令和　８年（ケ）第　　４２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	6,540,000 5,232,000	一括	1,308,000	31,476	6,040
1	430,000				
2	110,000				
3	450,000				
4	1,290,000				
5	980,000				
6	2,780,000				
7	500,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

１　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４０番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６３．９６平方メートル

２　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４０番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６．７３平方メートル

３　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４１番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６７．８２平方メートル

４　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４２番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９２．６７平方メートル

５　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４３番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４６．６６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

６　所　　在　甲州市塩山下於曽　４０番地２、４１番地２、４２番地２、４３番地

家屋　番号　４０番２

種　　類　共同住宅

構　　造　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　４９．５８平方メートル

(現況)

床　面　積　約５２．５８平方メートル

(附属建物)

符　　号　１

種　　類　共同住宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　４７．９３平方メートル

(現況)

床　面　積　約４８．９３平方メートル

符　　号　２

種　　類　共同住宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　４５．４５平方メートル

７　所　　在　甲州市塩山下於曽　４２番地２、４０番地２、４３番地

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

家屋　番号　　４２番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９０．７２平方メートル

(現況)

不存在

(附属建物)

符　　号　　１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　２５．１１平方メートル

(現況)

床　面　積　　約２７．１１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月３０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１～７】

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６】

賃借権１

範　囲　　主たる建物のうちの東部屋
賃借人　　亡Ｂ（承継人Ｃ）
期　限　　定めなし
賃　料　　月額１万３０００円
賃料前払　不明
敷　金　　不明
保証金　　不明

上記賃借権１は最先の賃借権である。

賃借権２

範　囲　　附属建物１のうちの西部屋
賃借人　　Ｄ
期　限　　定めなし
賃　料　　月額２万円
賃料前払　不明
敷　金　　なし
保証金　　なし

上記賃借権２は最先の賃借権である。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１～５，７】

本件所有者が占有している。

【物件番号６】

本件所有者が主たる建物のうちの東部屋を除く部分、附属建物１のうちの西部屋を除く部分及び附属建物２を占有している。

５　その他買受けの参考となる事項

【物件番号６】

占有者Ｄが部屋の改装費用やライフライン設備の更新費用などを支出した旨主張している。

《　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（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

１　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４０番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６３．９６平方メートル

２　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４０番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６．７３平方メートル

３　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４１番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６７．８２平方メートル

４　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４２番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９２．６７平方メートル

５　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４３番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４６．６６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

６　所　　在　　甲州市塩山下於曽　４０番地２、４１番地２、４２番地２、４３番地

家屋　番号　　４０番２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　　４９．５８平方メートル

(現況)

床　面　積　　約５２．５８平方メートル

(附属建物)

符　　号　　１

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４７．９３平方メートル

(現況)

床　面　積　　約４８．９３平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４５．４５平方メートル

７　所　　在　　甲州市塩山下於曽　４２番地２、４０番地２、４３番地

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

家屋　番号　　４２番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９０．７２平方メートル

(現況)

不存在

(附属建物)

符　　号　　１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　２５．１１平方メートル

(現況)

床　面　積　　約２７．１１平方メートル

令和８年（ケ）第４２号

令和　８年　７月　１日受理
令和　８年　７月３０日提出

現況調査報告書

（物件１～７）

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　２８　枚

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

１　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４０番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６３．９６平方メートル

２　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４０番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６．７３平方メートル

３　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４１番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６７．８２平方メートル

４　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４２番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９２．６７平方メートル

５　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木

　　地　　番　４３番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４６．６６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

６　所　　在　　甲州市塩山下於曽　４０番地２、４１番地２、４２番地２、４３番地

家屋　番号　　４０番２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　　４９．５８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４７．９３平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４５．４５平方メートル

７　所　　在　　甲州市塩山下於曽　４２番地２、４０番地２、４３番地

家屋　番号　　４２番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９０．７２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　42号

物　件　目　録

(附属建物)

符　　号　1

種　　類　居宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　２５．１１平方メートル

不動産の表示	下記建物の所在につき，「４０番地２、４１番地２、４２番地２、４３番地」とあるのを，「４０番地２、４０番地５、４１番地２、４２番地２、４３番地」とする（分筆後の国土調査の成果による。）。その余は本報告書のとおり。
住居表示	甲州市塩山下於曽４０番地２（なお，一部世帯では４０番地１も併用している。）
土地	物件 １～５
現況地目	■宅地（物件 １～５ ） □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●●） □その他の者 上記の者が本土地に 下記の主従３棟の共同住宅 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	ＪＲ中央本線・塩山駅から徒歩圏内にあって，駅前の県道から分岐した狭道を南に６０～７０ｍほど下ったところに存する。 店舗・居宅等が立ち並ぶ駅前地域にはあるが，当物件より南側の区域は，果樹畑が広範な範囲を占める環境下にもある。
建物	物件 ６
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（□主たる建物 ■附属建物２）。 ■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：約５２．５８㎡ （□主たる建物 ■附属建物１） □種類： □構造： ■床面積：約４８．９３㎡
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（●B●●・●C●●） 上記の者らが主従３棟の建物を 共同住宅 として占有している。 ■６・７枚目の「占有者及び占有権原」欄のとおり
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	1　昭和４０年８月（登記上の表示）頃建築の，老朽化した長屋建の共同住宅であり，主従３棟に各々２世帯分，合計で６世帯分の部屋が設えられている。 現状，２世帯分は他者が占有しており，残余の４世帯分については空部屋のままで，建物所有者（●A●●）が占有している。 なお，空部屋の４世帯分については，床や壁の損壊・雨漏り跡・建付の劣化等の損耗箇所が散見されるなど，現状有姿のままでは，あらためて賃貸借に供することは容易ではないと観察した。 2　１４枚目の間取図のとおり，若干の未登記箇所が認められるため，現況床面積は上記のとおりである。
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

不動産の表示	下記建物の所在につき，「４２番地２、４０番地２、４３番地」とあるのを，「４２番地２、４３番地」とする（後述する，主たる建物の取り壊しによる。）。その余は本報告書のとおり。
住居表示	甲州市塩山下於曽４０番地２
土地	物件 ４・５
現況地目	■宅地（物件 ４・５ ） □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●●）　　□その他の者 上記の者が本土地に 下記居宅 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	
建物	物件 ７
種類，構造及び床面積の概略	公簿上の記載と次の点が異なる。 （■主たる建物　□附属建物） 関係者からの聴取によると，約１０年前に取り壊されており，その敷地だった部分は，現状は家庭菜園（写真４など）になっている。

	（□主たる建物　■附属建物１） □種類：　　□構造：　　■床面積：約２７．１１㎡
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	■土地所有者（●A●●）　　□その他の者 上記の者が，従たる建物を 居宅 として占有している。 ■７枚目の「占有者及び占有権原」欄のとおり
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	１　残存する従たる建物は，昭和４２年（登記上の表示）頃に建築された老朽化した平家建の居宅である。 なお，床の沈み込み・雨漏り跡・建付の劣化等の経年に伴う損耗箇所が散見された。 ２　１５枚目の間取図のとおり，若干の未登記箇所が認められるため，現況床面積は上記のとおりである。
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

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
6	主たる建物のうちの東部屋 亡●B●●（承継人●C●）	■居 □事 □店 □倉 □他	約40年前 現契約期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 13,000 円 □敷 □保 （不明）	・（●A●●・●B●●共に聴取ができないため）契約書等の存否は不明 ・8枚目の「関係人の陳述等」欄を参照
6	附属建物１のうちの西部屋 ●D●●	■居 □事 □店 □倉 □他	約15年前 契約期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 20,000 円 □敷 □保 （なし）	・8枚目の「関係人の陳述等」欄を参照

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 / 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等					
			占有開始 / 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 / 敷金等	特約等 / その他の陳述等　等 / 執行官の意見
6・7	その余の部屋 ●A●●（所有者）	■居 □事 □店 □倉 □他		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 ，　円 □敷 □保 ，　円	・空部屋（家）として●A●●が占有している

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：原賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

その他の事項

1　物件６・７の主従の建物は，物件１～５の５筆の宅地内に跨がって建築されていること，また，敷地内の動線やライフライン配管等の共用などの不動産相互の利用関係や，さらに，将来的な建物取壊後の土地活用等を鑑みると，物件１～７の全土地建物を，一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当である。

2　１１・１２枚目の建物図面（昭和４１・４２年に登記（登録））中の物件１～５の宅地の形状は国土調査の成果による１０枚目の公図（地積図／平成２年に備付）中の各宅地の形状とは，やや相違するなどしており，物件６・７の主従の建物の現状の位置関係も，建物図面中のそれとは，やや相違していると観察した。また，隣接水路についても，本件宅地と同様に形状相違が観察され，位置特定が困難であるところ，現地での簡易計測の結果や，最近の住宅地図等の内容を斟酌すると，現状の本件売却対象物件に係る位置関係は，概ね，１３枚目の土地建物位置概略図のとおりと推察される。

なお，物件１・２の宅地と，物件３・４の宅地との間に介在するとされる，公図上の道については，外観上は，これら宅地と一体となって，物件６・７の主従の建物の敷地や家庭菜園に供されており，その位置・境界関係も不分明である。

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
●C● （●B●●の長男）	物件６・主たる建物のうちの東部屋を借りていた父（●B●●）は，昨年１２月に亡くなりましたが，本物件が競売の対象になったと執行官から聞きましたので，来月（令和８年８月）中には，退去する予定です。 なお，私は他所で暮らしており，本物件の現状は，亡父の家財道具等を残置したままの物置部屋です。
●D●●	1　約１５年前の話になりますが，●A●●さんの亡父（本件建物の前所有者・被相続人）との口約束で，老朽化していた附属建物１のうちの西部屋を居抜物件として，期限を定めることなく借りることにしました。 当時，敷金等の負担がないことと引き換えに，部屋の改装費用やライフライン設備の更新費用など（約７５万円を支弁）については，私が負担することとして，この部屋に入居しました。 2　●A●●さん本人とは連絡がとれないようですが，月々の賃料については，偶に訪れる娘さんに対して支払うようにしています。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年7月9日（木） 8：50－9：00	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年7月14日（火） 9：30－9：35	（物件所在地の近傍の） 所有者の自宅	全戸不在（郵便箱内が滞留するなどしており，長期にわたって不在の模様である。）
8年7月14日（火） 10：00－12：00	物件所在地等 （１回目）	現地確認，室外写真撮影 （この部屋で新盆を催すため，偶々在室中の）●C● ・（近隣店舗で勤務中の）●D●●と各面談
8年7月14日（火） ：－：	当庁執行官室	●A●●宛て現況調査期日等通知（郵送） ※ 郵送後も●A●●等からの連絡なし
8年7月24日（金） 10：30－12：30	物件所在地 （２回目）	現況調査（一部不在・建物内立入），写真撮影 ＜評価人同行＞

（特記事項）

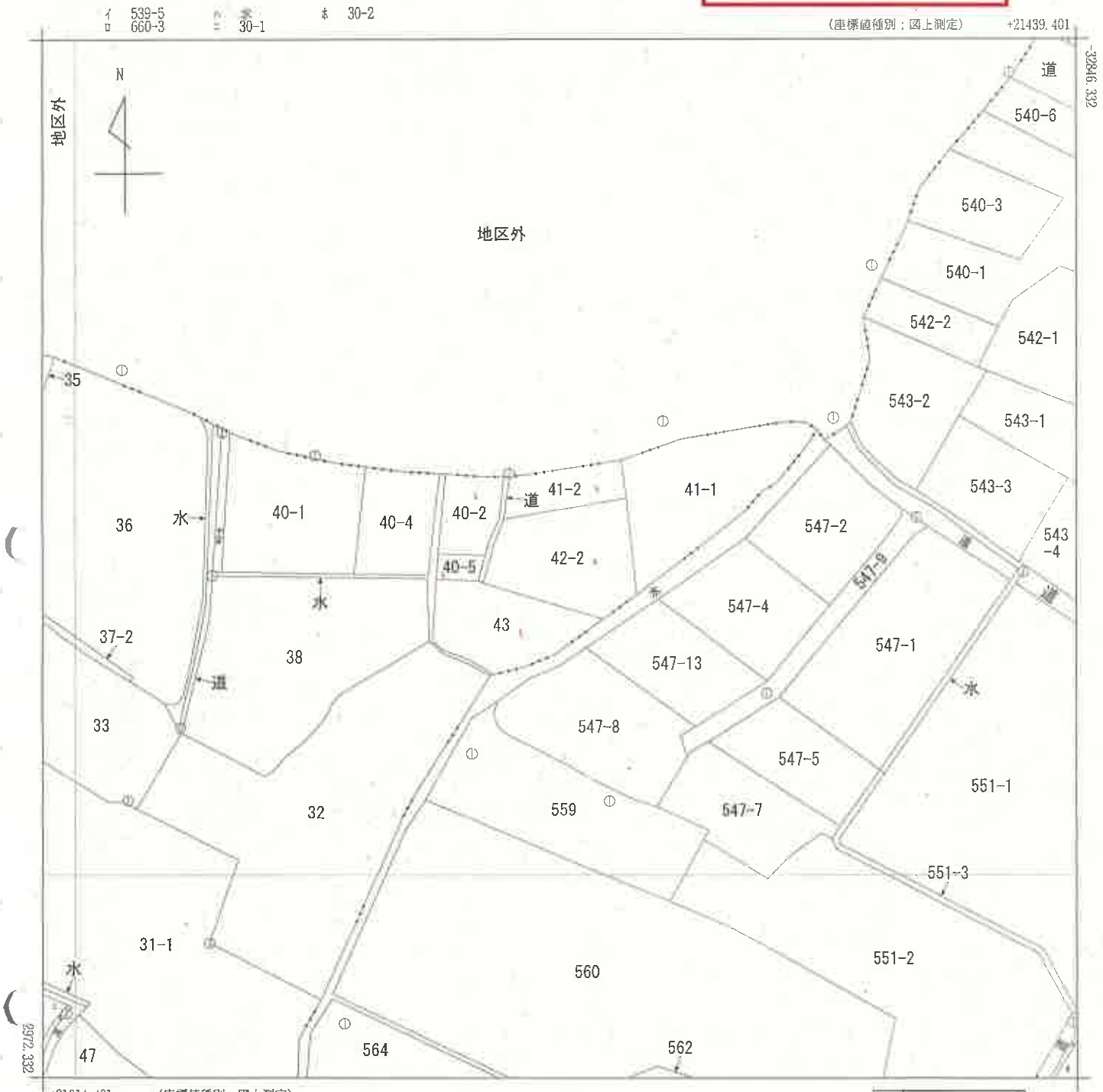
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　8年　7月２４日
　目的物件の一部は不在で施錠されており，立会人 ●E●● を立ち会わせ，（施錠されている部屋については）技術者に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。

□

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。



請求部分	所在	甲州市塩山下於曽字神ノ木				地番	42番2		
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1年2月			備付年月日(原図)	平成2年6月1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。

令和8年5月20日
甲府地方法務局
地図整理番号：M27584　　登記官

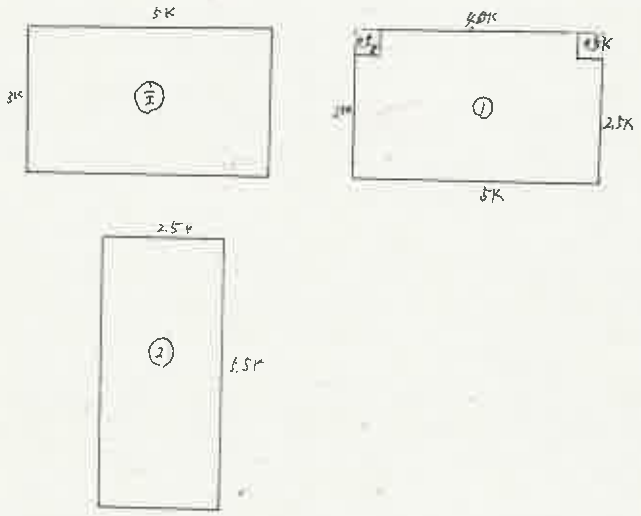
(1/1)

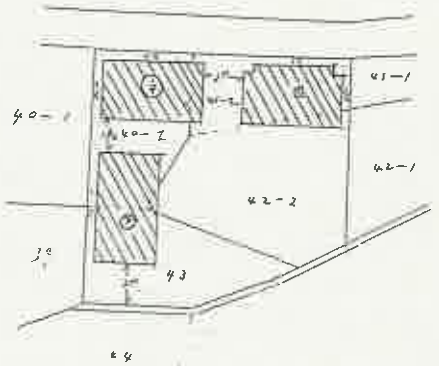
登記年月日：昭和41年2月25日

S 41. 2. 25　0232117

建物図面
各階平面図

家屋番号	40－2
建物の所在	甲州市塩山 塩山下於曽字神ノ木 40-2 41-2 42-2 43





昭和四参年弐月弐五日

作製年月日　昭和四参年弐月弐五日

作製者

縮尺	1/200	1/500

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

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5月20日　甲府地方法務局
登記官

（1枚目）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M27585

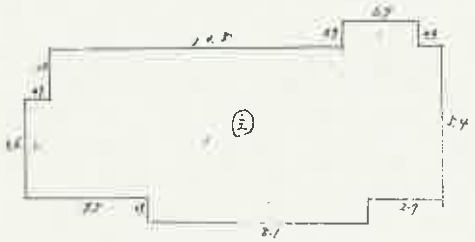
登記年月日：昭和42年4月5日

0232120

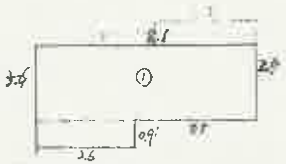
昭和42年 4月 5日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	42-2
建物の所在	塩山市下於台 42-2 40-2 43



㊦ (1.5×5.5)+(2.9×0.7)+(8.1×4.9)+(3.6×0.9) = 90.72㎡



① (8.1×2.7)+(3.6×0.9) = 25.11㎡



昭和42年3月30日	作製年月日
作製者	
申請人	

縮尺 1/300 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

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5月20日 甲府地方法務局
登記官

（12枚目）

地図整理番号 M27586

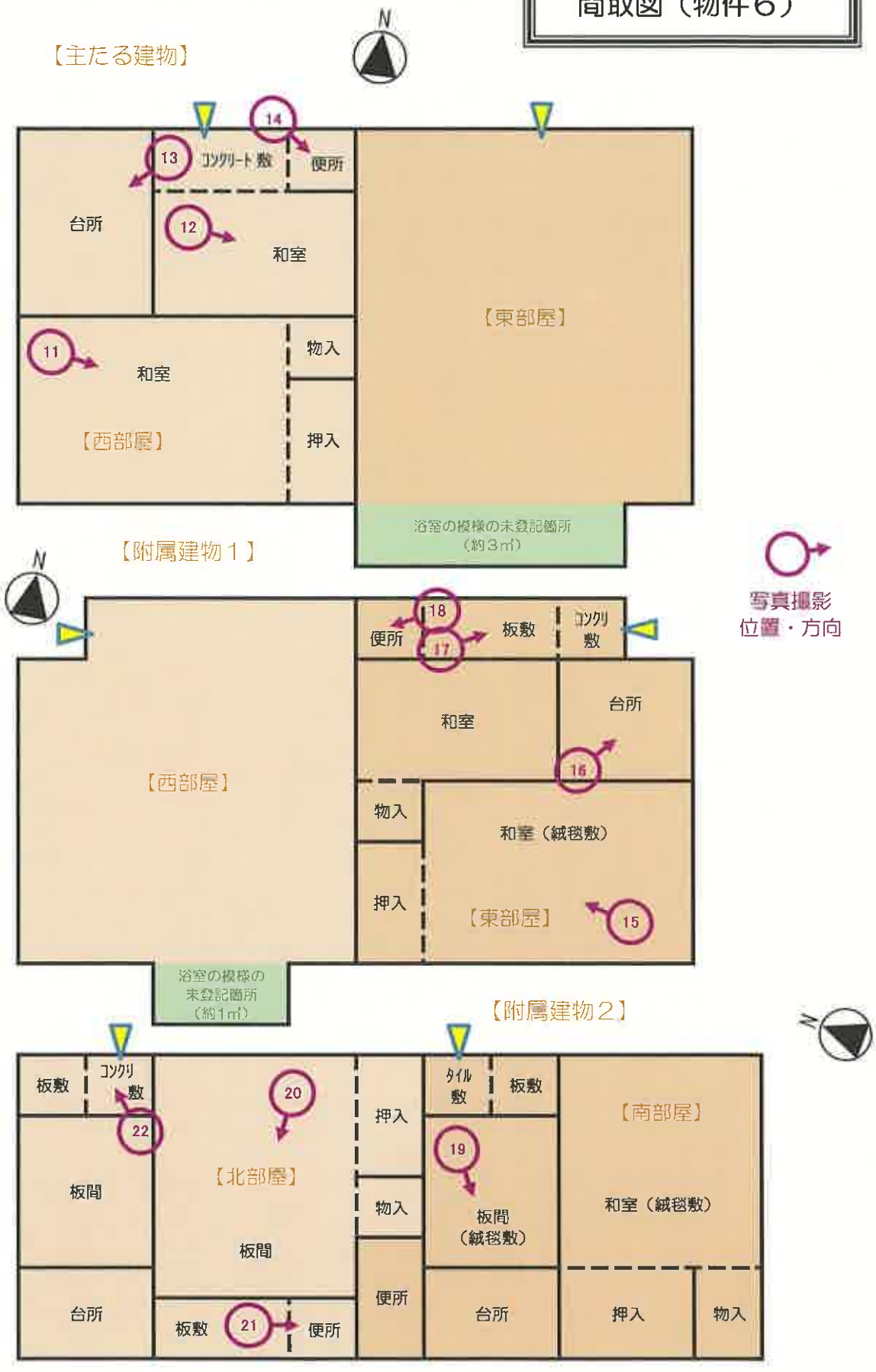
A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図



【 申立外の近隣地（７筆）を表示 】

間取図（物件６）

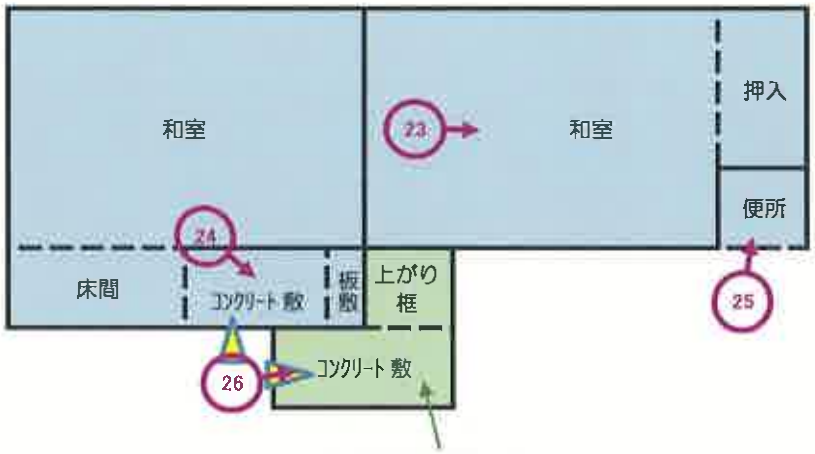

【主たる建物】
N
14
13
コンクリート敷
便所
台所
12
和室
【東部屋】
11
和室
物入
【西部屋】
押入
浴室の模様の未登記箇所
（約３㎡）
【附属建物１】
N
写真撮影
位置・方向
18
便所
板敷
17
コンクリ敷
和室
台所
【西部屋】
16
物入
和室（絨毯敷）
押入
【東部屋】
15
浴室の模様の
未登記箇所
（約１㎡）
【附属建物２】
板敷
コンクリ敷
22
20
押入
タイル敷
板敷
【南部屋】
19
板間
【北部屋】
物入
板間
（絨毯敷）
和室（絨毯敷）
板間
便所
台所
板敷
21
便所
台所
押入
物入

間取図（物件７）

※ 物件７・主たる建物（居宅）は 現存しない



【附属建物１】



写真撮影
位置・方向

写真

1



物件６・主たる建物（共同住宅）の 道路側近景
※ 奥の共同住宅は 物件６・附属建物１

2



物件６・附属建物１（共同住宅）の 道路側近景
※ 奥の共同住宅は 物件６・主たる建物

写真

物件６・附属建物１（共同住宅）の 菜園側近景
※ 左の共同住宅は 物件６・主たる建物

3



4

4



5

物件６・附属建物２（共同住宅）の 菜園側遠景
※ 手前の菜園上に在ったとされる 物件７・主たる建物（居宅）は 現存しない

写真

5



物件７・附属建物１（居宅）の菜園側近景

6



写真５の遠景

写真

7



物件６・附属建物２（共同住宅）の裏側近景
※ 手前のコンクリート基礎直下に 水路あり

8



物件７・附[redacted]建物１（居宅）の裏側近景
※ 手前は 隣接する水路敷

写真

9

隣接水路の状況
※ 奥は 物件７・附属建物１（居宅）



10



隣接水路の状況
※ 左は 物件６・主たる建物（共同住宅）

写真

和室（物件６・主たる建物（共同住宅））

11



12



和室（物件６・主たる建物（共同住宅））

写真

台所（物件６・主たる建物（共同住宅））

13



14



便所（物件６・主たる建物（共同住宅））

写真

和室（物件６・附属建物１（共同住宅））

15



16



台所（物件６・附属建物１（共同住宅））

写真

玄関（物件６・附属建物１（共同住宅））

17



18



便所（物件６・附属建物１（共同住宅））

写真

（絨毯敷の）板間（物件６・附属建物２（共同住宅））
※ 奥は 台所

19



20



板間（物件６・附属建物２（共同住宅））

写真

便所（物件６・附属建物２（共同住宅））

21



22



玄関（物件６・附属建物２（共同住宅））

写真

和室（物件７・附属建物１（居宅））

23



24



玄関（物件７・附属建物１（居宅））

写真

便所（物件７・附属建物１（居宅））

25



26



通路（物件７・附属建物１（居宅））

競第　00597号
令和 8年（ケ）第　42号
令和 8年 7月24日　現地調査
令和 8年 8月14日　評　価

甲府地方裁判所　民事部御中

評　価　書

＜物件1～7＞

評価人　不動産鑑定士
鶴田　郁哉

第１　評価額

一　括　価　格	
金６，５４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1	金　４３０，０００円
物件2	金　１１０，０００円
物件3	金　４５０，０００円
物件4	金　１，２９０，０００円
物件5	金　９８０，０００円
物件6	金　２，７８０，０００円
物件7	金　５００，０００円

１　一括価格は、物件1～7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合計価格である。

２　内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件1～5の土地価格は物件6～7の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件6、7の価格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　在 地　番 地　目 地　積	4頁物件目録記載のとおり	
2	所　在 地　番 地　目 地　積	4頁物件目録記載のとおり	
3	所　在 地　番 地　目 地　積	4頁物件目録記載のとおり	
4	所　在 地　番 地　目 地　積	4頁物件目録記載のとおり	
5	所　在 地　番 地　目 地　積	4頁物件目録記載のとおり	
6	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床　面　積	5頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符　号 種　類 構　造 床　面　積	（附属建物） 1 5頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符　号 種　類 構　造 床　面　積	（附属建物） 2 5頁物件目録記載のとおり	

番号	所在等	登　記	現　況
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	5頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
		（附属建物）	
	符号	1	
	種類	6頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	構造		
	床面積		

特記事項

・物件6の3棟は各々2世帯分の賃貸用居宅（計6世帯分）となっており、現況一部賃貸借に供されている（賃料等は現居調査報告書6枚目、8枚目を参照）。

・物件7の主である建物は、約10年前に取り壊されている。

・地図（法第14条第1項）上、物件1、2の東側にある「道」（市の管理する法定外道路）は存在しない。一部は物件6の敷地となっているが占有の許可は出ていない。

・物件6の主である建物の現況は以下のとおり。
　種　類　共同住宅
　構　造　木造セメント瓦平家建
　床面積　約52.58㎡

・物件6の附属建物符号1の現況は以下のとおり。
　種　類　共同住宅
　構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　床面積　約48.93㎡

・物件7の附属建物符号1の現況は以下のとおり。
　種　類　居宅
　構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　床面積　約27.11㎡

・本件物件内に電柱が存する。

・すべての建物につき、建築確認申請をした形跡はなかった（峡東建設事務所より聴取）。

・物件6の一部を占有している2名に対して、買受人は対抗できない（ただし、1名は亡くなっており、亡くなった占有者の長男は8月中に退去する意向を示している。

令和　8年（ケ）第　　42号

物　件　目　録

1　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木
　　地　　番　40番2
　　地　　目　宅地
　　地　　積　63．96平方メートル

2　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木
　　地　　番　40番5
　　地　　目　宅地
　　地　　積　16．73平方メートル

3　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木
　　地　　番　41番2
　　地　　目　宅地
　　地　　積　67．82平方メートル

4　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木
　　地　　番　42番2
　　地　　目　宅地
　　地　　積　192．67平方メートル

5　所　　在　甲州市塩山下於曽字神ノ木
　　地　　番　43番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　146．66平方メートル

令和　8年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

6　所　　在　甲州市塩山下於曽　４０番地２、４１番地２、４２番地２、４３番地

家屋　番号　４０番２

種　　類　共同住宅

構　　造　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　４９．５８平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　共同住宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　４７．９３平方メートル

符　　号　２

種　　類　共同住宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　４５．４５平方メートル

7　所　　在　甲州市塩山下於曽　４２番地２、４０番地２、４３番地

家屋　番号　４２番２

種　　類　居宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　９０．７２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　42号

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　1

種　　類　居宅

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　25．11平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 4, 5）

位置・交通	JR中央本線「塩山」駅の南東方道路距離約400mに位置する。	
付近の状況	駅に近い、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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第１種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件（規模，形状等）	規模　：487.84㎡ 間口　：約22m（介在する現存しない「道」を含む） 奥行　：約22m（地積を間口で除した） 形状　：ほぼ台形 地勢　：物件6の主である建物と附属建物符号1が建っている部分および物件7の附属建物符号1が建っている部分はほぼ平坦。その他は緩やかな南傾斜。ほぼ平坦な部分と南傾斜部分との間には段差がある。	
接面道路	北約3.2m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当)。 高低差：接面道路より約0～2m低い 接面道路との関係：中間画地	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件6、7の敷地等として利用。 ※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（※1） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（※2） ※1　市の図面上、メーターが9つある。本管からは3本分水されており、そのうちの1本がさらに分かれている。 ※2　市の図面上、物件3に公設桝あるも宅地内未接続。物件1～4については受益者負担金が支払われれているが、物件5は未納となっている。物件1～5を一体利用等する場合、物件5の受益者負担金を支払う必要がある。	

特　記　事　項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・甲州市景観計画が定められている。一定規模以上の建築物の新築、増築、改築または移転等を行う場合、行為の種類等を市に届け出なければならない。 ・建築基準法第22条（建築物の屋根の構造に関する技術的基準）の適用あり。 ・「宅地造成及び特定盛土等規制法」の「宅地造成等工事規制区域」に指定されている。 ・立地適正化計画の居住誘導区域に該当する。

2　建物の概要及び利用状況（物件6）

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）　昭和40年 8月10日新築 経過年数　61.0年 経済的残存耐用年数　なし（経済的耐用年数は満了）
仕　　様	構　造　木造 屋　根　セメント瓦 外　壁　漆喰等 内　壁　繊維壁等 天　井　板貼 床　畳等 設　備　電気、給排水設備等
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1階建て 現況用途　共同住宅 間取り　現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品　　等	劣る。
保守管理の状態	劣る（西側の部屋は長期にわたり使用されていないと推察される。外壁のひび割れ、内壁クロスの破損等が見受けられる。）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

3　建物の概要及び利用状況（物件6の附属建物1）

区　　分	附属建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（※）　昭和40年月日不詳新築 経過年数　約61年 経済的残存耐用年数　なし（経済的耐用年数は満了） ※　令和8年度固定資産（土地・家屋）公課証明書
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　漆喰等 内　壁　繊維壁等 天　井　板貼 床　畳等 設　備　電気、給排水設備等
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1階建て 現況用途　共同住宅 間取り　現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品　　等	劣る。
保守管理の状態	劣る（東側の部屋は長期にわたり使用されていないと推察される。外壁のひび割れ、雨漏りによる天井の損傷等が見受けられる。）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

4　建物の概要及び利用状況（物件6の附属建物2）

区　　分	附属建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（※）　昭和40年月日不詳新築 経過年数　約61年 経済的残存耐用年数　なし（経済的耐用年数は満了） ※　令和8年度固定資産（土地・家屋）公課証明書
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　漆喰等 内　壁　繊維壁等 天　井　板貼 床　　板貼等 設　備　電気、給排水設備等
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　共同住宅 間取り　現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
品　　等	劣る。
保守管理の状態	劣る（長期にわたり使用されていないと推察される。外壁が破損し、下地の土壁や竹小舞が露出している。床のたわみ等が見受けられる。）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

5　建物の概要及び利用状況（物件7）

区　　分	主である建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	取り壊され現存しない。
仕　　様	
床面積（現況）	
現況用途等	
品　　等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	
特記事項	

6　建物の概要及び利用状況（物件7の附属建物1）

区　　分	附属建物。
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（※）　昭和42年頃新築 経過年数　約59年 経済的残存耐用年数　なし（経済的耐用年数は満了） ※　登記に新築年月日の記載はない。また、当該附属建物は固定資産課税台帳に搭載されていない。現地実査より、取り壊された主である建物と同時期の新築と判断した。
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　モルタル等 内　壁　クロス貼等 天　井　板貼 床　畳等 設　備　電気等
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1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	劣る。
保守管理の状態	劣る（長期にわたり使用されていないと推察される。外壁のひび割れ、床のたわみ、内壁クロスの剥離等が見受けられる。）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・「第3　目的物件　特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　　物件1, 2, 3, 4, 5　（土地）

物件1～5の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	建付減価補正率エ	市場性修正率オ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	33,800	0.86	63.96	0.85	1.00	1,580,000
2	33,800	0.86	16.73	0.85	1.00	410,000
3	33,800	0.86	67.82	0.85	1.00	1,680,000
4	33,800	0.86	192.67	0.85	1.00	4,760,000
5	33,800	0.86	146.66	0.85	1.00	3,620,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　甲州-1

公示価格　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

29,000円／㎡ × 99.8／100 × 100／102 × 100／84 ≒ 33,800円／㎡

◇時点修正：年率-0.30%を補正｛100%＋（-0.30%÷12ヶ月×7ヶ月）≒99.8%｝

◇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＋5 ）

環境条件（居住環境▲20 ）

合計｛（1.00＋0.05）×（1.00-0.2）｝×100＝84

イ　個別格差：環境条件（地質・地盤・地勢等▲5 ）

画地条件（規模▲5 形状▲5

合計｛（1.00-0.05）×（1.00-0.05）｝-1≒-0.1 ）

合計｛（1.00-0.05）×（1.00-0.1）｝≒0.86

なお、セットバックについては地域格差に織り込んだ。道が介在することについては形状で考慮した。

ウ　地積：登記記載の地積

エ　建付減価補正率：0.85（建物の存続期間、更地化の難易の程度等を考慮した）

オ　市場性修正率：必要なし

②　　物件6, 7　（建物）

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。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率ウ	市場性修正率エ	主たる建物の価格（円）ア×イ×ウ×エ≒オ
6	150,000	約52.58	0.001	1.00	10,000

築後60年以上経過しており、保守管理の状態等も勘案のうえ、建物の価格を10,000円とした。

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価 率 ク	市場性 修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ≒コ
1	150,000	約48.93	0.001	1.00	10,000

築後60年以上経過しており、保守管理の状態等も勘案のうえ、建物の価格を10,000円とした。

符号	再調達原価 (円／㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	現価 率 ス	市場性 修正率 セ	附属建物の価格 (円) サ×シ×ス×セ≒ソ
2	150,000	45.45	0.001	1.00	10,000

築後60年以上経過しており、保守管理の状態等も勘案のうえ、建物の価格を10,000円とした。

建物の合計（物件6）

物件 番号	主たる建物の価格 (円) タ	附属建物の価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ=ツ
6	10,000	20,000	30,000

物件 番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
7					

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価 率 ク	市場性 修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ≒コ
1	150,000	約27.11	0.002	1.00	10,000

築後60年以上経過しており、保守管理の状態等も勘案のうえ、建物の価格を10,000円とした。

建物の合計（物件7）

物件 番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
7		10,000	10,000

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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、物件6は賃貸用共同住宅で一部賃貸借に供されているが、老朽化が進み、空室部分を新規に賃貸借に供することは現実的でないと判断したため収益還元法は適用しなかった。

①　土地利用権等価格

物件番号	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≒ウ
1	1,580,000	0.50	法定地上権	790,000
2	410,000	0.50	法定地上権	210,000
3	1,680,000	0.50	法定地上権	840,000
4	4,760,000	0.50	法定地上権	2,380,000
5	3,620,000	0.50	法定地上権	1,810,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1①カ,1②ツス）ア	土地利用権価格の控除及び加算（円）（2①ウ）イ	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ	占有減価率 オ	その他の控除減価率 カ	評価額（円）（ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
1	1,580,000	−790,000	1.00	0.60	0.90	1.00	430,000
2	410,000	−210,000	1.00	0.60	0.90	1.00	110,000
3	1,680,000	−840,000	1.00	0.60	0.90	1.00	450,000
4	4,760,000	−2,380,000	1.00	0.60	0.90	1.00	1,290,000
5	3,620,000	−1,810,000	1.00	0.60	0.90	1.00	980,000
6	30,000	+5,110,000	1.00	0.60	0.90	1.00	2,780,000
7	10,000	+920,000	1.00	0.60	0.90	1.00	500,000
一括価格（合計）							6,540,000

イ　土地利用権価格の控除及び加算：※

ウ　市場性修正率：必要なし

エ　競売市場修正率：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）

オ　占有減価率：0.90（買受人に対抗可能な賃借人が存在することを考慮した。減価は本件物件全体から行うこととした）

カ　その他の控除減価率：必要なし

※　現地実査および現況調査報告書の「土地建物位置概略図」等より以下のとおり案分した。
物件1～3はすべて物件6（3棟）の敷地となっている。
物件4に占める物件6（3棟）の割合と、物件7の割合を98：2とした。
物件5に占める物件6（附属建物符号2）の割合と、物件7の割合を52：48とした。

物件6に加算される土地利用権価格
物件1；790,000円
物件2；210,000円
物件3；840,000円
物件4；2,330,000円（2,380,000円×98%）
物件5；940,000円（1,810,000円×52%）
合　計；5,110,000円

物件7に加算される土地利用権価格
物件4；50,000円（2,380,000円×2%）
物件5；870,000円（1,810,000円×48%）
合　計；920,000円

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　甲州-1

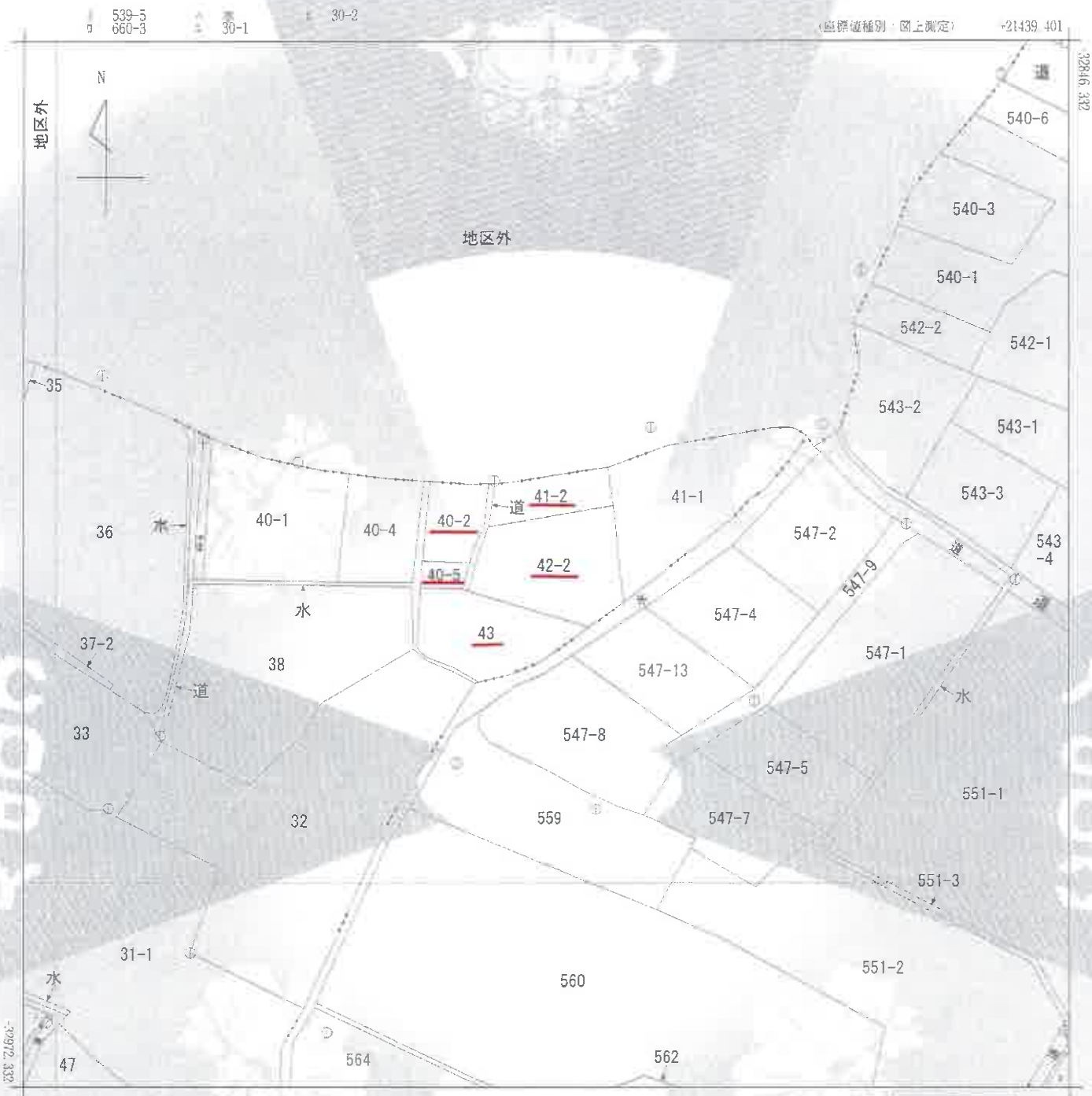
所　　在：甲州市塩山下於曽字天神原126番3
価　　格：29,000円／㎡
位　　置：JR中央本線「塩山」駅の南方道路距離約620ｍに位置する
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：321㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接面街路：西側4.8ｍ市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 第１種中高層住居専用地域
（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

第７　附属資料の表示

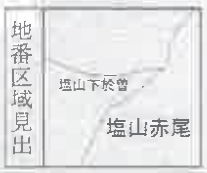
位置図
地図（法第14条第1項）写
建物図面・各階平面図写

以　上


位置図
N
甲州市
塩山温泉
産業技術短期大学校
塩山上於曽
塩山駅
塩山赤尾
塩山下於曽
塩山熊野
塩山牛奥
中央本線
物件1～7
410
397
388
421.9
縮尺: 1 / 10,000
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。
0
250
500m



(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(touhokutaiheiyouok(2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	甲州市塩山下於曽字神ノ木					地番	42番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	1		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年2月			備付年月日(原図)	平成2年6月1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。

令和8年5月20日
甲府地方法務局
地図整理番号：M27584　　登記官 [redacted]
(1/1)

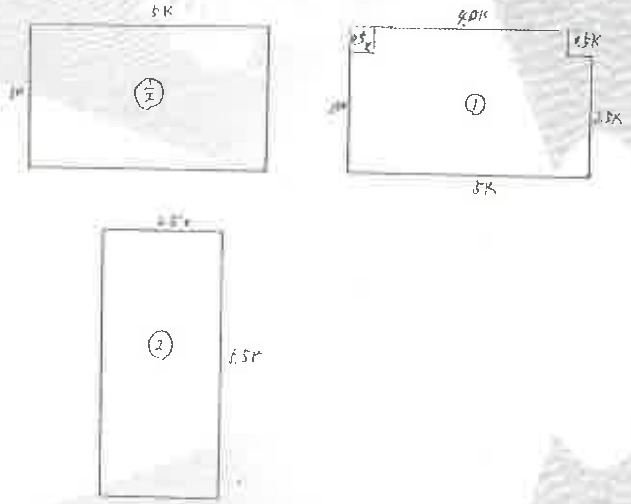
A4判に縮小

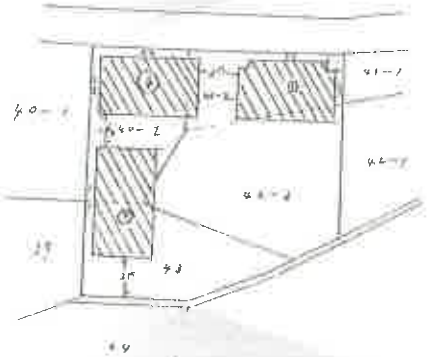
登記年月日：昭和41年2月25日

S41.2.25　0232117

建物図面
各階平面図

家屋番号	20-2
建物の所在	甲州市塩山下於曽字神ノ木 20-3 21-2 43





① 4.5K × 2.5K = 11.25坪　(5K × 2.5K) + (4K × 0.5K) = 14.50坪

② 5.5K × 2.5K = 13.75坪

縮尺	1/200	1/300

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日　昭和41年2月25日

作製者　[redacted]

昭和四拾年弐月弐五日　登記官　[redacted]

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5月20日　甲府地方法務局　登記官　[redacted]

地図整理番号：M27585

A4判に縮小

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5月20日　甲府地方法務局
登記官
登記年月日：昭和42年4月5日

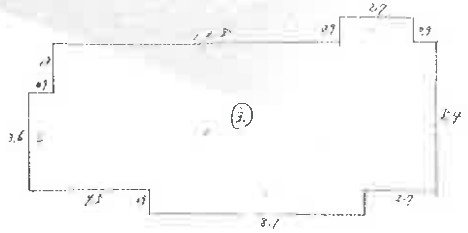
0232120

建物図面
各階平面図

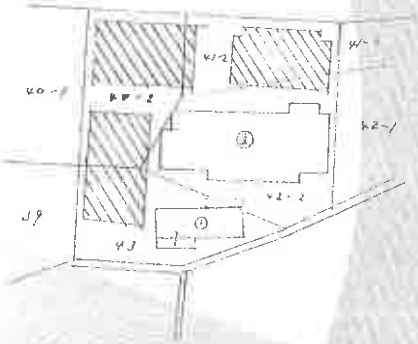
昭和42年 4月 5日登記

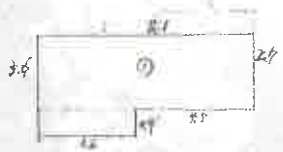
家屋番号	42-2
建物の所在	北山字下林名 42-3 40-2 43

作製年月日	昭和42年3月30日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



①（[illegible]）＋（[illegible]）＋（[illegible]）×（3.6×0.9）＝ 90.72㎡





①（5.1＋2.7）×（3.6×0.9）＝ 25.11㎡

縮尺	1/[illegible]	1/500

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M27586

A4判に縮小