

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2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 4月28日 午前 8時30分から 令和 7年 5月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月15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 7年 8月 7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 5月16日 午前 9時30分から 令和 7年 5月20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 2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 中央市中楯字白金
地 番 1381番2
地 目 畑
地 積 658平方メートル
(現況)
地 目 農地



物件明細書

令和 6年10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

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（西側の公図上の「水」及び地番1382番）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

1 所 在 中央市中楯字白金
地 番 1381番2
地 目 畑
地 積 658平方メートル
(現況)
地 目 農地



令和6年(ケ)第34号

令和6年7月2日受理

令和6年8月9日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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 中央市中楯字白金
地 番 1381番2
地 目 畑
地 積 658平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 1
現況地目	■農地(物件 1。ただし、農業委員会の回答による。) □田(物件)
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(亡●A●●相続財産) □その他の者 上記の者が、本土地を更地の状態で、法律上管理し、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	<p>1 本件土地は、南側部分に雑草が生えているものの、概ね整備されている砂利敷きの土地である。</p> <p>2 本件土地の接道関係は、写真5ないし8のとおり。本件土地は、北側隣地(地番1382番)と一面地を形成している。また、西側及び南側にフェンスが設置されている(ただし、西側部分は、公図上の「水」と、事実上、一団形成している可能性がある。「執行官の意見」参照)。その他、本件土地と、その東側に位置する道路との境界付近は、コンクリートで区画されている(写真5、6等参照)。</p> <p>3 本件土地及びその周辺地は、いずれも、概ね、等高である。</p> <p>4 本件土地は、第三者が周囲に柵をめぐらすなどして、排他的に土地を管理している状況にはないこと並びに一件記録中の資料及び関係人の陳述等を勘案し、本件土地は、本件所有者が、法律上管理し、占有する更地であると認定した。</p> <p>5 本件土地にかかる、中央市農業委員会宛て農地等の現況照会に対して、同委員会より、別添のとおりのお返事書提出を受けた。</p> <p>したがって、本件土地については、農地法の適用を受けるべき農地と認められ、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されたい。</p> <p>なお、上記お返事書「2. 転用許可等の有無とその内容」に、転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていない旨、記載されている。</p>
執行官保管の仮処分	ない
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	(概ね)土地位置概略図のとおり

(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 本件土地の、西側近隣地（地番1365番1等）の境界付近に、その形状から、当該西側近隣地所有者が設置したものと推察されるフェンスが存在する（写真11、12参照）。
- 2 本件土地と南側隣地（地番1381番1）との境界付近に、その形状から、当該南側隣地所有者が設置したものと推察されるフェンスが存在する（写真13、14参照）。なお、上記両土地の境界付近に、境界標が設置されている（写真17、18参照）。
- 3 本件土地の西側に位置する公図上の「水」及び隣接する下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
1382番	田	234㎡	●B●

- 4 本件土地の北西側及び西側に位置し、公図上の「水」と隣接する土地（登記記録上の記載は下記のとおり）の所有関係等は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
1383番1	宅地	540.00㎡	THK株式会社
1383番2	宅地	13.34㎡	THK株式会社
1385番1	宅地	824.00㎡	THK株式会社

（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
有限会社サンライト ハウジング担当者	<ol style="list-style-type: none">1 当社は、本件土地の北側隣地（地番1382番）所有者から、同土地の管理や売買等を任されている会社です。2 本件土地と上記北側隣地が一面地を形成していることは認識していますが、現地測量をしていないことなどから、両土地の境界がどこなのか、正確には把握していません。3 本件土地と上記北側隣地との境界付近に、虎縄が張られていることは認識しています。なお、この虎縄は、当社で張ったものではありません。4 当社が本件土地を管理しているわけではないため、本件土地を、現在、誰が使用しているのか、当社では把握していません。
●C●● (債権者代理人弁護士)	<ol style="list-style-type: none">1 以前、本件土地の近隣にあるTHK株式会社が、本件土地を駐車場として利用していましたが、昨年（令和5年）暮れ頃、同土地にかかる賃貸借契約が終了しました。2 上記賃貸借契約にかかる賃料を差し押さえ、本件債権者が上記賃料を受領していましたが、当該賃貸借契約が終了したため、引き続き、本件土地に対する競売申立てをすることとしました。3 現在、本件土地を使用している者はいないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 北側隣地（地番1382番）との境界の位置について

本件土地と、その北側隣地（地番1382番）は、一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、判然としない（なお、上記両土地の境界付近に、虎綱（標識ロープ）が張られている。）。この点、本件土地の南東角に境界標が設置されている（写真17参照。）ことから、当該境界標（土地位置概略図中の「ア点」）を起点に、公図に基づく簡易計測を実施した結果等から、上記両土地の境界の位置と虎綱の位置は必ずしも合致しない可能性があるものと観察した（なお、簡易計測の結果等によると、上記境界の位置は、虎綱よりも若干南側である可能性がある。）。

2 本件土地の西側に位置する、公図上の「水」について

本件土地及びその周辺地にかかる公図（法第14条地図）には、本件土地の西側に、「水」が記録されている。しかし、現地において、当該箇所には水路は存在しないため、当該「水」部分が、本件土地と、事実上、一団形成しているのか、あるいは、西側近隣地（地番1385番1等）と一団形成しているのか、判然としない。この点、本件土地の西側近隣地（地番1383番1、同番2、1385番1）の所有関係や本件土地の西側に設置されているフェンスの形状（写真10参照）、本件土地の南西側に設置されている境界標の位置（写真18参照）などから、当該「水」部分（全部あるいはその東側部分）は、本件土地と、事実上、一団形成している可能性があるものと観察した。

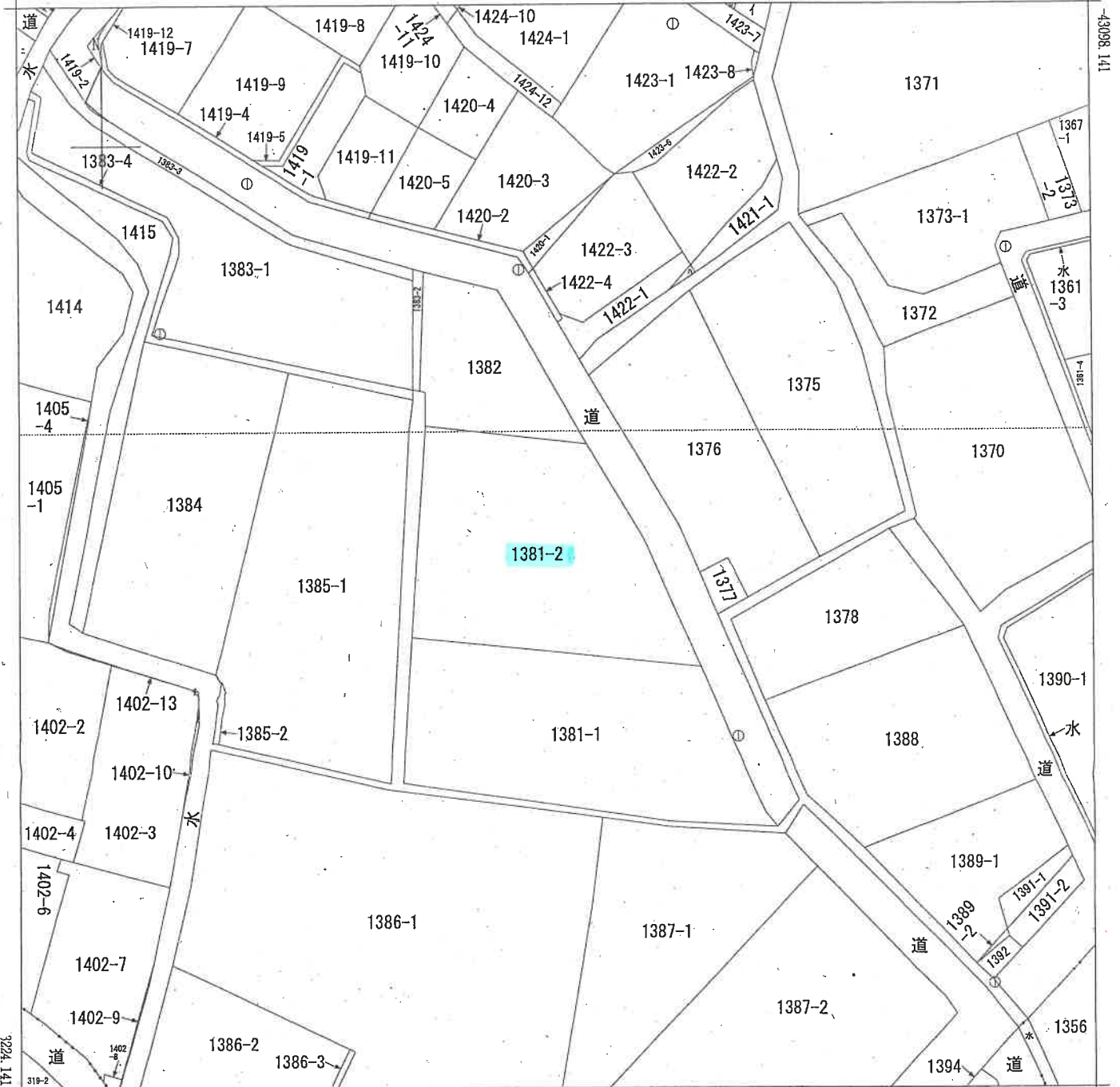
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 7月 2日(火)	当庁執行官室	中央市農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送)
6年 7月 2日(火)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書等交付請求(郵送) ※本件土地上に既登記の建物は無いことを併せて確認
6年 7月 2日(火)	当庁執行官室	所有者住所宛て占有関係照会書送付(郵送) ※「あて所に尋ねあたりません」との事由で、郵便物が返送された。
6年 7月 24日(水) 12:00-13:05	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
6年 7月 24日(水) 15:30-15:40	甲府地方法務局	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口)
6年 7月 26日(金) 11:20-11:30	当庁執行官室	有限会社サンライトハウジング 担当者から電話で聴取
6年 7月 26日(金) 11:45-11:50	当庁執行官室	本件債権者代理人弁護士から電話で聴取
6年 8月 9日(金) 9:10-9:50	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
<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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

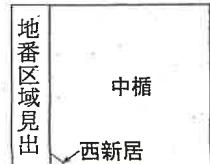
イ 1423-3 ハ 1421-2 ホ 1418-1 ト 1402-15
 ロ 1423-9 ニ 1416-2 ヘ 1418-6 チ 1402-14

(座標値種別：図上測定) +4463.647



+4338.647 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	中央市中楯字白金				地番	1381番2			
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					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6年4月2日
 甲府地方務局

請求番号：25-1
 (1/1)

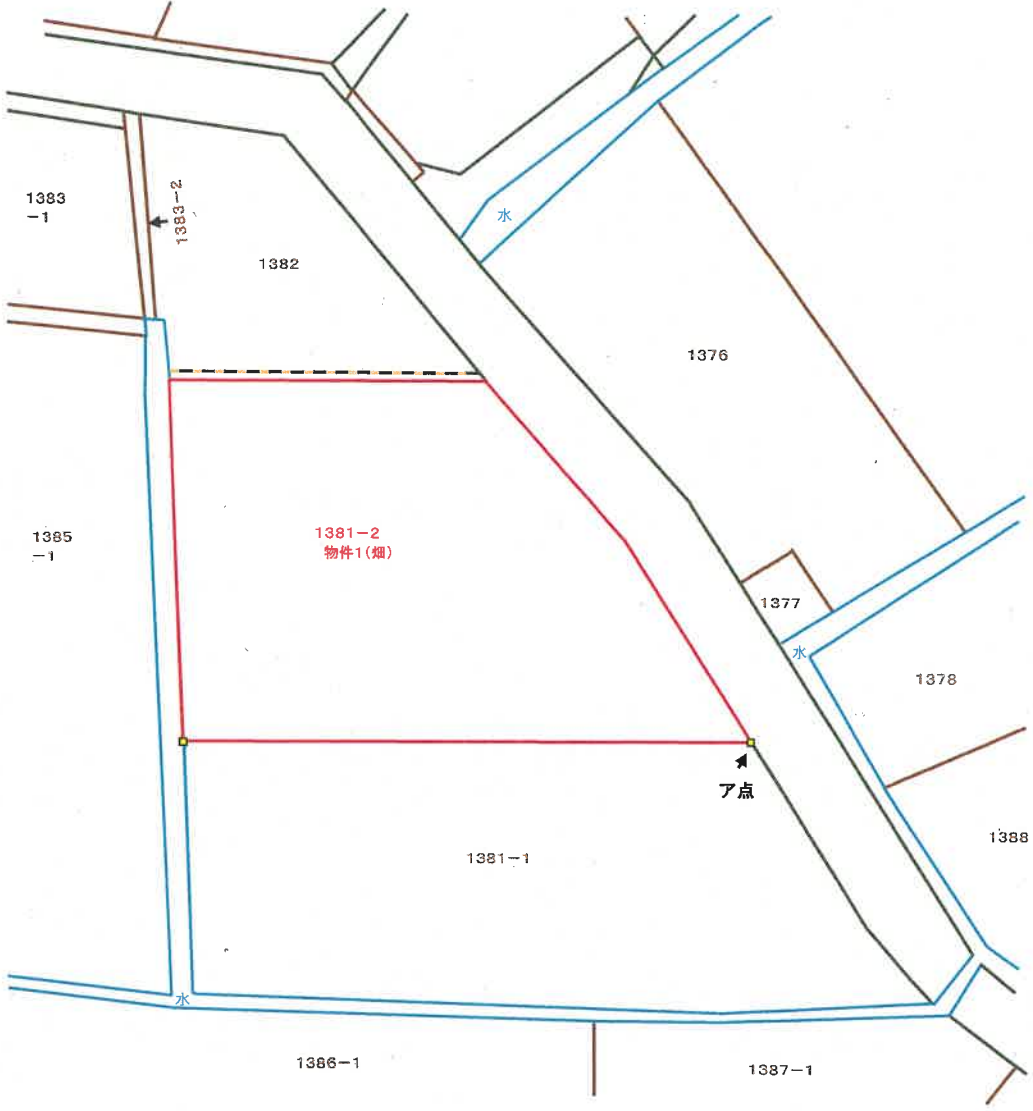
登記官

印

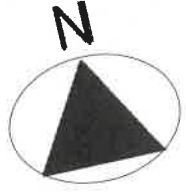
(7 枚目)

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



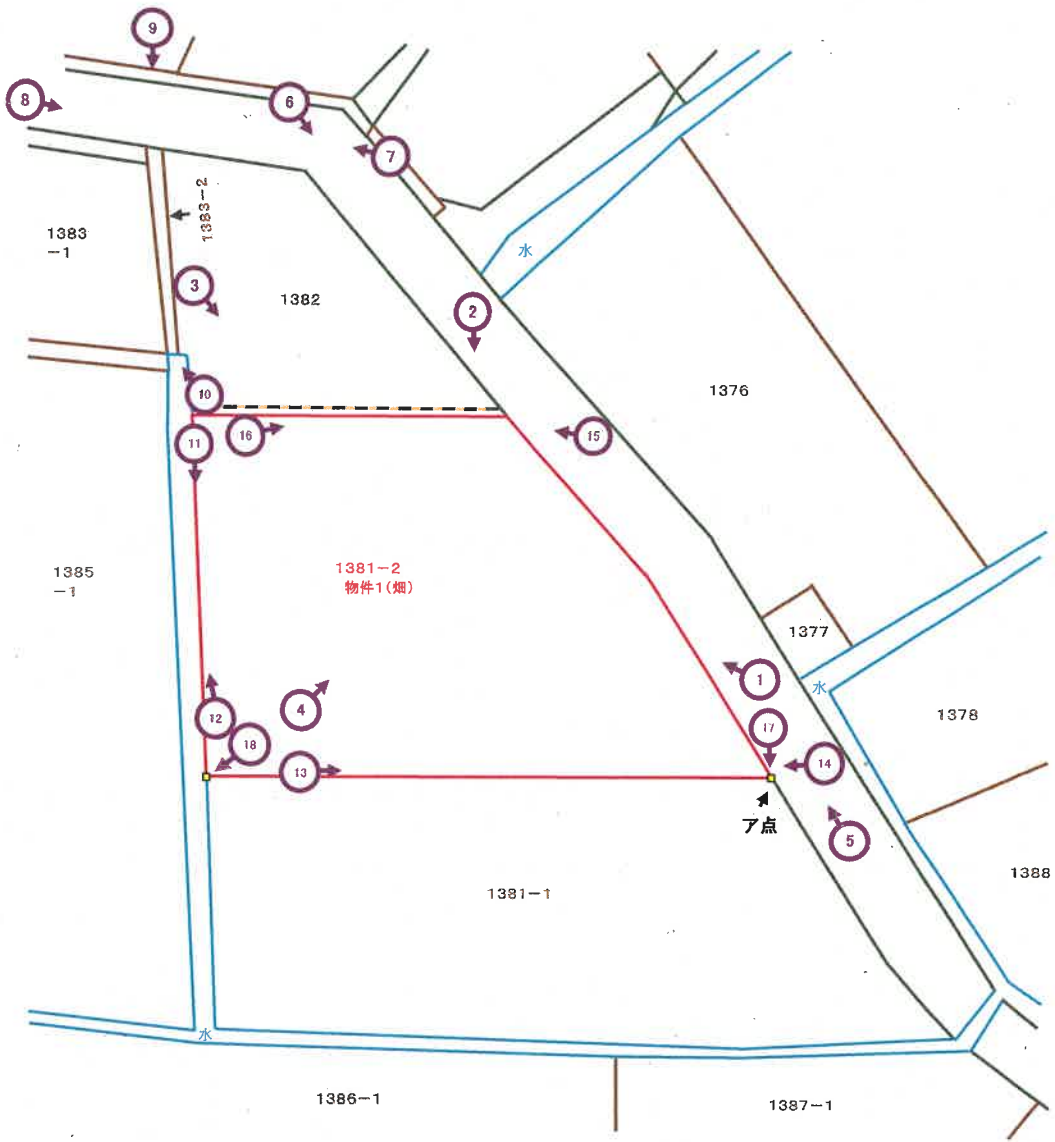
- 虎縄(標識ロープ)
- 境界標



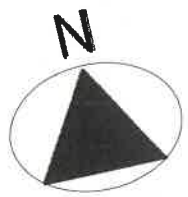
【 申立外の近隣地 (1 1 筆) を表示 】

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



- 虎縄(標識ロープ)
- 境界標



【 申立外の近隣地（11筆）を表示 】

1

物件1(農地)



2

物件1(農地)



北側隣地
(1382)

3

物件1(農地)



北側隣地
(1382)

4

北側隣地
(1382)



物件1(農地)

5

物件1(農地)



接道関係

6

物件1(農地)

北側隣地
(1382)



接道関係

北側隣地
(1382)

7



接道関係

北側隣地
(1382)

8



接道関係

9



10



11

物件1(農地)

西側近隣地
(1385-1)



公園上の「水」の
可能性がある箇所

12

西側近隣地
(1385-1)

公園上の「水」の
可能性がある箇所



物件1(農地)

13

南側隣地
(1381-1)



物件1(農地)

14



南側隣地
(1381-1)

物件1(農地)

15



16



17



18



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 長谷川 毅 殿



令和 6 年 7 月 5 日

中央市 農業委員会会



令和6年7月2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 m ²	土 地 所 有 者		現況地目 ※1
				氏 名	住 所	
中央市中榎字白金	138-1番2	畑	658	セ A 相続財産	[Redacted]	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	許可等を受けた者の氏名・住所 ※2	
				氏 名	住 所
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	年 月 日	農地法 第 条			
その他	<input checked="" 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	許可を受けた者の氏名・住所 ※4	
				氏 名	住 所
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	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 ※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		
市街化 区域	市街化 調整区域	農用地 区域内	農用地 区域外	
	用途 用途地域 地域外			

※5 該当箇所に○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。

令和 6年 (ケ) 第 34号
令和 6年 8月 9日 現地調査
令和 6年 8月26日 評 価
評価番号 (競) 第2127号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
野田 岳志

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 9, 370, 000円

- ・本件評価額は農地としての評価額である。

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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地を農業委員会は農地と判定しており、買受人は農業適格証明が必要となる。 ・ 本件土地と北側に隣接する1382番の土地は一面地となっており、境界が不明瞭であるが、測量することにより特定は可能と思われる。 ・ 本件土地の西側及び南側にはフェンスが設置されている。西側のフェンスが、隣接する水路との境界付近に設置されていると思われるが、外観上水路の形態はなく、本件土地と水路部分の境界が不明瞭である。 			

物 件 目 録

1 所 在 中央市中楯字白金
地 番 1381番2
地 目 畑
地 積 658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	JR身延線「常永」駅から南東方へ道路距離で約2.4kmに位置する。	
付近の状況	戸建住宅のほかアパート等もみられる地域である。	
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）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 中央市景観条例による市街地景観形成地域に指定されており、一定の行為について事前に市長への届出が必要である。 中央市洪水ハザードマップによると、対象物件周辺の最大想定浸水深は0.5m以上3.0m未満となっている。
画地条件	物件1 地積 : 658.00㎡ 間口 : 約29m 奥行 : 約19m～34m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北東側 : 幅員約4.5m舗装市道(市道3060号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	所有者が農地として占有している。(なお、現況は駐車場として使用していた経緯もあるようで整地されている。)	
供給処理施設	上水道 : 引込可能 都市ガス : ない 下水道 : 接続可能 上下水道の使用については、上水道は加入金、下水道は受益者負担金が発生する。	
土壌汚染の可能性の調査	登記履歴や住宅地区による調査では、対象物件が土壌汚染対策法に該当する特定有害物質の使用施設の敷地として使用されていた形跡はなく、土壌汚染の可能性は低いと思われるが、正確には専門機関の調査が望ましい。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 本件土地を農業委員会は農地と判定しており、買受人は農業適格証明が必要となる。・ 本件土地と北側に隣接する1382番の土地は一面地となっており、境界が不明瞭であるが、測量することにより特定は可能と思われる。・ 本件土地の西側及び南側にはフェンスが設置されている。西側のフェンスが、隣接する水路との境界付近に設置されていると思われるが、外観上水路の形態はなく、本件土地と水路部分の境界が不明瞭である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を下記のとおり査定した。

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
1	37,100	0.64	658.00	15,620,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 山梨中央-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,200\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.1/100 & \times & 100/101 & \times & 100/110 & = & 37,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件+5 環境条件+5

イ 個別格差：方位+1 規模▲30 農地である▲10

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

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 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,620,000			1.00	0.60	9,370,000
一括価格 (合計)						9,370,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 山梨中央-4

所 在：中央市西新居字河原1番58外
地 目：宅地
価 格：41,200円/㎡
位 置：常永駅1.6km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：175㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：北東側6m市道
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図写し

以 上

位置図

山梨県中央市井之口 付近



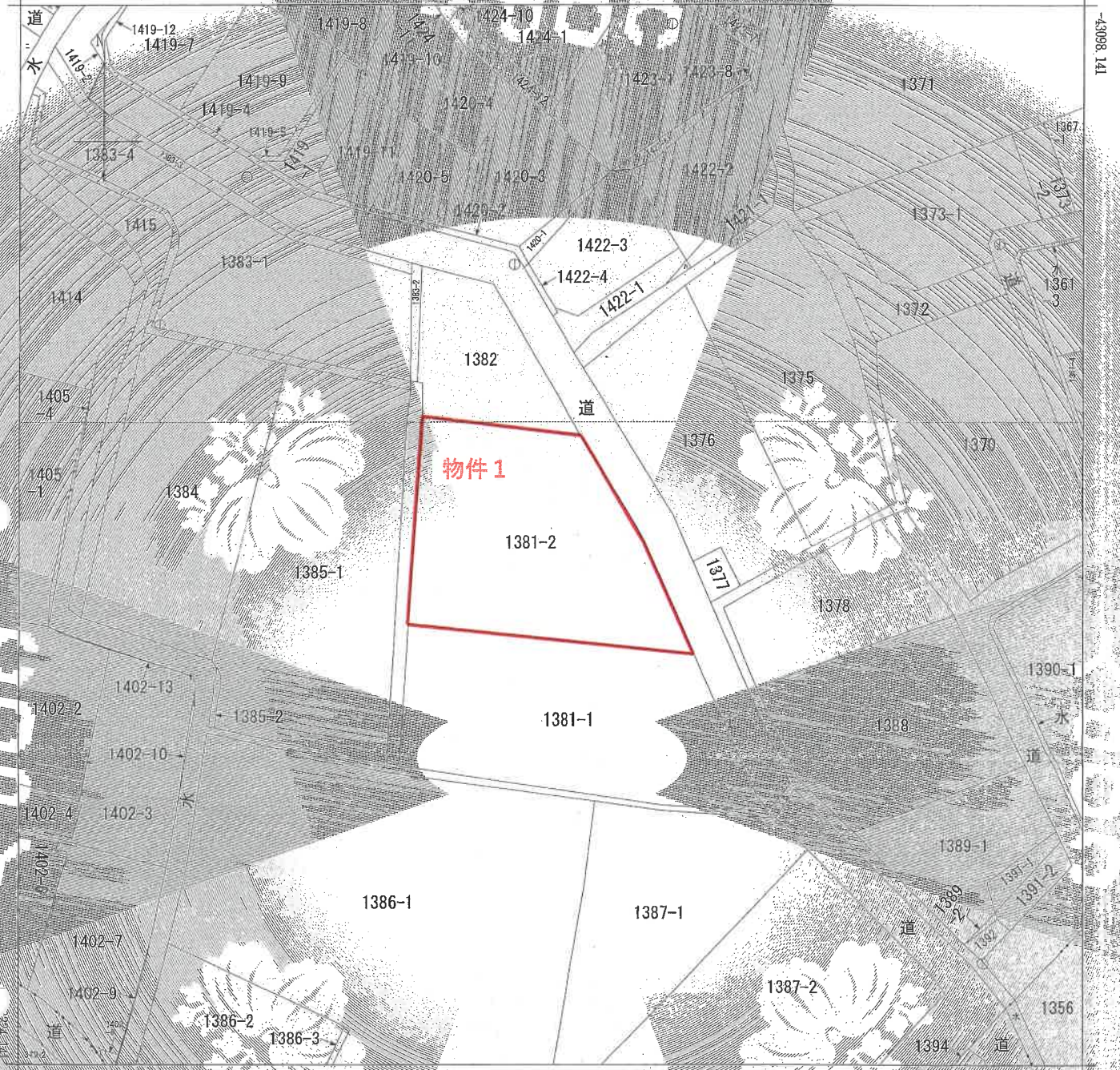
1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 138度29分19秒 北緯 36度06分54秒

昭文社 マップル

縮尺 1/10000

A 3版をA 4版に縮小



物件1

地番区域見出し
中橋
西新居

請求 区分	所在	中央市 中橋西新居		地番	1381番2	
縮小 力尺	1/500	積 区 分	甲三	座標 系 号 又 は 記 号	Ⅶ	分類 地区(法第14条第1項)
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原区)		備 記 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6年4月2日
甲府地方方法務局

請求番号：25-1
(1/1)

地図写し
A3版をA4版に縮小