

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 15 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 11 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 8 年 2 月 5 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 11 月 21 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 11 月 26 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 8 月 15 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）
1～4☆	9,420,000 7,536,000	一括	1,884,000	67,371	0
1	1,980,000				
2	940,000				
3	1,220,000				
4	5,280,000				
		</			



物件目録

- 1 所在地 笛吹市春日居町桑戸字沼荒
地番 911番
地目 宅地
地積 442.58平方メートル
- 2 所在地 笛吹市春日居町桑戸字沼荒
地番 907番4
地目 宅地
地積 204.98平方メートル
- ☆3 所在地 笛吹市春日居町桑戸字沼荒
地番 910番1
地目 畑
地積 270平方メートル
(現況)
地目 宅地
- 4 所在地 笛吹市春日居町桑戸字沼荒 911番地
家屋番号 911番の2
種類 居宅
構造 木造瓦葺平家建
床面積 102.15平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 4 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 ～ 3】

公図上の「道」及び西側隣地（地番 9 0 6 番、9 0 7 番 3）の一部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 笛吹市春日居町桑戸字沼荒
 地 番 911 番
 地 目 宅地
 地 積 442.58 平方メートル
- 2 所 在 笛吹市春日居町桑戸字沼荒
 地 番 907 番 4
 地 目 宅地
 地 積 204.98 平方メートル
- 3 所 在 笛吹市春日居町桑戸字沼荒
 地 番 910 番 1
 地 目 畑
 地 積 270 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 4 所 在 笛吹市春日居町桑戸字沼荒 911 番地
 家屋 番号 911 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 102.15 平方メートル



令和6年(ケ)第138号

令和 6年12月25日受理

令和 7年 1月28日提出

現況調査報告書

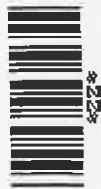
甲府地方裁判所

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 笛吹市春日居町桑戸字沼荒
 地 番 911 番
 地 目 宅地
 地 積 442.58 平方メートル
- 2 所 在 笛吹市春日居町桑戸字沼荒
 地 番 907 番 4
 地 目 宅地
 地 積 204.98 平方メートル
- 3 所 在 笛吹市春日居町桑戸字沼荒
 地 番 910 番 1
 地 目 畑
 地 積 270 平方メートル
- 4 所 在 笛吹市春日居町桑戸字沼荒 911 番地
 家屋 番号 911 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 102.15 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	笛吹市春日居町桑戸911番地
土地	物件 1～3
現況地目	宅地（物件 1～3） ※ 物件3の土地の登記上の地目は畑
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	1 物件1～3の土地は、主に物件4の居宅の敷地として一体利用されているため、各土地間の境界が外観上は判然としていない。なお、本件居宅の大きさと比較すると、この敷地は、やや過大な広さとなっている（写真4～8）。 また、物件1～3の土地に食い込んでいる公図上の道は、外観では境界線がまったく判別できないほどに敷地と一体化している（写真8などを参照）。 2 前述の公図上の道については、本件居宅の裏（南）側で接面する部分の境界線についても、外観上は判然としていないが、石積や生垣などによって、大凡の境界関係を把握することは可能である。なお、この裏側の道については、現状、土砂状の通路ではあるものの、市道認定がなされている（写真11・12／土地建物位置概略図を参照）。 3 石積等が置かれている西側隣地（906・907-3）との境界線の一部も外観上は判然としていないが、その余の境界については、構築されているコンクリート壁・土留などによって、外観上は明瞭である（各室外写真を参照）。 4 登記上の畑である物件3の土地に係る、笛吹市農業委員会宛て農地等の現況照会に対し、同委員会より同土地の現況地目は農地である旨の回答を受けた。 よって、同土地は農地法の適用を受けるべき農地と認めて、<u>買受けの申出に当たっては買受適格証明書の提出を必要とすること</u>に注意していただきたい。
建物	物件 4
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50年(登記上の表示)建築・昭和59年(公課証明書上の表示)増築・平成11年(登記上の表示)増築 2 壁板や襖の破損・床の軋みなどの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 3 敷地上の仮設式物置(写真10)は、底地への定着性が不十分であることから、非建物(附属構築物)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	令和 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			

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 本件居宅には、所有者である私が居住しています。 2 本件居宅は昭和50年(登記上の表示)の建築と聞きましたが、私は令和2年(登記上の表示)に売買取得しました。その際に、浴室・脱衣室等(写真21・22)について、内装のリフォームが施され、また、サンルーム(写真12)が付設されました。 なお、公課証明書や登記によると、増築が施されているとも聞きましたが、建物東側のLDK(写真15～17)の内装が比較的新しいので、平成11年の増築部分だと思います。一方で、建物西側の和室(写真18)の内装は劣化が目立ちますので、この部屋については、当初からの建築部分だと思います。 3 現状、本件居宅の大きさと比較すると、敷地(物件1～3の土地)は、やや過大な広さとなっていますが(写真4～8)、物件2の宅地上には、かつては古い母屋が建っていたと聞いています。また、物件3の登記上の畑(現況・宅地)内には、かつては農機具等を収める物置があったとも聞いています。 なお、私が売買取得した同時期に、これらの土地を整地した上で、出入門(写真4)を構築しました。 4 本件居宅が天災の被害に遭った記憶は、とくにありません。 5 本件土地の境界に係る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
7年1月9日（木） ： 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） ※ 物件1～3の土地上の（閉鎖されていない）既登記建物は、物件4の建物に限ることを併せて確認
7年1月10日（金） ： ー ：	当庁執行官室	笛吹市農業委員会宛て 農地等の現況照会（郵送）
7年1月10日（金） 13：00－14：00	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）
7年1月22日（水） 14：00－15：30	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

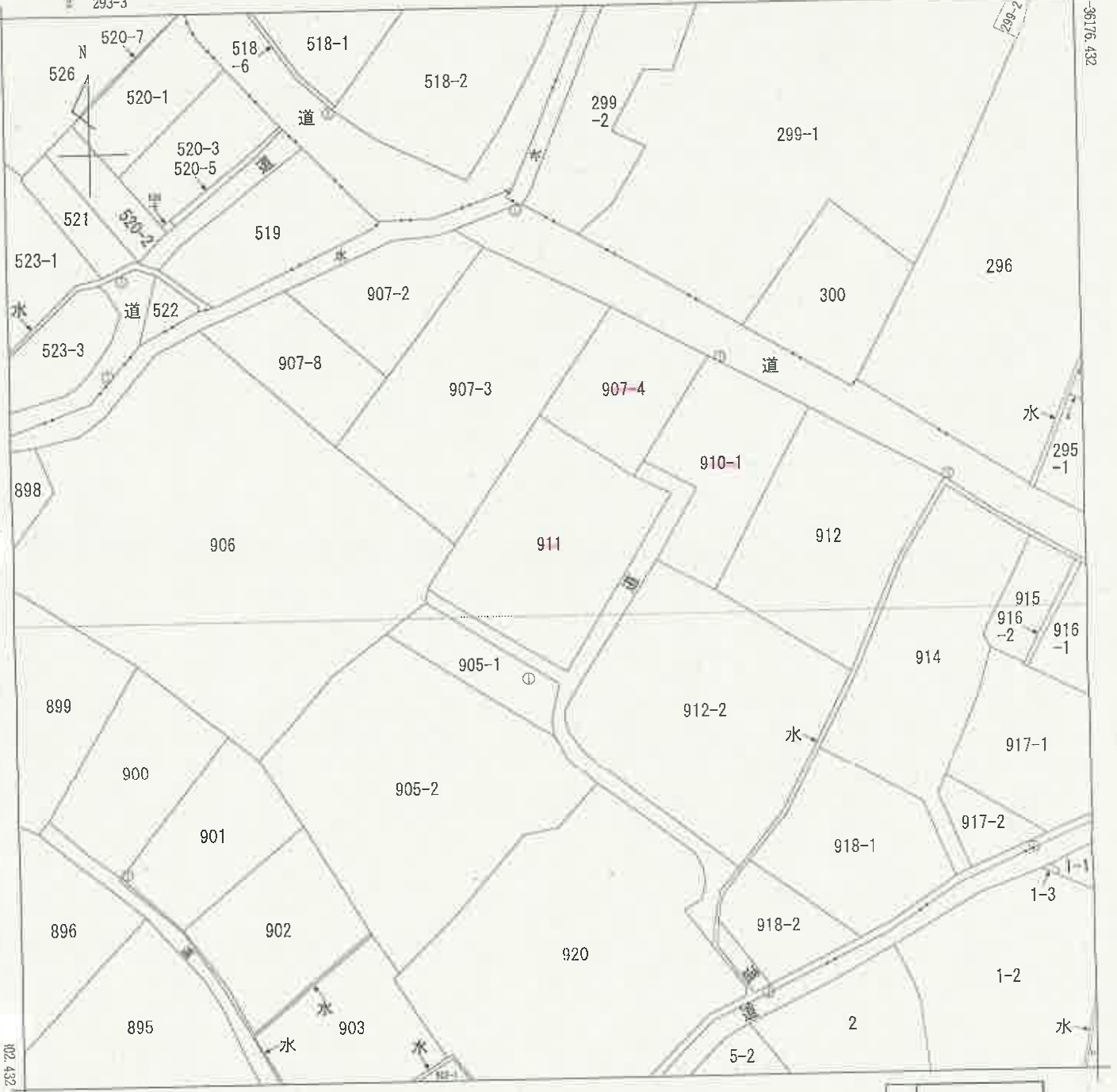
293-2
293-3

ハ 13

(座標値種別：図上測定)

+14894.990

-36176.432



登記年月日：令和2年2月4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12月6日 甲府地方裁務局

登記官

(6 枚目)

建物図面 各階平面図

家屋番号 911番の2

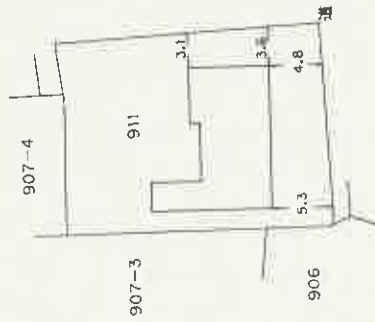
建物の所在 笛吹市春日居町桑戸字沼荒911番地

各階平面図



求積表

2.73 X 4.55 =	12.4215
13.35 X 6.37 =	85.0395
5.16 X 0.91 =	4.6956
合計	102.1566
床面積	102.15 m ²



(日調連12)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：8-2

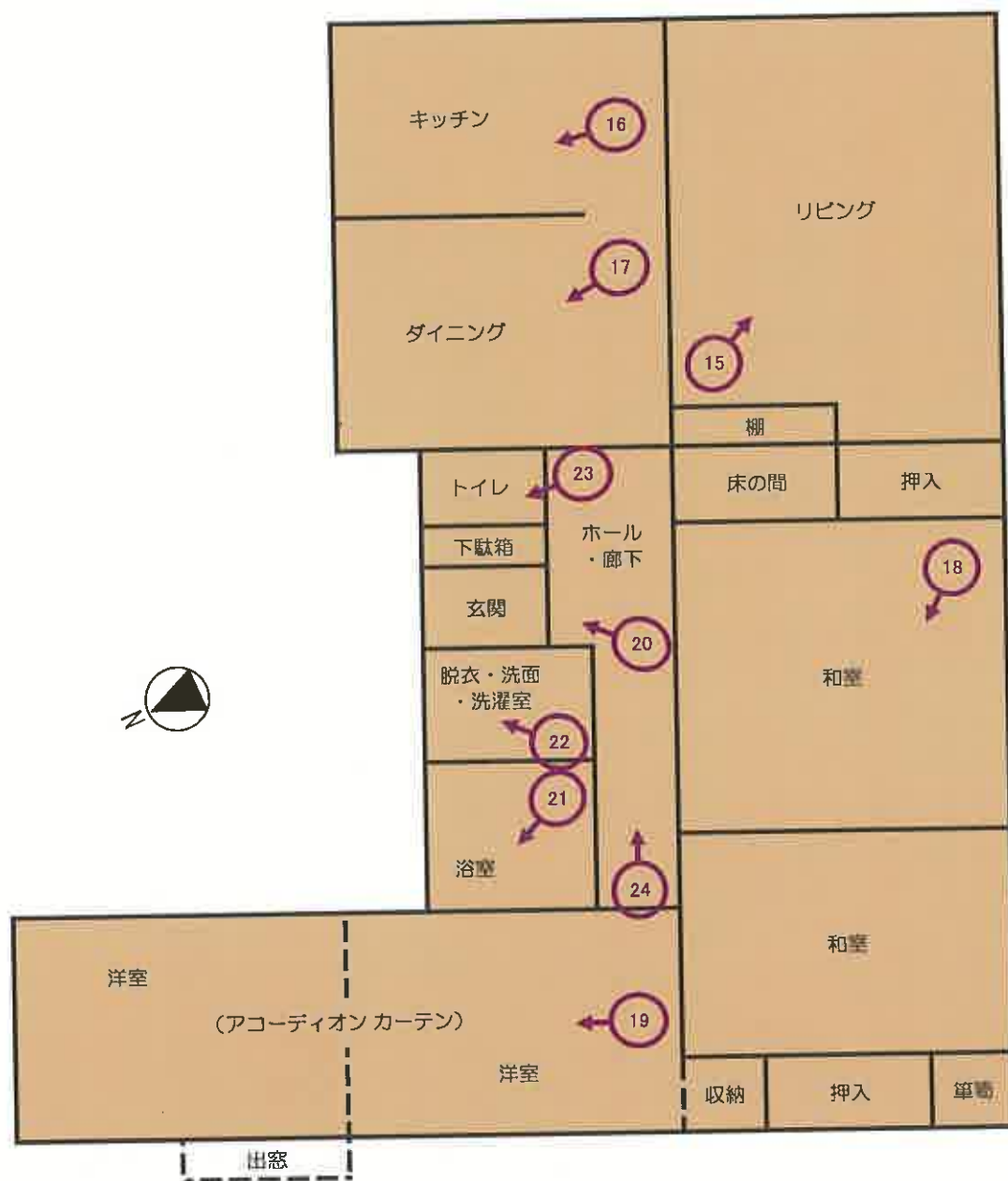
土地建物位置概略図



(

間取図（物件4）

写真撮影
位置・方向



1



物件4の居宅の表側全景

2



物件4の居宅の表側全景

3



玄関前

4



物件4
(居宅)

13

出入門（矢印から奥の敷地は 物件1～3の現況宅地）

5



敷地（物件1～3の現況宅地）内の状況

6

6



敷地（物件1～3の現況宅地）内の状況

7



物件4
(住宅)

8

敷地（物件1～3の現況宅地）内の状況

8



敷地（物件1～3の現況宅地）内の状況

9



敷地内のカーポート（カーポートの背後は隣地（912）上の建物）

10



物件4
(住宅)

敷地内の仮設式物置（柵の向こう側は隣宅の敷地（912・912-2））

物件4の居宅の真側全景

11

西側隣地
(906)



市道に設定された土砂上の道

12

物件4
(居宅)

12

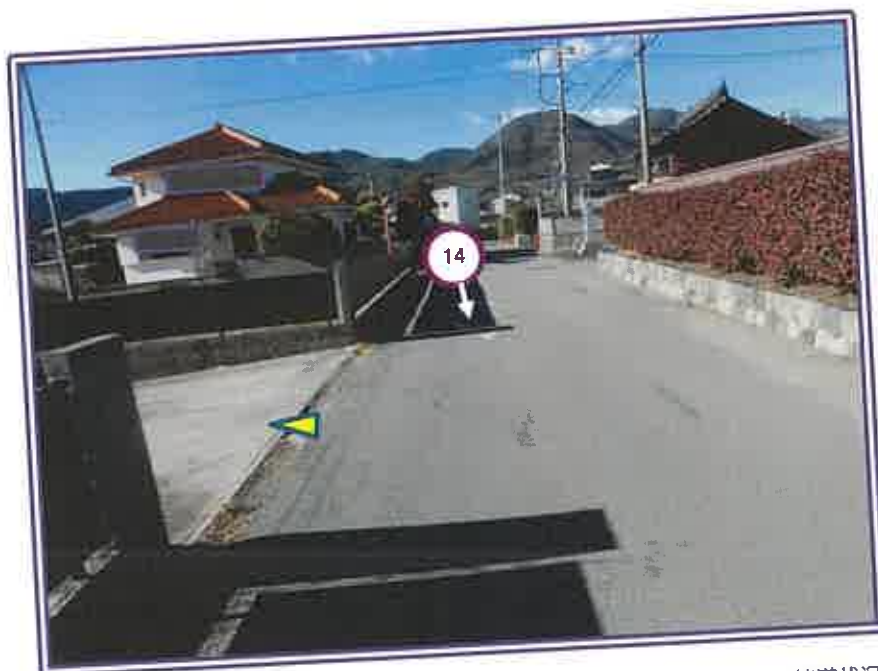
サンルーム



市道に設定された土砂上の道

公園上の道

13



接道状況

14



接道状況

リビング

15



16



キッチン

17



ダイニング

18



和室

洋室

19



20



玄関

浴室

21



22



脱衣・洗面・洗濯室

23

トイレ



24



廊下

令和 6年（ケ）第 138号
令和 7年 1月22日 現地調査
令和 7年 1月27日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1～4)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格	
金 9,420,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,980,000円
物件2 (土地)	金 940,000円
物件3 (土地)	金 1,220,000円
物件4 (建物)	金 5,280,000円

- (
- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の土地価格は物件4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4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 地 地	在 番 目 積 笛吹市春日居町桑戸字沼荒 911番 宅地 442.58㎡	
2	所在地 地 地 地	在 番 目 積 笛吹市春日居町桑戸字沼荒 907番4 宅地 204.98㎡	
3	所在地 地 地 地	在 番 目 積 笛吹市春日居町桑戸字沼荒 910番1 畑 270㎡	宅地
4	所 家屋番号 種 構 床面積	在 笛吹市春日居町桑戸字沼荒91 1番地 911番の2 居宅 木造瓦葺平家建 102.15㎡	
特記事項			
①カーポートがあるが、経済価値はない。			
②移動式の物置がある。			
③敷地内に電柱がある。			

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, 2, 3）

位置・交通	JR中央本線「春日居町」駅東方道路距離約550m	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200% 想定最大浸水深0.5m～3.0mの区域
画地条件 （規模、形状等）	物件1～3 地積 : 917.56㎡ 間口 : 約26m 奥行 : 約40m 形状 : 不整形 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 : 三方路(増価要因とならない)	
接面道路	北東側幅員約5.2m舗装の市道2-3号線(建築基準法第42条1項1号) なお、南西側に幅員約1.5m未舗装の市道6043号線が、また南東側に幅員2m未舗装道路があるが、いずれも建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3は物件4の敷地となっている。	
供給処理施設	上下水道	
特記事項	隣接地等との境界が不明確な部分があるので、境界の確定を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築等年月日（登記記載） 昭和50年 9月30日新築 平成11年4月1日増築 経過年数 経済的残存耐用年数 約49.3年 ほぼ満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 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）	102.15㎡
現況用途等	居宅
品等	中位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	サンルームがある。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1, 2, 3（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	18,300	0.89	442.58	1.00		7,210,000
2	18,300	0.89	204.98	1.00		3,340,000
3	18,300	0.89	270	1.00		4,400,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 笛吹-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,500\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/100 = 18,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.10%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：物件1～3 行政条件(物件3の公簿地目が畑△1)画地条件(形状△10)
 格差の相乗積 $(100\%-1\%) \times (100\%-10\%) \div 89\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1～3 1.00

② 物件4（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
4	150,000	102.15		0.05	1.00	770,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：102.15㎡

エ 現 価 率：残価率程度

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	7,210,000	0.55 法定地上権	3,970,000
2	3,340,000	0.55 法定地上権	1,840,000
3	4,400,000	0.55 法定地上権	2,420,000

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	7,210,000	-3,970,000	3,240,000	21
2	3,340,000	-1,840,000	1,500,000	10
3	4,400,000	-2,420,000	1,980,000	13
4	770,000	+8,230,000	9,000,000	56
合計	15,720,000		15,720,000	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) $ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
600,500	1.00	15.0%	1.00	4,000,000

*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50,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$50,000 \text{円} \times 12 \text{ヶ月} = 600,000 \text{円 (月額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$50,000 \text{円} \times 1 \text{ヶ月} \times 1\% = 500 \text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 600,500 \text{円}$$

*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×イ=ウ
① 積算価格	15,720,000	1.00	15,720,000
② 収益価格	—	—	4,000,000
③ 調整後の価格			15,700,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を重視し、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×イ×ウ-エ=オ
15,700,000	1.00	0.60	0	9,420,000

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×イ
1	9,420,000	21%	1,980,000
2	9,420,000	10%	940,000
3	9,420,000	13%	1,220,000
4	9,420,000	56%	5,280,000
一括価格(合計)			9,420,000

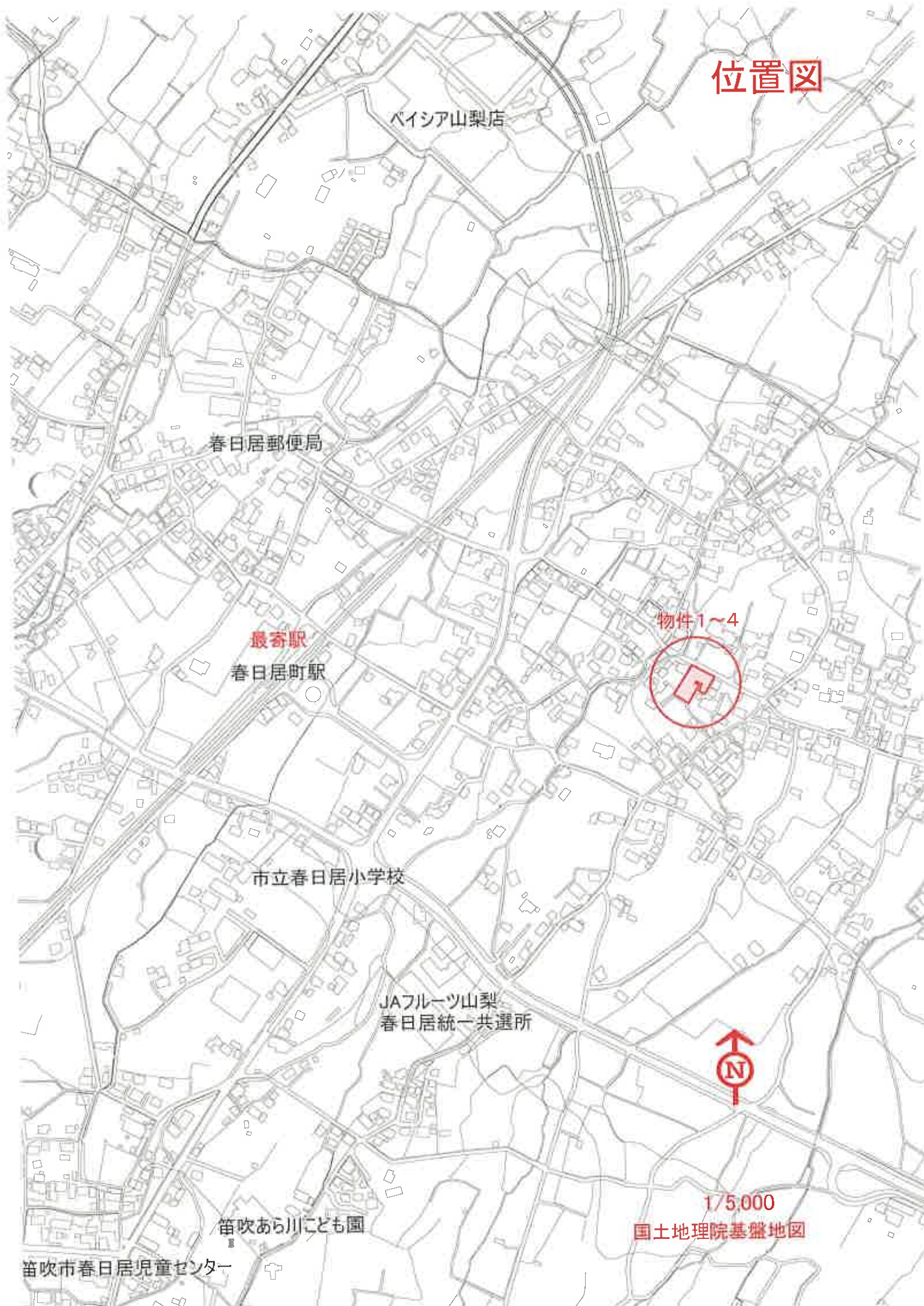
第6 参考価格資料

1 地価公示価格 笛吹-2

所在地 在：笛吹市春日居町桑戸字梅木田520番7外
地目 目：宅地
価格 格：18,500円／㎡(対前年変動率 -1.10%)
位置 置：J R 中央本線「春日居町」駅550m
価格時点 点：令和 6年 1月 1日
地積 積：648㎡
供給処理施設 設：水道
接面街路 路：北東4.4m市道
用途指定等 等：非線引都市計画区域(建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要 要：中規模の農家住宅を中心とする既成住宅地域

以 上

位置図



ベシア山梨店

春日居郵便局

最寄駅

春日居町駅

物件1~4

市立春日居小学校

JAフルーツ山梨
春日居統一共選所

笛吹あら川こども園

笛吹市春日居児童センター



1/5,000

国土地理院基盤地図

299-1

910-1

物件 7
911

905-1

912-2

水

918-1

918-2

2

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

1/500

地槽区域見出

青田居

笛吹市春日居町桑戸字沼荒

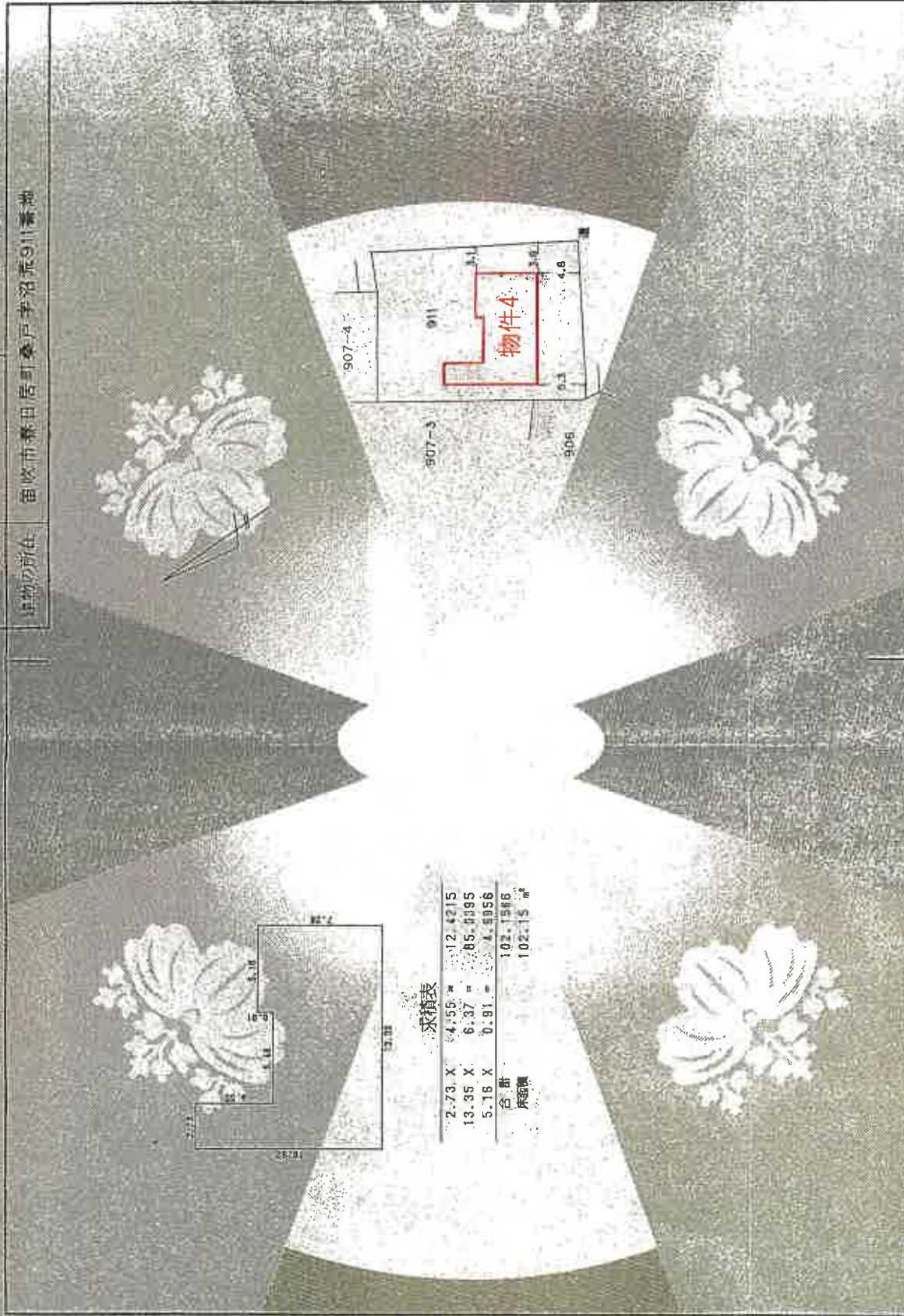
地 番 911番

各階平面図

建物図面
各階平面図

登記番号 911番の2

建物の所在地 国吹市春日居町桑戸字沼荒911番地



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500