

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

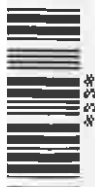
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月14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 7年 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4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 7年 3月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市住吉四丁目
地 番 1648番3
地 目 宅地
地 積 233.31平方メートル
- 2 所 在 甲府市住吉四丁目 1648番地3、1649番地2
家屋 番号 1648番3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 93.87平方メートル
2階 72.87平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所



物 件 明 細 書

令和 6年12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】

- ・事務所部分につき、本件債務者が占有している。
- ・それ以外の部分につき、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。



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市住吉四丁目
地 番 1648番3
地 目 宅地
地 積 233.31平方メートル
- 2 所 在 甲府市住吉四丁目 1648番地3、1649番地2
家屋 番号 1648番3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 93.87平方メートル
2階 72.87平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所



令和6年(ケ)第82号

令和6年9月20日受理

令和6年10月8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

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市住吉四丁目
地 番 1648番3
地 目 宅地
地 積 233.31平方メートル
- 2 所 在 甲府市住吉四丁目 1648番地3、1649番地2
家屋 番号 1648番3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 93.87平方メートル
2階 72.87平方メートル



不動産の表示	物件目録中の物件2の建物の所在につき、末尾の「、1649番地2」を削る（物件1の土地に合筆されたため。）。その余は、物件目録のとおりである。
住居表示	甲府市住吉4丁目9番3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（亡●A●●相続財産）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	本件土地建物の所有者（●A●●）は、令和1年10月（登記上の表示）に亡くなったが、相続人が不存在の状況にある。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物 □附属建物）。 ■種類：居宅・事務所 □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	本件債務者（有限会社新田興業）が本建物のうちの事務所（閉業）を建物所有者（亡●A●●相続財産）が本建物のうちの事務所以外の部分である居宅（空家）をそれぞれ占有している。
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	1 本件建物は、昭和48年12月（登記上の表示）建築の鉄骨造の建物であるが、室内には、床の沈み込みや、壁面のキズ、経年劣化した陸屋根から浸透したと推察される雨漏り跡（写真22・30の箇所など）が散見される等の損耗箇所が認められた。 2 本件建物には、表札・看板等は掲示されておらず、郵便ポストの表面には、ガムテープが貼付されていた。また、室内のライフラインは停止され、多くの目的外動産が残置されたままの状態である（室内写真を参照）。 3 近隣居住者からの聴取によると、亡●A●●が取締役を務めていた本件債務者会社（有限会社新田興業）は、主に土木工事を業としていた実質的な一人会社であって、既に閉業状態の様相であるが、登記上の本店所在地は同所にあり

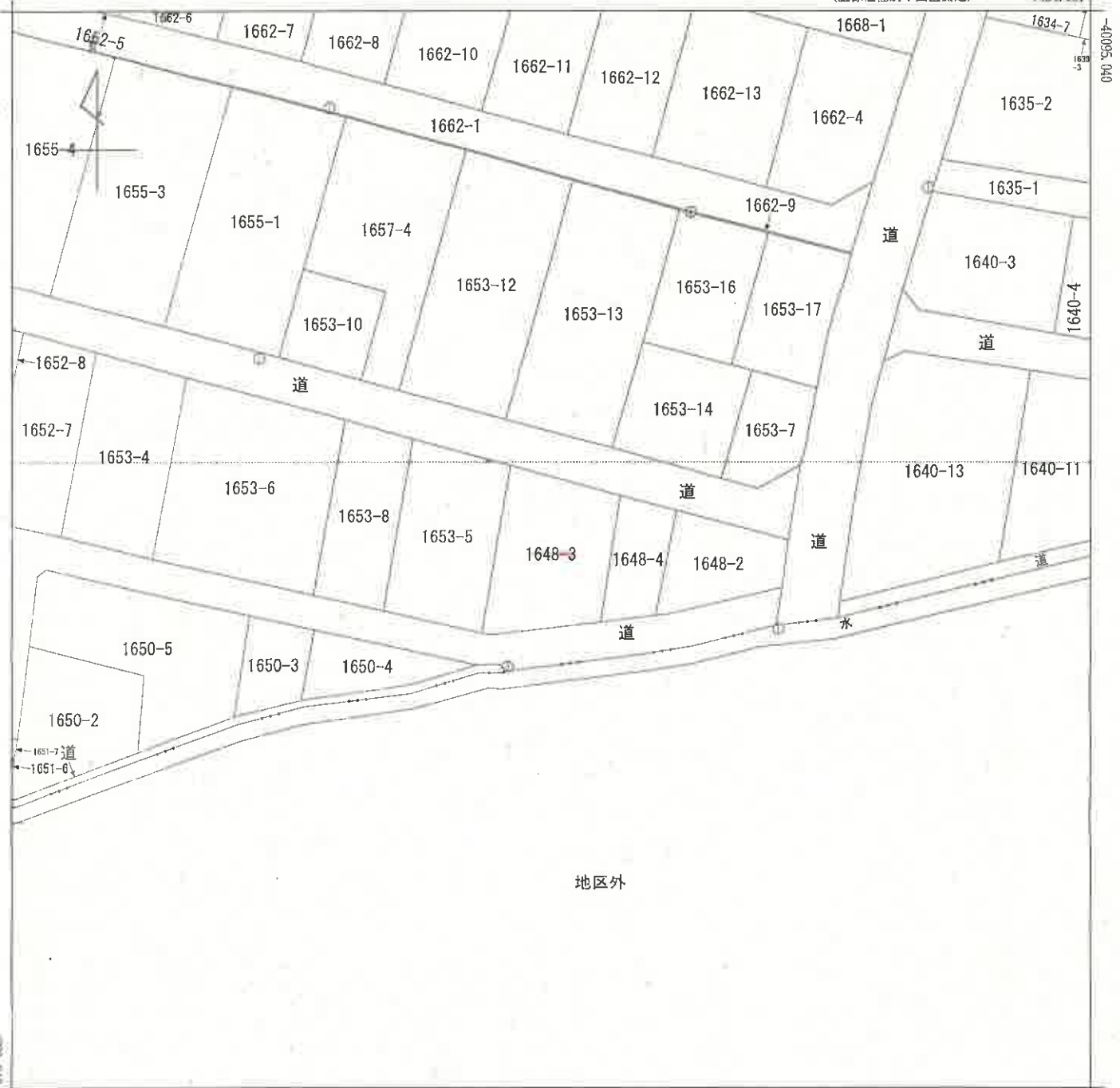
	<p>本件建物のうちの事務所部分には、同社名が表示された経理帳簿等が残置されていたことから、当該事務所については、同社が観念的に無償占有しているものとして、その占有権原を使用借権と認めた。</p> <p>また、本件建物のうちの居宅部分については、故人である●A●●宛ての郵便物等が残置されている一方で、第三者が占有している外形については現認できなかったことから、同人（所有者・相続財産）が観念的に占有しているものと認定した。</p> <p>4 事務所と居宅とは、写真6中のそれぞれのドアから立ち入る構造である。</p>										
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号							
保管開始日	平成	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										

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月25日(水) : - :	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
6年9月27日(金) 10:00-11:00	物件所在地 (1回目)	現地確認(全戸不在(空家)) 近隣居住者から聴取 室外写真撮影
6年10月1日(火) 10:00-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在(空家)・建物内立入) 写真撮影 <評価人同行>
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月1日 目的物件は全戸不在(空家)で施錠されていたので、立会人●B●●を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

A3判をA4判に縮小

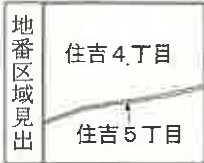
(座標値種別：図上測定)

+7454.081



+7329.081 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在	甲府市住吉四丁目			地番	1648番3		
出力尺	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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年7月22日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M53281

登記官

(1/1)

(4 枚目)

登記年月日：昭和48年12月17日

208103

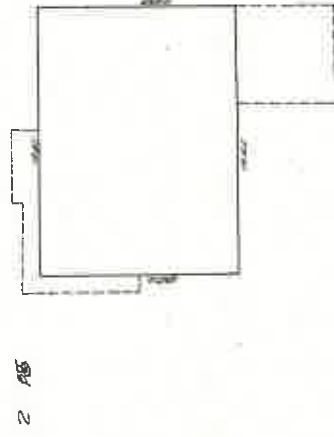
家屋番号 1648-3

建物の所在 甲府市 1648-3 番地
1649-2

住吉四丁目



160' x 200' = 32000
276' x 176' = 48576
270' x 180' = 48600
364' x 364' = 132496
175' x 276' = 48300
160' x 276' = 44160



160' x 276' = 44160
175' x 276' = 48300

縮尺 1/200 1/500

(日 測 速 15)

建各 階 平 面 図 面 図

昭和48年 12 月 17 日	作製年月日
作製者	申請人

A3判をA4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和48年12月17日登記

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。

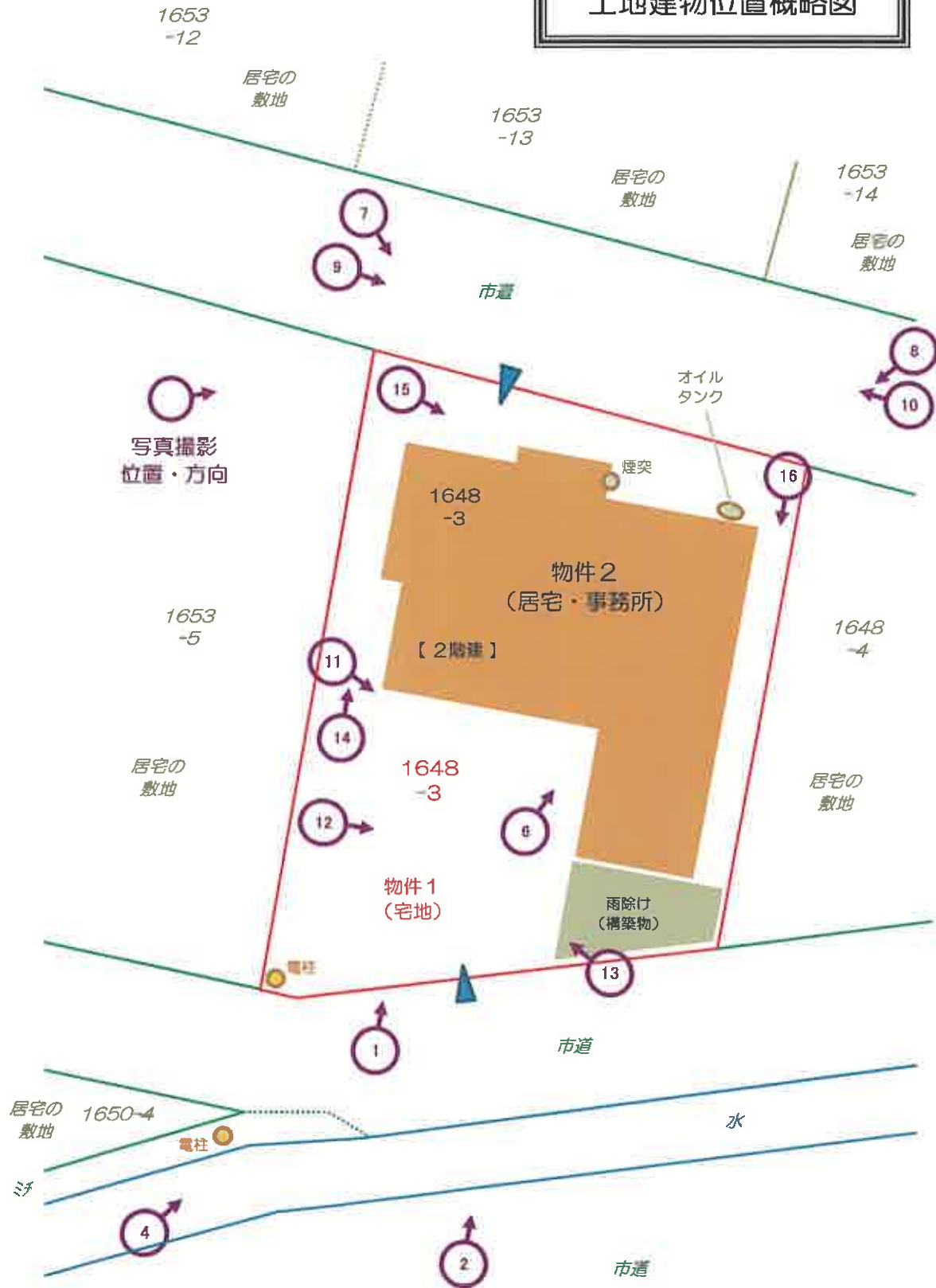
甲府地方税務局管轄

令和6年7月22日

東京法務局新宿出張所

登記官

土地建物位置概略図

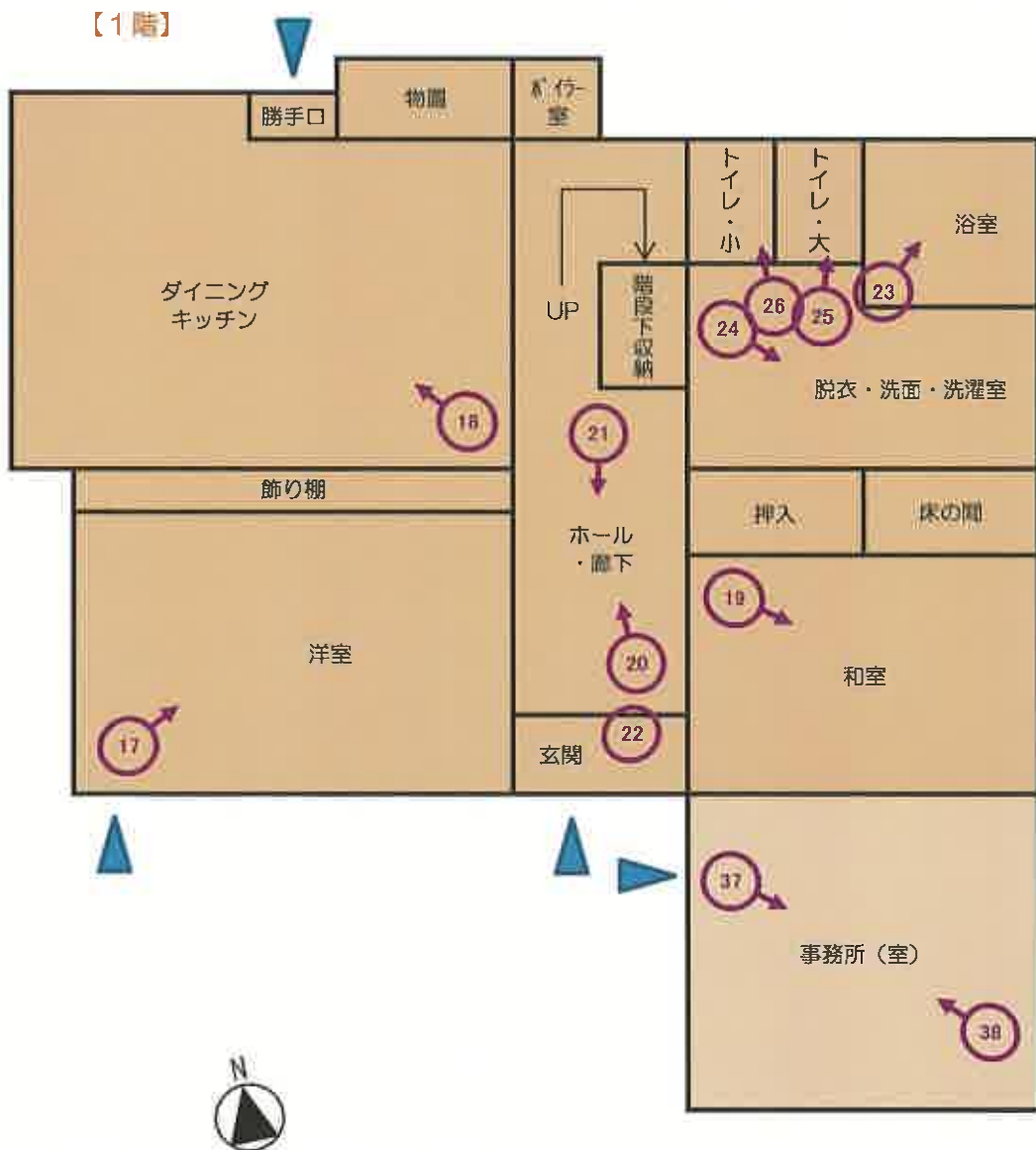


【申立外の近隣地（6筆）を表示】



間取図 (物件2)

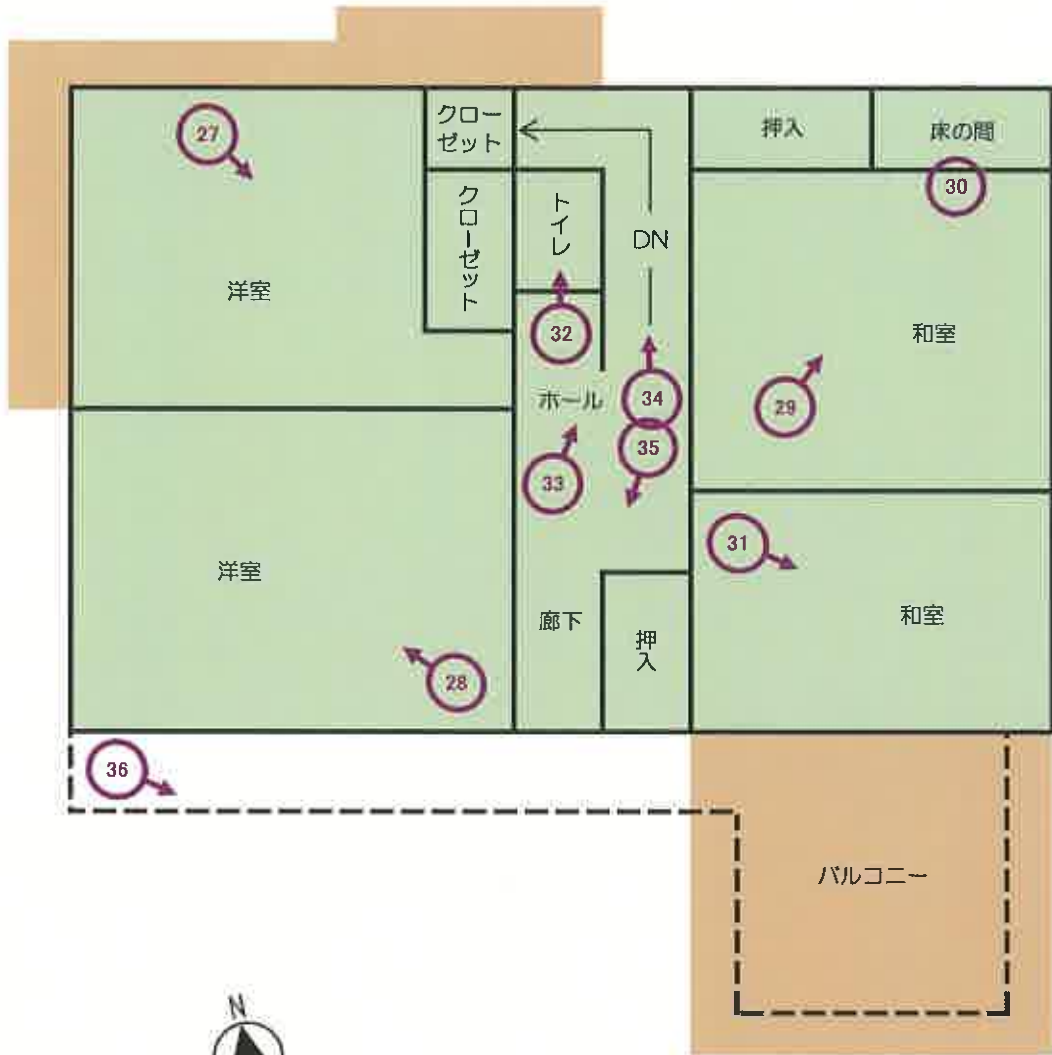
写真撮影
位置・方向



間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向

【2階】



1



物件1
(宅地)

物件2
(住宅)

表側近景

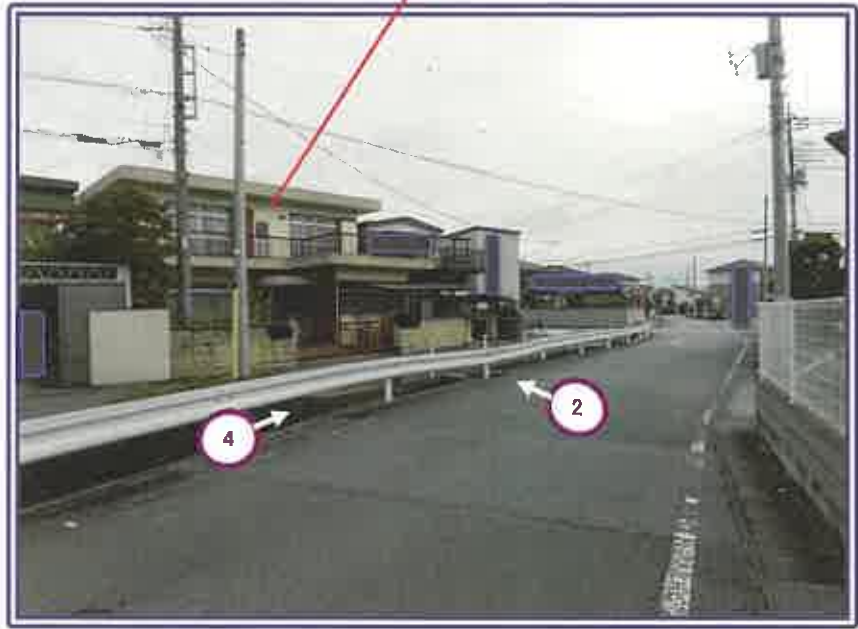
2



物件2
(住宅)

表側全景

3



表道との接道状況

4



表道との接道状況

5

表道との接道状況

物件2
(居宅)



6



玄関ポーチ (左側が居宅用ドア・右側が事務所用ドア)

7



煙突
(アルミ製)

物件2
(住宅)

裏側近景

8



物件2
(住宅)

ボイラー用 オイルタンク

裏側近景

9

物件2
(住宅)



裏道との接道状況

10

物件2
(住宅)



裏道との接道状況

11



敷地内の状況

12



敷地内の状況

13



敷地内の状況

14



物件2
(居宅)

敷地内の状況

敷地内の状況

15



16



敷地内の状況

17



1階 洋室

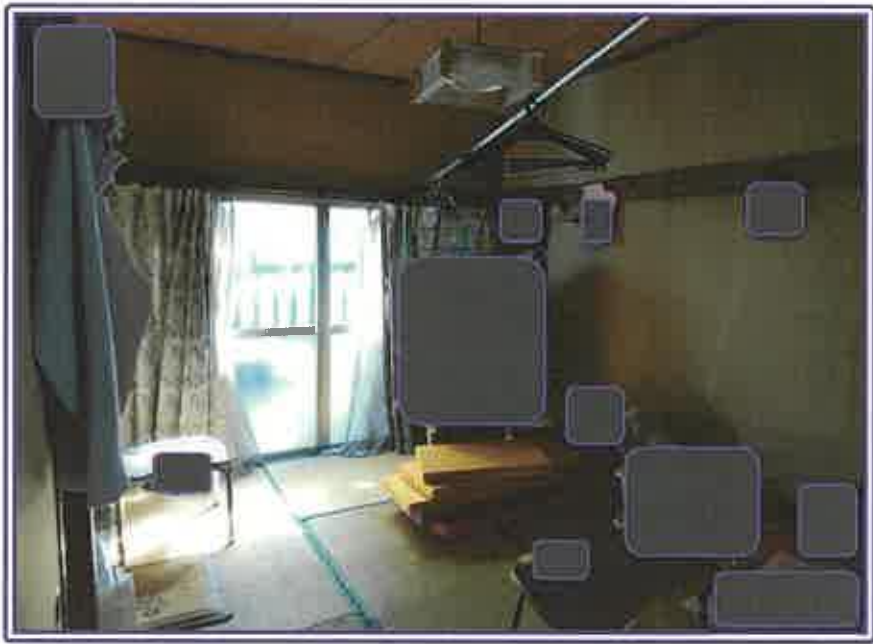
18



1階 ダイニングキッチン

1階和室

19



20



1階廊下

1階 ホール・玄関

21



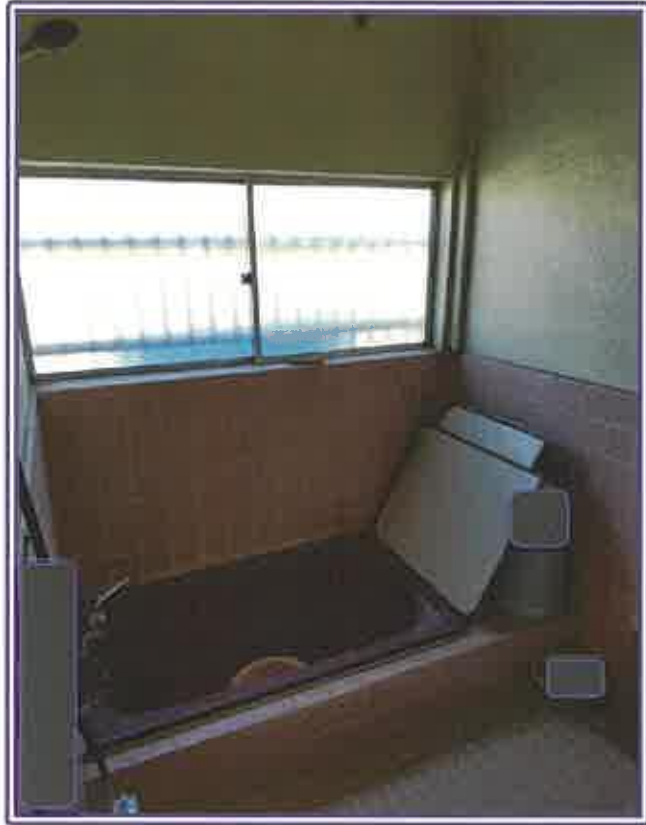
22



雨漏り跡

1階浴室

23



24



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階トイレ・大

25



26



1階トイレ・小

27



2階洋室

28



2階洋室

29



2階 和室

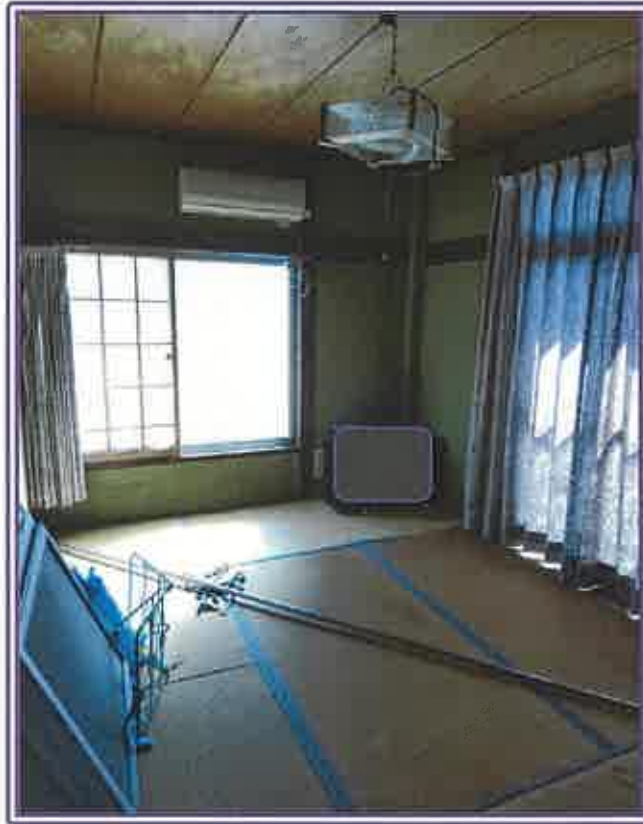
30



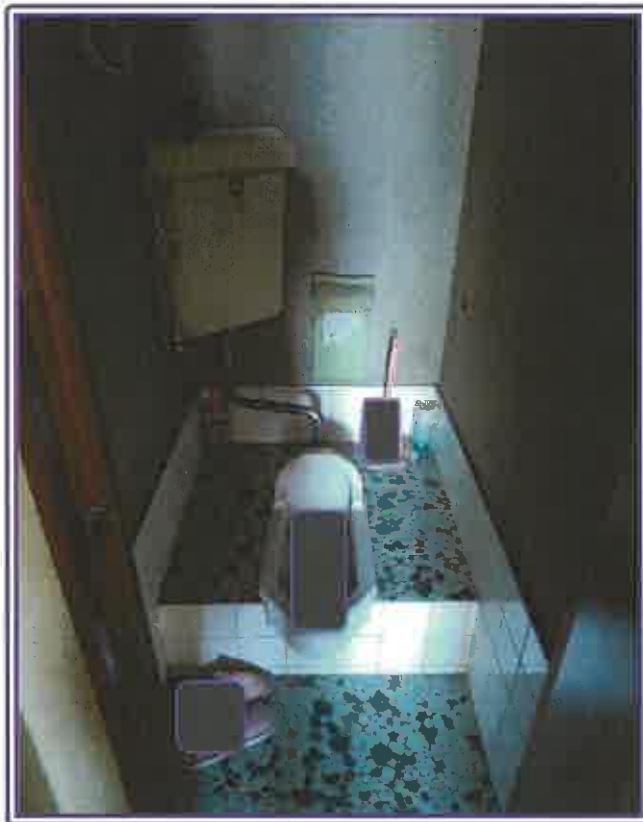
雨漏り跡

2階 和室

31



32



2階トイレ

2階 ホール

33



34



2階 階段

35

2階 廊下



36



2階 バルコニー

37



1階 事務室

38



1階 事務室

令和6年(ケ)第 82号
令和6年10月1日 現地調査
令和6年10月30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 6, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 6 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 4 3 0, 0 0 0 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 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特記事項			
○ 本件建物の現況における種類は居宅・事務所である。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市住吉四丁目 |
| | 地 番 | 1648番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市住吉四丁目 1648番地3、1649番地2 |
| | 家屋 番号 | 1648番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.87平方メートル
2階 72.87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 土地）

位置・交通	JR身延線「南甲府」駅南東方経路約1.3kmに位置する。	
付近の状況	甲府市南部にある一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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（市街化区域） 第一種住居地域 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条地区 甲府市景観条例
画地条件	地積 : 233.31㎡ 間口 : 約14m 奥行 : 約17m 形状 : 略台形 地勢 : 平坦 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 : 二方路	
接面道路の状況	南側幅員約4.3m舗装道路（建築基準法第43条第2項） 北側幅員約5m舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号）	
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	○ 甲府市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指定されていない。	

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） 昭和48年12月5日新築 経過年数 約50.8年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
仕 様	構 造 鉄骨造陸屋根2階建 屋 根 陸屋根等 外 壁 モルタル・小口タイル等 内 壁 羽目板、モルタル、ビニールクロス等 天 井 石膏ボード、化粧板、ビニールクロス等 床 畳、フローリング等 設 備 浴室、トイレ等 その他 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 地上2階建 現況用途 居宅・事務所 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	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	○ 本件建物内部では、雨漏り跡が認められるほか、経年劣化による損耗箇所が散見される。

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1 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 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	40,400	1.06	233.31	1.00	9,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-16

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 45,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/105 \times 100/107 \approx 40,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 +5%

◇地域格差 : 街路条件 : 幅員等 0.97 (-3%)
環境条件 : 住環境 1.10 (+10%)
相乗積 1.07 (+7%)

イ 個別格差 : 画地条件 : 方位 1.05 (+5%)
二方路 1.01 (+1%)
相乗積 1.06 (+6%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

② 建物価格（物件2）

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2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
2	150,000	166.74	0.01	250,000

- 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：延床面積166.74㎡を採用。
- ウ 現 価 率：経過年数約50.8年、経済的全耐用年数35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

$$\{ \text{残価率}1\% + (100\% - 1\%) \}$$

$$\times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \}$$

$$\times (1 - \text{観察減価}20\%) \approx 0.01$$

2 積算価格の査定

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て、下記の通り積算価格を求めた。

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	9,990,000	0.55 法定地上権	5,490,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	9,990,000	-5,490,000	1.00	4,500,000	43.9
2	250,000	+5,490,000	1.00	5,740,000	56.1
合 計				10,240,000	100.0

II. 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
842,800	674,240	9%	1.00	7,490,000

ア 総収益

本件物件は、現在、自己所有の状態であるため、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を想定し、下記の通り総収益を査定した。

a. 年額支払賃料

$$70,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 840,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$70,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 2,800\text{円}$$

c. 総収益 (a・bの合計) : 842,800円

イ 純収益

経費率を総収益の20%と査定 : $842,800\text{円} \times (1-0.20) = 674,240\text{円}$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを9%と査定した。

エ その他補正

補正の必要はない。

Ⅲ. 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	10,240,000	1.00	10,240,000
②収益価格	—	—	7,490,000
③調整後の価格			10,200,000

以上により積算価格と収益価格が試算されたが、本件物件は老朽化が目立つ居宅・事務所であるため収益価格は低位に査定された。一方、積算価格は、豊富な資料に裏付けられた実証的な価格である。よって、本件においては、積算価格を重視して調整後の価格を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
10,200,000	1.00	0.60	6,120,000

イ 市場性修正 : 必要ない。

ウ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

3 内訳価格の判定

評価額を各物件の積算価格の構成比により按分し、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

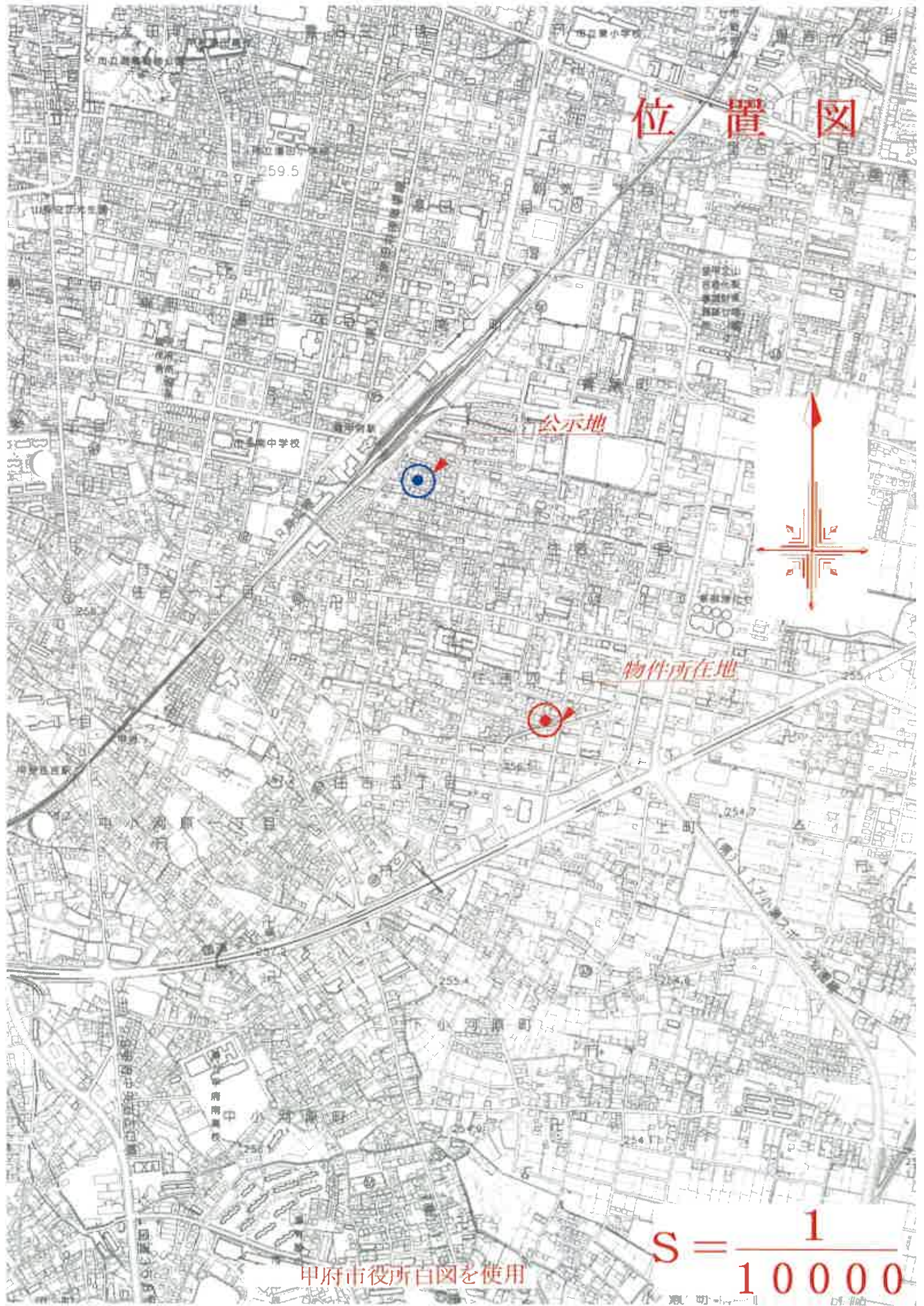
番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	6,120,000	43.9%	2,690,000
2	6,120,000	56.1%	3,430,000
一括価格 (合計)			6,120,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 甲府-16
所在地 : 甲府市住吉3丁目487番19「住吉3-11-9」
地目 : 宅地
価格 : 45,900円/㎡
位置 : JR身延線「南甲府」駅240m
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 189㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接面道路 : 南側幅員4m私道
用途指定等 : 都市計画区域(市街化区域)、第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い駅に近い住宅地域

以 上

位置図



公示地

物件所在地

59.5

中学校

甲府市役所白図を使用

$$S = \frac{1}{10000}$$



地区外

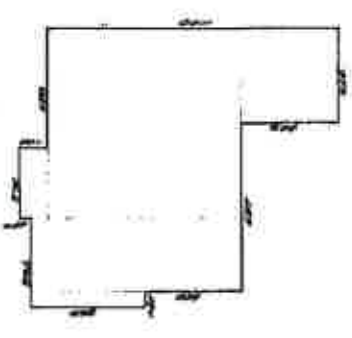
$$S = \frac{1}{500}$$

登記年月日：昭和48年12月17日

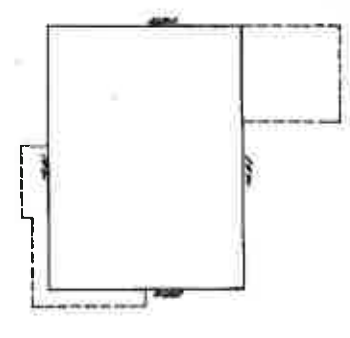
208103

家屋番号	1648-3
建物の所在	甲府市佐野町一丁目1648-3番地 1648-2番地

住吉四丁目



床面積	2,302.2
延床面積	2,302.2
床面積	2,302.2
延床面積	2,302.2
床面積	2,302.2
延床面積	2,302.2

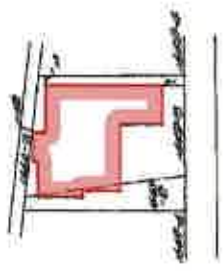


床面積	1,057.2
延床面積	1,057.2

(日開港15)

建各 階 平 面 図 面 図

物件=2



昭和48年12月17日	作製年月日
作製者	申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和48年12月17日

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (甲府地方裁判所管轄)
 令和6年7月22日 東京法務局新宿出張所

登記官

地図管理番号：M53282