

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 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 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 8 月 7 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 7 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 13 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	390,000 312,000		78,000	23,334	0
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市中町字上新田
地 番 4 2 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 2 0 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 27 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 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 1】

・売却対象外の土地（地番 4 2 6 番 1 及び 4 2 6 番 2）を通行のため利用している。

・隣地（地番 4 2 6 番 1）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 甲府市中町字上新田
地 番 4 2 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 2 0 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和6年（ヌ）第27号

令和 6年 7月26日受理

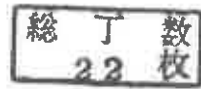
令和 6年 8月20日提出

現況調査報告書

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



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市中町字上新田
地 番 4 2 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 2 0 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
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 雑種地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件)
形状	(概ね)土地位置概略図及び土地位置概略図(範囲拡大)のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(●A●●●●) ☐ その他の者 上記の者が本土地を、更地の状態で管理し、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	1 本件土地は、北西側部分に柿の木が植えられているが、概ね、雑草の刈られた(令和6年8月1日の現地調査時)更地を形成している。 2 南側隣地(地番426番1)との境界部分を除き、本件土地の境界付近は土留めで区画されている。また、本件土地の南東角以外、境界標が設置されている(写真13ないし15参照)。 3 本件土地は、第三者が周囲に柵をめぐらすなどして、排他的に土地を管理している状況にはないこと並びに一件記録中の資料及び関係人の陳述等を勘案し、本件土地は、本件所有者が、管理し、占有する更地であると認定した。 4 <u>本件土地は、「無道路地」である。</u>このため、本件土地への往来は、本件土地周辺地を通行しなければならない。なお、本件所有者は、自己の親族の所有地(地番426番2、同番1)を通行しているとのことである。上記のとおり、本件土地は道路と接していないが、近隣道路については、写真16ないし20を参照されたい。
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)土地位置概略図及び土地位置概略図(範囲拡大)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 本件土地と北側隣地（地番428番1）との境界付近は、土留めで区画されている。なお、両土地は、概ね等高である（写真5、6参照）。
- 2 本件土地（低）と西側隣地（地番426番2）（高）は、最大15センチメートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、土留めで区画されている（写真7、8参照）。
- 3 本件土地と南側隣地（地番426番1）との境界付近は、雑草の生えている一面地を形成している。このため、本件土地の南西角に境界標が認められるものの（写真15参照）、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真9、10参照）。なお、上記両土地は、概ね等高である。
- 4 本件土地（低）と東側隣地（地番427番1）（高）は、最大10センチメートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、土留めで区画されている（写真11、12参照）。
- 5 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
426番1	宅地	189.23㎡	●B●●

- 6 本件土地に近接し、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
411番2	公衆用道路	37㎡	甲府市
410番2	公衆用道路	17㎡	甲府市
412番2	公衆用道路	24㎡	甲府市
429番2	公衆用道路	73㎡	甲府市
428番2	公衆用道路	12㎡	甲府市
427番3	公衆用道路	59㎡	甲府市

（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)	1 私は、本件土地の所有者です。 2 本件土地は、私が管理しています。第三者との間で、貸借関係はありません。 3 本件土地は、道路に接していません。このため、私の親戚の所有地である西側隣地（地番426番2）や南側隣地（地番426番1）を通して本件土地に入っています。 4 私は、定期的に、本件土地の草刈りをしていますが、今年は体調が優れないため、友人に草刈りを頼みました。なお、来月（令和6年9月）、本件土地に除草剤を撒く予定です。

(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 7月30日(火)	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) ※ 本件土地上に、既登記の建物はないことを併せて確認
6年 7月31日(水)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年 8月 1日(木) 14:20-15:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
6年 8月 9日(金) 14:45-15:00	当庁執行官室	所有者から電話で聴取
6年 8月19日(月) 14:00-14:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ＜評価人同行＞
6年 8月19日(月) 15:20-15:30	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
(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。		

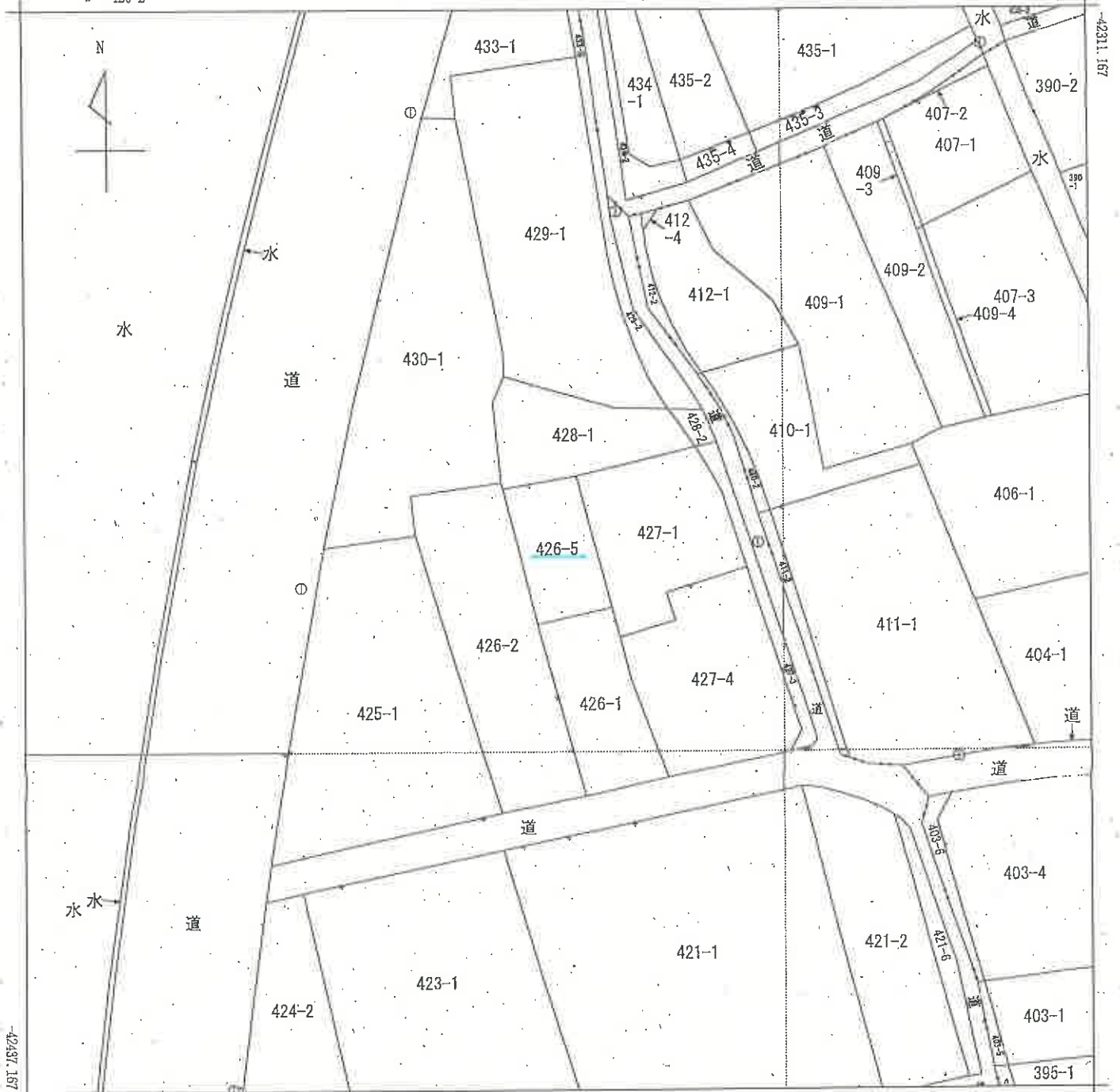
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

419-2
420-2

397-2

(座標値種別：図上測定)

+6554.181



+6429.181 (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

中町

請求部	所在	甲府市中町字上新田				地番	426番5			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和61年8月				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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年6月3日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M81353

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和60年10月24日

これは測量図に図説されている内容を証明した書面である。
(申請地方官署名欄)

令和6年6月3日

東京法務局品川出張所

登記官

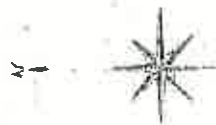
(7 枚目)

630554

地積測量図

① 426-1 ② ③
地番 426 ~ 5 ~ 1

土地の所在 甲府市 中町 宮工新田



① 426 ~ 1

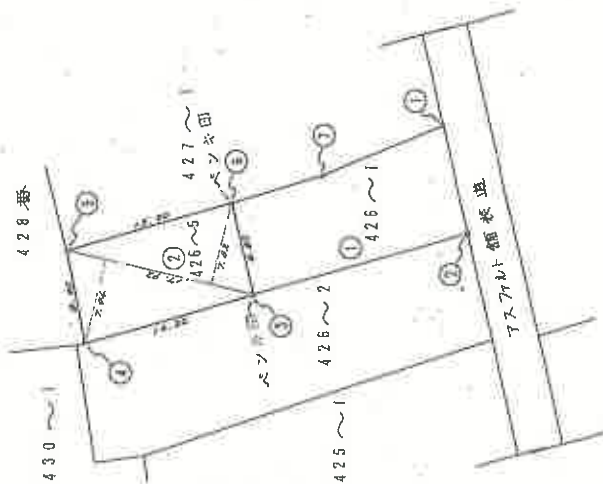
330.44 - 141.2096 = 189.2304

地積 189.23 ㎡

② 426 ~ 5

17.92 x 7.96 = 142.2848
17.92 x 7.82 = 140.1344
計 = 282.4192
1/2 = 141.2096

地積 141.20 ㎡



地番	境界線の種類
①~②	コンクリート道路境界
②~④	コンクリート境界
④~⑤	コンクリート境界
⑤~①	コンクリート境界

(日調第9)

(長瀬判)

作製者 土地

昭和60年10月15日作製)

申請人

縮尺

500

昭和60年10月24日登記

地図整理番号：M81354

土地位置概略図



写真撮影
位置・方向



境界標

【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

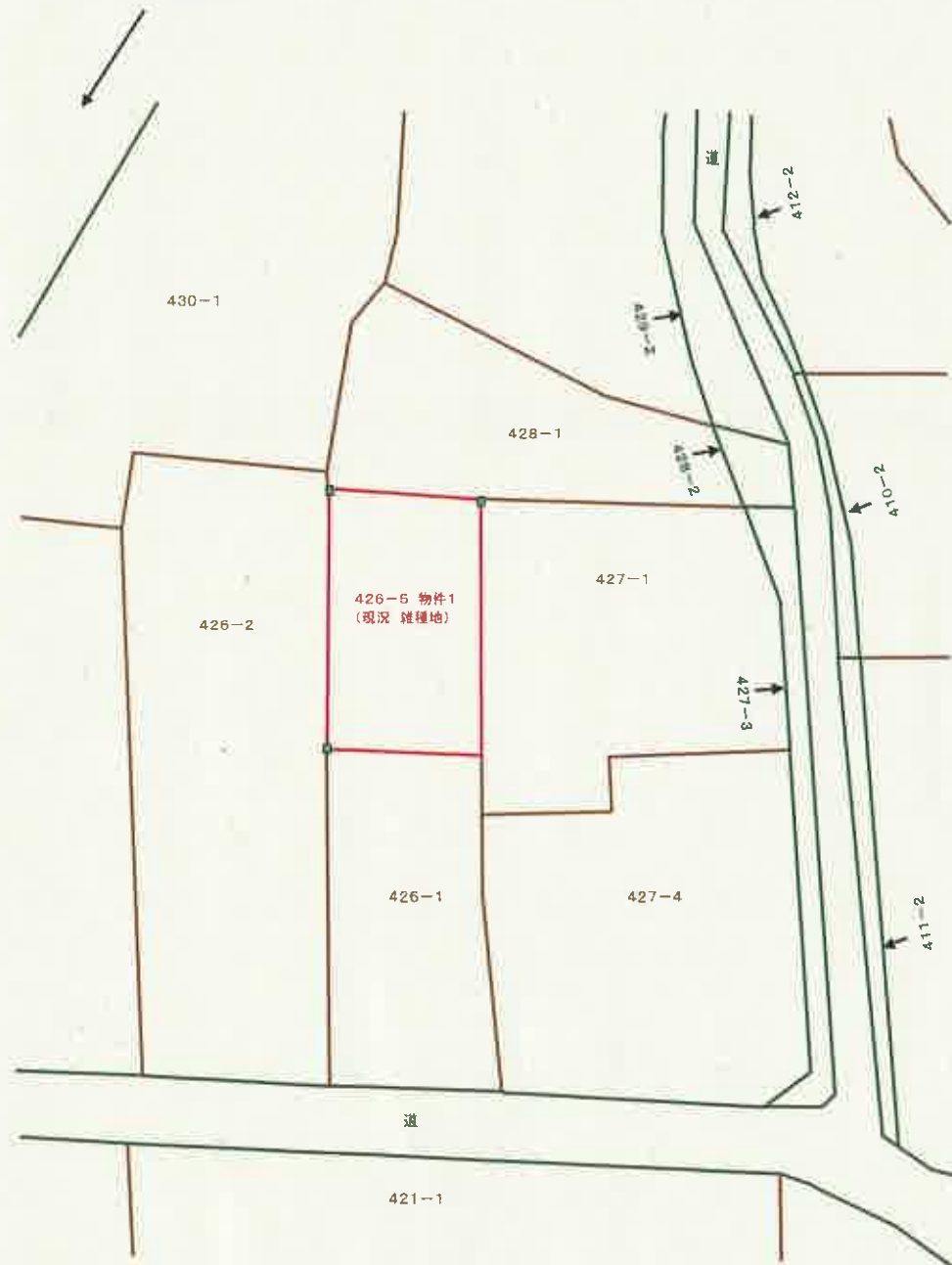


土地位置概略図
(範囲拡大)



写真撮影
位置・方向

国道358号線
(平和通り)



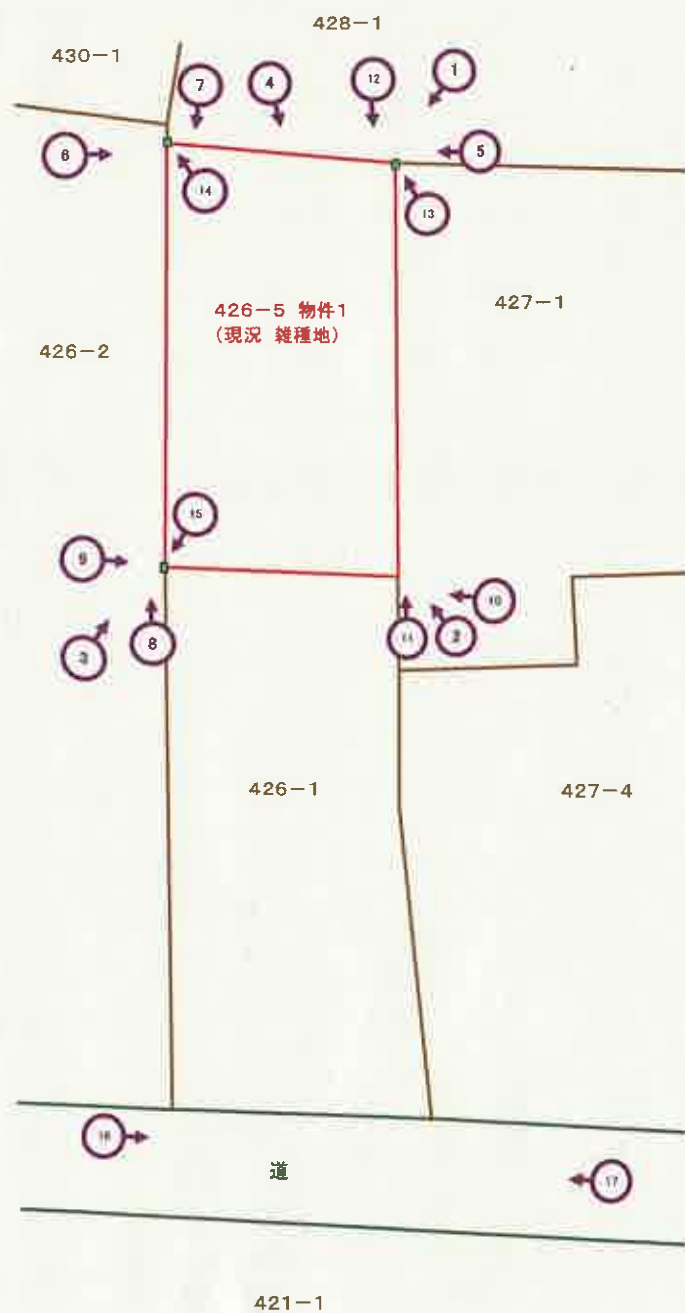
境界標

【 申立外の近隣地 (1 3 筆) を表示 】



土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



境界標

【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

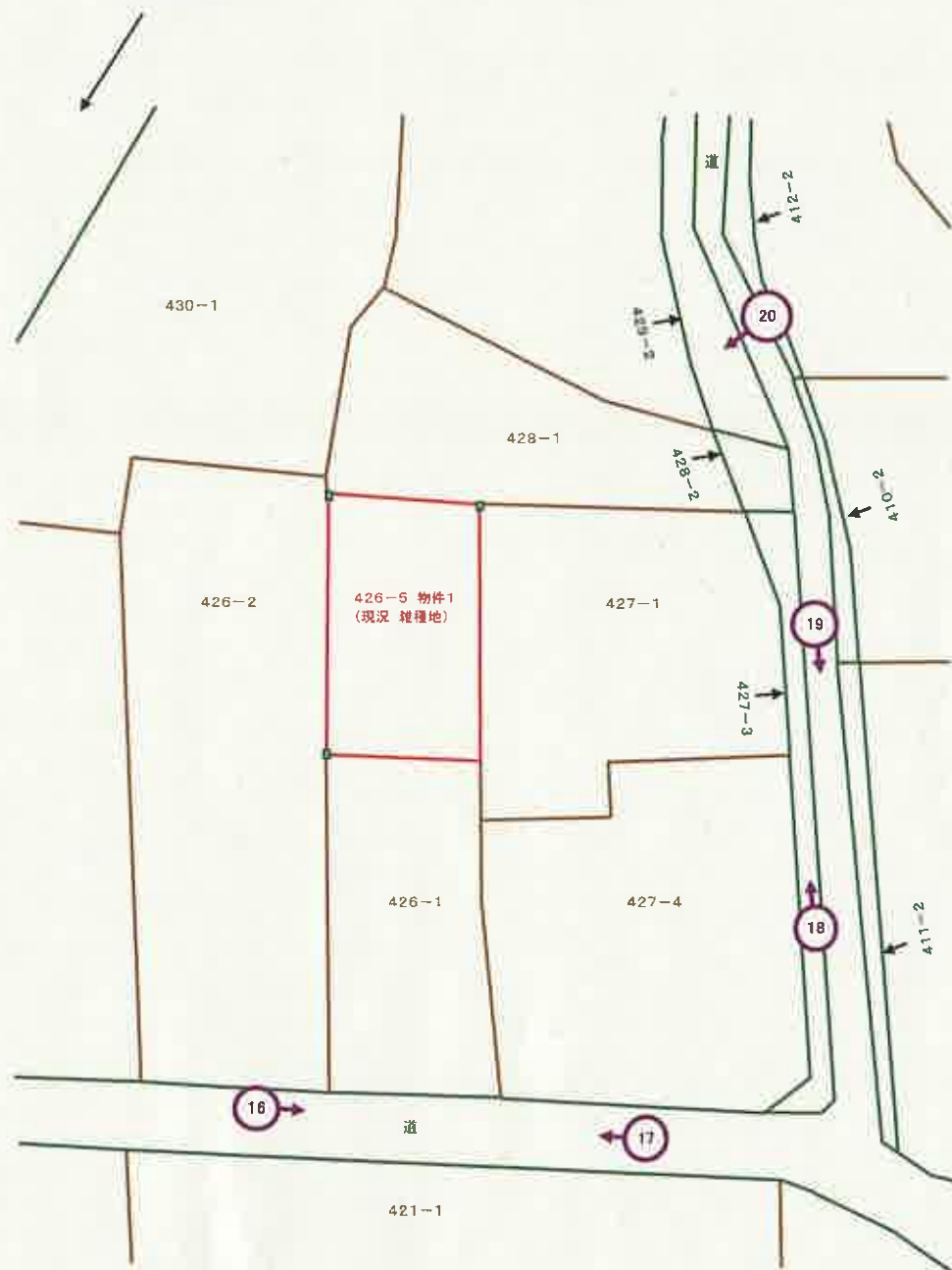


土地位置概略図
(範囲拡大)



写真撮影
位置・方向

国道358号線
(平和通り)



■ 境界標

【 申立外の近隣地 (1 3 筆) を表示 】



1



物件1(現況 雑種地)

2



物件1(現況 雑種地)

東側隣地
(427-1)

南側隣地
(426-1)

3

物件1(現況 雑種地)



西側隣地
(426-2)

南側隣地
(426-1)

4

東側隣地
(427-1)



北側隣地
(428-1)

物件1(現況 雑種地)

5

物件1(現況 雑種地)

北側隣地
(428-1)



6

北側隣地
(428-1)

物件1(現況 雑種地)



西側隣地
(426-2)

7

物件1(現況 雑種地)

西側隣地
(426-2)



北側隣地
(428-1)

8

西側隣地
(426-2)

物件1(現況 雑種地)



南側隣地
(426-1)

9

物件1(現況 雑種地)

南側隣地
(426-1)



西側隣地
(426-2)

10

南側隣地
(426-1)

物件1(現況 雑種地)



東側隣地
(427-1)

11

物件1(現況 雑種地)

東側隣地
(427-1)



南側隣地
(426-1)

12

東側隣地
(427-1)

物件1(現況 雑種地)



北側隣地
(428-1)

13



14



15



16



17



接道関係
(近隣道路)

18



接道関係
(近隣道路)

19



接道関係
(近隣道路)

20



物件1(現況 雑種地)

近隣道路から、本件土地方向を撮影したもの

事件番号 令和 6 年(ヌ) 第 27 号

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7年3月28日

評価人 本 澤 英 史

(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)

競第 1041号
令和 6年（ヌ）第 27号
令和 6年 8月19日 現地調査
令和 6年 8月29日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 550,000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 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

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
1	所在地 地目 地積	後記物件目録記載のとおり	雑種地
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・本件土地は市街化調整区域(都市計画法第34条11号、12号、14号の許可の対象となる区域)に存し、建物建築等の際には都市計画法第43条による許可が必要である。 ・本件土地は無道路地であり、本件土地への往来は現況調査報告書参照。 ・本件土地の南東隅以外には境界標があり、南側隣接地(426番1)との境界部分を除き土留めが設置されている。このため同南側隣接地との境界は外観上判然としない。			

物 件 目 録

1	所 在	甲府市中町字上新田
	地 番	4 2 6 番 5
	地 目	宅地
	地 積	1 4 1. 2 0 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）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「甲斐住吉」駅南方道路距離約2.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後の一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 未指定 指定 60% 指定 200% なし 立地適正化計画(居住誘導区域外)
画 地 条 件	地積 : 141.20㎡(登記地積) 形状 : ほぼ長方形 間口 : 約9m(東西) 奥行 : 約16m(南北) 地勢 : ほぼ平坦地 北側隣接地(428番1)及び南側隣接地(426番1)とはほぼ等高、西側隣接地(426番2)から約0.15m低く、東側隣接地(427番1)から約0.1m低い。	
接面道路の状況	東側に現況幅員約4.7m舗装道路及び南側に現況幅員約4m舗装道路(いずれも市道認定がなく、建築基準法第43条2項2号)があるが、接面していない無道路地である。	
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 : 南側道路には本管あり、東側道路には私設管のみが埋設されているが、いずれも引込なし ガ ス : なし 下水道 : 南側及び東側道路に本管があるが、いずれも引込なし (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・甲府市洪水ハザードマップの最大浸水深0.5m～3.0m未満区域に該当する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	27,400	0.26	141.20	1,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)-21

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/88 \approx 27,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件▲2 環境条件▲10

$(100\%-2\%) \times (100\%-10\%) \approx 88\%$

イ 個別格差：供給処理施設の状態(引込なし)▲5 宅地としては規模小▲10

無道路地(通行、建築等に著しい支障がある)▲70

$(100\%-5\%) \times (100\%-10\%) \times (100\%-70\%) \approx 26\%$

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

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	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	1,010,000			0.90	0.60	550,000
一括価格（合計）						550,000

エ 市場性修正 : 0.90(市街化調整区域の無道路地で市場性が劣る)

オ 競売市場修正 : 0.60(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)-21

所 在：山梨県甲府市小曲町字寺東93番2外

地 目：宅地

価 格：24,200円／㎡

位 置：JR身延線「甲斐住吉」駅約3.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和 5年 7月 1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北側4.8m市道

用途指定等：市街化調整区域 未指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農地も残る中に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

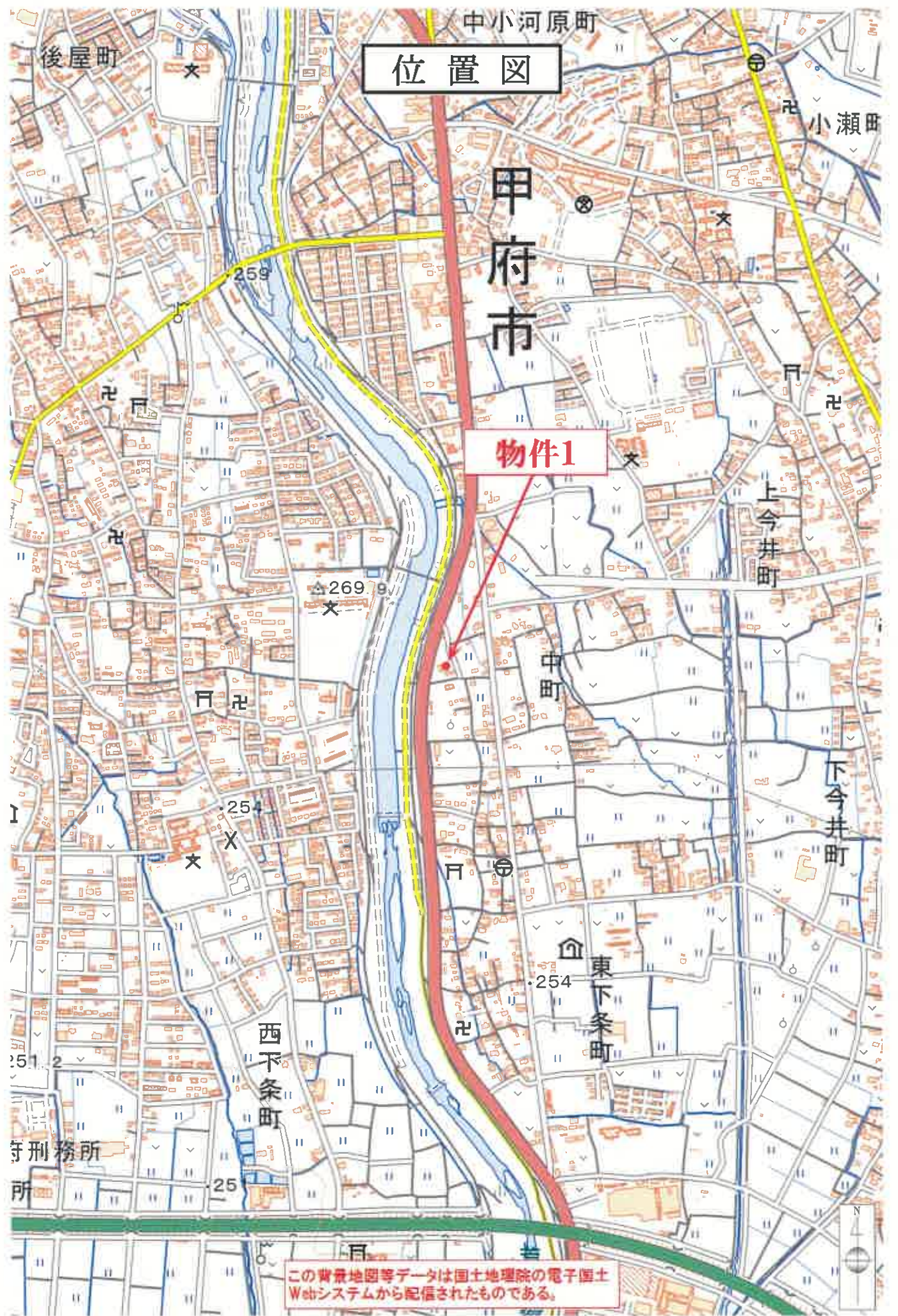
第7 附属資料

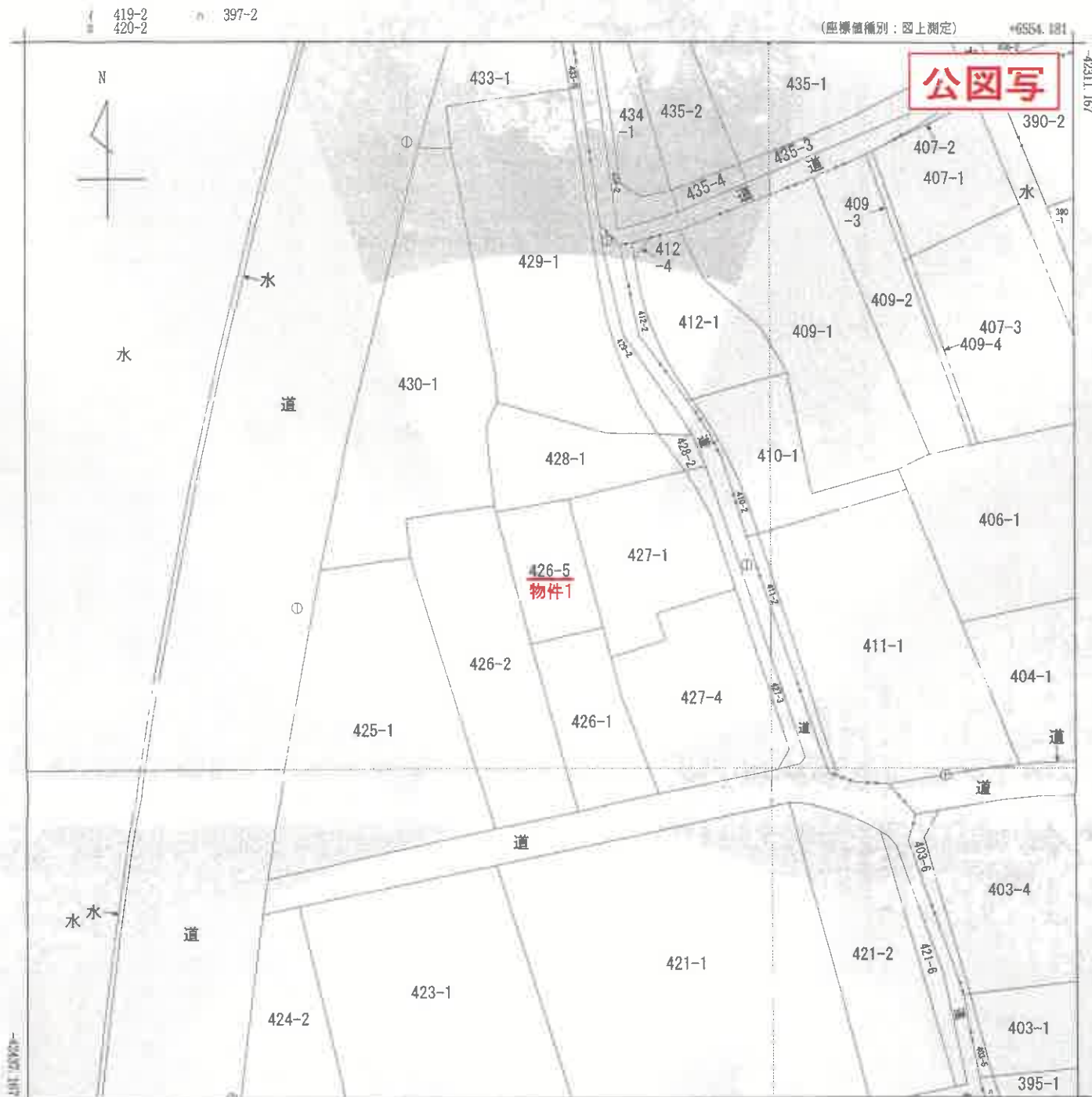
位置図

公図写

地積測量図写

以 上





+6429.181 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
中町

請求部分	所在地	甲府市中町字上新田					地番	426番5		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	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)	昭和61年8月			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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和6年6月3日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M81353

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年10月24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。
(甲府地方務局管轄)
令和6年6月3日 東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M81354

630524

① 426-1 ② ⑤
地番 426-1-1 物件1
土地の所在 甲府市中町 まえ新田

土地の所在 甲府市中町 まえ新田

426-1



① 426-1

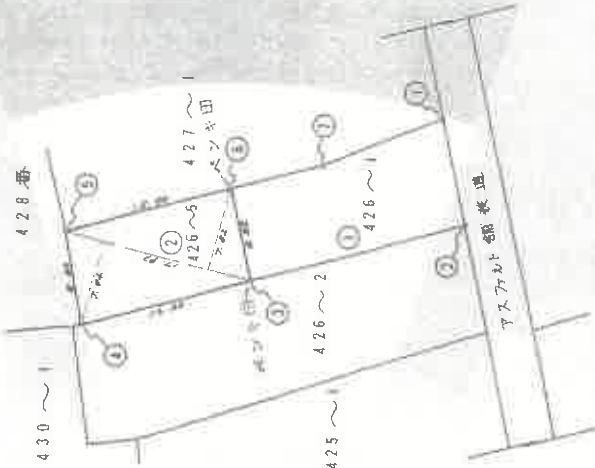
330.44 - 141.2096 = 189.2304

地積 189.23 m²

② 426-5

17.92 × 7.96 = 142.2868
17.92 × 7.82 = 140.1344
計 282.4212
1/2 141.2096

地積 141.20 m²



(長縮納)

地番	用途	面積
①~②	コンクリート道路等	
③~④	コンクリート基礎	
⑤~⑥	コンクリート基礎	
⑦~⑧	コンクリート基礎	

(日欄第9)

作製者

申請人

縮尺

1/500

1955年10月24日

A4判に縮小