

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 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 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 | 甲府市中小河原町字下方 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市中小河原町字下方 6 2 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 2 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 7 2 平方メートル
2 階 3 6 . 7 0 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月 6日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 石田直輝

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 | 甲府市中小河原町字下方 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市中小河原町字下方 6 2 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 2 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 7 2 平方メートル
2 階 3 6 . 7 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第97号

令和7年11月26日受理

令和7年12月23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下方 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市中小河原町字下方 6 2 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 2 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 7 2 平方メートル
2 階 3 6. 7 0 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627番地8
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 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 国道20号線(甲州街道)と国道358号線(平和通り)等が交差する交通量の多い地域にあり、大型店舗のほか、高校・警察署等も近傍に存する。 2 物件1・2の土地建物につき、令和6年3月に、他法人によって、本件抵当権に後れる仮差押登記がなされている。 3 南西側近隣に、杯形の公団上の道が存する(土地建物位置概略図を参照)。本来の用途は、自動車の擦れ違いスペースと推察されるが、現状は、隣宅(627-12の土地上の居宅)の駐車スペースに供されている(写真7)。
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(●A●●) □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	昭和55年11月(登記上の表示)の建築であり、廊下の軋み・建付の劣化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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私と家族、それに1匹の猫が暮らしています。2 本件建物は、昭和55年11月(登記上の表示)の建築と聞きましたが、私は、平成6年12月(登記上の表示)に、本件建物を中古物件として売買取得しました。 売買取得後まもなくして、畳敷の部屋(LDK)をフローリング敷にまた、台所・浴室・トイレ等にもリフォームを施しました。3 屋根瓦の擦れが原因と思われる雨漏り跡が、天井・壁に見受けられます(写真19~21の箇所など)が、約10年前に補修を施しましたので、現状は雨漏りが生じている箇所はありません。4 堅固ではない地盤が原因と思われる、外壁の亀裂や、ブロック塀の傾きが道路側に見受けられます(写真6・11を参照)。5 前述の亀裂等のほかは、本件建物が水害・落雷等の天災の被害に遭った記憶は、とくにありません。6 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は、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12月2日(火) 10:30-11:30	物件所在地 (1回目)	現地確認(全戸不在), 室外写真撮影
7年12月3日(水) : - :	当庁執行官室	所有者宛て現況調査期日等通知(郵送)
7年12月5日(金) 13:50-14:00	当庁執行官室	登記情報取得請求(電子申請)
7年12月18日(木) 15:00-16:30	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>
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年12月18日 現況調査期日等通知書の郵送後も, 所有者等からの事前連絡がなく, 目的物件は全戸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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は全戸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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和56年5月20日

221541

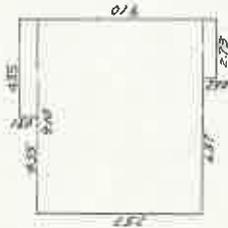
各階平面図

家屋番号 627-8

建物の所在
甲府市中小河原町字下方627番地8

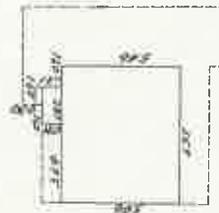
建各階平面図

建物の所在
甲府市中小河原町字下方627番地8



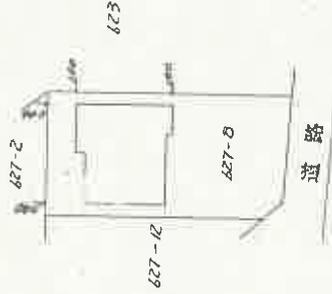
求積 1階

0.91	x	4.55	=	4.1405
7.57	x	9.10	=	68.8870
0.82	x	2.73	=	1.6926
				床面積
				74.7201



求積 2階

0.30	x	0.91	=	0.2730
0.91	x	1.82	=	1.6562
5.96	x	6.37	=	37.7802
				床面積
				39.7094



(長縮率)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

1作製

製作者

申請人

昭和56年5月20日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年10月20日 甲府地方事務局

登記簿

A3判をA4判に縮小

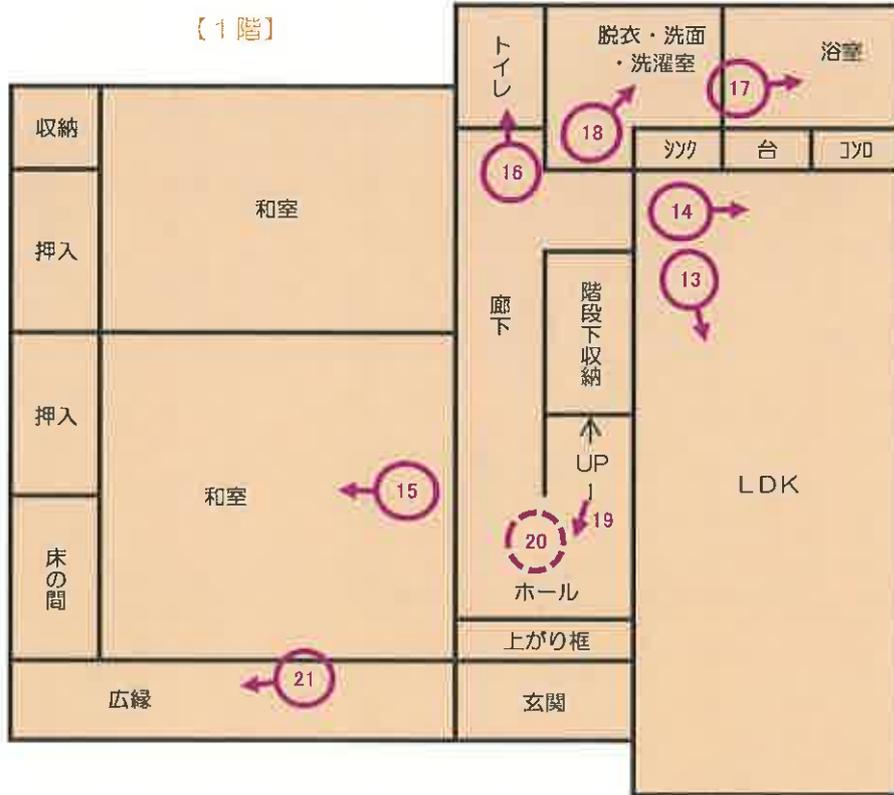
土地建物位置概略図



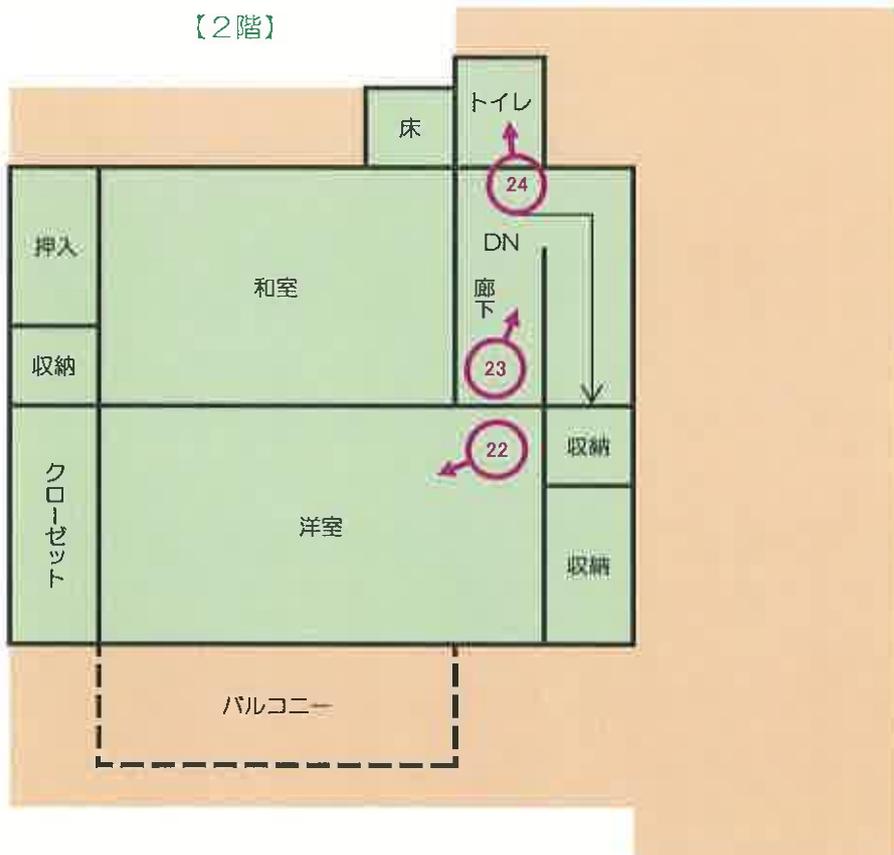
【申立外の近隣地（8筆）を表示】

写真撮影
位置・方向

間取図
(物件2)



写真撮影
位置・方向



1



表側近景

2



表側全景

3



横側近景

4



横側全景

5



6

横側近景

6



接道状況（横側）
※ ブロック塀が道路側に傾いている



※ NTTの大型電波塔
(北側約100m先)

7



公園上の道 付近
(現況・隣地の駐車スペース)

接道状況 (表側)

8



接道状況 (裏側)

9



敷地内の状況

10



玄関前の状況

11

ボイラー庫



北角境界付近の状況
※ 外壁部分に亀裂あり

12



南西側境界付近の状況

1階リビングダイニング

13



14



1階キッチン

1階和室

15



16



1階トイレ

1階浴室

17



18

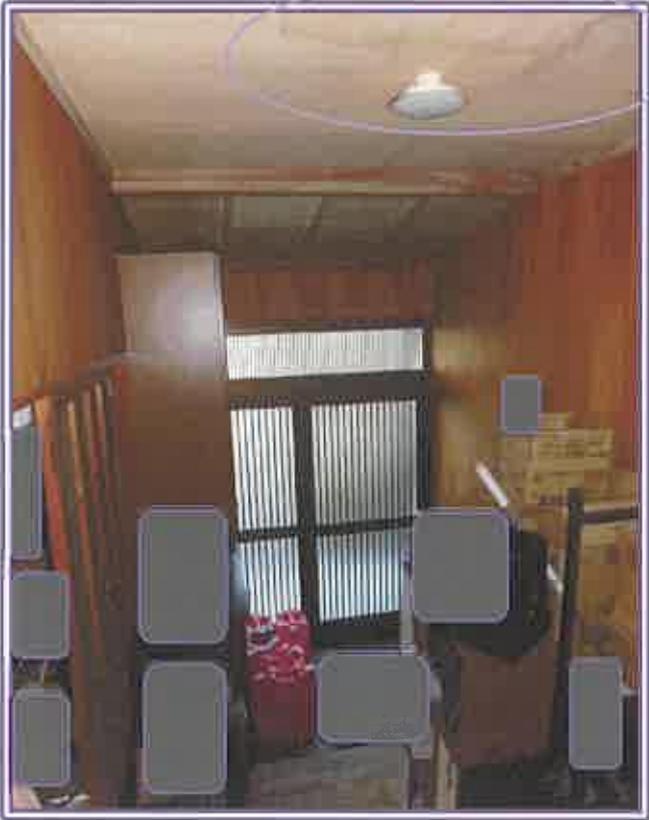


1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階 玄関

20

19



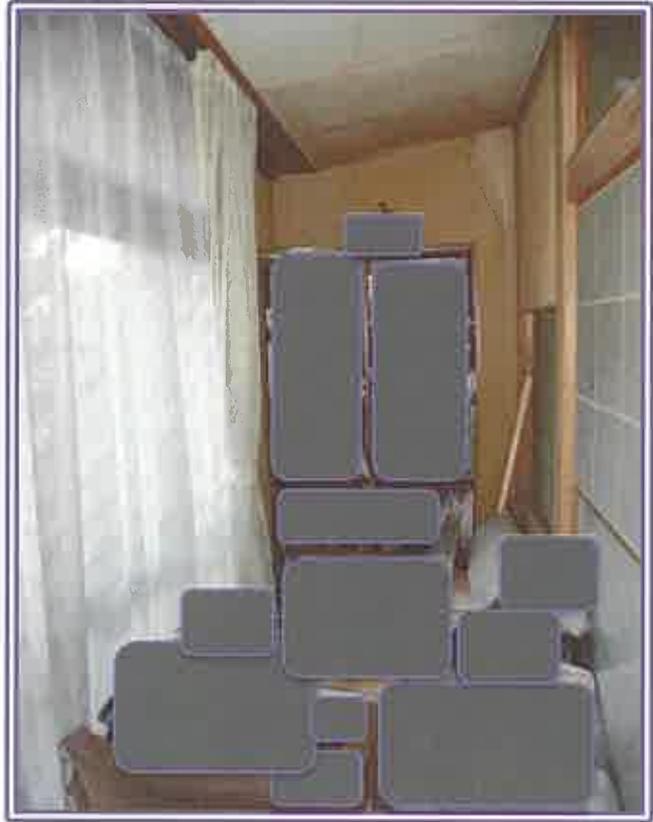
20



天井の雨漏り跡

1階 広縁
※ 天井・壁に雨漏り跡あり

21



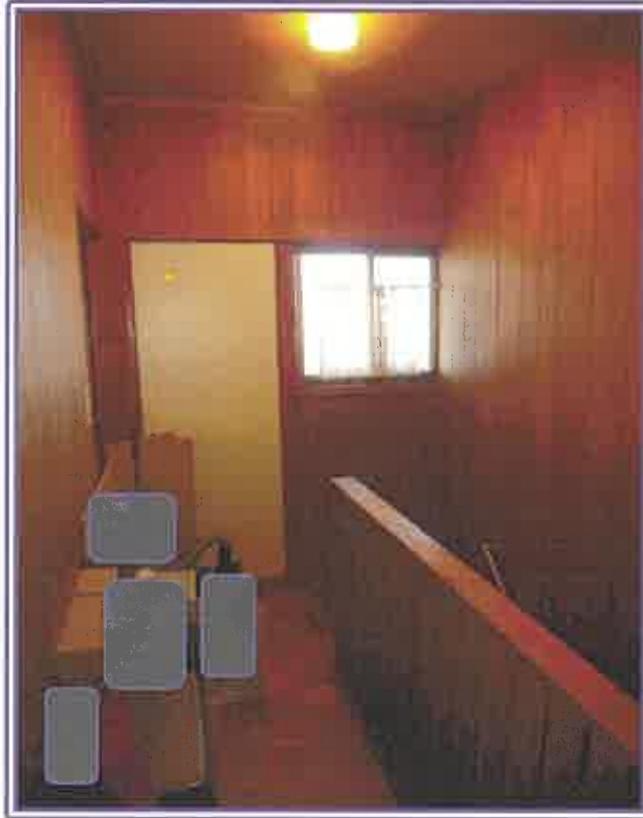
22



2階 洋室

2階 廊下・階段

23



24



2階トイレ

令和7年（ケ）第 97 号
令和7年12月18日 現地調査
令和8年 1月 5日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評価額

一括価格	
金 4,900,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,360,000円
物件2 (建物)	金 2,540,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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 地目積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
2	所家屋番 種号類 構造積 床面積	後記物件目録記載 のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1と北東側隣接地（地番623番6）との境界付近のブロック塀が当該隣接地側に傾いている。 			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 甲府市中小河原町字下方 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市中小河原町字下方 6 2 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 2 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 7 2 平方メートル
2 階 3 6 . 7 0 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「甲斐住吉」駅南方・道路距離約800m 最寄バス停「甲府南高校」の北東方・約250m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) なし なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	255.67㎡：登記地積 ほぼ長方形 南東側間口約10m、奥行約23m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	南東側現況幅員約4.2mの行止りの舗装道路(建築基準法第42条1項2号道路)に約0~0.7m高く、北西側現況幅員約6mの行止りの舗装道路(建築基準法第42条1項2号道路)に約0.2m低く、北側現況幅員約5mの行止りの舗装道路(建築基準法第42条1項2号道路)に北側の僅かな部分がほぼ等高に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり (注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。
特記事項	・前述のとおり北東側のブロック塀が隣接地(623番6)側に傾いている。また、甲府市によると当該隣接地は開発道路には含まれないとのことである。	

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55年11月30日新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：タイル、モルタル下地リシン吹付等 内 壁：合板、京壁、ビニールクロス、タイル等 天 井：板、合板、ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気設備、給排水設備（洗面、浴室、トイレ×2、キッチン等） そ の 他：ベランダ
床面積（現況）	延 111.42㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通（1階の廊下の天井の一部、広縁の天井及び内壁に雨漏り跡が見られる。北側の角部分の外壁の一部に亀裂や剥離が見られる。廊下の軋み・建付の劣化など全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根瓦の擦れが原因と思われる雨漏り跡が、天井・壁に見られるが、約10年前に補修を施したとの陳述がある。また、ベランダ下の瓦が一部傷んでいるとのことであるが、外観からは確認できなかった。 ・平成6年頃にキッチン、浴室、洗面台、トイレ等がリフォームされているとの陳述がある。 ・建物内は家財道具、生活用品等が雑然としている。 ・室内で猫を一匹飼っている。 ・北側に老朽化したコンクリートブロック造の簡易な給湯器置場が存する。 ・外壁の亀裂やブロック塀の傾きについて、堅固ではない地盤が原因と思われるとの陳述がある。

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

(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	41,100	0.94	255.67	1.00	9,880,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 甲府-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,300\frac{\text{円}}{\text{㎡}} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/97 & \doteq & 41,100\frac{\text{円}}{\text{㎡}} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位+1%、形状±0%

◇ 地域格差 : 幅員+1%、駅距離△1%、居住環境△3%

イ 個別格差 : 方位+4%、行止り±0%、三方路±0%、地盤が軟弱である可能性△10%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし。

(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÷エ
2	170,000	111.42	0.02	380,000

ウ 現価率

- ・物件 2 は耐用年数をほぼ満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を 2% と査定した。

2 積算価格の判定

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、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	9,880,000	0.5	法定地上権	4,940,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。

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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	9,880,000	-4,940,000	4,940,000	48.1
2	380,000	+4,940,000	5,320,000	51.9
合計			10,260,000	100.0

II. 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用率を乗じた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査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ≒オ
900,800	531,500	10%	1.00	5,320,000

ア. 総収益：総収益合計 900,800 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 75,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$75,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 900,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$75,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 800 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 41%と査定

$$900,800 \text{ 円} \times (1 - 0.41) = 531,500 \text{ 円}$$

ウ. 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て決定した。

エ. その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	10,260,000	—	10,260,000
収益価格	—		5,320,000
調整後の価格	10,200,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 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	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	10,200,000	48.1	4,910,000
2		51.9	5,290,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	4,910,000	0.8	0.6	2,360,000
2	5,290,000	0.8	0.6	2,540,000
一括価格 (合計)				4,900,000

イ 市場性修正 : 老朽化が見られる居宅及びその敷地である。地盤が軟弱である可能性がありブロック塀が隣接地側に傾いている等選考性に劣ることから市場性の限定が想定される。したがって、修繕又は取壊費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し市場性修正率を△20%と判定した。

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及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格 : 甲府-15

所在 : 甲府市上今井町字小瀬村境 477 番 5

価格 : 40,300 円/m²

位置 : JR 身延線「甲斐住吉」駅南東方道路距離約 1.8 km に位置する

価格時点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地積 : 222 m²

供給処理施設 : 水道 下水

接面街路 : 北東側 4.7m 舗装道路

用途指定等 : 市街化区域内の第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

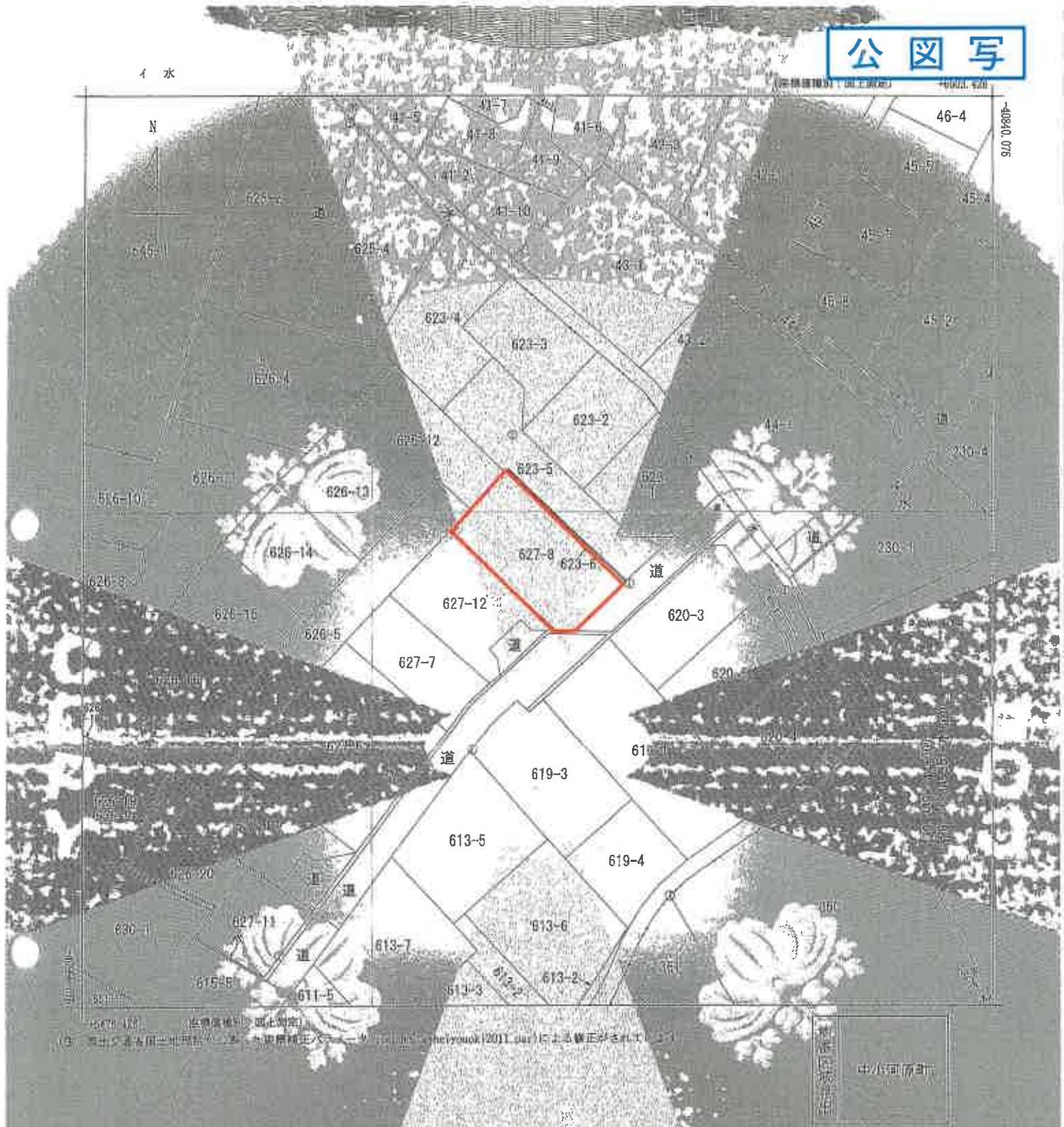
以上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』

イ 水



所在地	甲府市北区御油町(1-5)	地番	627番8
面積	1,500	用途	雑種地
作成年月日	編入年月日 昭和三十二年四月	縮尺	縮尺

これは地区情報誌と一体的に発行された公図の縮小図である。

令和7年10月20日
甲府地方方法務局

請求番号：56-1
(1/1)

A 4 判 に 縮 小

登記年月日 平成28年07月20日

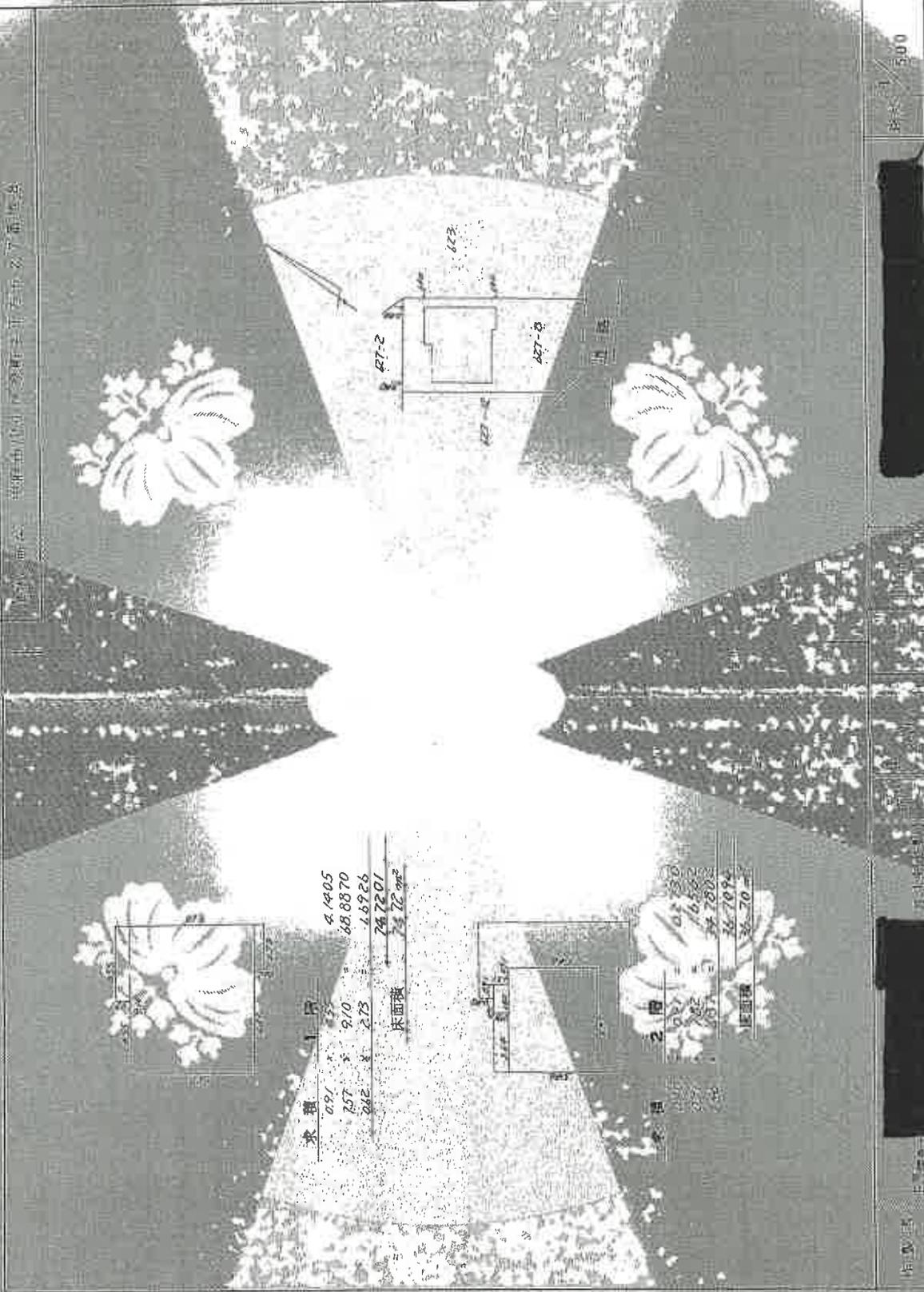
221641

春瑞 平面図

建物 平面図

修景 平面図

所在地 東京都中央区千代田区千代田



これは図面に記載した内容と一致する旨を調査し、
令和7年10月20日 国土交通省 国土院

A 4 判 に 縮 小

縮小番号: 56-2