

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 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 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 15 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 6 月 5 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 5 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 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 4 月 8 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 | 富士吉田市上吉田一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 2 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 2 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月 5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1, 2】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地(地番827番3)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

本件土地は、売却対象外の土地(地番827番6)への通行のため無償で利用されている。

《 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 富士吉田市上吉田一丁目
地 番 8 2 7 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 4 7 平方メートル
- 2 所 在 富士吉田市上吉田一丁目
地 番 8 2 7 番 5
地 目 雑種地
地 積 2 4 7 平方メートル



令和6年（ケ）第95号

令和 6年10月16日受理

令和 6年11月 7日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 2 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 2 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 7 平方メートル |



※ 前頁のチェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	駐：駐車場	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●B●●● (占有会社の代表取締役)	1 本件競売の対象である青空駐車場（物件1・2の土地）については、ペンキ線が経年とともに剥げ落ちてしまっており、外観上、駐車区画が判別できない箇所もありますが、全部で21台分の駐車区画があります。 市道側の区画（1番駐車場）から番号が付されており、奥の最後の区画が21番駐車場になります。 2 この駐車場の大方（1～12番駐車場・14～21番駐車場）は、私が代表取締役を務める会社（富士ハウス工業株式会社）が、土地所有会社（FHK株式会社）から使用賃借して、主に、従業員用の駐車場に供しています。 なお、土地所有会社（FHK株式会社）と、実行担保権の債務者たる会社（FF株式会社）は解散した上で、清算手続を行っており、清算の範囲内で存続しているものと認識しています。 一方で、土地占有会社（富士ハウス工業株式会社）は、上記2社に係る清算手続がなされるに当たり、現状のFHK株式会社から分割して設立された事業承継法人であり、主に、建設業・不動産業に従事しています。 ところで、紛らわしい話になり恐縮ですが、FHK株式会社がかつて営業していた当時の前商号も「富士ハウス工業株式会社」でありました。ただし、上記説明のとおり、【土地所有会社＝旧・富士ハウス】と【土地占有会社＝新・富士ハウス】は、別々の法人であることも、念のため付言しておきます。 3 13番駐車場については、「占有者及び占有権原」欄に記載のとおり隣地の居住者（隣地（827-6）の登記上の所有者）である●A●●●が賃借して使用しています。 なお、契約当初は、2番駐車場を賃貸借の対象物件としていましたが、契約当事者間の合意により、現在の駐車位置は、13番駐車場に変更されています。
●C●●● (占有会社の不動産部長)	1 隣地（827-6）上の2棟の隣地の居住者らが、この駐車場側に出入口を設けて（写真3・5）、隣接市道に至るために通行していますが、その通行に当たり、駐車場の所有会社（FHK株式会社）は、特段の対価を請求しておらず、事実上、無償通行を容認している状況にあります。

2 更地状態の隣地（827-3）は、私が個人で所有する土地ですが、その一部も（約3mの幅にわたって）舗装されており、外観上、物件2の土地との間の境界線は判然としていません（写真2）。

この隣地は、駐車場の奥の区画に車庫入れする際の転回スペースとしては有用であり、更地のまま放置されている現状に限っては、そのように利用していただいても、特段の差し支えはありませんが、この隣地自体が、駐車場の一部として常用されているという認識まではありません。

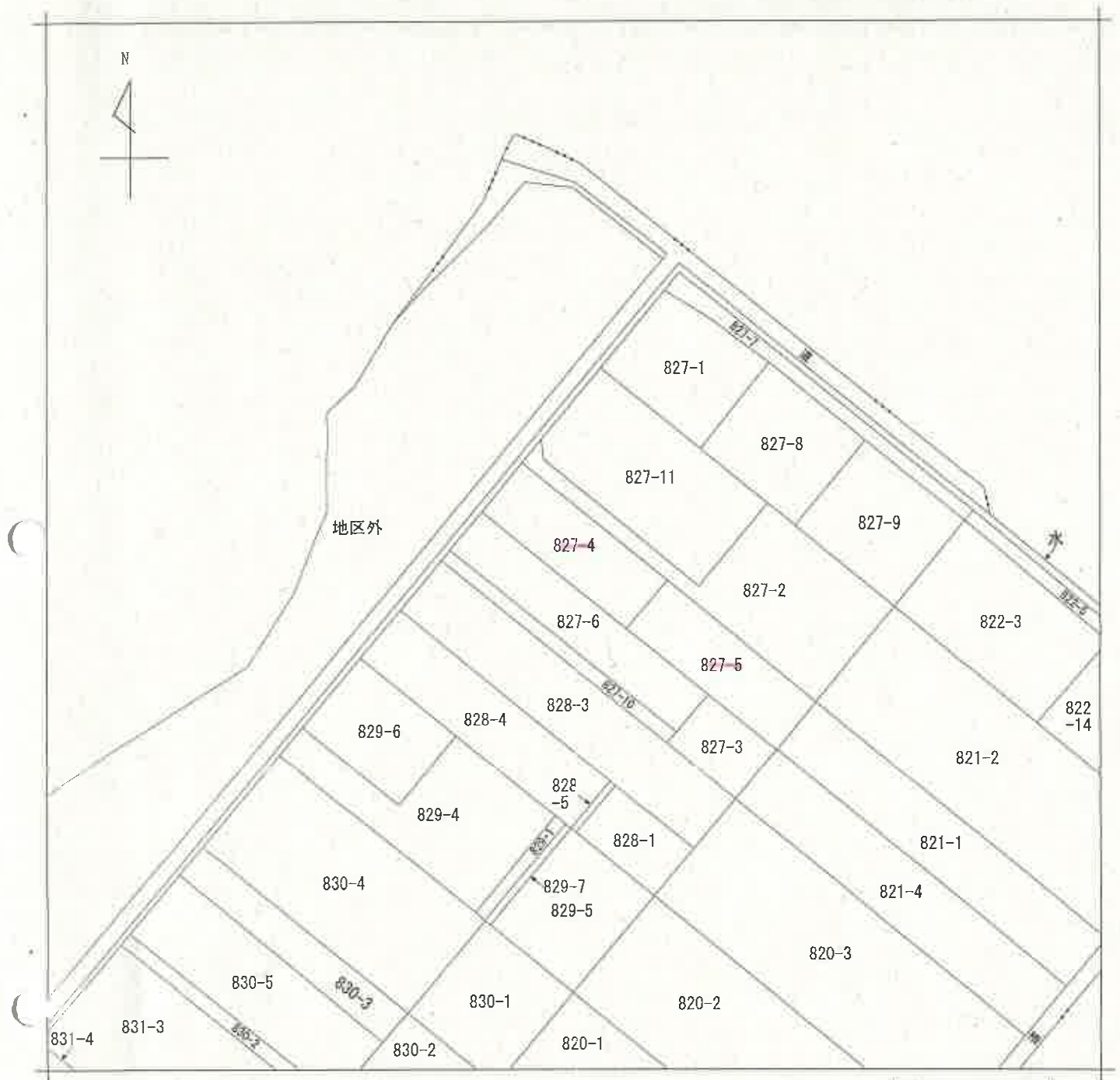
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月18日（金） 9：40－10：00	甲府地方法務局 吉田出張所	不動産登記事項証明書交付申請（窓口）
6年10月18日（金） 10：30－12：00	物件所在地（1回目） と、近傍に存する占有 会社の社屋	現況調査、写真撮影 占有会社の役員ら（●B●●・●C●●）と面談
6年10月25日（金） 14：00－14：20	甲府地方法務局 吉田出張所	法人登記事項証明書交付申請（窓口）
6年10月25日（金） 15：00－16：30	物件所在地（2回目） と、近傍に存する占有 会社の社屋	現況調査、写真撮影 占有会社の役員（●C●●）と面談 占有者らの占有関係を疎明する書面の提示あり <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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	富士吉田市上吉田一丁目				地番	827番4			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

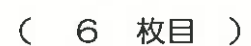
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月6日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官

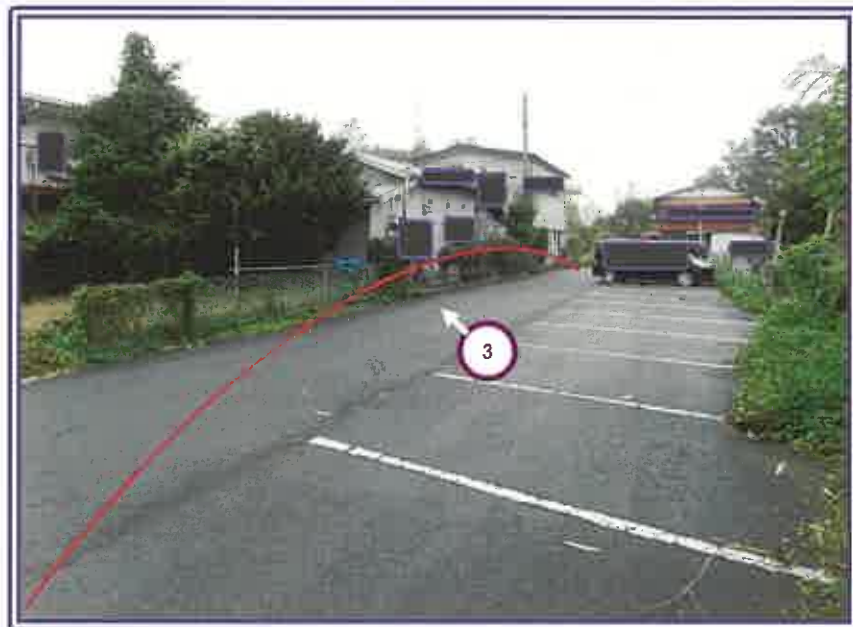
請求番号：24-1
(1/1)

(5 枚目)

土地位置概略図



1



売却対象の駐車場（物件1・2の土地） ※ 奥側

2



売却対象の駐車場（物件1・2の土地） ※ 黄色点線より手前の土地は隣地（827-3）

3



隣宅に設けられた出入口の状況

4



売却対象の駐車場（物件1・2の土地） ※ 市道側

5



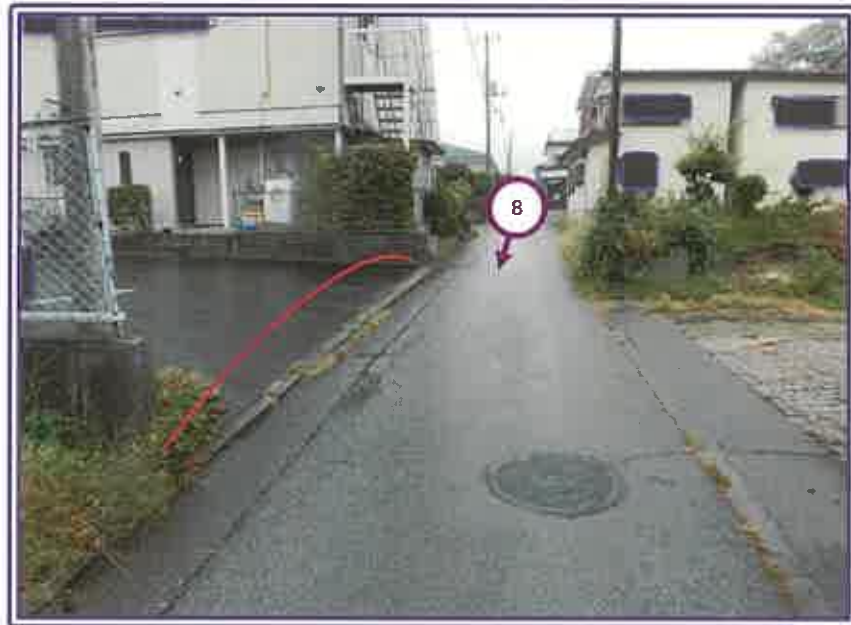
売却対象の駐車場（物件1・2の土地）と隣宅に設けられた出入口の状況 ※市道側

6



売却対象の駐車場（物件1・2の土地） ※奥側

7



接道状況

8



接道状況 ※ 奥で公道（赤富士通り）に通じる

令和6年（ケ）第 95号
令和6年10月25日 現地調査
令和6年11月14日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 4 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4, 4 2 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。

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 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載の通り 左記の通り
2	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載の通り 左記の通り
特 記 事 項			
○ 本件土地と隣接地（地番827番3）との境界は不明確である。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 2 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士吉田市上吉田一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 2 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 7 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及び物件2土地】

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅東方経路約550mに位置する。	
付 近 の 状 況	富士吉田市中心部、通称：赤富士通り背後にある一般住宅等を中心とする住宅地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 第二種住居地域 60% 200% — 建築基準法第22条区域 富士吉田市景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 494㎡ 間 口 : 約9m 奥 行 : 約54m 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦 高低差 : 等高 セットバック : 必要 (約6㎡) 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路	北西側幅員約2.7m舗装市道（建築基準法第42条第2項）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : 引き込み可能 ガス配管 : 引き込み可能 下水道 : 引き込み可能	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 富士吉田市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

公示価格等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、地積を乗じて物件1及び物件2土地の更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	41,400	0.72	247	7,360,000
2	41,400	0.72	247	7,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富士吉田（県）—1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/110 \div 41,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 +1%

◇地域格差 : 街路条件 幅員・系統 1.05(+5%)
 環境条件 住環境 1.05(+5%)
 相乗積 1.10(+10%)

イ 個別格差 : 画地条件 規模 0.90(-10%)
 間口・奥行 0.80(-20%)
 相乗積 0.72(-28%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控除 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	7,360,000			1.00	0.60	4,420,000
2	7,360,000			1.00	0.60	4,420,000
合 計						8,840,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 富士吉田(県)-1

所在地	在 目	： 富士吉田市上吉田3丁目862番6「上吉田3-3-7」
価 格	格	： 宅地
位 置	置	： 46,000円/㎡
価 格 時 点	点	： 富士急行線「富士山」駅950m
地 積	積	： 令和6年7月1日
供給処理施設	設	： 253㎡
接 面 道 路	路	： 水道、下水道
用途指定等	等	： 北西側幅員約5.5m市道
地域の概要	要	： 都市計画区域（非線引き）、第一種住居地域、 （建ぺい率60%、容積率200%）
		： 中規模の一般住宅のほか空地も残る住宅地域

以 上

• 935



$$S = \frac{1}{600}$$
