

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 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 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 8 月 7 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 7 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 13 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）
1～6	6,730,000 5,384,000	一括	1,346,000	226,580	0
1	2,960,000				
2	320,000				
3	50,000				
4	2,960,000				
5	140,000				
6	300,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 菰崎市龍岡町若尾新田字古川端
地 番 1023番2
地 目 宅地
地 積 689.48平方メートル

所有者 ひまわり土地建物株式会社

- 2 所 在 菰崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地2
家屋 番号 1023番2の1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 143.67平方メートル
2階 143.67平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 菰崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地2
家屋 番号 1023番2の2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 89.79平方メートル
2階 89.79平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 菰崎市龍岡町若尾新田字古川端
地 番 1023番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 688.94平方メートル

所有者 ひまわり土地建物株式会社

5 所 在 蕤崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地3

家屋 番号 1023番3の1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 89.79平方メートル
2階 89.79平方メートル

所有者 A

6 所 在 蕤崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地3

家屋 番号 1023番3の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 107.75平方メートル
2階 107.75平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 11 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 ～ 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 2】

賃借権

範 囲 D棟 102 号室

賃借人 J

期 限 令和 9 年 2 月 28 日

賃 料 44,000 円

賃料前払 一か月分

敷 金 90,000 円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号 3】

賃借権

範 囲 C棟 203 号室

賃借人 H

期 限 令和 9 年 2 月 28 日

賃 料 45,000 円

賃料前払 一か月分

敷 金 90,000 円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

・本件土地の東角付近の約3平方メートル部分につき、若尾新田区が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：ゴミ集積所，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，約3平方メートル）が本件土地上に存在する。

・それ以外の部分については，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。

【物件番号4】

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。

【物件番号2，3，5，6】

別紙「建物占有状況一覧表」記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1，4】

周辺隣地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 菰崎市龍岡町若尾新田字古川端
地 番 1023番2
地 目 宅地
地 積 689.48平方メートル

所有者 ひまわり土地建物株式会社

- 2 所 在 菰崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地2
家屋 番号 1023番2の1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 143.67平方メートル
2階 143.67平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 菰崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地2
家屋 番号 1023番2の2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 89.79平方メートル
2階 89.79平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 菰崎市龍岡町若尾新田字古川端
地 番 1023番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 688.94 平方メートル

所有者 ひまわり土地建物株式会社

5 所 在 蕪崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023 番地 3

家屋 番号 1023 番 3 の 1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 89.79 平方メートル
2 階 89.79 平方メートル

所有者 A

6 所 在 蕪崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023 番地 3

家屋 番号 1023 番 3 の 2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 107.75 平方メートル
2 階 107.75 平方メートル

所有者 A



(別 紙)

建 物 占 有 状 況 一 覧 表

範 囲	占 有 者	備 考
物件2 D棟 101号室	I	左記占有者の占有権原の存在は認められない。
物件2 D棟 105号室	K	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
物件2 D棟 202号室	L	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
物件3 C棟 103号室	G	左記占有者の占有権原の存在は認められない。
物件5 A棟 103号室	B	左記占有者の占有権原の存在は認められない。
物件6 B棟 101号室	C	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
物件6 B棟 102号室	D	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
物件6 B棟 201号室	E	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
物件6 B棟 203号室	F	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
上記及び前記 「買受人が負担 することとなる 他人の権利」欄 記載以外部分	本件建物所有者A	

令和 6年(ケ)第 66号
令和 6年10月18日受理
令和 7年 1月23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 蕪崎市龍岡町若尾新田字古川端
地 番 1023番2
地 目 宅地
地 積 689.48平方メートル

所有者 ひまわり土地建物株式会社

2 所 在 蕪崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地2
家屋 番号 1023番2の1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 143.67平方メートル
2階 143.67平方メートル

所有者 A

3 所 在 蕪崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地2
家屋 番号 1023番2の2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 89.79平方メートル
2階 89.79平方メートル

所有者 A

4 所 在 蕪崎市龍岡町若尾新田字古川端
地 番 1023番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 688.94平方メートル

所有者 ひまわり土地建物株式会社

5 所 在 蕪崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地3

家屋 番号 1023番3の1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 89.79平方メートル
2階 89.79平方メートル

所有者 A

6 所 在 蕪崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023番地3

家屋 番号 1023番3の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 107.75平方メートル
2階 107.75平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	「（住居表示未実施）」			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ある 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 居宅・空き室 として使用している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「(住居表示未実施)」		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 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 居宅・空き室 として使用している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「(住居表示未実施)」		
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地(物件 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 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 居宅・空き室 として使用している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「（住居表示未実施）」		
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： 構造： 床面積： ☐ ある		
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 居宅・空き室 として使用している ☒ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 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 ☒ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 約3㎡	☐ 全部 ☒ 約686.48㎡
占有者		☐ 債務者 ☒ 若尾新田区	☐ 債務者 ☒ A
占有状況		☒ 目的外建物敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A (債務者兼所有者代表者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ A (債務者兼所有者代表者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成1年頃から	平成2年2月10日から
最初の契約等	契約日	平成1年頃	平成2年2月10日
	期間	平成1年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成2年2月10日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成1年頃から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和4年4月18日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			本物件は、物件2, 3の敷地である。
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	☒ 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■物件2, 3所有者		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■ A (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2年2月10日から		
最初の契約日	平成2年2月10日		
契約等期間	平成2年2月10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2年2月10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		

(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 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■物件5, 6所有者	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (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1年10月15日から	
最初の契約等	契約日	平成1年10月15日	
	期間	平成1年10月15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1年10月15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	

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原	貸主	種別		敷金等
5	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	A棟
	空室	自 至	・ ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
5	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	A棟
	空室	自 至	・ ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
5	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・3頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	A棟 目的外動産を残置し たまま勝手に転出。 平成15年2月に契約 終了 無権限占有
	B	自 至	・ ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
5	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	A棟
	空室	自 至	・ ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
5	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	A棟
	空室	自 至	・ ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
5	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	A棟
	空室	自 至	・ ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				

※ 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	倉：倉庫	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			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
6	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・6・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	B棟 駐車場2台目 月額3,000円	
	自R6・6・11 至R8・6・10		☐ 敷 ☐ 保 0 円						
6	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・1・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	B棟 駐車場1台（家賃に 含む）	
	自R6・1・1 至R7・12・31		☐ 敷 ☐ 保 0 円						
6	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	B棟	
	自・ ・ 至・ ・		☐ 敷 ☐ 保 円						
6	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	B棟 駐車場2台目 月額3,000円 契約当初はA102の ところ，途中でB201に 転室	
	自R5・8・1 至R7・7・31		☐ 敷 ☐ 保 0 円						
6	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	B棟	
	自・ ・ 至・ ・		☐ 敷 ☐ 保 円						
6	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・12・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	B棟	
	自 R6・12・21 至 R8・12・20		☐ 敷 ☐ 保 0 円						

※ 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	倉：倉庫	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			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
3	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	C棟	
	空室								
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	C棟	
	空室								
3	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15頃 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	C棟 目的外動産を残置したまま勝手に転出。 平成14年12月に契約終了 無権限占有	
	G								
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	C棟	
	空室								
3	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	C棟	
	空室								
3	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H16・5・11 自 R5・3・1 至 R7・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☒ 敷 ☐ 保 90,000円	C棟	
	H								

※ 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	倉：倉庫	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			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	D棟 契約期間途中で無断 転出。平成17年頃契 約終了。室内に家具等 残置して占有。 無権限占有
	I		自 . . . 至 . . .					
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19・10・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ☒ 敷 ☐ 保 90,000円	D棟
	J		自R5・3・1 至R7・2・28					
2	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	D棟
	空室		自 . . . 至 . . .					
2	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・12・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	D棟
	K		自R5・12・10 至R7・12・9					
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	D棟
	空室		自 . . . 至 . . .					
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・1・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	D棟
	L		自 R5・1・7 至 R7・1・6					

※ 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	倉：倉庫	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			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		種別	敷金等		
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	D棟	
	空室		☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他		☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	D棟	
	空室		☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他		☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
			☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他		☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
			☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他		☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
			☐ . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他		☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ 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	倉: 倉庫	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			

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所在地	蕨崎市龍岡町若尾新田字古川端1023番地2
家屋番号	☒ ない(未登記) ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ ごみ集積所
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約3㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(若尾新田区) ☐ 不明
建築時期	☒ 平成1年11月頃 ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
その他の事項	

(15 枚)

そ の 他 の 事 項

1 物件の概要について

本件の共同住宅は「ひまわりハイム舟山」の名称で、A（物件5）、B（物件6）、C（物件3）、D（物件2）の4棟がある。

物件5、6の間には、同物件居住者のための浄化槽が埋設されており（写真5、9）、物件2、3の間には同物件居住者のための浄化槽が埋設されている（写真10）。

本件物件には、上水道が引き込まれておらず、物件1南西側に井戸及び貯水槽があり（写真12）、そこから各居室に配水されている。

物件2、3と物件5、6の間の物件1、4は、居住者用の駐車場となっている（写真1）。

物件1上には、若尾新田区が所有するゴミ集積所（目的外建物、写真15）がある。

各共同住宅への給排水配管は、老朽化もあり、定期的にメンテナンスが欠かせない（関係人の陳述）。メンテナンスは1棟当たり1回で10,000円の費用がかかるほか、メンテナンス実施時には各棟単位で給水を停めることになる。メンテナンスは一斉に行うのではなく、月ごと順繰りに1棟ごとに行っている。

A棟（物件5）は、給排水管の不具合からと思われる漏水が見られ（写真20、21参照）、調査時現在において入居者はおらず、無権限占有者1名（A-103号室）の他は空き室となっている。

B棟（物件6）は、和室の間取りを洋室に改装した部屋（202号室）がある（写真32、34、35参照）。

C棟及びD棟には、無権限占有者が1名ずついる（C-103号室、D-101号室）。

関係人の陳述によると、浄化槽タンクは、いずれも修理が必要と思われるとのことである。

2 物件1、4（敷地）について

物件1、4の東側が接道しており、物件1、4の境界付近に約4m幅のスロープがあるほか、物件1上の目的外建物付近にも約4m幅のスロープがある。このスロープを上がった物件1上には、トラロープを利用した区画線があったことから、入居者が多数であった頃は、こちらも駐車場として使用されていたものと思われる。

なお、物件1上の、土地建物位置関係図に表示した位置に電柱がある（写真3参照）。この電柱には、葦崎市により「想定浸水深3.0M」と、本物件東側を流れる釜無川が氾濫した場合の浸水深が表示されている。

物件1、4は、記載した接道部分を除いてコンクリート擁壁がある（写真2、3、11、13、14参照）。この擁壁の基点等には境界を示すプレートや鋸などは見当たらず、コンクリート擁壁の形状も公図上の境界線とは異なる部分がある。

3 物件2、3、5、6（共同住宅）について

共同住宅の外観及び内部の状況は、写真のとおりである。なお、C棟外廊下の鉄製手すりの溶接が外れている箇所がある。

4 申立外土地

上記のとおり、境界を表す地物の形状と公図上の境界線の形状が一致しないため、物件1、4の隣接土地については境界不明確とした。

その他の事項

(1) 所在・地番 蕨崎市龍岡町若尾新田字古川端 1 0 2 3 番 1

現況地目 雑種地 (登記記録上は畑)

地積 7 5 m²

所有者 M

調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 蕨崎市龍岡町若尾新田字古川端 1 0 2 8 番

現況地目 雑種地 (登記記録上は畑)

地積 8 0 8 m²

所有者 N

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	1 当社は、本件物件新築当初からではありませんが、本件物件の管理をしています。 2 執行官が来られれば管理上のお話や、契約書の写しをご用意できますが、所有者の承諾を取っていただければと思います。 (以上令和6年11月5日電話聴取)
■ A (物件所有者)	1 私は、物件2、3、5及び6（以下「共同住宅」という。）の所有者です。 2 各物件入居者との賃貸借契約については、管理会社に任せています。私から管理会社に対し、執行官からの請求に従ってくれるように話をしておきます。 3 現況調査については、連絡いただければ立ち会うことができると思います。 (以上令和6年11月26日電話聴取)
■ 管理会社担当者	3 まず、契約書の確認をお願いします。本件管理は、当社で3社目と聞いていますが、現在の入居者に関しては、当社が管理する以前に作成された当初契約書の写しがあります。 4 当初契約書に記載された契約の始期・終期が現在の契約の始期・終期と整合していない契約もあります。当社が管理をするようになってからは契約期間は連続していますが、当社が管理する以前に、何らかの事情があつて期間がずれたのかも知れません。 5 共同住宅については、現在当社が管理している契約は、全て契約書どおりの賃借人が居住しています。後でお話ししますが、メンテナンスのため、定期的に賃借人と接触していますので、賃借人以外の、当社が把握していない居住者はありません。 6 当社が共同住宅の管理を任されるようになる以前に、家具等を置いたまま無断で居室を退室した元賃借人が3人います。当社は管理を引き継ぐ際に、家具等が残置された居室に居住していた賃借人に対する契約書を受領しておらず、口頭で受けたのみでした。ですから、残置動産において居室を占有している者の氏名はわかりません。 7 共同住宅は、上水道が井戸、下水道が浄化槽です。それぞれの場所等については、現況調査時に説明します。 8 現況調査には、共同住宅のマスターキーを持参して現場に伺います。 (以上令和6年12月13日聴取) 9 物件1上にあるゴミ集積所は、山梨県ですと、区が設置して、区から自治体に対し、設置したゴミ集積所へのゴミ収集を依頼するのが普通です。このゴミ集積所がいつ設置されたのかについては当社にはわかりません。 10 本共同住宅の給水は、各室単位でなく、各棟単位です。なので、メンテナンスで給水を停める場合は1棟まるごとになります。メンテナンスは1回当たり1万円かかります。4棟一斉にはできないため、月1回に1棟ずつ順繰りに実施しています。 11 浄化槽タンクは修理が必要です。 (以上令和7年1月10日聴取)

(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 (債務者兼物件所有者代表者)	1 物件1上に若尾新田区のゴミ集積所があることは知っています。 2 私が代表者に就任したのは平成27年ですが、その前は私の親が代表者でした。 3 ゴミ集積所ができたのは共同住宅ができてから間もなくの頃と思います。 4 最初の頃は、共同住宅は4棟の居室がほぼ埋まっている状態で、20世帯以上が暮らしており、ゴミ出しの場所がなく、物件1の南側にまとめていた記憶があります。 5 その後ゴミ集積所ができて、入居者はそこにゴミを入れるようになりました。 6 ゴミ集積所の設置について、私は親から、その経緯などを聞いたことはありませんし、私に対して若尾新田区から話があったこともありません。 7 ゴミ集積所の設置に当たり、地代をもらったことはありません。会社の帳簿にも記載はなかったと思います。 (以上令和7年1月14日電話聴取)
☒ 蕨崎市市民生活課生活環境担当	1 ゴミポストなどへのゴミ収集業務は、市で行っています。 2 ゴミポストなどが新設させたときは、自治会から市に対して、ゴミ収集場所に関する届け出をいただいて収集することになります。 3 ゴミポストなどを市が設置することはありません。原則は、自治会が設置しますので、その場合の所有者は自治会となるものと思います。 (以上令和7年1月14日電話聴取)

(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

物件1上のゴミ集積場所について

ゴミ集積場所については、区が設置し、区が自治体に対し、集積場所へのゴミ収集を依頼する方法である。本集積場所は、若尾新田区が設置して葦崎市に収集を依頼していることが表示板の記載からも明らかである。

関係人の陳述によると、物件1所有者代表者は、ゴミ集積場所設置の頃の状況は記憶しているが、若尾新田区から、物件1上にゴミ集積場所を設置することについて話を受けたことはないと陳述した。また、本件物件新築当時、本件物件の管理を依頼していた会社に対して区から話が行った可能性はあるとのことである。

本集積場所は、基礎部分にコンクリートを打った軽量鉄骨造の建物であり、若尾新田区が、土地所有者に対し、全く何の話もなしに、区の費用を使ってこのような集積場所を設置することは考えにくい。

関係人の陳述では、物件1所有者（設置当時の代表者は、現代表者の親であるが、現代表者は、本件については親から何も聞いていないとのこと。）に対して話はなかったとのことであるが、現代表者が承知していないだけで、設置当時の代表者には若尾新田区が設置の承諾を得ていた可能性もあり、あるいは土地に表示されていた管理会社に若尾新田区が話をし、物件1の土地部分について占有の承諾を得たうえで、区の費用により設置したものとも思われる。

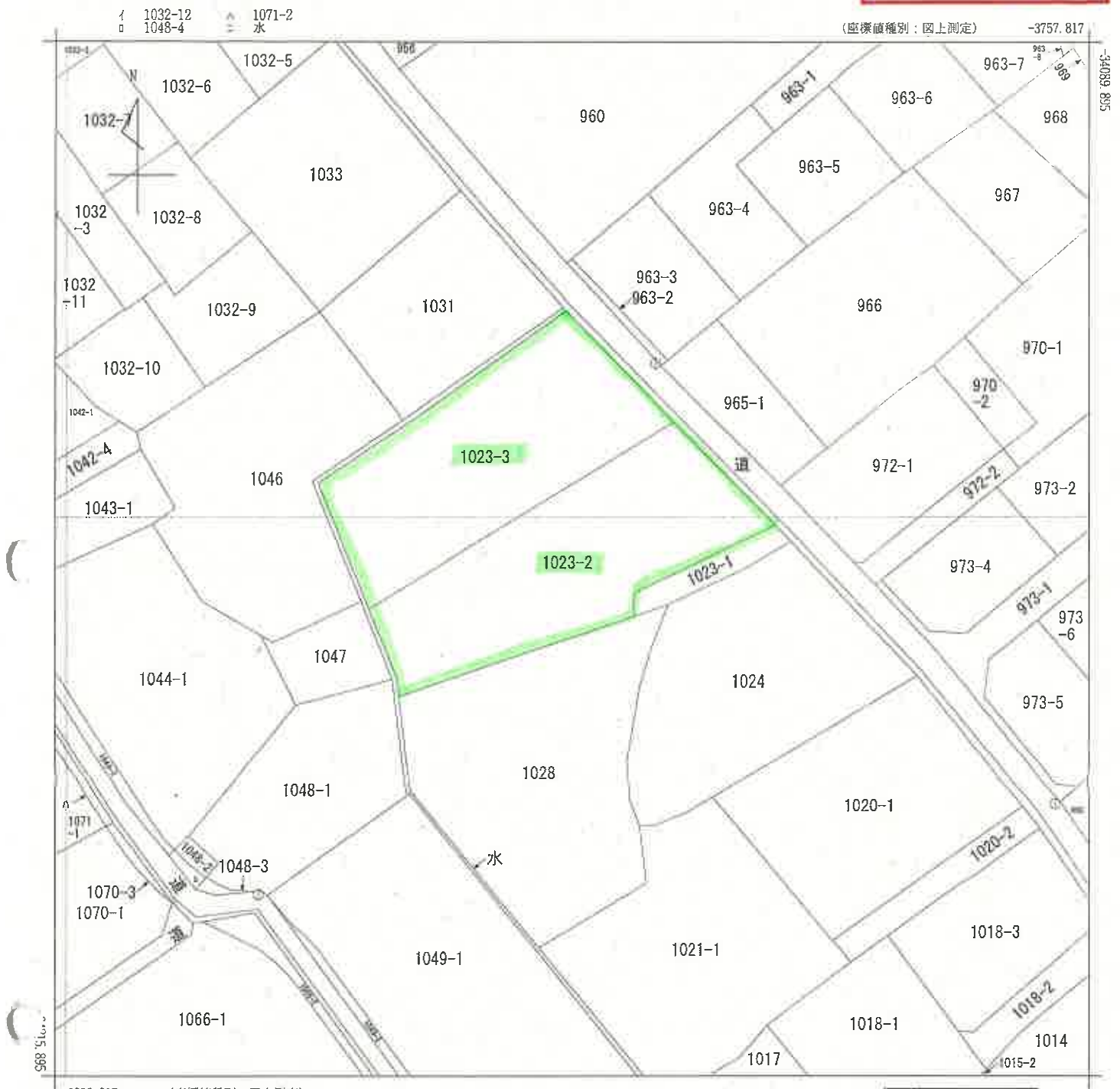
よって、設置時期は不明であるが、ゴミ集積場所の床面積に相当する物件1土地部分は使用借を占有権原とするものと思料する。

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10月25日 (金) 15:45-16:30	物件所在地	物件確認, 管理会社等調査
令和6年11月5日 (火) 13:00-13:10	当庁	管理会社宛て架電・本物件の管理状況等確認
令和6年11月19日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局韮崎出張所宛て登記等交付請求書送付 (110円, 11月25日到着270円)
令和6年11月19日 (火) : - :	当庁	物件(共同住宅)所有者に対し, 賃貸借契約書写しの 送付依頼(110円)
令和6年11月26日 (火) 10:00-10:30	当庁	物件(共同住宅)所有者から架電, 占有状況等聴取
令和6年12月13日 (金) 14:00-16:30	管理会社 (甲府市宮原町)	占有調査等(事前に訪問日程調整)
令和6年12月17日 (火) 11:00-11:30	当庁	現況調査日程を所有者, 管理会社, 評価人と調整
(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 1月10日 目的物件のうち, 不在で施錠されていた居室には, 立会人 ○ を立ち合わせ, 管理会社に合鍵 で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。 ■ 令和 7年 1月10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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月10日 (金) 12:40-15:45	物件所在地	現況調査
令和7年1月14日 (火) 14:30-15:10	当庁	物件(土地)所有者代表者に架電。ゴミ集積場所につき追加調査
令和7年1月14日 (火) 15:30-15:40	当庁	蕪崎市役所市民生活課生活環境担当に電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち合わせ、技術者により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。 ☐ 令和 年 月 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



(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
龍岡町若尾新田

請求部	所在	さいたま市龍岡町若尾新田字古川端				地番	1023番2			
出力尺	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。

(甲府地方方法務局さいたま出張所管轄)

令和6年6月20日

さいたま地方方法務局

地図整理番号：M85934

登記官

(1/1)

(23枚目)

登記年月日：平成30年10月14日

207588

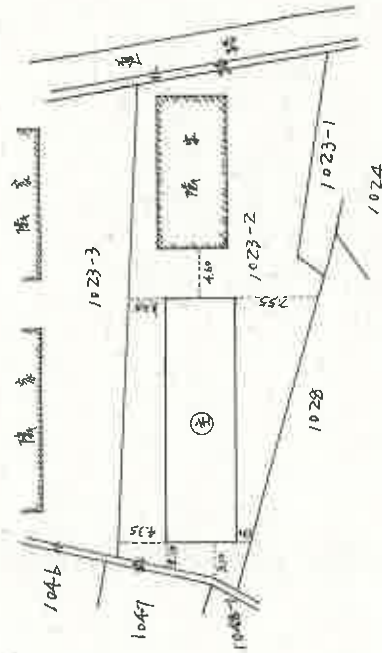
各階平面図

建物図面

家屋番号
1023番2の1建物の所在
さいたま市荒川新田字古川端1023番地2

1階2階同型

① 1階床面積	
22.24	× 6.46
② 2階床面積	
22.24	× 6.46
	143.6704



(目録裏に)

作製者

縮尺
1/250

申請人

尺
1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

平成30年10月14日登記

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 重岡出張所管轄)

令和6年6月20日

さいたま地方方法務局

登記官

(X 枚目)

登記年月日：平成3年10月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(甲府地方方法務局重断出張所管轄)

令和6年6月20日

さいたま地方方法務局

登記官

25枚目

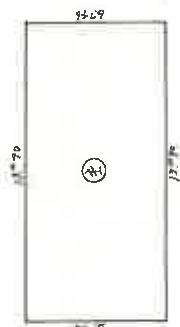
207589

各階平面図

建物図面

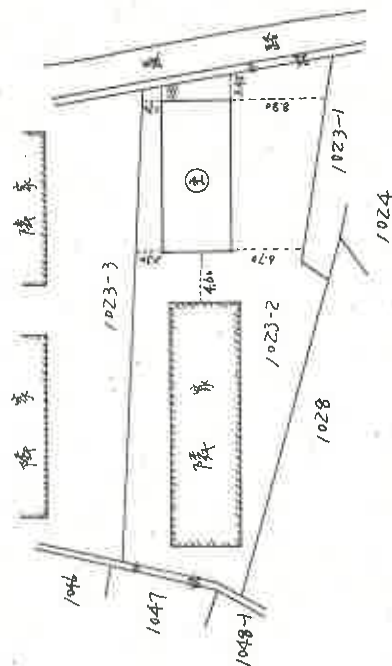
家屋番号 1023番2の2

建物の所在 さいたま市さいたま区大宮1023番地2



1階2階同型

$$\begin{aligned} \text{② 1階床面積} &= 13.90 \times 6.46 = 89.7940 \\ \text{② 2階床面積} &= 13.90 \times 6.46 = 89.7940 \end{aligned}$$



(日測 112)

(尺 縮小)

作製者 甲 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和33年10月14日登記

A4判に縮小

登記年月日：平成3年10月14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。

(甲府地方公務局事務出張所管轄)

令和6年6月20日

さいたま地方公務局

登記官

(26枚目)

207590

各階平面図

建物図面

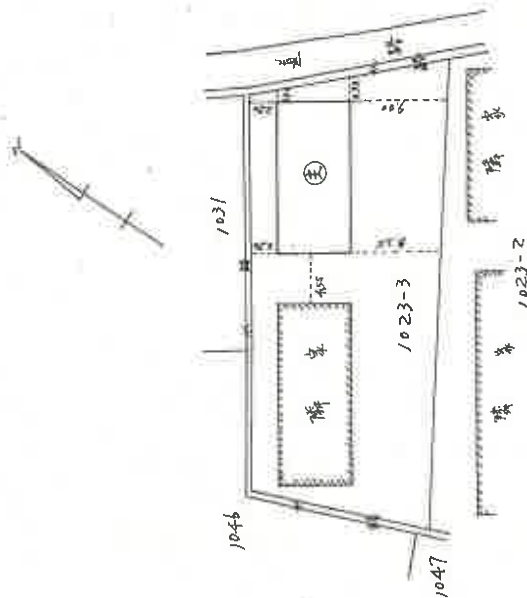
家屋番号 1023番3の1

建物の所在 さいたま市さいとう区新井田字古川端1023番地3



1階2階同型

① 1階床面積		87.7940
13.90	×	6.46
② 2階床面積		87.7940
13.90	×	6.46



(日測連12)

(長瀬納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和39年10月14日登記

A4判に縮小

登記年月日：平成15年5月22日

024383

新1023-2 貸

地 番
1023-2
1023-3

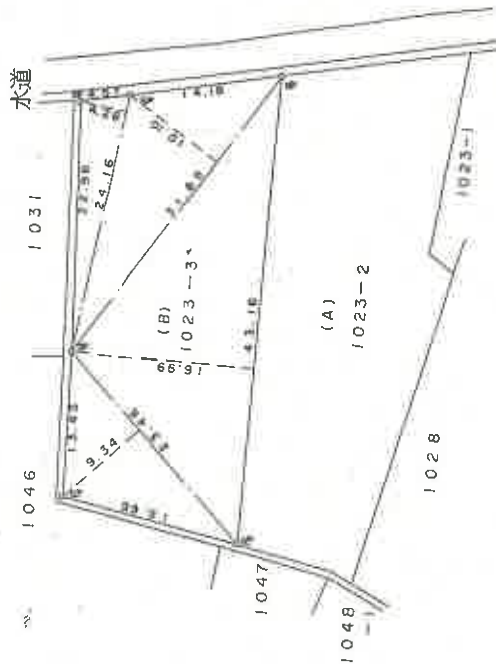
地 積 測 量 図

土地の所在
斐崎市竜岡町若尾新田字古川端

求 積 表

(B) 1023-3
 $24.16 \times 4.28 = 103.4048$
 $31.89 \times 10.10 = 322.0890$
 $43.16 \times 16.99 = 733.2884$
 $23.46 \times 9.34 = 219.1164$
合 計 1377.8986
 $1/2 \cdot 688.9493$
地 積 688 m^2

(A) 1023-2
 $1378.43495 - (B) = 689.48565$
地 積 689 m^2



境界標の表示
P...ペンキ印

(底源集)

(日調連9)

作 製 者
土地家屋

5月10日作製)

申 請 人

縮尺 1/500

昭平 / 年 5 月 22 日登記

登記年月日：平成3年10月14日

207591

各階平面図

建物図面

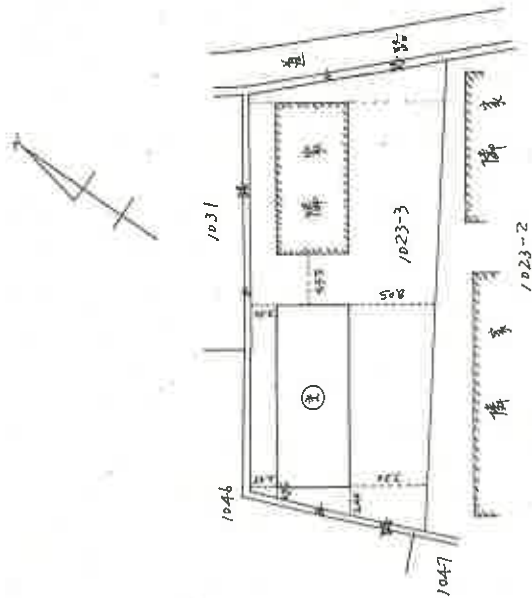
家屋番号 1023番3の2

建物の所在 重崎市竜岡町若尾新田字古川端1023番地3



1階2階同型

$$\begin{aligned} \text{② 1階床面積} &= 16.68 \times 6.46 = 107.7508 \\ \text{② 2階床面積} &= 16.68 \times 6.46 = 107.7508 \end{aligned}$$



(日測簿12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭平3年10月14日登記

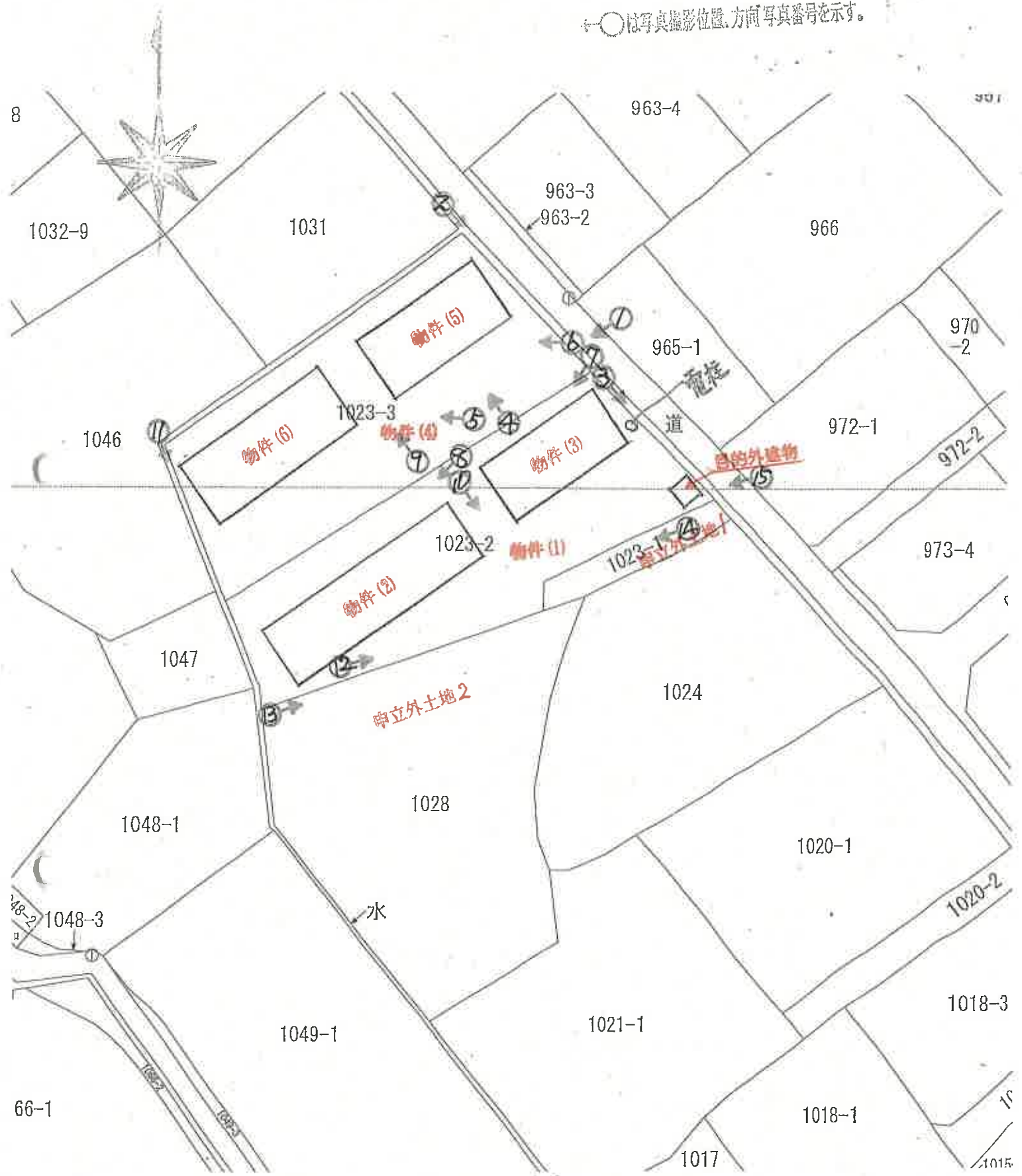
A4判に縮小

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。
(甲府地方方法務局重崎出張所電轉)
令和6年6月20日 さいたま地方方法務局

登記官

土地建物位置関係図

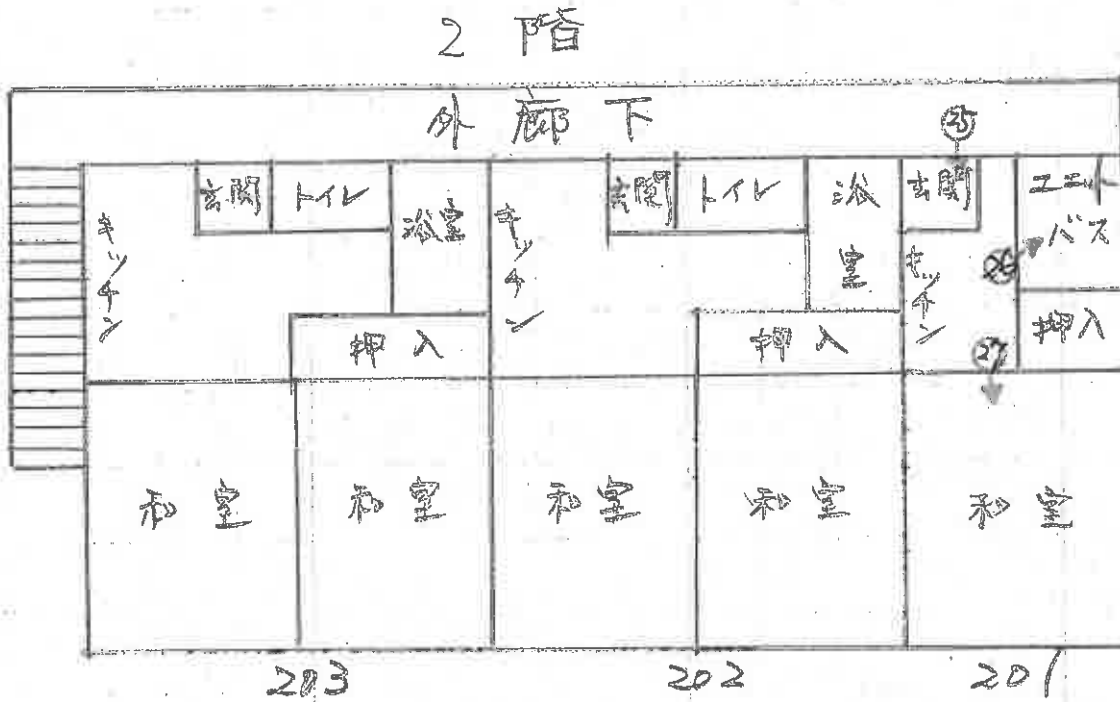
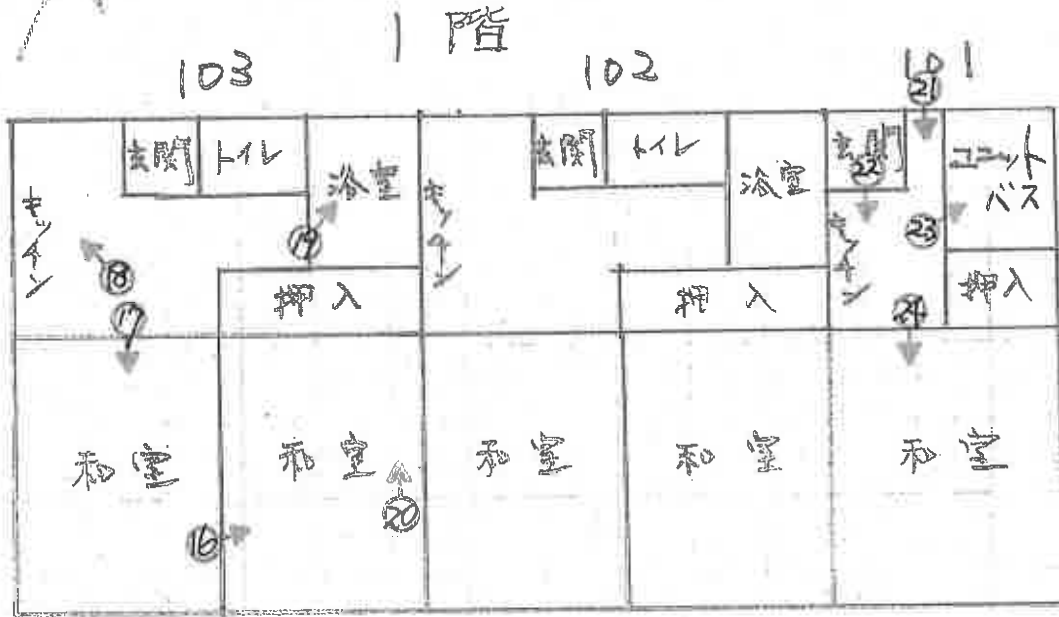
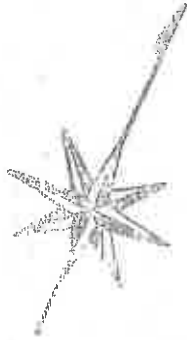
○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



問 取 図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

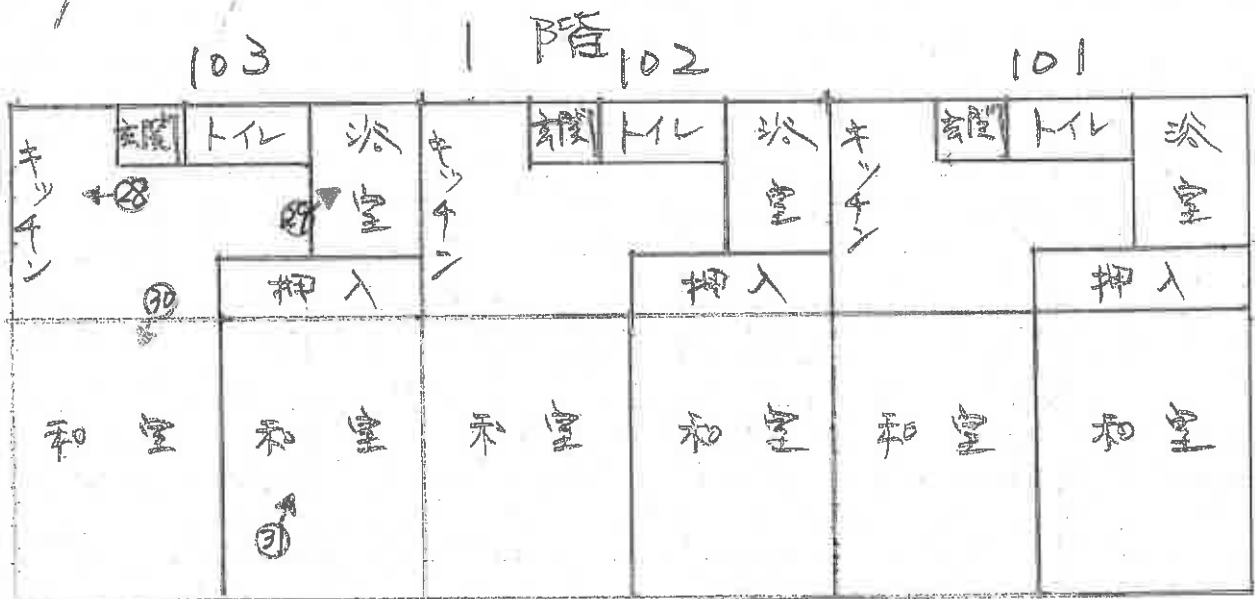
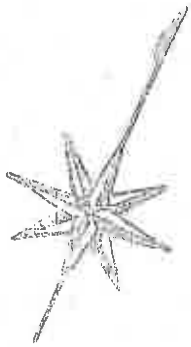
物件 5 (A棟)



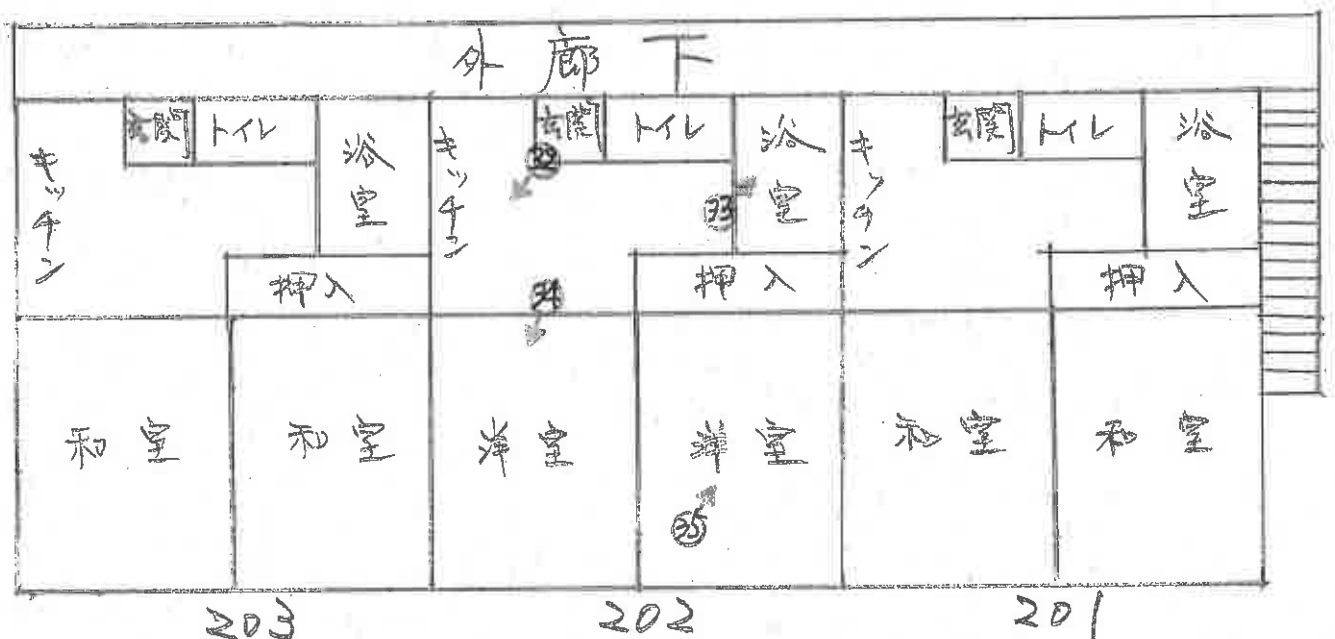
間取図

←○は写真撮影位置を示す

物件 6 (B棟)



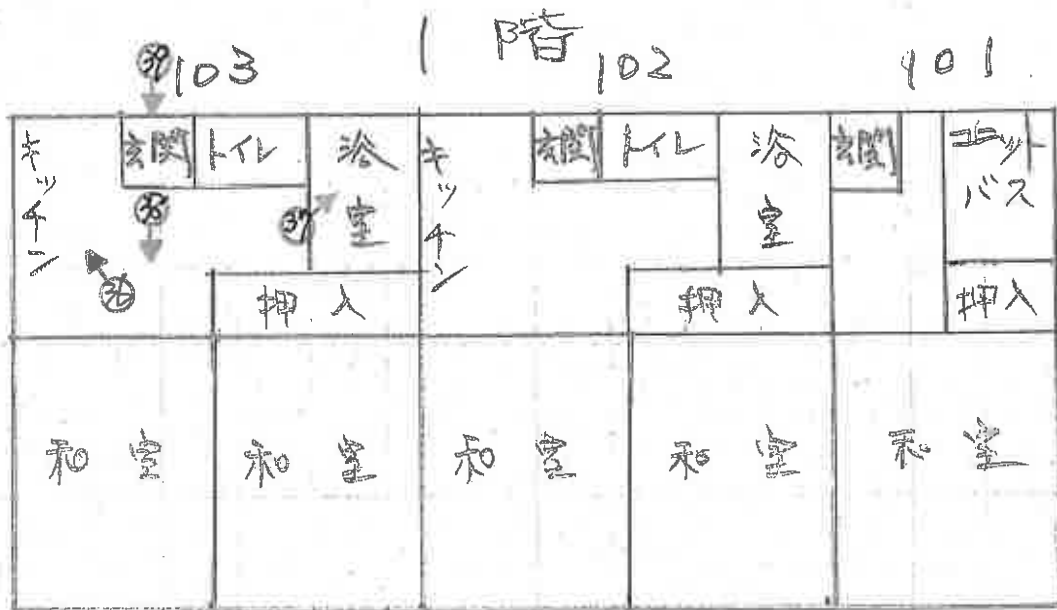
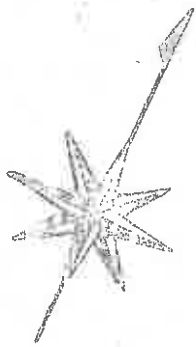
2階



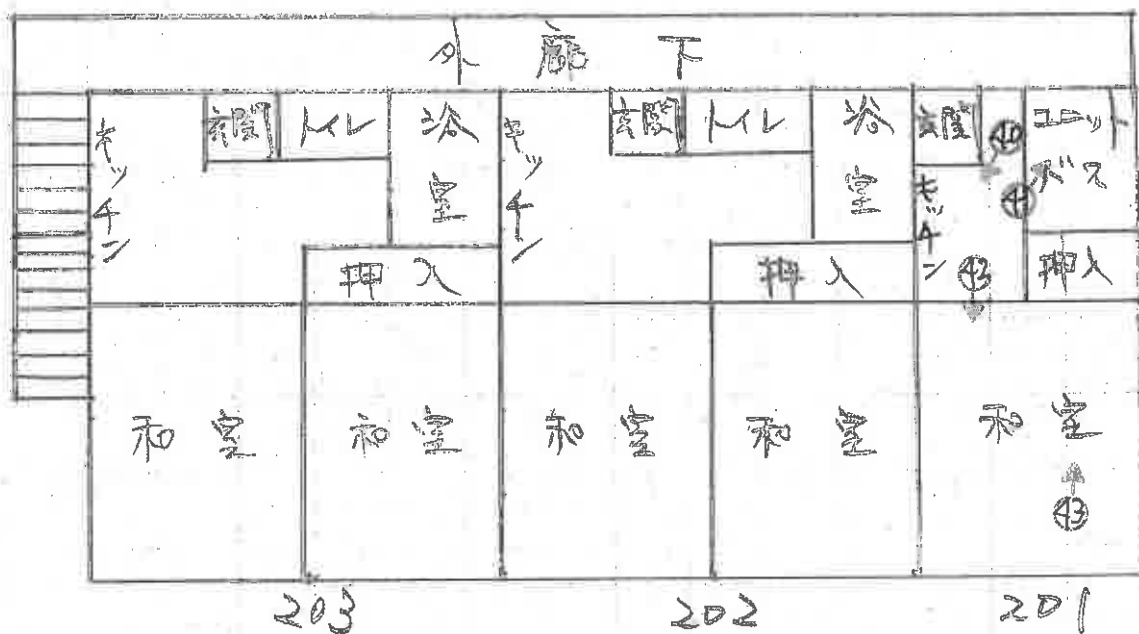
間取図

⊕○は写真撮影位置、方向写真記号を示す。

物件 3 (C棟)



2 階



○は写真撮影位置及び写真の番号を示す。

物件 2 (D棟)

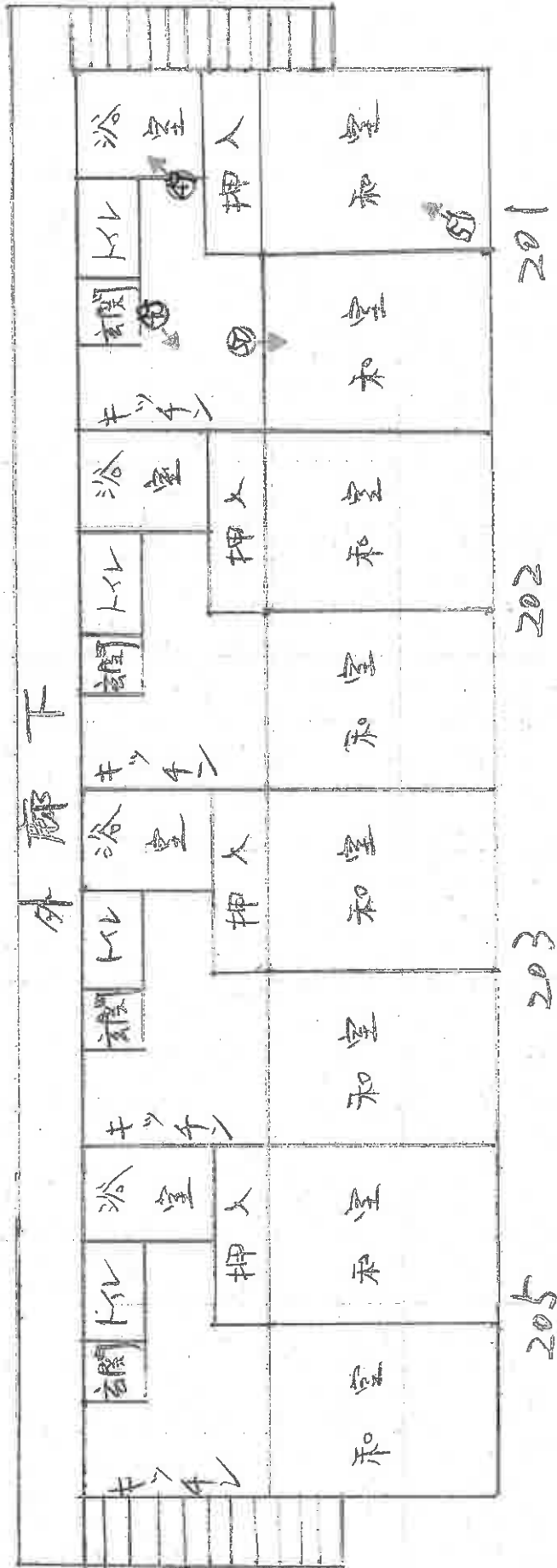
1階

キッチン	玄関	トイレ	浴室	キッチン	玄関	トイレ	浴室	キッチン	玄関	トイレ	浴室	105
			押入				押入				押入	
和室	和室	和室	和室	和室	和室	和室	和室	和室	和室	和室	和室	101



物件 2 (D棟)

2 階 下 外廊



←○は写真撮影位置・方向・写真番号を示す。



4



5



6



7



8



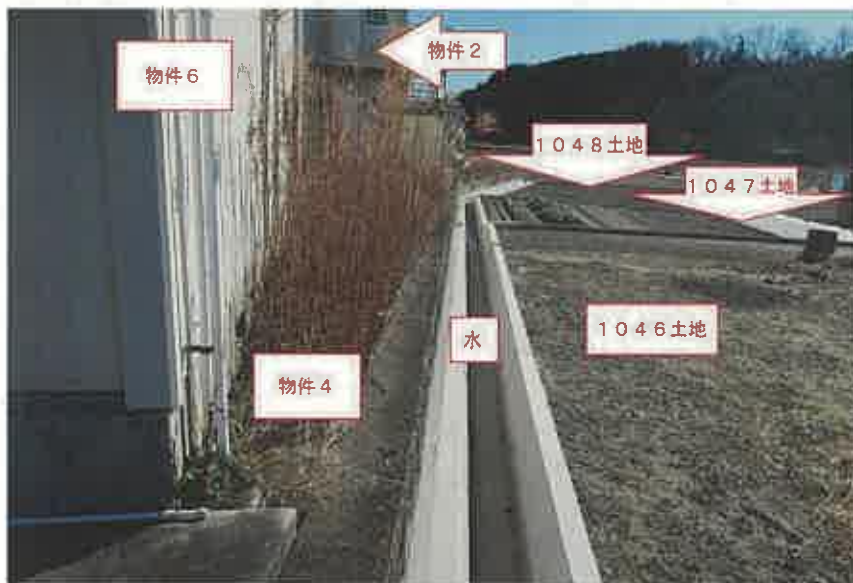
9



10



11



12



13



14



15



16

A棟103号室



17

A棟103号室



18

A棟103号室





19

A棟103号室



20

A棟103号室



21

A棟101号室



22

A棟101号室



23

A棟101号室



24

A棟101号室



25

A棟201号室



26

A棟201号室



27

A棟201号室



28

B棟103号室



29

B棟103号室



30

B棟103号室



31

B棟103号室



32

B棟202号室



33

B棟202号室



34

B棟202号室



35

B棟202号室



36

C棟103号室



37

C棟103号室



38

C棟103号室



39

C棟103号室



40

C棟201号室



41

C棟201号室



42

C棟201号室



43

C棟201号室



44

D棟101号室



45

D棟101号室



46

D棟101号室



47

D棟101号室



48

D棟201号室



49

D棟201号室



50

D棟201号室



51

D棟201号室

令和6年（ケ）第66号
令和7年1月10日 現地調査
令和7年1月29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

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 3 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1、4の内訳価格は物件2、3、5、6及び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り、物件2、3、5、6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、4	所在地番 地目積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
2、3、 5、6	所家屋番 種号類 構造積 床面積	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1の東側角に目的外建物である若尾新田区のごみ集積所（平成1年11月頃築、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約3㎡）が見られる。当該目的外建物の占有状況等は、現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 各物件の占有状況及び占有権限等については、現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 物件1、4と各隣接地との境界は何れも不明確である。			

* 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

1 所 在 市 町 村 市 龍岡町若尾新田字古川端
地 番 1023番2
地 目 宅地
地 積 689.48平方メートル

所有者 ひまわり土地建物株式会社

2 所 在 市 町 村 市 龍岡町若尾新田字古川端 1023番地2
家屋 番号 1023番2の1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 143.67平方メートル
2階 143.67平方メートル

所有者 A

3 所 在 市 町 村 市 龍岡町若尾新田字古川端 1023番地2
家屋 番号 1023番2の2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 89.79平方メートル
2階 89.79平方メートル

所有者 A

4 所 在 市 町 村 市 龍岡町若尾新田字古川端
地 番 1023番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 688.94 平方メートル

所有者 ひまわり土地建物株式会社

5 所 在 韮崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023 番地 3

家屋 番号 1023 番 3 の 1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 89.79 平方メートル
2 階 89.79 平方メートル

所有者 A

6 所 在 韮崎市龍岡町若尾新田字古川端 1023 番地 3

家屋 番号 1023 番 3 の 2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 107.75 平方メートル
2 階 107.75 平方メートル

所有者 A



22

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、4）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「葦崎」駅の南方道路距離約2.8km 最寄バス停「葦崎工業高校」の南東方・約1.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の農地の中に戸建住宅を中心にアパート等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	非線引都市計画区域 未指定地域 70% (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	1,378.42㎡ (登記地積) 南東部分がやや欠けたやや台形 間口約37m、奥行約37m～約47m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側現況幅員約3m～約4.7mの舗装市道(龍岡17号線、建築基準法第42条2項適用)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2、3、5、6及び目的外建物の建物敷地等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「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	引込可 なし あり (現況浄化槽利用)
	(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。「引込可」とは目的物件の前面道路に該当施設の本管が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態をいう。	
特 記 事 項	・ 東側角に平成1年11月頃若尾新田区が設置したごみ集積所 (目的外建物) がある。 ・ 上水道については、現況井戸水を利用している。 ・ 葦崎市役所によると下水道は前面道路に埋設されている本管から引込まれているが、督促手数料を含む受益者負担金が未納 (物件1: 215,730円、物件4: 215,570円) で未接続であり利用はないとのことである。 ・ 北東側市道はセツバックが必要であるが僅少である。 ・ 葦崎市のハザードマップによると、最大浸水深が「浸水無」、 「0.5m未満」、「0.5m以上～3.0m未満」に該当しているが、 「家屋倒壊等氾濫想定区域」には該当していない。	

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）：平成2年2月10日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：窯業系サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：合板、石膏ボード等 床：畳、ビニールフロア等 設備：電気設備、給排水設備（トイレ、浴室、洗面、キッチン等） その他：なし
床面積（現況）	延 287.34㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る（全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・給排水管は老朽化もあり定期的なメンテナンスが欠かせないとの陳述がある。また、浄化槽タンクは修理が必要と思われるとのことである。

建物の概況及び利用状況（物件 3）

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）：平成 2 年 2 月 10 日新築 経過年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：軽量鉄骨造 2 階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：窯業系サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：合板、石膏ボード等 床：畳、ビニールフロア等 設備：電気設備、給排水設備（トイレ、浴室、洗面、キッチン等） その他：なし
床面積（現況）	延 179.58 m ²
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	劣る（1 階 103 号室の床に沈みが見られる。全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・給排水管は老朽化もあり定期的なメンテナンスが欠かせないとの陳述がある。また、浄化槽タンクは修理が必要と思われるとのことである。

建物の概況及び利用状況（物件 5）

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）：平成 1 年 10 月 15 日新築 経過年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：軽量鉄骨造 2 階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：窯業系サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：合板、石膏ボード等 床：畳、ビニールフロア等 設備：電気設備、給排水設備（トイレ、浴室、洗面、ユニットバス、キッチン等） その他：なし
床面積（現況）	延 179.58 m ²
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	非常に劣る（1 階 101 号室のキッチン付近の天井が抜け落ちてい る。1 階 103 号室のキッチン・洗面付近の天井も抜け落ちており 天井や床、内壁に雨漏りが見られ、東側和室の床にも雨漏り跡等 がある。全体的に経年以上の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	- 給排水管の不具合からと思われる漏水等により天井の抜け落ち等が見られ、調査時点において入居者はいない。 - 給排水管は老朽化もあり定期的なメンテナンスが欠かせないと の陳述がある。また、浄化槽タンクは修理が必要と思われるとの ことである。

建物の概況及び利用状況（物件 6）

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）：平成 1 年 10 月 15 日新築 経過年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：軽量鉄骨造 2 階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：窯業系サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：合板、石膏ボード等 床：畳、ビニールフロア等 設備：電気設備、給排水設備（トイレ、浴室、洗面、キッチン等） その他：なし
床面積（現況）	延 215.50 m ²
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る（全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 2 階 202 号室のみ洋室仕様。 ・ 給排水管は老朽化もあり定期的なメンテナンスが欠かせないと の陳述がある。また、浄化槽タンクは修理が必要と思われる ことである。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、4）

目的土地の建付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
1	17,300	0.65	689.48	1.00	7,750,000
4	17,300	0.65	688.94	1.00	7,750,000

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）

基準地 葦崎-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,200\text{円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/108 & = & 17,300\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位+2%

◇ 地 域 格 差 : 幅員+5%、系統+3%

イ 個 別 格 差 : 方位+1%、規模・形状△20%、供給処理施設△20%、セットバック
±0%（相乗積）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件 2、3、5、6）

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	150,000	287.34	0.01	430,000
3	150,000	179.58	—	10,000
5	150,000	179.58	—	10,000
6	150,000	215.50	0.01	320,000

ウ 現価率

(物件 2、6)

耐用年数を満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって維持管理の状態、入居状況、市場性等を勘案して、現価率を 1%と査定した。

エ 建物価格

(物件 3、5)

耐用年数を満了しており、老朽化又は著しい老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、入居状況、市場性等を勘案して、建物価格を 10,000 円と査定した。

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1 物件2関連	7,750,000	0.331	0.10	使用借権	260,000
1 物件3関連	7,750,000	0.207	0.10	使用借権	160,000
1 物件5関連	7,750,000	0.207	0.10	使用借権	160,000
1 物件6関連	7,750,000	0.248	0.10	使用借権	190,000
1 目的外建物関連	7,750,000	0.007	0.10	使用借権	10,000
物件1関連合計					780,000
4 物件2関連	7,750,000	0.331	0.10	使用借権	260,000
4 物件3関連	7,750,000	0.207	0.10	使用借権	160,000
4 物件5関連	7,750,000	0.207	0.10	使用借権	160,000
4 物件6関連	7,750,000	0.248	0.10	使用借権	190,000
4 目的外建物関連	7,750,000	0.007	0.10	使用借権	10,000
物件4関連合計					780,000

イ 範囲：物件1及び4の土地利用権の及ぶ範囲については、物件2、3、5、6及び目的外建物の建築面積割合で下記の通り按分した。

物件2建物の使用借権の及ぶ範囲

$$143.67 \text{ m}^2 / (143.67 \text{ m}^2 + 89.79 \text{ m}^2 + 89.79 \text{ m}^2 + 107.75 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2) \div 33.1\%$$

物件3建物の使用借権の及ぶ範囲

$$89.79 \text{ m}^2 / (143.67 \text{ m}^2 + 89.79 \text{ m}^2 + 89.79 \text{ m}^2 + 107.75 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2) \div 20.7\%$$

物件5建物の使用借権の及ぶ範囲

$$89.79 \text{ m}^2 / (143.67 \text{ m}^2 + 89.79 \text{ m}^2 + 89.79 \text{ m}^2 + 107.75 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2) \div 20.7\%$$

物件6建物の使用借権の及ぶ範囲

$$107.75 \text{ m}^2 / (143.67 \text{ m}^2 + 89.79 \text{ m}^2 + 89.79 \text{ m}^2 + 107.75 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2) \div 24.8\%$$

目的外建物の使用借権の及ぶ範囲

$$100\% - (33.1\% + 20.7\% + 20.7\% + 24.8\%) = 0.7\%$$

ウ 土地利用権等割合：物件 1、4 に存する建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を物件 2、3、5、6 及び目的外建物の何れも 10%と査定した。

② 積算価格

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 (円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	7,750,000	－780,000	6,970,000	42.9
2	430,000	＋520,000	950,000	5.9
3	10,000	＋320,000	330,000	2.0
4	7,750,000	－780,000	6,970,000	42.9
5	10,000	＋320,000	330,000	2.0
6	320,000	＋380,000	700,000	4.3
合計			16,250,000	100.0

Ⅱ．収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ÷オ
3,997,800	2,398,700	10%	1.00	23,990,000

ア．総収益：総収益合計 3,997,800 円

既存賃貸部分については、周辺賃料水準と概ね均衡を得ている実際の支払い賃料を採用し、空室部分については 0 円とした。各物件の支払賃料の合計を物件 2：122,000 円、物件 3：45,000 円、物件 5：0 円、物件 6：160,000 円、駐車場 2 台目分 6,000 円、敷金 180,000 円（物件 2、3 の実額）とした。尚、各戸 1 台分の駐車料金、共益費は家賃に含まれるものとした。

・年額支払賃料

$(122,000 \text{ 円} + 45,000 \text{ 円} + 0 \text{ 円} + 160,000 \text{ 円} + 6,000 \text{ 円}) \times 12 \text{ ヶ月} = 3,996,000 \text{ 円}$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$180,000 \text{ 円} \times 1\% = 1,800 \text{ 円}$

イ．純収益

経費率を総収益の 40%と査定

$3,997,800 \text{ 円} \times (1 - 0.40) \approx 2,398,700 \text{ 円}$

ウ．還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ．その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

収益価格は現行賃料等をもとに査定した。収益用不動産であることから収益価格は一定の規範性が認められる。よって、収益性不動産として賃貸に供されている現況を所与とし、収益価格を中心に、中古賃貸建物の供給市場価値を考慮して査定した積算価格を関連付けて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	16,250,000	—	16,250,000
収益価格	—		23,990,000
調整後の価格	23,000,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	23,000,000	42.9	9,870,000
2		5.9	1,360,000
3		2.0	460,000
4		42.9	9,870,000
5		2.0	460,000
6		4.3	990,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	占有減価 修正 エ	引受債務 相当額 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	9,870,000	0.5	0.6			2,960,000
2	1,360,000	0.5	0.6		90,000	320,000
3	460,000	0.5	0.6		90,000	50,000
4	9,870,000	0.5	0.6			2,960,000
5	460,000	0.5	0.6			140,000
6	990,000	0.5	0.6			300,000
一括価格 (合計)						6,730,000

イ 市場性修正 : 空室が多い老朽化の目立つ賃貸建物であること等から市場性の限定が想定される。したがって、修繕費又は取壊費用等を勘案の上当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△50%と判定した。

ウ 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及び市場動向等を考慮した。

エ 占有減価修正 : 必要なし。

オ 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。尚、物件 2、3 の引受債務相当額はそれぞれ敷金 90,000 円とした。

第 6 参考価格資料

基準地価格 : 荳崎-2
 所在 : 荳崎市大草町下條中割字丸林 161 番 2
 価格 : 19,200 円/㎡
 位置 : J R 中央本線「荳崎」駅の南方道路距離約 4.8 km に位置する
 価格時点 : 令和 6 年 7 月 1 日
 地積 : 467 ㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接面街路 : 西側 4.4m 舗装市道
 用途指定等 : 非線引都市計画区域内の未指定地域
 (建ぺい率70%、容積率200%)
 地域の概要 : 中規模一般住宅が多い県道背後の住宅地域

第 7 附属資料の表示

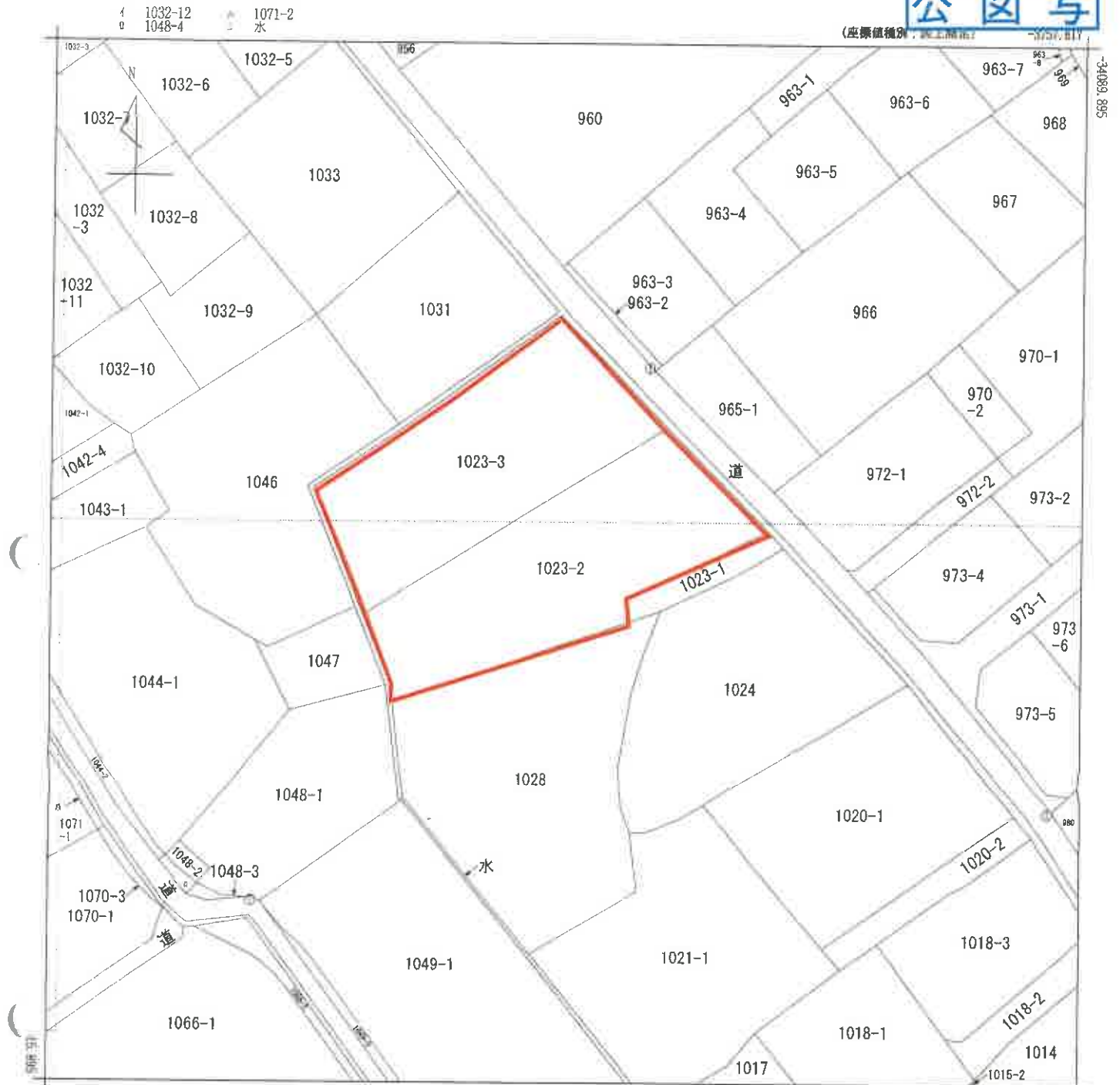
位置図
 公図写
 建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



(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
龍岡町若尾新田

請求部	所在	龍岡町若尾新田字古川端				地番	1023番2			
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。

(甲府地方法務局龍岡出張所管轄)

令和6年6月20日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号: M85934

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成3年10月14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。
(甲府地方裁判所 裁判所書記官)

令和6年6月20日

さいたま地方裁判所

登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M85937

207588

各階平面図

建物図面図

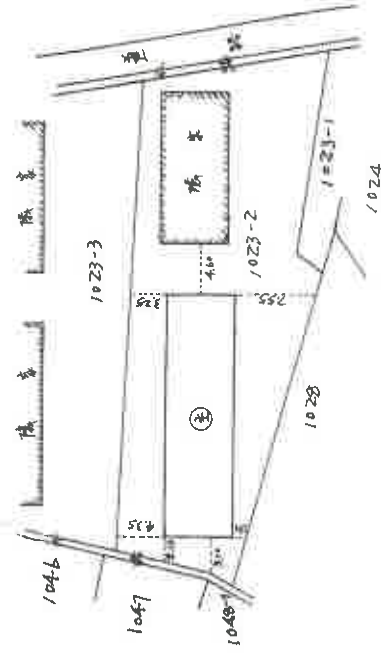
家屋番号 1023番2の1

建物の所在 さいたま市さいたま区若尾新田字古川端1023番地2



1階2階同型

③ 1階床面積		
22.24	×	6.46
		143.6704
③ 2階床面積		
22.24	×	6.46
		143.6704



(日測簿12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和33年10月14日登記

登記年月日：平成3年10月14日

これは図面に記載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 非訟出張所 管轄)

令和6年6月20日 さいたま地方方法務局

登記官

地図整理番号：M85938

207589

各階平面図

建物図面

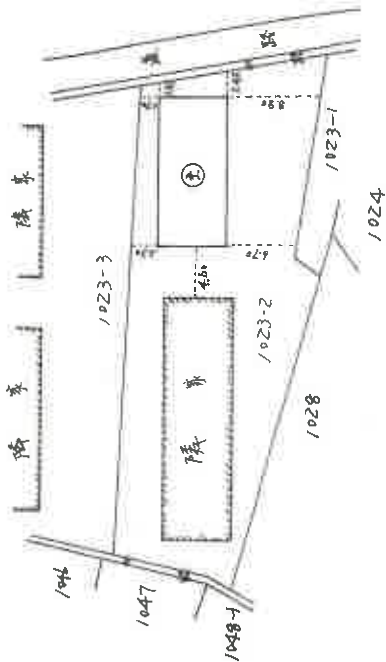
家屋番号 1023番2の2

建物の所在 韭崎市竜岡町若尾新田字古川端1023番地2



1階2階同型

② 1階床面積		
13.70	×	6.46
		= 89.7940
② 2階床面積		
13.70	×	6.46
		= 89.7940



(日 測 量 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭 平 3 年 10 月 14 日 登記

A4判に縮小

登記年月日：平成30年10月14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。
(甲府地方支務局韮崎出張所管轄)
令和6年6月20日 さいたま地方支務局

登記官

A4判に縮小

地図整理番号：W85940

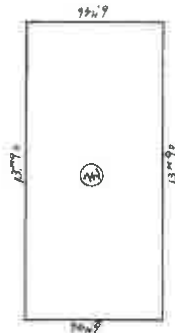
207590

各階平面図

建物図面図

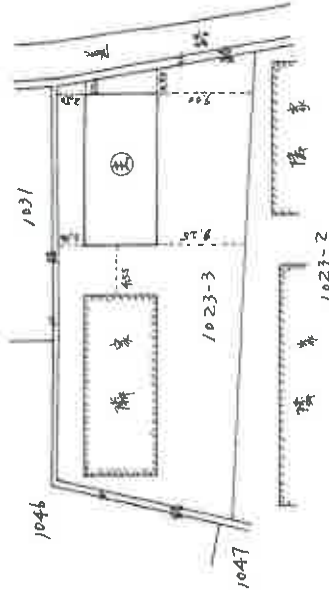
家屋番号 1023番3の1

建物の所在 韮崎市竜岡町若尾新田字古川端1023番地3



1階2階同型

① 1階床面積	13.90	6.46	89.7940
② 2階床面積	13.90	6.46	89.7940



(日調連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和30年10月14日登記

これは図面に記載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 韮崎出張所管理)

令和6年6月20日

さいたま地方方法務局

登記部

A4判に縮小

地図整理番号：M85941

207591

各階平面図

建物区画面

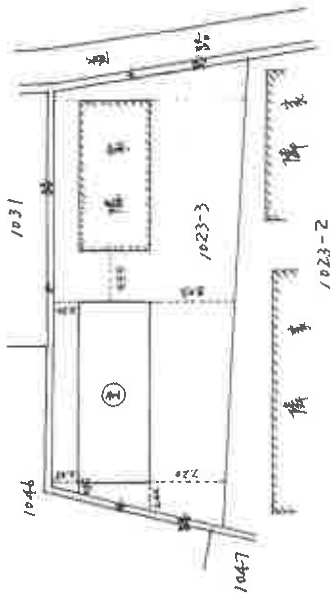
家屋番号 1023番3の2

建物の所在 韮崎市竜岡町若尾新田字古川端1023番地3



1階2階同型

① 1階床面積	
16.68	× 6.46
	107.7508
② 2階床面積	
16.68	× 6.46
	107.7508



(目録参照)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(参考資料)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭平30年10月14日登記