

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,500,000 6,800,000	一括	1,700,000	110,132	0
1	1,250,000				
2	7,250,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 笛吹市御坂町国衙字堀ノ内 |
| | 地 番 | 50番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市御坂町国衙字堀ノ内 50番地3 |
| | 家屋 番号 | 50番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル
2階 50.22平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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 | 笛吹市御坂町国衙字堀ノ内 |
| | 地 番 | 50番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市御坂町国衙字堀ノ内 50番地3 |
| | 家屋 番号 | 50番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル
2階 50.22平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 5 8 号

令和 7 年 6 月 2 5 日受理
令和 7 年 9 月 5 日提出

現況調査報告書

甲 府 地 方 裁 判 所
執行官 長谷川 毅 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

総 丁 数
31 枚

物 件 目 録

- 1 所 在 笛吹市御坂町国衙字堀ノ内
地 番 50 番 3
地 目 宅地
地 積 212.07 平方メートル
- 2 所 在 笛吹市御坂町国衙字堀ノ内 50 番地 3
家屋 番号 50 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
2 階 50.22 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県笛吹市御坂町国衛50番地3		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 公衆用道路（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 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地の上に、主に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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（空き家）として管理し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	令和2年 2月建築（登記記録上）		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 接道関係は、写真11ないし14のとおり。本件土地の境界付近は、土留めやフェンスで区画されており、境界標（写真19ないし23参照）も設置されている。本件土地（高）と西側隣地（地番50番2）（低）との間に、若干の高低差が認められるが、南側へ向かうにつれて高低差は解消される。その余の周辺地とは、概ね、等高である（以上、写真11ないし18参照）。その他、駐車スペースの一部にコンクリートが打たれており、その余は、概ね、砂利が敷かれている（写真9、10等参照）。
- 2 本件土地上に、本件所有者が設置したものと推察される物置（定着性なし）が存在する（写真5、7参照）。
- 3 本件建物に、高効率ガス給湯設備が設置されている（写真8参照）。
- 4 本件建物の玄関付近に設置されている郵便受け内に、本件所有者宛ての郵便物が複数存在した。また、本件建物内は、ソファーやコタツ、（食器）棚、（洋服）タンス、ベッドフレーム、マットレスといった少量の家財道具や衣類、寝具、その他の雑貨類が残置されていた。なお、電気及びガスの供給は停止され、蛇口を捻っても水は出なかった。一方、第三者が占有している物的状況は現認できなかった。
上記の状況及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、本件所有者が管理し、占有する居室（空き室）であると認定した。
- 5 本件土地に近接し、通路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
23番2	公衆用道路	35㎡	東八代郡御坂町 （登記記録上）
50番4	公衆用道路	16㎡	笛吹市
50番5	公衆用道路	44㎡	笛吹市

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣住民	1 ●A●●さんは、以前、本件建物に夫婦で住んでいました。 2 令和7年4月頃からだったと思いますが、本件建物には誰も住んでいないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月10日(木)	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 8月 7日(木) 14:15-15:25	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影 近隣住民から聴取
7年 8月19日(火) 14:00-14:20	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 ＜評価人同行＞
7年 9月 3日(水) 9:30-10:45	物件所在地 (3回目)	現況調査(全戸不在), 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 8月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、臨場した解錠技術者に対し、次回、解錠調査ができるように準備を依頼した。

■ 令和 7年 9月 3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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+13982.203

-40165.912



+13857.203

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

御坂町国衙

請求部	所在	笛吹市御坂町国衙字堀ノ内					地番	50番3		
出力尺縮	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年5月21日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M58132

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：令和2年8月24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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年5月21日

東京法務局立川出張所

登記官

(6 枚目)

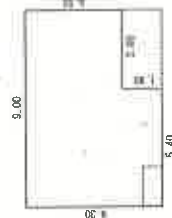
建物図面
各階平面図家屋番号
50番3建物の所在
笛吹市御坂町国衙字堀ノ内 50番地3

1 階

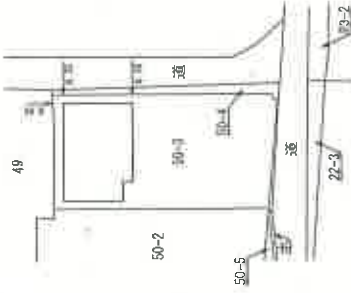


7.20×6.30	$= 45.3600$
1.80×5.40	$= 9.7200$
合計	55.0800
床面積	55.08 m ²

2 階



5.40×6.30	$= 34.0200$
3.60×4.50	$= 16.2000$
合計	50.2200
床面積	50.22 m ²



作成者

縮尺
1/250

(平成)

申請人

縮尺
1/500

土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向



□ 高効率ガス給湯設備

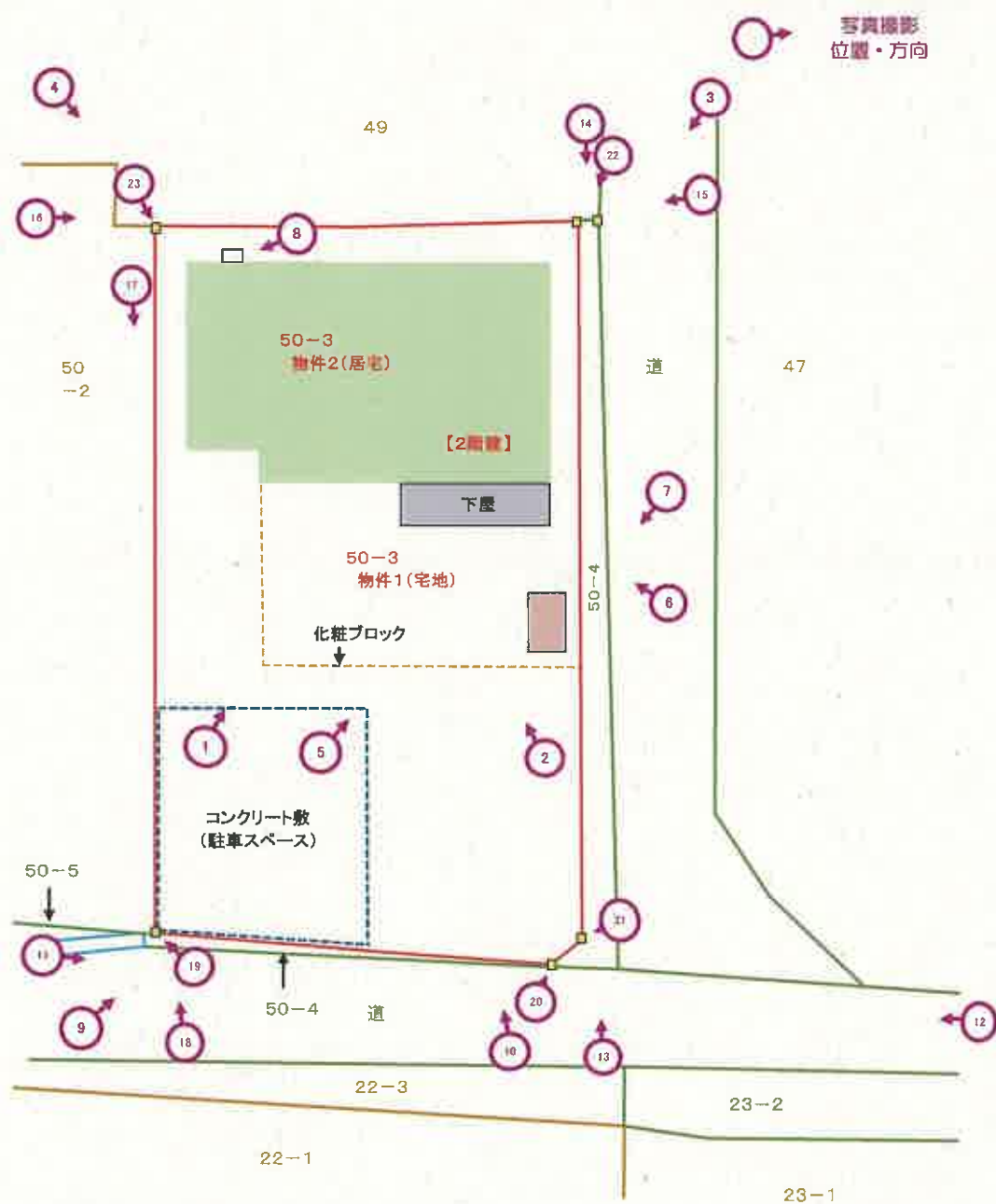
■ 物置(定着性なし)

□ 境界標

【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】



土地建物位置概略図



□ 高効率ガス給湯設備

■ 物置(定着性なし)

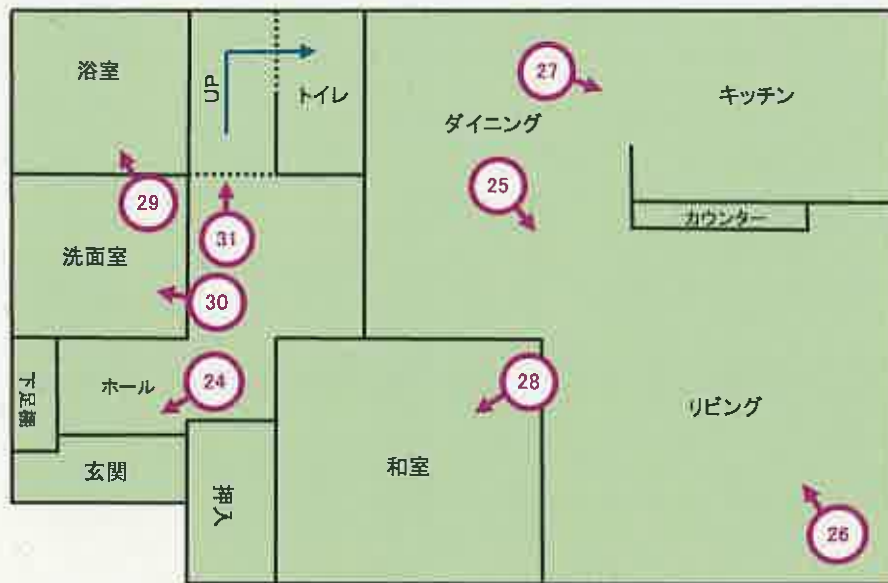
□ 境界標



【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向

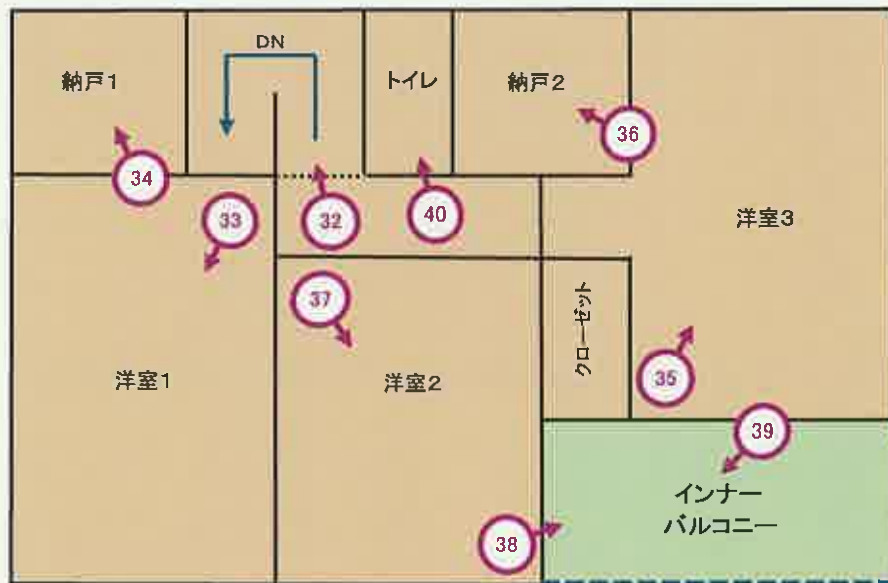


【1階】

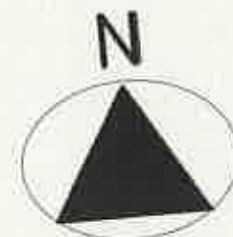


間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



【2階】



（ 10 枚目 ）

物件2(居宅)

1



物件2(居宅)

2



3

物件2(居宅)

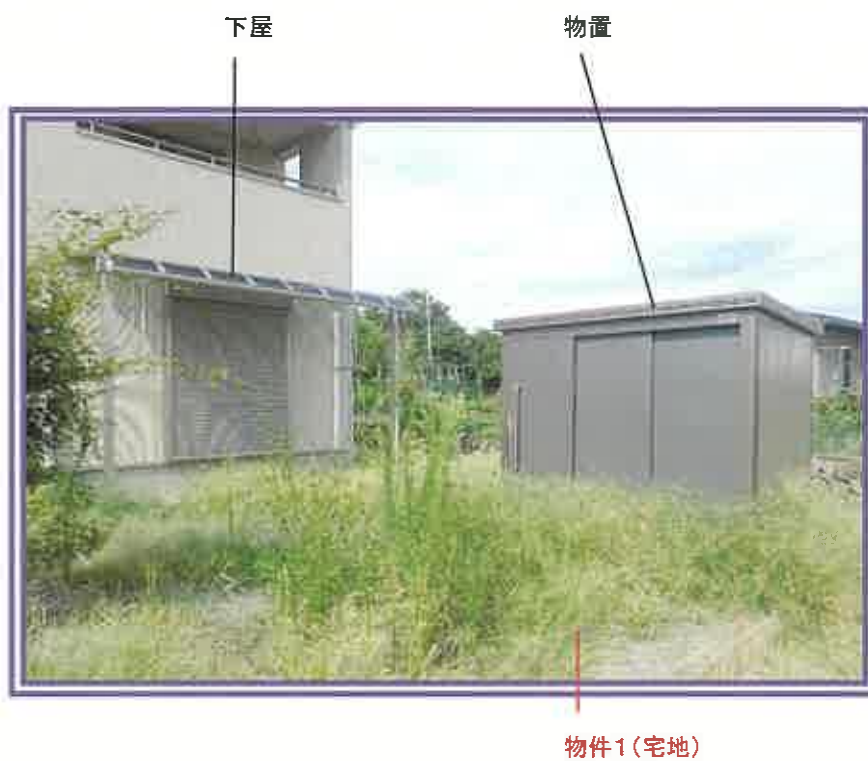


4

物件2(居宅)



5



6



7



物置

物件1(宅地)

8



高効率ガス給湯設備及びその周辺を撮影したもの

9



コンクリート敷の駐車スペース及びその周辺を撮影したもの

10



砂利敷の駐車スペース及びその周辺を撮影したもの

11



物件1(宅地)

接道関係

12



物件1(宅地)

接道関係

13

物件1(宅地)



接道関係

14

物件1(宅地)



接道関係

15

物件1(宅地)

北側隣地
(49)



16

北側隣地
(49)

物件1(宅地)



西側隣地
(50-2)

17



物件1(宅地)

西側隣地
(50-2)

18



西側隣地
(50-2)

物件1(宅地)

19

西側隣地
(50-2)

物件1(宅地)



境界標

20

物件1(宅地)

境界標



21



境界標

22



北側隣地
(49)付近

23



24



玄関

25



ダイニングから、リビング方向を撮影したもの

26



リビングから、ダイニング方向を撮影したもの

27



キッチン

28



和室

29



浴室

30



洗面室

31



1階から、階段方向を撮影したもの

32



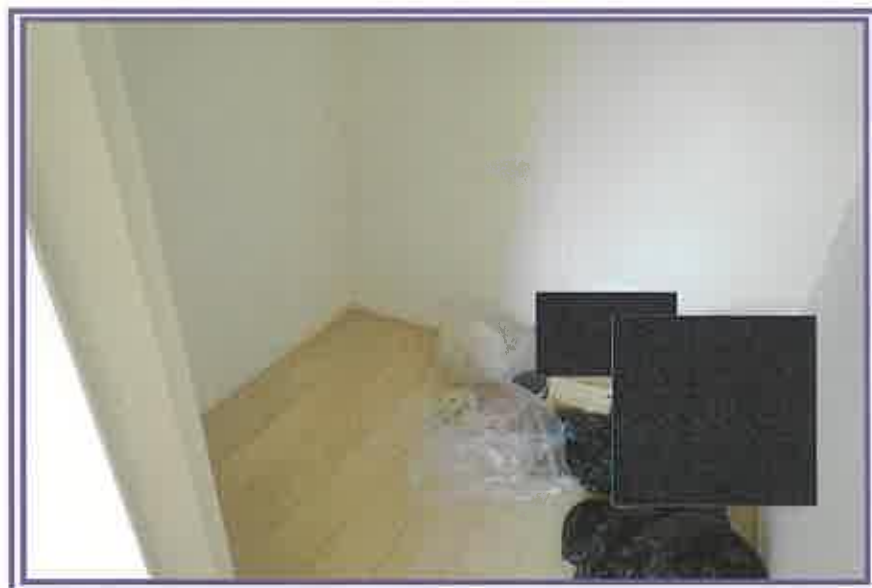
2階から、階段方向を撮影したもの

33



洋室1

34



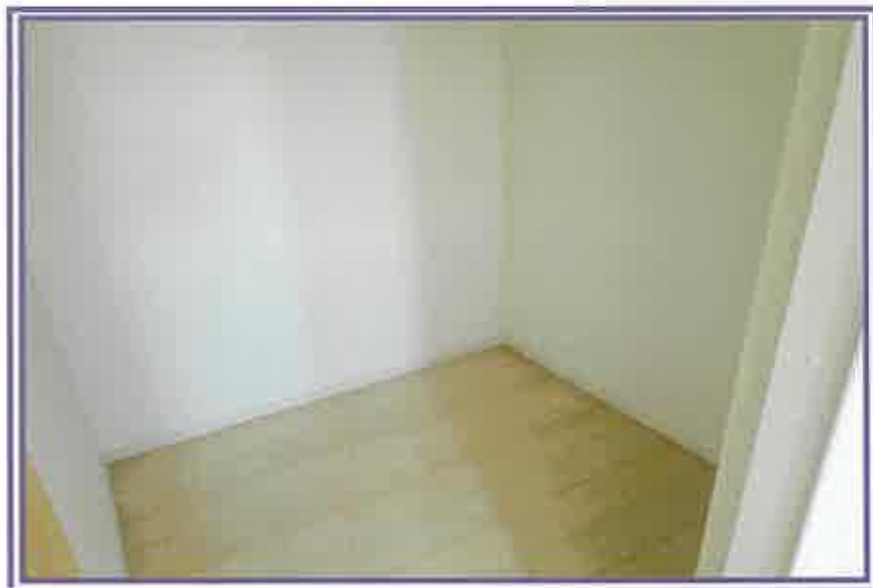
納戸1

35



洋室3

36



納戸2

37



洋室2

38



インナーバルコニー

39



インナーバルコニー

40



トイレ(2階)

令和 7年（ケ）第 58号
令和 7年 9月 3日 現地調査
令和 7年 9月10日 評 価
（甲（競）第25212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 8, 500, 000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 250, 000 円
物件2（建物）	金 7, 250, 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	在番目積 物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積 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 | 笛吹市御坂町国衙字堀ノ内 |
| | 地 番 | 50 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.07 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市御坂町国衙字堀ノ内 50 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 50 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.08 平方メートル
2 階 50.22 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」駅の南東方経路約3.3kmに所在する。	
付 近 の 状 況	画地規模の大きな古くからの住宅のほか、近時分譲戸建住宅も見られる農地も多く残る住宅地域。	
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「半行寺遺跡」の指定がある。
画 地 条 件 （規模，形状等）	規模：212.07㎡ 間口：約10m 奥行：約20m 形状：略長方形 地勢：平坦 接面道路との関係：角地	
接 面 道 路	物件1は南側が幅員約4.2m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ほか、東側が幅員約3.2mの未舗装道路(建築基準法第42条第2項に該当する。※)に略等高に接面する。 ※既にセットバック済み(地番50番4)と思われる。	
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の中央東側に可動式の物置がある。	

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) 令和 2年 2月18日新築 経過年数 約5.5年 経済的残存耐用年数 約18.5年
仕 様	構造 木造スレートぶき2階建 屋根 スレート 外壁 サイディング張り 内壁 クロス貼り 天井 クロス貼り 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。
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5年超で、経年相応の物理的減価がある。現在空き家状態にあり、家具等が残置されている。
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	20,600	1.06	212.07	1.00	1.00	4,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 笛吹-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/102 \times 100/97 \approx 20,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.12%

◇標準化補正: 画地条件(方位+2%)

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統連続性▼3%)

イ 個別格差 : 画地条件(方位+5% 角地+1%) (相乗積)

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	105.30	0.503	1.00	9,530,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積: 105.30㎡

ウ 現価率 : 経過年数約5.5年、経済的全耐用年数24年
 残価率5.0%とした定率法(50.3%)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおりに査定した。

・現価率=50.3%×(100%-0%)=50.3%

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	4,630,000	0.55	法定地上権	2,550,000

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	4,630,000	-2,550,000	1.00	0.60	1.00	1,250,000
2	9,530,000	+2,550,000	1.00	0.60	1.00	7,250,000
一括価格(合計)						8,500,000

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 地価公示価格 笛吹-6

所 在：笛吹市御坂町成田字南畑613番5

地 目：宅地

価 格：20,600円/㎡

位 置：J R 中央本線「石和温泉」駅の南東方経路約3.8km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：212㎡

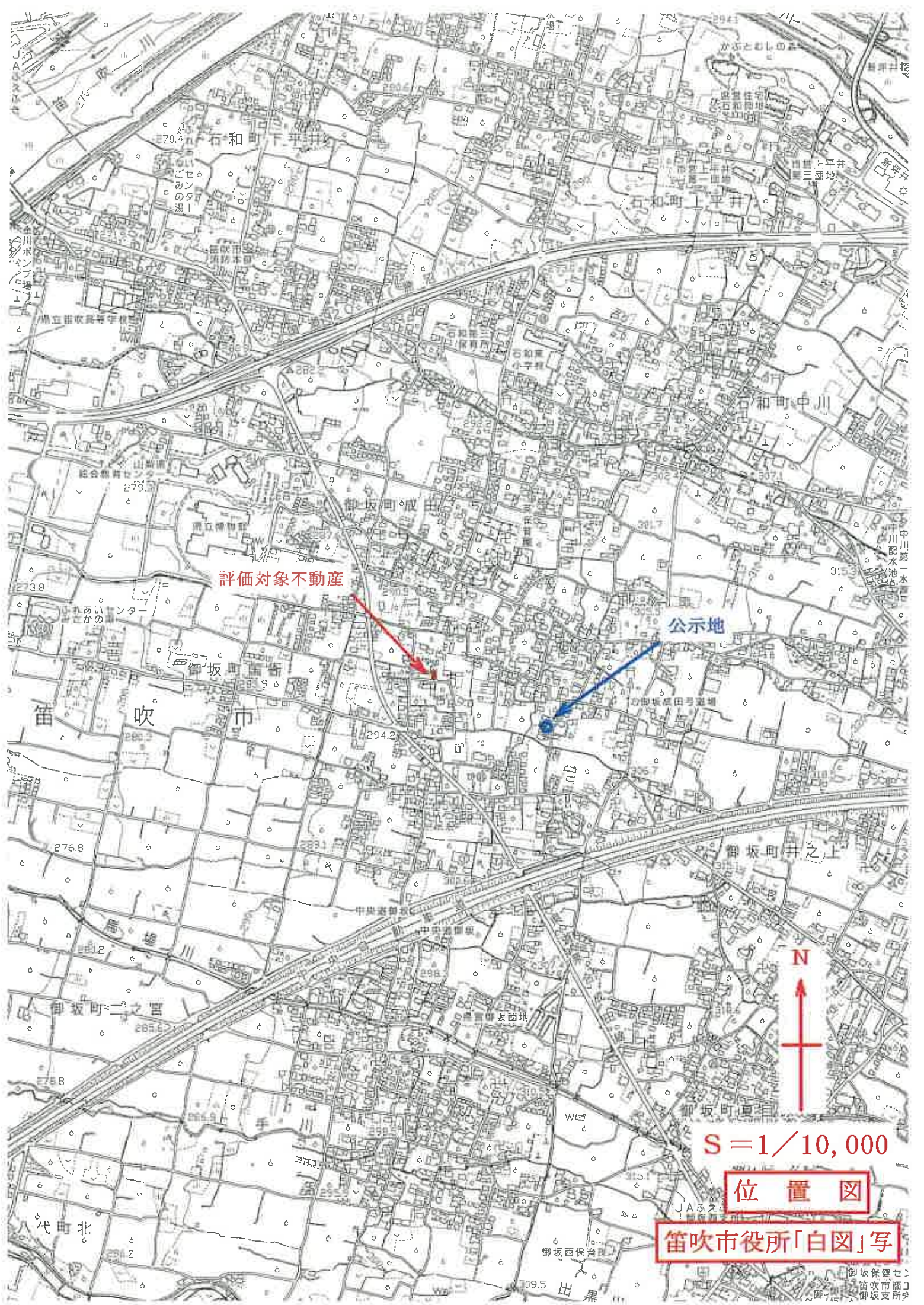
供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側が幅員約3.5mの舗装市道に接面

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

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

以 上



評価対象不動産

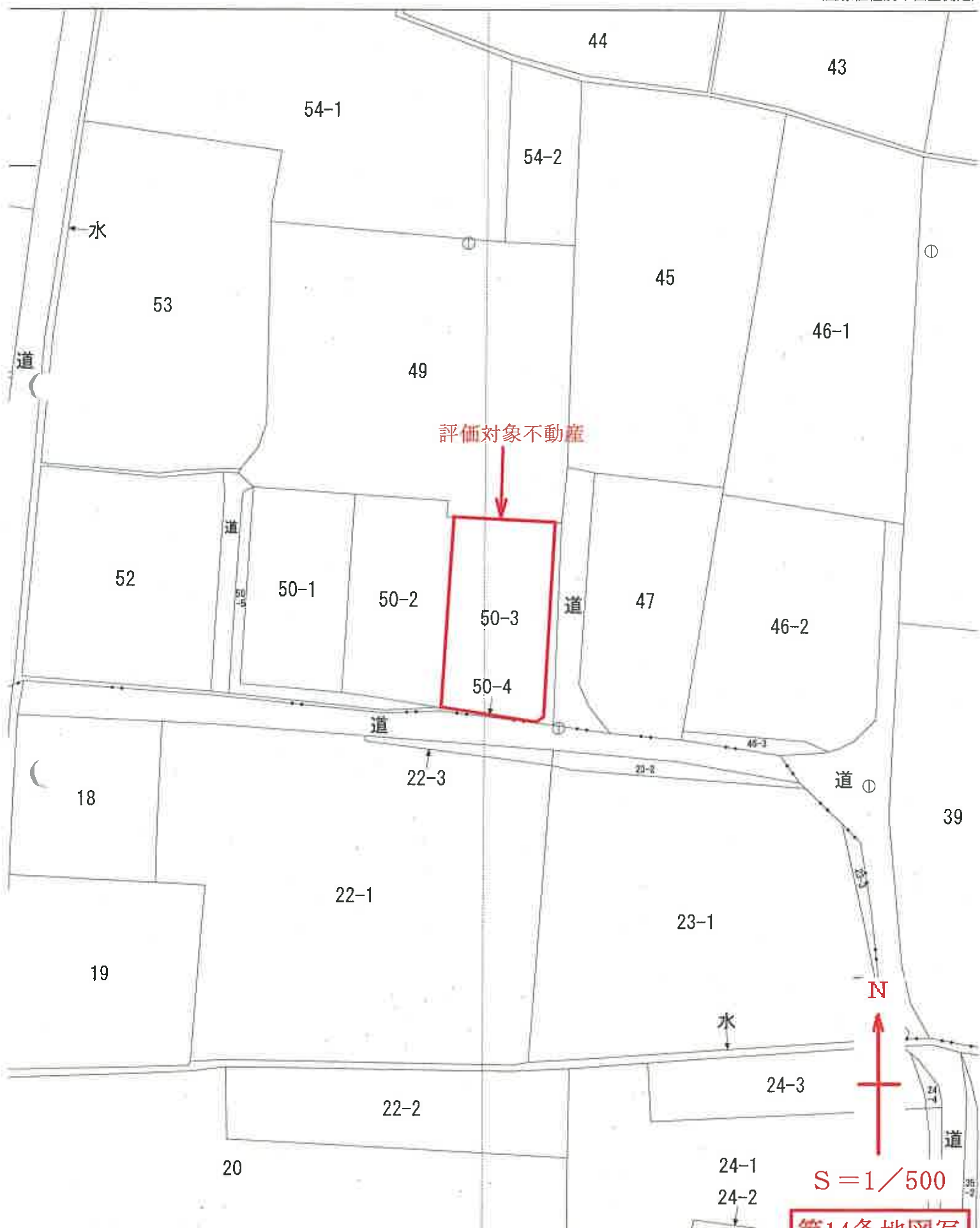
公示地

S = 1 / 10,000

位置図

笛吹市役所「白図」写

(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

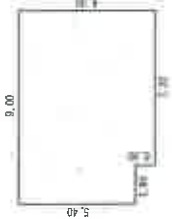
(座標値種別：図上測定)

地籍院が公表した座標補正パラメータ (tanboku-to-haiyouaki/2011.par) による修正がされています

地

家屋番号	50番3	建物図面 各階平面図
建物の所在	笛吹市御坂町国衙字堀ノ内 50番地3	

1 階



$7.20 \times 6.30 = 45.3600$
 $1.10 \times 5.10 = 9.7200$
合 計 55.0800
床面積 55.08 m²

2 階



$5.40 \times 6.30 = 34.0200$
 $3.60 \times 4.50 = 16.2000$
合 計 50.2200
床面積 50.22 m²



作成者	縮尺 1 / 250	申請人	縮尺 1 / 500
-----	------------	-----	------------

A 4 判に 7 1 % 縮小

建物図面写