

期間入札の公告

令和 7年 3月14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 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4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 5月14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 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4月22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 3月14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5年度 | |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 7 | 2,260,000 1,808,000 | | 452,000 | 7,161 | 不明 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物件目録

7 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3545番1735
地 目 宅地
地 積 328.87平方メートル

共有者 B 持分552分の38
共有者 C 持分552分の38
共有者 D 持分552分の30
共有者 E 持分552分の38
共有者 A 持分552分の408



物件明細書

令和 7年 1月22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7】

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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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7】

隣地（地番3545番1736，3545番455，3545番456及び3545番1586）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

7 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3545番1735

地 目 宅地

地 積 328.87平方メートル

共有者 B 持分552分の38

共有者 C 持分552分の38

共有者 D 持分552分の30

共有者 E 持分552分の38

共有者 A 持分552分の408



令和 5年(ケ)第 55号
令和 6年 6月 5日受理
令和 6年 8月15日提出

現況調査報告書

(物件7)

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

7 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3545番1735
地 目 宅地
地 積 328.87平方メートル

共有者 B 持分552分の38
共有者 C 持分552分の38
共有者 D 持分552分の30
共有者 E 持分552分の38
共有者 A 持分552分の408



| | |
|-----------|--|
| 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 7 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(概ね) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら(共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 |
| 建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 物件7について

物件7は、北側が高い傾斜地にあり、概ね水平で起伏が少ない土地である。本物件東側に沿っている道路は北側に向かって登り勾配となっており、南側では物件7との接道部分は、約15cm程度の高低差を物件7からのスロープにより接道しているが、物件7北側は、約30cm前後、道路よりも低く位置している。

古い住宅地図では、物件7上には建物があったことが窺えるが、年月日不詳で解体されたと思われる、現在は更地となっている。物件7の地面は固く、建物があったことを窺わせるが、現在は雑草が繁茂している状態であり、第三者による占有を思わせるような地物は見当たらないことから、本物件は、共有者が更地として占有しているものと判断した。

2 申立外土地

(1) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番6306

現況地目 公衆用道路

地積 57㎡

所有者 山梨県

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(2) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番1736

現況地目 山林

地積 31㎡

所有者 F

調査の理由 本件物件との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番455

現況地目 宅地

地積 313.22㎡

所有者 新日本土地建物株式会社

調査の理由 本件物件との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番456

現況地目 宅地

地積 640.14㎡

所有者 G

調査の理由 本件物件との境界が不明確である。

(5) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番1586

現況地目 宅地

地積 896.08㎡

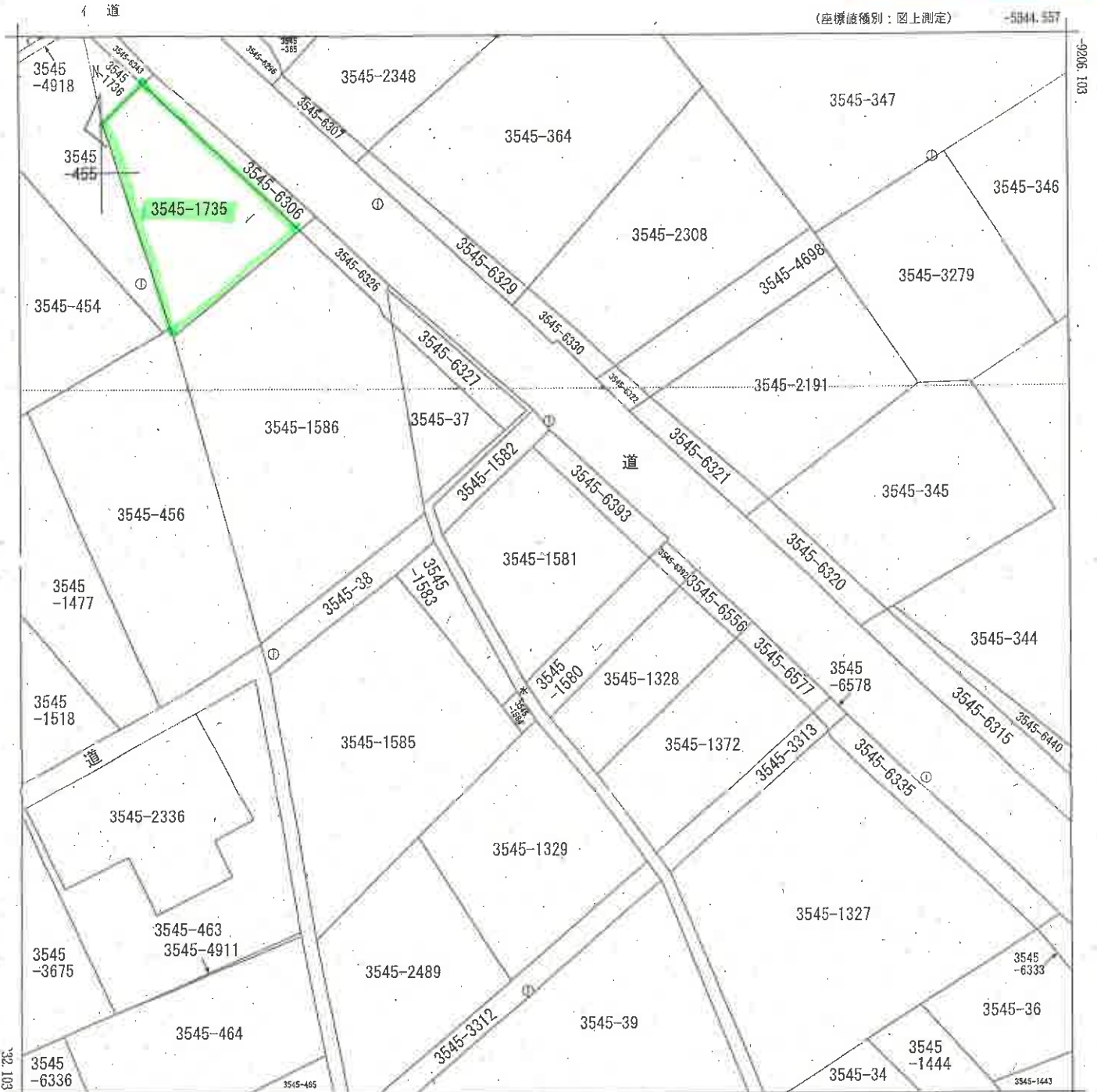
所有者 H

調査の理由 本件物件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

| 調査の経過 | | |
|---|-----------------------------|------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年6月14日 (金) 8:45-9:15 | 甲府地方法務局韮崎出張所 | 他事件一括 |
| 令和6年6月14日 (金) 12:30-13:00 | 物件所在地 他物件近隣のため旅費 請求せず | 物件確認, 簡易計測, 写真撮影 |
| 令和6年7月24日 (水) 12:35-13:40 | 物件所在地 他物件近隣のため旅費 請求せず | 現況調査 |
| 令和6年8月14日 (水) 15:30-16:10 | 物件所在地 | 追加調査, 写真撮影 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月24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)
 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 高根町清里

| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|--------------|----|-----------|-----------|--|----|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 北杜市高根町清里字念場原 | | 地番 | 3545番1581 | | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 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 | | | | 備付年月日(原図) | | | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (甲府地方方法務局韮崎出張所管轄)
 令和5年5月9日
 千葉地方方法務局松戸支局
 登記官

登記年月日：平成10年12月2日

099646

地積測量図

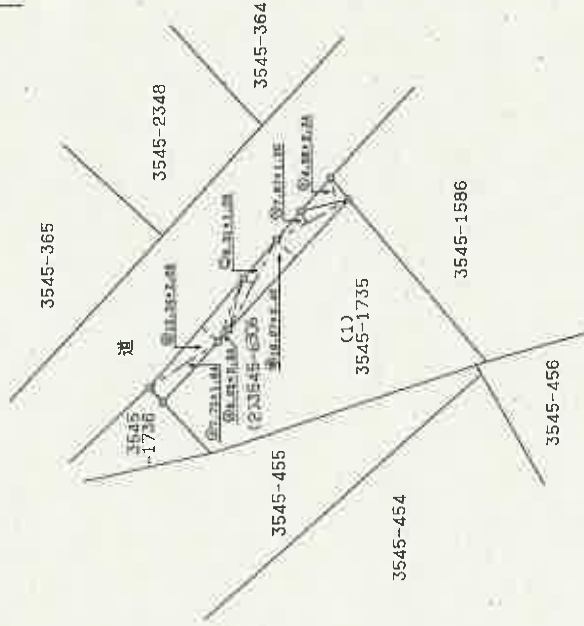
地番
3545-1735

土地の所在
北巨摩郡高根町大字清里字念場原

平成〇年〇月〇日 登記

三斜求積表

| 地番 NO | 底辺 | 高さ | 倍面積 | 地積 |
|--------------|---------|----------------------------|---------|-----------------------|
| (2)3545-1735 | 7.73 X | 1.84 = | 14.2232 | |
| - 6306 | 13.34 X | 2.08 = | 27.7472 | |
| ハ | 6.25 X | 0.54 = | 3.3750 | |
| ニ | 9.31 X | 1.05 = | 9.7755 | |
| ホ | 16.27 X | 2.42 = | 39.3734 | |
| ヘ | 7.67 X | 1.20 = | 9.2040 | |
| ト | 4.56 X | 2.34 = | 10.6704 | |
| | 合計 | 114.3687 | | |
| | 面積 | 57.184350 m ² | | 57.18 m ² |
| (1)3545-1735 | 公積 | 386.060000 m ² | | |
| | 総計 | 57.1843500 m ² | | |
| | 残地 | 328.8756500 m ² | | 328.87 m ² |



境界線：金属板

作製者

平成10年4月28日作製

申請人

縮尺

1/500

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。

(甲府地方司法務局 藤岡出張所管轄)

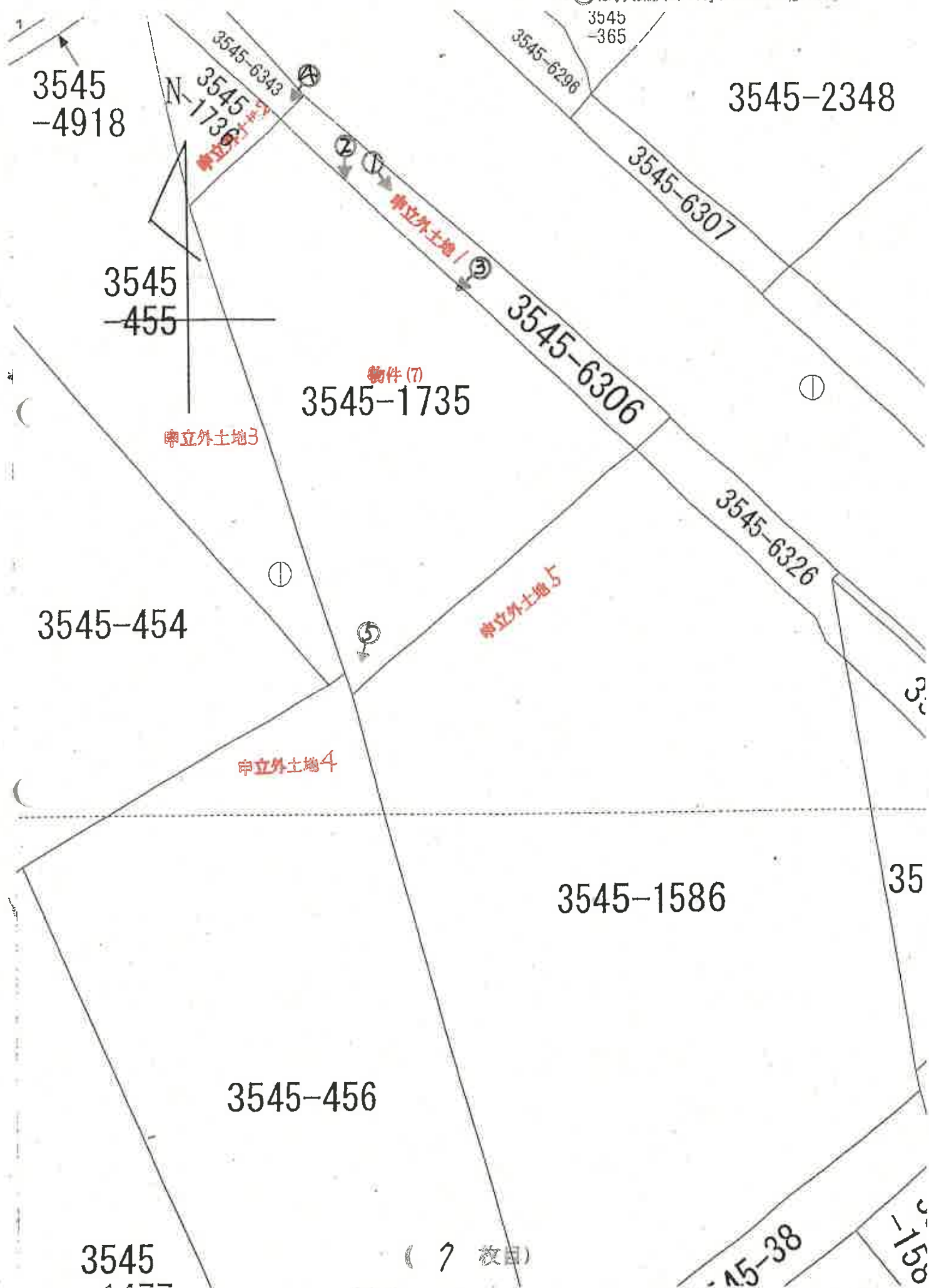
令和5年5月9日

千葉地方司法務局 松戸支局

登記官

土地建物位置関係図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。





1



2



3

4



5



余白

(9 枚目)

令和5年(ケ)第55号
令和6年7月24日現地調査
令和6年9月6日 評 価
評価番号(競)第2124号-2

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

(物件7)

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

| 評 価 額 | |
|---------|-------------|
| 物件7（土地） | 金2,260,000円 |

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 |
|--|-----------------------|-------------|----|
| 7 | 所在地 地番 地目 地積 | 物件目録に記載のとおり | |
| 特記事項 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 本件土地は、都市計画区域外であるが、建築基準法第6条第1項第4号の知事が指定する区域に指定されているため、建物を建てる場合には建築確認申請が必要である。また、北杜市まちづくり条例による清里駅前景観形成ゾーンに指定され、建築等の際に届出が必要であり、規模形態等の基準が定められている。 ・ 北杜市景観条例により、山岳景観形成地域に指定されており、一定の行為について届出が必要である。 ・ 物件7の北東側の道路接面部分以外の境界が不明瞭である。 | | | |

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

7 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3545番1735

地 目 宅地

地 積 328.87平方メートル

共有者 B 持分 552分の38

共有者 C 持分 552分の38

共有者 D 持分 552分の30

共有者 E 持分 552分の38

共有者 A 持分 552分の408

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7)

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | JR小海線「清里」駅から南東方へ、道路距離で約400mに位置する。 | |
| 付近の状況 | 清里駅に近い、県道沿いに観光関連の店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ地域である。 | |
| 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 | 都市計画区域外 用途無指定 — — 北杜市まちづくり条例による清里駅前景観形成ゾーンに指定されており、建築等を行う場合には届出が必要である。 北杜市景観条例による山岳高原景観形成地域に指定されており、一定の行為について届出が必要である。 |
| 画地条件 | <p>地積：328.87㎡ 形状：台形地 間口：約26m 奥行：短辺約7m、長辺約20m 地勢：画地内はおおむね平坦であるが、周辺の地勢は北西側から南東側にする緩傾斜地で、道路接面部分のうち南東側は路面とおおむね等高であるが、北西側は路面よりやや低くなっている。 標高は約1250m。</p> | |
| 接面道路の状況 | 北東側：幅員約12mの舗装県道（県道北杜富士見線） | |
| 土地の利用状況等 | 所有者が更地の状態で占有している。 | |
| 供給処理施設 | 上水道、公共下水道は引込可能。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・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、都市計画区域外であるが、建築基準法第6条第1項第4号の知事が指定する区域に指定されているため、建物を建てる場合には建築確認申請が必要である。また、北杜市まちづくり条例による清里駅前景観形成ゾーンに指定され、建築等の際に届出が必要 | |

| | |
|--|--|
| | <p>であり、規模形態等の基準が定められている。</p> <ul style="list-style-type: none">・北杜市景観条例により、山岳景観形成地域に指定されており、一定の行為について届出が必要である。 |
|--|--|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の更地価格を下記のとおり査定した。

| 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格 差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 更地価格 (円) ア×イ×ウ≐ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------------|
| 7 | 12,700 | 0.9 | 328.87 | | 3,760,000 |

ア 標準画地価格

地価調査 北杜(県) 5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 14,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.3/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & \text{≐} & 12,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：環境条件 +10

$$(100\% + 10\%) = 110\%$$

イ 個別格差：形状がやや劣る -10%

$$(100\% - 10\%) = 90\%$$

ウ 地積：登記数量による

2 評価額の判定

前記1により求めた土地価格に競売市場修正等を行って評価額を求めた。評価にあたって収益価格は、対象不動産が所在する地域では賃貸市場が未成熟である採用しなかった。

評価額の決定

| 番号 | 土地価格 (円) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ | 占有 減価 修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売 市場 修正 オ | 評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オニ |
|----|------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------------------|
| 7 | 3,760,000 | | 1.0 | 1.0 | 0.6 | 2,260,000 |

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし

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 北杜（県）5-2

所 在：北杜市高根町清里字念場原3545番1519外

価 格：14,100円／㎡

位 置：清里駅800m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：682㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 道 路：東14m 国道

用 途 地 域 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：飲食店等の低層店舗を中心とする路線商業地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

以 上



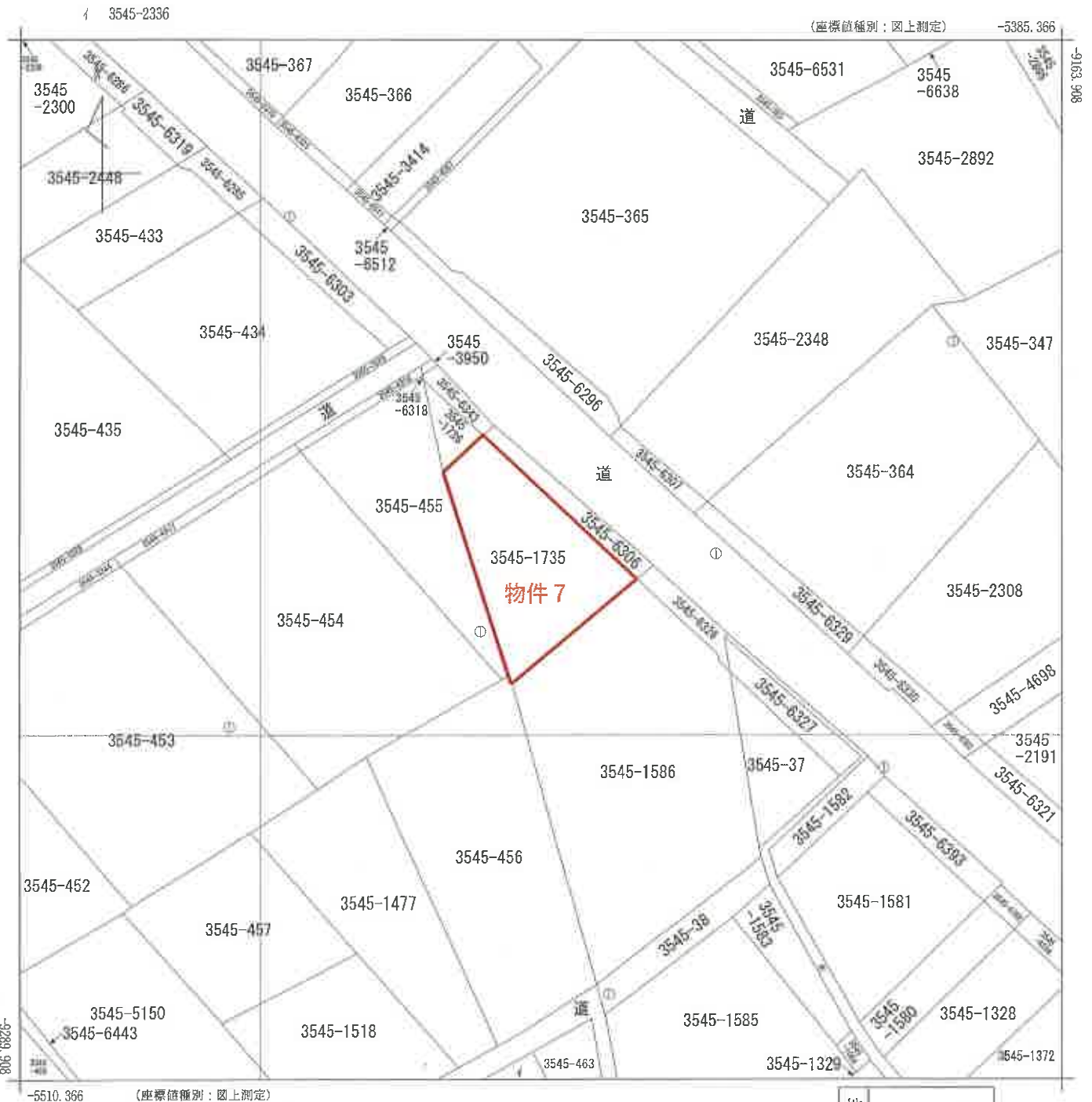
1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 138度26分28秒 北緯 35度54分59秒

昭文社 マップル

縮尺1/10000

位置図



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
高根町清里

| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 北杜市高根町清里字念場原 | | | | 地番 | 3545番1735 | | | |
| 出力尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 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 | | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | |

地図写し
A3版をA4版に縮小