

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月13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 7月17日 午前 9時30分から 令和 8年 7月22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 6月17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 甲府市音羽町
地 番 447番9
地 目 宅地
地 積 151.87平方メートル
- 2 所 在 甲府市音羽町 447番地9
家屋 番号 447番9
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 50.07平方メートル
(現況)
床 面 積 約52.07平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月27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 | 甲府市音羽町 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市音羽町 4 4 7 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 0. 0 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 5 2. 0 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第112号

令和8年1月26日受理

令和8年2月10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 | 甲府市音羽町 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市音羽町 4 4 7 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 0. 0 7 平方メートル |

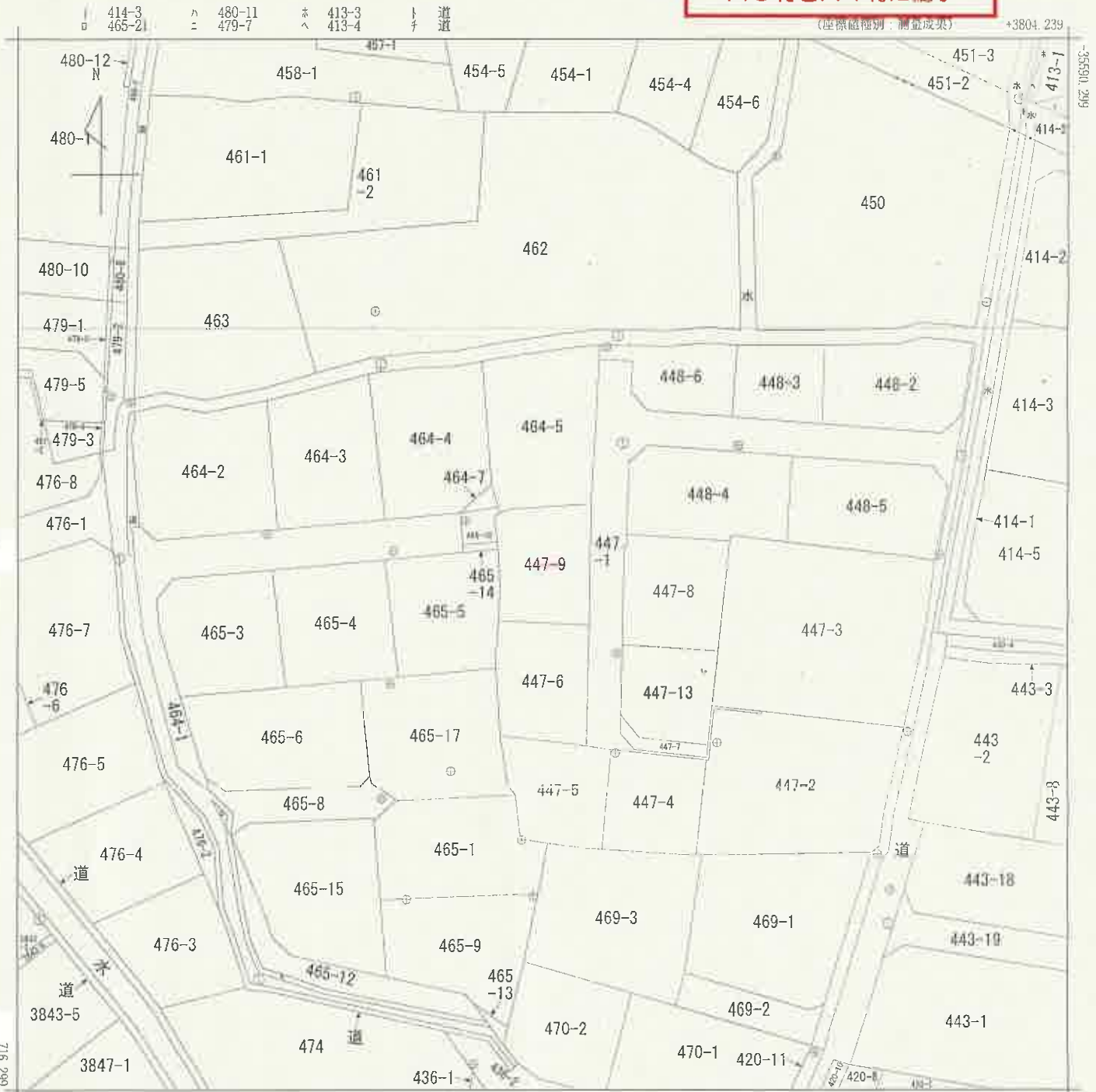


不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	甲府市音羽町 2番31号
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者（●A●●） □その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載と概ね同一である。 ■公簿上の記載と次の点異なる（■主たる建物 □附属建物）。 □種類： □構造： ■床面積：約52.07㎡
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（空家）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46年8月（登記上の表示）建築の老朽化した居宅であり、底の損傷・床の沈み込みなどの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 間取図中に表示のとおり、施工時期不詳の増築部分（約2㎡）があることから、現況床面積は上記のとおり認めた。 3 室内に多量の生活用品や工事用品等を残置した空家状態にあり、他者が占有している徴表は窺われなかった。なお、登記記録によると、建築当初からの●A●●の住所は当地であったが、平成23年3月に他所に移転しているものの●A●●の姓を付した表札が外壁に付されたままになっている。よって、上記状況等を勘案して、上記「占有者及び占有状況」欄のとおり認めた。

執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月27日 (火) 15:00-16:00	物件所在地 (1回目)	現地確認 (空家), 室外写真撮影
8年1月30日 (金) 9:40-9:50	当庁執行官室	登記情報取得請求 (電子申請) ※ 物件1の土地及び周辺隣地上の既登記建物は, 物件2の建物と 目的外建物1に限ることも併せて確認
8年2月5日 (木) 10:00-11:00	物件所在地 (2回目)	現況調査 (空家・建物内立入), 写真撮影 <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 8年 2月 5日 目的物件は全戸不在であったため, 立会人 ●B●● を立ち会わせた上で, 未施錠の硝子窓から 建物内に立ち入った。 <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"/>		

A3判をA4判に縮小



+3679.239 (座標値種別：測量成果)

(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
千塚
1丁目
音羽町

請求部	所在	甲府市音羽町			地番	447番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成18年2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。

令和7年12月3日
甲府地方務局

請求番号：57-1

登記官

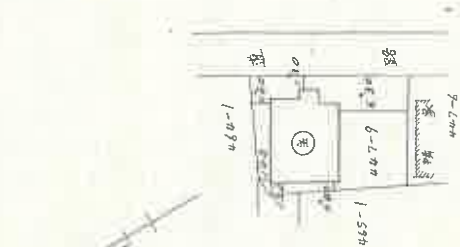
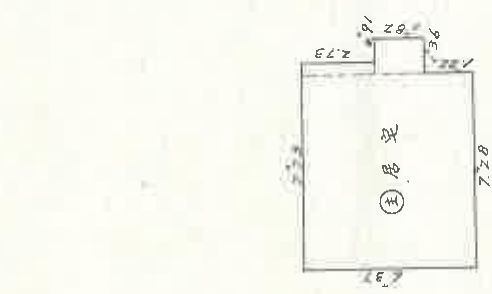
(1/1)

(4 枚目)

登記年月日：昭和46年8月26日

各階平面図

家屋番号	447巻9
建物の所在	甲府市菅羽町 447番地9



(主) 居室、木造、セメント外壁、茅葺建

7.28	x	6.37	=	46.5736
1.82	x	1.36	=	2.4752
2.73	x	0.45	=	1.2285
				計 50.2773

(日調連 15)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

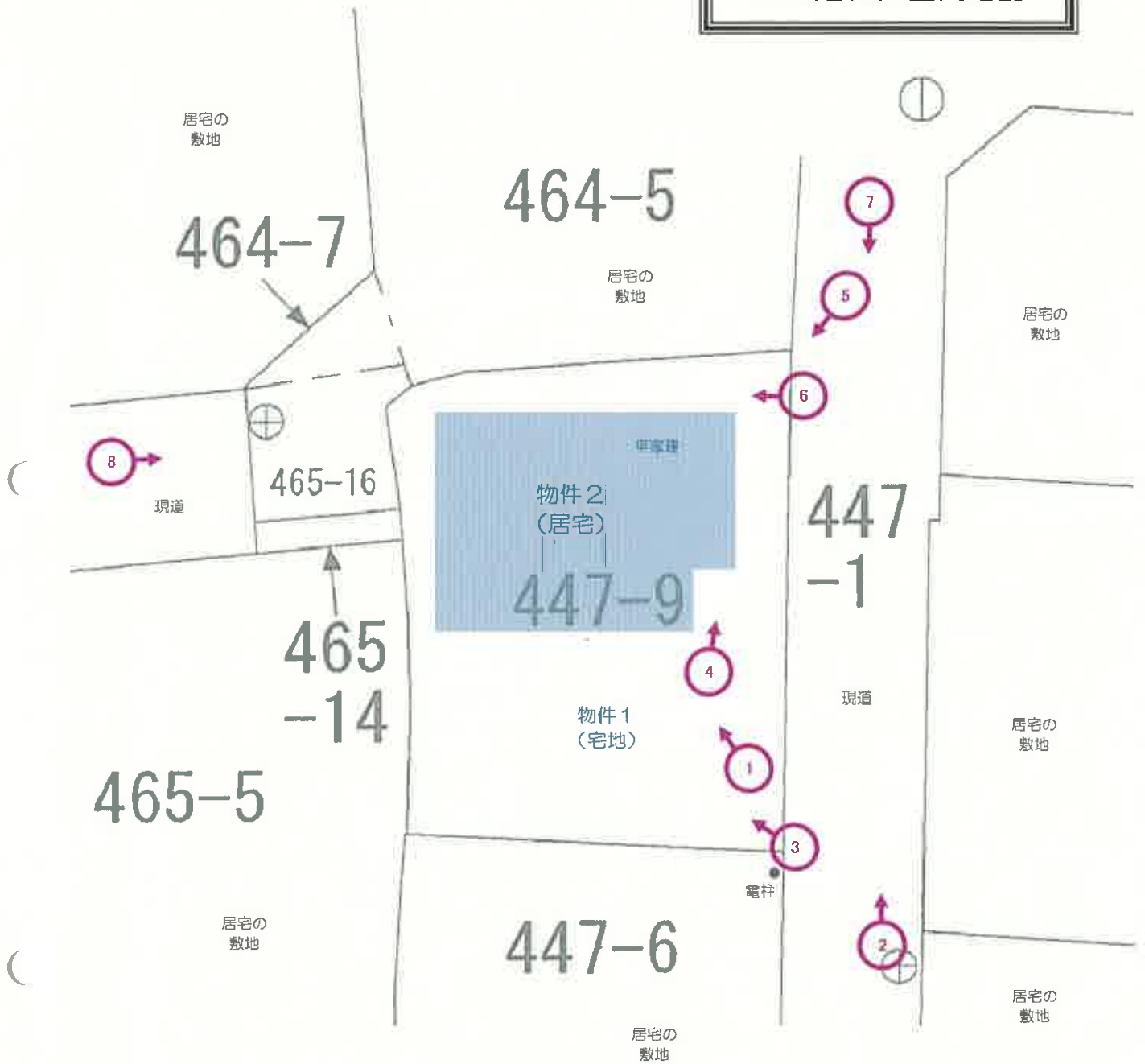
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46年8月26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。
 令和7年12月3日 甲府地方事務局

登記官

土地建物位置概略図



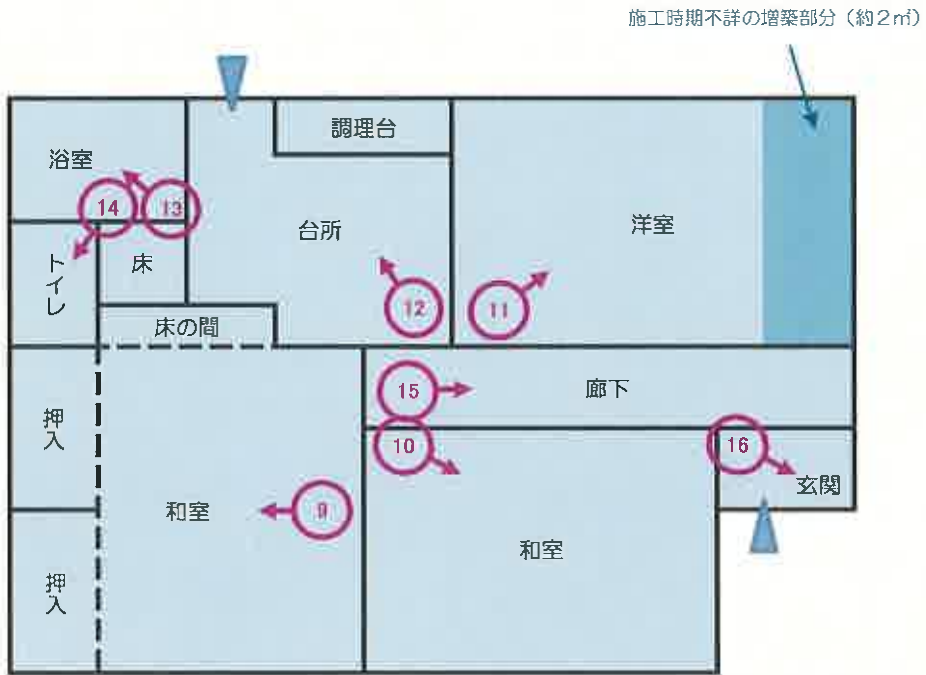
写真撮影
位置・方向



【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



庭側近景

2



道側遠景

敷地内の状況

3



4



玄関前の状況

5



横側近景

6



敷地内の状況

7



接道状況

8



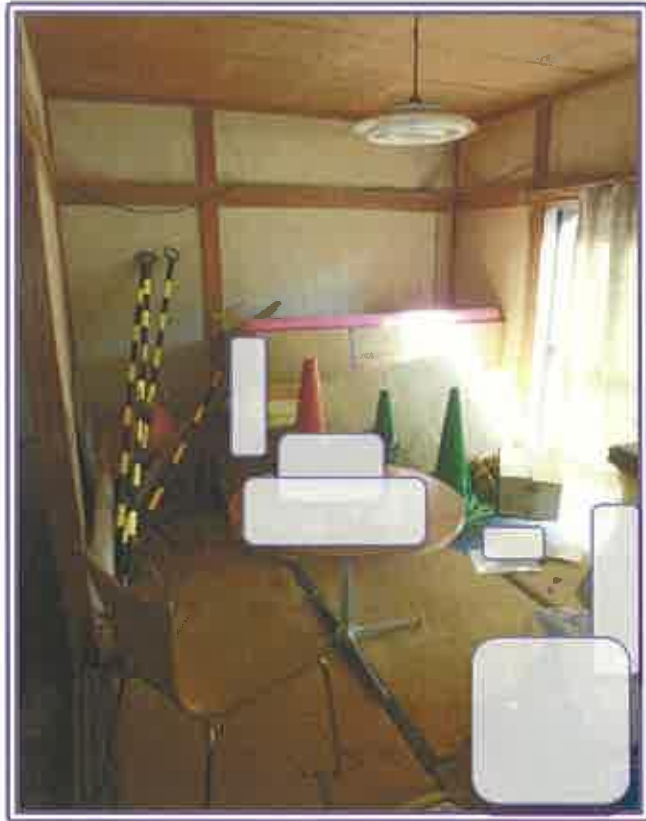
裏道側の状況（建物の手前は 隣宅の門構（464-7・465-16の土地内））

和室

9



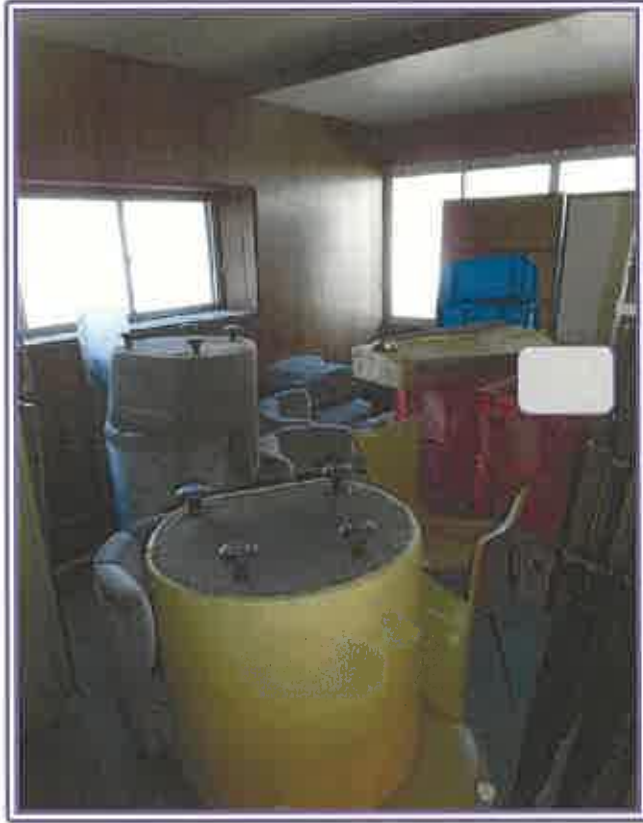
10



和室

洋室

11



12



台所

浴室

13



14



トイレ

廊下

15



16



玄関

令和7年(ケ)第 112号
令和8年2月 5日 現地調査
令和8年2月12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 3,070,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,460,000円
物件2 (建物)	金 1,610,000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	所在地積	後記物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号類造積 種構床面積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件2建物の東側の形状が建物図面と異なっている。現況の床面積は現況調査報告書記載のとおり。 			

* 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 | 甲府市音羽町 |
| | 地 番 | 4 4 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市音羽町 4 4 7 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 0. 0 7 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中央本線「甲府」駅北西方・道路距離約3.3km 最寄バス停「千塚」の南東方・約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心とする住宅地域	
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 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 周知の埋蔵文化財包蔵地「音羽遺跡」に該当し、文化財保護法第93条の届出等が必要。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	151.87㎡：登記地積 ほぼ長方形 間口約14m、奥行約11m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	東側現況幅員約4mの行止りの舗装道路(建築基準法第42条1項5号道路及び建築基準法第43条2項適用の道)にほぼ等高に接面する中間画地。尚、甲府市役所によると、公図上西方の地番464番1は開発道路(建築基準法第42条1項2号)であるが、464番7、465番14、465番16は建築基準法の道路に該当しないとのことである。	
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(現在閉栓中) なし あり(未接続)
	(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	<ul style="list-style-type: none"> 甲府市役所によると東側道路の建築基準法の扱いについて、物件1の間口の北側から約半分までが建築基準法第42条1項5号道路に該当し、それ以南が建築基準法第43条2項に該当することである。 甲府市上下水道局によると下水道は引込まれており受益者負担金も納付済みであるが、現況未接続であり浄化槽を利用している可能性があるとのことである。 	

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46年8月5日新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：木造平家建 屋根：セメント瓦葺 外壁：モルタル下地リシン吹付等 内壁：合板、京壁等 天井：合板、杉板等 床：畳、合板、絨毯等 設備：電気設備、給排水設備（浴室、トイレ、キッチン等） その他：なし
床面積（現況）	延約52.07㎡
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	劣る（玄関の床の剥がれや庇の傷み、東側角付近の外壁に亀裂があり、キッチン付近の天井の剥がれ、トイレ前の床に沈みが見られる。内壁は全体的に汚れており、各和室の畳は傷んでいるほか全体的に経年相当の老朽化が見られる。また、室内に多量の生活用品や工事用品等が残置されている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	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）

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	40,800	0.99	151.87	1.00	6,130,000

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）

公示地 甲府-29

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 43,100\% & \times & 99.5/100 & \times & 100/101 & \times & 100/104 & \times & 40,800\% \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和7年1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%

◇ 地域格差 : 幅員+2%、供給処理施設+2%

イ 個別格差 : 方位+2%、行止り△3%

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	180,000	52.07	0.03	280,000

ウ 現価率

- ・物件 2 は耐用年数を満了しており、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 3% 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	6,130,000	0.5	法定地上権	3,070,000

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	6,130,000	-3,070,000	3,060,000	47.7
2	280,000	+3,070,000	3,350,000	52.3
合計			6,410,000	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
600,500	390,300	10%	1.00	3,900,000

ア. 総収益：総収益合計 600,500 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 50,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$50,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 600,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$50,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 500 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 35%と査定

$$600,500 \text{ 円} \times (1 - 0.35) \doteq 390,300 \text{ 円}$$

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	6,410,000	—	6,410,000
収益価格	—		3,900,000
調整後の価格	6,400,000		

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	6,400,000	47.7	3,050,000
2		52.3	3,350,000

(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	3,050,000	0.8	0.6	1,460,000
2	3,350,000	0.8	0.6	1,610,000
一括価格 (合計)				3,070,000

イ 市場性修正 : 多数の生活用品や工事用品等が残置され老朽化した空家状態の居宅及びその敷地であり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

公示地価格 : 甲府-29

所在 : 甲府市音羽町 3928 番 3 「音羽町 4-3」

価格 : 43,100 円/m²

位置 : JR 中央本線「甲府」駅北西方道路距離約 2.8 km に位置する

価格時点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地積 : 246 m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 北西側 4.6m 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

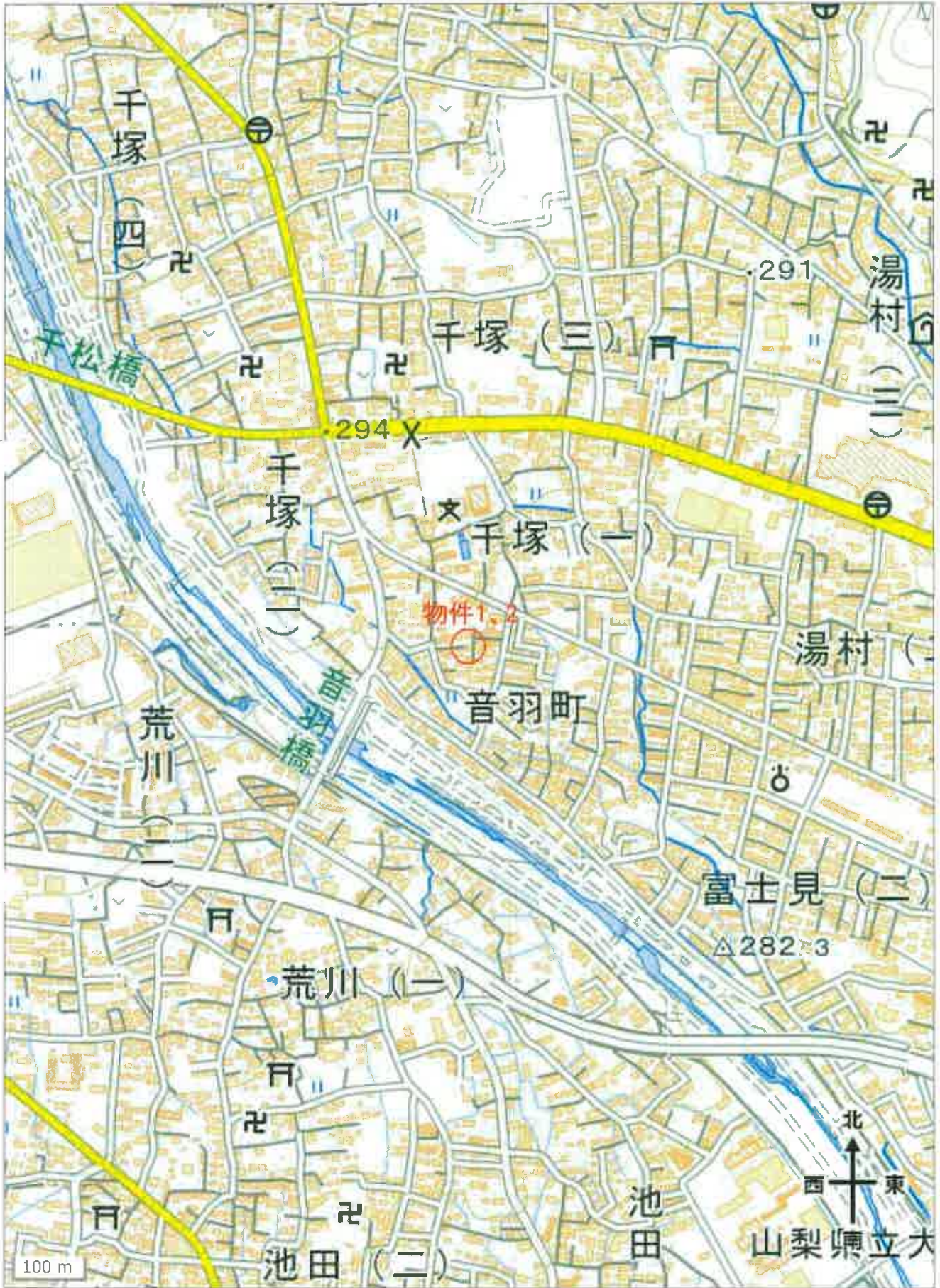
第7 附属資料の表示

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』

COPY

植物 園

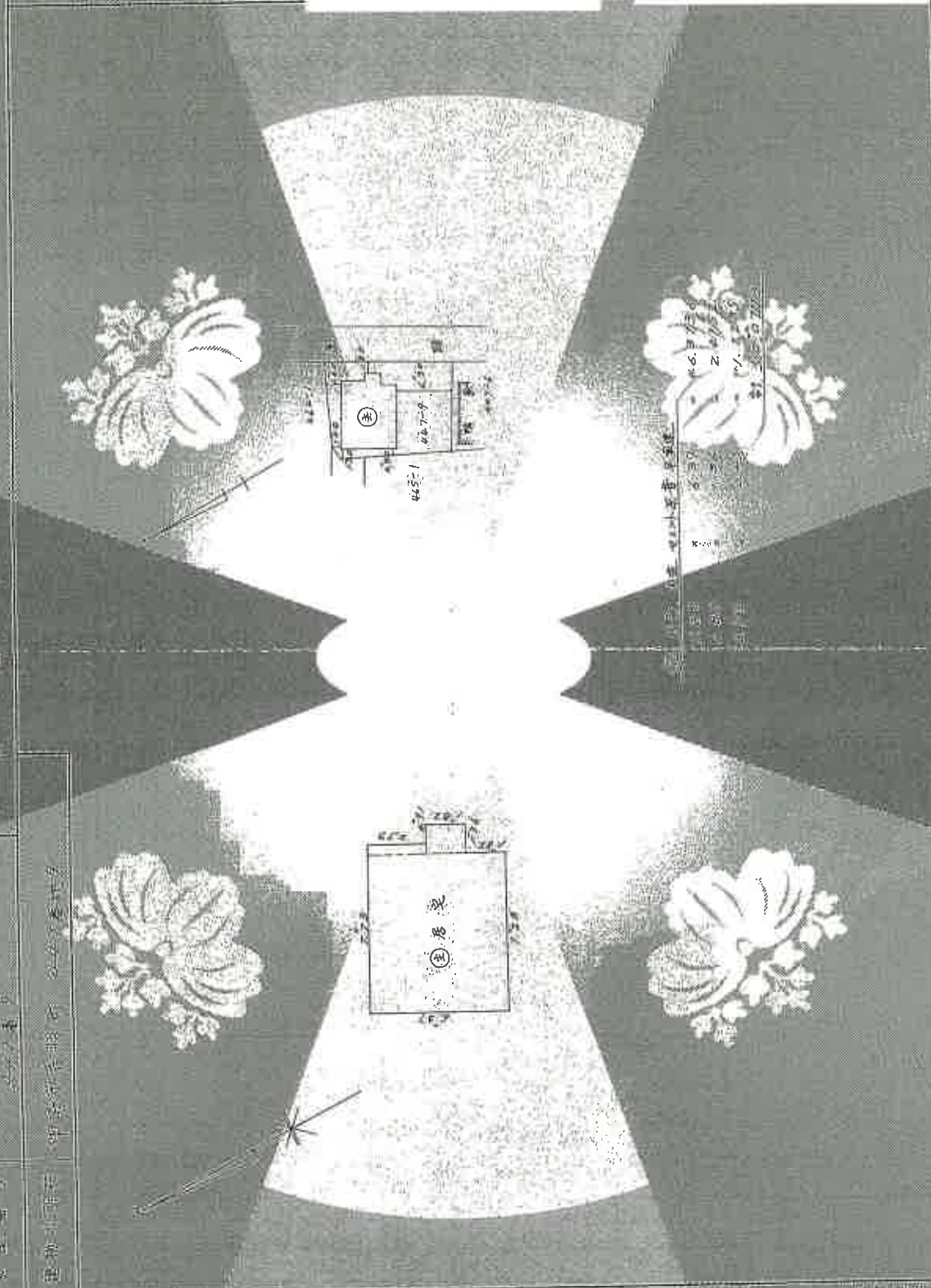
登記年月日 昭和7年12月3日

図面番号 57-2

建築主 株式会社 建設省

建設省 建築局 建築課

用紙大



建設省 建築局 建築課

建設省 建築局 建築課

COPY

図面番号 57-2

これは図面に記載された建築計画の縮小図であり、
令和7年12月3日 建設省 建築局 建築課

COPY

A4判に縮小

請求番号：57-2