

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月16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 6年 5月 2日 午前 8時30分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 8月15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 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00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 6年 2月16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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
5☆	1,890,000 1,512,000		378,000	40	不明
備考					



物 件 目 録

☆5 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 653番4
地 目 畑
地 積 217平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年12月28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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

隣地（地番652番3、693番1及び654番7）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

5 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 653番4
地 目 畑
地 積 217平方メートル



令和 5年(ケ)第 43号
令和 5年 6月 6日受理
令和 5年 8月31日提出

現況調査報告書

(物件5)

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

物 件 目 録

5 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 653番4
地 目 畑
地 積 217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 5												
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件 5) <input type="checkbox"/>												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (概ね) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑の状態に占有している (宅地造成しているが梅の木が複数ある。) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: right;">[</td><td style="text-align: center;">地方裁判所</td><td style="text-align: center;">支部</td><td style="text-align: center;">平成</td><td style="text-align: center;">年()第</td><td style="text-align: center;">号</td></tr><tr><td style="text-align: right;">]</td><td style="text-align: center;">保管開始日</td><td style="text-align: center;">平成</td><td style="text-align: center;">年</td><td style="text-align: center;">月</td><td style="text-align: center;">日</td></tr></table>	[地方裁判所	支部	平成	年()第	号]	保管開始日	平成	年	月	日
[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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 現況地目について

大月市農業委員会から聴取したところによると、物件5については、Aは、平成3年9月27日付けで、建売住宅の建設のため、農地法5条の転用許可を受けているところ、Aが死亡しており、住宅建設がなされた形跡が認められないため、上記許可は失効している扱いとなるとのことである。よって、本物件の入札に当たっては大月市農業委員会の買受適格証明書の添付が必要である。

2 物件5の隣地について

物件5は、北西側にT字ブロックの擁壁がある。物件5の南東側から北西側の境界間の距離は、公図上で18.5mあるが、現地で物件5南東側から北西側擁壁までの距離を簡易計測すると約9.6mであることから、北西側境界は、擁壁から水平距離で更に約9m北西側に位置することとなる。擁壁上部は山の急斜面であり、境界付近の状況を確認することは、歩測によることもできず非常に困難である。

また、南側隣地と共に住宅建設に先立つ造成が行われているところ、物件5と南側隣接地の各境界線の公図上の長さで現況の地物の距離の簡易計測結果を比較すると、南側隣接地に設置された擁壁が物件5に食い込んで作られている(写真)こととなるため、この擁壁を、隣地との境界を示す地物と認めることができず、従って南側隣接地との境界は不明確である。

北東側隣接地との境界付近には、物件5造成のためのコンクリート端があるだけで境界を示す標章がなく、また、コンクリート擁壁が北東側隣接地との境界付近にあるとしても、公図上の境界線の半分しかなく、従って、北東側隣接地との境界も不明確である。

また、土地建物位置関係図に表示したとおり、コンクリート製の車庫が設置され、車庫脇の階段を上って畑に出る構造となっている。車庫の屋根部分はコンクリートが露出しており、物件5を建物敷地として使用する場合には、北西側T字ブロック(擁壁)からそれぞれ2.5m程度離れたところから、南側は車庫の天井部分にかからない部分までを建物敷地として利用できることとなる。

物件5に埋設されている形となっている車庫については、幅約2.8m、奥行き約5.5m、高さ約2mとなっている。

3 物件5について

物件5の現況は、土地建物位置関係図に表示したほか写真のとおりである。物件5の上には梅の木が複数生えている。

4 申立外土地

(1) 所在・地番 大月市七保町葛野字猪久保652番2

現況地目 公衆用道路

地積 148㎡

所有者 大月市

調査の理由 物件5への出入りに通行する道路である。

(2) 所在・地番 大月市七保町葛野字猪久保652番3

現況地目 雑種地(登記記録上は畑)

地積 180㎡

所有者 A

調査の理由 物件5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

(3) 所在・地番 大月市七保町葛野字猪久保693番1

現況地目 山林

地積 3253㎡

所有者 B

調査の理由 物件5との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 大月市七保町葛野字猪久保654番7

現況地目 畑

地積 32㎡

所有者 B

調査の理由 物件5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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 大月市農業委員会	<ol style="list-style-type: none">1 照会をいただいた葛野の農地について、補足して説明します。2 回答書に記載したとおり、本件農地には平成3年9月27日付けで、Aに対し、住宅建設を転用目的として農地法5条の許可が出ています。3 しかしながら、大月市農業委員会で、執行官から照会をいただき現地確認を行ったところ、転用目的である住宅建築がなされておらず、Aが死亡していることもあり、農地転用がなされていないということになるため、農地法5条の許可は失効している扱いとなります。4 よって、造成工事はなされてはいるものの農地法の適用を受ける農地ということになります。 <p>(以上令和5年6月20日電話聴取)</p>

(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)

執行官の意見

本件売却対象について

物件5は、Aにより宅地造成された土地であり、その造成状況は土地建物位置関係図及び写真のとおりである。Aによる造成に伴って設置された工作物はあるが、これを目的外工作物とした場合、その収去には多額の費用と時間がかかるばかりでなく、背後の急傾斜地の崩落を招くおそれもある。また、工作物は本物件と容易に分離できない程度に物件と一体化しているものであり、そのため、造成がなされた現状のまま、造成に伴って設置された工作物も含んで売却の対象とすべきであると思料する。

(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5年6月8日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局大月支局宛て登記等交付請求(94円, 6月14日到着250円)(他物件に一括)
令和5年6月12日 (月) 15:00-16:10	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測(他物件に一括)
令和5年7月5日 (月) 13:30-15:20	物件所在地	現況調査(他物件に一括)
令和5年7月5日 (月) 15:50-16:20	甲府地方法務局大月支局	申立外土地調査(他物件に一括)
令和5年7月31日 (月) 11:20-12:30	物件所在地	追加調査(他物件に一括)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 7月 5日 評価人同行</p>		

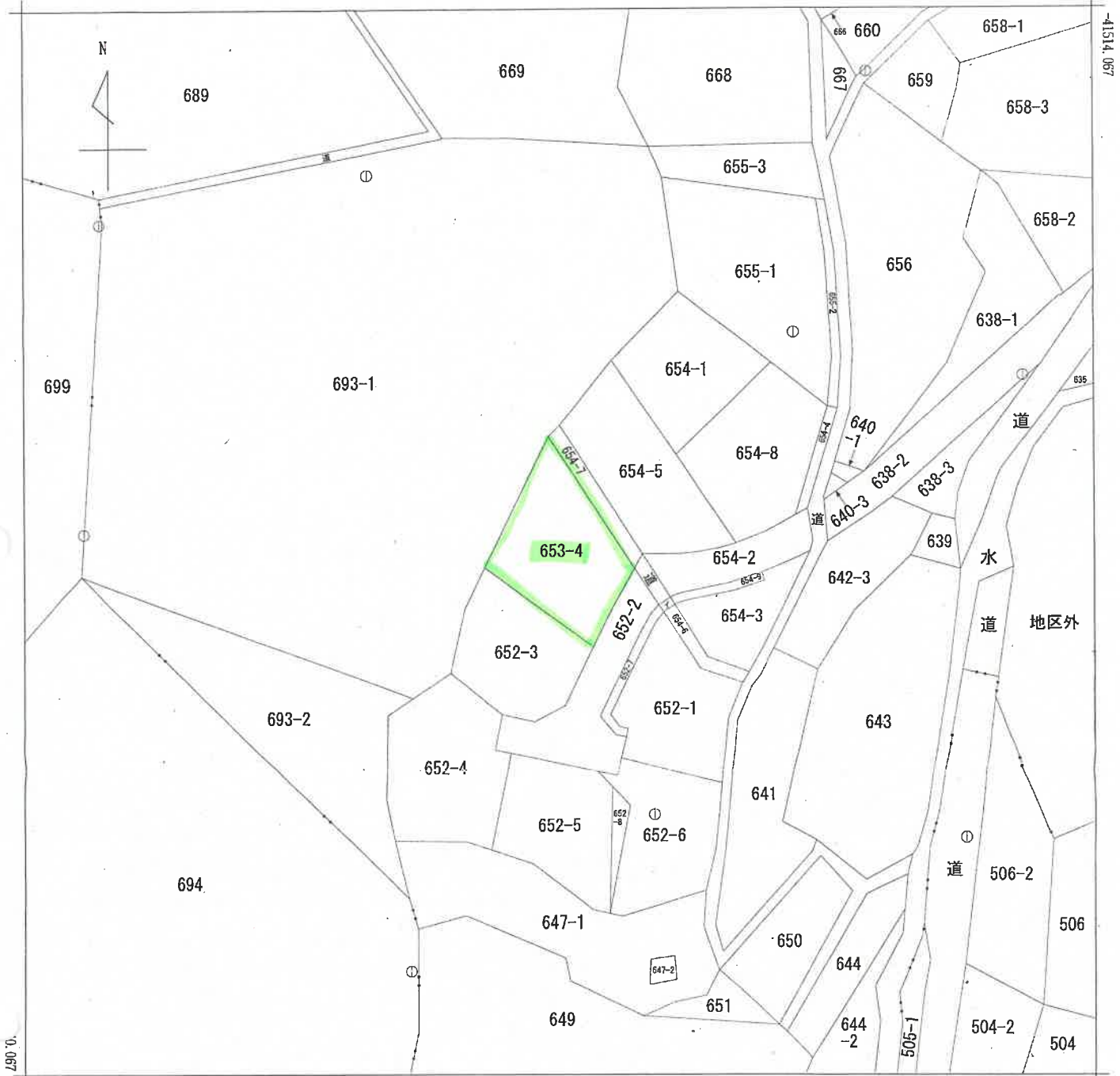
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

4 654-10

(座標値種別：図上測定)

+42080.667



+41955.667 (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
七保町葛野

請求部	所在	大月市七保町葛野字猪久保			地番	653番4	
出力縮尺	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	平成4年3月			備付年月日(原図)	平成5年12月24日		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5年4月10日
甲府地方方法務局大月支局

地図整理番号：M01906

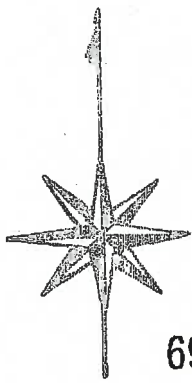
登記官

(1/1)

(8 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。



693-1

655-1

①

654-1

654-8

申立外土地3

654-5

申立外土地4

物件(5)

653-4

道

654-2

654-9

654-3

652-3

申立外土地2

申立外土地1
652-2

654-6

652-1

693-2

652-4

641

652-5

652-8

652-6

647-1

650

647-2



1



2



3

4



5



6





余白

余白

農地等の現況に係る照会に対する回答書

甲府地方裁判所
執行官 樋口・昌樹 殿

令和5年6月14日

令和5年6月8日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につき、下記のとおり回答
します。

記

1. 土地の表示と現況地目

所在地	地番	登記簿地目	地積㎡	土地所有者		現況地目 ※1
				氏名	住所	
七保町葛野字 猪久保	652番1 653番4 654番3	畑 畑 畑	175 217 95	"	"	農地 農地 農地

2. 転用許可等の有無と内容

許可等 ※2	許可年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所※2	
				氏名	住所
<input checked="" type="checkbox"/> 有	652番1 平成3年9月27日	農地法 第5条	個人住宅		
<input type="checkbox"/> 無					
その他	<input type="checkbox"/> 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 <input type="checkbox"/> 許可を得る必要がない案件である。				

※2 「許可等」とは許可及び届出の受理である。

3. 県からの指示事項 ※3

- 有 原状回復命令を行わない。
 近く原状回復命令を行う。

無

※3 「原状回復命令」とは、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。
また、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。

4. 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項

許可 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	許可年月日	許可条項	権利内容	許可を受けた者の氏名・住所 ※4	
				氏名	住所
	年月日	農地法 第 条			

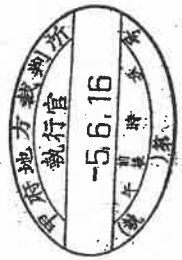
※4 「許可を受けた者の住所・氏名」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。

5. その他参考事項 ※5

都市計画法関係		農振法関係		その他 ※6
総引都市計画 市街化 区域 調整区域	未練引都市計画 用途 区域 ○ 地域外	農振地域内 農用地 区域 ○ 地域外	農振地域外	

※5 該当個所に○を付す。

※6 「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。



令和5年(ケ)第43号
令和5年7月5日 現地調査
令和5年9月8日 評価
評価番号(競)第2099-5号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

物件(5)

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

評 価 額	
物件 5	金 1,890,000 円

- 1 本件評価額は、物件 5 を単独で売却する場合の評価額である。

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
5	所在地 地番 地目 地積	物件目録に記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地は、分譲用にコンクリート擁壁等で一部造成された区画である。 ・ 本件土地は埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 本件土地を農業委員会は農地と判断しており、買受に際しては適格証明が必要となる。 ・ 接面道路沿いに下水の配管が敷設されていると思われるが、公共下水には接続しておらず、汚水は浄化槽の設置が必要である。 ・ 本件土地と周辺の土地との境界が不明瞭で、隣接する652番3の土地に設置された車庫が本件土地にはみ出している可能性があるほか、本物件の北西側が造成された部分よりも北側に境界があり、山林状の傾斜地を含んでいると思われる。 ・ 本件土地には車庫等の工作物が設置されているが、土地と一体利用されており、一括して売却対象としている。 			

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

5 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 6 5 3 番 4
地 目 畑
地 積 2 1 7 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5)

位置・交通	J R 中央本線「大月」駅から北東方へ道路距離で約3.9km 「猿橋」駅からは北方へ同じく約1.7kmに位置する。	
付近の状況	山間地に在来の住宅が点在する地域である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 60% 200% 一部が急傾斜地崩壊危険箇所に指定されている。
画地条件	地積：217㎡ 形状：概ね台形地 間口：約10m 奥行：約17m 地勢：傾斜地に造成されているため、有効宅地部分は平坦であるが、道路面より約2m高く、階段で出入りするようになっている。 北西側の境界が造成された部分よりも北側にあると思われ、一部山林状の傾斜地も敷地に含まれると思われる。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南東側：幅員約4.9m舗装道路（建築基準法第42条1項3号）	
土地の利用状況等	畑で梅の木が一部植えられているが、一部擁壁等で造成された状態で所有者が占有している。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし 都市ガス：なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 南東側の道路沿いにコンクリート造の車庫と階段が設置されており、敷地の平坦部分と路面との高低差は約2mである。 本件土地は、分譲用にコンクリート擁壁等で一部造成された区画である。 	

- 本件土地は埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。
- 本件土地を農業委員会は農地と判断しており、買受に際しては適格証明が必要となる。
- 接面道路沿いに下水の配管が敷設されていると思われるが、公共下水には接続しておらず、汚水は浄化槽の設置が必要である。
- 本件土地と周辺の土地との境界が不明瞭で、隣接する652番3の土地に設置された車庫が本件土地にはみ出している可能性があるほか、本物件の北西側が造成された部分よりも北側に境界があり、山林状の傾斜地を含んでいると思われる。
- 本件土地には車庫等の工作物が設置されているが、土地と一体利用されており、一括して売却対象としている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

(物件5)

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	21,700	0.67	217㎡		3,150,000

ア 標準画地価格

地価調査 大月(県) - 1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$26,900\text{円}/\text{m}^2 \times 97.8/100 \times 100/100 \times 100/121 \div 21,700\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：令和4年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：街路条件 -3%
環境条件 +25%

$$(100\% - 3\%) \times (100\% + 25\%) \div 121\%$$

イ 個別格差：農地である -20%
路面との高低差 -10%
道路方位 +4%
傾斜地を含む -10%

$$(100\% - 20\%) \times (100\% - 10\%) \times (100\% + 4\%) \times (100\% - 10\%) \div 67\%$$

※車庫等の工作物は、土地と一体化して擁壁等の一部を兼ねており、単独での経済的な価値はないが、造成済みの土地として土地価格に含まれているものと判断した。

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決定した。

評価額

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	占有 減価 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ ^ニ
5	3,150,000		1.0	1.0	0.6	1,890,000

ウ 占有減価：なし

エ 市場性減価：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て、競売市場修正を行った。

第6 参考価格資料

地価調査価格 大月（県）－1

所 在：大月市七保町下和田字はしば332番

価 格：26,900円／㎡

位 置：猿橋840m

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：506㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西3.2m道路

用途指定等：非線引き都市計画区域、用途地域は第一種低層住居専用地域
指定建ぺい率50%、指定容積率80%

地域の概要：古くからの農家住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

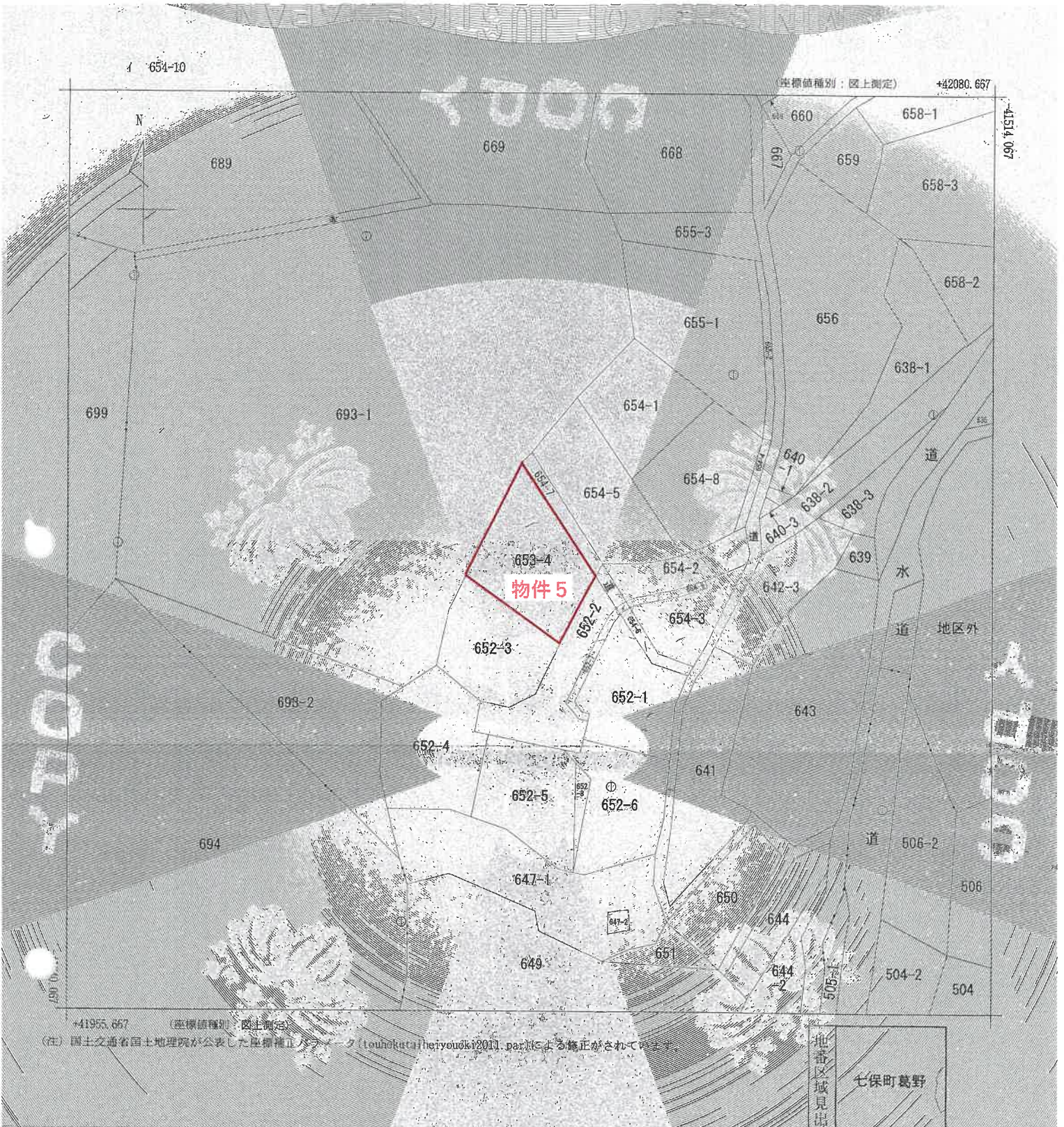
以 上

654-10

(座標種別：区上測定)

+42080.667

43514.067



+41955.667

(座標種別：区上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ(tonhokusta/heyounki/2011.par)による修正がされています。

七保町葛野
地番区域見出し

請求部	所在	大月市七保町葛野字猪久保		地番	653番4	
出縮	方尺	17500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ
				分類	地区(法第14条第1項)	
				種類	地籍図	
作成年月日	平成4年3月			備付年月日(原図)	平成5年12月24日	
				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5年4月10日

甲府地方裁判所大月支局
登記官

地図整理番号：M01906
(1/1)

地図写し
A3版をA4版に縮小