

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 17 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 11 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 12 月 11 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 11 月 21 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 11 月 26 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 10 月 17 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	5, 790, 000 4, 632, 000	一括	1, 158, 000	33, 305	不明
1	1, 780, 000				
2	4, 010, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南アルプス市徳永字天王 |
| | 地 番 | 1 7 5 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 3. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南アルプス市徳永字天王 1 7 5 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 5 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 0 1 平方メートル
2 階 4 5. 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 27 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 | 南アルプス市徳永字天王 |
| | 地 番 | 1 7 5 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 3. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南アルプス市徳永字天王 1 7 5 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 5 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 0 1 平方メートル
2階 4 5. 4 4 平方メートル |



令和7年（ケ）第31号

令和7年 4月11日受理
令和7年 5月 7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 南アルプス市徳永字天王
 地 番 175 番 31
 地 目 宅地
 地 積 273.25 平方メートル

- 2 所 在 南アルプス市徳永字天王 175 番地 31
 家屋 番号 175 番 31
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 57.01 平方メートル
 2 階 45.44 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	南アルプス市徳永 175番地31			
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●●） □その他の者ら 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	下記建物の敷地としては、やや過大な不整形地である。			
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。 □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 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 平成7年2月（登記上の表示）の建築であるが、現所有者は、本件物件を令和2年11月（登記上の表示）に売買取得している。 なお、床の軋みなどの経年等に伴う損耗箇所が認められたが、取得前後の時期に施工したと推察される、クロスの張り替え等の改裝箇所も現認した。 2 現況調査時には玄関扉が解錠されていたところ、室内に男児が一人で在室していたが、室内の状況や男児からの聴取によって、所有者が世帯主となって常住に供されているものと認定した。 3 本件物件に係る供給施設の概要については、評価書中の記載を参照いただきたい。			
執行官保管の仮処分	■ない □ある	〔 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年 月 日	平成 年（ ）第 号	
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり			

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月16日（水） 10：00－11：00	物件所在地 （1回目）	現況調査（全戸不在）、室外写真撮影 所有者宛て現況調査期日等通知（差置） ※ 差置後も所有者等からの事前連絡なし
7年4月22日（火） 14：00－14：20	甲府地方法務局 鯉沢支局	登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
7年4月25日（金） 10：30－11：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者の子から聴取 ＜評価人同行＞

（特記事項）

■ 令和 7年 4月25日

現況調査期日等通知書の差置後も、所有者等からの事前連絡がなく、目的物件は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。

■ 令和 7年 4月25日

玄関扉が解錠されていたところ、室内に男児が一人で在室していた（のちに祖母がやって来ることだったが、調査終了まで現れなかった。）ので、念のため、立会人 ●B●● を立ち会わせた上で、建物内に立ち入った。

A3判をA4判に縮小



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。

(4 枚目)

登記年月日：平成7年2月17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。
令和7年2月25日 甲府地方方法務局

登記官

(5 枚目)

259037 各階平面図

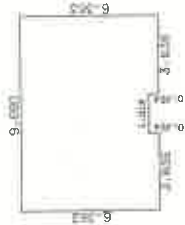
建物図面図
各階平面図

家屋番号 175-31

建物の所在 山梨県巨摩郡八田村徳永字天王175番地31

平成七年貳月壹七日登記

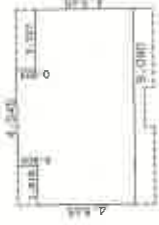
1 階



求積表

$3.636 \times 6.000 = 23.135868$
 $1.818 \times 5.909 = 10.728682$
 $3.636 \times 6.363 = 23.135868$
合計 57.014298
床面積 57.01 m^2

2 階



求積表

$1.818 \times 4.545 = 8.262810$
 $4.545 \times 5.454 = 24.788430$
 $2.727 \times 4.545 = 12.394215$
合計 45.445455
床面積 45.44 m^2

単位はメートル

(目録連12)

作製者

製)

縮尺 1/250

申請人

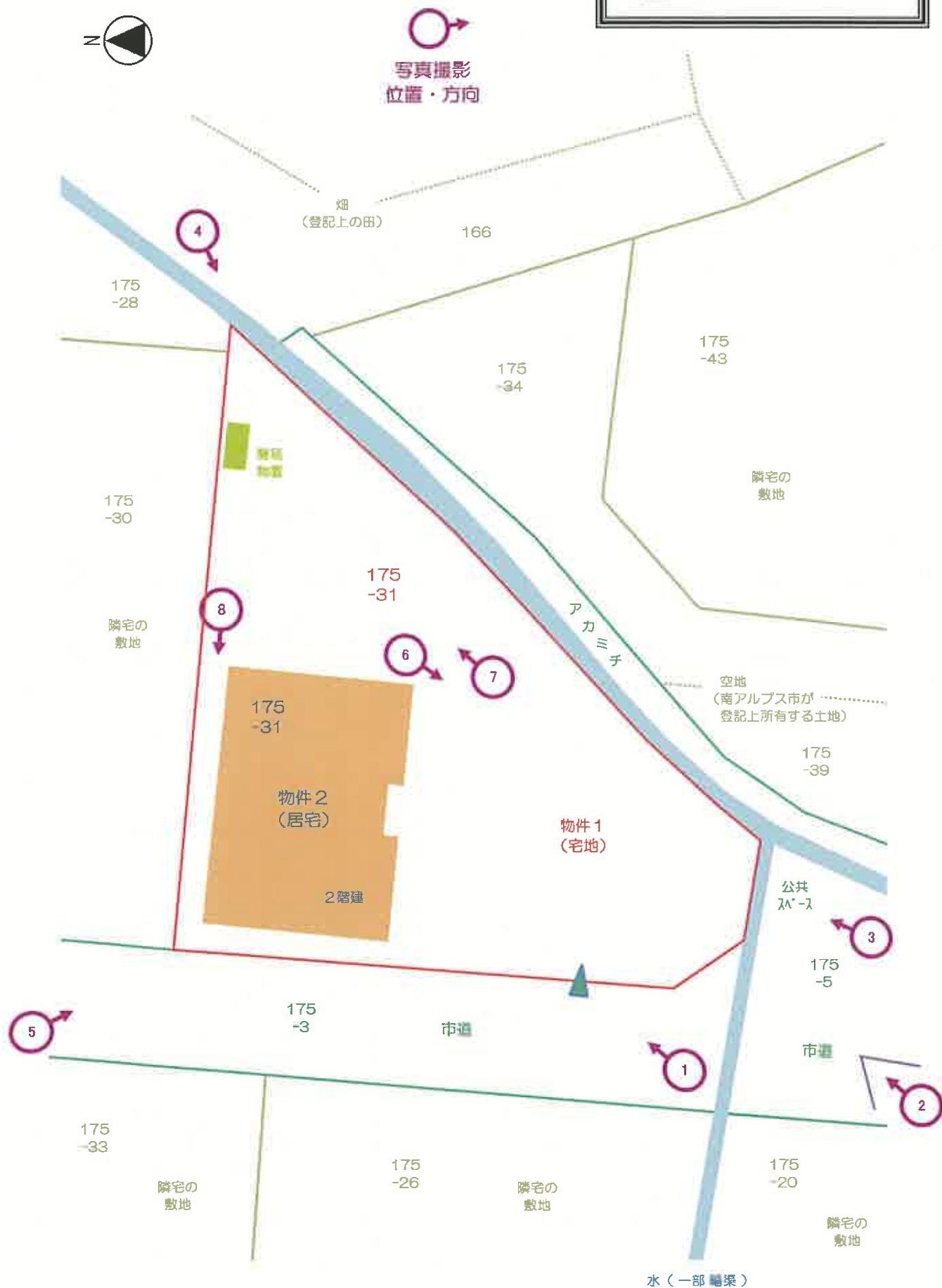
縮尺 1/500

(山梨県土地建物調査士会統一用紙)

A3判をA4判に縮小

(長横納)

土地建物位置概略図

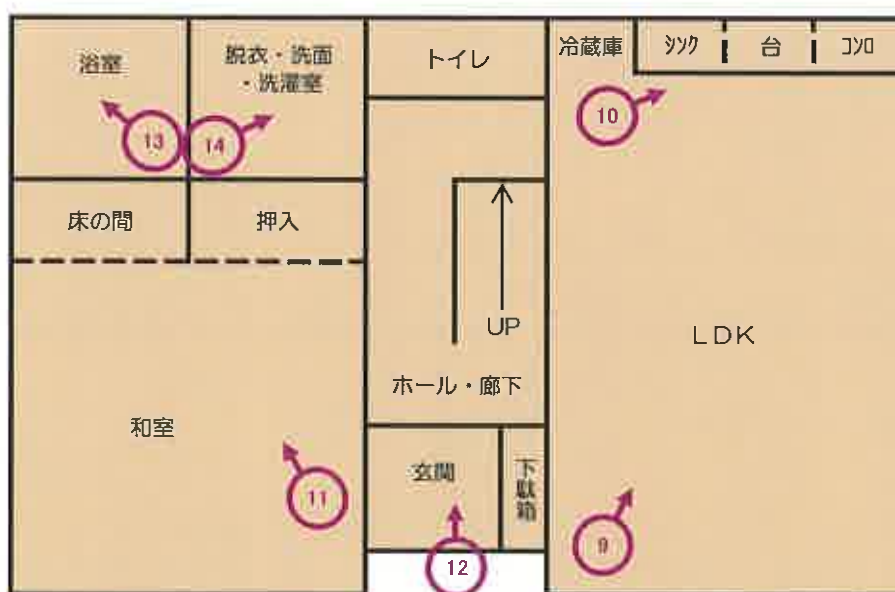


【申立外の近隣地 (11 筆) を表示】

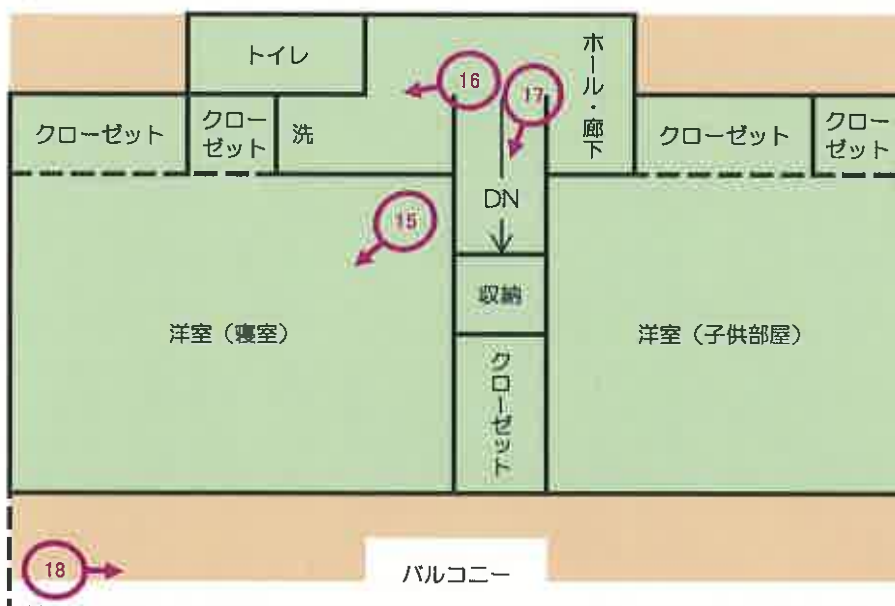
間取図（物件2）



【1階】



【2階】



写真

1



本件物件の全景

2



本件物件の遠景

公共スペース側の状況（塀の右手前は 消火栓ホース収納庫）

3



4



横側風景



水路側の状況

5



道路側の状況（左手前は隣宅の敷地（175-30））

6



敷地内の状況

敷地内の状況

7



8



敷地内の状況

9



1階 LDK

10



1階 キッチン

1階 和室

11



12



1階 玄関

1階 浴室

13



14



1階 脱衣・洗面・洗濯室

2階 洋室（寝室）

15



16



2階 洗面所・トイレ

2階 階段ホール

17



18



2階 バルコニー

令和7年（ケ）第31号
令和7年4月25日現地調査
令和7年5月7日 評 価
評価番号（競）第2155号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金5,790,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,780,000円
物件2（建物）	金4,010,000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 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
・ 対象物件は、埋蔵文化財の包蔵地には含まれていない。

物 件 目 録

1. 所 在 南アルプス市徳永字天王
地 番 175 番 31
地 目 宅地
地 積 273.25 平方メートル
2. 所 在 南アルプス市徳永字天王 175 番地 31
家屋 番号 175 番 31
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 57.01 平方メートル
2 階 45.44 平方メートル



第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「竜王」駅から南西方へ道路距離で約3.3kmに位置する。最寄りバス停「野牛島東」まで徒歩で約3分で甲府駅方面等へのバス便がある。	
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅を中心とする住宅地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 70% 200% 南アルプス市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の想定最大浸水深は0.5m未満となっている。
画 地 条 件	地 積：273.25㎡ 形 状：略台形地 間 口：約14m 奥 行：約6m～15m 接 面：準角地 南東側に幅約1.8mの法定外の水路と赤道がある	
接 面 道 路 の 状 況	西側から南側：幅員約4.2m舗装市道（市道八田176号線、建築基準法第42条1項1号道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地及び庭先として使用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：あり ガ ス：なし	
特 記 事 項	・対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。	

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7年2月16日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：吹付タイル 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：57.01㎡ 2階：45.44㎡ 延：102.45㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書のとおり
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	築後約30年経過しているが、外壁の塗り替えや室内クロスの張り替え等が行われており、特筆すべき摩滅等はみられない。 ただし、床については一部経年による軋みや沈み込み等がみられる。維持管理の状態は普通。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特記事項	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	24,700	0.98	273.25	1.0	6,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地価格 南アルプス（県）－1

$$\text{公示価格等 } 25,900\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100/100 \times \text{標準化補正 } 100/102 \times \text{地域要因 } 100/103 \div \text{標準画地価格 } 24,700\text{円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（令和6年7月1日）から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：方位＋2%

◇地域格差：街路条件 ＋1% 環境条件＋2%

$$(100\% + 1\%) \times (100\% + 2\%) \div 103\%$$

イ 個別格差：準角地 ＋1%

形 状 ▲5%

方 位 ＋2%

$$(100\% + 1\%) \times (100\% - 5\%) \times (100\% + 2\%) \div 98\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建付減価：ない

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、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＝
物件２	165,000	102.45	0.18	3,040,000

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30年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率は30%と査定。耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

$$10\text{年} \div (30\text{年} + 10\text{年}) \times (1 - 0.3) = 0.18$$

(2) 積算価格

基礎となる価格に、物件1については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、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,610,000	法定地上権	0.55	3,640,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して上記のとおり査定した。

② 積算価格の査定

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価等	積算価格 (円)	価 格 構 成 比 (%)
1	6,610,000	－3,640,000	－	2,970,000	30.8
2	3,040,000	＋3,640,000	－	6,680,000	69.2
積算価格				9,650,000	100

2 収益価格の試算

収益価格は、直接還元法を採用し、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) (ア－イ)×ウ÷エ ×オ
1,418,360	425,508	1.0	10	1.0	9,930,000

ア 総収益：賃貸することを想定し、総収益を査定した。

月額支払賃料 118,000円×12ヶ月＝1,416,000円
 敷金の運用益 236,000円×0.01＝2,360円
 総収益 1,416,000円＋2,360円＝1,418,360円

イ 総費用：類似の賃貸用不動産の経費率を参考に総収益の30%と査定

$$1,418,360円 \times 30\% = 425,508円$$

エ 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、対象物件の収益用不動産としてのリスク、償却率等を考慮のうえ査定。

※想定した賃貸条件は成約した類似条件を参考に査定したものであり、実際の賃貸借契約は不動産市場の動向に左右されるので、同じ条件で成立するとは限らない。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり試算された。やや開差が生じたので調整を行う。

	試算価格
積算価格	9,650,000円
収益価格	9,930,000円
調整後の価格	9,650,000円

収益価格は積算価格よりもやや高く試算されたが、対象物件が所在する地域は戸建住宅を中心とする住宅地域で、地価水準は収益性よりも居住の快適性や利便性等を重視されて形成されており、戸建住宅に対する賃貸需要も平家の規模が小さい住宅が中心で、総額が嵩む需要は弱いことから収益価格は参考に留め、市場価格を反映した積算価格を採用して調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

① 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構成割合で案分し、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	価格構成割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	9,650,000	30.8%	2,970,000
2		69.2%	6,680,000

② 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、競売市場修正等を施し、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	その他の 控除額(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウーエ
1	2,970,000	1.0	0.6	0	1,780,000
2	6,680,000	1.0	0.6	0	4,010,000
一括価格(合計)					5,790,000

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等を考慮した。

エ その他の控除額：なし

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 南アルプス(県)－1

所 在：南アルプス市野牛島字前畑2299番4

価 格：25,900円／㎡

位 置：竜王駅4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道、下水

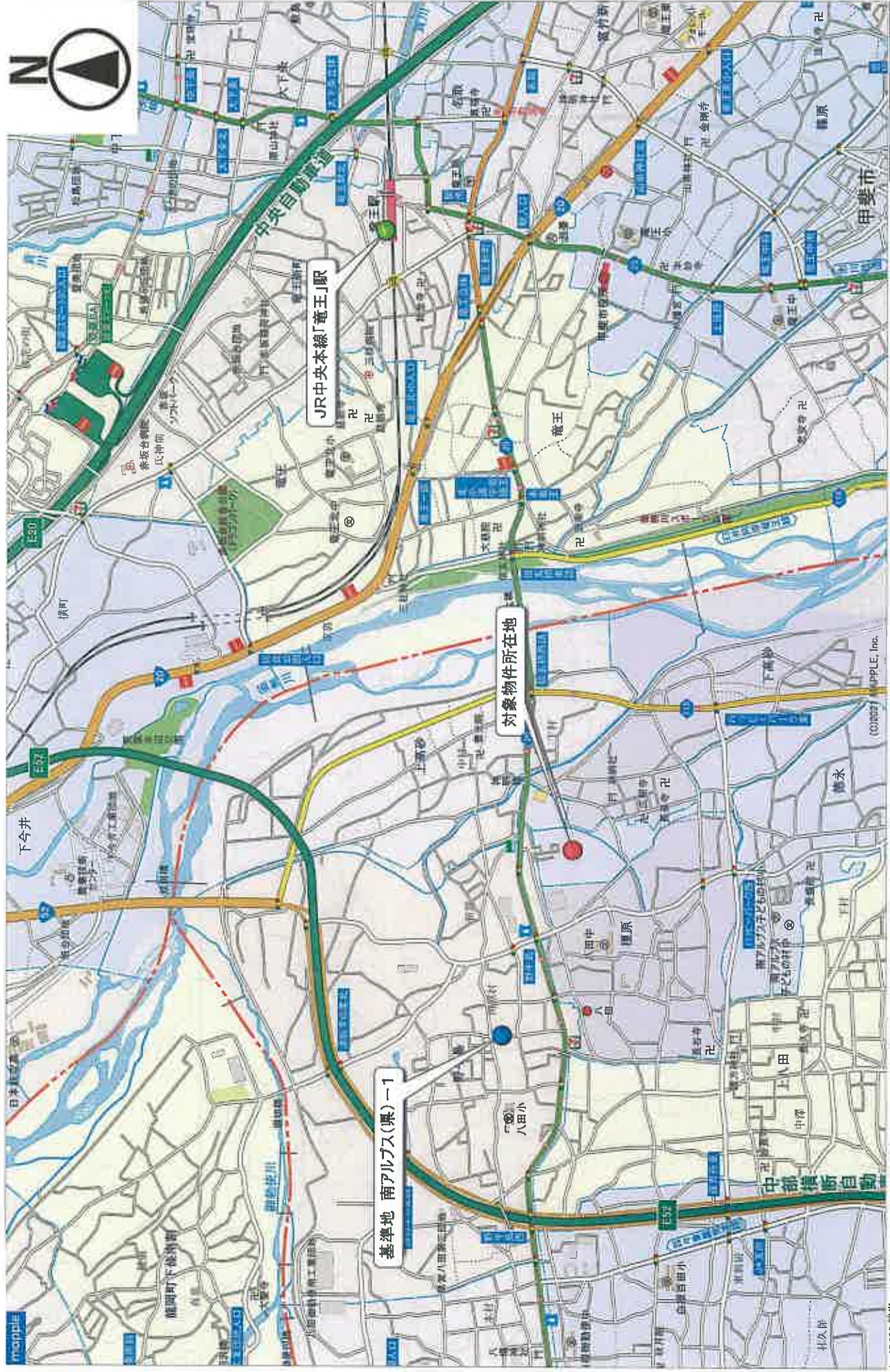
接 面 街 路：西5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途無指定、指定建ぺい率70%、
指定容積率200%

地 域 の 概 要：在来の中規模の一般住宅等が多くみられる住宅地域。

第7 附属資料

- 1 受命不動産の位置図
- 2 地図写し
- 3 建物図面写し



1:15,000 相当

昭文社マップル

縮尺 1/15000

地図上の1センチは約150メートル
印刷中心は 東経 138度29分50秒 北緯 35度34分58秒



-390.337 (高標値補正：図上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した地籍補正パラメータ(tonboku@tiheiyooki2021.par)による修正がされています。



請求部分	所在地				南アルプス市徳永才天土		地番	175番31			
出力縮尺	1/500		精度区分	乙	地籍補正番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					補正年月日(印刷)				備考事項		

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7年2月25日
甲府地方方法務局

登記官

請求番号：53-1
(1/1)

地図写真
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成27年2月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和7年2月25日 甲府地方方法務局

登記官

請求番号：53-2

259037 各階平面図

建物図面

家屋番号	175-31
建物の所在	山梨県山梨市山梨町大字上丁75番地31

1 階



求積表

$3.636 \times 6.363 = 23.135868$
$1.818 \times 5.909 = 10.742562$
$3.636 \times 6.363 = 23.135868$
合計 57.014298
床面積 57.01 m ²

2 階



求積表

$1.818 \times 4.545 = 8.268810$
$4.545 \times 5.454 = 24.788430$
$4.545 \times 4.177 = 12.394215$
合計 45.425455
床面積 45.44 m ²

単位は㎡

作成者
土地調査
事務所

2月18日作成

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(長縮納)

建物図面・各階平面図写し [A3版をA4版に縮小]