

## 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 南アルプス市落合字村前  
地 番 50番5  
地 目 宅地  
地 積 178.22平方メートル
- 2 所 在 南アルプス市落合字村前 50番地5  
家屋 番号 50番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.17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 4月 1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】

隣地(地番50番3)との境界が不明確である。

### 《 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   | 南アルプス市落合字村前                      |
|   | 地 番   | 50番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 178.22平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 南アルプス市落合字村前 50番地5                |
|   | 家屋 番号 | 50番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |



令和7年(ケ)第72号

令和7年8月21日受理  
令和7年9月16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   | 南アルプス市落合字村前                      |
|   | 地 番   | 50番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 178.22平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 南アルプス市落合字村前 50番地5                |
|   | 家屋 番号 | 50番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |

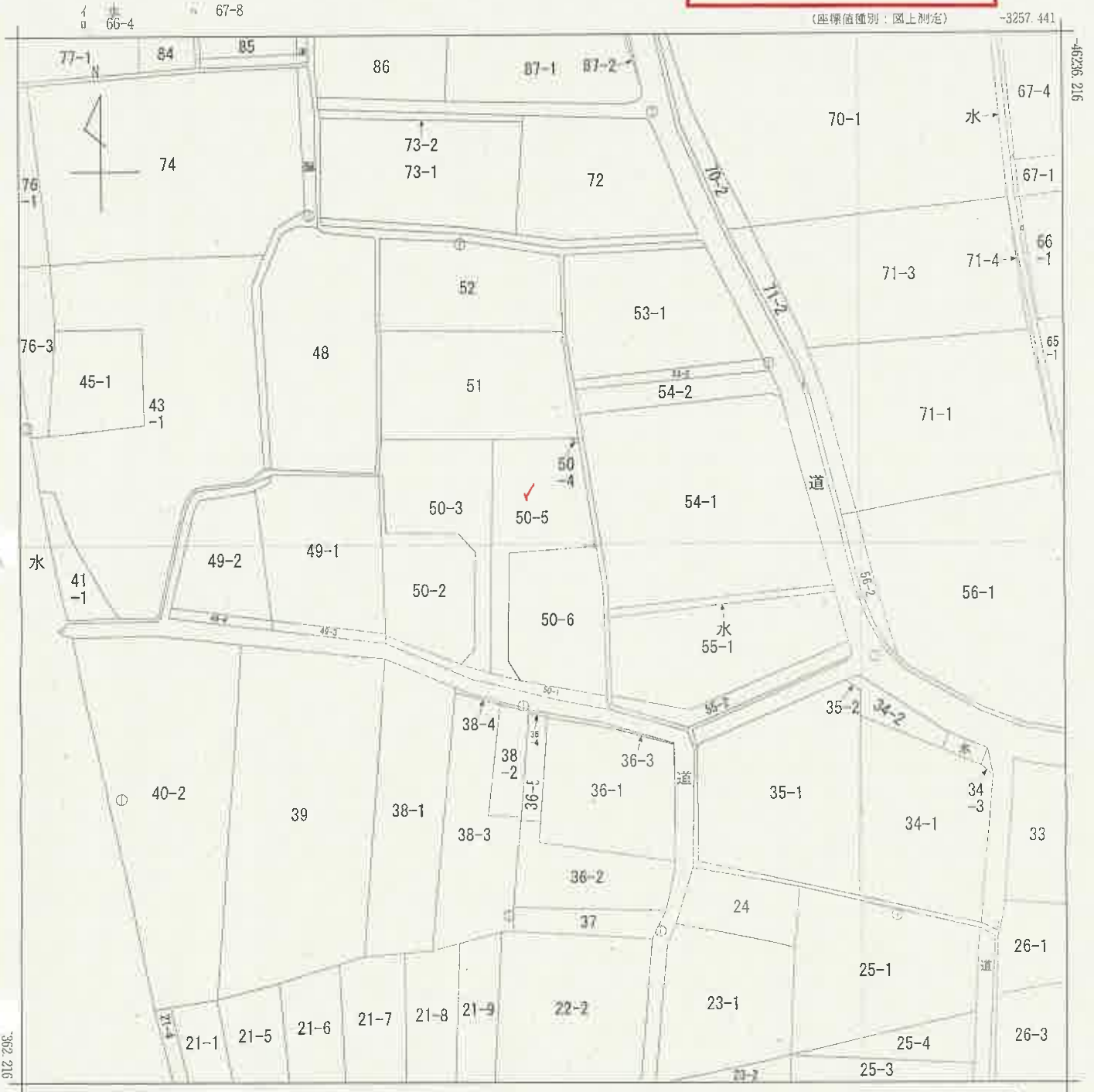
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	南アルプス市落合 50番地5
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	(概ね)土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(●●A●●) □その他の者 上記の者が本土地に、主に下記建物を所有して占有している。
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1 本件土地は、いわゆる旗竿地であり、旗部分は下記建物の敷地(写真2)として、また、竿部分は南側市道に通じる敷地内通路(写真7・8)として、主に使用されている。なお、竿部分は、隣地(50-3)内の敷地内通路と併せて幅員を確保しているため、その間の境界線は判然としていない。 2 旗部分の北東角に、売却対象外の隅切部分(50-4)が認められる(写真11・12)。この部分は、不動産開発業者と思われる法人が、登記上所有しているが、写真のとおり、特筆すべき現況にはない。
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(多量の目的外動産が遺置された状態の空家)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)

<p>その他の事項</p>	<p>1 平成4年11月（登記上の表示）に建築され、現所有者は、平成24年5月（登記上の表示）に、中古物件として売買取得している。</p> <p>なお、現・前所有者が自らDIYを施したと推察される箇所（その多くは壁紙の貼替）が散見され、加工の仕上げが芳しくなかったことから、今となつては、かえって劣化等による損耗が目立つ点が気になった。また、部屋を広くするためか、押入等の襖は取り外されていた（各室内写真を参照）。</p> <p>2 公的資料によると、現所有者は他所に転居しており、建物のライフライン設備は停止され、冷蔵庫・洗濯機も見当たらず、ガスコンロに至っては、調理台から外されて持ち出されていた（写真14）。一方で、遺置された生活用品・家具等の目的外動産が方々に散らかっているなどしており、現在の保守・管理状態は劣るものと観察した。</p> <p>また、室内には、所有者宛ての多くの郵便物が残置されていたことも踏まえて、本件建物は、所有者が空家（多量の遺置物が散在した空家）のまま占有しているものと推認した。</p>
<p>執行官保管の 仮 処 分</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>ない <input type="checkbox"/>ある</p> <p>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日</p>
<p>土地建物の位置関係</p>	<p>(概ね) 土地建物位置概略図のとおり</p>

(調査経過用)

<p>調 査 の 経 過</p>		
<p>調査の日時</p>	<p>調査の場所等</p>	<p>調査の方法等</p>
<p>7年8月27日(水) : - :</p>	<p>当庁執行官室</p>	<p>甲府地方法務局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)</p>
<p>7年8月28日(木) 10:00-11:00</p>	<p>物件所在地 (1回目)</p>	<p>現地確認(空家状態)・室外写真撮影 所有者宛て現況調査期日等通知(差置)</p>
<p>7年9月10日(水) 10:30-12:00</p>	<p>物件所在地 (2回目)</p>	<p>現況調査(空家状態・建物内立入)・写真撮影 &lt;評価人同行&gt;</p>
<p>(特記事項)</p> <p>令和7年9月10日</p> <p>目的物件は全戸不在(空家)で施錠されていたので、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。</p>		

A3判をA4判に縮小



-3382.441 (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  
落合

請求部	所在	南アルプス市落合字村前		地番	50番5				
出力縮尺	1/500	精度分	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月4日  
甲府地方務局

請求番号：51-1  
(1/1)

登記官

( 4 枚目 )

登記年月日：平成4年11月11日

286811

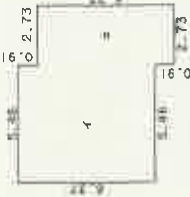
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 50番5

建物の所在 中巨摩郡西面落合字村前50番地5  
南アルプス市

1 階



求積表

1	6.37 X 5.46 =	34.7802
□	6.37 X 2.73 =	17.3901
合 計		52.1703
床面積		52.17 ㎡

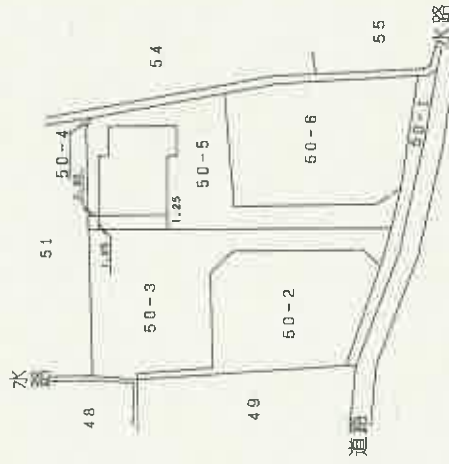
2 階



求積表

1	5.46 X 2.73 =	14.9058
□	6.37 X 2.73 =	17.3901
合 計		32.2959
床面積		32.29 ㎡

単位はメートル



(白線厚12)

(長縮約)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和4年11月11日 登録

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7月4日 甲府地方方法務局

登記簿

( 5 枚目 )

請求番号: 51-2

A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置概略図



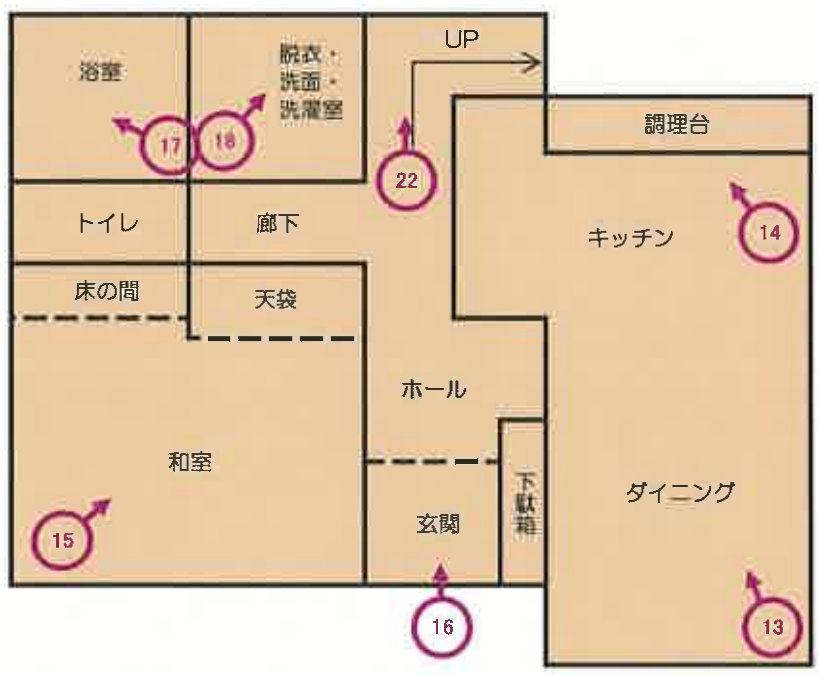
【申立外の近隣地（10筆）を表示】

※ 南アルプス市が登記上所有する 公道用道路

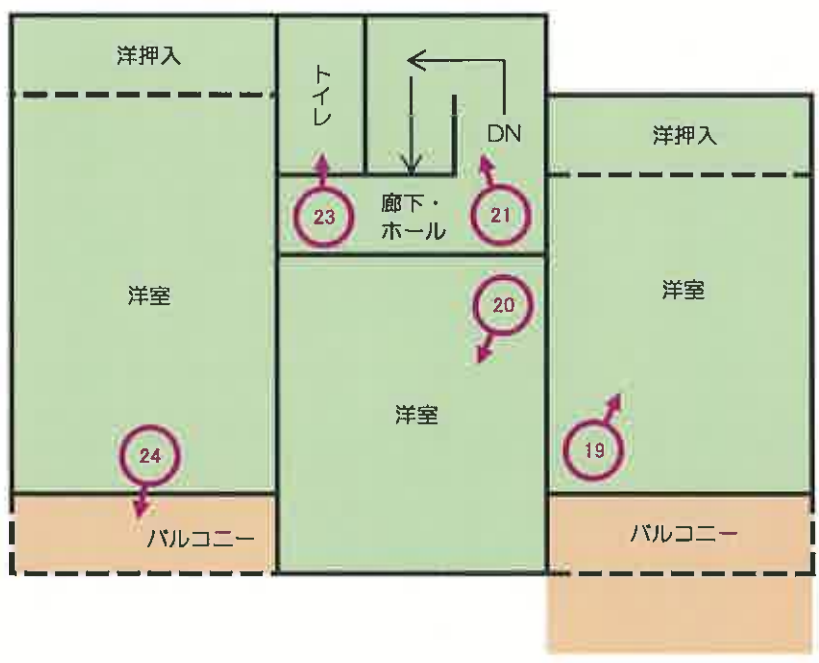
# 間取図（物件2）

  
 写真撮影  
 位置・方向

【1階】



【2階】



1



本件建物の正面近景

2

2



敷地（物件1の土地）内の状況

建物1階正面の近景

3



4



玄関ポーチ

手前と奥の雨除の状況

5



6



接面水路の状況

通路の状況

飾り窓

7



物件1（宅地）のうちの敷地内通路

通路の状況

8



※ 奥は 坪川の堤防敷

※

※



物件1（宅地）のうちの敷地内通路

9



本件建物の裏側近景

本件建物の裏側近景（手前は 隣地（51）上の物置）

10



11

接面水路の状況

11



12



隣切（50-4）付近の状況

13



1階 ダイニング (手前) ・キッチン (奥)

14



1階 キッチン

1階 和室

15



16



1階 玄関ホール

1階浴室

17



18



1階 脱衣・洗面・洗濯室  
※ カビ汚れが甚だしい

19



2階 洋室

20



2階 洋室

2階 階段ホール

21



22



1階 階臺

2階トイレ

23



24



2階バルコニー

令和 7年 (ケ) 第 7 2号  
令和 7年 9月10日 現地調査  
令和 7年 9月16日 評 価  
評価番号 (競) 第 2 1 6 6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 2,390,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 880,000円
物件2 (建物)	金 1,510,000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合計価格である。
- 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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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、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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・南側に接面する市道から旗竿状の部分を通路として物件2の建物へ出入りしているが、現況は西側に隣接する50番3の土地の通路部分と対象物件の通路部分は一 面地となっている。</li> <li>・物件2の建物は、空家状態で既存のクロスの上から張られたビニールクロス等が 劣化して剥がれた状態で、押入やクローゼットの扉も外された状態である。 また、キッチンのガスコンロも外されているなど維持管理の状態は劣る。</li> </ul>			

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 南アルプス市落合字村前                      |
|   | 地 番   | 50番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 178.22平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 南アルプス市落合字村前 50番地5                |
|   | 家屋 番号 | 50番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル<br>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「東花輪」駅から南西方へ道路距離で約7.2kmに位置する。	
付近の状況	中規模の戸建住宅がみられる住宅地域である。生活関連店舗まで車で10分内外である。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 洪水ハザードマップによると対象物件付近の想定浸水深は0.5m以上3.0m未満と3.0m以上5.0m未満の地域に跨がっている。
画地条件	物件1 地積 : 178.22㎡ 間口 : 約4m 奥行 : 約28m 形状 : 不整形 地勢 : 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	南側 : 幅員約3.3m舗装市道 (市道東落合5号線、建築基準法第42条2項)	
土地の利用状況等	市道からの通路及び物件2の建物の敷地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 : プロパン	
土壌汚染の可能性の調査	対象物件は、畑を分譲地として不動産業者が開発した一角に位置し、対象建物での有害物質の使用の可能性は低いと思われるが、正確には専門業者の調査が必要である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象物件は、埋蔵文化財の包蔵地の指定はない。</li> <li>・南側に接面する市道から旗竿状の部分を通路として物件2の建物へ出入りしているが、現況は西側に隣接する50番3の土地の通路部分と対象物件の通路部分は一面地となっている。</li> </ul>	

## 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 4年11月 2日新築 約33年 約2年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床	木造スレート葺2階建 カラーベスト 吹付タイル ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、クッションフロアほか
床面積（現況）	1階：52.17㎡ 2階：44.71㎡ 延：96.88㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	地上2階建て 居宅 現況調査報告書に記載のとおり
品等	やや劣る。	
保守管理の状態	既存の壁紙の上から既製品の壁紙が貼られており、それが剥離したり劣化している。また押入やクローゼットの扉が撤去されている。維持管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	所有者が占有している。	
特記事項	・既存の壁紙の上から既製品の壁紙が貼られており、それが剥離したり劣化している。また押入やクローゼットの扉が撤去されているほか、キッチンのガスコンロも撤去されており空家状態である。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	22,800	0.80	178.22	1.00	3,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南アルプス（県）-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/108 = 22,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3 環境条件+5

イ 個別格差：形状▲20（セットバックは3m道路が標準的で地域要因に織り込み済み）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

#### ② 建物価格（物件2）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
2	187,000	96.88	0.04	720,000

ア 再調達原価：対象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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数2年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1 - 0%) × (経済的残存耐用年数約2年 / 経済的全耐用年数約35年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.04

## 2 評価額の判定

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。収益還元法は、対象物件の状態で賃貸を想定することは困難であるので適用しなかった。

### 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	3,250,000	0.55	法定地上権	1,790,000

法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格割合を地域の慣行、課税上の割合、建物構造等を考慮して査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

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	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,250,000	-1,790,000		1.00	0.60	880,000
2	720,000	+1,790,000	1.00	1.00	0.60	1,510,000
一括価格(合計)						2,390,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 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。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 南アルプス（県）-3

所 在：南アルプス市大師字西小路516番7

地 目：宅地

価 格：24,800円／㎡

位 置：東花輪駅5.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：283㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側 幅員4m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

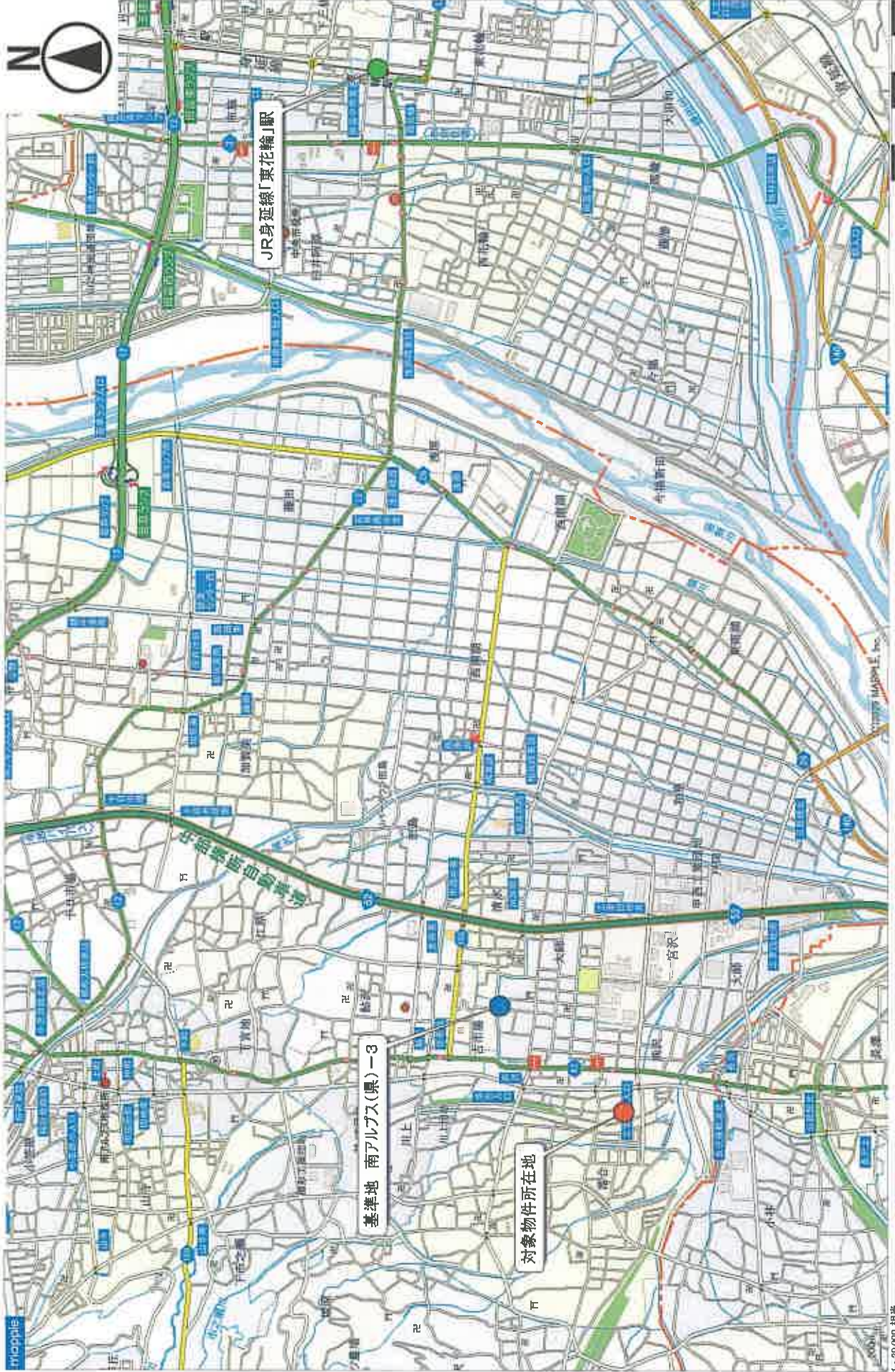
地域の概要：中規模一般住宅を中心に空地等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し

以 上

位置図



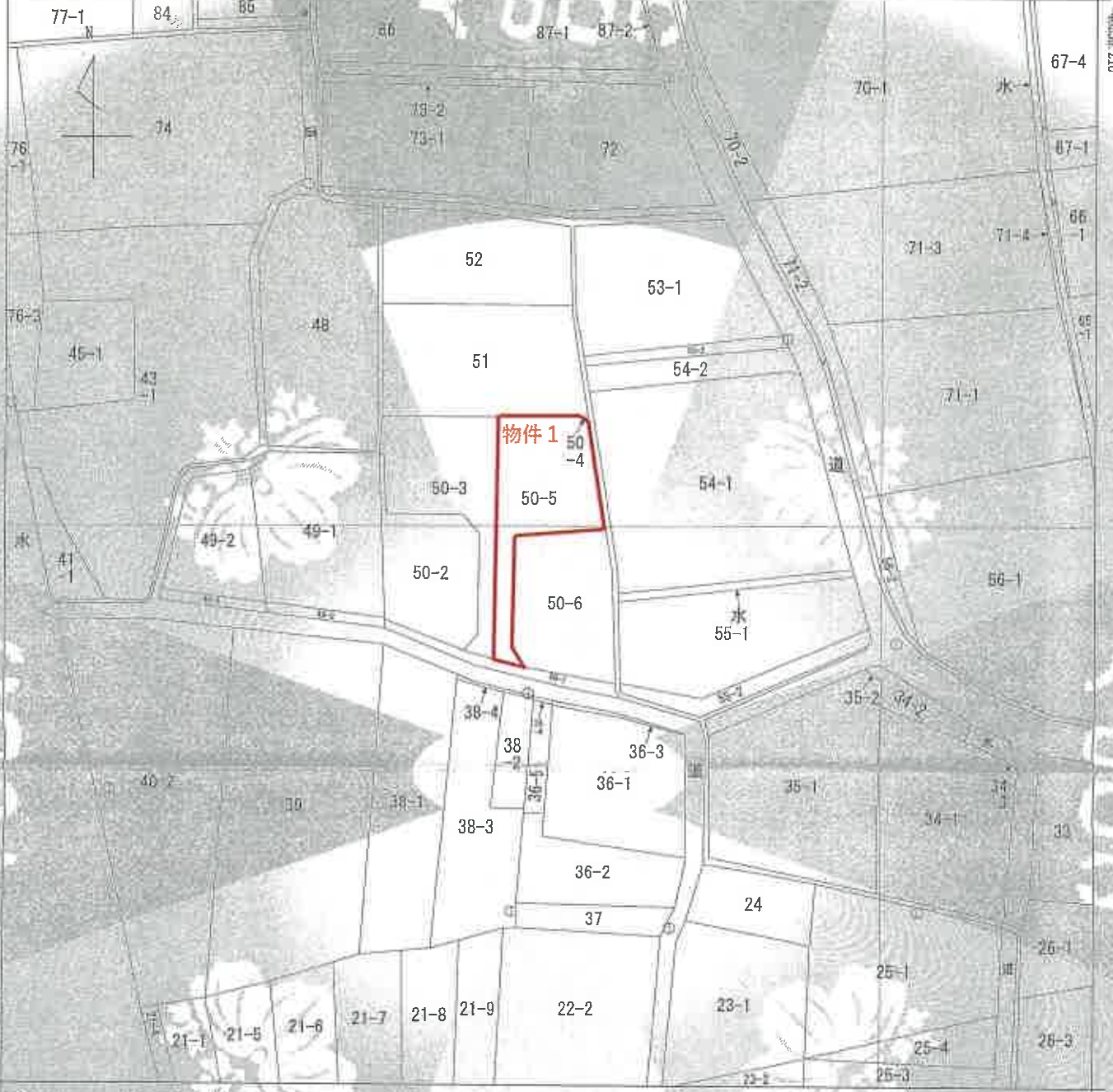
1:20,000 相当

昭文社マップル

縮尺 1 / 20000

地図上の1センチは約200メートル  
印刷中心は東経138度29分21秒 北緯35度35分28秒

A3判をA4判に縮小



（注）本図は国土地理院が公開した地籍修正データ（http://www.land.go.jp/2011.par）による修正がされています。

町界  
地区  
区  
見  
出  
落  
合

請求 区分	所在地	町界 地区 区 見 出 落 合		地番	50番5
出 幅 尺	2/500	特 区 界	甲 三	地籍 番号 文 字 記 号	種類 地籍 図
作 成 年 月 日		町 界 区 界 見 出 落 合			

これは地図に記載されてある内容と異なる場合があります。

令和7年7月4日  
甲府地方方法務局

請求番号：51-1  
(1/1)

地図写し  
A3版をA4版に縮小

登記年月日 平成16年10月11日

# 286811 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

作図番号 510番5

建物の所在 中尾郡中野町置巻台並利能台0番地5  
南アズナビル



床面積

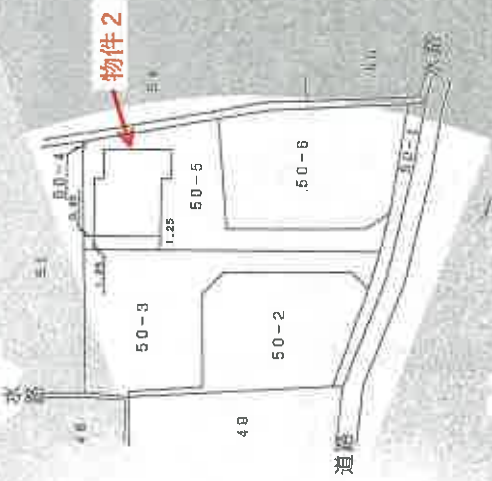
イ	5.46 X 5.46	=	34.7802
ロ	5.37 X 5.73	=	17.3901
合計			52.1703
床面積			52.17 ㎡

## 2階



床面積

イ	5.46 X 2.73	=	14.9068
ロ	5.37 X 2.73	=	17.3901
ハ	5.04 X 2.73	=	12.4584
合計			44.7553
床面積			44.75 ㎡



単位はメートル

(5階建)

作製者	中野	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
作成日	[Redacted]	縮尺	1/500	縮尺	1/500
縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500
縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

建築物図面・各階平面図写し A3版をA4版に縮小