

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 11 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 11 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 10 月 21 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	2,300,000 1,840,000	一括	460,000	41,765	0
1	650,000				
2	260,000				
3	1,390,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 笛吹市春日居町下岩下字中川田
 地 番 55 番 12
 地 目 宅地
 地 積 205.65 平方メートル
- 2 所 在 笛吹市春日居町下岩下字中川田
 地 番 55 番 17
 地 目 宅地
 地 積 36.56 平方メートル
- 3 所 在 笛吹市春日居町下岩下字中川田 55 番地 12
 家屋 番号 55 番 12
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 66.24 平方メートル
 2 階 67.90 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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3】

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2】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地（地番55番18）を通行のため利用している。

《 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 | 笛吹市春日居町下岩下字中川田 |
| | 地 番 | 55番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笛吹市春日居町下岩下字中川田 |
| | 地 番 | 55番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笛吹市春日居町下岩下字中川田 55番地12 |
| | 家屋 番号 | 55番1.2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 67.90平方メートル |



令和8年（ケ）第13号

令和 8年 4月 2日受理

令和 8年 4月 27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 | 笛吹市春日居町下岩下字中川田 | |
| | 地 番 | 55 番 12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 205.65 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 笛吹市春日居町下岩下字中川田 | |
| | 地 番 | 55 番 17 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 36.56 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 笛吹市春日居町下岩下字中川田 55 番地 12 | |
| | 家屋 番号 | 55 番 12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 66.24 平方メートル
2階 67.90 平方メートル | |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	笛吹市春日居町下岩下 55番地12
土 地	物件 1・2
現 況 地 目	■宅地（物件 1・2 ） □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 本件物件が所在する、物件2の通路に面した区画整然とした小規模な住宅地は、登記記録によると、（果樹）畑を転用して平成6～7年頃に開発分譲されており、この頃に建築された住居が建ち並んでいる（写真2・3）。 なお、当地域は桃の産地として広く知られており、本件物件を含む十数軒の民家が並ぶ住居区画は、その周囲を（後述する国道と）広大な桃畑に囲まれている環境にある。 2 2筆の売却対象土地（一体地）は、いわゆる旗竿地であり、旗部分（物件1の宅地）は、物件3の建物の敷地に、また、竿部分（物件2の宅地）は、敷地内通路に供されている。 3 物件2の通路は、隣宅居住者が所有する通路（55－18）と一体となって現況幅員約4mを確保して、近隣居住者らの通行の用に供されている。 なお、物件2の通路と隣地通路（55－18）との間には、相互に通行地役権の設定登記はなされていないが、今後も、現実の通行に特段の支障が生じるものではないと思われる。 4 物件1の宅地と、北西側隣地（55－6・55－11）との間の境界線に沿って、公図上にはない水路（側溝）が現存する（写真8・9）。 なお、設置されている境界鉾の位置関係や、同隣宅の居住者からの聴取によると、この水路は、物件1の宅地内（境界線の手前）にあるものと認めた。
建 物	物件 3
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：

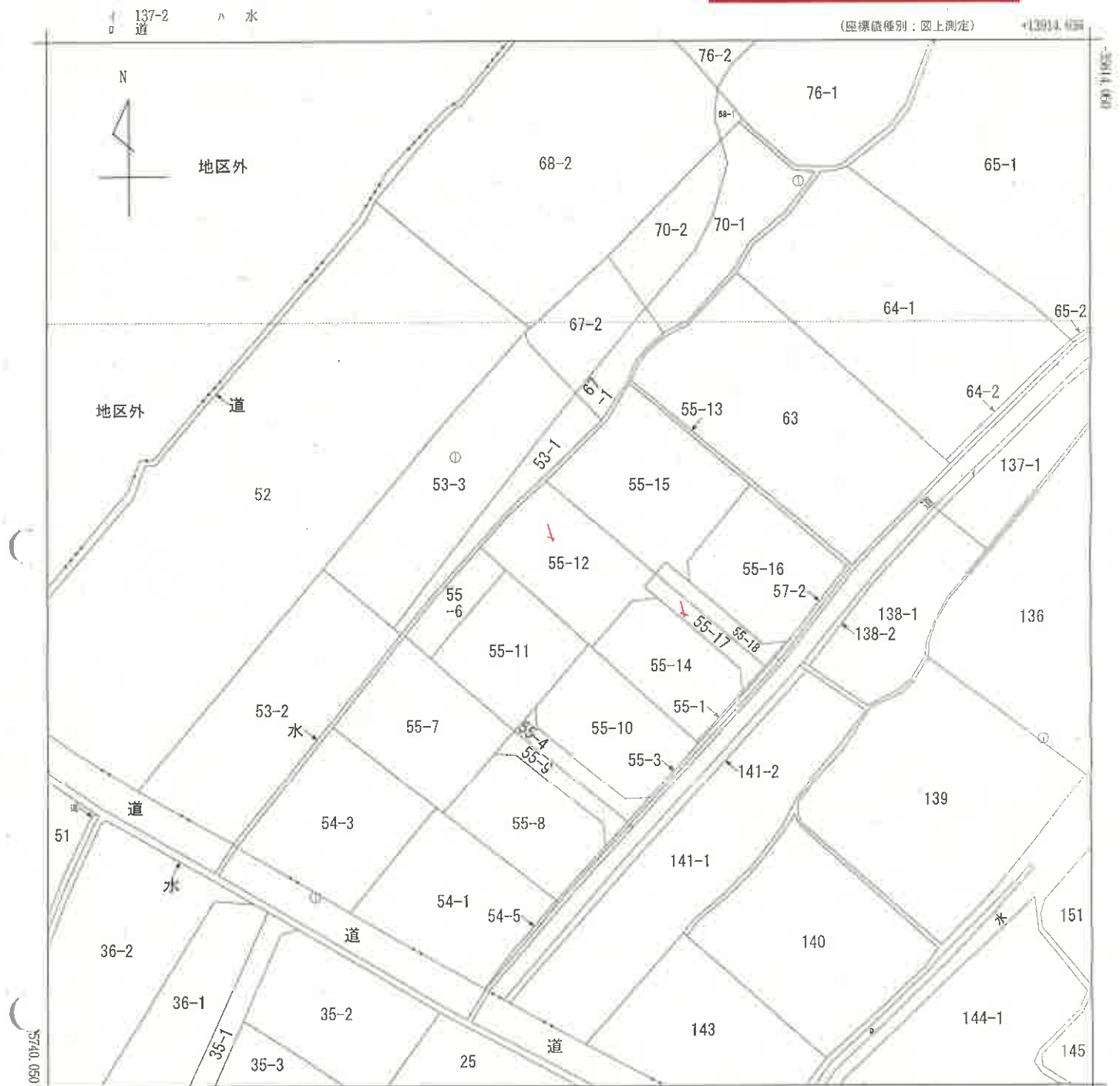
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空家）として占有している。
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	1 公的資料及び隣宅居住者からの聴取によると、本件建物は平成7年5月（登記上の表示）の建築であるが、平成16年頃に、ガス漏れが原因と思われる爆発事故があり、外壁に大穴が広がるなどの被害が発生した。 なお、この事故による負傷がもとで、当時の所有者（前々所有者）は病院で亡くなった模様であり、その後は、しばらく損傷状態の空家のままであったが平成20年10月（登記上の表示）に、リノベーションを得意とする上場不動産会社が、当裁判所の競売手続により取得したのち、外装・内装のリフォームを施した上で、平成21年2月（登記上の表示）に、現所有者（●A●●）に転売した経緯がある。したがって、本件は2回目の競売手続である。 2 上記のとおり、平成20年の暮れから平成21年の初旬にかけて、外装・内装のリフォームが施された模様であるが、その後に生じたものと推察されるクロスの汚れや擦り傷跡などの損耗箇所を現認した。 なお、内装については、被害を殆ど受けなかったと推察される1階和室等のほかは、上記被害の面影が見当たらないほど大幅に改装が施されているが、外装の一部については、若干の補修跡が見受けられる（写真11）。 3 公的資料によると、現所有者（●A●●）は遠方に居住しており、室内には主に父親のと思われる多量の残置動産が存する。なお、父親は高齢のため甲府市内の介護施設で暮らしている模様であり、ポスト内に投函されていた水道使用票によると、最近は水道使用の実績がないことから、現状は（主に、占有補助者である父親の）多量の家具・生活用品等や、ゴミ袋に包まれた不要物等を残したままの空家状態と認めた。 4 北側近傍に国道（西関東道路）が延伸しており（写真6）、防音の目的で建物内の窓が二重仕様となっている（写真11）。
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
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

(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4月9日 (木) 14:00-15:00	物件所在地 (1回目)	現地確認 (全戸不在 (空家)), 室外写真撮影 隣宅居住者から聴取
8年4月10日 (金) 8:30-8:40	当庁執行官室	登記情報取得申請 (電子請求)
8年4月13日 (月) : - :	当庁執行官室	所有者宛て現況調査期日等通知 (郵送) ※ 郵送後も所有者等からの連絡なし
8年4月14日 (火) 8:30-8:40	当庁執行官室	登記情報追加取得申請 (電子請求)
8年4月22日 (水) 10:00-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査 (全戸不在 (空家), 建物内立入), 写真撮影 隣宅居住者から聴取 <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 8年 4月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 ●B●● 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

A3判をA4判に縮小



+13789.636 (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。

地番区域見出

春日居町下岩下

請 部 分	所 在	笛吹市春日居町下岩下字中川田				地 番	55番12			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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
作 成 年 月 日	昭和50年1月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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8年2月17日
甲府地方法務局

地图整理番号：M27060

登記官

 $(1/1)$

(5 枚目)

登記年月日：平成7年5月19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8年2月17日 甲府地方方法務局 登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

(長縮小)

(日調連12)

建築物図面

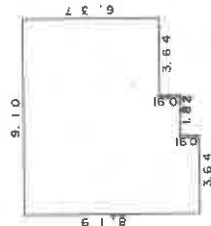
各階平面図

家屋番号 55番12

建築物の所在 草山梨郡 春日居町 下岩下 字 中川田 55番地12

笛吹市春日居町 下岩下

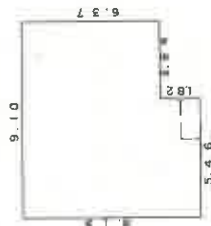
1 階



$$\begin{aligned} 8.19 \times 3.64 &= 29.8116 \\ 7.28 \times 1.82 &= 13.2496 \\ 6.37 \times 3.64 &= 23.1868 \\ \hline \text{求 積} &66.2480 \end{aligned}$$

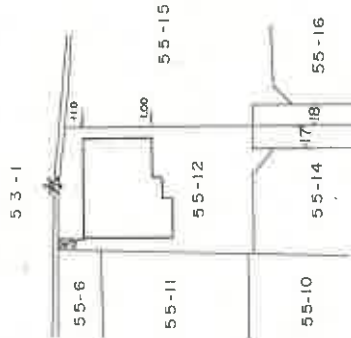
$$\text{床面積} \quad 66.24 \text{ m}^2$$

2 階



$$\begin{aligned} 8.19 \times 5.46 &= 44.7174 \\ 6.37 \times 3.64 &= 23.1868 \\ \hline \text{求 積} &67.9042 \end{aligned}$$

$$\text{床面積} \quad 67.90 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

H7.5.19

(市県立地籍調査士会統一用紙)

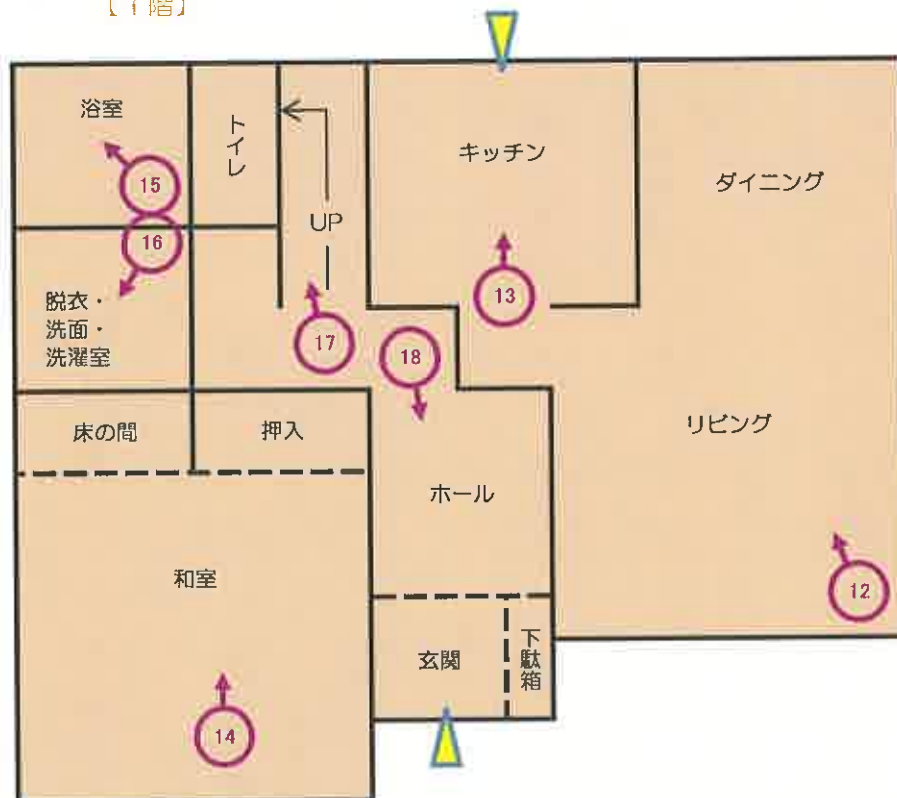
地図整理番号：M27062



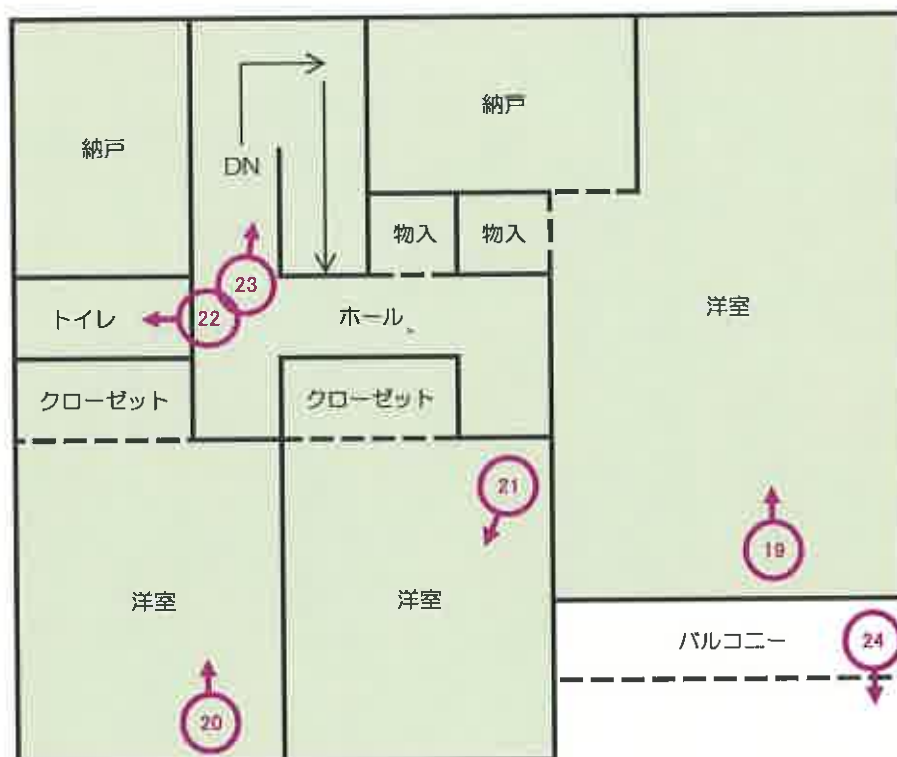
間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向

【1階】



【2階】



1

物件3
(居宅)



物件1
(宅地)

表側近景

物件2
(宅地)

通路の状況

2

物件3
(居宅)



3

物件2 (宅地)
※ 敷地内通路

隣地 (55-18)
※ 敷地内通路

3



接道状況

4



接道状況

5



裏側近景

6



裏側遠景

7



裏側近景

8



敷地内の状況
※ 右端に 公園上にはない水路（側溝）が 現存する

北西側 相隣状況

※ 左側に 公園上にはない水路（側溝）が 現存する

9



10



北東側 相隣状況

11



外壁の補修跡（中央）と二重窓（右）

12



1階 リビング（手前）・ダイニング（奥）

13



1階 キッチン

14



1階 和室

1階 浴室

15



16



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階 階段（左側はトイレの扉）

17



18



1階 玄関ホール

19



2階 洋室

20



2階 洋室

2階 洋室

21



22



2階 トイレ

2階 階段ホール

23



24



2階 バルコニーからの眺望（敷地内通路側）

令和 8年（ケ）第 13号
令和 8年 4月22日 現地調査
令和 8年 5月14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 2, 3 0 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	6 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	2 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金	1, 3 9 0, 0 0 0 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3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3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 番 地 目 地 積	笛吹市春日居町下岩下字中川 田 55番12 宅地 205.65m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	笛吹市春日居町下岩下字中川 田 55番17 宅地 36.56m ²	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	笛吹市春日居町下岩下字中川 田55番地2 55番12 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 66.24m ² 2階 67.90m ² 延床面積 134.14m ²	

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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「春日居町」駅北西方道路距離約900m	
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 その他の規制等	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200% 中川田遺跡 最大浸水深0.5m～3.0m
画 地 条 件	物件1・2 地積 : 242.21m ² 間口 : 約4m 奥行 : 約35m 形状 : 不整形(L字形) 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 南東側幅員約3.5m舗装市道(建築基準法第42条2項)	
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	物件3は隣接地(55番18)と一体となって幅約4mの通路として利用されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	平成 7年 5月 1日新築 31.0年 ほぼ満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 モルタル 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 66.24m ² 2階 67.90m ² 計 134.14m ²	
現 況 用 途 等	住宅	
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	①平成16年頃建物内部でガス爆発があった。 ②建築後約31年を経過しているので、強度等について再調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	19,400	0.60	205.65	1.00		1.00	2,390,000
2	19,400	0.60	36.56			1.00	430,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 笛吹-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/93 = 19,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.10%を補正

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：環境条件(周辺土地利用△7)

イ 個別格差：物件1・2 街路条件(幅員、系統・連続△10) 環境条件(西関東道路の騒音がある△5)
 画地条件(形状が劣り、かつ通路敷を含む△30)
 格差の相乗積 $(100\%-10\%) \times (100\%-5\%) \times (100\%-30\%) \div 60\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 1.00

カ 市場性修正：必要なし

② 物件3 (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
3	150,000	134.14		0.05	1.00	1,010,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：134.14㎡

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	2,390,000	0.55	法定地上権	1,310,000

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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} - \text{カ}$
1	2,390,000	-1,310,000	1.00	0.60	1.00	—	650,000
2	430,000		1.00	0.60	1.00	—	260,000
3	1,010,000	+1,310,000	1.00	0.60	1.00	0	1,390,000
一括価格（合計）							2,300,000

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 笛吹-2

所在地 在：笛吹市春日居町桑戸字梅木田520番7外
目：宅地
価格 格：18,100円／㎡（対前年変動率 -1.1%）
位置 置：J R 中央本線「春日居町」駅550m
価格時点 点：令和 8年 1月 1日
地積 積：648㎡
供給処理施設：水道
接面街路 路：北東4.4m市道
用途指定等 等：非線引都市計画区域（建ぺい率70%、容積率200%）
地域の概要 要：中規模の農家住宅を中心とする既成住宅地域

以 上

位置図

評価対象物件

春日居郵便局

春日居町駅



市立春日居小

1/5,000

かすがい西保育所

国土地理院数値地図

日下部警察署春日居駐在所

N

地区外

地区外

道

物件1

55-12

物件2

55-14

55-11

55-10

55-8

54-1

55-7

54-3

水

35-2

36-1

36-2

35-3

25

道

141-1

140

143

144-1

145

+13780.636

(図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した国土地理院データ(2011年)による修正がされています。

地番区域見出し

春日居町下岩下

用途 区分	所在	筑西市春日居町下岩下字中川田			地番	55番12	
出典 資料	1/500	精度 区分	乙一	図例 番号 注記	分類	地図(図例)は表第1項	種類 地籍図
作成 年月日	昭和50年1月			備考 年月 (45期)			

これは地図に収録されている内容を印刷した書面である。

令和8年2月17日

甲府地方方法務局

地図整理番号：M27060

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成27年6月15日

これは図面に記された内容と一致するかどうかを確かめるために、令和8年2月17日、市建設部へ提出した。

422525

各階平面図

建物平面図

家屋番号
53番12

建物の所在
福岡県福岡市東区春日町1-32

福岡市春日居町下町下

物件3



床面積
8.19 × 5.46 = 44.7174
7.28 × 1.82 = 13.2496
6.37 × 3.64 = 23.1868
求積
81.1538



2階



床面積
8.19 × 5.46 = 44.7174
7.28 × 1.82 = 13.2496
6.37 × 3.64 = 23.1868
求積
81.1538



床面積
8.19 × 5.46 = 44.7174
7.28 × 1.82 = 13.2496
6.37 × 3.64 = 23.1868
求積
81.1538

(尺貫制)

A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

面積

縮尺 1/500

出典元：国土院地籍部地籍課

資料番号 53-12

地図番号：M27062