令和　８年（ヌ）第　　６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　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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	760,000 608,000	一括	152,000	8,247	0
1	490,000				
2	270,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　南巨摩郡南部町福士字竹之沢

　　地　　番　２２２８１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３１５．８１平方メートル

２　所　　在　南巨摩郡南部町福士字竹之沢

　　地　　番　２２２８０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７６．１４平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　６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

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１，２】
Ｂが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号２２２８１番）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号２２２８１番の２）の登記が存在する。

《　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。

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　南巨摩郡南部町福士字竹之沢

　　地　　番　２２２８１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３１５．８１平方メートル

２　所　　在　南巨摩郡南部町福士字竹之沢

　　地　　番　２２２８０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７６．１４平方メートル

令和８年（ヌ）第６号

令和　８年　３月１８日受理
令和　８年　４月１６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　11　枚

令和　8年（ヌ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　南巨摩郡南部町福士字竹之沢

　　地　　番　２２２８１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３１５．８１平方メートル

2　所　　在　南巨摩郡南部町福士字竹之沢

　　地　　番　２２２８０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７６．１４平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	南巨摩郡南部町福士２２２８１番地
土地	物件 １・２
現況地目	■宅地（物件 １・２ ） □公衆用道路（物件 ） □農地（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（●B●） ■上記の者が本土地上に，目的外建物１を所有して主に占有している。 □
その他の事項	1 概ね平坦地である本件両土地は，丘陵地に挟まれた福士川（県道）沿いの集落内にあり，県道に沿って主に民家や田畑が並ぶ環境にある。 2 目的外建物１（居宅）の所有者である●B●は●A●●の兄であり，その敷地として本件両土地を無償使用していることから，●B●の占有（土地利用）権原を使用借権と認めた。 3 ●A●●が併有する東側隣地（２２２８４－１）は，本件物件に迫る，急斜面状の山林であり（写真４），本件物件の一部は，土砂災害警戒区域に架かっている。 なお，現地での簡易計測の結果によれば，本件物件と同隣地との間の境界線は，山林側の法尻直下付近と推察される（写真３）。 4 南側隣地（２２２７９・２２２８１－２）も●A●●が所有しており，外観上は，本件物件と一体となっているが，現状，ススキの生えた土砂状の更地のまま放置されている（写真１）。 5 南東側隣地（２２２８２）は，南側隣家に居住し，名字が●A●●と同一の遠戚が関係する古墓地の敷地に供されている。 なお，現地での簡易計測の結果によれば，本件物件と同隣地との間の境界線は，墓地側の法尻よりもやや手前と推察される（写真１・３）。 6 前方県道から本件物件に至る現況通路は，●A●●が併有する隣地（２２４９８－１・登記上の雑種地）内に設けられている（土地建物位置概略図・写真４を参照）。いずれにせよ，本件物件は，（脇の町道には接しているが）前方県道には直接は接面していない。 7 土地建物位置概略図中に示したとおり，上記通路のほか，脇道（町道）や周辺物件についても，現況と登記上の用途が一部異なっており，公図上の筆界についても現況を反映していない。

	8　物件２の土地に隣接するとされる公図上の道水路は，塀の内側（建物側）に取り込まれた現況にある。外観上は，本件物件と併せて目的外建物１の敷地の一部を構成しており，道路・水路としては現認できない（写真８）。 9　物件１の土地上に現存しない建物（●A●●からの聴取によると，６枚目の建物図面中の「隣家」）に係る登記が，下記のとおり残存する。 （主たる建物） ・家屋番号　２２２８１番の２ ・種類　居宅 ・構造　木造杉皮葺２階建 ・床面積　１階　４２．９７㎡　２階　３３．０５㎡ ・所有者　●C●●（●A●●の亡曾祖父であるが，登記記録によると昭和１２年７月に亡くなっている。） （附属建物） ・符号　１ ・種類　便所 ・構造　木造杉皮葺平家建 ・床面積　３．３０㎡ 10　物件１・２の両土地に係る供給施設の概要については，評価書中の記載を参照いただきたい。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 　└ 保管開始日　平成　年　月　日
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）
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

目的外建物の概況（物件 １・２ 関係）

1	所在	南巨摩郡南部町福士字竹之沢　２２２８０番地、２２２８１番地１ （物件１・２の土地）
	家屋番号	■２２２８１番　□ない（未登記）
	種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□作業所　□
	構造	木造スレート葺２階建

床　面　積	１階　７９．６２㎡　２階　４２．０７㎡（登記記録による）
所　有　者	□土地所有者　■その他の者（●B●）　□不明
建　築　時　期	■昭和５１年７月１５日（登記記録による）　□不明
建　築　者	□所有者　■その他の者（●B●）　□不明
その他の事項	●B●は他所に居住しており，その弟である●A●●が暮らしている。

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・２の土地所有者）	１　物件１・２の宅地の利用関係は，当報告書に記載のとおりです。 ２　私が併有する隣地（２２４９８－１）のうち，現状，コンクリート敷となっている更地部分（写真４）については，集落の祭事などに無償で供されることはありますが，普段は，とくに利用されていません。 ３　私が併有する裏山（急斜面状の山林・２２２８４－１）が，大正時代に崩落したという話を亡母から聞いたことはありますが，私が当地で暮らすようになった約３０年前から現在までは，そのようなことはとくにありませんでした。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月24日（火） 9：00－9：10	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年3月24日（火） 13：00－14：30	物件所在地 （１回目）	現況調査，写真撮影 ●A●●と面談，現況調査期日等通知（口頭告知） 簡易計測により土地建物位置概略図を作成
8年4月14日（火） 11：00－12：30	物件所在地 （２回目）	現況調査，写真撮影，●A●●と面談 ＜評価人同行＞
（特記事項）　なし		

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	福士

請求部分	所在	南巨摩郡南部町福士字竹之沢				地番	22281番1		
出力縮尺	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18年7月			備付年月日(原図)	平成20年8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。

(甲府地方法務局鰍沢支局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局

地図整理番号：M97284　　登記官

(1/1)

登記年月日：昭和52年2月4日

105024

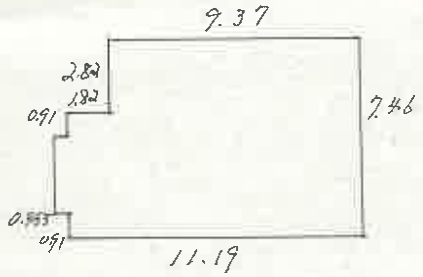
建物図面
各階平面図

家屋番号	22281番
建物の所在	南部町

作製年月日 昭和五拾壱年拾弐月拾日

作製者

1階

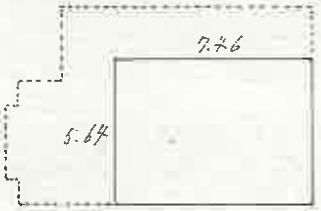


床面積

9.37 × 7.46 = 69.9002
1.82 × 4.64 = 8.4448
2.82 × 0.455 = 1.2831
79.6281

79.62 m²

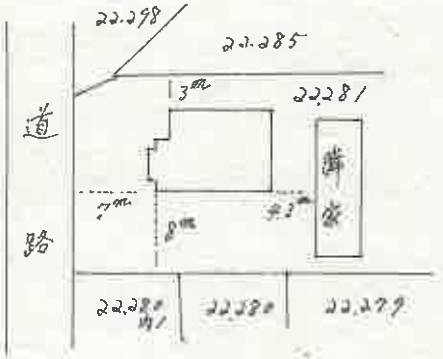
2階



床面積

7.46 × 5.64 = 42.0744

42.07 m²



縮尺 1/200 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭平52年2月4日登記 ✓

（日調連15）

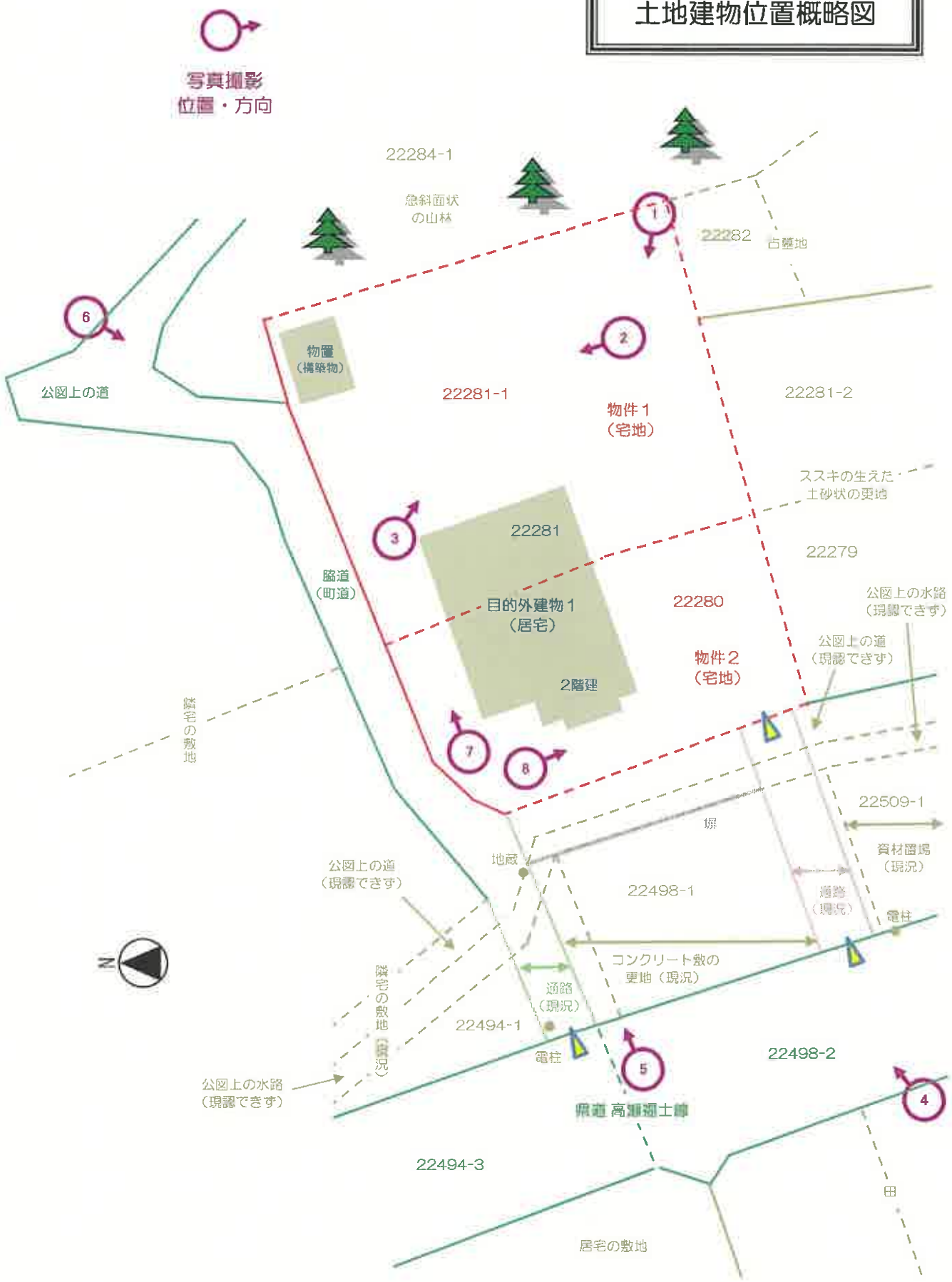
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（甲府地方法務局鰍沢支局管轄）
令和8年2月12日 東京法務局
登記官

（6枚目）

地図整理番号：M97285

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（９筆）を表示】

写真

1



売却対象土地の広景

2



売却対象土地内の状況
※ 右奥は 隣接する山林（22284-1）

写真

売却対象土地内の状況

※ 山林側の境界線は 法尻直下付近にあり
古墓地側の境界線は 法尻よりもやや手前にあると推察される

③



④



写真

5

物件脇の町道

目的外建物１
（居宅）



6

目的外建物１
（居宅）

物件１・２（宅地）
※ 塀より奥の敷地



山林側からの遠景

写真

7



建物脇の敷地内の状況

8

公図上の道水路があるとされる場所
（現認できず）



建物玄関前の敷地内の状況

物件２
（宅地）

事件番号　令和　8 年（ ヌ ）第　 6号
（物件1,2）

意見書（電話聴取）

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき，前回の売却基準価額から30％の割合による減価をすることは相当である。

令和8年9月29日

評価人　　小野淳一

（ 同日確認済み　甲府地方裁判所民事部執行係　裁判所書記官　松沼颯太 ）

令和８年（ヌ）第　　６号
令和８年 4月14日　現地調査
令和８年 4月23日　評　　価

甲府地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
小野　淳一

第１　評価額

一　括　価　格	
金１，０９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金７００，０００円
物件２（土地）	金３９０，０００円

１　一括価格は、物件１及び物件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及び２の内訳価格は目的外建物１のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
1	所在 地番 地目 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載の通り	左記の通り

特記事項

【土地について】

○　本件土地と隣接地の境界等は不明確である。

【目的外建物について】

本件土地上には、以下の目的外建物１が存在する。

（目的外建物１）
家屋番号：22281番
種　　類：居　宅
構　　造：木造スレート葺２階建
床面積：１階79.62㎡
２階42.07㎡
所有者：●B●

【その他】

本件土地上には、以下の現存しない建物が登記されている。

（主である建物）
家屋番号：22281番の2
種　　類：居　宅
構　　造：木造杉皮葺２階建
床面積：１階42.97㎡
２階33.05㎡
所有者：●C●

特　記　事　項
（附属建物） 符　　号：1 種　　類：便　所 構　　造：木造杉皮葺平家建 床 面 積：3.30㎡

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　南巨摩郡南部町福士字竹之沢

　　地　　番　２２２８１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３１５．８１平方メートル

２　所　　在　南巨摩郡南部町福士字竹之沢

　　地　　番　２２２８０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７６．１４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及び２一体土地】

位　置　・　交　通	ＪＲ身延線「井出」駅南西方経路約5.1kmに位置する。	
付　近　の　状　況	福士川右岸、県道高瀬福士線沿いを中心とする農家住宅地域である。	
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	都市計画区域外 － － － なし 土砂災害防止法警戒区域（イエローゾーン）
画　地　条　件	地　積　：491.95㎡ 間　口　：約27m 奥　行　：約19m 形　状　：略台形 地　勢　：西向き緩傾斜地 高低差　：接面道路と等高 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	北側幅員約2.4m舗装町道	
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　：なし	
特　記　事　項	○　南部町教育委員会における聴取では、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ○　本件土地西側に公図上存在する道については、道路形態が認められないため、接面道路とはしなかった。	

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１及び物件２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１及び物件２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
1	5,290	0.86	315.81	1.00	1,440,000
2	5,290	0.86	176.14	1.00	800,000

ア　標準画地価格（基準地価格等からの規準）

地価調査　南部（県）－4

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
10,200円/㎡	×	98.5/100	×	100/100	×	100/190	≒	5,290円/㎡

◇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：必要ない。
◇地域格差　：環境条件　周辺土地利用　1.90（＋90%）

イ　個別格差　：街路条件　幅員・系統　0.95（－5%）
画地条件　境界不明確　0.95（－5%）
行政的条件　土砂災害防止法　0.95（－5%）
相乗積　0.86（－14%）

ウ　地　積　：登記数量による。
エ　建付減価　：必要ない。

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、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１及び２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
1	1,440,000	0.10	使用借権	140,000
2	800,000	0.10	使用借権	80,000

イ　土地利用権等割合

物件１及び２土地に対する目的外建物1の土地利用権等を使用借権と判定し、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
1	1,440,000	−140,000		0.90	0.60	700,000
2	800,000	−80,000		0.90	0.60	390,000
					合　計	1,090,000

ウ　占有減価修正　：必要ない。

エ　市場性修正　：本件土地については、目的外建物1が存在し、不完全な所有権の売却となるため、上記の通り査定した。

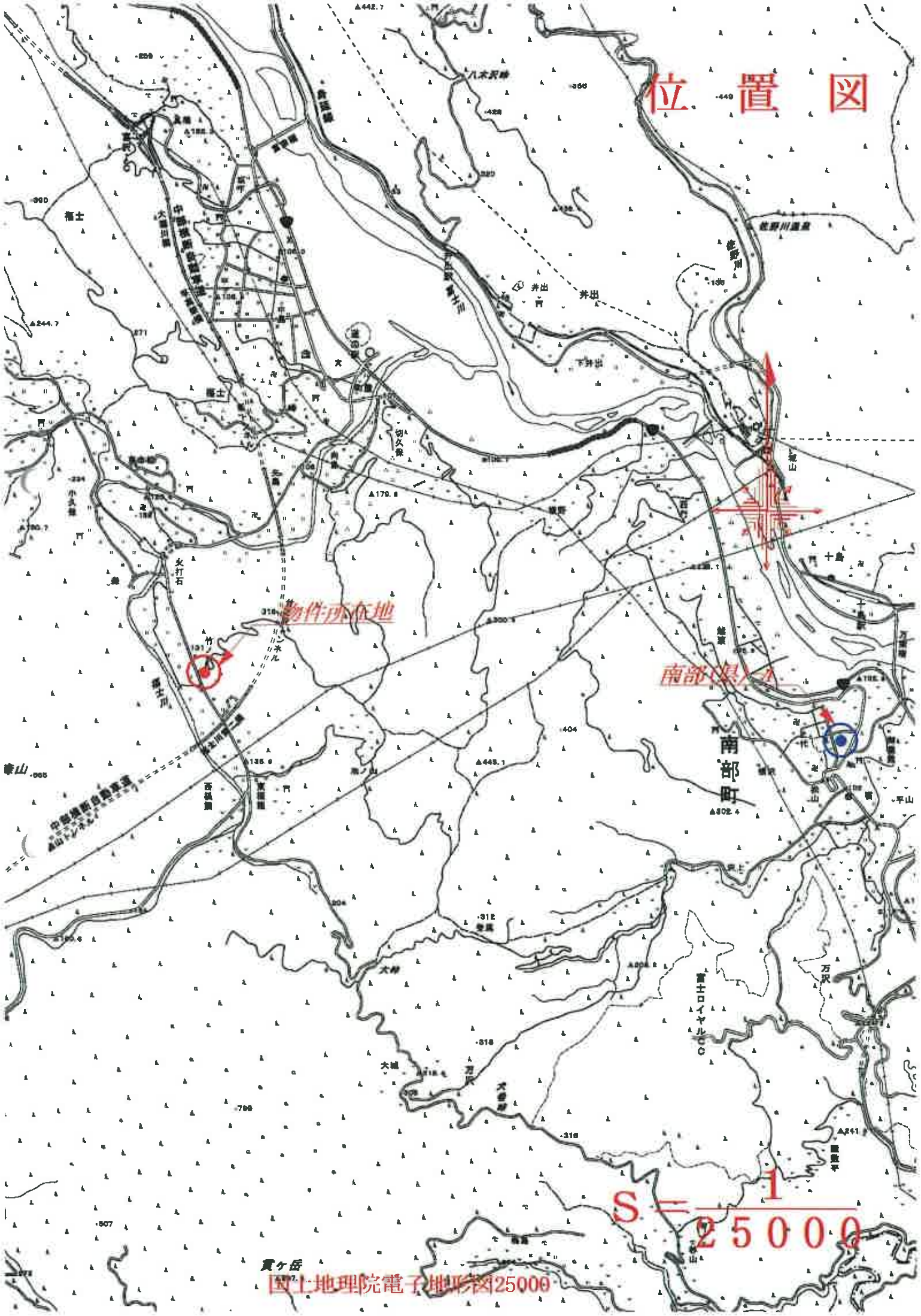
オ　競売市場修正　：不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

第６　参考価格資料

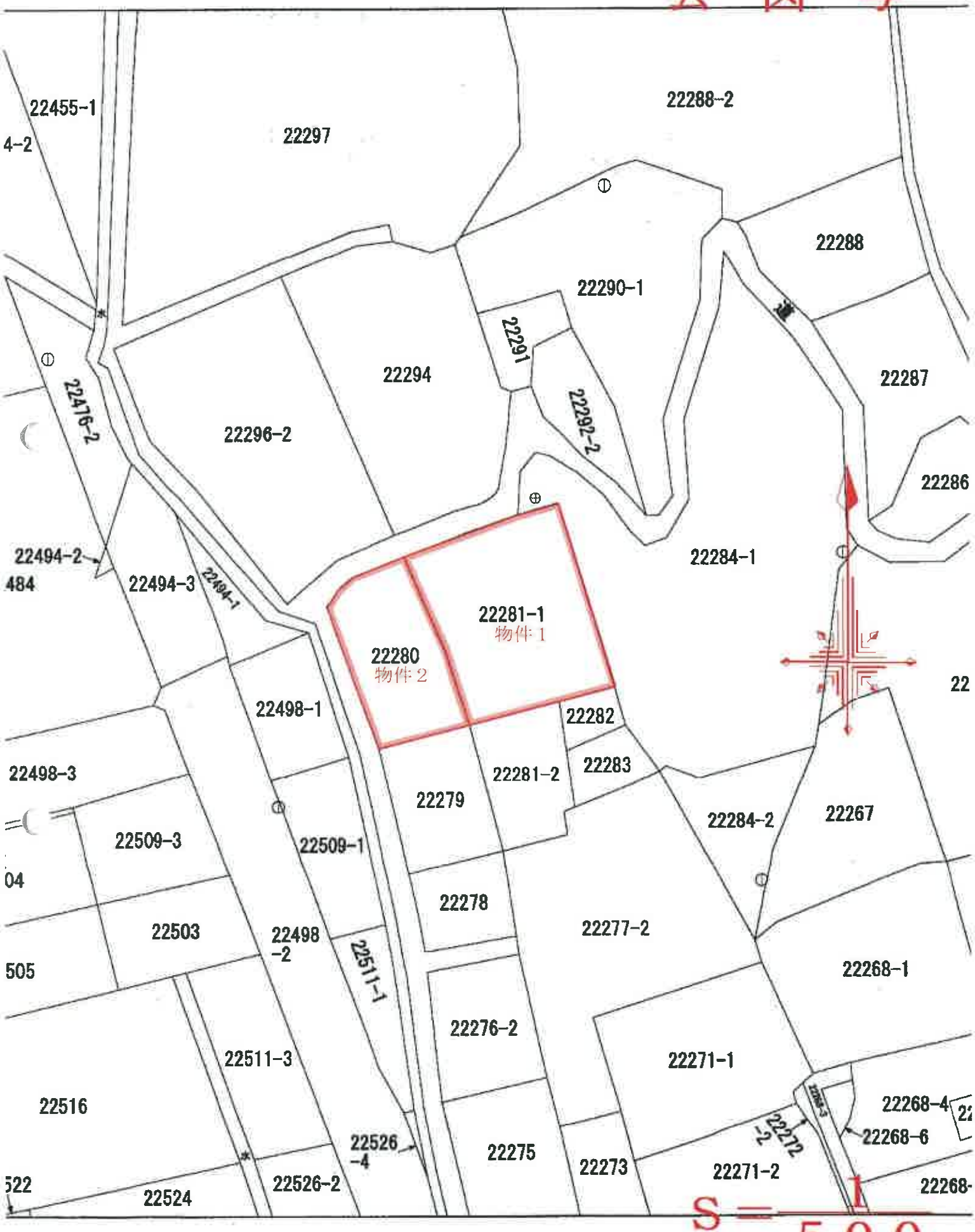
地価調査価格　南部(県)－4

所在	：南巨摩郡南部町万沢字御屋敷4104番4
地目	：宅地
価格	：10,200円/㎡
位置	：JR身延線「十島」駅1.4㎞
価格時点	：令和7年7月1日
地積	：346㎡
供給処理施設	：水道
接面道路	：北側幅員4.2m町道、東側道
用途指定等	：都市計画区域外
地域の概要	：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

以　上


位置図
物件所在地
南部町
S＝1/25000
国土地理院電子地形図25000

公　図　写


22455-1
4-2
22297
22288-2
22288
22290-1
22291
22292-2
22294
22287
22476-2
22296-2
22286
22494-2
484
22494-3
22494-1
22284-1
22281-1
物件１
22280
物件２
22498-1
22282
22498-3
22281-2
22283
22279
22284-2
22267
22509-3
22509-1
04
22278
22503
22277-2
22498
-2
22511-1
505
22268-1
22276-2
22511-3
22271-1
22516
22268-4
22526
-4
22275
22273
22271-2
522
22524
22526-2
S＝1/500