

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 | 西八代郡市川三郷町市川大門字坂本 |
| | 地 番 | 17番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町市川大門字坂本 17番地3 |
| | 家屋 番号 | 17番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.96平方メートル
2階 39.44平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4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 | 西八代郡市川三郷町市川大門字坂本 |
| | 地 番 | 17番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町市川大門字坂本 17番地3 |
| | 家屋 番号 | 17番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.96平方メートル
2階 39.44平方メートル |



令和7年(ケ)第114号

令和8年3月3日受理

令和8年3月17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 | 西八代郡市川三郷町市川大門字坂本 |
| | 地 番 | 17番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町市川大門字坂本 17番地3 |
| | 家屋 番号 | 17番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.96平方メートル
2階 39.44平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	市川三郷町市川大門 17番地3
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 南東側角地に地下水汲上ポンプ庫がある(写真7・供給施設の概要は評価書を参照いただきたい。) 2 近傍(約80m先)に、JR身延線の線路が延伸している(写真26)。
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:
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10月(登記上の表示)に建築されており、1階洋室などに昭和60年頃に改装が施されているが、建物全体としては、総じて老朽化しており内外壁の亀裂・雨漏りによる天井板の損傷(写真19・22などの箇所)・床の沈み込みなどの損耗箇所が散見される。また、経年劣化によるライフライン設備等の支障の可能性もあり、現状有姿のままでの居住は困難な状態にある。 2 各隣地との境界線近くまで延床しており、とくに(親戚関係にある模様の)東側隣宅とは近接している(写真7)。

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 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
●A●● (所有者)	<p>1 本件居宅は、令和6年7月(登記上の表示)に父が亡くなったために、私が相続することとなりましたが、私は長年、車で5分程度離れた市川三郷町内の別宅で妻子と暮らしており、父が亡くなった後は、空家のままの状態です。</p> <p>2 本件居宅は、建築後55年ほどを経過した老朽化した建物であり、現状有姿のままでは、これまで買い手が現れず、公租負担等もあって、私も処分に困っていましたので、却って競売に付していただけると助かります。</p> <p>なお、当方が必要とする物品は既に搬出しましたので、本件居宅内に残置されている遺棄物については、買受人の方が適宜処分していただいて差し支えありません。</p>

(調査経過用)

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9日(月) 9:30-9:40	当庁執行官室	登記情報取得請求(電子申請)
8年3月10日(火) 11:30-12:30	物件所在地 (1回目)	現地確認(空家)、室外写真撮影
8年3月13日(金) 14:00-15:00	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>

<p>8年3月13日（金） 15：10－15：30</p>	<p>所有者の居住地 （同町内の近傍地）</p>	<p>占有関係等確認 ●A●●と面談 （評価人同行）</p>
<p>（特記事項）</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月13日 目的物件は解錠されていたが全戸不在のため、立会人 ●B●● を立ち会わ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>		

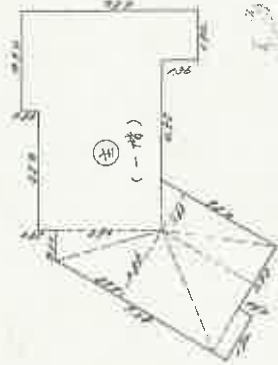
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和46年11月27日

105605

建物階平面図

家屋番号	17-1
建物の所在	青川三郷町 西八代郡青川町大字門前坂本ノ7番地



木造スレチ瓦葺平屋鉄骨柱造建築局長

床面積(一階)

- 0.64 x 0.60 = 2.1000
- 0.19 x 0.54 = 0.2262
- 0.02 x 1.06 = 2.0762
- 0.00 x 1.00 = 2.2200
- 0.60 x 2.90 = 0.5500
- 0.02 x 0.60 = 1.1920
- 0.64 x 0.90 = 0.9902

計 07.1114㎡



- (二階)
- 0.64 x 0.60 = 2.1000
- 0.02 x 0.54 = 0.2262
- 計 0.4038㎡

(日測連15)

作製年月日
昭和四十六年十一月十六日

作製者
+

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46年11月27日登記

縮尺	1/500	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。

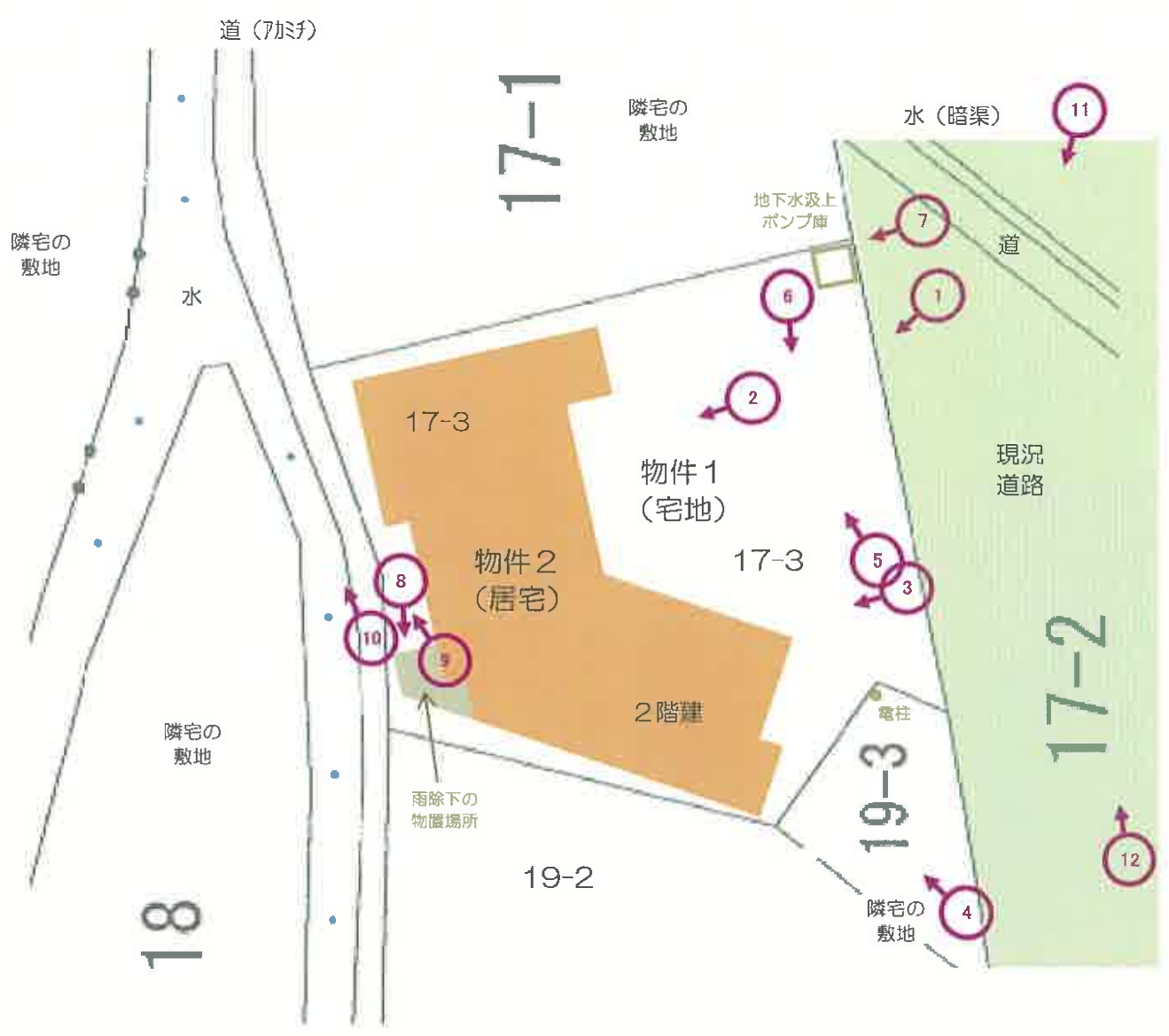
(甲府地方方法務局職吏文書簿)

令和7年12月22日 甲府地方方法務局

登記官

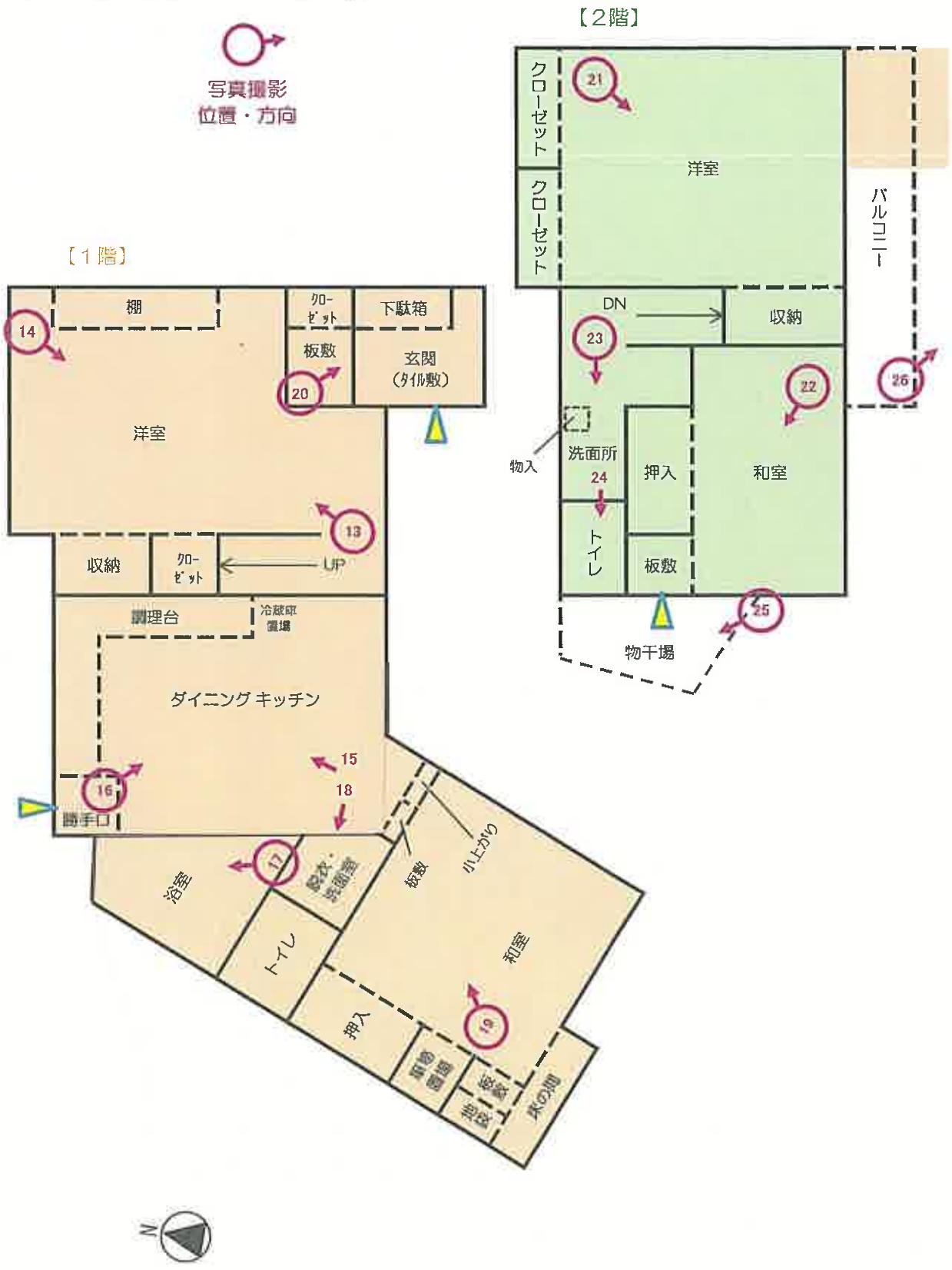
土地建物位置概略図


 写真撮影
 位置・方向



【申立外の近隣地（5筆）を表示】

間取図 (物件2)



1



本件物件の正面全景

2



本件居宅の正面近景（2階建部分）

3



本件居宅の正面近景（平家建部分）

4



本件居宅（平家建部分）の横側近景（ウッドフェンスの手前は 隣地（19-2・19-3））

5



敷地内の状況

6



敷地内の状況

隣宅との近接状況（相隣状況）

7



本件土地の角地にある
地下水汲上ポンプ庫



※ 雨除下の物置場所

8



裏側敷地の状況（相隣状況）

裏側敷地の状況（相隣状況）

9



10

10



水路（樋のアカミチ）との接面状況

11



接道状況

12



接道状況

13



1階 洋室

14



1階 洋室

15



1階 ダイニングキッチン

16



1階 ダイニングキッチン

1階浴室

17



18



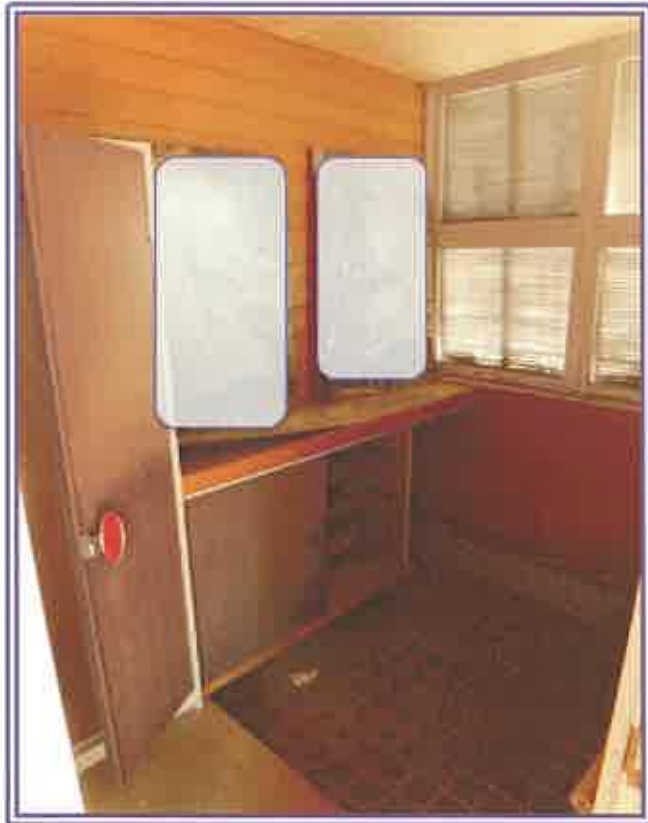
1階 脱衣・洗面室（奥はトイレ）

1階 和室

19



20



1階 玄関

2階洋室

21



22



2階和室

2階 洗面所等

23



24



2階トイレ

2階 物干場

25



※ 約80m近傍に JR身延線の線路あり

26



2階 バルコニーからの遠景

令和7年（ケ）第114号
令和8年3月13日 現地調査
令和8年3月23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 1, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 6 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（民事執行法第 6 1 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 5 8 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	後記物件目録記載 のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 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は東側隣接地（地番17番1）上の建物と近接している。 			

*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 | 西八代郡市川三郷町市川大門字坂本 |
| | 地 番 | 17番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町市川大門字坂本 17番地3 |
| | 家屋 番号 | 17番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.96平方メートル
2階 39.44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「市川本町」駅東方・道路距離約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか事業所等も存する地域	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% (指定) 200% (指定) なし 都市計画道路「本町駅芦川線」
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	162.90㎡ (登記地積) 南西角部分が欠けたほぼ台形 南側間口約12m、奥行約14m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約7.5mの舗装町道（南通り線、建築基準法第42条1項1号道路）に0～約0.5m高く、北側現況幅員約1mの未舗装道路（法定外道路、建築基準法の道路ではない）に約1m高く接面する二方路地。	
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	引込可 なし なし
	(注)「引込可」とは目的物件の前面道路に該当施設の本管が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態をいう。「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"> 市川三郷町役場によると物件1の南側接面道路は都市計画道路（本町駅芦川線、幅員8m、事業化の時期等未定）に該当し、物件1に若干かかる可能性があるとのことである。 市川三郷町役場によると上水道の引込は無いが南側接面道路に埋設された本管から引込みは可能とのことである。尚、南東角付近に地下水汲上ポンプ庫が見られる。 	

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：昭和46年10月30日新築（登記記載） 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル下地リシン吹付等 内壁：京壁、板、合板、ビニールクロス等 天井：合板、ビニールクロス等 床：畳、合板、ビニールフロア、絨毯等 設備：電気設備、給排水設備（トイレ×2、洗面×2、浴室、キッチン等） その他：バルコニー、物干場
床面積（現況）	延107.40㎡
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（昭和60年頃1階の洋室等に改装が施されているが、全体的に老朽化している。内外壁の亀裂・雨漏り等により1階和室の天井が一部抜けており、2階の洋室及び和室の天井や内壁に雨漏り跡やクロスの剥がれ等も見られる。また全体的に床の沈み込みや建具の傷み、経年劣化等による老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・南西側に瓶や鉢等が存する。 ・北西側の雨除けの下に可動式の物置が見られる。

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）

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	24,700	0.92	162.90	1.00	3,700,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（最低1万円、以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 市川三郷-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,100\% & \times & 98.3/100 & \times & 100/105 & \times & 100/95 & \times & \approx 24,700\% \end{array}$$

（上三桁未満四捨五入）

◇ 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+5%、形状±0%

◇ 地域格差 : 幅員△8%、供給処理施設+3%

イ 個別格差 : 方位+5%、形状△10%、二方路±0%、供給処理施設△3%、都市計画道路±0%

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	180,000	107.40	—	10,000

エ 建物価格

- ・耐用年数を満了しており、著しい老朽化・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、建物価格を 10,000 円と査定した。

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、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。

(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	3,700,000	0.5	法定地上権	1,850,000

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) 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	3,700,000	-1,850,000		0.5	0.6	560,000
3	10,000	+1,850,000	1.0	0.5	0.6	560,000
一括価格(合計)						1,120,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：老朽化・陳腐化した居宅であり、市場性の限定が想定される。したがって、修繕費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△50%と判定した。

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

基準地価格 : 市川三郷-4
所在 : 西八代郡市川三郷町市川大門字宿尻 1376 番 2
価格 : 25,100 円/m²
位置 : JR 身延線「市川大門」駅北東方道路距離約 400m に位置する
価格時点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地積 : 175 m²
供給処理施設 : 水道 下水
接面街路 : 南側 3.8m 舗装町道
用途指定等 : 非線引都市計画区域内の第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅の中に、事業所等が見られる既成住宅地域

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

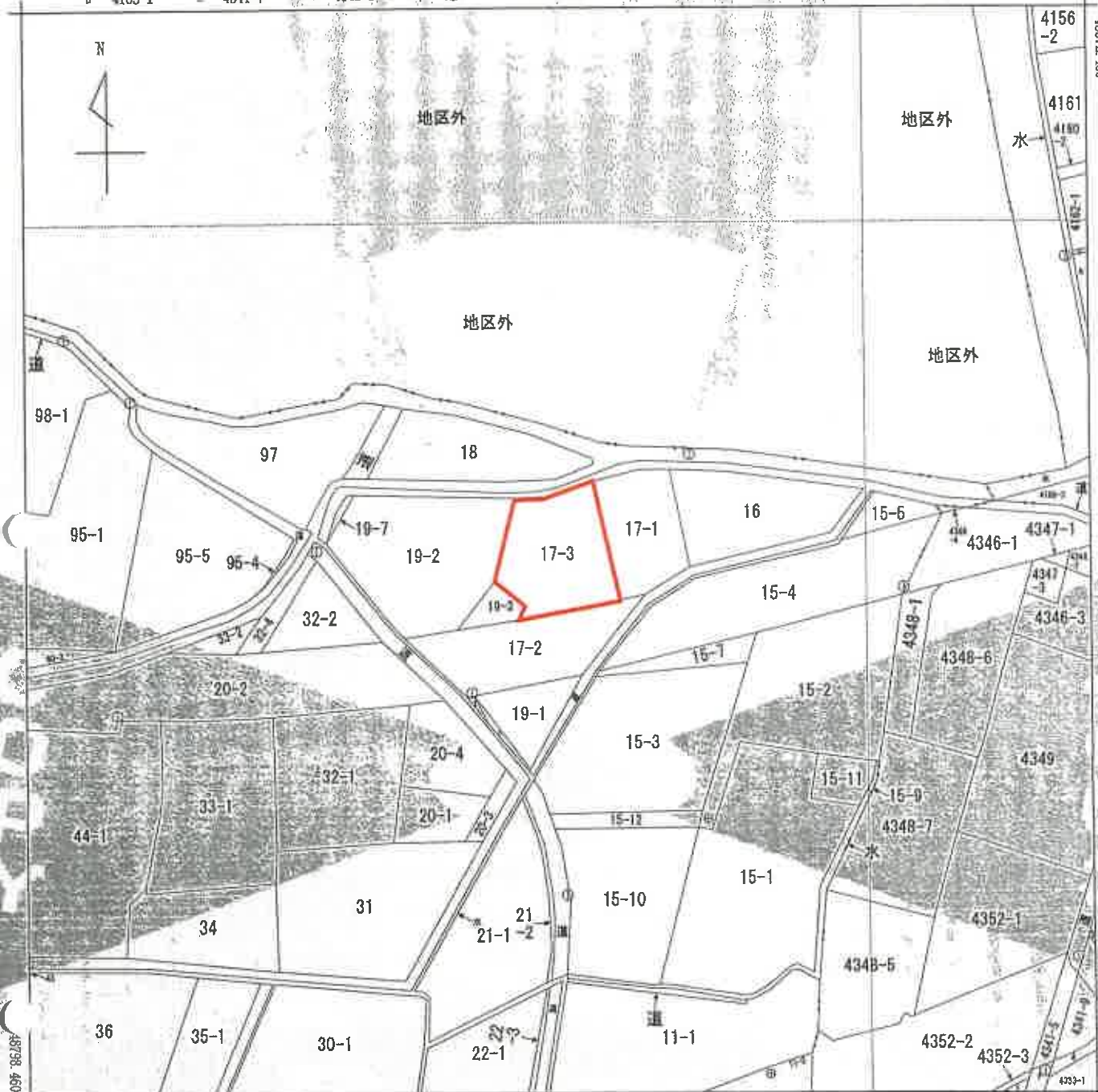


1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』

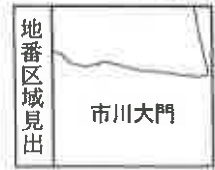
1 4162-3 2 4341-2 3 4341-7 4 4356-4 5 19-8
 6 4163-1 7 4341-7 8 4342-1 9 道 10 19-6

(座標値種別：図上測定) +744.239



+619.239 (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。



請 求 分	所 在	西八代郡市川三郷町市川大門字坂本				地 番	17番3	
出 力 尺	1/500	精 度 区 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		備 付 年 月 日 (原 図)		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。

(甲府地方方法務局銀沢支局管轄)

令和7年12月22日

甲府地方方法務局

登記官

地図整理番号：M26833

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和46年11月27日

105605

各階平面図
建物平面図
断面図

家屋番号	17-0
建物の所在	南川三郎町 西八代郡市川大門町坂本17番地

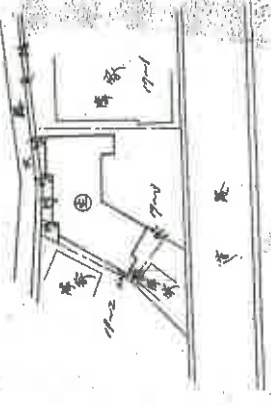
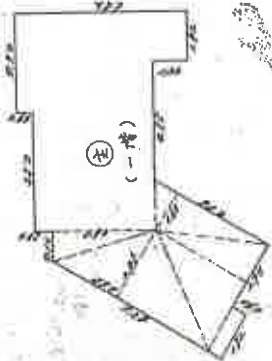
作製年月日	昭和46年11月27日
作製者	

本建物の基礎部分の断面図を記載する。基礎部分の断面図は、基礎部分の断面図を記載する。基礎部分の断面図は、基礎部分の断面図を記載する。

断面図(一階)

450 x 600 = 27000
 270 x 450 = 12150
 100 x 100 = 10000
 1000 x 2800 = 280000
 100 x 600 = 60000
 450 x 1000 = 450000
 450 x 1000 = 450000

奇



(日割 1/15)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

昭和46年11月27日登記

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。
 (甲府地方務局購買支局管理)
 令和7年12月22日 甲府地方務局

登記官

A4判に縮小

地図整理番号：426834