

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 10 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 6 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 16 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）
4	430,000 344,000		86,000	46,264	4,956



物 件 目 録

4	所 在	甲州市塩山千野字小山平
	地 番	589番1
	地 目	宅地
	地 積	309.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 5月 7日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号4】

本件土地につき，売却対象外の未登記建物（種類：倉庫、構造：鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約55平方メートル、所有者：本件所有者）のための法定地上権の成否は不明であるが，これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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】

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

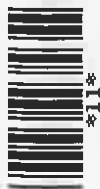
隣地（地番588番、地番589番2）との境界が不明確である。

《 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

4	所 在	甲州市塩山千野字小山平
	地 番	589番1
	地 目	宅地
	地 積	309.28平方メートル



令和 5年(ケ)第 110号
令和 5年11月29日受理
令和 6年 1月31日提出

現況調査報告書

(物件4)

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

4 所 在 甲州市塩山千野字小山平
地 番 589番1
地 目 宅地
地 積 309.28平方メートル



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 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年 () 第 号 [保管開始日 平成 年 月 日]		
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)		
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

目的外建物の概況 (物件 4 関係)	
所 在	甲州市塩山千野字小山平589番1
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概略)	約55㎡
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
建 築 時 期	□ 年 月 日 ■不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」記載のとおり

(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. 目的外建物の占有について

目的外建物は、現況では建築資材置き場として使用されている。建物に看板等はかかってはいないが、建物内の残置動産に吉野山建設と記載のある文書が含まれていた。

よって、目的外建物は吉野山建設ことAが使用し、占有しているものと認めた。

土地上の建物は、本物件においては第三者の占有が認められないので、占有者が所有権に基づいて占有しているものと判断したが、名寄帳写しに登載がなく、建築者及び建築時期は不明である。

2 目的外建物における建物の認定について

電気が引き込まれ、南側及び西側に壁を有する倉庫であるため、登記できる建物と認めた。

3 物件4の状況

物件4上には、建物の廃材・瓦・家電製品などの廃棄物が置かれている。その状況は写真のとおりである。

4 申立外土地

物件4東側隣接土地との境界については、現地には境界を示す鋸・杭などが見当たらず、かつ、物件4と一面地として廃材等が置かれている（申立外土地1）ため、境界が明らかでない。また、西側隣接地は、道路側に杭が打たれているものの南側には境界を示す鋸・杭が見当たらない（申立外土地2）ため、境界線が明らかでない。

(1) 所在・地番 甲州市塩山千野字小山平588番

現況地目 雑種地（登記記録上は畑）

地 積 97㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件4との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 甲州市塩山千野字小山平589番2

現況地目 宅地

地 積 134㎡

所 有 者 B

調査の理由 物件4との境界が不明確である。

5 電柱

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に電柱がある。

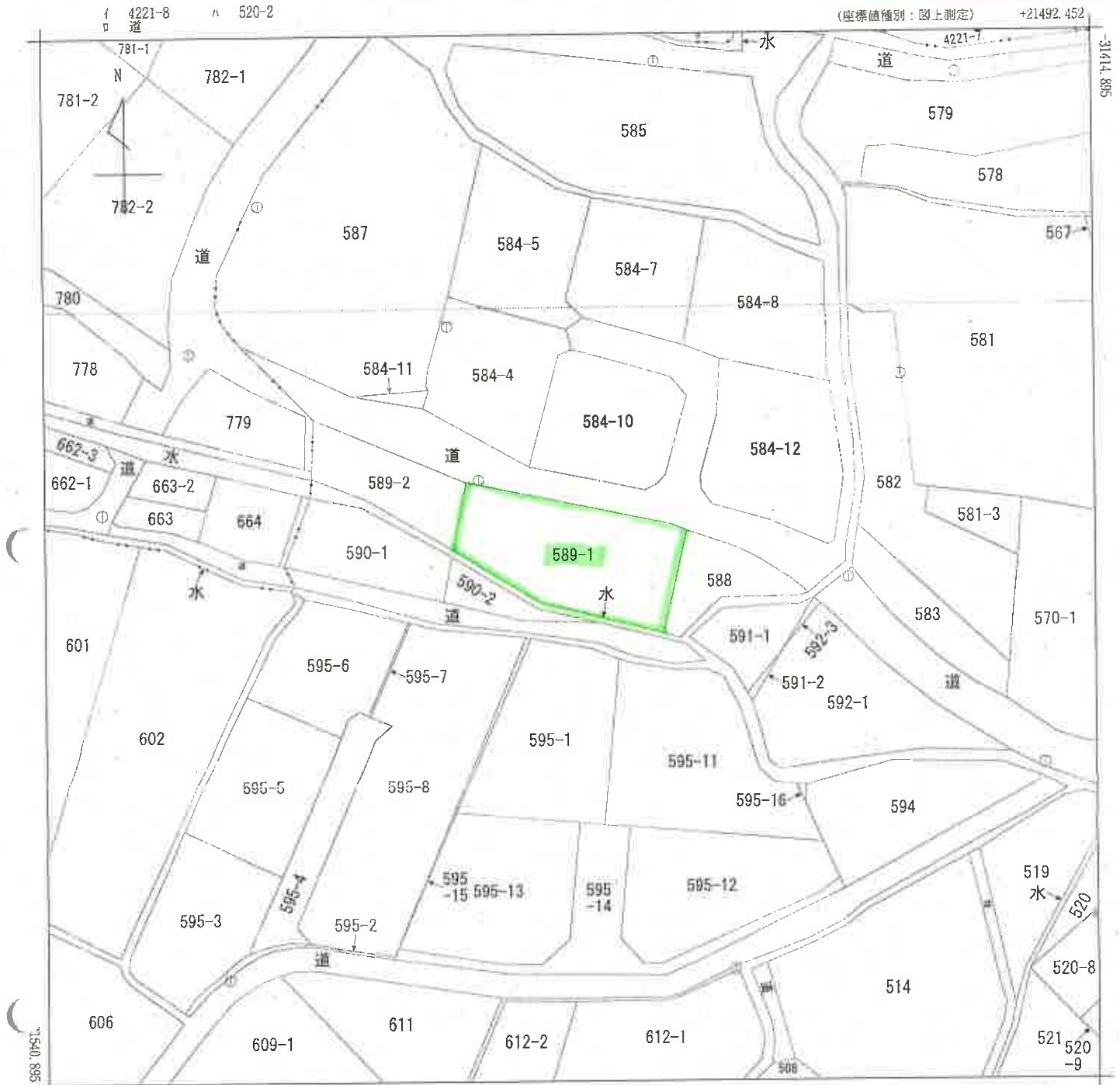
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年11月30日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求書送付 (94円, 12月11日到着140円。他物件に一括)
令和5年12月13日 (水) 11:40-12:35	物件所在地	物件確認, 物件調査, 簡易計測, 写真撮影 (旅費は他 物件に一括)
令和5年12月13日 (水) 16:00-16:30	甲州市役所	税務課にて名寄帳写し取得 (調査時間も含め他物件に 一括)
令和5年12月20日 (水) 9:00-9:15	債務者兼所有者宅 (笛吹市御坂町上黒駒)	物件調査を受けて目的外建物の確認のため訪問するも 不在 (調査時間, 旅費は他物件に一括)
令和5年12月20日 (水) 14:30-15:40	物件所在地	物件調査 (目的外建物について調査。旅費は他物件に 一括)
令和5年12月20日 (水) 16:15-16:45	債務者兼所有者宅 (笛吹市御坂町上黒駒)	目的外建物について本人からの聴き取りのため訪問す るも不在 (メモを現場で作成し投入するも応答なし。 旅費及び調査時間は他物件に一括)
令和6年1月11日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知 (84円。他物件に一括)
(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 6年 1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

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1月24日 (水) 11:00-11:50	物件所在地	現況調査(旅費は他物件に一括)
令和6年1月29日 (月) 10:30-11:00	物件所在地	目的外建物の物件4上の位置調査
(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 年 月 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



+21367.452 (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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

塩山千野

請求部	所在	甲州市塩山千野字小山平				地番	589番1			
出力尺	1/500	精度区	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62年1月			備付年月日(原図)	昭和63年2月3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。

(甲府地方税務局管轄)

令和5年10月19日

東京法務局

地図整理番号：M60494

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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



6



令和 5年（ケ）第 110号
令和 7年 2月 7日 現地調査
令和 7年 2月12日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件4)

評価人

小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 4	金 430,000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
4	所在地 地目 地積	甲州市塩山千野字小山平 589番1 宅地 309.28m ²	

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4）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩山」駅北方道路距離約1.6km	
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4 地積 : 309.28㎡ 間口 : 約27m 奥行 : 約8m～12.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接 面 道 路	北側幅員約3.8m舗装市道千野18号線(建築基準法第42条2項) なお、公図上南側に道路があるが、現況は確認できない。	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり(目的外建物がある)	
供 給 処 理 施 設	上下水道 上水道は引込があるが、加入者負担金及び手数料が未了のため、権利はなし。 また下水道はマスがない。(市役所にて聴取)	
特 記 事 項	物件4は隣接地との境界が不明確な部分があるので、境界の確定を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（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 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
4	22,600	0.85	309.28	1.00		1.00	5,940,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 甲州(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/127 = 22,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.08%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路幅員、系統・連続+10)環境条件(周辺土地利用+15)
 格差の相乗積 $(100\%+10\%) \times (100\%+15\%) \div 127\%$

イ 個別格差：セットバックを要す△1 形状△5 南側が低地となっている△10
 格差の相乗積 $(100\%-1\%) \times (100\%-5\%) \times (100\%-10\%) \div 85\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

カ 市場性修正：1.00

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

物件 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
4	5,940,000	0.55 法定地上権	3,270,000

② 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格に対して、競売市場性修正等をおこなって評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ- カ
4	5,940,000	-3,270,000	0.80	0.20	1.00	—	430,000
一括価格（合計）							430,000

ウ 市場性修正 : 0.80 不完全な所有権等の売却に該当△20

エ 競売市場修正 : 0.20(前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮)

オ 占有減価修正 : 必要なし

カ その他の控除減価 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲州(県)-2

所 在：甲州市塩山上於曾字町屋1314番2外
地 目：宅地
価 格：28,900円／ m^2 (対前年変動率 -1%)
位 置：J R 中央本線「塩山」駅830m
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：375 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西5.8m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

物 件 目 録

4	所 在	甲州市塩山千野字小山平
	地 番	589番1
	地 目	宅地
	地 積	309.28平方メートル



22

事件番号 令和 5 年 (ケ) 第 110号
(物件4)

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき, 前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和6年8月6日

評価人 小 川 和 彦

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 山本成貴)

令和 5年（ケ）第 110号
令和 6年 1月24日 現地調査
令和 6年 2月15日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件4)

評価人

小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 4	金 1, 2 9 0, 0 0 0 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
4	所在地 地目 地積	甲州市塩山千野字小山平 589番1 宅地 309.28㎡	

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4）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩山」駅北方道路距離約2km	
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4 地積 : 309.28㎡ 間口 : 約27m 奥行 : 約8m～12.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接 面 道 路	北側幅員約3.8m舗装市道千野18号線（建築基準法第42条2項） なお、公図上南側に道路があるが、現況は確認できない。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況調査報告書記載のとおり（目的外建物がある）	
供 給 処 理 施 設	上下水道	
特 記 事 項	物件4は隣接地との境界が不明確な部分があるので、境界の確定を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（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 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
4	22,700	0.85	309.28	1.00		1.00	5,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲州(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/127 = 22,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.15%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路幅員、系統・連続+10)環境条件(周辺土地利用+15)
 格差の相乗積 $(100\%+10\%) \times (100\%+15\%) \doteq 127\%$

イ 個別格差：セットバックを要す△1 形状△5 南側が低地となっている△10
 格差の相乗積 $(100\%-1\%) \times (100\%-5\%) \times (100\%-10\%) \doteq 85\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

カ 市場性修正：1.00

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

物件 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) $ア \times イ = ウ$
4	5,970,000	0.55 法定地上権	3,280,000

② 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格に対して、競売市場性修正等をおこなって評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ - カ$
4	5,970,000	-3,280,000	0.80	0.60	1.00	—	1,290,000
一括価格（合計）							1,290,000

ウ 市場性修正 : 0.80 不完全な所有権等の売却に該当△20

エ 競売市場修正 : 0.60

オ 占有減価修正 : 必要なし

カ その他の控除減価 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲州(県)-2

所 在：甲州市塩山上於曾字町屋1314番2外
地 目：宅地
価 格：29,200円／㎡(対前年変動率 98.60%)
位 置：J R 中央本線「塩山」駅830m
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：375㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西5.8m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

県立塩山高等学校

物件4

塩山警察署千野駐在所

千野保育園

塩山北児童センター

塩山千野簡易郵便局

市立塩山北小学校

塩山市老人福祉センター

塩山愛育園

塩山郵便局

塩山カトリック幼稚園

最寄駅

塩山駅

塩山市立図書館分館

塩山警察署塩山駅前交番

甲州市役所

塩山公共職業安定所

市立塩山南小学校

塩山南児童センター

市立塩山中学校

赤尾保育園



1/10,000
国土地理院基盤地図

781-2

公図写

782-2

585

587

584-5

584-7

584-8

780

道

778

584-11

584-4

584-10

779

584-12

662-3

道

水

662-1

663-2

道

589-2

663

664

590-1

物件4
589-1

590-2

水

588

591-1

592-3

591-2

592-1

601

595-6

595-7

595-1

595-11

595-16

602

595-5

595-8

595-15 595-13

595-14

595-12

595-3

595-4

595-2

道

606

609-1

611

612-2

612-1

508

+21367.452 (座標値補正) (国土地院)

e) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokuaiaraiyouuki2011.par)による修正がされています。

1/500

求分

所在

甲州市塩田千野字小仙平

地番

589番1