

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 石 田 直 輝

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 場 所	令和 8 年 3 月 19 日 午前 10 時 00 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 4 月 9 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 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	1,680,000 1,344,000	一括	336,000	16,435	0
1	700,000				
2	980,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市上曾根町字夕顔田 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市上曾根町字夕顔田 1 3 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 19 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

【物件番号 1】

- ・隣地（地番 1 3 3 番 2 及び同番 4）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番 1 3 3 番 1）を通行のため利用している。

《 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 | 甲府市上曾根町字夕顔田 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市上曾根町字夕顔田 1 3 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 2 平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 20号
令和 7年10月 6日受理
令和 7年12月16日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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 | 甲府市上曾根町字夕顔田 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市上曾根町字夕顔田 1 3 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「(住居表示未実施)」		
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	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) として使用している ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
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 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(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 本件物件の占有について

調査の結果、玄関扉には郵便物やチラシが多数挟み込まれており、郵便物はA宛てのものばかりであった。また、関係人の陳述からも、Aが一人で居住していたとのことであり、物件2内の目的外動産はAが所有していた動産であるから、亡A相続財産が所有する動産であると判断した。

物件1上には、登録自動車が残置されており、物件2内の調査の結果、当該自動車のものと思われる鍵が見つかったため、自動車を解錠して自動車運行に必要な書類を探したところ、発見できなかった。

物件2内にも車検証や自賠責保険証書等の書類は確認できなかったため、関東運輸局山梨陸運支局において調査したところ、物件1上の登録自動車は、亡A相続財産の所有であることが判明した。

以上から、物件1、2共に亡A相続財産が占有しているものとして処理した。

2 物件1について

物件1は分譲地であるが、隣地との境界に鉾や杭などが見当たらず、境界と思われる地点について簡易計測の結果、その計測値が、いずれも公図上の距離よりも短かった。よって、物件1の隣接土地との境界は不明確なものとして処理した。

なお、物件1上には、亡A相続財産が所有する登録自動車があり、これを収去するためには土地の引渡しが必要である。

3 物件2について

物件2内部の状況については写真のとおり。物件2について、玄関にはA宛ての郵便物等が散乱し、室内には令和5年3月4月のカレンダーが掛かっており、同人死亡後の、第三者による占有は認められなかった。

4 申立外土地

(1) 所在・地番 甲府市上曾根町字夕顔田133番1

現況地目 公衆用道路

地 積 149㎡

所 有 者 A（共有持分8分の1） 他7名

調査の理由 物件1への出入りのために通行する道路である。

(2) 所在・地番 甲府市上曾根町字夕顔田133番2

現況地目 宅地

地 積 128.68㎡

所 有 者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 甲府市上曾根町字夕顔田133番4

現況地目 宅地

地 積 134.37㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 私は、本物件の近隣に40年近く居住しています。 2 本物件には、Aさんが居住していたことは知っています。Aさんは、今から2年位前に亡くなったと聞いています。 3 Aさんが亡くなった後に ・ Aさん以外の方が本物件に居住したことはありません。 (以上令和7年10月15日聴取)

(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
令和7年10月7日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(110円, 10月20日到着110円)
令和7年10月15日 (水) 14:30-15:30	物件所在地	物件確認
令和7年10月15日 (水) 15:45-16:30	物件所在地付近	近隣住民聴取
令和7年11月19日 (水) 12:30-14:00	物件所在地	現況調査
令和7年11月21日 (金) 10:45-11:45	関東運輸局山梨運輸支局 (笛吹市石和町唐柏11km)	物件1上の放置自動車(登録自動車)調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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11月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、技術者により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11月19日 評価人同行		

(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)

+9212.397



+9087.397 (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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

上曽根町

請求部	所在	甲府市上曽根町字夕顔田					地番	133番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年1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12日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和60年3月22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。

(市庁地方税務局管轄)

令和7年5月12日

東京法務局西川出書所

登記官

枚目)

392284

各階平面図

家屋番号 133番3

建物各階平面図

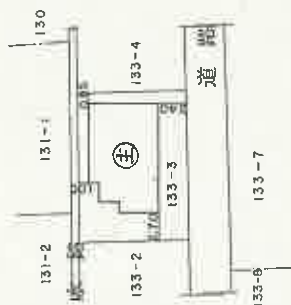
建物の所在 東京都中野区上野根字夕顔田133番地3

山梨県甲府市上野根町



① 1層 総

3.64	x	0.91	=	3.3124
5.46	x	1.82	=	9.9372
6.37	x	7.28	=	46.3736
				計 59.6232
				<u>59.62 ㎡</u>



作製者

土地家屋

縮尺

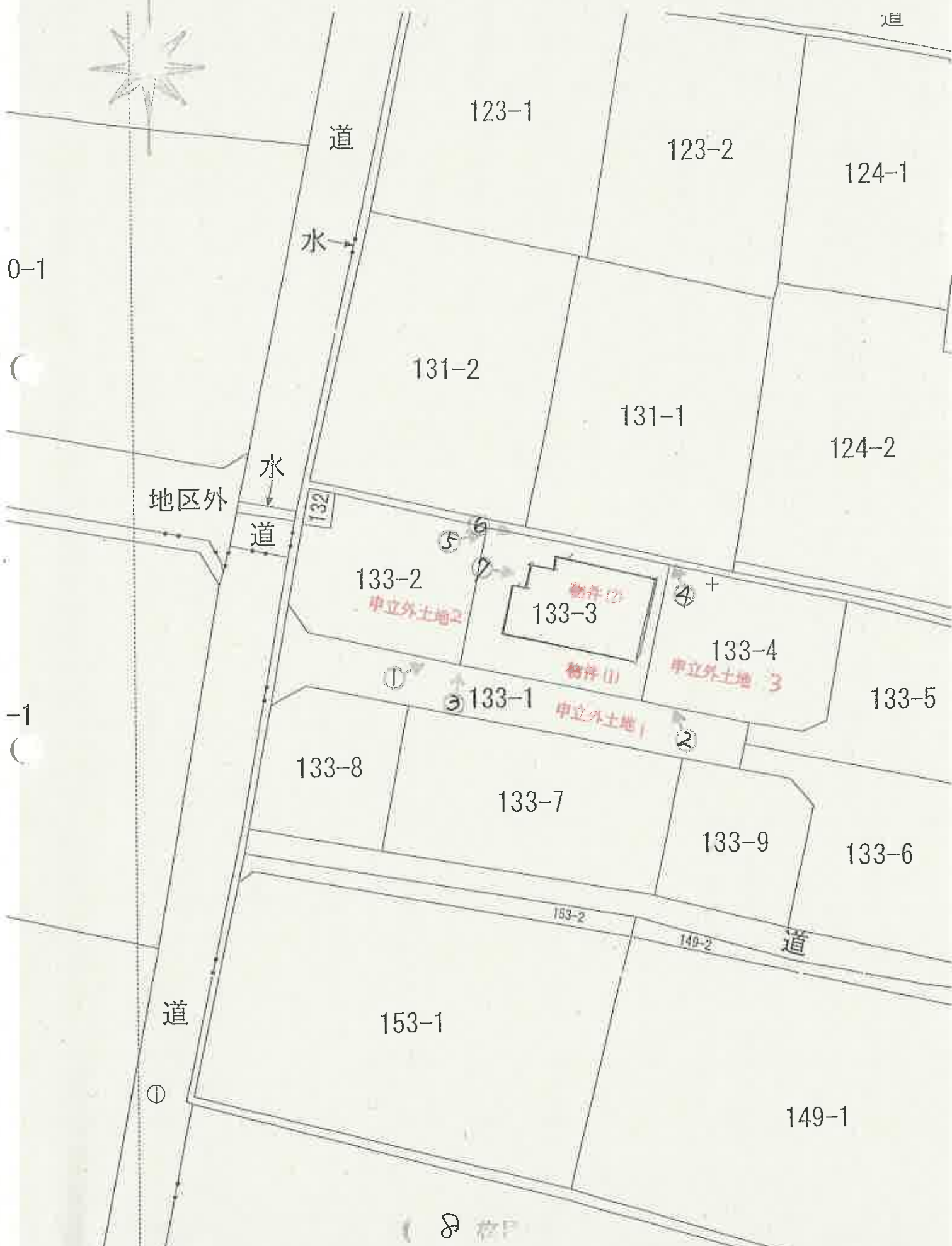
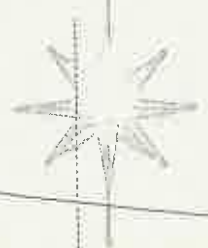
1/250

申請人

縮尺 1/500

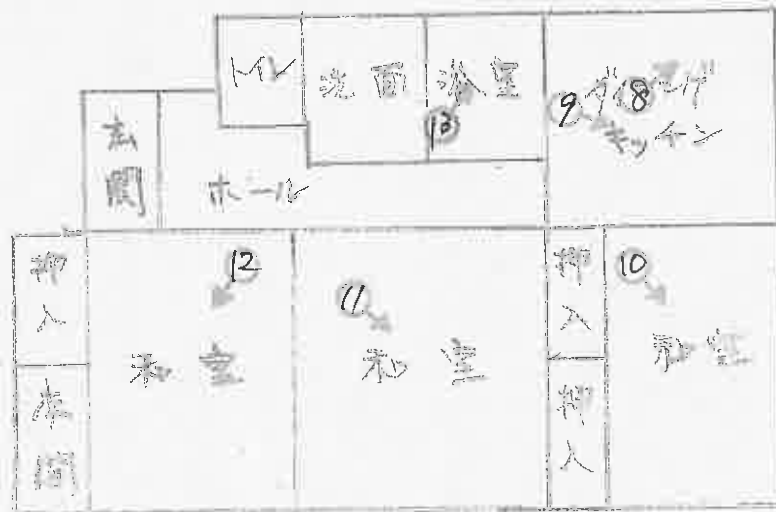
昭和60年3月22日登記

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。





○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。





1



2



3

4



5



6



7



8



9





10



11



12



余白

余白

令和7年（又）第20号
令和7年11月19日現地調査
令和7年12月18日評 価
評価番号（競）第2170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1,680,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金700,000円
物件2（建物）	金980,000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 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	

特 記 事 項
・ 物件1の土地と周囲の土地との境界がやや不明瞭である。 ・ 対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 南側に接面する道路（133番1）は個人が共有持分で所有しており、本件土地の所有者も持分を持っている。 ・ 物件1の南側に車両が残置されている。 ・ 甲府市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の最大降雨時の想定浸水深は5.0m～10.0m未満で、家屋流失の恐れがある地域とされている

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市上曽根町字夕顔田
地 番 1 3 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 6 . 4 9 平方メートル
- 2 所 在 甲府市上曽根町字夕顔田 1 3 3 番地 3
家屋 番号 1 3 3 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 9 . 6 2 平方メートル



第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ身延線「甲斐住吉」駅から南東方へ道路距離で約5.4kmに位置する。	
付 近 の 状 況	在来の規模が大きい住宅と中小規模の住宅が混在する地域である。	
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	非線引き都市計画区域 用途無指定 60% 200% 甲府市景観条例（中道地区）による建物の高さ制限等の制約がある。
画 地 条 件	地 積：136.49㎡ 形 状：長方形地 間 口：約14m 奥 行：約10m 接 面：中間画地 高 低 差：路面とおおむね等高	
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約4m舗装道路（建築基準法第42条2項）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地及び庭先として使用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：あり ガ ス：なし	
特 記 事 項	・対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・南側に接面する道路（133番1）は個人が共有持分で所有しており、本件土地の所有者も持分を持っている。 ・本件土地の南側の庭先に車両が残置されている。 ・甲府市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の最大降雨時の想定浸水深は5.0m～10.0m未満で、家屋流失の恐れがある地域とされている。	

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）：昭和60年3月12日新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構 造：木造瓦葺平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付タイル 内 壁：化粧合板ほか 天 井：板貼りほか 床：フローリング、畳ほか
床面積（現況）	59.62㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	経年相応の摩滅がみられる。維持管理の状態は普通である。
建物の利用状況	相続財産管理人占有している。
特 記 事 項	・

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び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。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,400	1.05	136.49	1.0	2,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 甲府ー23

公示価格等 19,500円/㎡ × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/100 × 地域要因 100/105 ≒ 標準画地価格 18,400円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7年1月1日)から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：ない

◇地域格差：環境条件+5%

(100%+5%) = 105%

イ 個別格差：方位 +5%

(100%+5%) = 105%

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建付減価：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た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法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷
物件２	165,000	59.62	0.02	200,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率

建築後約40年経過しているため、経済的耐用年数は0と判断したが、建物として機能しており、中古不動産市場においては、古い建物でも補修して使用する一定の需要があることから、現価率は2%を採用した。

(2) 積算価格

基礎となる価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

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	2,640,000	法定地上権	0.55	1,450,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して上記のとおり査定した。

② 積算価格の査定

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価等	積算価格 (円)	価 格 構 成 比 (%)
1	2,640,000	-1,450,000	—	1,190,000	41.9
2	200,000	+1,450,000	—	1,650,000	58.1
積算価格				2,840,000	100

2 収益価格の試算

収益価格は、直接還元法を採用し、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (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) (ア－イ)×ウ÷エ ×オ
540,900	216,360	1.0	12	1.0	2,700,000

ア 総収益：賃貸することを想定し、総収益を査定した。

月額支払賃料 45,000円×12ヶ月＝540,000円
敷金の運用益 90,000円×0.01＝900円
総収益 540,000円＋900円＝540,900円

イ 総費用：類似の賃貸用不動産の経費率を参考に40%と査定

540,900円 × 40% ＝ 216,360円

エ 還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準とし、対象物件の収益用不動産としてのリスク、償却率等を考慮のうえ査定。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり試算された。やや開差が生じたので調整を行う。

	試算価格
積算価格	2,840,000円
収益価格	2,700,000円
調整後の価格	2,800,000円

対象物件は、平家建の貸家タイプの建物であるため、賃貸することを想定し、収益価格も試算したが、周辺は農村部で賃貸需要が弱いため、積算価格を検証する手法として参考として査定した。両価格の開差は僅少であるが、取引事情を反映した積算価格の信頼性が高いので、積算価格を中心に収益価格を比較考量して調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

① 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格構成割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格構成割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	2,800,000	41.9%	1,170,000
2		58.1%	1,630,000

② 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、競売市場修正等を施し、評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除額(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウーエ
1	1,170,000	1.0	0.6	0	700,000
2	1,630,000	1.0	0.6	0	980,000
一括価格(合計)					1,680,000

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除額：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 甲府－23

所 在：甲府市白井町字上河原568番5外

価 格：19,500円／㎡

位 置：甲斐住吉駅6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道、下水

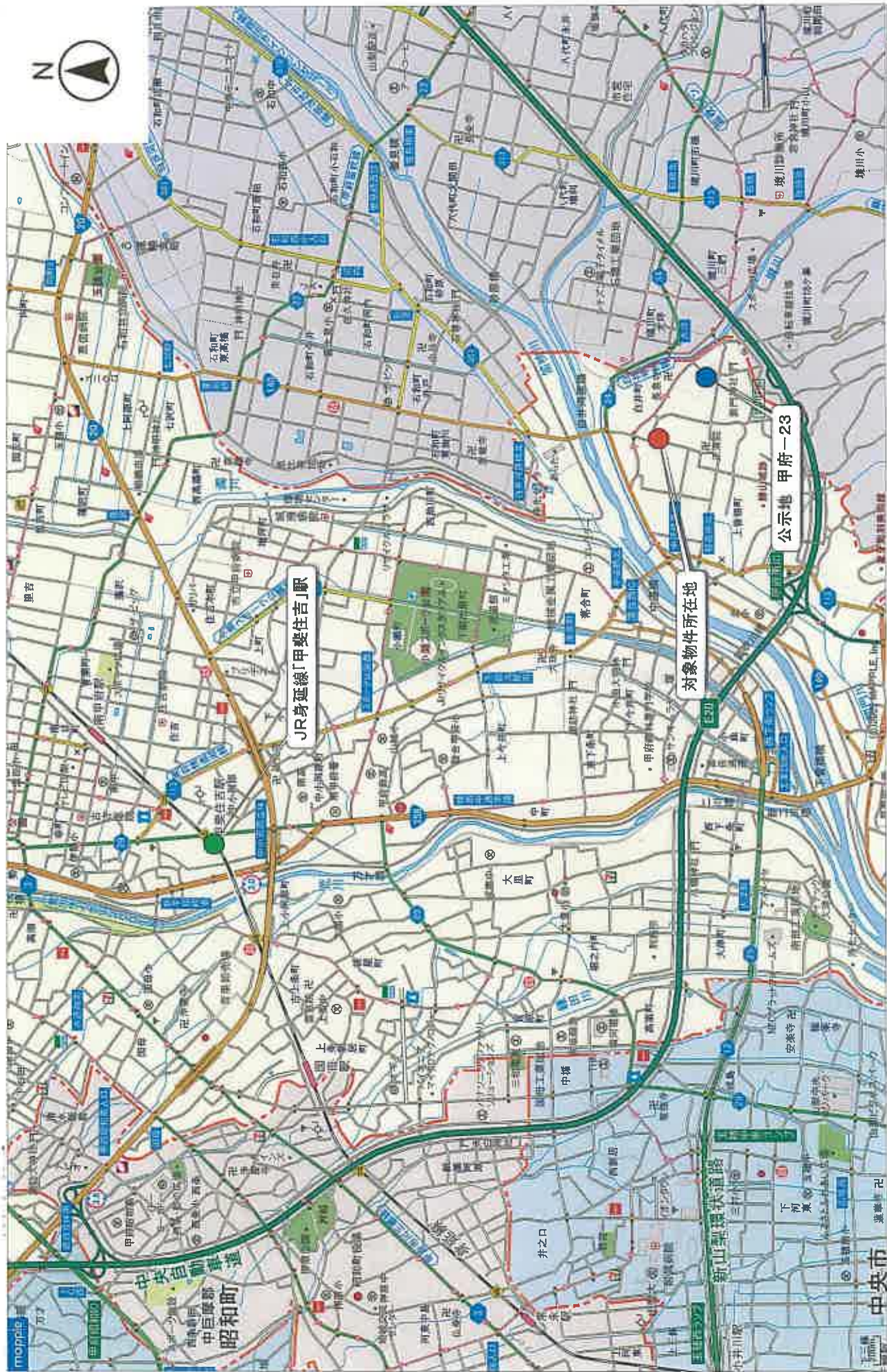
接 面 街 路：北4m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途無指定、指定建ぺい率60%、
指定容積率200%

地 域 の 概 要：中小規模の農家住宅が多い住宅地域。

第7 附属資料

- 1 受命不動産の位置図
- 2 地図写し
- 3 建物図面写し



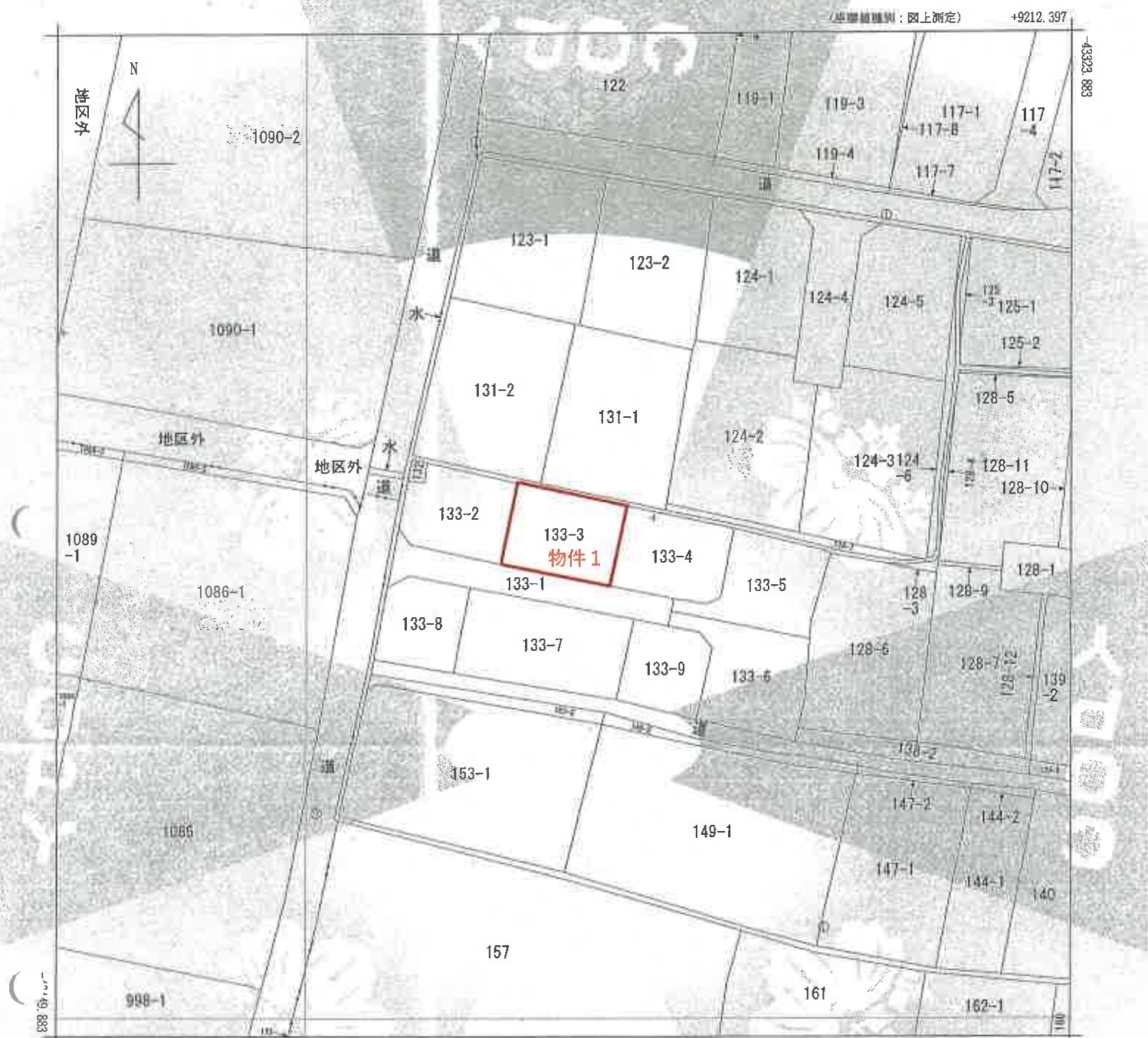
縮尺 1/25000 相当

昭文社マップル

縮尺 1/25000

A 3判をA 4判に縮小

地図上の1センチは約250メートル
印刷中心は 東経 138度54分54秒 北緯 35度37分19秒



請求部	所在	甲府市上曾根町字夕顔田				地番	133番3		
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系 番号文 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45年1月				補正 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。
(甲府地方方法局管轄)

令和7年5月12日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号: 22-1

(1/1)

地図写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和60年3月22日

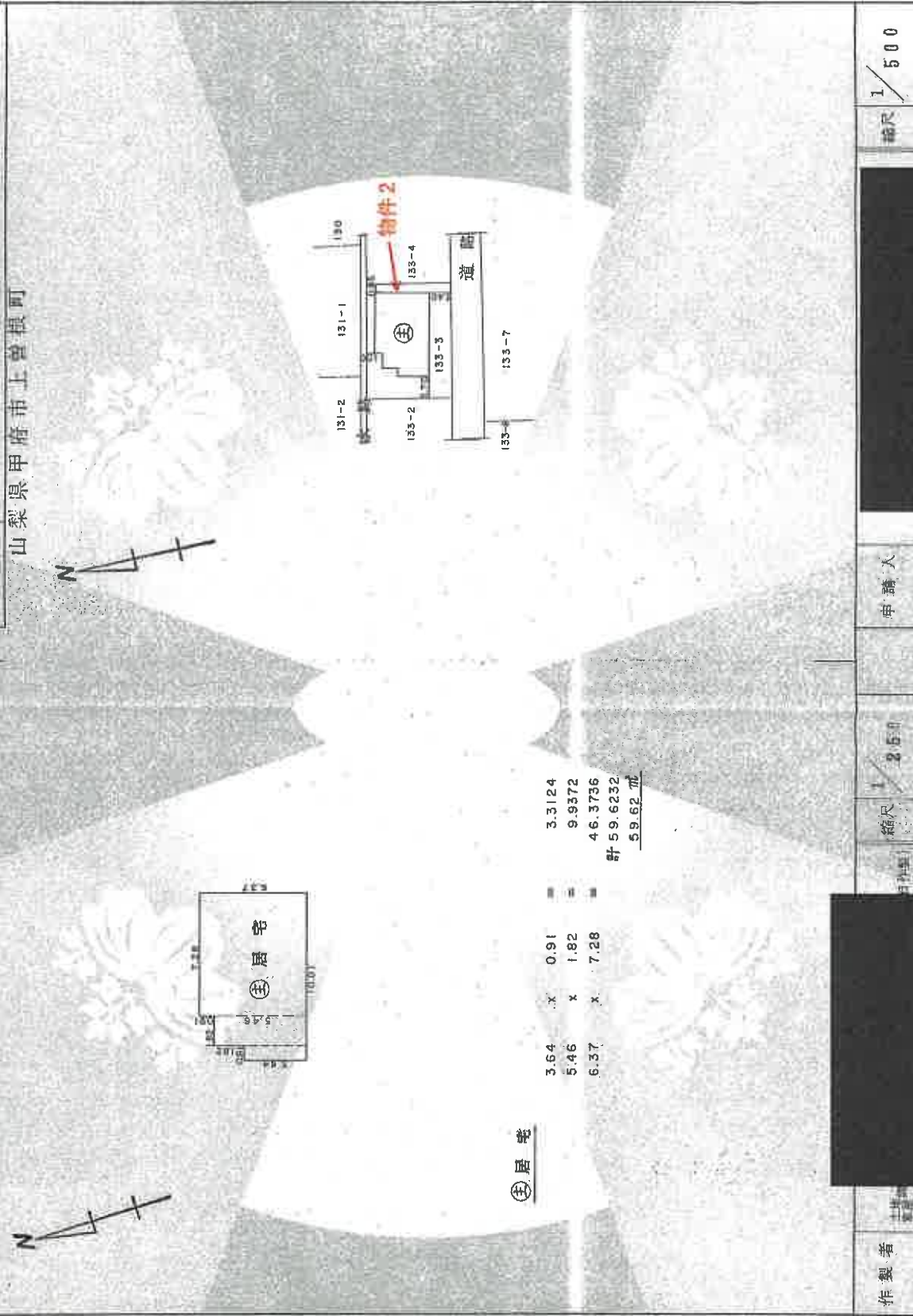
392284

各階平面図

建物各階平面図

受理番号 133番3

建物所在地 山梨県甲府市上曾根町



昭和60年3月22日登記

建物図面・各階平面図写し A3版をA4版に縮小

請求番号：22-2