているものと認めた。

また、残置された目的外動産からは、A以外の第三者による占有は認められなかった。

なお、写真5、6のとおり、軽自動車であっても敷地（物件1）内への自動車の乗り入れは困難であり、自動車については、近隣に駐車場を確保する必要があると思われる。

### 3 物件2について

物件2内は、添付写真のとおりであり、家電製品や寝具等生活のための動産類は見当たらず、空き家状態であった。

### 4 申立外土地

1に記載のとおり、公図を現地に落とすことが困難と認めたことから、公図上物件1に隣接する各土地を境界不明確として調査した。

#### (1) 所在・地番 都留市中央一丁目306番7

現況地目 宅地

地積 122.47㎡

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306番3

現況地目 宅地

地積 126.50㎡

所有者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

#### (3) 所在・地番 都留市中央一丁目306番1

現況地目 宅地

地積 383.01㎡

所有者 D

調査の理由 物件1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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月3日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局大月支局宛て登記等交付請求 (84円, 9月9日到着140円)
令和6年9月25日 (水) 9:50-11:00	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 占有調査 (不在であり, 郵便受けに郵便物が見当たらなかった。)
令和6年9月25日 (水) : - :	当庁	現況調査日程通知 (84円)
令和6年10月4日 (金) 13:45-15:00	物件所在地	現況調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 E 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月 4日 評価人同行		

(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 295-15  
ロ 322-4

404-3

(座標値種別：図上測定)

+37063.174



(398-2+398-4+399-1+399-3+400-4+401-3+401-5+402-3+411-2+411-3  
+道+398-1+399-2+400-3+401-1+401-4+402-1+411-1+411-4+411-5)

+36938.174

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
中央1丁目

請求部	所在	都留市中央一丁目			地番	306番8	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	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。

(甲府地方法務局大月支局管轄)

令和6年8月1日  
札幌法務局

地図整理番号：M23756

登記官

(5 枚目)

登記年月日：昭和48年2月17日

113386

家屋番号 306~8

建物の所在 宇都宮市下谷町中継馬06番地8

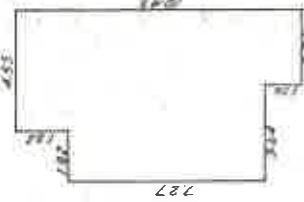
建築物各階平面図

昭和48年2月5日  
作製年月日

作製者

1階

4.55 X 1.82 = 8.2810  
 7.27 X 6.37 = 46.3099  
 2.73 X 1.36 = 3.7128  
 58㎡~~28.10~~



2階

3.03 X 0.60 = 1.8180  
 4.55 X 1.82 = 8.2810  
 7.27 X 5.46 = 39.6942  
 49㎡~~79.42~~



(日 測 運 15)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/500 1/200

S48.2.17

A4判に縮小

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。  
(伊府地方方法務局大月支高審判)  
令和6年8月1日 札幌法務局

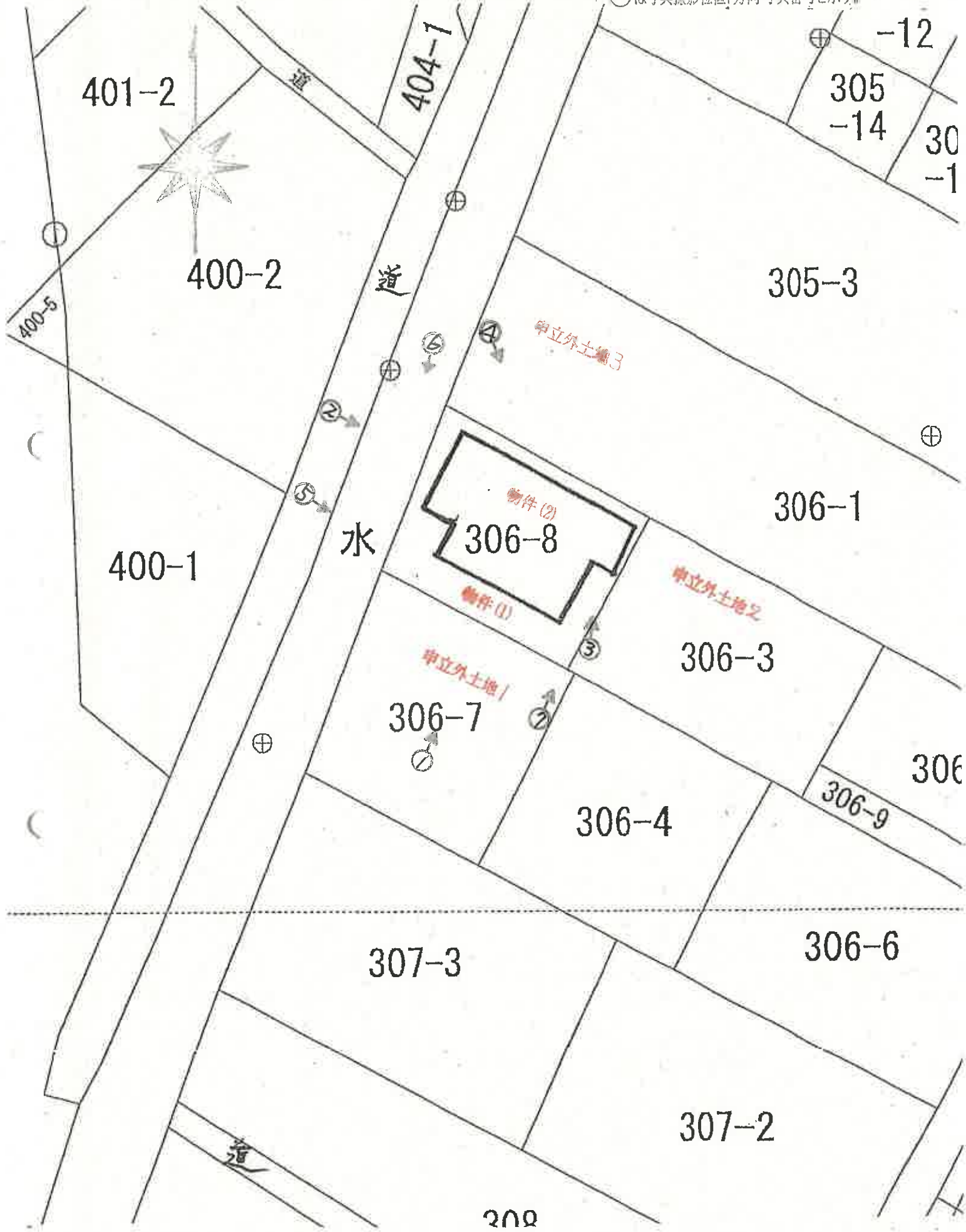
登記官

6 枚目

地図整理番号：M23757

土地建築登記簿関係図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

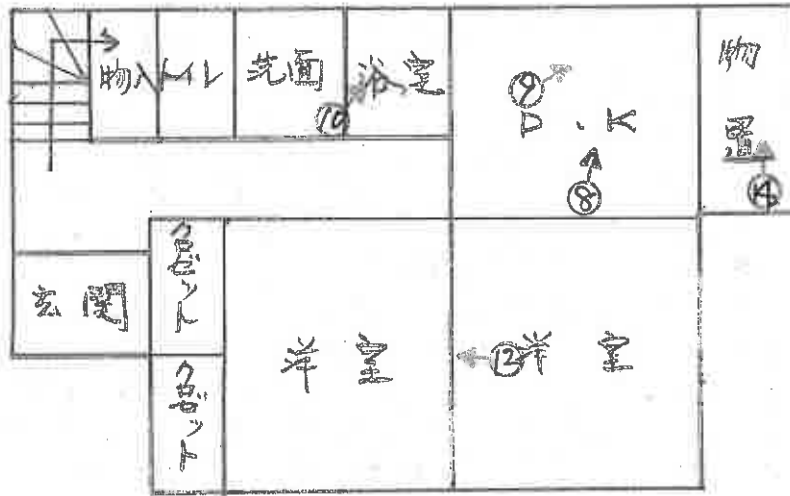


# 間取図

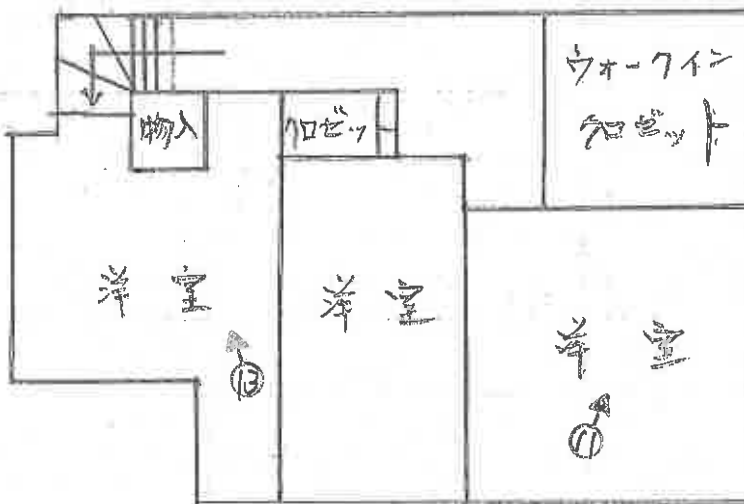


←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

## 1 階



## 2 階







1

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



2

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



3

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

4



5



6





7



8



9





10

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



11

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



12

---

---

---

---

---

---

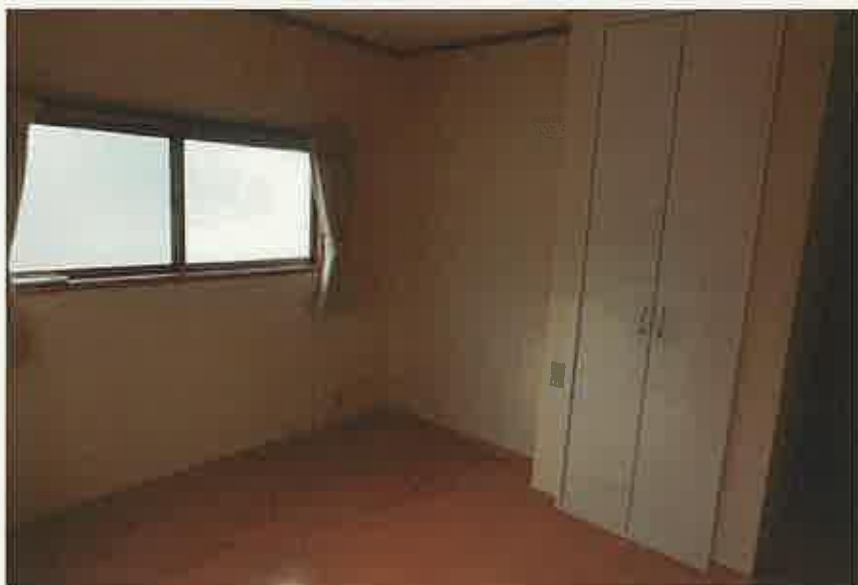
---

---

---

---

13



14



余白

令和 6年 (又) 第 30号  
令和 6年10月 4日 現地調査  
令和 6年11月13日 評 価  
(甲(競)第24216号)

甲府地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
窪 田 修

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 0 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び物件2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1の内訳価格は、物件2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 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	所在地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所家屋番号種類構造積 床面積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1及び物件2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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 都留市中央一丁目                         |
|   | 地 番   | 306番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 105.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 都留市中央一丁目 306番地8                  |
|   | 家屋 番号 | 306番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 58.30平方メートル<br>2階 49.79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）

位置・交通	私鉄富士急行線「都留市」駅の南方経路約230mに所在する。	
付近の状況	私鉄富士急行線と県道高畑谷村停車場線に挟まれた戸建住宅を中心にアパートも見られる住宅地域。	
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 その他の規制	都市計画区域(非線引き) 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 特別工業地区
画地条件 (規模, 形状等)	規模 : 105.57m <sup>2</sup> 間口 : 約9m(北西側) 奥行 : 約11m~約12m 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4mの片側歩道付舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に、幅約1.5mの水路を介して接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1上には物件2の建物が存する。	
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。	



## 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年1月20日新築 約51年 満了している。
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 亜鉛メッキ鋼板 モルタル外 クロス貼り外 クロス貼り外 フローリング外 浴室・トイレ等 特記すべきものはない。
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	地上2階建 居宅 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品等	普通	
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しているが、3～4年前に内部及び外観の一部が改修されている。保守管理の状態は普通。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	既述の通り、近年リフォームされている。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (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、建付減価等に乗じて、物件1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
1	33,200	0.96	105.57	1.00	0.95	3,200,000

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

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $40,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/104 \times 100/116 \approx 33,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : ±0.0%

◇標準化補正 : 画地条件(方位+4%)

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統+5%)  
 環境条件(居住環境+10%) (相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件(方位+1% 道路との接面状況(水路介在)▼5%) (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 : 境界不明確▼5%

#### ② 物件2 (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2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
2	160,000	108.09	0.10	1.00	1,730,000

ア 再調達原価 : 160,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 108.09㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過しているが、近年リフォームされていることから、現在価値を10%と査定した。

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1については土地利用権等価格を控除し、物件2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。

なお、対象建物が存する地域は戸建住宅地域であることから、収益還元法は適用しなかった。

### 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
1	3,200,000	0.55	法定地上権	1,760,000

### 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	3,200,000	-1,760,000	1.00	0.60	1.00	860,000
2	1,730,000	+1,760,000	1.00	0.60	1.00	2,090,000
一括価格(合計)						2,950,000

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

所 在：都留市田原1丁目422番  
「田原1-14-11」

地 目：宅地

価 格：40,100円/㎡

位 置：私鉄富士急行線「都留文科大学前」駅の北東方経路約710m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：289㎡

供給処理施設：水道

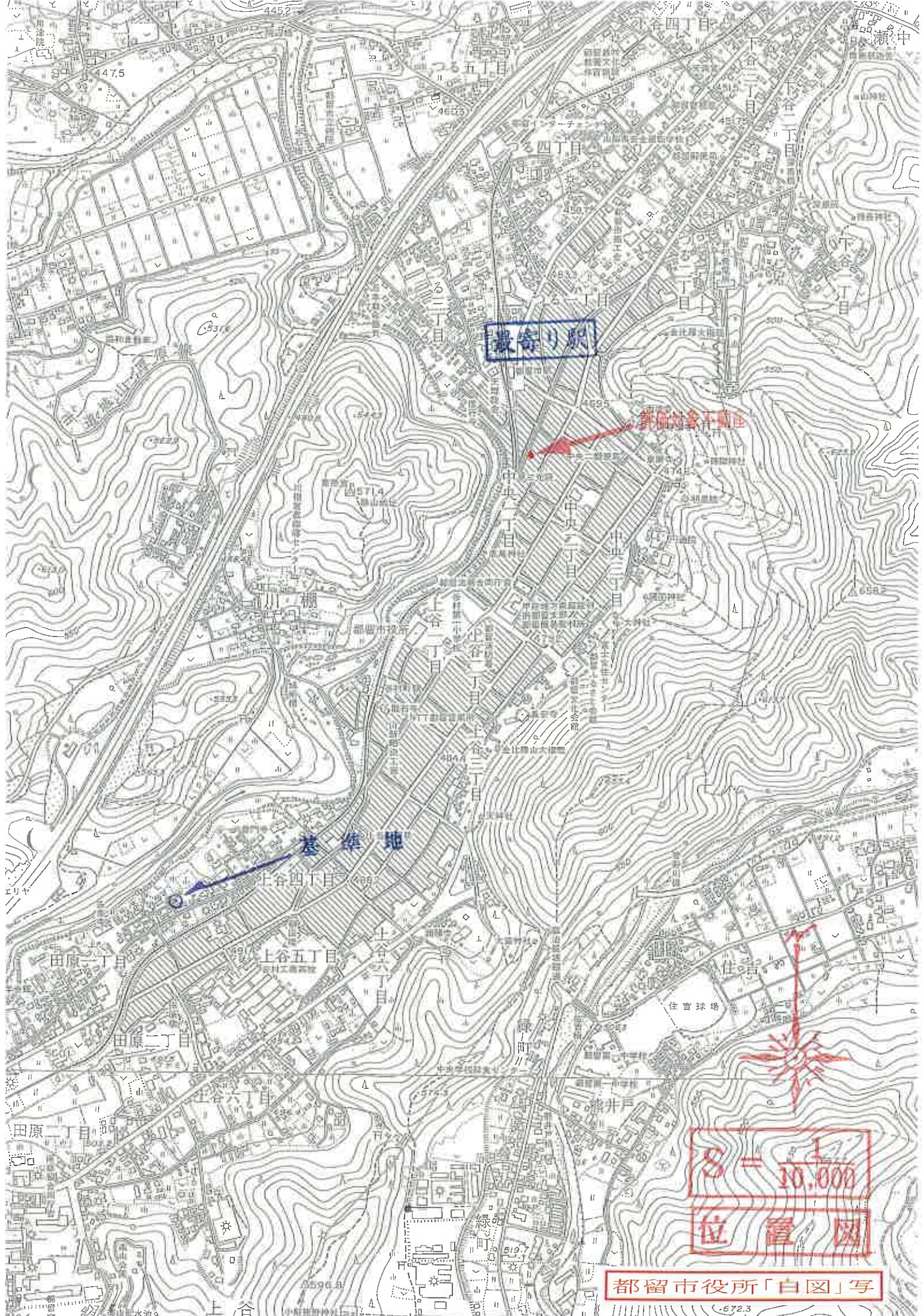
接 面 街 路：南東側が幅員約5.2mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地域の概要：一般住宅のほかに、アパート等が見られる住宅地域

以 上





最寄り駅

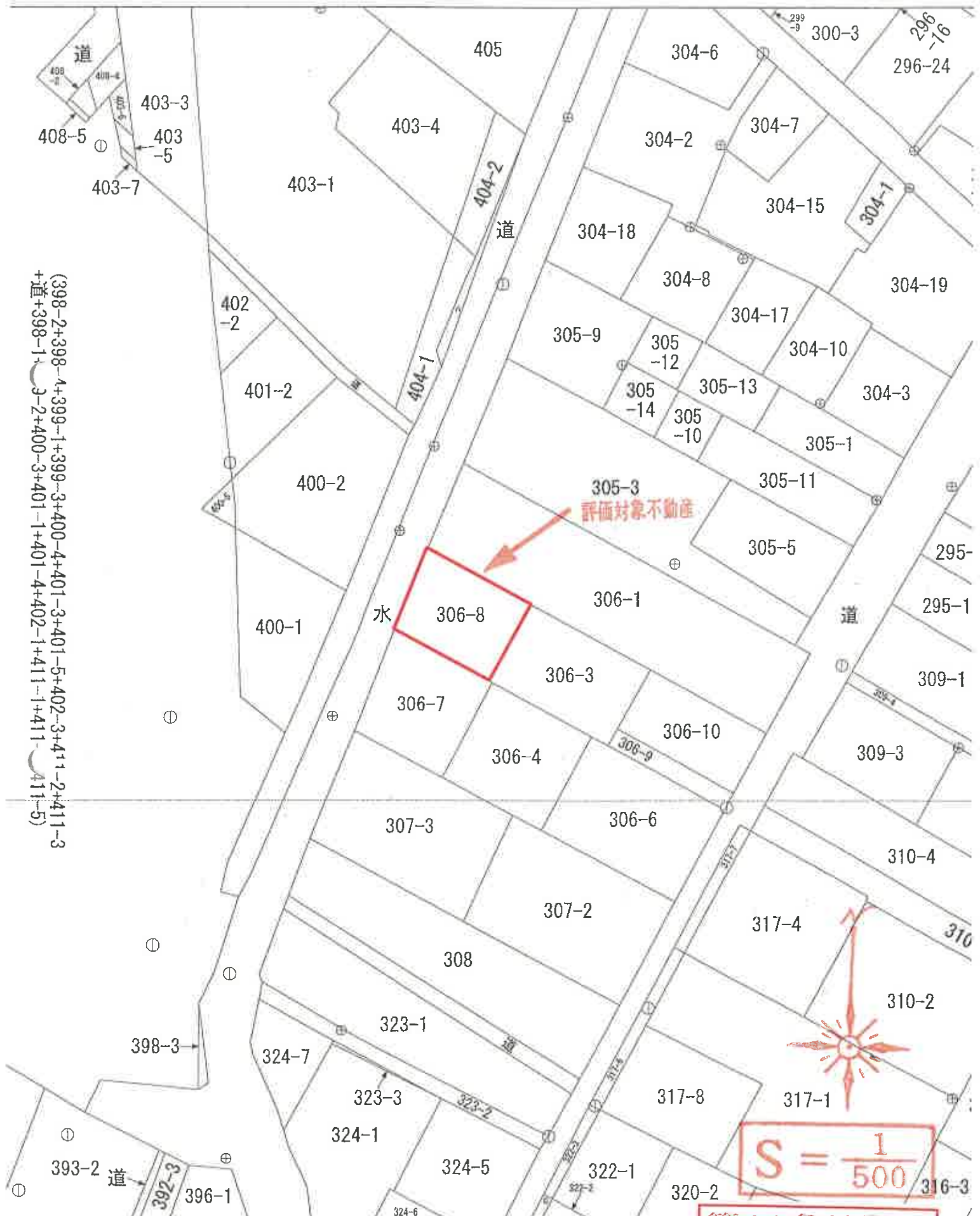
新築対象不動産

基準地

S = 1/10,000  
位置図

都留市役所「白図」写





(398-2+398-4+399-1+399-3+400-4+401-3+401-5+402-3+411-2+411-3  
 +道+398-1+3-2+400-3+401-1+401-4+402-1+411-1+411-4+11-5)

**S = 1/500**

**第14条地図写**

登記年月日：昭和48年2月17日

113386

建各階平面図

家屋番号	306~8
建物の所在	東京都目黒区三軒が通3丁目06番地8

昭和48年2月5日  
製作年月日

製作者

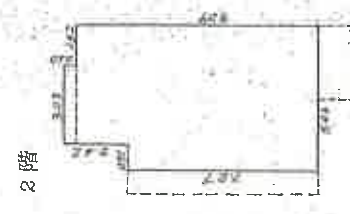
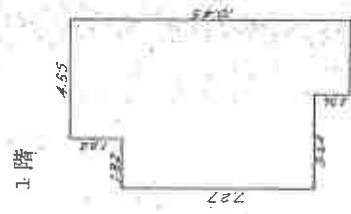
申請人

1階

4.55 X 1.82 = 8.2810  
 7.27 X 6.57 = 46.8579  
 2.73 X 1.36 = 3.7128  
 58<sup>㎡</sup> 3637

2階

3.05 X 0.60 = 1.8180  
 4.55 X 1.82 = 8.2810  
 7.27 X 5.46 = 39.6942  
 49<sup>㎡</sup> 7812



(日 測 連 15)

縮尺 1/500 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

S48.2.17

A4判(こ71%縮小)

建物図面写

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。  
 (甲府地方方法務局大月支局 発)

令和6年9月11日 甲府地方方法務局

登記官

請求番号：5-2