

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）
1～3	1,120,000 896,000	一括	224,000	16,445	4,228
1	470,000				
2	640,000				
3	10,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 甲府市伊勢一丁目
地 番 171番4
地 目 宅地
地 積 73.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市伊勢一丁目 171番地4
家屋 番号 171番4の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 39.37平方メートル
2階 25.03平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市伊勢一丁目
地 番 171番7
地 目 公衆用道路
地 積 48平方メートル

共有者 A 持分144分の24



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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, 3】

周辺隣地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 甲府市伊勢一丁目
地 番 171番4
地 目 宅地
地 積 73.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市伊勢一丁目 171番地4
家屋 番号 171番4の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 39.37平方メートル
2階 25.03平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市伊勢一丁目
地 番 171番7
地 目 公衆用道路
地 積 48平方メートル

共有者 A 持分144分の24



令和 7年(ケ)第 118号
令和 8年 1月22日受理
令和 8年 4月15日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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 甲府市伊勢一丁目
 地 番 171 番 4
 地 目 宅地
 地 積 73.40 平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲府市伊勢一丁目 171 番地 4
 家屋 番号 171 番 4 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 39.37 平方メートル
 2 階 25.03 平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲府市伊勢一丁目
 地 番 171 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 48 平方メートル

共有者 A 持分 144 分の 24



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市伊勢一丁目7番10号		
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	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空家） として使用している ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲府市伊勢一丁目7番10号付近
土地	物件 3
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 3） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（共有者） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(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 物件1について

物件1は、測点を表す鋸や杭などが設置されておらず、公図を現地に落とすことは困難と思われる。

東側及び西側には隣地（申立外土地1、4）との間にブロックやフェンスがあるところ、それら地物が公図上の境界線上に設置されているかどうかははっきりしない。特に、東側隣地との間は写真10、11のとおりであり、物件2と隣家との雨落ち線がブロック塀とずれており（写真2参照）、ブロック塀が境界付近の地物とすると、雨落ち部分が物件1を侵襲していることとなる。

このように、現況調査によっては境界を特定できなかった（申立外土地1住民が不在で聴取できず）ため、物件1の隣地については境界不明確とした。

2 物件2について

物件2は、郵便受けにA（債務者兼所有者）宛ての郵便物が見当たらず、B宛ての郵便物があった。解錠して物件2に立ち入ったところ、物件2内にはB宛て郵便物が残置されていたものの、その他の者に対する郵便物、書類等は見当たらなかった。

Aは、平成19年12月19日付けBからの相続を原因とする所有権移転登記を経由しているところ、物件2内に掲示されていたカレンダーは、いずれも平成19年12月のものであり、B死亡に伴って居住者がいなくなり、空き家の状態でAが相続したものと判断した。

よって、物件2は、Aが居宅（空家）として占有しているものと判断した。

また、物件2の屋根上には太陽熱温水器が設置されている（写真3）が、利用可能な状態であるかどうかは不明である。

3 物件3について

物件3は、沿道の住民が共有持分を持ち、その東側接道部分に一部コンクリートが打たれているほかは、未舗装の公衆用道路である（写真4）。

公図上、道幅は、広いところで約2m、狭いところで約1.5mとなっており、申立外土地7が隣接する部分は、概ね公図に近い。しかし、申立外土地5、6隣接部分については、写真5のとおり工作物が物件3上にまん延し、まん延した部分及びこの延長上にある石列が西側に延びている。この部分は公図上の幅員よりも明らかに狭くなっている。

物件3と隣地との境界については、1か所だけ金属プレートが設置されているが、その他の測点には設置されておらず、境界を不明確とした。

4 申立外土地

(1) 所在・地番 甲府市伊勢一丁目171番2

現況地目 宅地

地 積 185.11㎡

所有者 C

調査の理由 物件1、3との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 甲府市伊勢一丁目171番14

現況地目 公衆用道路

地 積 21㎡

所有者 C 他2名

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

（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

(3) 所在・地番 甲府市伊勢一丁目171番13

現況地目 宅地

地 積 240.24㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 甲府市伊勢一丁目171番6

現況地目 宅地

地 積 106.21㎡

所 有 者 E

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(5) 所在・地番 甲府市伊勢一丁目180番

現況地目 宅地

地 積 41.51㎡

所 有 者 F

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(6) 所在・地番 甲府市伊勢一丁目179番

現況地目 宅地

地 積 63.31㎡

所 有 者 G

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(7) 所在・地番 甲府市伊勢一丁目173番

現況地目 宅地

地 積 99.02㎡

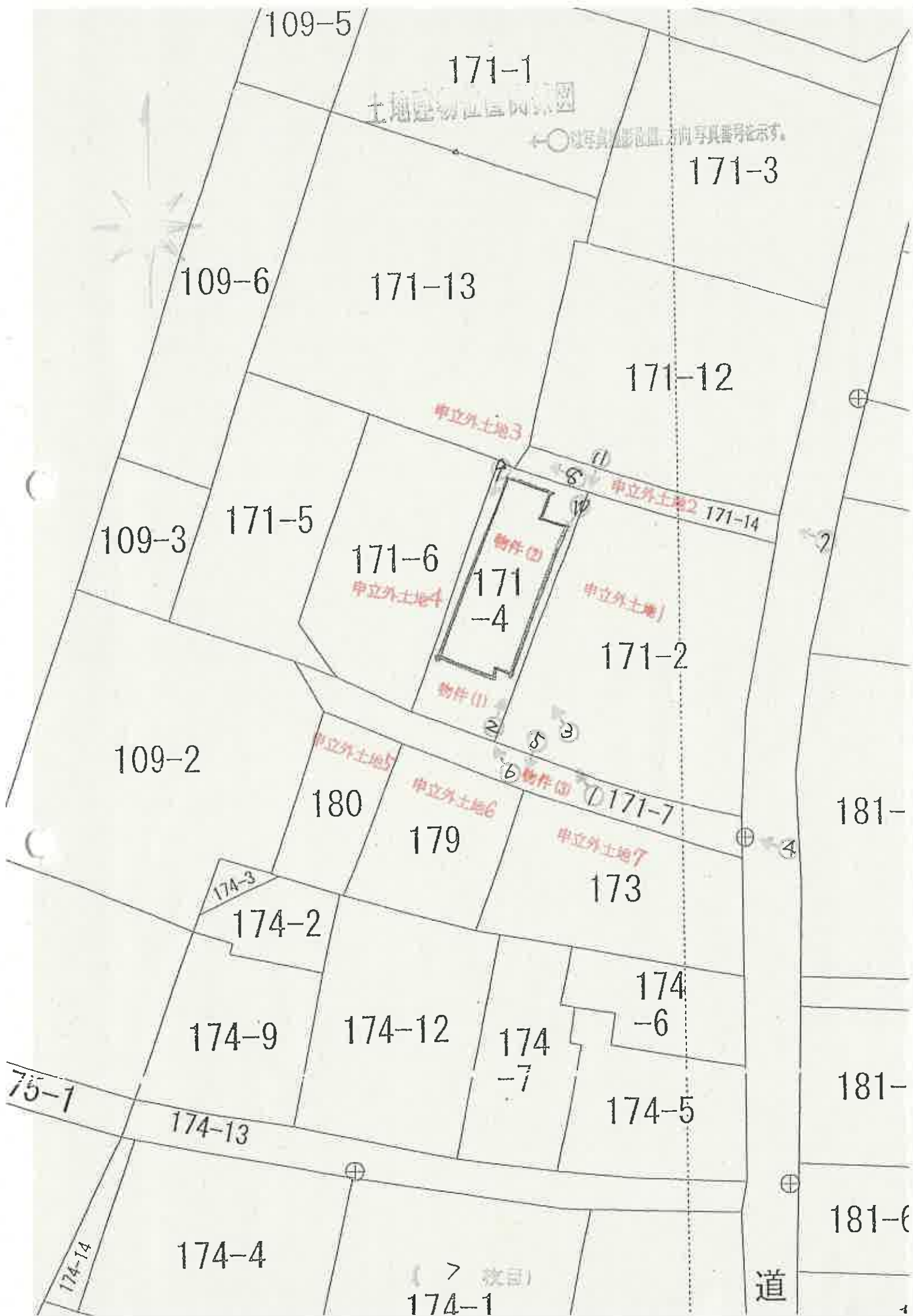
所 有 者 H

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(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
令和8年1月22日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(110円, 2月3日到着270円)
令和8年2月16日 (月) 16:00-16:30	物件所在地	物件確認(道路狹隘, 物件近辺に車両駐車場所なし。車両を停車させて物件1~3の確認のみ。)
令和8年2月25日 (水) 13:00-14:30	物件所在地	簡易計測, 写真撮影, 占有調査(A以外の者に対する郵便物, 不在配達票等の文書あり。ただし日付は古い。)
令和8年3月16日 (月) 10:00-10:20	A住所(甲府市塩部3丁目, 路程3km)	占有調査につき聴取のため臨場するも不在
令和8年3月31日 (火) : - :	当庁	現況調査日程通知書(110円)
令和8年4月6日 (月) 9:15-10:45	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
(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 8年 4月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 I を立ち合わせ, 技術者により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。 ☒ 令和 8年 4月 6日 評価人同行		

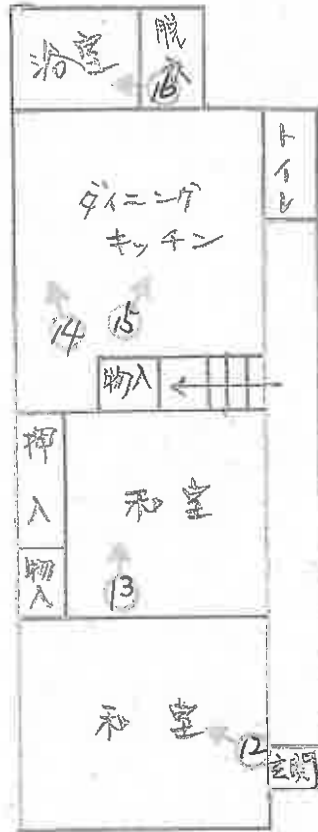
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



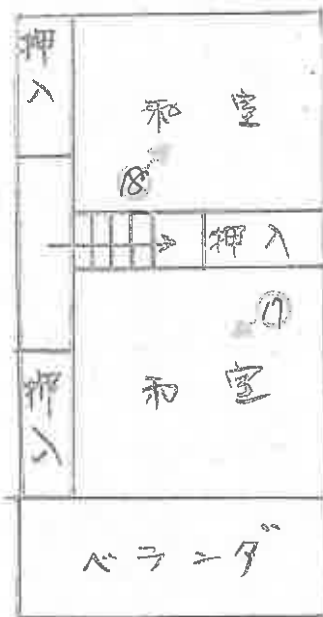
取 図

○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

1 階



2 階





1



2



3

4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



令和 7年（ケ）第 118号
令和 8年 4月 6日 現地調査
令和 8年 4月27日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1～3)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格		
金 1, 120, 000円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	470, 000円
物件2 (建物)	金	640, 000円
物件3 (土地)	金	10, 000円

- ① 一括価格は、物件1～3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 所有者	甲府市伊勢1丁目 171番4 宅地 73.40㎡ A	
2	所 家屋番 種号 構類 造 床面積 所有者	甲府市伊勢1丁目171番地4 171番4の1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2 階建 1階 39.37㎡ 2階 25.03㎡ 延床面積 64.40㎡ A	
3	所在地 地目 積 共有者 共有持分	甲府市伊勢1丁目 171番7 公衆用道路 48㎡ A 144分の24	

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, 3）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「甲府」駅南方道路距離約2.2km	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とする住宅地域で、標準的な道路は幅員約4m舗装道路である。	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 家屋流出の恐れがある地域
画 地 条 件	物件1 地積 : 73.40㎡ 間口 : 約4.5m 奥行 : 約14.5m 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 物件3 地積 : 48㎡ 間口 : 約2m 奥行 : 約24m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 現況 : 物件1が接面する道路となっている。	
接面道路の状況	物件1 南西側約2m未舗装道路(建築基準法第43条2項空地) …物件3が該当 なお、北東側に幅員約1.4m未舗装の通路があるが、建築基準法上の道路ではない。	
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	上下水道は現在止まっているが、過去に料金が発生していたので使っていたとのこと。なお上下水道の敷設図面は、物件1については、整備されていない(甲府市水道局で聴取) したがって、今後の利用の可否については確認できなかったため再調査を要す。	

特 記 事 項	物件1は隣接地との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。
---------	--

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	昭和56年10月 1日新築 44.5年 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル 内 壁 合板ほか 天 井 合板ほか 床 フローリングほか	
床面積（現況）	1階 39.37㎡ 2階 25.03㎡ 計 64.40㎡	
現 況 用 途 等	居宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	空き家の状態で保守管理はなされていない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項		

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	43,900	0.60	73.40	1.00		0.90	1,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-28

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/110 = 43,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.40%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)環境条件(周辺土地利用+5)
 格差の相乗積 $(100\%+5\%) \times (100\%+5\%) \div 110\%$

イ 個別格差：道路の種類、構造、幅員、系統・連続性△40

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

カ 市場性修正：上下水道利用の可否が確認できない△10

② 物件3（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3	43,900	0.05	48	$\frac{24}{144}$	1.00	20,000

ア 物件1と同じ

イ 個別格差：道路敷△95

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：24/144

オ 市場性修正：1.00

③ 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	150,000	64.40		0.01	1.00	100,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：64.40㎡
エ 現 価 率：残価率程度
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	1,740,000	0.55	法定地上権	960,000

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, 1③ 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	1,740,000	-960,000	1.00	0.60	1.00	—	470,000
2	100,000	+960,000	1.00	0.60	1.00	0	640,000
3	20,000		1.00	0.60	1.00	—	10,000
一括価格 (合計)							1,120,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 競売市場修正 : 物件1~3 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 甲府-28

所 在：甲府市伊勢4丁目2225番1
「伊勢4-30-6」
地 目：宅地
価 格：48,300円／㎡（対前年変動率 -0.4%）
位 置：JR身延線「甲斐住吉」駅900m
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：329㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東5.8m市道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

以 上

位置図



日本郵政公社監査室山梨監査室

一蓮寺幼稚園

山梨県中北保健福祉事務所

遊亀公園

南甲府警察署太田町交番

永照寺幼稚園

評価対象物件

山梨立正光生園乳児院

市立伊勢小学校



1/5,000

国土地理院基盤地図

イ 119-3
ロ 119-8

(地籍簿簿別：測量成果)

+6177.528

公図写

-38871.742

請求分	所在	甲府市伊勢一丁目		地番	171番4
出典	1/500	精度	甲二	図解系	測量系
作成年月日	平成26年2月20日	作成者	測量係	作成場所	測量係

これは地図に記載されている内容と異なる可能性があります。

令和7年12月9日
甲府地方裁判所

請求番号：58-1
(1/1)

A4判に縮小

172130

各階平面図

建物図面

平面図

171-4

申請者住所：〒171-4 東京都文京区千代田1-1-1



求積1階

$$\begin{aligned} 22.2 \times 10.4 &= 230.88 \\ 2.0 \times 0.5 &= 1.00 \\ 230.88 &= 231.88 \end{aligned}$$

床面積 231.88㎡



求積2階

$$\begin{aligned} 10.2 \times 10.2 &= 104.04 \\ 2.0 \times 0.5 &= 1.00 \\ 104.04 &= 105.04 \end{aligned}$$

床面積 105.04㎡



物件2

作成者

印

縮尺 1/500

1) 2017年12月20日
特許庁長官に提出
された特許出願書

COPY

COPY

COPY

COPY