

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	86,560,000 69,248,000	一括	17,312,000	846,814	不明
1	2,120,000				
2	67,180,000				
3	15,360,000				
4	1,680,000				
5	220,000				



物 件 目 録

1 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 148番26
 地 目 宅地
 地 積 73.46平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 155番1
 地 目 雑種地
 地 積 2322平方メートル

3 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 155番2
 地 目 雑種地
 地 積 531平方メートル

4 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 155番3
 地 目 雑種地
 地 積 58平方メートル

5 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 185番7



物 件 目 録

地 目	公衆用道路
地 積	63 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

- ・別紙土地位置概略図中破線で囲んだ部分につき、大真建設株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
- ・それ以外の部分については、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

【物件番号2～5】

隣地（公図上の「道」及び地番155番5）との境界が不明確である。

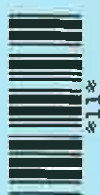
《 注 意 書 》

- 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

1 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 148 番 26
 地 目 宅地
 地 積 73.46 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 155 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 2322 平方メートル

3 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 155 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 531 平方メートル

4 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 155 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 58 平方メートル

5 所 在 甲斐市長塚字村上
 地 番 185 番 7



物 件 目 録

地 目	公衆用道路
地 積	63 平方メートル



令和6年(ケ)第108号

令和 6年10月31日受理

令和 7年 1月29日提出

現況調査報告書

物件1ないし5

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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

総 丁 数
35 枚

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 | 番 | 148番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 73.46平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 | 番 | 155番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2322平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 | 番 | 155番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 531平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 | 番 | 155番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 58平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 | 番 | 185番7 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 63平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 1 ないし 5
現況地目	■雑種地(物件 1 ないし 4) ■公衆用道路(物件 5) □宅地(物件)
形状	(概ね)土地位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 上記の者が、物件 1 ないし 4 の各土地(いずれも一部)を、資材置場として使用し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり ■土地所有者 □その他の者 上記の者が、物件 2 ないし 4 の各土地(ただし、上記占有者が使用していない範囲)を管理し、占有している 物件 5 の土地は、公図上の「道」とともに、公衆用道路として一体利用されている
その他の事項	1 1 回目の現地調査時(令和 6 年 1 1 月 2 1 日)、物件 1, 3, 4 の各土地及び物件 2 の土地の北側半分程度を株式会社早野組(前占有者)が土砂・資材置場等として使用し、占有していたものの、令和 6 年 1 2 月中に、同社は、上記各土地を返還した。 なお、現在、別の法人(大真建設株式会社)が、物件 1 ないし 4 の各土地(いずれも一部)を使用し、占有していること、同各土地の利用(占有)状況が変更されたことなどから、2 回目の現地調査時(令和 7 年 1 月 2 8 日)における物件 1 ないし 4 の各土地の現状を撮影した写真を添付する(写真 1, 3 1 ないし 3 6 参照)。 2 接道関係は、写真 1 5, 1 6 のとおり。なお、物件 1, 3 の各土地の北側(ただし、接道部分のみ。)に側溝が整備されている(写真 6 参照)。 3 物件 1 の土地上に、大真建設株式会社が設置した、いずれも定着性のない事務所及び簡易トイレが存在する(写真 3 5, 3 6 参照)。
執行官保管の仮処分	ない
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	(概ね)土地位置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1ないし4 関係)		
占有範囲	一部 (1500平方メートル (契約書上)。15枚目の土地位置概略図中、紺色の破線で囲んだ範囲以外の範囲。大凡の位置、範囲)	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社早野組	
占有状況	☒ 土砂・資材等置場 ☒ 車両置場 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人 (☒ A ☒ (所有者代表者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 6 年 10 月 1 日	
最初の契約日	令和 6 年 9 月 25 日	
契約等期間	令和 6 年 10 月 1 日 から ☒ 令和 6 年 11 月 30 日まで 2 か月間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和 年 月 日 から ☐ 令和 年 月 日まで か月間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	月額 300,000 円 (一括払い) ☒ 前払 (600,000 円 : 令和 6 年 10 月 1 日 ~ 同年 11 月 30 日分) ☐ 相殺 (円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1 関係人の陳述によると、賃料は、契約締結時に、当該期間満了日までの賃料を前払い (一括) する約定となっていた。 2 上記占有者は、令和 6 年 12 月中に、上記各土地を返還した。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 ないし 4 関係)		
占有範囲	一部 (100 坪 (契約書上))。16 枚目の土地位置概略図中、黄緑色の曲線 (破線) で囲んだ範囲。大凡の位置、範囲)	
占有者	☐ 債務者 ☒ 大真建設株式会社	
占有状況	☒ 資材置場 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人 (☒ A ☒ (所有者代表者) ☐ () の陳述 / ☒ 提示文書 (土地の一時使用賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 7 年 1 月 6 日	
最初の契約日	令和 6 年 12 月 27 日	
契約等期間	令和 7 年 1 月 6 日 から ☒ 令和 7 年 7 月 5 日まで 6 か月間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和 年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金 110,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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3の土地と、その北東側隣地（地番155番5）との境界付近は、概ね、土留めで区画されている。なお、土留めと上記境界の位置の異なる箇所があること、また、土留めが設置されていない箇所は一面地を形成していることなどから、両土地の境界は、全体として、外観上、判然としていないものと観察した（以上、写真6ないし8参照）。
- 2 物件3の土地の東側部分は、公図上の「道」とともに、通路を形成している。なお、上記通路と概ね並行して土留めが設置されているが、公図を基にした簡易計測の結果等によると、当該土留めの一部は境界の位置と合致するものの、その多くは、物件3の土地上に存在するものと推察される（写真9、10、14参照）。
- 3 物件2ないし4の各土地の南側に通路が存在する。公図を基にした簡易計測の結果及び関係人の陳述並びに境界標の設置位置等から、当該通路は、物件2ないし4の各土地の南側部分と、それらの南側に位置する公図上の「道」で形成されているものと推察される。なお、境界標の設置位置等から、上記通路のうち、側溝より北側にある箇所が物件2ないし4の各土地の南側部分であるものと推察される（以上、写真11、12、22参照）。
- 4 物件1ないし4の各土地は一面地を形成していることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない（写真13、14参照）。
- 5 物件1の土地と、その西側隣地（地番148番12）との境界付近は、擁壁で区画されているほか、境界標が設置されている（写真17ないし19参照）。
- 6 物件2の土地と、その西側に位置する公図上の「水」との境界付近は、複数の境界標が設置されている（写真20、21参照）。
- 7 物件3の土地と、売却対象外の物件6の土地との間に、有限会社スタッフエーワンの所有地（地番155番5）が介在している（写真8、25、26参照）。当該隣地所有者代表者は、当該隣地を売却する意思はない旨表明している。なお、物件3の土地の北東側に、上記法人の所有する土地（甲府市荒川2丁目、地番91番2）が存在するが、同社代表者は、この土地も売却する意思はない旨表明している。
- 8 物件5の土地は、公図上の「道」と一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真27ないし30参照）。
- 9 物件2ないし5の各土地に隣接する公図上の「道」及び隣接する下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
155番5	雑種地	57㎡	有限会社スタッフエーワン

(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

- 10 本件各土地に近接し、通路等として利用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
148番20	公衆用道路	856㎡	山梨県
155番4	公衆用道路	15㎡	山梨県
184番12	公衆用道路	29㎡	甲斐市
184番13	公衆用道路	19㎡	甲斐市
甲府市荒川2丁目 90番11	公衆用道路	1483㎡	山梨県

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A● (所有者代表者)	1 私は、本件各土地所有者である株式会社敷島土地の代表者です。 2 物件1ないし4の各土地は、平成18年頃から令和3年頃までの間、ドラッグストアの店舗敷地及び駐車場として利用されていました。その後、令和6年秋頃から同年11月頃までの間、株式会社早野組が、土砂や資材置場等として使用していました。 3 当社が、本件各土地内に産業廃棄物を埋めたことはありませんし、産業廃棄物を埋めた者がいるとの話を聞いたこともありません。 4 令和7年1月6日から、物件2の土地の一部を、大真建設株式会社に貸しています。土地賃貸借契約の詳細は、契約書（土地の一時使用賃貸借契約書）に記載してあるとおりです。 5 物件3の土地に隣接する土地（地番155番5）及びその近隣地（甲府市荒川2丁目、地番91番2）は、いずれも、有限会社スタッフエーワンの所有地です。 6 有限会社スタッフエーワンの代表者である●B●●は、私の子です。 7 ●B●●は、有限会社スタッフエーワンの所有する上記各土地を、誰にも売却するつもりはないと話しています。
甲斐市役所 上下水道業務課 担当者	1 物件1ないし4の各土地は、下水道受益者負担金が賦課される対象地です。 2 下水道受益者負担金（以下、「負担金」という。）とは、下水道の整備により、利益を受ける地域の人々が、建設費の一部を負担する制度です。 3 負担金は、対象土地に、1回だけ課せられるものです。固定資産税など、毎年賦課されるものとは異なります。 4 甲斐市では、市の条例により、負担金は、1平方メートルあたり310円と定められています。 5 対象土地の所有者が交代した場合、当事者（前所有者及び新所有者）の一方又は双方が、下水道事業受益者変更届を提出しなければなりません。 6 負担金は、一度納付（完納）されれば、新所有者が新たにこの負担金を納付する必要はありません。よって、前所有者が納付した負担金は返還されません。なお、本件所有者について、負担金の滞納はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
甲斐市役所 上下水道業務課 担当者	7 本件所有者は、物件2, 4の各土地について、平成9年度に、負担金737, 800円を一括納付し、物件1, 3の各土地について、平成14年度に、187, 380円(ただし、前納報奨金制度を利用したため、実際に納付した金額は、前納報奨金(33, 920円)を控除した153, 460円。)を一括納付しました。

(執行官の意見用)

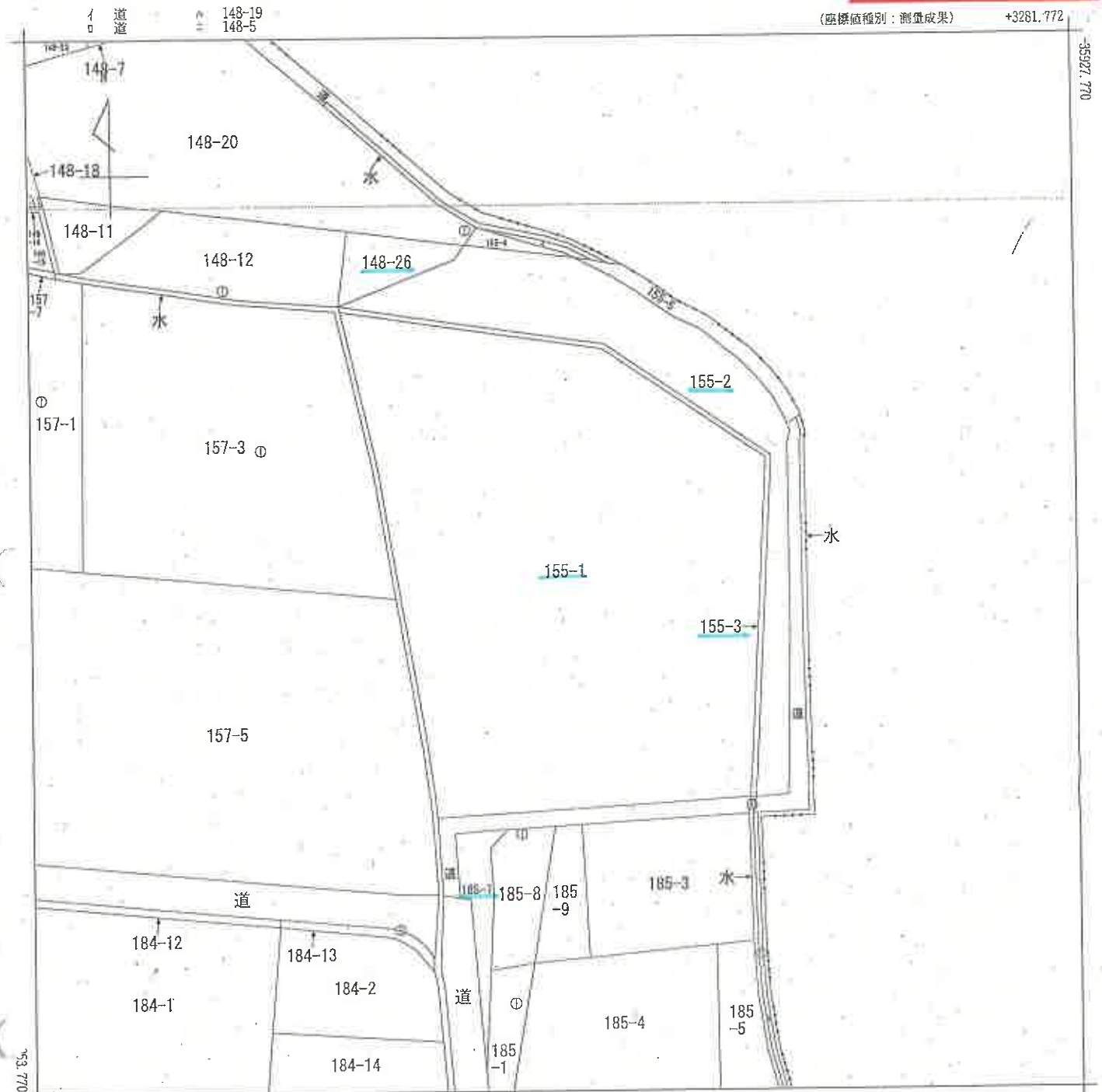
執行官の意見
売却単位について 本件各土地に近接して、売却対象外の物件6, 7の各土地が存在する。 本件各土地と、物件6, 7の各土地とでは、各土地の占有者及びその利用形態が異なること、両土地に介在する土地を所有する法人代表者は、当該自社所有地を売却する意向はない旨表明していることなどから、本件各土地と、物件6, 7の各土地は、別々の単位で売却に付することが望ましいと思われる。

(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
6年11月 1日(金)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書等交付請求(郵送)
6年11月 1日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年11月 1日(金)	当庁執行官室	甲斐市役所税務課資産税係宛て課税関係図面交付申請(郵送)
6年11月 8日(金) 9:10-9:20	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
6年11月19日(火) 9:30-10:00	所有者本店所在地 (甲斐市長塚) (1回目)	所有者代表者と面談
6年11月21日(木) 14:00-15:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
7年 1月10日(金) 12:05-12:10	甲府地方法務局	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口)
7年 1月14日(火) 9:10-9:30	甲斐市役所 上下水道業務課 (甲斐市篠原)	同課担当者から聴取
7年 1月21日(火) 13:20-13:50	所有者本店所在地 (甲斐市長塚) (2回目)	所有者代表者と面談
7年 1月28日(火) 9:30-10:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ＜評価人同行＞
7年 1月28日(火) 11:10-11:20	所有者本店所在地 (甲斐市長塚) (3回目)	所有者代表者と面談 ＜評価人同行＞
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

長塚

請求部	所在	甲斐市長塚字村上				地番	155番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月30日

甲府地方方法務局

地図整理番号：M24619

登記官

(1/1)

(10 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6年9月25日 甲府地方方法務局

登記證

地区整理番号: N24607

①	48-11	②③	48-11	48-12	48-26
48-11	48-25	148-26	地積測	量	図

番	148-11.	148-25	148-26
---	---------	--------	--------

土地の所在
~~中巨摩郡敷島町長塚字村上~~

生

平成壹貳年七月 拾 日 登記

表
價
共
計
三
百

地番	NO	底辺	高さ	管面積	地積
(口)148-251		19.36 X	5.82 =	132.0352	
		13.94 X	5.13 =	71.5122	
	ハ	12.46 X	6.03 =	75.1338	
		12.45 X	3.96 =	49.3415	
	ホ	12.17 X	6.07 =	73.8719	
合計				401.8947	200.94㎡
面積				200.94735㎡	

地番	NO	底辺	高さ	坪面	積	地積
(A) 148-26	□	14.89 X	7.19 =	107.0591		
		15.07 X	2.34 =	35.2638		
	△	2.45 X	1.88 =	4.6060		
		合計		146.9289		
		面積		73.46445	m ²	73.46 m ²

残	地 求 増 減	公 積	計
(イ)148-11	349.42775m ²	274.4180m ²	75.01m ²

(五) 連續

記号	境	界	標
○	コン	クリ	ト杭
②	ブ	ラス	ック杭
③	ブ	レ	ート
④	金	窩	鋳
○			

人
讀
母

月24日作製)

縮尺 1/500

（山梨県十和田市栗田五十五番地一丁目）

登記年月日：平成8年10月21日

令和6年9月25日 甲府地方方法務局

登記官

(12 枚目)

A4判に縮小

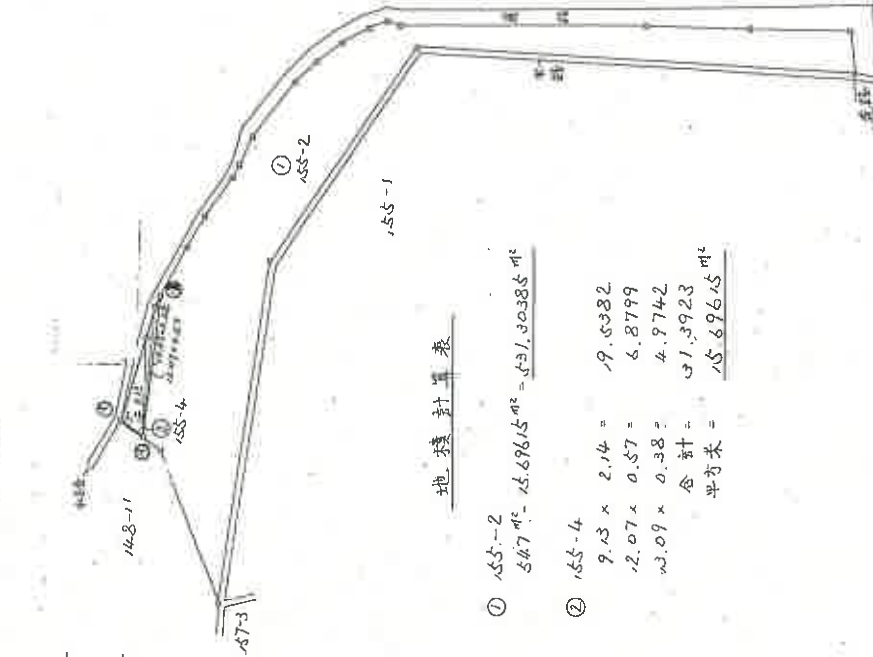
地籍図番号 敷地24-2

003043

地 番 155-4-2 地 積 測 量 図

土地の所在 中野郡歌島町長塚字村上 甲斐市

平成八年五月廿五日登記



地積計算表

- ① 155-2
 $54.7 \times 15.69615 \text{ m}^2 = 8531.30385 \text{ m}^2$
- ② 155-4
 $9.13 \times 2.14 = 19.5382$
 $2.07 \times 0.57 = 1.1799$
 $3.09 \times 0.38 = 1.1742$
合計 = 21.8923
平方米 = 21.89615 m^2

地籍図番号	地積	地積率	地積率率
155-4-2	21.89615	100%	100%

作製者 土地家屋

申請人

(平成4年6月18日作製)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/500

(日開連9)

(夜開連)

地図整理番号：N24608

登記年月日：平成6年8月2日

令和6年9月25日
甲府地方支務局

登記官

(13 枚目)

082042

地積測量図

155-13

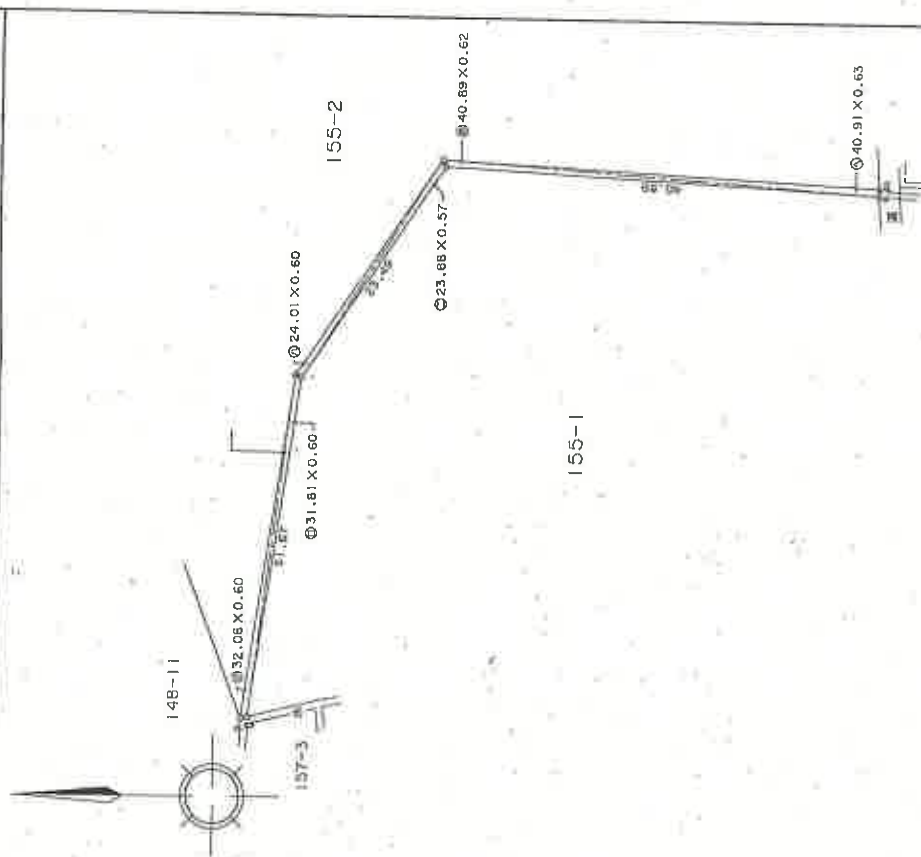
地番

土地の所在
中巨摩郡敷島町長塚字村上

平成六年八月貳日 登記

支積表

地番 符号	底辺	高さ	備面積
イ	32.06	0.60	19.2360
ロ	31.81	0.60	19.0860
ハ	24.01	0.60	14.4060
ニ	23.88	0.57	13.6116
ホ	40.89	0.62	25.3518
ヘ	40.91	0.63	25.7733
合計			117.4647
面積			58.73235
地積			58 m ²



境界線 ----- プラスチック杭

(長源納)

作製者
土地

年 7 月 20 日 作製

申請人

縮尺
1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

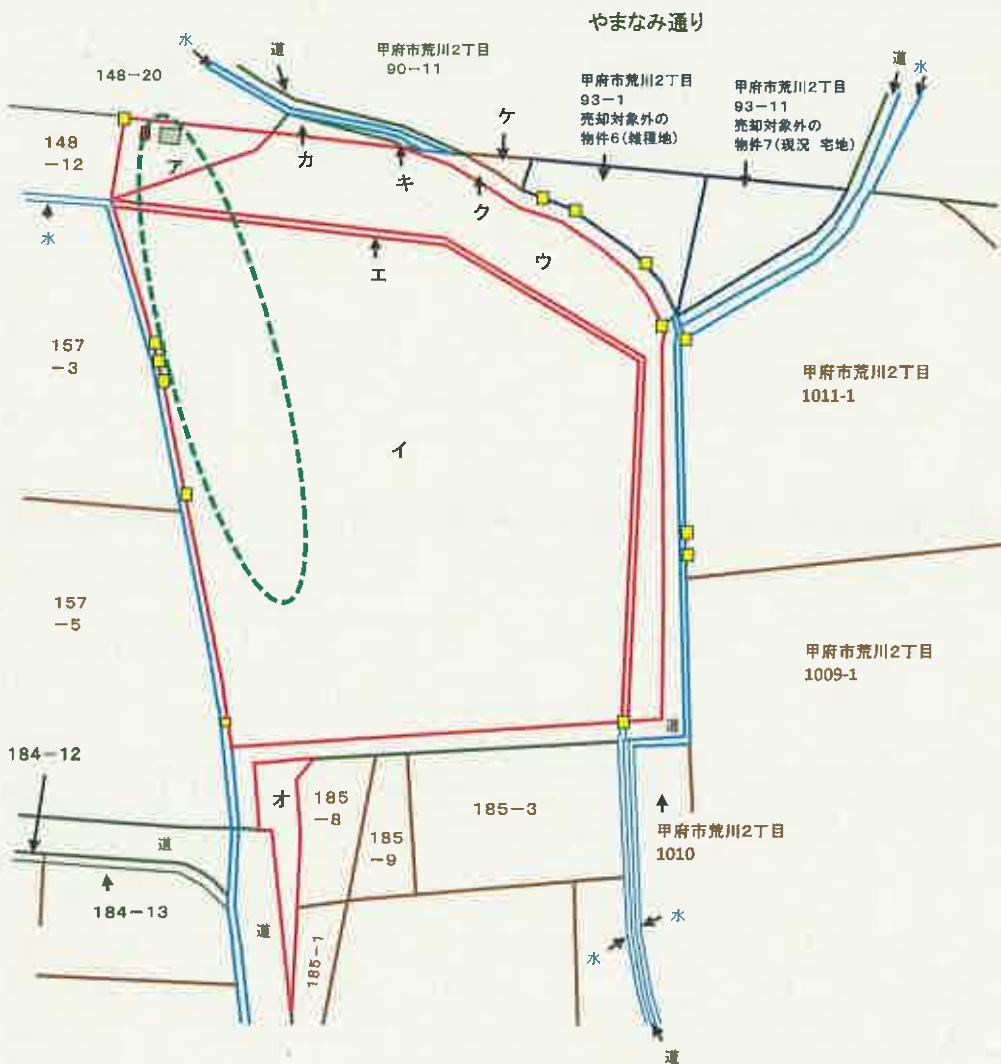
A4判に縮小

土地位置概略図

工 155- 3 物件4(雜地)

才 185— 7 物件5(公眾用道路)

ウ 155- 2 物件3(雑種地)



牛 蓮

ケ 甲府市荒川2丁目 91-2

大真建設株式会社(現占有者)が占有している土地の範囲(大凡の位置、範囲)

事務所(定着性なし)

簡易トイレ(定着性なし)

境界標(大凡の位置)

【申立外の近隣地（17筆）を表示】

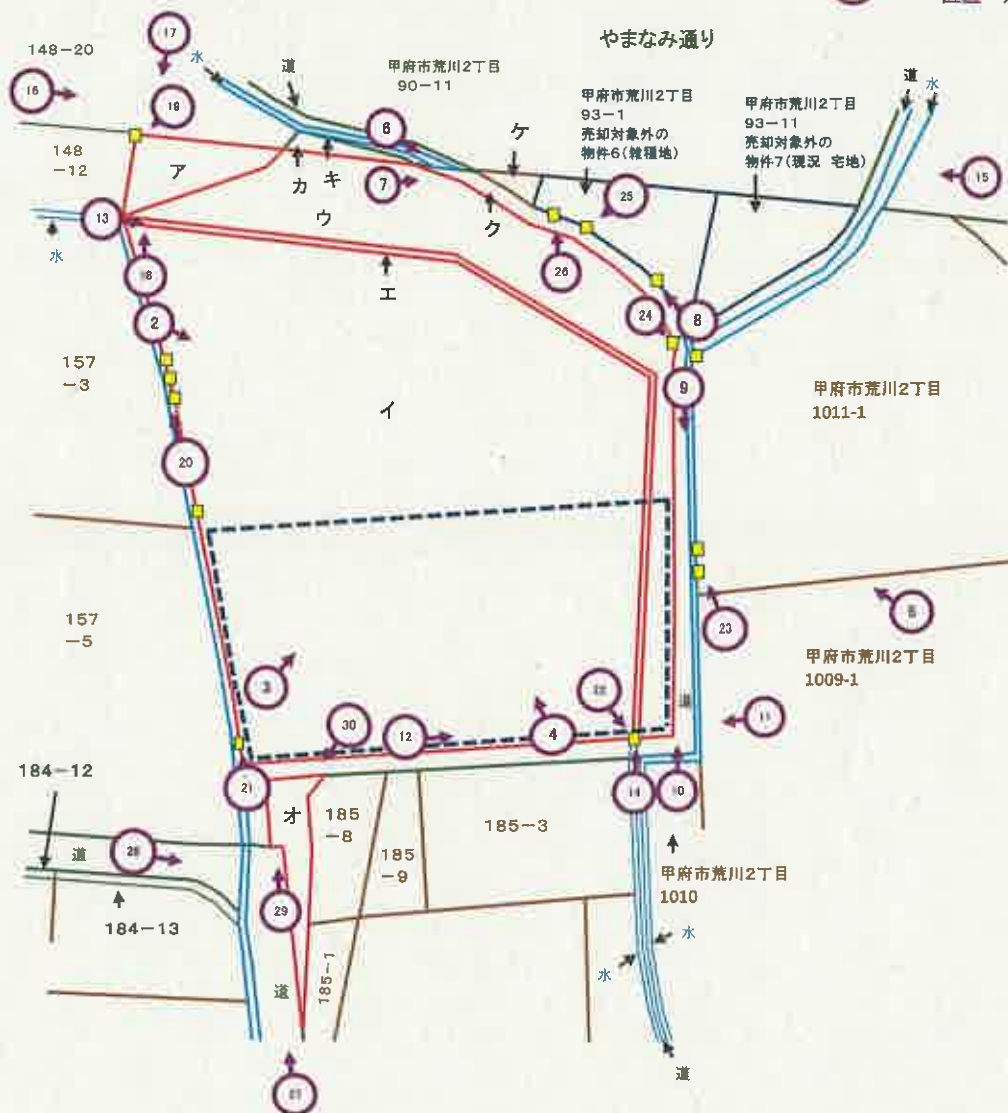
(14 枚目)



- ア 148-26 物件1(現況 雑種地) エ 155- 3 物件4(雑種地)
 イ 155- 1 物件2(雑種地) オ 185- 7 物件5(公衆用道路)
 ウ 155- 2 物件3(雑種地)

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



- カ 155-4 キ 道 ク 155-5 ケ 甲府市荒川2丁目 91-2



本件所有者が管理していた土地の範囲(大凡の位置、範囲)
 ※1回目の現地調査時(令和6年11月21日)、物件1ないし4の各土地のうち、
 紺色の破線で囲んだ範囲以外は、株式会社早野組(前占有者)が使用し、
 占有していた。



境界標(大凡の位置)

※ 上記写真は、1回目の現地調査時(令和6年11月21日)に撮影したものである。

【 申立外の近隣地(17筆)を表示 】

(15 枚目)



- ア 148-26 物件1(現況 雑種地) エ 155- 3 物件4(雑種地)
 イ 155- 1 物件2(雑種地) オ 185- 7 物件5(公衆用道路)
 ウ 155- 2 物件3(雑種地)

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



カ 155-4 キ 道 ク 155-5 ケ 甲府市荒川2丁目 91-2

大真建設株式会社(現占有者)が占有している土地の範囲(大凡の位置、範囲)

事務所(定着性なし)

簡易トイレ(定着性なし)

境界標(大凡の位置)

※ 上記写真は、2回目の現地調査時(令和7年1月28日)に撮影したものである。

【 申立外の近隣地 (17筆) を表示 】

(16 枚目)

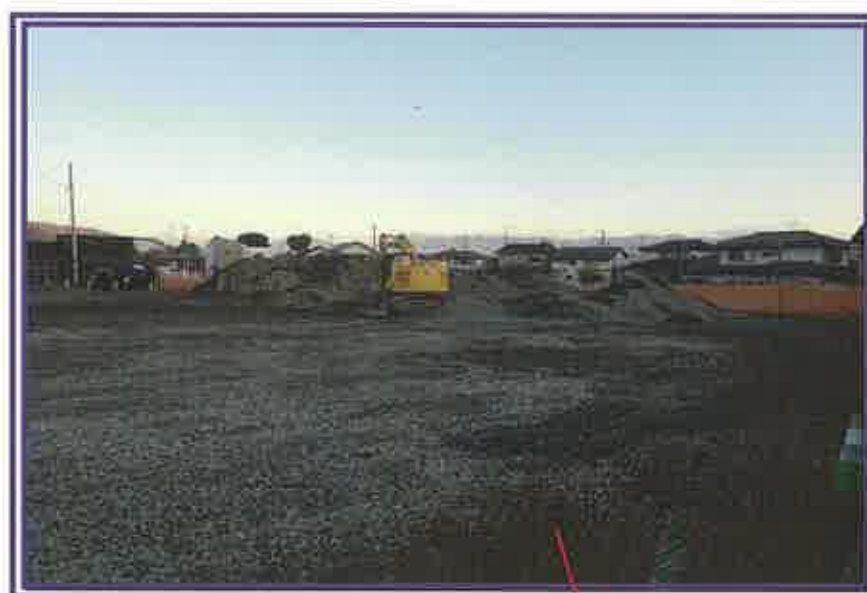


1



物件2ないし4の各土地を撮影したもの(2回目の現地調査時)

2



物件2(雑種地)

3



物件2(雑種地)

4



物件2(雑種地)

5

物件2(雑種地)



物件2の土地の中間ぐらいに幕が設置されていた状況を撮影したもの

6

北東側隣地
(155-5)付近

物件2(雑種地)



物件3(雑種地)

7

北東側隣地
(155-5) 付近



土留めが設置されている箇所
(大凡の位置)

物件3(雑種地)

8

境界線

甲府市荒川2丁目 93-1
(売却対象外の物件6)



物件3(雑種地)

北東側隣地
(155-5)

9



物件3の土地の東側に位置する通路部分びその周辺を撮影したもの

10



物件3の土地の東側に位置する通路部分びその周辺を撮影したもの

11

物件2(雑種地)



物件2ないし4の各土地の南側に位置する通路部分びその周辺を撮影したもの

12

物件2(雑種地)

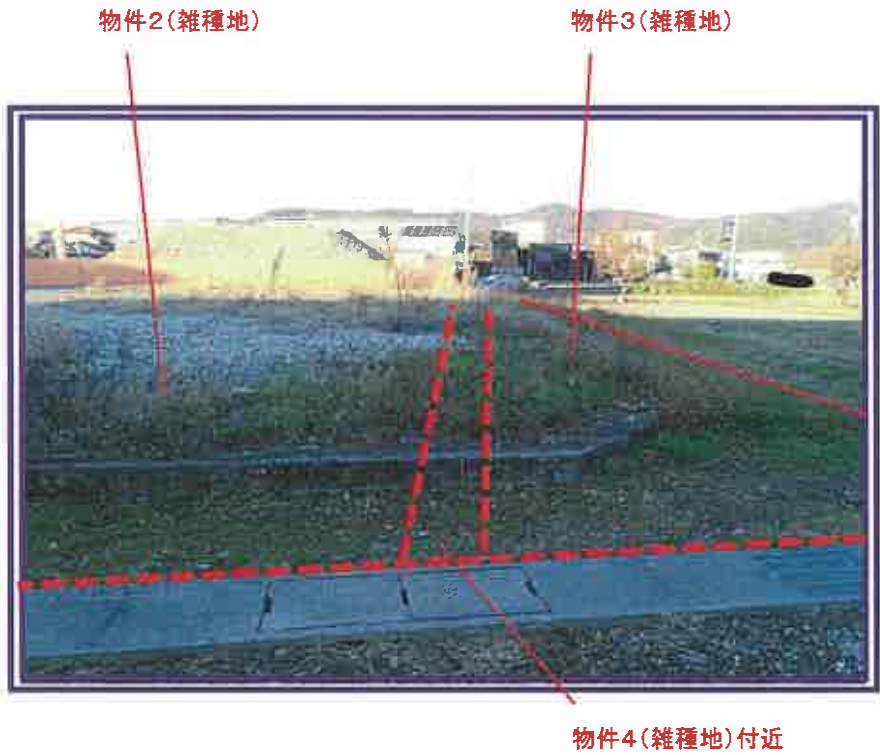


物件2ないし4の各土地の南側に位置する通路部分びその周辺を撮影したもの

13



14



15



接道関係

16



接道関係

17

物件1(現況 雑種地)

西側隣地
(148-12)



18

西側隣地
(148-12)

物件1(現況 雑種地)



19

物件1(現況 雑種地)

西側隣地
(148-12)



境界標

20

境界標

物件2(雑種地)



21

境界標

物件2(雑種地)付近



22

公園上の「道」

境界標



物件2(雑種地)

23

公園上の「道」付近

東側近隣地
(甲府市荒川2丁目1011-1)付近



境界標

24

境界標

物件3(雑種地)付近



北東側隣地
(155-5)付近

25



26



27

物件5(公衆用道路)

東側隣地
(185-8)



東側隣地
(185-1)

28

東側隣地
(185-8)

物件5(公衆用道路)



西側近隣地
(157-5)

29

西側近隣地
(157-5)

東側隣地
(185-8)



物件5(公衆用道路)

30

物件5(公衆用道路)



公図上の「道」

物件2(雑種地)付近

31



2回目の現地調査時に撮影したもの

32



2回目の現地調査時に撮影したもの

33



2回目の現地調査時に撮影したもの

34



2回目の現地調査時に撮影したもの

35

簡易トイレ
(定着性なし)

事務所
(定着性なし)



2回目の現地調査時に撮影したもの

36

簡易トイレ
(定着性なし)

事務所
(定着性なし)



2回目の現地調査時に撮影したもの

令和6年（ケ）第108号
令和7年1月28日 現地調査
令和7年2月4日 評価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

（物件1～5）

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 86,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,120,000円
物件2（土地）	金 67,180,000円
物件3（土地）	金 15,360,000円
物件4（土地）	金 1,680,000円
物件5（土地）	金 220,000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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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、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
1～5	所 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・物件1は公簿地目「宅地」であるが現況地目は「雑種地」である。 ・物件2～4は公図上の地番155番5及び「道」との境界が不明確であり、物件5も公図上の「道」との境界が不明確である。 ・物件1～4は可動式の事務所や簡易トイレが見られるほか資材置場等として利用されており、占有者、占有権原等については現況調査報告書記載のとおりである。			

*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 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 番 | 148 番 26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.46 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 番 | 155 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2322 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 番 | 155 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 531 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 番 | 155 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 58 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 甲斐市長塚字村上 |
| | 地 番 | 185 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 63 平方メートル |



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1～5）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「甲府」駅北西方・道路距離約3.2km 最寄バス停「荒川団地」の南東方・約170m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いの事業所、店舗等を中心とする路線商業地域	
主 な 公 法 上 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	市街化区域 第1種住居地域 60% (指定) 200% (指定) なし なし
画 地 条 件	地 積 (登記地積) 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	(雑種地部分) 物件1～4 : 2,984.46㎡ (私道部分) 物件5 : 63㎡ (雑種地部分) ほぼ台形 (雑種地部分) 北側間口約27m、奥行約66m～69m (雑種地部分) 東側約0m～0.5m、南側約0m～0.2m、西側約0.2m～0.7mの敷地内段差がある。南へやや緩やかに傾斜しているほぼ平坦地。 なし
接面道路の状況等	北側現況幅員約22mの舗装市道（甲斐市道三味堂村上線、甲府市道朝日荒川線、建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高、東側幅員約1.2m～2.4mの未舗装道路（法定外道路、建築基準法の道路ではない）にほぼ等高、南側現況幅員約2m～6.5mの一部舗装道路（法定外道路、物件5私道部分を含む、建築基準法の道路ではない）にほぼ等高に接面する三方路地。物件5は西側で現況幅員約4m～5mの舗装市道（長塚村上線、建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面している。尚、東側の道路は周辺土地と一面地であるため公図上「道」の幅員を採用した。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり 引込可 あり
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「引込可」とは目的物件の前面道路に該当施設の本管が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態をいう。	
特 記 事 項	・ 甲斐市によると、周知の埋蔵文化財包蔵地ではないが、当該面積が広いため文化財保護法第99条に基づき開発前に試掘調査の協力をお願いしたいとのことである。	

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・甲斐市の「洪水ハザードマップ」によると、最大浸水深が「0.5m未満」と「0.5m以上～3.0m未満」に該当しているが、「家屋流失のおそれがある区域」には該当していない。・甲府市によると上水道は閉栓中とのことである。 |
|--|---|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1～5）

目的土地の更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	57,400	0.84	73.46	1.00	3,540,000
2	57,400	0.84	2,322	1.00	111,960,000
3	57,400	0.84	531	1.00	25,600,000
4	57,400	0.84	58	1.00	2,800,000
5	57,400	0.10	63	1.00	360,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（最低1万円、以下同じ）。

ア 標準画地価格 （公示価格等からの規準）

公示地 甲府5-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \div & 57,400\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 三方路±0%、形状±0%

◇ 地 域 格 差 : 商況+3%

イ 個 別 格 差 : 物件1～4 敷地内段差△7%、形状（間口・奥行の関係含む）△5%
緩傾斜地△5%（相乗積）

物件5 現況私道（共同利用）△90%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
1	3,540,000	—	1.0	1.0	0.6	2,120,000
2	111,960,000	—	1.0	1.0	0.6	67,180,000
3	25,600,000	—	1.0	1.0	0.6	15,360,000
4	2,800,000	—	1.0	1.0	0.6	1,680,000
5	360,000	—	1.0	1.0	0.6	220,000
一括価格（合計）						86,560,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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

公 示 地 価 格 甲府 5-14

所 在 : 甲府市富士見 1 丁目 1734 番 1 外「富士見 1-6-13」

価 格 : 59,100 円/㎡

位 置 : JR 中央本線「甲府」駅北西方道路距離約 1.8 km に位置する

取 引 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 2,212 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側 25m 舗装市道、三方路

用途指定等 : 市街化区域内の第1種住居地域
(建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模な店舗が増えつつある路線商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

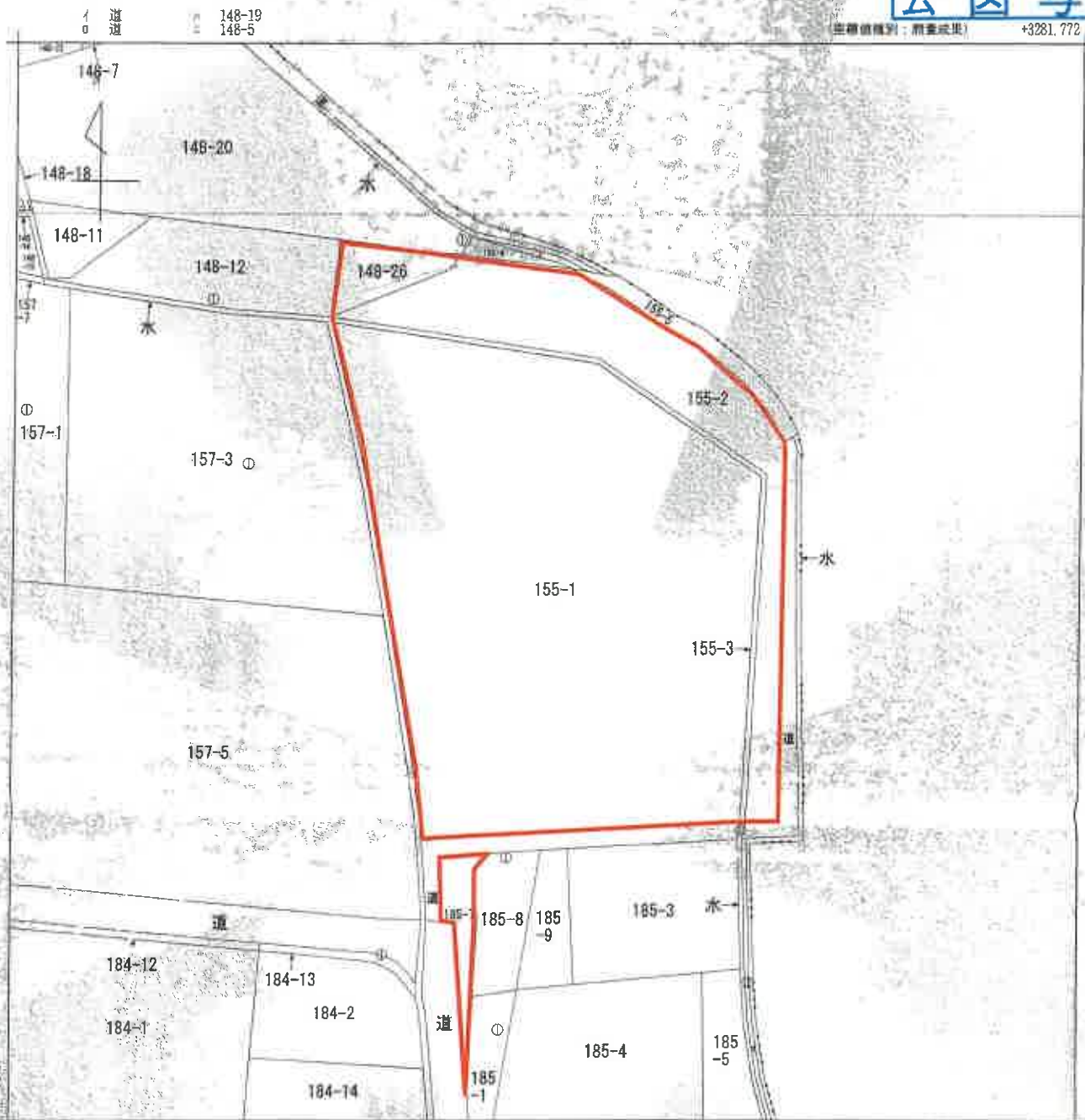
公図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



+3156.772 (座標値補正：簡易改正)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ(rouboku/ai/heiyou/2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

長塚

請求部	所在	甲斐市長塚字村上				地番	155番1			
出方尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				確存年月日(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画面である。

令和6年9月30日

甲府地方方法務局

地図整理番号：M24619

(1/1)

登記官

A4判に縮小