

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 9 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 3 月 23 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 3 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 2 月 18 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	5, 670, 000 4, 536, 000	一括	1, 134, 000	45, 172	0
1	3, 910, 000				
2	1, 760, 000				



物 件 目 録

1 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子
地 番 795番1
地 目 宅地
地 積 339.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子 795番地1
家屋 番号 795番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 109.30平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年11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】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号1】

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 笛吹市御坂町成田字簗子
地 番 795番1
地 目 宅地
地 積 339.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市御坂町成田字簗子 795番地1
家屋 番号 795番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 109.30平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第80号

令和 7年10月 1日受理

令和 7年10月22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 笛吹市御坂町成田字簀子
地 番 7 9 5 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 9 . 0 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子 7 9 5 番地 1
家屋 番号 7 9 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 3 0 平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	笛吹市御坂町成田 795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（●●B●●） 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	●●B●●は●A●●の妹であり、自らが所有する下記建物の敷地として、物件1の土地を無償使用しており、その占有（敷地利用）権原は使用借権と認めた。		
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（●●B●●） ☐ その他の者 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	平成9年6月（登記上の表示）建築であり、クロスの剥離などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。		
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		

(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●● (物件2の建物所有者)	1 本件建物には、所有者である私が居住しています。 2 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。 3 本件土地に係る境界に関して、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10月6日(月) 14:30-14:50	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10月7日(火) 15:00-16:00	物件所在地 (1回目)	現地確認, 室外写真撮影 ●●B●●と面談, 現況調査期日等通知(口頭告知)
7年10月21日(火) 10:00-11:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ●A●●・●●B●●と面談 <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。 ☐		



+13907.535 (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。

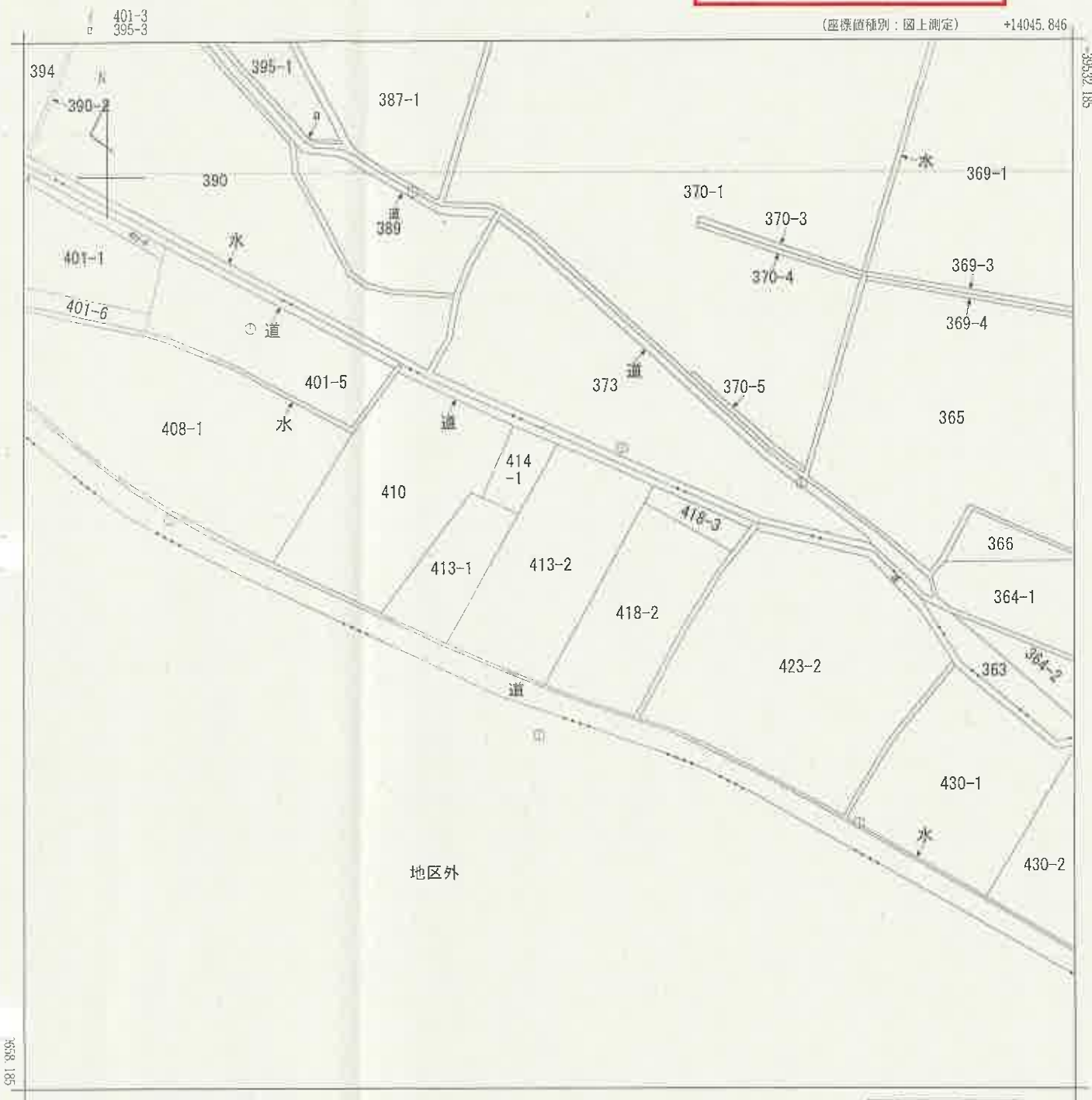


請求部	所在	笛吹市御坂町成田字簗子				地番	795番1			
出力縮	1/500	精度分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月			備付年月日(原図)			補記事項			

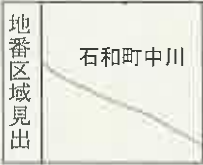
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方法務局管轄)

令和7年8月8日
東京法務局港出張所
登記官

地図整理番号：M53307
(1/1)



+13920.846 (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。



請求部	所在	笛吹市石和町中川字西河原				地番	413番2			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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56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。
(甲府地方方法務局管轄)

令和7年10月6日
甲府地方方法務局吉田出張所
登記官

登記年月日：平成9年6月16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8月8日

東京法務局港出張所

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

(長辺縦)

建物図面図

795-1

家屋番号

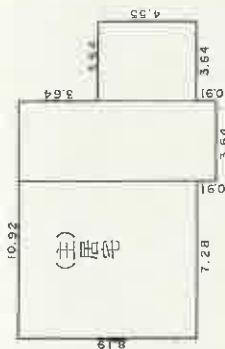
山梨県笛吹市御坂町成田

一宗八代町御坂町成田字寶子795-1

建物の所在

415834 各階平面図

平成九年六月老六日登記



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調通12)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

地図整理番号：M53308

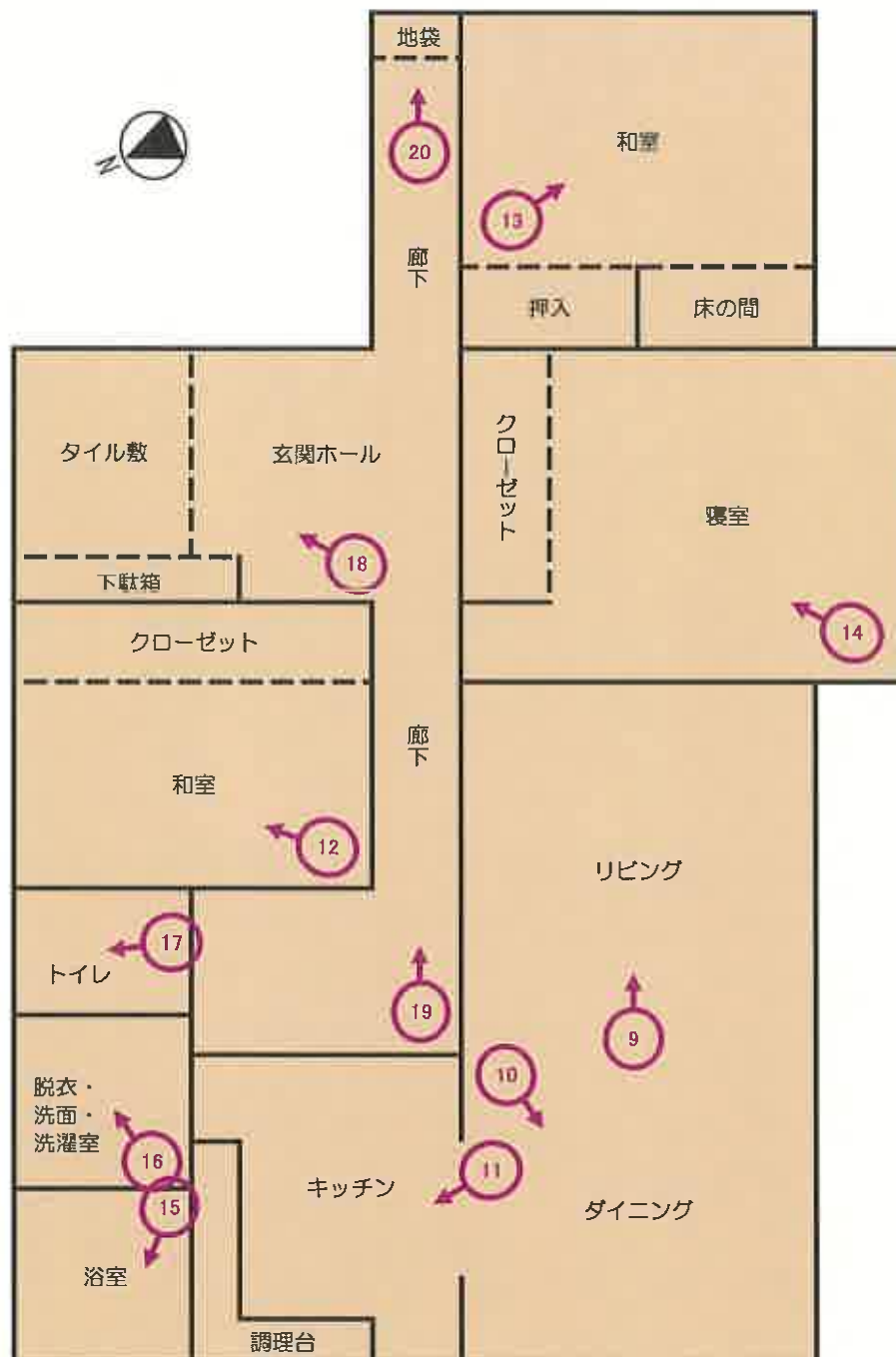
土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（7筆）を表示】

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



1

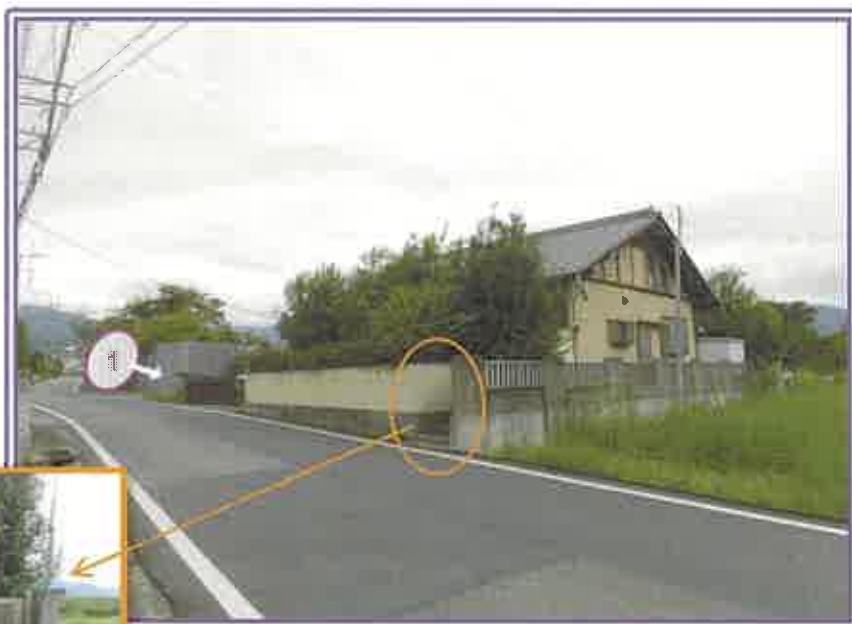


電動開閉扉



道路側全景

2



狭口



道路側全景

3



庭側近景

4



敷地内の状況

5



玄関ポーチ付近

6



敷地内の状況

7



横側近景

8



横側遠景（手前は 休耕畑（796-1））

リビング

9



10



ダイニング

キッチン

11



12



和室

和室

13



14



寝室

浴室

15



16



脱衣・洗面・洗濯室

トイレ

17



18



玄関ホール

廊下

19



20



■下の突き当たりの地袋

令和 7年（ケ）第 80号
令和 7年10月21日 現地調査
令和 7年10月24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 5, 670, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3, 910, 000円
物件2 (建物)	金 1, 760, 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 積 所有者	笛吹市御坂町成田字簗子 795番1 宅地 339.06㎡ A	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	笛吹市御坂町成田字簗子795 番地1 795番1 居宅 木造瓦葺平家建 109.30㎡ B	

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 中央線「石和温泉」駅南東方道路距離約2.8km	
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% 御坂埋没条理遺構
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1 地積 : 339.06㎡ 間口 : 約18m 奥行 : 約21m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路	北側幅員約6.1m舗装市道1-25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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 9年 6月11日新築 約28.3年 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）	109.30㎡	
現 況 用 途 等	居宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
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	21,400	1.00	339.06	1.00		7,260,000

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
 $20,600\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/95 = 21,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.12%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(幅員、系統・連続△5)

イ 個別格差：必要なし

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	200,000	109.30		0.10	1.00	2,190,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：109.30㎡

エ 現 価 率：ほぼ満了

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	7,260,000	0.10 使用借権	730,000

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	7,260,000	－730,000	6,530,000	69
2	2,190,000	＋730,000	2,920,000	31
合計	9,450,000		9,450,000	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) ア×イ÷ウ×エ=オ
720,600	1.00	15.0%	1.00	4,800,000

*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60,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$60,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 720,000\text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$60,000\text{円} \times 1\text{ヶ月} \times 1\% = 600\text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 720,600\text{円}$$

*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	9,450,000	1.00	9,450,000
② 収益価格	—	—	4,800,000
③ 調整後の価格			9,450,000

*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×イ×ウ-エ=オ
9,450,000	1.00	0.60	0	5,670,000

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×イ
1	5,670,000	69%	3,910,000
2	5,670,000	31%	1,760,000
一括価格(合計)			5,670,000

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／㎡（対前年変動率 -1.40%）
位 置：J R 中央本線「石和温泉」駅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3.5m市道
用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率70%、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

位置図



春日居リハビリテーション病院

第五保育所

石和駅

最寄駅

石和温泉病院

石和川中島簡易郵便局

易保険保養センター
笛吹市立石和北小学校

第一保育所

川田町郵便局

石和郵便局

吹警察署

石和英和幼稚園

笛吹市役所
本館

山梨県立
笛吹高等学校

物件1、2
笛吹市立
石和東小学校

笛吹市立第二保育所

館

笛吹中央病院

山梨県立博物館

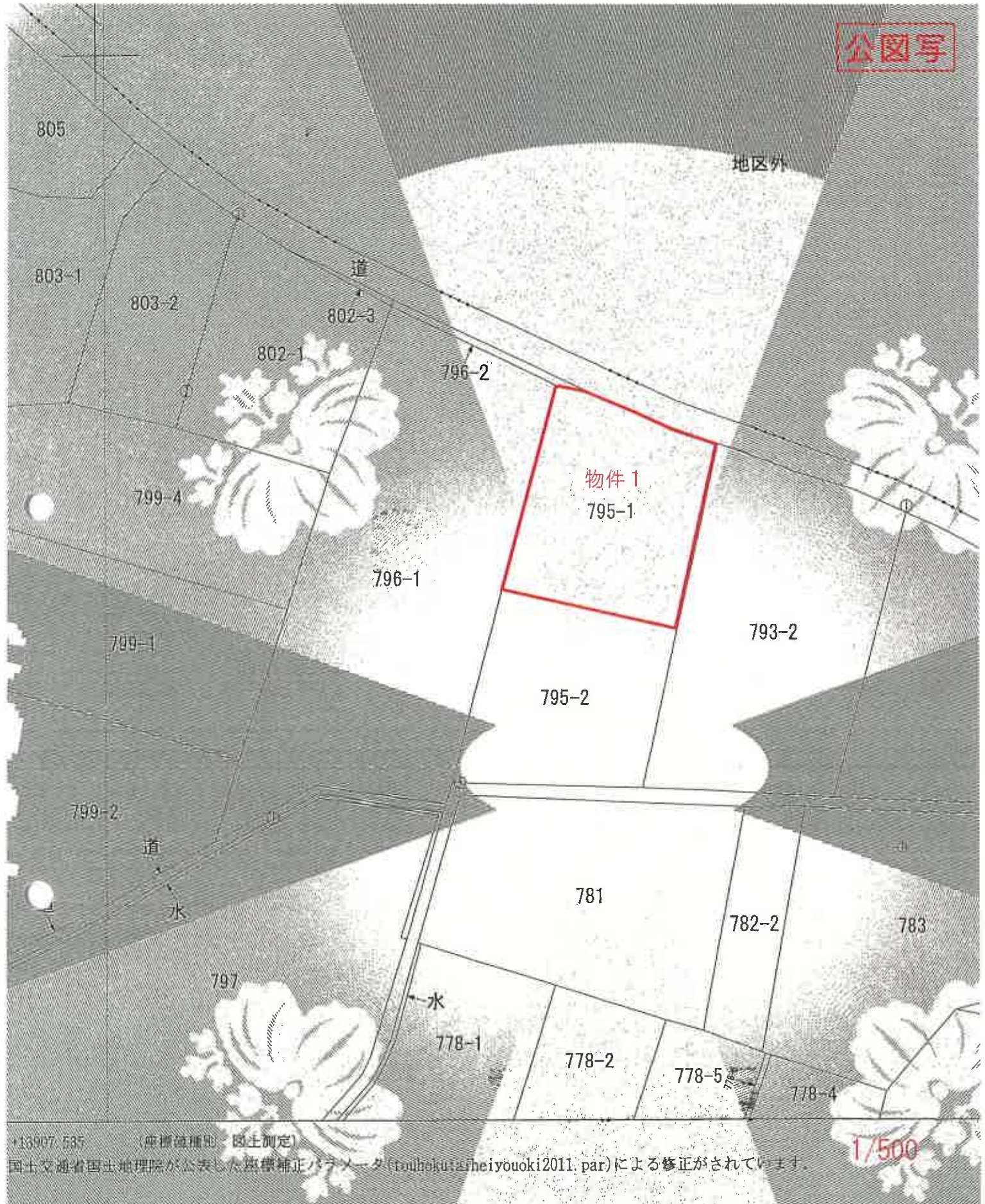
英保育園

レーセンター



1/12,000

国土地理院基盤地図



+13907.535

(座標値補正 図土測定)

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tonhokuizfheiyouoki2011.par)による修正がされています。

所 在 雷吹市御坂町成田字資子

地 番 795番1

登記年月日 平成25年5月14日

415834 各階平面図

建物平面図

1/2000

東武不動産株式会社

これは図面に記載された
(甲府地方建設局登録)
令和7年8月8日

東武不動産株式会社



59.6232
33.1240
16.5620
109.3052

8.19 X 7.28 =
59.6232
9.10 X 3.64 =
33.1240
2.44 X 3.64 =
8.8816
109.3052 平方メートル

道路

物件2

793-2

796-2

796-2

(東武不動産)

1/2000

1/2000

1/2000

1/2000

地図整理番号: M53808

縮小に4分