

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	9,340,000 7,472,000	一括	1,868,000	69,871	不明
1	1,000,000				
2	8,340,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町岩間字西河原下 |
| | 地 番 | 4 4 1 8 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 7 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町岩間字西河原下 4 4 1 8 番地 2
3 |
| | 家屋 番号 | 4 4 1 8 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 1 4 平方メートル
2 階 4 5 . 6 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 10 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

なし

《 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岩間字西河原下 |
| | 地 番 | 4 4 1 8 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 7 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町岩間字西河原下 4 4 1 8 番地 2
3 |
| | 家屋 番号 | 4 4 1 8 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 1 4 平方メートル
2 階 4 5 . 6 7 平方メートル |



令和7年（ケ）第22号

令和 7年 3月17日受理

令和 7年 4月30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 | 西八代郡市川三郷町岩間字西河原下 |
| | 地 番 | 4 4 1 8 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 7 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町岩間字西河原下 4 4 1 8 番地 2
3 |
| | 家屋 番号 | 4 4 1 8 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 1 4 平方メートル
2 階 4 5 . 6 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	西八代郡市川三郷町岩間 4 4 1 8 番地 2 3		
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	(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 (●A●) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。		
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	本件物件を含む住宅地一帯は、概ね同時期に、市川三郷町が一括して宅地開発した区域である。		
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。 ☐ 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 (●A●) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空家) として占有している。 ☐ 「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	1 大手ハウスメーカーによって、平成 2 4 年 3 月 (登記上の表示) に建築された軽量鉄骨造の電化住宅であり、太陽光発電設備・電気給湯設備・床暖房設備・IH キッキングヒーター等が付帯している。 2 床のキズ・クロスの剥離・壁穴などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。		
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 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A● (所有者)	1 本件建物は、平成24年3月（登記上の表示）に建築されたと聞いていますが、私は、平成30年3月（登記上の表示）に中古物件として売買取得しました。 私は、売買取得後から本件物件で暮らしていましたが、事情により昨年（令和6年）12月に、本件物件から他所に転居しましたので、現状は空家になっています。 なお、本件建物内には、若干の荷物（目的外動産）が残置されていますが、私が必要とする物は搬出しましたので、その残置物の処分については買受人の方にお任せします。 2 本件建物に付帯の太陽光発電設備は、本件建物の新築時に併せて設置されたと聞いており、リース契約・割賦販売契約などの対象物ではありません。 3 近傍に富士川の堤防敷があります（写真9・10）が、少なくとも私が暮らしていた間は、洪水による被害には遭っていません。 4 本件建物内で、1匹の子犬を飼育していました。 5 本件土地は区画整然とした分譲地ですので、隣地所有者等との間に境界に係るトラブルは、これまでありませんでした。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月1日（火） 11：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在（空家）），室外写真撮影
7年4月1日（火） 13：30－13：40	甲府地方法務局 鯉沢支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
7年4月7日（月） ： ー ：	当庁執行官室	所有者宛て現況調査期日等通知（郵送）
7年4月21日（月） 16：00－16：20	当庁執行官室	占有関係等聴取（電話） 所有者と連絡
7年4月22日（火） 11：00－12：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在（空家），建物内立入），写真撮影 ＜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 4月22日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 ●B●● を立ち会わせ，所有者からあらかじめ借用した鍵により当職が解錠し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。

☐

A3判をA4判に縮小



-4202.189 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
岩間

請求部	所在	西八代郡市川三郷町岩間字西河原下					地番	4418番23		
出力縮	1/500	精度区	甲三	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。

(甲府地方方法務局鰐沢支局管轄)

令和7年2月21日

甲府地方方法務局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(5 枚目)

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 緑沢支局 審判)

令和7年2月21日

甲府地方方法務局

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

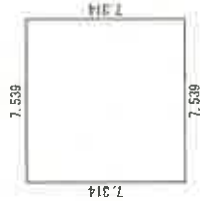
各階平面図

家屋番号 4418番23

建物図面

建物の所在 西八代郡市川三郷町岩間字西河原下4418番地23

1階

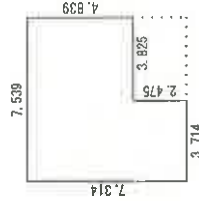


求積表

$$7.539 \times 7.314 = 55.1402$$

床面積 55.14 m²

2階



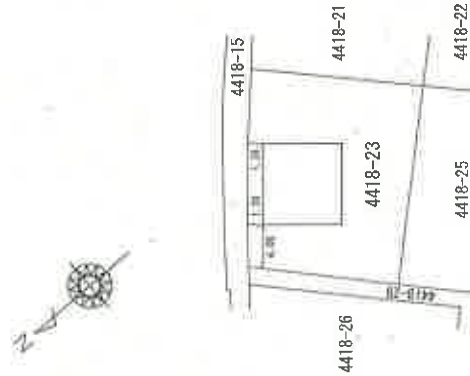
求積表

$$7.539 \times 4.839 = 36.4812$$

$$3.714 \times 2.475 = 9.1922$$

$$\text{計} 45.6734$$

床面積 45.67 m²



作成者



縮尺

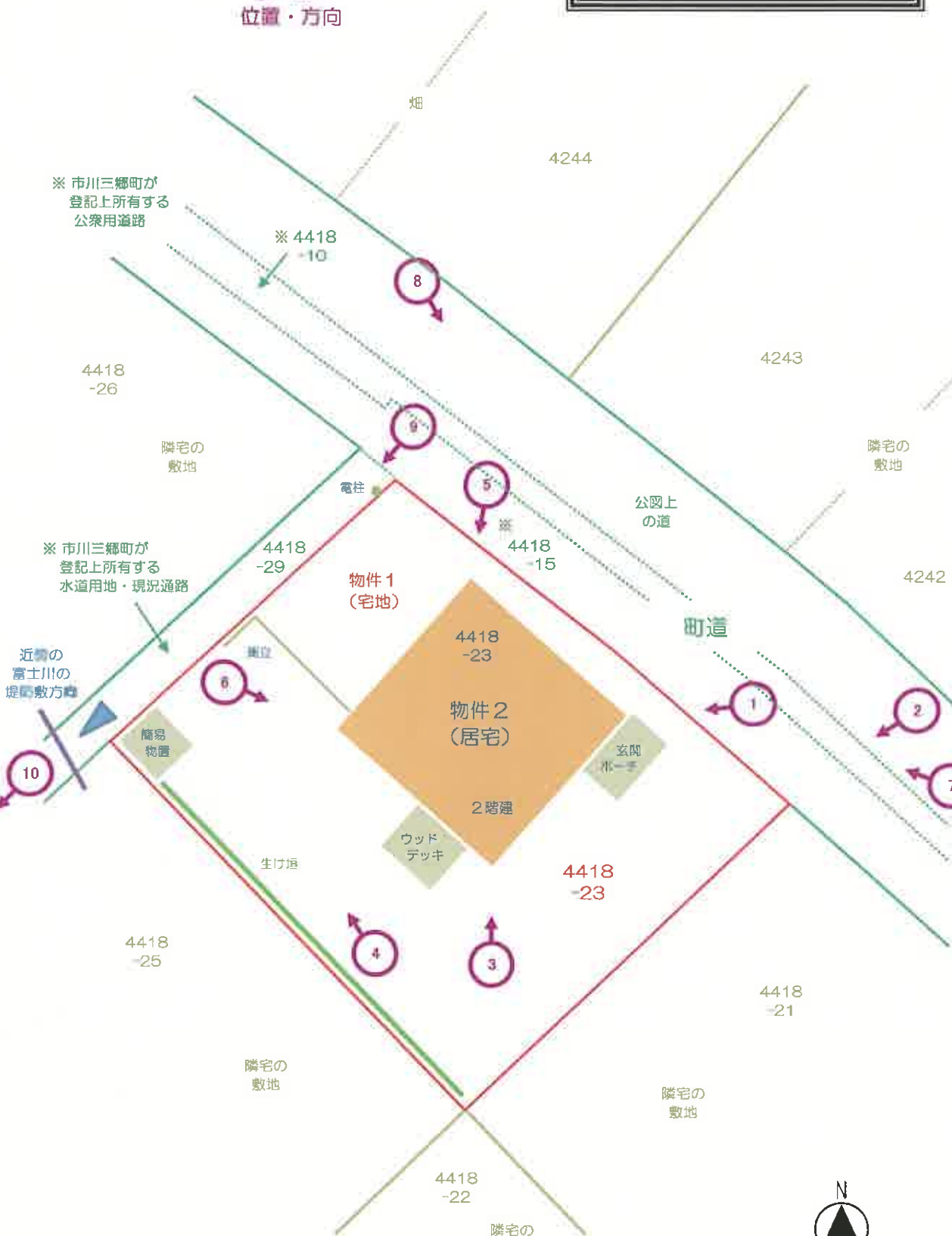
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置概略図



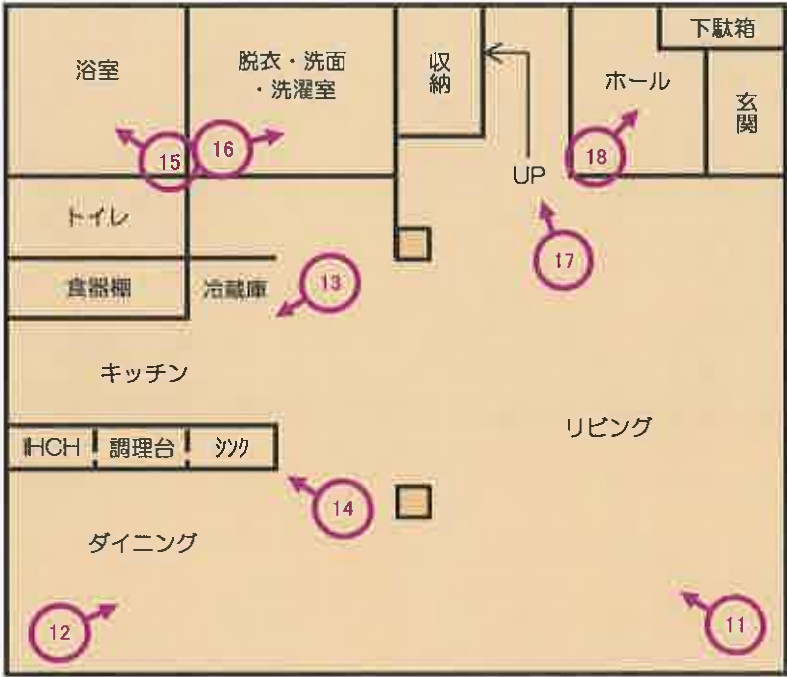
【申立外の近隣地（10筆）を表示】

間取図（物件2）

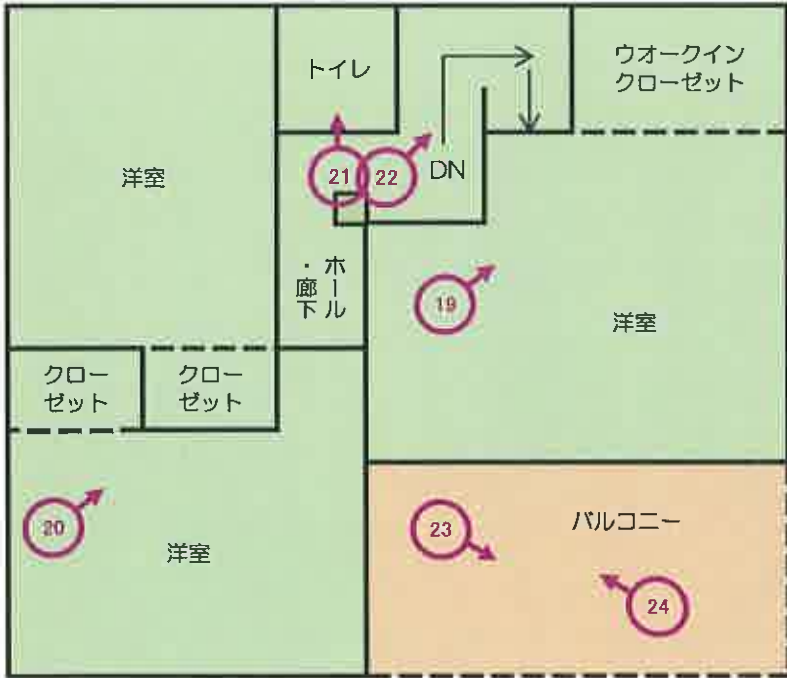


写真撮影
位置・方向

【1階】



【2階】



1



道路側近景

2



敷地内の状況

3



敷地側近景

4



敷地内の状況（左奥の簡易物置内は空）

5



6

道路側近景

6



敷地側近景

7



接道状況

8



接道状況

9

10



堤防に通じる 現況通路の状況

10



富士川の堤防敷の状況

11



1階 リビング（手前）

12



1階 ダイニング（手前）

13

1階 キッチン



14

1階 キッチン



15

1階 浴室



16



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階 階段（左脇は 階段下収納）

17



※ クロスの予備品

18



1階 玄関ホール

19



2階 洋室

20



2階 洋室

2階トイレ

21



22



2階階段ホール

23



2階 バルコニー（外側）

24



2階 バルコニー（窓側）

評価番号（競）第2153号

野田岳志

第1 評価額

一括価格	
金 9,340,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,000,000 円
物件2（建物）	金 8,340,000 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の価格は物件2の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き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 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	
特 記 事 項			
・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 市川三郷町洪水ハザードマップによると、対象物件付近は最大浸水深が3.0m以上5.0m未満となっており、河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域（早期の立退きが必要な地域）となっている。 ・ 物件2の建物は、ソーラーパネル、エコキュートを備えたオール電化住宅となっている。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 西八代郡市川三郷町岩間字西河原下
地 番 4 4 1 8 番 2 3
地 目 宅地
地 積 2 7 7 . 8 8 平方メートル
- 2 所 在 西八代郡市川三郷町岩間字西河原下 4 4 1 8 番地 2
3
家屋 番号 4 4 1 8 番 2 3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 1 4 平方メートル
2 階 4 5 . 6 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)

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「甲斐岩間」駅から北西方へ道路距離で約1.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ分譲地の一角に位置し、周辺には既存の住宅や町営団地等がみられる地域である。	
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 その他の規制	都市計画区域外 用途無指定 — — ・市川三郷町洪水ハザードマップによると、対象物件付近は最大浸水深が3.0m以上5.0m未満となっており、河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域（早期の立退きが必要な地域）となっている。
画 地 条 件	地 積：277.88㎡ 形 状：ほぼ長方形地 間 口：約18m 奥 行：約15m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北東側：幅員約6.3m舗装町道（町道岩間楠甫線） 北西側に幅約1.6mの通路があるが町の水道用地の管理用通路で道路ではない。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：有り	
特 記 事 項	・本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・市川三郷町洪水ハザードマップによると、対象物件付近は最大浸水深が3.0m以上5.0m未満となっており、河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域（早期の立退きが必要な地域）となっている。	

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）：平成24年3月24日 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺・2階建 屋 根：ガルバリウム鋼板葺 外 壁：サイディングほか 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか
床面積（現況）	1階：55.14㎡ 2階：45.67㎡ 延：100.81㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	積水ハウスの施工による建物である。経年相応の摩滅等がみられるが、大きな破損等は確認できなかった。 維持管理の状態は普通である。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・物件2の建物は、ソーラーパネル、エコキュートを備えたオール電化住宅となっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を求め、土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	13,200	1.01	277.88	1.0	3,700,000

ア 標準画地価格

山梨県地価調査 基準地 市川三郷（県）－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/104 \times 100/103 \div 13,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋4%

◇地域格差：街路条件 －5%
交通接近条件 ＋5%
環境条件 ＋3%

$(100\% - 5\%) \times (100\% + 5\%) \times (100\% + 3\%) \div 103\%$

イ 個別格差

道路方位が優る ＋1%

$(100\% + 1\%) = 101\%$

(2) 建物価格 (物件2)

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、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求め、下記により建物価格を査定した。

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
2	280,000	100.81	0.42	11,860,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数約13年、経済的残存耐用年数約20年、残価率0、観察減価率（中古不動産の市場性を含む）30%と判断し、耐用年数による方法と観察現価法を併用して現価率を次のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(経済的残存耐用年数)} & & \text{(経過年数)} & & \text{(経済的残存耐用年数)} & & \text{(観察減価率)} \\ \text{約20年} & \div & (\text{約13年} & + & \text{約20年}) & \times & (1 - 0.3) \div \\ & & & & & & 0.42 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地について土地利用権等価格を控除し、物件2の建物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。収益価格は、対象物件が所在する地域は過疎化が進行している地域で民間の賃貸需要が認められないので採用しなかった。

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×ウ≒
1	3,700,000	法定地上権	0.55	2,040,000

イ：土地利用権等について

物件2の建物の物件1の土地に対する土地利用権等価格は法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して査定し、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

② 評価額

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	占有 減価 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ≒
1	3,700,000	-2,040,000	1.0	1.0	0.6	1,000,000
6	11,860,000	+2,040,000	1.0	1.0	0.6	8,340,000
一括価格(合計)						9,340,000

エ 市場性減価：なし

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を考慮した。

第6 参考価格資料

山梨県地価調査 市川三郷（県）－5

所 在：西八代郡市川三郷町岩間字西町2184番2

価 格：14,500円／㎡

位 置：甲斐岩間駅400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南西3.8m町道、北西側道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い県道背後の住宅地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上



上手方

対象物件所在地

山梨県地価調査基準地 市川三郷(県)ー5

JR身延線「甲斐岩間」駅

1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 138度27分25秒 北緯 35度29分33秒

イ 4203
4248-3 水 4255

4418-9

(等高線値補正：図上測定)

-4077.189

56060.570

物件 1

4418-23

4418-25

4418-21

4418-22

4418-24

4418-15

4418-14

(等高線値補正：図上測定)
(注) 国土交通省国土院が所する地図補正データベース(radiokur/guide/ycuoki/2011.par)による修正がされています。

地籍図
見出し

図例

部 分	所 在	西八代都市川三郷町宮間半河原下			地 番	4418番23		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 表示方法 は記号	価	分類	地図(注第14条第1項)	種類 地籍図
作 成 年月日				縮 小 率 (原図)				他 記 項

これは地図に記録されている内容を証明した図面である。

(甲府地方方法務局紙沢支局管轄)

令和7年2月21日

甲府地方方法務局

登記章

請求番号：5-1

(1/1)

地図写し

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成34年4月3日

これは図面に記録されている測量面積と、図面に示す
(甲府地方方法務局郵政支局第5号)

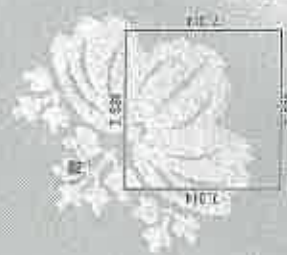
令和7年2月21日 甲府地方裁量局

各階平面図

登記番号

建物図面

西八代郡市川三郷町岩間字西河原丁4413番地2号

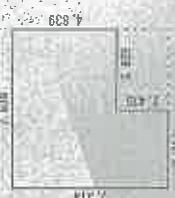


面積表

7,039 × 2,714 = 19,111.86

床面積 19,111.86㎡

分冊



面積表

7,039 × 4,839 = 34,053.62
2,714 × 2,475 = 6,715.05
計 40,768.67

床面積 40,768.67㎡



物件2

作成者

登録番号

4月13日付

1/250

申請人

縮尺

500