

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 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 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 8 月 7 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 7 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 13 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	2, 510, 000 2, 008, 000	一括	502, 000	38, 397	6, 257
1	880, 000				
2	1, 630, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山梨市大野字市道 |
| | 地 番 | 3 6 4 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市大野字市道 3 6 4 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 6 4 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 7 0 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 10 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 | 山梨市大野字市道 |
| | 地 番 | 3 6 4 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山梨市大野字市道 3 6 4 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 6 4 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 7 0 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |



令和6年(ケ)第134号

令和 7年 1月 9日受理

令和 7年 1月 29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 山梨市大野字市道
 地 番 364 番 12
 地 目 宅地
 地 積 129.60 平方メートル

- 2 所 在 山梨市大野字市道 364 番地 12
 家屋 番号 364 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 66.70 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	山梨市大野 3 6 4 番地 1 2			
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 平成5年12月（登記上の表示）の建築であるが、当裁判所の競売により平成22年4月に不動産業者へ売却されたのち、同年7月に現所有者に転売されている。 なお、この転売の際に室内の改装等が施された模様であるが、室内の保守・管理状況が比較的劣っており、床の沈み込み・湿気によるカビ汚れ（写真12の箇所など）・階段の立板の破損・ペットによる床の汚れ等が認められた。 2 本件居宅は敷地の南東側に寄って建築されているため、隣宅とやや近接している（屋根・庇の近接状況は写真5・8を参照）。			
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 平成 年 月 日			
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 平成27年頃に電化住宅仕様に改装を施し、電気給湯設備やIHクッキングヒーター等を付設しました。なお、その改装費については支払済です。 3 屋根裏は収納スペースとして利用していますが、その荷物の大方は、昨年春頃に他所へ転居した妹が残置しているものですので、この部分の撮影はご遠慮ください。 4 2匹の猫を室内で飼育しています。なお、昨年までは3匹の犬も室内で飼育していました。 5 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。 6 隣宅とはやや近接していますが、境界・相隣関係に関して、お隣さんとの間のトラブルは、これまでとくにありませんでした。

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) : - :	当庁執行官室	登記事項証明書交付請求 (郵送)
7年1月10日 (金) 14:00-15:00	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15日 (水) : - :	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28日 (火) 10:00-11:30	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7年1月28日 臨場時には、目的物件は全戸不在で施錠されていたので、立会人 ●B●● を立ち会わせた上で、解錠技術者に解錠させて室内を調査していたところ、調査の途中で帰宅した所有者と面談した。		

(4 枚目)

登記年月日：平成6年1月17日

令和6年11月15日 甲府地方方法務局

登記証

(5 枚目)

建物図面図

家屋番号 364番12

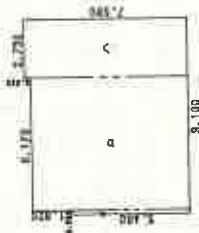
建物の所在 山梨市大野字市道 364番地12

0200314 各階平面図

平成 6 年 1 月 17 日 登記

1階平面図

求積表			
イ	5.460 × 0.200	=	1.092000
ロ	7.280 × 6.170	=	44.917600
ハ	7.580 × 2.730	=	20.693400
合計			66.703000
床面積			66.703000m ²



2階平面図

求積表			
イ	7.280 × 3.640	=	26.499200
ロ	9.100 × 3.640	=	33.124000
合計			59.623200
床面積			59.623200m ²



(反図納)

単位メートル

縮尺 1/500

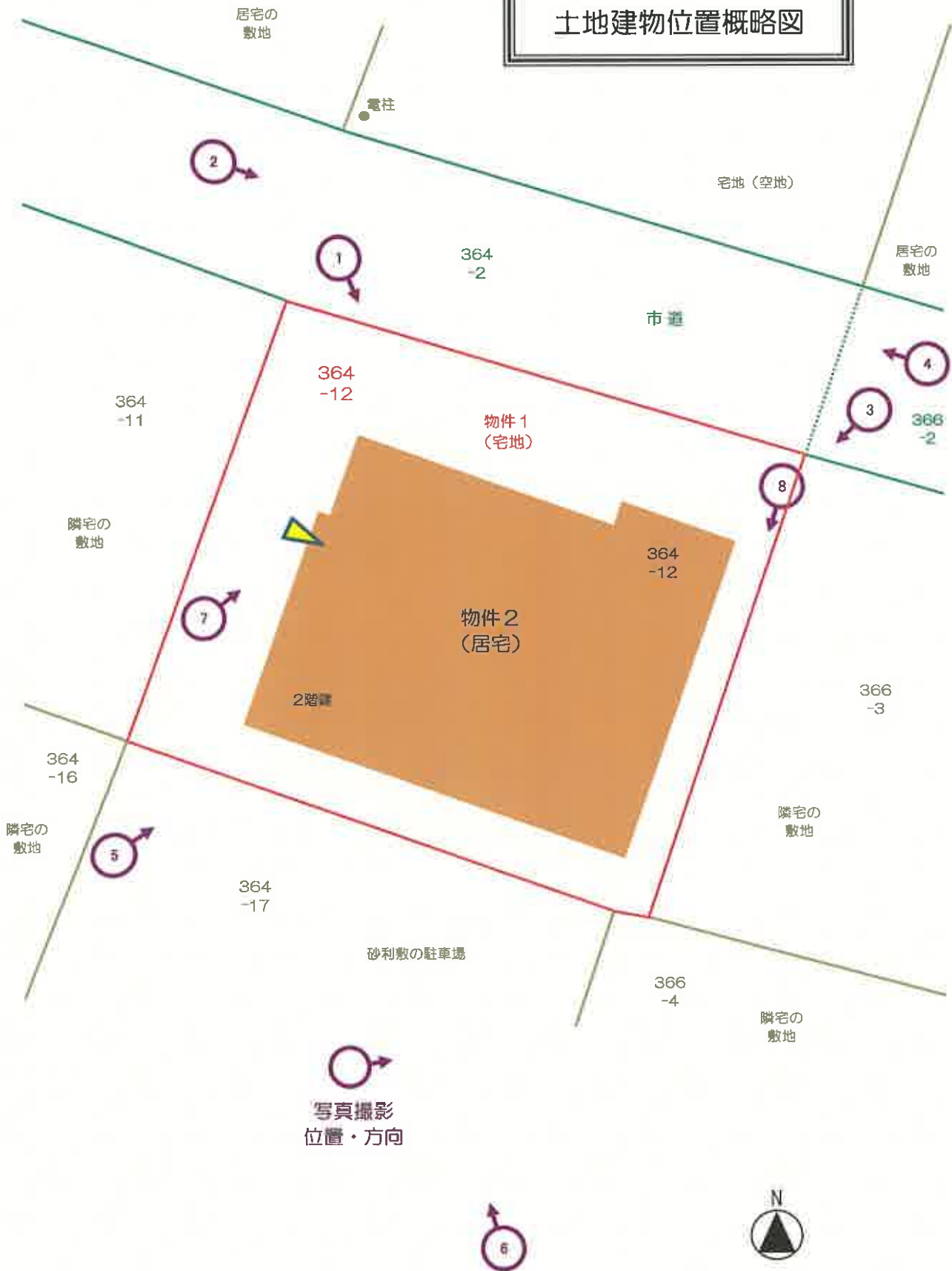
申請人

縮尺 1/250

作製者

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

土地建物位置概略図

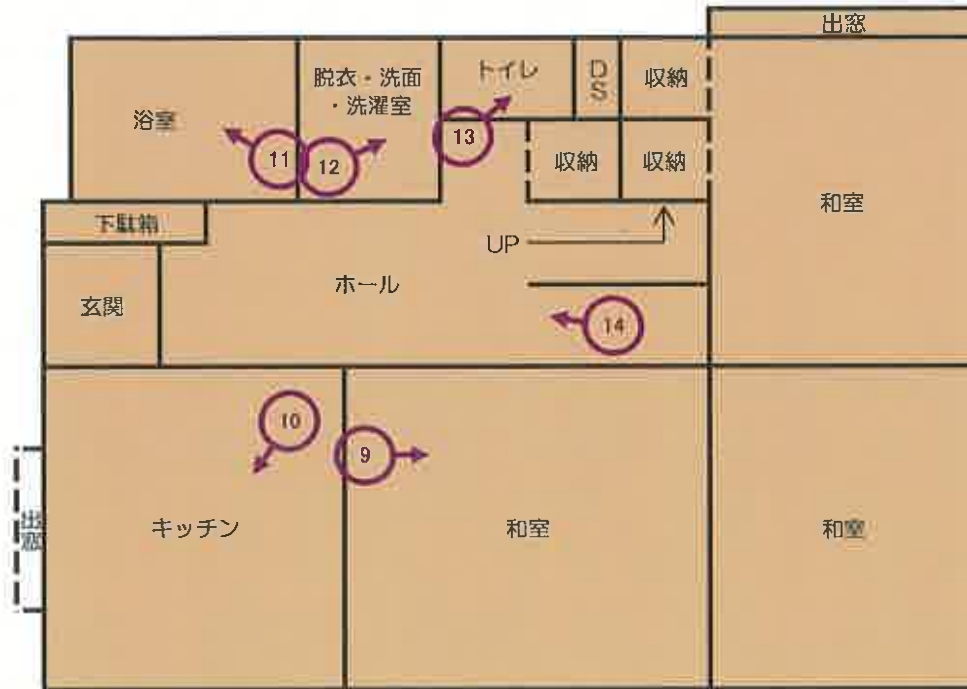


【申立外の近隣地（7筆）を表示】

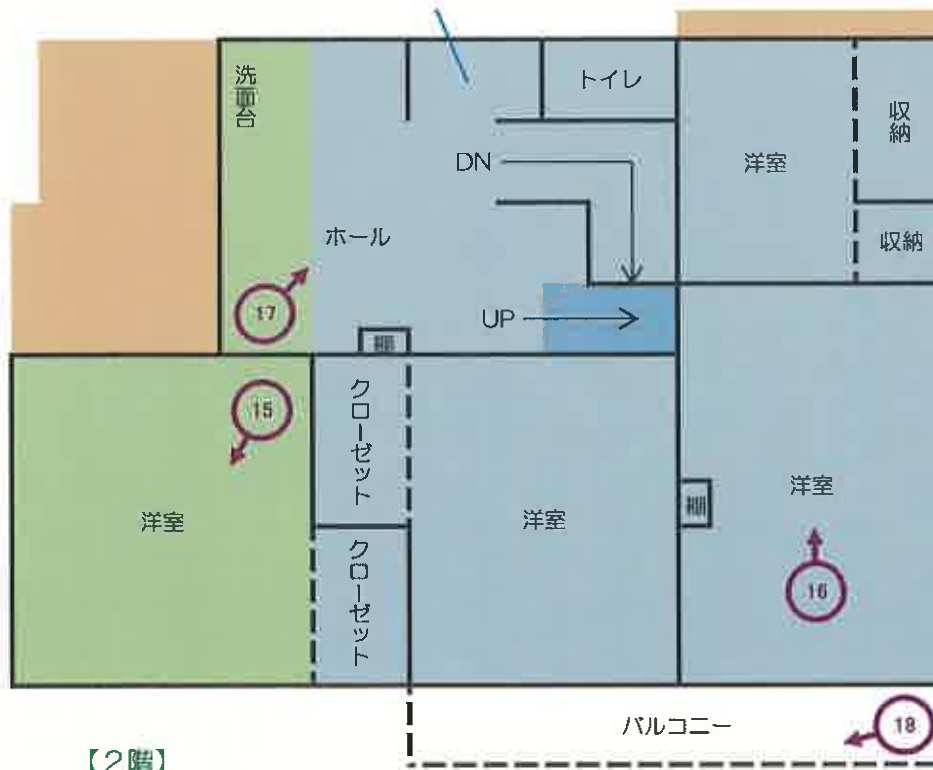
間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向

【1階】



屋根裏（収納スペース）
※ 大凡の範囲



【2階】

1



表側近景

2

2



接道状況

3



横側近景

8

4

4



接道状況

5



裏側近景（隣宅の庇と近接している）

6



裏側近景（手前は隣地（砂利敷）の駐車場（364-17））

玄関

7



8



隣宅との近接状況

9



1階（カーペット敷の）和室

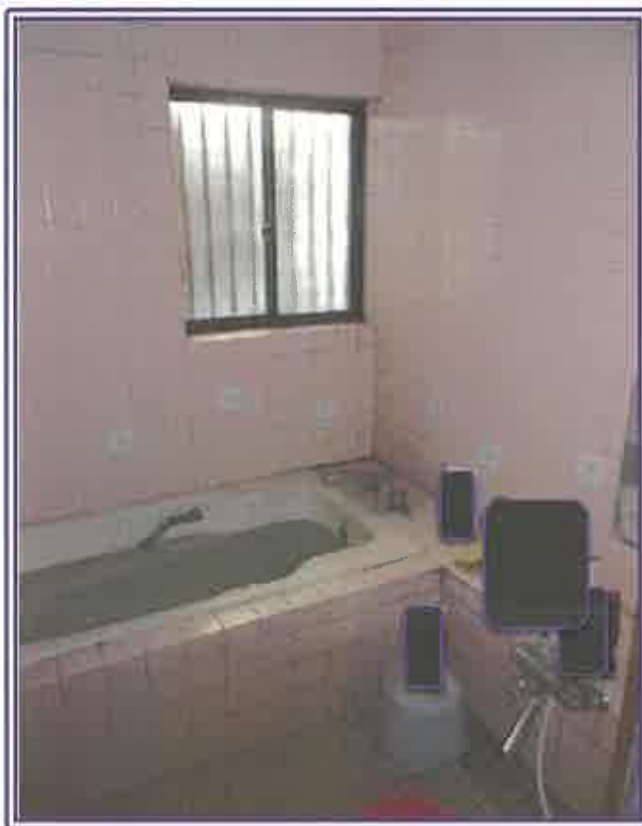
10



1階 キッチン

1階 浴室

11



12



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階トイレ

13



14



1階ホール

15



2階 洋室

※ 現所有者の家族自身が 白壁に塗装したため仕上がりやや芳しくない
(飛散した塗料が床にも付着している)

16



2階 洋室

17



2階 ホール

18



2階 バルコニー

令和 6年（ケ）第 134号
令和 7年 1月28日 現地調査
令和 7年 1月30日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格	
金 2, 5 1 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 8 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 6 3 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の土地価格は物件2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2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 地目 地積	山梨市大野字市道 364番12 宅地 129.60m ²	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	山梨市大野字市道364番地12 364番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 66.70m ² 2階 59.62m ² 延床面積 126.32m ²	

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）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「山梨市」駅南方道路距離約1.7km	
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	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200%
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1 地積 : 129.60m ² 間口 : 約12m 奥行 : 約10.5m 形状 : ほぼ長方形 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: 中間画地	
接 面 道 路	北側幅員約4m舗装の市道11297号線(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1は物件2の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道	
特 記 事 項		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分		
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 5年12月19日新築 約31.1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）	1階 66.70㎡ 2階 59.62㎡ 計 126.32㎡	
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	①物件2は隣地の建物とやや近接している。 ②猫を2匹飼っている。以前は犬も3匹飼っていた。 ③屋根裏収納がある。	

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（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	25,000	1.00	129.60	1.00		3,240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 山梨(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/132 = 25,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.03%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(幅員、系統・連続+10)環境条件(周辺土地利用+20)
 格差の相乗積 $(100\%+10\%) \times (100\%+20\%) = 132\%$

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価：1.00

② 物件2（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
2	150,000	126.32		0.05	1.00	950,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：126.32㎡

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	3,240,000	0.55 法定地上権	1,780,000

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	3,240,000	-1,780,000	1,460,000	35
2	950,000	+1,780,000	2,730,000	65
合計	4,190,000		4,190,000	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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
240,200	1.00	15.0%	1.00	1,600,000

*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20,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$20,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 240,000\text{円 (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$20,000\text{円} \times 1\text{ヶ月} \times 1\% = 200\text{円 (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 240,200\text{円}$$

*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	4,190,000	1.00	4,190,000
② 収益価格	—	—	1,600,000
③ 調整後の価格			4,190,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を採用し、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を乗じて、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
4,190,000	1.00	0.60	0	2,510,000

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)を乗じて、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	2,510,000	35%	880,000
2	2,510,000	65%	1,630,000
一括価格(合計)			2,510,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 山梨(県)-4

所 在：山梨市下神内川字大番匠35番5
地 目：宅地
価 格：33,100円／ m^2 (対前年変動率 -0.3%)
位 置：JR中央本線「山梨市」駅1.1km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：496 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東5m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

以 上

位置図

万力公園
ふれあい動物広場

光明保育園

街の駅やまなし

山梨市駅

最寄駅

山梨市立
つつし幼稚園

山梨県立山梨高等学校

山梨市立
加納岩小学校

加納岩保育園

物件1・2

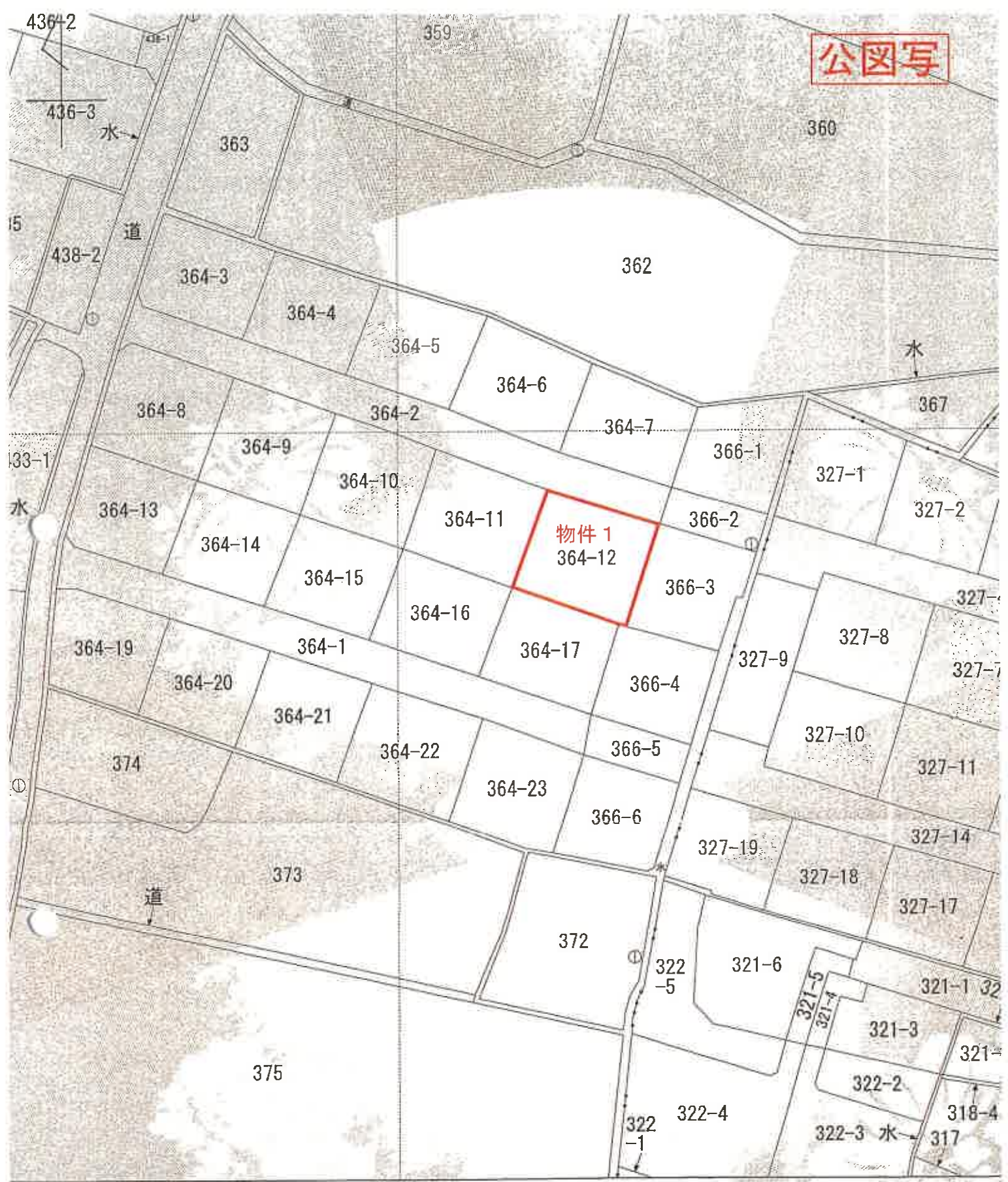
市立晴風園

う学校

市立山梨南中学校

JAフルーツ山梨
かのいわ中央共選所





4.597 (座標値種別：国上測定)
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

1/500

所在	山梨市大野字市道	地番	364番12
----	----------	----	--------

これは図面に記録されたものであり、正確な図面である。
令和6年11月15日 甲府地方裁判所

令和6年11月15日

甲府地方支審所

彈記

請求番号：34-2

(民衆納)

建 物 平 面 图

3641-128

一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

0200314 各階平面図

3641-128

10

照 理

38412

物件 2

96643

36411

36416

3654

1995

卷之三

1192



Table 1

005

陳述一：《中國文學史綱》，頁10。

THE

入4半に縮小