

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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26日 午前 8時30分から 令和 8年 1月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月15日 午前10時00分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月 5日 午前10時00分 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 1月16日 午前 9時30分から 令和 8年 1月20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12月11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	1,150,000 920,000	一括	230,000	46,293	9,918
1	480,000				
2	670,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市中小河原町字橋詰
 地 番 87 番 1
 地 目 宅地
 地 積 130.90 平方メートル

- 2 所 在 甲府市中小河原町字橋詰 87 番地 1
 家屋 番号 87 番 1
 種 類 工場
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.43 平方メートル
 2 階 106.74 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 86.43 平方メートル
 2 階 106.74 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 28 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】

本件債務者が占有している。

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 | 甲府市中小河原町字橋詰 |
| | 地 番 | 87番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市中小河原町字橋詰 87番地1 |
| | 家屋 番号 | 87番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.43平方メートル
2階 106.74平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約86.43平方メートル
2階 106.74平方メートル |



令和7年（ケ）第24号

令和 7年 7月 7日受理
令和 7年 7月 17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 甲府市中小河原町字橋詰
 地 番 87 番 1
 地 目 宅地
 地 積 130.90 平方メートル

- 2 所 在 甲府市中小河原町字橋詰 87 番地 1
 家屋 番号 87 番 1
 種 類 工場
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.43 平方メートル
 2 階 106.74 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	甲府市中小河原町87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 ((破産者) ●A●● (破産管財人弁護士)) ☐ 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	1 下記建物は、本件土地である底地一杯に建築されている。 2 地積が1.89㎡の狭小隣地(82-3)は、本件物件の前所有者(亡●C●●)が併せて所有していた土地であり、登記名義は●C●●のままとなっている。なお、公的資料や現況位置関係等を勘案すると、同隣地は、写真10中の電柱が設置されている公共用地と推察されるが、定かではない。	
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：1階 約86.43㎡ 2階 106.74㎡	
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ((破産者) 有限会社ミナミ (破産管財人弁護士)) 上記の者が本建物を 工場 (閉業状態) 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 昭和50年3月建築・昭和53年8月増築 (登記上の表示) 2 床の沈み込み・雨漏りが原因と推察される天井の損耗や弛み (写真21の箇	

	所など)等の経年相応の損耗が認められた。 3 間取図中のとおり、1階に時期不詳の取毀箇所があるため、現況床面積は上記のとおりと認めた。 4 本件債務者である有限会社ミナミは、建物所有者(●A●●)が代表者を務める法人であって、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めた。 5 工場内には、加工機・研磨機等が備え付けられたままになっているが、いずれも経年劣化した機械であり、閉業後は放置されていることから、関係人からの聴取結果も勘案して、いずれの残置機械類も、評価上考慮すべき工場抵当法2条の適用物件には該当しないものと観察した。 6 工場内には、刻印される前の印章本体・印章ケース等の目的外動産が大量に残置されたままになっている。
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

(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
●●B●● (占有法人の役員)	1 本件建物は、息子(●A●●)が代表者を務め、私が監査役を務める法人であって、本件債務者でもある有限会社ミナミが工場として使用していました。 同法人は、印章の製造・販売を主業としており、本件工場内で印章を製造していましたが、経営不振により、昨年(令和6年)のはじめ頃に閉業しました。 工場内には、同法人が印章製造に用いた資材、製造機械・工具類のほか、刻印される前の印章本体・印章ケース等が残置されたままになっています。 2 現在は、3Dレーザー等による簡便な製造装置で印章を製造する方法が主流になっているために、本件工場内に残置された機械類については、他の印章製造業者等からの引き取り手は現れませんでした。 したがって、これらの機械類には、経済的価値が乏しいものと思われます。

(調査経過用)

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9日（水） 10：00－12：30	物件所在地 （1回目）	現況調査（閉業状態・建物内立入），写真撮影
7年7月10日（木） 15：00－15：20	当庁執行官室	占有関係等聴取（電話） 破産管財人弁護士事務所の職員と連絡 現況調査期日等通知
7年7月15日（火） 15：00－15：20	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
7年7月16日（水） 10：00－11：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（閉業状態・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 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。

令和 7年 7月 9日

本件建物は、閉業状態（全戸不在）の工場であって、住居の平穏を害する虞れがないため、当職が単独で建物内に立ち入った。

令和 7年 7月16日

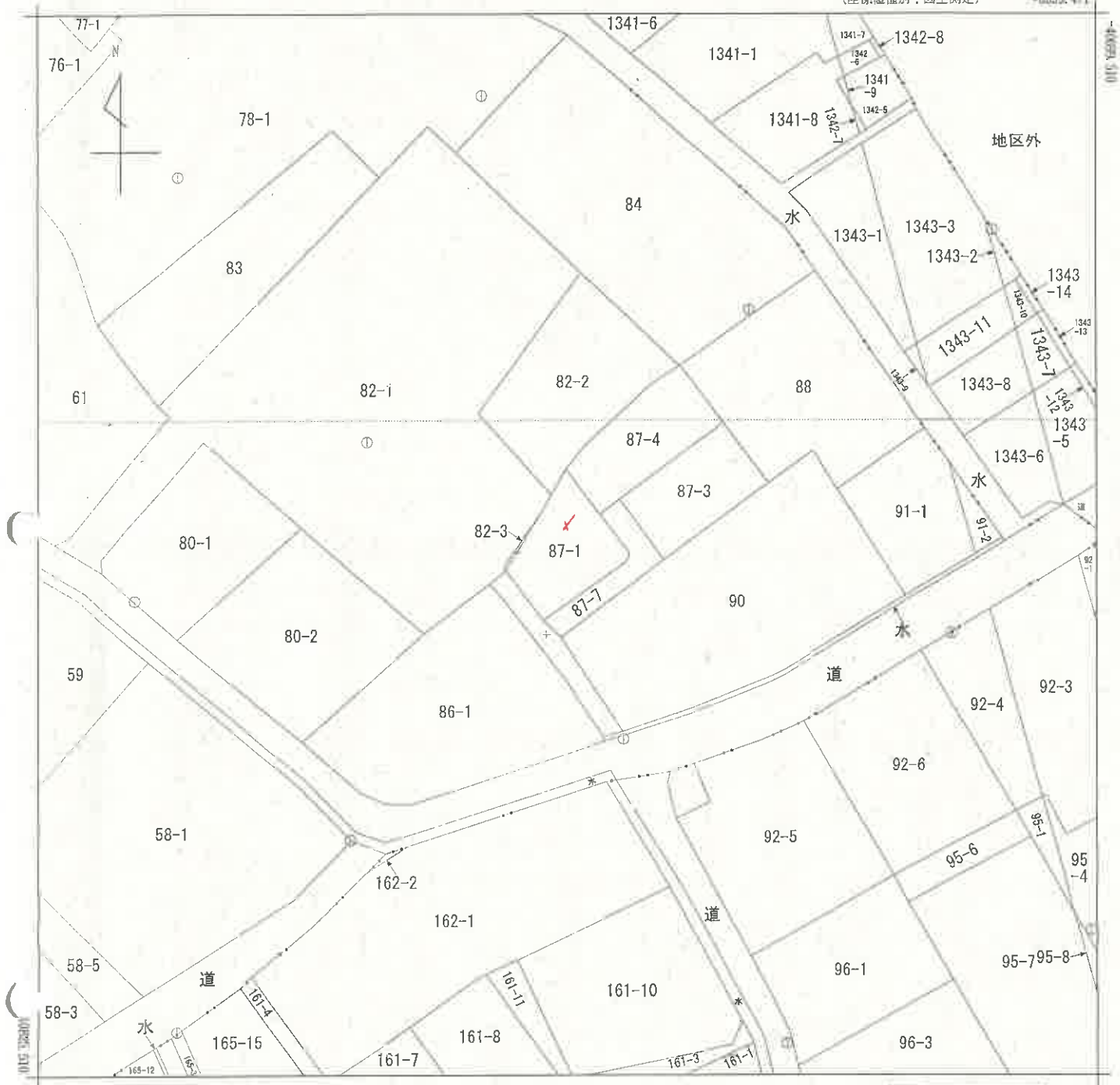
本件建物は、閉業状態（全戸不在）の工場であるが、念のため、同行していた 立会人 ●D●● を立ち会わせた上で、建物内に立ち入った。

■ 本件調査では、関係人の陳述を得る機会がなかったため、前頁の「関係人の陳述等欄」中の記載内容は、有限会社ミナミの別工場における競売調査（今年（令和7年）3月に実施）の際に聴取した内容を引用した。

4 92-7

(座標値種別：図上測定)

+6734.471



+6734.471

(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

中小河原町

請 求 部 分	所 在		甲府市中小河原町字橋詰				地 番		87番1		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	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						備 付 年 月 日 (原図)	昭和62年10月		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。

(甲府地方法律局管轄)

令和7年2月25日

東京法務局

地図整理番号：M84942

登記官

(1/1)

(5 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。

(甲府地方裁判所管轄)

令和7年2月25日

東京法務局

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

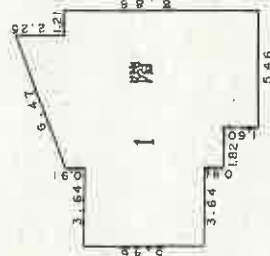
建物図面

87番1

家屋番号

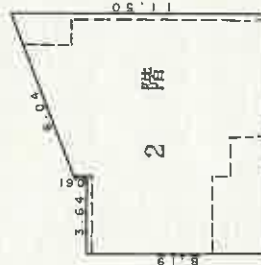
建物の所在 甲府市中小河原町字橋詰 87番地1

各階平面図



床面積 1 階

88.43 m²



床面積 2 階

106.74 m²

作成
調査
図面

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

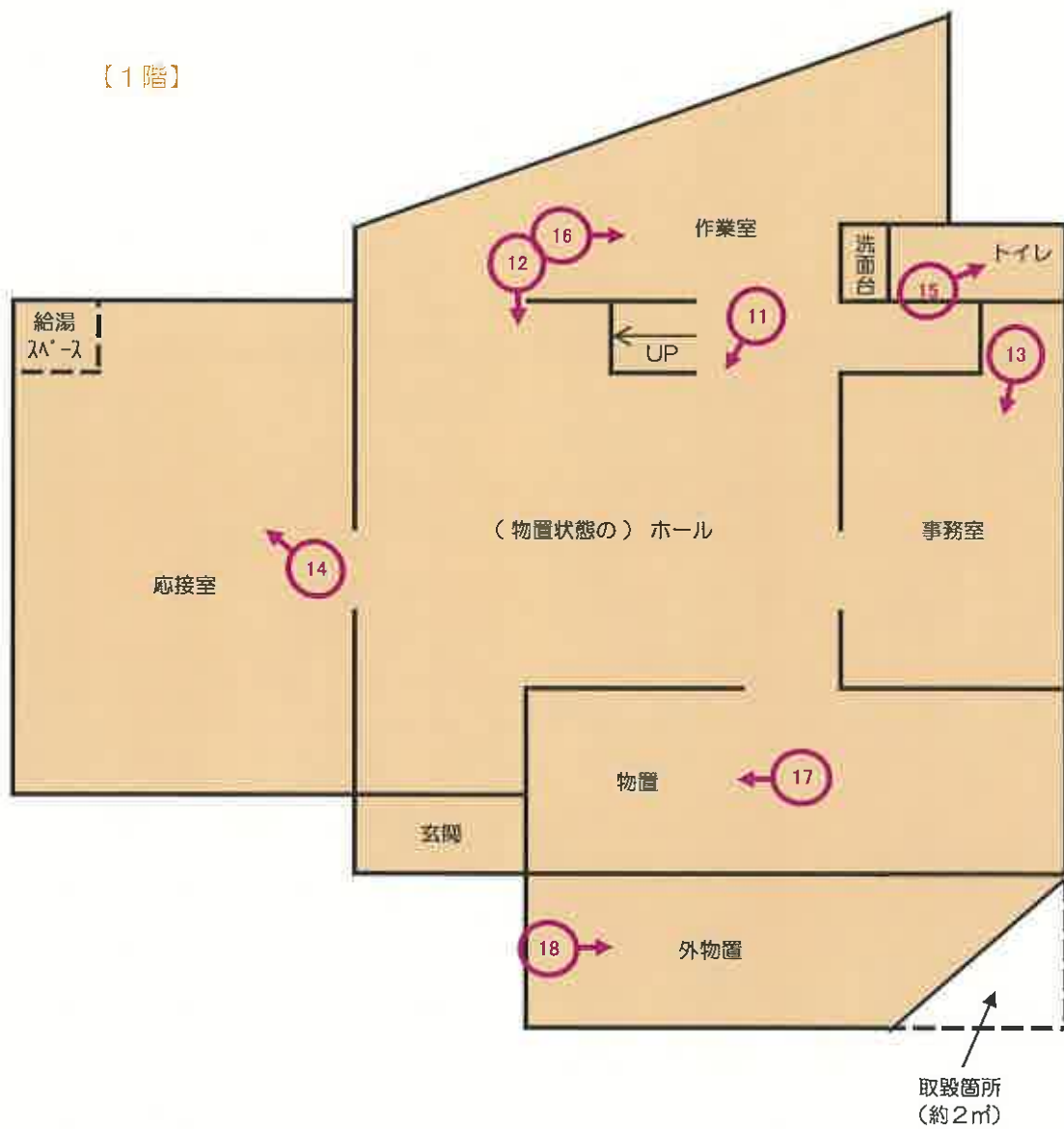
土地建物位置概略図



間取図（物件2）



【1階】

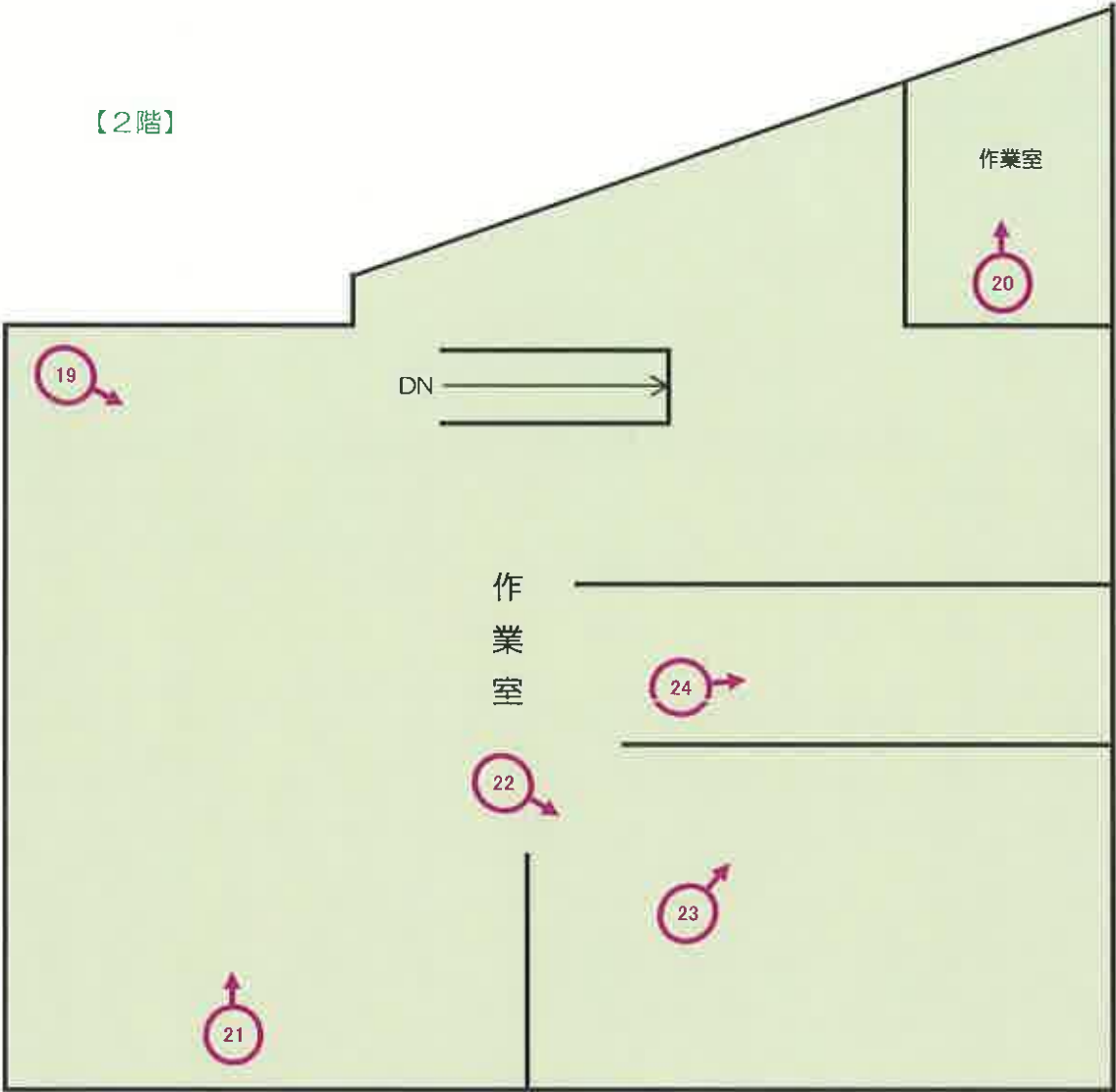


写真撮影
位置・方向



間取図（物件2）

【2階】



写真撮影
位置・方向

1



本件物件の道側全景

2



道路状況

3



本件物件の表側近景

4



本件物件の横側全景（左手前は 隣地（82-1など））

5



本件物件の裏側近景

6



本件物件の側側近景

7



北角境界付近（タンク状の物体はクーリングタワー）

8



砂利道との接面状況

9

砂利（土砂）道との接面状況



10



西角境界付近

11



1階（物置状態の）ホール

12



1階 ホール（奥は玄関）

13



1階 事務室

14



1階 応接室

1階トイレ

15



16



1階 作業室

1階物置

17



18



1階外物置

19



2階 作業室

20



2階 作業室

21



2階 作業室

22



2階 作業室

2階 作業室

23



24



2階 作業室

令和 7年（ケ）第 24号
令和 7年 7月16日 現地調査
令和 7年 7月23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 1, 1 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金	6 7 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	甲府市中小河原町字橋詰 87番1 宅地 130.90m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	甲府市中小河原町字橋詰87番 地1 87番1 工場 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 88.43m ² 2階 106.74m ² 延床面積 195.17m ²	1階 約86.43m ² 2階 106.74m ² 延床面積 約193.17m ²

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身延線「甲斐住吉」駅南東方道路距離約900m	
付 近 の 状 況	戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	
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 そ の 他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 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 : 130.90㎡ 間口 : 約7.5m 奥行 : 約13m 形状 : ほぼ台形 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	南西側幅員約2.9m舗装道路(建築基準法第42条2項) 南東側幅員約2.5m舗装道路(建築基準法第43条空地)	
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	①隣接地82番3との境界が不明確なため、境界の確定を要する。 ②南東側の道路(87番7)は公簿上宅地で、本件土地の所有者は持分を有していないので、今後継続して利用可能かどうか確認を要す。	

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) 昭和50年3月1日新築 経過年数 約50.3年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構造 木・鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル 内壁 板ほか 天井 板ほか 床 フローリングほか
床面積（現況）	1階 約86.43㎡ 2階 106.74㎡ 計 約193.17㎡
現況用途等	工場
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	建築面積が、建ぺい率を超過しているものと推定される。

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	40,300	0.67	130.90	0.50		1,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)-15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 40,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：街路条件(幅員、系統・連続△20)

画地条件(形状・規模△10 セットバックを要す△7)

格差の相乗積 $(100\%-20\%) \times (100\%-10\%) \times (100\%-7\%) \approx 67\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.50(建築後約50年経過し、かつ維持管理が劣ることから建替え時期にあるものと判断したので建付減価をおこなった)

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	70,000	193.17		0.01	1.00	140,000

ア 再調達原価 : 70,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 193.17㎡

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×イ=ウ
1	1,770,000	0.55 法定地上権	970,000

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±イ=ウ	構成比
1	1,770,000	-970,000	800,000	42
2	140,000	+970,000	1,110,000	58
合計	1,910,000		1,910,000	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)

工場として賃貸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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
240,200	1.00	15.0%	1.00	1,600,000

* 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20,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$20,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 240,000\text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$20,000\text{円} \times 1\text{ヶ月} \times 1\% = 200\text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 240,200\text{円}$$

* 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×イ=ウ
① 積算価格	1,910,000	1.00	1,910,000
② 収益価格	—	—	1,600,000
③ 調整後の価格			1,910,000

*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を乗じて、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×イ×ウ-エ=オ
1,910,000	1.00	0.60	0	1,150,000

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)を乗じて、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×イ
1	1,150,000	42%	480,000
2	1,150,000	58%	670,000
一括価格(合計)			1,150,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)-15

所在地 在：甲府市上今井町字小瀬村境477番5
地目 目：宅地
価格 格：40,300円／㎡
位置 置：JR身延線「甲斐住吉」駅1.8km
価格時点 点：令和6年7月1日
地積 積：222㎡
供給処理施設 設：水道、下水
接面街路 路：北東4.7m道路
用途指定等 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 要：中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

以上

位置図

山梨県子どものころ
サポートプラザ

甲斐住吉駅

最寄駅

東京電力パワーグリッド
山梨変電所

甲府南ライフケア
センター

物件1、2

県立甲府南高等学校

南甲府警察署

高齢・障害・求職者
雇用支援センター

かほる保育園



1/5,000

国土地理院基盤地図

76-1

公図写

1341-

78-1

84

水

83

61

82-1

82-2

87-4

87-3

80-1

82-3

物件 1
87-1

87-7

90

80-2

86-1

92-5

58-1

162-2

162-1

道

58-5

道

58-3

水

165-15

161-8

161-10

161-7

161-9

+6734.471

(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 (landinfo@heiyouki2011.par) による修正がされています。

1/500

請求 所在 甲府市中小河原町幸橋詰

地番 87番1