令和　８年（ケ）第　　３９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月１４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１２月１８日　午前　９時３０分から 令和　８年１２月２２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１１月１８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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18, 770, 000 15, 016, 000	一括	3, 754, 000	85, 192	12, 170
1	2, 540, 000				
2	16, 230, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　39号

物　件　目　録

1　所　　在　　韮崎市本町一丁目

　　地　　番　　４４０２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１５．８６平方メートル

2　所　　在　　韮崎市本町一丁目　４４０２番地８

　　家屋　番号　　４４０２番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．７２平方メートル
　　２階　　５２．２５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　39号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　2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
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。

令和　８年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　韮崎市本町一丁目

　　地　　番　　４４０２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１５．８６平方メートル

２　所　　在　　韮崎市本町一丁目　４４０２番地８

　　家屋　番号　　４４０２番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．７２平方メートル
　　２階　　５２．２５平方メートル

令和８年（ケ）第３９号

令和　８年　６月１５日受理
令和　８年　７月１４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

総丁数 19 枚

令和　8年（ケ）第　　39号

物　件　目　録

1　所　　在　　韮崎市本町一丁目

　　地　　番　　４４０２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１５．８６平方メートル

2　所　　在　　韮崎市本町一丁目　４４０２番地８

　　家屋　番号　　４４０２番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．７２平方メートル
　　２階　　５２．２５平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	韮崎市本町１丁目１３番２０－４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	（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●●（破産管財人弁護士）） □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	韮崎市役所等が立地する中心街に近く，釜無川や国道２０号線（甲州街道）に沿って広がる，比較的古くからの市街の一画に存した駐車場を，接面公道に沿う近隣宅と併せて，大手ハウスメーカーが令和４年頃に開発・分譲（住所表示の号には枝番が付されている）・建築したものである。
建物	物件 2
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●●（破産管財人弁護士）） □その他の者 上記の者が本建物を（管財人の管理の下で）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	令和４年５月（登記上の表示）に，大手ハウスメーカーが建築した比較的築浅の電化住宅であり，太陽光発電設備・蓄電設備・室外給電機・電気温水設備・ＩＨクッキングヒーター等が建築当初から付帯している。なお，室内の壁・柱などには，飼育している模様の猫の引っ掻き傷が散見された。
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
●A●●（所有者）	本件居宅には，所有者である私が暮らしています。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年6月19日（金） 14：00－14：10	当庁執行官室	占有状況等聴取（電話） 破産管財人弁護士と連絡
8年6月22日（月） 11：50－12：00	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年6月22日（月） 13：30－14：30	物件所在地 （１回目）	現地確認（全戸不在），室外写真撮影 ●A●●宛て現況調査期日等通知（差置）
8年7月10日（金） 16：00－16：20	物件所在地 （２回目）	（全戸不在） ●A●●と電話連絡 ＜評価人同行＞
8年7月11日（土） 10：00－11：00	物件所在地 （３回目）	現況調査（全戸不在・建物内立入），写真撮影 ＜評価人同行＞

（特記事項）

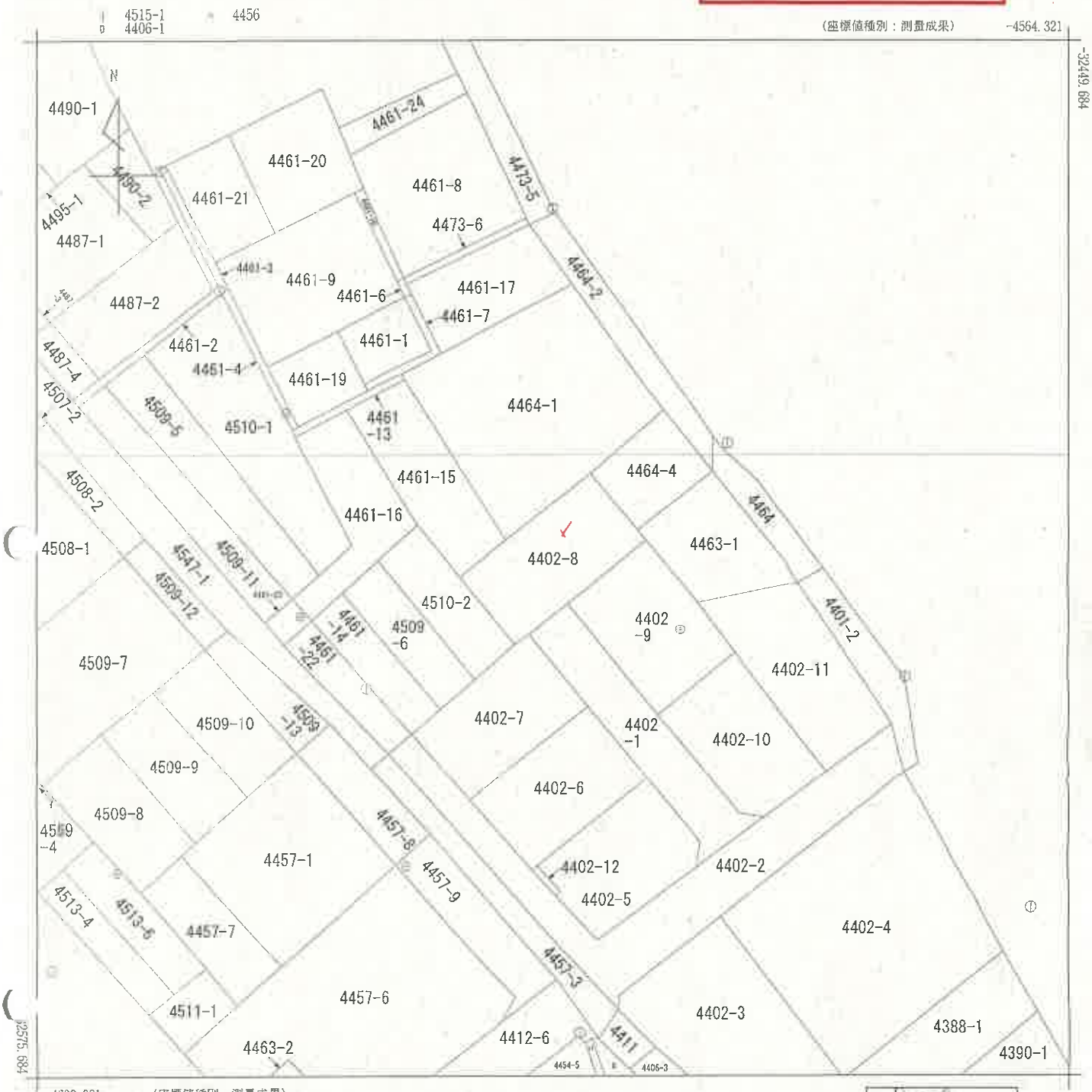
□ 令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されている可能性があったので，立会人・解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和　８年　７月１１日
　目的物件は全戸不在で施錠されていたため，立会人 ●B●● を立ち会わせた上で，●A●●から借用した合鍵により解錠し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。

□

A３判をＡ４判に縮小



（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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出　本町１丁目

請求部分	所在	韮崎市本町一丁目				地番	4402番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	その他
作成年月日	平成23年6月			備付年月日(原図)	平成23年10月3日	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。

（甲府地方法務局韮崎出張所管轄）

令和8年5月18日

東京法務局

地図整理番号：M01145　　登記官

(1/1)

（ 4 枚目 ）

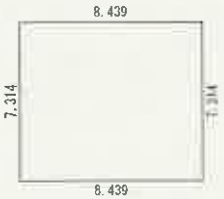
登記年月日：令和4年11月15日

各階平面図

家屋番号	4402番8
建物の所在	韮崎市本町一丁目4402番地8

建物図面

1階



求積表

8.439 × 7.314 = 61.722846

床面積 61.72㎡

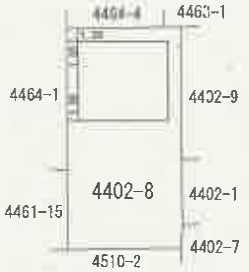
2階



求積表

8.439 × 4.839 = 40.836321
4.814 × 2.475 = 11.419650
計 52.255971
床面積 52.25㎡





作成者	[redacted] 作成)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

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。

（甲府地方法務局韮崎出張所管轄）

令和8年5月18日　東京法務局

登記官

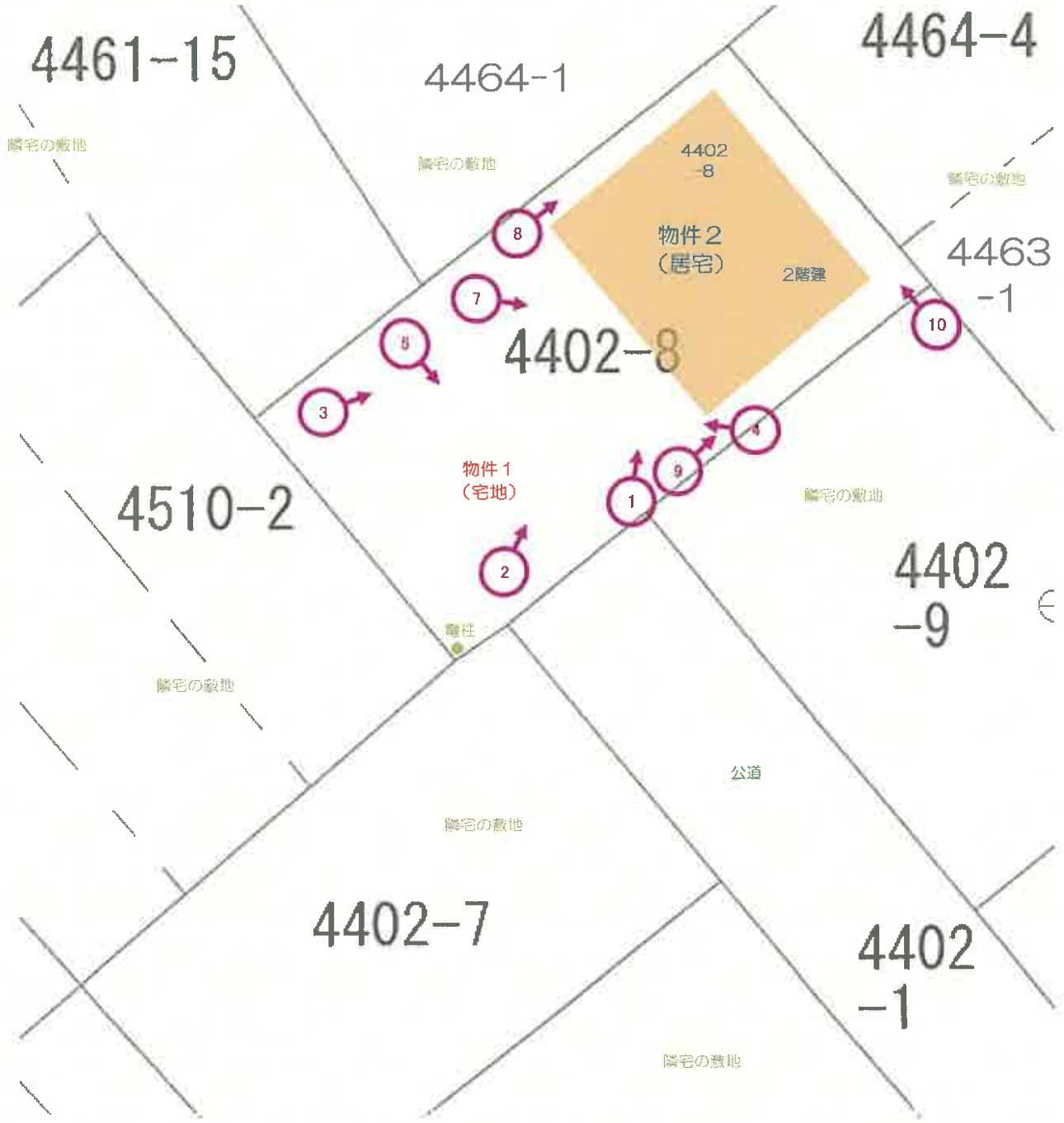
（5枚目）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M01147

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

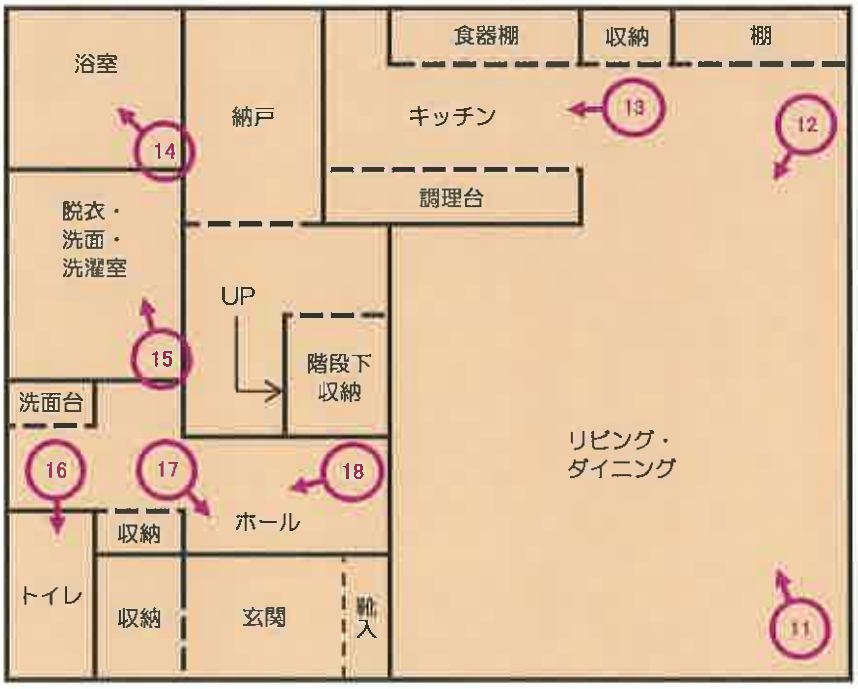


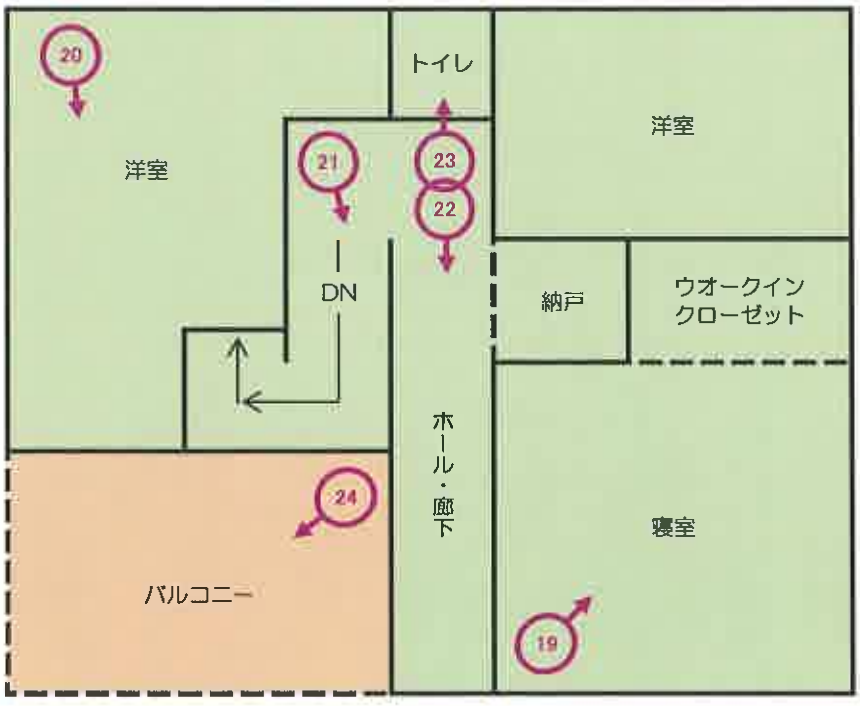
【 申立外の近隣地（８筆）を表示 】

間取図（物件２）

写真撮影
位置・方向

【１階】





【２階】

写真

1



正面近景

2



正面全景

写真

3



正面全景

4



敷地（物件１の宅地）内の状況

写真

5



接道状況



6

道路状況

写真

玄関ポーチ

7



8



横側 相隣状況

写真

横側 相隣状況

9



10



裏側 相隣状況

写真

11



1階 リビング・ダイニング（奥はキッチン）

12



1階 リビング・ダイニング

写真

1階 キッチン

13



14



1階 浴室

写真

1階 脱衣・洗面・洗濯室

15



16



1階 トイレ

写真

1階 玄関

17



18



1階 玄関ホール

写真

19



2階 寝室

20



2階 洋室

写真

2階 階段

21



22



2階 階段ホール・廊下

写真

2階 トイレ

23



24



2階 バルコニー

令和８年（ケ）第３９号
令和８年７月１１日現地調査
令和８年７月１５日評　　価
評価番号（競）第２１８８号

甲府地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

野　田　岳　志

第１　評価額

一　括　価　格	
金１８，７７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，５４０，０００円
物件２（建物）	金１６，２３０，０００円

１　一括価格は、物件１・２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の価格は物件２の建物及び目的外建物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は当該土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
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	物件目録に記載のとおり	
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	
特　　記　　事　　項			
・本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には含まれていない。 ・物件２の建物には猫が飼育されていると思われ、壁の一部に爪とぎによる傷が確認された。 ・物件２の建物は、太陽光発電設備を備えたオール電化住宅である。 （太陽光発電設備は売却対象に含まれるものとして評価）			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

令和　８年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　韮崎市本町一丁目

　　地　　番　　４４０２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１５．８６平方メートル

２　所　　在　　韮崎市本町一丁目　４４０２番地８

　　家屋　番号　　４４０２番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．７２平方メートル
　　２階　　５２．２５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	ＪＲ中央本線「韮崎」駅から南西方へ道路距離で約0.7kmに位置する。	
付近の状況	周辺に公共施設等がみられる市の中心部に近い利便性が良い住宅地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 60％ 200％ ・韮崎市景観計画による「まちなかゾーン」に指定されており、一定規模の開発行為等を行う場合届出が必要である。
画地条件	地　積：215.86㎡ 形　状：長方形 間　口：約6m 奥　行：約11m 地　勢：平坦地 接面道路との関係：中間画地 その他：南端付近に電柱がある。	
接面道路の状況	南東側：幅員約6m舗装道路（建築基準法第42条1項5号の位置指定道路：告示第37号、令和4年3月18日）	
土地の利用状況等	物件２の建物の敷地として利用している。	
供給処理施設	上水道：有り 下水道：有り 都市ガス：なし	
特記事項	・本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・韮崎市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の最大想定降雨時の浸水深は0.5m～3.0mである。 ・物件１の土地の南端付近に電柱がある。	

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）：令和4年5月27日 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約25年
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造ステンレス鋼板葺２階建 屋　根：ステンレス鋼板葺 外　壁：サイディングほか 内　壁：ビニールクロスほか 天　井：ビニールクロスほか 床　：フローリングほか
床面積（現況）	１階：　61.72㎡ ２階：　52.25㎡ 延：113.97㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書に記載のとおり
品　　等	上位
保守管理の状態	経過年数が短いため、摩滅等はみられないが、１階を中心に猫の爪とぎによるクロスの破損がみられる。 維持管理の状態は普通。
建物の利用状況	建物所有者が占有している。（破産管財人が管理）
特記事項	・セキスイハイムの住宅で、太陽光発電等を備えたオール電化住宅である。分譲当初から太陽光発電設備は設置されていたと推定されるので、売却対象に含まれると判断して評価した。 ・上記のとおりクロスの一部が猫の爪とぎにより破損している。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）土地価格（物件１）

目的土地の建付地価格を求め、土地価格を次のとおり求めた。

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	44,000	0.99	215.86	1.0	9,400,000

ア　標準画地価格

地価工事標準地　韮崎－２

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格
40,900円／㎡×　99.9/100　×　100/101　×　100/92　≒　44,000円／㎡

◇時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位＋1%

◇地域格差：街路条件　－3%
環境条件　－5%

（100%－3%）×（100%－5%）≒ 92%

イ　個別格差

間口がやや狭い　－5%
方　位　＋4%

（100%－5%）×（100%＋4%）≒ 99%

（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た標準的な建築費に比準して求め、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求め、下記により建物価格を査定した。

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
2	320,000	113.97	0.6	21,880,000

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

イ　現況延床面積：登記数量を採用

ウ　現価率：経過年数約4年、経済的残存耐用年数を約25年、全耐用年数約29年と査定し、中古不動産の市場性も含む観察減価率を考慮し、現価率を下記のとおり査定した。

経済的残存耐用年数　　全耐用年数　　観察減価
（　約25年　÷　約29年　）×（1－0.3）≒　0.6

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件１の土地ついて土地利用権等価格を控除し、物件２の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。収益価格は、収益性が対象不動産の価格形成に影響がないので採用しなかった。

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		占有割合 ウ	土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ≒
1	9,400,000	法定地上権	0.55	1.0	5,170,000

イ：土地利用権等について

・物件２の建物の物件１の土地に対する土地利用権は、法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して査定し、上記のとおり土地利用権等価格を査定した。

②　評価額

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 ウ	市場性減価 エ	競売市場修正 オ	評価額（円） （ア±イ）×ウ×エ×オ≒
1	9,400,000	－5,170,000	1.0	1.0	0.6	2,540,000
2	21,880,000	＋5,170,000	1.0	1.0	0.6	16,230,000
一括価格（合計）						18,770,000

エ　市場性減価：なし

オ　競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第６　参考価格資料

地価公示標準地　韮崎－２

所　　在：韮崎市本町２丁目2475番8　「本町2－3－4」

価　　格：40,900円／㎡

位　　置：韮崎駅720m

価格時点：令和8年1月1日

地　　積：166㎡

供給処理施設：水道　下水

接面街路：北東4.8m市道　背面道

用途指定等：非線引き都市計画区域 第一種住居地域
指定建ぺい率60％ 指定容積率200％

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第７　附属資料

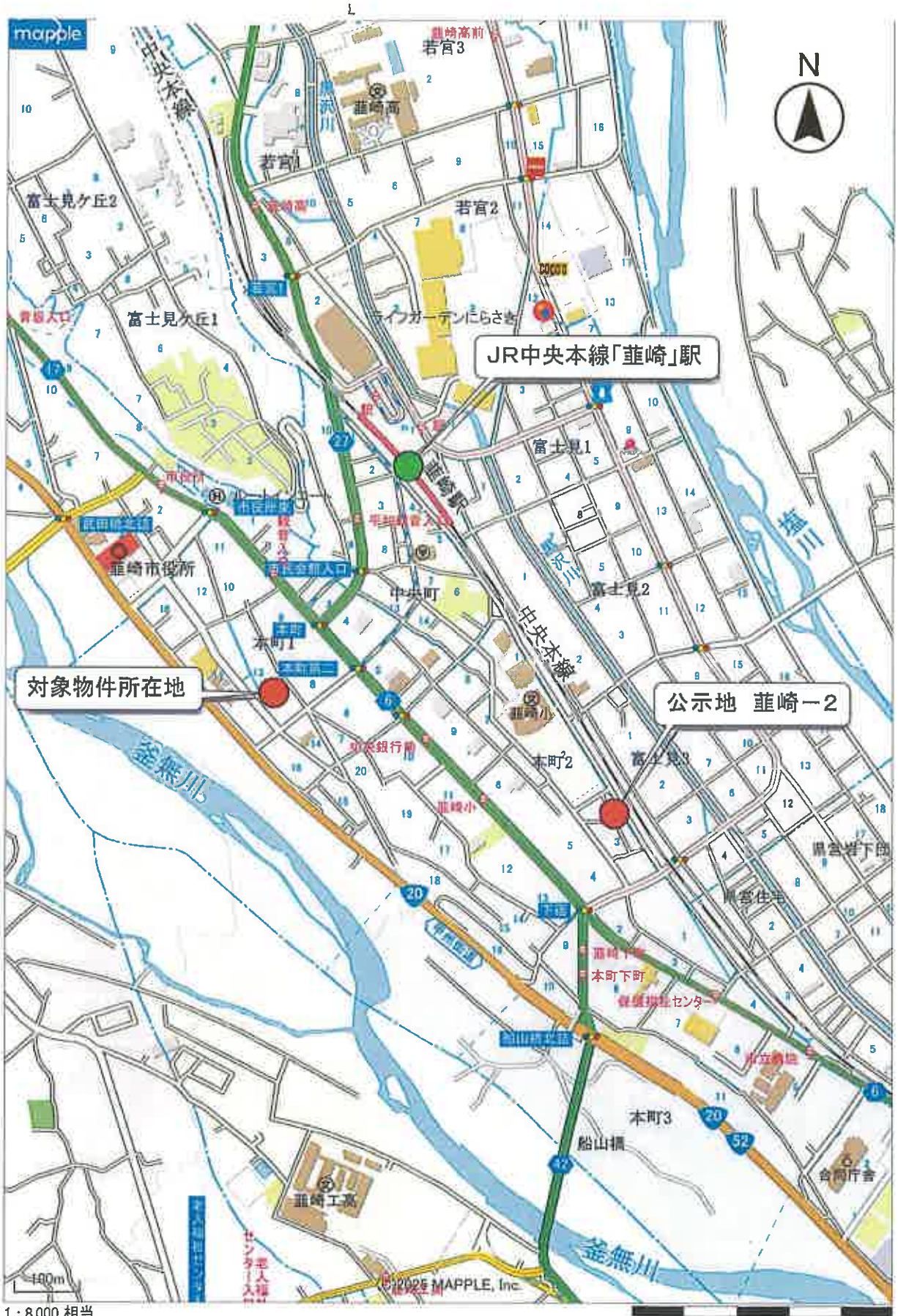
◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以　　上

位　置　図



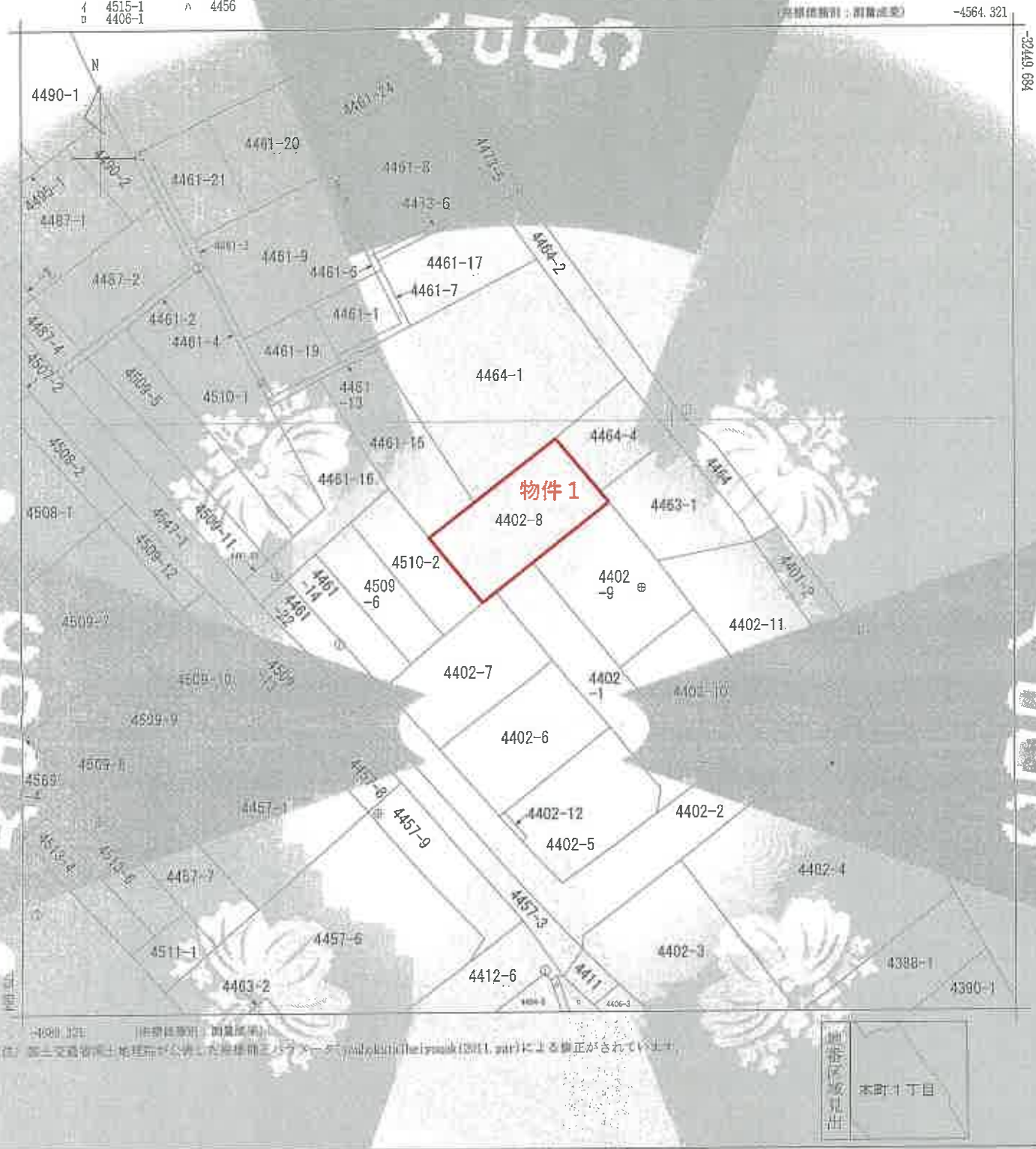
1：8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル

印刷中心は 東経 138度27分 6秒　北緯 35度42分26秒

複製承認番号：地図使用承認©マップル第8-073号

縮尺　1／8000



調製	所在	韮崎市本町一丁目				地番	4402番8		
地図の縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は平面直角	原点	分類	地図(法第14条第1項)	種類	その他
作成年月日	平成23年6月			最終修正年月日	平成28年10月3日	地図に準ずる図面			

これは地図に記載されている内容を証明した図面である。

（甲府地方法務局韮崎出張所管轄）

令和8年5月18日

東京法務局

[redacted]

地図整理番号：M01145

(1/1)

地図写し

A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和8年5月18日

これは図面に記録されている情報の全部を証明した書面です。
（甲府地方法務局韮崎出張所管轄）
令和8年5月18日　東京法務局

各階平面図

所在番号	4402番8

建物図面

建物の所在	韮崎市本町一丁目4402番地8

1階



求積表

8.439 × 7.314 = 61.722846

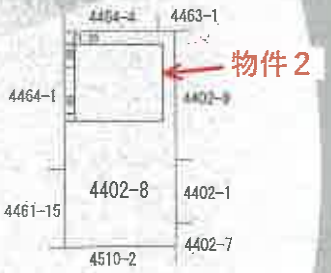
床面積　61.72㎡

2階



求積表

4.838 × 4.814 = 23.290532
3.814 × 2.475 = 9.440850
計　32.731382
床面積　32.73㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250	世話人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M01147

建物図面・各階平面図写し　A3版をA4版に縮小