

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 15 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 9 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 9 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 9 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 9 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 8 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

3 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 6 7 1 4
地 目 宅地
地 積 6. 5 7 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 20 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号 3】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 3 5 4 5 番 2 3 4 5）への通行のため無償で利用されている。

《 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

3 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3 5 4 5 番 6 7 1 4

地 目 宅地

地 積 6. 5 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 6 年(ケ)第 88 号
令和 6 年 9 月 20 日受理
令和 7 年 1 月 7 日提出

現況調査報告書

(物件 3)

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

3 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3545番6714
地 目 宅地
地 積 6.57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 3		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 3） ☐ 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 ☒ 上記の者が通路として使用し、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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C (Bの父親) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 7 年 1 2 月 1 5 日から	
最初の	契約日	平成 7 年 1 2 月 1 5 日	
契約等	期間	平成 7 年 1 2 月 1 5 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成 7 年 1 2 月 1 5 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		■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 金 円 (毎 限り 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について

物件3は、駐車場となっている申立外土地（3545-2345土地）への通路の一部となっており、申立外土地（駐車場部分）へは物件3を通行することなく出入りすることができない。

公図上、物件3に隣接する申立外土地は、約1.8m程度の幅があるところ、現況では、物件3に隣接する、通路となっている申立外土地部分は、南側約1m以上が垣根及び3545-1650土地上の建物敷地となっている。

物件3は、地積測量図上、C1、P26、K4を順次直線で結んだ範囲の土地となっており、各測点付近には地籍調査の杭が設置されている。P26の杭は地積測量図上は金属鋲と記載されているが、現地にはプラスチック杭が打設されている（写真1参照）。この各測点間の距離を簡易計測した結果は、概ね地積測量図に表示された距離と概ね一致している。

よって、物件3北側に隣接する3545-1661土地との境界は地積測量図と概ね一致しているものと判断した。

2 申立外土地

物件3を通路として通行し、使用する必要がある土地として調査を行った。

所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番2345

現況地目 雑種地（登記記録上は宅地）

地 積 233.34㎡

所 有 者 B

調査の理由 駐車場部分への出入りに当たり、物件3を通行する必要のある土地である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C (申立外土地所有者Bと同居の父親)	1 申立外土地所有者は、私と同居している子です。 2 私は、3545-1650土地上に居住し、同居の子Bが店舗を営んでいました。 3 申立外土地は、店舗の駐車場とするためにBが購入した土地です。 4 申立外土地購入当時から、申立外土地の駐車場部分（写真2参照）への出入りには物件3を通らなければ出入りできない位置関係にあるのは分かっていました。 5 Aは、3545-1661土地及び3545-1666土地上にある建物の1階で商店を営んでおり、2階は住居になっていました。建物2階の西側には外階段があり、そこを上ったところに石油タンクがあります。物件3を通らせてもらう代わりにAが石油タンクに石油を入れるために申立外土地を一時使用することを認めていました。なお、Aの経営する商店への来客のための駐車場として使用を認めたことはありません。 6 このように物件3と申立外土地をお互いに利用することとしていたため、通行料等金銭の支払いはありません。 7 Aに対しては、石油の給油のための申立外土地への立入を自由にしてもらうこととしたうえで、物件3の買い取りについて何回か話をしたことがあります。 8 私からの買い取りの申出に対しては、Aは、物件3について設定されている担保を外せないことを理由に、応じてもらえないまま今に至っています。 (以上令和6年12月3日聴取)

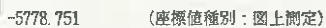
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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10月7日 (月) 14:20-16:00	物件所在地	物件確認, 地積測量図の各測点確認, 写真撮影 (他物件に一括)
令和6年10月23日 (水) 15:00-16:20	物件所在地	地積測量図の各測点確認, 簡易計測 (他物件に一括)
令和6年10月25日 (金) 8:45-8:50	甲府地方法務局韮崎出張所 (他事件臨場途中につき旅費請求せず)	登記等交付申請持ち込み (10月28日到着320円) (他物件に一括)
令和6年11月5日 (火) : - :	当庁	占有調査 (110円+110円), 回答期限11月15日, 回答なし。 (他物件に一括)
令和6年11月29日 (金) 9:30-12:30	物件所在地	現況調査 (他物件に一括)
令和6年12月3日 (火) 15:00-16:25	物件所在地付近	物件3占有者と面談
令和6年12月27日 (金) 10:30-11:15	物件所在地	写真撮影, 地籍調査杭間の簡易計測
(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11月29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

(6 枚目)



高根町清里

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。

甲府地方法務局韮崎出張所

登記官

登記年月日：平成19年12月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年8月14日 甲府地方司法書局藤崎出張所 登記官

地積測量図

地番 3545-6714-6715

土地の所在 北杜市高根町清里字念場原

座標求積表

地番	3545-6714				
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn	
K4	496.847	482.026	2.750	1325.571500	
C1	498.354	476.900	-1.243	-892.786700	
P26	495.604	477.524	-1.507	-719.628568	
			倍面積	13.156132	
			面積	6.5780660	
			地積	6.57	m ²

地番	3545-6715				
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn	
C2	497.426	483.503	0.257	124.260271	
K4	496.847	482.026	-0.836	-402.973736	
P8	496.590	483.664	0.579	280.053036	
			倍面積	1.339571	
			面積	0.6697855	
			地積	0.66	m ²

(1)

地番 3545-1661

点名	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$
C1	498.354	476.900	-13.697	-6532.09300
K4	496.847	482.026	-0.928	-447.320128
C2	497.426	483.503	10.152	4508.522456
P28	506.999	481.432	12.484	6010.197088
P29	509.910	498.325	8.131	4051.888706
P14	515.130	497.765	5.187	2581.912242
P15	515.097	497.583	-3.470	-1726.613010
P40	511.660	478.408	-4.553	-2178.191624
P27	510.544	474.136	-13.306	-6308.853616
倍面積	面積	地積		359.442814
	面積	地積		179.7214070
	面積	地積		179.72

境界点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.0000000	500.0000000	金属板
T1-1	511.6604579	481.4315079	金属板



単位メートル
座標値は任意座標系

境界点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	境界標
C1	498.35376933	476.90015790	プラ杭
C2	497.42604907	483.50333689	プラ杭
K4	496.84665172	482.02545973	プラ杭
P8	496.58998832	483.66427925	プラ杭
P14	515.12971210	497.76370655	金属板
P15	515.09688732	497.58287304	プレート標
P26	495.60371821	477.52374750	金属板
P27	510.54442135	474.13585885	金属板
P28	506.99900988	481.43150797	設置不能
P29	509.9090157	498.32557957	金属板
P40	511.66036459	478.40763618	ペンキ

作成者

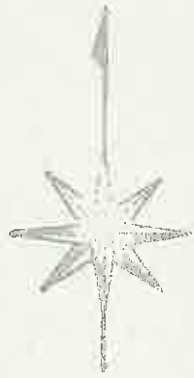
申請人

平成19年12月17日作成

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

390



3545-1458

3545-1386

3545-6102

3545-389

3545-1661

3545-1666

3545-6717

3545-6716

3545-2345

3545-6714

物件(3)

申立外土地

3545-392

3545-1650

3545-1651

水

道

1



2



3





余白

余白

令和6年（ケ）第 88 号
令和6年11月29日 現地調査
令和7年 1月 8日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

（物件3）

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評 価 額

物 件 3 (土地)	金 10,000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
3	所 地 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3の公簿地目は「宅地」であるが、現況西～南側隣接地（地番3545番2345）の未舗装通路状の部分と一体となっており、現況地目、占有者及び占有権原等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

3	所 在	北杜市高根町清里字念場原
	地 番	3 5 4 5 番 6 7 1 4
	地 目	宅地
	地 積	6. 5 7 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3）

位 置 ・ 交 通	JR小海線「清里」駅南方・道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	清里駅周辺の一般住宅や別荘、事業所等が混在する地域	
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	都市計画区域外 — — — なし 北杜市まちづくり条例「清里駅前景観形成ゾ ン」に該当 (建ぺい率70%、容積率300%)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	6.57㎡：登記地積 三角形地 東西約5m、南北約2m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	隣接地（地番：3545番2345）を介して、現況幅員約4.5mの舗装 市道（高根清里59号線）の西方約20mに存する無道路地。	
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	引込可
	ガ ス 配 管	なし
供 給 処 理 施 設	下 水 道	引込可
	(注)「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。「なし」とは目的物件 を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込む ことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・現況未舗装の通路の一部となっている。	

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3）

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
3	9,090	0.3	6.57	1.00	20,000

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）

北側幅員4.5m舗装市道に接面する、上・下水道が引込まれた一画地の規模が300㎡程度の長方形地を地域の標準的画地とする。

公示地 北杜-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,300\text{円/㎡} & \times & 98/100 & \times & 100/100 & \times & 100/111 & = & 9,090\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 幅員△2%、舗装△2%、駅距離△4%、居住環境+20%（相乗積）

イ 個 別 格 差 : 現況通路△70%

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
3	20,000	—	1.0	0.5	0.6	10,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 現況未舗装通路の一部であることから、市場性の限定が想定される。したがって、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△50%と判定した。

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。

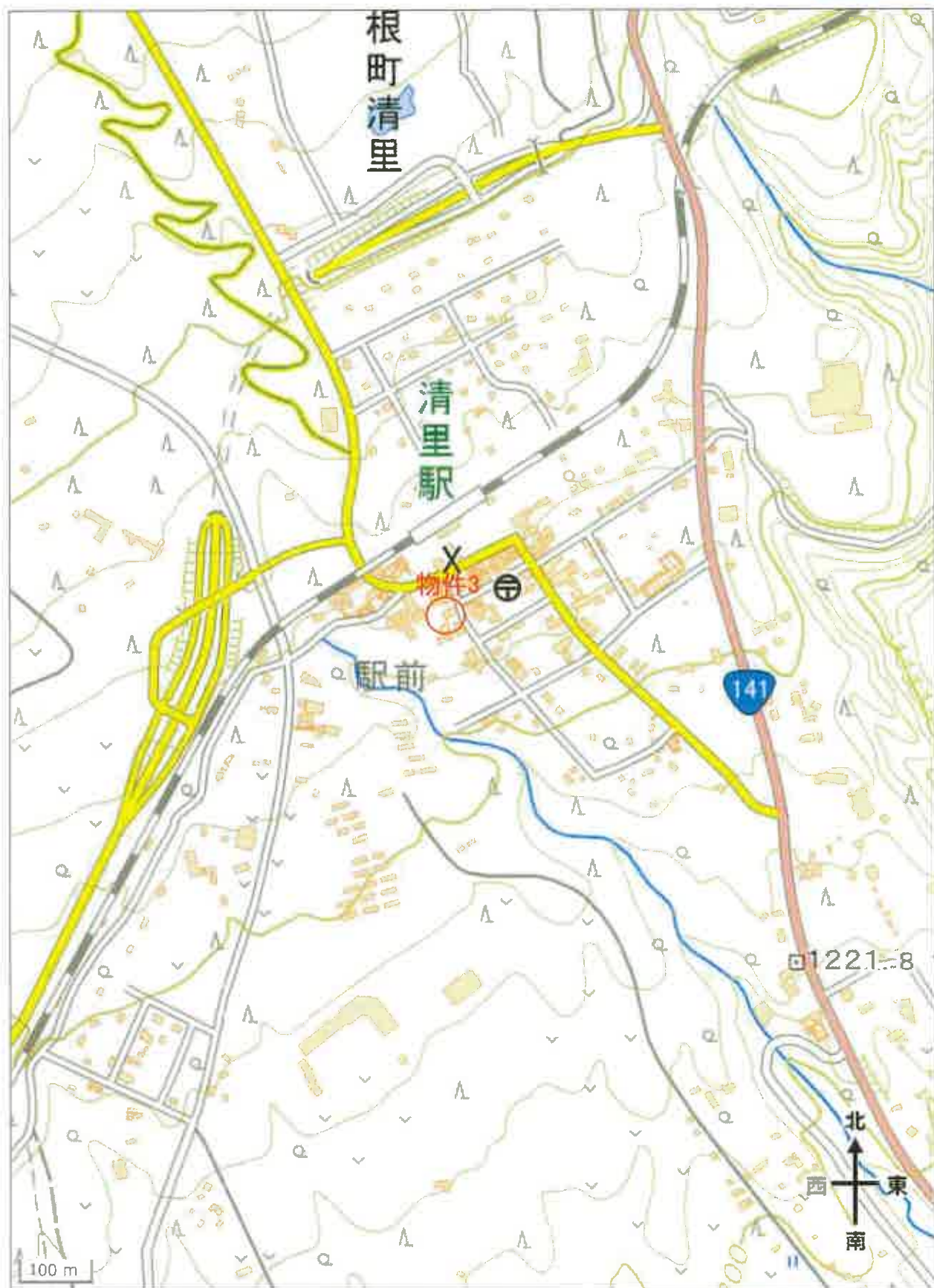
第6 参考価格資料

公 示 地 価 格 : 北杜-1
所 在 : 北杜市高根町清里字念場原 3545 番 2453 外
価 格 : 10,300 円/㎡
位 置 : JR 小海線「清里」駅南方道路距離約 3.9 kmに位置する
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 432 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側 4m未舗装私道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模別荘等を中心とする高原型の別荘地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写し

以 上



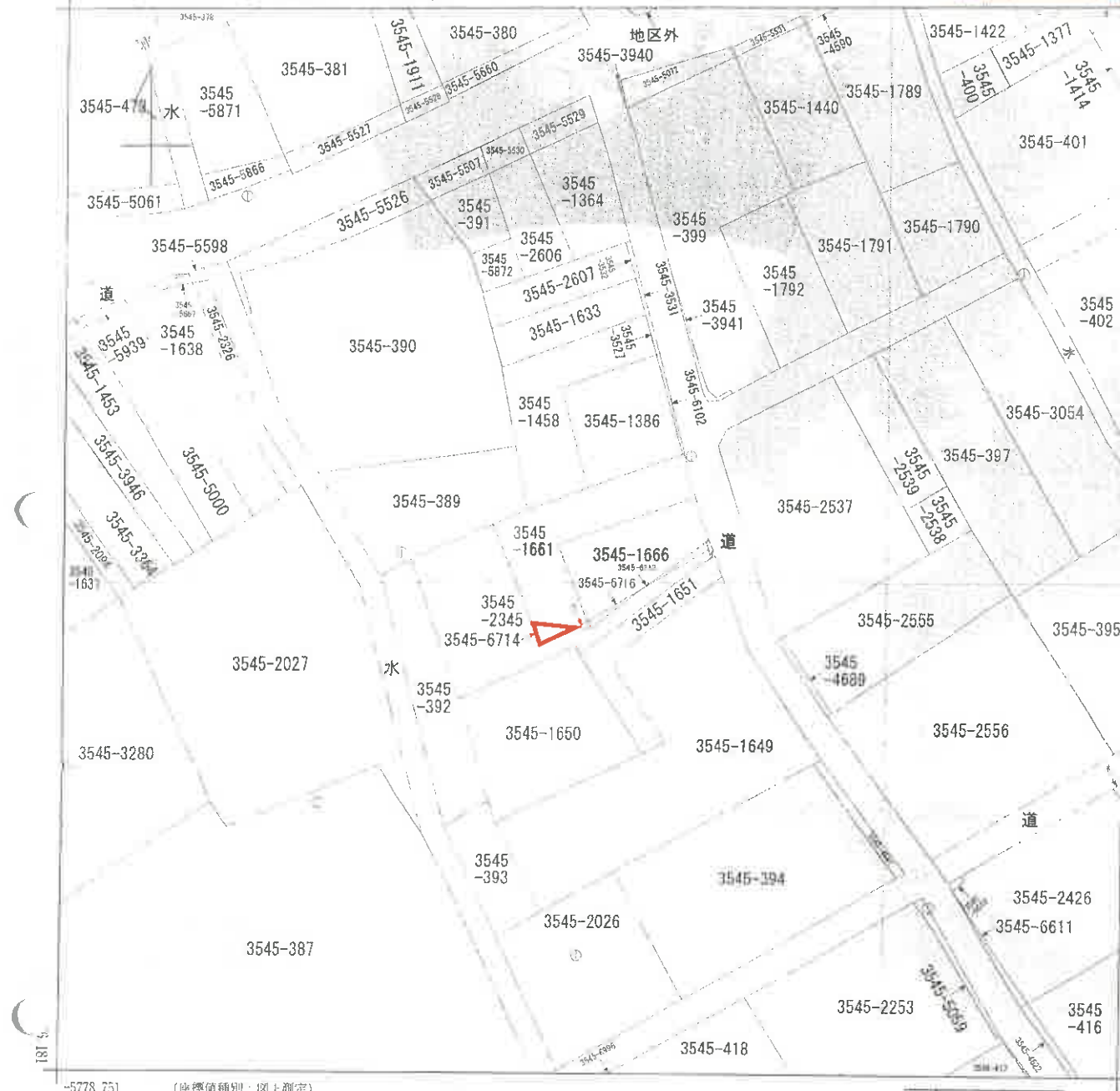
1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』

3545-6132 3545-6715 3545-2425 3545-4642
3545-1427 3545-2386 3545-5938

(座標値種別：国土測定)

3545-181



3545-181 (座標値種別：国土測定)

(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
高根町清里

請 部 求 分	所 在 北杜市高根町清里字念場原				地 番 3545番1661		
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	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月14日

甲府地方法律事務所 出張所

地図整理番号：M05356

登記官

(1/1)

A4判に縮小