

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 3 0 分から 令和 7 年 7 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 7 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 8 月 7 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 7 月 1 8 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 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 6 月 1 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 南アルプス市藤田字双柳
地 番 2524番3
地 目 宅地
地 積 173.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 南アルプス市藤田字双柳 2524番地3
家屋 番号 2524番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 62.93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 12 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 B 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 南アルプス市藤田字双柳
地 番 2524番3
地 目 宅地
地 積 173.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 南アルプス市藤田字双柳 2524番地3
家屋 番号 2524番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 62.93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122号

令和 7年 1月16日受理

令和 7年 2月17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 南アルプス市藤田字双柳
 地 番 2524番3
 地 目 宅地
 地 積 173.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 南アルプス市藤田字双柳 2524番地3

家屋 番号 2524番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 62.93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	南アルプス市藤田2524番地3	
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（（破産者）●A●●（破産管財人弁護士）） ☒ その他の者（●B●） 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共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	☒ 建物共有者（●B●） ☐ 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 大手ハウスメーカーによって平成8年6月（登記上の表示）に建築されており、クロスの剥離などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 相共有者である●A●●は、●B●の子であるが、遠方に居住しており、本件物件の管理を●B●に委ねている現況にある。 3 本件宅地上に存する仮設式ハウス（写真3）は、移設が容易なユニット仕様で、底地への定着性が不十分であることから、非建物（構築物）と認めた。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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
●B● (本件居宅の共有者)	1 本件居宅には、共有者である私が居住しています。 なお、相共有者である息子(●A●●)は、遠方に転居しました。 2 本件居宅の2階にも(電気調理機付きのミニ)キッチン(写真20)とトイレがありますので、大所帯でなければ二世帯住宅としての利用も可能です。 3 浴室については石油給湯機を、また、キッチンについてはガス給湯機を、それぞれ使用しています。 なお、旧式の太陽熱温水機もかつては利用していましたが、故障したので、撤去してしまいました。 4 室外の雨樋と、1階トイレ(写真21)の便器周りは更新しましたが、本件居宅自体については、とくに改装は施していません。 5 約10年前まで、本件居宅内でマルチーズを飼育していました。 6 本件宅地上に存する仮設式ハウス(写真3)は、亡夫がかつて営業していた運送業の事務所として利用していましたが、現在は、私の私物が置いてあるだけの物置状態になっています。 7 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。 8 本件宅地の境界に関して、隣地所有者らとの間のトラブルは、とくにありません。

(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24日（金） 14：00～15：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影 ●B●・偶々帰省していた●A●●と各面談 現況調査期日等通知（口頭告知）
7年1月27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2月10日（月） 13：00～14：30	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 ●B●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



藤田

(5 枚目)

登記年月日：平成8年7月2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15日 甲府地方方法務局

登記官

(6 枚目)

請求番号：64-2

A3判をA4判に縮小

(長横紙)

(日調連12)

建物図面図

家屋番号 2524番3

建物の所在 中長郡郡妻草町藤田字双柳2524番地3
南アールグロス市

283623 各階平面図

平成八年七月貳日登記

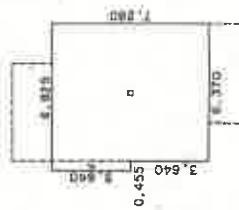
1 階



求積表

イ	9.100 X 1.820	=	16.562000
ロ	10.920 X 2.730	=	29.811600
ハ	9.100 X 1.820	=	16.562000
合 計			62.935600
床面積			62.93 ㎡

2 階



求積表

イ	3.640 X 0.455	=	1.656200
ロ	7.280 X 6.370	=	46.373600
合 計			48.029800
床面積			48.02 ㎡

単位はメートル

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

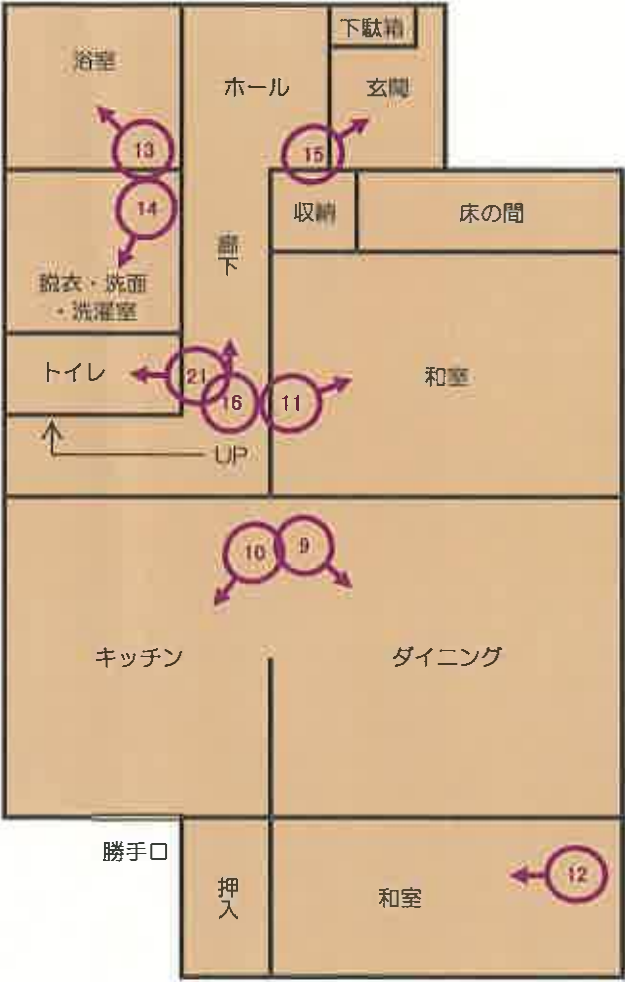


【申立外の近隣地（7筆）を表示】

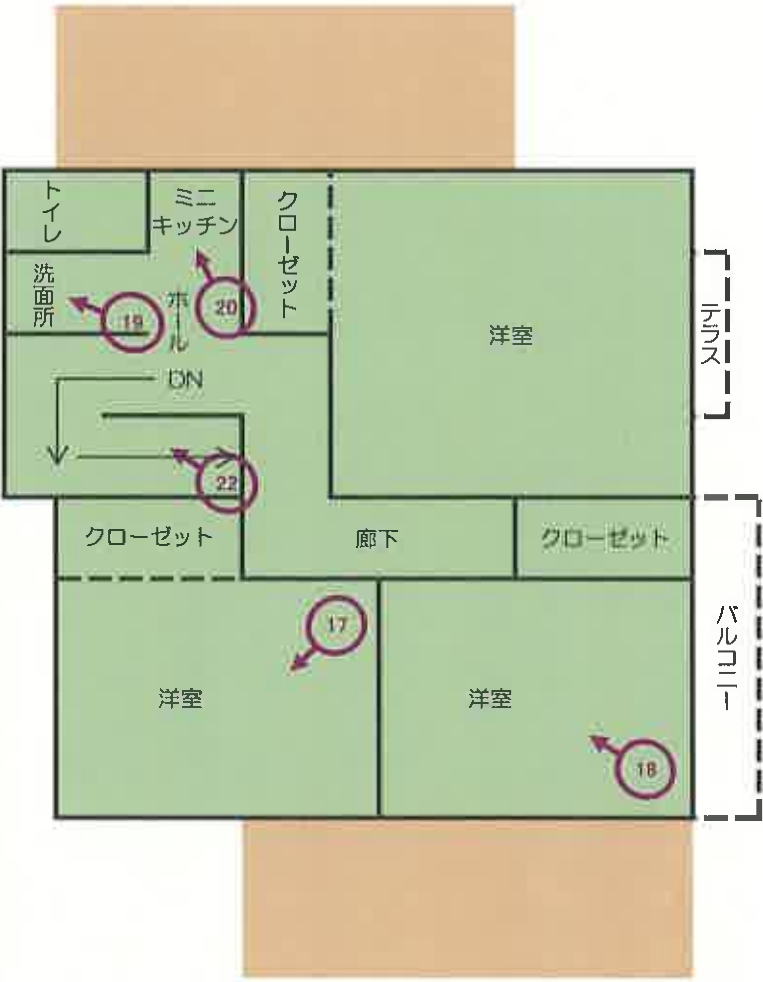
間取図（物件2）



【1階】



【2階】



1



表側近景

2



敷地内の状況

敷地内の仮設式ハウス（左）と簡易物置（右）

3



4



玄関ポーチ

横側近景

5



7

6



勝手口

7



接道状況

8



広道からの遠景

1階 ダイニング

9



10



1階 キッチン

1階 和室

11



12



1階 和室

1階 浴室

13



14



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階 玄関

15



16



1階 廊下

17



2階 洋室

18



2階 洋室

2階 洗面所

19



20



2階 ミニキッチン

1 階トイレ（便器周りを取り替え）

21



22



2階 階段

令和6年（ケ）第122号
令和7年2月10日 現地調査
令和7年2月18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 3, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 9 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	所家屋番 種号類 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 南アルプス市藤田字双柳
地 番 2524番3
地 目 宅地
地 積 173.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 南アルプス市藤田字双柳 2524番地3
家屋 番号 2524番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 62.93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	JR身延線「東花輪」駅西方・道路距離約2.5km 最寄バス停「若草団地」の北方・約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の一般住宅を中心とする住宅地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 未指定地域 70% (指定) 200% (指定) なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	173.16㎡：登記地積 長方形 間口約13.5m、奥行約13m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側現況幅員約4mの行止りの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)にほぼ等高に接面する中間画地。	
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	・南アルプス市の「洪水ハザードマップ」によると、最大浸水深が「3.0m以上～5.0m未満」に該当しており、「家屋倒壊等氾濫想定区域」に近接している。 ・南アルプス市によると、下水道の引込はあるが利用は無く、受益者負担金（@310円×敷地面積）の一部が未納であり、取引後の所有者に当該未納分の支払いをお願いしたいとのことである。尚、未納分の金額についての回答は得られなかった。また、現在浄化槽を使用しているとの陳述がある。	

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8年6月22日新築 経過年数：約29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：スレート葺 外壁：窯業系サイディング、一部モルタル下地リシン吹付等 内壁：ビニールクロス、京壁等 天井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳、ビニールフロア等 設備：電気設備、給排水設備（洗面×2、浴室、トイレ×2、キッチン、ミニキッチン等） その他：バルコニー
床面積（現況）	延 110.95㎡
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（比較的きれいに利用されている。2階南東側洋室のクロスに亀裂がやや見られるほか、全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・東方に老朽化した仮設式ハウス（物置、木造陸屋根平家建）及び簡易な可動式スチール製物置が存している。 ・約10年前まで犬を飼っていたとの陳述有。

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	24,800	0.97	173.16	1.00	4,170,000

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 南アルプス-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,300\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & \asymp & 24,800\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 形状±0%

◇ 地 域 格 差 : 居住環境△2%

イ 個 別 格 差 : 系統・連続性△2%、供給処理施設△1%

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	200,000	110.95	0.05	1,110,000

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 5%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	4,170,000	0.5	法定地上権	2,090,000

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	4,170,000	－2,090,000	2,080,000	39.4
2	1,110,000	＋2,090,000	3,200,000	60.6
合計			5,280,000	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
841,400	480,000	10%	1.00	4,800,000

ア．総収益：総収益合計 841,400 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 70,000 円、敷金 2 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$70,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 840,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$70,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1\% = 1,400 \text{ 円}$$

イ．純収益

経費率を総収益の 43%と査定

$$841,400 \text{ 円} \times (1 - 0.43) \approx 480,000 \text{ 円}$$

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	5,280,000	—	5,280,000
収益価格	—		4,800,000
調整後の価格	5,200,000		

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	5,200,000	39.4	2,050,000
2		60.6	3,150,000

(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	2,050,000	1.0	0.6	1,230,000
2	3,150,000	1.0	0.6	1,890,000
一括価格（合計）				3,120,000

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 : 南アルプス-11

所 在 : 南アルプス市藤田字臼土井 2311 番 4

価 格 : 24,300 円/㎡

位 置 : JR 身延線「東花輪」駅西方道路距離約 2.8 km に位置する

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 199 ㎡

供給処理施設 : 水道 下水

接 面 街 路 : 北側 4m 舗装市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域内の未指定地域
(建ぺい率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模の建売住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

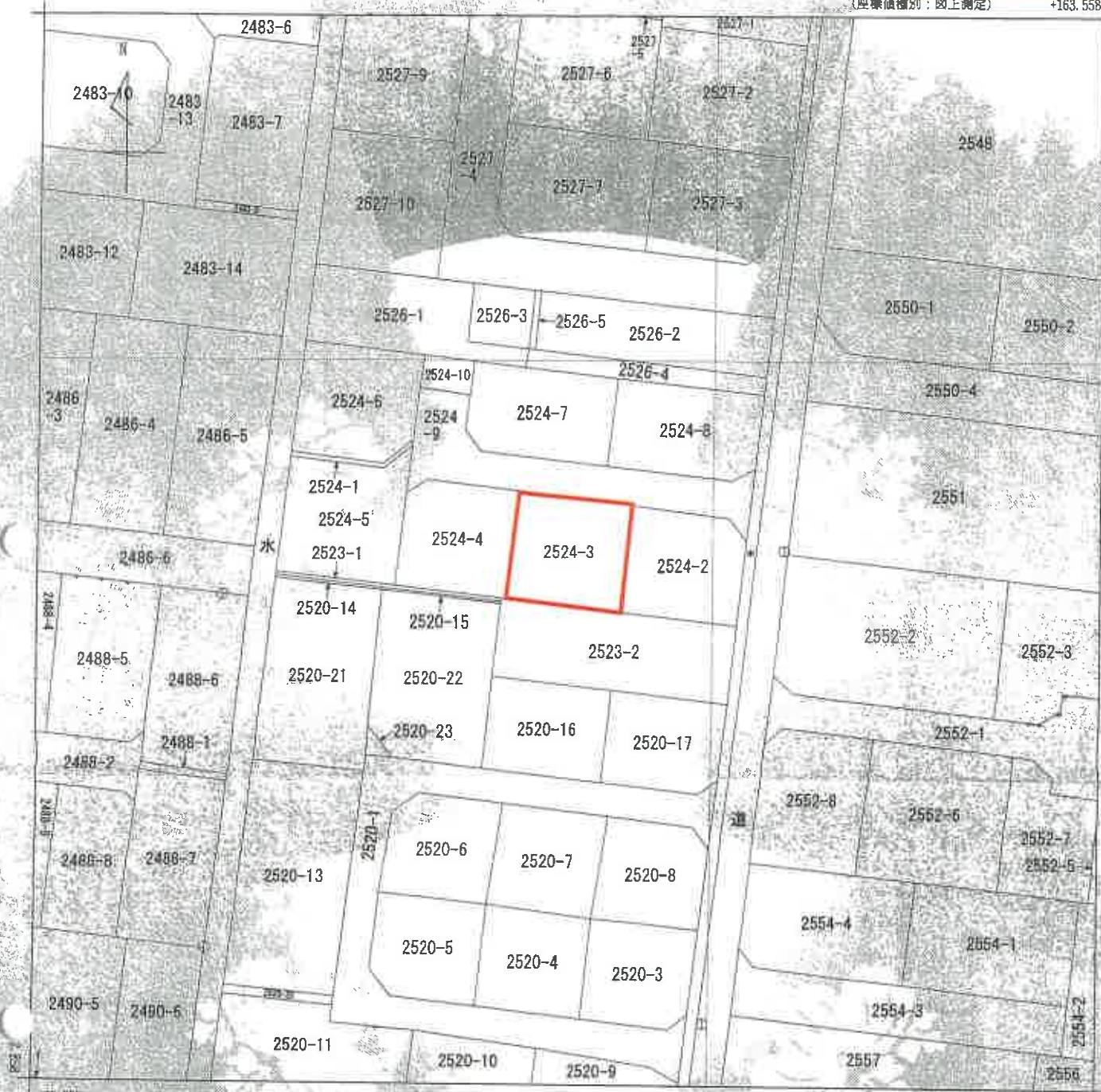
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



地番
見出
藤田

(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(「chokutsu/kyoukyoku/2011.par」)による修正がされています。

部 分	所 在	南アムス市藤田字双柳			地 番	2524番3		
出 力	1/500	精 度	中	座標系	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作 成	年月日			番号又は記号				
				別 行				
				記 号				

これは地図に記録されている内容を印刷した画面である。

令和6年10月15日
甲府地方地務局

請求番号：64-1
(1/1)

A 4 判 に 縮 小

