

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	4,750,000 3,800,000	一括	950,000	55,704	10,488
1	1,850,000				
2	2,900,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山梨市大野字高畑 |
| | 地 番 | 1985 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.36 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市大野字高畑 1985 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1985 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 80.73 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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 | 山梨市大野字高畑 |
| | 地 番 | 1985番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市大野字高畑 1985番地3 |
| | 家屋 番号 | 1985番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.73平方メートル
2階 44.71平方メートル |

令和6年(ケ)第149号

令和 7年 2月14日受理

令和 7年 3月13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 | 山梨市大野字高畑 |
| | 地 番 | 1985 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.36 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市大野字高畑 1985 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1985 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 80.73 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |

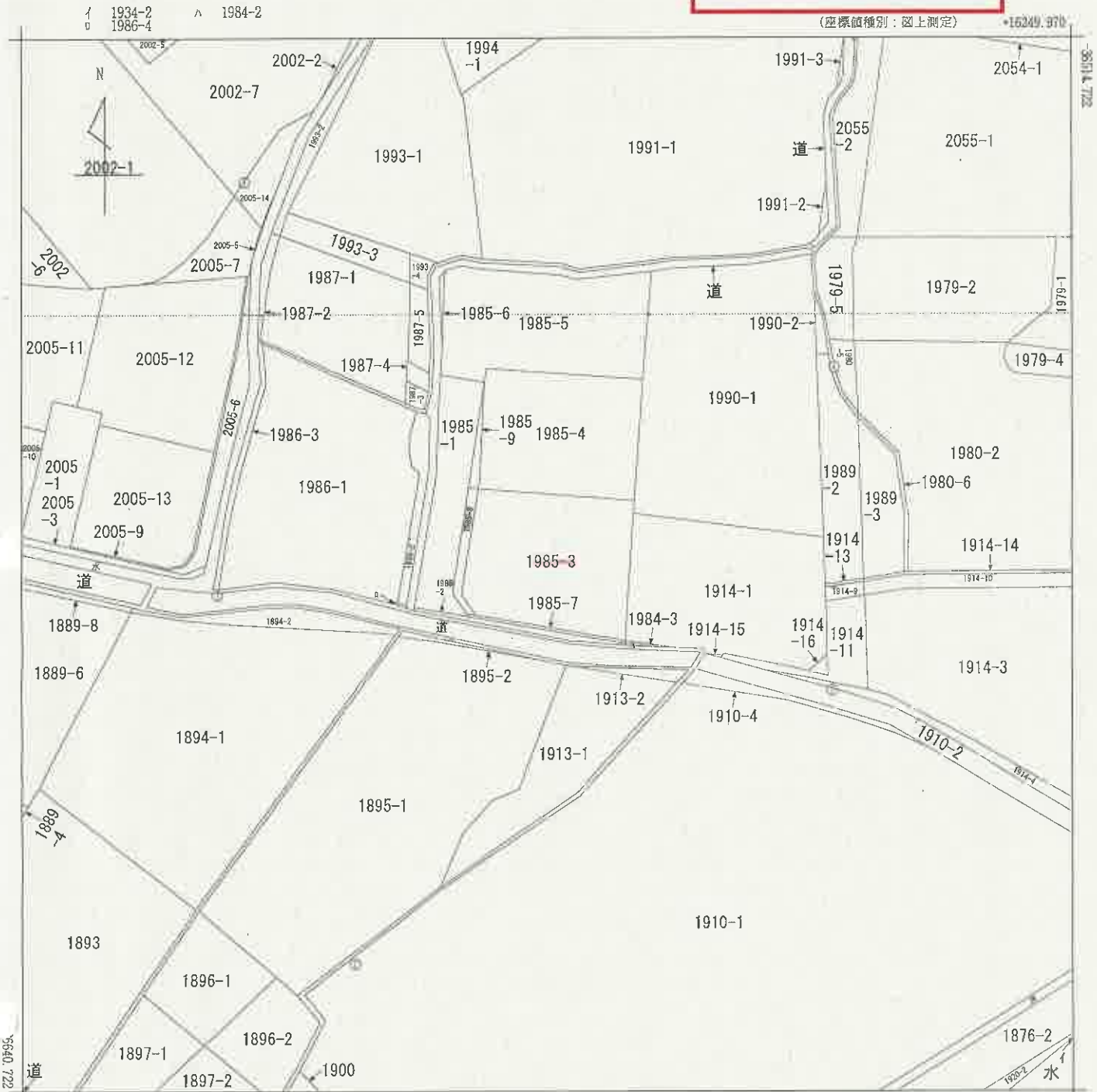


不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨市大野 1985 番地 3		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (●A●●) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 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。		
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 10 年 1 月 (登記上の表示) 建築 2 通電はされていたが、止水状態であり、室内には、平成 30 年 9 月のカレンダーが掲示されたままになっている。その頃に他所に転居したと推察されるが郵便物の確認等のために、時折は帰宅している状況も窺われた。 保守管理状況は劣っており、室内外には大量の残置 (遺棄) 物がそのままになっている。クロスや床などの汚れも散見される。 第三者が現住している外形も現認できず、上記の状況等から、所有者が大量の目的外動産を残置した空家状態のままで占有しているものと認めた。		
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		

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月25日 (火) 14:00-15:00	物件所在地 (1回目)	現地確認 (空家状態), 室外写真撮影 現況調査期日等通知 (差置)
7年2月27日 (木) 14:00-14:20	甲府地方法務局	登記事項証明書交付申請 (窓口)
7年3月6日 (木) 15:00-16:30	物件所在地 (2回目)	現況調査 (空家状態・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 3月 6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, 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小



(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(touhokuta)heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大野

請 求 部 分	所 在	山梨市大野字高畑				地 番	1985番3			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	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	昭和54年1月			備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年10月1日			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。

令和6年12月25日
甲府地方務局

請求番号：55-1
(1/1)

登記官

(4 枚目)

登記年月日：平成10年1月28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6年12月25日

甲府地方方法務局

登記官

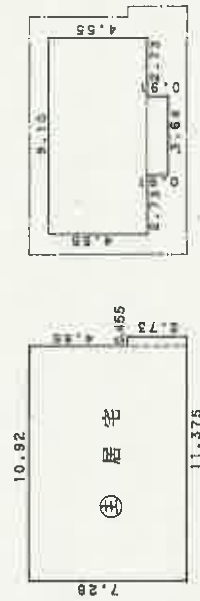
(5 枚目)

各 階 平 面 図

家屋番号 1985 番 3

建物の所在 山梨市大野字高畑1985番地3

平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記



1 階

2 階

㊦ 居 宅

1 階 7.28 X 10.92 = 79.49760
2.73 X 0.455 = 1.24215
計 80.73975 ㎡

2 階 4.55 X 9.10 = 41.40500
0.91 X 3.64 = 3.31240
計 44.71740 ㎡

(白 黒 縮 小 1/2)

(黒 縮 小 1/500)

作 製 者

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

縮 尺 1/250

申 請 人

建 物 主

縮 尺 1/500

建 物 各 階 平 面 図

A3判をA4判に縮小

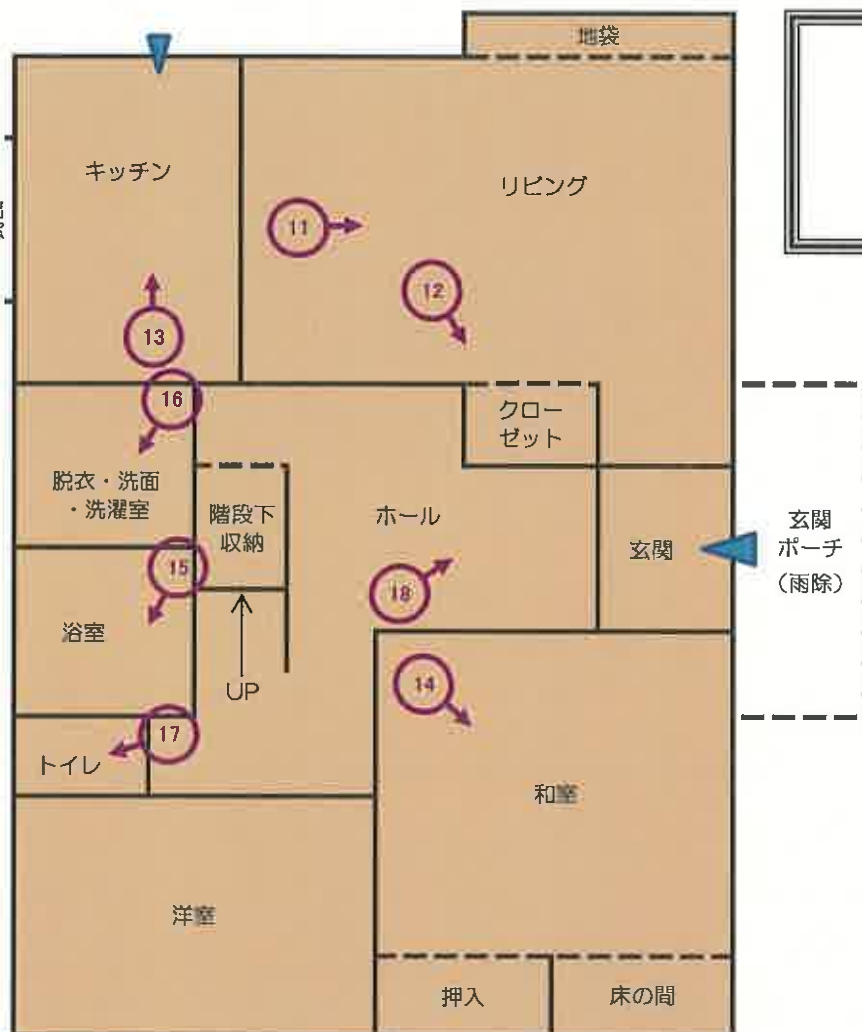
土地建物位置概略図



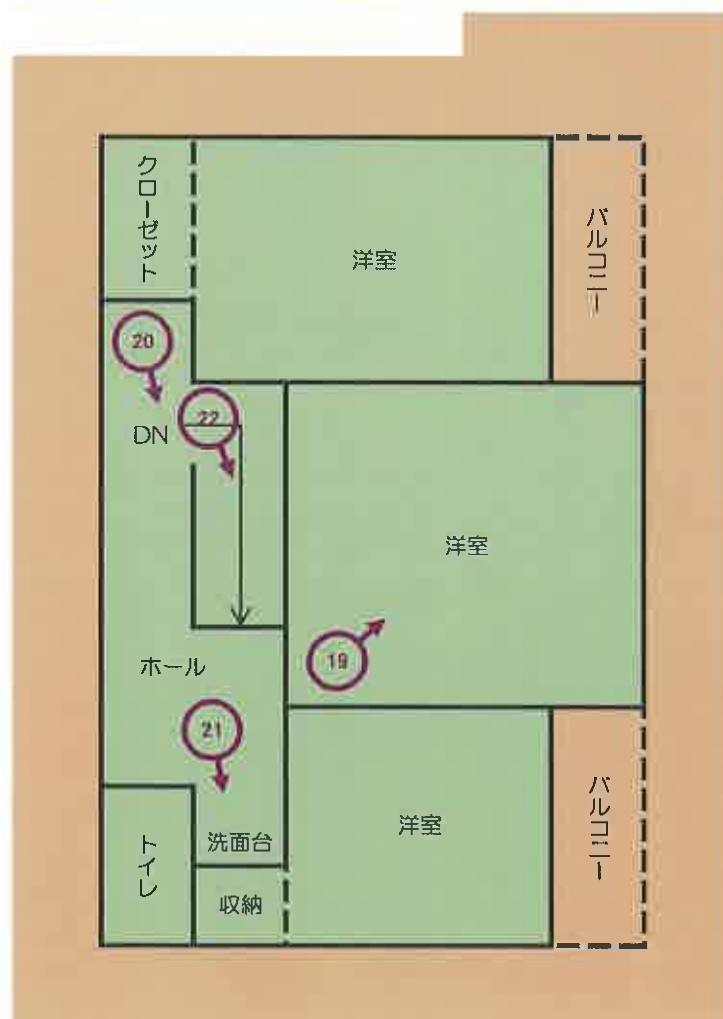
※水曜はいずれも暗黙

間取図
(物件2)

【1階】



【2階】



写真撮影
位置・方向

(7 枚目)

1



本件居宅の 南西側近景

2



本件居宅の 南東側近景

3



敷地内の状況



本件居宅の 北西側近景

4



本件居宅の 西側近景

5



接道状況

6



接道状況

7



接道状況

8



本件居宅の 正面近景

9



敷地内の状況

10



敷地内の状況

11



1階リビング

12



1階リビング

13



1階 キッチン

14



1階 和室

1階 浴室

15



16



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階トイレ

17



18



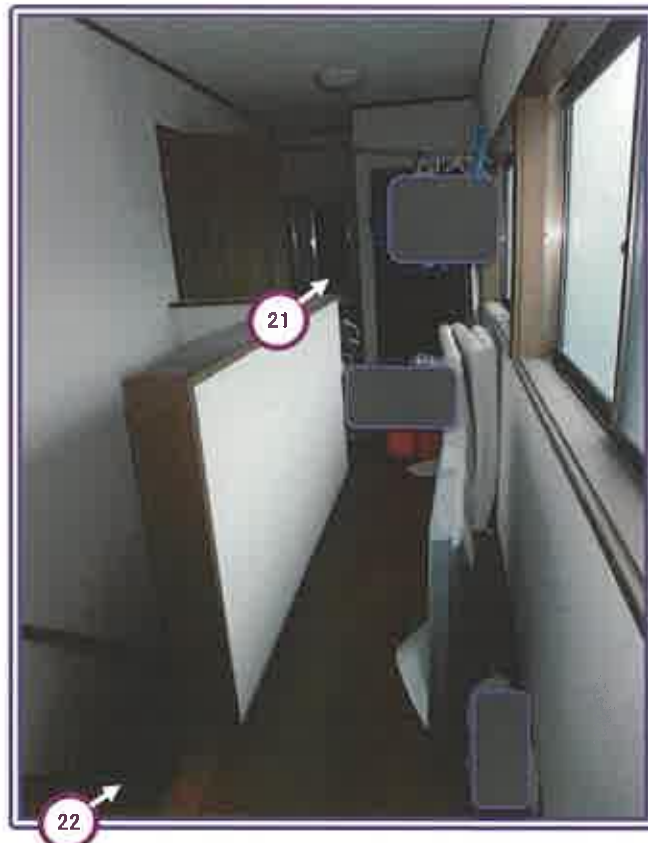
1階 玄関ホール

2階 洋室

19



20



2階 ホール

2階 洗面台

21



22



2階 階段

令和 6年（ケ）第 149号
令和 7年 3月 6日 現地調査
令和 7年 3月13日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 7 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 8 5 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 9 0 0, 0 0 0 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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却(民事執行法73条)の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また、物件2の価格は当該敷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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	山梨市大野字高畑 1985番3 宅地 301.36㎡	
2	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	山梨市大野字高畑1985番地3 1985番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 80.73㎡ 2階 44.71㎡ 延床面積 125.44㎡	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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」駅南方道路距離約2.1km	
付 近 の 状 況	戸建住宅地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 そ の 他	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200% 想定最大浸水深0.5m～3.0m
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1 地積 : 301.36㎡ 間口 : 約18m 奥行 : 約16m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	
接 面 道 路	南側幅員約3.5m舗装の市道11036号線(建築基準法第42条2項) 西側幅員約7m舗装の市道11016号線(建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1は物件2の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道	
特 記 事 項		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
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10年 1月27日新築 経過年数 約27.1年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル 内壁 クロスほか 天井 クロスほか 床 フローリングほか
床面積（現況）	1階 80.73㎡ 2階 44.71㎡ 計 125.44㎡
現況用途等	居宅
品 等	中位
保守管理の状態	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	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	25,400	0.91	301.36	1.00		6,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山梨(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/130 = 25,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.03%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件(周辺土地利用+30)

イ 個別格差：街路条件(幅員△10)画地条件(角地+1)

格差の相乗積 $(100\%-10\%) \times (100\%+1\%) \approx 91\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

② 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	160,000	125.44		0.05	1.00	1,000,000

ア 再調達原価：160,000円/㎡

イ 現況延床面積：125.44㎡

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) $ア \times イ = ウ$
1	6,970,000	0.55 法定地上権	3,830,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) $ア \pm イ = ウ$	構成比
1	6,970,000	-3,830,000	3,140,000	39
2	1,000,000	+3,830,000	4,830,000	61
合計	7,970,000		7,970,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

新規に賃貸借に供することを想定し、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
360,300	1.00	15.0%	1.00	2,400,000

*総収益

建物の種類、建築年、維持管理の状況、敷地の規模等に留意し、月額支払賃料30,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$30,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 360,000\text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$30,000\text{円} \times 1\text{ヶ月} \times 1\% = 300\text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 360,300\text{円}$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

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 減価率 イ	試算価格 (円) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	7,970,000	1.00	7,970,000
② 収益価格	—	—	2,400,000
③ 調整後の価格			7,910,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を採用し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等に乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 実額 エ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ - エ = オ$
7,910,000	1.00	0.60	0	4,750,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場性修正率 : 0.60

エ その他の控除 : 必要なし

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)に乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) $ア \times イ$
1	4,750,000	39%	1,850,000
2	4,750,000	61%	2,900,000
一括価格(合計)			4,750,000

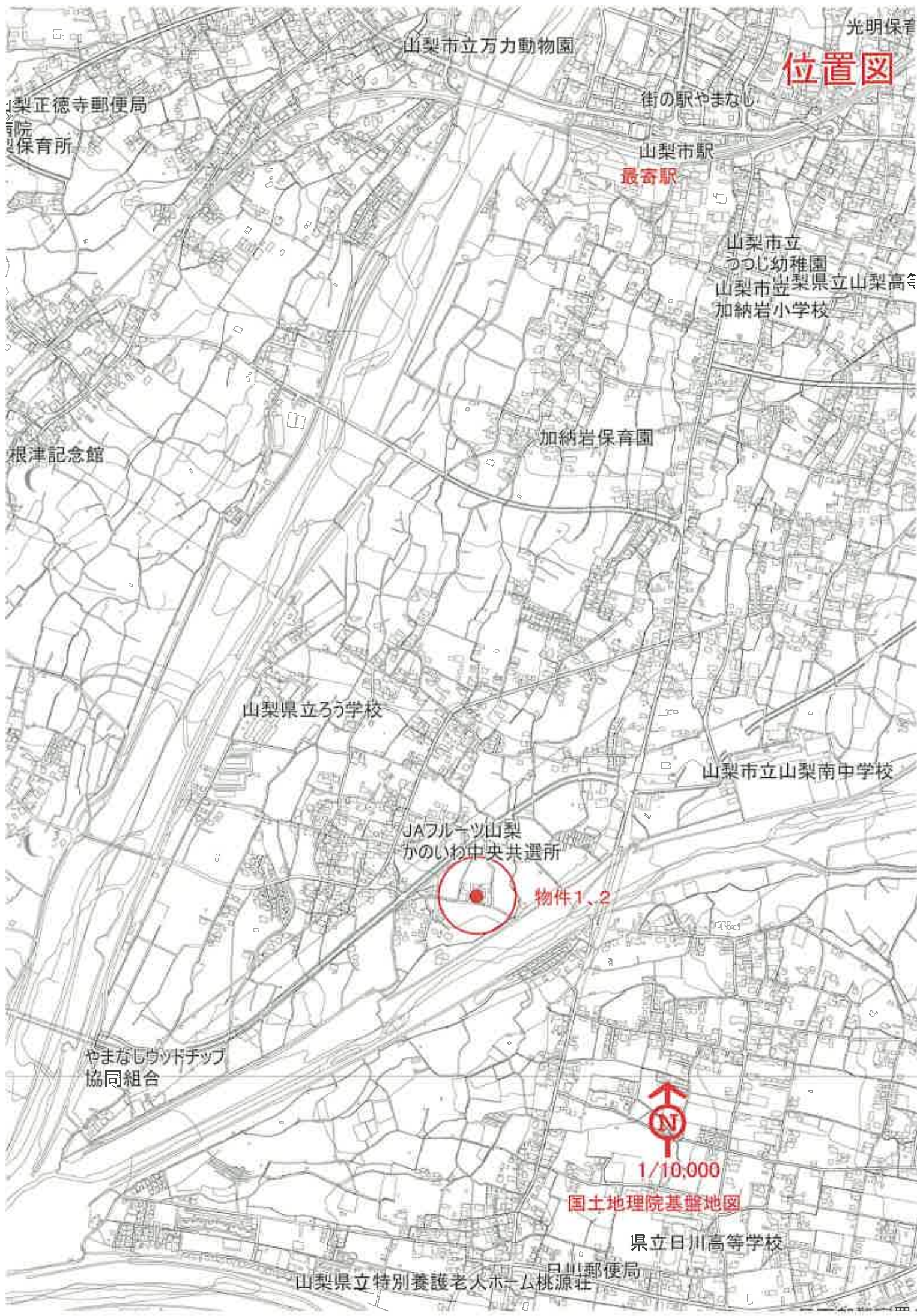
第6 参考価格資料

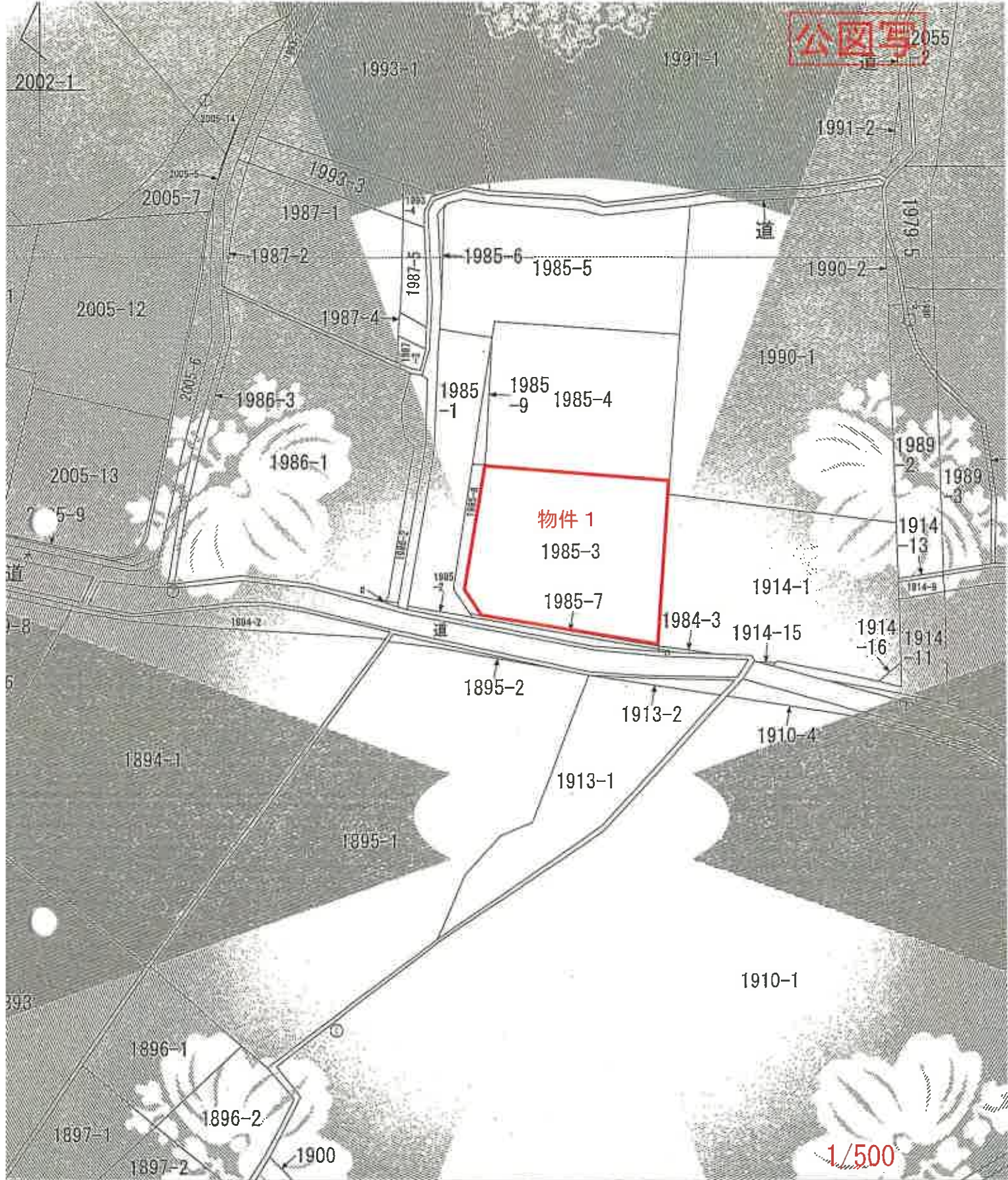
1 地価調査価格 山梨(県)-4

所在地 在：山梨市下神内川字大番匠35番5
地目 目：宅地
価格 格：33,100円／ m^2 (対前年変動率 -0.3%)
位置 置：J R 中央本線「山梨市」駅1.1km
価格時点 点：令和 6年 7月 1日
地積 積：496 m^2
供給処理施設 設：水道、下水
接面街路 路：北東5m市道
用途指定等 等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

以 上

位置図





1/500

(座標値種別 図上測定)
省国土地院が公表した座標補正パラメータ (tohokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し

在	山梨市大野字高畑	地番	1885番3
---	----------	----	--------

登記年月日 平成10年 月 日

これは図面に記載され、
令和6年12月25日

申請地方自治体

YDCC

各階平面図 02000525

建物各階平面図

1985 番 3

所在地 山梨市大野町南町 9-8 番地3

作成 〇〇〇〇〇〇〇〇



1 階

2 階

③ 居住

1 階 $7.29 \times 10.92 = 79.49760$
 $2.73 \times 0.456 = 1.24215$
計 80.73975

2 階 $1.55 \times 9.10 = 14.105$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
計 17.4174

計 80.73

計 17.42

500

(単位: ㎡)

山梨県国土建設部 建築課

請求番号: 55-2

YDCC