

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16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10月 1日 午前 8時30分から 令和 8年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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11月 5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10月16日 午前 9時30分から 令和 8年10月20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 9月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,850,000 7,080,000	一括	1,770,000	107,084	0
1	1,750,000				
2	7,100,000				



物 件 目 録

1 所 在 甲斐市竜王新町字氏神西
地 番 2311番8
地 目 宅地
地 積 217.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 甲斐市竜王新町字氏神西 2311番地8

家屋 番号 2311番8

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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】

本件共有者らが占有している。

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。



※111※

物 件 目 録

1 所 在 甲斐市竜王新町字氏神西
地 番 2311 番 8
地 目 宅地
地 積 217.36 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 甲斐市竜王新町字氏神西 2311 番地 8
家屋 番号 2311 番 8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 45.54 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



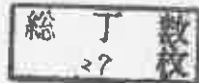
令和7年（ケ）第121号

令和 8年 2月 2日受理
令和 8年 3月 27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



物件目録

1 所 在 甲斐市竜王新町字氏神西
地 番 2311番8
地 目 宅地
地 積 217.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 甲斐市竜王新町字氏神西 2311番地8

家屋 番号 2311番8

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山梨県甲斐市竜王新町2311番地8			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）			
形状	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に、主に下記共有建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ 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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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	☒ 建物共有者（●A●●●●，●B●●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している ☐ 「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）	☒ 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 令和2年 6月建築（登記記録上） 2 本件建物に、IHクッキングヒーターが設置されている（写真20参照）。 給湯関係は、プロパンガスを利用している。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 接道関係は、写真11, 12のとおり。本件土地は、土留めやフェンスで区画され、概ね、砂利が敷かれている。本件土地の北西側に側溝が整備されている。
- 2 本件土地（高）と、南東側隣地（地番2314番5, 2315番4）（低）との間に、1.6メートル程度の高低差が認められる。その余の周辺地とは、概ね等高である（以上、写真13ないし16参照）。その他、本件土地の境界付近に、複数の境界標（確認できたのは3基）が設置されている（写真8ないし10参照）。
- 3 本件土地上に、電柱が設置されている（写真3参照）。
- 4 本件土地上に、サイクルポート（アルミ製ポリカーボネート葺、間口：約2.7メートル、奥行き：約2.4メートル）及び受水槽が存在する（いずれも、附属構築物。写真5, 6参照）。
- 5 本件土地上に、定着性のない物置が存在する（写真6参照）。
- 6 関係人の陳述及び附属設備の存在等によると、本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されているものと思われる（本件建物の屋根の向きや形状等により、地上から当該ソーラーパネルを現認することはできなかった。）。関係人の陳述によると、当該ソーラーパネルは、本件建物築造後に設置され（後付け）、本件建物とは別のローンを組んで購入したものと推察される（ローンがまだ残っているとのことであるため、ローン会社から、所有権留保特約に基づき、当該ソーラーパネルが撤去される可能性がある。）。
上記により、当該ソーラーパネルは、売却対象外として処理することが相当であると思われる。
- 7 本件土地に近接し、通路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
2311番9	公衆用道路	274㎡	甲斐市

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●B●● (共有者)	1 私は、本件土地建物の共有持分権者です。本件土地建物の相共有者である●A●●●●は私の母です。 2 本件建物は、建売住宅です。本件建物に入居したとき、サイクルポートと受水槽は設置されていました。物置は、私と●A●●●●が共同で設置したものです。当該物置に基礎はなく、容易に移動できる構造となっています。 3 本件建物入居後である令和4年3月31日に、私がソーラーパネルを設置しました。ソーラーパネルを設置する際、パワーコンディショナーも併せて設置しました。 4 当該ソーラーパネルは、本件建物のローンとは別のローンで購入したものです。当該ソーラーパネルについて、所有権留保特約が設定されていると思います。当該ローンはまだ残っています。 5 本件建物で、現在、私と父母の3人で暮らしています。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。 6 キッチンにIHクッキングヒーターがあります。給湯関係は、プロパンガスを利用しています。ヒートポンプ給湯設備はありません。 7 本件土地上に電柱が設置されています。3年に1回、3年で数千円程度、電力会社から電柱設置料をもらっています。 8 本物件内でペットは飼育していません。 9 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。

(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 2月 6日(金)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書交付請求(郵送)
8年 2月24日(火) 11:50-13:10	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 ●A●●●と面談
8年 3月 6日(金)	当庁執行官室	●A●●●宛て通知書送付(郵送)
8年 3月26日(木) 9:30-10:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ●A●●●及び●B●●と面談 <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 を立ち会わせ、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。

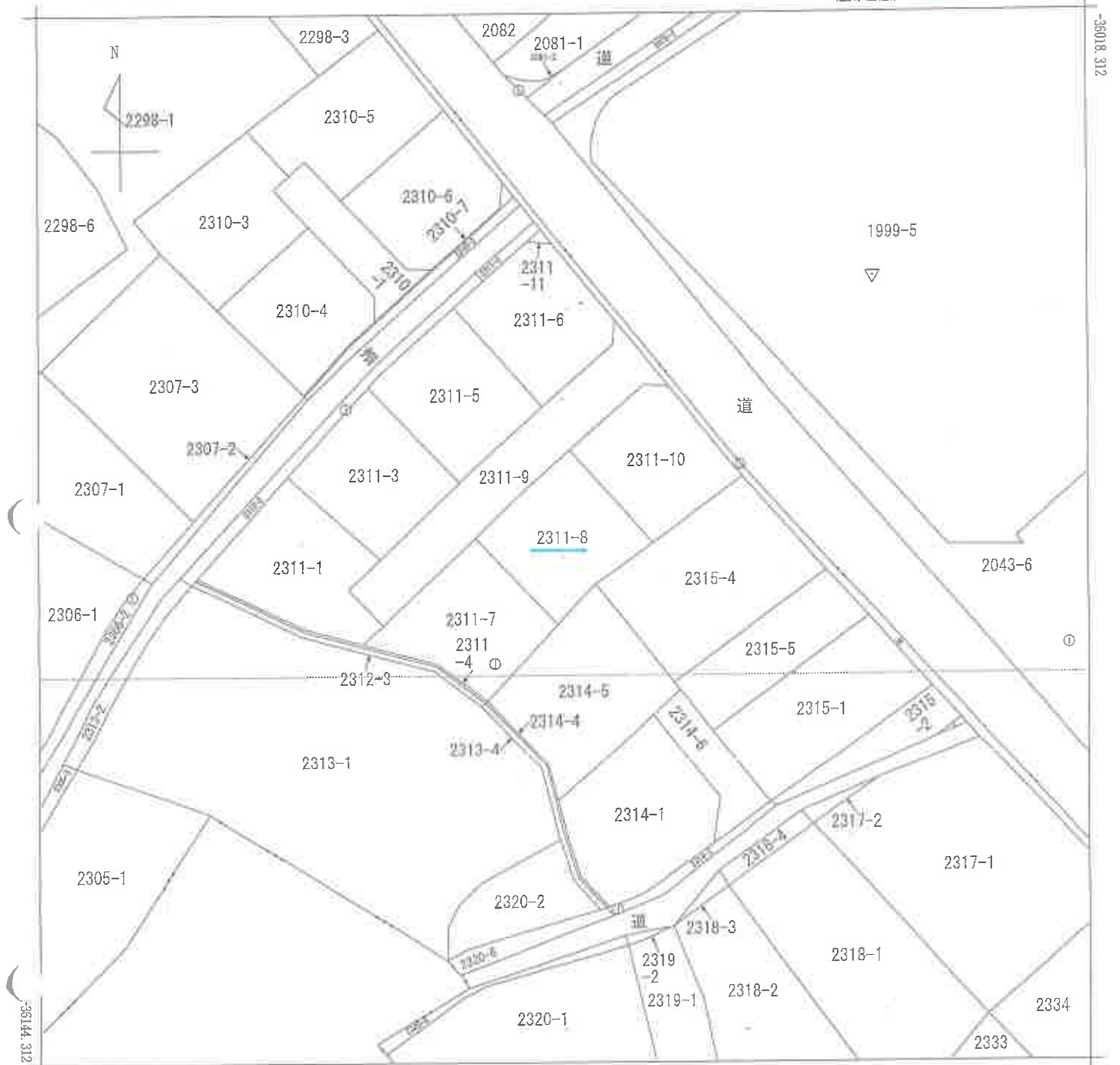
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 2315-3

(座標値種別：測量成果)

+865.471



+740.471

(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

竜王新町

請求部	所在	甲斐市竜王新町字氏神西				地番	2311番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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12月15日
甲府地方方法務局

登記官

請求番号：56-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：令和3年10月15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15日 甲府地方法務局

登記官

(7 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号 2311番8

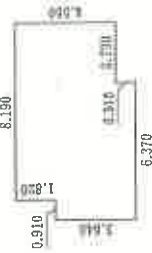
建物の所在 甲斐市竜王新町字氏神西2311番地8

各階平面図

1 階

求積表

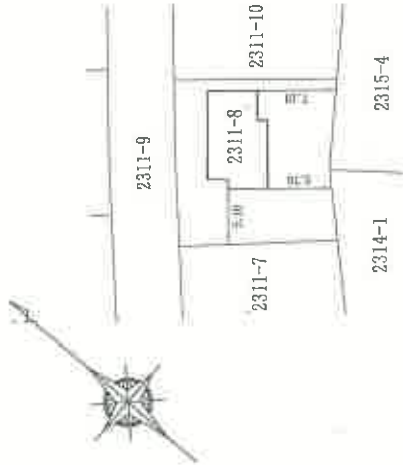
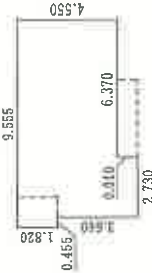
$0.910 \times 3.640 = 3.312400$
 $5.460 \times 5.460 = 29.811600$
 $2.730 \times 4.550 = 12.421500$
合 計 45.545500
床 面 積 45.54 m



2 階

求積表

$0.455 \times 1.820 = 0.828100$
 $2.730 \times 5.460 = 14.905800$
 $6.370 \times 4.550 = 28.983500$
合 計 44.717400
床 面 積 44.71 m



(白黒複製)

作成者

縮尺 1/250

申請人

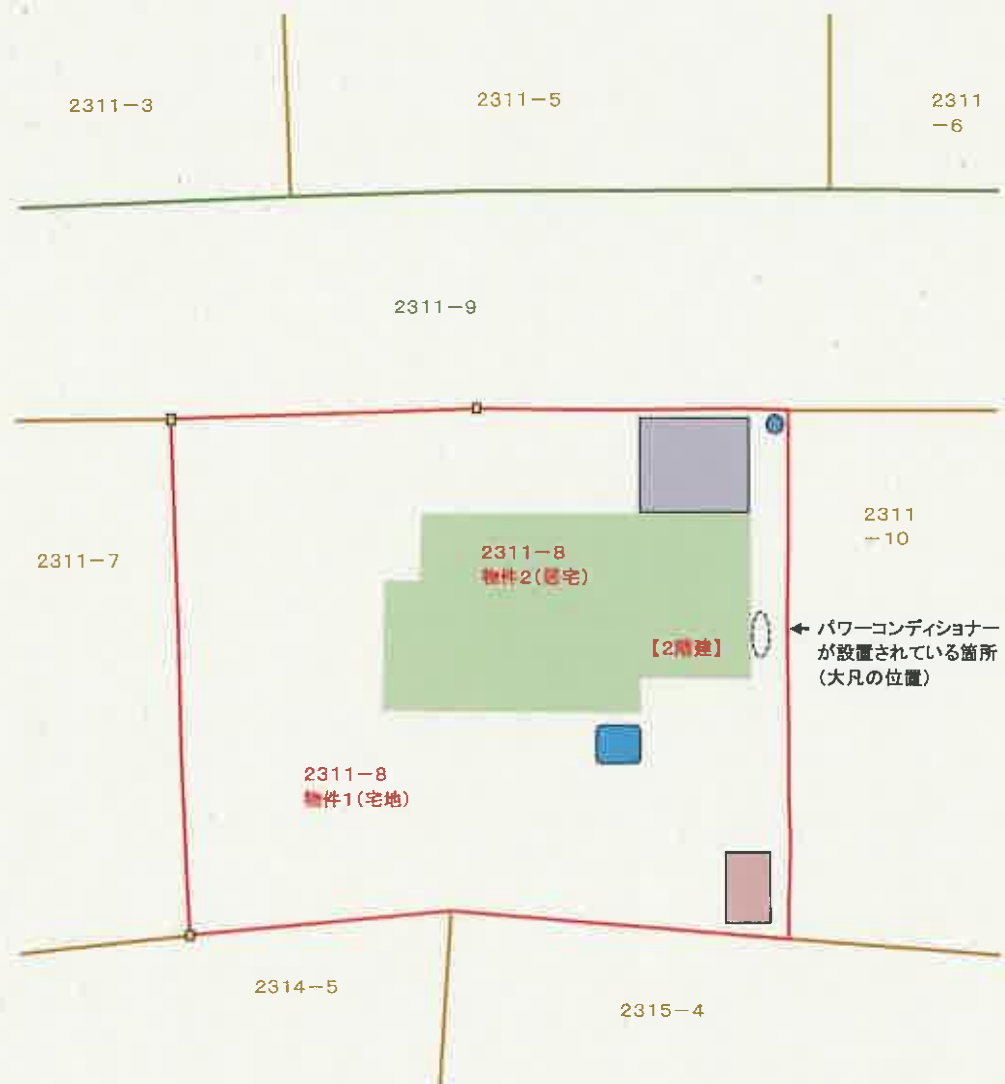
縮尺 1/500

A 4 判 に 縮 小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：56-2

土地建物位置概略図



サイクルポート(附属構築物)

受水槽(附属構築物)

物置(定着性なし)

電柱

境界標

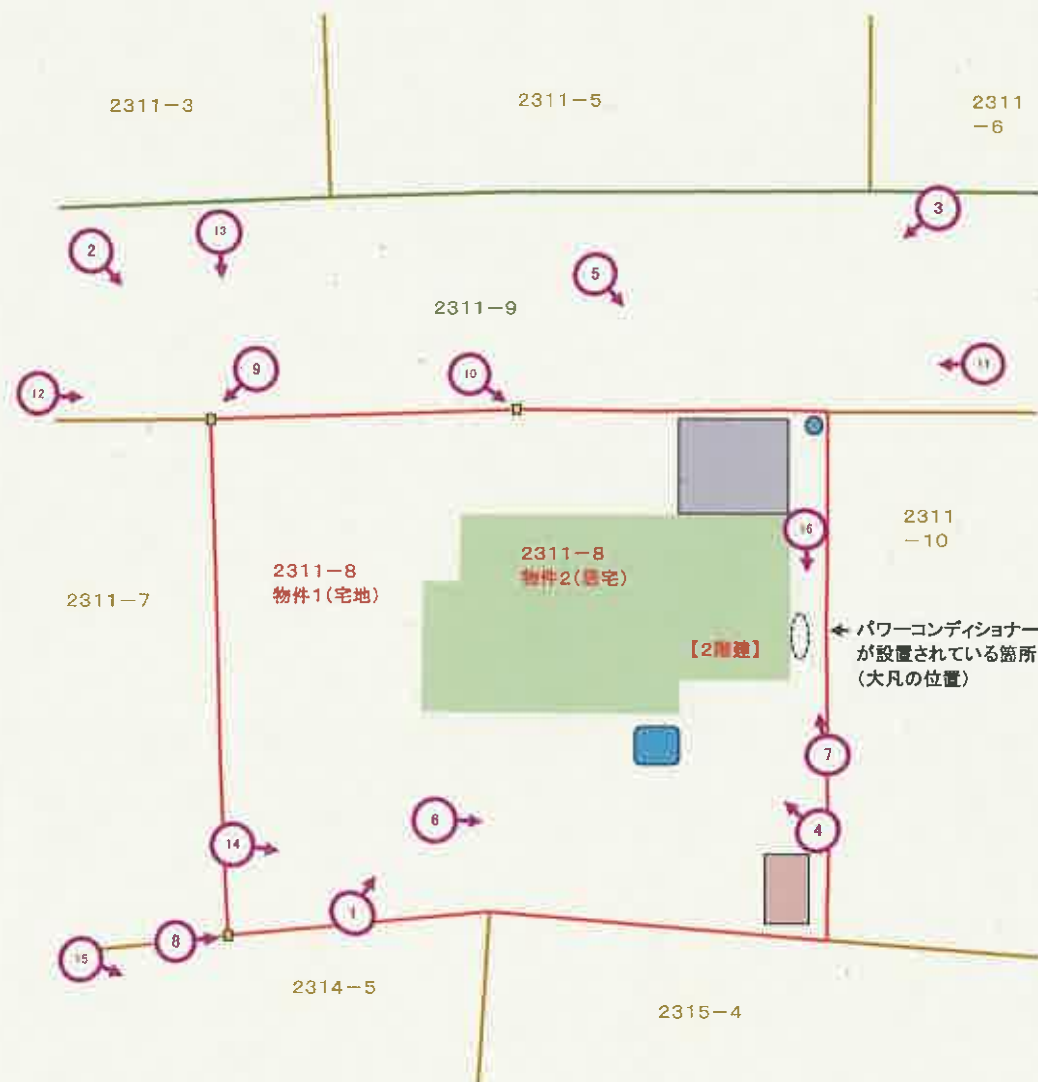


【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 8 枚目 ）

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



サイクルポート(附属構築物)

受水槽(附属構築物)

物置(定着性なし)

電柱

境界標

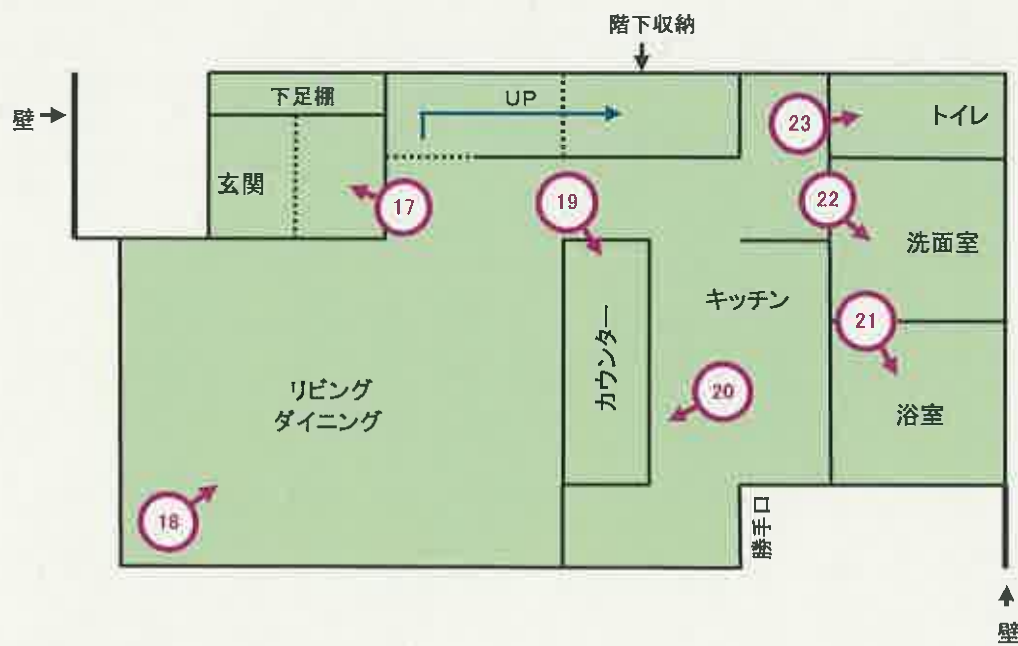


【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 9 枚目 ）

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向

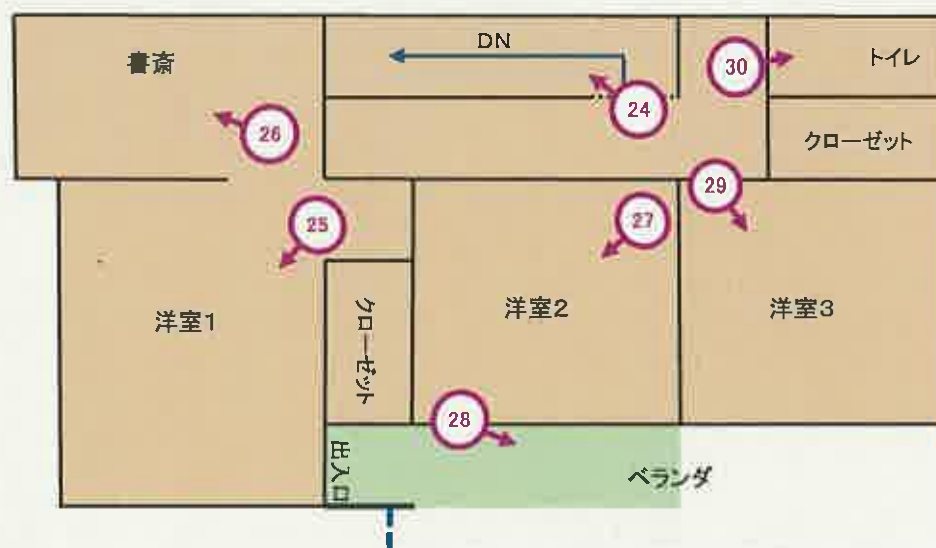


【1階】



間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



【2階】



物件2(居宅)

1



物件2(居宅)

2



3

物件2(居宅)



4



本件建物

5

サイクルポート



6

受水槽

物置



7



パワーコンディショナーが設置されている状況を撮影したもの

8



物件1(宅地)

南東側隣地
(2314-5)

南西側隣地
(2311-7)

境界標

9



10



11

物件2(居宅)



接道関係

12

物件2(居宅)



接道関係

13

物件1(宅地)

南西側隣地
(2311-7)



北西側隣地
(2311-9)

14

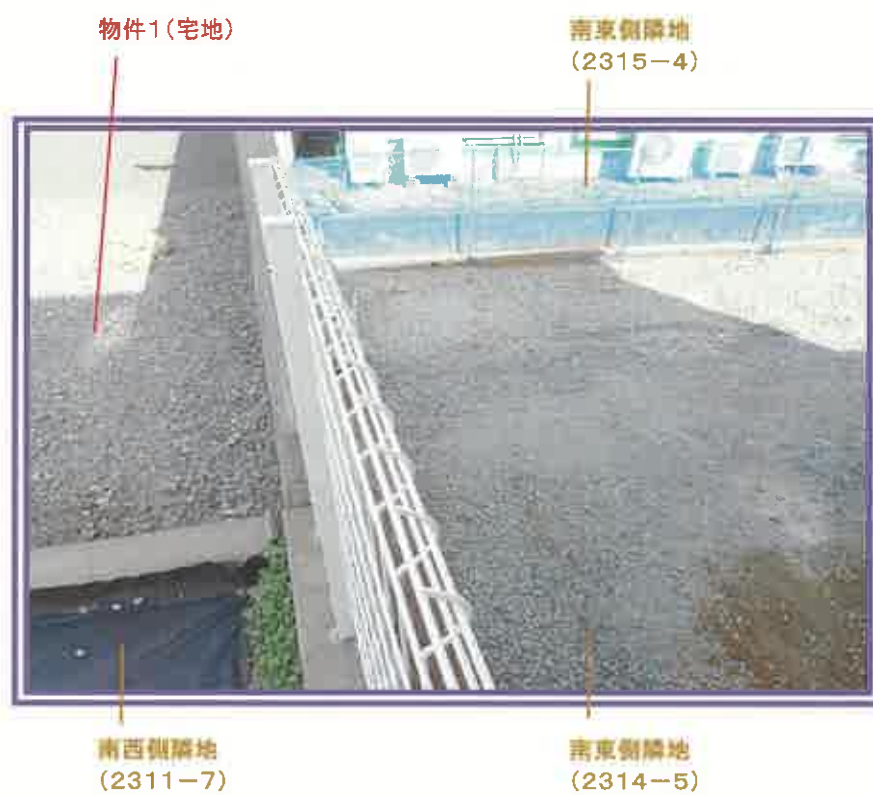
北東側隣地
(2311-10)

南東側隣地
(2315-4) 付近



物件1(宅地)

15



16



17



玄関

18



リビング
ダイニング

19



キッチン

20



IHクッキングヒーター

21



浴室

22



洗面室

23



トイレ(1階)

24



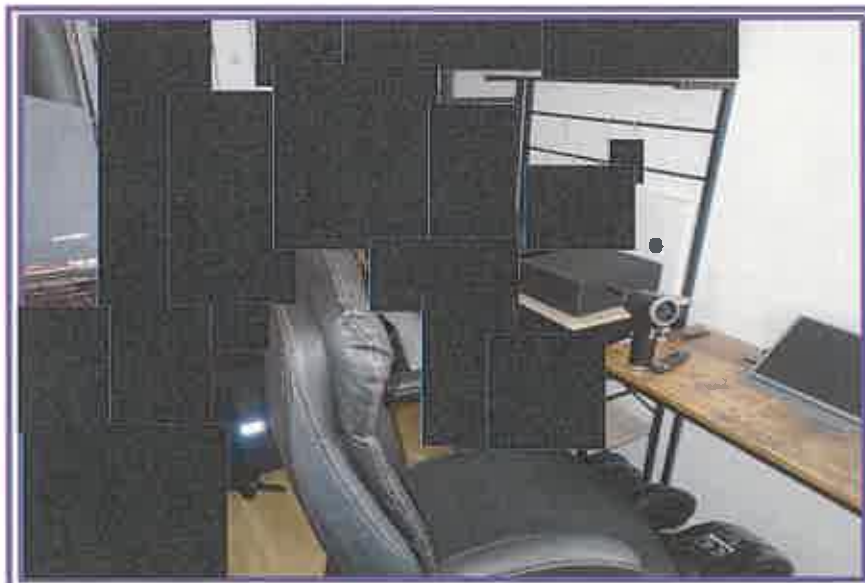
2階から、階段方向を撮影したもの

25



洋室1

26



書斎

27



洋室2

28



ベランダ

29



洋室3

30



トイレ(2階)

令和 7年（ケ）第 121号
令和 8年 3月26日 現地調査
令和 8年 4月16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 8,850,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,750,000円
物件2 (建物)	金 7,100,000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 積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	甲斐市竜王新町字氏神西 2311番8 宅地 217.36㎡ A 2分の1 B 2分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	甲斐市竜王新町字氏神西2311 番地8 2311番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 45.54㎡ 2階 44.71㎡ 延床面積 90.25㎡ A 2分の1 B 2分の1	

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「竜王」駅北西方道路距離約1.4km	
付 近 の 状 況	戸建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 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化調整区域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1 地積 : 217.36㎡ 間口 : 約15.5m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ長方形 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 北西約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)	
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	上水道	
特 記 事 項	①附属構築物として、サイクルポート及び受水槽がある。 ②地上に電柱がある。	

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	令和 2年 6月 5日新築 5.8年 14.2年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 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 45.54m ² 2階 44.71m ² 計 90.25m ²	
現 況 用 途 等	居宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	ソーラーパネルが設置されているが、売却対象外。	

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) 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	29,800	1.00	217.36	1.00		1.00	6,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲斐-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/95 = 29,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.4%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の幅員△5)

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

カ 市場性修正：1.00

② 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) 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	90.25		0.51	1.00	8,280,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：90.25㎡

エ 現 価 率：経過年数5.8年、経済的全耐用年数20.0年、残価率10%とした定率法(0.513)と
 観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率＝0.513×(1-0)≒0.51

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) $ア \times イ = ウ$
1	6,480,000	0.55	法定地上権	3,560,000

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ - カ$
1	6,480,000	-3,560,000	1.00	0.60	1.00	—	1,750,000
2	8,280,000	+3,560,000	1.00	0.60	1.00	0	7,100,000
一括価格 (合計)							8,850,000

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

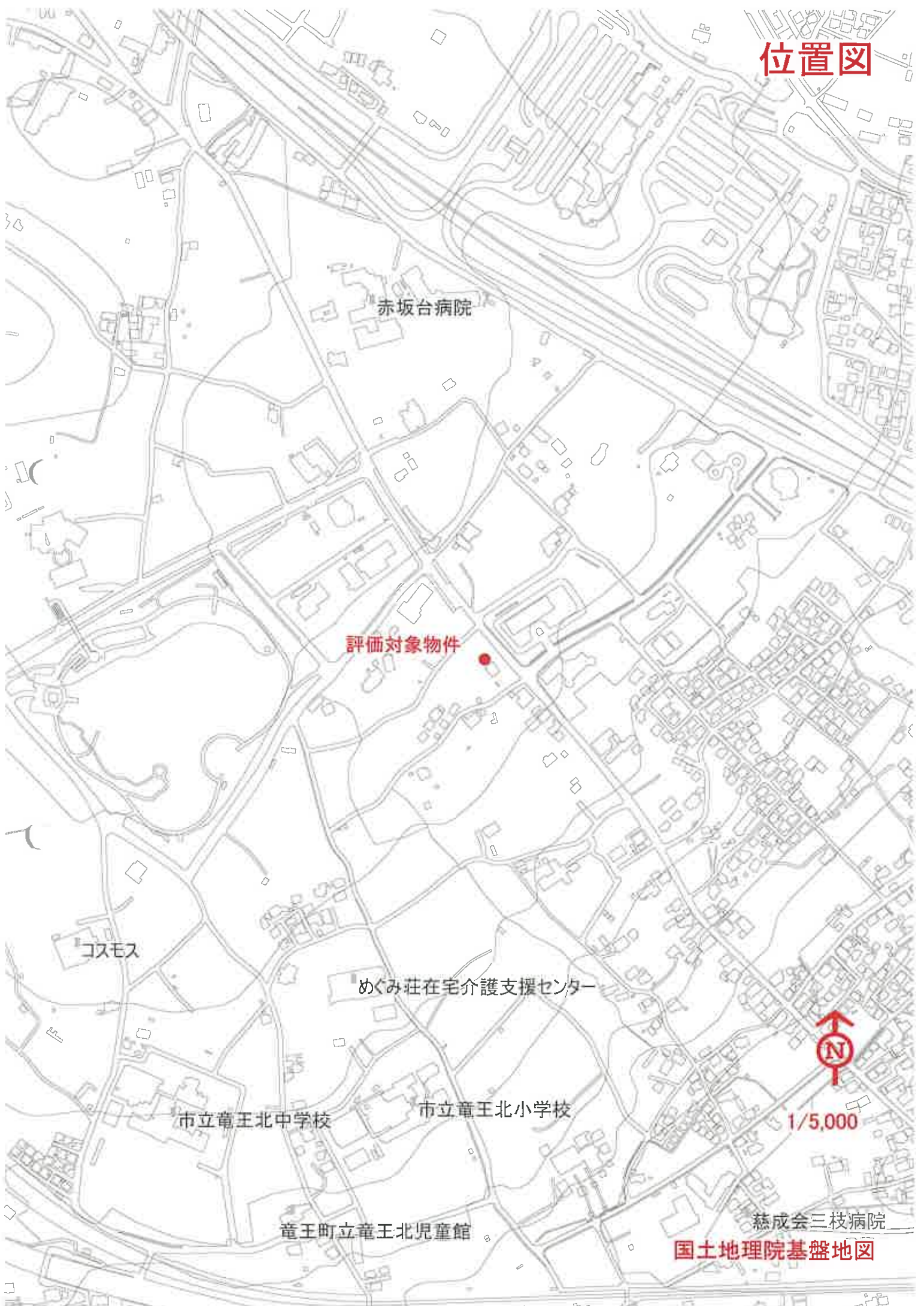
第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲斐-1

所 在：甲斐市竜王新町字氏神前1633番6
地 目：宅地
価 格：28,300円／m²（対前年変動率 -0.4%）
位 置：J R 中央本線「竜王」駅1.2km
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：282m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西4m市道
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

以 上

位置図



赤坂台病院

評価対象物件

コスモス

めぐみ荘在宅介護支援センター

市立竜王北中学校

市立竜王北小学校

竜王町立竜王北児童館

慈成会三枝病院

国土地理院基盤地図



1/5,000

公図写

-36018.312

YPOC

YPOC

図面区分	所在地	千葉県市川市西原		地番	2311番8	
出図年	1/500	精度区分	甲種	登録番号	文庫記号	分類
作成年月日						用途

これは地図に記載された内容と異なる可能性があります。

令和7年12月15日
甲府地方方法務局

請求番号: 56-1
(1/1)

A4に縮小

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2311番8

建物の所在 甲斐市竜王新町宇民神西2311番地8

物件2

1 階

床面積
 $0.910 \times 3.640 = 3.312400$
 $5.460 \times 5.460 = 29.811600$
 $2.730 \times 4.550 = 12.421500$
 合 計 45.545500
 床 面 積 45.54 ㎡



2 階

床面積
 $0.455 \times 1.820 = 0.828100$
 $2.730 \times 5.460 = 14.905800$
 $6.370 \times 4.550 = 28.983500$
 合 計 44.717400
 床 面 積 44.71 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印刷)