

## 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 松 沼 颯 太

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   | 甲府市向町字下中道                        |
|   | 地 番   | 484番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 251.56平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 甲府市向町字下中道 484番地13                |
|   | 家屋 番号 | 484番13                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 24日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

## 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   | 甲府市向町字下中道                                  |
|   | 地 番   | 4 8 4 番 1 3                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 5 1. 5 6 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 甲府市向町字下中道 4 8 4 番地 1 3                     |
|   | 家屋 番号 | 4 8 4 番 1 3                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 2. 1 0 平方メートル<br>2 階 5 5. 4 8 平方メートル |



令和8年（ケ）第6号

令和 8年 2月26日受理  
令和 8年 4月 9日提出

## 現況調査報告書

甲府地方裁判所  
執行官 長谷川 毅 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

総 丁 数  
32 枚

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 甲府市向町字下中道                                    |
|   | 地 番   | 4 8 4 番 1 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 5 1 . 5 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 甲府市向町字下中道 4 8 4 番地 1 3                       |
|   | 家屋 番号 | 4 8 4 番 1 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル<br>2 階 5 5 . 4 8 平方メートル |



### その他の事項

- 1 接道関係は、写真9、10のとおり。本件土地は、門扉や垣根、フェンスで区画され、東側に側溝が整備されている。本件土地の境界付近に境界標（確認できたのは6基）が設置されている（うち2基について、写真15、16参照）。
- 2 本件土地と北側隣地（地番484番12）は概ね等高である。西側隣地（地番486番）（低）との間に高低差が認められ、南側隣地（地番484番10）（低）については、概ね、西側部分は高低差が認められるものの、東側へと向かうにつれて高低差は解消される（以上、写真11ないし14参照）。
- 3 本件土地の東側部分にコンクリート敷の駐車スペースが、本件建物の東側に家庭菜園が存在する。また、本件建物にウッドデッキが設置されている（以上、写真5、7、8参照）。
- 4 本件建物屋上の床材に損耗が認められ（写真37参照）、1階廊下やリビング、キッチンの壁・床、階段に、室内犬による引っ掻き傷が認められる（写真38ないし40参照）。
- 5 本件建物につき、経年劣化等により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。

### 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●B●● (所有者の妻)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、●A●●の妻です。</li><li>2 本件建物に、私と夫の2人で暮らしています。世帯主は夫です。本物件内で、第三者が使用・占有している箇所はありません。</li><li>3 本件建物はオール電化住宅で、IHクッキングヒーターやヒートポンプ給湯設備が設置されています。ソーラーパネルは設置されていません。</li><li>4 以前、室内犬を飼っていましたが、2020年（令和2年）3月頃亡くなりました。それ以降、ペットは飼っていません。</li><li>5 1階廊下やリビング、キッチンの床や壁などに、犬の引っ掻き傷が残っています。1階には和室もありますが、和室にはペットを入れませんでした。</li><li>6 1階にある浴室は、親族やお客様用の浴室のため、故障していませんが、現在使用していません。</li><li>7 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 3月 4日(水) 9:00-9:15	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
8年 3月 5日(木) 10:20-11:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者の妻と面談
8年 4月 6日(月) 12:30-13:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者の妻から聴取 <評価人同行>

## (特記事項)

- 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。
- 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+10441.248 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 向町

請求部	所在	甲府市向町字下中道				地番	484番13	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和58年2月		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8年1月22日  
 東京法務局

請求番号：28-1 登記官

建物図面  
各階平面図

家屋番号 484番13

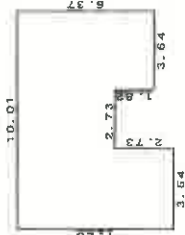
建物の所在 甲府市向町字下中道484番地13

230330 各階平面図

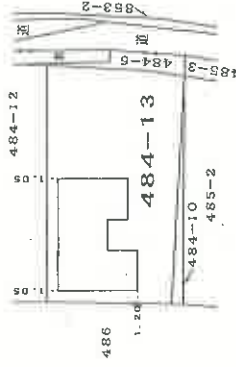
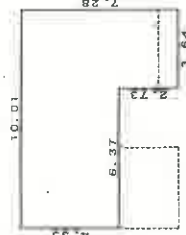
登記年月日：平成18年12月6日

平成18年12月6日 登記

一階



二階



製作者

1月3日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日機建設)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和8年1月22日

東京法務局

登記官

楯

土地建物位置概略図



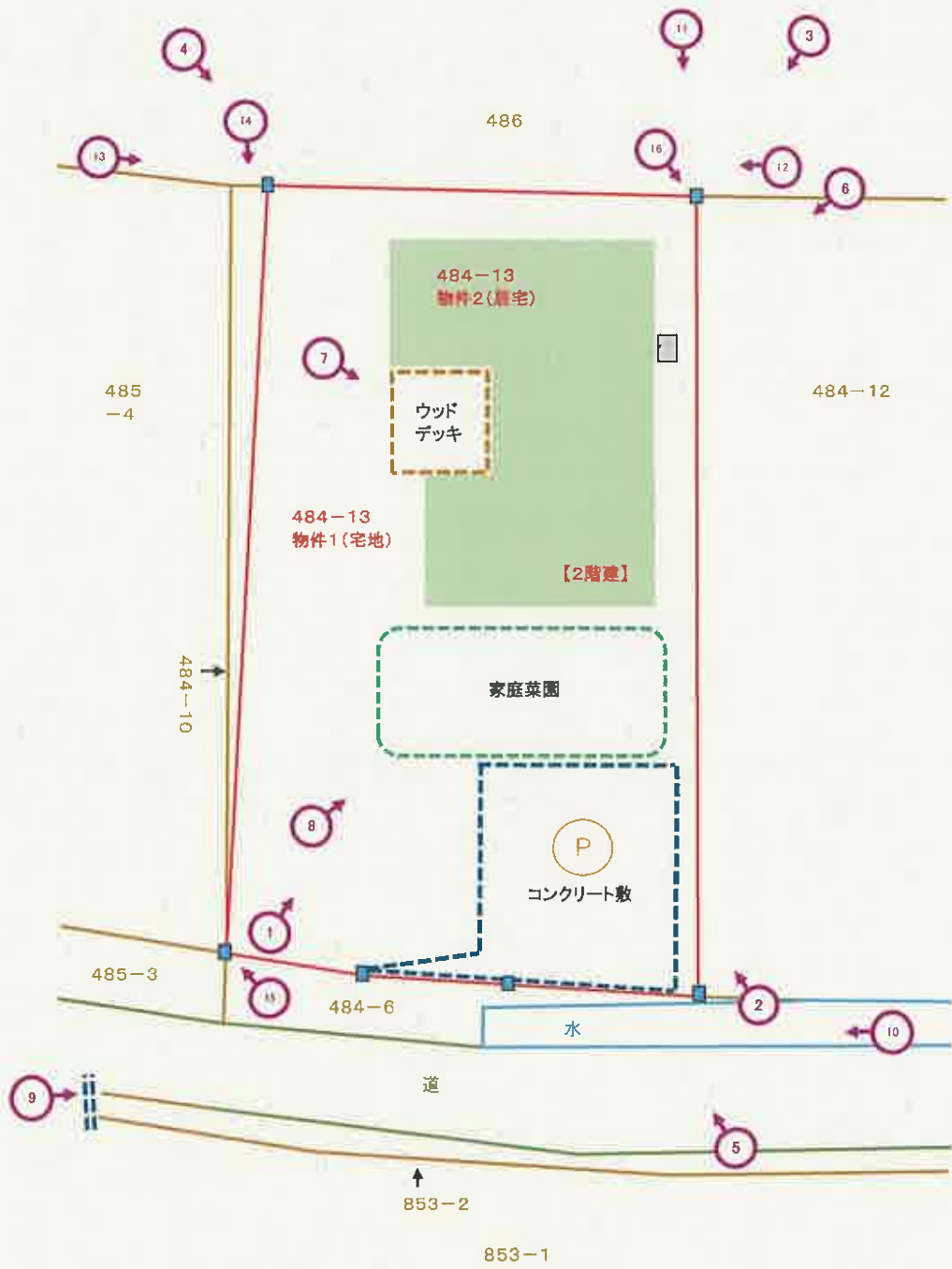
- ヒートポンプ給湯設備
- 境界標

【申立外の近隣地（8筆）を表示】



写真撮影  
位置・方向

土地建物位置概略図



ヒートポンプ給湯設備

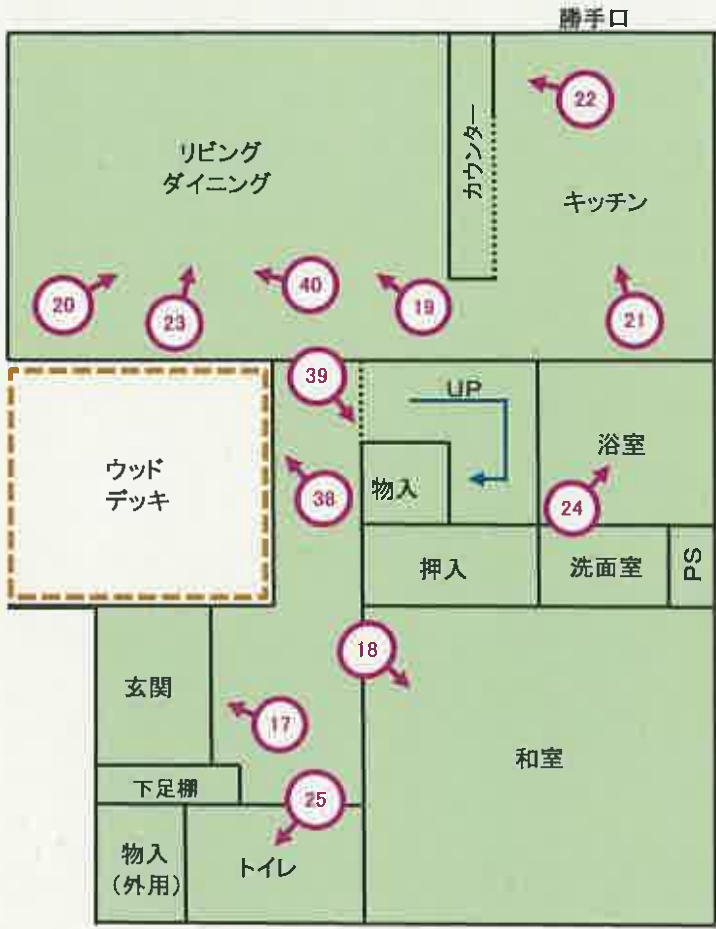
境界標

【申立外の近隣地（8筆）を表示】



間取図 (物件2)

写真撮影  
位置・方向

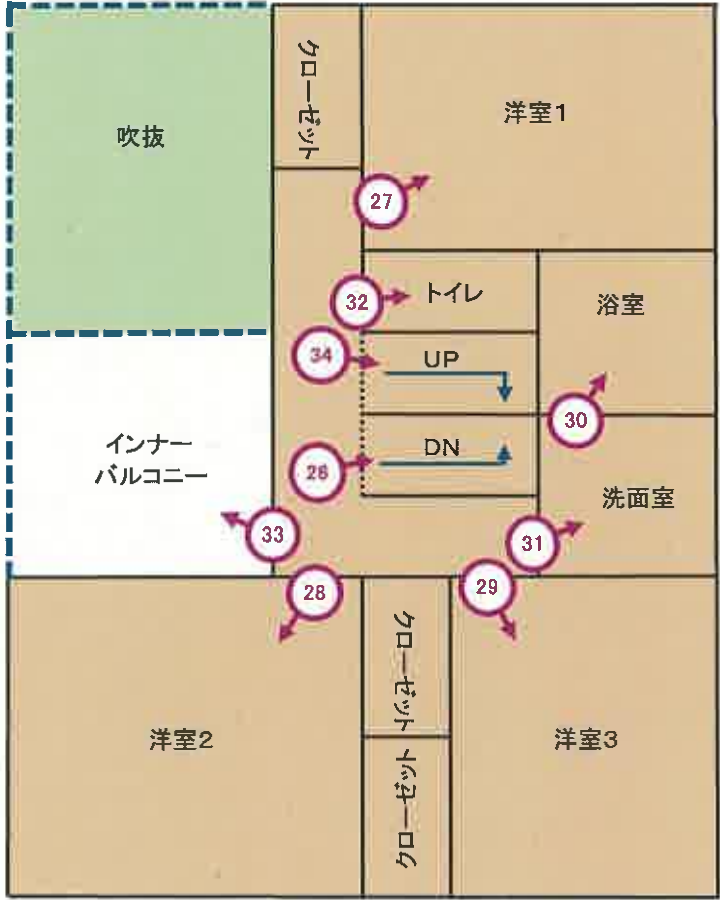


【1階】



間取図 (物件2)

写真撮影  
位置・方向

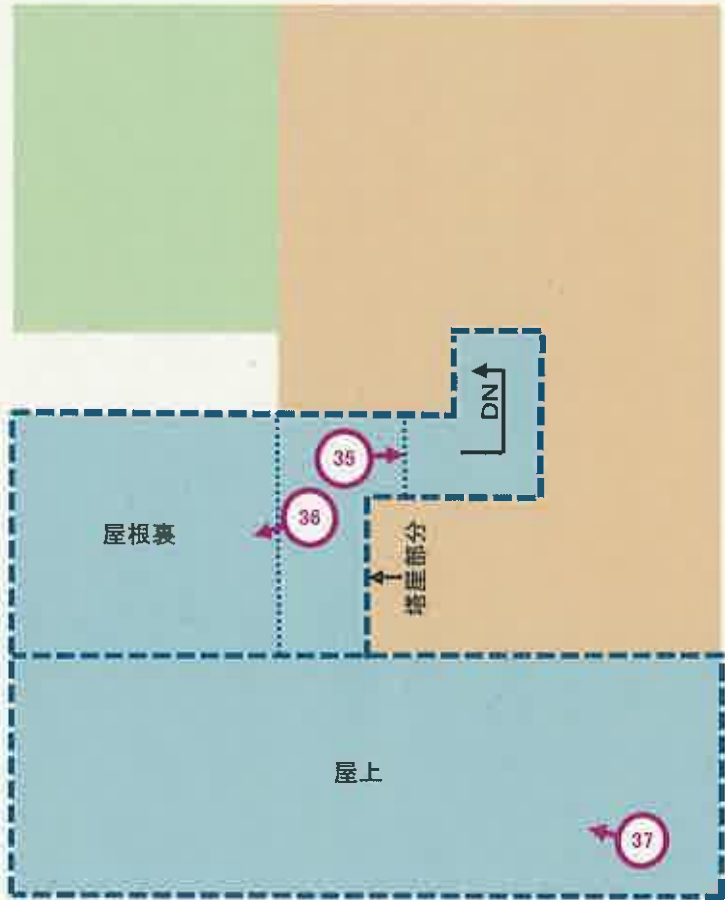


【2階】



間取図 (物件2)

写真撮影  
位置・方向



※屋根裏及び塔屋部分(階段含む。)は、床面積に含めない。

【屋根裏部分】



物件2(住宅)

1



物件2(住宅)

2



物件2(居宅)

3



物件2(居宅)

4



5



駐車スペース(コンクリート敷)及びその周辺を撮影したもの

6



ヒートポンプ給湯設備及びその周辺を撮影したもの

7



ウッドデッキ及びその周辺を撮影したもの

8



家庭菜園及びその周辺を撮影したもの

9

物件1(宅地)



接道関係

10

物件1(宅地)



接道関係

11

北側隣地  
(484-12)

物件1(宅地)



西側隣地  
(486)

12

北側隣地  
(484-12)

物件1(宅地)



西側隣地  
(486)

13

物件1(宅地)



西側隣地  
(486)

南側隣地  
(484-10)付近

14

物件1(宅地)

南側近隣地  
(485-4)



西側隣地  
(486)

南側隣地  
(484-10)付近

15

南側近隣地(地番485番4)上に  
設置されている構築物

物件1(宅地)上に  
設置されている構築物



境界標

東側隣地  
(484-6)

16

北側隣地  
(484-12)

物件1(宅地)



西側隣地  
(486)

境界標

17



玄関

18



和室

19



リビング  
ダイニング

20



リビングからカウンター方向を撮影したもの

21



キッチン

22



IHクッキングヒーター

23



リビングから、吹抜方向を撮影したもの

24



浴室(1階)

25



トイレ(1階)

26



2階から、1階へ向かう階段方向を撮影したもの

27



洋室1

28



洋室2

29



洋室3

30



浴室(2階)

31



洗面室(2階)

32



トイレ(2階)

33



インナーバルコニー

34



2階から、屋根裏へ向かう階段方向を撮影したもの

35



屋根裏付近から、2階へ向かう階段方向を撮影したもの

36



屋根裏

37



屋上

柱の引っ掻き傷

38



1階廊下の柱や床に、引っ掻き傷が認められる状況を撮影したもの

39



1階付近の階段に、引っ掻き傷が認められる状況を撮影したもの

40



リビングの床に、引っ掻き傷が認められる状況を撮影したもの

令和8年(ケ)第6号  
令和8年4月6日 現地調査  
令和8年4月13日 評価  
評価番号(競)第2178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10,370,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,850,000円
物件2（建物）	金7,520,000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の価格は物件2の建物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は当該土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 地積	物件目録に記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録に記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。</li> <li>・ 対象不動産は市街化調整区域に所在するが、平成18年5月10日甲府市指令第565号で開発許可を受けて造成され建物が建てられている。今後専用住宅であれば建替の際に開発許可は必要ないが、それ以外の場合には新たに開発許可が必要となる。</li> <li>・ 物件2の建物は、エコキュートを使用したオール電化仕様である。</li> <li>・ 1階の床や壁のクロスには、犬を飼っていた時の傷が残っている。</li> </ul>			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 甲府市向町字下中道                                    |
|   | 地 番   | 4 8 4 番 1 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 5 1 . 5 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 甲府市向町字下中道 4 8 4 番地 1 3                       |
|   | 家屋 番号 | 4 8 4 番 1 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル<br>2 階 5 5 . 4 8 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	J R 中央本線「酒折」駅から南東方へ道路距離で約2.7kmに位置する。	
付近の状況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ地域である。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% ・甲府市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の想定最大降雨時の浸水深は0.5m～3.0m未満となっている。
画地条件	地積：251.56㎡ 形状：長方形地 間口：約12.5m 奥行：約21m 地勢：平坦地 接面道路との関係：中間画地 その他：西側及び南側の土地より0.3m～0.5m高い。	
接面道路の状況	西側：幅員約4.7m舗装市道（市道向町10号線、建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地及び庭先として利用している。	
供給処理施設	上水道：有り 下水道：有り 都市ガス：なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地に指定されていない。</li> <li>・甲府市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の想定最大降雨時の浸水深は0.5m～3.0m未満となっている。</li> <li>・対象不動産は市街化調整区域に所在するが、平成18年5月10日甲府市指令第565号で開発許可を受けて造成され建物が建てられている。今後専用住宅であれば建替の際に開発許可は必要ないが、それ以外の場合には新たに開発許可が必要となる。</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）：平成18年11月28日 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約15年
仕様	構造：木造瓦葺2階建 屋根：瓦葺 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか
床面積（現況）	1階：62.10㎡ 2階：55.48㎡ 延：117.58㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書に記載のとおり
品等	中位
保守管理の状態	経年相応の摩滅がみられるほか、1階の床や壁のクロスには、犬を飼っていた時の傷が残っている。 維持管理の状態は普通。
建物の利用状況	所有者が占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記のとおり1階の床や壁のクロスに、犬を飼っていた時の傷が残っている。</li> <li>・本件建物は、エコキュートを利用したオール電化住宅である。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を求め、土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	1.02	251.56	1.0	10,550,000

#### ア 標準画地価格

公示地 甲府-18

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$39,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/93 \div 41,100\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：令和8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+2%

◇地域格差：交通接近条件 -2%  
環境条件 -5%

$$(100\% - 2\%) \times (100\% - 5\%) \div 93\%$$

#### イ 個別格差

方位 +2

$$(100\% + 2\%) = 102\%$$

(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、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求め、下記により建物価格を査定した。

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	220,000	117.58	0.26	6,730,000

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

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数約20年、経済的残存耐用年数を約15年、全耐用年数約35年と査定し、中古不動産の市場性も含む観察減価率を考慮し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{全耐用年数}} \right) \times (1 - 0.4) \div \quad \begin{matrix} \text{観察減価} \\ \text{約15年} \quad \div \quad \text{約35年} \end{matrix} \div 0.26$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地について土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。収益価格は、収益性が対象不動産の価格形成に影響がないので採用しなかった。

### 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ≐
		イ	ウ	
1	10,550,000	法定地上権	0.55	5,800,000

イ：土地利用権等について

- ・物件2の建物の物件1の土地に対する土地利用権等価格は、法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

### ② 評価額

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 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ≐
1	10,550,000	-5,800,000	1.0	1.0	0.6	2,850,000
2	6,730,000	+5,800,000	1.0	1.0	0.6	7,520,000
一括価格 (合計)						10,370,000

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を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示 甲府－18

所 在：甲府市小瀬町字北屋敷506番9

価 格：39,000円／㎡

位 置：甲斐住吉駅2.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：216㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東5m道路

用途指定等：市街化調整区域 指定建ぺい率60% 指定容積率200%

地域の概要：一般住宅を中心とする開発された新興住宅地域

## 第7 附属資料

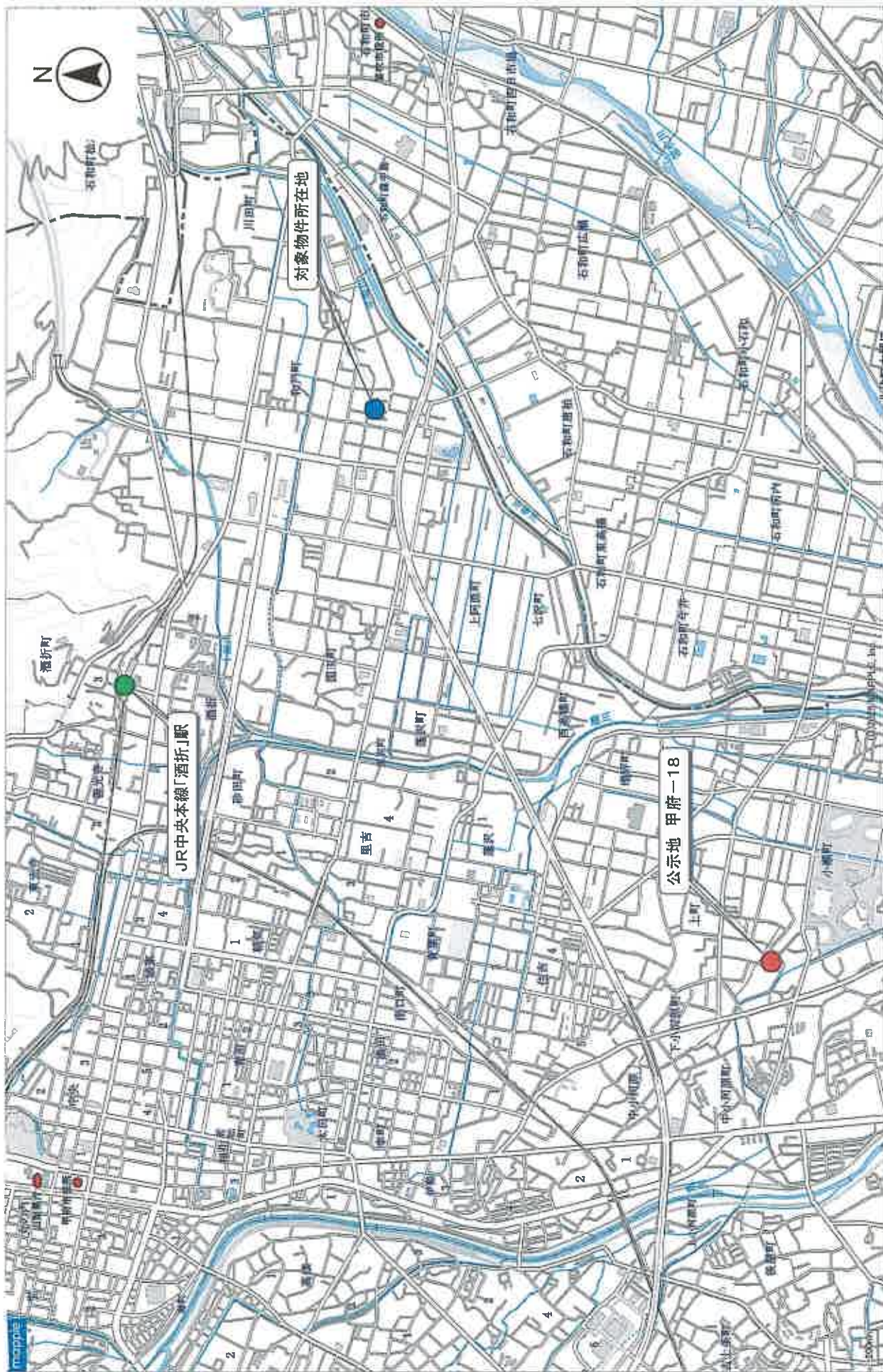
◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上

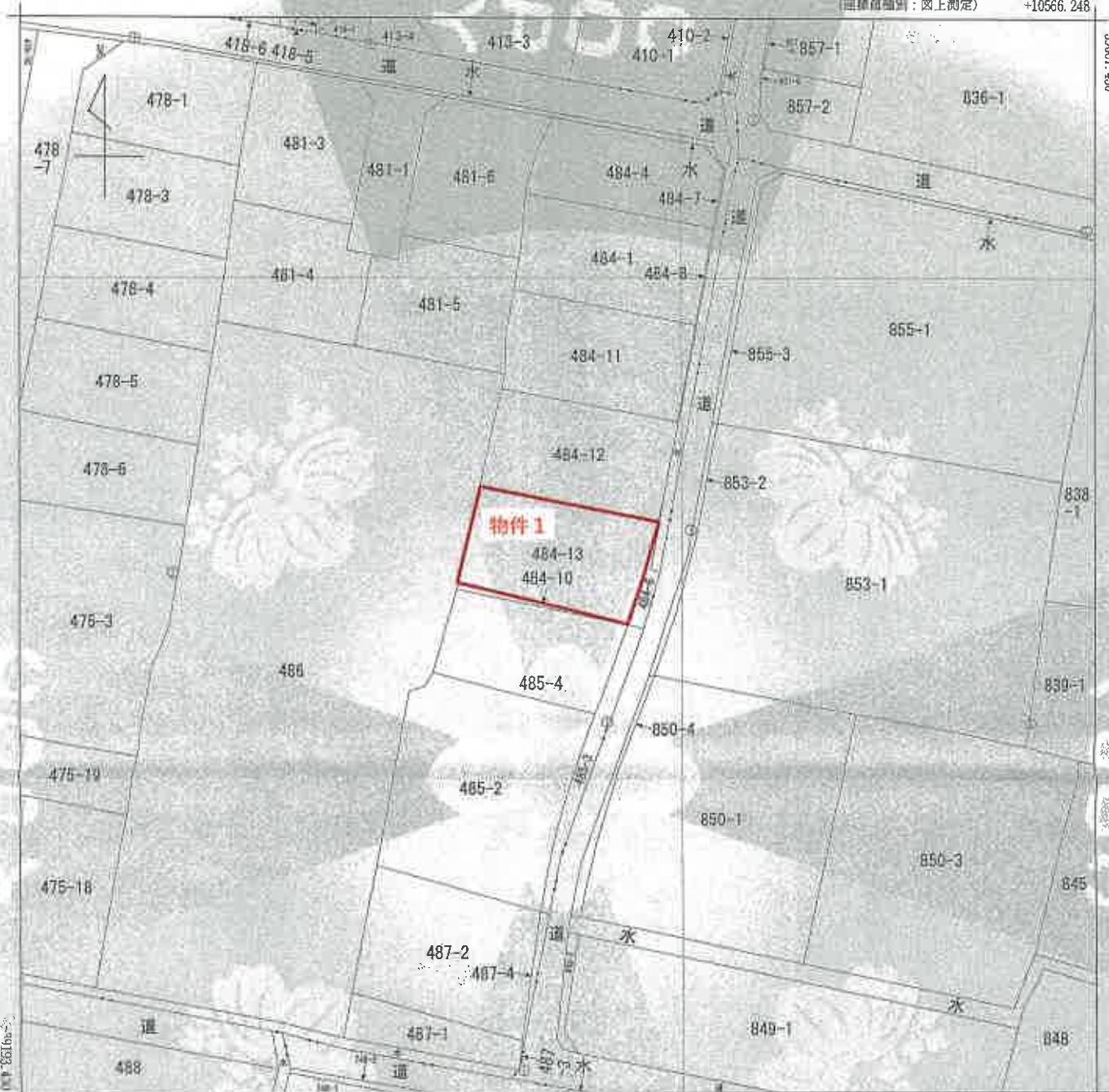
# 位置図



地図上の1センチは 約200メートル  
印刷中心は 東経 138度35分55秒 北緯 35度05分37秒

A 3判を A 4判に縮小

昭文社マップル



+10441.248 (面積補正別：図上測定)

(注) 国土交通省国土院河川が公表した河川補正パラメータ[ouchokutalheiyook(2011.par)]による修正がされています。

地番  
区成見出  
向町

部 分	所 在	甲府市向町字下中道		地 番	384番13				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 文 字 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 考 年 月 日 (原図)	昭和58年2月		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。

(甲府地方務局管轄)

令和8年1月22日  
東京法務局

請求番号：28-1  
(1/1)

登記官

地図写し  
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成18年12月6日

令和8年1月22日 東京法務局

# 230339 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

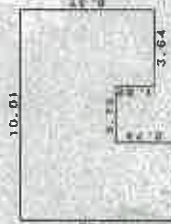
家屋番号 484番13

建物の所在 甲府市向町字下中道484番地13

平成18年12月6日 登記

(印刷番号) 12

一階



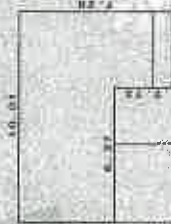
床面積表

7.28 X 3.64 = 26.4992  
 4.55 X 2.73 = 12.4215  
 6.37 X 3.64 = 23.1868

合計 62.1075

床面積 62.10㎡

二階



床面積表

4.55 X 6.37 = 28.9835  
 7.28 X 3.64 = 26.4992

合計 55.4827

床面積 55.48㎡

物件2



作製者

2月3日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本士州家屋調査士会連合会印紙)