

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 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 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, 2	3, 560, 000 2, 848, 000	一括	712, 000	54, 175	7, 739
1	3, 490, 000				
2	70, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 山梨市小原東字白山 |
| | 地 | 番 | 360番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 261.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 山梨市小原東字白山 |
| | 地 | 番 | 352番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.13平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 3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, 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1】

地役権

範 囲 北側長さ12・29m 幅0・45mの5・37㎡

要役地 山梨市小原東352番1

設定日 昭和49年5月10日設定

目 的 用水使用

地役権図面第1号

【物件番号2】

地役権

範 囲 北側長さ2・12m 幅0・37mの0・76㎡

要役地 山梨市小原東352番1

設定日 昭和49年5月10日設定

目 的 用水使用

地役権図面第2号

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番355番7)との境界が不明確である。



【物件番号 1， 2】

本件土地には、事務所や物置が設置されている。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 山梨市小原東字白山 |
| | 地 | 番 | 360番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 261.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 山梨市小原東字白山 |
| | 地 | 番 | 352番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.13平方メートル |



令和6年(ケ)第133号

令和 6年12月19日受理
令和 7年 2月 4日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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 | 山梨市小原東字白山 |
| | 地 | 番 | 360番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 261.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 山梨市小原東字白山 |
| | 地 | 番 | 352番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.13平方メートル |

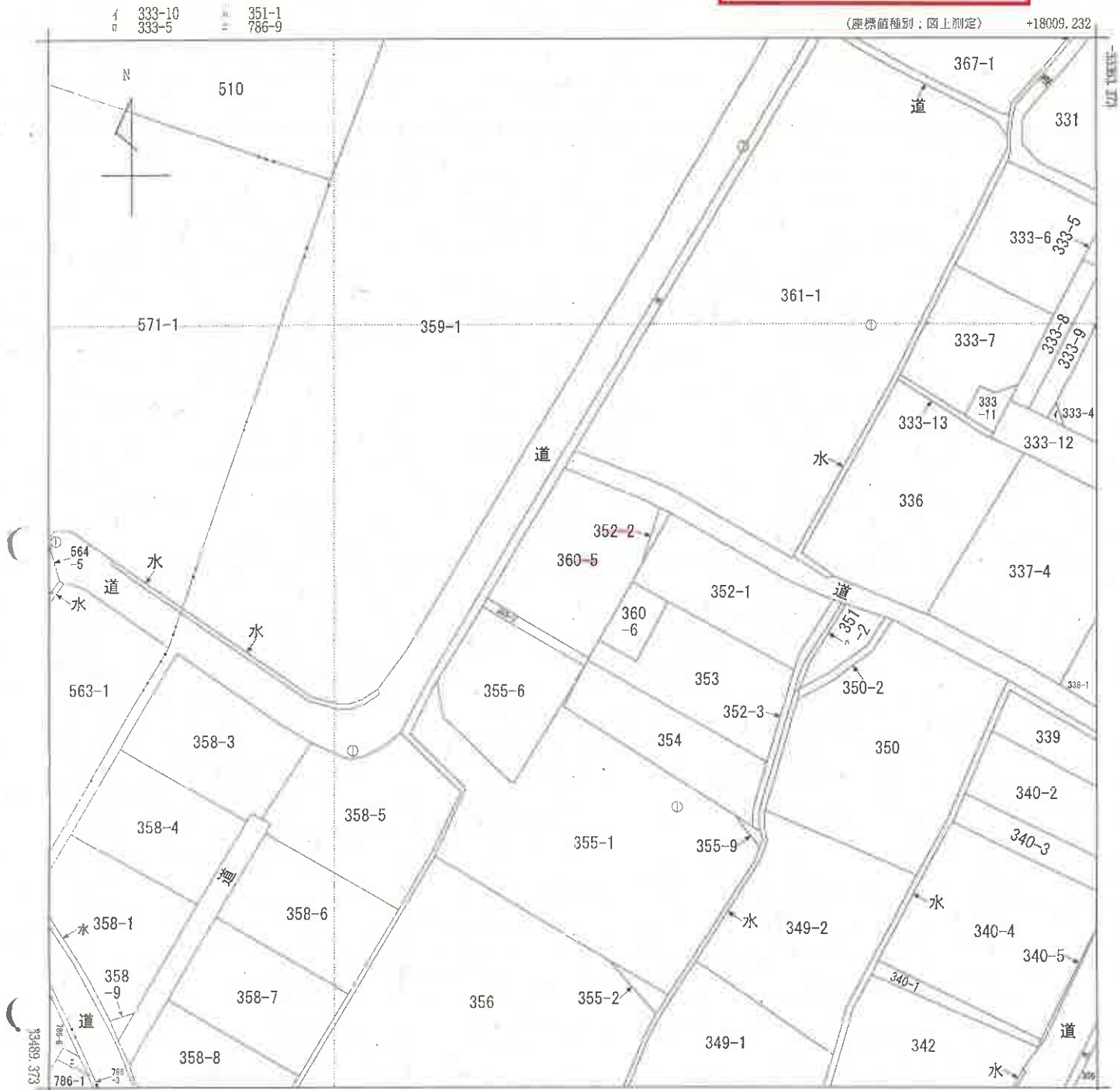
不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	山梨市小原東 3 6 0 番地 2
土 地	物件 1・2
現 況 地 目	宅地
形 状	(概ね) 土地位置概略図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	その他の者(破産者 A' 建設株式会社(破産管財人))が本土地を、主に、建設事務所の敷地・資材置場として占有している。
そ の 他 の 事 項	1 砂利敷の平坦地である物件 1・2 の両土地(一体地)の、現況の形状・位置関係は、簡易計測の結果、公図(地積図)と概ね合致しているものと観察した。 2 狭小の物件 2 の土地の範囲は、概ね、写真 7 中で示した箇所であり、外観上物件 1 の土地と一体となっている。 3 物件 1・2 の両土地は、現状、建設事務所の敷地、及び資材置場に供されているところ、当該事務所や、設置されている看板には、「A' 建設(株)」の表示を現認した(写真 10)。 登記記録によると、両土地の所有者(●A●●)が、かつて代表取締役を務めていた法人である A' (=●A●●の名字)建設株式会社は、実行担保権の債務者でもある。また、同法人については、令和 6 年 1 月(登記上の表示)に、当裁判所において 破産手続が開始されている。 また、両土地には、A' 建設株式会社以外の第三者による占有外形は現認できない。 したがって、本件売却対象の両土地は、A' 建設株式会社が占有する宅地と認定した。 なお、両土地の所有者(●A●●)は令和 5 年 7 月(登記上の表示)に亡くなっている(相続人も不存在)ことも鑑みると、本件債務者であり、破産手続が開始されている上記法人は、実質的な対価を払うことなく、本件土地を観念的に無償占有していると推察されることから、その占有権原を使用借権と認めた。 4 本件土地上に存する各建設事務所(写真 3 など)は、いずれも移設が容易なユニットハウス仕様であり、底地への定着性が不十分であることから、非建物(仮設構築物)と認めた。 また、本件土地上に存する物置(写真 4 など)は、四方をトタン板で囲んだだけの、コンクリート等により土台を固めていない構築物であり、底地への定着性が不十分であることから、各建設事務所と同様に、非建物と認めた。 なお、本件土地上には既登記建物が無いことを、管轄法務局への照会で確認した。

そ の 他 の 事 項	5 物件1・2の両土地について、用水使用を目的として、東側隣地（352-1）を要役地とする、地役権設定登記がなされている。 登記記録（両土地に係る乙区1番登記）には、この地役権に係る図面の所在が公示されていることから、当職が管轄法務局から当該図面を取り寄せた上で、現地で簡易計測を行ったところ、その承役地の範囲は、概ね、写真6中で示した箇所であることが判明した。 ただし、当該承役地においては、用水使用の現況が、外観上は現認できなかったことや、登記記録によると、地役権設定の後になって、要役地の地目が田から宅地に変更されていることから、用水使用を廃止して水溝等が除去されてしまった可能性がある。 なお、この用水使用の現状については、関係人から聴取・確認したいところであるが、承役地の所有者は、前述したとおり、既に亡くなっており、また、要役地上の居宅は、現状、空き家の状態であることから、その聴取が叶わなかった。 いずれにせよ、物件1・2の両土地のうち、当該承役地の範囲については、土地の利用制限が登記上存することに注意をいただきたい。 6 物件1の土地と、登記上の畑である南側隣地（355-7）との間の境界が判然としていない。 簡易計測の結果、同隣地は、写真8中に設置されたコンクリートブロック塀の手前に位置し、外観上、物件1の土地に取り込まれている可能性が大きい。また、その場合、写真8中の物置は、同隣地内に、若干ではあるが跨がって構築されていると推察される。 なお、南側隣地（355-7）は、前述の東側隣地（352-1・前述の要役地）所有者が、かつては田として地目登記されていた周辺宅地（353・354・360-6）と併せて、登記上所有していることや、細長の形状をした南側隣地（355-7）は、物件1の土地が西側で接する現況水路に通じていることから、前述の地役権事象と同様に、用水使用を目的した土地であったと推察されるが、定かではない。 7 本件物件の近隣に中学校（写真9）・小学校・幼稚園があることから、西側・北側の接面市道は、多くの子供達を利用する通学路・通園路となっている。よって、とくに朝夕の時間帯には、自動車の出入に注意を要する。
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 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	（概ね）土地位置概略図のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月6日（月） ： ー ：	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 登記事項証明書・地役権図面各交付請求（郵送） ※ 本件土地には、既登記建物が存しないことを併せて確認
7年1月17日（金） 15：30－17：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，写真撮影
7年1月31日（金） 14：00－15：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 ＜評価人同行＞
（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

A3判をA4判に縮小



(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

小原西

小原東

請 部 分	所 在	山梨市小原東字白山					地 番	360番5			
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	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53年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年10月1日			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。

令和6年11月27日
甲府地方法務局

請求番号：53-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

土地位置概略図



【申立外の近隣地（9筆）を表示】

1



本件物件の全景

2



本件物件の全景

3



本件土地上の各建設事務所（いずれも仮設構築物）

4



本件土地上の物置（構築物）

5



敷地内の状況

6



北側市道と 用水使用目的に係る承役地の 大凡の範囲（黄色点線内）

写真

7

東側隣地（352-1）上の居宅

物件1
（宅地）



東側境界付近

物件2
（宅地）

南側近傍地（355-6）上の居宅

8

物件1
（宅地）



南側境界付近（左奥は物置）

南側隣地（355-7）の大凡の範囲と推察される

9



西側市道との接道状況（左側は 山梨北中学校の敷地）

10



占有者名義の表示がされた看板（＝A'）

令和 6年（ケ）第 133号
令和 7年 1月31日 現地調査
令和 7年 3月24日 評 価
(甲(競)第24227号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 3, 5 6 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3, 4 9 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。

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、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。
- ⑥ 物件1及び物件2を一体利用することを前提とし、以下「一体地」という。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1及び物件2の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 山梨市小原東字白山 |
| | 地 | 番 | 360番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 261.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 山梨市小原東字白山 |
| | 地 | 番 | 352番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.13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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R中央本線「東山梨」駅の北西方経路約700mに所在する。	
付 近 の 状 況	農地も多く残る中に、戸建分譲住宅が見られる住宅地域。	
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	都市計画区域(非線引き) 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% ない。 周知の埋蔵文化財包蔵地「日下部遺跡」
画 地 条 件 （規模，形状等）	一体地 規模：266.39㎡ 間口：(北西側)約18m 奥行：約14m 形状：略長方形 地勢：平坦 接面道路との関係：角地	
接 面 道 路	一体地は北西側が幅員約5m、北東側が幅員約2.5m(※)の各舗装市道に各々略等高に接面する。 なお、北西側市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。 また、北東側市道は建築基準法第42条第2項に該当する。 ※ 北東側市道は西端で現況幅員が4m程度あり、不動産登記法第14条地図とは一致しない。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	一体地上には、「現況調査報告書」記載の通り、事務所や物置が設置されているが、土地に対する定着性がないことから、建物ではないと判断した。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：ある。 ガス配管：ない。 下 水 道：ある。	

特 記 事 項	一体地の北東側市道が建築基準法第42条第2項に該当する道路で、一体地に建物を建築する場合、セットバックが必要となる。 一体地の北東端部には、「現況調査報告書」記載の通り、用水使用を目的とした地役権の設定があり、この承役地の範囲には土地の利用制限が登記上存する。 しかし、一体地上に建物を建築する際には将来セットバックが必要となり、地役権設定の範囲は必要となるセットバック部分の一部となるものと思われる。 物件1と南側隣地(355番7)との境界が明確ではない。また、一体地と北東側市道との位置関係が公図と現況とで若干異なる。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

公示価格を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積及び市場性修正を乗じて、一体地の建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,700	1.00	261.26	0.97	7,270,000
2	28,700	1.00	5.13	0.97	140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山梨-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 = 28,700\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 月率±0%

◇標準化補正: 画地条件(方位+1%)

◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 一体地

画地条件(方位+1% 角地+3% セットバックを要する▼4%) (相乗積) (※)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 市場性修正: 境界が明確ではない等。▼3%

※ 一体地の北東側には、地番352番1を要役地とする用水使用を目的とする地役権が設定されているが、既述の通り、当該部分は一体地に建物を建築する際に求められるセットバック部分の一部に重なる。セットバック部分については、将来道路になることを考慮して価値0と査定していることから、地役権設定による利用制限については、別途考慮することはしない。

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。

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	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,270,000		0.80	0.60	1.00	3,490,000
2	140,000		0.80	0.60	1.00	70,000
一括価格（合計）						3,560,000

- ウ 市場性修正：一体地上に可動式ではあるが事務所及び物置が設置されていることを考量
▼20%
エ 競売市場修正：▼40%
オ 占有減価修正：必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 山梨-3

所 在：山梨市小原東字西久保267番2

地 目：宅地

価 格：29,000円/㎡

位 置：JR中央本線「東山梨」駅の北西方経路約450m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：197㎡

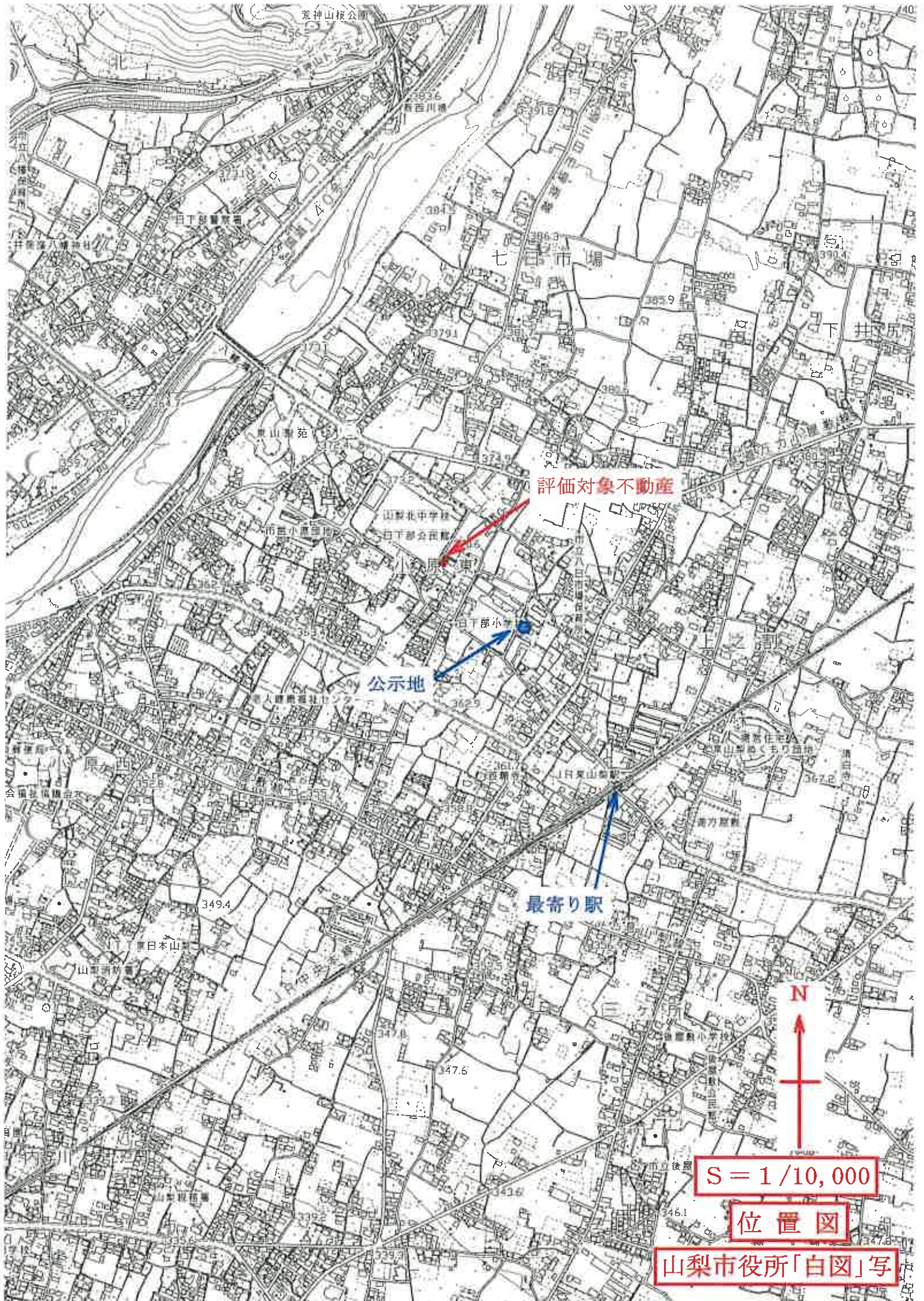
供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側が幅員約4.5mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、第1種低層住居専用地域、指定建蔽率50%
指定容積率80%

地域の概要：中規模一般住宅のほか農地が見られる住宅地域

以 上



評価対象不動産

公示地

最寄り駅

N

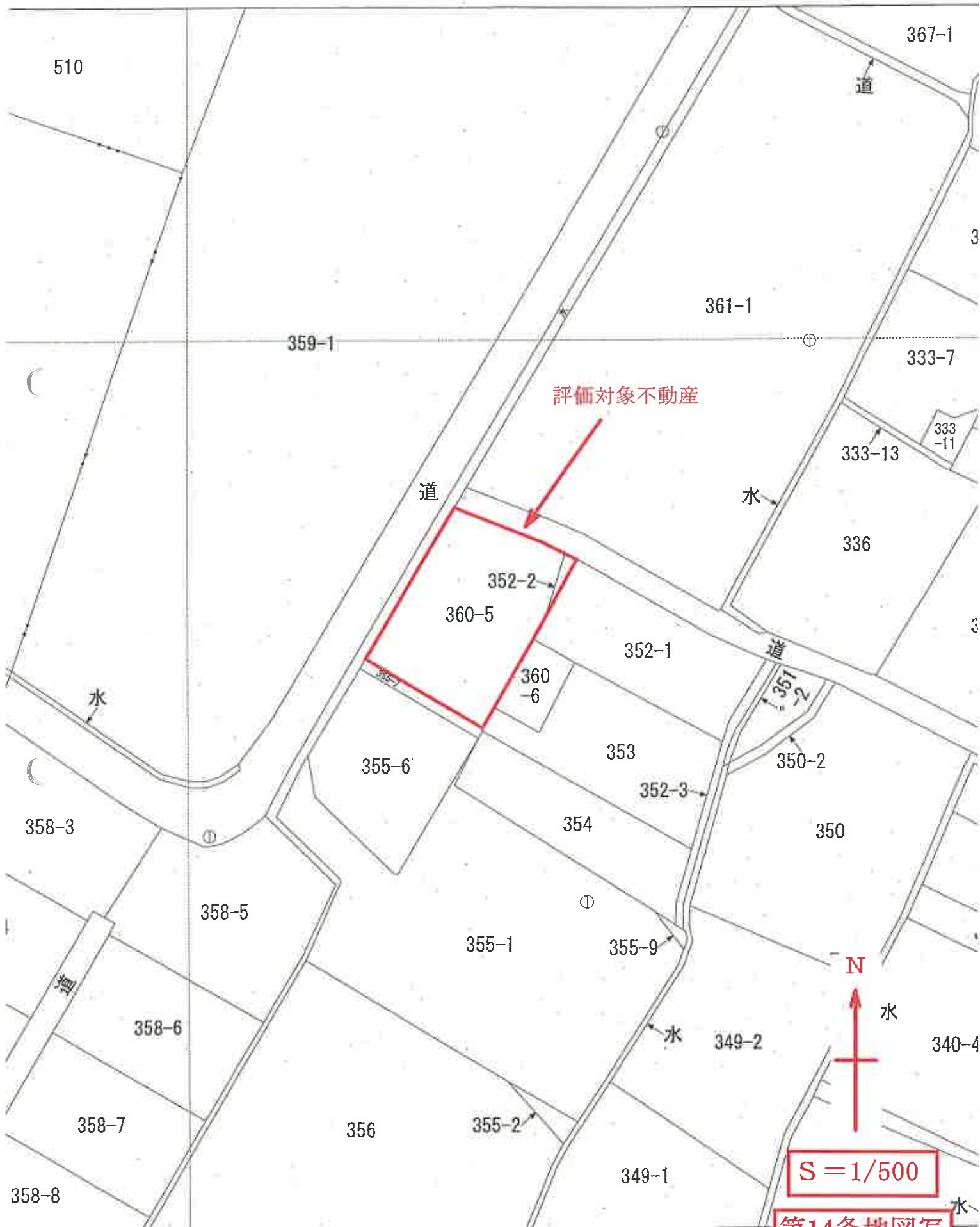
S = 1 / 10,000

位置図

山梨市役所「白図」写

351-1
786-9

(座標値種別：図上測定)



S = 1/500

第14条地図写

座標値種別：図上測定)

図が公表された座標補正パラメータ (tauhokutaiheivomoki2011.par) による修正がされています。

地

小原町