

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14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12月 4日 午前 8時30分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月14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12月19日 午前 9時30分から 令和 7年12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11月14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	甲斐市下今井字上ノ段
	地 番	2 6 4 6 番 1
	地 目	山林
	地 積	2 1 9 平方メートル



物件明細書

令和 7年 9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】

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1】

隣地（地番2647番、2678番1）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

1	所 在	甲斐市下今井字上ノ段
	地 番	2 6 4 6 番 1
	地 目	山林
	地 積	2 1 9 平方メートル



令和7年（ケ）第11号

令和7年3月25日 受理

令和7年6月 4日 配てん換

令和7年6月13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	甲斐市下今井字上ノ段
	地 番	2 6 4 6 番 1
	地 目	山林
	地 積	2 1 9 平方メートル



22

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（甲斐市下今井2689番地3 有料老人ホーム・下今井の憩 より 北西側へ約70m）
土 地	物件 1
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 1 ） ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （おおよそ）土地位置概略図のとおり ☐ 建物配置図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（●A●●） ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が 山林 の状態で占有している。 ☐ 上記の者が 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	1 隣宅居住者からの聴取によると、少なくとも約40年前から現在まで、現状の山林のまま放置されている。なお、本件土地内に看板・目標物等の、第三者が占有している外形は現認できなかった。 よって、上記状況や一件記録等を勘案して、「占有者及び占有状況」欄のとおりと認めた。 2 隣宅居住者からの聴取によると、かつては、本件土地と、西側隣地（2647）・南側隣地（2678-1）は、一体となった山林地であったことから、現状においても、それら土地間の境界関係は判然としていない（下記3・4のとおり）。 3 本件土地と西側隣地のうち、北側隣宅（2603-10の土地上の住宅等）側は、草木が伐採されて、土砂状の更地になっており、両土地間の境界付近には、その境界線の目安と思われる大石が、間隔を空けて並べられている（写真4）。 現地での簡易計測の結果、公図（地積図）上の形状線と、この大石の並列線の位置は、概ね合致することから、この並列線を（本件土地と西側隣地に跨がっている）現況山林中に真っ直ぐに伸ばしていけば、おおよその境界関係は把握できるものと推察される（写真3）。 4 公図（地積図）の形状と、現地での簡易計測の結果とを照合すると、本件土地と南側隣地間の境界点は、写真5中のa点付近（接面道路に設置のマンホール付近）と推察される。ところが、c点に、境界の目安として、国土調査前に埋め込まれたと推察される古い目標物を現認したため、この目標物を基準とすれば、b点付近が本件土地と南側隣地間の境界点ということになる。 したがって、a点とb点との間の、約3m幅の土地の範囲は、その帰属が不明な現況にある。

	5 本件土地内には、概ね、東側から西側に向かって、0～約1mの範囲で、緩い下方傾斜が認められる。 6 草木が繁茂して、本件山林内は、見通しのきかない現況にあつて（写真7～9）、山林内の詳細な状況は視認できなかったもので、本件土地上に既登記建物がないことは、法務局への照会によって、念のため確認した。 7 東京電力が管理する鉄塔設備が北側近傍に存する（写真10）。なお、本件土地の上空には、その送電線は架かっていない。
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 ■（おおよそ）土地位置概略図のとおり □建物配置図のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 （当事者等との関係）	陳 述 内 容 等
北側隣宅居住者	1 私は、約40年前から当地で暮らしていますが、本件土地は、その頃から今まで、山林のままです。 2 本件山林内の草木が余りにも伸び放題になっており、近隣宅の敷地にも害虫等が繁殖するようになっていたため、私共が善意でその一部を伐採し、定期的に草刈りも行っています。 現状、本件土地のうちの北側隣宅側が土砂状の更地になっている（写真3・4）のは、そういった事情からです。 3 本件山林内に立ち入ったことはないのですが、内部の詳細は分かりませんが、少なくとも、物置などの構築物や、祠などの目標物があるという話は聞いたことはありません。 4 本件土地内に、生活廃品等を不法投棄する人がいて困っています。

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15日（火） ：－：	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）
7年6月6日（金） 10：00－12：30	物件所在地 （1回目）	現況調査・写真撮影 隣宅居住者から聴取
7年6月11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＞

(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。

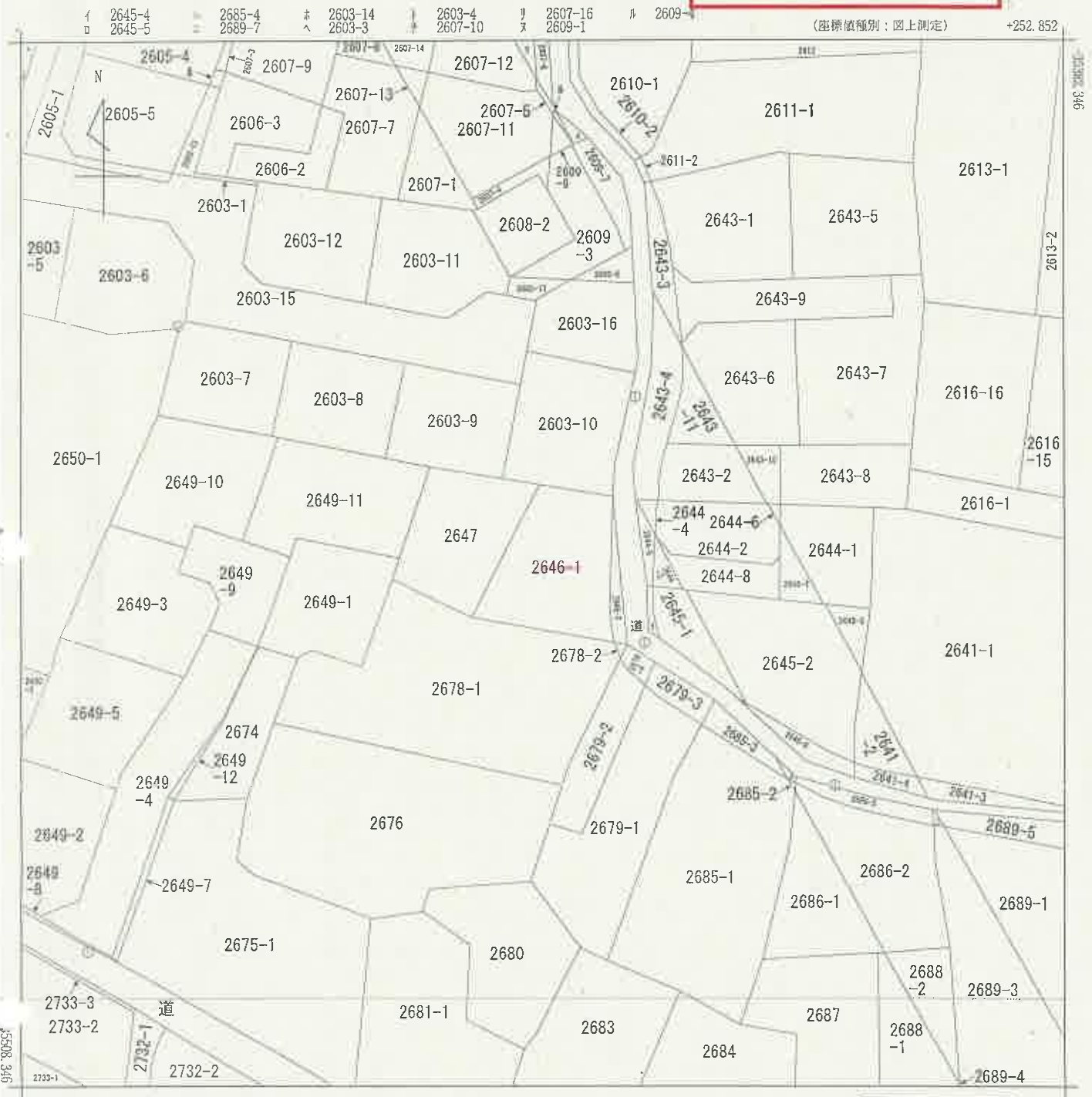
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
下今井

請求部	所在	甲斐市下今井字上ノ段				地番	2646番1			
出力尺	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)			
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。

令和7年1月6日
甲府地方務局

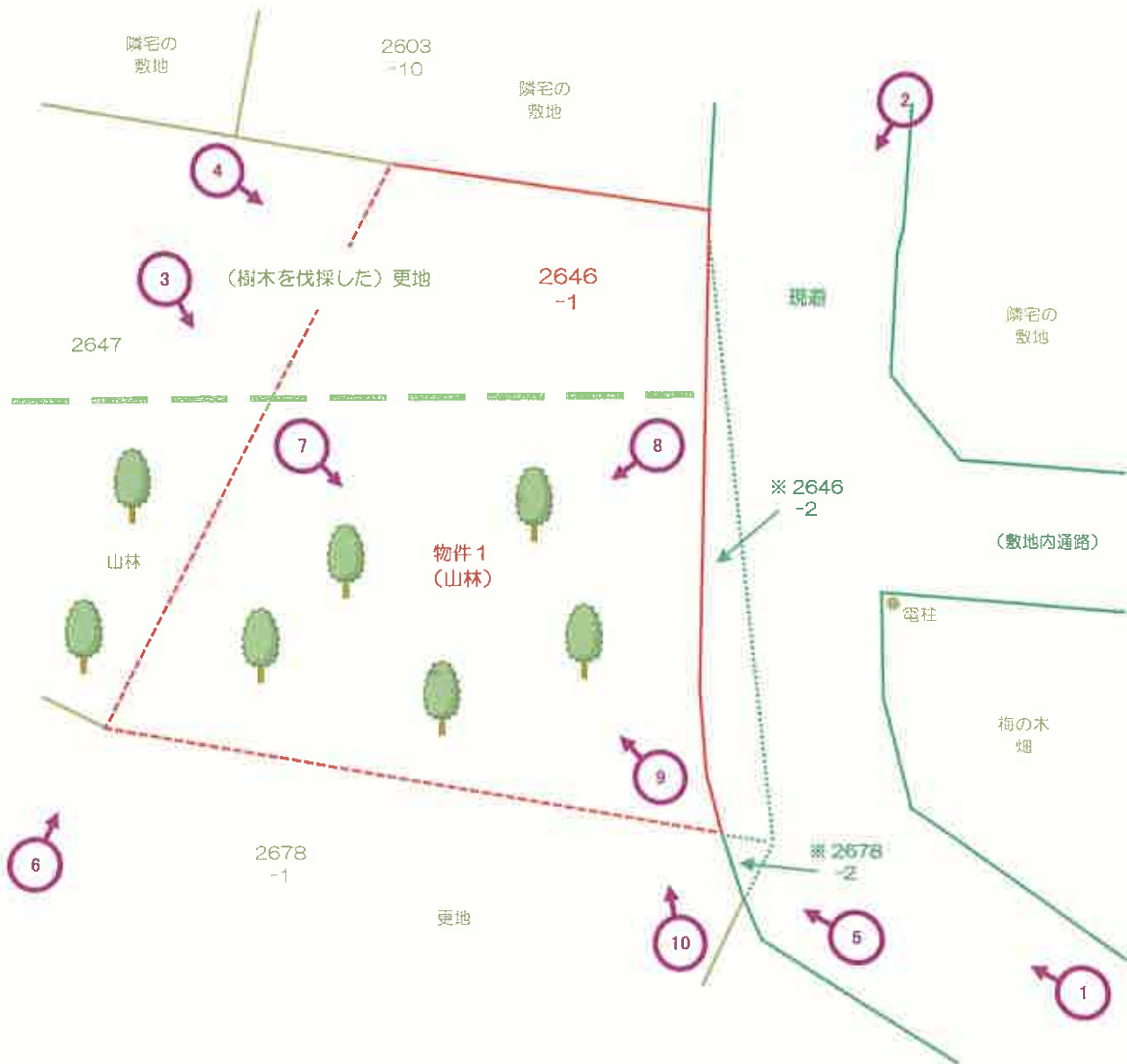
地図整理番号: M25135

登記官

(1/1)

(5 枚目)

土地位置概略図



【申立外の近隣地（5筆）を表示】

1



本件山林の遠景
※ 左端の平坦地は 隣地（2678-1）

2



本件山林の遠景
※ 山林手前の土砂状の更地も 本件売却対象土地

3



相隣状況

※ 点線の手前は おおよそ隣地（2647）・点線の奥が おおよそ本件売却対象土地

4



相隣状況

※ 丸印に大石が置かれている・点線の奥が おおよそ本件売却対象土地

5



マンホール



境界の目安と推察される 古い目標物

相隣状況

- ※ 右奥の 大木が存する山林地は 本件売却対象土地
- ※ 左手前の 除草された平坦地は 隣地（2678-1）
- ※ a-b間の 約3m幅の 茂みは 帰属が不明な土地

6



相隣状況

- ※ 右奥が 本件売却対象土地側
- ※ 左奥が 隣地（2647）側
- ※ 手前の平坦地は 隣地（2678-1）

7



山林内部の状況

8



山林内部の状況

9



山林内部の状況

10



本件山林と 近傍の鉄塔設備

令和 7年（ケ）第 11号
令和 7年 6月11日 現地調査
令和 7年 6月25日 評 価
（甲（競）第25206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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1, 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。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
○ 物件1の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件1は、南半は樹木が茂った「山林」であるが、その北側は樹木が伐採されて、原野状になっている。			

物 件 目 録

1	所	在	甲斐市下今井字上ノ段
	地	番	2 6 4 6 番 1
	地	目	山林
	地	積	2 1 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1）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「竜王」駅の北西方経路約2.5kmに所在する。	
付 近 の 状 況	近時分譲住宅や共同住宅が多く見られる地域で、これら宅地の中に畑を主とする農地等が介在する地域。	
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 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) 用途未指定 指定 70% 指定 200% なし 特記すべきものはない。
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模 : 219m ² 間口 : 約18m 奥行 : 約9m～約17.5m 形状 : 台形 地勢 : 西向きの緩傾斜地 接面道路との関係: 中間画地	
接 面 道 路	東側が幅員5m超の舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に等高～約1m低く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	「第3 目的物件」欄記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 利用可能。 ガス配管 : ない。 下 水 道 : 利用可能。	
特 記 事 項	・物件1と隣接地との状況は概ね「現況調査報告書」記載の通りである。 ・物件1の北端部、北側隣接地(地番2603番10)付近は樹木が伐採された状況にあり、東側市道から1m程度低くなっており、西側隣接地(地番2647番)に向かって緩やかに下り傾斜する。 この部分から南側は雑木が繁茂している。 ・物件1は、北側隣接地と東側道路との各境界を除き、隣地境界は不明確である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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、地積を乗じて、一体地の更地価格を求めた。

物件 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=エ
1	10,500	0.99	219	2,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲斐(県)3-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,400\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/146 \approx 10,500\text{円/㎡}$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 道路条件(周辺の道路の幅員等の状況+2%)
 交通接近条件(各種便益施設等への接近性+10%)
 環境条件(周囲の状態(熟成度)+15% 市街化進行の程度+15%)
 (条件内は総和、条件間は相乗積)

イ 個別格差 : 環境条件(地勢▼10%)
 画地条件(接面街路との関係+10%)(相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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	2,280,000		0.90	0.60	1.00	1,230,000
一括価格（合計）						1,230,000

ウ 市場性修正 : 境界不明確▼10%

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 地価調査価格 甲斐(県)3-1

所 在：甲斐市西八幡字東中田1211番

地 目：畑

価 格：15,400円/㎡

位 置：JR中央本線「竜王」駅の南方経路約3.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,073㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側幅員約7.2mの舗装市道に近接

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

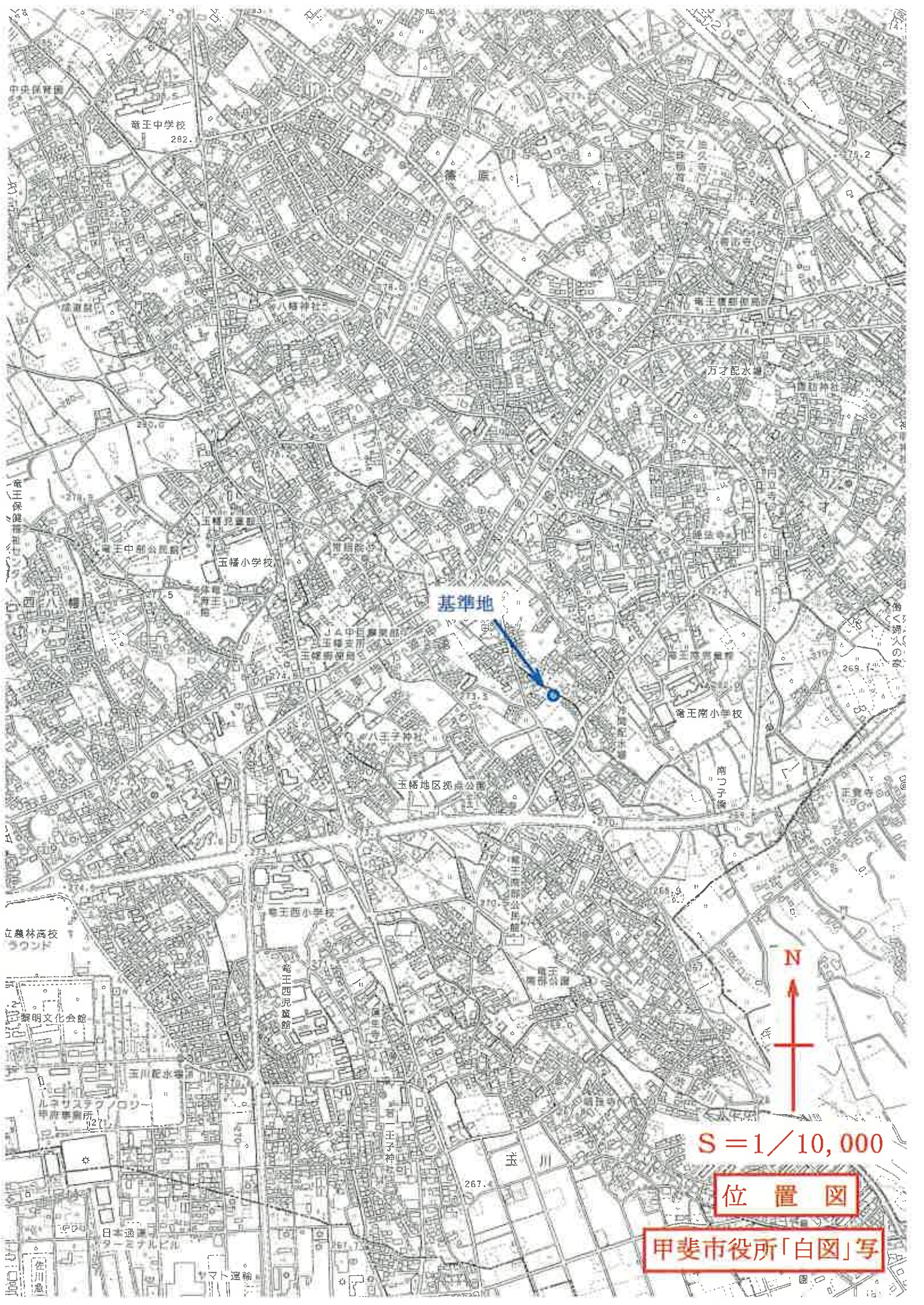
地域の概要：一般住宅の背後に農地が介在する地域

以 上


$$S = 1/10,000$$

位

甲斐市役所「白図」写



基準地

N

S = 1/10,000

位置図

甲斐市役所「白図」写

