

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月21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 8年 2月 5日 午前 8時30分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月19日 午前10時00分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月12日 午前10時00分 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 2月20日 午前 9時30分から 令和 8年 2月25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 8年 1月21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	4, 670, 000 3, 736, 000	一括	934, 000	29, 326	0
1	1, 600, 000				
2	3, 070, 000				



物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 483番4
地 目 宅地
地 積 202.80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

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 483番地4
家屋 番号 483番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 48.02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 3月28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】

隣地(地番483番3, 482番, 483番5)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 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 483 番 4
地 目 宅地
地 積 202.80 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

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 483 番地 4
家屋 番号 483 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 63.76 平方メートル
2 階 48.02 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 136号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 3月 4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 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 483番4
地 目 宅地
地 積 202.80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

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 483番地4
家屋 番号 483番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 48.02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	「（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（共有者） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有（共有）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（共有者） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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 本物件の占有について

本物件共有者A、Bは親子であり、債務者CはAの夫でBの父親である。本物件には、A、B、Cが居住しているところ、A、Cは夫婦であることから、Cは、Aの占有補助者として処理した。

2 物件1について

物件1は、申立外土地1、2（接道している公衆用道路）に約6m幅の出入口を持ち、門扉が設置されている。物件1のうち物件2の南側部分はコンクリートが打たれている（写真1、5参照）が、東側（写真6）、北側（写真8）、西側（写真10）は砂利が敷かれた状態である。

物件1の北側には申立外土地5のためのコンクリート製擁壁（写真8）があり、同擁壁基部が境界となるところ、基部は埋設されているため、掘らないと境界が確認できない。申立外土地4、6は、申立外土地5のコンクリート擁壁に対し、それぞれ距離をおいて設置されている（写真7、9参照）。

物件1については、簡易計測の結果、概ね公図上の距離に近い値であるから、物件1の形状は、概ね公図のとおりとした。なお、物件1の境界標や鋳などは見当たらず、物件1の東側、北側及び西側に隣接する土地との境界は不明確とした。

3 物件2について

物件2の間取りは、間取図のとおりであるが、洗面所内の浴室入口（写真16）は、浴室からの水で腐朽しており、現在、写真のとおり板を敷いている。

物件2では、昨年まで猫を1匹飼育していた。

物件2各室の出入口扉は、全体的に立て付けが良くない。

4 申立外土地

上記のとおり、物件1への出入りのために通行する道路及び隣接する土地の他、申立外土地3は、区で指定されたゴミステーションであることから調査を行った。

(1) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田483番1

現況地目 公衆用道路

地 積 133m²

所 有 者 笛吹市（登記記録上は東八代郡石和町）

調査の理由 物件1への出入りのために通行する道路である。

(2) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田484番1

現況地目 公衆用道路

地 積 208m²

所 有 者 笛吹市（登記記録上は東八代郡石和町）

調査の理由 物件1への出入りのために通行する道路である。

(3) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田484番8

現況地目 雑種地

地 積 1.98m²

所 有 者 笛吹市（登記記録上は東八代郡石和町）

調査の理由 本物件を含む近隣住民のためのゴミステーションである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

(4) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田483番3

現況地目 宅地

地 積 201.60㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(5) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田482番

現況地目 畑(登記記録上は池沼)

地 積 983㎡

所 有 者 E

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(6) 所在・地番 笛吹市石和町唐柏字池田483番5

現況地目 宅地

地 積 217.04㎡

所 有 者 F

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
■ B (債務者兼所有者)	1 私は、A（母，所有者）及びC（父，債務者）の3人で本物件に居住しています。 2 物件2内では、昨年まで猫を1匹飼育していましたが、現在は飼育している動物はありません。 3 物件2洗面所の浴室入口部分は、浴室から溢れた水で腐朽しています。シロアリではありません。 (以上令和7年2月28日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

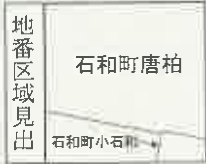
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月14日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(110円, 1月29日到着110円)
令和7年2月10日 (月) 11:30-12:30	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和7年2月20日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知書(110円)
令和7年2月28日 (金) 9:25-11:15	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的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 2月28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

(座標値種別：図上測定) +10358.057



+10233.057 (座標値種別：図上測定)
(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。



請 求 分	所 在	笛吹市石和町唐柏字池田					地 番	483番4		
出 力 尺	1/500	精 度 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成6年11月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(甲府地方務局管轄)

令和6年11月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成5年11月11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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年11月18日

東京法務局中野出張所

登記證

請求番号: 28-2

各階平面図

336815

建各階平面圖

4番384

房屋番号

東江代田五郎町地中池田483番地4

山梨県笛吹市石和町唐柏

4700



求積表

4.55	x	2.73	=	12.4215
6.37	x	1.82	=	11.5934
7.28	x	5.45	=	39.7488
合 計				63.7637
床 面 積				63.76



求積表

4.55	X	3.64	=	16.5620
5.46	X	2.73	=	14.9058
4.45	X	3.64	=	16.5620
合 計				48.0298
床 面 積				48.02 m ²

(21 頁)

東
土地調查
土家屋

8日作製)

縮尺 $1/250$

人譜中

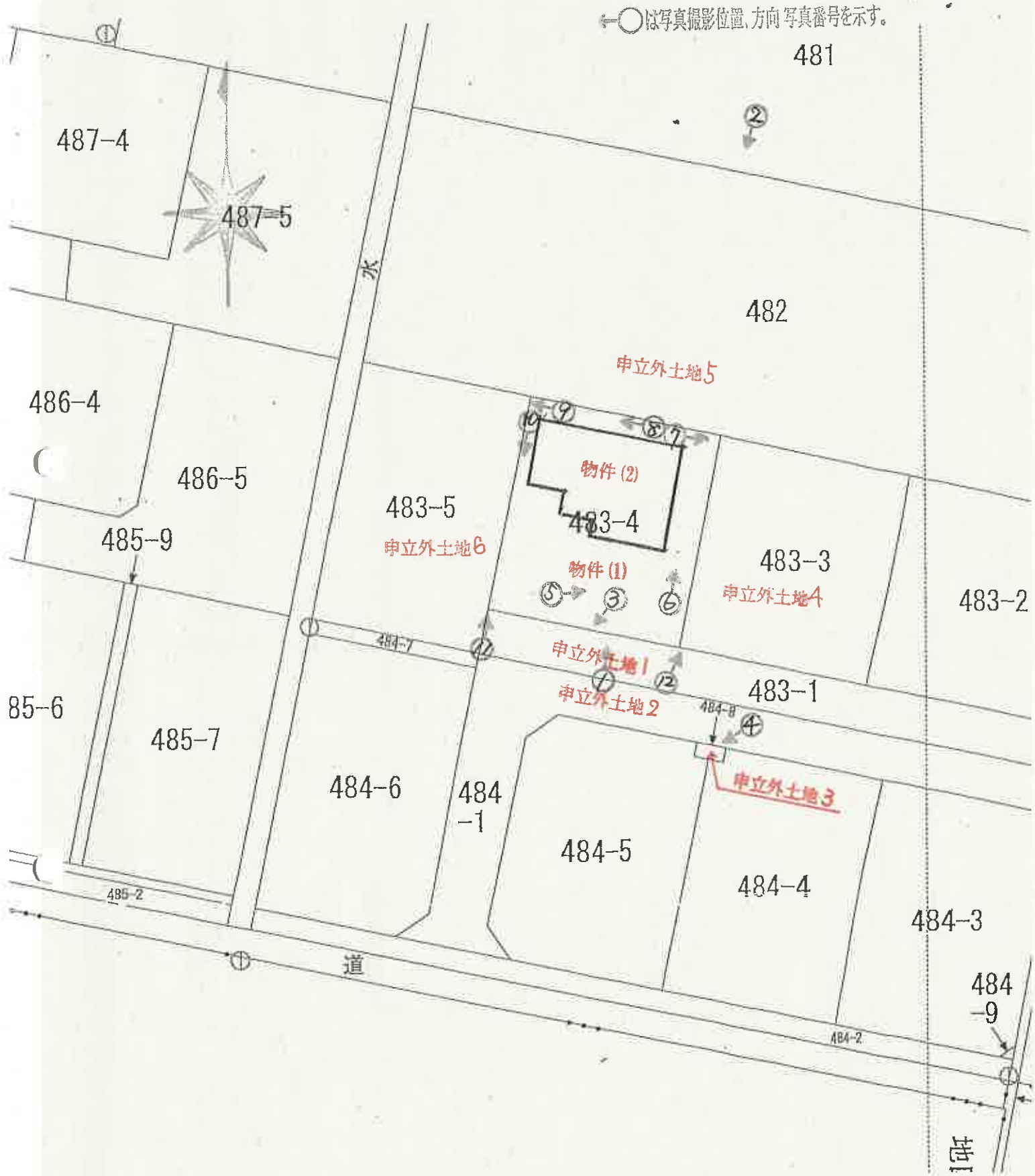
籍民

005

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

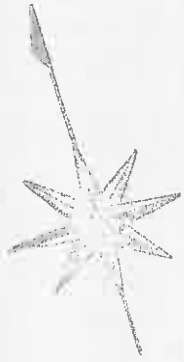
土地建物上口関係図

○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

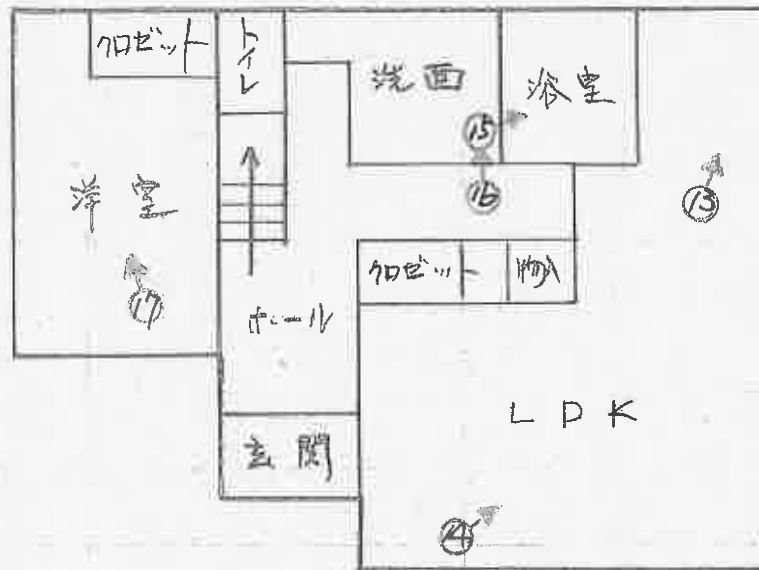


間 取 図

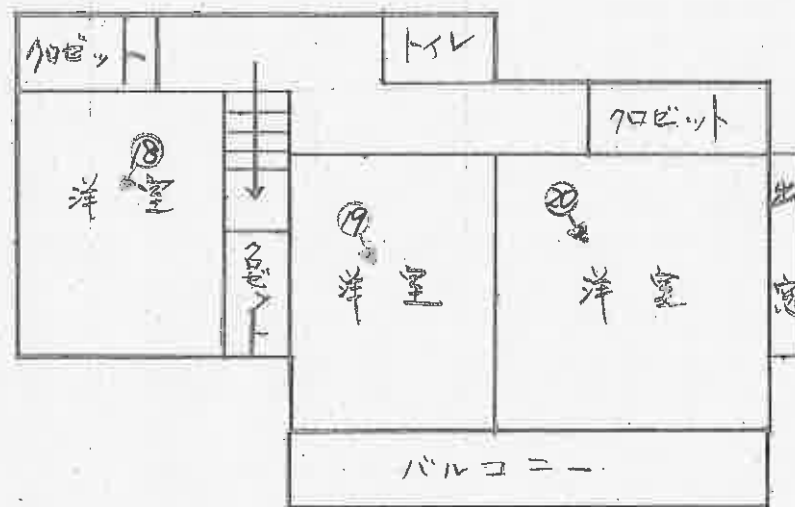
←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。



1 階



2 階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12





13



14



15

16



17



18



19



20



余白

(17 枚目)

令和 6 年（ケ）第 1 3 6 号
令和 7 年 2 月 2 8 日現地調査
令和 7 年 3 月 5 日 評 価
評価番号（競）第 2 1 4 7 号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 0 7 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 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 の価格は物件 2 の建物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 は当該土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 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	
特 記 事 項			
・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 本件土地は、北側に隣接する482番の土地との境界が不明瞭である。他の隣接する土地との境界は、やや不明瞭であるが、14条地図と概ね符合するものと思われる。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田
地 番 483番4
地 目 宅地
地 積 202.80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

2 所 在 笛吹市石和町唐柏字池田 483番地4
家屋 番号 483番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 48.02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)

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「石和温泉」駅から南西方へ道路距離で約4.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	小規模な分譲地が多くみられ、アパート等も混在する地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 60% 200% ・ 笛吹市景観計画による樹園居住景観形成地域に指定されており、一定規模以上の建物の建築等において届出が必要である。 ・ 笛吹市洪水ハザードマップによると、対象物件付近の最大想定降雨時の浸水深は0.3m以上0.5m未満である。
画 地 条 件	地 積：202.80㎡ 形 状：ほぼ正方形地 間 口：約14m 奥 行：約15m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南側：幅員約6m舗装市道（市道1466号線、建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：なし（浄化槽を使用している） 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 本件土地の北側は、錦鯉の養魚池である。 ・ 本件土地は、北側に隣接する482番の土地との境界が不明瞭である。他の隣接する土地との境界は、やや不明瞭であるが、14条地図と概ね符合するものと思われる。	

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）：平成5年11月7日 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：カラーベスト 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか
床面積（現況）	1階：63.76㎡ 2階：48.02㎡ 延：111.78㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	建物の状態は経年相応で、随所に経年相応の摩滅がみられる。屋根材のカラーベストが劣化しているほか、脱衣所と浴室の間の床が腐食により沈み込みがあるなど、補修が必要な箇所もみられ、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が居宅として占有している。
特記事項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を求め、土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	27,800	1.05	202.80	1.0	5,920,000

ア 標準画地価格

地価調査 基準地 笛吹（県）－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,900\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/105 \times 100/92 \div 27,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋5%

◇地域格差：街路条件 －5%
 環境条件 －3%

$(100\% - 5\%) \times (100\% - 3\%) \div 92\%$

イ 個別格差

道路方位が優る ＋5%

$(100\% + 5\%) = 105\%$

(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、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求め、下記により建物価格を査定した。

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
2	185,000	111.78	0.09	1,860,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数約32年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率30%と判断し、上記のとおり現価率を査定

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\quad 5\text{年} \quad)} \div \frac{\text{経過年数}}{(\quad 32\text{年} \quad)} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.3)} = \frac{\text{現価率}}{0.09}
 \end{aligned}$$

※観察減価には中古不動産の市場性も含む

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地について土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。収益価格は、賃貸需要が弱い地域のため信頼性が低く、採用しなかった。

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×ウ _ニ
1	5,920,000	法定地上権	0.55	3,260,000

イ：土地利用権等について

- ・物件2の建物の物件1の土地に対する土地利用権等価格は法定地上権が成立するものと判断し、土地利用権等価格割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して査定し、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

② 評価額

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	占有 減価 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ _ニ
1	5,920,000	－3,260,000	1.0	1.0	0.6	1,600,000
6	1,860,000	＋3,260,000	1.0	1.0	0.6	3,070,000
一括価格（合計）						4,670,000

オ 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を考慮した。

第 6 参考価格資料

地価調査 笛吹（県）－ 5

所 在： 笛吹市石和町唐柏字池田43番4

価 格： 26,900円／㎡

位 置： 石和温泉駅3.3km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 186㎡

供給処理施設： 水道

（ 接 面 街 路： 南4m市道

用 途 指 定 等： 非線引き都市計画区域、用途無指定
指定建ぺい率70%、指定容積率200%

地 域 の 概 要： 中小規模の一般住宅のほか農地も介在する住宅地域

第 7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

（ ◇建物図面・各階平面図写し

以 上



登記年月日：平成35年11月11日

398195

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 483番4

建物の所在 東京都葛飾区新小岩483番地4

山梨県富士市石和町唐柏

平成35年11月11日登記

1 階



求積表

4.55 X 2.73	=	12.4215
6.37 X 1.82	=	11.5934
7.28 X 5.45	=	39.7488
合 計		63.7637
床面積		63.76 ㎡

2 階



求積表

4.55 X 3.64	=	16.5620
5.45 X 2.73	=	14.9058
4.55 X 3.64	=	16.5620
合 計		48.0298
床面積		48.02 ㎡

物件2



(日数単位)

(平方メートル)

作製者

主計

8日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)