

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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 7年10月 2日 午前 8時30分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11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 7年10月17日 午前 9時30分から 令和 7年10月21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 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 210, 000 6, 568, 000	一括	1, 642, 000	95, 655	不明
1	6, 720, 000				
2	1, 490, 000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 西八代郡市川三郷町上野字町屋

地 番 2 8 7 8 番 1

地 目 宅地

地 積 7 7 4 . 8 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西八代郡市川三郷町上野字町屋 2 8 7 8 番地 1

家屋 番号 2 8 7 8 番 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 8 0 . 5 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 8 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8 7 . 3 6 平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 2 8 4 平方メートル

2 階 約 1 4 5 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 4 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】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 2 8 7 9 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

主である建物の物置部分について、当該部分を築造した A から増築費用として、5 万円程度を支出した旨の主張がある。

《 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 西八代郡市川三郷町上野字町屋

地 番 2 8 7 8 番 1

地 目 宅地

地 積 7 7 4 . 8 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西八代郡市川三郷町上野字町屋 2 8 7 8 番地 1

家屋 番号 2 8 7 8 番 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 8 0 . 5 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 8 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8 7 . 3 6 平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 2 8 4 平方メートル

2 階 約 1 4 5 平方メートル

所有者 B



令和 7 年（ケ）第 1 号

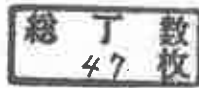
令和 7 年 1 月 28 日受理
令和 7 年 2 月 28 日提出

現況調査報告書

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



物 件 目 録

1 所 在 西八代郡市川三郷町上野字町屋
地 番 2 8 7 8 番 1
地 目 宅地
地 積 7 7 4 . 8 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西八代郡市川三郷町上野字町屋 2 8 7 8 番地 1
家屋 番号 2 8 7 8 番 1
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 8 0 . 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 7 . 3 6 平方メートル

所有者 B



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	山梨県西八代郡市川三郷町上野２８７８番地１					
土 地	物件　１					
現 況 地 目	☒ 宅地（物件　１） ☐ 雑種地（物件　　　） ☐ 公衆用道路（物件　　　）					
形 状	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （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 上記の者が本件土地上に、主に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下 記 以 外 の 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）					
そ の 他 の 事 項						
建 物	物件　２					
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物符号１） ☐ 種　類： ☐ 構　造： ☒ 床面積：約１８５平方メートル ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☒ 附属建物符号１） ☐ 種　類： ☒ 構　造：軽量鉄骨・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ☒ 床面積：１階　約２８４平方メートル ２階　約１４５平方メートル					
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない　　┌ 種　類： ├ 構　造： └ 床面積：					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を　工場　として管理し、占有している ☒ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
そ の 他 の 事 項						
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない　　┌ 地方裁判所　　　　　支部　平成　年（ ）第　　　号 ├ 保管開始日　平成　年　月　日 └					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （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 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■●B●●	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人(■●B●● (建物所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和50年 7月31日	
最初の	契約日	昭和50年 7月31日頃	
契約等	期間	昭和50年 7月31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	期間	昭和50年 7月31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 金 円 (毎 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 占有開始時期は、物件2主である建物の建築時期（登記記録上）とした。 2 物件2主である建物建築後、物件1の土地（本件建物の敷地）所有者は、●C●●、●D●●及び本件土地所有者（●A●●）へと移転しているが、本件建物にかかる敷地利用権は、関係人の陳述によると、いずれの土地所有者との間においても使用借権であると認められる。 3 登記記録によると、昭和57年12月10日時点における物件1の土地所有者は●D●●、物件2の建物所有者は●B●●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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■●A●●		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
■関係人(■●B●● (建物所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成12年 8月頃		
最初の契約等	契約日	平成12年 8月頃	
	期間	平成12年 8月頃 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12年 8月頃 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	毎金	円 (毎 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 占有開始時期は、本件債務者が本物件所在地から現在地へ本店移転（登記記録上）し、上記占有者が「おおくに綿商」（個人事業主）として占有開始した時期とした。 2 現地の状況及び関係人の陳述等によると、上記占有者は、令和三、四年頃、廃業届を提出し、令和6年秋頃までに、本件建物内に設置されていた機械器具を撤去したものと推察される。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建 築 ・ 増 築 時 期 等

【建築・増築時期】

登記記録及び関係人の陳述により、物件2の各建物の建築時期を、次のとおり認定した。

- 1 昭和50年 7月建築（物件2主である建物。登記記録上）
- 2 昭和51年 5月建築（物件2附属建物符号1。登記記録上）
- 3 昭和59年頃 増築（物件2附属建物符号1（間取図中の橙色の箇所））
- 4 平成 元年頃 一部取壊し、増築（物件2主である建物）
（増築部分は、間取図中の赤紫色の箇所）
- 5 平成 元年頃 増築（物件2附属建物符号1（間取図中の水色の箇所））

【物件2主である建物の「物置」部分について】

関係人の陳述によると、平成元年頃、●A●●が物件2主である建物の物置部分を築造したことが認められる。

この点、当該物置部分は、その北側の外壁が、物件2主である建物の南側外壁を利用して築造されていること、当該物置の梁が物件2主である建物の梁と結合していること、外壁（トタン板）も一体形成されていることなどから、上記物置部分と物件2主である建物との間に「強い付合」があるものとして、上記物置部分は、物件2主である建物の増築部分として処理することが相当であると思われる。

なお、当該物置部分を築造した●A●●から、増築費用（建築資材費）として、5万円程度支出した旨の主張がある。

（その他の事項用）

そ の 他 の 事 項

- 1 接道関係は、写真11ないし13のとおり。本件土地は、南側道路から幅員3メートル程度の敷地内通路を経由（写真13、14参照）し、本件建物に到達する旗竿地を形成している。進入路部分を除き、フェンスや擁壁、側溝、コンクリート敷などで区画されている。なお、上記南側道路は、概ね、西側から東側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している。
- 2 本件土地（高）と西側隣地（地番2877番1）（低）との間に高低差が認められる。なお、両土地は、擁壁で区画されている（以上、写真13ないし15参照）。
- 3 本件土地と北側隣地（地番2879番2）との境界付近に側溝及び境界標（2基）が設置されている。なお、上記側溝の形状と公図の形状が若干異なることなどから、両土地の境界は、外観上、判然としないものと観察した（以上、写真16、17、24、25参照）。
- 4 本件土地と東側隣地（地番2891番1）との境界付近は、コンクリート敷（本件土地）と農地（東側隣地）とに区分されており、境界標（2基）も設置されている。両土地は、概ね等高である（以上、写真18、19、23、24参照）。
- 5 本件土地（低）と南・東側隣地（地番2878番4）（高）との間に、若干の高低差が認められる。両土地の境界付近は、概ね、フェンスや土留めで区画されており、境界標（1基）も認められる（以上、写真20ないし23参照）。

（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

- 6 本件土地上に、●B●●の設置した便所とその囲い、街灯（いずれも構築物）及び物置（定着性なし）が存在する（写真9、10参照）。上記便所は、基礎部分がコンクリートで固められていることから構築物と、上記物置は、関係人の陳述等から定着性のない物置と認定した。
- 7 本件土地上に、電柱が設置されている（写真10参照）。
- 8 本件建物（附属建物符号1を含む。）に、機械器具は存在しない。
- 9 物件2主である建物につき、屋根の損傷及び外壁の欠損が認められる。また、同附属建物符号1の建物につき、床の損傷（間取図中の「作業室1」）や雨漏り跡（間取図中の「2階倉庫2」）が認められるほか、至るところで、床の沈み込みが認められる（上記損傷箇所につき、写真53ないし56参照）。
- 10 本件建物（附属建物を含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 11 物件2主である建物の入口付近に、「おおくに綿商」との文字の彫られた木製の掲示物（表札のようなもの）が設置されているほか、敷地内郵便受け内に「おおくに綿商」宛ての郵便物が、物件2附属建物符号1の建物2階（間取図中の「事務室」）に、●A●●宛ての書類が置かれていた。また、同事務室内に、エアコン、事務机・椅子、ソファ、棚、電気ヒーター、ファイル及び帳簿類などが残置されていたほか、2階休憩室内に、冷蔵庫やガスレンジ、給湯設備、机、エアコンなどが残置されていた。その他、2階倉庫（間取図中の「2階倉庫2」）に、商品と思われる布団が複数枚置かれていた。なお、上記以外は、加工用の綿など、少量の動産類しか残されていなかった。
- 電気及び水道は、いずれも、その供給が停止されており、ガスの供給も停止されているものと推察される。一方、●A●●以外の第三者が占有している物的状況は現認できない。
- 上記の状況及び関係人の陳述により、物件2の建物（附属建物を含む。）は、●A●●が管理し、占有する建物であると認定した。
- 12 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
2879番2	公衆用道路	115㎡	西八代郡農業協同組合

- 13 本件土地に近接し、通路等として使用されている土地（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
2873番4	公衆用道路	646㎡	山梨県
2874番2	公衆用道路	238㎡	西八代郡市川三郷町

（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●● (債務者代表者) (建物所有者)	1 私は、本件債務者の代表者です。なお、本件建物の所有者でもあります。 2 当社は、寝装品の製造・販売などを行っている法人です。 3 当社は、昭和58年3月に設立した会社ですが、設立当初、本物件所在地で活動していました。当時の役員は、私のほか、私の母親である●D●●と私の実弟である●A●●でした。 4 その後、当社は本物件から移転することとなり、平成12年8月頃、当社の本店を、本物件所在地から現在地へと移転しました。なお、会社を移転した頃から、当社の役員は私1人です。 5 平成12年8月頃から、実弟が、おおくに綿商との屋号で、本物件所在地で、寝装品の製造などを行うようになりました。なお、おおくに綿商は、法人ではなく、実弟が個人事業主として活動していました。 6 おおくに綿商は、令和3、4年頃、廃業届を提出し、令和6年秋頃までに、建物内にあった機械器具を撤去しました。 7 物件2主である建物は、昭和50年7月31日に、同附属建物符号1は、昭和51年5月31日に建てた建物です。なお、昭和59年頃、2階建ての建物部分（間取図中の橙色の箇所）を増築し、平成元年頃、物件2主である建物の南側部分の一部取壊しと東側部分の増築、及び同附属建物符号1の建物の増築（間取図中の赤紫色及び水色の箇所）をしました。 8 物件2主である建物を建てた当時の土地（物件1の土地）所有者は、●C●●さんでした。その後、土地所有者は、●D●●、●A●●へと移転しましたが、●C●●さんとは、本件土地を購入することを前提に本件建物を建てたため、地代の取決めはせず、また、●D●●と●A●●は、本件債務者の役員だったため、同人らとの間で、地代の支払に関する取決めはしませんでした。私は、本件建物の敷地として、物件1の土地を、無償で使用しています。 9 上記のとおり、現在、実弟が、本件建物（附属建物符号1を含む。）を管理し、占有していますが、兄弟のため、私と実弟との間で、家賃の取決めはしていません。実弟は、無償で、本件建物を管理しています。 10 本件土地に、昭和50年7月頃、私が設置した便所（囲い部分を含む。）と街灯があります。なお、同土地に、私が道具置場として、昭和50年7月頃設置した物置がありますが、この物置は、基礎部分が固定されていないため、比較的容易に移動できます。

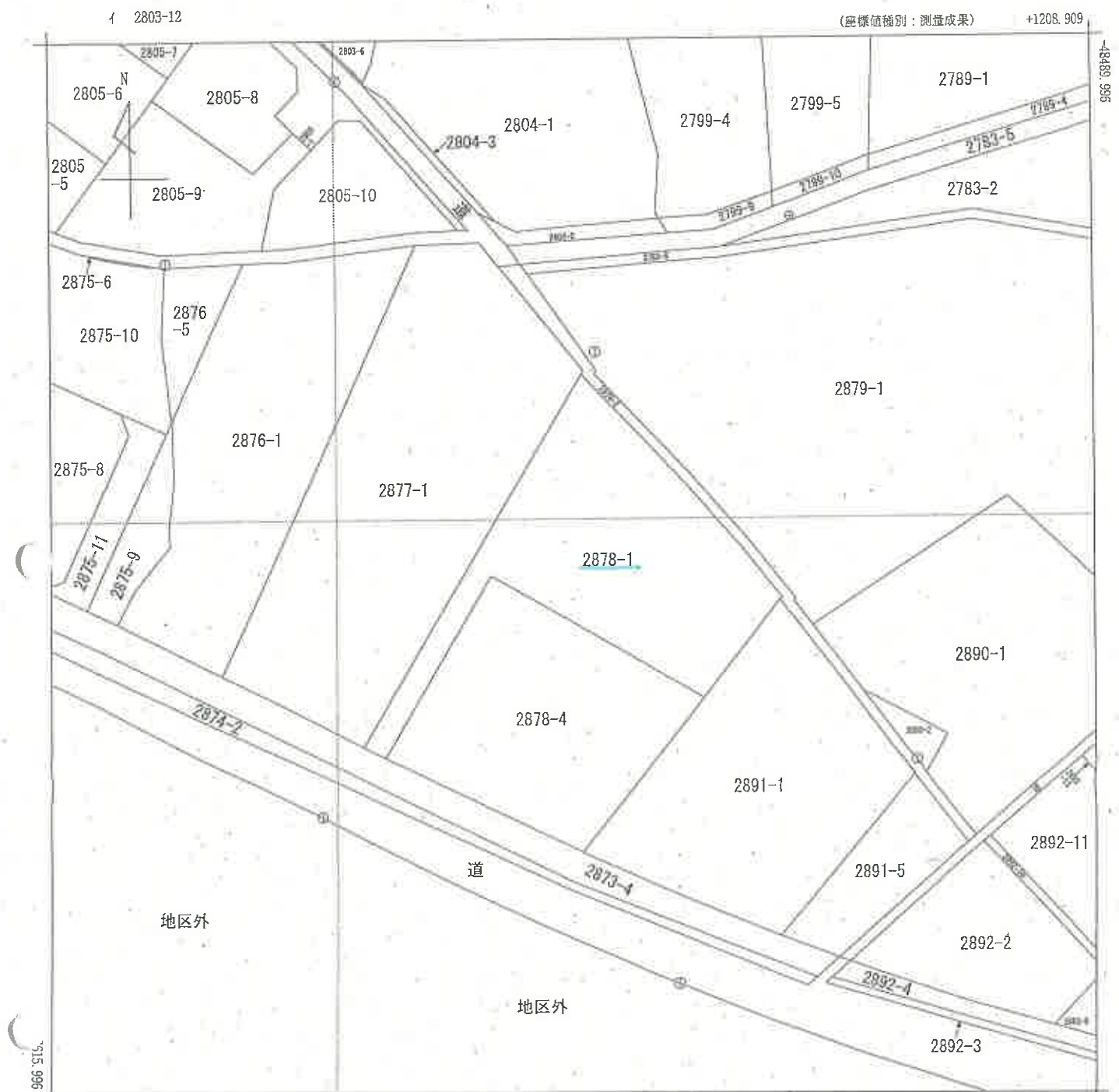
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●B●● (債務者代表者) (建物所有者)	11 本件土地上に、電柱が設置されています。なお、電力会社から、電柱設置料はもらっていません。 12 本物件所在地で、土壌汚染につながるような薬品等を使ったことはありませんし、以前使用した者がいるとの話を聞いたこともありません。
●A●● (建物占有者) (土地所有者)	1 物件2主である建物の南側に物置部分があります。 2 平成元年頃、私がこの物置部分を築造しました。 3 物置部分の建築資材費として、5万円程度支出しました。 4 本件各建物は、私が管理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月29日(水)	当庁執行官室	甲府地方法務局鯉沢支局宛て 登記事項証明書等交付請求(郵送)
7年 2月 6日(木) 9:30-13:00	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影
7年 2月 6日(木) 13:30-13:35	甲府地方法務局 鯉沢支局	登記事項証明書交付請求(窓口)
7年 2月10日(月) 13:30-14:30	債務者本店所在地 (笛吹市一宮町末木)	債務者代表者(建物所有者)と面談
7年 2月12日(水) 15:00-17:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影
7年 2月26日(水) 8:50-11:00	物件所在地 (3回目)	現況調査, 写真撮影 建物占有者(土地所有者)から電話で聴取 <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 7年 2月26日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 ●E●● を立ち会わせ, 建物占有者から事前に借用していた鍵を用いて解錠し, 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) 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

上野

請求部	所在	西八代郡市川三郷町上野字町屋				地番	2878番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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。

(甲府地方務局鯉沢支局管轄)

令和6年12月25日

甲府地方務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(10 枚目)

登記年月日：昭和55年2月20日

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。
(甲府地方方法務局紙質文書管理課)

令和6年12月25日

甲府地方方法務局

登記官

(11 枚目)

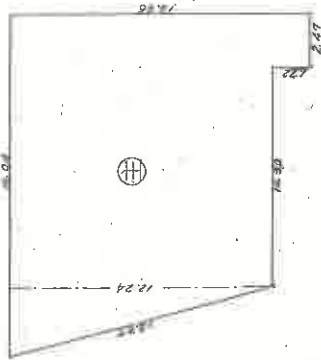
A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 2878-1

各階平面図 109181

建物の所在 西八ヶ岳市野学町屋2878番地1



求 積

$$(16.04 + 12.77) \times 12.24 \div 2 = 176.3172$$
$$1.72 \times 2.47 = 4.2484$$
$$\text{合 計} = 180.5656$$

床面積 180.56



求 積

$$(7.18 + 6.46) \times 12.24 \div 2 = 87.3642$$

床面積 87.36

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会) 昭和55年2月20日登記

請求番号：2-2

土地建物位置概略図

■ 物件2(主である建物)の増築部分

⋮ ピニールシートで覆っている箇所



■ 便所と囲い(構築物)

● 電柱

■ 物置(定着性なし)

○ 街灯

■ 境界標



【 申立外の近隣地 (8筆) を表示 】

(12 枚目)

土地建物位置概略図

■ 物件2(主である建物)の増築部分

⋮ ピニールシートで覆っている箇所

写真撮影
位置・方向



■ 便所と囲い(構築物)

● 電柱

■ 物置(定義性なし)

○ 街灯

■ 境界標



【 申立外の近隣地 (8筆) を表示 】

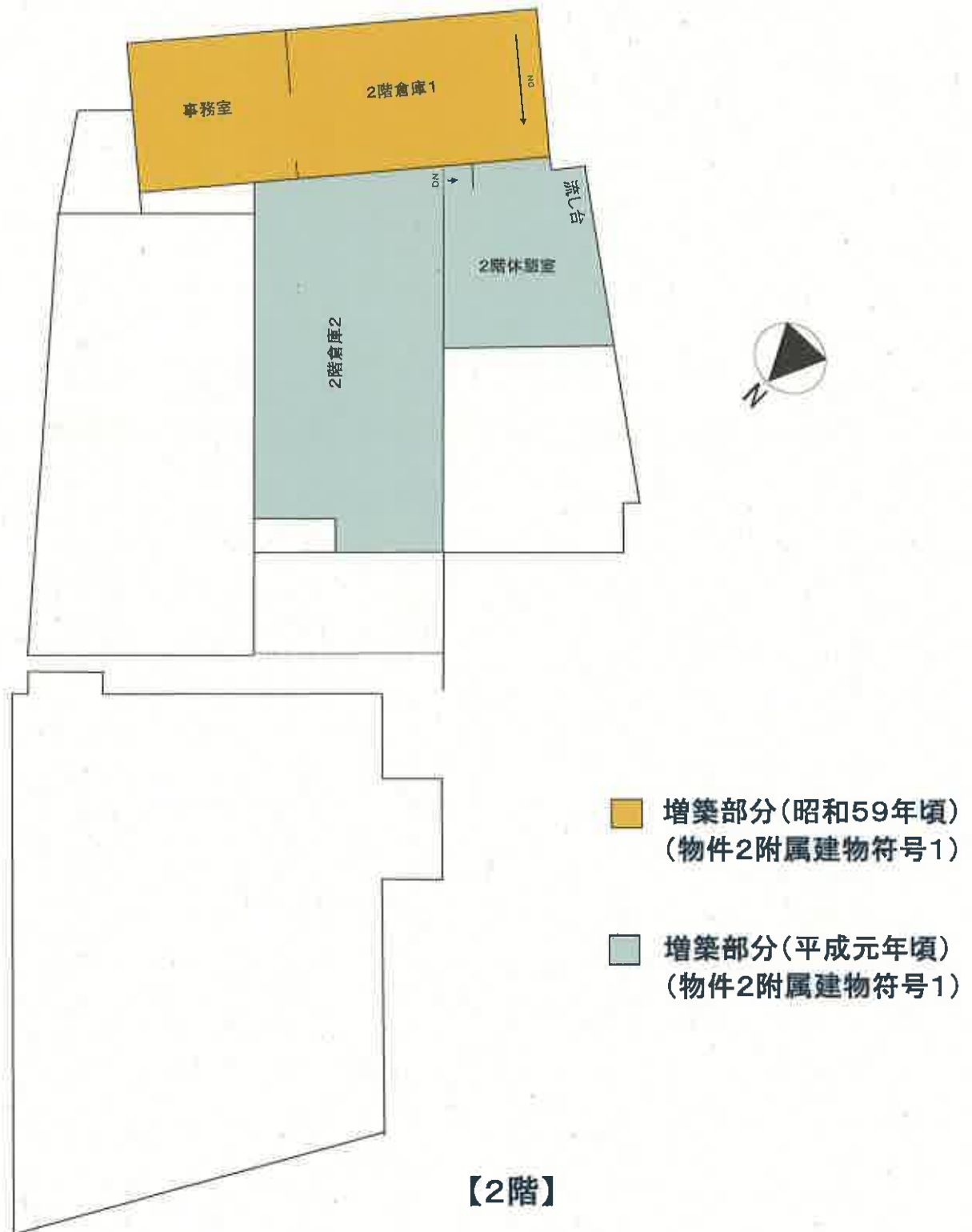
(13 枚目)

【間取図】



(14 枚目)

【間取図】

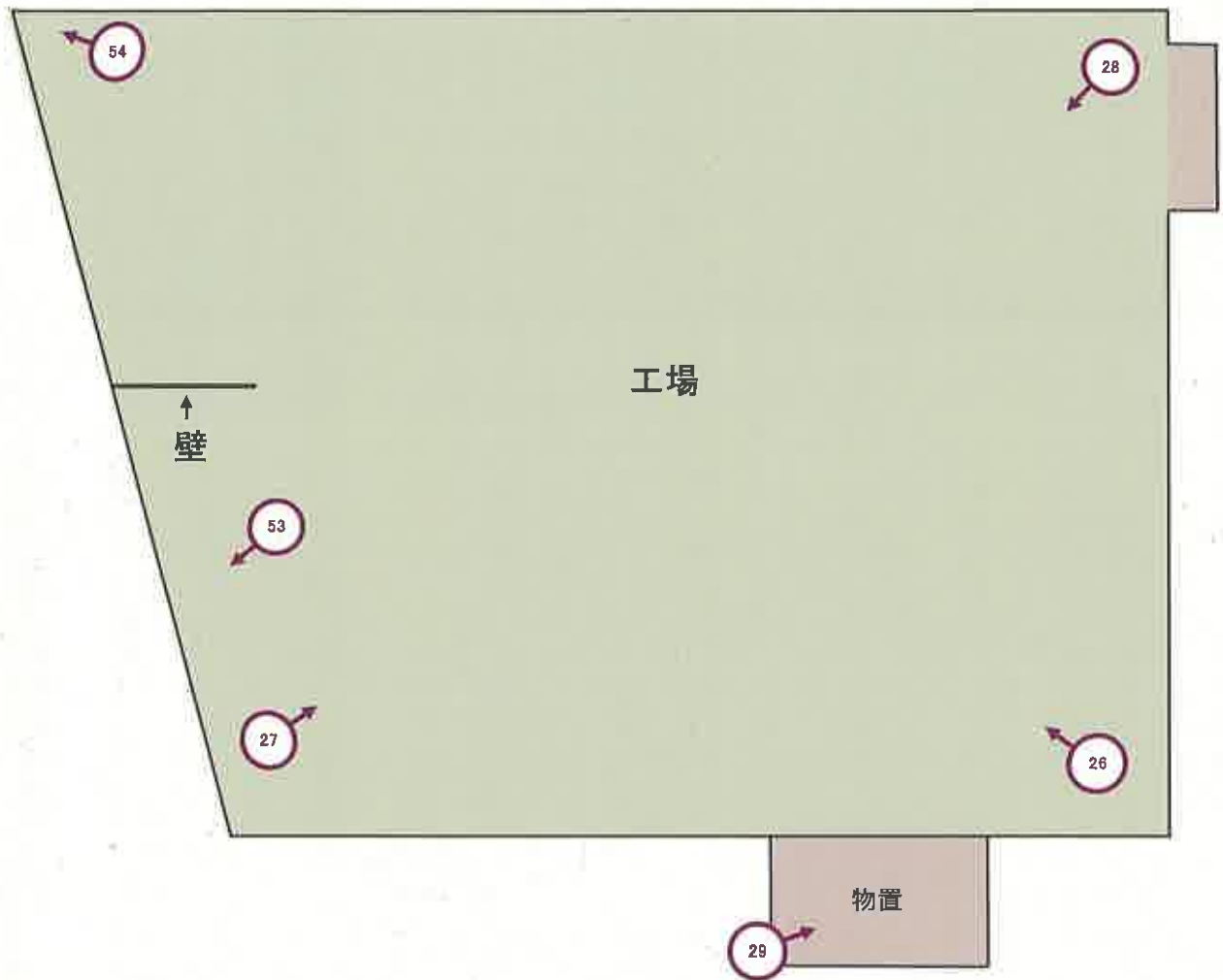


【2階】

(15 枚目)

間取図（物件2）
主である建物

写真撮影
位置・方向

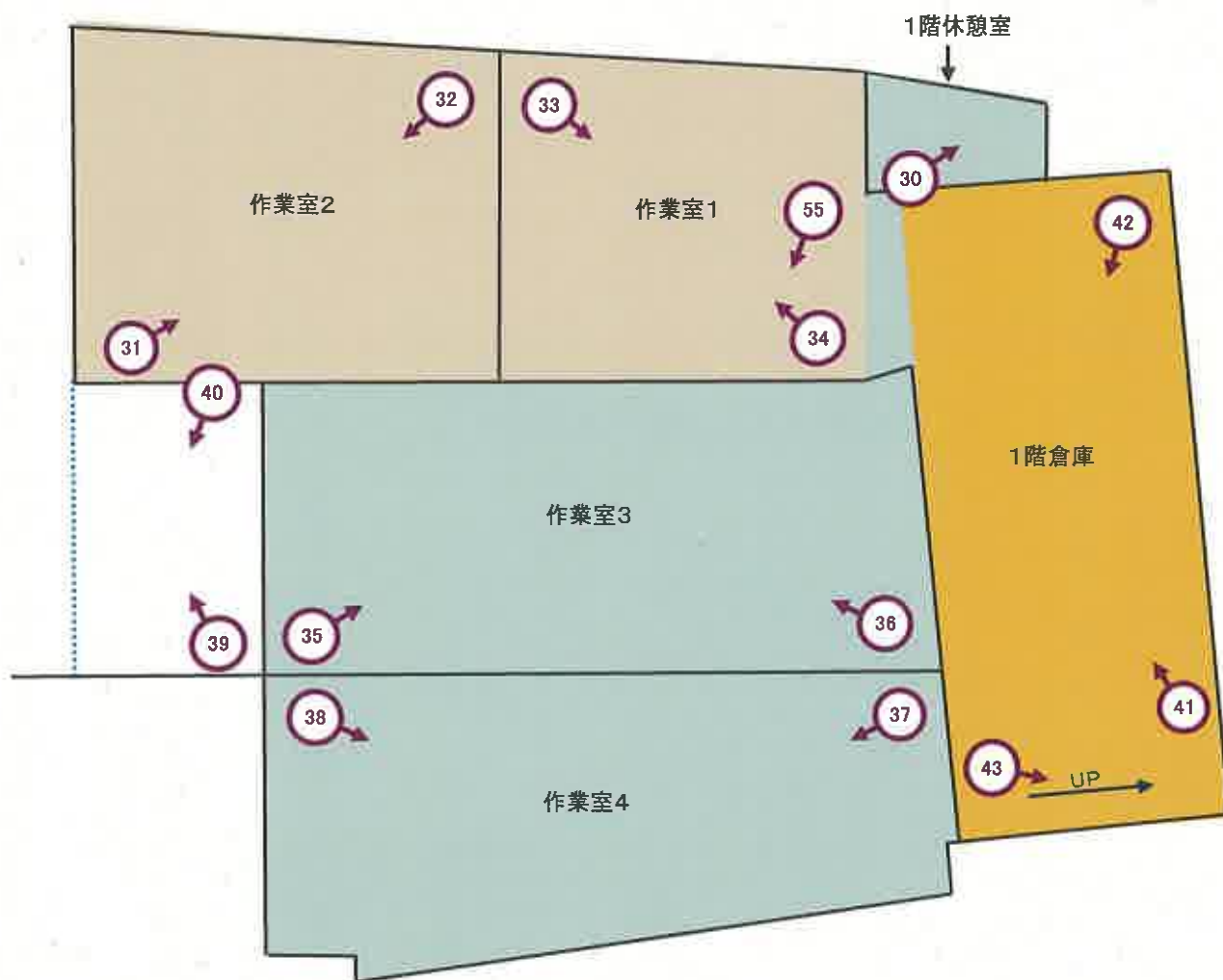


【1階】

間取図（物件2）
附属建物符号1



写真撮影
位置・方向



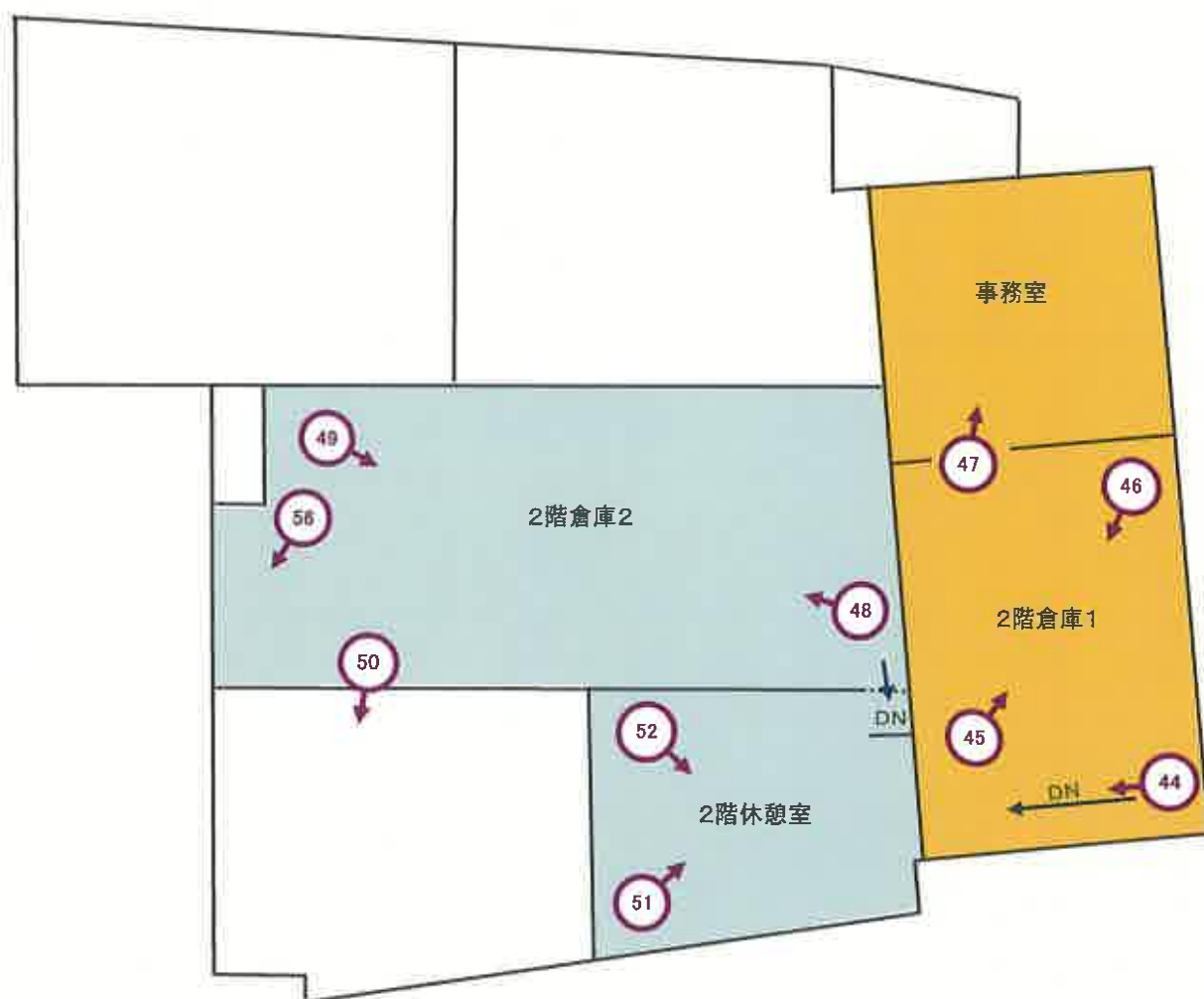
【1階】



間取図（物件2）
附属建物符号1



写真撮影
位置・方向

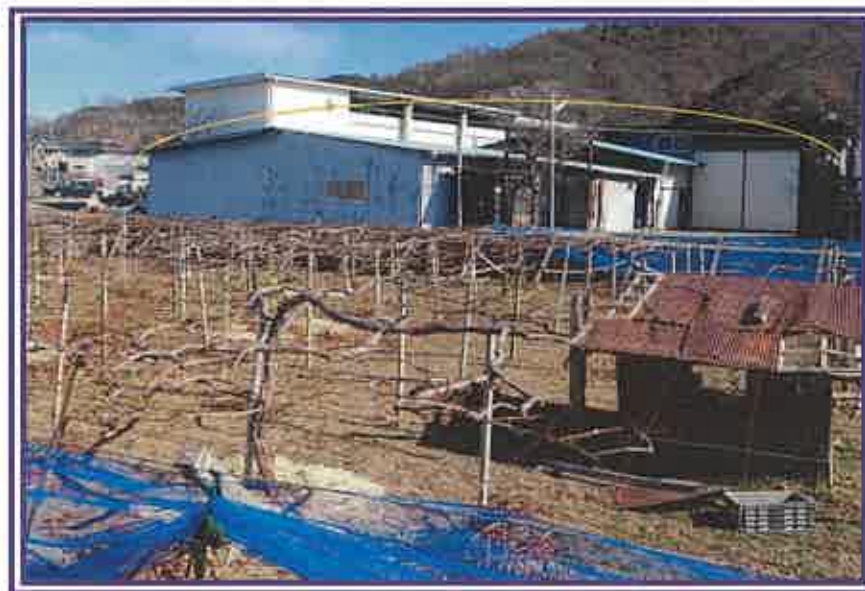


【2階】



（ 18 枚目 ）

1



本件建物の全景を撮影したもの
(拡大撮影)

物件2(工場)
主である建物
増築部分

物件2(工場)
附属建物符号1
増築部分

2



3

下屋

物件2(工場)
主である建物



増築部分

4

物件2(工場)
附属建物符号1

物件2(工場)
主である建物



5

物件2(工場)
主である建物



6

物件2(工場)
附属建物符号1

物件2(工場)
主である建物



7

物件2(工場)
附属建物符号1
増築部分



8

物件2(工場)
附属建物符号1
増築部分



物件2附属建物符号1増築部分及びその周辺を撮影したもの(拡大撮影)

9

街灯

便所



便所及びその周辺を撮影したもの

10

電柱



物置及びその周辺を撮影したもの

11

物件1(宅地)



接道関係

12

物件1(宅地)



接道関係

13

西側隣地
(2877-1)

物件1(宅地)



接道関係

14

東側隣地
(2878-4)

西側隣地
(2877-1)



物件1(宅地)

15

物件2(工場)
主である建物

西側隣地
(2877-1)



16

物件2(工場)
主である建物



西側隣地
(2877-1)

17

物件1(宅地)

北側隣地
(2879-2)



東側隣地
(2891-1)

18

東側隣地
(2891-1)

物件1(宅地)



19

物件2(工場)
附属建物符号1
増築部分

東側隣地
(2891-1)



南側隣地(地番2878番4)上の
ブロック塀

20

南側隣地(地番2878番4)上の
ブロック塀

南側隣地
(2878-4)



物件1(宅地)

21

南側隣地
(2878-4)



物件1(宅地)

22

南側隣地
(2878-4)

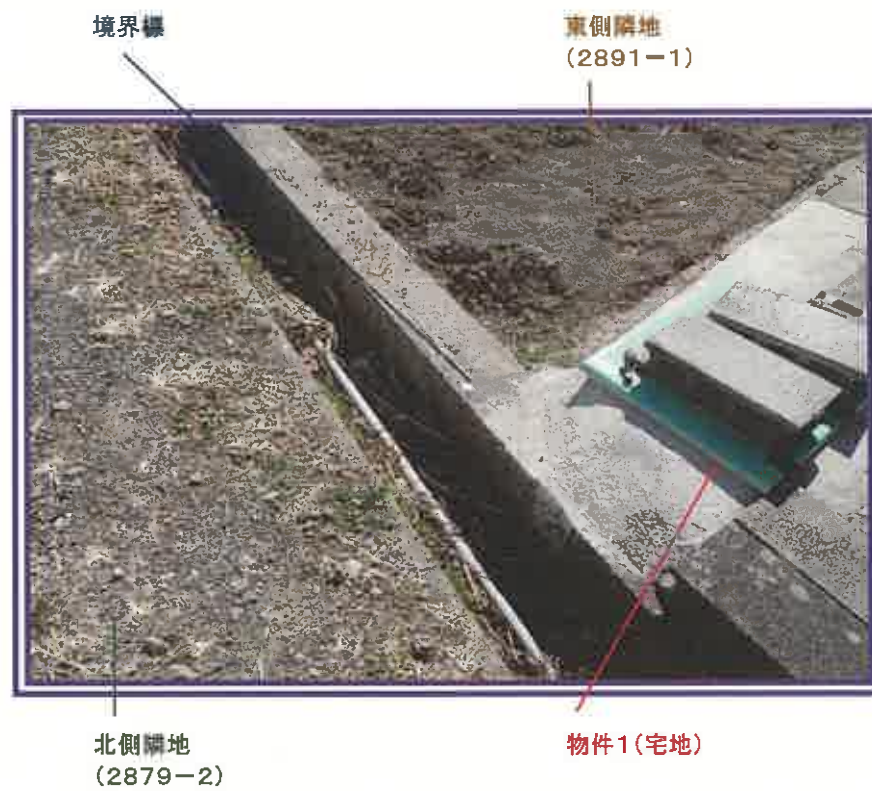


物件1(宅地)

23



24



25



26



工場(物件2主である建物)

27



工場(物件2主である建物)

28



工場(物件2主である建物)

29



物置(物件2主である建物)

30



1階休憩室
(物件2附属建物符号1)

31



作業室2
(物件2附属建物符号1)

32



作業室2
(物件2附属建物符号1)

33



作業室1
(物件2附属建物符号1)

34



作業室1
(物件2附属建物符号1)

35



作業室3
(物件2附属建物符号1)

36



作業室3
(物件2附属建物符号1)

37



作業室4
(物件2附属建物符号1)

38



作業室4
(物件2附属建物符号1)

39



ビニールシートと壁で囲まれている箇所を撮影したもの
(物件2附属建物符号1)

40



ビニールシートと壁で囲まれている箇所を撮影したもの
(物件2附属建物符号1)

41



1階倉庫
(物件2附属建物符号1)

42



1階倉庫
(物件2附属建物符号1)

43



1階から、階段方向を撮影したもの(物件2附属建物符号1)

44



2階から、階段方向を撮影したもの(物件2附属建物符号1)

45



2階倉庫1
(物件2附属建物符号1)

46



2階倉庫1
(物件2附属建物符号1)

47



事務室
(物件2附属建物符号1)

48



2階倉庫2
(物件2附属建物符号1)

49



2階倉庫2
(物件2附属建物符号1)

50



2階倉庫2から、1階作業室4方向を撮影したもの
(物件2附属建物符号1)

51



2階休憩室
(物件2附属建物符号1)

52



2階休憩室
(物件2附属建物符号1)

53

損傷箇所



屋根の損傷箇所を撮影したもの(物件2主である建物)

54

欠損箇所



外壁の欠損箇所を撮影したもの(物件2主である建物)

55



床の損傷箇所を撮影したもの(物件2附属建物符号1の作業室1)

56



雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの(物件2附属建物符号1の2階倉庫2)

競第 00561号
令和 7年（ケ）第 1号
令和 7年 2月26日 現地調査
令和 7年 3月18日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～2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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	次々頁物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	次々頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 次々頁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2の主である建物の現況は以下のとおり。 種 類：工場 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約185㎡ ・ 物件2の附属建物符号1の現況は以下のとおり。 種 類：工場 構 造：軽量鉄骨・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約284㎡ 2階 約145㎡ 合計 約429㎡ 現況調査報告書5枚目記載のとおり、増築や取壊しが行われている。 ・ 物件2の主である建物および附属建物符号1の建物種類は工場であるが、建物内部に機械器具類は存在しない。 ・ 物件1に対する物件2の占有権原、物件2に対する占有者の占有権原はいずれも使用借権である。 ・ 隣接地の境界が一部不明確である。 ・ 物件1上に便所やその囲い・街灯が存する。いずれも構築物で経済的価値はないものと判断した。			

特記事項

- ・ 物件1上に電柱が存する。

- ・ 物件2の附属建物符号1内に事務机や椅子・ソファ・商品と思われる布団等が残置されている。

- ・ 物件2の主である建物は登記上昭和50年新築の軽量鉄骨造、附属建物符号1は登記上昭和51年新築の軽量鉄骨造で、いずれも増築がなされている。目視した限りではアスベストの使用は見受けられなかったが、新築時期や構造から天井裏や壁内部に使用されている可能性があることを鑑み市場性修正を施すこととした。

- ・ 債務者は物件2内で寝装品の製造・販売等を行っていたが、土壌を汚染するような薬品等の使用はなかったとのこと。

- ・ 物件1は路地状部分が存在する。建築物の用途等により建築が制限される可能性がある。買受希望者は山梨県峡南建設事務所都市計画・建築課に事前相談することが望ましい。

- ・ 本件物件の全域が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」に該当する（山梨県峡南建設事務所 河川砂防管理課にて聴取）。「土砂災害警戒区域」の定義は以下のとおり。

「土砂災害警戒区域」・・・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。

山梨県のHPによると、2つの「土砂災害警戒区域」が重なっている。

物 件 目 録

1 所 在 西八代郡市川三郷町上野字町屋

地 番 2878番1

地 目 宅地

地 積 774.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 西八代郡市川三郷町上野字町屋 2878番地1

家屋 番号 2878番1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 180.56平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 87.36平方メートル

所有者 B

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「芦川」駅の南東方道路距離約210mに位置する。	
付 近 の 状 況	JR身延線「芦川」駅近くの戸建住宅や農地が見られる地域。本件物件が接する県道沿いやその周辺には店舗や事業所も見られる。	
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	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 (規模、形状等)	規模 : 774.80㎡ 間口 : 約3m 奥行 : 約52m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	南西約9.5m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）。都市計画道路で本件物件の前面は拡幅済み。 北東約1.2m未舗装道路（登記上西八代郡農業協同組合が所有する公衆用道路。幅員の数値は公図での計測値。建築基準法上の道路ではない。）。 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：二方路地	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2の敷地として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり（本件物件に接続しているが、給水管が他人地を経由している可能性がある） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（南西側県道に本管あるが、本件物件は未接続で市の図面上公設柵はない。公設柵を設置する場合は自己負担となり、別途受益者負担金も必要となる）	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「市川三郷町景観計画」に基づき、一定規模以上の建築物や工作物の新築・増築等する場合は町への届出や事前協議が必要となる。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（物件2の主である建物）

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） 昭和50年 7月31日新築 経過年数 49.6年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了 ※平成元年頃 一部取壊し、増築が行われている
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 コンクリート（増築部分は合板） 設備 電気等
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 工場 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品等	普通。
保守管理の状態	やや劣る（屋根や外壁の破損等）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・山梨県峡南建設事務所都市計画・建築課にて確認したが、建築確認を申請した形跡はなかった。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

3 建物の概要及び利用状況（物件2の附属建物符号1）

区 分	附属建物。	
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51年 5月31日新築 48.8年 ほぼ満了
	※昭和59年頃、平成元年頃に増築が行われている	
仕 様	構 造 軽量鉄骨・一部鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 あらわし、合板等 天 井 木毛セメント板、クロス貼等 床 木質フロア、畳等 設 備 電気、給排水設備等	
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 工場 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（雨漏り跡、床の損傷や沈み込み等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・山梨県峡南建設事務所都市計画・建築課にて確認したが、建築確認を申請した形跡はなかった。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って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 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	28,000	0.61	774.80	1.00	1.00	13,230,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 市川三郷(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$26,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102 \times 100/91 \div 28,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.40%を補正 { $100\% + (-0.40\% \div 12\text{ヶ月} \times 9\text{ヶ月}) \div 99.7\%$ }

◇標準化補正：画地条件(方位+2)

◇地域格差：街路条件(道路の系統・連続性▲3 道路の幅員▲3 合計▲6)

環境条件(用途の多様性▲3)

合計 { $(1.00-0.06) \times (1.00-0.03) \} \times 100 \div 91$

イ 個別格差：物件1 環境条件(給水管が他人地を経由している可能性あり▲2)

画地条件(規模▲20 形状(間口奥行の関係を含む)▲20

合計 { $(1.00-0.2) \times (1.00-0.2) \} -1 -0.36$)

行政的條件(建築制限の可能性あり▲1)

その他条件(一部境界不明確▲1)

合計 { $(1.00-0.02) \times (1.00-0.36) \times (1.00-0.01)$

$\times (1.00-0.01) \} \div 0.61$

間口奥行の関係から方位補正は不要と判断した。また、二方路地の効用はないものと判断した。

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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 修正率 エ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	80,000	185	0.02	1.00	300,000

ア 再調達原価 : 80,000円/㎡

イ 現況延床面積：約185㎡

ウ 現価率 : 新築部分と増築部分の経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を2%とした。

エ 市場性修正率：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価 率 ク	市場性 修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケニコ
1	120,000	429	0.02	1.00	1,030,000

カ 再調達原価 : 120,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 約429㎡

ク 現価率 : 新築部分と増築部分の経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を2%とした。

ケ 市場性修正率 : 1.00

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
2	300,000	1,030,000	1,330,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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、本件物件は寝装品の製造等を行っていた工場であり、収益還元法を適用しても規範性のある収益価格は求められないと判断したため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	13,230,000	0.10	使用借権	1,320,000

登記記載や関係人の陳述より、土地利用権原は使用借権と判断した。

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ス)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	13,230,000	-1,320,000	0.94	0.60	1.00	1.00	6,720,000
2	1,330,000	+1,320,000	0.94	0.60	1.00	1.00	1,490,000
一括価格（合計）							8,210,000

ウ 市場性修正率 : 0.94 (アスベスト使用の可能性▲1

残置物あり▲5

▲1+▲5=▲6 1.00-0.06=0.94)

エ 競売市場修正率 : 0.60 (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)

オ 占有減価率: 必要なし

カ その他の控除減価率: 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 市川三郷(県)-1

所 在：山梨県西八代郡市川三郷町上野字町屋2948番6

価 格：26,100円／m²

位 置：JR身延線「芦川」駅の東方道路距離約600mに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：198m²

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：西側5.5m町道、背面道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 用途未指定（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅の中に、公共施設や農地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

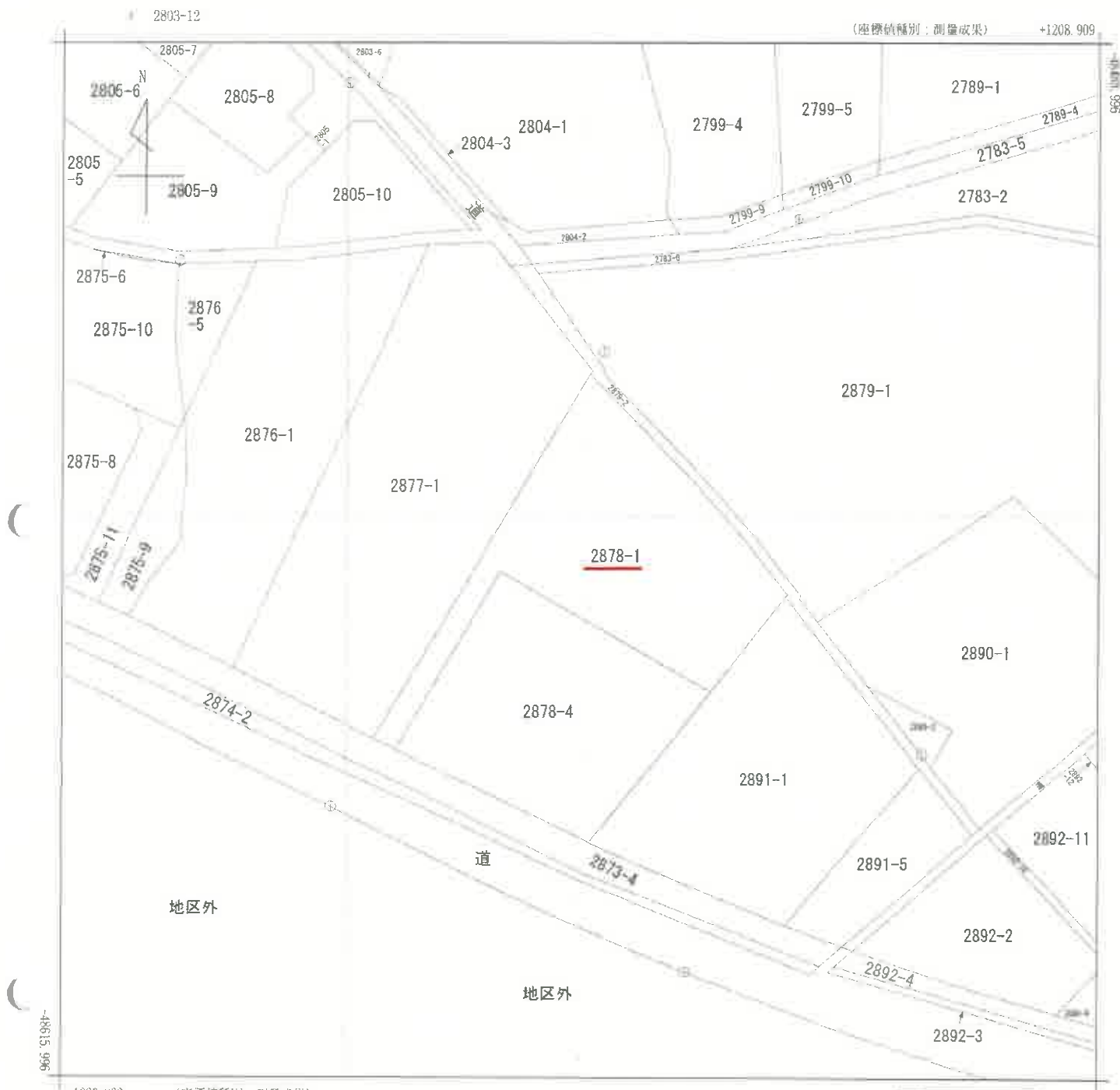
位置図



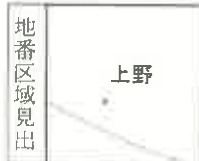
縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土
Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m



(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。



請求部	所在	西八代都市川三郷町上野字町屋				地番	2878番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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。

(甲府地方方法務局鯉沢支局管轄)

令和6年12月25日

甲府地方方法務局

請求番号：2-1

(1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和55年2月20日

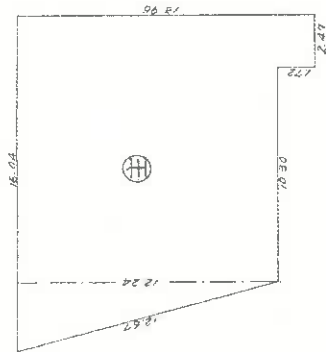
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方方法務局 文書管理課)
令和6年12月25日 甲府地方方法務局

登記官

建物図面

各階平面図 109181

家屋番号	2878-1
建物の所在	西八千代町2878番地1



求積

$$(16.04 + 12.83) \times 12.24 \div 2 = 176.3172$$
$$1.72 \times 2.47 = 4.2484$$
$$\text{合計} = 180.5656$$

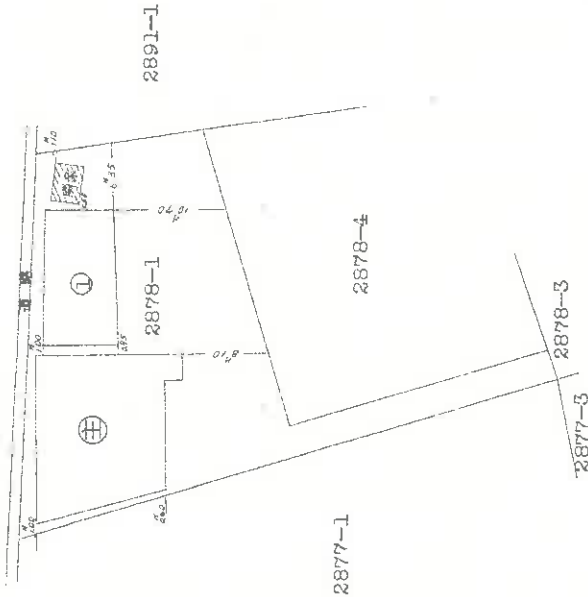
床面積 180.56



求積

$$(7.18 + 12.82) \times 12.81 \div 2 = 87.3642$$

床面積 87.36



作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

昭和55年2月10日作成

(山梨県土地家屋調査士会) 昭和55年2月20日登記