

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 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 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 場 所 令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 5 日 午前 10 時 00 分 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）
4, 5	1,080,000 864,000	一括	216,000	5,198	0
4	500,000				
5	580,000				



物 件 目 録

- 4 所 在 西八代郡市川三郷町市川大門字河原間
 地 番 2838番
 地 目 宅地
 地 積 176.91平方メートル
- 5 所 在 西八代郡市川三郷町市川大門 2838番地
 家屋 番号 2838番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 24.79平方メートル
 (現況)
- 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約75平方メートル
 2階 約19平方メートル
 (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 52.89平方メートル
 (現況)
- 不存在



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4】

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

- 4 所 在 西八代郡市川三郷町市川大門字河原間
 地 番 2838番
 地 目 宅地
 地 積 176:91平方メートル
- 5 所 在 西八代郡市川三郷町市川大門 2838番地
 家屋 番号 2838番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 24.79平方メートル
 (現況)
 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約75平方メートル
 2階 約19平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 52.89平方メートル
 (現況)
 不存在



令和 7年(ケ)第 92号
令和 8年 4月 3日受理
令和 8年 6月19日提出

現況調査報告書

(物件4, 5)

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

- 4 所 在 西八代郡市川三郷町市川大門字河原間
地 番 2838 番
地 目 宅地
地 積 176.91 平方メートル
- 5 所 在 西八代郡市川三郷町市川大門 2838 番地
家屋 番号 2838 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 24.79 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 52.89 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 4		
現況地目	☒ 宅地(物件 4) ☐ 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 5		
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が異なる(☒ 主たる建物 ☒ 附属建物なし) ☐ 種類: ☒ 構造: 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 ☒ 床面積: 1階 約75㎡, 2階 約19㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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4について

物件4は、公道に接道しているが、この公道は、いわゆる三尺道であり、軽自動車であっても走行はできない状態である。また、北側の道は、物件4に接道する三尺道よりも約2mほど高く位置しており、短管パイプと鋼板で坂道が作られており、徒歩以外は通行が困難である。

物件4に隣接する各土地との境界は定かでなく、境界を示す地物としては石列が途切れ途切れに置かれている状態である。

2 物件5について

登記記録上、物件5は主である建物と附属建物符号1とで構成されるところ、現地には附属建物と見られる建物はなく、軽量鉄骨造の2階建ての建物がある。この建物には専用の出入口と思われる扉があるが、建物内部で一体化しているため、平屋建て部分と一体として物件5となるものとして処理した。

また、登記床面積は24.79㎡となっているが、現地で簡易計測を行い、間取を確認したところ、物件5の1階部分の床面積は、約75㎡となった。登記された床面積に該当する部分がどこであって、いつ増床されたのかは不明である。

物件5は、写真のとおり、室内につる草が進入している部分や雨漏りが原因とみられる畳の朽腐している部分などがある。

3 電柱

物件4上の、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。

4 申立外土地

(1) 所在・地番 西八代郡市川三郷町市川大門字河原間2831番

現況地目 雑種地

地 積 224㎡

所 有 者 B

調査の理由 物件4との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 西八代郡市川三郷町市川大門字河原間2840番

現況地目 畑

地 積 206㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件4との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 西八代郡市川三郷町市川大門字河原間2841番1

現況地目 宅地

地 積 642.67㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件4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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (亡A相続財産清算人)	1 現在、物件5の建物に第三者が居住していることはありません。本物件は、亡A相続財産が空き家として占有しています。 2 物件5の増築時期等については不明です。 (以上令和8年6月5日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4月20日 (月) : - :	当庁	登記等交付申請持ち込み (他事件で来庁につき旅費請求せず。) 4月23日到着
令和8年4月20日 (月) 14:30-16:00	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和8年5月19日 (火) 12:30-14:00	物件所在地	現況調査
令和8年6月5日 (金) (14:00-14:20)	当庁	占有調査 (他物件に一括)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

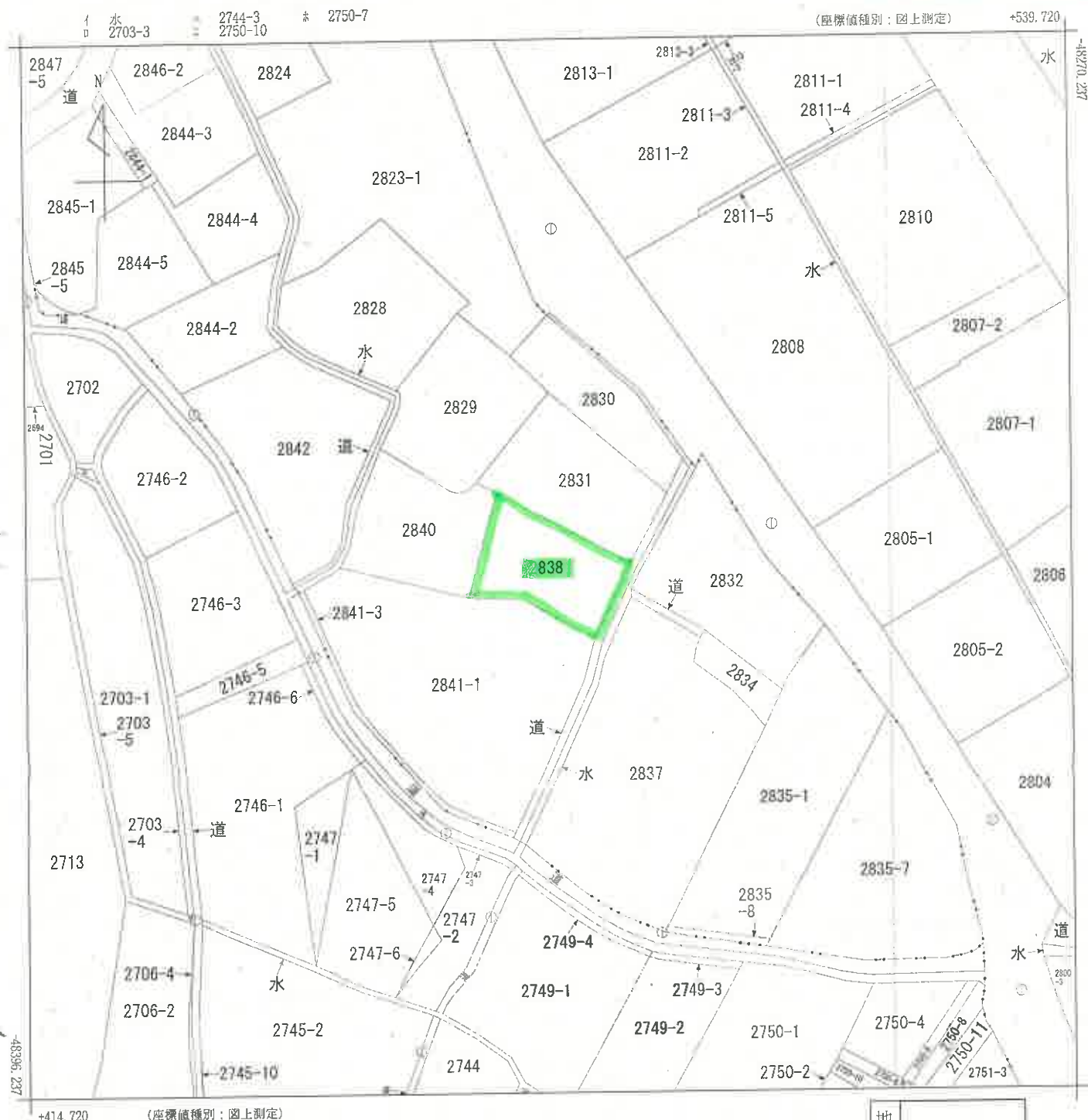
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 5月19日
目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人 E を立ち合わ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 5月19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



(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
市川大門

請求部	所在	西八代郡市川三郷町市川大門字河原間				地番	2838番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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。

(甲府地方税务局鯉沢支局管轄)

令和7年8月26日

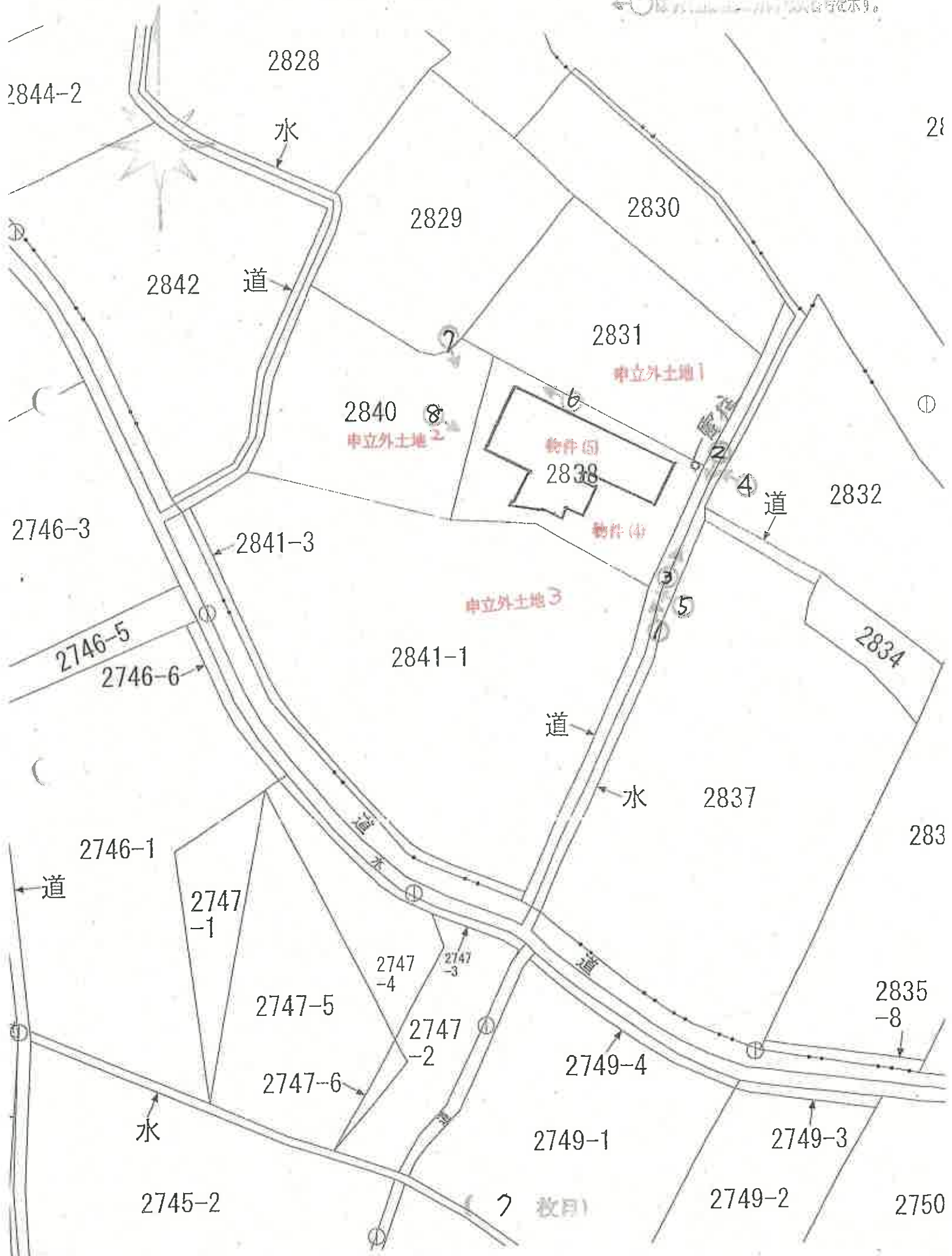
東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号: M53512

(1/1)

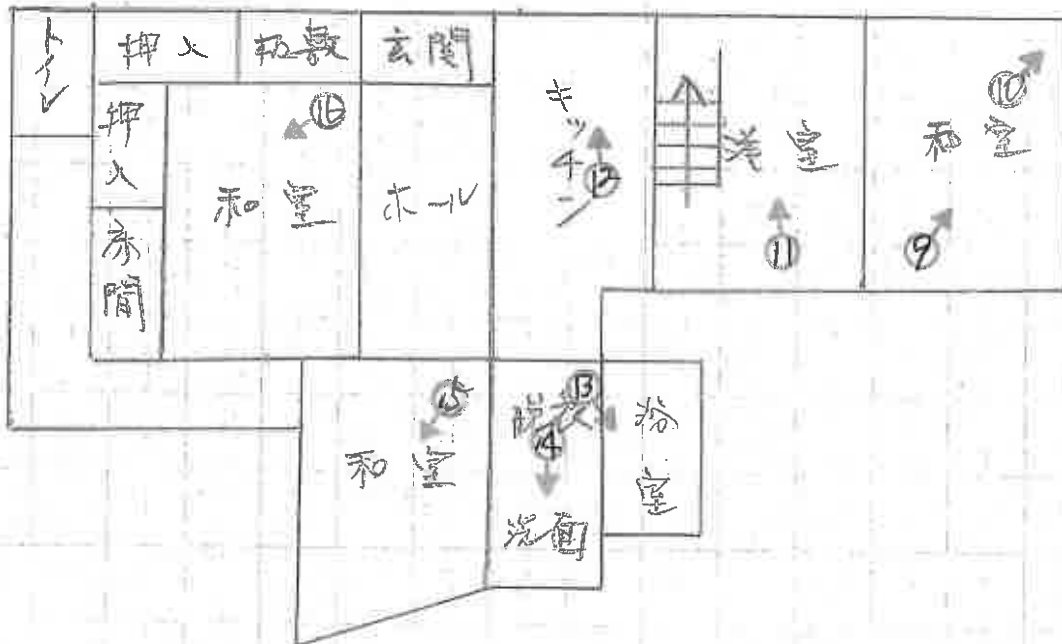
(6 枚目)



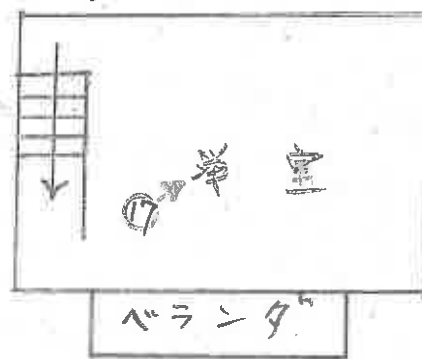


←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

1 階



2 階

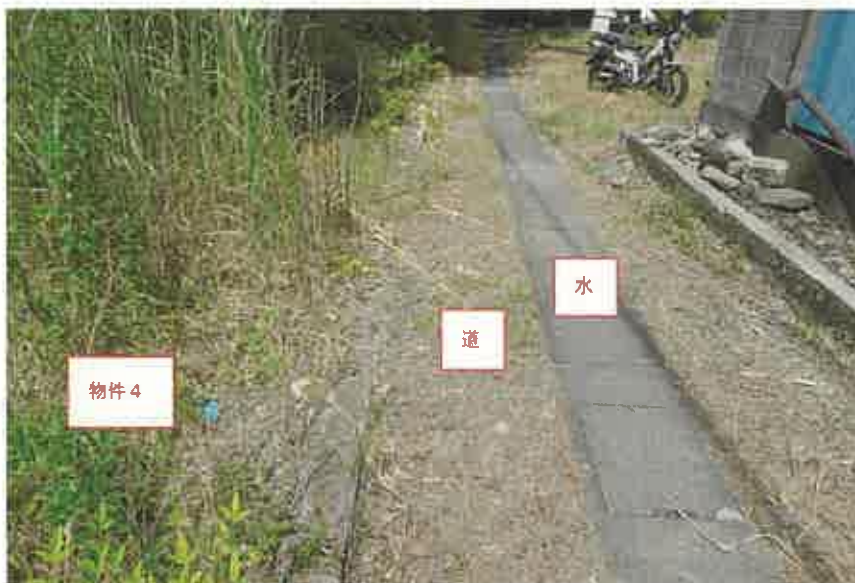




1



2



3

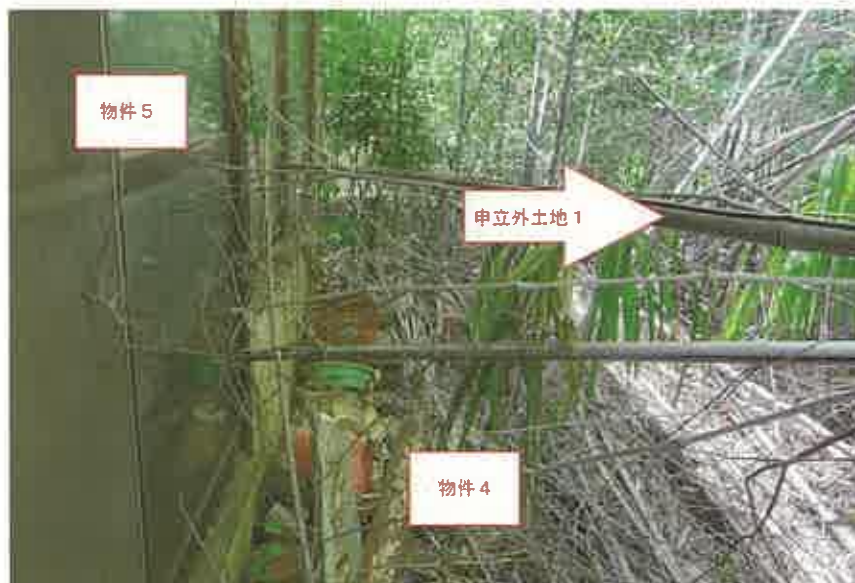
4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



余白

令和7年(ケ)第 92号
令和8年5月19日 現地調査
令和8年6月26日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件4及び5)

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 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 5 0 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 5 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4及び5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4の内訳価格は物件5の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	所 在 地 地 番 地 積	物件目録記載の通り	左記の通り
5	所 在 地 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特 記 事 項			
【物件4土地について】 物件4土地の前面道路は、幅員約1.6m前後の未舗装道路であるため建築基準法上の道路とは認められない。このため、物件4土地において建築行為を行うことは困難であることに留意されたい。尚、物件5建物について、建築確認申請等の形跡を確認することはできなかった。 【物件5建物について】 ○ 物件5主である建物の現況における構造・床面積は以下の通りである。 構 造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積： 1階 . . . 約75㎡ 2階 . . . 約19㎡ 延床面積 約94㎡ ○ 物件5附属建物符号1は存在しない。			

物 件 目 録

- 4 所 在 西八代郡市川三郷町市川大門字河原間
地 番 2 8 3 8 番
地 目 宅地
地 積 1 7 6 . 9 1 平方メートル
- 5 所 在 西八代郡市川三郷町市川大門 2 8 3 8 番地
家屋 番号 2 8 3 8 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 4 . 7 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 2 . 8 9 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4土地】

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「市川本町」駅北東方経路約950m付近に位置する。	
付 近 の 状 況	市川三郷町中心部、県道甲府市川三郷線背後にある一般住宅・農家住宅等を中心とする住宅地域である。	
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（非線引） 第一種住居地域 60% 200% なし 市川三郷町景観条例 建築基準法第22条区域
画 地 条 件	地 積 : 176.91m ² 間 口 : 約10m 奥 行 : 約17m 形 状 : 略台形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 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	南東側幅員約1.6m未舗装道路※ (建築基準法上の道路とは認められない。)	
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 : あり	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 市川三郷町教育委員会への聴取では、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ※接面道路について 本件土地の接面道路は、建築基準法上の道路とは認められないため、本件土地単独では敷地内で建築行為を行うことは困難であることに留意されたい。	

2 建物の概況及び利用状況

【物件5】

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） 経過年数 経済的残存耐用年数 不詳 推定築後60年以上 ほぼ満了している。
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 波形鉄板・亜鉛メッキ鋼板等 モルタルリシン・金属系サイディングボード等 化粧板、ビニールクロス、京壁等 化粧板、石膏ボード、羽目板等 畳、カーペット、フローリング等 浴室、トイレ等 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り 地上2階建 居 宅 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	保守管理の状態に劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	○ 本件建物については、経年劣化及び保守の不備等による内装・設備等の劣化が顕著であるほか、雨漏りの形跡も認められる。このため、居住の用に供するためには多額の費用を要することが予測される。

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4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4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
4	14,900	0.70	176.91	1.00	1,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 市川三郷（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,800\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/102 \times 100/115 \approx 14,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋2%

◇地域格差 : 街路条件 幅員・構造等 ＋15%

イ 個別格差 : 画地条件 建築行為の困難性 0.70（－30%）

②建物価格

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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法を併用して求めた現価率を乗じて、物件5の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	150,000	94	0.01	140,000

ア 再調達原価 : 本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 現況延床面積約94㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数60年以上、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率1% + (100% - 1%)}

× (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)}

× (1 - 観察減価20%) ÷ 0.01

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、建物については土地利用権等価格を加算し、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4 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
4	1,850,000	0.50	法定地上権	930,000

イ 土地利用権等割合

物件4 土地に対する物件5の土地利用権等を法定地上権と判定し、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
4	1,850,000	-930,000		0.90	0.60	500,000
5	140,000	+930,000	1.00	0.90	0.60	580,000
合 計						1,080,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本件物件は、建物の老朽化が顕著で、街路条件に極めて劣るため補修繕に多額の費用を要する可能性があることを考慮して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 市川三郷(県)－6

所	在	: 西八代郡市川三郷町市川大門字羽場5736番1
地	目	: 宅地
価	格	: 17,800円/㎡
位	置	: JR身延線「市川本町」駅1km
価 格 時 点		: 令和7年7月1日
地	積	: 333㎡
供給処理施設		: 水道、下水道
接 面 道 路		: 東側幅員3m舗装町道
用 途 指 定 等		: 都市計画区域(非線引)、第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要		: 周辺に空地も残る中規模の一般住宅を中心とする住宅地域

以 上

位置図



$$S = \frac{1}{15000}$$

