

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 3 0 分から 令和 7 年 6 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 2 0 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 2 4 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 6 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	7, 440, 000 5, 952, 000	一括	1, 488, 000	92, 096	不明
1	1, 920, 000				
2	5, 520, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 中央市中楯字白金 |
| | 地 番 | 1417番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中央市中楯字白金 1417番地13 |
| | 家屋 番号 | 1417番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.00平方メートル
2階 55.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7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

【物件番号1】

隣地（地番1417番9及び1417番3）との境界が不明確である。

《 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 | 中央市中楯字白金 |
| | 地 番 | 1417番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中央市中楯字白金 1417番地13 |
| | 家屋 番号 | 1417番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.00平方メートル
2階 55.00平方メートル |



令和 6年(ケ)第 114号
令和 6年11月22日受理
令和 7年 1月30日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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 中央市中楯字白金
地 番 1417番13
地 目 宅地
地 積 169.44平方メートル
- 2 所 在 中央市中楯字白金 1417番地13
家屋 番号 1417番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.00平方メートル
2階 55.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	「（住居表示未実施）」			
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	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり			
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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1について

公図上、物件1は、土地建物位置関係図のとおり、その東側に隣接する申立外土地3と接道部分で交わっている。現況調査の結果、物件1南側は、セットバックしている（写真3参照）。

また、物件1北東角は、申立外土地2のブロック塀と申立外土地3のブロック塀が、公図上はほぼ直角に交わっているところ、現況は写真4のとおり、申立外土地3のブロック塀と申立外土地2のブロック塀がずれている。境界を示す地物としてのブロック塀のほか境界標や境界鉋が見当たらなかったことから、公図上の境界線と境界を示す地物の位置がずれていることを考慮し、申立外土地2、3と物件1の境界は不明確とした。

2 物件2について

物件2は、エコキュートやIHコンロを備えた、いわゆるオール電化住宅である。

物件2は、債務者兼所有者が居宅として居住している（2階部分）ほか、同居者としてその両親が居住（1階）している。両親については、占有補助者として処理した。

また、物件2室内で小型犬1匹を飼育している。

3 申立外土地

1に記載のとおり、物件1北側と東側に隣接する土地は、境界を不明確とした。また、西側から南側にかけて隣接する土地は、本件物件への出入りに当たり通行する道路として調査した。

(1) 所在・地番 中央市中楯字白金1417番1

現況地目 公衆用道路

地 積 52㎡

所 有 者 中央市（登記記録上は中巨摩郡玉穂町）

調査の理由 本件物件に出入りするために通行する道路である。

(2) 所在・地番 中央市中楯字白金1417番9

現況地目 宅地

地 積 248.25㎡

所 有 者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 中央市中楯字白金1417番3

現況地目 宅地

地 積 143.04㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 私は、債務者兼所有者本人です。 2 物件2には、私の他に私の両親が居住しています。私は主として2階に寝泊まりし、両親は、主として1階に居住しています。母親はLDKにすることが多いです。 3 物件2では、室内犬1匹を飼育しています。 4 物件1南側のブロック塀の位置・形状が公図上の境界線と一致しない理由は、道路拡幅のため、セットバックしたからです。東側に隣接する申立外土地3がセットバックしていないのは、申立外土地3は、道路拡幅以前から居住していたためです。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月26日 (火) : :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求書送付(110円, 12月9日到着110円)
令和6年12月18日 (水) 9:00-9:45	物件所在地	物件確認, 喚起計測, 写真撮影, 占有調査
令和7年1月16日 (木) : :	当庁	現況調査日程通知書送付(110円)
令和7年1月24日 (金) 15:00-16:00	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		
(特記事項) ■ 令和 7年 1月24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, 技術者により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。 ■ 令和 7年 1月24日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

登記年月日：平成24年8月24日

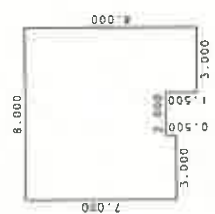
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月9日 甲府地方法務局 登記官

(8 枚目)

建 物 図 面

家 屋 番 号	1 4 1 7 番 1 3
建物の所在	中央市中橋字白金 1 4 1 7 番 地 1 3

1 階

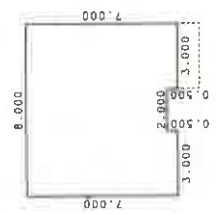


求 積 表

$7.000 \times 3.000 =$	21.000000
$6.500 \times 2.000 =$	13.000000
$8.000 \times 3.000 =$	24.000000

合 計	58.000000
床面積	58.00 m ²

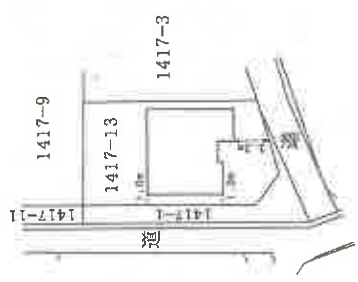
2 階



求 積 表

$7.000 \times 3.000 =$	21.000000
$6.500 \times 2.000 =$	13.000000
$7.000 \times 3.000 =$	21.000000

合 計	55.000000
床面積	55.00 m ²



作 成 者

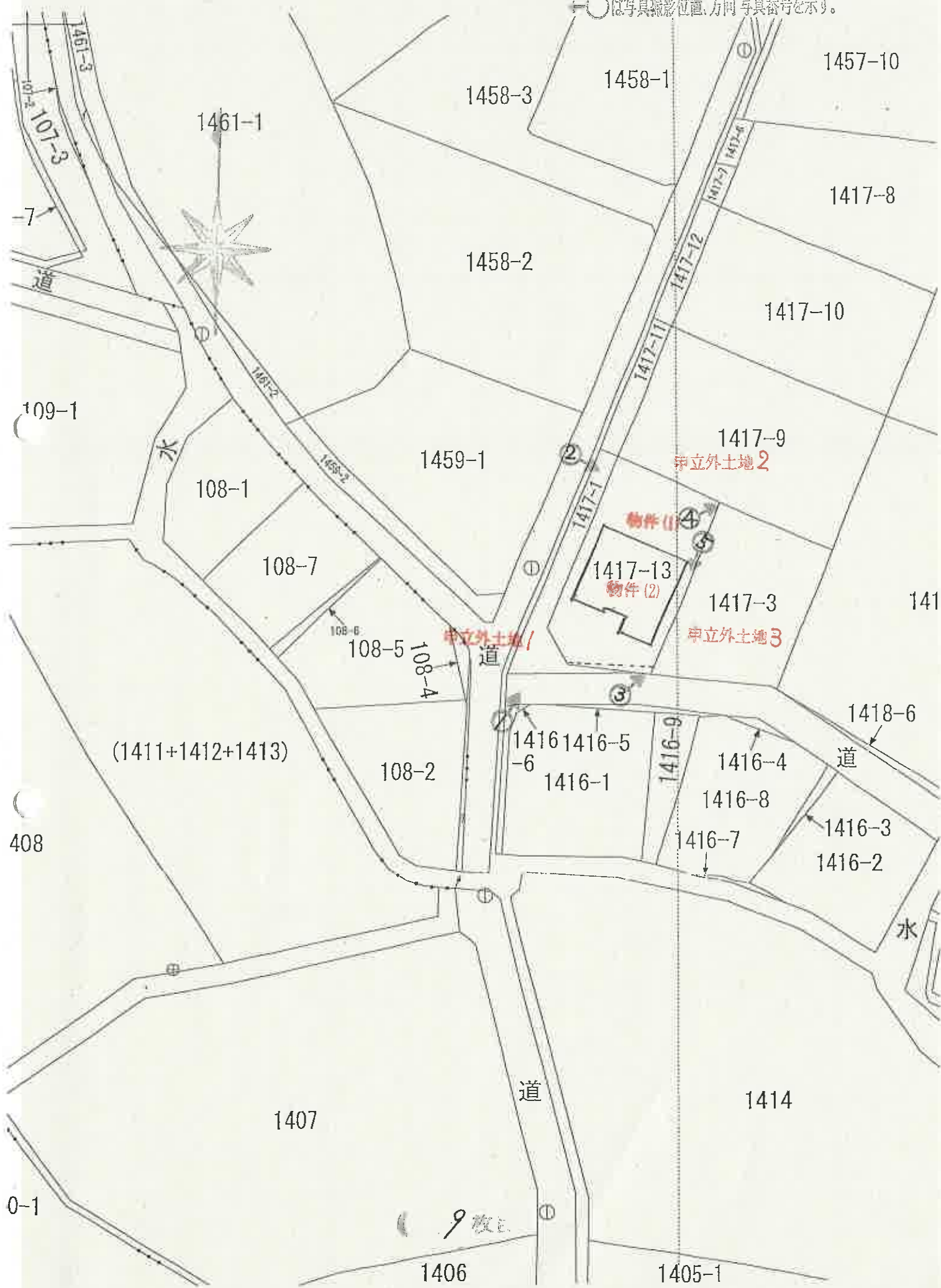
縮 尺 1/250

申 請 人

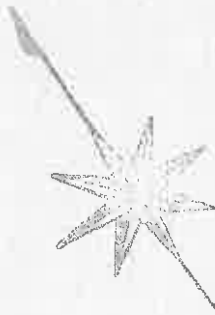
縮 尺 1/500

土地整理工程

一〇は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。

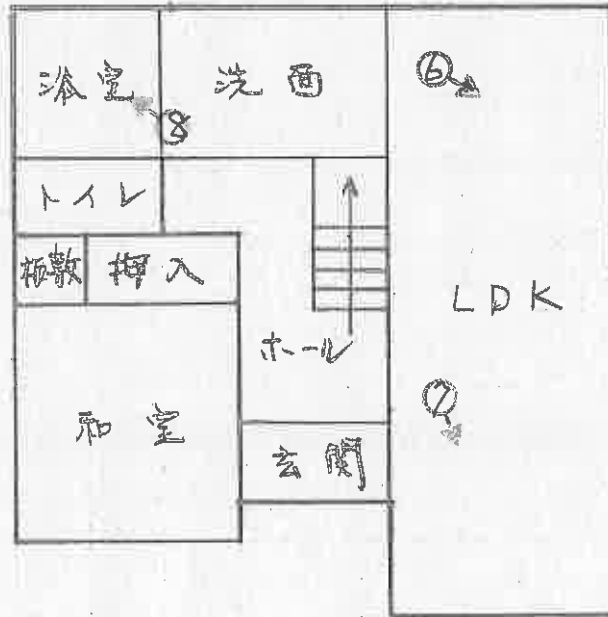


間取図

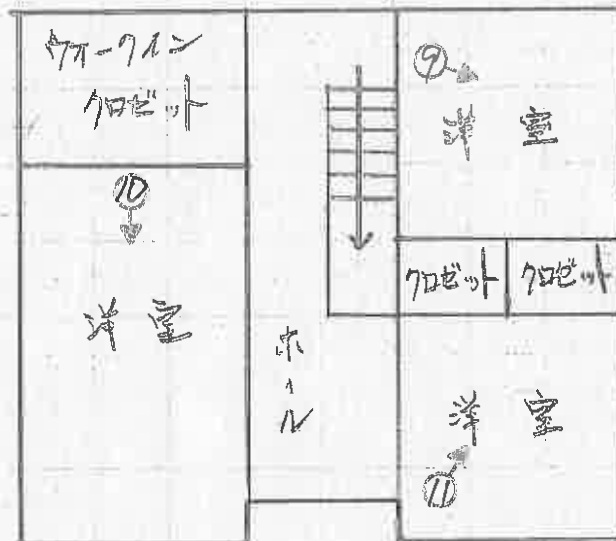


○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

1 階



2 階





1



2



3

4



5



6





7



8



9



10



11

余白

令和6年(ケ) 第114号
令和7年1月24日 現地調査
令和7年2月4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 7, 4 4 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 9 2 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 5 2 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	所家屋番 種構号 床面積 類造積	物件目録記載の通り	左記の通り
特記事項			
○物件1土地について 物件1土地と隣接地との境界については、一部不明確な部分がある。 尚、南側市道との接面部分については、セットバック相当部分が存在するものと認められる。			

物 件 目 録

1 所 在 中央市中楯字白金

地 番 1417番13

地 目 宅地

地 積 169.44平方メートル

2 所 在 中央市中楯字白金 1417番地13

家屋 番号 1417番13

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 58.00平方メートル
2階 55.00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	J R 身延線「常永」駅南東方経路約2.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中央市北東部、中央自動車道背後にある中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。	
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	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 中央市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 169.44㎡ 間 口 : 約16m 奥 行 : 約10m 形 状 : 略台形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 必要（約2㎡） 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	北西側幅員約4.3m舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号相当） 南側幅員約3.5m舗装市道 （建築基準法第42条第2項相当）	
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	○埋蔵文化財包蔵地について 中央市教育委員会に聴取したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

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） 経過年数 経済的残存耐用年数 平成24年8月17日新築 約12.4年 約12.6年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 木造スレートぶき2階建 スレート等 窯業系サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス、羽目板等 フローリング、畳等 浴室、トイレ等 IHクッキングヒーター、 ヒートポンプ給湯設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り 地上2階建 居宅 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	本件建物内では小型犬一匹が飼育されている。

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	37,200	1.02	169.44	1.00	6,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 中央－4

公示価格等 41,200円/㎡ × 時点修正 100.2/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/110 $\Rightarrow$ 標準画地価格 37,200円/㎡

◇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＋1%

◇地域格差 街路条件 幅員 1.03（＋3%）
環境条件 住環境 1.07（＋7%）

(街路条件) (環境条件) (地域格差率)
(1.00 + 0.03) × (1.00 + 0.07) = 1.10（＋10%）

イ 個別格差 画地条件 方位 1.01（＋1%）
角地 1.02（＋2%）
セットバック 0.99（－1%）
相乗積 1.02（＋2%）

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	130,000	113.00	0.41	6,020,000

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：現況延床面積約113.00㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数12.4年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数12.6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

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数12.6年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.41

2 評価額の査定

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	6,430,000	0.50 法定地上権	3,220,000

イ 土地利用権等割合：物件１の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	6,430,000	－3,220,000	1.00	3,210,000	25.8
2	6,020,000	＋3,220,000	1.00	9,240,000	74.2
合 計				12,450,000	100.0

ウ 市場性修正：必要ない。

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
963,200	770,560	8%	1.00	9,630,000

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

$$80,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 960,000\text{円}$$

b. 敷金の運用益

$$80,000\text{円/月} \times 2\text{ヶ月} \times \text{運用利回り}2.0\% = 3,200\text{円}$$

c. 総収益(a・bの合計) : 963,200円

イ 純収益

$$\text{経費率を総収益の}20\%\text{と査定} : 963,200\text{円} \times (1-0.20) = 770,560\text{円}$$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%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	12,450,000	1.00	12,450,000
②収益価格	—	—	9,630,000
③調整後の価格			12,400,000

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、収益性よりも居住の快適性を重視する専用住宅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
12,400,000	1.00	0.60	7,440,000

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	7,440,000	25.8%	1,920,000
2	7,440,000	74.2%	5,520,000
一括価格(合計)			7,440,000

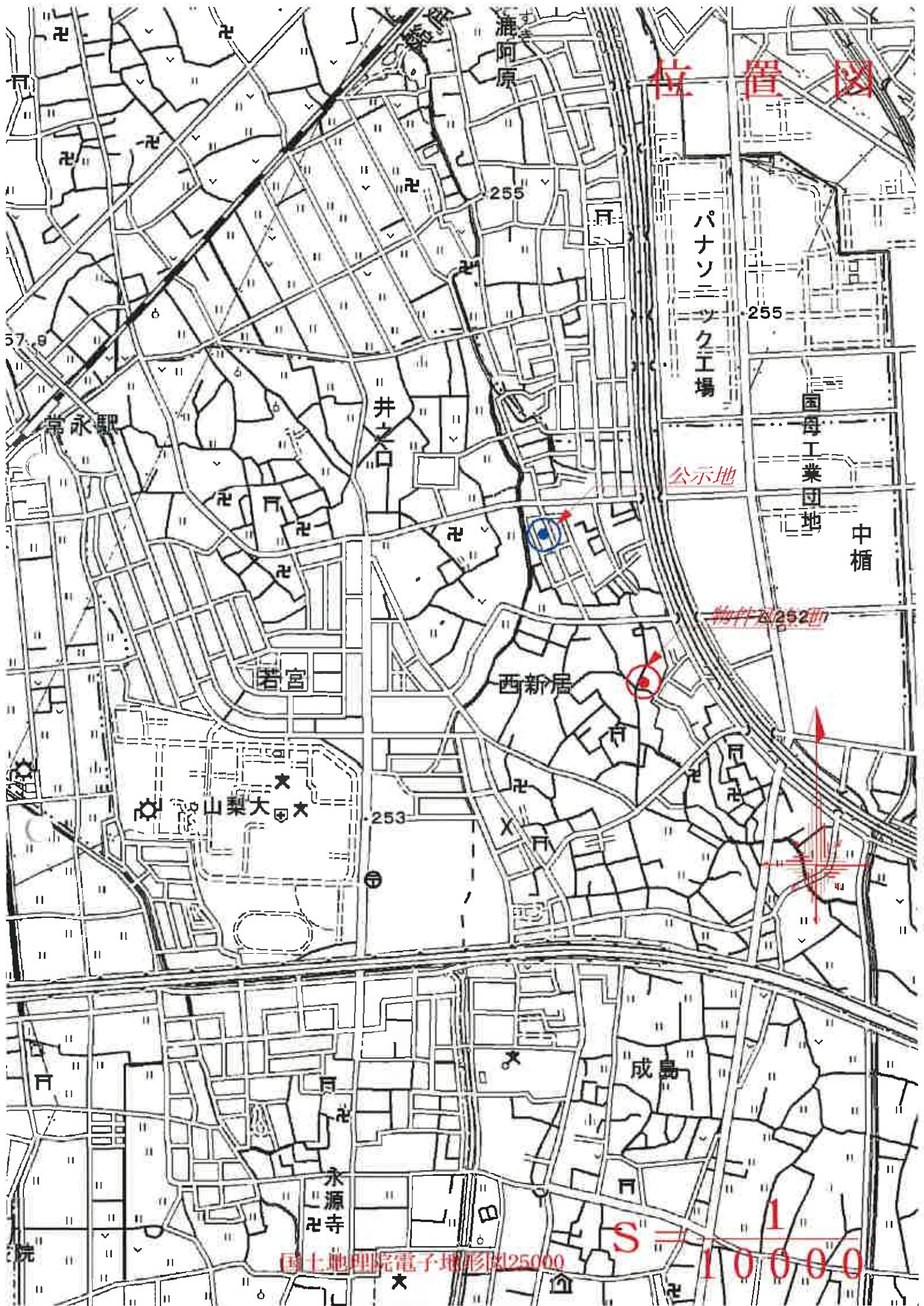
第6 参考価格資料

地価公示価格 中央一4

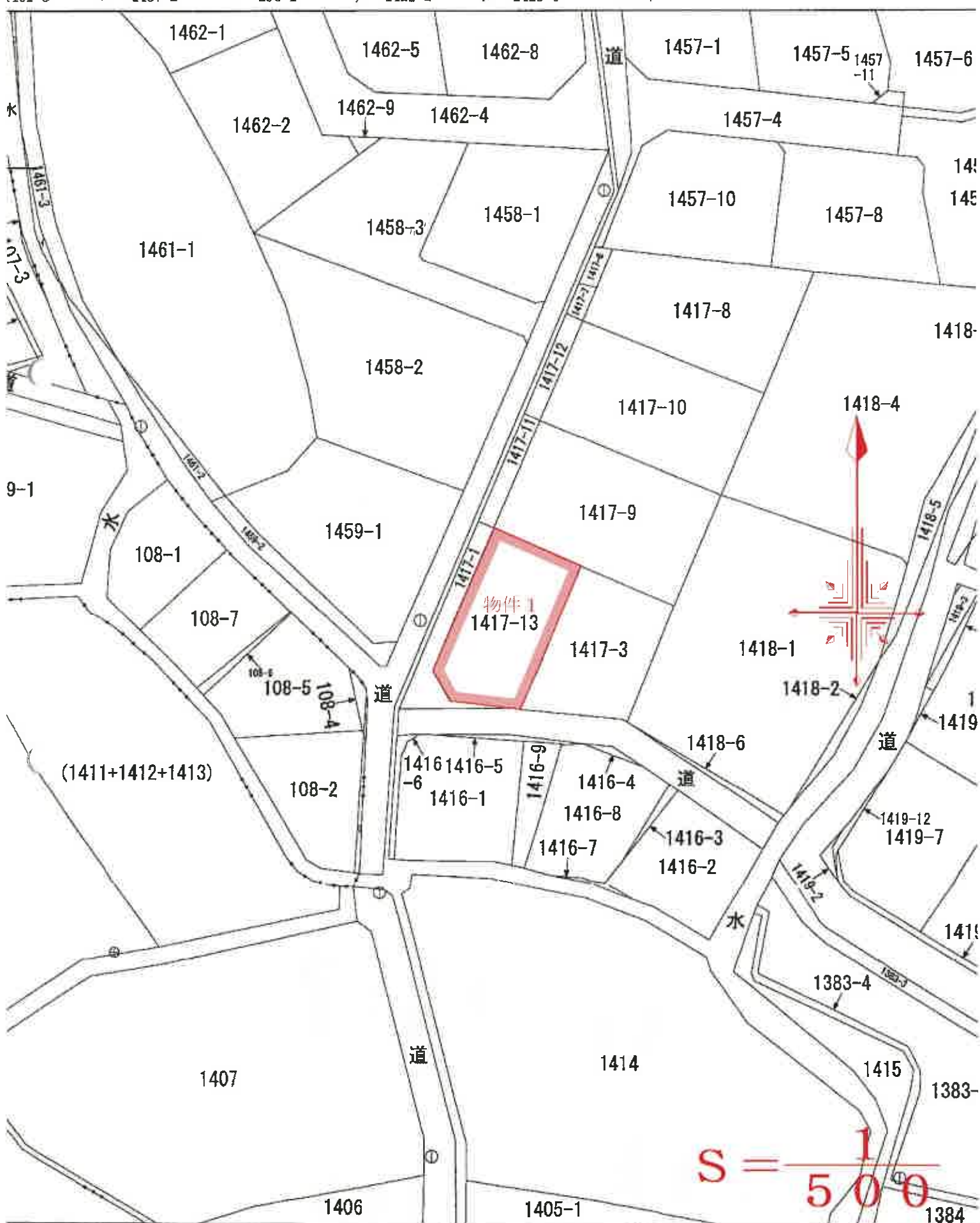
所在地 : 中央市西新居字河原1番58外
地目 : 宅地
価格 : 41,200円/㎡
位置 : J R 身延線「常永」駅1.6km
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 175㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、ガス
接面道路 : 北東側幅員6m市道
用途指定等 : 都市計画区域（市街化区域）、第一種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

以 上

位置図



461-4	ハ	106-2	ホ	110-3	ト	1385-1	リ	108-3	ル	1425-1
461-5	ニ	1457-2	ヘ	296-1	チ	1423-2	ヌ	1425-6	ツヅク	



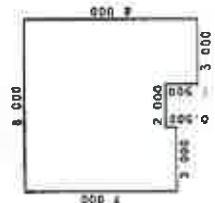
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年10月9日 甲府地方延務局 登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	1417番13
建物の所在	中央市中橋字白金1417番地13

1 階

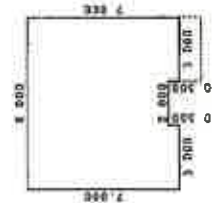


求 積 表

$7.000 \times 3.000 =$	21.000000
$6.500 \times 2.000 =$	13.000000
$8.000 \times 3.000 =$	24.000000

合 計	58.000000
床面積	58.00 m ²

2 階

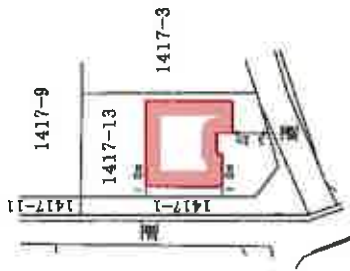


求 積 表

$7.000 \times 3.000 =$	21.000000
$6.500 \times 2.000 =$	13.000000
$7.000 \times 3.000 =$	21.000000

合 計	55.000000
床面積	55.00 m ²

物件-2



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------