

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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11月 6日 午前 8時30分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月20日 午前10時00分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月11日 午前10時00分 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11月21日 午前 9時30分から 令和 7年11月26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10月17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

2 所 在 甲斐市長塚字前宮

地 番 4 1 1 番 4

地 目 宅地

地 積 2 8 7 . 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 1 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 2】

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 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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】

隣地（地番 4 1 1 番 3）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

2 所 在 甲斐市長塚字前宮
地 番 4 1 1 番 4
地 目 宅地
地 積 2 8 7 . 5 0 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第42号

令和 7年 4月28日受理
令和 7年 6月11日提出

現況調査報告書

物件2

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
19 枚

物 件 目 録

2 所	在	甲斐市長塚字前宮
地	番	4 1 1 番 4
地	目	宅地
地	積	2.87.50 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 2
現況地目	☒ 雑種地 (物件 2) ☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件)
形状	(概ね) 土地位置概略図 1, 2 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 2 の土地を 更地 (造成地) 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 物件 2 の土地は、一部に砂利が敷かれ、若干雑草の繁茂した更地を形成している。隣地との境界付近は、概ね、土留めなどで区画されている。なお、隣地との境界付近に、複数の境界標が設置されている (確認できただけで 4 基。写真 13 ないし 16 参照)。 2 接道関係は、写真 5, 6 参照。なお、物件 2 の土地の西側に側溝が整備されている。 3 物件 2 の土地は、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本件所有者の陳述等を勘案し、上記物件 2 の土地は、本件所有者が、造成地として管理し、占有する更地であると認定した。
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 1, 2 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2の土地と、南側隣地（地番411番1。売却対象外の物件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7，8参照）。
- 2 物件2の土地（高）と、東側隣地（地番410番1，413番）（低）との間に、若干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9，10参照）。
- 3 物件2の土地と、東側隣地（地番411番3）との境界付近に、境界標などの標示物を現認できなかったこと、両土地は雑草に覆われた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10，17参照）。
- 4 物件2の土地と、北側隣地（地番414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11，12参照）。
- 5 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。なお、現地の地形及び位置関係等から、下記隣地から公道へ至るには、物件2の土地を通行しなければならない。

地番	地目	地積	所有者
411番3	宅地	5.45㎡	●A●

- 6 物件2の土地に近接し、通路等として使用されている土地（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
405番6	公衆用道路	2.66㎡	甲斐市

（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
所有者 (●A●)	1 私は、物件2の土地の所有者です。 2 本件土地は、分譲地として売却しようと考えていた土地です。 3 本件土地上に、株式会社敷島土地の看板が設置されていますが、本件土地は、私が管理し、占有している土地との認識で構いません。私は、株式会社敷島土地の代表者です。 4 本物件で、第三者が使用・占有している箇所はありません。 5 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。 6 東側隣地（地番411番3）について、買受人から売却交渉をしたい旨の要望がありましたら、話し合いに応じます。
甲斐市役所建設課 建設総務係職員	1 本件土地と、西側道路との間に、床板があります。 2 本物件所有者は、上記床板にかかる、公共物の使用許可申請が必要となります。買受人は、速やかに、甲斐市公共物使用許可申請書を当係に提出してください。申請窓口は、当係です。なお、上記申請書は、当係に備えてあります。 3 上記床板に対する占用料は発生しません。

(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
7 年 5 月 8 日(木)	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
7 年 5 月 8 日(木) 14:20-14:40	所有者住所地 (甲斐市長塚) (1回目)	所有者と面談
7 年 5 月 29 日(木) 15:50-16:20	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
7 年 6 月 4 日(水) 9:15-9:20	甲斐市役所建設課 建設総務係 (甲斐市篠原)	同係職員と面談
7 年 6 月 6 日(金) 13:02-13:04	当庁執行官室	甲斐市役所建設課建設総務係職員から電話で聴取
7 年 6 月 9 日(月) 9:20-9:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ＜評価人同行＞
7 年 6 月 9 日(月) 9:55-10:10	所有者住所地 (甲斐市長塚) (2回目)	所有者から聴取 ＜評価人同行＞
7 年 6 月 9 日(月) 10:20-10:35	甲府地方法務局	登記事項証明書(会社)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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+2866.948 (座標値種別：測量成果)
(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。



請 求 部 分	所 在	甲斐市長塚字前宮				地 番	411番4			
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	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)			補 事 記 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7年3月11日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M51578

登記官

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。
(甲府地方方法務局管轄)
令和7年3月11日 東京法務局港出張所

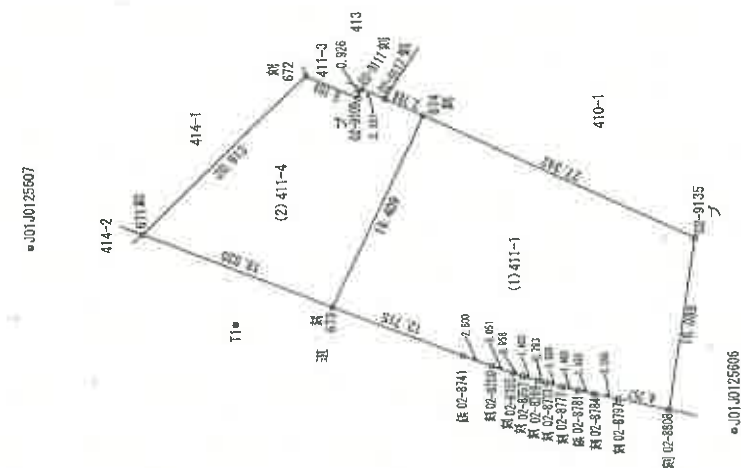
(7 枚目)

登記官

地 積 測 量 図

地 番 411-1、411-4

土地の所在 甲斐市長塚字前宮



境界	境界線の種類
プ	プラスチック杭
鉄	金 属 杭
ベ	ベ ン キ
コ	コンクリート杭
刻	刻 印
金	金属プレート

測 地 図
J01J0125605
L56.740m

申請人

平成30年 11月28日作成

作成者 土地家屋調査士

求積表

地 番	(1) 411-1	X	Y	DX	DMD	積 面 積
NO.						
673	-36771.244	2918.632	-8.601	17.448	-146.325448	
674	-36778.745	2936.080	-24.728	23.329	-574.408712	
02-6139	-36804.473	2924.413	2.609	-4.313	-11.292017	
02-8808	-36801.864	2908.538	4.631	-16.100	-86.452100	
02-8797	-36797.233	2909.526	2.201	-17.488	-38.513298	
02-8784	-36796.032	2910.138	1.454	-10.635	-24.187280	
02-8781	-36793.678	2910.490	1.452	-15.940	-23.144880	
02-8777	-36792.126	2910.834	1.454	-15.184	-22.082078	
02-8772	-36790.672	2911.236	0.765	-14.582	-11.155230	
02-8769	-36788.907	2911.446	1.434	-13.929	-19.695606	
02-8757	-36786.493	2911.888	0.910	-13.187	-12.000170	
02-8756	-36787.583	2912.188	1.837	-12.213	-23.656581	
02-8750	-36785.646	2912.863	2.607	-10.517	-27.478619	
02-8741	-36783.038	2913.884	11.795	-4.748	-56.062660	
			合 計		-1080.364488	
			合 計 面 積		540.162440	
			合 計 地 積		540.16 ㎡	

地 番	(2) 411-4	X	Y	DX	DMD	積 面 積
NO.						
673	-36771.244	2918.632	17.448	7.052	123.060343	
671	-36763.795	2925.684	-15.345	26.313	-434.462985	
672	-36769.140	2939.893	-4.753	40.422	-190.913106	
02-8109	-36773.883	2937.783	-0.344	39.182	-13.478008	
02-8111	-36774.207	2938.653	-2.106	39.067	-82.275102	
02-8117	-36776.313	2937.578	-3.432	36.494	-125.247408	
574	-36778.745	2936.080	8.601	17.448	148.325448	
			合 計		-576.061413	
			合 計 面 積		287.5007065	
			合 計 地 積		287.50 ㎡	

点 名	X座標	Y座標	科 号
J01J0125606	-36864.552	2904.928	互 換
J01J0125608	-36807.843	2906.505	互 換
J01J0125607	-36743.608	2928.677	互 換
T1	-36762.324	2917.125	点

仮想的測点及び座標値 世界測地系(2011)
登録系 WGS
測点年月日 平成30年 10月 30日

作成者 土地家屋調査士

平成30年 11月28日作成

図 縮小 4 A

作成者

土地家屋調査士

平成30年 11月28日作成

申請人

縮尺 1/500

土地位置概略図 1



□ 境界標



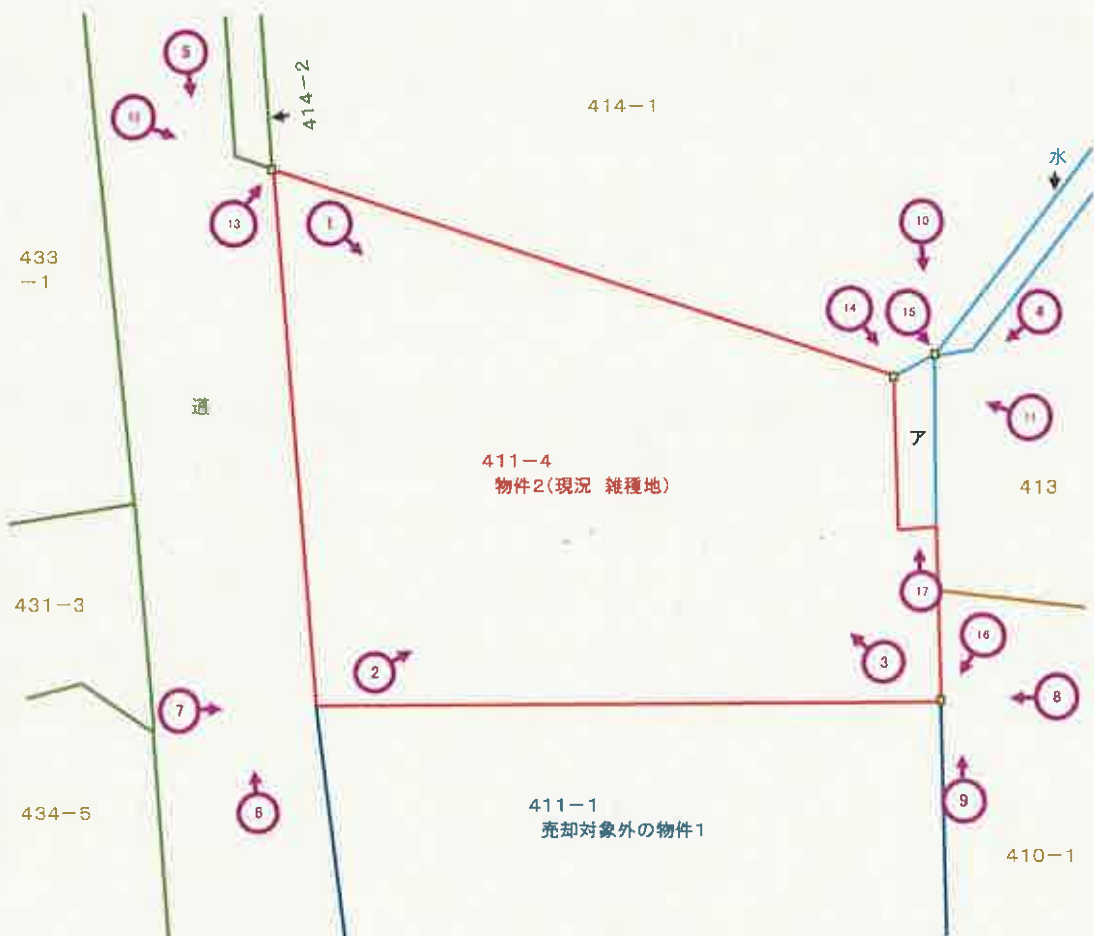
【 申立外の近隣地（15筆）を表示 】

（ 8 枚目 ）

土地位置概略図2

写真撮影
位置・方向

ア 411-3



境界線



【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 9 枚目 ）

1

境界の位置(大凡の位置)



物件2(現況 雑種地)及びその周辺を撮影したもの

2



物件2(現況 雑種地)及びその周辺を撮影したもの

3



物件2(現況 雑種地)及びその周辺を撮影したもの

4



物件2(現況 雑種地)及びその周辺を撮影したもの

物件2(現況 雑種地)

5



接道関係

物件2(現況 雑種地)

6



接道関係

7

物件2(現況 雑種地)

売却対象外の物件1
(411-1)



8

売却対象外の物件1
(411-1)

物件2(現況 雑種地)



9



10



11

物件2(現況 雑種地)

北側隣地
(414-1)



車側隣地
(411-3)

12

北側隣地
(414-1)

物件2(現況 雑種地)



13



14



15



16



17



令和 7 年（ケ）第 4 2 号
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 1 8 日 評 価
評価番号（競）第 2 1 5 7 号－2

甲府地方裁判所 御中

（
評 価 書

（物件 2）

（
評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第 1 評価額

評 価 額	
物件 2（土地）	金 7,750,000 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
2	所在地 地番 地目 地積	宅地	雑種地
特記事項			
・対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・物件2の土地と隣接する411番3の土地は一面地となっており、両土地の境界は不明瞭である。 ・本件土地と道路との間の側溝に床板が設置してあるが、甲斐市へ占用許可申請が必要である。			

物 件 目 録

2	所	在	甲斐市長塚字前宮
	地	番	4 1 1 番 4
	地	目	宅地
	地	積	2 8 7 . 5 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	J R 中央本線「竜王」駅から東方へ道路距離で約1.9kmに位置する。	
付 近 の 状 況	農地も残る住宅の開発が進みつつある地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 甲斐市立地適正化計画による居住誘導区 域内で都市機能誘導区域外 甲斐市景観条例による市街地景観形成地 域 甲斐市洪水ハザードマップによると、対 象物件付近の最大降雨時の想定浸水深は 0.5m以下となっている。
画 地 条 件	地 積：287.50㎡ 形 状：ほぼ台形地 間 口：約19m 奥 行：約20m 地 勢：平坦地。 道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北西側：幅員約5.1mの舗装市道（市道前宮清水尻線、 建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	造成された更地として所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：引込可能 下水道：下水道の接続は可能（受益者負担金納付済） 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・ 本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 物件2の土地と隣接する411番3の土地は一面地となっており、両土地の境界は不明瞭である。 ・ 対象物件と道路の間の側溝に床板が設置してあるが、甲斐市へ占用許可が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

(物件2)

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
2	44,500	1.01	287.50	1.0	12,920,000

ア 標準画地価格

地価公示 甲斐-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 \div 44,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：令和7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：ない

◇地域格差：交通接近条件 +3%
 環境条件 +3%

$(100\% + 3\%) \times (100\% + 3\%) \div 106\%$

イ 個別格差：道路方位 +1%

$(100\% + 1\%) = 101\%$

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。収益価格は、対象物件が所在する地域では、収益性が地価に及ぼす影響が小さいので査定しなかった。

評価額

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 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ＝
2	12,920,000		1.0	1.0	0.6	7,750,000

ウ 占有減価：なし

エ 市場性減価：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

地価公示価格 甲斐－10

所 在：甲斐市大下条字深田399番4外

価 格：47,200円／㎡

位 置：竜王駅1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北5.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、用途地域は第一種住居地域
指定建ぺい率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

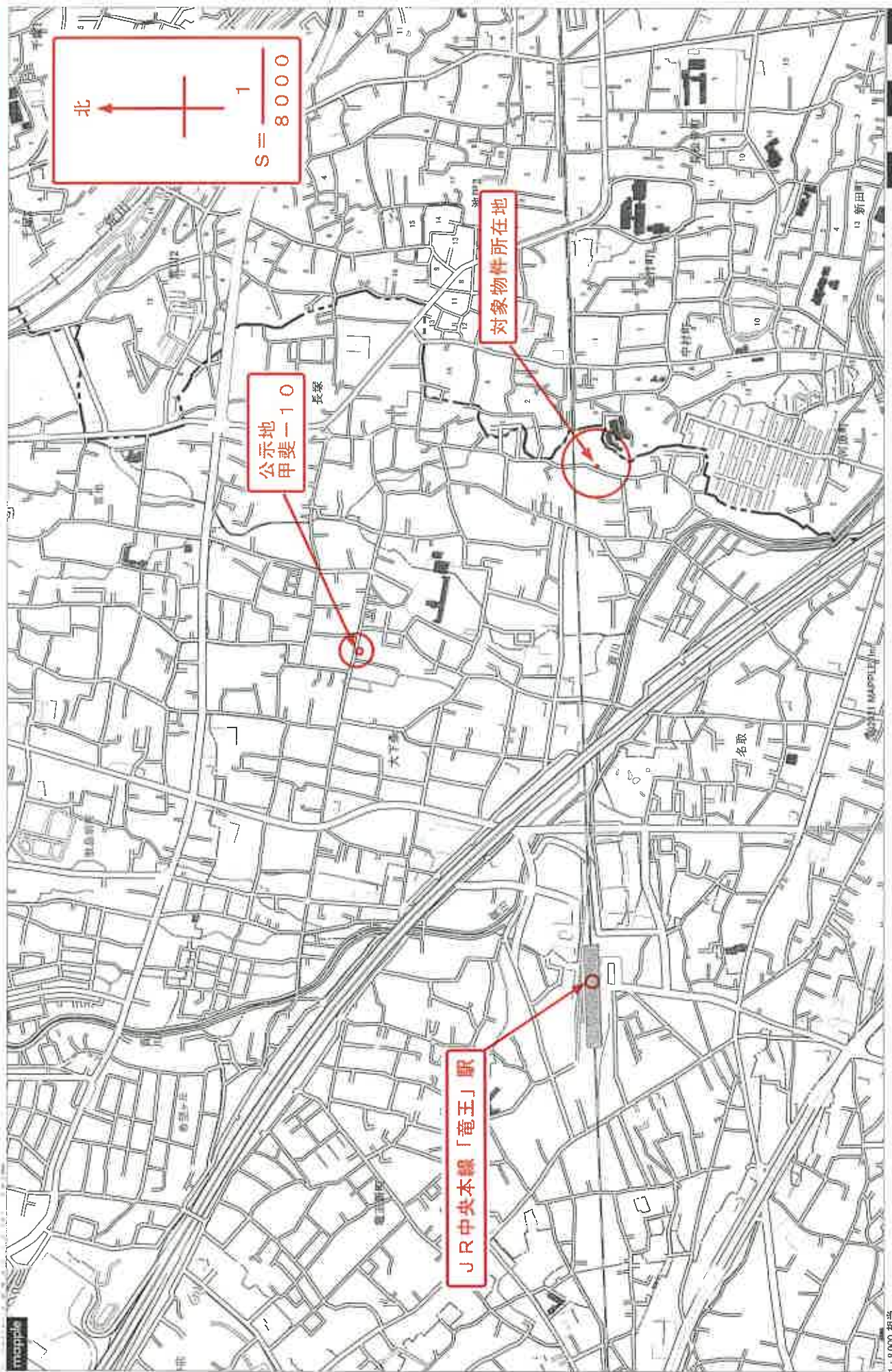
第 7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

以 上

位置図



地図上の1センチは約80メートル
印刷中心は 東経 138度31分30秒 北緯 35度40分18秒



長塚

學 端

A3版をA4版に縮小