

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,320,000 3,456,000	一括	864,000	48,896	0
1	760,000				
2	200,000				
3	3,360,000				



物 件 目 録

1 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵
地 番 231番19
地 目 宅地
地 積 302.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵
地 番 231番281
地 目 宅地
地 積 80.06平方メートル

所有者 A

3 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵 231番地19、231番地281

家屋 番号 231番19

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.15平方メートル
2階 64.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

隣地（地番231番28、231番238）との境界が不明確である。

【物件番号3】

東側で接面する町道側には、公共上水道管が敷設されておらず、現状、西側隣地（地番231番16又は231番18）下の水道管を介して、物件3の建物に供給されている模様である。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵
地 番 231番19
地 目 宅地
地 積 302.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵
地 番 231番281
地 目 宅地
地 積 80.06平方メートル

所有者 A

3 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵 231番地19、231番地281

家屋 番号 231番19

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.15平方メートル
2階 64.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第109号

令和 6年11月18日受理

令和 7年 1月 9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 南巨摩郡身延町下山字端淵

地 番 231 番 19

地 目 宅地

地 積 302.57 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵

地 番 231 番 281

地 目 宅地

地 積 80.06 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵 231 番地 19、231 番地 281

家屋 番号 231 番 19

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 117.15 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	南巨摩郡身延町下山 231番地19			
土地	物件 1・2			
現況地目	☒ 宅地（物件 1・2） ☐ 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（●B●●） 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共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	1 本件物件は、富士川街道（別称・身延道／国道52号線）から西側に約150m（直線距離）入った、十数軒の民家が集まる地域にある。なお、本件物件と町道を挟んだ向かい側に、大規模事業所（乳業会社の倉庫・写真6）があり近傍には、町営団地・セレモニーホール・消防署等も存する。 2 物件1・2の両土地は、主に物件3の建物の敷地として一体利用されているため、両土地間の境界が外観上は判然としていない。 3 ●B●●は、●A●の子であり、自らが共有する下記建物の敷地として、本件土地を無償使用していることから、その占有権原を使用借権と認めた。			
建物	物件 3			
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	☒ 建物共有者（●A●・●B●●） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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	平成12年12月（登記上の表示）の建築であり、経年相応の損耗はあるが、特記すべき不具合箇所は、とくに現認できなかった。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図のとおり			

そ の 他 の 事 項

- 1 南側隣地（２３１－２８）も、本件土地の所有者（●Ａ●）が所有しており、主に、車庫の敷地に供されている。
 なお、同隣地と、物件１の土地との間の境界は不明確であるが、●Ａ●からの聴取によると、石垣付近が凡の境界である模様である（写真７・８）。
- 2 北側隣地（２３１－１７）も、本件土地の所有者（●Ａ●）が所有しており、物件３の居宅が建築される以前に●Ａ●らが暮らしていた旧宅の敷地に供されている。
 なお、物件３の居宅と旧宅とは近接しており、旧宅の庇が、物件２の宅地内の土留にやや架かった状態である（写真９）。
- 3 登記上の雑種地である幅狭・細長の北西角側隣地（２３１－２３８）についても、本件土地の所有者（●Ａ●）が所有しており、同隣地と、物件１・２の土地との間の境界も不明確である（写真１０）。
- 4 ●Ａ●からの聴取によると、東側で接面する町道側には、公共上水道管が付設されておらず、現状、西側隣地（２３１－１６ または ２３１－１８）下の水道管を介して、物件３の建物に供給されている模様である。
- 5 物件１～３の全土地建物につき、申立担保権とは異なる債権者による、最先担保権に劣後する仮差押登記が存する。

(関係人の陳述等用)

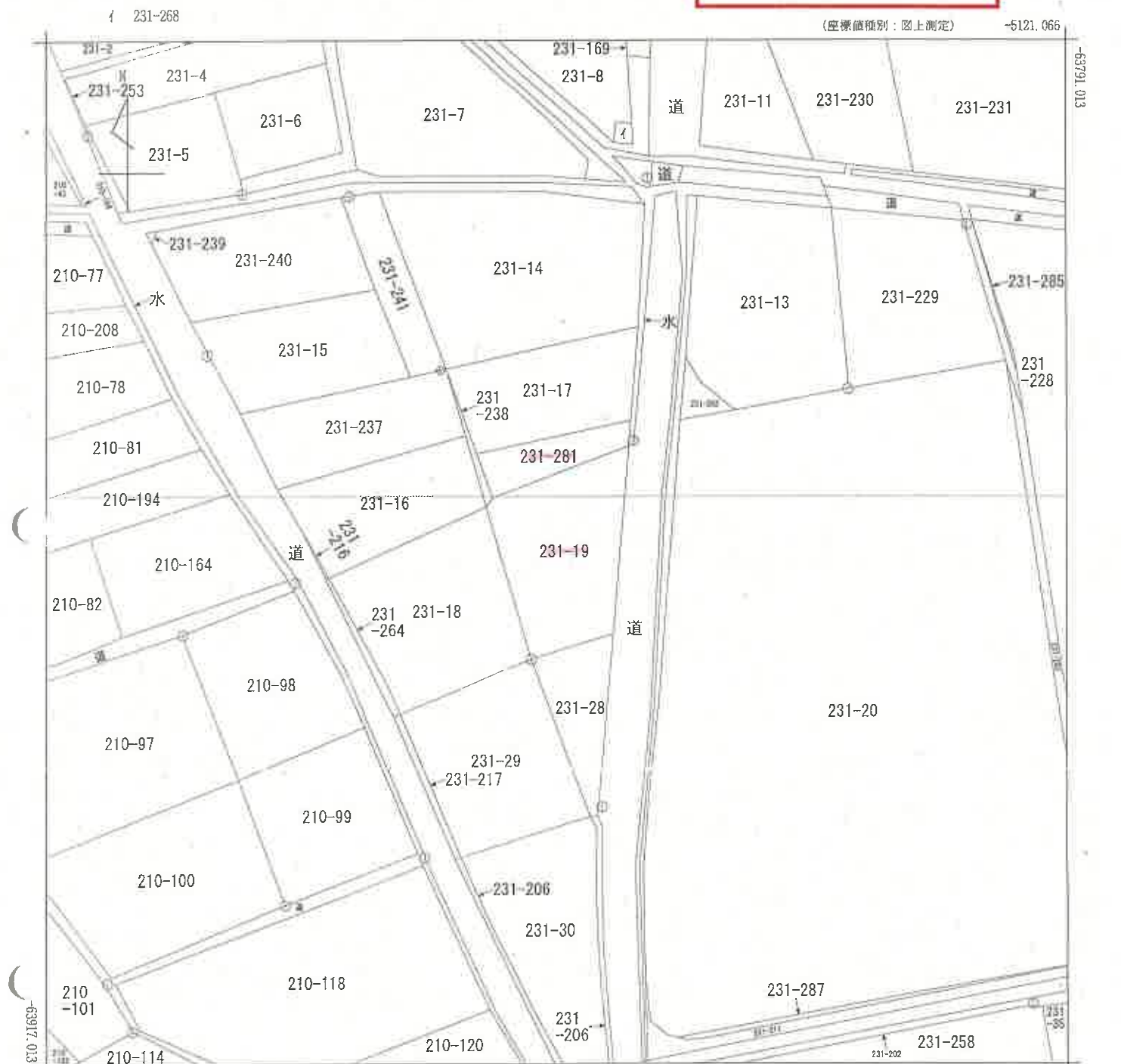
関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●Ａ● (所有（共有）者)	1 本件建物には、共有者である私と息子（●Ｂ●●），その余の家族が暮らしています。 2 浴室の湯水は石油給湯機で、また、台所の湯水はプロパンガス釜でそれぞれ加温しています。 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。 4 本件建物が天災等の被害に遭った記憶も、とくにありません。 5 私が所有している北側隣地（２３１－１７）上の旧宅（写真９）には、物件３の居宅が建築される以前に、私共が暮らしていました。 なお、現状、両建物間でライフライン設備を共用している状態はありません。

6 近隣の大規模事業所は、現状は、乳業会社の倉庫に供されています（写真6）。なお、事業所からの騒音・振動等が気になることは、とくにありません。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月28日（木） 10：30－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影 ●A●と面談，現況調査実施等通知（口頭告知）
6年11月28日（木） 14：00－14：20	甲府地方法務局 鯉沢支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
6年12月9日（月） 11：00－12：30	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 ●A●・●B●●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 を立ち合わせ，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。 ☐		



(座標値種別：図上測定) -5246.066
(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。

地番区域見出
下山

請求部	所在	南巨摩郡身延町下山字端淵				地番	231番19			
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					備付年月日(原図)			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。

(甲府地方方法務局鰺沢支局管轄)

令和6年9月27日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

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。
(甲府地方方法務局紙沢支局管轄)
令和6年9月27日 東京法務局中野出張所

登記官

(6 枚目)

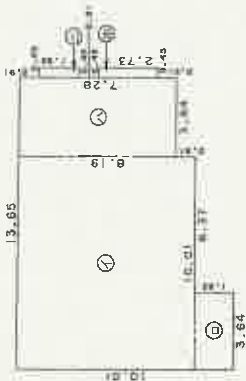
各 階 平 面 図 100043

建 物 図 面

家屋番号 231-19

建物の所在 南巨摩郡身延町下山字端淵231番地19、231番地281

一 階



求積表

①	10.01	×	8.19	=	81.9819
②	3.64	×	1.82	=	6.6248
③	3.64	×	7.28	=	26.4992
④	0.45	×	1.82	=	0.8190
⑤	0.45	×	2.73	=	1.2285
計					117.1534

床面積 117.15 m²

二 階



求積表

①	11.83	×	5.46	=	64.5918
---	-------	---	------	---	---------

床面積 64.59 m²

(日調連12)

(長源納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

A3判をA4判に縮小

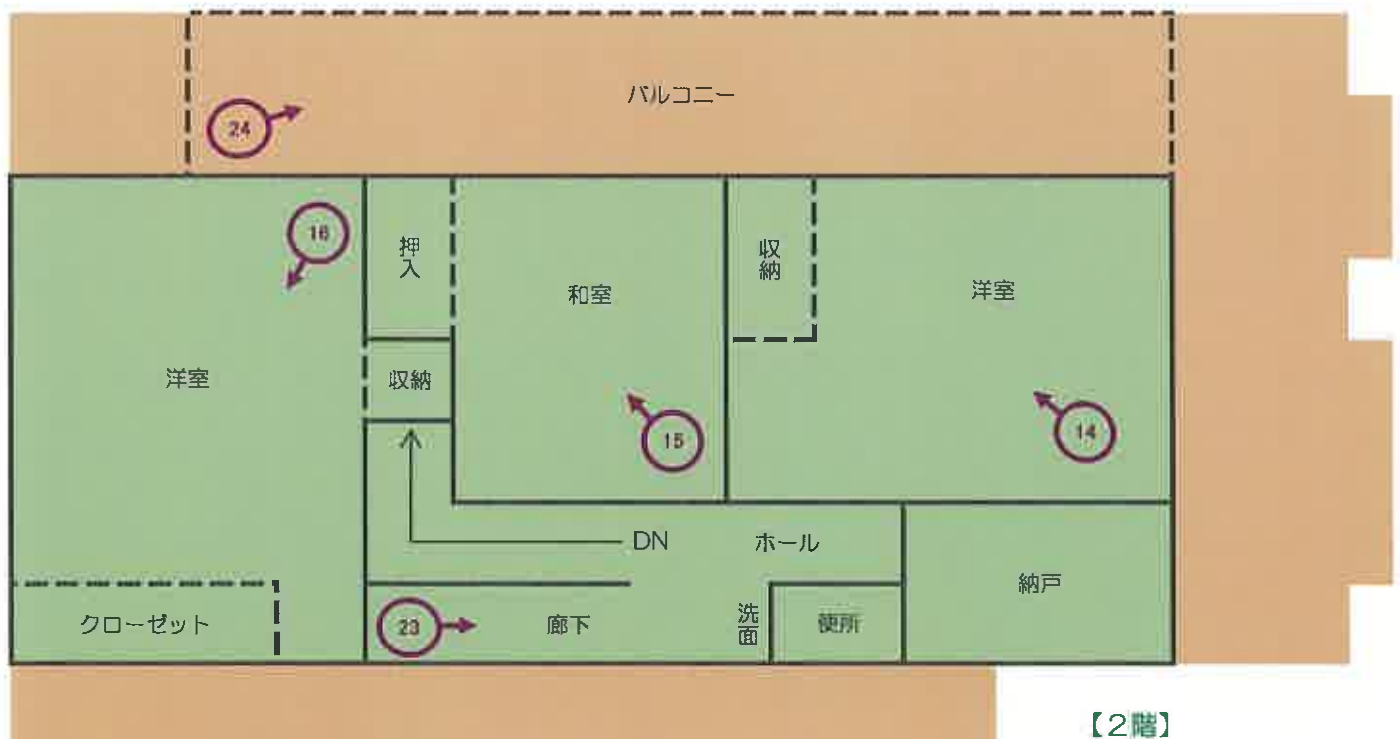
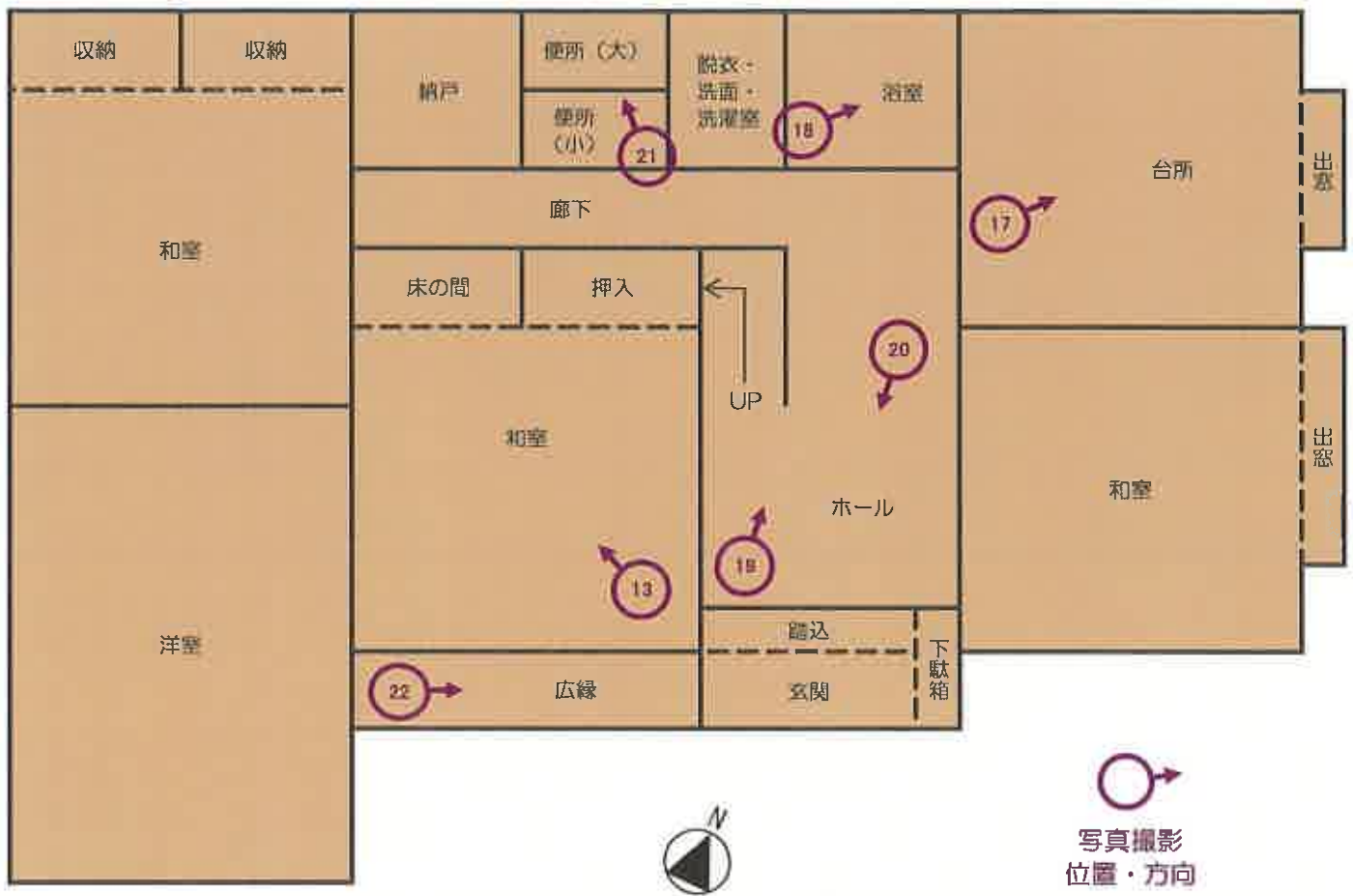
土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（10筆）を表示】

間取図（物件3）

【1階】



1



物件3の居宅の正面近景

2



物件3の居宅の町道側近景

3

物件3
(居宅)

雨除
(構築物)

9



物件3の居宅の横側近景（ミラーがのっている土留から左側が売却対象土地）

4



物件3の居宅の裏側近景（塀の手前は隣地（231-16・231-18））

5



敷地（物件1の宅地）内の状況

※ 大規模事業所
（乳業会社の倉庫）

6



敷地（物件1の宅地）内の状況

物件3
(居宅)

7



敷地（物件1の宅地）の状況

8



左側の売却対象外の隣地（車庫の敷地・231-28）との境界が不明確
※ 本件土地所有者からの確認によると奥まで伸びている石垣付近が 大凡の境界である模様

北側境界線付近の状況

※ 右側隣地（231-17）内の旧宅の庇が 物件2の宅地内の土留に やや架かっている

9



10



北西角境界付近の状況

※ 隣地（231-238）との境界が不明確・左側の塀の向こう側は 隣地（231-16）

物件3
(居宅)

11



町道との接道状況

12



町道との接道状況

13



1階 和室

14



2階 洋室

15



2階 和室

16



2階 洋室

1階 台所

17



18



1階 浴室

19



1 階 ホール・階段

20



1 階 玄関・ホール

1階 便所

21



22



1階 広縁

2階 廊下

23



24



2階 バルコニー

令和 6年（ケ）第 109号
令和 6年12月 9日 現地調査
令和 7年 2月14日 評 価
(甲(競)第24223号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 4, 3 2 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7 6 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 3, 3 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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及び物件2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、民事執行法第58条第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。

- ⑤ 価格決定の基準とすべき日(価格時点)は、現地調査の日とする。
- ⑥ 物件1及び物件2は一体利用を前提とし、以下「一体地」という。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1～物件3の占有関係や隣接地との関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。			

物 件 目 録

1 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵

地 番 231番19

地 目 宅地

地 積 302.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵

地 番 231番281

地 目 宅地

地 積 80.06平方メートル

所有者 A

3 所 在 南巨摩郡身延町下山字端淵 231番地19、231
番地281

家屋 番号 231番19

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.15平方メートル
2階 64.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R身延線「波高島」駅の北西方経路約2kmに所在する。	
付 近 の 状 況	国道52号の西側背後、早川以南で、県道南アルプス公園線の北東側の住宅地域で、農地等も残る中に戸建住宅を中心に、公営住宅や事業所等も見られる地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 そ の 他	都市計画区域(非線引き) 未指定 指定 70% 指定 200% 特記すべきものはない。
画 地 条 件 (規模, 形状等)	一体地 規模: 382.63m ² 間口: 約26.5m 奥行: 約10.5m～約19m 形状: 略台形 地勢: 平坦 接面道路との関係: 中間画地	
接 面 道 路	一体地は東側が幅員約5.6mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する。)に略等高～約0.4m高く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	一体地上には物件3の建物が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : ※ ガス配管 : ない。 下 水 道 : ない。 ※ 一体地が接面する東側町道下には上水道の埋設はなく、身延町役場によれば、一体地は西側隣接地の西側道路に埋設されている水道本管から、西側隣接地内を経て、上水道を引き込み、利用しているとのことである。 なお、この上水道の引き込みについては、西側隣接地の何処に埋設されているか等の詳細は把握していないとのことである。	

特 記 事 項	・ 東側町道との境界を除き、隣接地との境界は不明確である。
---------	-------------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年12月2日新築 約24年 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造瓦葺2階建 屋 根 瓦 外 壁 リシン吹付け 内 壁 クロス貼り外 天 井 板張り・クロス貼り外 床 フローリング・畳他 設 備 浴室・トイレ その他 特記すべきものはない。	
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 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	築後年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。保守管理の状態は普通。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・特記すべきものはない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

公示価格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を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、一体地の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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,400	1.00	302.57	1.00	0.90	2,830,000
2	10,400	1.00	80.06	1.00	0.90	750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 身延-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,500\text{円}/\text{㎡} \times 96.7/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 10,400\text{円}/\text{㎡}$

- ◇時点修正 : 月率▼0.3%
- ◇標準化補正 : 必要ない。
- ◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員▼2%)

- イ 個別格差 : 必要ない。
- ウ 地積 : 登記記載の地積。
- エ 建付減価 : 必要ない。
- オ 市場性修正 : 境界不明▼5%
 上水道管が西側隣接地下を通過している▼5%
 (相乗積)

② 建物価格（物件3）

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、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を併用して求めた現価率を乗じて、物件3の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	200,000	181.74	0.10	1.00	3,630,000

ア 再調達原価 : 200,000円/㎡

- イ 現況延床面積：181.74㎡
- ウ 現価率：築後年数を経過していることから、建物の現在価値として10%と査定した。
- エ 市場性修正：必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、一体地については土地利用権等価格を控除し、物件3については土地利用権等価格を加算し、さらに各物件について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、対象建物は戸建住宅で、賃貸市場における市場性はないと思料し、収益還元法は適用しなかった。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,830,000	0.55	法定地上権	1,560,000
2	750,000	0.55	法定地上権	410,000

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	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,830,000	-1,560,000	1.00	0.60	1.00	760,000
2	750,000	-410,000	1.00	0.60	1.00	200,000
3	3,630,000	+1,970,000	1.00	0.60	1.00	3,360,000
一括価格（合計）						4,320,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 身延-2

所 在：南巨摩郡身延町下山字番匠小路2435番2

地 目：宅地

価 格：10,500円/㎡

位 置：J R身延線「波高島」駅の南西方経路約2.8km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：271㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側が幅員約4mの舗装町道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率200%

地域の概要：農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

以 上

評価対象不動産

最寄り駅

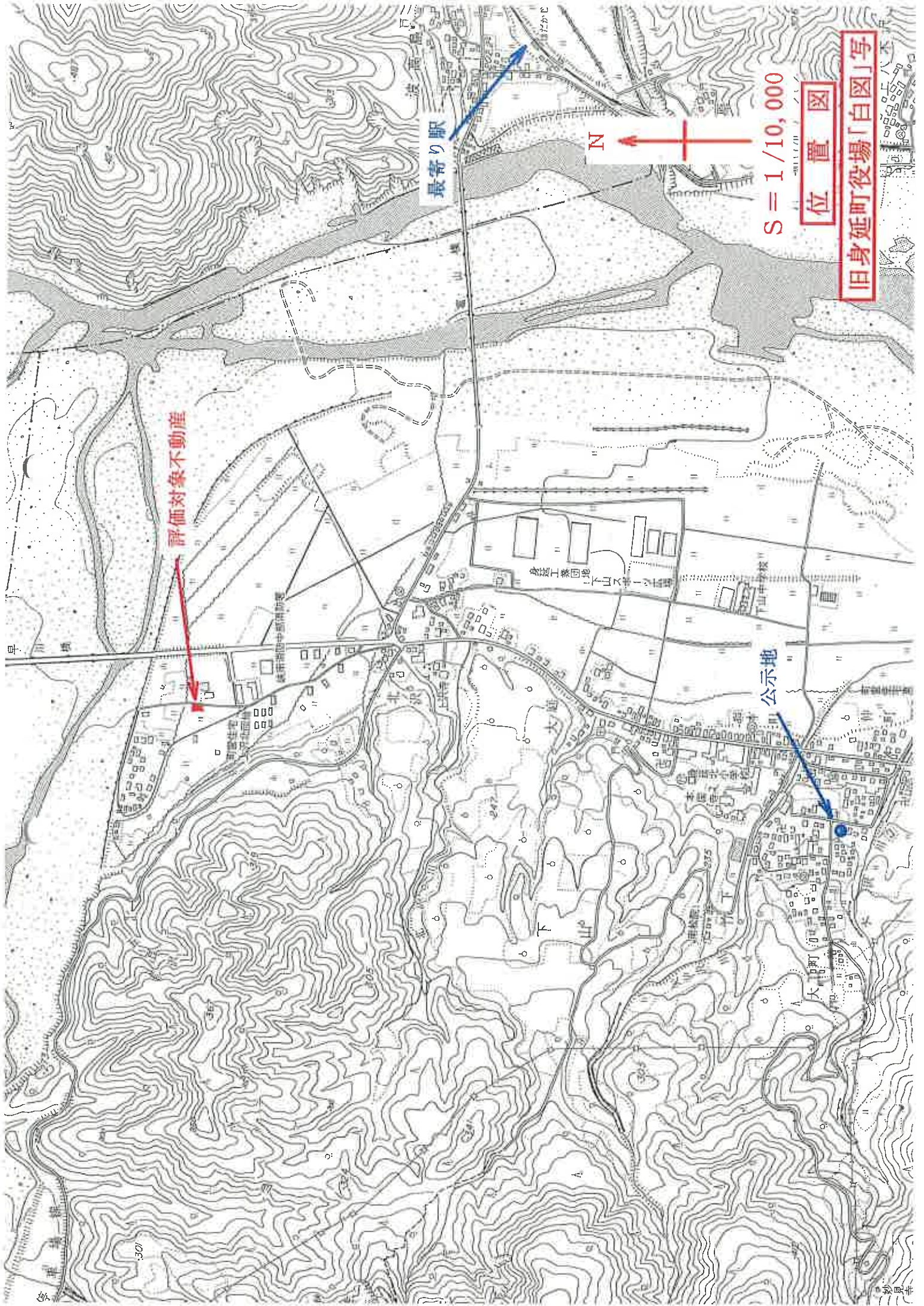
N

S = 1 / 10,000

位置図

旧身延町役場「白図」写

公示地





登記年月日：平成13年1月24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。
(甲府地方方法務局蔵文庫管轄)

令和6年12月3日 甲府地方方法務局

登記官

請求番号：2-4

各階平面図

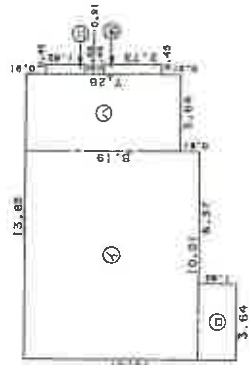
家屋番号

231-19

建物図面

建物の所在
南巨摩郡身延町下山字端淵231番地19、231番地281

一階

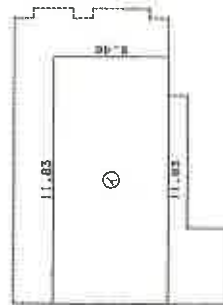


求積表

①	10.01 × 8.19 =	81.9819
②	3.64 × 1.82 =	6.6248
③	3.64 × 7.28 =	26.4992
④	0.45 × 1.82 =	0.8190
⑤	0.45 × 2.73 =	1.2285
計		117.1534

床面積 117.15 m²

二階



求積表

①	11.83 × 5.46 =	64.5918
---	----------------	---------

床面積 64.59 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

A4判に71%縮小

建物図面写

(自前簿12)

(長版納)