

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 10 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 6 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲斐市大岱字松葉 |
| | 地 番 | 475番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市大岱字松葉 475番地1 |
| | 家屋 番号 | 475番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.72平方メートル
2階 65.41平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲斐市大岱字松葉 |
| | 地 番 | 475番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市大岱字松葉 475番地1 |
| | 家屋 番号 | 475番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.72平方メートル
2階 65.41平方メートル |



令和6年（ケ）第117号

令和 6年11月26日受理

令和 6年12月18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 甲斐市大岱字松葉
 地 番 475 番 1
 地 目 宅地
 地 積 201.78 平方メートル
- 2 所 在 甲斐市大岱字松葉 475 番地 1
 家屋 番号 475 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 64.72 平方メートル
 2 階 65.41 平方メートル



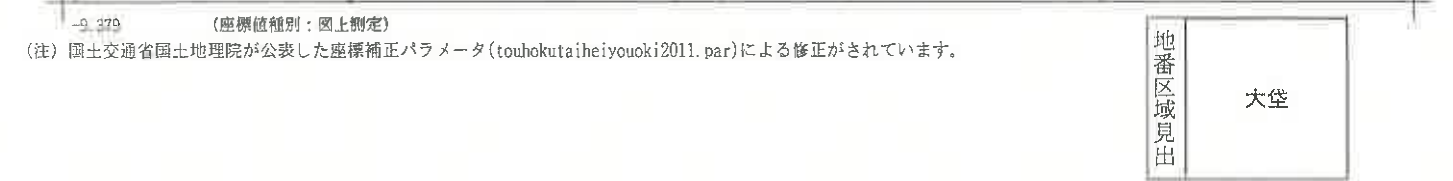
不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲斐市大埜 475番地1		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として居住・占有している。 ☐ 「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	本件物件は、概ね同時期に宅地開発され、区画整然とした閑静な住宅街の一画にあって、大手ハウスメーカーによって、平成25年3月（登記上の表示）に建築された電化住宅である。 なお、本件建物には、電気給湯設備やIHクッキングヒーター等が付帯しているが、太陽光発電設備は付帯していない。		
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 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		

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)	1 本件物件には、所有者である私と、家族が暮らしています。 2 本件建物が天災の被害に遭った記憶は、とくにありません。 3 本件土地の境界に関して、隣地所有者等との間のトラブルは、とくにありません。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月4日（水） ： ー ：	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12月6日（金） 9：30－10：10	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影 所有者と面談，現況調査期日等通知（口頭告知）
6年12月12日（木） 10：30－11：30	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 所有者と面談 ＜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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，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。 ☐		

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小



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10月1日
 東京法務局台東出張所
 地図整理番号：M06814
 登記官

(1/1)

(4 枚目)

登記年月日：平成25年4月17日

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。

(中府地方税務局管轄)

令和6年10月1日

東京法務局台東出張所

登記官

(5 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
475番1

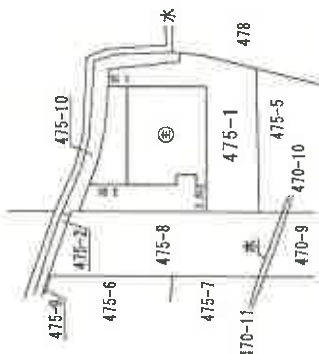
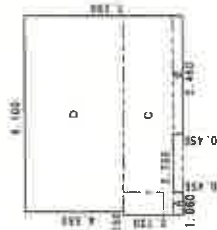
建物の所在
甲斐市大佐字松葉475番地1

各階平面図

主たる建物1階



主たる建物2階



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(紙)

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

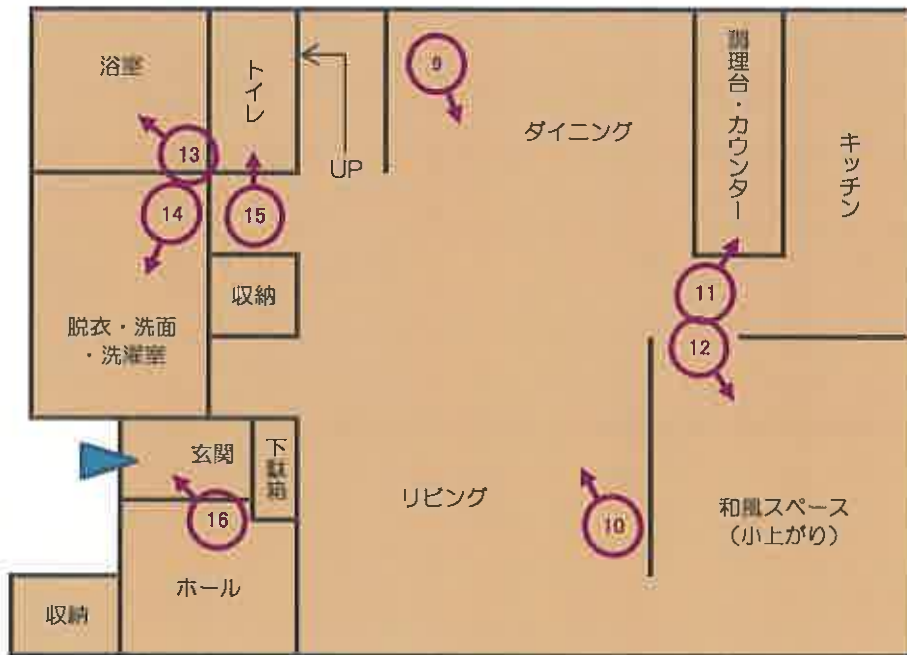


- ・申立外の近隣地（11筆）を表示
- ・道路を跨ぐ水路部分は 暗渠となっている

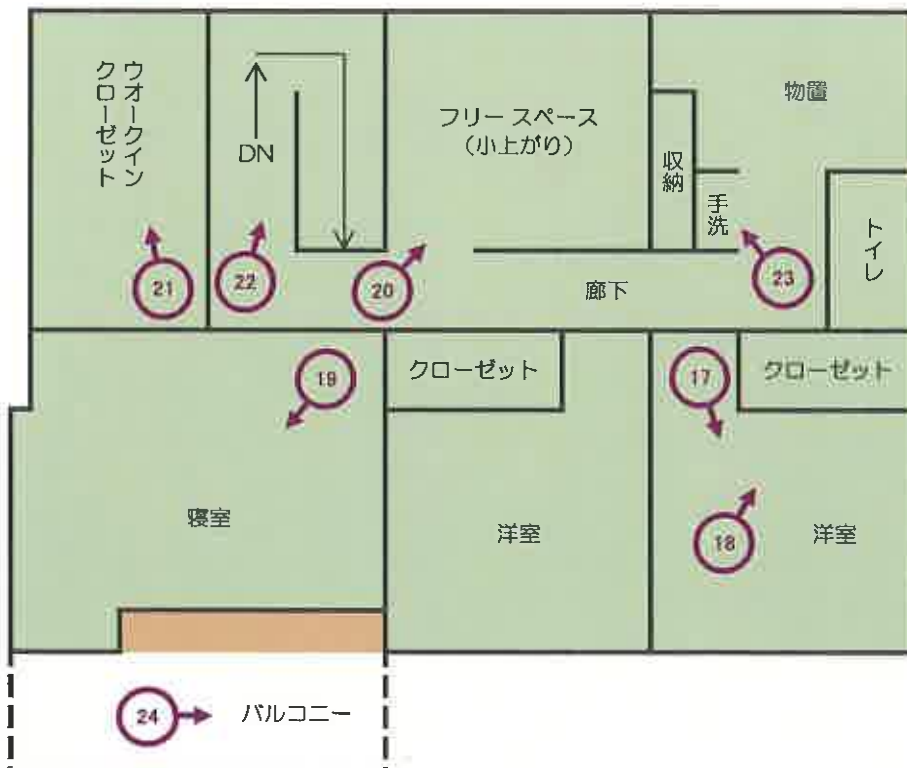
間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向

【1階】



【2階】



1



玄関側近景

2



前面市道側 全景

3



水路側近景

4



隣接水路の状況

5



後面市道側 近景

6



後面市道側 近景

7



接道状況（前面市道側）

8



接道状況（後面市道側）

9



1階 リビングダイニング

10



1階 リビングダイニング

1階 キッチン

11



12



1階 和風スペース

1階 浴室

13



14



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階トイレ

15



16



1階玄関

2階 洋室

17



18



2階 洋室

19



2階 寝室

20



2階 フリースペース

2階 ウォークインクローゼット

21



22



2階 階段

2階 手洗場

23



24



2階 バルコニー

令和 6年（ケ）第 117号
令和 6年12月12日 現地調査
令和 6年12月20日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格	
金 6, 3 4 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1, 3 9 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 9 5 0, 0 0 0 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の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また、物件2の価格は当該敷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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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 地目 積	甲斐市大岱字松葉 475番1 宅地 201.78m ²	
2	所 家屋番号 種 類 構造 延床面積	甲斐市大岱字松葉475番地1 475番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 64.72m ² 2階 65.41m ² 延床面積 130.13m ²	

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）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩崎」駅北東方道路距離約2km	
付 近 の 状 況	戸建住宅地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200%
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1 地積 : 201.78㎡ 間口 : 約16.5m 奥行 : 約14.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 二方路	
接 面 道 路	西側幅員約6m舗装の市道松葉宅造2号線(建築基準法第42条1項1号) 東側幅員約6m舗装の市道松葉宅造1号線(建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1は物件2の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上水道	
特 記 事 項		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分		
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	平成25年 3月22日新築 約11.7年 8.3年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 モルタル 内 壁 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリングほか	
床面積（現況）	1階 64.72㎡ 2階 65.41㎡ 計 130.13㎡	
現 況 用 途 等	居宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
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 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1（土地）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	25,300	1.03	201.78	1.00		5,260,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 甲斐(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/105 = 25,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：月率-0.06%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の幅員△5)環境条件(供給処理施設の状態+5 周辺土地利用+5)
 格差の相乗積 $(100\%-5\%) \times (100\%+10\%) \approx 105\%$

イ 個別格差：方位+2 二方路+1

格差の相乗積 $(100\%+2\%) \times (100\%+1\%) \approx 103\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

② 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	240,000	130.13		0.17	1.00	5,310,000

ア 再調達原価：240,000円/㎡

イ 現況延床面積：130.13㎡

エ 現 価 率：経過年数11.7年、経済的全耐用年数20.0年、残価率5%とした定率法(0.173)と
 観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。
 現価率 $= 0.173 \times (1-0) \approx 0.17$

オ 市場性修正：1.00

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,260,000	0.55 法定地上権	2,890,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
1	5,260,000	-2,890,000	2,370,000	22
2	5,310,000	+2,890,000	8,200,000	78
合計	10,570,000		10,570,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

新規に賃貸借に供することを想定し、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
780,650	1.00	15.0%	1.00	5,200,000

*総収益

建物の種類、建築年、維持管理の状況、敷地の規模等に留意し、月額支払賃料を65,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$65,000 \text{円} \times 12 \text{ヶ月} = 780,000 \text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$65,000 \text{円} \times 1 \text{ヶ月} \times 1\% = 650 \text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 780,650 \text{円}$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

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 減価率 イ	試算価格 (円) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	10,570,000	1.00	10,570,000
② 収益価格	—	—	5,200,000
③ 調整後の価格			10,570,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を採用し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等に乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 実額 エ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ - エ = オ$
10,570,000	1.00	0.60	0	6,340,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場性修正率 : 0.60

エ その他の控除 : 必要なし

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)に乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) $ア \times イ$
1	6,340,000	22%	1,390,000
2	6,340,000	78%	4,950,000
一括価格(合計)			6,340,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲斐(県)-11

所 在：甲斐市大岱字松葉100番39
地 目：宅地
価 格：26,700円／㎡(対前年変動率 -0.70%)
位 置：J R 中央本線塩崎駅2.1km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：199㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北4m市道
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
(建ぺい率60%、容積率150%)
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

以 上

位置図

物件1、2



登美保育園

恵信リハビリテーション病院

市立双葉東小学校

双葉東児童館

市立双葉中学校

最寄駅

塩崎駅

シャトレーゼ
ヘルフォーレワイナリー

双葉郵便局

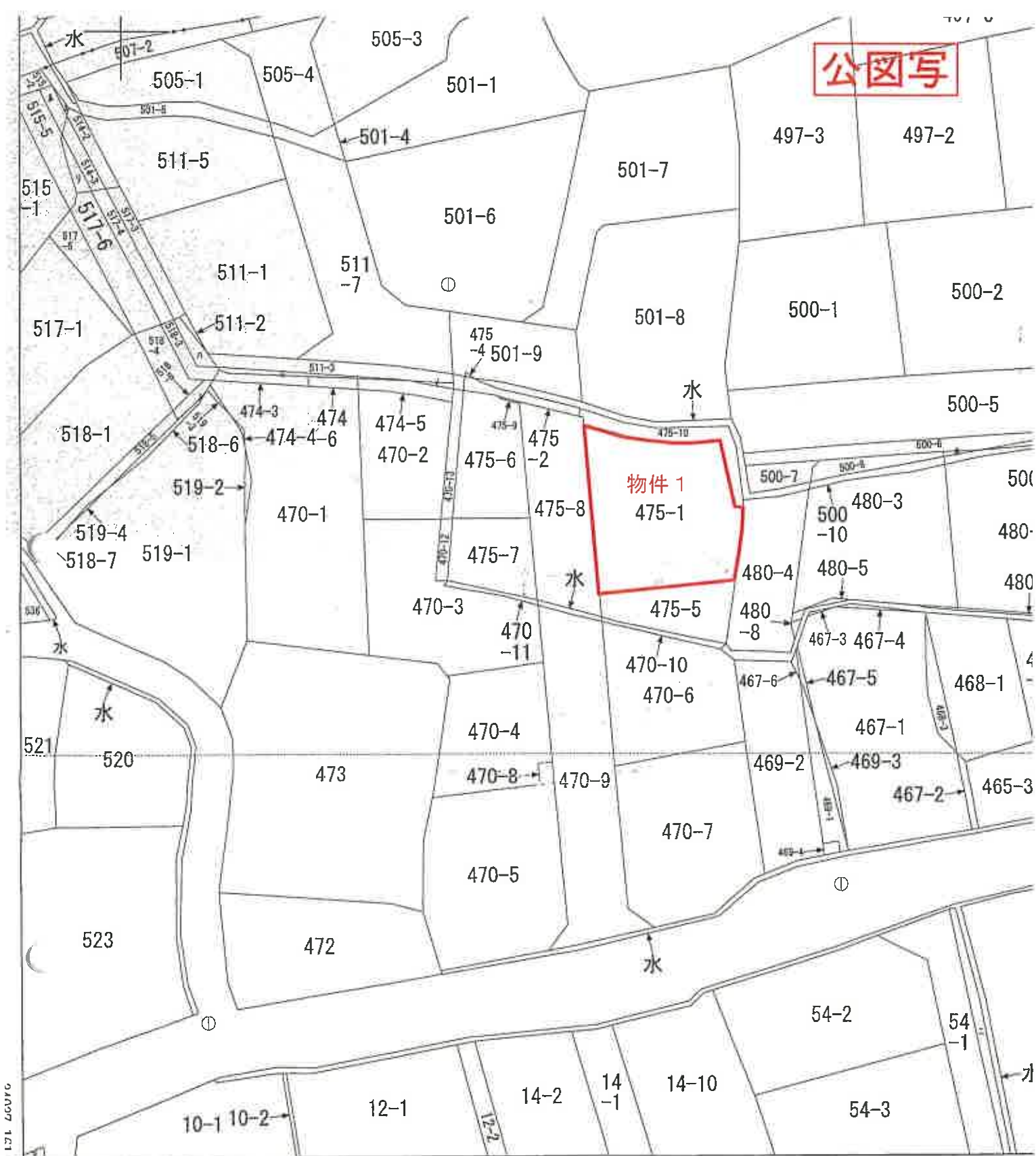
甲斐市立双葉図書館

甲斐市双葉
ふれあい文化館



1/8,000

国土地理院基盤地図



-9.379 (座標値種別：図上測定)

E) 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。

求分	所 在	甲斐市大袋字松葉					地 番	475番1	
力	1/500	精 度	乙一	座標系 番号又	VIII	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類

登記年月日：平成25年4月17日

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。
(甲府地方裁判所 審判部)

令和6年10月1日

東京地方法務局 東京出張所

登記官

地図整理番号：M06816

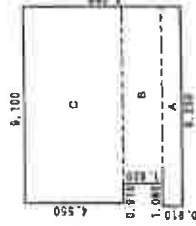
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 475番1

建物の所在 甲斐市大字松葉475番地1

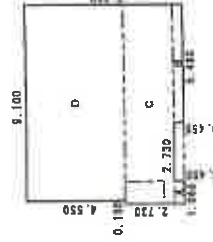
主たる建物1階



求積表

A	9.250 x 0.910	=	8.417600
B	8.150 x 1.820	=	14.806000
C	0.100 x 4.550	=	41.405000
合計			64.728300
床面積	64.72	m²	

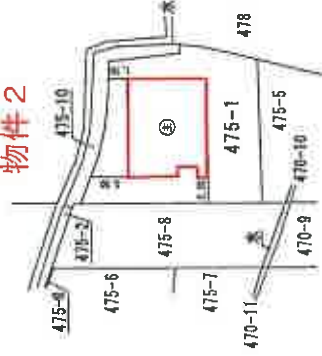
主たる建物2階



求積表

A	1.050 x 0.455	=	0.477750
B	5.450 x 0.455	=	2.478750
C	8.250 x 2.275	=	18.768750
D	9.100 x 4.550	=	41.405000
合計			63.129250
床面積	63.13	m²	

物件2



(日積算12)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小