

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	5,590,000 4,472,000	一括	1,118,000	108,879	23,077
1	1,890,000				
2	1,140,000				
3	2,560,000				



物 件 目 録

1 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ
地 番 59 番 1
地 目 宅地
地 積 551.55 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ
地 番 59 番 6
地 目 宅地
地 積 167.17 平方メートル

所有者 B

3 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ 59 番地 1、59 番地 6
家屋 番号 59 番 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨・木造スレート・瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 130.83 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 136.83 平方メートル
2 階 約 69.27 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月22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A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。

物 件 目 録

1 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ
 地 番 59 番 1
 地 目 宅地
 地 積 551.55 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ
 地 番 59 番 6
 地 目 宅地
 地 積 167.17 平方メートル

所有者 B

3 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ 59 番地 1、59 番地 6
 家屋 番号 59 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨・木造スレート・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 130.83 平方メートル
 2 階 61.27 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 136.83 平方メートル
 2 階 約 69.27 平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第19号

令和 8年 4月17日受理

令和 8年 5月12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 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ

地 番 59 番 1

地 目 宅地

地 積 551.55 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ

地 番 59 番 6

地 目 宅地

地 積 167.17 平方メートル

所有者 B

3 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ 59 番地 1、59 番地 6

家屋 番号 59 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨・木造スレート・瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 130.83 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	南巨摩郡富士川町鯉沢 59番地1
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	■（物件1の）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 ●A●●が所有する物件3の居宅は、●B●●が所有する物件2の宅地上にも架かっているところ、●A●●は●B●●の父であり、●A●●が所有する同居宅の敷地として同宅地を無償利用していることから、物件2の宅地に係る●A●●の敷地利用（占有）権原を使用借権と認めた。 2 隣家・アパートの敷地とは概ね等高であるが、隣接する水路（南西側水路）との間には、約2mの高低差が認められる（写真8）。
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：1階 約136.83㎡ 2階 約69.27㎡
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 として 居住・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	昭和58年7月（登記上の表示）に、東側2階建部分を当初建築し、平成3年1月（登記上の表示）に、西側平家建部分を増築している（写真6）。 さらに、平成8年頃に、間取図中に表示の箇所を（未登記）増築しているために、現況床面積は上記のとおりである。

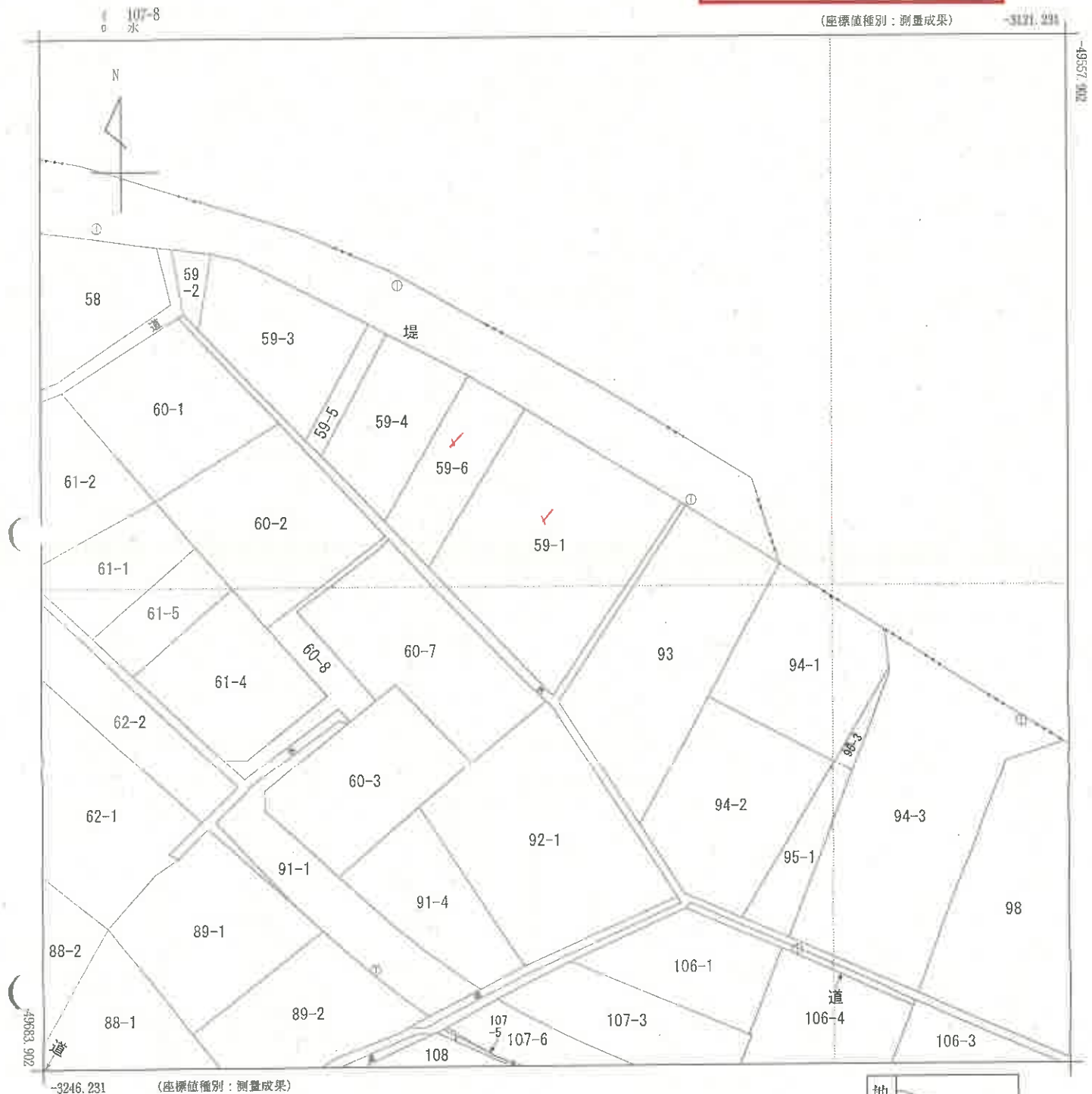
	なお、雨漏りによる天井板の損傷跡（写真20）・建付の劣化・クロスの剥離などの、経年等による損耗箇所が認められた。			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 月 日	第 号
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり			

（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●● (物件1・3の所有者)	1 比較的広めの本件居宅には、所有者である私と、息子（●B●●）の家族、それに1匹の子犬が暮らしています。
●B●● (物件2の所有者)	1 1階洋室（写真14）については、平成8年頃に増築・変更（改装）を施しました。 2 雨漏りによる天井板の損傷跡があります（写真20）が、約8年前に相応の補修は施しましたので、現状、雨漏り自体は生じていません。 3 西側隣地（59-4）との間には、土留ブロック（とアルミ製フェンス）が構築されています（写真10）。 この土留の構築にあたっては、同隣宅居住者が費用を専ら負担することと引きかえに、ブロックを（同隣地内には架からずに）物件2の土地内に設置することを了承しましたので、その境界線は、ブロックの厚みの中央線ではなく、隣宅側の直下にあります。

（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21日（火） 11：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認、室外写真撮影 ●A●●と面談、現況調査期日等通知書を手交



請求部	所在	南巨摩郡富士川町鰺沢字起シ					地番	59番1		
出力縮	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
作成年月日	平成26年3月				備付年月日(原図)	令和3年10月		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。

(甲府地方法務局鰺沢支局管轄)

令和8年3月13日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M56287

登記官

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。
(申府地方税務局 賦税文庫管轄)
令和8年3月13日 東京法務局港出張所

登記官

(6 枚目)

各階平面図 094745

建物各階平面図

家屋番号 59番1

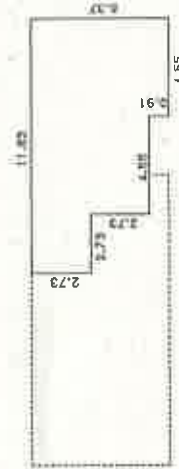
建物の所在 南巨摩郡飯沢町字起シ59番地1・59番地6

1 階



求積表	
0.91×13.65	$= 12.4215$
0.91×4.55	$= 4.1405$
5.46×20.93	$= 114.2778$
床面積	130.8398
合床面積	130.83 ㎡

2 階



求積表	
0.91×4.55	$= 4.1405$
2.73×9.10	$= 24.8490$
2.73×11.83	$= 32.2959$
床面積	61.2794
合床面積	61.27 ㎡

(目録連12)

(長源納)

作製者 藤田 隆雄

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（印刷所）東京法務局港出張所

昭和34年2月5日登記

A3判をA4判に縮小

- (1) 平成22年4月20日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。上記の
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

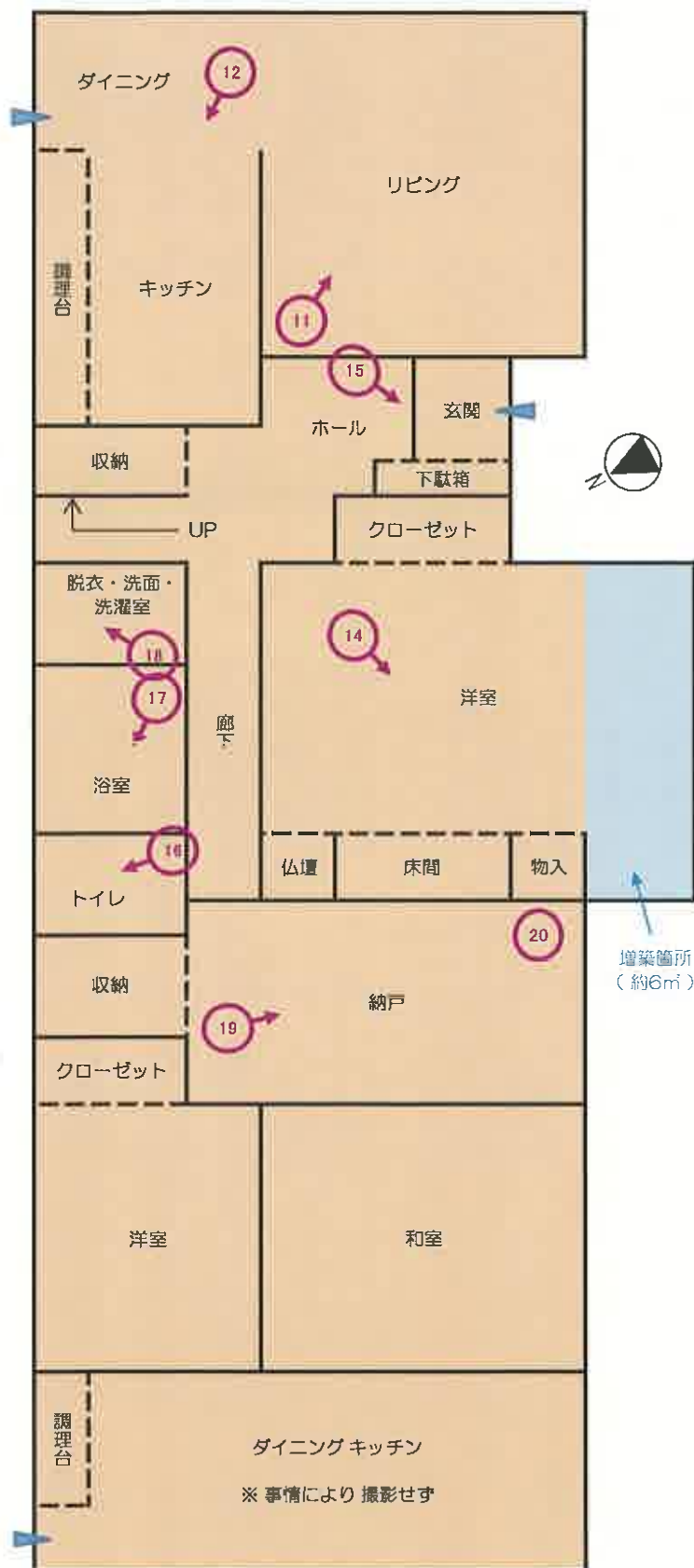


【申立外の近隣地 (6 筆) を表示】

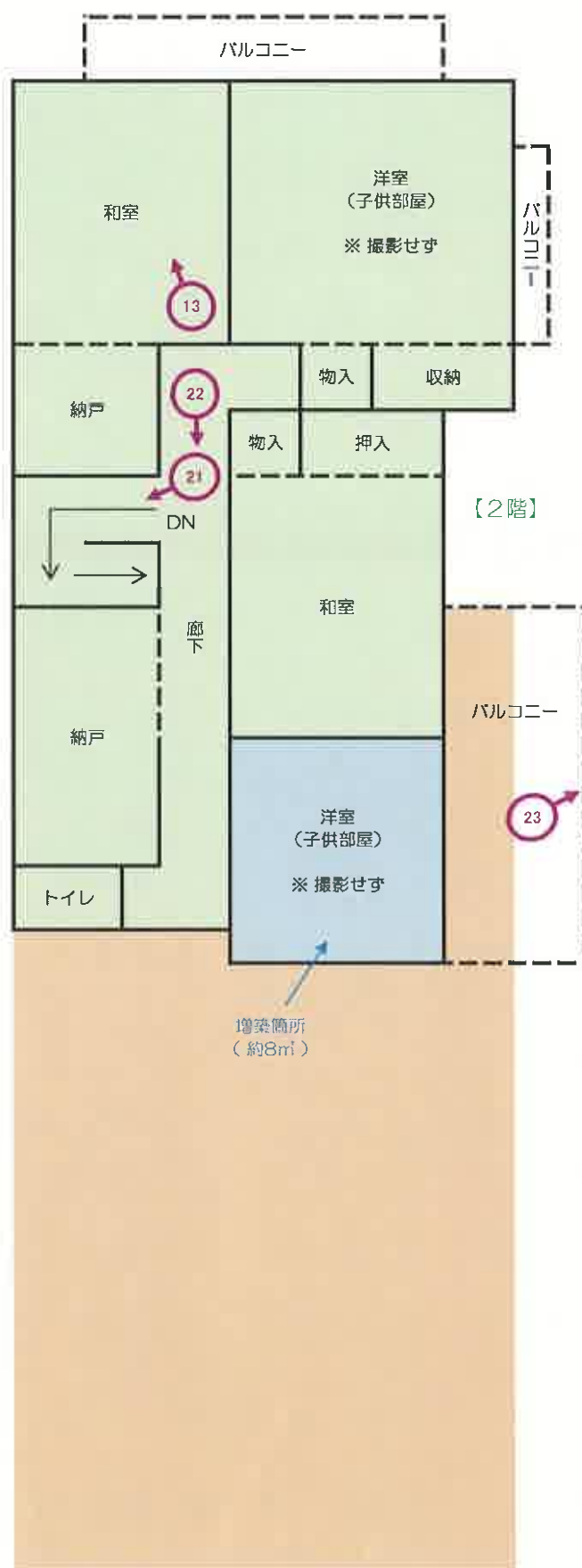
間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向

【1階】



【2階】



1



道路側 近景

2



道路側 遠景

(雑草で覆われた) 隣接水路
※ 金属フェンスとブロック塀の間

3



4



道路側 遠景

5



敷地（カーポート）内の状況

6

平成3年 増築建物
（木造瓦葺）

当初 建築建物
（鉄骨造スレート葺）



敷地側 遠景

物置
(雨除)

7



敷地内の状況

8



隣接水路

※ 両フェンスの間
※ 本件土地（高）と水路（低）との高低差 約2m

9

10



敷地（家庭菜園）側 近景

隣地（59-4）上の居宅

10



相隣状況

※ 境界線は 土留ブロックの隣宅側の直下

11



1階 リビング

12



1階 ダイニング キッチン

2階 和室

13



14



1階 洋室

1 階 玄関

15



16



1 階 トイレ

1階 浴室

17



18



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階 納戸

19



20



雨漏りによる損傷箇所

2階 階段

21



22



2階 廊下

2階 バルコニーからの（物件1・2の敷地方向の）遠景

23



24



道路沿いの雨除（物置・外気遮断性を欠く構築物）内の状況

競第 1083号
令和 8年（ケ）第 19号
令和 8年 5月 7日 現地調査
令和 8年 5月25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 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 5 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 8 9 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 2, 5 6 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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

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 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
3	所 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			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・物件3建物は、登記及び関係人への聴取によると、昭和58年7月に東側の2階建部分を新築(鉄骨造スレート葺)し、平成3年1月にその西側平家建部分(木造瓦葺)を増築したとのことである(外観により判別可)。また、平成8年頃には、1階洋室の増築及び2階バルコニーであった箇所を囲い子供部屋に改装(いずれも未登記)しており、登記上床面積は1階130.83㎡、2階61.27㎡、合計192.10㎡であったが、現地での簡易計測等から、床面積を1階約136.83㎡、2階約69.27㎡、合計約206.10㎡とした(現況調査報告書の間取図参照)。 ・西側隣接土地(59番4)との境界付近にある土留ブロックは関係人によると、本件土地内(59番6)に構築されているとのことである(費用負担との兼ね合いが理由とのことで、現況調査報告書参照)。			

物 件 目 録

1 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ
地 番 59 番 1
地 目 宅地
地 積 551.55 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ
地 番 59 番 6
地 目 宅地
地 積 167.17 平方メートル

所有者 B

3 所 在 南巨摩郡富士川町鯉沢字起シ 59 番地 1、59 番地
6
家屋 番号 59 番 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨・木造スレート・瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 130.83 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル

所有者 A



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	JR身延線「鯉沢口」駅北西方道路距離約3.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅や共同住宅等が見られる住宅地域	
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 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 未指定 指定 70% 指定 200% なし 評価に影響を与える重要な規制はない。
画 地 条 件	地積 : 718.72㎡(登記地積計) 形状 : ほぼ台形地 間口 : 北東側約30m 奥行 : 約25m 地勢 : 物件内はほぼ平坦地で、南西側隣接水路から約2m高い 以外は隣接地と概ね等高。	
接面道路の状況	北東側を現況幅員約16m両側歩道付舗装町道青柳1号線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面する中間画地である。同町道は、都市計画道路(3・6・1金手小林線、計画幅員16m)となっているが同区間は施工済である。	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地等として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガ ス : なし 下水道 : あり (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域5.0～10.0mに該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和58年 7月26日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構 造：鉄骨・木造 屋 根：スレート・瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：板張り・クロス等 天 井：クロス、化粧合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備、エアコン等
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層：地上2階建て 現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	築後大規模修繕は行っていないとのことで、内外装とも経年による劣化が見られ、主に屋根、外壁、内壁、床の汚れ、クロスの剥がれ、襖破れ、天井に雨漏り跡、扉の開閉に若干不具合などがある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・目視できた雨漏り箇所は1階中央付近の洋室及びその隣の納戸で、約8年前に修繕してからは雨漏りはしていないとのことであるが、損傷跡は補修されていない。 ・建物内で子犬1匹の飼育をしている。

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, 2）

物件1、2の標準画地価格を算出し、これに建付減価等を行って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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,100	0.80	551.55	0.90	9,970,000
2	25,100	0.80	167.17	0.90	3,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山梨富士川-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/105 \times 100/79 \div 25,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+5

◇地域格差：街路条件▲10 交通・接近条件▲3 環境条件▲10
 $(100\%-10\%) \times (100\%-3\%) \times (100\%-10\%) \div 79\%$

イ 個別格差：規模▲20

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	約206.10	0.01	310,000

ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了し、老朽化が著しいため現価率を上記のとおり査定した。

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、建物は老朽化しており規模に見合う賃料を収受するのは困難なため収益還元法は適用しなかった。

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	9,970,000	0.55	法定地上権	5,480,000
2	3,020,000	0.10	使用借権	300,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を物件1は法定地上権、物件2は使用借権と判定し、その割合をそれぞれ55%、10%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	9,970,000	－5,480,000		0.70	0.60	1,890,000
2	3,020,000	－300,000		0.70	0.60	1,140,000
3	310,000	＋5,780,000	1.00	0.70	0.60	2,560,000
一括価格（合計）						5,590,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70(老朽化した建物で解体改修等が想定され市場性が劣る)

オ 競売市場修正：0.60(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 山梨富士川-3

所 在：山梨県南巨摩郡富士川町鰍沢字中田1256番7

地 目：宅地

価 格：21,000円／㎡

位 置：JR身延線「鰍沢口」駅約1.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：241㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南側4m町道

用途指定等：非線引都市計画区域 未指定（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅を中心とする国道に近い住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

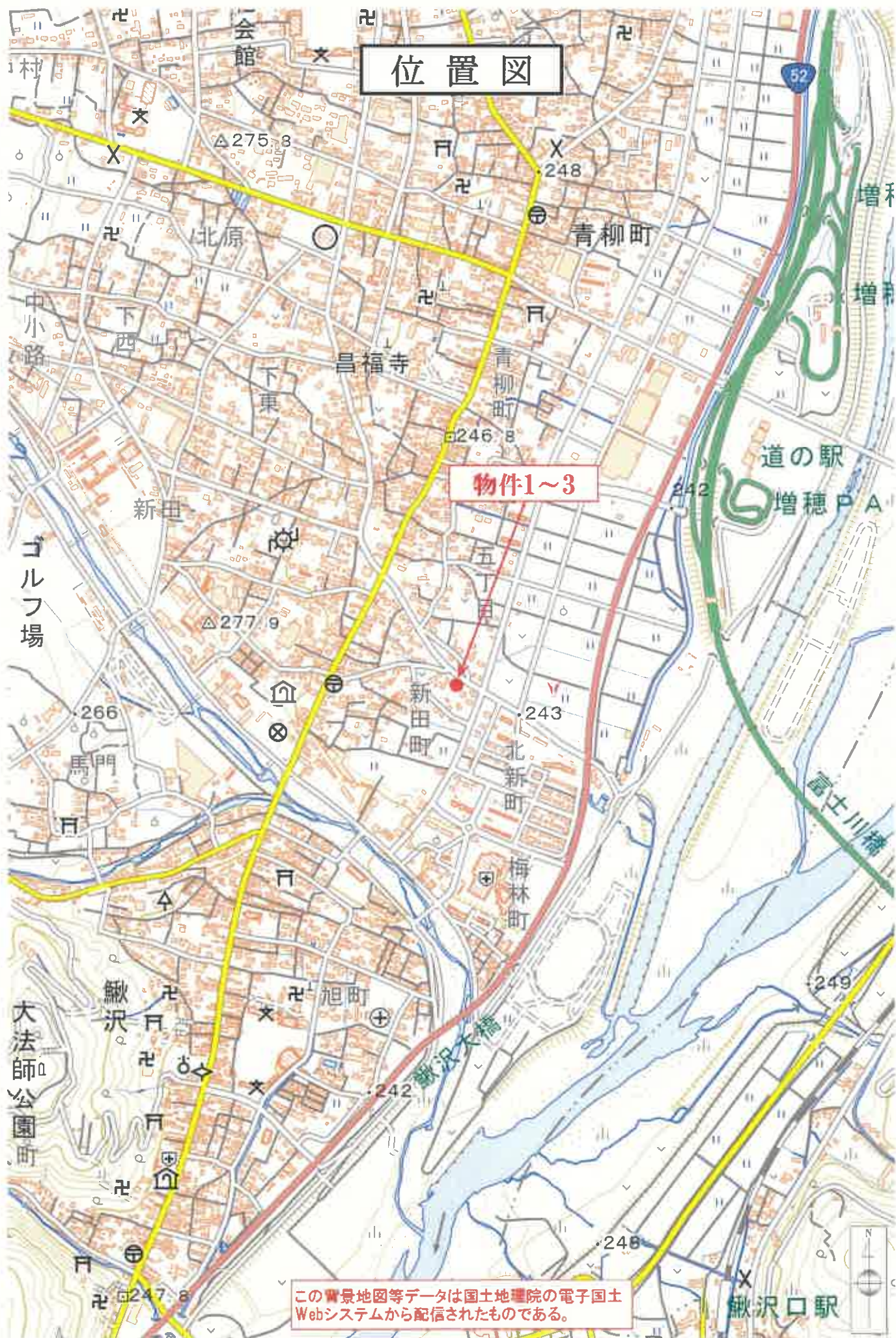
物件1~3

この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

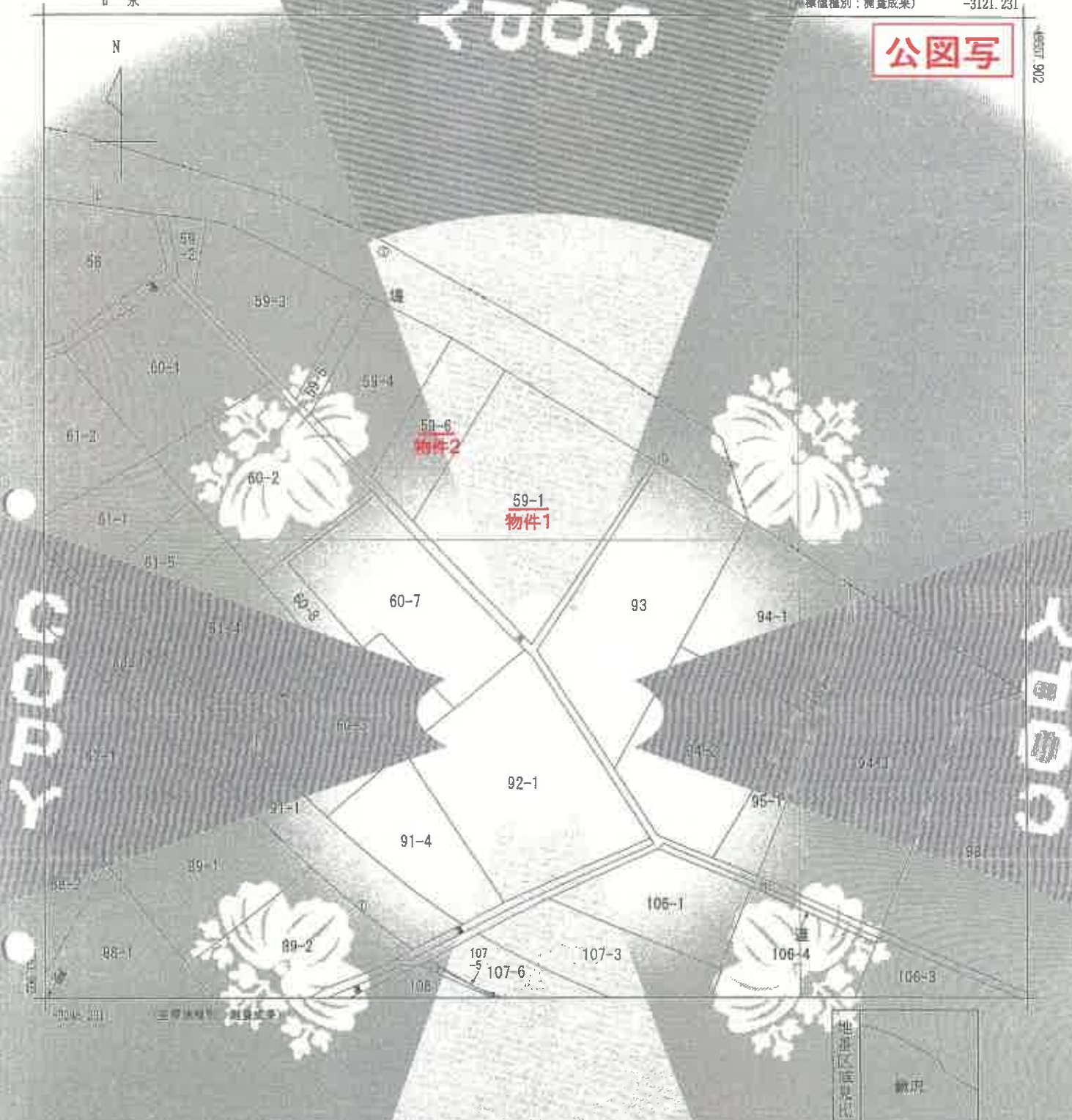


公図写

4507 902

COPY

COPY



請求 部 分	所在地	国土地院地上利用権取得手続			地 番	59番1	
出 発 地 区	区 分	地 区	地 区	地 区	水 道	地 区	地 区
作 成 年 月 日	平成26年3月			測 量 年 月 日	令和8年11月		測 量 年 月 日

A4判に縮小

これは地図に記載された資料に基づき、本府庁を証明した資料である。
(甲府地方裁判所裁判所記録係
令和8年3月13日
東京法務局提出記録係
地図整理番号：M56287
(1/1)

これは図面に記載されたい事項を、
(年) 所在地 法務局 登記簿 記載事項

令和8年3月13日

東京法務局 登記簿

各階平面図 034793

建物図面図

目録番1 第3

市白幡豊敷沢町字起59番地1・59番地4

所在地



床面積	12.43
延床面積	12.43
総面積	112.37
全床面積	130.83

2 階



床面積	12.43
延床面積	12.43
総面積	112.37
全床面積	130.83

道路

59-4 59-6 59-1

(北方向)

(北方向)

1/500

1/500

1/500

令和8年3月5日登記

「COPY」の文字と花のデザインが、紙の中心から放射状に配置されています。このデザインは、紙の中心から放射状に配置されています。

COPY

COPY

COPY