

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 9 月 25 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 8 月 19 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	1,090,000 872,000	一括	218,000	8,247	0
1	700,000				
2	390,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 南巨摩郡南部町富士字竹之沢 |
| | 地 番 | 2 2 2 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南巨摩郡南部町富士字竹之沢 |
| | 地 番 | 2 2 2 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 1 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 16 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 1, 2】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 2 2 2 8 1 番）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 2 2 2 8 1 番の 2）の登記が存在する。

《 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 | 南巨摩郡南部町富士字竹之沢 |
| | 地 番 | 2 2 2 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南巨摩郡南部町富士字竹之沢 |
| | 地 番 | 2 2 2 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 1 4 平方メートル |



令和 8 年（ヌ）第 6 号

令和 8 年 3 月 1 8 日受理

令和 8 年 4 月 1 6 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 | 南巨摩郡南部町福士字竹之沢 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 8 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 5 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南巨摩郡南部町福士字竹之沢 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 8 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 6 . 1 4 平方メートル |



22

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	南巨摩郡南部町富士 2 2 2 8 1 番地
土 地	物件 1・2
現 況 地 目	■宅地（物件 1・2） □公衆用道路（物件 ） □農地（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（●B●） ■上記の者が本土地上に、目的外建物 1 を所有して主に占有している。 □
そ の 他 の 事 項	1 概ね平坦地である本件両土地は、丘陵地に挟まれた富士川（県道）沿いの集落内にあり、県道に沿って主に民家や田畑が並ぶ環境にある。 2 目的外建物 1（居宅）の所有者である●B●は●A●●の兄であり、その敷地として本件両土地を無償使用していることから、●B●の占有（土地利用）権原を使用借権と認めた。 3 ●A●●が併有する東側隣地（2 2 2 8 4－1）は、本件物件に迫る、急斜面状の山林であり（写真 4）、本件物件の一部は、土砂災害警戒区域に架かっている。 なお、現地での簡易計測の結果によれば、本件物件と同隣地との間の境界線は、山林側の法尻直下付近と推察される（写真 3）。 4 南側隣地（2 2 2 7 9・2 2 2 8 1－2）も●A●●が所有しており、外観上は、本件物件と一体となっているが、現状、ススキの生えた土砂状の更地のまま放置されている（写真 1）。 5 南東側隣地（2 2 2 8 2）は、南側隣家に居住し、名字が●A●●と同一の遠戚が関係する古墓地の敷地に供されている。 なお、現地での簡易計測の結果によれば、本件物件と同隣地との間の境界線は、墓地側の法尻よりもやや手前と推察される（写真 1・3）。 6 前方県道から本件物件に至る現況通路は、●A●●が併有する隣地（2 2 4 9 8－1・登記上の雑種地）内に設けられている（土地建物位置概略図・写真 4 を参照）。いずれにせよ、本件物件は、（脇の町道には接しているが）前方県道には直接は接面していない。 7 土地建物位置概略図中に示したとおり、上記通路のほか、脇道（町道）や周辺物件についても、現況と登記上の用途が一部異なっており、公図上の筆界についても現況を反映していない。

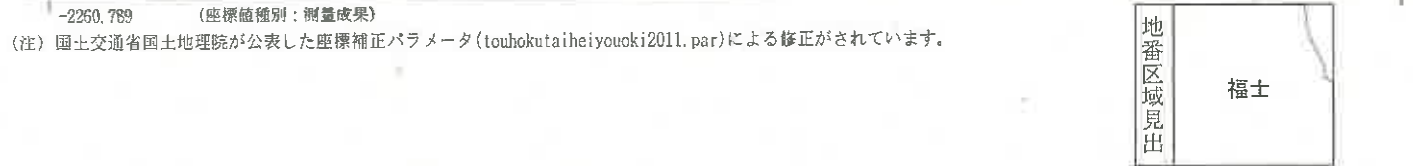
	8 物件2の土地に隣接するとされる公図上の道水路は、塀の内側（建物側）に取り込まれた現況にある。外観上は、本件物件と併せて目的外建物1の敷地の一部を構成しており、道路・水路としては現認できない（写真8）。 9 物件1の土地上に現存しない建物（●A●●からの聴取によると、6枚目の建物図面中の「隣家」）に係る登記が、下記のとおり残存する。 （主たる建物） ・家屋番号 22281番の2 ・種類 居宅 ・構造 木造杉皮葺2階建 ・床面積 1階 42.97㎡ 2階 33.05㎡ ・所有者 ●C●●（●A●●の亡曾祖父であるが、登記記録によると昭和12年7月に亡くなっている。） （附属建物） ・符号 1 ・種類 便所 ・構造 木造杉皮葺平家建 ・床面積 3.30㎡ 10 物件1・2の両土地に係る供給施設の概要については、評価書中の記載を参照いただきたい。
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
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）
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

目的外建物の概況（物件1・2関係）		
1	所 在	南巨摩郡南部町富士字竹之沢 22280番地、22281番地1 （物件1・2の土地）
	家 屋 番 号	☒ 22281番 ☐ ない（未登記）
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業所 ☐
	構 造	木造スレート葺2階建

床 面 積	1階 79.62㎡ 2階 42.07㎡ (登記記録による)
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (●B●) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和51年7月15日 (登記記録による) ☐ 不明
建 築 者	☐ 所有者 ☒ その他の者 (●B●) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	●B●は他所に居住しており、その弟である●A●●が暮らしている。

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●A●● (物件1・2の土地 所有者)	1 物件1・2の宅地の利用関係は、当報告書に記載のとおりです。 2 私が併有する隣地(22498-1)のうち、現状、コンクリート敷となっている更地部分(写真4)については、集落の祭事などに無償で供されることはありますが、普段は、とくに利用されていません。 3 私が併有する裏山(急斜面状の山林・22284-1)が、大正時代に崩落したという話を亡母から聞いたことはありますが、私が当地で暮らすようになった約30年前から現在までは、そのようなことはとくにありませんでした。

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24日 (火) 9:00-9:10	当庁執行官室	登記情報取得請求 (電子申請)
8年3月24日 (火) 13:00-14:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影 ●A●●と面談, 現況調査期日等通知 (口頭告知) 簡易計測により土地建物位置概略図を作成
8年4月14日 (火) 11:00-12:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影, ●A●●と面談 <評価人同行>
(特記事項) なし		



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。

(甲府地方法務局鰍沢支局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局

地図整理番号：M97284

登記官

(1/1)

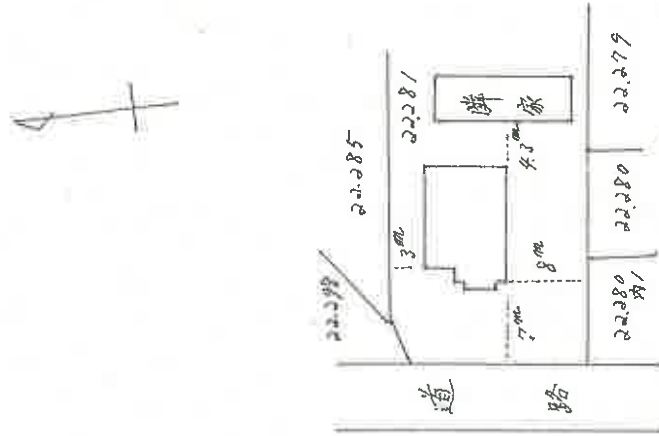
(5 枚目)

面圖 面圖 平 階 物 各 建

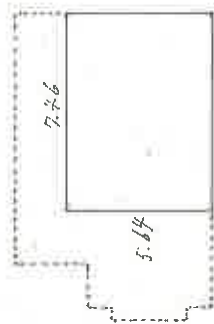
家屋番号	64-22281番	姓名
建物の所在	蒙古人民共和国ウブスツルンブヤン県ウブスツルンブヤン市	備考
	南都門	

昭和五拾壹年拾月拾日

作

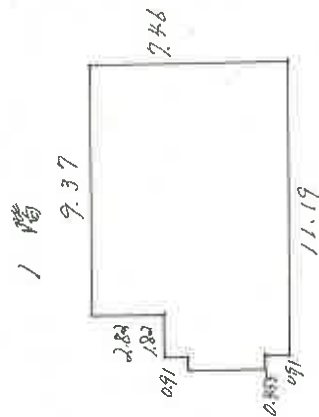


璣



床面積

7.46 x 5.64 = 42.0744



積面床

$$\begin{array}{r} 9.37 \times 2.46 = 69.9002 \\ 1.82 \times 4.64 = 8.4448 \\ 2.82 \times 0.455 = 1.2831 \\ \hline 79.6281 \end{array}$$

(日 調 連 15)

(日)本土家屋調査会連合会(紙)

昭和52年2月4日登記

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------	-----------------

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。

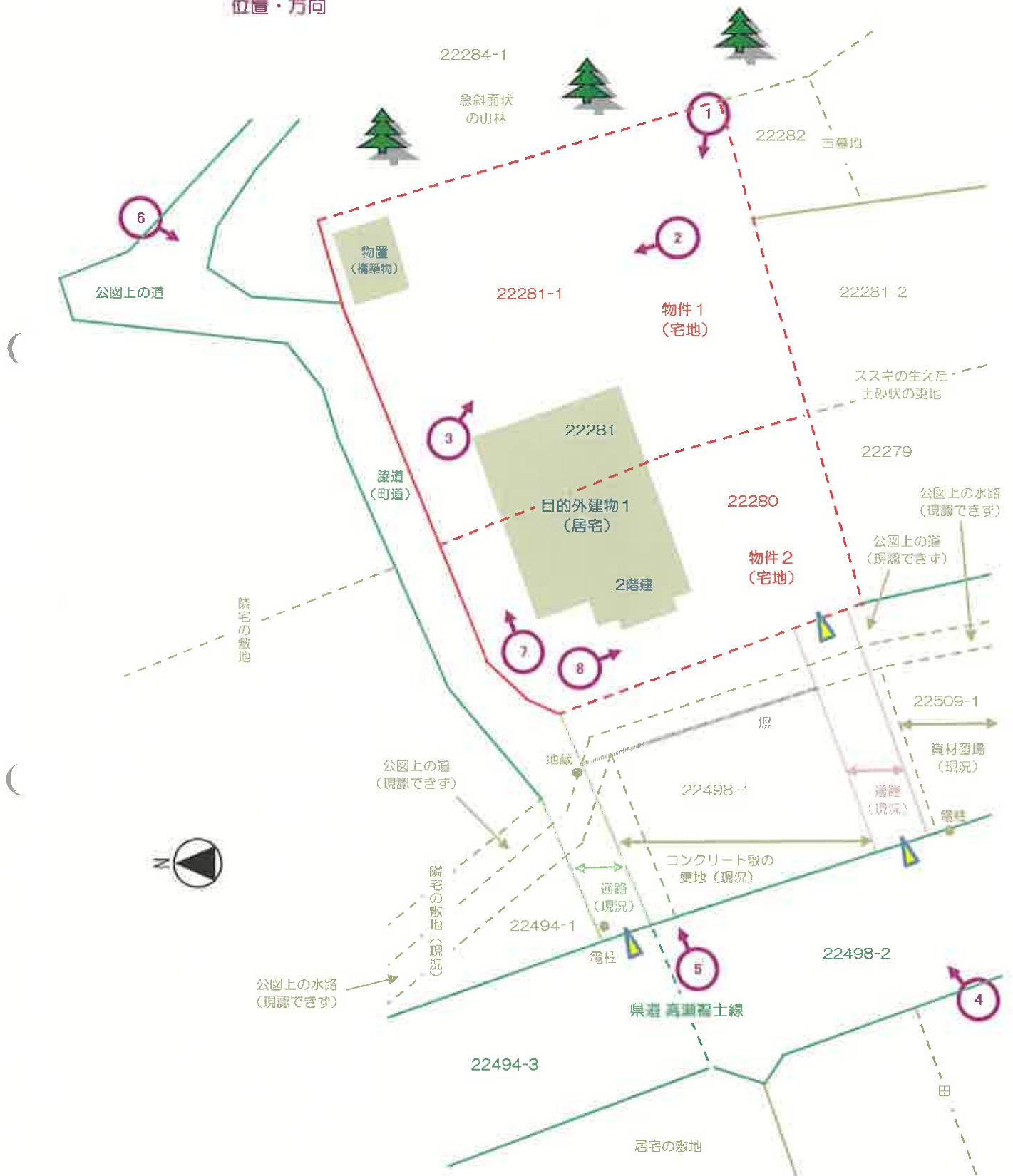
(甲府地方法務局鉾沢支局管轄)

令和8年2月12日 東京法務局

愛用品

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



【申立外の近隣地(9筆)を表示】

写真

1



隣地 (22279・22281・2・22282)

売却対象土地の広景

2



売却対象土地内の状況

※ 右奥は 隣接する山林 (22284-1)

写真

※ 山林側の境界線は 法尻直下付近にあり
古墓地側の境界線は 法尻よりもやや手前にあると推察される

古墓地の敷地
(22282)

3

山林
(22284-1)



4

目的外建物 1
(居宅)

物件1・2(宅地)
※ 塀より奥の土地



県道側からの遠景
※ 奥から 急斜面状の山林が迫っている

※ 塀より手前の土地

現況通路
(22498-1の一部)

目的外建物1
(住宅)

物件脇の町道

5



6

目的外建物1
(住宅)

物件1・2(宅地)
※ 塙より奥の敷地



山林側からの遠景

7



建物脇の敷地内の状況

8

8



公図上の道水路があるとされる場所
(現認できず)

建物玄関前の敷地内の状況

物件2
(宅地)

令和8年(ヌ)第 6号
令和8年 4月14日 現地調査
令和8年 4月23日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 0 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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及び2の内訳価格は目的外建物1のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
【土地について】 ○ 本件土地と隣接地の境界等は不明確である。 【目的外建物について】 本件土地上には、以下の目的外建物1が存在する。 (目的外建物1) 家屋番号：22281番 種 類：居 宅 構 造：木造スレート葺2階建 床 面 積：1階79.62㎡ 2階42.07㎡ 所 有 者：●B● 【その他】 本件土地上には、以下の現存しない建物が登記されている。 (主である建物) 家屋番号：22281番の2 種 類：居 宅 構 造：木造杉皮葺2階建 床 面 積：1階42.97㎡ 2階33.05㎡ 所 有 者：●C●			

特 記 事 項
(附属建物) 符 号 : 1 種 類 : 便 所 構 造 : 木造杉皮葺平家建 床 面 積 : 3.30㎡

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 南巨摩郡南部町福士字竹之沢 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 8 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 5 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南巨摩郡南部町福士字竹之沢 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 8 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 6 . 1 4 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及び2一体土地】

位 置 ・ 交 通	ＪＲ身延線「井出」駅南西方経路約5.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	富士川右岸、県道高瀬富士線沿いを中心とする農家住宅地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし 土砂災害防止法警戒区域 (イエローゾーン)
画 地 条 件	地 積 : 491.95㎡ 間 口 : 約27m 奥 行 : 約19m 形 状 : 略台形 地 勢 : 西向き緩傾斜地 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北側幅員約2.4m舗装町道	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特 記 事 項	○ 南部町教育委員会における聴取では、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ○ 本件土地西側に公図上存在する道については、道路形態が認められないため、接面道路とはしなかった。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

①建付地価格（物件1及び物件2土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1及び物件2土地の更地・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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,290	0.86	315.81	1.00	1,440,000
2	5,290	0.86	176.14	1.00	800,000

ア 標準画地価格（基準地価格等からの規準）

地価調査 南部（県）－4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,200\text{円/㎡} & \times & 98.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/190 & = & 5,290\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 必要ない。

◇地域格差 : 環境条件 周辺土地利用 1.90 (+90%)

イ 個別格差 : 街路条件 幅員・系統 0.95 (－5%)
画地条件 境界不明確 0.95 (－5%)
行政的条件 土砂災害防止法 0.95 (－5%)
相乗積 0.86 (－14%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

2 評価額の査定

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、さらに必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

【物件1及び2土地】

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	1,440,000	0.10	使用借権	140,000
2	800,000	0.10	使用借権	80,000

イ 土地利用権等割合

物件1及び2土地に対する目的外建物1の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	1,440,000	-140,000		0.90	0.60	700,000
2	800,000	-80,000		0.90	0.60	390,000
合 計						1,090,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本件土地については、目的外建物1が存在し、不完全な所有権の売却となるため、上記の通り査定した。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

第6 参考価格資料

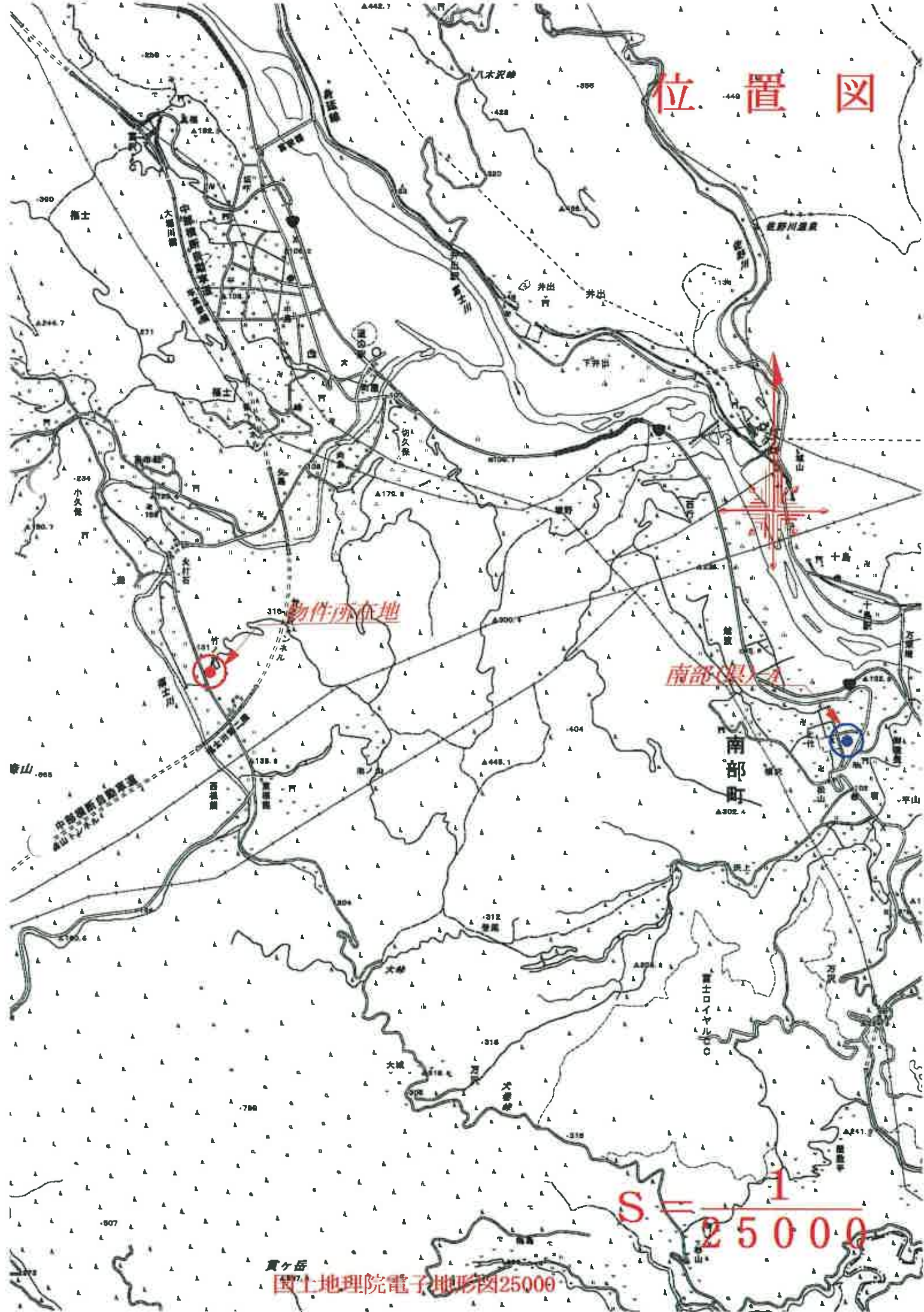
地価調査価格 南部(県)－4

所在地 : 南巨摩郡南部町万沢字御屋敷4104番4
地目 : 宅地
価格 : 10,200円/㎡
位置 : JR身延線「十島」駅1.4km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 346㎡
供給処理施設 : 水道
接面道路 : 北側幅員4.2m町道、東側道
用途指定等 : 都市計画区域外

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

以 上

位置図



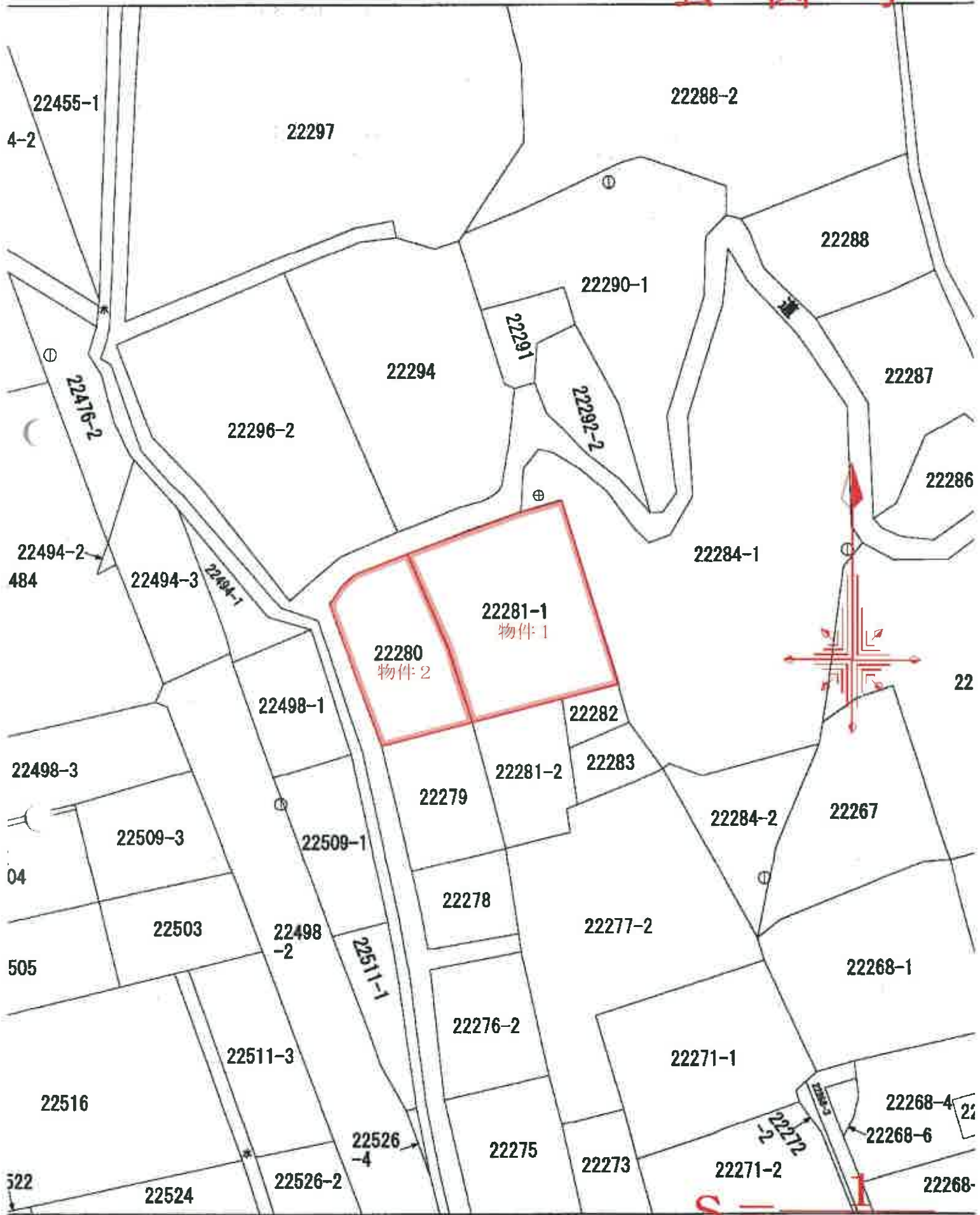
物産流通地

南部川

南部町
△302.4

S = $\frac{1}{25000}$

公 圖 寫



S = 500