

期間入札の公告

令和 8年 3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 4月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5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 8年 4月17日 午前 9時30分から 令和 8年 4月21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 3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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南アルプス市吉田字北原 |
| | 地 番 | 966番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南アルプス市吉田字北原 966番地5 |
| | 家屋 番号 | 966番5 |
| | 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 54.86平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月30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 | 南アルプス市吉田字北原 |
| | 地 番 | 966番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南アルプス市吉田字北原 966番地5 |
| | 家屋 番号 | 966番5 |
| | 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 54.86平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和7年(ケ)第95号

令和7年11月7日受理

令和7年12月11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 | 南アルプス市吉田字北原 |
| | 地 番 | 9 6 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南アルプス市吉田字北原 9 6 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 6 6 番 5 |
| | 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 5 4 . 8 6 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	南アルプス市吉田966番地5														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(●●A●●●) <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(●●A●●●) <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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21年6月(登記上の表示)の建築であり、外壁の汚れや、室内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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	(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

(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
●●A●●●の妻	1 本件建物は、所有者である夫(●●A●●●)と、私共家族の自宅です。ただし、夫は入院中です。 2 1匹の犬を室内で飼育しています。 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11月17日(月) 11:00-12:30	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11月28日(金) 9:10-9:20	当庁執行官室	登記情報取得申請(電子請求)
7年12月8日(月) 10:00-12:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ●●A●●●の妻と面談 <評価人同行>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 8日 目的物件は施錠されており、玄関先での当職の再三の呼び掛けにも応答はなかったため、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ところ、●●A●●●の妻らが在室していた。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) -1731.496



-1856.496 (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。

地番
区域見出
吉田

請求部分	所在	南アルプス市吉田字北原			地番	966番5			
出方尺	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)			補記事項		

これは地図に記載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9月17日
東京法務局

請求番号：51-1

(1/1)

登記官

(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。
（甲府地方法務局管轄）

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 966-5

建物の所在 南アールプス市吉田字北原966番地5

1階



床面積

①	3.185 x 3.185	10.1442
②	8.645 x 3.640	31.4678
③	3.640 x 3.640	13.2496
計		54.8616

床面積 54.86 ㎡

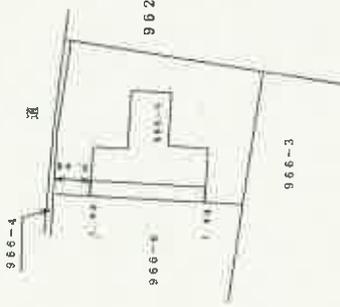
2階



床面積

①	8.645 x 3.640	31.4678
②	3.640 x 3.640	13.2496
計		44.7174

床面積 44.72 ㎡



A3判をA4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

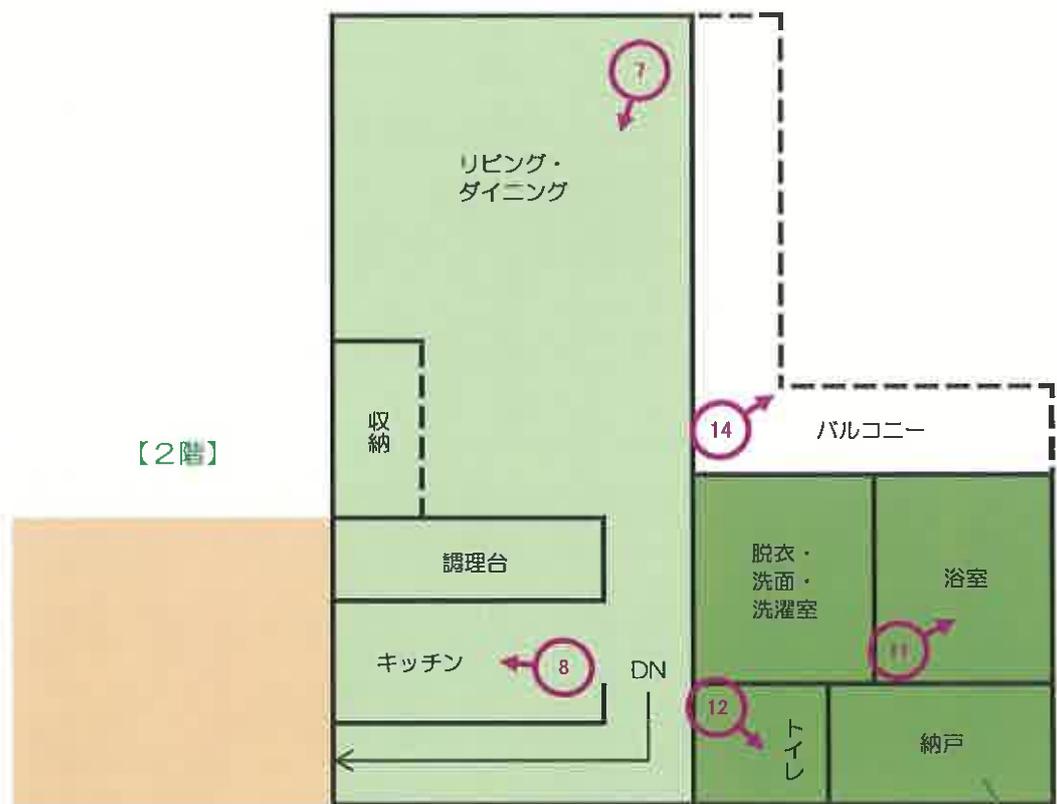
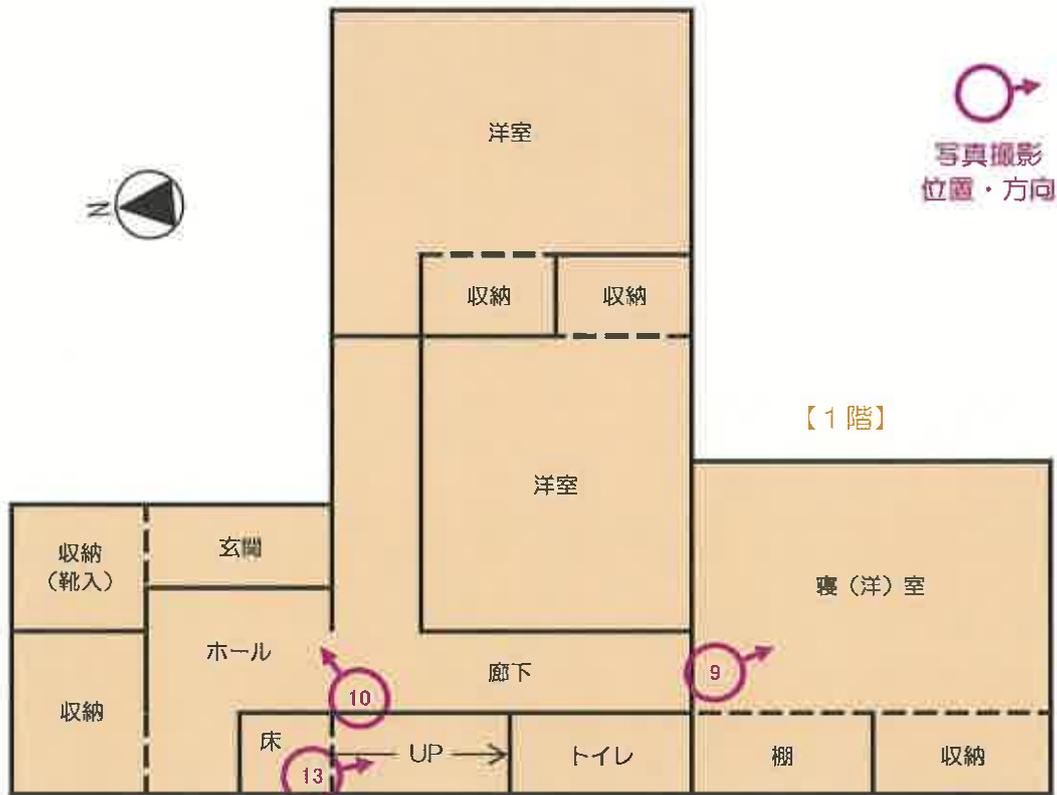
(日本土地家屋調査士会連合会印)

土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（6筆）を表示】

間取図 (物件2)



※ 階上に (床面積不算入の) 屋根裏収納あり

道路側近景

1



2



玄関ポーチ



道路側全景

3



庭側全景

4



横側全景

5



接道状況

6



相隣状況

7



2階 リビング ダイニング

8



2階 キッチン

9



1階 寝(洋)室

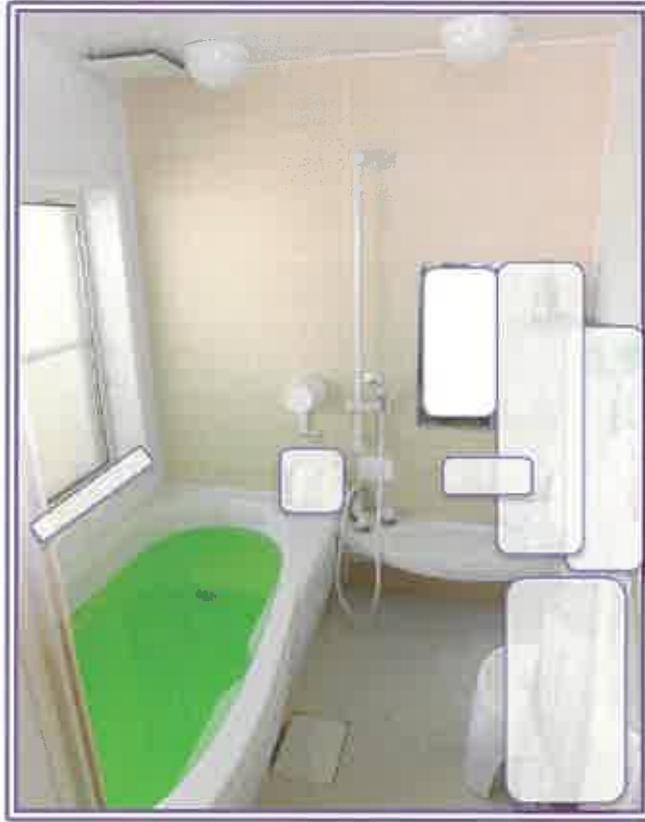
10



1階 玄関・廊下

2階浴室

11



12



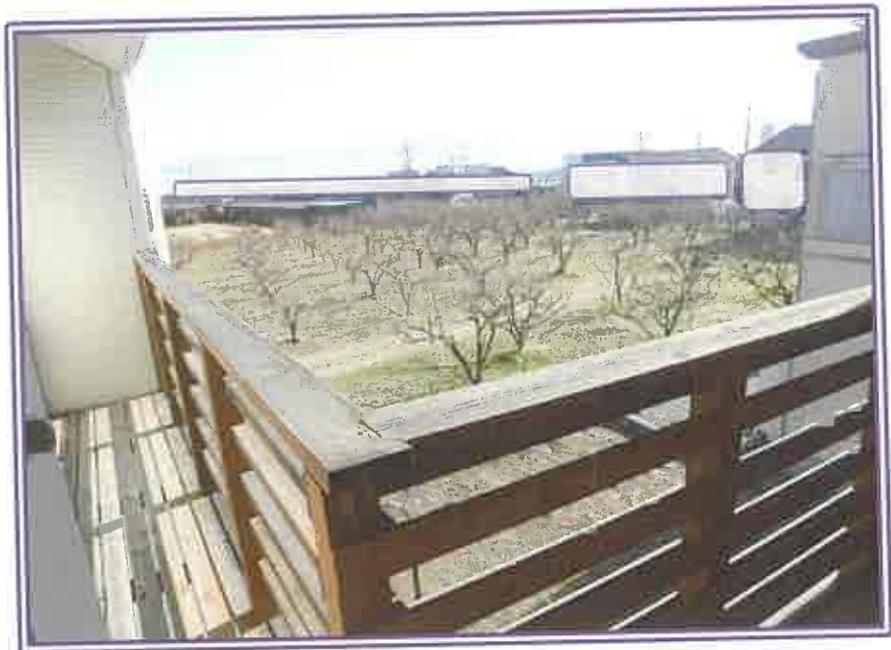
2階トイレ

1階 階段

13



14



2階 バルコニー

令和7年(ケ) 第95号
令和7年12月8日 現地調査
令和7年12月19日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金6,960,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,580,000円
物件2 (建物)	金5,380,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載の通り	左記の通り
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南アルプス市吉田字北原 |
| | 地 番 | 966番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南アルプス市吉田字北原 966番地5 |
| | 家屋 番号 | 966番5 |
| | 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 54.86平方メートル
2階 44.71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	JR身延線「常永」駅西方経路約5.7kmに位置する。	
付近の状況	県道甲府南アルプス線背後にある中規模低層戸建住宅を中心とする住宅地域である。	
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 防火規制 その他の規制	都市計画区域(非線引) 用途無指定 指定70% 指定200% なし 南アルプス市景観条例
画地条件	地積 : 236.92㎡ 間口 : 約14m 奥行 : 約17m 形状 : 略長方形 地勢 : 平坦地 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北側幅員約4.6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし※	
特記事項	○埋蔵文化財包蔵地について 南アルプス市教育委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ※下水道について 本件土地の前面道路にはマンホールが設置されており、配水管が埋設されているが、これは公共下水道本管ではない。	

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） 平成21年6月20日新築 経過年数 約16.5年 経済的残存耐用年数 約8.5年
仕様	構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 屋根 合金メッキ鋼板等 外壁 窯業系サイディングボード等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設備 浴室、トイレ等 その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 地上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	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特記事項	特になし。

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

①建付地価格（物件1土地）

公示価格等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、地積、建付減価を乗じて物件1土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	22,300	1.00	236.92	1.00	5,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 南アルプスー3

公示価格等 27,200円/m² × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/105 × 地域格差 100/116 ⇒ 標準画地価格 22,300円/m²

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 +5%

◇地域格差 : 街路条件 幅員等 1.05 (+5%)
環境条件 住環境 1.10 (+10%)
相乗積 1.16 (+16%)

イ 個別格差 : 必要ない。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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、物件2の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	99.57	0.32	6,370,000

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

イ 現況延床面積：現況延床面積約99.57㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数16.5年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数8.5年、観察減価10%、残価率3%、耐用年数
に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を査定した。

現価率の査定

{残価率3% + (100% - 3%)}

× (経済的残存耐用年数8.5年 / 経済的全耐用年数25年)

× (1 - 観察減価10%) ≒ 0.32

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記の通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	5,280,000	0.50 法定地上権	2,640,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	5,280,000	-2,640,000	1.00	2,640,000	22.7
2	6,370,000	+2,640,000	1.00	9,010,000	77.3
			合 計	11,650,000	100.0

ウ 市場性修正：必要ない。

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)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
963,200	770,560	8%	1.00	9,630,000

ア 総収益

本件物件は、現在、自己所有の状態であるため、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を想定し、下記の通り総収益を査定した。

a. 年額支払賃料

$$80,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 960,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$80,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 3,200\text{円}$$

c. 総収益(a+bの合計) : 963,200円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\%\text{と査定} : 963,200\text{円} \times (1-0.20) = 770,560\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%と査定した。

エ その他補正

補正の必要はない。

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 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	11,650,000	1.00	11,650,000
②収益価格	—	—	9,630,000
③調整後の価格			11,600,000

以上により積算価格と収益価格が試算されたが、本件物件は、収益性よりも居住の快適性を重視する専用住宅であるため収益価格は低位に査定された。一方、積算価格は、豊富な資料に裏付けられた実証的な価格である。よって、本件においては、積算価格を重視して調整後の価格を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
11,600,000	1.00	0.60	6,960,000

イ 市場性修正 : 必要ない。

ウ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

3 内訳価格の判定

評価額を各物件の積算価格の構成比により按分し、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	6,960,000	22.7%	1,580,000
2	6,960,000	77.3%	5,380,000
一括価格(合計)			6,960,000

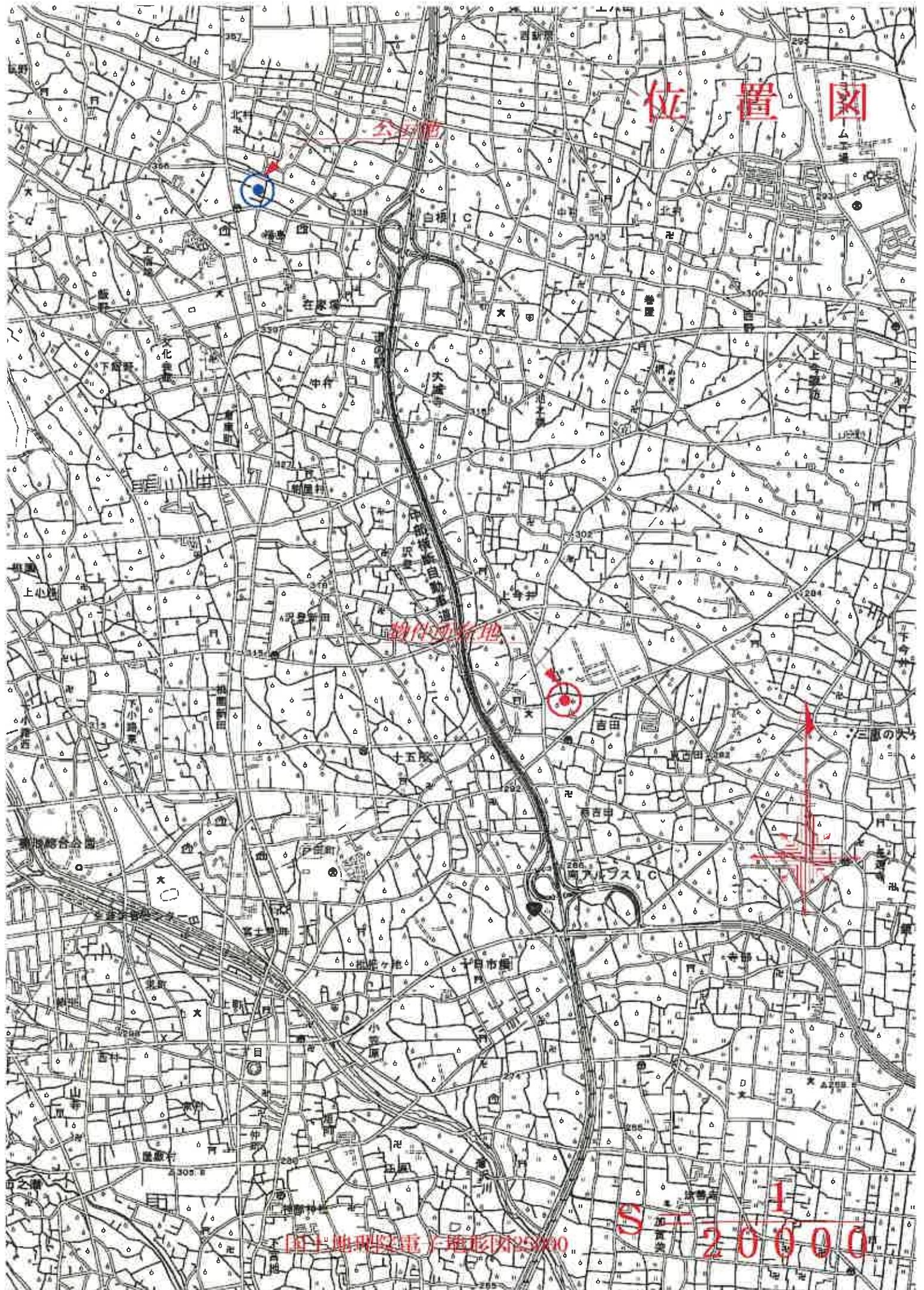
第6 参考価格資料

地価公示価格 南アルプスー3

所在地 : 南アルプス市在家塚字仲畑1281番8
地目 : 宅地
価格 : 27,200円/㎡
位置 : JR中央本線「竜王」駅7.6km
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 277㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接面道路 : 南側幅員6m市道
用途指定等 : 都市計画区域（非線引）、用途無指定
（建ぺい率70%、容積率200%）
地域の概要 : 中規模一般住宅のほか農地が見られる住宅地域

以 上

位置図



公園

中部縦断自動車道

国土院(電)地形図25200

1
S 20000

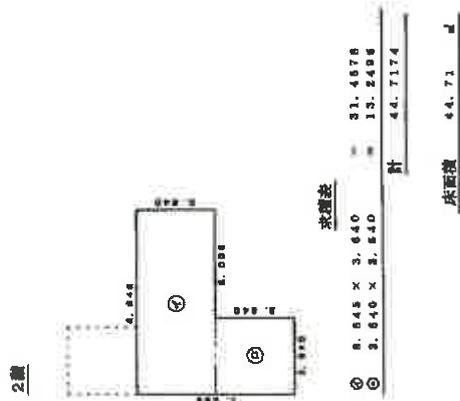
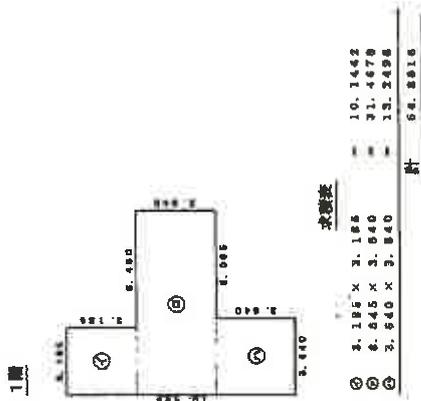
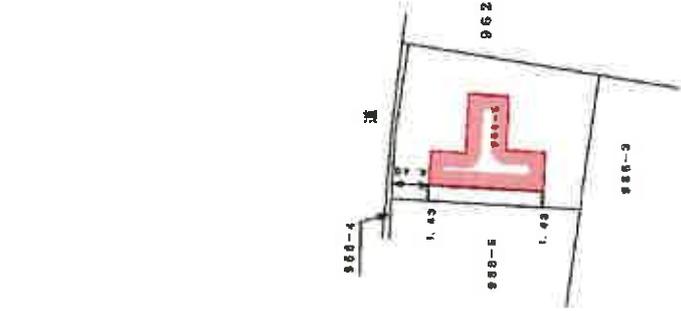
建物図面

各階平面図

家屋番号 966-5

建物の所在 南アルプス市吉田字北原966番地5

物件-2



(日測差12)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会)