

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 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 9 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 2 4 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 5 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

1 所 在 甲斐市竜王字西山

地 番 5 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 6 4 6 . 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 4 4 分の 5

共有者 B 持分 4 4 分の 5

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 29 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】

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】

売却対象外の共有持分を有するリオ、不動産コンサル株式会社及び本件共有者らが共同占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・隣接する市道側を除く周辺隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 甲斐市竜王字西山
地 番 5 5 4 番 1
地 目 宅地
地 積 6 4 6 . 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 4 4 分の 5

共有者 B 持分 4 4 分の 5



令和6年(ケ)第87号

令和 6年11月20日受理

令和 7年 1月10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 甲斐市竜王字西山
地 番 5 5 4 番 1
地 目 宅地
地 積 6 4 6 . 3 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 4 分の 5
共有者 B 持分 4 4 分の 5

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（竜王北小学校グラウンド南西隅 近傍地）
土 地	物件 1
現 況 地 目	雑種地（物件 1）
形 状	（概ね）土地位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	土地共有者ら（リオ・不動産コンサル株式会社・●●A●●・●B●●）が更地の状態で共同占有している。
そ の 他 の 事 項	1 本件土地に係る売却対象は、共有者●●A●●の持分（44分の5）、及び共有者●B●●の持分（44分の5）に限ることに注意いただきたい。 なお、売却対象外の残余持分（44分の34）を有するリオ・不動産コンサル株式会社は、令和5年12月（登記上の表示）に、競売による売却によってその持分を取得している。また、西側隣地（545-1・545-2・546-6）も、同社が本件土地と併せて取得している。 2 本件土地は、土砂状の更地のままで、特段の用途に供されていない現況にある。第三者が直接占有している物的状況は現認できず、関係人からの聴取も踏まえて、本件土地は、土地共有者らが更地のまま共同で占有する雑種地と認定した。 3 隣接市道側を除く三方の隣地と、本件土地との間の境界は不明確である。 すなわち、本件土地の東端隣地には、隣接市道側から引き込まれた公図上の道が延伸している（土地位置概略図を参照）が、本件土地と判別できない現況にあり、道として現認することはできない（写真2）。 また、本件土地と西側隣地（545-2）については、土砂状の更地として外観上は一体地である（写真3・4）。なお、西側境界付近には、前述の令和5年の競売手続前には、竹林が広がっていたが、現状、大方伐採されている。 さらに、本件土地の南側境界付近には法面が広がっており、法面下の南側隣地（572）方向に下傾斜している（写真5・6）。この状況から、かつて本件土地内に土砂が運び込まれたと推察されるが、地表には瓦礫が散見されることから、必ずしも宅土のみで盛土されてはいない可能性がある。
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
リオ・不動産コンサル 株式会社（相共有者） の担当者	当社は、令和5年12月（登記上の表示）に、競売による売却によって本件土地の持分権（44分の34）を取得しましたが、今回、あらためて行われる競売の売却対象である残余持分（合計44分の10）を有する●●A●●・●B●●とは連絡がとれていない等の事情から、本件土地は、当社の関連会社によって、管理地である旨の立看板を設置したまま、特段の用途に供されていない現況にあります。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月6日（月） 9：00－10：00	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影 近傍居住者から聴取
6年1月6日（月） 11：30－11：50	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用のため管轄外法務局にて申請
6年1月8日（水） 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＞
6年1月8日（水） 17：00－17：20	駐車中の公用車内	相共有者宛て占有関係等聴取（携帯電話）
（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

4 577-43

(座標値種別：測量成果)

+663.153



+663.153 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土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

竜王

請 求 部	所 在					甲斐市竜王字西山		地 番	554番1					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅷ		分 類	地図(法第 1 4 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6年8月1日
東京法務局

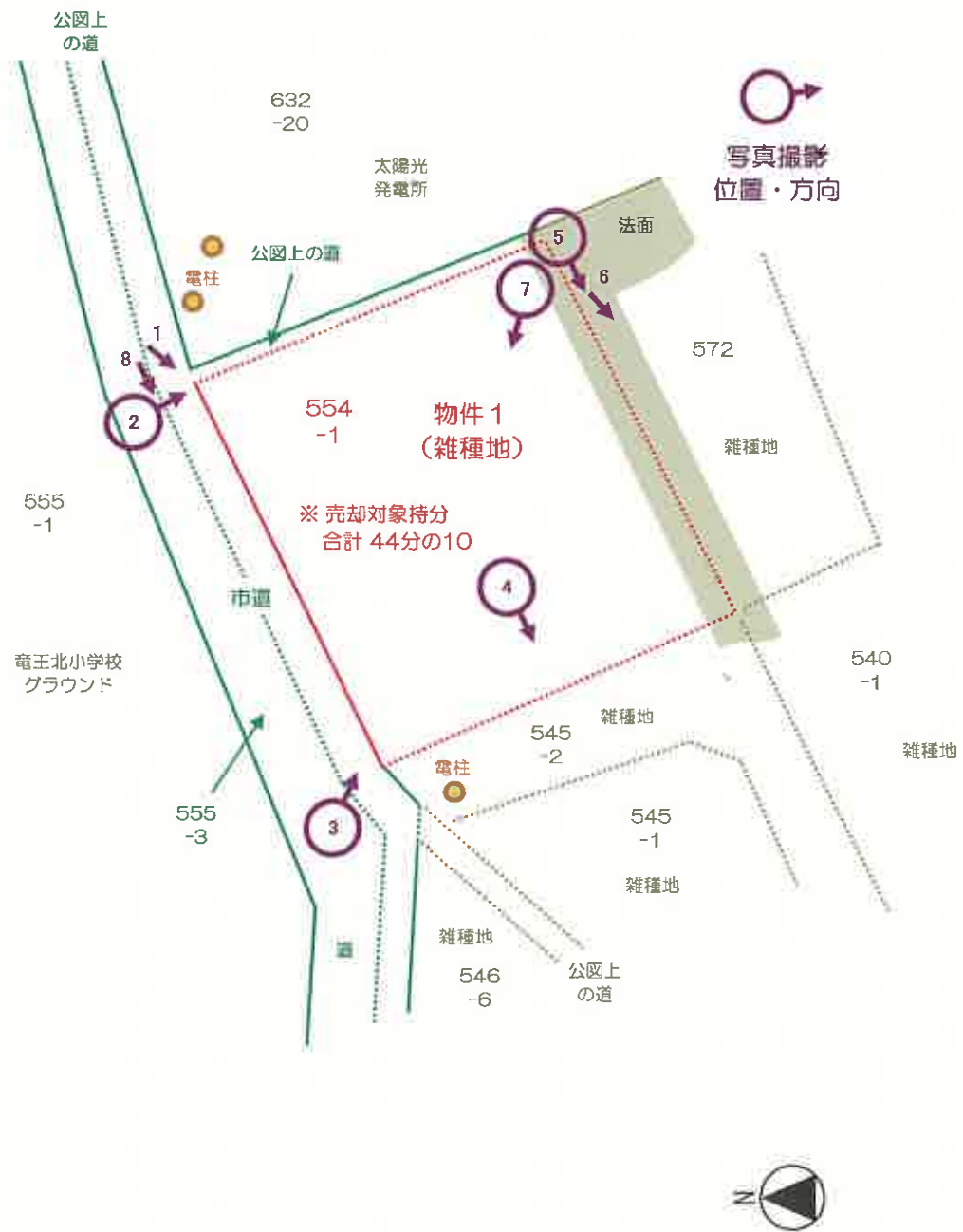
地図整理番号：W76141

登記官

(1/1)

(4 枚目)

土地位置概略図



【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

1

物件1
(雑種地)

※ 隣地（太陽光発電所）のために
設置されたフェンス



2

本件土地の全景（北東角側）

2

物件1
(雑種地)



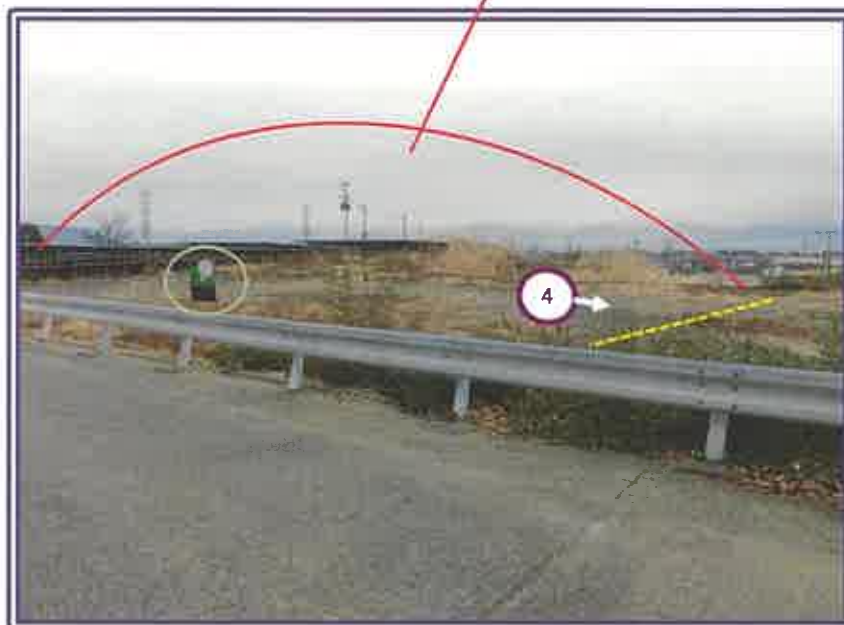
※ フェンスの右隣に位置する公園上の道は
物件1の土地と判別できない

東側境界付近

3

本件土地の全景（北西角側）

物件1
（雑種地）



※ 右端は 隣地（545-2）であるが 境界が不明確（黄色点線で大凡の境界を示した）
※ 管理物件である旨の立看板あり

4



※ 隣地（545-2）は奥に向かって下方傾斜している

西側境界付近

南側境界付近

5



※ 境界が不明確（黄色点線で大凡の境界を示した）
 右側が本件土地・左側が法面下の隣地（572）

※ JR中央本線

6



南側境界付近

7

電王北小学校
グラウンド



8

本件土地の全景（南東角側）

8



市道との接道状況

令和 6年（ケ）第 87号
令和 7年 1月 8日 現地調査
令和 7年 1月10日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件1)

評価人

小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 210,000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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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 共有者 共有持分 共有者 共有持分	甲斐市竜王字西山 554番1 宅地 646.38㎡ A 44分の5 B 44分の5	雑種地

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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」駅西方道路距離約1.7km	
付 近 の 状 況	雑種地を中心とする地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 その他の規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% 旧慈照寺遺跡
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1 地積 : 646.38m ² 間口 : 約27m 奥行 : 約23.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦部分と傾斜部分 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
自 然 的 条 件	ほぼ平坦又は傾斜(法地がある)	
接 面 道 路	北側幅員約5.4m舗装の市道北小学校2号線	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	①隣接地との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。 ②地中の埋設物の有無は不明。	

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場 性 修正 オ	競売市 場修正 カ	占有 減価 修正 キ	その他 の控除 減価(敷 金等) ク	評価額 (円) ×イ×ウ×エ×オ×カ× キ=ケ
1	3,000	1.00	646.38	$\frac{10}{44}$	0.80	0.60	1.00	—	210,000

ア 標準画地価格

一筆の規模が300㎡程度の雑種地の標準画地価格を周辺の取引事例等を参考に査定。

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：10/44

オ 市場性修正：0.80補正(不完全な所有権の取得等に該当)

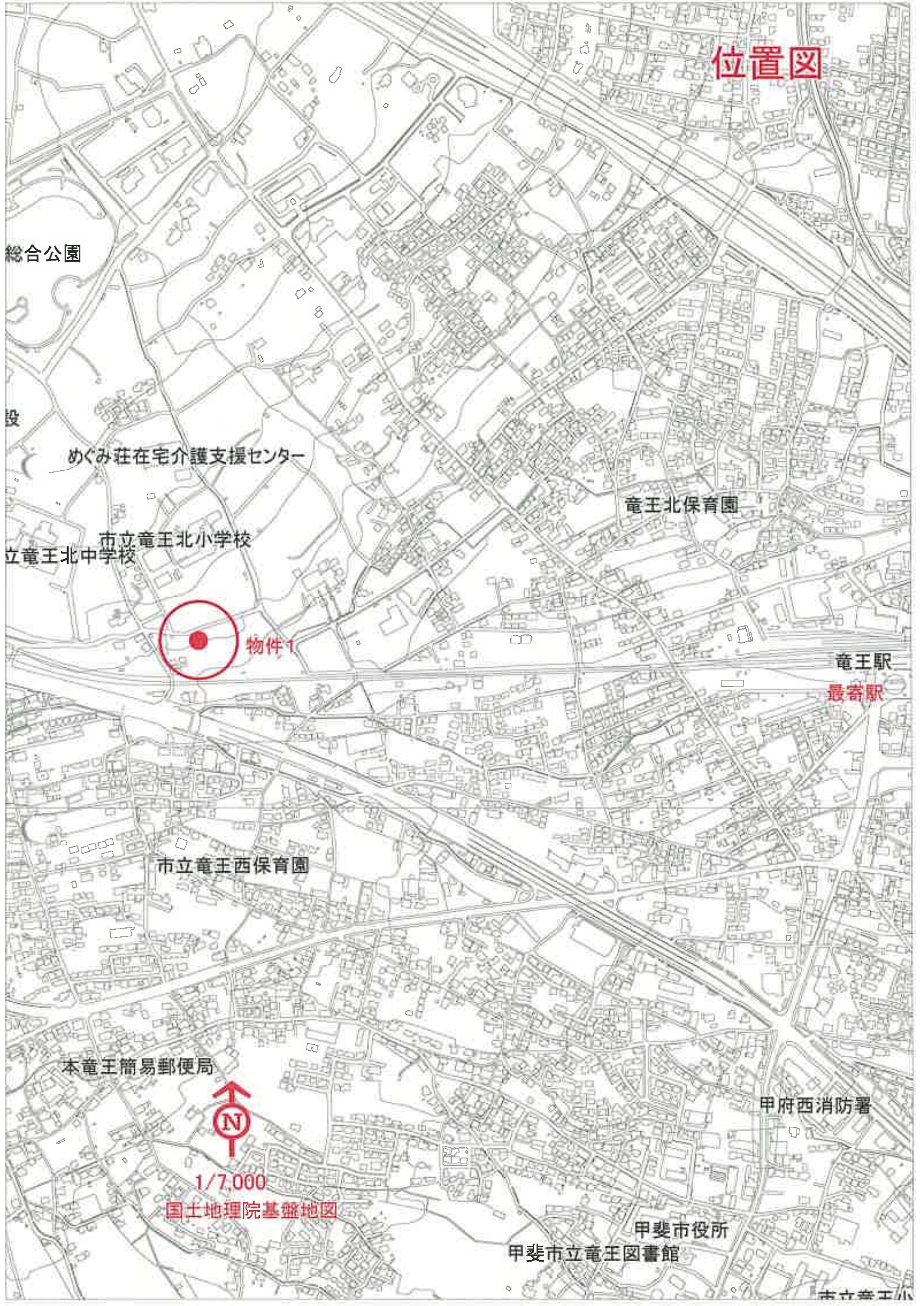
カ 競売市場性修正：0.60

キ 占有減価修正：1.00

ク その他の控除減価額：0

以 上

位置図



総合公園

設

めぐみ荘在宅介護支援センター

市立竜王北小学校

立竜王北中学校

竜王北保育園



物件1

竜王駅

最寄駅

市立竜王西保育園

本竜王簡易郵便局



1/7,000

国土地理院基盤地図

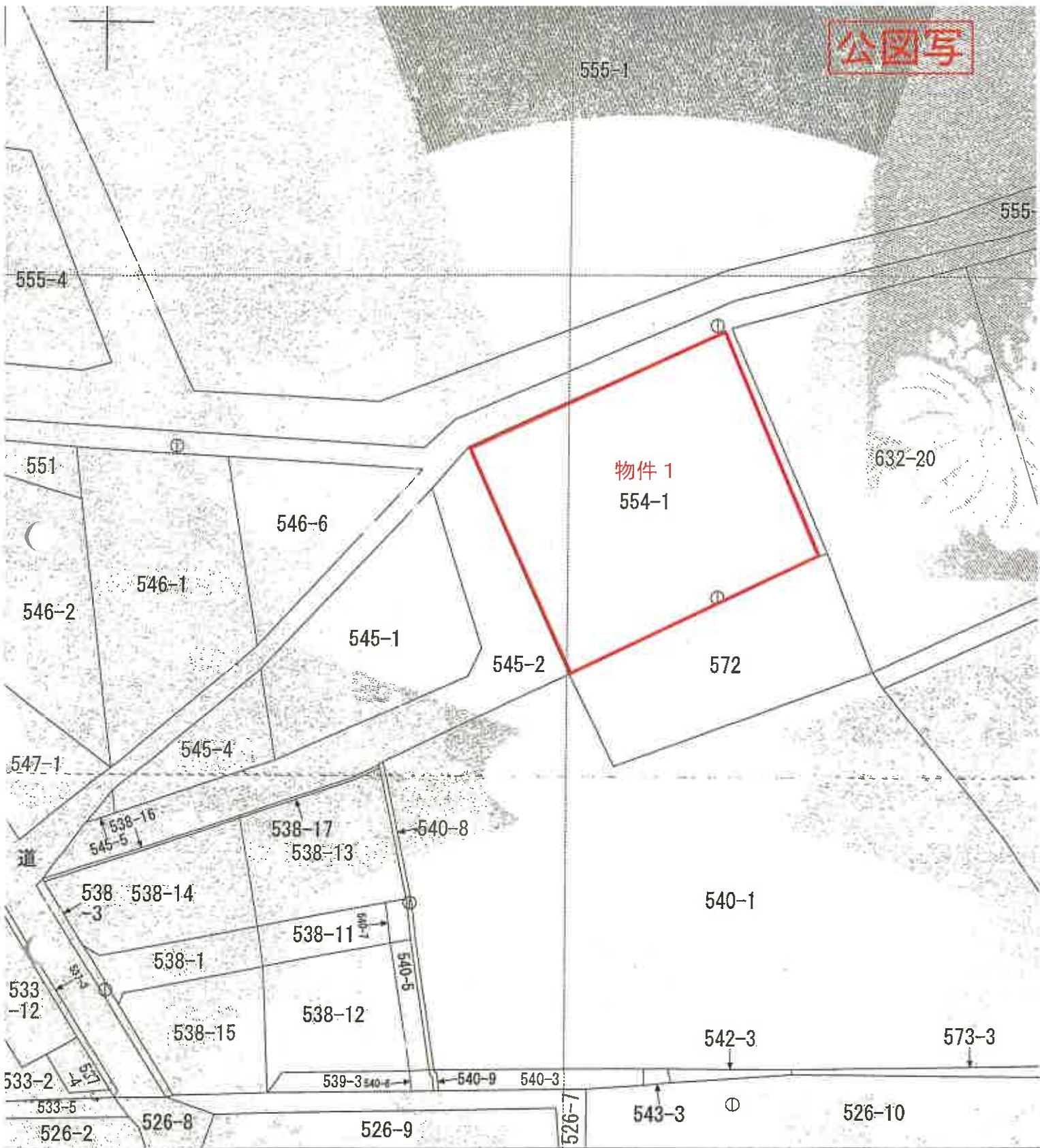
甲府西消防署

甲斐市役所

甲斐市立竜王図書館

市立竜王小

公図写



4663.153 (座標値種別：測量成果)
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。
1/500

所在		甲斐市竜王字西山			地番		554番1	
1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又 記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍