

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, 2	5,760,000 4,608,000	一括	1,152,000	24,949	不明
1	2,420,000				
2	3,340,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 中央市山之神字阿原界 |
| | 地 番 | 2183番125 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中央市山之神字阿原界 2183番地125 |
| | 家屋 番号 | 2183番125 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.71平方メートル
2階 36.43平方メートル |



令和6年

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 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】

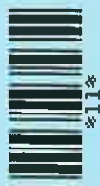
本件所有者が占有している。

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 中央市山之神字阿原界
地 番 2183番125
地 目 宅地
地 積 199.35平方メートル
- 2 所 在 中央市山之神字阿原界 2183番地125
家屋 番号 2183番125
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 49.71平方メートル
2階 36.43平方メートル



令和6年(ケ)第104号

令和 6年12月12日受理

令和 7年 1月23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 中央市山之神字阿原界
 地 番 2183 番 125
 地 目 宅地
 地 積 199.35 平方メートル

- 2 所 在 中央市山之神字阿原界 2183 番地 125
 家屋 番号 2183 番 125
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 49.71 平方メートル
 2 階 36.43 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中央市山之神2183番地125
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。
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。
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62年3月(登記上の表示)の建築であるが、登記記録によると、不動産業者によって、2回の転売がなされている(現所有者は、実質で3人目のオーナーである。) なお、室内を観察したところ、転売にあたり、不動産業者による改装が施された模様であり、床・クロス等の張り替えがなされている。また、電気給湯機やIHクッキングヒーターが付設された電化住宅仕様に更新されている。 2 臨場時は全戸不在であったが、ライフラインは稼働しており、台所には賞味期限内の食品が置かれていたほか、洗面台にも水飛沫が付着していた。 また、ポスト内や室内において、所有者宛ての郵便物・宅配物を現認し、第三者が占有している外形は現認できなかった。 よって、本件居宅は、所有者が現に居住して占有しているものと認めた。

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		

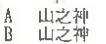
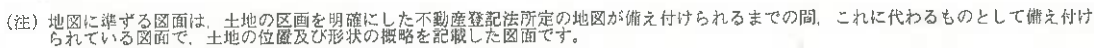
(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項
1 本件物件は、釜無川の堤防敷脇に大規模開発された、区画整然とした住宅街（甲府リバーサイドタウン）内にある。なお、本件物件は堤防敷のすぐ脇にあって、堤防敷に植生された大木が西日を遮っている（写真9・10）。 2 堤防側からの吹き込みに対する防寒対策の目的で、主に堤防側の硝子窓はペアガラス仕様となっている。

(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
7年1月8日（水） 15：00－16：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在），室外写真撮影
7年1月9日（木） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て 現況調査期日等通知（郵送）
7年1月13日（月） ：－：	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）
7年1月21日（火） 10：00－11：30	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在・建物内立入），写真撮影 <評価人同行>
(特記事項) 令和7年1月21日 目的物件は全戸不在で施錠されていたので、立会人 ●B●● を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

A3判をA4判に縮小



これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(4 枚目)

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6年9月9日 甲府地方方法務局

(5 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

(長縮小)

建物図面図

家屋番号 2183-125

建物の所在 中巨摩郡田代町山之神字阿原界2183番地125
中央市

274635 各階平面図

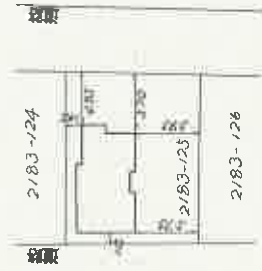


** 1階 **
0.45 X 6.37 = 2.8655
2.28 X 10.01 = 22.8228
2.28 X 9.10 = 20.7480
0.45 X 3.64 = 1.6380
0.45 X 3.64 = 1.6380
49.7133
コウガイ



** 2階 **
0.82 X 5.46 = 4.4772
3.64 X 7.28 = 26.4992
36.4364
コウガイ

** 2階 **
(ハイムシステム)
電 階 49.71
電 階 36.43



作製者

縮尺 1/250
5日作製

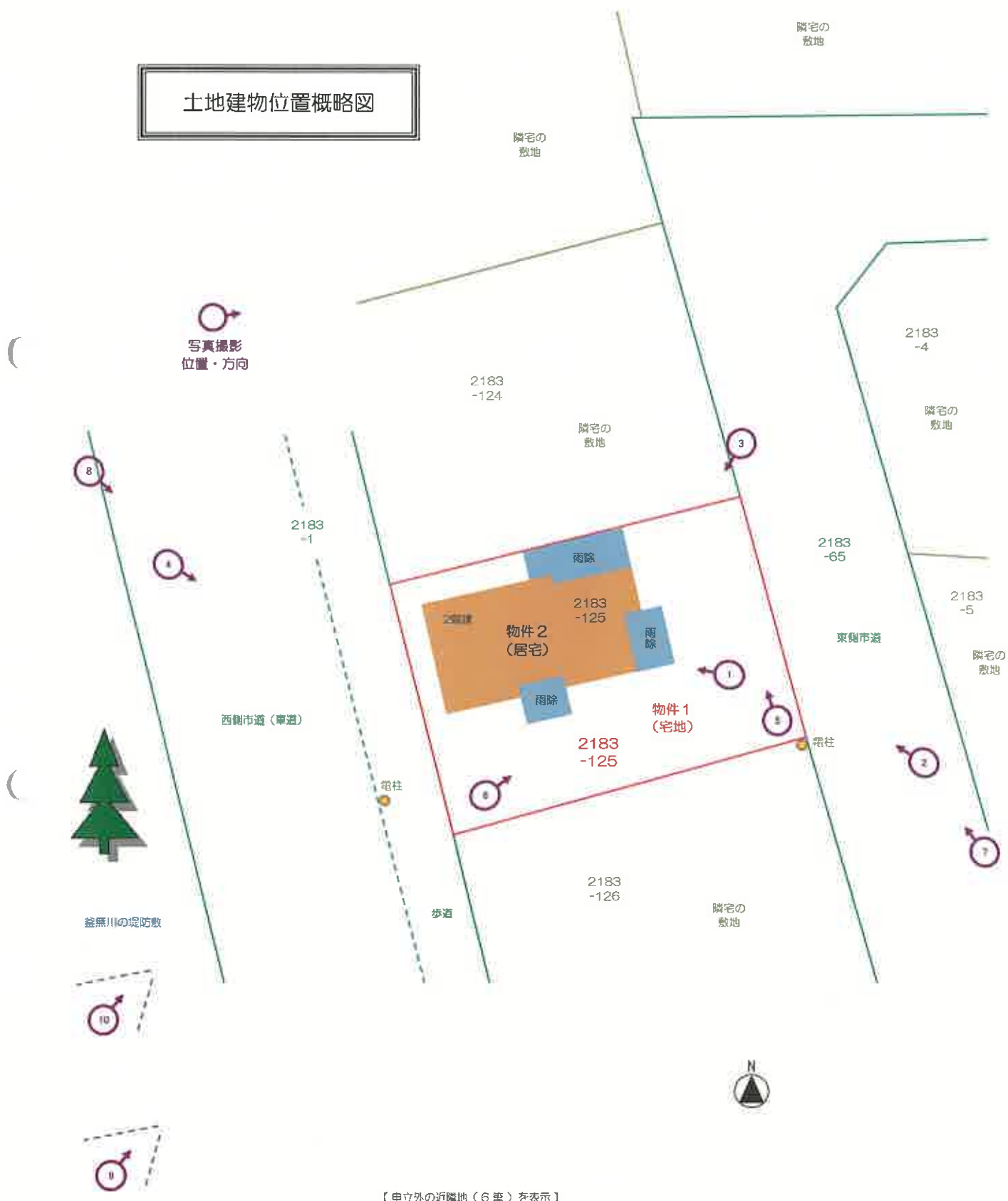
申請人

縮尺 1/500

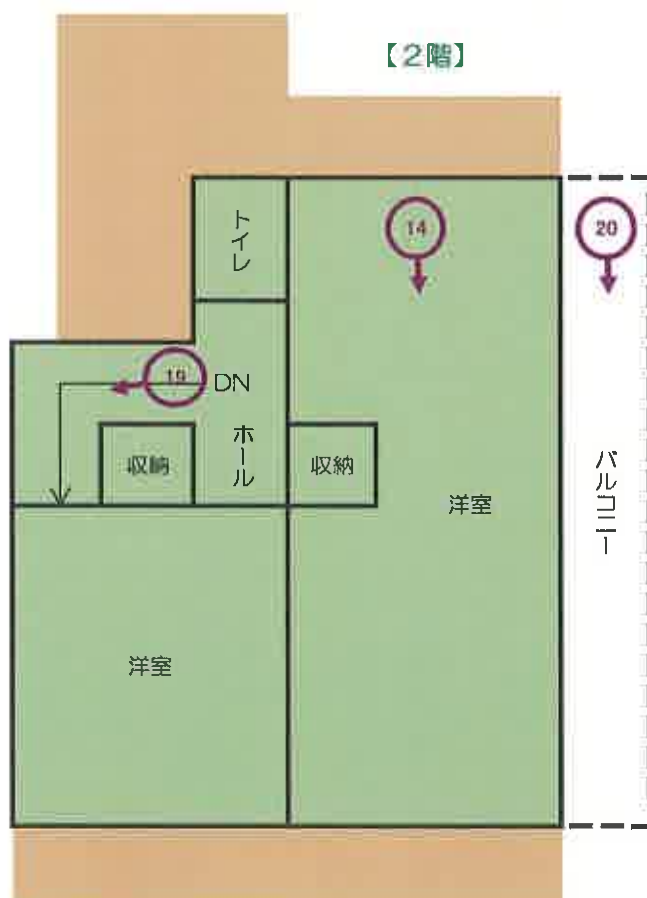
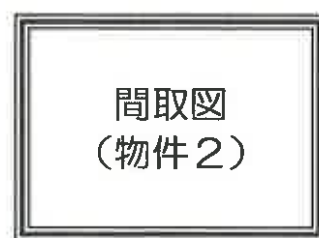
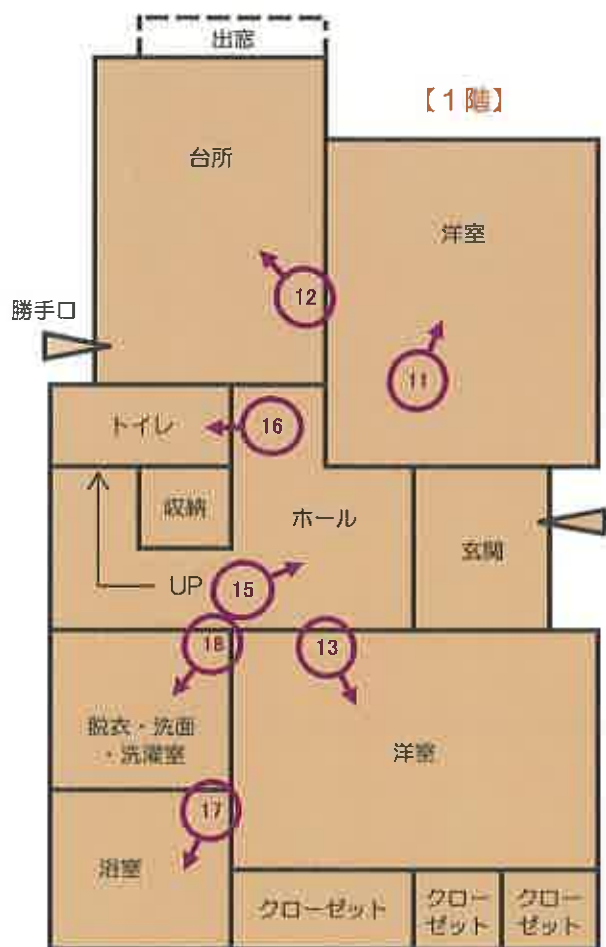
(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和62年3月9日 登記

土地建物位置概略図



【申立外の近隣地 (6 筆) を表示】



1



物件2の居宅の近景

2



物件2の居宅の表側全景（手前は東側市道）

3



物件2の居宅の横側全景（手前は隣地（2183-124））

4



物件2の居宅の真側全景（手前は西側市道）

敷地（物件1の土地）内の状況

5



6



玄関ポーチ



敷地（物件1の土地）内の状況

7



接道状況（東側市道）

8



接道状況（西側市道）

写真

9



河川敷の状況

※



10



本件物件の脇の大きな木

11



1階 洋室

12



1階 台所

13



1階 洋室

14



2階 洋室

1階 玄関・ホール

15



16



1階トイレ

1階 浴室

17



18



1階 脱衣・洗面・洗濯室

2階 階段

19



20



2階 バルコニー

令和6年（ケ）第104号
令和7年1月21日 現地調査
令和7年1月29日 評価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5, 7 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 4 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 3 4 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（民事執行法第 6 1 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 5 8 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 地目積	後記物件目録記載 のとおり	
2	所在番 家屋番号 種類 構造 床面積	後記物件目録記載 のとおり	

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 中央市山之神字阿原界
地 番 2183番125
地 目 宅地
地 積 199.35平方メートル
- 2 所 在 中央市山之神字阿原界 2183番地125
家屋 番号 2183番125
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 49.71平方メートル
2階 36.43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）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「小井川」駅北西方・道路距離約2.4km 最寄バス停「リバーサイドタウン」の南方・約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした大規模な分譲住宅地域 (甲府リバーサイドタウン)	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 50% (指定) 150% (指定) なし リバーサイド地区計画 (建ぺい率50%、容積率80%)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	199.35㎡ : 登記地積 長方形 東側間口約11m、奥行約15.5m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約6.2mの舗装市道(3981号線、建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高、西側現況幅員約10.5mの舗装市道(1030号線、建築基準法第42条1項1号道路)に約0.3m高く接面する二方路地。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり (注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項	・中央市の「洪水・土砂災害ハザードマップ」によると、最大浸水深が「0.5m以上～3.0m未満」と「3.0m以上～5.0m未満」に該当しているが、「家屋倒壊等はん濫想定区域」には該当していない。	

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62年3月4日新築 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：モルタル下地ペイント塗装等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、ビニールフロア等 設 備：電気設備、給排水設備（洗面、浴室、トイレ×2、キッチン等） そ の 他：バルコニー、IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯機、一部バリアフリー仕様、2重サッシ（1階西側の洋室と2階南側の洋室）
床面積（現況）	延 86.14㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通（綺麗に利用されており、目視可能な部分において不具合等は殆ど見られなかった。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・登記記録によると不動産業者により2回転売が行われている。転売にあたり外壁の塗装、床・クロス等の張り替え等が行われ、ヒートポンプ給湯機やIHクッキングヒーターを付設しオール電化仕様になっている。 ・南側に玄関ポーチ、北側及び東側に簡易な雨除けが存している。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	38,700	1.05	199.35	1.00	8,100,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格 （公示価格等からの規準）

基準地 中央-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,500\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & \div & 38,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位+2%、形状±0%

◇ 地 域 格 差 : なし

イ 個 別 格 差 : 方位+2%、二方路+3%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件 2）

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、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÷エ
2	180,000	86.14	0.10	1,550,000

ウ 現価率

- ・物件 2 は耐用年数をほぼ満了しており、やや老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を 10%と査定した。

2 積算価格の判定

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、下記のとお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	8,100,000	0.5	法定地上権	4,050,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	8,100,000	－4,050,000	4,050,000	42.0
2	1,550,000	＋4,050,000	5,600,000	58.0
合計			9,650,000	100.0

Ⅱ．収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ÷オ
1,064,800	713,400	10%	1.00	7,130,000

ア．総収益：総収益合計 1,064,800 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 85,000 円、敷金 2 ヶ月、権利金（礼金）1 ヶ月と査定した。

- ・年額支払賃料

$$85,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,020,000 \text{ 円}$$

- ・敷金運用益（運用利回り 1%）

$$85,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1\% = 1,700 \text{ 円}$$

- ・権利金等の運用益及び償却額（償却年数 2 年、運用利回り 1%）

$$85,000 \text{ 円} \times 0.5075 \div 43,100 \text{ 円}$$

イ．純収益

経費率を総収益の 33% と査定

$$1,064,800 \text{ 円} \times (1 - 0.33) \div 713,400 \text{ 円}$$

ウ．還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ．その他の補正：なし

Ⅲ．評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格(円) ア×イ
積 算 価 格	9,650,000	—	9,650,000
収 益 価 格	—		7,130,000
調整後の価格	9,600,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	9,600,000	42.0	4,030,000
2		58.0	5,570,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	4,030,000	1.0	0.6	2,420,000
2	5,570,000	1.0	0.6	3,340,000
一括価格 (合計)				5,760,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格 : 中央-6

所 在 : 中央市山之神字新割 1888 番 23

価 格 : 39,500 円/㎡

位 置 : JR 身延線「小井川」駅北西方道路距離約 2.4 km に位置する

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 201 ㎡

供給処理施設 : 水道 下水

接 面 街 路 : 東側 6m 舗装市道

用途指定等 : 市街化区域内の第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率150%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした大規模な分譲住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

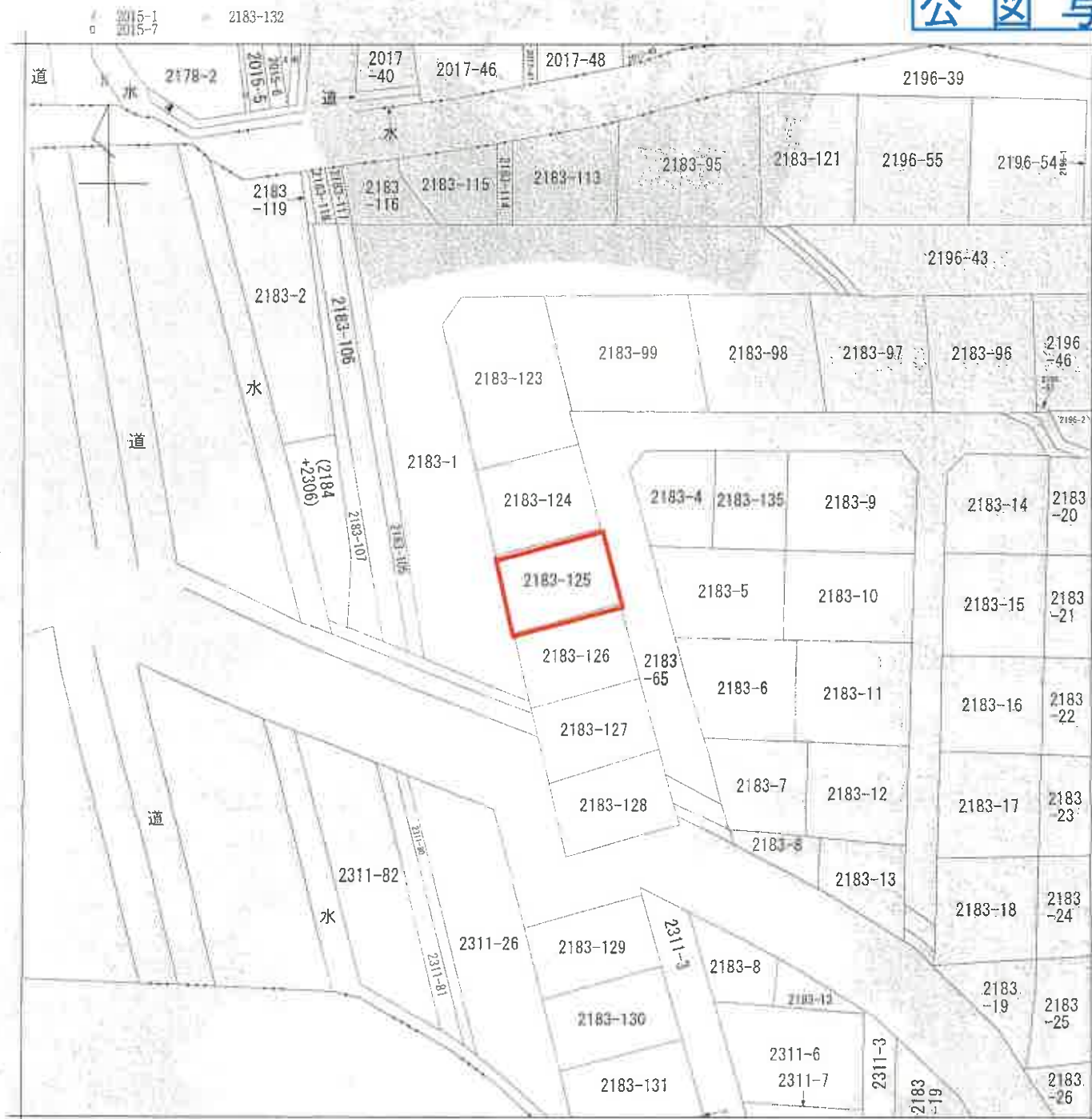
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 山之神
B 山之神

請求部	所在	中央市山之神字阿原界				地番	2183番125			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月9日
甲府地方方法務局

登記官

請求番号：59-1

(1/1)

A 4 判 に 縮 小

