

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12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 7月11日 午前 8時30分から 令和 6年 7月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月25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10月10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 7月26日 午前 8時30分から 令和 6年 8月 1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 4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 目 録

☆4 所 在 北杜市高根町箕輪字海道  
地 番 902番1  
地 目 畑  
地 積 352平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月27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4】

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4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

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。



\*11\*

物 件 目 録

4 所 在 北杜市高根町箕輪字海道  
地 番 902番1  
地 目 畑  
地 積 352平方メートル



令和 5年(ケ)第 44号  
令和 5年 5月31日受理  
令和 5年 8月10日提出

# 現況調査報告書

(物件4)

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

4 所 在 北杜市高根町箕輪字海道  
地 番 902番1  
地 目 畑  
地 積 352平方メートル







## そ の 他 の 事 項

### 1 申立外土地

物件4及び申立外土地2については地積測量図が備わっているが、地積測量図に表示された測点の位置を示す標章が現地にないため、地積測量図を現地に落とすことができない。よって、物件4に隣接する土地を境界不明確として申立外土地とした。

(1) 所在・地番 北杜市高根町箕輪字海道902番5

現況地目 公衆用道路

地積 443m<sup>2</sup>

所有者 国土交通省（登記記録上は建設省）

調査の理由 物件4との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 北杜市高根町箕輪字海道902番6

現況地目 公衆用道路

地積 60m<sup>2</sup>

所有者 北杜市

調査の理由 物件4との境界が不明確である。

### 2 物件4について

公図上、物件4南東側に隣接する赤道があるが、現地では物件4と赤道の境界は判然としない。

物件4北西側には、申立外土地1から物件4に降りるためのアスファルト舗装のスロープがある。スロープの幅は約3.3m、申立外土地1の取り付け部分から物件4地面までのスロープの長さは約8mである。

物件4は、ほぼ平坦で、北側及び西側の道路に挟まれており、物件4からこれら道路面までの高低差は、約2m程度である。なお、西側隣接道路は南に向かって下がり傾斜であり、物件4南側は申立外土地1路面とほぼ等しい高さとなる。

畑として耕作されている形跡は見当たらないが、物件上にはクルミの木なども見られ、現況地目は畑と判断した。

なお、本物件を第三者が耕作するなどして占有している形跡は見当たらないため、所有者が畑として占有しているものと判断する。

### 3 買受適格証明について

北杜市農業委員会への農地照会の結果、物件4は農地であることから、入札に当たっては買受適格証明書の添付が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局韮崎出張所宛て登記等交付請求(94円, 6月7日到着140円)他物件に一括
令和5年6月1日 (木) : - :	当庁	北杜市農業委員会に対し農地照会(94円, 6月15日到着84円)他物件に一括
令和5年6月5日 (月) 14:00-16:15	物件所在地	物件確認, 地積測量図の測点確認(測点に標章設置なし。), 歩測。写真撮影。他物件に一括
令和5年6月9日 (金) 14:40-15:30	北杜市役所(北杜市大豆生田)	課税図面調査。他物件に一括。
令和5年6月21日 (水) 12:15-15:30	物件所在地	現況調査(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なかったため, 立会人 を立ち合わ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 6月21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

イ 857-8    ハ 889-3    ホ 1479-2  
ロ 869-4    ニ 903-2

(座標値種別：図上測定)    -6263.112



-6388.112 (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  
高根町箕輪

請求部	所在	北杜市高根町箕輪字海道				地番	902番1	
出力尺縮	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

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年6月5日  
甲府地方法務局韮崎出張所  
登記官

請求番号：15-1  
(1/1)

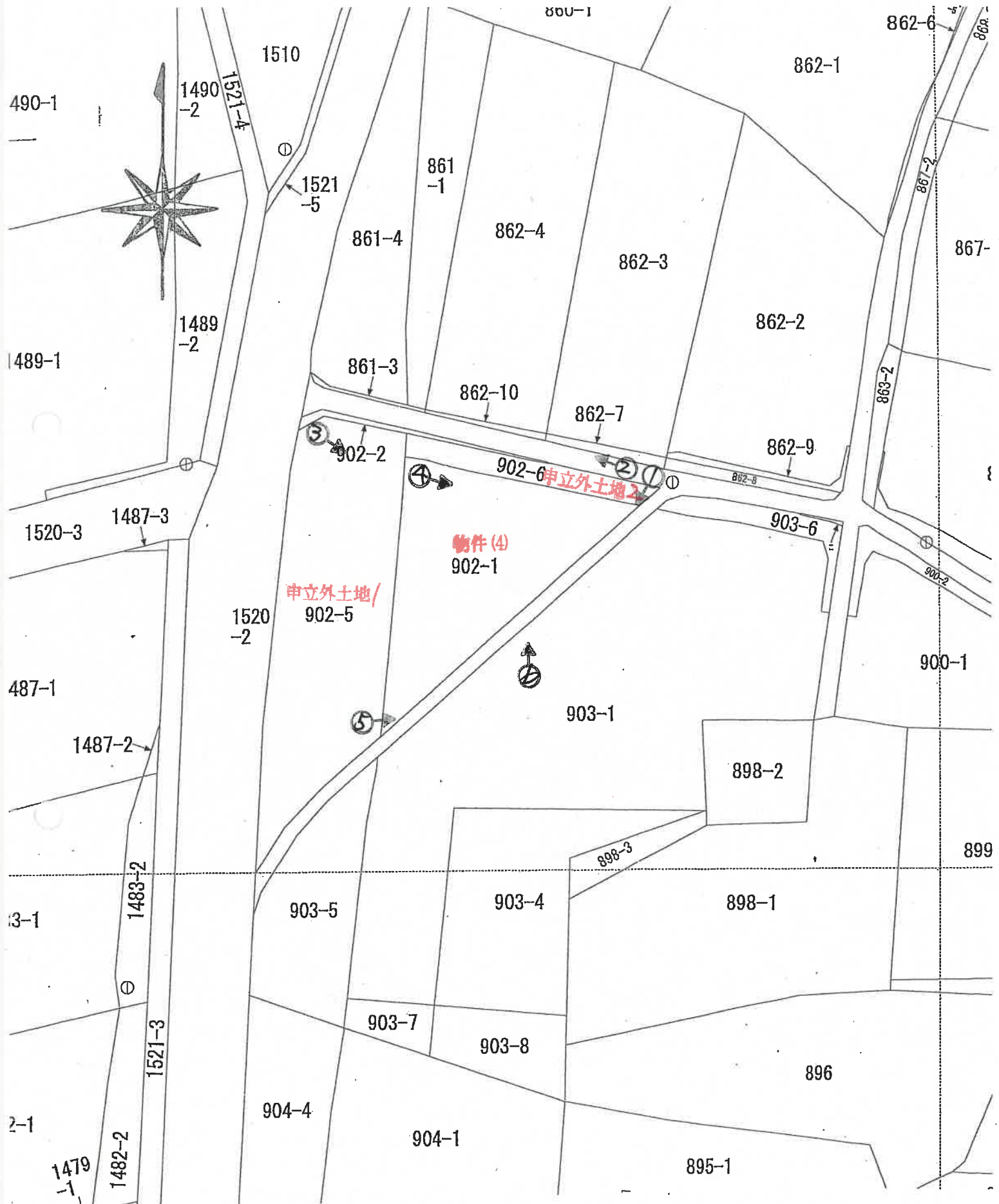
( 5 枚目)

公用



# 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。









4



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

5



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

6



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

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 様

様

令和 5 年 6 月 12 日

北杜市農業委員会会長

令和 5 年 6 月 1 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	地番	登記簿地目	地積㎡	土地所有者		現況地目 ※1
				氏名	住所	
北杜市高瀬町箕輪	902-1	畑	352.			農地



※1 「現況地目」欄の記載については、農地法の適用を受けるべき農地状態の場合には、「農地」、それ以外は、「非農地」とする。

2. 転用許可等の有無とその内容

許可等※2	許可年月日	許可条項	転用目的	氏名	住所
<input type="checkbox"/> 有					
<input checked="" type="checkbox"/> 無					
その他					

※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。

無  近く原状回復命令を行う可能性がある。

※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、賃権、使用借権による権利、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	許可年月日	許可条項	権利内容	氏名	住所
<input type="checkbox"/> 有					
<input checked="" type="checkbox"/> 無					

※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	
線引都市計画	未線引都市計画	農振地域内	農振地域外		
市街化区域 市街化区域 調整区域	用途地域	農用地 区域外	農用地 区域外	902-1	
	用途 地域外				

※5 該当箇所には○印を付す。

※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。



競第 00519号  
令和 5年 (ケ) 第 44号  
令和 5年 6月21日 現地調査  
令和 5年 8月24日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

# 評 価 書

<物件4>

評価人 不動産鑑定士  
鶴田 郁哉

## 第1 評価額

評 価 額	
物件4	金 440,000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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
4	所在地 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"><li>・本件物件は隣接地との境界が不明確である。</li> <li>・物件4にはクルミの木等が存する。ただし、雑草等も繁茂しており地表は見え、管理はなされていない。</li> <li>・北杜市農業委員会では、本件物件を現況農地（農地法の適用を受けるべき農地）と判断している。「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農用地区域外である。入札者は買受適格証明書を要する。</li></ul>			

物 件 目 録

4	所	在	北杜市高根町箕輪字海道
	地	番	902番1
	地	目	畑
	地	積	352平方メートル



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件4)

位置・交通	JR中央本線「長坂」駅の東方道路距離約7.0kmに位置する。	
付近の状況	国道沿いに農地や戸建住宅が見られる地域。	
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 その他の規制	都市計画区域外 下記特記事項参照  下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件 (規模、形状等)	規模 : 352㎡ 間口 : 約29m  奥行 : 約12m (地積を間口で除した) 形状 : 不整形 (三角形地) 地勢 : ほぼ平坦と推察	(国道を基準。ただし、現況国道と本件物件の間にはフェンスが介在し、実際に国道と本件物件を出入りできる間口は、本件物件北西端の約3.3mである。)
接面道路	西約16.0m舗装国道 北約3.6m舗装農道 南東約1.4m未舗装道路 (市の所有している法定外道路、現況道の形態はないため、幅員は公図上の計測値を採用)  高低差：接面道路より約0～2m低い (上記のとおり実際に出入りできる間口は約3.3mで、本件物件の北西端に国道から本件物件へ下る長さ約8mのスロープが存する。ガードレール等があり北側農道からの出入りは現況不可能。) 接面道路との関係：三方路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	「第3 目的物件 特記事項」参照。	
供給処理施設	上水道：なし (国道と農道には本管が埋設されているが、本件物件には接続していない) ガス配管：なし (地域としてなし) 下水道：なし (地域としてなし)	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・「第3 目的物件 特記事項」参照。</li><li>・北杜市景観条例、北杜市まちづくり条例が制定されている。一定規模以上の建築物・工作物の築造、開発等を行う計画がある時は事前に届出が必要となる。また、建蔽率、容積率等の制限がある。</li></ul>
------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件4 (土地)

物件1の標準画地価格を算出し、これに個別格差、地積、市場性修正率を乗じて、基礎となる価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	4,000	0.65	352	1.00	920,000

ア 標準画地価格：取引事例等を参考にした

イ 個別格差：画地条件(間口・奥行の関係▲10 形状▲20 高低差▲10 三方路地+1 境界不明確▲1  
合計 { (1.00-0.1) × (1.00-0.2) × (1.00-0.1)  
× (1.00+ 0.01) × (1.00-0.01) } ÷0.65 )

ウ 地積：登記記載の地積

エ 市場性修正率：必要なし

## 2 評価額の判定

### 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	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額  (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
4	920,000		0.80	0.60	1.00	1.00	440,000
一括価格 (合計)							440,000

ウ 市場性修正率 : 0.80 (入札には買受適格証明書を要するため入札者が限られ (▲10)、また、雑草等も繁茂している管理がなされていない農地である (▲10) ため、有効需要の減退が認められる▲20)

エ 競売市場修正率 : 0.60 (評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価 : 必要なし



## 第6 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

以 上

# 位置図



縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m



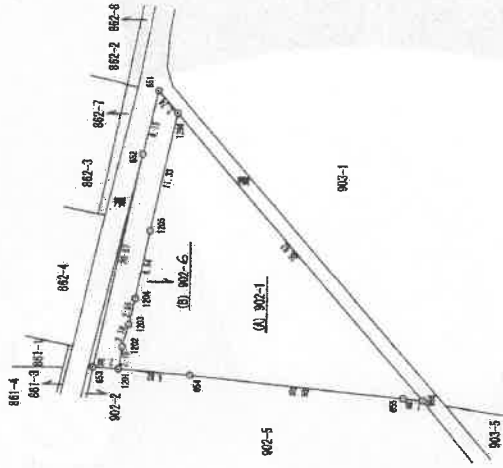
登記年月日：平成22年3月30日

これは図面に記録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 斐崎出張所管轄)  
 令和5年3月22日 千葉地方方法務局 松戸支局 登記官

地積測量図

地番 902-1  
902-6

土地の所在 北 社 市 高 根 町 箕 輪 字 海 道



座標表

地番	X	Y	X (m)	Y (m)	面積
902-1	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	11.93 ㎡
902-6	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	6.54 ㎡
902-7	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	2.50 ㎡
902-8	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	2.16 ㎡
902-5	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	4.82 ㎡
902-4	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	20.20 ㎡
902-3	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	1.85 ㎡
902-2	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	35.02 ㎡
903-5	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	784.074488 ㎡
903-4	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	322.0302490 ㎡
903-3	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	322.0302490 ㎡
903-2	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	322.0302490 ㎡
903-1	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	322.0302490 ㎡

座標表

地番	X	Y	X (m)	Y (m)	面積
902-1	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	6.16 ㎡
902-6	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	20.59 ㎡
902-7	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	2.39 ㎡
902-8	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	2.19 ㎡
902-5	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	2.86 ㎡
902-4	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	17.53 ㎡
902-3	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	2.74 ㎡
902-2	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	120.0460221 ㎡
902-1	-18958.880	-6288.152	-18958.880	-6288.152	50.0460106 ㎡

任意座標系

地積

(A) 902-1 35.2 m<sup>2</sup>  
 (B) 902-6 6.0 m<sup>2</sup>

基本三角点等座標一覧表

点名	X	Y	座標	座標系
T.1	-18958.880	-6288.152	座標	座標系
T.2	-18958.880	-6288.152	座標	座標系

製作者

(平成21年9月24日作製)

申請人

縮尺 1/500