

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3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 6年 6月 6日 午前 8時30分から 令和 6年 6月13日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 6月20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 9月 5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 6月21日 午前 8時30分から 令和 6年 6月27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 3月15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4年度 | |
|-------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2☆ | 1,390,000 1,112,000 | 一括 | 278,000 | 1,796 | 不明 |
| 1 | 480,000 | | | | |
| 2 | 910,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- ☆1 所 在 北杜市白州町横手字中原
地 番 1 2 2 9 番
地 目 畑
地 積 9 9 1 平方メートル
- ☆2 所 在 北杜市白州町横手字中原
地 番 1 2 3 7 番
地 目 畑
地 積 1 8 7 3 平方メートル



物件明細書

令和 6年 2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

1 不動産の表示

【物件番号 1, 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 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

Bが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

周辺隣地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 | 北杜市白州町横手字中原 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 9 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中原 |
| | 地 | 番 | 1 2 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 8 7 3 平方メートル |



令和5年(ヌ)第3号

令和5年2月8日受理
令和5年4月24日提出

現況調査報告書

(物件1・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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中原 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 9 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中原 |
| | 地 | 番 | 1 2 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 8 7 3 平方メートル |

(土地用)

| | |
|-----------|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | なし ※ 県道駒ヶ岳公園線沿いの市民バス停留所（横手大坊口）より南東方面に約250mの位置に存する。 |
| 土地 | 物件 1・2 |
| 現況地目 | 農地（畑）（物件 1・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 | その他の者（●●B●●）が農地（主にラズベリー畑）として占有している。 （下記「占有者及び占有権原」欄のとおり） |
| その他の事項 | 1 本件両土地が属する地域は、林・農地の中に民家等の建物が点在している環境にある。 2 本件両土地間、及び、周辺隣地との間の各境界は不明確である。 3 本件両土地に係る公法上の規制の概要・道路関係等については、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 |
| 建物（目的外建物） | ない |
| 土地建物の位置関係 | — |

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 | | | | | | | | |
|-------------|--|---|---|---|--|--|---|---|
| 物件 番号 | 占有範囲 占有者 | 占有 状況 | 関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等 | | | | | |
| | | | 占有開始 現在の契約 | 占有 権原 | 貸主 | 更新 種別 | 賃料 敷金等 | 特約等 その他の陳述等 執行官の意見 |
| 1 ・ 2 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- <input checked="" type="checkbox"/> ●●B●● | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 令和3年 春頃 ----- 自 . . . 至 . . . | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 占有状況：主にラズベリー畑 占有権原：無権原 土地所有者と占有者との間に、使用貸借関係が窺われるが、農地法上の許可のない使用貸借による権利設定は、その効力を生じないことから、占有権原はないものと認めた。 |

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有（共有持分）権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

| 関係人の陳述等 | |
|------------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>●●B●● (占有者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件物件の近隣に居住しています。 2 本件両土地は、20年以上に亘って耕作がなされておらず、主に笹が群生した状態のまま放置されていたと聞いていますが、令和3年春頃に、所有者(●A●●)の知人で、近隣の農場経営者の方を介して、本件両土地をよかつたら使ってくださいという話があったため、この話に応じた私が群生していた笹を大方伐採した上で、現状、ラズベリーや野菜を栽培しています。 ただし、私は、本件両土地を事実上使用しているだけで、農地法上の許可は得ていません。 3 本件両土地と周辺隣地との間の境界は不明確ですが、私の認識は下記4～8のとおりです。 4 北側の大凡の境界線は、切株が縦列している辺りだと聞いています(写真5・6)。 5 南側の大凡の境界線については、位置関係等を鑑みると、林(現況・1226-2など)の中に2～3mほど食い込んでいるのではないかと推察していますが、定かではありません(写真7)。 6 西側では、幅狭の公図上の道に接面していますが、境界線は定かではありません。ただし、境界と思われる付近には、多少の土地の高低差が認められますので、本件物件(低)と公図上の道(高)との大凡の分別については、見分けることが可能です(写真8・9)。 なお、この公図上の道を北西側に歩行すると、近傍の県道(駒ヶ岳公園線)に通ずる小道へ辿り着くことが可能です。 7 公図上、物件2の土地の南西角付近は、斜状に大きく屈折した形状をしています(土地位置概略図を参照)が、この付近は、とくに境界・位置関係が不分明であるために、群生する笹を伐採せずにいます(写真9)。 8 東側隣地(1228-1/登記上の畑)との境界も不分明ではありますが、写真10中の点線が、大まかな目安であると聞いています。 9 物件1の土地の南東隅付近に駐車された車両は、私の自家用車です(写真10)。 |

調査の経過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|--------------------------|------------------|--|
| 5年2月27日(月) : - : | 当庁執行官室 | 北杜市農業委員会宛て 農地等の現況照会(郵送) |
| 5年3月1日(水) 10:00-11:40 | 物件所在地 | 現況調査, 写真撮影 土地占有者・近隣の農場経営者と面談 |
| 5年3月1日(水) 14:30-15:10 | 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) ※併せて, 本件物件の位置関係等を調査 |

(特記事項)

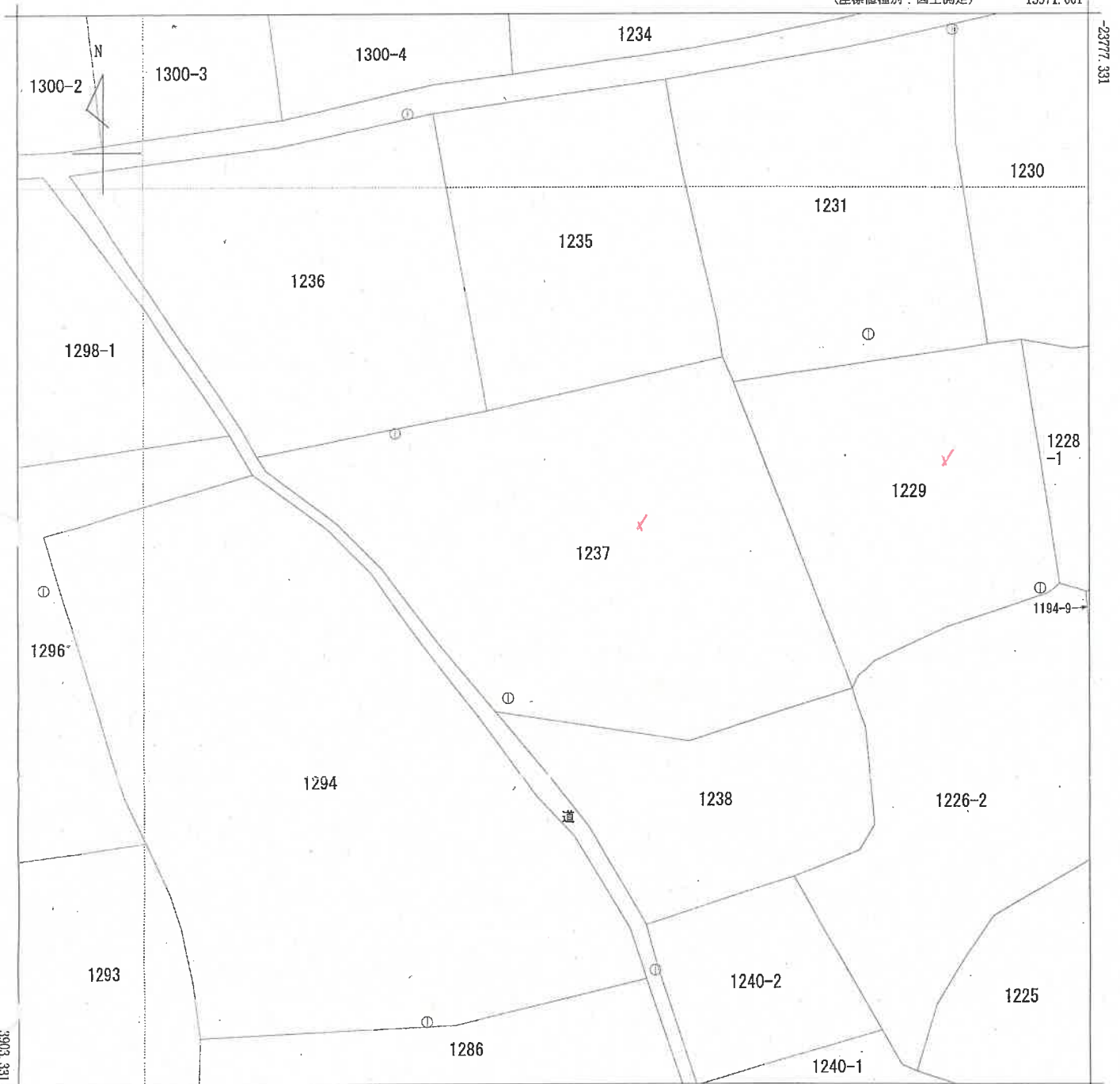
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(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

(座標値種別：図上測定)

-15971.001



-16096.001 (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
白州町横手

| | | | | | | | |
|-------|-------|-------------|----|-----------|------|-------|--------------|
| 請求部 | 所在 | 北杜市白州町横手字中原 | | | 地番 | 1237番 | |
| 出縮力尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系又は記号 | VIII | 分類 | 地図(法第14条第1項) |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | 補事項 | 12 |

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。

(甲府地方務局韮崎出張所管轄)

令和4年12月16日

横浜地方務局

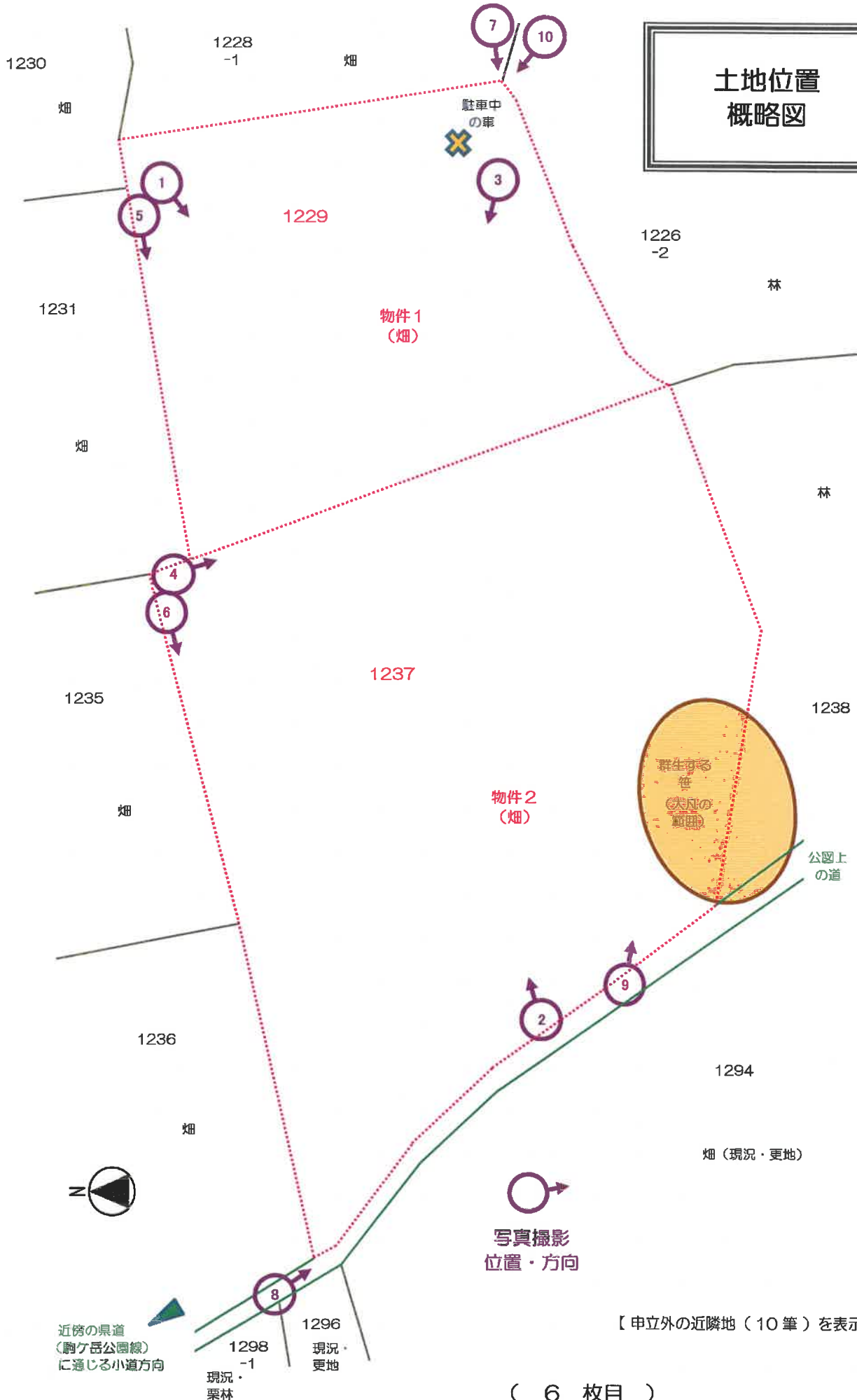
登記官

請求番号：11-2

(1/1)

(5 枚目)

土地位置概略図



1



本件物件（主にラズベリー畑）の遠景

2



本件物件の遠景

3



本件物件の遠景

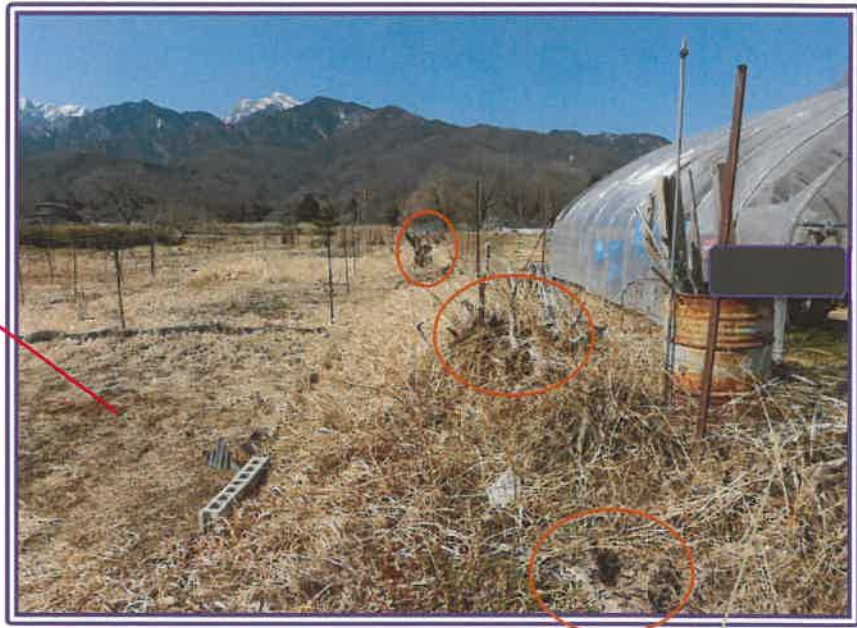
4



本件物件の遠景（奥の林の大方は隣地）

5

本件物件
付近



北側境界線 付近 (円内は切株)

隣地 (1231) 付近

6

本件物件
付近



北側境界線 付近

隣地 (1235) 付近

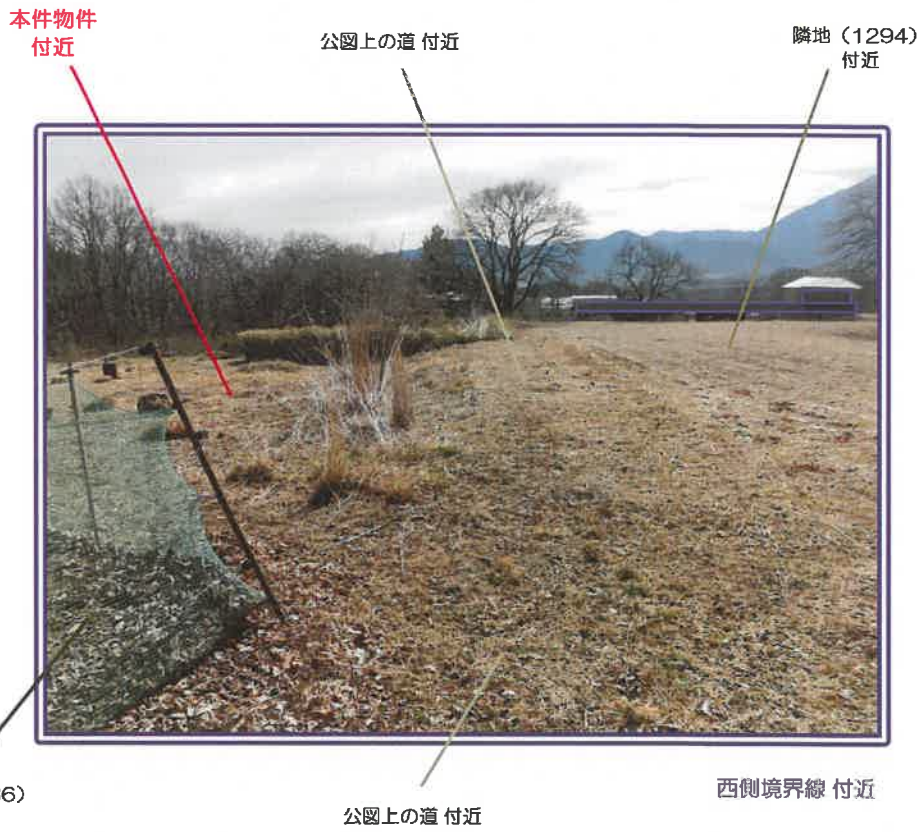
7



隣地 (1226-2) 付近

南側境界線 付近 (車が存する 点線の内側が 本件土地の大凡の範囲)

8



本件物件
付近

公団上の道 付近

隣地 (1294)
付近

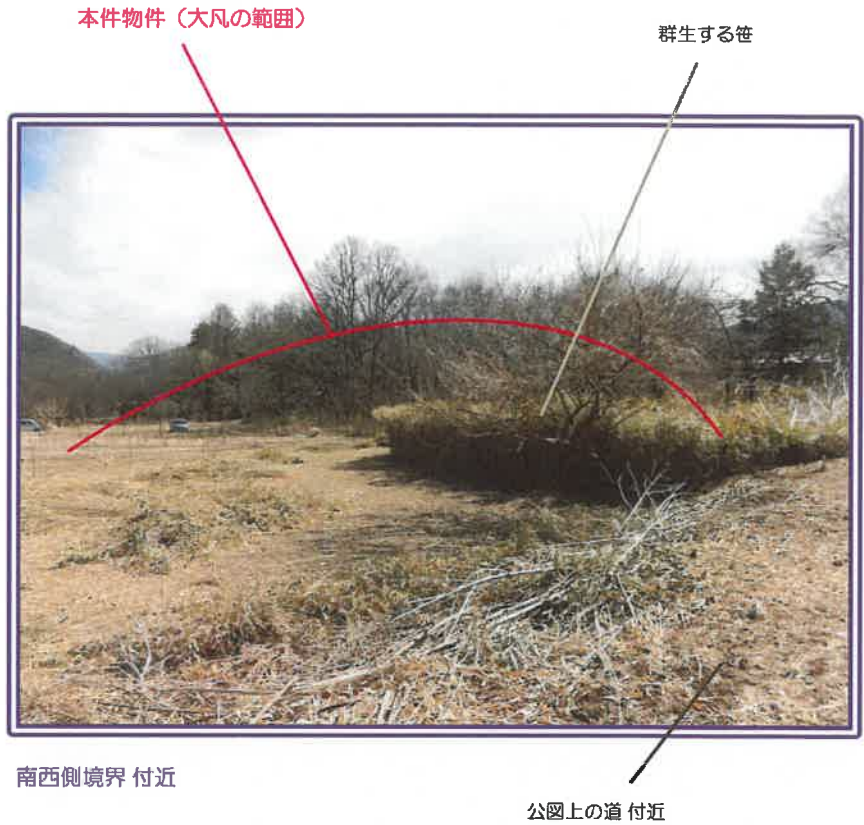
隣地 (1236)
付近

公団上の道 付近

西側境界線 付近

写真

9



10



令和5年(ヌ)第3号(物件1・2)

補 充 書

令和5年 4月24日

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏

物件1・2の土地に係る、北杜市農業委員会宛て農地等の現況照会に対し、同委員会より、本件両土地については、農地法の適用を受けるべき農地であるとの回答を受けた。したがって、買受けの申出に当たっては、買受適格証明書の提出を必要とすることに注意していただきたい。

令和 5年 (又) 第 3号
令和 5年 4月23日 現地調査
令和 5年 6月12日 評 価
(甲(競)第23202-1号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1・物件2)

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

| 一 括 価 格 | | |
|---------------------|---|----------------|
| 金 1, 3 9 0, 0 0 0 円 | | |
| 内 訳 価 格 | | |
| 物件1 (土地) | 金 | 4 8 0, 0 0 0 円 |
| 物件2 (土地) | 金 | 9 1 0, 0 0 0 円 |

- ① 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。

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。
- ⑥ 物件1及び物件2は一体利用を前提として評価する（以下、「一体地」という。）。

第3 目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|---------------------------------------|-----------|------------------------|--------|
| 1 | 所在地 地積 | 在番 目積 物件目録記載のとおり | 左記のとおり |
| 2 | 所在地 地積 | 在番 目積 物件目録記載のとおり | 左記のとおり |
| 特記事項 | | | |
| ○ 物件1及び物件2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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中原 |
| | 地 | 番 | 1229番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 99.1平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中原 |
| | 地 | 番 | 1237番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 187.3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, 2）

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | J R中央本線「日野春」駅の西方経路約9kmに所在する。 | |
| 付近の状況 | 白州町横手地区の南端、大坊地区との境界付近、県道駒ヶ岳公園線の東側の普通畑を中心とする農地地域で、旧来からの農家住宅が散在する地域。 | |
| 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 その他 | 都市計画区域外 一体地については農振法上の農用地区域 景観条例(田園集落景観形成地域) まちづくり条例(田園集落区域) |
| 画地条件 （規模、形状等） | 一体地 規模 : 2,864㎡ 間口 : 約41m 奥行 : 約69m～約90m 形状 : 略台形 地勢 : 概ね平坦 接面道路との関係 : 中間画地 | |
| 接面道路 | 一体地 南西側が幅員約1m～約1.5mの未舗装道路に接面する。 | |
| 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。 なお、北杜市農業委員会によれば、現況地目は「農地」で、農地法の適用を受けるべき農地状態にあるとのことである。 | |
| 供給処理施設 | — | |
| 特記事項 | ・隣接地との境界は明確ではない。 | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

周辺農地の取引事例および地元精通者の意見等を参考に、農地の標準的な価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積、市場性修正を乗じて、一体地の価格を求めた。

| 物件 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 市場性 修正 エ | 更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------|
| 1 | 1,500 | 1.00 | 991 | 0.60 | 890,000 |
| 2 | 1,500 | 1.00 | 1,873 | 0.60 | 1,690,000 |

ア 標準画地価格

一体地が存する地域の整形な農地の標準価格を、上記のとおり周辺農地の取引事例及び地元精通者の意見等を参考に、1,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差 : 必要ない。

ウ 地積 : 登記記載の地積

エ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%

2 評価額の判定

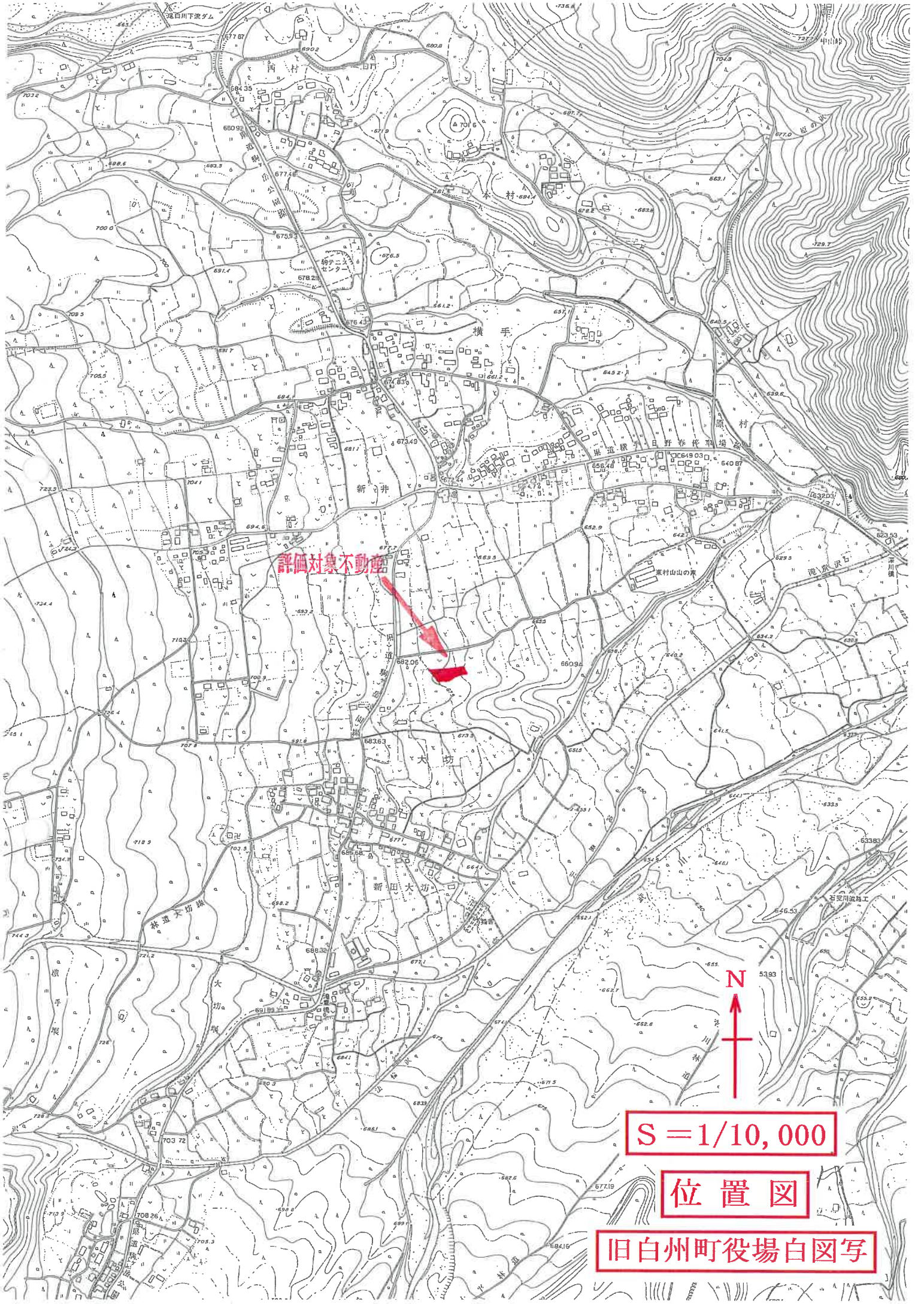
前記により求めた価格に、市場性修正や競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①オ) 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 | 890,000 | | 0.90 | 0.60 | 1.00 | 480,000 |
| 2 | 1,690,000 | | 0.90 | 0.60 | 1.00 | 910,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 1,390,000 |

- ウ 市場性修正 : 隣接地との境界が明確ではない。▼10%
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価 : 必要ない。

以 上



評価対象不動産



S = 1/10,000

位置図

旧白州町役場白図写

1300-4

1234

1230

1231

1235

1236

⓪

12-1

1229

評価対象不動産

1237

1194-

1294

1238

1226-2

道

N

1240-2

1225

1286

S = 1/500

第14条地図写

地