

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	5,000,000 4,000,000	一括	1,000,000	48,543	0
1	1,850,000				
2	3,150,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 笛吹市一宮町北都塚字八ノ坪 |
| | 地 番 | 193 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 326.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市一宮町北都塚字八ノ坪 193 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 193 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 94.37 平方メートル
2 階 69.31 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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】

B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。

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 | 笛吹市一宮町北都塚字八ノ坪 |
| | 地 番 | 1 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市一宮町北都塚字八ノ坪 1 9 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 3 7 平方メートル
2 階 6 9 . 3 1 平方メートル |



229

令和7年（ケ）第55号

令和 7年 6月12日受理

令和 7年 7月 3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

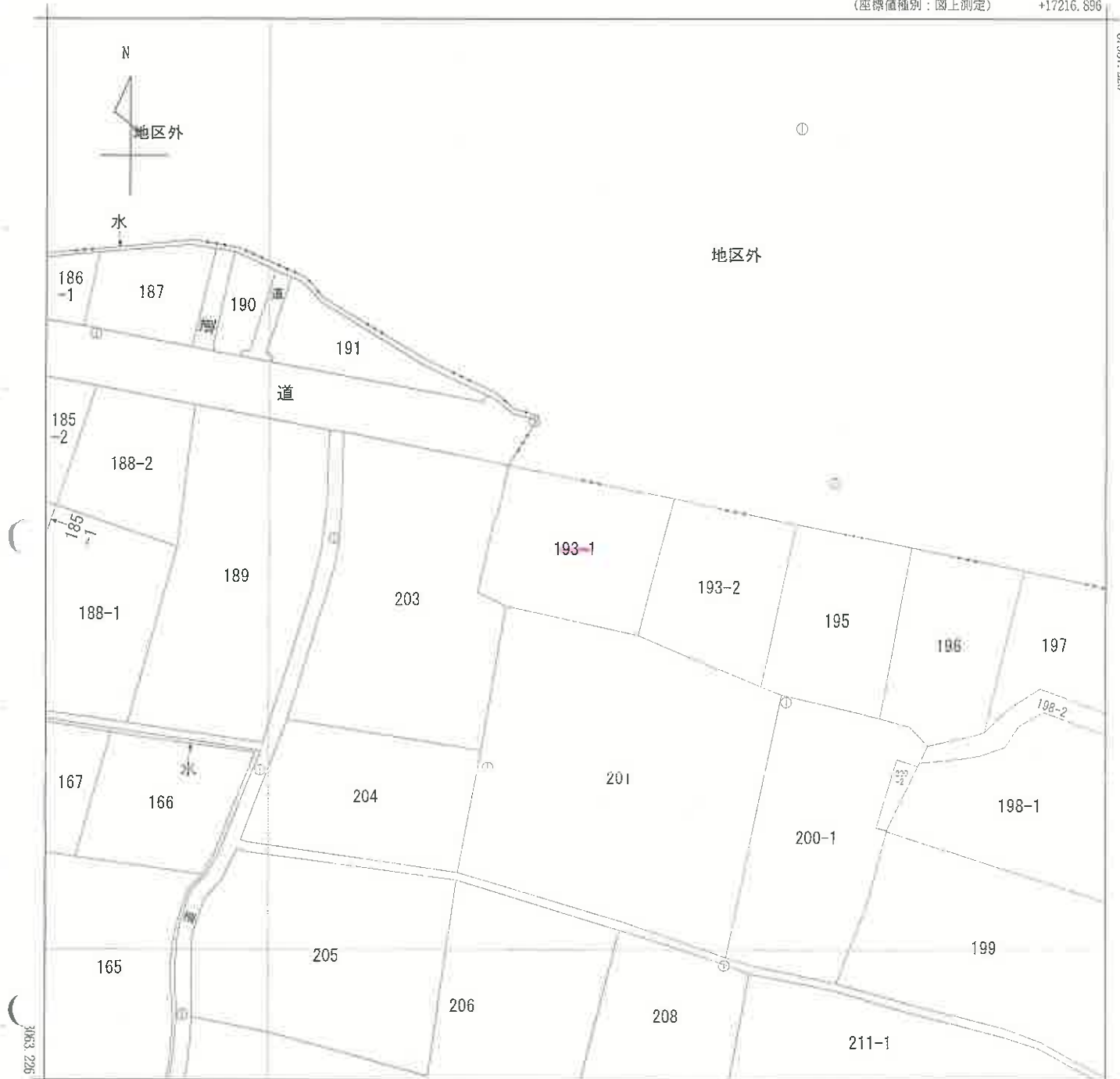
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 笛吹市一宮町北都塚字八ノ坪 |
| | 地 番 | 193 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 326.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市一宮町北都塚字八ノ坪 193 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 193 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 94.37 平方メートル
2 階 69.31 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	笛吹市一宮町北都塚 193番地1
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	
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（●B●●） 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12年5月（登記上の表示）建築の電化住宅であり、太陽光発電設備・電気給湯設備・IHクッキングヒーター等が付帯している。 2 室内には、クロスへの落書きや壁穴などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。また、床一杯に荷物が散乱している部屋があるなど、保守・管理状態は芳しくないものと観察した。 3 臨場時、●B●●は不在であったが、公的資料によると、建物所有者（●A●●）は他所に転居しており、室内の状況や、在室していた女兒からの聴取によると、世帯主となった●B●●が、家族関係に基づいて、引き続き常住（無償占有）していることから、その占有権原を使用借権と認定した。 4 室内で中型犬2匹と、インコ1匹を飼育しており、壁や柱に引っ掻き傷が散見された。なお、犬については、室内調査中、放し飼いの状態で執拗に吠え立てていたことから（次頁の特記事項中の事情も重なって）詳細な現況確認を行うことはできなかった。

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()第 号 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	

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月16日(月) 9:00-10:00	物件所在地 (1回目)	現地確認(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)
7年6月18日(水) :-:	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7月1日(火) 10:00-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 女兒から聴取 <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 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 7月 1日 目的物件の玄関扉は施錠されており, 当職の呼びかけにも応答がなかったため, 立会人 ●C● を立ち合わせて, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 2階西側洋室内に女兒が一人で在室していた。 何らの事情を知らない模様の女兒に対して, ドア越しに当職が話しかけたところ, 顔を引きつらせて泣き出したため, 更なるストレスを与えないように配慮して, 当該洋室と奥の部屋への立ち入りは行わなかった。		



+17091.896

(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。

地番区域見出し

一宮町北都塚

請求部	所在	笛吹市一宮町北都塚字八ノ坪				地番	193番1			
出縮力尺	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	昭和51年3月			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。

令和7年4月23日
甲府地方法務局

請求番号：53-2

登記官

(1/1)

(4 枚目)

登記年月日：平成12年6月2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4月23日 甲府地方裁判所

登記官

(5 枚目)

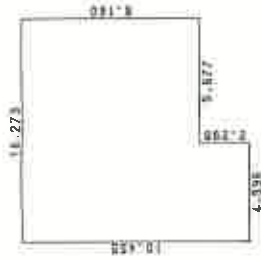
407738 各階平面図

建物図面図

家屋番号 193番1

建物の所在 東京都八王子市北町193番地1

1階



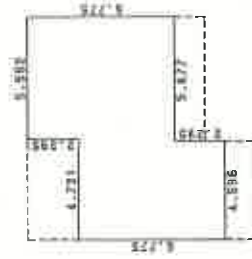
外周長

$$\begin{aligned} 10.273 \times 8.150 &= 83.8277 \\ 4.596 \times 4.777 &= 10.5478 \\ \hline &= 94.3755 \end{aligned}$$

床面積

$$94.37 \text{ ㎡}$$

2階



外周長

$$\begin{aligned} 5.552 \times 2.295 &= 12.7418 \\ 10.273 \times 4.480 &= 46.0230 \\ 4.596 \times 4.777 &= 10.5478 \\ \hline &= 58.7648 \end{aligned}$$

床面積

$$58.76 \text{ ㎡}$$

平成12年6月2日 登記

(図面連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

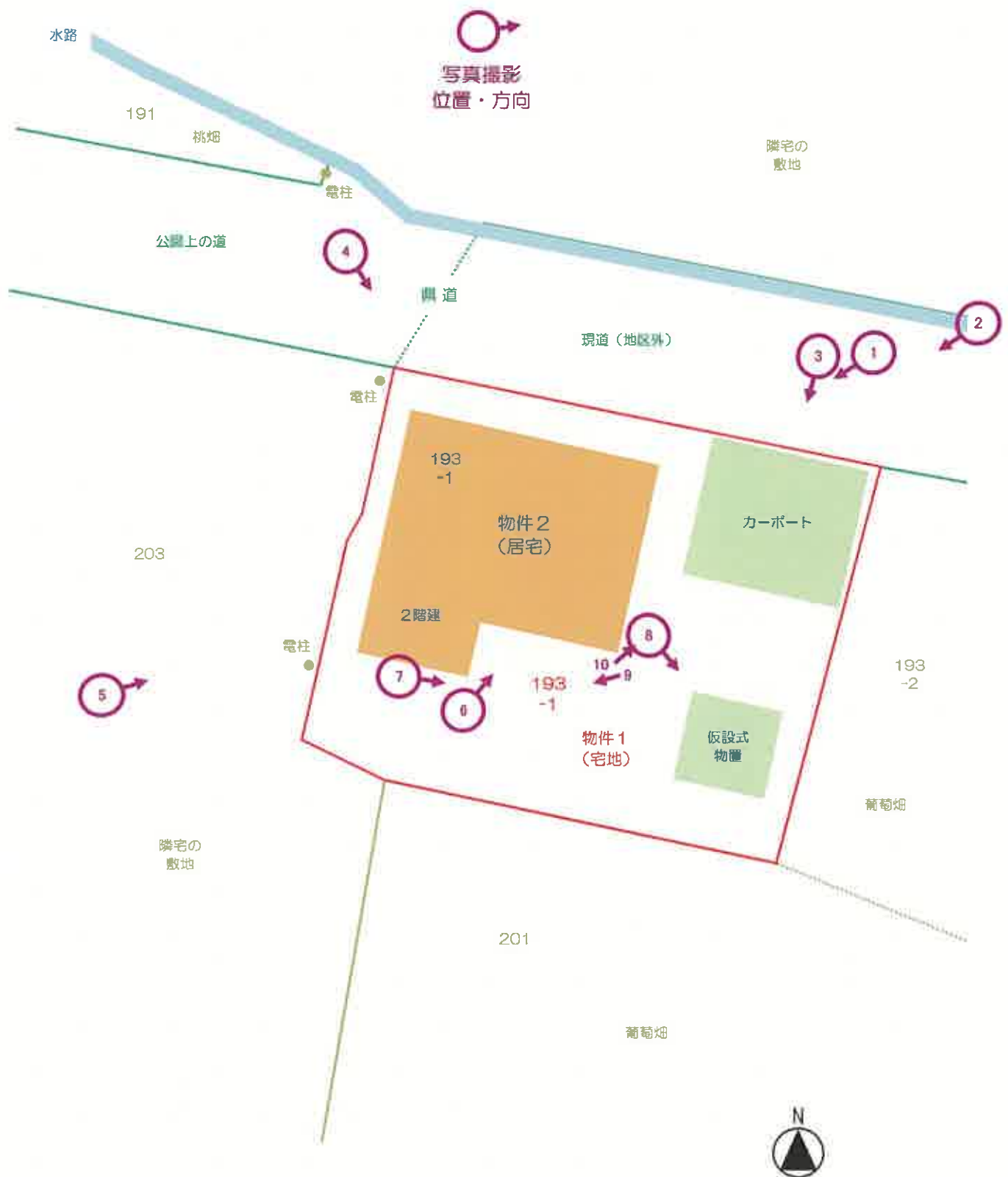
A3判をA4判に縮小

(長瀬 納)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

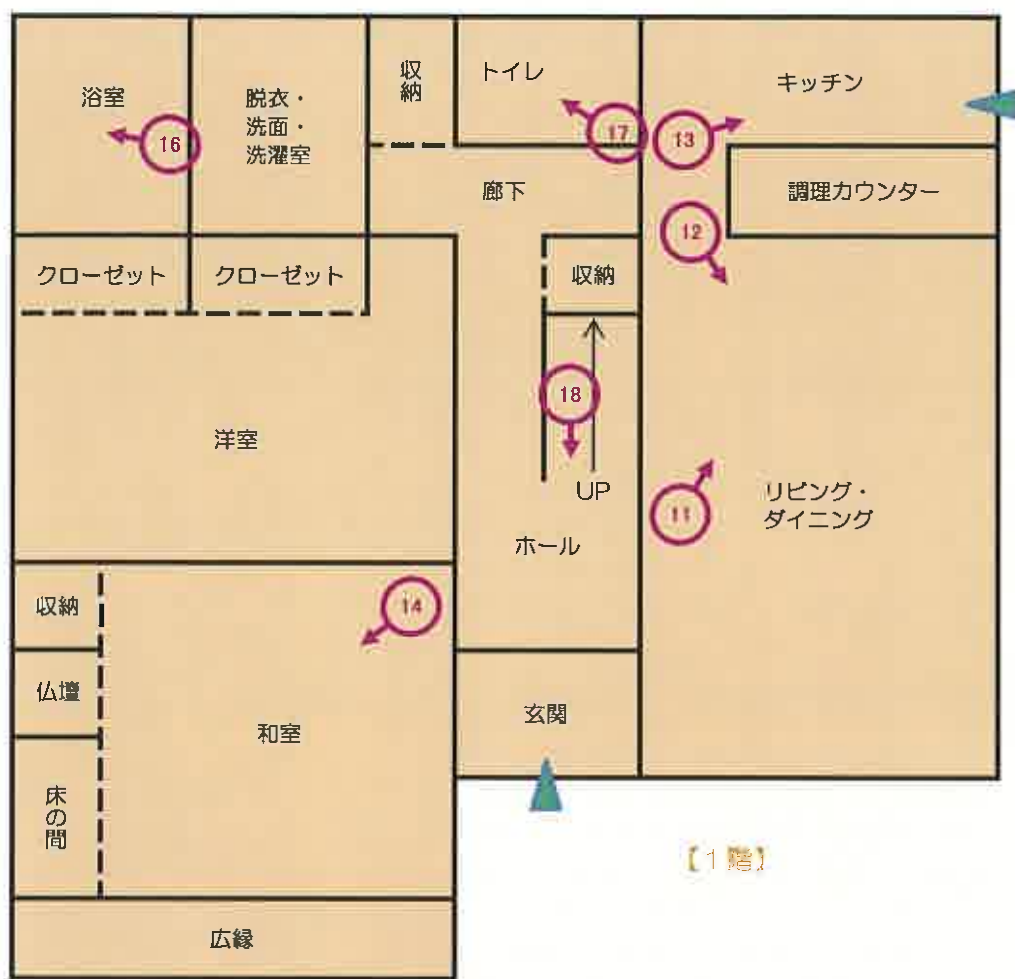
請求番号: 53-1

土地建物位置概略図

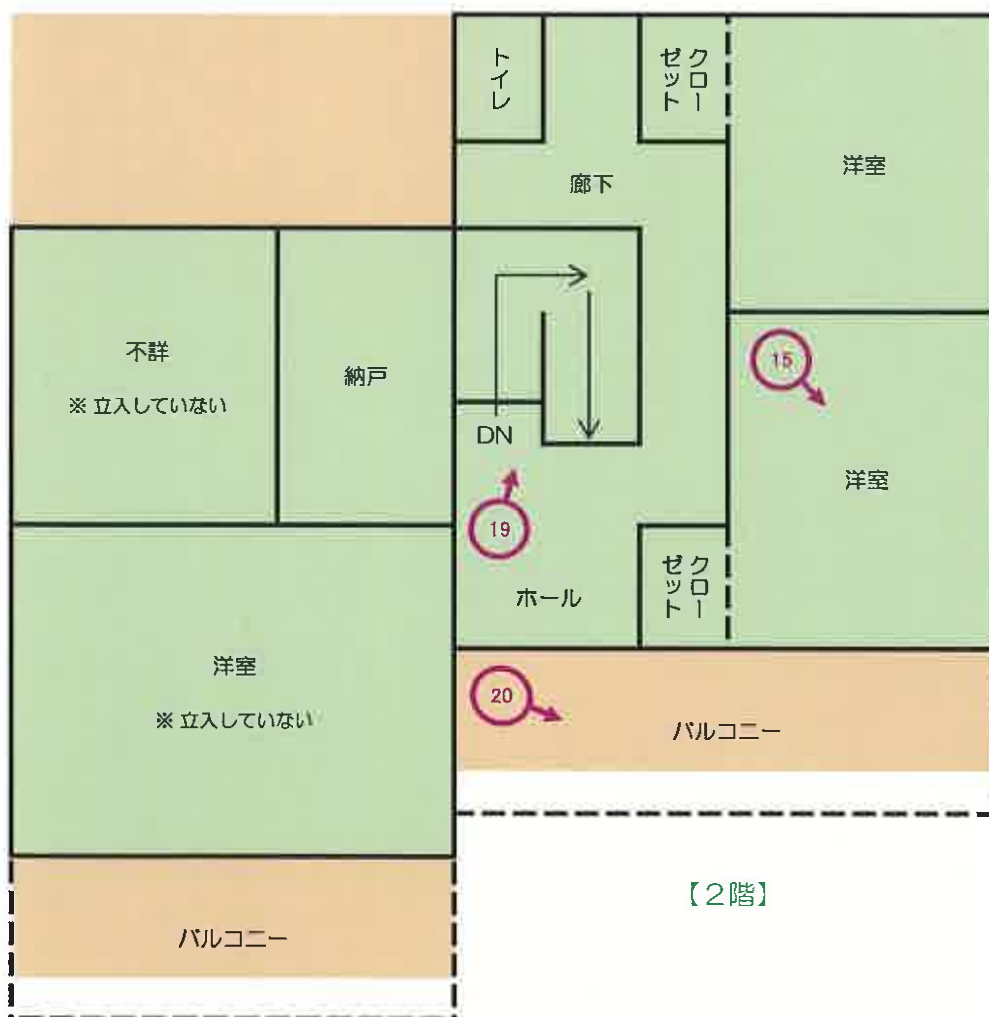


【 申立外の近隣地 (4 筆) を表示 】

間取図（物件2）



写真撮影
位置・方向



1



本件建物の県道側近景

2



本件物件の県道側全景

3



カーポート等の状況（左端は 隣接する葡萄畑（193-2））

4



本件建物の県道側近景（電柱より右側は 隣地（203））

本件物件の横側全貌（手前の砂利敷は隣地（203））

5



隣地上の物置

6



玄関ポーチ

7



敷地内の状況

8



敷地内の仮設式物置（構築物）

9



敷地内の状況

10



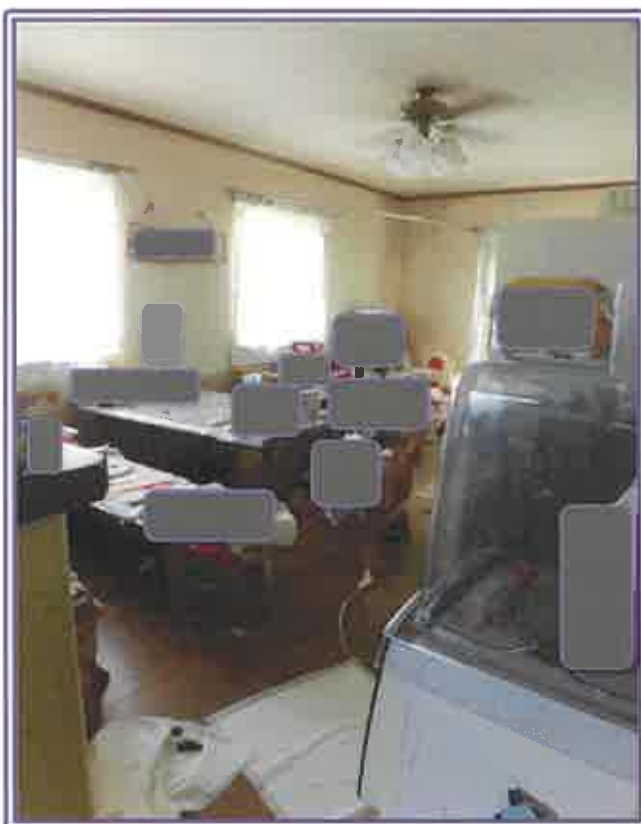
隣地内の状況

1階 ダイニング

11



12



1階 ダイニング（手前）・リビング（奥）

1階 キッチン

13



14



1階 和室

2階 洋室

15



16



1階 浴室

1階トイレ

17



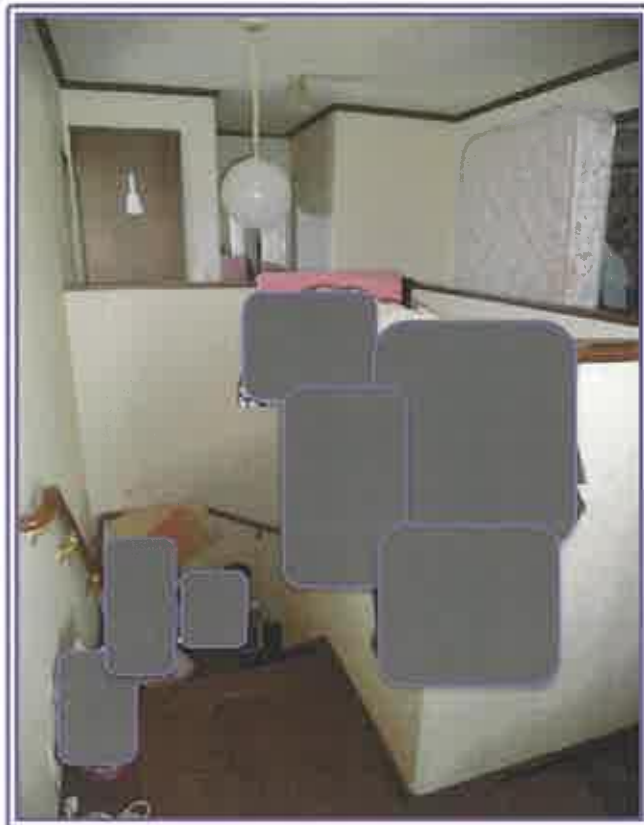
18



1階 玄関ホール

2階 階段ホール

19



20



2階 バルコニー

令和 7年（ケ）第 55号
令和 7年 7月 1日 現地調査
令和 7年 7月28日 評 価
(甲(競)第25211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 5,000,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,850,000円
物件2（建物）	金 3,150,000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。
- ⑥ 物件2について一部内覧が出来ない部屋があった。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番目積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
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 目 録

1 所 在 笛吹市一宮町北都塚字八ノ坪

地 番 193番1

地 目 宅地

地 積 326.92平方メートル

2 所 在 笛吹市一宮町北都塚字八ノ坪 193番地1

家屋 番号 193番1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 94.37平方メートル
2階 69.31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「山梨市」駅の略南方経路約4.3kmに所在する。	
付 近 の 状 況	県道田中勝沼線沿いに農地も多く残る中に画地規模の大きな古くからの住宅が散在する住宅地域。	
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	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% ない。 周知の埋蔵文化財包蔵地「中尾条里遺跡」の指定がある。
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模: 326.92㎡ 間口: 約20m 奥行: 約16.5m 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は北側が幅員約6.5mの舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する。)に略等高～約0.5m高く接面する。	
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1の北東角にカーポート、南東角に物置(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12年5月17日新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構造 木造セメント瓦葺2階建 屋根 瓦 外壁 サイディング張り 内壁 クロス貼り外 天井 クロス貼り外 床 フローリング・畳外 設備 浴室・トイレ その他 太陽光発電設備・電気給湯設備・IHクッキングヒーター等が付帯する電化住宅。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
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、経年相応の物理的減価がある。 室内で犬が飼育されており、1階リビングルームの床の損耗が激しい。 建物内に荷物等が散乱しており、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	21,000	1.00	326.92	1.00	1.00	6,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笛吹(県)-12

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,700\text{円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/74 \div 21,000\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.1%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の系統・連続性▼5% 幅員▼3%)

環境条件(画地規模▼20%)

(条件内は総和、条件間には相乗積)

イ 個別格差 : 必要ない。

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	163.68	0.05	1.00	1,470,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 163.68㎡

- 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5%と査定した。
- エ 市場性修正 : 必要ない。

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	6,870,000	0.55	法定地上権	3,780,000

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	6,870,000	-3,780,000	1.00	0.60	1.00	1,850,000
2	1,470,000	+3,780,000	1.00	0.60	1.00	3,150,000
一括価格(合計)						5,000,000

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)-12

所 在：笛吹市一宮町北都塚字前河原479番

地 目：宅地

価 格：15,700円/㎡

位 置：J R 中央本線「山梨市」駅の略南方経路約4.4km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：1,162㎡

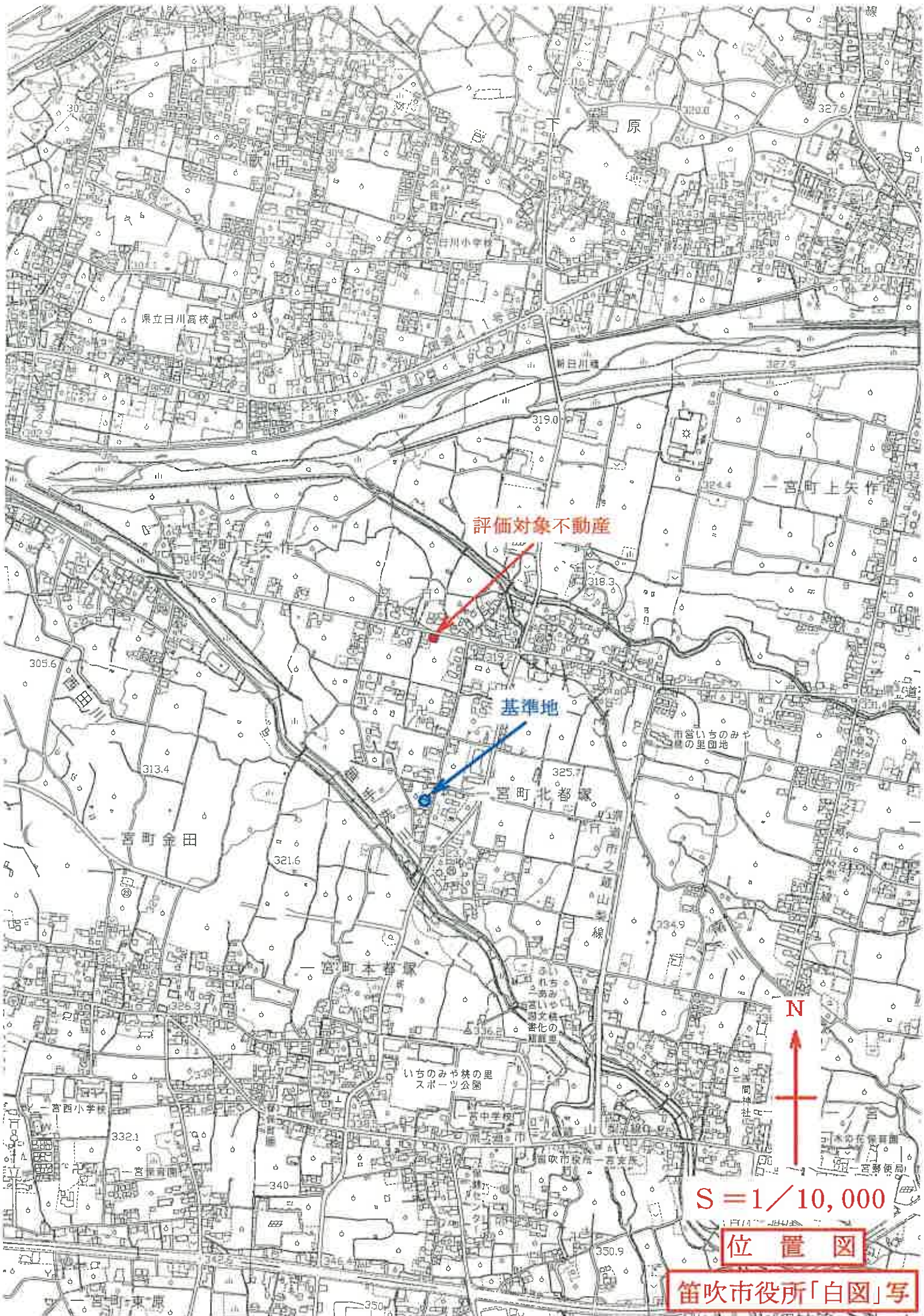
供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側が幅員約3.7m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：周囲に果樹畑が多い農家住宅を中心とする住宅地域

以 上



評価対象不動産

基準地

N

S = 1/10,000

位置図

笛吹市役所「白図」写



第14条地図写

登記年月日：平成12年6月2日

407738

各階平面図

家屋番号

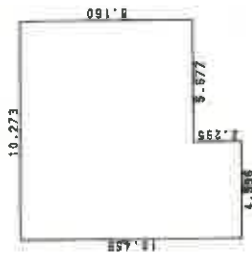
193番1

建物各階平面図

建物の所在

山梨県北都賀郡八ノ坪193番地1

1階

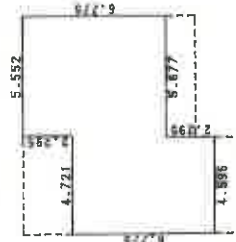


求積表

$10.273 \times 8.160 = 83.8277$
 $4.596 \times 2.295 = 10.5478$
計 94.3755

床面積 94.37[㎡]

2階



求積表

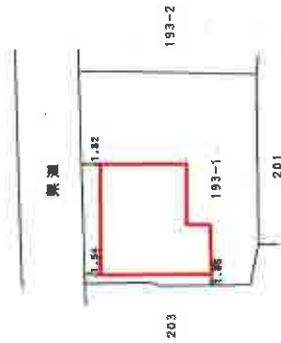
$5.552 \times 2.295 = 12.7418$
 $10.273 \times 4.480 = 46.0230$
 $4.596 \times 2.295 = 10.5478$
計 69.3126

床面積 69.31[㎡]

平成12年6月2日 登記



真北



(日積量12)

(宗源地)

作製者

士屋家屋

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)

A4判に71%縮小

建物図面写