

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 14 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 12 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 14 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 12 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 12 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 11 月 14 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	4,370,000 3,496,000	一括	874,000	37,320	0
1	1,350,000				
2	3,020,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 笛吹市八代町南字渋田
地 番 2874番7
地 目 宅地
地 積 218.34平方メートル
- 2 所 在 笛吹市八代町南字渋田 2874番地7
家屋 番号 2874番7
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 41.40平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約100.32平方メートル
2階 41.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 6 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 笛吹市八代町南字渋田
 地 番 2874番7
 地 目 宅地
 地 積 218.34平方メートル

- 2 所 在 笛吹市八代町南字渋田 2874番地7
 家屋 番号 2874番7
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 80.32平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約100.32平方メートル
 2階 41.40平方メートル

令和7年（ケ）第14号

令和 7年 4月25日受理

令和 7年 5月16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 笛吹市八代町南字渋田
 地 番 2 8 7 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 笛吹市八代町南字渋田 2 8 7 4 番地 7
 家屋 番号 2 8 7 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0 . 3 2 平方メートル
 2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	笛吹市八代町南 2 8 7 4 番地 7
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（亡●A●●相続財産）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	本件物件の所有者（●A●●）は、令和 5 年 1 2 月（登記上の表示）に亡くなったが、相続人が不存在の状況にある。
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：1 階 約 1 0 0 . 3 2 m ² 2 階 4 1 . 4 0 m ²
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（亡●A●●相続財産） □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。
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 間取図中に表示のとおり、東（接面道路）側に、施工時期不詳の 1 階増築箇所（約 2 0 m ² ）があるため、現況床面積は上記のとおりと認めた。 2 平成 1 年 1 0 月（登記上の表示）の建築であるが、室内には、経年劣化した 1 ・ 2 階接合部分の継ぎ目から浸透したと推察される雨漏り跡などの損耗箇所が認められた。 3 室内には、所有者が亡くなる直前のカレンダーが掲示されたままになっており、亡所有者宛ての多くの郵便物等が残置されたままになっていたことから、その頃から現在まで空家状態にあるものと推察された。 なお、関係人によって室内の整理がなされた形跡は認められたが、依然として多くの生活用品・家具（小型の仏壇も含む）等の目的外動産が残置された状態にある（各室内写真を参照）。

執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	支部 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5月9日 (金) 14 : 00 - 15 : 00	物件所在地 (1 回目)	現地確認 (空家) , 室外写真撮影 現況調査実施等通知 (差置)
7年5月14日 (水) 10 : 00 - 11 : 30	物件所在地 (2 回目)	現況調査 (空家・建物内立入) , 写真撮影 < 評価人同行 >
7年5月14日 (水) 15 : 00 - 15 : 20	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付申請 (窓口) ※ 所用のため管轄外法務局にて申請

(特記事項)

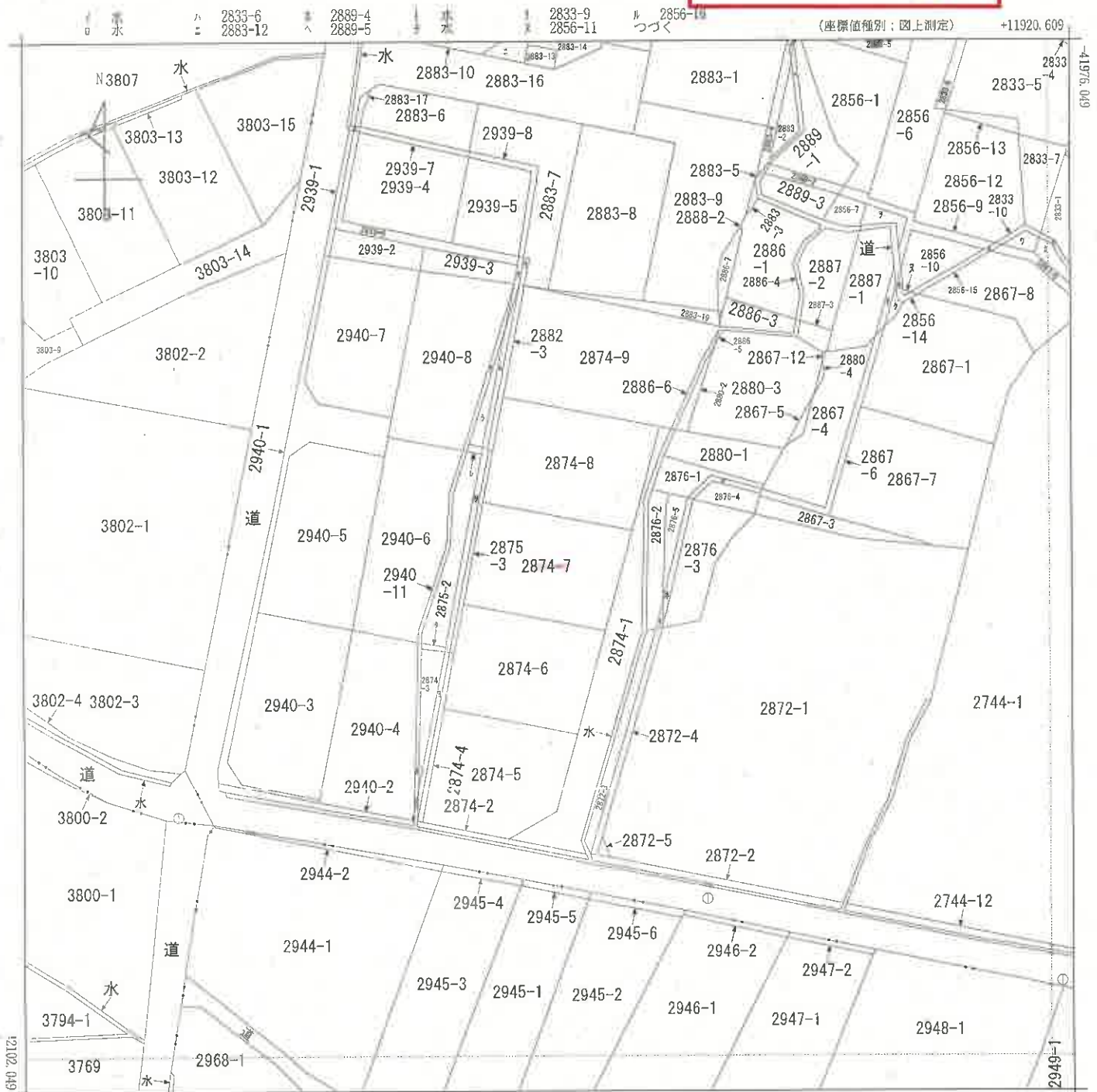
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 5月14日
目的物件は全戸不在 (空家) で施錠されていたので、立会人 ●B● を立ち会わせて、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



+11795.609 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
八代町南

請 求 部 分	所 在	笛吹市八代町南字渋田				地 番	2874番7			
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 1 4 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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年1月15日
福岡法務局

地図整理番号：M67545

登記官

(1/2)

(4 枚目)

A3判をA4判に縮小

2856-8
2867-10
2867-11
2874-10
2875-4
2875-5
2875-6
2876-6
2876-7
2876-8
2882-2
2882-4
2883-18
2886-2
2887-4
2887-5
2940-10
2940-12
2940-9

登記年月日：平成1年10月11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。
(甲府地方裁判所管轄)
令和7年1月15日 福岡法務局

登記簿

(6 枚目)

418958 各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 2874-7

建物の所在 東京都中央区千代田2874番地7

山梨県南都賀市八代町南

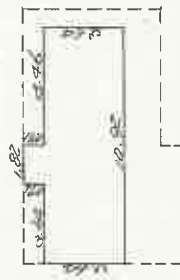
一 階



$$\begin{aligned} 11.83 \times 6.37 &= 75.3571 \\ 5.46 \times 0.91 &= 4.9686 \\ &80.3257 \end{aligned}$$

床面積 80.32 平方米

二 階



$$\begin{aligned} 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\ 10.92 \times 3.64 &= 39.7488 \\ &41.4050 \end{aligned}$$

床面積 41.40 平方米

単位はメートル

(日調連12)

(長縮納)

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統一用紙)

昭和 年 10 月 11 日 登記

A3判をA4判に縮小

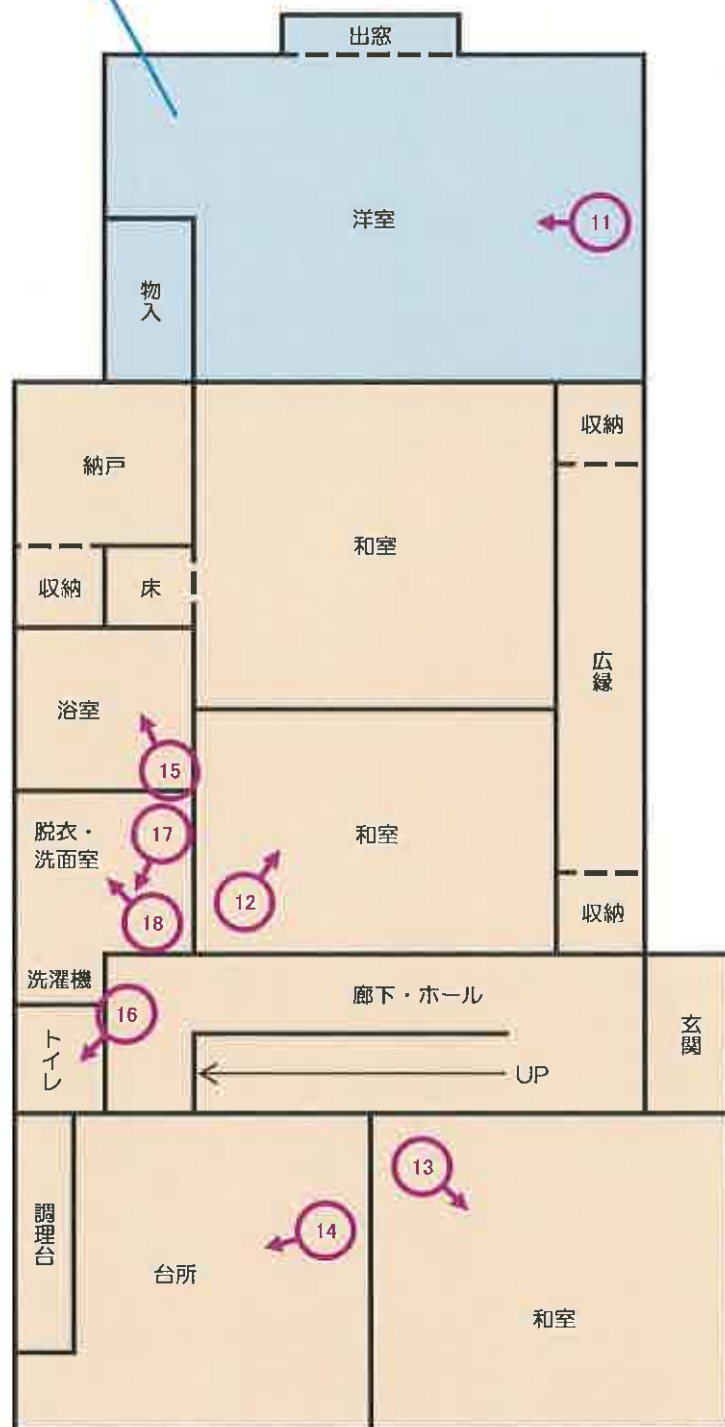
土地建物位置概略図



間取図（物件2）

施工時期不詳
の増築箇所
（約20㎡）

写真撮影
位置・方向



【1 階】



間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向

【2階】



1



正面（道路側）全景

2



敷地内の状況

3



横側全景

4



裏側全景

5



接道状況

6



接道状況

7



敷地内の状況

8



敷地内の状況

玄関前

9



10



側水路との接面状況

11



1階 洋室

12



1階 和室

13



1 和室

14



1 階 台所

1階 浴室

15



16



1階 トイレ

1階 脱衣・洗面・洗濯室

17



18



1階 脱衣・洗面・洗濯室

19



2階 和室

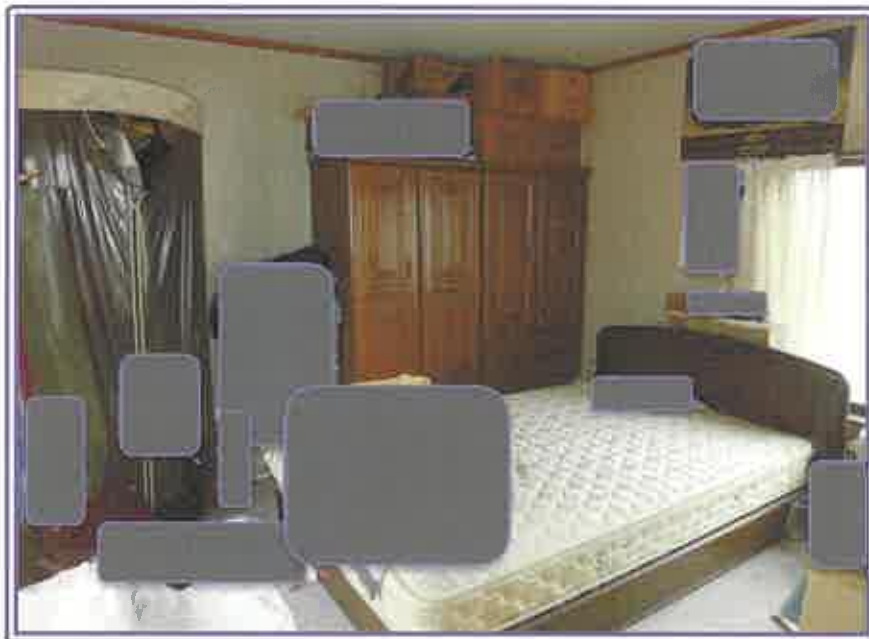
20



2階 洋室

2階 洋室

21



22



2階 廊下

2階 階段

23



24



2階 ベランダ

令和 7年（ケ）第 14号
令和 7年 5月14日 現地調査
令和 7年 6月20日 評 価
（甲（競）第25209号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 4,370,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,350,000円
物件2（建物）	金 3,020,000円

- ① 一括価格は、物件1および物件2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合計価格である。
- 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、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	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および物件2の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件2の1階は増築され、約100.32㎡となっており、延床面積は約141.72㎡となる。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 笛吹市八代町南字渋田 |
| | 地 番 | 2 8 7 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 3 4 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 笛吹市八代町南字渋田 | 2 8 7 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 8 7 4 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 | 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 0 . 3 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 1 . 4 0 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 中央本線「石和温泉」駅の南方経路約4.9kmに所在する。	
付 近 の 状 況	県道甲府笛吹線の南西側背後、中央自動車道の北西側背後、果樹畑が多く残る中に開発された中規模低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% ない。 特記すべきものはない。
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模: 218.34㎡ 間口: 約12.5m 奥行: 約17.5m～約18.5m 形状: 略長方形 地勢: 平坦 接面道路との関係: 中間画地	
接 面 道 路	物件1は東側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する。)に略等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件1上には物件2の建物が存する。	
供 給 処 理 施 設	上水道: ある。 ガス配管: ない。 下水道: ある。	
特 記 事 項	物件2の南側にカーポート・物置(可動式)がある。	

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1年10月2日新築 増築年月日（登記記載なし） 不明 経過年数 新築時から約36年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 瓦・亜鉛メッキ鋼板 外壁 リシン吹付け外 内壁 繊維壁、クロス貼り外 天井 板張り、石膏ボード外 床 フローリング・畳外 設備 浴室・トイレ その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり、1階東側が増築されている。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、相応の経年相応の物理的減価がある。また、2階の1階との接合部からと思われる雨漏り跡が1階の天井に数カ所見られる。 物件2の建物内に家財が残置されている。空き家状態が長く、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特記すべきものはない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

公示価格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を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、物件1の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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	22,400	1.02	218.34	1.00	1.00	4,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笛吹(県)-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/100 \div 22,400\text{円/㎡}$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正: 画地条件(方位+2%)

◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 画地条件(方位+2%)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正: 必要ない。

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、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を併用して求めた現価率を乗じて、物件2の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	180,000	約141.72	0.10	0.90	2,300,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積: 約141.72㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり10%と査定した。

エ 市場性修正 : 建物内に残置物が多く存し、撤去される見込みがない。▼10%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2については土地利用権等価格を加算し、さらに各物件について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、対象建物は戸建住宅で、賃貸市場における市場性はないと思料し、収益還元法は適用しなかった。

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
1	4,990,000	0.55	法定地上権	2,740,000

② 内訳価格及び一括価格

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	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,990,000	-2,740,000	1.00	0.60	1.00	1,350,000
2	2,300,000	+2,740,000	1.00	0.60	1.00	3,020,000
一括価格(合計)						4,370,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 笛吹(県)-14

所 在：笛吹市八代町南字渋田2874番7

地 目：宅地

価 格：22,800円/㎡

位 置：J R 中央本線「石和温泉」駅の南方経路約4.9km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：218㎡

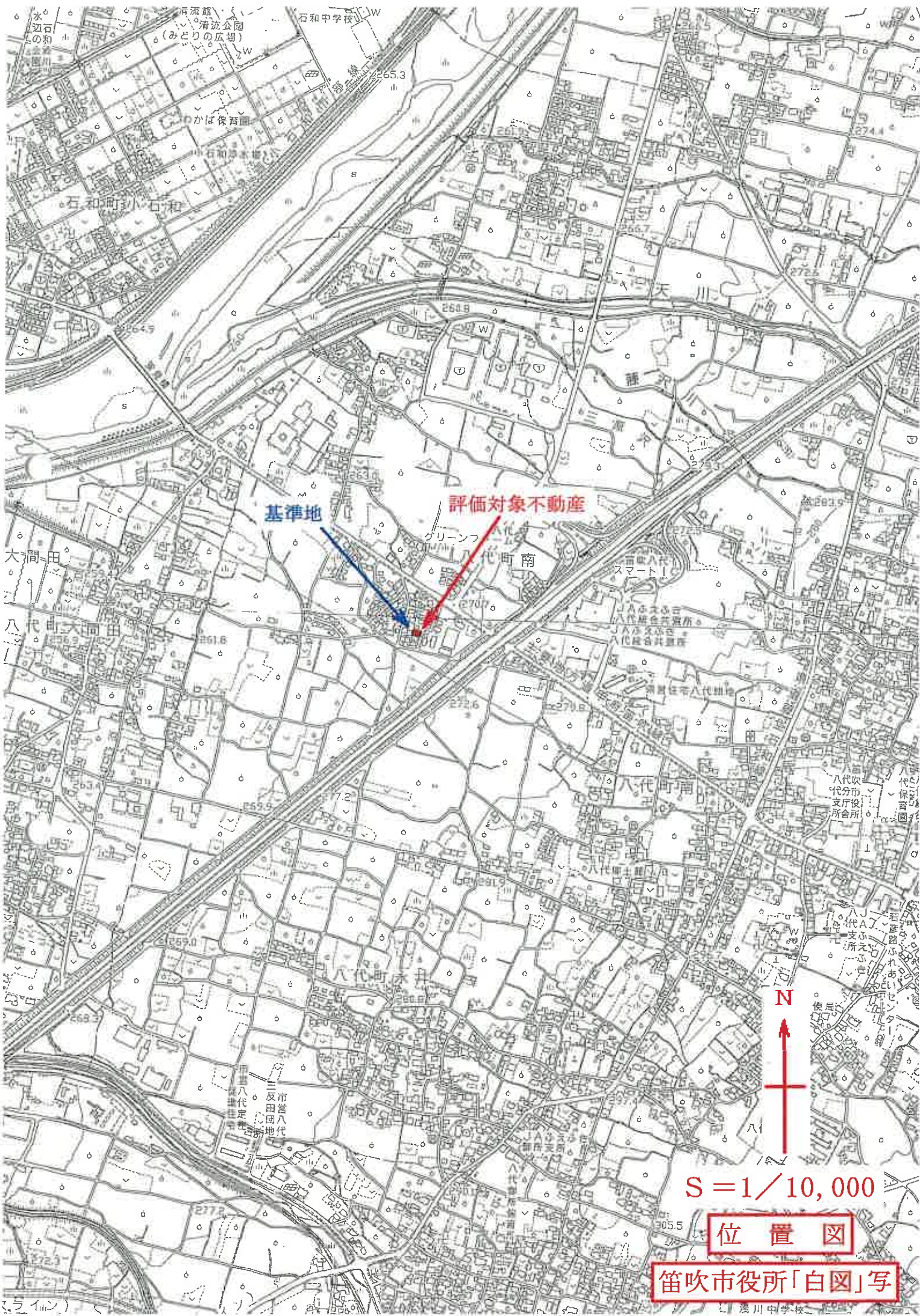
供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側が幅員約6mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率200%

地域の概要：周辺に農地が多い中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

以 上



基準地

評価対象不動産

グリーン
八代町南

S=1/10,000

位置図

笛吹市役所「白図」写

ハ 2833-6
ニ 2883-12

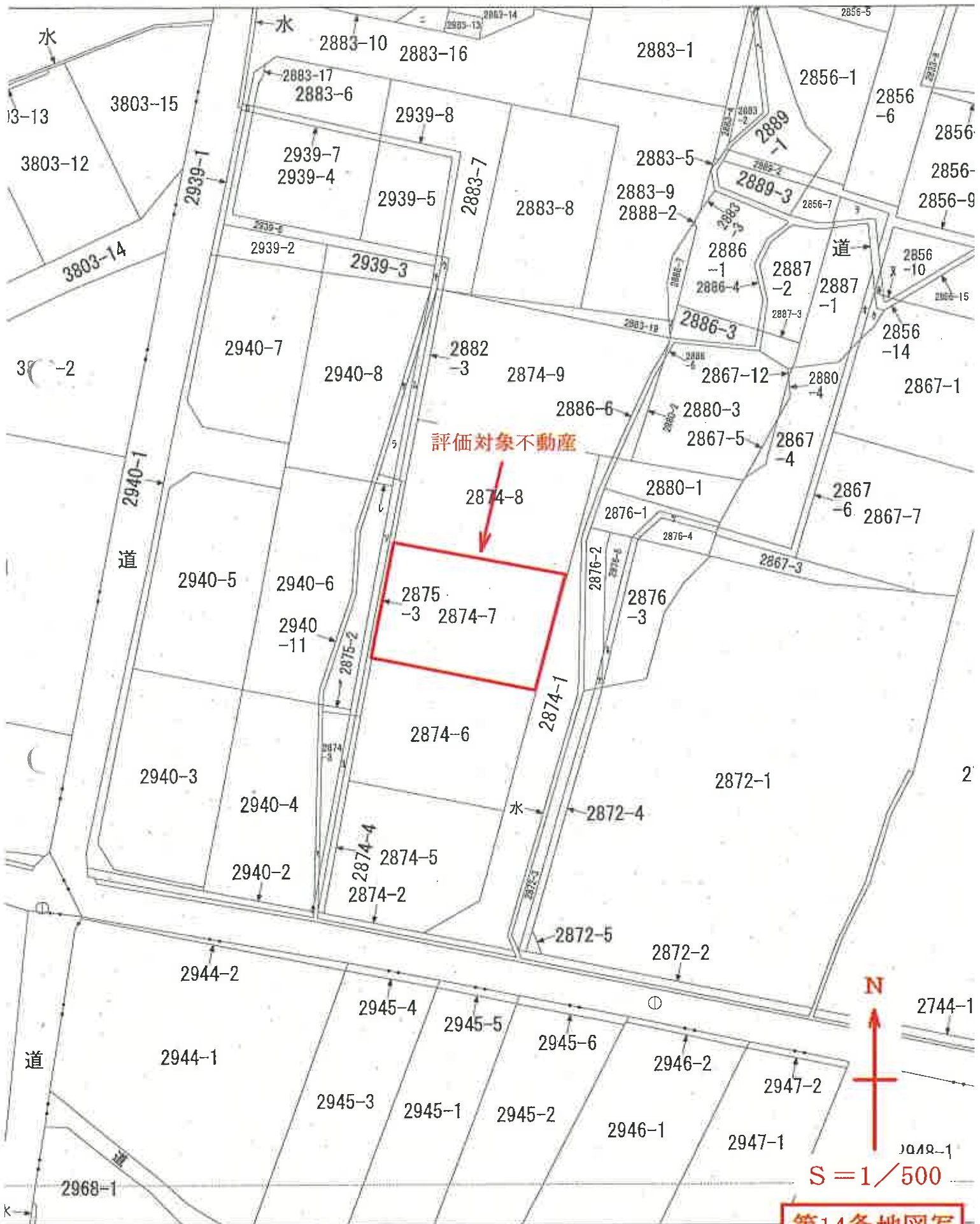
ホ 2889-4
ヘ 2889-5

ト 水
チ 水

リ 2833-9
ヌ 2856-11

ル 2856-16
ツ づく

(座標値種別：図上測定)



評価対象不動産

N

S=1/500

第14条地図写

地

座標値種別：図上測定)

418958 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2874-7

建物の所在 山梨県富士宮市八代町南

2874番地7

一 階



$$\begin{aligned} 11.83 \times 6.37 &= 75.3571 \\ 5.46 \times 0.91 &= 4.9686 \\ &80.3257 \end{aligned}$$

床面積 80.32平方メートル

二 階



$$\begin{aligned} 10.92 \times 3.64 &= 39.7488 \\ 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\ &41.4050 \end{aligned}$$

床面積 41.40平方メートル

単位はメートル

(単位省略)

(単位省略)

作製者 土地調査士
家屋

縮尺 1/250
F10月6日作製

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭平 年 / 0 月 / 日 日曜日 A4判に71%縮小

建物図面写