

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 | 蕪崎市龍岡町下條南割字西原 |
| | 地 番 | 420番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蕪崎市龍岡町下條南割字西原 420番地3 |
| | 家屋 番号 | 420番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.74平方メートル
2階 52.99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

【物件番号1】

本件土地と市道との間に420番1の土地が介在している。

《 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 | 韮崎市龍岡町下條南割字西原 |
| | 地 番 | 420番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 韮崎市龍岡町下條南割字西原 420番地3 |
| | 家屋 番号 | 420番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.74平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和7年(ケ)第98号

令和8年1月9日受理

令和8年2月2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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	蕪崎市龍岡町下條南割420番地3				
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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<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	市道側にある極細形の隣地(420-1・大凡の範囲は写真7・8で表示のとおり)は、この一帯の住宅分譲地の開発業者(不動産会社)が、登記上所有したままになっている宅地であり、この隣地は物件1の宅地の縁を取り囲むように分筆されているため、物件1の土地は、市道内の官地(420-2など)とは直接は接面していない(接道関係については評価書中の記載を参照いただきたい)。				
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が異なる(<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;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<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8年7月（登記上の表示）建築であり，雨漏箇所（写真12），建付の劣化，床の軋み，クロス・天井材の剥離，壁のヤニ汚れ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												

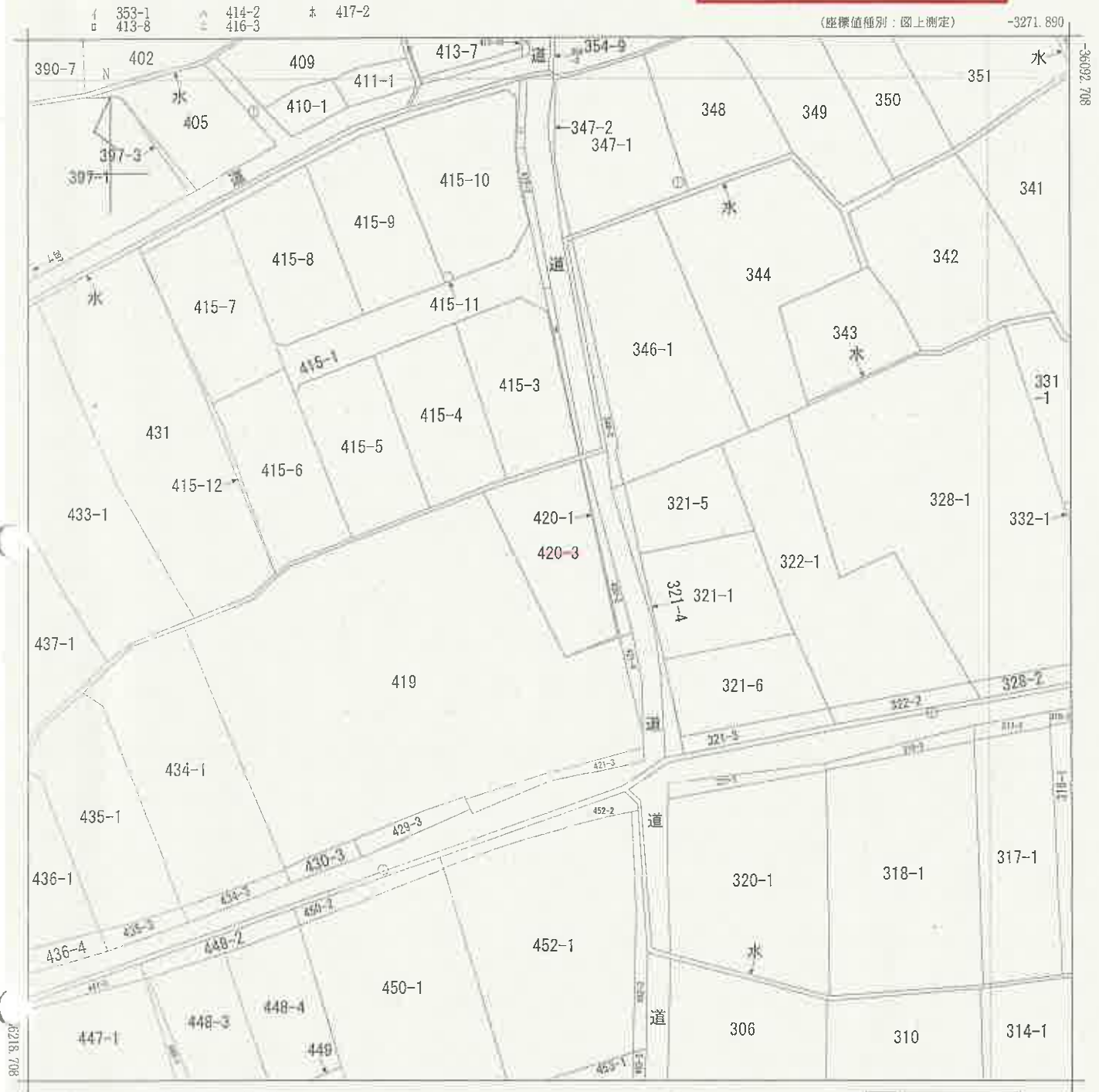
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●A●● (本件土地建物の所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には，所有者である私と，家族（占有補助者）が居住しています。 2 現状，プロパンガスは止栓しており，湯水は石油給湯機を，また，調理には電気コンロを使用しています。 3 本件土地の境界に関する，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
8年1月16日(金) 8:40-8:50	当庁執行官室	登記情報取得請求(電子申請)
8年1月16日(金) 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 現況調査期日等通知(差置)
8年1月28日(水) 10:00-11:00	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><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28日 現況調査期日等の通知後も, 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><input type="checkbox"/> 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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

A3判をA4判に縮小



(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
龍岡町下條南割

請求部	所在	龍岡町下條南割字西原				地番	420番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	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					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10月14日
甲府地方方法務局龍岡出張所
登記官

請求番号: 23-1
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成9年1月21日

204135

各階平面図

家屋番号 420番3

建物各階平面図

建物の所在 荏碓市竜岡町下條南副寺西原420番地3

1 階



求積表

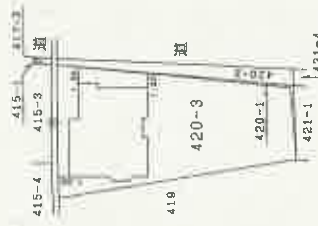
11.365	+	2.275	X	0.400	X	1/2	=	0.728000
7.280	X	3.640					=	26.499200
6.825	X	1.685					=	11.500125
5.915	X	0.135					=	0.798525
6.370	X	2.730					=	17.390100
1.820	X	0.455					=	0.828100
合計								57.744050
床面積								57.74 ㎡

2 階



求積表

7.280	X	4.550	=	33.124000
5.460	X	3.640	=	19.874400
合計				52.998400
床面積				52.99 ㎡



(日調連12)

(長勝制)

作製者

山梨県土地家屋調査士会統一用紙

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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10月14日 甲府地方方法務局 藤出 張所

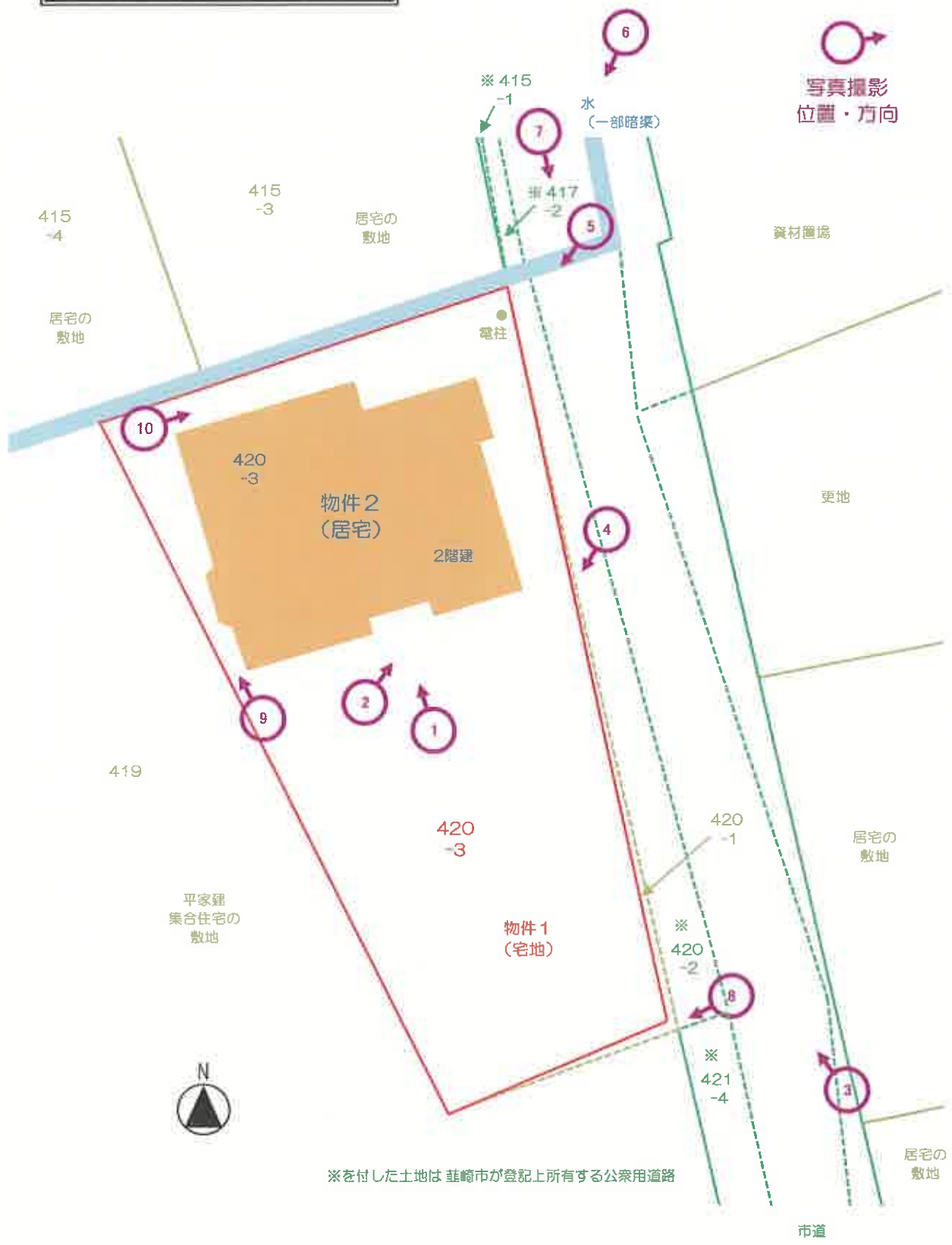
登記官

(6 枚目)

請求番号：23-2

A3判をA4判に縮小

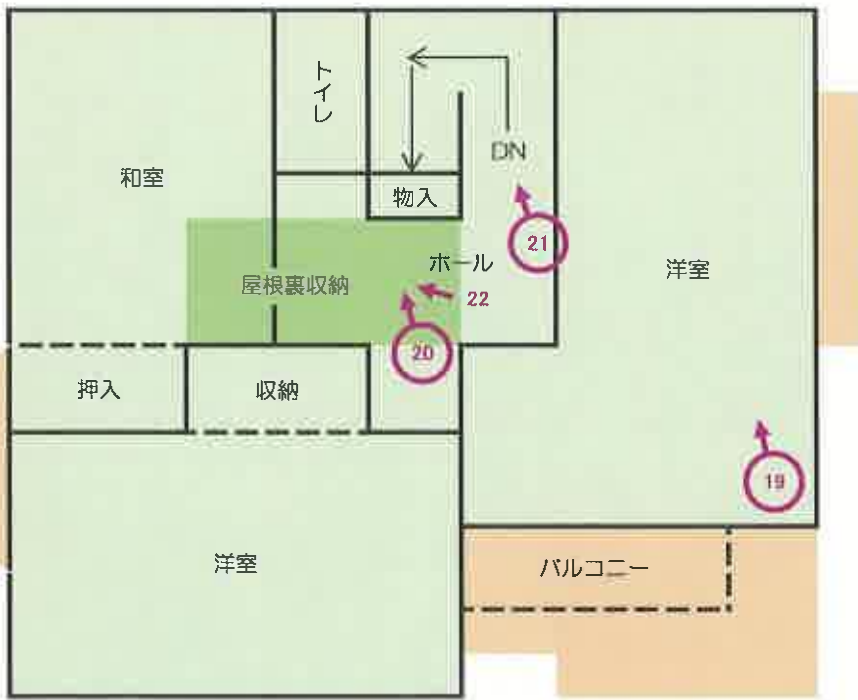
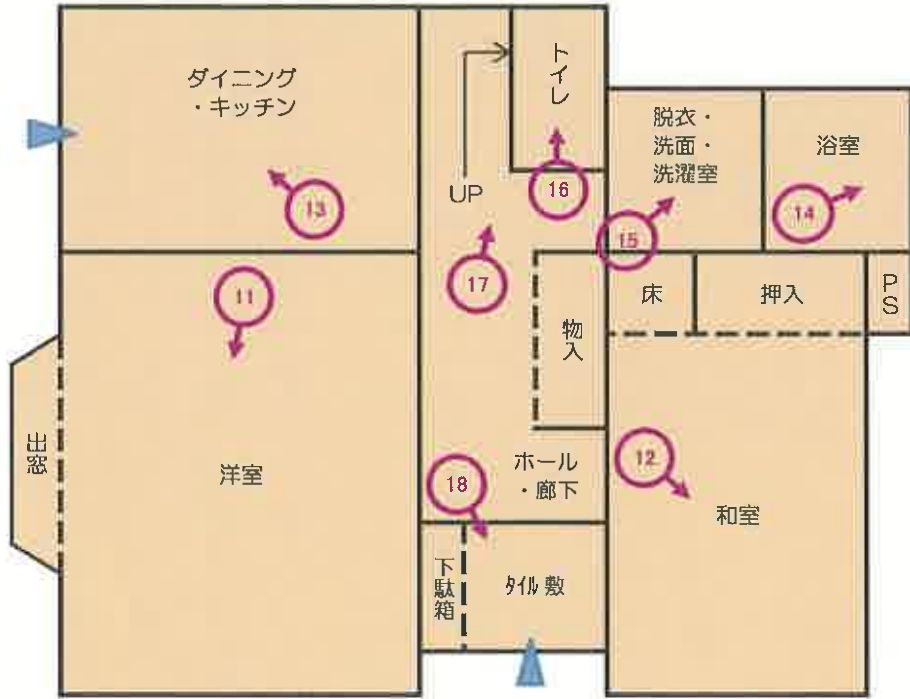
土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（8筆）を表示】

間取図（物件2）

【1階】



【2階】


 写真撮影
 位置・方向

1



正面近景

2



正面近景

3



道路側全景

4



敷地内の状況

写真

5



道路側近景



水路との接面状況

6



道路状況

7



道路状況（点線内は 私法人が登記上所有する極細形の宅地（420-1））

8



南側 相隣状況（点線内は 私法人が登記上所有する極細形の宅地（420-1））

西側 相隣状況

9



10



北側 相隣状況

11



1階洋室

12



雨溜箇所



1階和室

1階 ダイニング・キッチン

13



14



1階 浴室

1階 脱衣・洗面・洗濯室

15



16



1階トイレ

1階 階段

17



18



1階 玄関

19



2階 洋室

20



2階 ホール

2階階段

21



22



屋根裏収納（天窓あり）

令和 7年 (ケ) 第 98号
令和 8年 1月28日 現地調査
令和 8年 2月13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 2, 2 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 5 0 0, 0 0 0 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 地積	葦崎市龍岡町下條南割字西原 420番3 宅地 209.17m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	葦崎市龍岡町下條南割字西原 420番地3 420番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階 57.74m ² 2階 52.99m ² 延床面積 110.73m ²	

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「塩崎」駅南西方道路距離約4.5km	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 指定70% 指定200% 最大浸水深3.0m~5.0m
画地条件	物件1 地積 : 209.17㎡ 間口 : 約21.5m 奥行 : 約7m~12m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	物件1 東約4m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上下水道	
特記事項	物件1は公図上、市道との間に420番1(宅地、6.30㎡、有限会社石川ホーム所有)が介在するので、当該土地との境界の確定を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 8年 7月 24日新築 29.5年 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング 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）	1階 57.74㎡ 2階 52.99㎡ 計 110.73㎡	
現況用途等	居宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	①建築後約29年以上を経過しているため、強度及びシロアリについて再調査を要する。 ②屋根裏収納がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/m) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	17,200	0.95	209.17	1.00		0.80	2,730,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 葦崎(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/110 = 17,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.83%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件(周辺土地利用+10)

イ 個別格差：形状△5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

カ 市場性修正：市道との間に420番1が介在△20

② 物件2 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	180,000	110.73		0.05	1.00	1,000,000

ア 再調達原価：180,000円/m²

イ 現況延床面積：110.73m²

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

物件 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=ウ
1	2,730,000	0.55	法定地上権	1,500,000

② 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格に対して、土地利用権価格の控除及び加算をおこない、さらに競売市場性修正をおこなって評価額を次のとおり定めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ- カ
1	2,730,000	-1,500,000	1.00	0.60	1.00	-	740,000
2	1,000,000	+1,500,000	1.00	0.60	1.00	0	1,500,000
一括価格 (合計)							2,240,000

- ウ 市場性修正 : 必要なし
- エ 競売市場修正 : 物件1・2 0.60
- オ 占有減価修正 : 必要なし
- カ その他の控除減価 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 蕪崎(県)-2

所 在 : 蕪崎市大草町下條中割字丸林161番2
地 目 : 宅地
価 格 : 19,000円/㎡ (対前年変動率 -1%)
位 置 : JR中央本線「蕪崎」駅4.8km
価 格 時 点 : 令和 7年 7月 1日
地 積 : 467㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西4.4m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 : 中規模一般住宅が多い県道背後の住宅地域

以 上

位置図

蕨崎警察署竜岡駐在所
竜岡保育園

● 評価対象物件



1/10,000

八田消防署

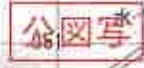
市立白根御勅使中学校

国土地理院基盤地図

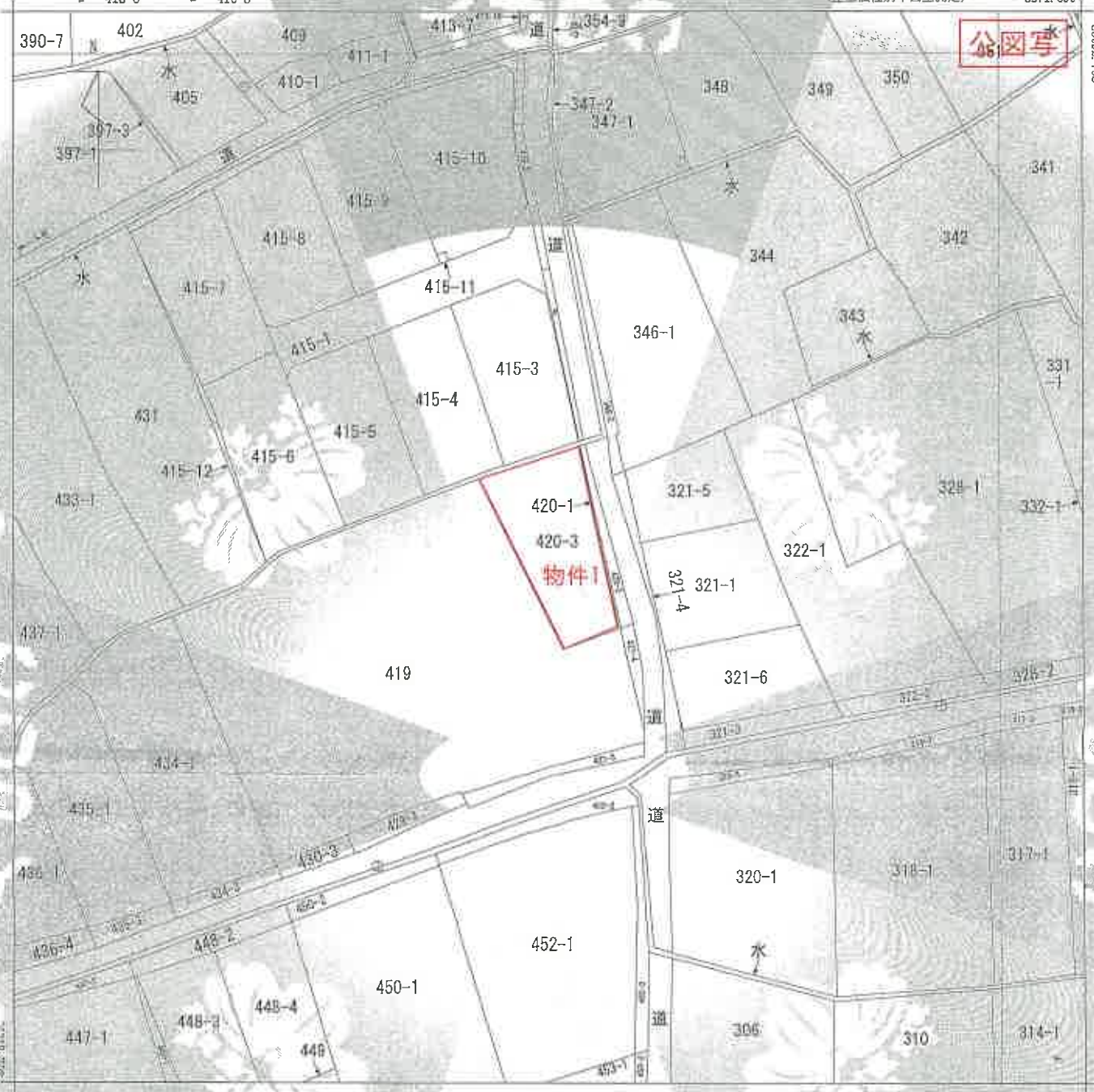
イ 353-1 ハ 414-2
ロ 413-8 ニ 416-3

(測量値種別：図上測定)

-3271.890



-3082.708



(注) 国土交通省国土情報公開ポータルサイト(https://landinfo.gyomu.go.jp)による修正がされています。

地番区画尾出
龍岡地不詳南界

用途	用途	龍岡市龍岡町下條南型字西原				地番	420番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	原簿番 番号 付記号	種別	地区(法第14条第1項)		
作成年月日					備考			

これは地図に記載されている内容を印刷したものであります。

A4判に縮小

令和7年10月14日
甲府地方法院龍岡出張所
登記官

吉田和子



204135

各階平面図

建築物平面図

登記番号 421番地

建築物の所在 東京都港区港南1丁目1番地1番地

1階



面積表

1.365 +	2.220 X	0.400 X	1/2 =	0.728000
7.290 X	3.640		=	26.499200
6.825 X	1.685		=	11.500125
5.915 X	0.135		=	0.798525
6.370 X	2.730		=	17.390100
1.820 X	0.455		=	0.828100
合 計				57.744050
床面積				57.74 ㎡

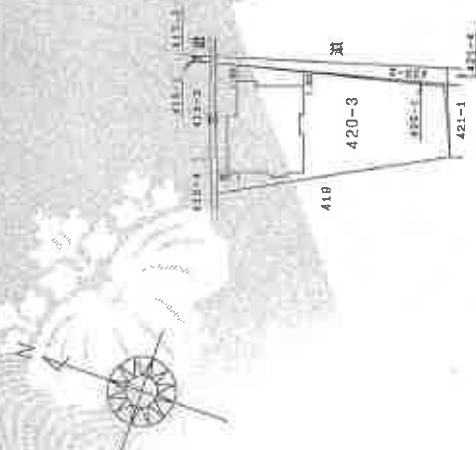
2階



面積表

7.150 X	4.550 =	32.527500
5.050 X	3.540 =	17.877000
合 計		50.404500

物件2



(長源建築)

作成者

縮尺 1/250

面積

縮尺 1/1000

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14日 申請方法第1号第1号事務所