

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月12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10月 2日 午前 8時30分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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11月 6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10月17日 午前 9時30分から 令和 7年10月21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 9月12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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2	3,230,000 2,584,000		646,000	37,308	0
備考					



物 件 目 録

2	所	在	甲斐市大岱字日向
	地	番	6 5 6 番 2 7
	地	目	宅地
	地	積	2 1 5 . 7 4 平方メートル



物 件 明 細 書

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 松 沼 颯 太

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

なし

《 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	甲斐市大岱字日向
	地	番	6 5 6 番 2 7
	地	目	宅地
	地	積	2 1 5 . 7 4 平方メートル



令和7年（ケ）第37号

令和 7年 4月16日受理

令和 7年 4月30日提出

現況調査報告書

（ 物件 2 ）

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

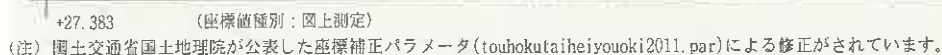
2 所 在 甲斐市大岱字日向
地 番 6 5 6 番 2 7
地 目 宅地
地 積 2 1 5 . 7 4 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	甲斐市大袋 656番地27			
土地	物件 2			
現況地目	宅地（物件 2）			
形状	（概ね）土地位置概略図のとおり			
占有者及び占有状況	土地所有者（株式会社敷島土地）が更地（住宅建築用地）の状態で占有している。			
その他の事項	1 本件土地は、所有者（株式会社敷島土地）が開発した分譲地の一面であるが、買い手がつかないまま、長年にわたって更地状態にある。 よって、上記の状況・関係人の陳述・一件記録等を勘案して「占有者及び占有状況」のとおりと認めた。 2 現地での簡易計測の結果、本件土地の形状は、公図と概ね一致しているものと観察した。 3 本件土地は、分譲地内の角地にあり、二面で接道している。 なお、本件土地と、低地である両道路との間には、約0～1mの範囲で高低差が認められる（写真1などを参照）。また、高地である北東側隣地（656-6）との間には、約1mの高低差が認められる（写真4などを参照）。 4 本現況調査時点において、当分譲地内の近隣地である物件1の土地（656-5）も、売却単位を異にして競売に付されている。 なお、物件1の土地も、物件2の土地と同様の状況にある。 5 本件土地に関する供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書を参照していただきたい。			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 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
●A●●● (債務者兼所有者法人の 従業員（代表者の子）)	本件土地は、債務者兼所有者である当社（株式会社敷島土地）が開発した、住宅建築用分譲地の一区画ですが、現在まで売買契約に至らず、当社が更地のまま、長年にわたって保有している状態です。もちろん、本件土地は賃貸借にも供されていません。 当分譲地内の他区画は成約に至っており、本件区画だけがとくに致命的な難点があつて売れ残っているとの認識はありませんが、近傍にも住宅造成地が散在している等、需給上の関係が不買の理由ではないかと考えています。

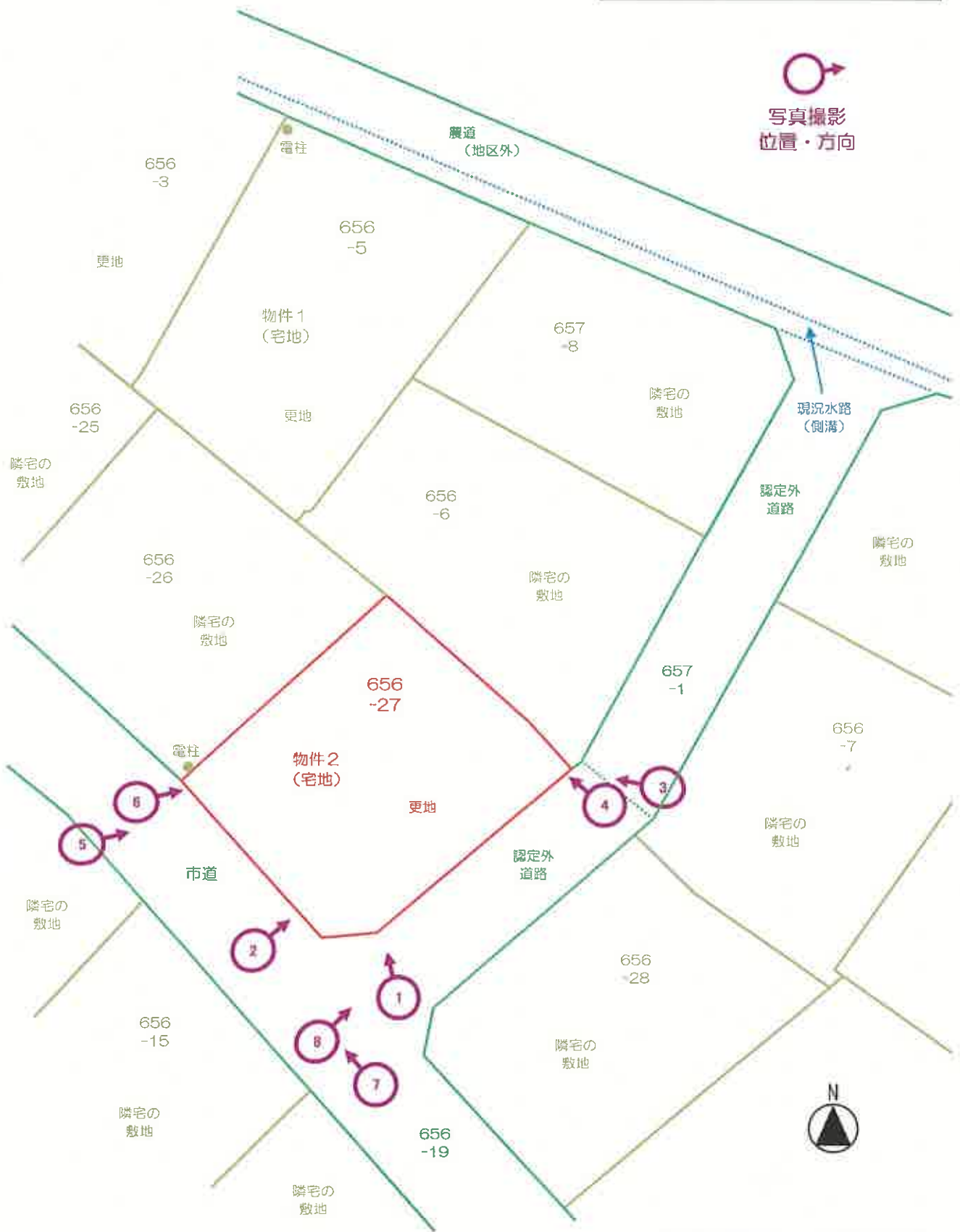
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月18日（金） 16：30－17：00	物件所在地 （1回目）	現地確認
7年4月23日（水） 10：00－11：00	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 ＜評価人同行＞
7年4月23日（水） 11：40－12：00	所有者法人の代表者の 住居（●B●市●●●●）	占有関係等聴取 ●A●●●らと面談（代表者は不在）
7年4月24日（金） 16：00－16：20	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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。 ☐		



大垩

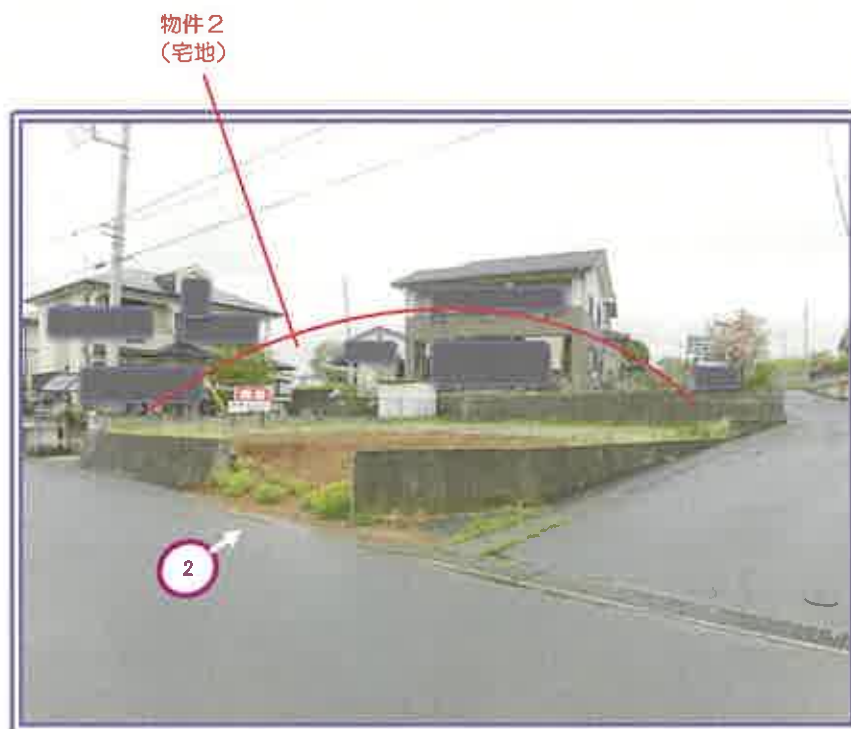
(4 枚目)

土地位置概略図



【申立外の近隣地（10筆）を表示】

1



売却対象土地（住宅建築用地）の正面全景

2



出入口

売却対象土地の横側全景

3



4



北東側隣地（656-6）との間の境界状況

5



売却対象土地の市道側全景

6



本件土地内の状況

7



市道との接道状況

8



認定外道路との接道状況

令和7年(ケ)第 37号
令和7年4月23日 現地調査
令和7年5月8日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件2)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件2（土地）	金3,230,000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 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 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載の通り 左記の通り
特 記 事 項			
特になし			

物 件 目 録

2	所	在	甲斐市大袋字日向
	地	番	6 5 6 番 2 7
	地	目	宅地
	地	積	2 1 5 . 7 4 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2土地】

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「塩崎」駅北東方経路約2.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	甲斐市北部の丘陵地にある一般住宅等を中心とする住宅地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 用途無指定 70% 200% — 甲斐市景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 215.74㎡ 間 口 : 約13m 奥 行 : 約16m 形 状 : 略長方形 地 勢 : 南西向き傾斜地 高低差 : 0～1m程度高く接面する セットバック : 不要 接面道路との関係 : 角地	
接 面 道 路	南西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号） 南東側幅員約5m舗装道路（建築基準法第42条第1項第3号）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : 有り ガス配管 : 無し 下水道 : 無し	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 甲斐市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（日向遺跡）に該当している。 ○高低差について 本件物件と前面道路の間には、1m程度の高低差があるため、駐車場等を設置する場合には擁壁工事等の追加的費用が必要となることに留意されたい。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

公示価格等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、地積を乗じて物件2土地の更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
2	27,700	0.90	215.74	5,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲斐-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,400\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/81 & \approx & 27,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差	街路条件	幅員等	0.95 (-5%)
	環境条件	住環境	0.85 (-15%)
		相乗積	0.81 (-19%)

イ 個別格差	画地条件	方 位	1.04 (+4%)
		角 地	1.01 (+1%)
		高低差	0.90 (-10%)
		相乗積	0.95 (-5%)
	行政的条件	埋蔵文化財包蔵地	0.95 (-5%)

$$\begin{array}{ccc} \text{(画地条件)} & & \text{(行政的条件)} & & \text{(個別格差率)} \\ (1.00 - 0.05) & \times & (1.00 - 0.05) & \approx & 0.90 (-10\%) \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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 (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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
2	5,380,000			1.00	0.60	3,230,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

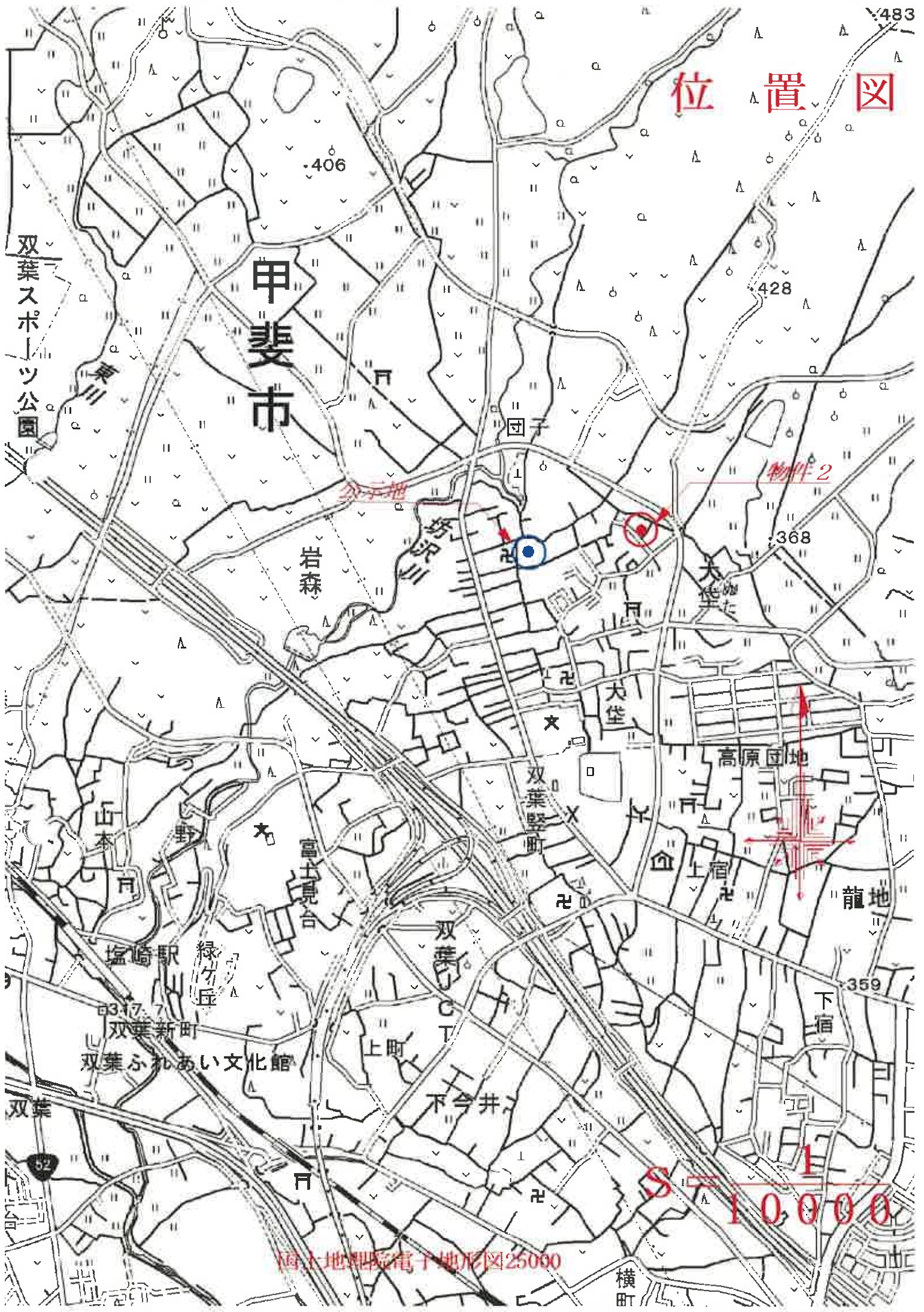
第6 参考価格資料

地価公示価格 甲斐-3

所在地	在	甲斐市大袋字堰西2588番外
地目	目	宅地
価格	格	22,400円/㎡
位置	置	J R 中央本線「塩崎」駅2.1km
価格時点	点	令和7年1月1日
地積	積	494㎡
供給処理施設	設	水道
接面道路	路	西側幅員約4.7m市道
用途指定等	等	都市計画区域（非線引き）、第一種住居地域、 （建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要		中規模農家住宅が建ち並ぶ既存住宅地域

以 上

位置図



甲斐市

双葉スポーツ公園

岩森

団子

物件2

368

高原団地

龍地

下宿

359

双葉JCT

下今井

上町

富士見台

緑ヶ丘

塩崎駅

双葉新町

双葉ふれあい文化館

双葉

1:10000

国土地理院電子地形図25000

横町

公 図 写

イ 683-8 地区外
ロ 656-23 665-2
ハ 680-9 690-7
ニ 水

5-4

