

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 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 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 目 録

8	所 在	北杜市高根町清里字念場原
	地 番	3 5 4 5 番 3 0 0 3
	地 目	原野
	地 積	8 3 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月22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8】

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8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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8】

隣地（地番3545番3004、3545番1550及び3545番5921）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

8	所 在	北杜市高根町清里字念場原
	地 番	3 5 4 5 番 3 0 0 3
	地 目	原野
	地 積	8 3 9 平方メートル



令和 5年(ケ)第 55号
令和 6年 6月 5日受理
令和 6年 8月15日提出

現況調査報告書

(物件8)

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

令和 5年(ケ)第 55号

物 件 目 録

8 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3545番3003
地 目 原野
地 積 839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 8
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 原野 (物件 8) ☐
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 ☐ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が原野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 平成 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	☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 物件8について

物件8は、レーザーによる簡易計測ができないため、歩測により、その形状を調査したところ、概ね公図のとおり形状であると思われる。ただし、平坦な土地ではなく、申立外土地2から概ね10m程度（歩測による）西側からは、沢に落ち込む傾斜の強い法面となっている。申立外土地3の南西側は、概ね10m程度が約10度前後の傾斜であり、それ以上の部分は、水（沢）に向かって急角度で落ち込む形状となっている。また、北側接道部分は、およそ15m程度であり、その西側は水（沢）に向かって急角度で落ち込む形状となっている。

北側接道部分付近から申立外土地3付近までは、概ね平坦な土地であり、傾斜地に土入れをしているものと思われる（写真4参照。石垣を積んで地面を上げている。）。ただ、地面には大量の枯れ草が積み重なっており、土入れをした際にコンクリートガラ等が混入しているかどうかは不明である。

物件8の平坦な土地部分には建築廃材やプラスチックケースなど廃棄物が見られるが、雑草等が繁茂しているため、物件全体について廃棄物の有無を確認することはできない。物件8内を歩測する際に足に触れたことで確認できた廃棄物は写真10～13のとおりである。

おつて、土地建物位置関係図で物件8と申立外土地1、2が接する付近には、北杜市による廃棄物投棄禁止の看板が設置されていることから、物件8上には、上記写真のもの以外にも廃棄物が投棄されている可能性があると思われる。

なお、上記のとおり、物件8の歩測による形状等把握調査の中で、物件8について特定の第三者が占有しているとは認められなかったため、本物件は、所有者が原野の状態で占有しているものと判断した。

2 申立外土地

(1) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番5182

現況地目 公衆用道路

地積 1216㎡

所有者 北杜市

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(2) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番3004

現況地目 公衆用道路（登記記録上は原野）

地積 69㎡

所有者 A

調査の理由 物件8との境界が不明確である

(3) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番1550

現況地目 宅地

地積 314.59㎡

所有者 A

調査の理由 物件8との境界が不明確である

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

(4) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番5921

現況地目 宅地(登記記録上は山林)

地 積 205㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件8との境界が不明確である

(5) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番5181

現況地目 公衆用道路

地 積 296㎡

所 有 者 北杜市

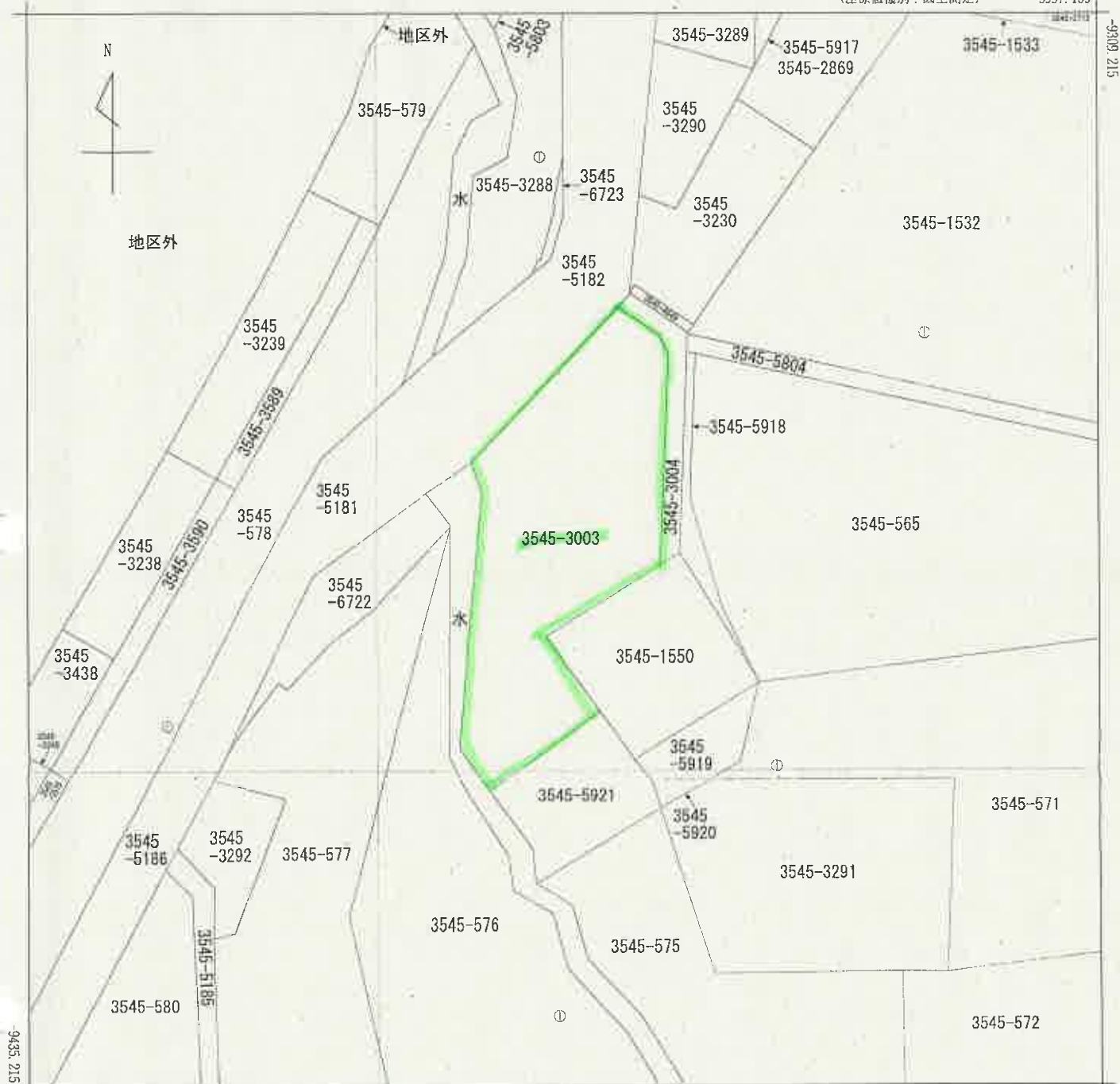
調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月14日 (金) 8:45-9:15	甲府地方法務局荳崎出張所	他事件一括
令和6年6月14日 (金) 12:30-13:00	物件所在地 他物件臨場のため旅費 請求せず	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和6年7月24日 (水) 12:35-13:40	物件所在地 他物件臨場のため旅費 請求せず	現況調査
令和6年7月26日 (金) 12:30-16:00	物件所在地	追加調査, 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 7 月 2 4 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

(5 枚目)



-6122.159 (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

高根町清里

請求部	所在	北杜市高根町清里字念場原				地番	3545番3003			
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。

(甲府地方法務局韮崎出張所管轄)

令和5年5月9日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

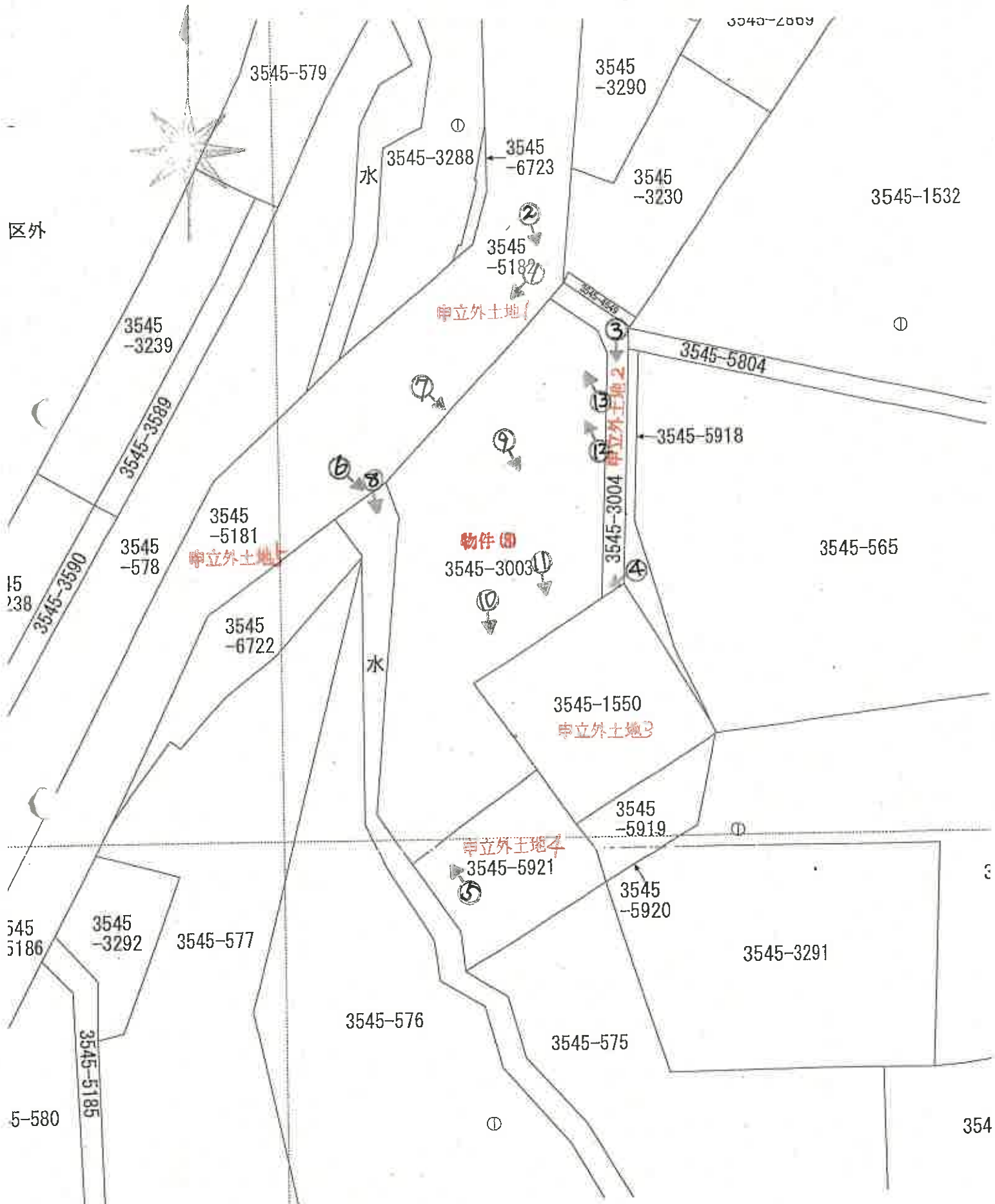
地図整理番号：M30729

(1/1)

(6枚目)

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。





1



2



3

4



5



6



7



8



9



10



11



12





余白

余白

事件番号 令和 5 年 (ケ) 第 55 号
物件8

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4月30日

評価人 野 田 岳 志

《 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 竹内大輔 》

令和 5 年（ケ）第 5 5 号
令和 6 年 7 月 2 4 日現地調査
令和 6 年 9 月 6 日 評 価
評価番号（競）第 2 1 2 4 号－ 3

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

（物件 8）

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

評 価 額	
物件8（土地）	金2,050,000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）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
8	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
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。 ・ 本件土地は、都市計画区域外であるが、建築基準法第6条第1項第4号の知事が指定する区域に指定されているため、建物を建てる場合には建築確認申請が必要である。また、北杜市まちづくり条例による清里景観形成ゾーンに指定され、建築等の際に届出が必要であり、規模形態等の基準が定められている。 ・ 北杜市景観条例により、山岳景観形成地域に指定されており、一定の行為について届出が必要である。 ・ 物件8は西側が水路に接しているが、水路との境界が不明瞭であり、水路に面している部分は、水路に向かって傾斜している地勢と思われる。また、物件8の土地の南東側に隣接する申立外土地3545番1550よりも約1.5m高くなっており、北西側の市道接面部分の一部は概ね平坦であることから起伏がある土地である。 ・ 物件8の土地は、平成6年の住宅地図をみると資材置場となっており、現況は原野状で灌木が生い茂るため、全体の確認はできないが建設廃材等が放置されており、地中についても瓦礫等の埋設物が含まれている可能性があるので注意が必要である。土壤汚染の有無については不明であるが、専門業者による調査が望ましい。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

8	所	在	北杜市高根町清里字念場原
	地	番	3 5 4 5 番 3 0 0 3
	地	目	原野
	地	積	8 3 9 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8)

位 置 ・ 交 通	J R 小海線「清里」駅から南西方へ、道路距離で約700mに位置する。	
付 近 の 状 況	住宅のほか別荘等が点在し、山林もみられる地域である。	
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	都市計画区域外 用途無指定 — — 北杜市まちづくり条例による清里景観形成ゾーンに指定されており、建築等を行う場合には届出が必要である。 北杜市景観条例による山岳高原景観形成地域に指定されており、一定の行為について届出が必要である。
画 地 条 件	地 積：839㎡ 形 状：不整形地 間 口：約25m 奥 行：約45m 地 勢：西側水路沿いは傾斜地で、北西側の市道接面部分はおおむね平坦であるが、南東側に隣接する申立外土地3545番1550の土地とは約1.5m高く起伏がある。標高は約1260m。	
接面道路の状況	北西側：幅員約7.3mの舗装市道（市道西井出・清里線）	
土地の利用状況等	所有者が原野の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道、公共下水道はない。 水道を引き込む場合は、付近に本管がないので、長い距離の引込みが必要である。	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 本件土地は、都市計画区域外であるが、建築基準法第6条第1項第4号の知事が指定する区域に指定されているため、建物を建てる場合には建築確認申請が必要である。また、北杜市まちづくり条例による清里景観形成ゾーンに指定され、建築等の際に届出が必要であ	

り、規模形態等の基準が定められている。

- ・北杜市景観条例により、山岳景観形成地域に指定されており、一定の行為について届出が必要である。
- ・物件 8 は西側が水路に接しているが、水路との境界が不明瞭であり、水路に面している部分は、水路に向かって傾斜している地勢と思われる。
また、物件 8 の土地の南東側に隣接する申立外土地 354 5 番 1550 よりも約 1.5m 高くなっており、北西側の市道接面部分の一部は概ね平坦で、水路沿いの傾斜地以外の部分は起伏がある。
- ・物件 8 の土地は、平成 6 年の住宅地図をみると資材置場となっており、現況は原野状で灌木が生い茂るため、全体の確認はできないが、建設廃材等が放置されており、地中についても瓦礫等の埋設物が含まれている可能性があるので注意が必要である。土壤汚染の有無については不明であるが、専門業者による調査が望ましい。
- ・東側に接する道は、個人所有の通路である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の更地価格を下記のとおり査定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ≒
8	8,000	0.51	839		3,420,000

ア 標準画地価格

同類型の公示地等がないので、取引事例を比較考量して標準画地価格を1㎡当たり8,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：不整形地 -20%
地勢が劣り、瓦礫が残る -20%
水道がない -20%

$$(100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) \times \div 51\%$$

ウ 地積：登記数量による

2 評価額の判定

前記1により求めた土地価格に競売市場修正等を行って評価額を求めた。評価にあたって収益価格は賃貸市場が形成されていないため採用しなかった。

評価額の決定

番号	土地価格 (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＝
8	3,420,000		1.0	1.0	0.6	2,050,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし

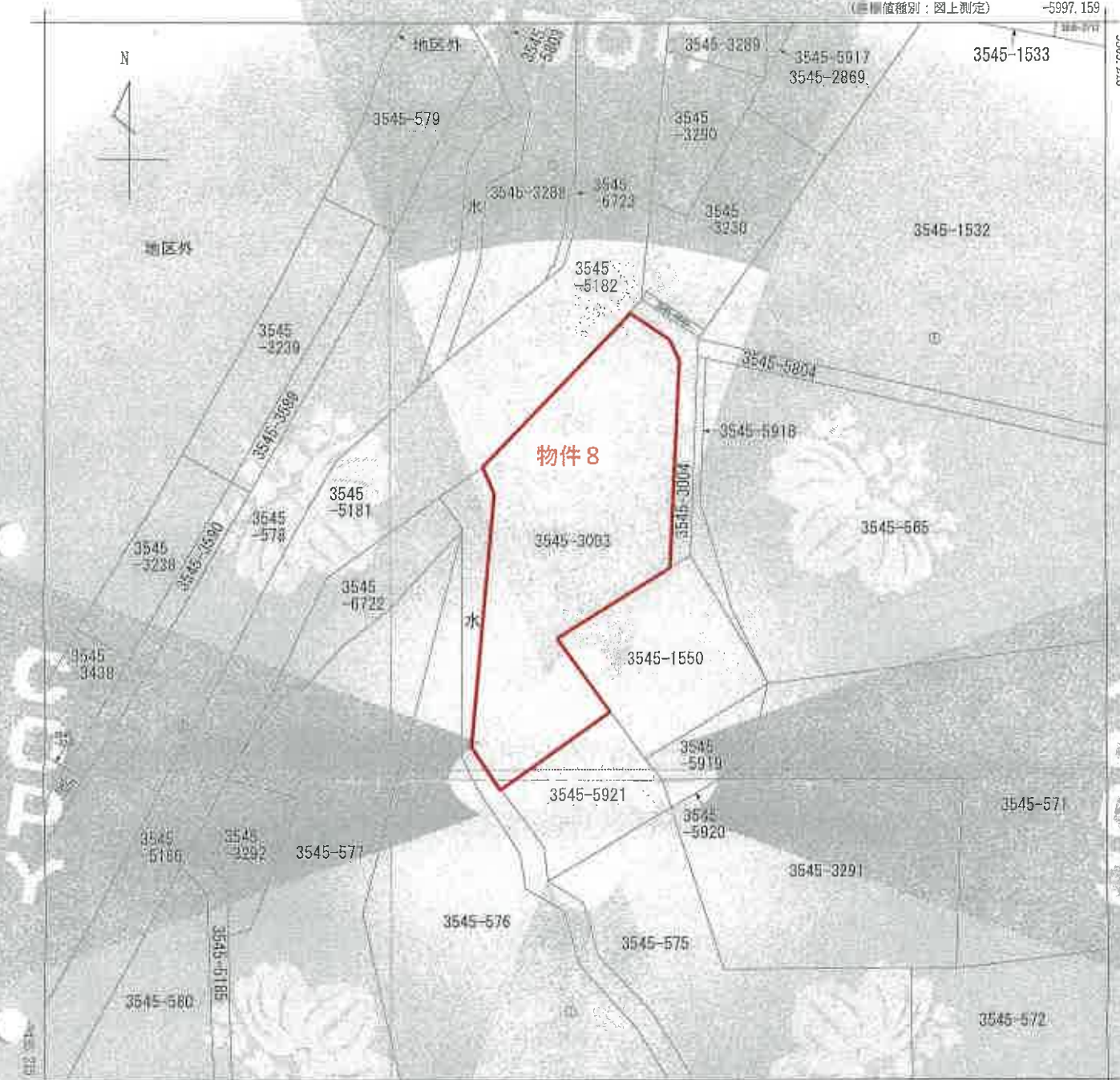
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第 6 附属資料

◇位置図

◇地図写し

以 上



縮尺 1/500 (縮尺精度)：国土院定
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (Coordinate Adjustment Parameters (2011 year)) による補正がされています。



測 定 分	所 在	北杜市高根町清里字金馬原				地 番	3545番3003		
出 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	市 郷 村 番 号 又 は 記 号	種 別	地 籍 図			
作 成 年 月 日					備 註 (附 属)	補 正 率			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である
 (甲府地方方法務局瀬戸田出張所管轄)

令和5年5月9日

千葉地方方法務局瀬戸田支局
 書記官

地図整理番号：M30729

(1/1)

地図写し

A3版をA4版に縮小