

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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12月26日 午前 8時30分から 令和 8年 1月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月15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 8年 1月16日 午前 9時30分から 令和 8年 1月20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12月11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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	5, 380, 000 4, 304, 000	一括	1, 076, 000	不明	不明
3	3, 840, 000				
4	1, 540, 000				



物 件 目 録

3 所 在 山梨市上神内川字平塚
地 番 1101 番 1
地 目 宅地
地 積 235.00 平方メートル

所有者 亡D相続人亡A相続財産

4 所 在 山梨市上神内川字平塚 1101 番地 1
家屋 番号 1101 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 64.59 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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3, 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3, 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】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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

3 所 在 山梨市上神内川字平塚
地 番 1101番1
地 目 宅地
地 積 235.00平方メートル

所有者 亡D相続人亡A相続財産

4 所 在 山梨市上神内川字平塚 1101番地1
家屋 番号 1101番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年（ケ）第57号

令和 7年 7月18日受理

令和 7年 8月 4日提出

現況調査報告書

(物件3・4)

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

3 所 在 山梨市上神内川字平塚
地 番 1101番1
地 目 宅地
地 積 235.00平方メートル

所有者 亡D相続人亡A相続財産

4 所 在 山梨市上神内川字平塚 1101番地1
家屋 番号 1101番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 亡A相続財産

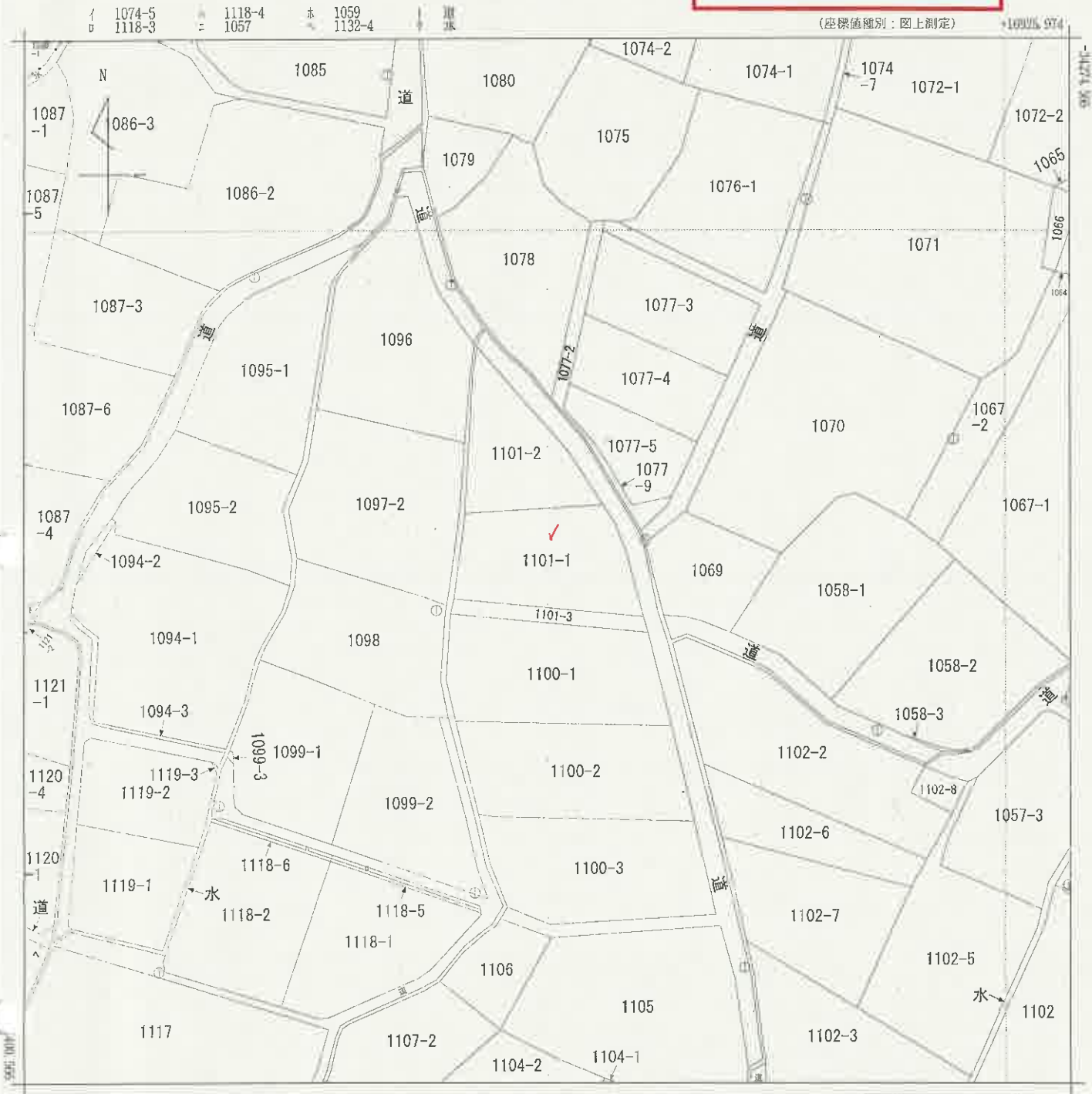


不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	山梨市上神内川 1101番地1
土 地	物件 3
現 況 地 目	■宅地（物件 3 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形 状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者（亡●A●相続財産） □その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	1 ●A●は平成6年8月に亡くなったが、相続人が不存在の状況にある。 2 北側隣家と、やや近接して建築されている（写真7・8）。 3 東側接面市道の現況幅員は約2.7mと幅いので、車両通行に注意を要する。
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 ■その他の者（●B●●） 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3年11月（登記上の表示）建築 2 前述のとおり、亡くなった●A●の相続人は（親族の相続放棄によって）不存在の状況にあるところ、郵便箱には、●A●名義の表示がなされたままであり、雨戸やカーテンによって、窓際全体が閉め切られていたことから、本件建物は空家状態にあるものと推察された。

	そこで、解錠の上で室内に立ち入ったところ、推察に反して、ライフラインは稼働状態にあつて、生活感が漂う現況を確認した。 なお、玄関ホールにおいて、当職らの臨場前日付けの、スーパーマーケットでの買い物レシートを現認した。 3 室内において、●A●の親族である●B●●宛ての、ライフラインに係る多くの郵便物を現認したことなどから、家庭裁判所の手続によって、●B●●自らが相続放棄した本件建物を、現実には、●B●●とその家族が暮らす居宅として使用し、利得しているという、本来の法律関係とは相反した現況にあるものと推察した。 よって、●B●●の占有自体は適法とはいえないことから、正当な占有権原はないものと認めた。 4 床・クロスの汚れや壁穴等が散見され、生活用品等が床に散乱しているなど保守・管理状態はやや劣るものと観察した。
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月24日 (木) : - :	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7月24日 (木) 10:00-11:00	物件所在地 (1回目)	現地確認, 室外写真撮影
7年7月31日 (木) 11:30-13:00	物件所在地 (2回目)	現況調査 (建物内立入), 写真撮影 <評価人同行>
(特記事項) 令和 7年 7月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 ●C●● を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

A3判をA4判に縮小



+16800.974 (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(touhokutaiheiyokuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

上神内川

請求部	所在	山梨市上神内川字平塚				地番	1101番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月			備付年月日(原図)	昭和57年10月1日			補記事項		

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。

令和7年5月13日
甲府地方方法務局請求番号：25-1
(1/1)

登記官

(4 枚目)

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7年5月13日 甲府地方裁務局

(5 枚目)

登記官

平成31118 各階平面図 0205530

建築物各階平面図

家屋番号 1101-1

建物の所在 山梨市上神内川平塚1101-1

1 階



求積表

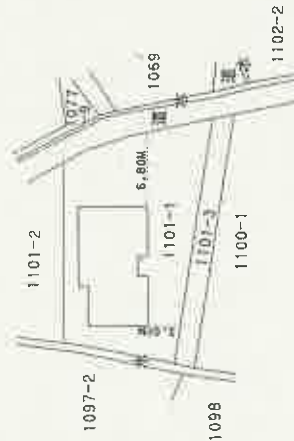
5.46 X	3.64 =	19.8744
6.37 X	0.91 =	5.7967
5.46 X	1.82 =	9.9372
6.37 X	4.55 =	28.9835
合計		64.5918
床面積		64.59 m ²

2 階



求積表

3.64 X	3.64 =	13.2496
6.37 X	3.64 =	23.1868
5.46 X	3.64 =	19.8744
合計		56.3108
床面積		56.31 m ²



(日調連12)

(定原続)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

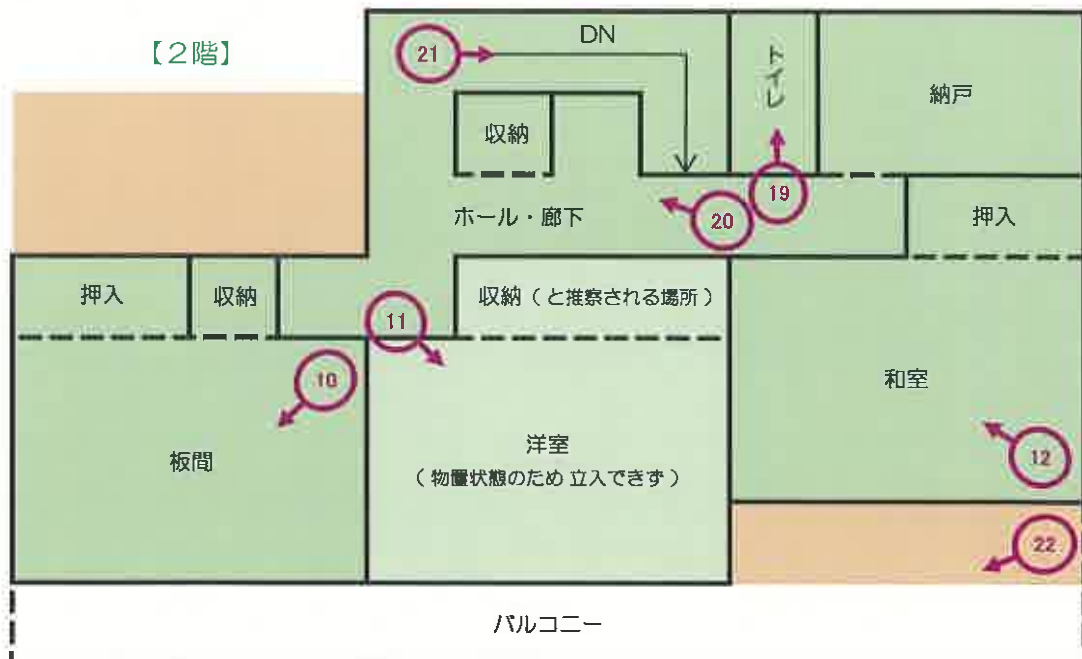
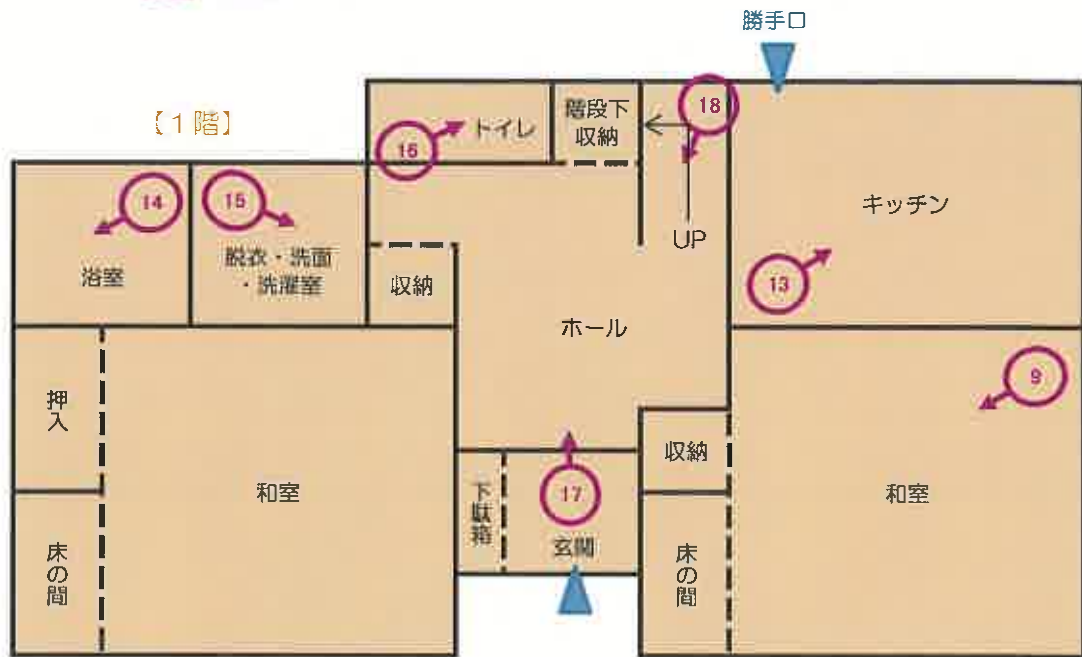
土地建物位置概略図



【 申立外の近隣地（7 筆）を表示 】

間取図（物件4）

写真撮影
位置・方向



1



道路側全景

2



写真1の近景

横側全景

3



4



写真3の近景

裏側近景

5



6

6



7

裏側水路との接面状況

北側隣家との近接状況

7



8

8



北側隣家との近接状況

9



1階 和室

10



2階 洋室

2階 洋室

11



12



2階 和室

1階キッチン

13



14



1階浴室

1階 脱衣・洗面・洗濯室

15



16



1階トイレ

1階 ホール

17



18



1階 ホール

2階トイレ

19



20



2階 廊下

2階 階段

21



22



2階 バルコニー

令和 7 年（ケ）第 5 7 号
令和 7 年 7 月 3 1 日現地調査
令和 7 年 8 月 1 4 日評 価
評価番号（競） 第2162－2号

甲府地方裁判所 御中

（
評 価 書

物件（3）（4）

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金5,380,000円	
内訳価格	
物件3（土地）	金3,840,000円
物件4（建物）	金1,540,000円

- 1 一括価格は、物件3・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3の価格は物件4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4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
3	所在地 地番 地目 地積	物件目録に記載のとおり	
4	所在地 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（平塚遺跡）に指定されているため、土地の掘削を伴う工事等を行う場合には、文化財保護法第93条第1項による届出が必要である。 ・物件4の建物は、相続放棄されているが、現実にはBが占有しているものと思われる。			

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

3 所 在 山梨市上神内川字平塚
地 番 1101番1
地 目 宅地
地 積 235.00平方メートル

所有者 亡D相続人亡A相続財産

4 所 在 山梨市上神内川字平塚 1101番地1
家屋 番号 1101番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 亡A相続財産



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3)

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「山梨市」駅から北東方へ道路距離で約850mに位置する。	
付 近 の 状 況	市の中心部に近い在来の住宅地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域内 第一種住居地域 60% 200% ・ 建築基準法第22条区域 ・ 一定規模以上の建物の建築には山梨市 景観計画による届出が必要である。 ・ 山梨市立地適正化計画による居住誘導 区域内で都市機能誘導区域内。
画 地 条 件	地 積：235.00㎡ 形 状：ほぼ台形地 間 口：約14m 奥 行：約20m 地 勢：平坦地 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北東側：幅員約2.8m舗装市道（市道11242号線、建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地及び庭先として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：有り 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（平塚遺跡）に指定されているため、土地の掘削を伴う工事等を行う場合には文化財補剛法第93条第1項の届出が必要である。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件4)

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3年11月13日 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造瓦葺2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 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、畳ほか
床面積（現況）	1階：64.59㎡ 2階：56.31㎡ 延：120.90㎡
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	経年相応の摩滅がみられ、一部壁の破損箇所等がみられる。居室内は家財道具等が残置され、Bが占有しているものと思われる。維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	Bが占有しているものと思われる。
特 記 事 項	・物件4の建物は、相続放棄されているが、現実にはBが占有しているものと思われる

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3）

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
3	31,200	0.97	235.00	1.0	7,110,000

ア 標準画地価格

地価調査 基準地 山梨（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 31,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 +10%
環境条件 +5%

$(100\% + 10\%) \times (100\% + 5\%) \div 116\%$

イ 個別格差

セットバック -3%

$(100\% - 3\%) = 97\%$

(2) 建物価格 (物件 4)

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
4	191,000	120.90	0.08	1,850,000

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34年、経済的残存耐用年数を約5年、全耐用年数約39年と査定し、中古不動産の市場性も含む観察減価率を考慮し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{約5年})} \div \frac{\text{全耐用年数}}{(\text{約39年})} \times (1 - 0.4) \div 0.08$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3の土地について土地利用権等価格を控除し、物件4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、現状の建物では賃貸を想定することが困難であるので採用しなかった。

Bによる占有は、買受人に対抗できないので占有減価は行わなかった。

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
3	7,110,000	場所的利益	0.1	710,000

イ：土地利用権等について

- ・物件4の建物の物件3の土地に対する土地利用権等価格は場所的利益を考慮して使用借権程度と判断して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
3	7,110,000	-710,000	1.0	1.0	0.6	3,840,000
4	1,850,000	+710,000	1.0	1.0	0.6	1,540,000
一括価格(合計)						5,380,000

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 山梨（県）－2

所 在：山梨市小原西字柿木田66番3

価 格：36,200円／㎡

位 置：山梨市駅1.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：北6m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用地地域は第一種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い小規模分譲住宅地域

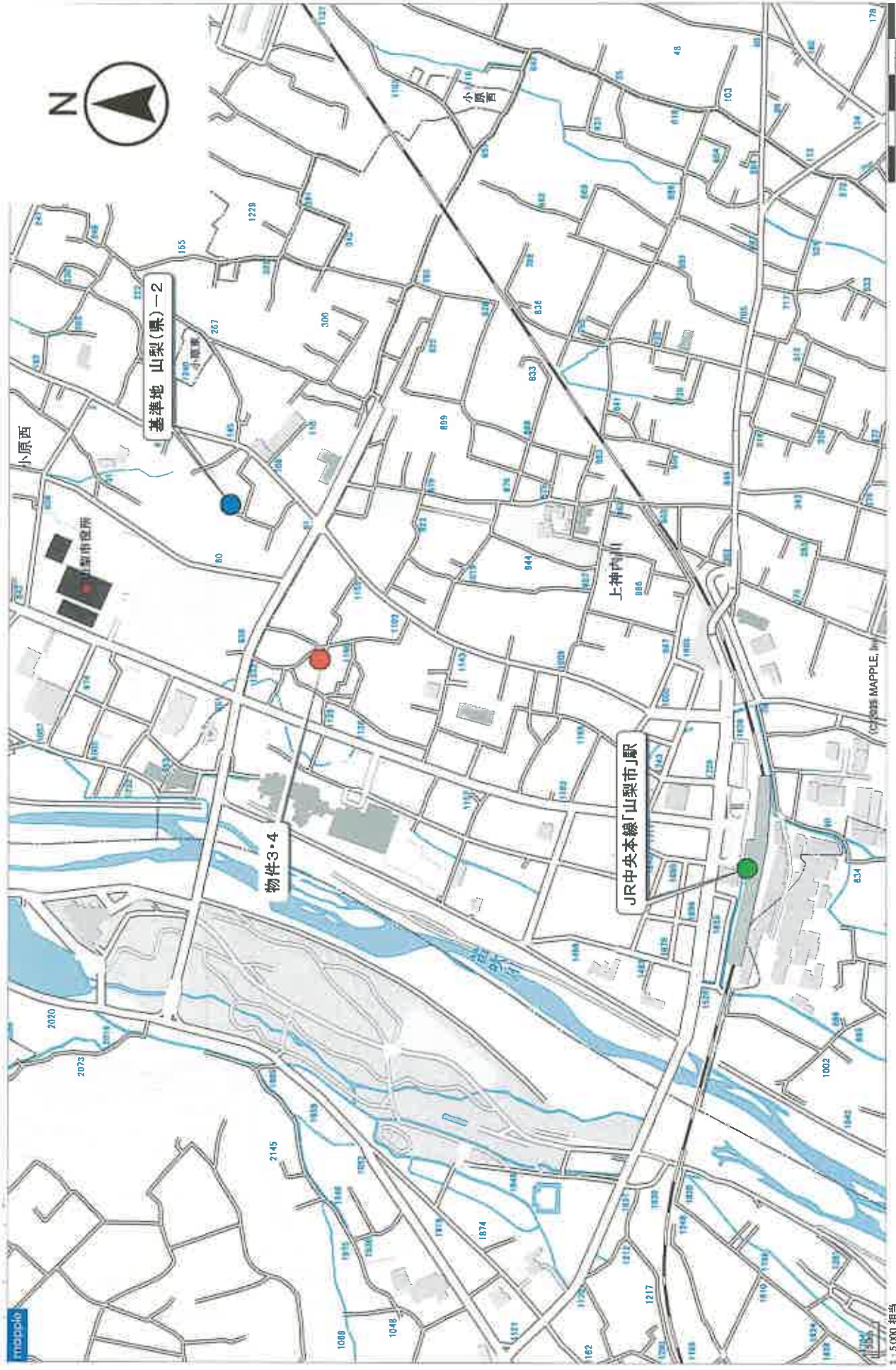
第 7 附属資料

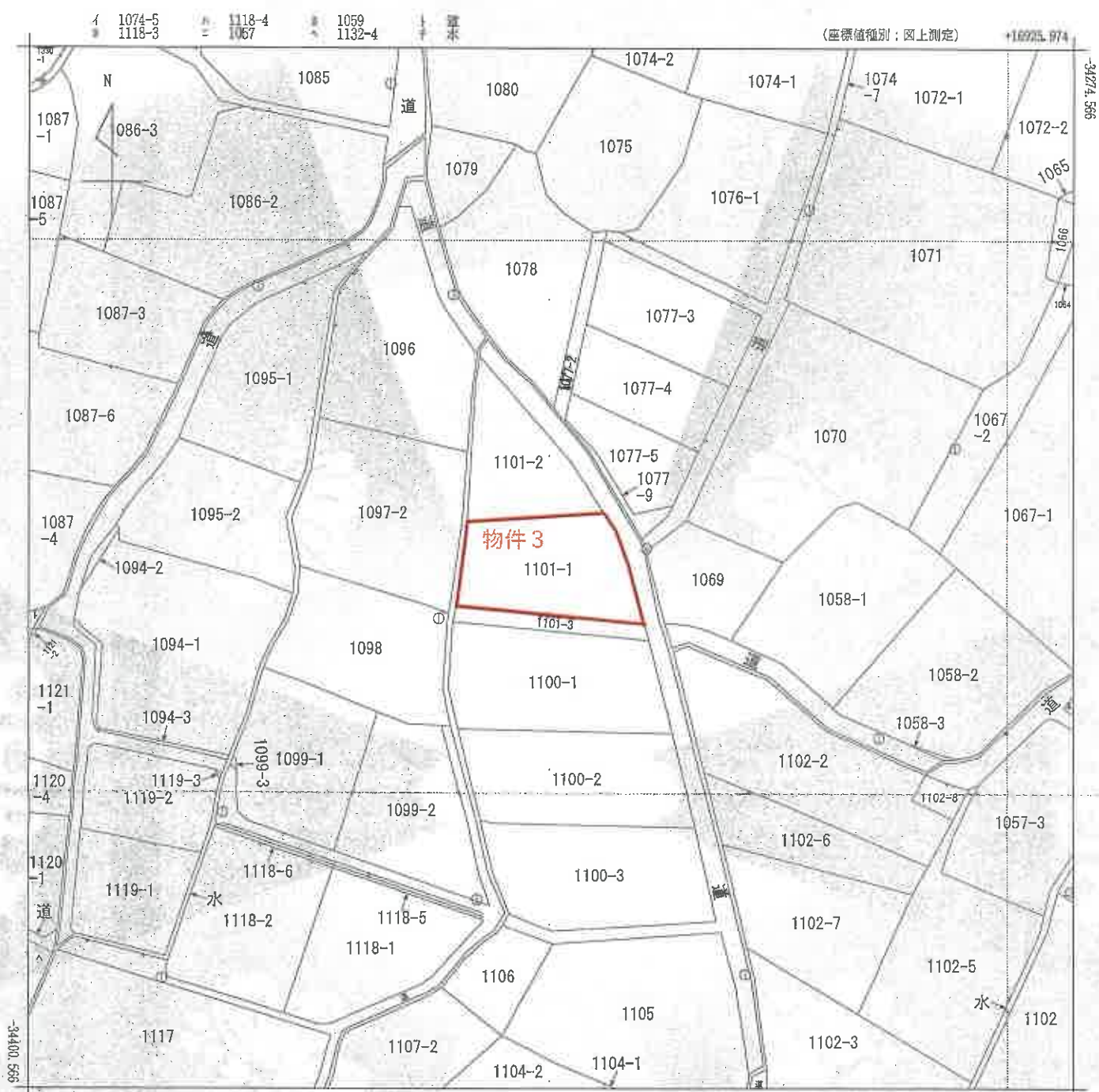
◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上





(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 (tchokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
上神内川

請求部	所在	山梨市上神内川字平塚				地番	1101番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月				備付年月日(原図)	昭和57年10月1日		補記事項		

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。

令和7年5月13日
甲府地方方法務局
請求番号: 25-1
(1/1)
登記官

地図写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成3年11月18日

令和7年5月13日 甲府地方公務局

登記官

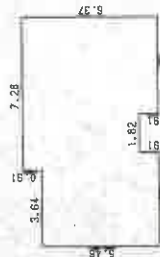
平成3/1/18 各階平面図 0205530

建物図面

家屋番号 1101-1

建物の所在 山梨市上神内川字平塚1101-1

1 階



求積表

5.46 X 3.64 =	19.8744
6.37 X 0.91 =	5.7987
5.46 X 1.82 =	9.9372
6.37 X 4.55 =	28.9835
合計	64.5918
床面積	64.59 m ²

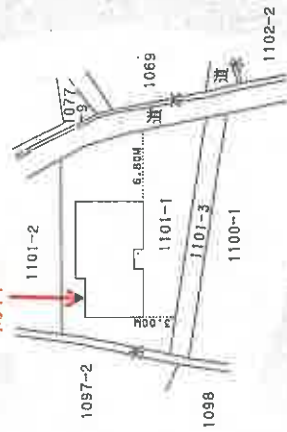
2 階



求積表

3.64 X 3.64 =	13.2496
6.37 X 3.64 =	23.1868
5.46 X 3.64 =	19.8744
合計	56.3108
床面積	56.31 m ²

物件 4



(日 図 建 12)

(長 源 納)

作製者 土家

11月15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)

請求番号：25-4

建物図面・各階平面図写し A3版をA4版に縮小