

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 10 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 6 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 甲府市荒川二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 1 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 甲府市荒川二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 3 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 2 4 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18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, 7】

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, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

- ・別紙土地建物位置概略図中破線で囲まれた部分につき、Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。
- ・それ以外の部分は、本件所有者が占有している。

【物件番号7】

A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の未登記建物（種類：店舗，構造：木造陸屋根平家建，床面積：約14平方メートル），同未登記附属建物1（種類：調理室，構造：軽量鉄骨造陸屋根平家建，床面積：約9平方メートル），同未登記附属建物2（種類：保管庫，構造：軽量鉄骨造陸屋根平家建，床面積：約7平方メートル），同未登記附属建物3（種類：食堂，構造：木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約7平方メートル），同未登記附属建物4（種類：調理室・食堂，構造：木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約10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91番2，甲斐市長塚155番5）との境界が不明確である。



11

《 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 甲府市荒川二丁目
地 番 93 番 1
地 目 雑種地
地 積 131 平方メートル

7 所 在 甲府市荒川二丁目
地 番 93 番 11
地 目 雑種地
地 積 124 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



別紙

ア 91-2

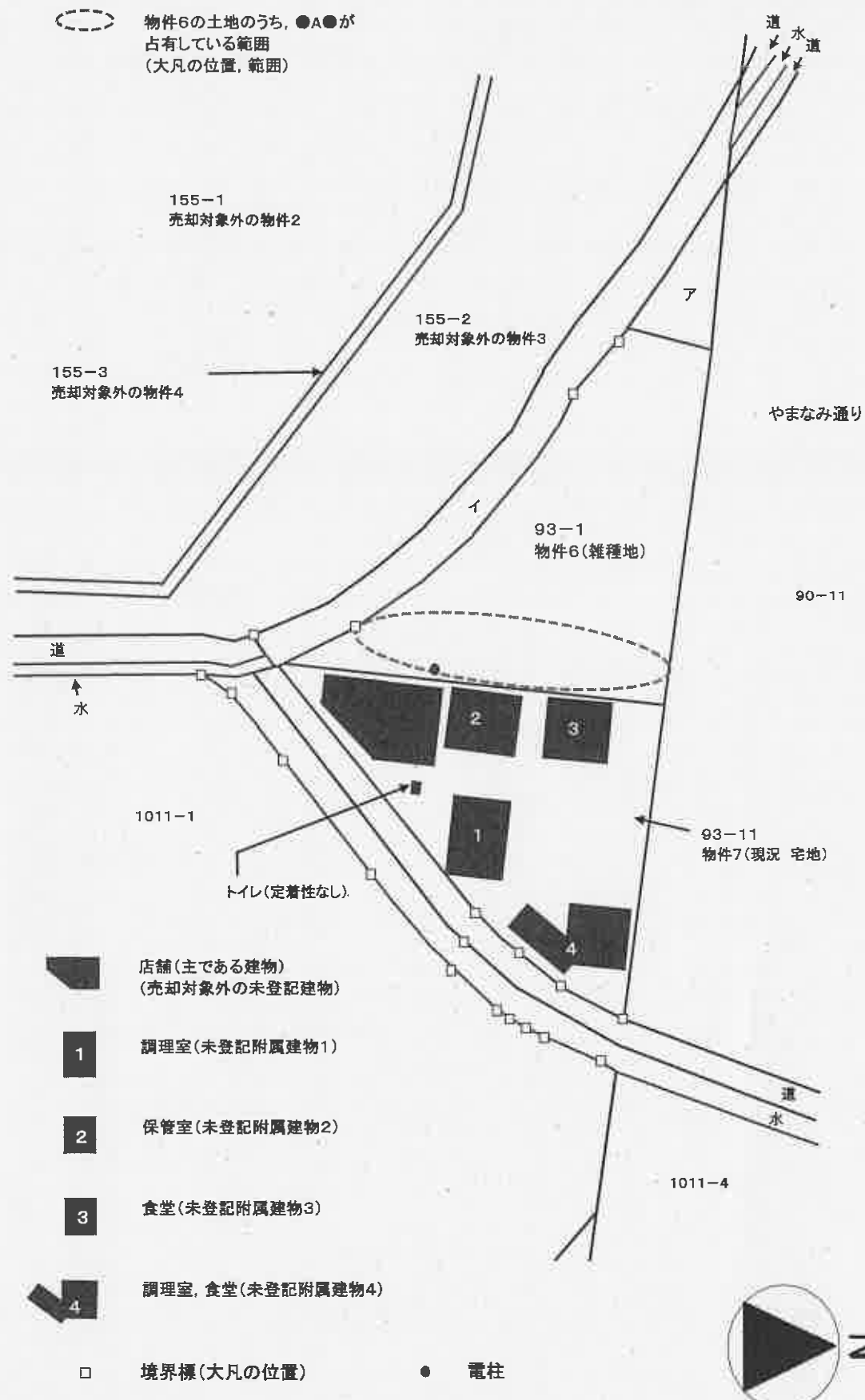
イ 甲斐市長塚155-5



写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図

○ 物件6の土地のうち、●A●が
占有している範囲
(大凡の位置、範囲)



【 申立外の近隣地 (5筆) を表示 】

令和6年(ケ)第108号

令和 6年10月31日受理
令和 7年 1月29日提出

現況調査報告書

物件6, 7

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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

総 丁 数
31 枚

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------|
| 6 | 所 在 | 甲府市荒川二丁目 |
| | 地 番 | 93 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 131 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 甲府市荒川二丁目 |
| | 地 番 | 93 番 11 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 124 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲府市荒川2丁目93-11
土地	物件 7
現況地目	■宅地（物件 7） □雑種地（物件 ） □公衆用道路（物件 ）
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 上記の者が、物件7の土地上に、主に、下記目的外建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件7の土地は、主に、飲食店の店舗や調理室などの建物の敷地として利用されている。 2 物件7の土地上に、●A●が設置した定着性のないトイレが存在する（写真12参照）。 3 物件7の土地と、その東側に位置する公園上の「道」との境界付近に、複数の境界標が設置されている（写真27、28参照）。
執行官保管の仮処分	ない
建物 （目的外建物）	□ない ■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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 6
現況地目	■雑種地(物件 6) □宅地(物件) □公衆用道路(物件)
形状	(概ね)土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 上記の者が、主に、下記目的外建物(店舗)の駐車スペースとして利用している ■「占有者及び占有権原」のとおり ■土地所有者 □その他の者 上記の者が、物件6の土地(ただし、上記占有者が使用していない範囲)を管理し、占有している
その他の事項	1 物件6の土地は、その一部が、主に、上記占有者の駐車スペースとして利用されている。 2 物件6の土地と、その南側隣地(甲斐市長塚、地番155番5)との境界付近(一部)に、境界標が設置されているものの、一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない(写真14, 15, 23, 24参照)。 3 物件6の土地の西側に、有限会社スタッフエーワンの所有する土地(地番91番2)が存在する。当該土地は、概ね、コンクリートが打設されており、北側接道部分を除き、石で囲まれている。なお、上記のとおり、物件6の土地と、当該西側隣地との境界付近に石が置かれているものの、その石のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない(以上、写真16ないし18参照)。 4 物件6の土地上に電柱が設置されている(写真7, 8参照)。
執行官保管の仮処分	ない
建物 (目的外建物)	■ない □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	(概ね)土地建物位置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A ☒	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人 (☒ A ☒ (占有者) ☒ B ☒ (所有者代表者)) の陳述 / ☒ 提示文書 (土地の一時使用賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		借地権 (建物所有を目的とするもの) あるいは 一時使用借地権 (借地借家法 25 条)	
占有開始時期		平成 24 年 5 月 11 日	
最初の 契約等	契約日	平成 24 年 5 月 11 日	
	期間	平成 24 年 5 月 11 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 当面の間	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	平成 24 年 5 月 11 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 当面の間	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 50,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 25,000 円 ☒ 保証金 25,000 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記契約書に、明渡し時、敷金のみ返還義務がある旨、記載されている。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (ただし、土地建物位置概略図中、黄緑色の破線で囲んだ範囲)		
占有者	☐ 債務者 ☒ A●		
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
☒ 関係人(●●B● (所有者代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原 ☐		
占有開始時期	平成24年 5月11日		
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	平成 年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
1 現地を確認したところ、物件6の土地の上記箇所は、主に、駐車スペースとして利用されているものと推察される。そこで、関係人に確認したところ、上記占有者は、特段契約関係もなく、無断で駐車場として使用している旨述べていることなどから、物件6の土地に対する土地利用権について上記のとおり認定した。 2 上記のとおり、上記占有者が、物件6の土地の一部を駐車スペースとして利用しているが、駐車区画等が定められているわけではないことから、土地建物位置概略図中で示した占有範囲は凡の範囲であることに留意されたい。			

(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〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 7 関係)	
所 在	甲府市荒川2丁目93番地11
家 屋 番 号	☒ ない (未登記)
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業所
構 造	木造陸屋根平家建
床面積 (概略)	約14平方メートル
所 有 者	☒ ●A● ☐ 不明
建 築 時 期	平成24年8月頃
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 上記目的外未登記建物に、下記未登記附属建物が存在する。 【附属建物1】 種 類 調理室 構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建 床面積 約9平方メートル 【附属建物2】 種 類 保管庫 構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建 床面積 約7平方メートル 【附属建物3】 種 類 食堂 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約7平方メートル 【附属建物4】 種 類 調理室, 食堂 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約10平方メートル 2 上記各建物につき、基礎部分の構造は外観上判然としないが、コンクリート基礎などは見当たらず、また、土地との接着性が弱いと思われる箇所も認められるものの、建物の用途、規模等から、建物性は具備しているものと観察した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 接道関係は、写真19、20のとおり。なお、物件6、7の各土地の北側に、側溝が設置されている。
- 2 物件6の土地の西側隣地（地番91番2）及び南西側隣地（甲斐市長塚、地番155番5）は、いずれも、有限会社スタッフエーワンの所有地であるが、当該各隣地所有者代表者は、当該隣地を売却する意思はない旨表明している。
- 3 物件7の土地は、主に、コンクリートの打設された土地である一方、物件6の土地は、概ね、砂利の敷かれた更地である（写真13参照）。
- 4 隣接する下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
91番2	宅地	12.76㎡	有限会社スタッフエーワン
甲斐市長塚 155番5	雑種地	57㎡	有限会社スタッフエーワン

- 5 本件各土地に近接し、通路等として利用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
1011番4	公衆用道路	773㎡	山梨県
90番11	公衆用道路	1483㎡	山梨県

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A● (占有者)	1 私は、物件7の土地を借りている者です。 2 平成24年5月頃、土地所有者である株式会社敷島土地との間で、土地賃貸借契約を締結しました。 3 物件7の土地を借りる際、株式会社敷島土地から、一時使用に関する説明は受けませんでした。なお、契約書には「当面の間」と記載されており、当面の間とは、期限が決められていない契約のため、私が引っ越すと言うまで借り続けられるものだとして認識しています。 4 土地を借りて二、三か月くらい経過した平成24年8月頃、物件7の土地に焼き鳥屋の店舗や調理室などを建てました。当該各建物につき、建築確認申請をしたことはありません。また、当該各建物は、いずれも未登記建物です。 5 上記焼き鳥屋は、私が個人で経営しているものです。法人で経営しているものではありません。 6 今から3年くらい前、株式会社敷島土地から、土地の明渡しを求められたことがあります。その際、私は弁護士に対応を依頼したところ、最近、株式会社敷島土地側から、もう出ていかななくてもよいと言われました。 7 私は、毎月、地代として5万円を支払っています。 8 現在の生活を維持するためには、これまで通り、この場所で仕事を続ける必要があります。仮に、退去を求められた場合、相応の立退料を請求するつもりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●B● (所有者代表者)	1 私は、本件各土地所有者である株式会社敷島土地の代表者です。 2 平成13年2月1日に、本件各土地を購入しました。 3 本件各土地を購入した後、当社が、本件各土地に産業廃棄物を埋めたことはありませんし、産業廃棄物を埋めた者がいるとの話を聞いたこともありません。 4 平成21年春頃、現在の占有者とは別の方（前占有者）に、物件7の土地を貸したことがあります。前占有者は、屋台風の建物を建て、焼きそば店を経営していましたが、3年くらい経過した平成24年頃、店を閉めました。 5 前占有者が上記建物を解体していた頃、現占有者（●A●）から、土地を貸してほしいと言われ、前占有者は3年程度で土地を返還したので、現占有者も短期間で土地を返還してくれるものだと思います、平成24年5月頃、契約書（土地の一時使用賃貸借契約書）を交わし、物件7の土地を貸すことにしました。 6 当社は、●A●から、地代として毎月5万円をもらっています。滞納はありません。なお、周辺地の相場からして、この規模で、地代が月額5万円との額は、少し安いのではないかと認識しています。 7 ●A●との間の土地賃貸借契約は、一時使用、つまり、当社で当該土地が必要となった場合には、直ちに返還してもらえるものだと認識しています。 8 今から3年くらい前、●A●に対し、物件7の土地からの立退きを求めたことがあります。その後、双方に弁護士がつき、弁護士同士で協議が進められましたが、協議の結果、●A●が物件7の土地から立ち退く場合、●A●は立退料を求めるとの結論となりました。そこで、最近になって、私から●A●に対し、立ち退かなくてもよいとの話をしたことがあります。なお、物件7の土地上に存在する店舗等は、いずれも固定資産税が支払われていないと思われること、そもそも、その定着性に疑義があることなどから、建物とは認められないものだと、私は考えています。 9 ●A●との間で契約したのは、物件7の土地に関してのみです。しかし、実際には、●A●は、店舗の駐車スペースとして物件6の土地の一部を、特段の契約もなく、無断で利用しています。●A●との間で、物件6の土地の土地利用権を設定したわけではなく、●A●が勝手に駐車スペースとして使用しているだけなので、駐車区画（駐車範囲）は当然定めていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●B● (所有者代表者)	10 物件6の土地上に電柱が設置されています。しかし、電力会社から電柱設置料はもらっていません。 11 物件6, 7の各土地について、甲府市から、下水道受益者負担金を請求されたことはありません。 12 物件6の土地の西側隣地(地番9 1 番2)及び南西側隣地(甲斐市長塚, 地番1 5 5 番5)を、有限会社スタッフエーワンが所有しています。 13 有限会社スタッフエーワンの代表者である●B●●は、私の子です。 14 ●B●●は、有限会社スタッフエーワンの所有する上記各土地を、誰にも売却するつもりはないと話しています。

(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

1 占有者の占有権原（土地利用権）について

●A●が、物件7の土地を占有しているが、当該土地利用権が、一時使用借地権なのか建物所有を目的とする借地権なのか、判然としない。

この点、当該土地利用権が、一時使用借地権とされた場合、借地借家法中、借地権の存続期間（同法3条）や建物買取請求（同法13条）など、一般の借地契約に適用されるはずの規定の適用はなく、借地権者を保護する規定が除外される（同法25条参照）。

このため、判例によると、ある借地契約が一時使用借地権かどうかは、契約書の字句、内容だけで決まるものではなく、その目的とされた土地の利用目的、地上建物の種類・設備・構造、賃貸期間等諸般の事情を考慮し、賃貸当事者間に短期に限り賃貸借を存続させる合意が成立したと認められる客観的・合理的な理由が存在する場合に限るなどとされている。

そこで、一時使用借地権の成否を認定するに足る客観的・主観的資料を収集したうえで結論を出すことが原則と考えられるが、これまでの経緯を踏まえると、今後、当事者間で裁判となる可能性があること、争いのある法律関係は、当事者間で訴訟手続等により確定すべきであり、当事者の主張・立証がおよそ予定されていない執行手続で一時使用借地権の成否を認定するのは相当ではないと思われる。

また、上記占有者は、本件差押前までに、(1)借地権（賃借権）の登記、あるいは、(2)借地上の建物の登記を経由していないものと認められ、上記占有者の敷地利用権は、一時使用借地権あるいは、建物所有を目的とする借地権かどうかにかかわらず、その敷地利用権を第三者（買受人）に対抗することはできないものと解される。よって、物件7の土地に対する本件占有者の占有権原は、4枚目の「占有者及び占有権原」に記載したとおり、建物所有を目的とする借地権、あるいは、一時使用借地権のいずれかであるとの判断に留めても、上記占有者と買受人との間の対抗関係に影響を与えるものではないと判断した。

2 売却単位について

本件各土地に近接して、売却対象外の物件1ないし5の各土地が存在する。

本件各土地と、物件1ないし5の各土地とでは、各土地の利用形態が異なること、両土地に介在する土地を所有する法人代表者は、当該自社所有地を売却する意向はない旨表明していることなどから、本件各土地と、物件1ないし5の各土地は、別々の単位で売却に付することが望ましいと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月 1日(金)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書交付請求(郵送)
6年11月 1日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年11月 1日(金)	当庁執行官室	甲府市役所市民部資産税課宛て課税関係図面交付申請(郵送)
6年11月19日(火) 10:00-11:00	所有者本店所在地 (甲斐市長塚) (1回目)	所有者代表者と面談
6年11月21日(木) 15:00-16:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影 占有者と面談
7年 1月10日(金) 11:50-12:05	甲府地方法務局	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口) ※物件6, 7の各土地に, 建物の登記は存在しないことを併せて確認した。
7年 1月21日(火) 13:50-14:40	所有者本店所在地 (甲斐市長塚) (2回目)	所有者代表者と面談
7年 1月28日(火) 10:00-11:00	物件所在地 (2回目)	現況調査 <評価人同行>
7年 1月28日(火) 11:20-11:30	所有者本店所在地 (甲斐市長塚) (3回目)	所有者代表者と面談 <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。		

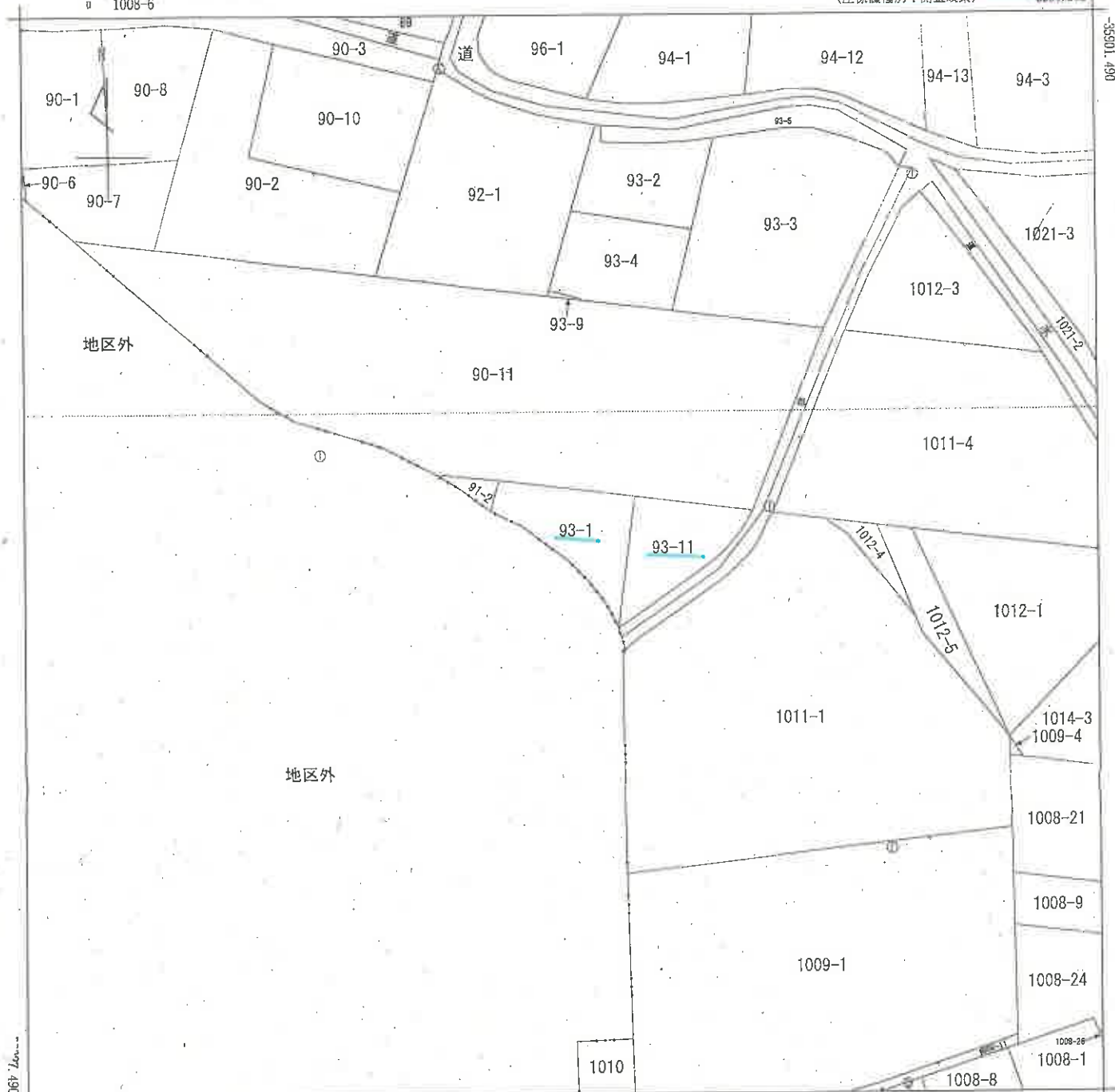
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

1 1020-4
0 1008-6

h 1008-7

(座標値種別：測量成果)

+3304.905



+3179.905 (座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出し

荒川2丁目

請求部	所在	甲府市荒川二丁目					地番	93番1		
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					備付年月日(原図)			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。

令和6年9月25日

甲府地方方法務局

地図整理番号：M24606

登記官

(1/1)

(13 枚目)

登記年月日：平成17年3月22日

令和6年9月25日 甲府地方務局

登記信

(14 枚目)

003724

93-1 093-1②③
93-11
地積測量図

土地の所在 甲府市荒川二丁目

平成17年3月15日測量

求積表

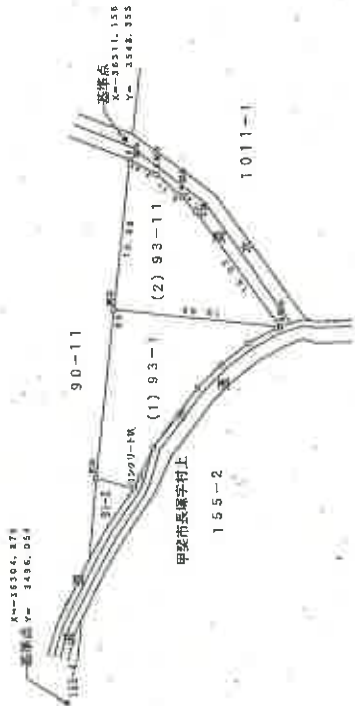
※測量については旧日測地法です。

地番 NO.	(1)93-1 X	Y	DX	DND	積面積
K5	-36309.883	3537.583	-1.705	13.878	-21.582774
2	-36311.569	3545.412	-2.497	26.238	-55.515785
3	-36314.056	3544.982	-2.328	22.756	-52.975066
4	-36316.384	3542.930	-1.282	15.251	-24.875782
5	-36317.576	3541.487	-7.624	7.000	-51.356000
6	-36325.300	3536.673	15.457	-1.504	-25.332048
合計				124.752750	-245.524358
合計面積				124	㎡

地番 公積	(1)93-1 合計面積	減地 面積
255	124.752750	131
		㎡

平成17年 3月15日測量

N



※上記表示以外の境界線・・・プラスチック杭

(袋綴り)

(日測地法)

作製者 土地家屋調査士

1/6日作製

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

地図整理番号：M24610

イ 甲斐市長第155-5

●A●が占有している範囲
(大凡の位置、範囲)



写真摄影 位置·方向

土地建物位置概略図



【 申立外の近隣地（5筆）を表示 】

(15 枚目)

ア 91-2

イ 甲斐市長塚155-5

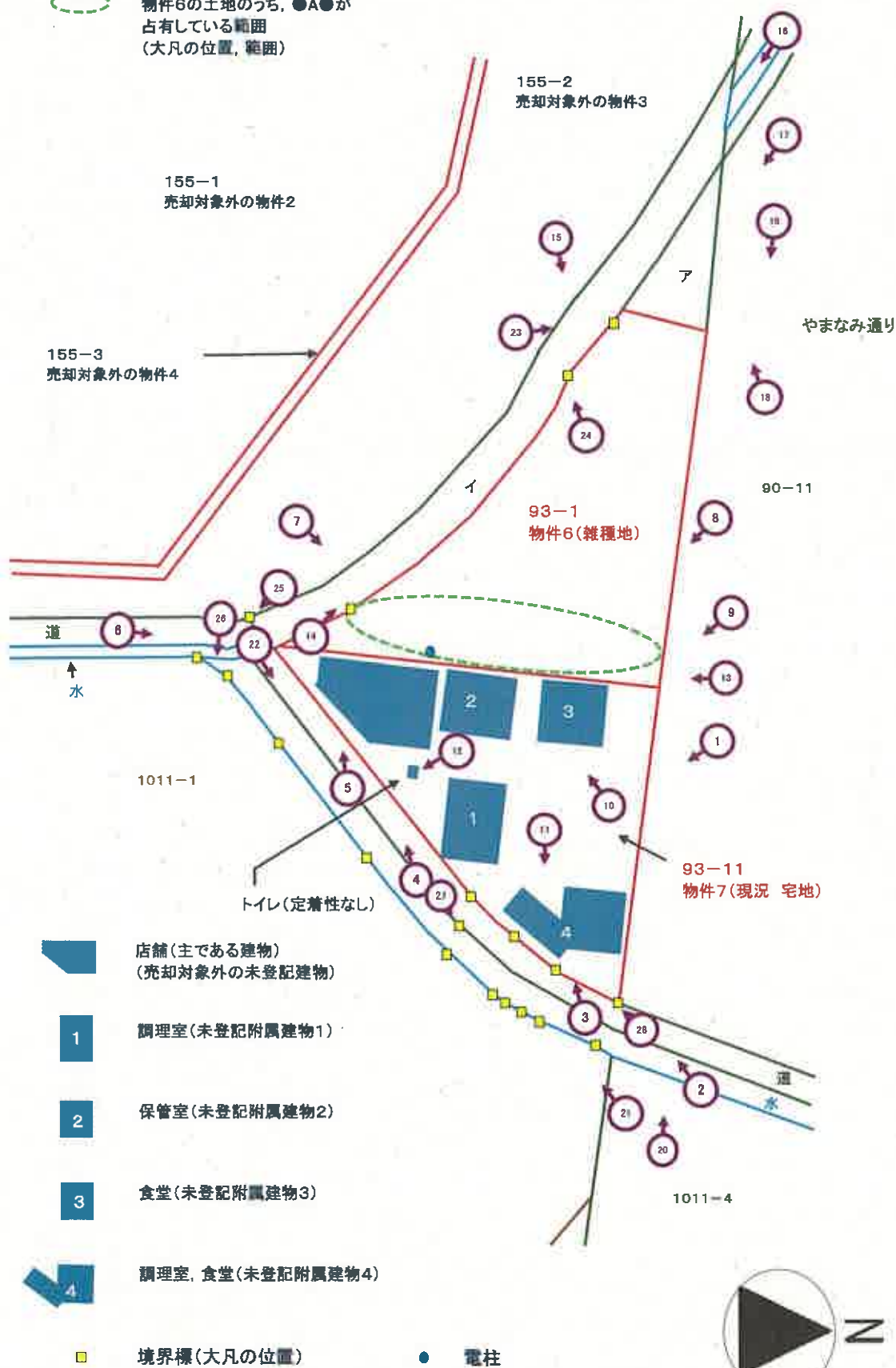


写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図



物件6の土地のうち、●A●が
占有している範囲
(大凡の位置、範囲)



【 申立外の近隣地 (5筆) を表示 】

(16 枚目)

1

調理室, 食堂
(売却対象外の
未登記附属建物4)

調理室(売却対象外の
未登記附属建物1)



物件7(現況 宅地)

2

調理室, 食堂
(売却対象外の
未登記附属建物4)

物件7(現況 宅地)



3

調理室(売却対象外の
未登記附属建物1)

調理室, 食堂
(売却対象外の
未登記附属建物4)



4

店舗(売却対象外の
未登記建物)

調理室(売却対象外の
未登記附属建物1)



店舗(売却対象外の未登記建物)

5



店舗(売却対象外の未登記建物)

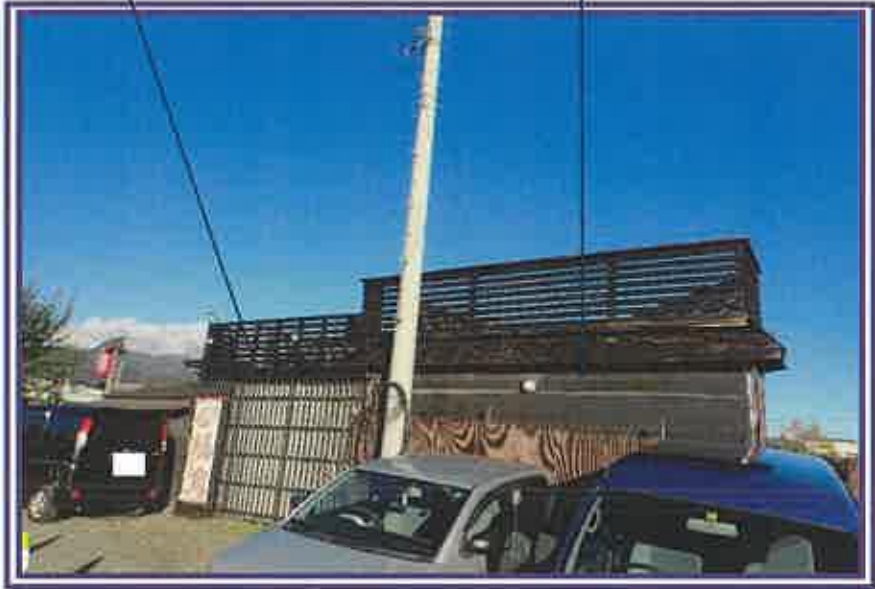
6



7

保管室(売却対象外の
未登記附属建物2)

店舗(売却対象外の
未登記建物)



8

保管室(売却対象外の
未登記附属建物2)

店舗(売却対象外の
未登記建物)



食堂(売却対象外の
未登記附属建物3)

物件6(雑種地)

9

調理室, 食堂
(売却対象外の
未登記附属建物4)

食堂(売却対象外の
未登記附属建物3)



物件7(現況 宅地)

物件6(雑種地)

10

食堂(売却対象外の
未登記附属建物3)



物件7(現況 宅地)

11

調理室, 食堂
(売却対象外の
未登記附属建物4)



物件7(現況 宅地)

12

トイレ(定着性なし)



トイレ及びその周辺を撮影したもの

13



物件7(現況 宅地)

物件6(雑種地)

14

甲斐市長塚155-2
(売却対象外の物件3)

物件6(雑種地)



南西側隣地
(甲斐市長塚155-5)

境界標

物件6(雑種地)

15



南西側隣地
(甲斐市長塚155-5)

甲斐市長塚155-2
(売却対象外の物件3)

西側隣地
(91-2) 付近

甲斐市長塚155-2
(売却対象外の物件3) 付近

16



南西側隣地
(甲斐市長塚155-5)

17



18



19

物件6(雑種地)



接道関係

20

物件7(現況 宅地)



接道関係

21

物件7(現況 宅地)



南東側近隣地
(1011-1)

22

物件6(雑種地)付近

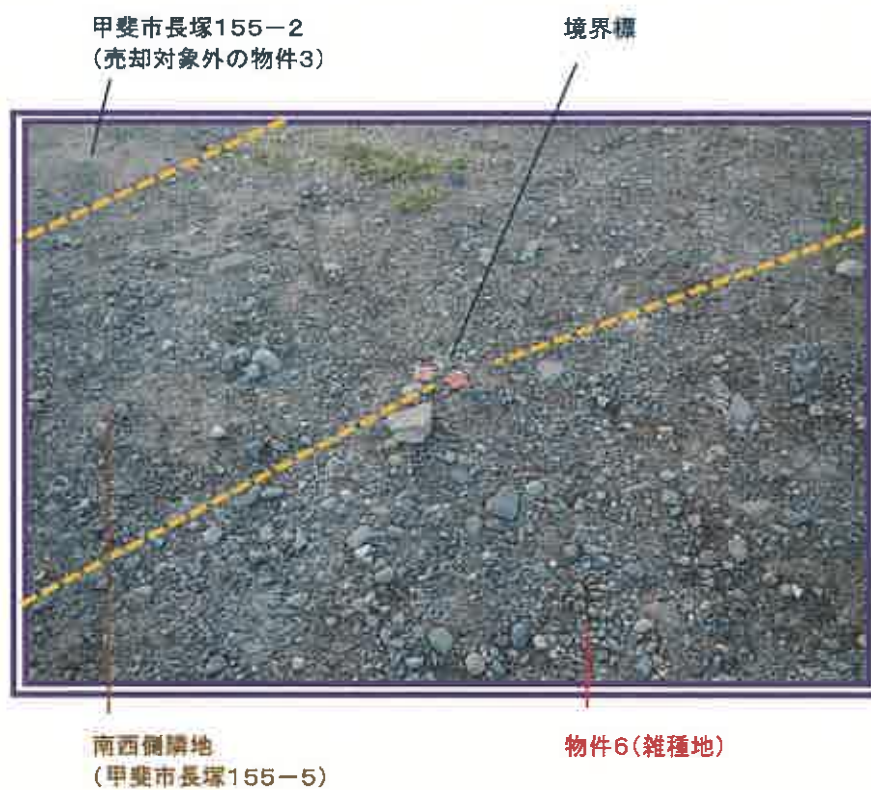
物件7(現況 宅地)



23



24



25



26



27



28



令和6年（ケ）第108号
令和7年1月28日 現地調査
令和7年2月4日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

（物件6、7）

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4, 9 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金 2, 8 4 0, 0 0 0 円
物件7 (土地)	金 2, 1 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件6、7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7の土地価格は目的外建物等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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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
6、7	所在地 在番目積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
・物件6の西側隣地（地番91番2）及び南西側隣地（甲斐市長塚155番5）との境界は不明確である。 ・物件6は物件7側の一部が駐車スペースとして利用され、物件7は未登記目的外建物及び未登記附属建物1～4の敷地等として利用されており、占有者、占有権原及び当該建物の概況等については現況調査報告書記載のとおりである。 ・物件7は公簿地目「雑種地」であるが現況地目は「宅地」である。			

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 6 | 所 | 在 | 甲府市荒川二丁目 |
| | 地 | 番 | 93番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 131平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 甲府市荒川二丁目 |
| | 地 | 番 | 93番11 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 124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、7）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「甲府」駅北西方・道路距離約3.2km 最寄バス停「荒川団地」の南東方・約200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いの事業所、店舗等を中心とする路線商業地域	
主 な 公 法 上 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	市街化区域 第1種住居地域 60% (指定) 200% (指定) なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	255㎡：登記地積 ほぼ三角形 北側間口約30m、奥行約4m～16m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況等	北側現況幅員約22mの舗装市道（朝日荒川線、建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高、南東側現況幅員約2m～2.4mの未舗装道路（法定外道路、建築基準法の道路ではない）に約0m～0.8m高く接面する角地。	
土地の利用状況等	目的外建物等の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・甲府市の「洪水ハザードマップ」によると、最大浸水深が「0.5m未満」に該当しているが、「家屋流出のおそれがある区域」には該当していない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件6、7）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
6	57,400	0.7	131	1.00	5,260,000
7	57,400	0.7	124	1.00	4,980,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（最低1万円、以下同じ）。

ア 標準画地価格 （公示価格等からの規準）

公示地 甲府5-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,100\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \div & 57,400\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 三方路±0%、形状±0%

◇ 地 域 格 差 : 商況+3%

イ 個 別 格 差 : 形状△30%、角地±0%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件7の土地については前記目的外建物等の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

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
7	4,980,000	0.2	対抗力のない借地権等	1,000,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を対抗力のない借地権等と判定し、その割合を20%と査定した。

② 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 価格の控除及び 加算 イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	引受債務 相当額 (円) カ	評 価 額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
6	5,260,000	—		0.9	0.6	—	2,840,000
7	4,980,000	－1,000,000		0.9	0.6	—	2,150,000
一括価格(合計)							4,990,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外建物等が存すること等による市場性の限定が想定される。よって、当該特殊性を考慮し、市場性修正を△10%と判定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ 引受債務相当額：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

公示地価格 甲府5-14
所在 : 甲府市富士見1丁目1734番1外「富士見1-6-13」
価格 : 59,100 円/㎡
位置 : JR中央本線「甲府」駅北西方道路距離約1.8 kmに位置する
取引時点 : 令和6年1月1日
地積 : 2,212 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北側25m舗装市道、三方路
用途指定等 : 市街化区域内の第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模な店舗が増えつつある路線商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』

90-1

90-8

90-3

96-1

94-1

94-12

94-13

94-3

90-6

90-7

90-2

92-1

93-2

93-3

93-4

1021-3

1012-3

地区外

90-11

1011-4

93-1

93-11

地区外

1011-1

1012-1

1014-3

1009-4

1008-21

1008-9

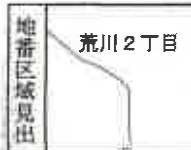
1008-24

1009-1

1010

1008-8

1008-1



請求 部分	所在	甲府市荒川二丁目				地番	93番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	地番 番号又は 区分	地番 番号又は 区分	種類	地籍図			
作成 年月日					施行 年月日 (原図)	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。

令和6年9月25日

甲府地方方法務局

地図整理番号：M24606

登記官

(1/1)

A4判に縮小