

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 松 沼 颯 太

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 場 所 令和 7年10月16日 午前10時00分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年11月 6日 午前10時00分 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	13, 320, 000 10, 656, 000	一括	2, 664, 000	117, 326	0
1	4, 570, 000				
2	8, 750, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 中央市下河東字青六
地 番 3039番8
地 目 宅地
地 積 357.65平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 中央市下河東字青六 3039番地8
家屋 番号 3039番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 70.00平方メートル
2階 64.00平方メートル

共有者 B 持分5分の3

共有者 A 持分5分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者A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。



11

物 件 目 録

1 所 在 中央市下河東字青六
地 番 3039番8
地 目 宅地
地 積 357.65平方メートル

所有者 A

2 所 在 中央市下河東字青六 3039番地8
家屋 番号 3039番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 70.00平方メートル
2階 64.00平方メートル

共有者 B 持分5分の3
共有者 A 持分5分の2



令和7年（ケ）第39号

令和 7年 4月28日受理
令和 7年 5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 中央市下河東字青六
地 番 3039番8
地 目 宅地
地 積 357.65平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 中央市下河東字青六 3039番地8
家屋 番号 3039番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 70.00平方メートル
2階 64.00平方メートル
共有者 B 持分5分の3
共有者 A 持分5分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中央市下河東 3039番地8
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（●●B●●） 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共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	1（中央市匠大南部土地区画整理事業による）区画整然とした住宅街の角地にあつて、2面で広幅の市道に接している（写真2・18）。 2 ●●B●●は●A●●の妻であり、自らが共有する下記建物の敷地として無償占有していることから、その占有権原は使用借権と認めた。
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	■建物共有者（●A●●） □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として居住・占有している。
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 相共有者である妻（●●B●●）は他所で居住しており、本件物件の管理を●A●●に委ねている状況にある。 2 平成20年6月（登記上の表示）建築の電化住宅であり、電気給湯機・IHクッキングヒーター等の機器が付設されている。 なお、外壁のひび割れなどの経年による損耗箇所はあるが、室内の保守・管理状況は比較的良好と観察した。
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 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(共有)者)	1 本件建物には、共有者である私が居住しています。 2 本件建物が天災の被害に遭った記憶は、とくにありません。 3 本件土地の境界に関して、隣地所有者等との間のトラブルも、とくにありません。 4 かつては柴犬を飼育していましたが、玄関内までしか入れていませんでしたので、柴犬による室内の損傷箇所はほとんどないと思います。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月9日(金) 15:00-15:20	甲府地方法務局 韮崎出張所	建物図面交付申請(窓口) ※ 所用のため管轄外法務局にて申請
7年5月12日(月) 10:00-11:00	物件所在地 (1回目)	現地確認, 室外写真撮影 所有者と面談, 現況調査期日等通知(口頭)
7年5月12日(月) : :	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)
7年5月26日(月) 10:00-12:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>

(特記事項)

☒ 令和 7年 5月26日
目的物件は全戸不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

A3判をA4判に縮小



請 求 部 分	所 在				中央市下河東字青六				地 番		3039番8			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅶ		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成23年8月					備 付 年 月 日 (原 図)	平成23年10月				補 事 記 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。

登記年月日：平成23年8月26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。
(甲府地方方法務局管轄)
令和7年5月9日 甲府地方方法務局垂橋出張所

登記官

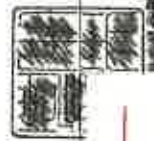
(5 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号 3039番8

建物の所在 中央市下河東字青六3039番地8



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

（甲府地方方法務局管轄）
令和7年5月9日 甲府地方方法務局 非簡出張所

登記官

（ 6 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。

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1847-2の2

建物の所在 中央市下海東字背六1847番地2、1847番地1、1847番地2 兼
(仮換地 中府都市計画事業中央市區大南郡土地区画整理事業地内 14街区4-2面地)



求積表

10.000 x 7.000 70.0000

床面積 70.00 m²

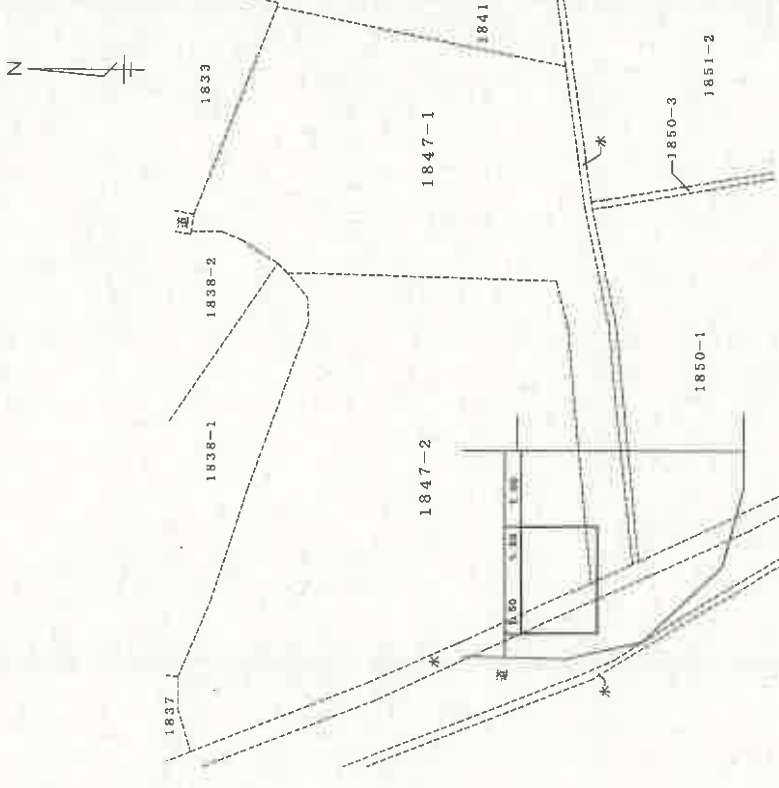


求積表

10.000 x 6.000 60.0000
4.000 x 1.000 4.0000

計 64.0000

床面積 64.00 m²



作成者

（印）

作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

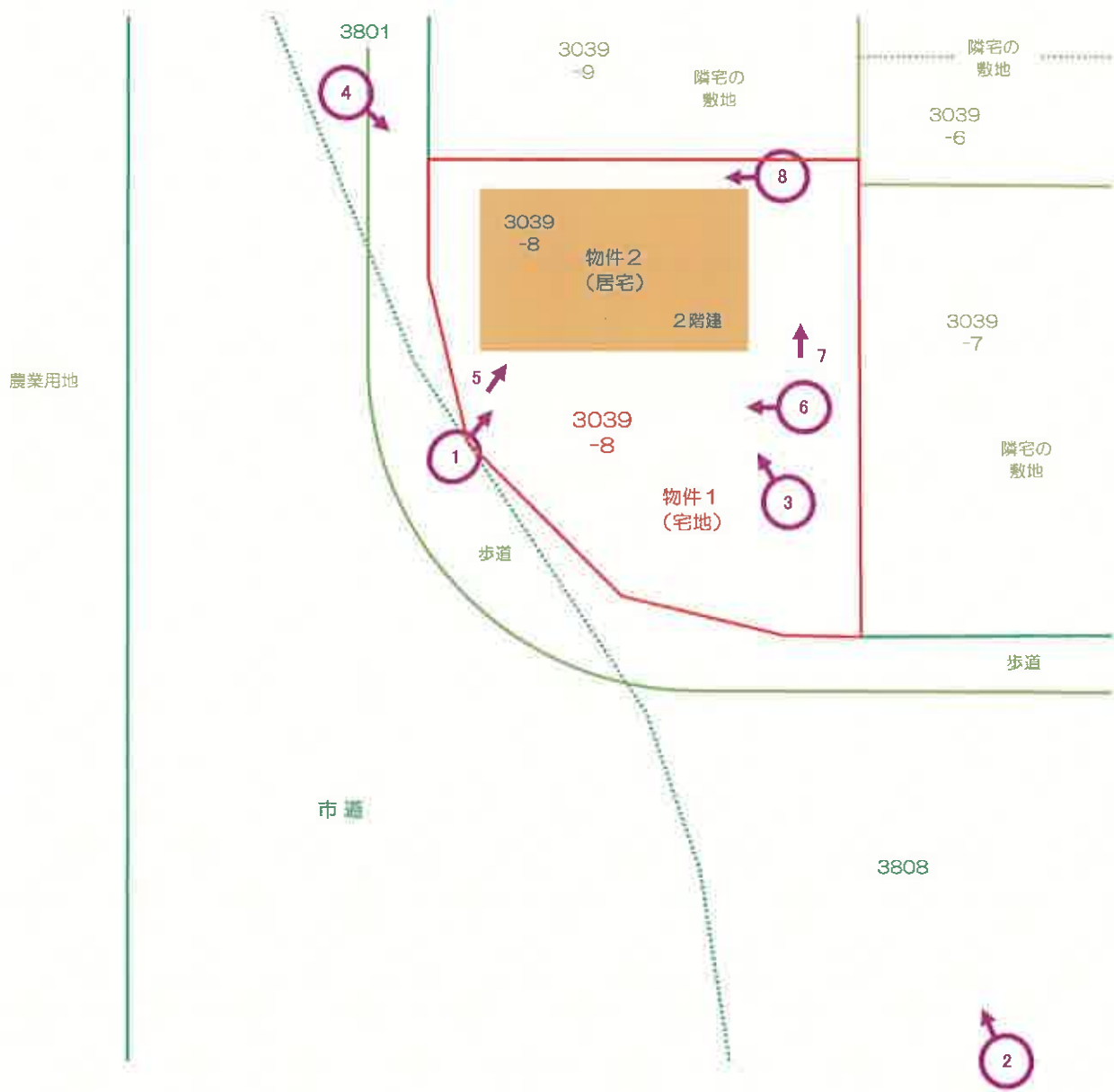
(日本土地家屋調査士会連合会調製)

A3判をA4判に縮小

(1) 平成23年10月5日
「所在地番及び家屋番号」が変更された。
所在 中央市下河東字青六3039番地8
家屋番号3039番8」

A3判をA4判に縮小

土地建物 位置概略図

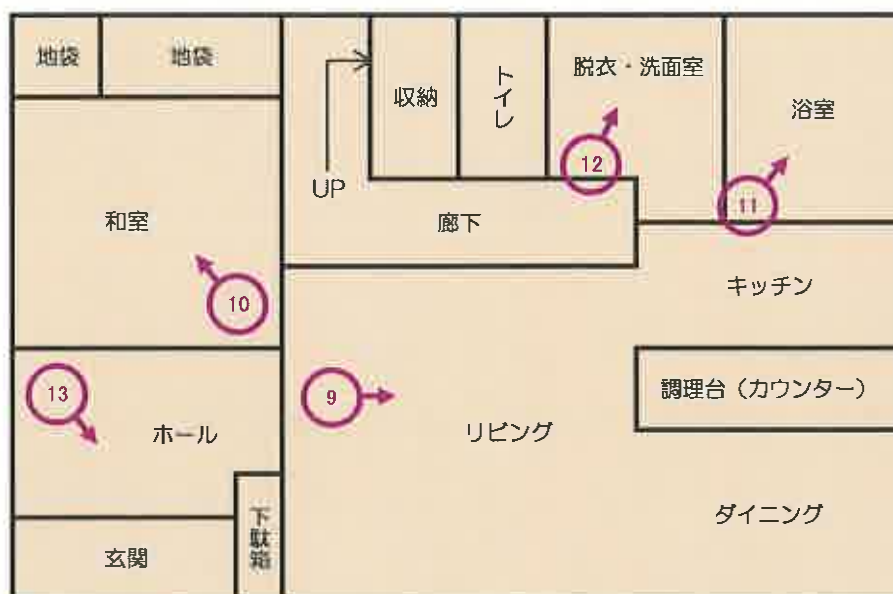


【申立外の近隣地（5筆）を表示】

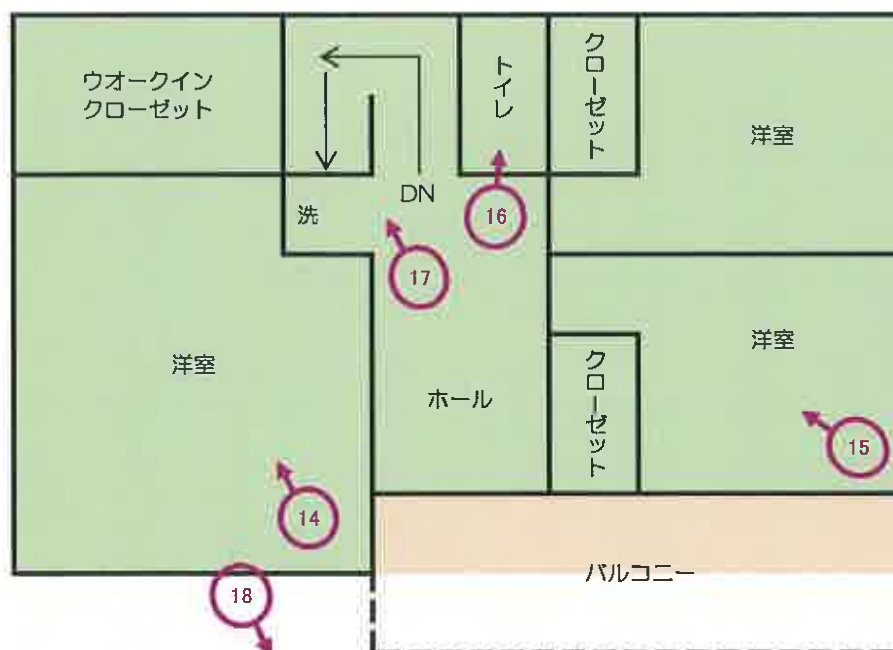
間取図（物件2）



【1階】



【2階】



1



物件2の居宅の正面近景

2



物件1
(宅地)

接道状況

3



物件2の居宅の正面近景

4



物件2の居宅の横側近景（左側のカーポートは隣地（3039-9））

玄関ポーチ

5



6



敷地内の状況

7



砂利敷の敷地内の状況

8



北側境界付近の状況

1階 LDK

9



10



1階 和室

11

1階浴室



12

1階 脱衣・洗面室



13



1階 玄関

14



2階 洋室

2階洋室

15



16



2階トイレ

2階 階段ホール（左は洗面所）

17



18



2階 洋室からの外景（歩道の手前は本件敷地）

令和7年(ケ) 第39号
令和7年5月26日 現地調査
令和7年6月13日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金13,320,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,570,000円
物件2（建物）	金8,750,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2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 番 地 地 目 地 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
特にない。			

物 件 目 録

- 1 所 在 中央市下河東字青六
地 番 3039番8
地 目 宅地
地 積 357.65平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 中央市下河東字青六 3039番地8
家屋 番号 3039番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 70.00平方メートル
2階 64.00平方メートル
共有者 B 持分5分の3
共有者 A 持分5分の2

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「小井川」駅南東方経路約1.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	医大南部土地区画整理事業地内にある一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（市街化区域） 第一種中高層住居専用地域 指定 50% 指定 150% なし 医大南部地区計画（B地区） 中央市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 357.65㎡ 間 口 : 約20m 奥 行 : 約21m 形 状 : 略台形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等 高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	南側幅員約17m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号相当) 西側幅員約10m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号相当)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : 引込可 下水道 : あり	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 中央市教育委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

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） 経過年数 経済的残存耐用年数 平成20年6月16日新築 約16.9年 約8.1年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 合金メッキ鋼板等 窯業系サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 浴室、トイレ等 オール電化設備一式
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り 地上2階建 居宅 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね良好である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特になし。

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土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	45,000	0.95	357.65	1.00	15,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中央（県）－3

公示価格等 51,200円/㎡ × 時点修正 100.4/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/112 ≒ 標準画地価格 45,000円/㎡

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 +2%

◇地域格差 : 街路条件 幅員 0.97 (−3%)
環境条件 住環境 1.15 (+15%)
相乗積 1.12 (+12%)

イ 個別格差 : 画地条件 方位 1.05 (+5%)
角地 1.01 (+1%)
規模 0.90 (−10%)
相乗積 0.95 (−5%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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、物件2の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	134.00	0.26	6,970,000

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

イ 現況延床面積：現況延床面積約134.00㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数16.9年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数8.1年、観察減価20%、残価率1%、耐用年数
に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数8.1年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.26

2 評価額の査定

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て、下記の通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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	15,290,000	0.50	法定地上権	7,650,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	15,290,000	－7,650,000	1.00	7,640,000	34.3
2	6,970,000	＋7,650,000	1.00	14,620,000	65.7
合 計				22,260,000	100.0

ウ 市場性修正：必要ない。

Ⅱ. 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
1,444,800	1,155,840	8%	1.00	14,450,000

ア 総収益

本件物件は、現在、自己所有の状態であるため、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を想定し、下記の通り総収益を査定した。

a. 年額支払賃料

$$120,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 1,440,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$120,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 4,800\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) 1,444,800円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\%\text{と査定} \quad 1,444,800\text{円} \times (1-0.20) = 1,155,840\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%と査定した。

エ その他補正

補正の必要はない。

Ⅲ. 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	22,260,000	1.00	22,260,000
②収益価格	—	—	14,450,000
③調整後の価格			22,200,000

以上により積算価格と収益価格が試算されたが、本件物件は、収益性よりも居住の快適性を重視する専用住宅であるため収益価格は低位に査定された。一方、積算価格は、豊富な資料に裏付けられた実証的な価格である。よって、本件においては、積算価格を重視して調整後の価格を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
22,200,000	1.00	0.60	13,320,000

イ 市場性修正 : 必要ない。

ウ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

3 内訳価格の判定

評価額を各物件の積算価格の構成比により按分し、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

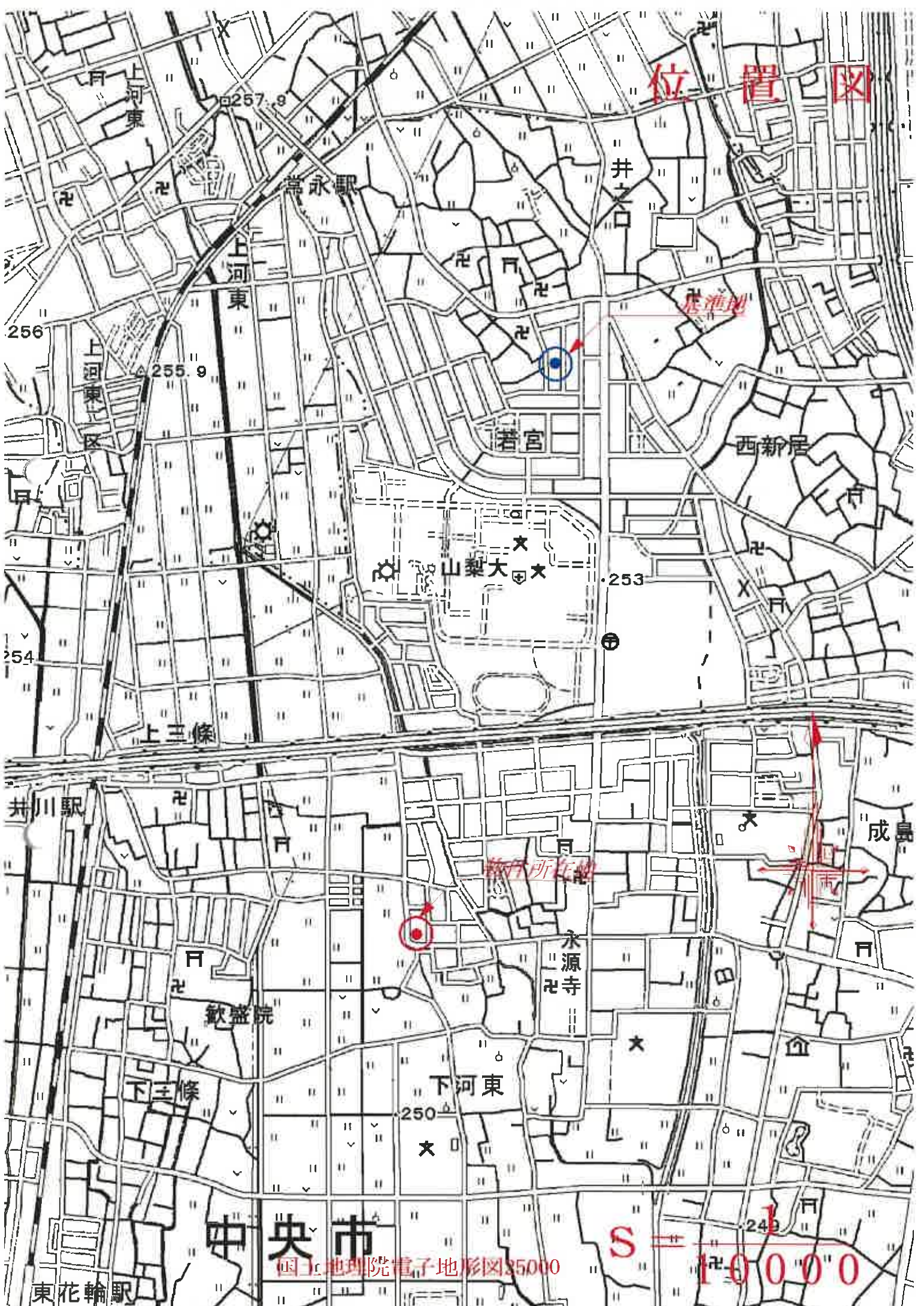
番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	13,320,000	34.3%	4,570,000
2	13,320,000	65.7%	8,750,000
一括価格(合計)			13,320,000

第6 参考価格資料

地価調査価格 中央(県)－3
所在地 : 中央市若宮38番14外
地目 : 宅地
価格 : 51,200円/㎡
位置 : J R 身延線「常永」駅1.1km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 416㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、ガス
接面道路 : 西側幅員6m市道
用途指定等 : 都市計画区域(市街化区域)、第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域

以 上

位置図

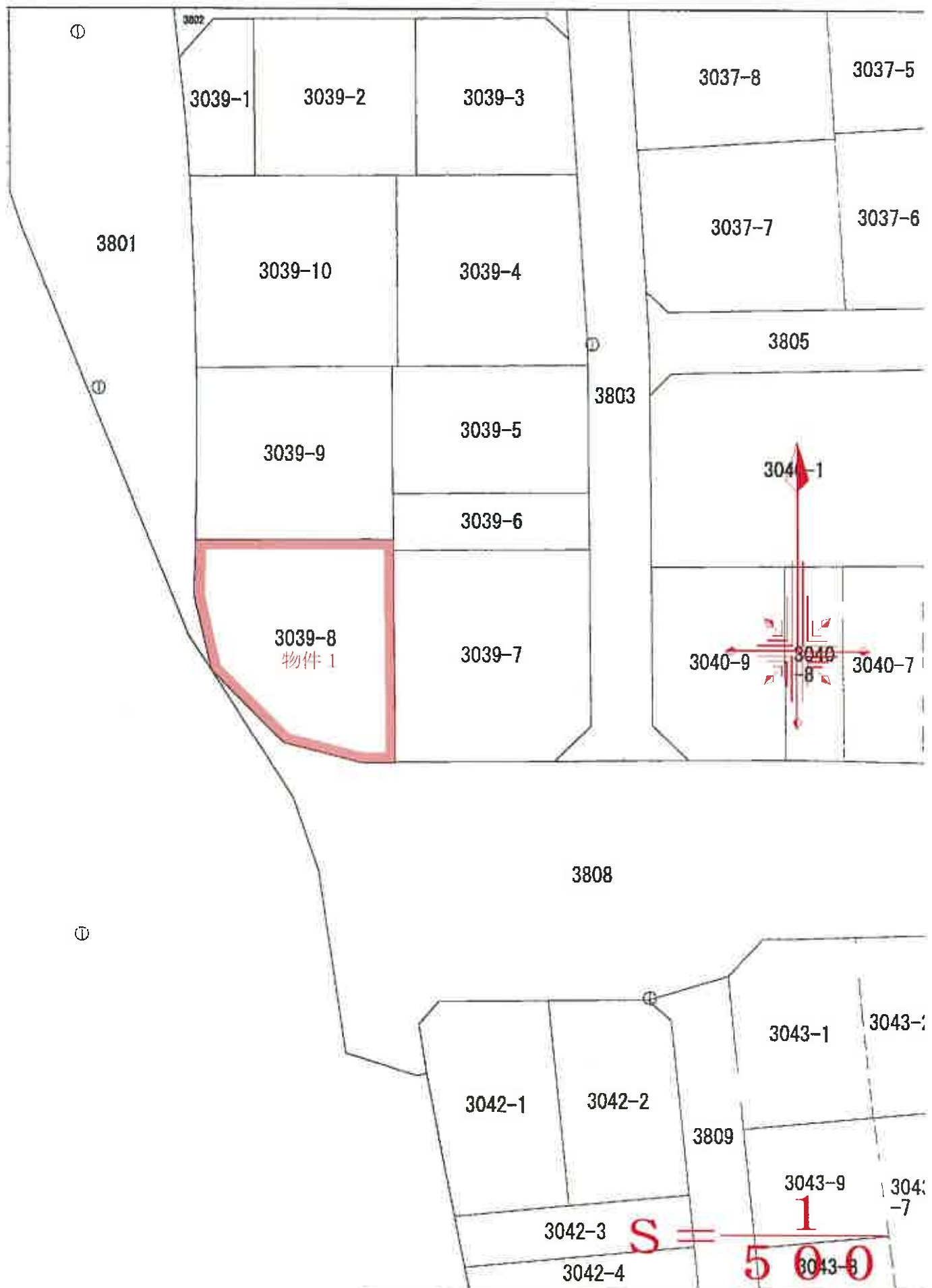


中央市

国土地理院電子地形図35000

S 1000 0

公 図 写



各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1847-2の2

建物の所在 中津市下河原字青木1847番地2、1847番地1、1847番地2未
(飯塚地 甲府都市計画事業中央市区大南部土地区画整理事業地内 14街区4-2画地)

物件: 2

1階



求積表

10.000 x 7.000 = 70.0000

床面積 70.00 m²

2階



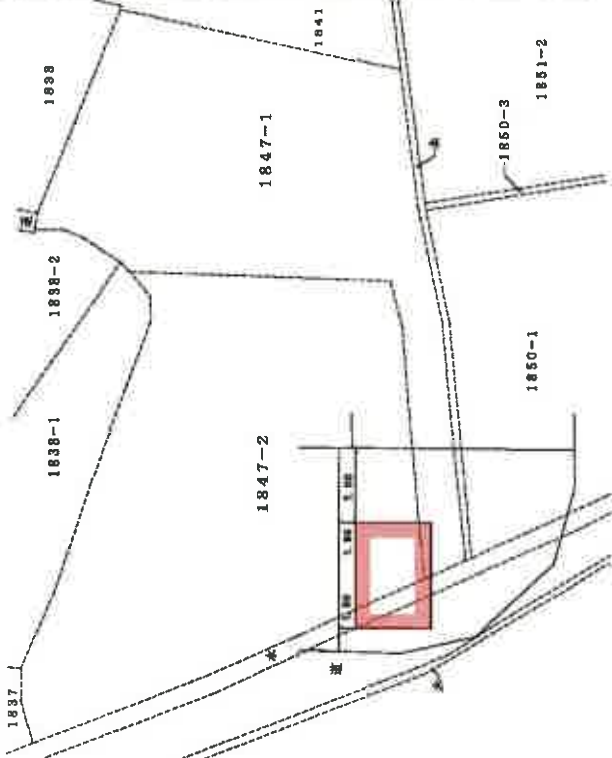
求積表

10.000 x 6.000 = 60.0000
4.000 x 1.000 = 4.0000

計

64.0000

床面積 64.00 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(白黒複写)

(日本工務建築士会連合会専用紙)

(1) 平成23年10月5日
「所在地番及び家屋番号が変更された。
所在 中央市下河東字青六3039番地8
家屋番号3039番8」

各階平面図

3039番8

建物図面
各階平面図

中央市下河東字青六3039番地 8

物件2

N



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500