

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

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 6月 5日 午前 8時30分から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月19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 9月11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 6月20日 午前 9時30分から 令和 7年 6月24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 3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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1☆	1,070,000 856,000		214,000	547	0
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 甲府市西高橋町字第二整理地  
地 番 379番4  
地 目 畑  
地 積 495平方メートル



## 物件明細書

令和 6年11月29日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山本成貴

---

---

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】

・別紙土地位置概略図中、黄緑色の破線で囲んだ範囲をDが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

・別紙土地位置概略図中、紺色の破線で囲んだ範囲を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】

公図上の「水」及び隣地(地番382番1)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。



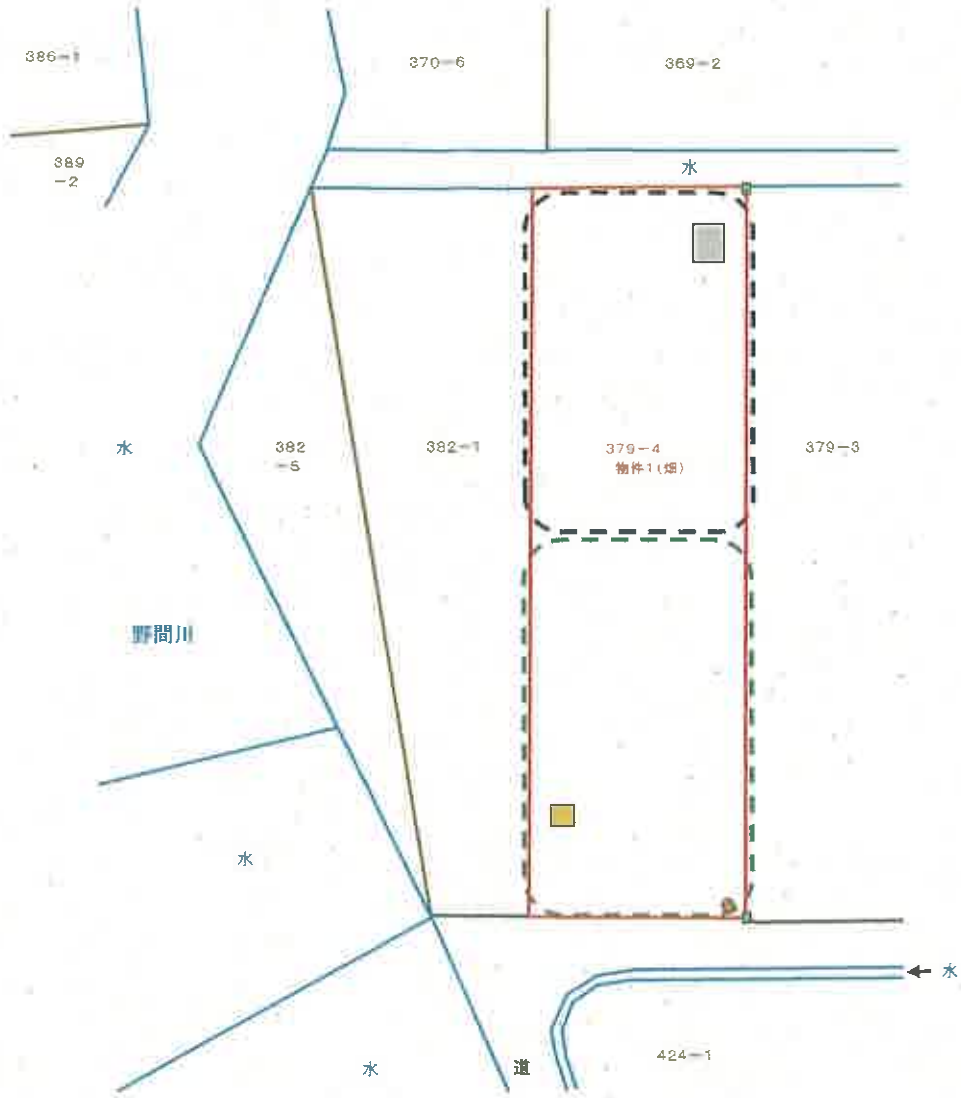
## 物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市西高橋町字第二整理地  
地 番 379番4  
地 目 畑  
地 積 495平方メートル



土地位置概略図

写真撮影  
位置・方向



■ 物置1 (定着性なし)

■ 物置2 (定着性なし)

■ 境界標

● 電柱

●●●●の占有範囲 (大凡の位置, 範囲)

●●●●の占有範囲 (大凡の位置, 範囲)



【 申立外の近隣地 (8筆) を表示 】

令和6年(ケ)第60号

令和6年7月10日受理

令和6年9月27日提出

# 現況調査報告書

## 物件1

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



総丁数  
24枚

令和 6年(ケ)第 60号

## 物 件 目 録

- |   |     |               |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市西高橋町字第二整理地 |
|   | 地 番 | 379番4         |
|   | 地 目 | 畑             |
|   | 地 積 | 495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	<input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件 1) <input type="checkbox"/> 田(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(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	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地を更地の状態で使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>1 物件1の土地で、キュウリやナス、ピーマンなどの野菜が栽培されている。</p> <p>2 物件1の土地にかかる、甲府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、別添のと通りの回答書の提出を受けた。</p> <p>したがって、物件1の土地については、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>3 甲府市役所農政課施設係に確認したところ、物件1の土地は、畑かん受益地ではないとの回答を得た。</p> <p>4 物件1の土地(北側部分)上に、関係人の陳述によると、亡●A●●が設置し、現占有者(●B●●)が現在使用しているものと推察される、木造亜鉛メッキ鋼板葺の物置が存在する(写真5, 6参照)。なお、当該物置は、ブロックの上に置かれている箇所が一部認められるものの、概ね、地面に直置きされているため、土地との定着性がないものと観察した。</p> <p>5 物件1の土地(南側部分)上に、関係人の陳述によると、亡●C●●が設置したものと推察され、現占有者(●D●●●)が現在使用している物置(定着性なし)が存在する(写真17, 18参照)。</p>
執行官保管の仮処分	ない
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	(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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (ただし, 土地位置概略図中, 黄緑色の破線で囲んだ範囲)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D●●●●
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
■関係人(■●●E●●● (所有者) ■●●D●●●● (占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年 3月頃
最初の契約日	平成29年 3月頃
契約等期間	平成29年 3月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 3年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
関係人の陳述によると, 占有開始当時の借主は, 占有者の夫である●C●と認められるが, 令和3年頃, ●C●が亡くなり, その後は上記占有者が耕作していることから, 現占有者は, ●C●の妻である●D●●●●と認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (ただし, 土地位置概略図中, 紺色の破線で囲んだ範囲)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
■関係人 (■●E●● (所有者) ■●D●●● (本件土地南側部分占有者) ■●F●● (本件土地北側部分占有者の親族) の陳述/	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明 (ただし, 関係人の陳述によると, 今から20年以上前)
最初の契約等	不明 (ただし, 関係人の陳述によると, 今から20年以上前)
契約等	期間 (始期 不明) から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	平成26年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
関係人の陳述によると, 占有開始当時の借主は, 亡●A●●と認められる。 「現在の契約等」の始期は, 関係人の陳述により, 上記占有者が, 単独で耕作を開始した平成26年頃と認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

- 1 接道関係は、写真7, 8のとおり。なお、物件1の土地(低)と、同土地の南側に位置する道路(公図上の「道」)(高)との間に、30センチメートル程度の高低差が認められる。
- 2 物件1の土地と西側隣地(地番382番1)との境界付近は、一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。なお、上記両土地は、概ね、等高である(写真9, 10参照)。
- 3 物件1の土地の北側に側溝が存在する(写真11, 12参照)。なお、現地における当該側溝の幅員、物件1の土地の北東角に設置されている境界標の位置(写真16参照)等から、公図上の「水」の南側部分は、物件1の土地と一面地を形成している可能性がある。
- 4 物件1の土地と東側隣地(地番379番3)は、一面地を形成している(写真13, 14参照)が、両土地の境界付近に境界標(2基)が設置されている(写真15, 16参照)。なお、上記両土地は、概ね、等高である。
- 5 物件1の土地の西側隣地(地番382番1)及び東側隣地(地番379番3)は、ともに、ブドウ畑として利用されており、物件1の土地との境界付近に、それぞれ青い網が掛けられている。
- 6 物件1の土地上に電柱が設置されている(写真15等参照)。
- 7 現地の位置・形状、所有関係等から、物件1の土地の西側近隣地(地番382番5。登記記録上の地目:畑, 所有者:甲府市)は、概ね、河川(野間川)として利用されているものと推察される。
- 8 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
382番1	畑	391㎡	●G●●

(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
<p>●E●●● (所有者)</p>	<p>1 私は、本件土地の所有者です。</p> <p>2 本件土地が荒地となり、近隣地所有者などに迷惑を掛けてはいけないとの思いから、近所に居住する●C●●さんに対し、草刈りすることを条件に、本件土地の南側部分を無償で貸すことにしました。</p> <p>3 今から3年くらい前である令和3年頃、●C●●さんが亡くなったため、現在、●C●●さんの関係者が、本件土地の南側部分を無償で利用しています。</p> <p>4 本件土地の南側部分に設置されている物置は、●C●●さんが設置した物置だと思います。</p> <p>5 本件土地内に電柱が設置されています。電力会社から電柱設置料はもらっていません。</p> <p>6 本件土地で、果実を栽培したことはありません。</p> <p>7 本件土地は、畑かん受益地ではないと思います。</p> <p>8 本件土地の北側部分は、草刈りすることを条件に、名前を忘れてしまいましたが、近所の方に無償で貸すことにしました。なお、私が貸した方は亡くなっている可能性があります。本件土地の北側部分を、現在、誰が使用しているのか、私には分かりませんが、この方の関係者が耕作しているのではないかと思います。</p> <p>9 私は、以前、本件土地で野菜を栽培していたことがありますが、身体を壊してから、耕作していません。</p>
<p>●D●●●● (占有者)</p>	<p>1 私は、現在、本件土地の南側部分で、キュウリやナス、ピーマン、ジャガイモなどの野菜を栽培しています。なお、私は、今年(令和6年)の7月頃、指を怪我したため、1か月半程度、農作業をすることができませんでした。</p> <p>2 本件土地は、平成29年3月頃、私の夫である●C●●が借りた土地です。</p> <p>3 夫は、草刈りすることを条件に、本件土地を、無償で借りました。</p> <p>4 令和3年頃夫が亡くなったため、その後は、私が1人で野菜を作っています。</p> <p>5 本件土地の南側にある物置は、夫が設置したものです。当該物置は、移動可能です。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●D●●●● (占有者)</p> <p>甲府市役所農政課 施設係職員</p> <p>甲府市農業委員会 担当者</p>	<p>6 本件土地の北側部分にある物置は、夫が設置したものではありません。</p> <p>7 本件土地の北側部分は、甲府市大里町に住んでいる方が、野菜を栽培して利用していると思います。その方の名前は分かりません。</p> <p>1 本件土地は、畑かん受益地ではありません。よって、本件土地に課される賦課金もありません。</p> <p>2 本件土地周辺地に、ブドウ畑として利用されている土地があるとのことですが、本件土地周辺地にも、畑かん受益地に該当する土地はありません。</p>
<p>●F●●● (占有者の親族)</p>	<p>1 本件土地につき、使用借権や賃借権など、使用及び収益を目的とする権利の設定に関する届出を受けたことはありません。</p> <p>2 申請があれば、要件を満たした方に買受適格証明書を交付します。なお、買受適格証明書の交付を、現占有者に制限することはありません。</p> <p>1 私は、現在、本件土地の北側部分を耕作している●B●●●さんの親戚です。</p> <p>2 本件土地の北側部分は、私の父である●A●●●が、今から20年以上前に、本件土地所有者から、無償で借りた土地です。なお、私は、本件土地所有者の名前を知りません。</p> <p>3 父は、父の弟とともに、本件土地の北側部分で野菜を栽培していました。</p> <p>4 父が亡くなった後、父の弟は、自身の娘婿(●B●●●)と一緒に野菜を栽培するようになりましたが、父の弟が亡くなってからは、●B●●●さんが、本件土地の北側部分で耕作するようになりました。</p> <p>5 ●B●●●さんが、単独で、本件土地の北側部分で耕作するようになったのは、今から10年くらい前である平成26年頃からです。</p> <p>6 ●B●●●さんは、現在、妻とともに、上記土地で野菜を栽培しています。</p> <p>7 本件土地の北側部分にある物置は、おそらく、私の父が設置したものだと思います。当該物置は、現在、●B●●●さんが農具を置くなどして使用していると思います。</p> <p>8 ●B●●●さんは、甲府市大里町に居住しています。</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

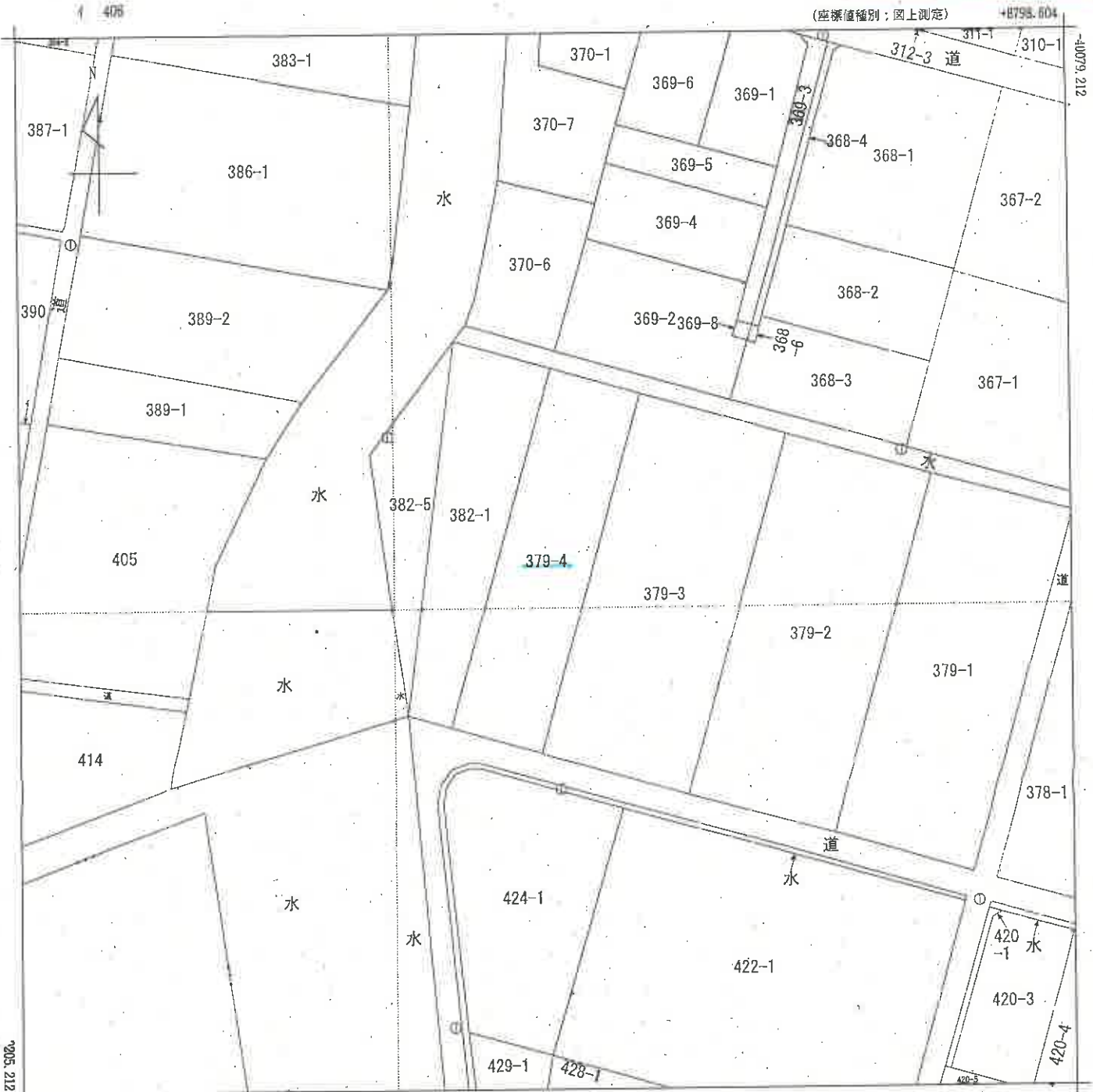
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 7月10日(水)	当庁執行官室	甲府市農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送)
6年 7月23日(火)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書交付請求(郵送) ※ 本件土地には、既登記の建物はないことを併せて確認
6年 7月26日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年 7月30日(火) 8:50-8:55	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
6年 8月1日(木) 9:40-10:40	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
6年 8月29日(木) 9:20-9:40	所有者住所地 (甲府市国玉町)	所有者と面談
6年 8月30日(金)	当庁執行官室	占有者宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年 9月11日(水) 10:45-10:45	当庁執行官室	甲府市役所農政課施設係職員から電話で聴取
6年 9月17日(火) 10:00-10:10	当庁執行官室	占有者から電話で聴取
(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。		

(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 9月18日(水) 16:15-16:20	当庁執行官室	甲府市農業委員会担当者から電話で聴取
6年 9月24日(火) 10:40-11:10	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
6年 9月25日(水) 16:40-17:05	当庁執行官室	占有者の親族から電話で聴取
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：図上測定) +8673.604  
 (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。

地番区域見出し  
 西高橋町

請求部	所在	甲府市西高橋町字第二整理地		地番	379番4				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	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)	昭和58年1月		補記事項		

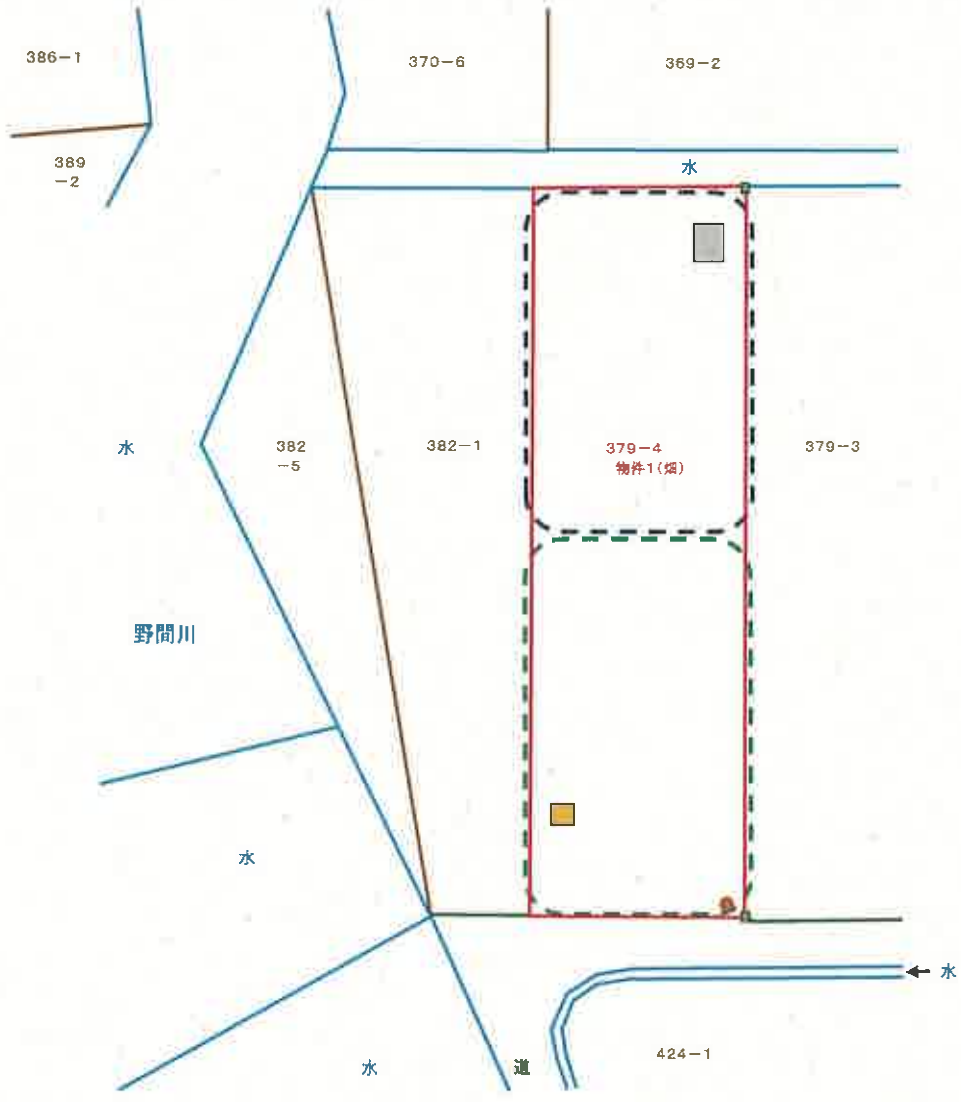
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。







令和6年6月3日  
 甲府地方務局

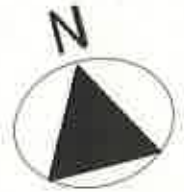
地図整理番号：M23888 登記官

土地位置概略図

写真撮影  
位置・方向



-  物置1(定着性なし)
-  物置2(定着性なし)
-  境界標
-  電柱
-  ●B●●●の占有範囲(大凡の位置, 範囲)
-  ●D●●●●の占有範囲(大凡の位置, 範囲)

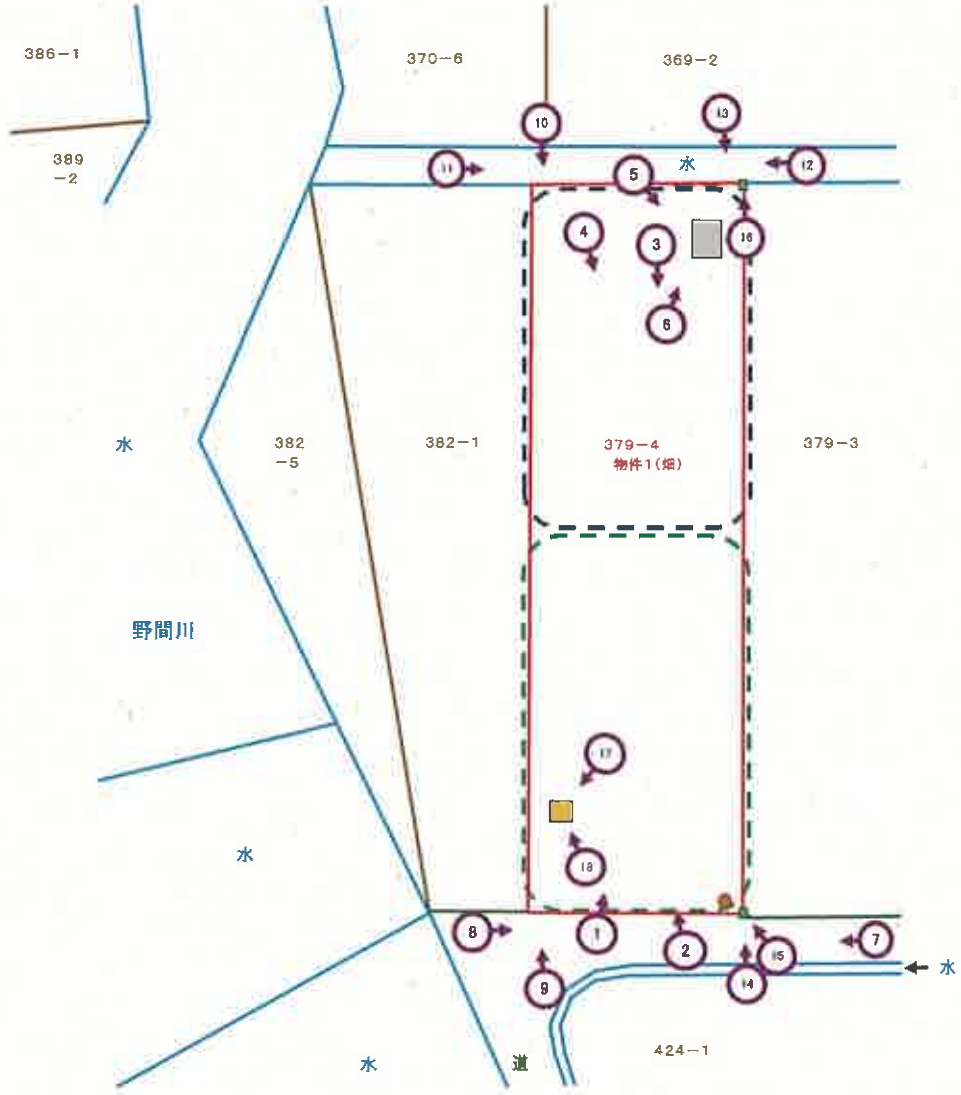








【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 11 枚目 ）

土地位置概略図

写真撮影  
位置・方向



-  物件1(定着性なし)
-  物件2(定着性なし)
-  境界標
-  電柱
-  ●B●●●の占有範囲(大凡の位置, 範囲)
-  ●D●●●の占有範囲(大凡の位置, 範囲)



【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】  
（ 12 枚目 ）

1



物件1(畑)の土地(南側)を撮影したもの

2



物件1(畑)の土地(南側)を撮影したもの

3



物件1(畑)の土地(北側)を撮影したもの

4



物件1(畑)の土地(北側)を撮影したもの

5

物置1



物件1(畑)(北側)

6

物置1



物件1(畑)(北側)

物件1(畑)(南側)

7



接道関係

物件1(畑)(南側)

8



接道関係



9



西側隣地  
(382-1)

物件1(畑)(南側)

物件1(畑)(北側)

西側隣地  
(382-1)

10



11

北側近隣地  
(369-2)

物件1(畑)(北側)



公園上の「水」

12

物件1(畑)(北側)

北側近隣地  
(369-2)



東側隣地  
(379-3)

公園上の「水」

13



東側隣地  
(379-3)

物件1(畑)(北側)

14



物件1(畑)(南側)

東側隣地  
(379-3)

15

物件1(畑)(南側)

境界標



東側隣地  
(379-3)

16

境界標



物件1(畑)(北側)

東側隣地  
(379-3)

17

物置2



物件1(畑)(南側)

18

物置2



物件1(畑)(南側)

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 8 月 1 日

甲府市 農業委員会会

H

令和 6 年 7 月 1 0 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 <sup>2</sup>	土 地 所 有 者		現況地目 ※1
				氏 名	住 所	
① 甲府市西高橋町	379番4	畑	495	E		農地
② 甲府市西高橋町	458番1	畑	895	E		農地
③ 甲府市西高橋町	475番	畑	597	E		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 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 type="checkbox"/> 無	年 月 日	農地法 第 条	不明		

※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		
市街化 区 域	市街化 調整区域	用途 用途地域	用途 地域外	
		農用地 区域内	農用地 区域外	

① ② ③

※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。

競第 00545号  
令和 6年(ケ)第 60号  
令和 6年 9月24日 現地調査  
令和 6年11月11日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書  
(物件1)

評価人 不動産鑑定士  
鶴 田 郁 哉



## 第1 評価額

評 価 額	
物件1	金 1,070,000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、目的物の種類また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
1	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>・使用借権に基づきB・Dに占有され、野菜が育てられている。貸借について農業委員会への申請はない。買受人には対抗できない。</li><li>・甲府市農業委員会では、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）」の農用地区域内である。入札者は買受適格証明書を要する。</li><li>・本件物件上に物置が2つ存するが、定着性の観点等から建物ではないと判断した。</li><li>・申立外土地「地番382番1」および北側の水路との境界が外観上判然としない。</li><li>・本件物件上に電柱が存する。</li></ul>			

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市西高橋町字第二整理地  
地 番 379番4  
地 目 畑  
地 積 495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1）

位置・交通	JR身延線南甲府駅の南東方道路距離約2.7kmに位置する。	
付近の状況	農地を中心とし、周辺には戸建住宅等も見られる地域。	
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 建ぺい率 容積率 農振法上の規制  その他の規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% 「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」に定める「農業振興地域」に指定されており、「農用地等として利用すべき土地の区域（農用地区域）」の指定を受けている 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 : 495㎡ 間口 : 約11m 奥行 : 約45m 形状 : ほぼ長方形	
自然的条件	地勢 : ほぼ平坦 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路	南約3.0m舗装農道（別途幅約50cmの開渠あり）。  北側にある公図上の「水」は現況幅約50cmの開渠。公図と照合すると公図上の「水」は一部分物件と一体化している可能性がある。  高低差 : 接面道路より約30cm低い 接面道路との関係 : 中間画地	
土地の利用状況及び隣地の状況等	野菜畑として利用。  ※占有範囲等は現況調査報告書添付の「土地位置概略図」のとおり。	

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>・「甲府市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。</li> </ul>
------	--

## 第5 評価額算出の過程

### ① 物件1 (土地)

物件1の標準画地価格を算出し、これに市場性修正等を行って評価額を求めた。

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	競売市場修正率 オ	占有減価修正率 カ	その他の控除減価率 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	4,000	1.00	495	0.90	0.60	1.00	1.00	1,070,000

ア 標準画地価格：周辺の取引事例等を参考にした

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積

エ 市場性修正率：0.90（入札には買受適格証明書を要するため入札者が限られ、有効需の減退が認められる▲10 1.00-0.1=0.90）

オ 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）

カ 占有減価率：1.00

キ その他の控除減価率：1.00

## 第6 附属資料の表示

位置図

公図写

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



+8673.604 (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。

地番区域見出	西高橋町
--------	------

請求部	所在	甲府市西高橋町字第二整理地			地番	379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				備付年月日(原図)	昭和58年1月		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6年6月3日

甲府地方務局

地図整理番号：M23888

登記官