

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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 中央市東花輪字整理地 |
| | 地 番 | 1 2 3 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 5. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中央市東花輪字整理地 1 2 3 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 2 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 7 1. 6 3 平方メートル
2 階 7 2. 8 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 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。

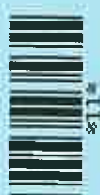
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 1 2 3 2 番 7, 1 2 3 1 番 9）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 | 中央市東花輪字整理地 |
| | 地 番 | 1 2 3 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 5 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中央市東花輪字整理地 1 2 3 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 2 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 7 1 . 6 3 平方メートル
2 階 7 2 . 8 7 平方メートル |

令和 8年(ケ)第 7号
令和 8年 3月 5日受理
令和 8年 5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

中央市東花輪字整理地
- 地 番

1 2 3 2 番 8
- 地 目

宅地
- 地 積

2 3 5 . 7 6 平方メートル
- 2

所 在

中央市東花輪字整理地 1 2 3 2 番地 8
- 家屋 番号

1 2 3 2 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 7 1 . 6 3 平方メートル
2 階 7 2 . 8 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「（住居表示未実施）」		
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 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 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	☐ 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、南側を申立外土地1（公衆用道路）に接道し、北側に向かってほぼ平坦な土地である。

物件1については公図があるが、この公図は土地台帳付属地図であり、正確性には疑問なしとしな
い。公図上の物件1の形状は、やや長方形で、簡易計測による形状とも概ね合致するが、数値自体は一
致はしない。

物件1の測点には鋳や金属標など設置されてはおらず、隣地との境界付近には塀やアルミフェンスな
ど境界を示す地物が設置されているものの、公図を現地に落とせるかという観点からは疑問であり、隣
地との境界は不明確なものとして処理した。

物件1は、物件2の南側部分にコンクリートが打たれており、物件2の底地部分を除く北側は、砂利
が敷かれている。

2 物件2について

物件2は、間取図及び写真のとおりである。

物件2は、1階及び2階にキッチンを備えているが、1階にはリビング以外に居室がなく、浴室も2
階のみに設置されており、2世帯住宅とは言い難い。

物件2の屋根上には太陽光発電設備が後付けで設置されている。太陽光発電設備の一括売却につい
ては、関係人の陳述のほか、執行官意見に記載したとおりである。

3 土地建物位置関係図

上記のとおり公図には正確性に疑問もあるが、建物図面では本物件への出入りのための道路が明らか
にならないため、公図を利用して作成している。

4 附属工作物

物件2南側に、幅約9m、奥行き約6.5mのアルミ製ポリカ葺のカーポートがある。カーポートの
設置時期は、物件2新築時である。

5 申立外土地

(1) 所在・地番 中央市東花輪字整理地1232番1

現況地目 公衆用道路

地 積 255㎡

所 有 者 中央市（登記記録上は中巨摩郡田富町）

調査の理由 本物件への出入りに通行する道路である。

(2) 所在・地番 中央市東花輪字整理地1250番2

現況地目 公衆用道路

地 積 78㎡

所 有 者 中央市（登記記録上は中巨摩郡田富町）

調査の理由 本物件への出入りに通行する道路である。

(3) 所在・地番 中央市東花輪字整理地1232番7

現況地目 宅地

地 積 235.76㎡

所 有 者 C 他1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

(4) 所在・地番 中央市東花輪字整理地 1 2 3 1 番 9

現 況 地 目 宅地

地 積 2 8 3 . 1 8 m²

所 有 者 D

調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。

6 電柱

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (A破産管財人)	1 執行官お尋ねの、破産者Aに対する破産手続きは終了しており、Aは、家族と共に物件に居住中です。 (以上令和8年3月24日電話聴取)
☒ A (債務者)	1 私は、家族と共に本物件に居住しています。 (以上令和8年4月8日聴取) 2 物件2には、太陽光発電設備があります。 3 太陽光発電を設置したのは、物件2新築から1年位経ってからでした。 4 太陽光発電設備を設置するに当たり、金融機関から融資を受け、一括で購入しています。太陽光発電設備について、ローンで購入したとかリースであるということはありません。 5 現在設置している太陽光発電の発電量は、約12.5kwです。 6 発電した電力については、自家消費した余剰を東京電力に売電しているのではなく、発電の全量を売電しています。 7 そのため、物件2はオール電化にはなっていません。 8 太陽光発電設備は、私が所有する動産ですが、物件2から取り外すつもりはなく、物件2と共に一括して売却してください。 9 南側のアルミ製カーポートは、物件2新築時に作りました。 10 物件2は、1階と2階にそれぞれキッチンがあります。私たち家族は、主として2階で生活しています。以前は、親族が1階に住んでいたこともありますが、現在は住んでいません。 (以上令和8年4月21日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

物件2に設置された太陽光発電設備について

物件2には、太陽光発電設備が設置されている。関係人の陳述によると、同設備は、物件2新築後約1年してから後付けで設置したとのことである。

外観上も、屋根とパネルとの間にクランプがあり、太陽光発電パネルと物件2との付従性の程度は低いと考えられる。

しかしながら、関係人の陳述のとおり、太陽光発電設備については、物件2と一体として売却して欲しいとのことであるから、太陽光発電設備は、物件2と一括して売却の対象とすべきと思料する。

(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3月10日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 3月19日到着180円)
令和8年3月16日 (月) 14:00-14:40	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和8年3月24日 (火) 13:30-13:45	当庁	破産管財人弁護士B宛て架電。占有関係等聴き取り調査
令和8年4月8日 (水) 16:00-16:15	物件所在地	占有調査
令和8年4月15日 (水) : - :	当庁	現況調査日程通知書送付 (110円)
令和8年4月21日 (火) 13:40-15:30	物件所在地	現況調査
令和8年5月15日 (金) 9:00-9:20	甲府地方法務局	申立外土地調査
(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21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

イ 1228-1 273-3 ホ 1247-1 1249-4 リ 水 水
ロ 1228-5 231-5 ヘ 1248-3 1267-1 ス 水 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	中央市東花輪字整理地				地番	1232番8		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類 旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に準ずる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1月20日
甲府地方務局

請求番号：7-1

登記官

(1/2)

(8 枚目)

資料
番号
13062
庫

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1月20日 甲府地方方法務局

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

建物図面

各階平面図

家屋番号 1232番8

建物の所在 中央市東花輪字整理地1232番地8

1 階



求積表

$5.460 \times 3.185 = 17.390100$
 $6.370 \times 6.370 = 40.576900$
 $5.005 \times 2.730 = 13.663650$

合計 71.630650
 床面積 71.63 m²

2 階



求積表

$5.460 \times 5.915 = 32.295900$
 $6.370 \times 6.370 = 40.576900$

合計 72.872800
 床面積 72.87 m²



作成者

号

(平成29年4月10日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

土地

← 〇 表示する。

1230-1

31-7

1231-8

1231-9

1269-7

1269-8

1269-12

1269-2

1269-3

1269-4

1232-7

物件(2)

1232-8

申立外土地3

附属工作物

物件(1)

1268-3

1268-4

1268-11

1268-6

1268-9

1232-1

1268-2

電柱

申立外土地1

1249-2

申立外土地2

1250-2

道

道

1250-1

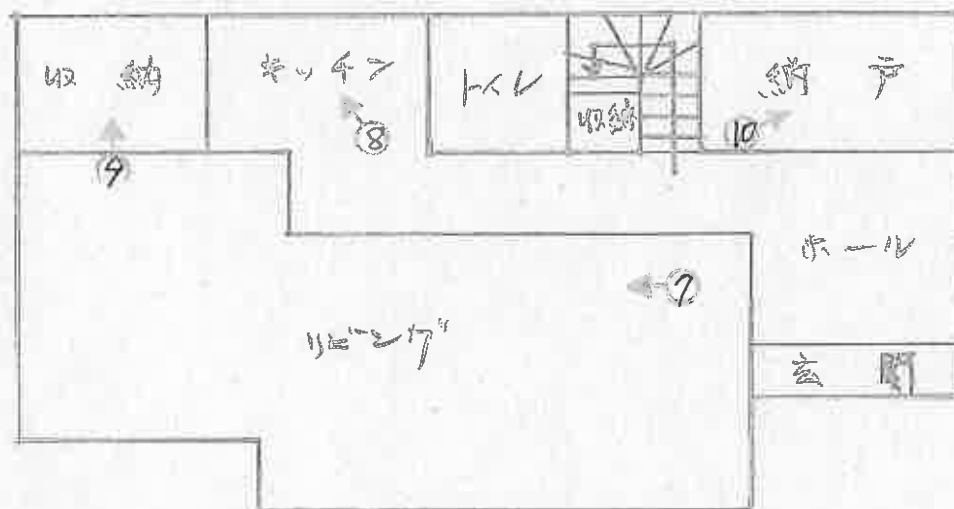
126

(// 改訂)

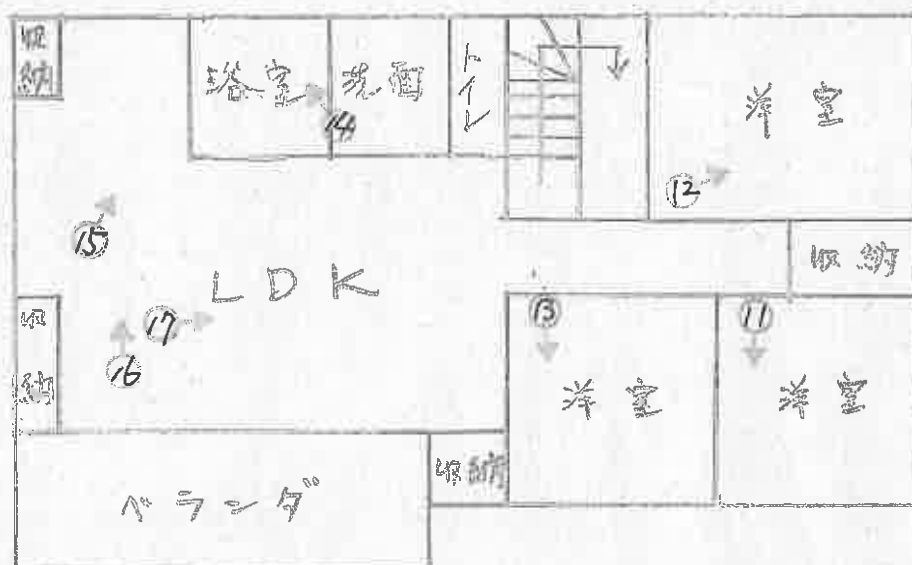
間取図

○は写真撮影ポイントを示す。

1 階



2 階



1



2



3



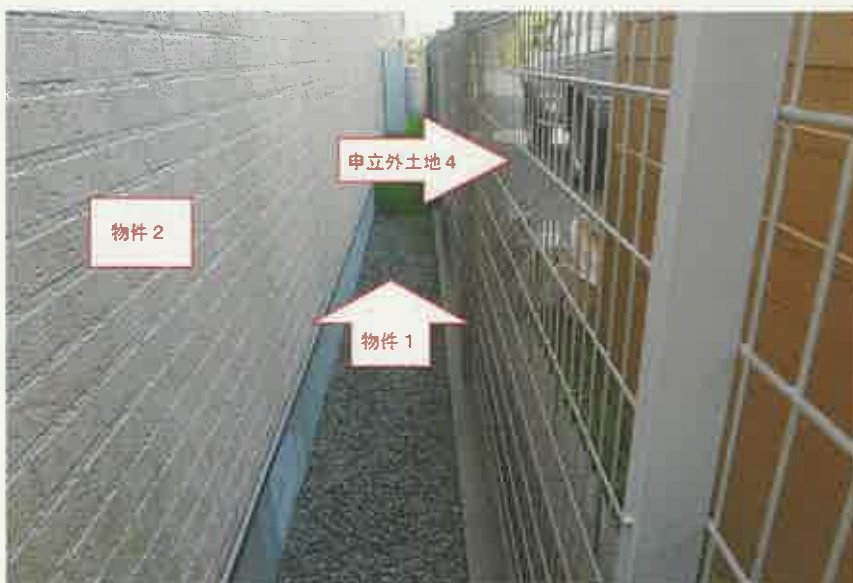
4



5



6





7



8



9

10



11



12



13



14



15



16



17



余白

令和 8年（ケ）第 7号
令和 8年 4月21日 現地調査
令和 8年 6月 4日 評 価
(甲(競)第26204号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 10,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,020,000円
物件2（建物）	金 8,360,000円

- ① 一括価格は、物件1および物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番目積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所家屋番号種類造積 床 面 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1および物件2の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。			

物 件 目 録

- 1 所 在 中央市東花輪字整理地
地 番 1 2 3 2 番 8
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 7 6 平方メートル
- 2 所 在 中央市東花輪字整理地 1 2 3 2 番地 8
家屋 番号 1 2 3 2 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 7 1 . 6 3 平方メートル
2 階 7 2 . 8 7 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）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「東花輪」駅の南方経路約1kmに所在する。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% ない。 中央市の洪水ハザードマップによる浸水深： 3.0m以上5.0m未満
画 地 条 件 (規模，形状等)	規模：235.76㎡ 間口：約14.5m 奥行：約16m 形状：略長方形 地勢：平坦 接面道路との関係：中間画地	
接 面 道 路	物件1は、南側が幅員約6mの舗装市道に略等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件1上には物件2の建物等が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：ある。 ガス配管：ない。 下 水 道：ある。	
特 記 事 項	物件1の南東隅に電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成29年 4月 8日新築 経過年数 約9.0年 経済的残存耐用年数 約16.0年
仕 様	構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 屋根 合金メッキ鋼板 外壁 サイディング 内壁 クロス貼り外 天井 クロス貼り 床 フローリング 設備 浴室・トイレ その他 1階にも2階にもキッチンがある。 屋根上に太陽光発電用パネルが設置され、調査時点においても稼働していた。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	築後年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。保守管理の状態は概ね良好である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・1階及び2階にそれぞれ水回りの設備がある。 ・物件2の南側にアルミ製ポリカ葺のカーポートがある。

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）

公示価格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を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、物件1の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	市場性修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,200	1.05	235.76	1.00	1.00	7,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山梨中央-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,200\text{円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/102 \times 100/95 = 30,200\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 月率+0.03%

◇標準化補正 : 画地条件(方位+2%)

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員▼2%)
 環境条件(居住環境▼3%) (相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件(方位+5%)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 必要ない。

なお、隣地との境界がやや不明確ではあるが、格別減価の必要はないと判断した。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮し、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及び観察減価を併用して求めた現価率を乗じて、物件2の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	200,000	144.5	0.34	1.00	9,830,000

ア 再調達原価 : 200,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 144.50㎡

- ウ 現価率 : 経過年数約9.0年、経済的全耐用年数25年
残価率5.0%とした定率法(34.0%)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 $=34.0\% \times (100\% - 0\%) = 34.0\%$
- エ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2については土地利用権等価格を加算し、さらに各物件について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、対象建物は戸建住宅で、賃貸市場における市場性はないと思料し、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	7,480,000	0.55	法定地上権	4,110,000

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	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,480,000	-4,110,000	1.00	0.60	1.00	2,020,000
2	9,830,000	+4,110,000	1.00	0.60	1.00	8,360,000
一括価格(合計)						10,380,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 山梨中央-2

所 在：中央市東花輪字整理地1377番49

地 目：宅地

価 格：29,200円/㎡

位 置：J R 身延線「東花輪」駅の南東方経路約970m

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：179㎡

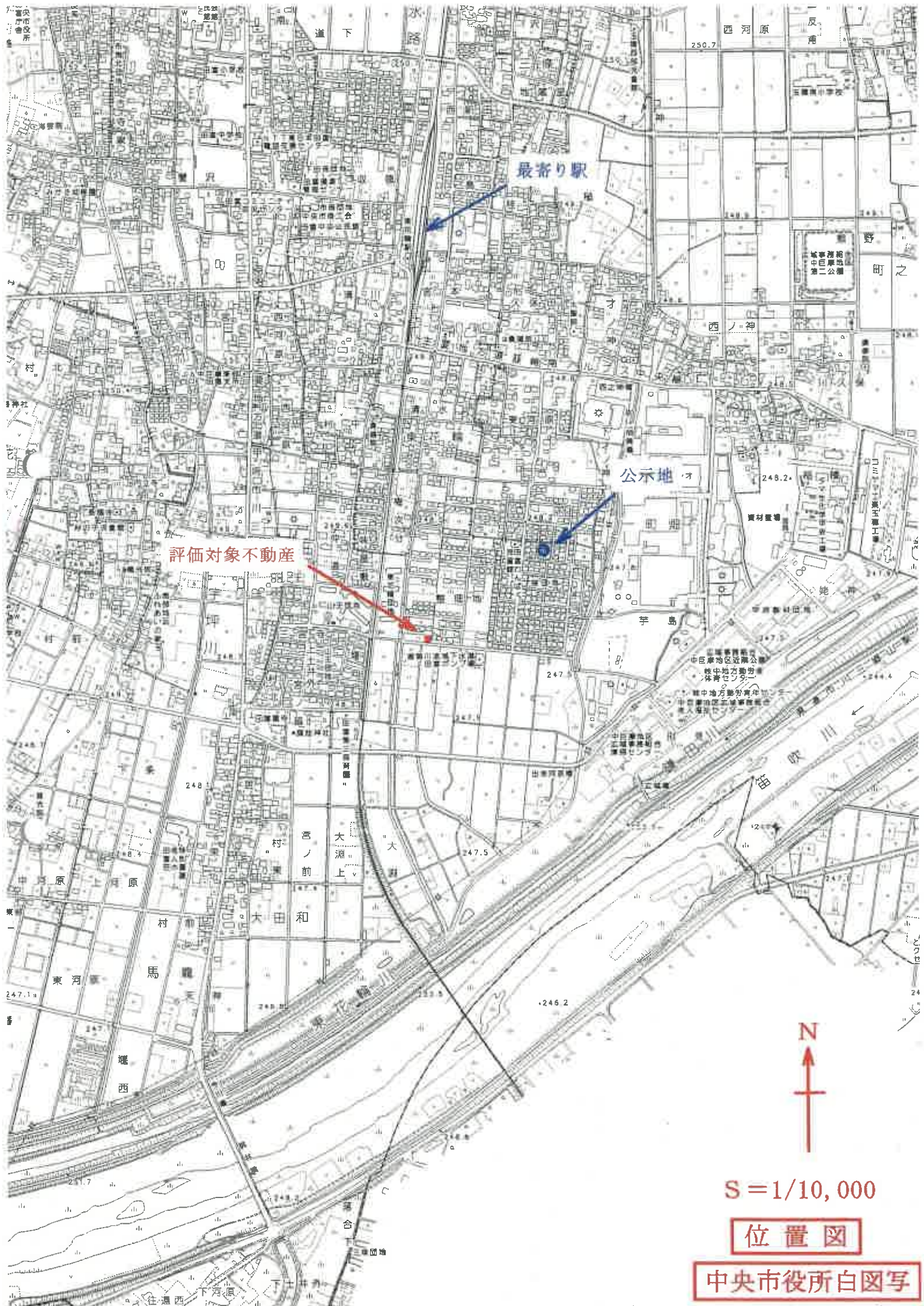
供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西側が幅員約4mの舗装市道に接面

用途指定等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域、指定建蔽率50%、指定容積率150%

地域の概要：中小規模の住宅が多い区画整然とした住宅地域

以 上



評価対象不動産

最寄り駅

公示地

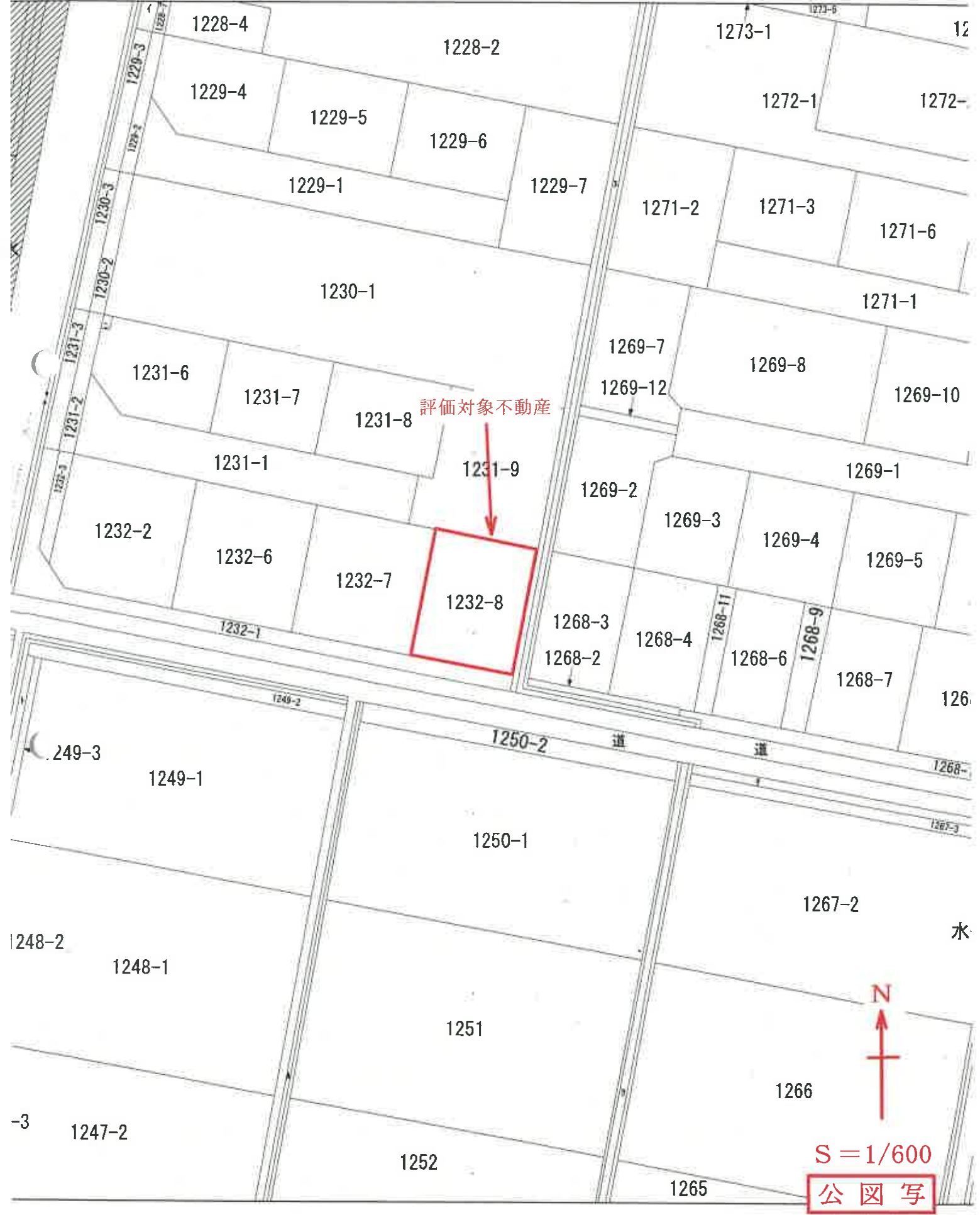


S = 1/10,000

位置図

中央市役所白図写

1273-3 1247-1 1249-4 リ 水 ル 水
1231-5 1248-3 1267-1 ス 水 つづく



よ、閉鎖された部分です。

地 A

