

## 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)
3☆	1,670,000 1,336,000		334,000	660	0
備考					



物 件 目 録

☆3 所 在 甲府市西高橋町字第二整理地  
地 番 475番  
地 目 畑  
地 積 597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】

公図上の「水」及び「道」並びに隣地（地番474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

3 所 在 甲府市西高橋町字第二整理地  
地 番 475番  
地 目 畑  
地 積 597平方メートル



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3

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  
18枚

## 物 件 目 録

3 所 在 甲府市西高橋町字第二整理地  
地 番 475番  
地 目 畑  
地 積 597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 3
現況地目	<input type="checkbox"/> 畑(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件 3。ただし、農業委員会の回答による。)
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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件3の土地を更地(休耕地)の状態 で管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>1 現地の状況及び関係人の陳述によると、物件3の土地は、以前、里芋などが栽培されていたようであるが、現在は、何も栽培されていないものと推察される。</p> <p>2 物件3の土地は、南西側部分に木が植えられているが、概ね、雑草の繁茂する更地を形成している。</p> <p>3 物件3の土地は、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、現地の現在の状況等を勘案し、同土地は、本件所有者が管理し、占有する更地(休耕地)であると認定した。</p> <p>4 物件3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3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>5 甲府市役所農政課施設係に確認したところ、物件3の土地は、畑かん受益地ではないとの回答を得た。</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



## その他の事項

- 1 接道関係は、写真7, 8のとおり。なお、物件3の土地の西側（概ね、公図上の「水」の位置と推察される。）に側溝が設置されている。
- 2 物件3の土地と、その北側隣地（地番474番）との境界付近は、雑草の繁茂する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（写真9, 10参照）。
- 3 公図上、物件3の土地の北東側に、南北方向に走行する「水」が記録されているが、現地に水路は存在せず、幅員2メートル程度の通路様の土地が存在する（写真11, 12参照）。
- 4 公図上、物件3の土地の南東側に、「道」が記録されているが、現地は雑草が繁茂していることなどから判然としないが、現地に存在する水路の位置と公図上の「水」の位置関係等から、当該「道」は、上記水路の北側に位置し、本件土地と一面地を形成しているものと推察される（写真13, 14参照）。
- 5 物件3の土地の南西側部分に電柱が設置されている（写真6参照）。その他、物件3の土地の北西角付近に電柱が設置されているが、現地の状況及び簡易計測の結果等から、当該電柱の全部あるいは一部が、物件3の土地に存在する可能性がある。
- 6 公図上の「水」及び「道」並びに隣接する下記隣地（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
474番	畑	997㎡	●A●●

(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>●B●● (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、本件土地の所有者です。</li> <li>2 父が以前、里芋などを本件土地で栽培していました。</li> <li>3 一時期、本件土地を他人に貸していた時期もありましたが、現在、荒地のまま、誰も使用していない状態です。</li> <li>4 本件土地内に電柱が設置されています。電力会社から二、三年に1回程度、1本分の電柱設置料をもらっています。</li> <li>5 本件土地で果実を栽培したことはありません。</li> <li>6 本件土地は、畑かん受益地ではないと思います。</li> </ol>
<p>●C●● (近隣地所有者の妻)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、北側隣地（地番474番）所有者である●A●●の妻です。</li> <li>2 本件土地は、現在、誰も使っていないと思います。</li> <li>3 北側隣地（地番474番）について、電柱設置料をもらったことはありません。</li> </ol>
<p>甲府市役所農政課 施設係職員</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<p>甲府市農業委員会 担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ol>

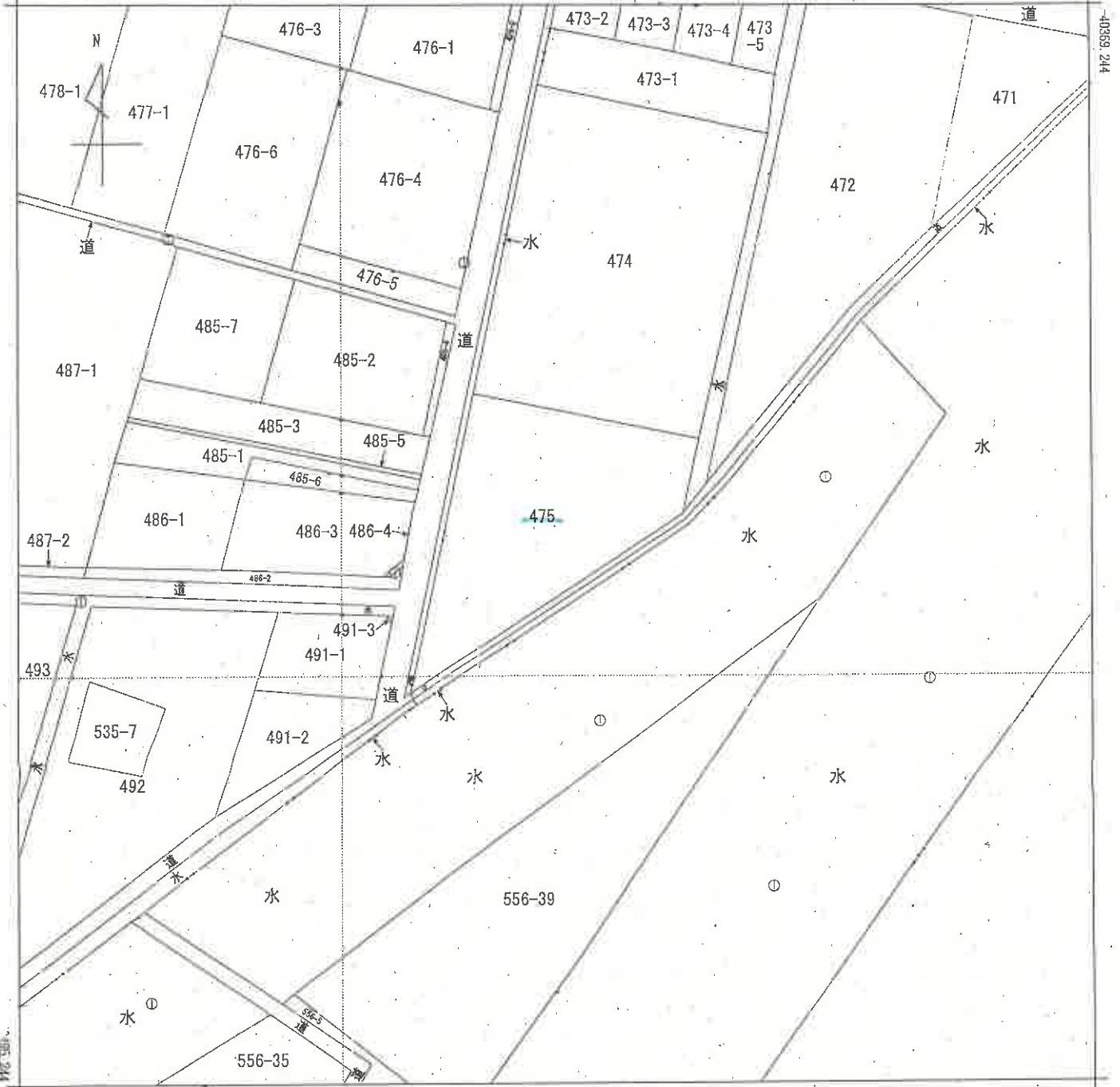
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8月1日(木) 13:00-14:00	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影 近隣地耕作者から聴取
6年 8月29日(木) 10:00-10:20	所有者住所地 (甲府市国玉町)	所有者と面談
6年 8月29日(木) 11:10-11:30	近隣地所有者住所地 (甲府市西高橋町)	近隣地所有者の妻から聴取
6年 9月11日(水) 10:47-10:47	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18日(水) 16:25-16:30	当庁執行官室	甲府農業委員会担当者から電話で聴取
6年 9月24日(火) 10:10-10:30	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 <評価人同行>
(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)

+3005.430



+3880.430 (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(touhokutaiheiyouoki2011.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	475番		
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57年2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  
甲府地方法務局

地図整理番号：M23889

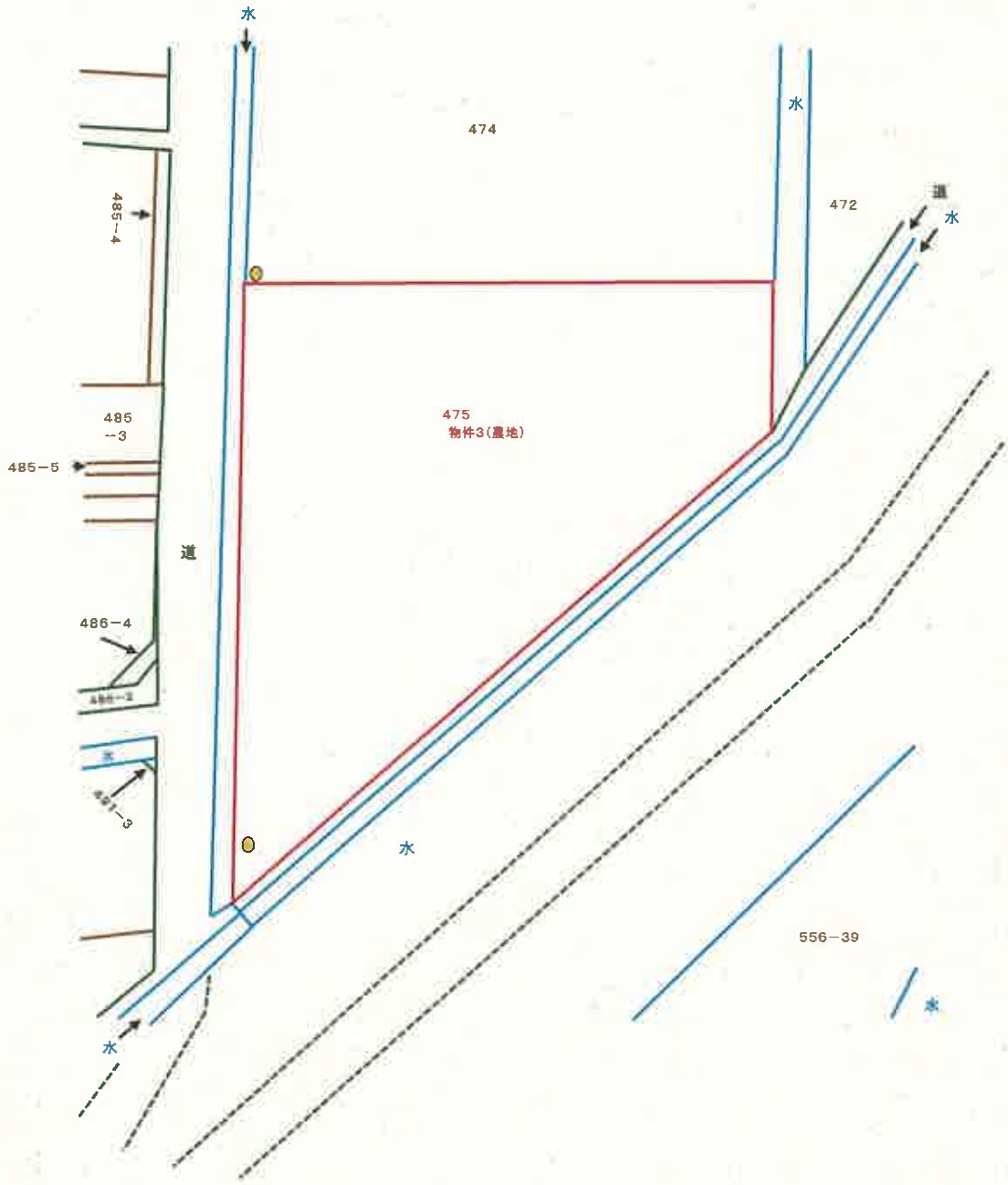
登記官

(1/1)

( 6 枚目)

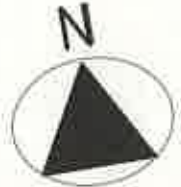
土地位置概略図

写真撮影  
位置・方向



----- 公図上の「水」内に整備されている道路  
(大凡の位置、範囲)

● 電柱

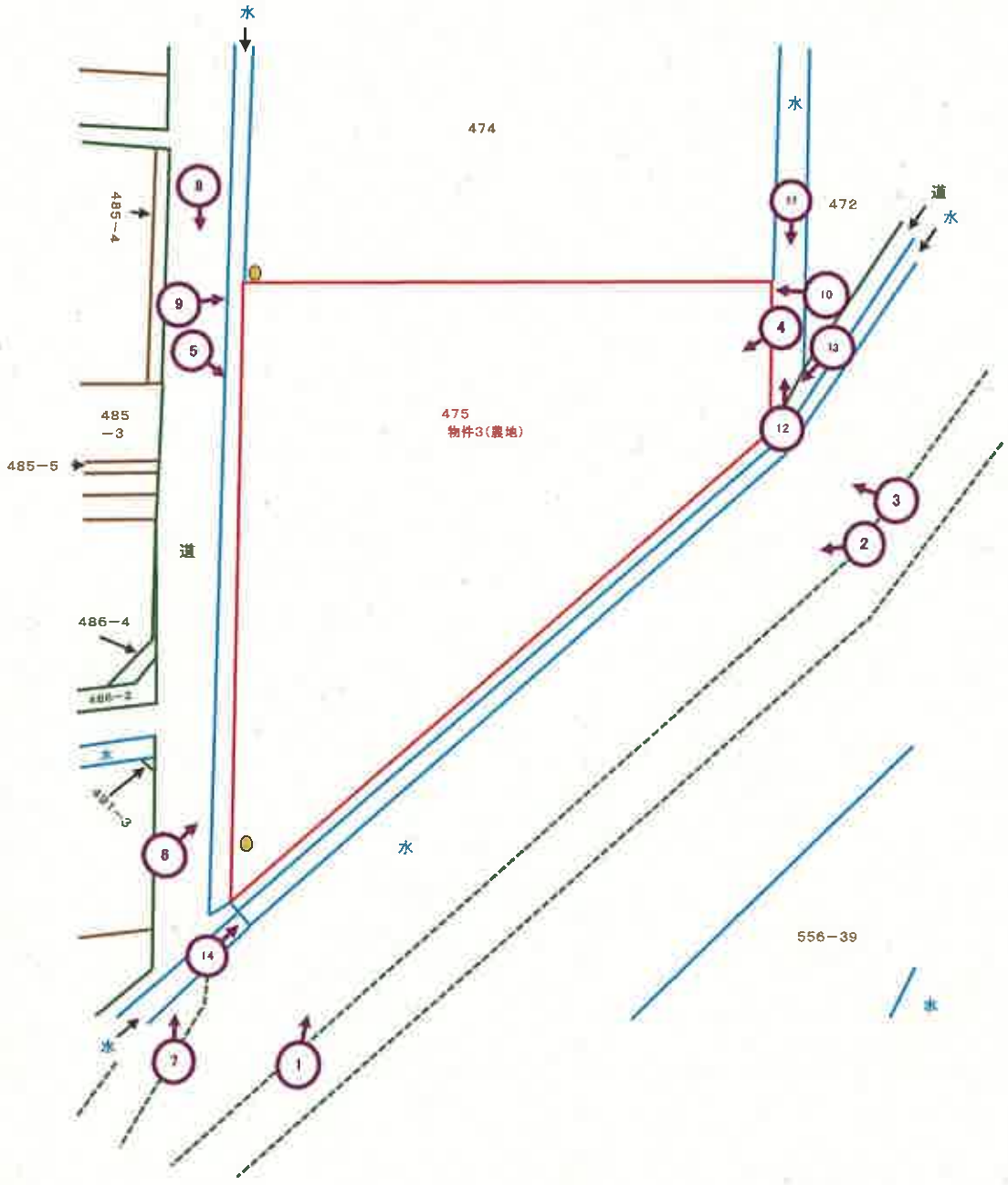


【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

（ 7 枚目 ）

土地位置概略図

写真撮影  
位置・方向



----- 公図上の「水」内に整備されている道路  
(大凡の位置, 範囲)

● 電柱



【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】



1

物件3(農地)



2

物件3(農地)



物件3(農地)

3



物件3(農地)

4





物件3(農地)

5



物件3(農地)

6



7



接道関係

8



物件3(農地)

接道関係

9

北側隣地  
(474)

物件3(農地)



10

物件3(農地)

北側隣地  
(474)



東側近隣地  
(472)付近



11

公園上の「水」と推察される箇所

物件3(農地)



東側近隣地(472)

北側隣地(474)

12

公園上の「水」と推察される箇所

東側近隣地(472)



物件3(農地)

物件3(農地)

13



水路

水路

14



物件3(農地)

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

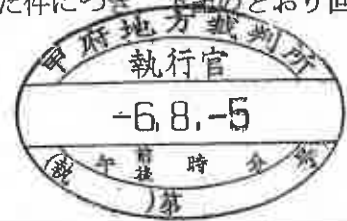
執行官 長谷川 毅 殿

令和 6 年 8 月 1 日

甲府市 農業委員会会

D

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 ㎡	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	火田	495	B		農地
② 甲府市西高橋町	458番1	火田	895	B		農地
③ 甲府市西高橋町	475番	火田	597	B		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	農振地域内			農振地域外
市街化 区 域	市街化 調整区域	用 途 用途地域	農用地 区域内	農用地 区域外	

① ② ③

※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 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3)

評価人 不動産鑑定士  
鶴 田 郁 哉



## 第1 評価額

評 価 額	
物件3	金 1,670,000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
3	所在地 地目 積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"><li>・一部樹木も存するがおおむね雑草が繁茂する状態の休耕地である。</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）」の農用地区域外である。入札者は買受適格証明書を要する。</li><li>・公図上本件物件の東側は「水」であるが、現況水路は存在せず、若干の窪地（通路状）となっている。</li><li>・公図上本件物件の南東側は「道」であるが、現況本件物件と一体化しているものと推察される。</li><li>・本件物件上に電柱が存する（2本存する可能性がある）。</li><li>・申立外土地「地番474番」および公図上の「水」ならびに「道」との境界が外観上判然としない。</li><li>・一級河川平等川の河川区域に近接しているため、建築等を計画する際は山梨県中北建設事務所河川砂防管理課に事前に連絡が欲しいとのこと。</li><li>・建築物の新築等を行うためには都市計画法第29条第1項に定める許可（甲府市の場合は市長が許可権者）を要する。買受希望者は事前に甲府市まちづくり部まち開発室都市計画課と協議することが望ましい。</li></ul>			

物 件 目 録

3 所 在 甲府市西高橋町字第二整理地  
地 番 475番  
地 目 畑  
地 積 597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3）

位置・交通	JR身延線南甲府駅の南東方約3.1kmに位置する。	
付近の状況	農地と戸建住宅等が混在する地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% 無指定 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 : 597㎡ 間口 : 約36m 奥行 : 約16.6m（地積を間口で除した） 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦（雑草に覆われており地表の確認は不可能であるが、ほぼ平坦と推定）	
接面道路	西約3.8m舗装農道（建築基準法第43条第2項の取り扱い）。  南東側に公図上「道」あるも現況不存在。  高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：角地（実質中間画地）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	未利用地（休耕地）。  ※電柱の位置等は現況調査報告書添付の「土地位置概略図」とおり。	
供給処理施設	上水道：なし（西側農道に本管理設されているが本件物件に引込なし） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（西側農道に本管が配管されている。しかし、本件物件は下水道認可区域外であるため申請書を市に提出し、市に認めてもらうことが接続の前提となり、費用は自己負担となる。）	

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、3.0m～5.0m未満である。</li><li>・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。</li><li>・農地法第4条・5条の、農地を農地以外のものとする場合の許可基準（農地転用許可基準）の立地基準について、本件物件は第二種農地に該当する。</li><li>・立地適正化計画区域内の居住誘導区域に含まれていない。一定の開発行為及び建築等行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となる。</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)

物件3の標準画地価格を算出し、これに市場性修正等を行っ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
3	8,000	0.65	597	1.00	3,100,000

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：環境条件(河川近接▲10)

画地条件(形状▲20 整地を要す▲10)

合計 { (1.00-0.2) × (1.00-0.1) } -1 ≒ 0.28)

合計 { (1.00-0.1) × (1.00-0.28) } ≒ 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
3	3,100,000		0.90	0.60	1.00	1.00	1,670,000
一括価格 (合計)							1,670,000

ウ 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、有効需要の減退が認められる▲10 1.00-0.1=0.90)

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 その他の控除減価率 : 必要なし

## 第6 附属資料の表示

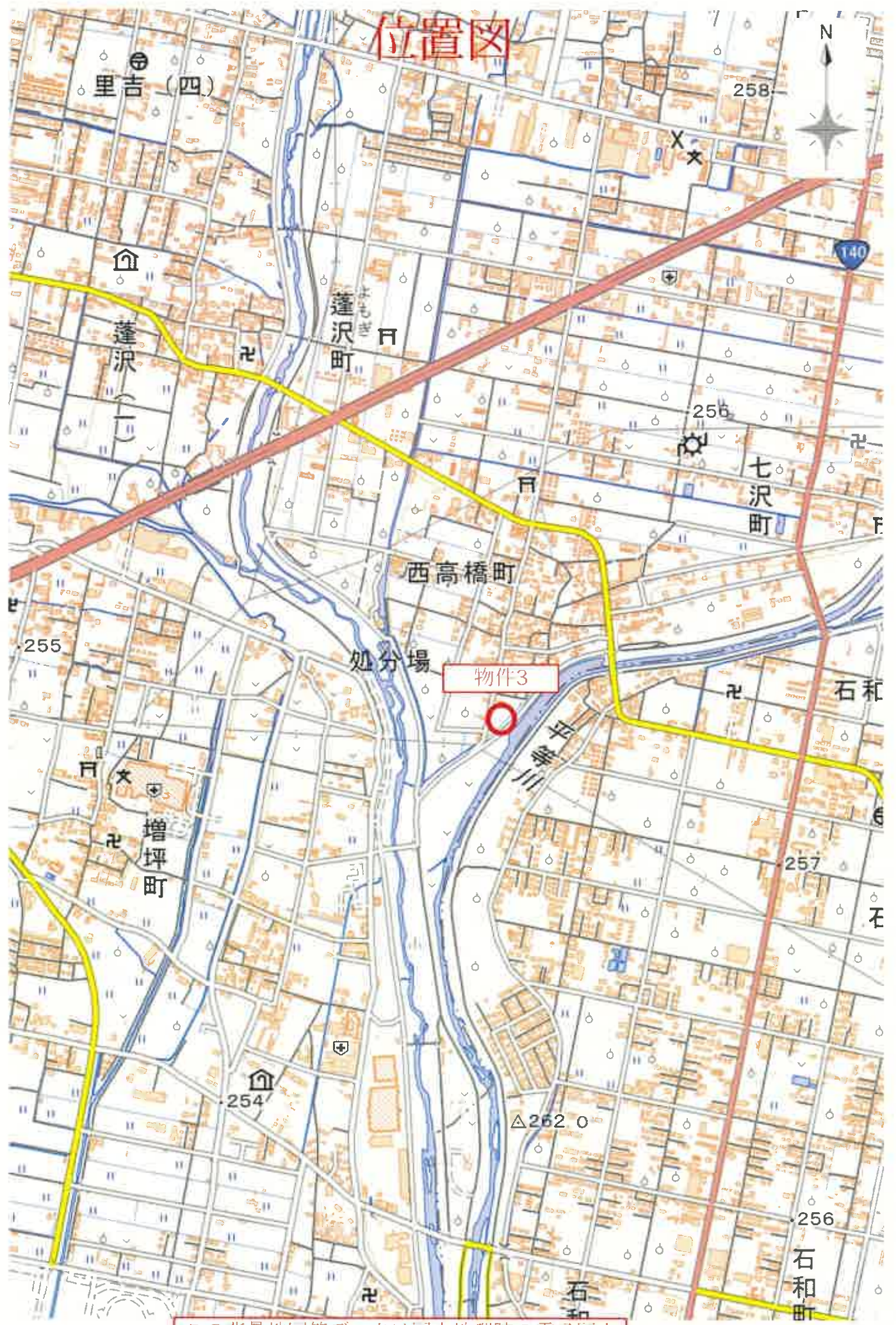
位置図

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





+8880.430 (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(touhokutaiheiyouoki2011.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	475番			
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57年2月		補事項		

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  
 甲府地方法務局

地図整理番号：M23889  
 (1/1)

登記官



A4判に縮小