

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 3 月 12 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 8 年 2 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市新田町 |
| | 地 番 | 375番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市新田町 375番地11 |
| | 家屋 番号 | 375番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.00平方メートル
2階 51.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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 甲府市新田町
地 番 375 番 11
地 目 宅地
地 積 191.94 平方メートル
- 2 所 在 甲府市新田町 375 番地 11
家屋 番号 375 番 11
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 51.00 平方メートル
2 階 51.75 平方メートル



令和7年（ケ）第66号

令和 7年 8月 1日受理
令和 7年 8月 25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

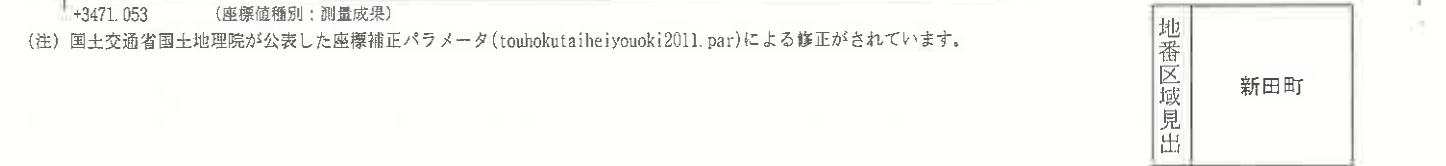
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市新田町 |
| | 地 番 | 375番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市新田町 375番地11 |
| | 家屋 番号 | 375番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.00平方メートル
2階 51.75平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	1 本件建物には、所有者である私と、家族が居住しています。 また、室内で2匹のチワワ犬を飼育しています。 2 本件建物はまだ築浅ですが、扉の建付の不具合、手摺や窓枠のずれ等の不良箇所があります。 なお、施工業者には補修を依頼していますが、忙しいとのことで、補修に来てくれないので困っています。 3 本件建物が天災の被害に遭った記憶は、とくにありません。 4 本件土地の境界に関して、隣地所有者等との間のトラブルも、とくにありません。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月5日（火） 11：00－12：00	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8月6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8月20日（水） 15：30－17：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 所有者と面談＜評価人同行＞
(特記事項) 令和 7 年 8 月 2 0 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はなく，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。		

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。
 (甲府地方法務局管轄)
 令和7年6月13日
 福岡法務局
 地図整理番号:M73167
 登記官
 (1/1)
 (4 枚目)

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。
(甲府地方方法務局管轄)
令和7年6月13日 福岡法務局

登記官

建物図面

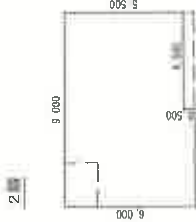
各階平面図

家屋番号 375番11

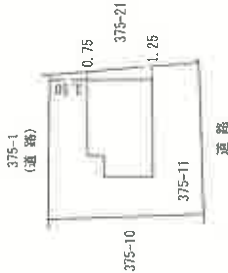
建物の所在 甲府市新田町375番地11



求積表	
$9,000 \times 4,500 =$	9,000,000
$3,000 \times 3,000 =$	42,000,000
床面積	51,000,000



求積表	
$9,000 \times 5,500 =$	48,500,000
$4,500 \times 0,500 =$	2,250,000
床面積	51,750,000



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

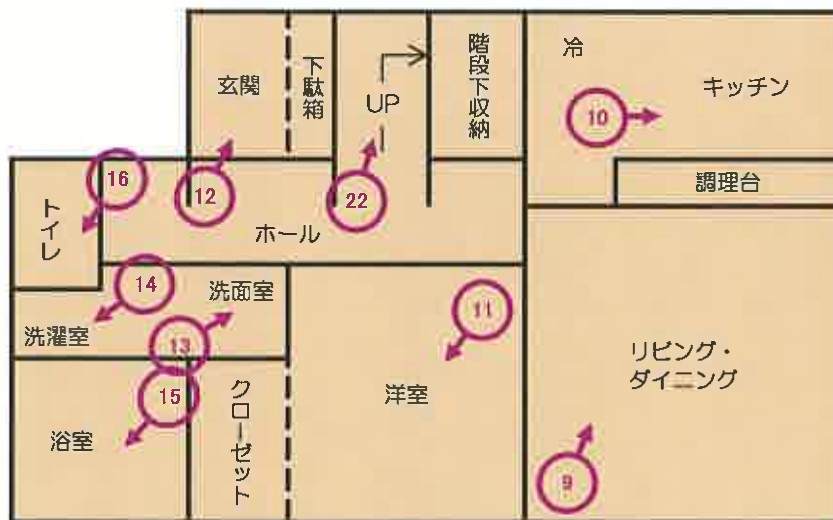


【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

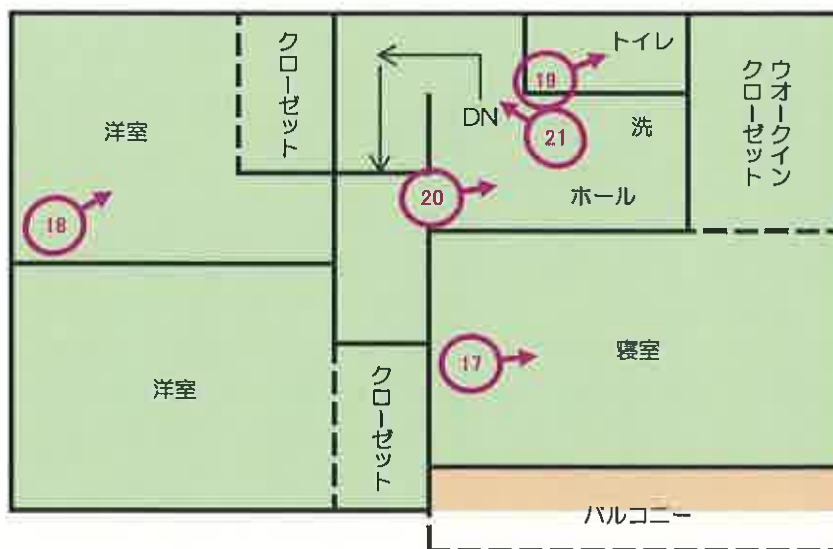
間取図（物件2）



【1階】



【2階】



1



正面全景

2



正面遠景

3



接道状況

4



接道状況

道路状況

5



6

正面近景（右）と水路との接面状況（左）



裏側近景

7



8



裏庭（左）と 現況水路との接面状況（右）

1階LDK

9



10



1階キッチン

1階 洋室

11



12



1階 玄関

1階 洗面室

13



14



1階 洗濯室

1 階 浴室

15



16



1 階トイレ

17



2階 寝室

18



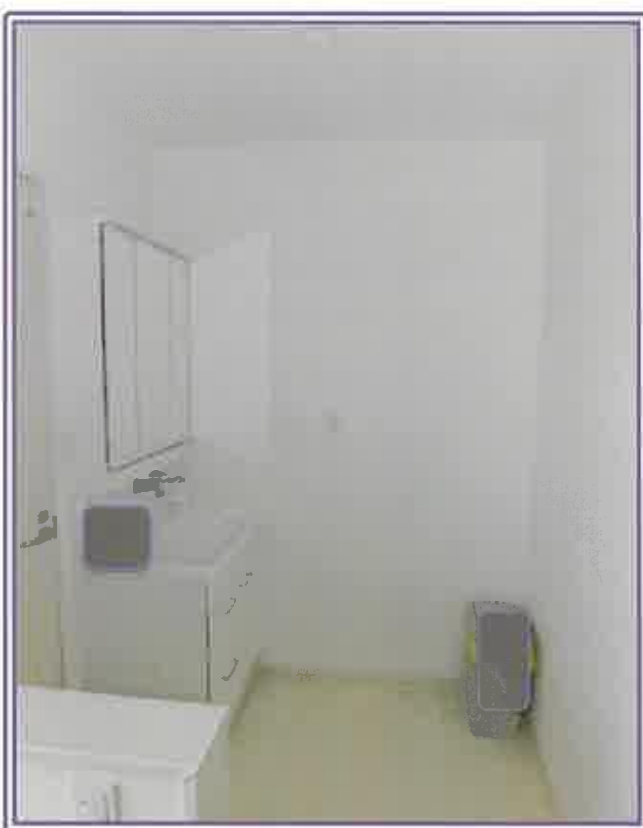
2階 洋室

2階トイレ

19



20



2階 ホール

2階 階段

21



22



1階 階段

令和 7年（ケ）第 66号
令和 7年 8月20日 現地調査
令和 7年 8月28日 評 価
評価番号（競）第2163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 13,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,890,000円
物件2 (建物)	金 11,310,000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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続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、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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
・物件1の土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・物件2の建物は、太陽光発電を利用したオール電化住宅である。 ・物件の2の建物では、小型犬が2匹飼育されている。			

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市新田町
 地 番 375番11
 地 目 宅地
 地 積 191.94平方メートル

- 2 所 在 甲府市新田町 375番地11
 家屋 番号 375番11
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 51.00平方メートル
 2階 51.75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「甲府」駅から南西方へ道路距離で約3.4kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中規模の戸権住宅が建ち並ぶ住宅地域である。小学校、スーパー等の施設は徒歩圏にある。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% ・ 甲府市立地適正化計画による居住誘導区域 ・ 甲府市ハザードマップによると対象物件付近の 想定浸水深は、0.5m～3.0m未満となっている
画 地 条 件	物件1 地積 : 191.94㎡ 間口 : 約14m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北側: 幅員約4m舗装道路(建築基準法第43条2項の空地扱い)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として使用している。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	登記履歴、過去の住宅地図による調査、地元精通者の調査においては、対象物件が土壤汚染対策法に該当する特定有害物質の敷地として使用されていた可能性は低く、土壤汚染の可能性は低いものと思われるが、正確には専門機関による調査が必要である。	
特・記事項	・ 対象物件は、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) 令和 3年 7月15日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約31年
仕様	構造 木造合金メッキ鋼板葺 2階建 屋根 ガルバリウム鋼板葺 外壁 サイディング 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 設備 太陽光発電によるオール電化
床面積（現況）	1階：51.00㎡ 2階：51.75㎡ 延：102.75
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書に記載のとおり
品等	普通
保守管理の状態	築後約4年のため綺麗な状態である。一部建具の不具合や手すりの緩み等があるという事である。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	・太陽光発電を利用したオール電化住宅である。 ・物件2の建物では、小型犬が2匹飼育されている。 ・本件建物は、令和3年7月9日付で、山梨技術201136号で、建築確認の検査済証が交付されている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、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。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件 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=カ
1	40,000	0.95	191.94	1.00	1.00	7,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/100 = 40,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：行き止まり道路▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

オ 市場性修正：1.00

② 建物価格（物件2）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 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=オ
2	245,000	102.75	0.62	1.00	15,610,000

ア 再調達原価：245,000円/㎡

イ 現況延床面積：102.75㎡

ウ 現 価 率

経過年数4年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数31年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数31年／経済的全耐用年数35年)}×(1－観察減価30%)＝0.62

エ 市場性修正：1.00

2 積算価格の査定

物件1については敷地利用権価格を共助し、物件2の建物についてはその敷地利用権価格を加算して積算価格を査定した。

① 土地利用権等価格

物件 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=ウ
1	7,290,000	0.55	法定地上権	4,010,000

法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して権利割合を求め、土地利用権等価格を査定した。

② 積算価格

物件 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	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1	7,290,000	-4,010,000	3,280,000	14.3%
2	15,610,000	+4,010,000	19,620,000	85.7%
積算価格 (合計)			22,900,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

対象物件を賃貸することを想定し、総収益から総収益に費用率を乗じて総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して収益価格を求める。

総収益 (円) ア	純収益 (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) イ×ウ÷エ×オ=カ
1,753,850	1,315,388	1.00	10.0%	1.00	13,150,000

総収益：月額支払賃料140,000円×12ヶ月＝1,680,000円

敷金280,000円×運用利回り0.01＝2,800円

権利金140,000円×0.5075（2年年率1%年賦償還率）＝71,050円

1,680,000円＋2,800円＋71,050円＝1,753,850円

総費用：総収入1,753,850円×費用率25%＝総費用438,462円

総収入1,753,850円－総費用438,462円＝純収益1,315,388円

還元利回り：金融市場の利回りを参考に、投資対象としてのリスク等を考慮して査定

※想定した賃貸条件は、類似の賃貸成約事例を参考にしたもので、対象物件が現実に同条件で賃貸できることを保証するものではない。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を試算したが、開差が生じたので調整を行い、調整後の価格を求める。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	22,900,000
② 収益価格	13,150,000
③ 調整後の価格	22,000,000

積算価格は、不動産市場を反映した価格で、戸建住宅のような居住の快適性や利便性が重視されて不動産市場で取引される場合には有用な価格である。収益価格は、建物が新しいため賃貸需要が見込めるので資産したが、対象物件が所在する地域では収益性が地価に及ぼす影響が低く、地価に見合った賃料水準が形成されていないため低めに試算された。本件においては、説得力がある積算価格を重視して調整後の価格を上記のとおり決定した。

2 内訳及び一括価格

上記で求めた調整後の価格を、積算価格で求めた土地と建物の価格割合で配分し、を不動産競売市場の特性を考慮した競売市場性修正を行って、評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	占有減 価修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} = \text{キ}$
1	22,000,000	14.3	1.00	0.60	—	1.00	1,890,000
2	22,000,000	85.7	1.00	0.60	1.00	1.00	11,310,000
一括価格 (合計)							13,200,000

ウ 市 場 性 修 正：必要なし

エ 競売市場性修正：0.60

オ 占 有 減 価 率：必要なし

カ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲府-9

所 在：甲府市新田町2482番10
「新田町3-27」

地 目：宅地

価 格：40,800円／㎡

位 置：甲府駅3.5km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：184㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：市街化区域 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：中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域

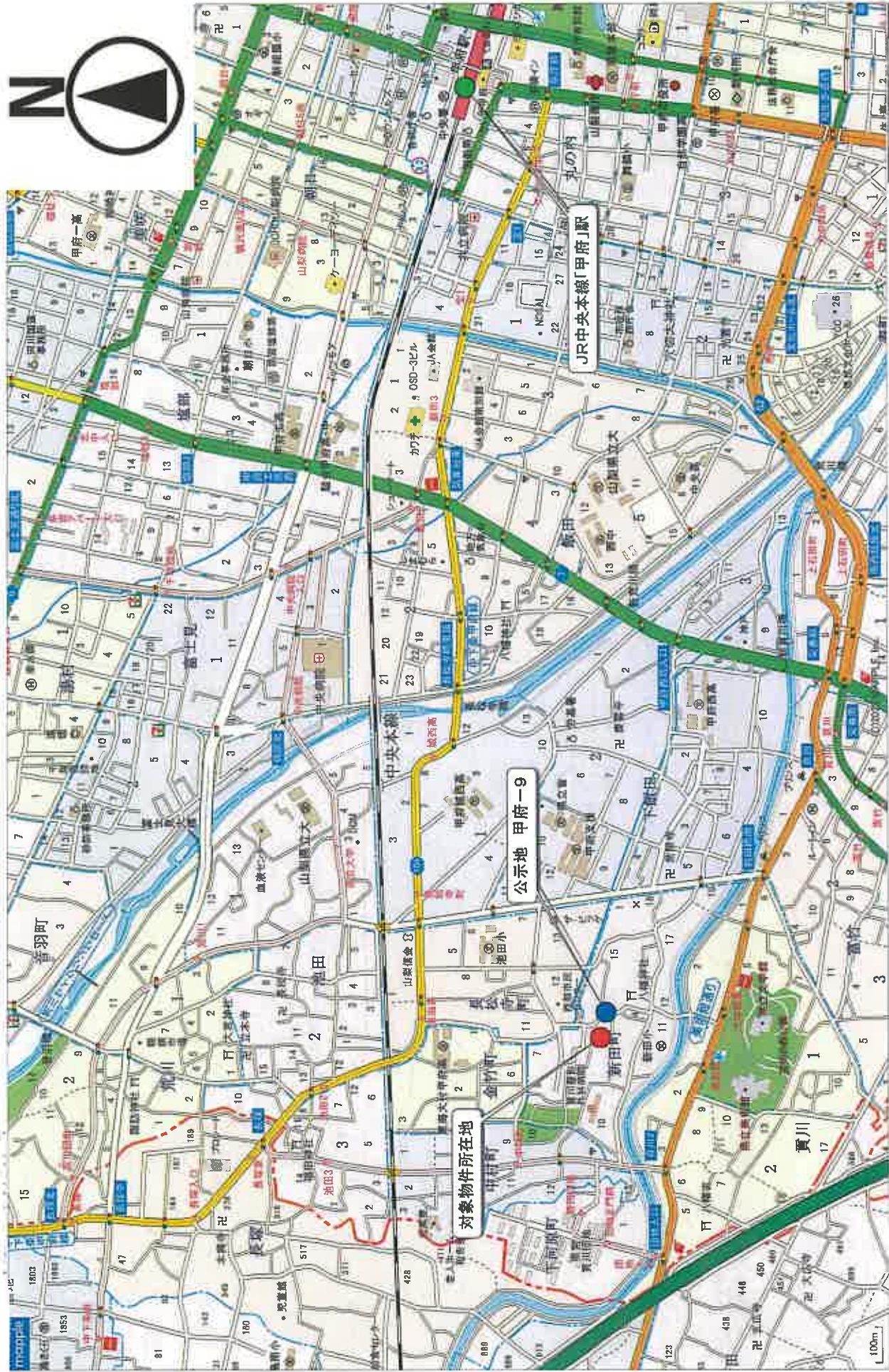
第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 地図写し

3 建物図・各階平面図写し

以 上



地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は東経138度32分58秒 北緯35度40分3秒

(A3版をA4判に縮小)

縮尺1/10000

昭文社マップル

1:10,000 相当

+3596, 053



A3版をA4版に縮小

各階平面図

建物図面
各階平面図

建物番号
975-11

建物名称
甲府市新田町975番地

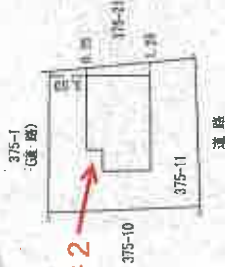
求積表

1,000 × 4,500 =	9,000.00
1,000 × 6,000 =	42,000.00
計	51,000.00
床面積	51.00㎡

求積表

9,000 × 5,500 =	49,500.00
4,000 × 0,500 =	2,000.00
計	51,500.00
床面積	51.75㎡

物件2



作成者
上田

年月日
11/11

申請人
上田

縮尺
1/100