

## 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 目 録

☆3 所 在 北杜市白州町横手字中原  
地 番 1241番  
地 目 畑  
地 積 1008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3】

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3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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

3 所 在 北杜市白州町横手字中原  
地 番 1241番  
地 目 畑  
地 積 1008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3)

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

3 所 在 北杜市白州町横手字中原  
地 番 1241番  
地 目 畑  
地 積 1008平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし ※ 正心館道場(1261-2)の北側近傍の土地
土地	物件3
現況地目	農地(畑)(物件3)
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(●A●●)が畑(不耕作地)の状態に占有している。
その他の事項	<p>1 本件土地が属する地域は、林・農地の中に、民家等で構成された小規模な集落が存する環境にある。</p> <p>2 土地所有者からの聴取によると、本件土地は、現在まで長期にわたって耕作がなされずに放置されている模様であり、笹が繁茂した栗林・梅林の状態にある(各写真参照)。なお、土地内に立ち入って、目視により確認したが、土地上の詳細な状況は把握できなかった。 また、第三者の占有に係る物的状況は現認できなかった。 よって、上記状況や所有者の陳述等を勘案して、上記の「占有者及び占有状況」欄のとおりと認めた。</p> <p>3 本件土地の大方は、窪地状にあり、南側舗装道路(高)との間に2~3mの土地の高低差が認められる(写真1・2)。 なお、簡易計測の結果、西側隣地(1262)の東端部分(本件土地と接面する部分)についても、概ね、約5mの幅にわたって窪地状態にある(写真2を参照)ことから、本件土地と西側隣地との間の境界線は、外観上、判然としていない(写真3)。</p> <p>4 北側隣地(1225/現況・林)・北西側隣地(1240-1/宅地)との間の境界も、外観上、判然としていない(写真4)。</p> <p>5 本件土地は、南~東側で、現況幅員約2.5mの土砂状の狭道(公図上の道)に接面しているが、その境界線は、外観上、やや判然としていない(写真5・6)。 また、この狭道は、南側舗装道路(公図上の道・写真2)を介して、近傍の県道(駒ヶ岳公園線)に通じている。 なお、道路関係や公法上の規制事項の概要については、評価書中の記載を参照していただきたい。</p>
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	—



(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (本件土地所有者)	本件土地は、昭和39年(登記上の表示)に亡父(駒井俊一)が売買で取得し、平成24年(登記上の表示)に私が相続したものと聞きましたが私が小学生の頃(約45年前)、本件土地内の梅の木から実を収穫した記憶があります。 ただし、本件土地は、現在まで長きにわたって放置されており、現状、笹が繁茂した栗林・梅林の状態にあります。

(調査経過用)

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) 12:00-13:30	物件所在地	現況調査、写真撮影
5年3月1日(水) 15:10-15:50	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) ※併せて、本件物件の位置関係等を調査
5年3月2日(木) 15:50-16:10	当庁執行官室	占有関係等聴取(電話) 土地所有者と連絡
(特記事項)		
<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。		
<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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

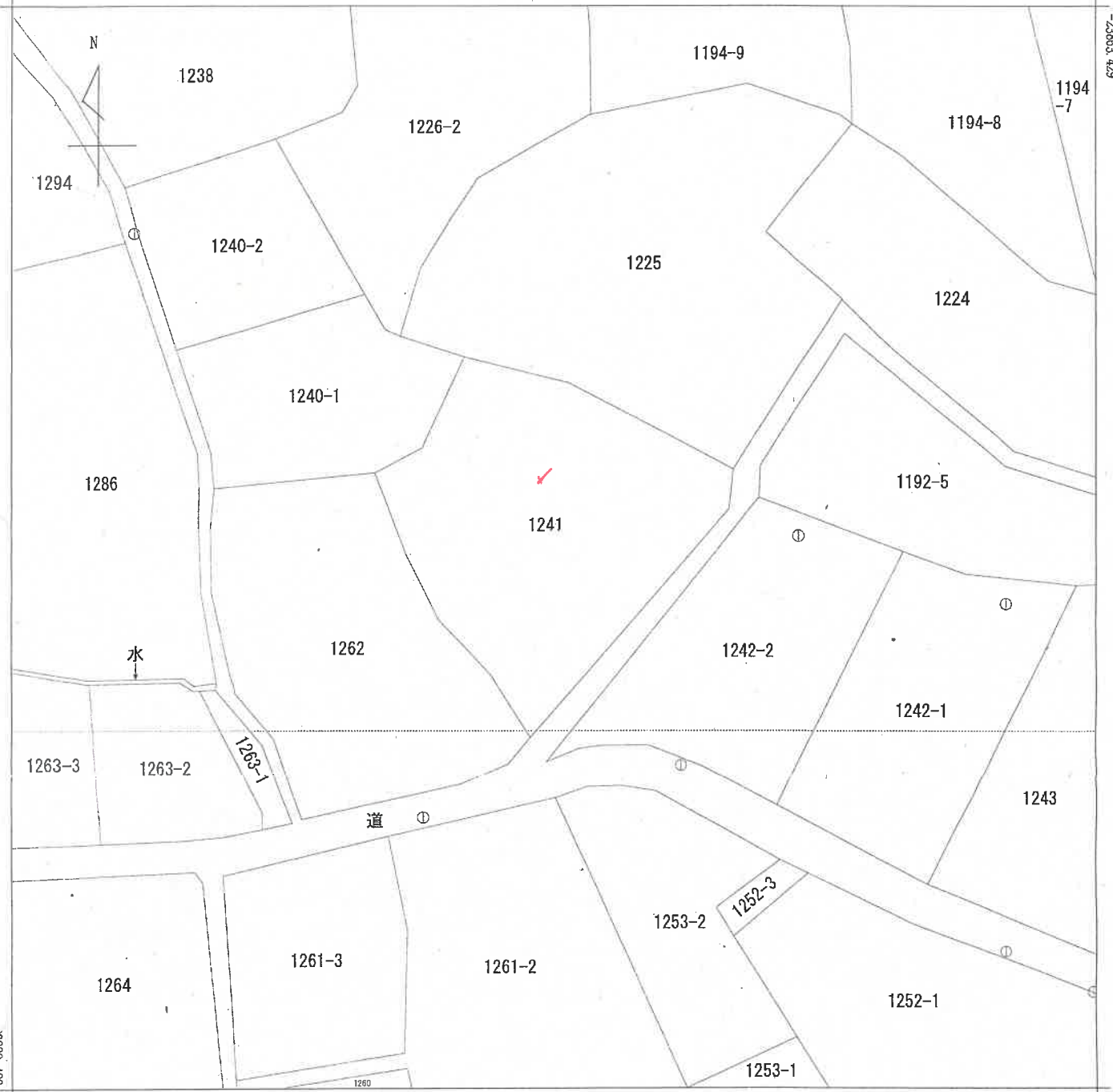
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

--15911.066

-23863.429



-16036.066 (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	1241番			
出力縮尺	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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	3	

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。

(甲府地方方法務局韮崎出張所管轄)

令和4年12月16日

横浜地方方法務局

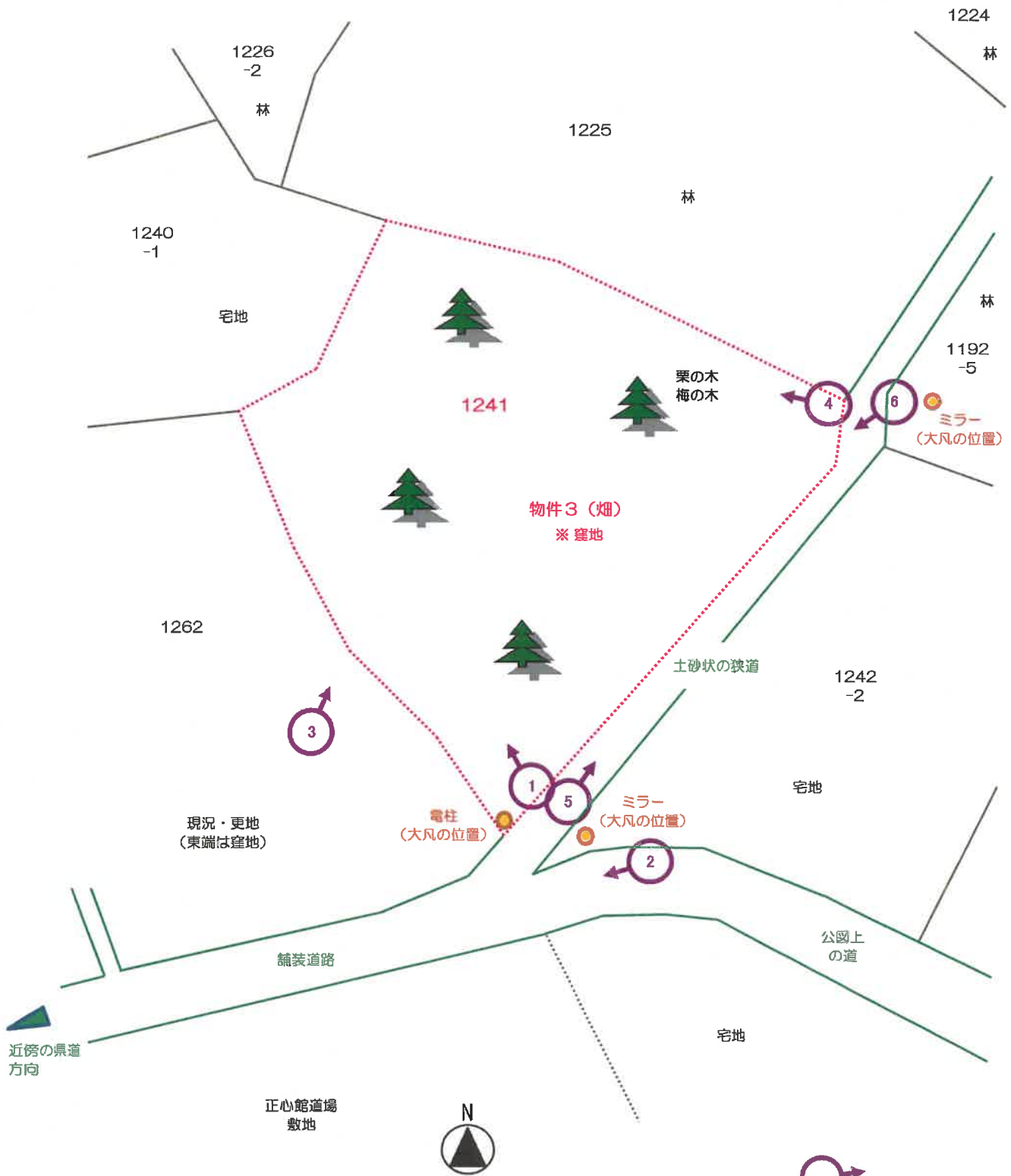
登記官

請求番号：11-3

(1/1)

( 4 枚目 )

# 土地位置概略図



【申立外の近隣地（7筆）を表示】

1



本件土地の近景（ただし手前の土砂部分は 公図上の道）

2





3



本件土地の遠景（ただし手前は西側隣地（1262））

4



北側・北西側 境界付近

北側隣地（1225）付近

物件3（畑）  
付近

北西側隣地（1240-1）上の居宅

写真

5

物件3  
(畑)



接道状況

土砂状の狭道  
(公園上の道)

6

物件3  
(畑)



接道状況

土砂状の狭道  
(公園上の道)



令和5年（ヌ）第3号（物件3）

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3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23202-2号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件 3)

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3	金 650,000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
3	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件3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

3 所 在 北杜市白州町横手字中原  
地 番 1241番  
地 目 畑  
地 積 1008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3）

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。介在する農地のうち道路条件の良い農業振興地域の整備に関する法律(以下、「農振法」という。)上の農用地区域外の農地は宅地化の影響を受けた宅地見込地となっている。	
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 その他	都市計画区域外 農振法上の農用地区域外 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	物件3 規模 : 1,008㎡ 間口 : 約40m 奥行 : 約31m～約35m 形状 : 略台形 地勢 : 概ね平坦 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南東側が幅員約2m～約3mの未舗装道路に接面する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」欄記載のとおり  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	上水道 : ない。 ガス配管 : ない。 下水道 : ない。  なお、物件3の南側至近を東西に走る市道には上水道・下水道が配管されている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3は農振法農用地区域外である。</li> <li>・長く耕作されていないため、栗や梅の木は見られるが、雑草が繁茂しており、荒地状態にある。</li> <li>・隣接地との境界は明確ではない。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件3（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、宅地化の影響を受けた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、物件3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
3	2,000	1.00	1,008	0.60	1,210,000

#### ア 標準画地価格

物件3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、2,000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。

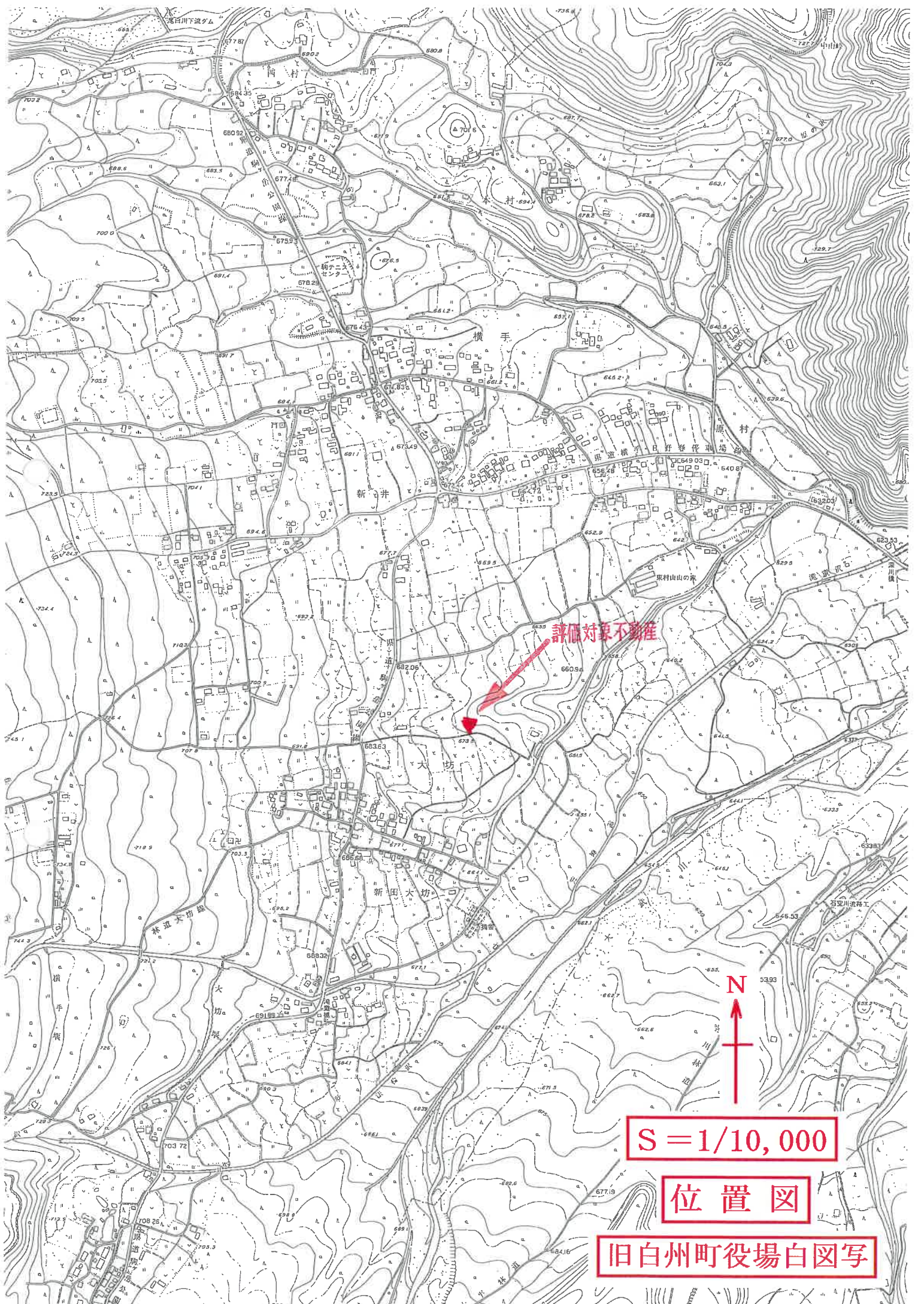
### ① 内訳価格及び一括価格

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
3	1,210,000		0.90	0.60	1.00	650,000
一括価格 (合計)						650,000

- 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



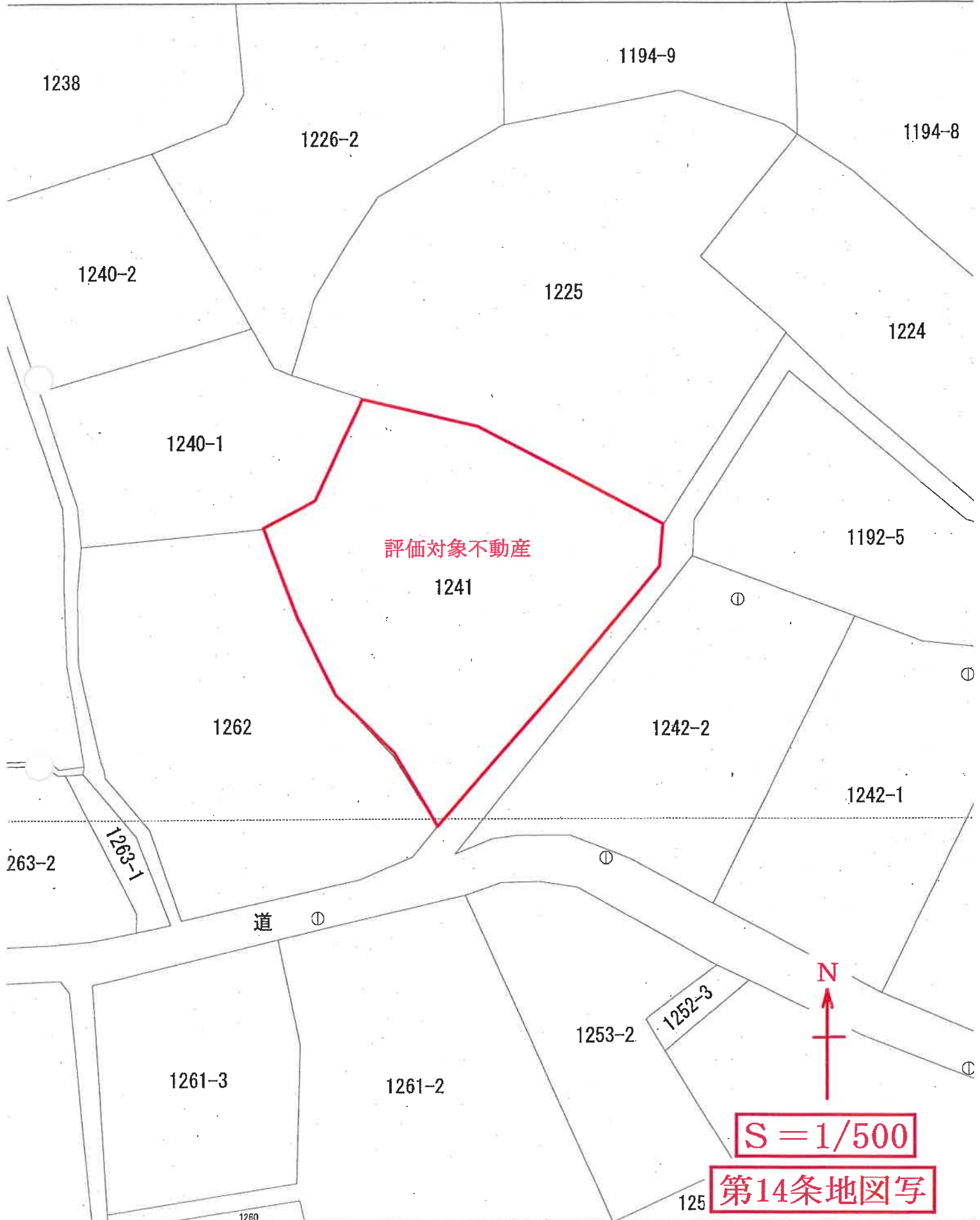
S = 1/10,000

位置図

旧白州町役場白図写



(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

これが公表した座標補正パラメータ (townbutaiheiyouki2011.par) による修正がされています

地