

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 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 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 10 月 9 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 7 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 7 月 23 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 4 月 8 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）
1～4☆	6,700,000 5,360,000	一括	1,340,000	88,798	不明
1	2,180,000				
2	250,000				
3	3,530,000				
4	740,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2923番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 149平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2922番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 17平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2936番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 242平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2937番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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

なし

《 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 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2923番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 149平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2922番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 17平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2936番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 242平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2937番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 51平方メートル |



令和6年（ケ）第54号

令和 6年 7月 5日受理

令和 6年11月 7日提出

現況調査報告書

物件1ないし4

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
2 2 枚

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2 9 2 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2 9 2 2 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2 9 3 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2 9 3 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 1 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 ないし 4
現況地目	■農地(物件 1 ないし 4。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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が、物件 1 ないし 4 の各土地を 更地(粗造成)の状態で管理し、占有している
その他の事項	1 物件 1 ないし 4 の各土地は、一団となり、雑草の繁茂した更地を形成している。隣地との境界付近は、土留め、擁壁といったコンクリートで区画されている。なお、隣地との境界付近に、複数の境界標が設置されている(写真 2 1 ないし 2 4 参照)。 2 接道関係は、写真 7 ないし 1 0 参照。なお、物件 2、4 の各土地の南側に位置する道路(地番 2 9 2 2 番 2、2 9 3 7 番 3 等)は、概ね、東側から西側へ向かうにつれて低くなる傾斜地を形成している。この地形も影響してか、物件 2、4 の各土地の南側部分は、概ね、北側から南側にかけて若干低くなる緩傾斜地を形成している(写真 6 参照)。その他、物件 1、2 の各土地の東側及び物件 2、4 の各土地の南側に、側溝が設置されている(写真 7 ないし 1 0 等参照)。 3 物件 1 ないし 4 の各土地は、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本件所有者代表者から、上記各土地について貸借関係はない旨の記載された回答書が提出されたこと等を勘案し、上記各土地は、本件所有者が、粗造成の状態で管理し、占有する更地であると認定した。 4 物件 1 ないし 4 の各土地にかかる、甲斐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、別添のとおり回答書の提出を受けた。 したがって、物件 1 ないし 4 の各土地については、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。 なお、上記回答書「5. その他参考事項」に、「当該地は、転用許可後、許可書に基づき譲受人である株式会社タップに所有権が移転され、造成工事は完了しているが、建売住宅が未建築のため転用事業は完了していない。このため、農地法の適用を受けるべき土地である。」旨、記載されている。
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 物件1の土地と北側隣地（地番2923番2）との境界付近は、土留めで区画されている。なお、両土地は、概ね、等高である（写真11，12参照）。
- 2 物件1，3の各土地（高）と、隣地（地番2936番2）（低）との間に、最大1.1メートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、擁壁で区画されている（写真13ないし16参照）。
- 3 物件3，4の各土地（高）と、西側隣地（地番2936番1，2937番4）（低）との間に、最大1.1メートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、擁壁で区画されている（写真17，18参照）。
- 4 物件1，4の各土地上に、電柱が設置されている（写真1，5，10等参照）。
- 5 物件1ないし4の各土地に近接し、通路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

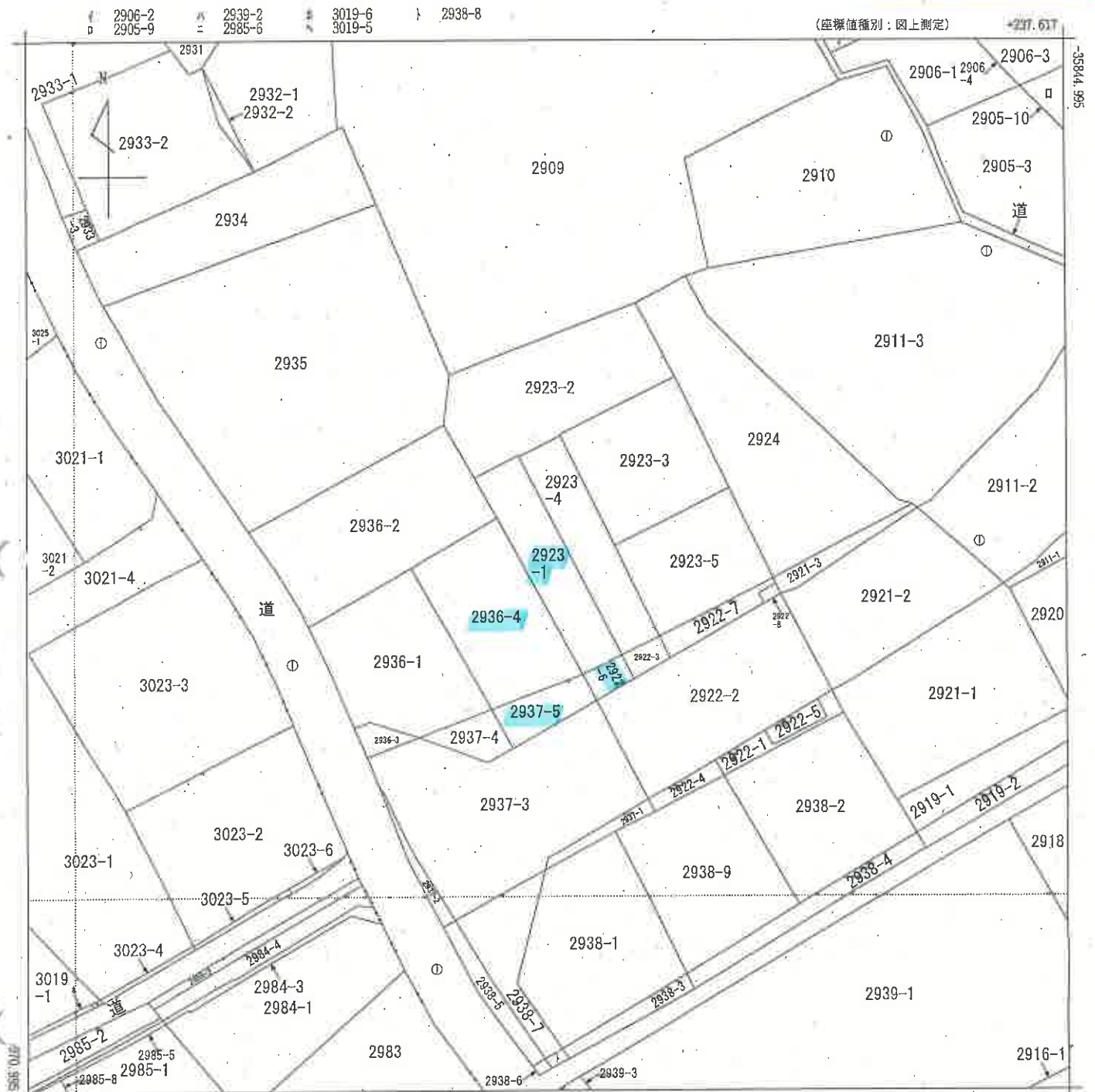
地番	地目	地積	所有者
2923番4	公衆用道路	133㎡	甲斐市
2922番3	公衆用道路	15㎡	甲斐市
2922番2	公衆用道路	343㎡	甲斐市
2937番3	公衆用道路	459㎡	甲斐市
2936番3	公衆用道路	17㎡	甲斐市
2937番2	公衆用道路	16㎡	甲斐市
2938番5	公衆用道路	37㎡	甲斐市
2938番7	公衆用道路	98㎡	甲斐市

（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
6 年 7 月 1 0 日(水)	当庁執行官室	甲斐市農業委員会宛て農地等の現況照会 (郵送)
6 年 7 月 2 2 日(月)	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) ※本件土地上に既登記の建物はないことを併せて確認
6 年 7 月 2 2 日(月)	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 2 4 日(水) 9 : 20 - 10 : 20	物件所在地 (1 回目)	現況調査, 写真撮影
6 年 8 月 3 0 日(金) 9 : 30 - 10 : 00	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)		
☐ 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出

下今井

請求部	所在	甲斐市下今井字大無垢理				地番	2923番1			
出力尺	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		

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5月31日
甲府地方方法務局

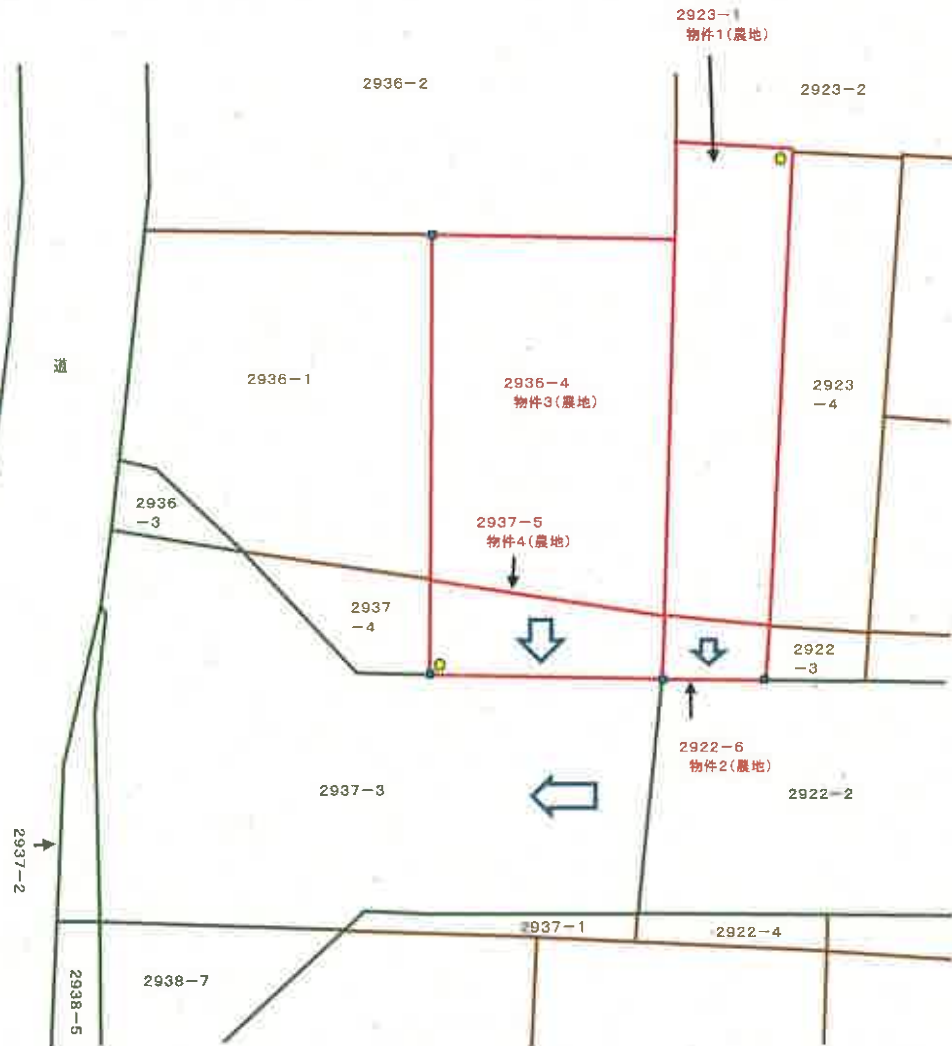
請求番号：41-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

土地位置概略図



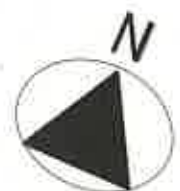
■ 境界標



傾斜方向

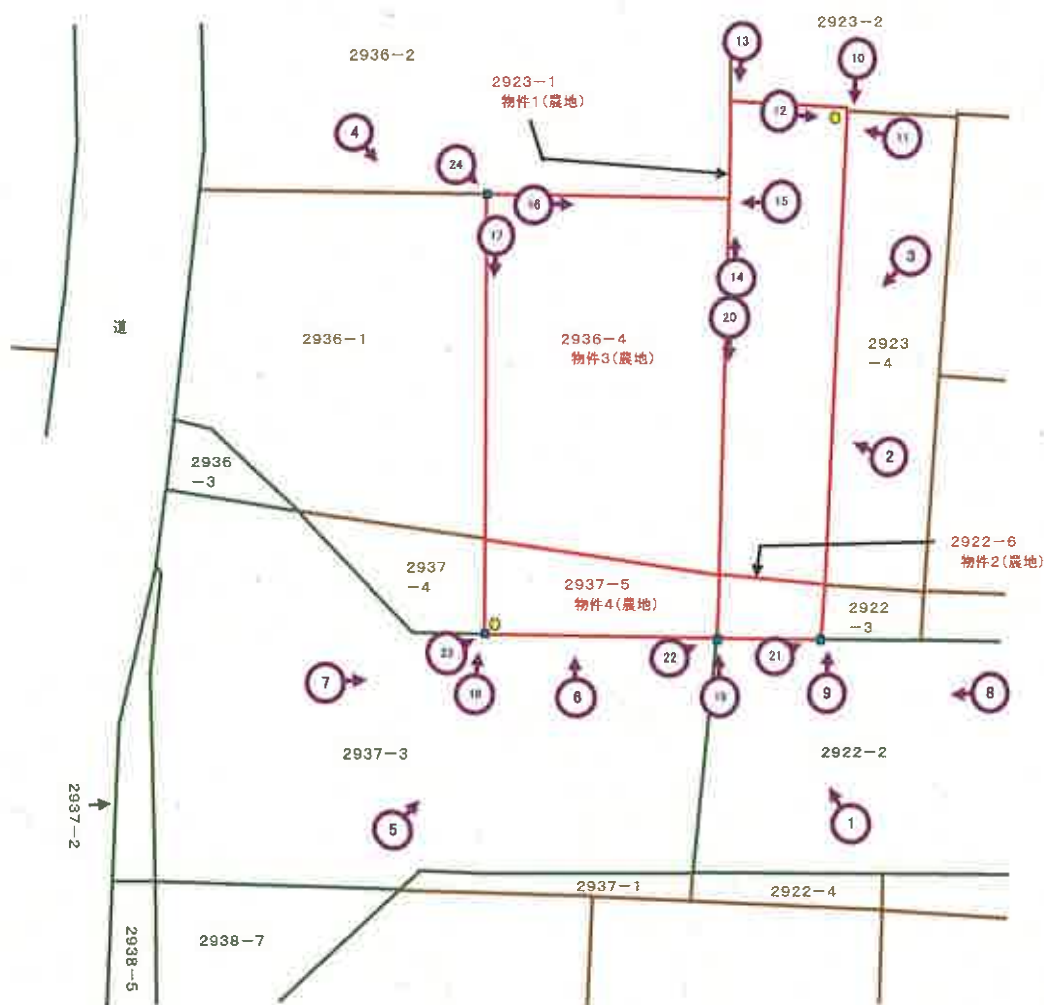
○ 電柱

【 申立外の近隣地（14筆）を表示 】



土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



■ 境界標

○ 電柱

【 申立外の近隣地（14筆）を表示 】



1



本件土地全景

2



物件3(農地)

物件1(農地)

3

物件1(農地)



4

物件3(農地)



5

物件4(農地)



6



物件2, 4の各土地は、概ね、北側から南側にかけて緩やかに低くなる傾斜地を形成している状況を撮影したもの

7

物件4(農地)



接道関係

8

物件2(農地)



接道関係

9

物件2(農地)



接道関係

10

物件1(農地)



接道関係

11

物件1(農地)



東側隣地
(2923-4)

北側隣地
(2923-2)

12

東側隣地
(2923-4)



北側隣地
(2923-2)

物件1(農地)

13



14



15

物件3(農地)

隣地
(2936-2)



物件1(農地)

16



隣地
(2936-2)

物件3(農地)

17



物件3(農地)

西側隣地
(2936-1)

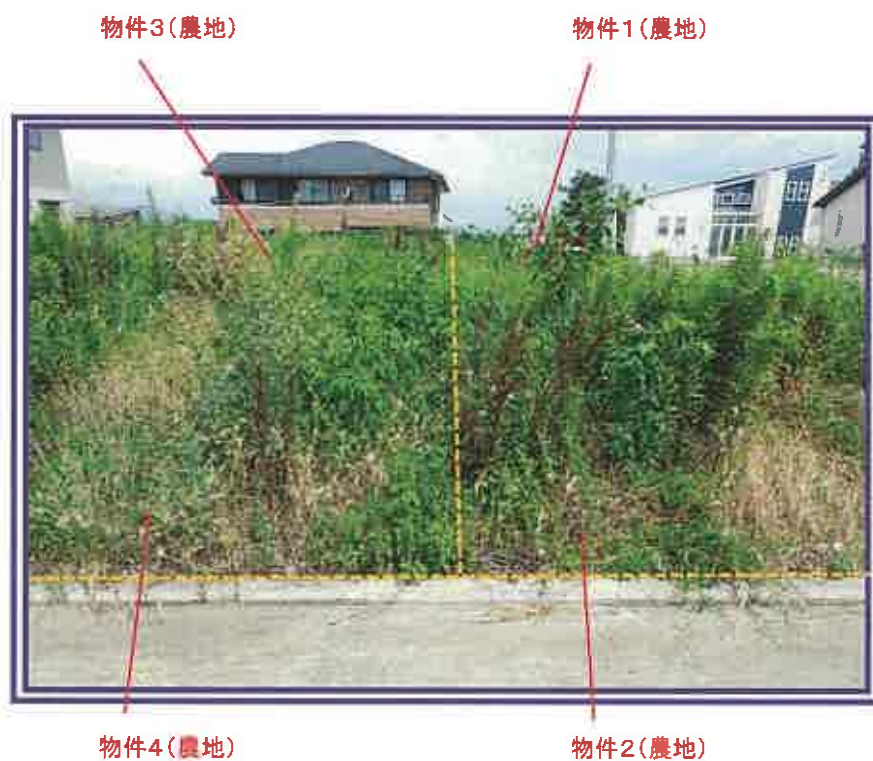
18



西側隣地
(2937-4)

物件4(農地)

19



20



21



22



23



西側隣地
(2937-4)

境界標

24



隣地
(2936-2)

西側隣地
(2936-1)

【令和6年(ケ) 第54号】

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 10月 30日

甲斐市農業委員会会長



令和6年7月10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	
甲斐市下今井字大無垢理	2923-1	畑	149	株式会社 タップ		農地
甲斐市下今井字大無垢理	2922-6	畑	17	株式会社 タップ		農地
甲斐市下今井字大無垢理	2936-4	畑	242	株式会社 タップ		農地
甲斐市下今井字大無垢理	2937-5	畑	51	株式会社 タップ		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
☒ 有	令和2年8月18日	農地法 第 5 条	建売住宅	株式会社タップ 代表取締役 B	
☐ 無	☐ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 ☐ 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、使用貸借権による権利、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

許可等	許可年月日	許可条項	権利内容	許可等を受けた者の氏名・住所 ※4	
				氏 名	住 所
☐ 有	年 月 日	農地法 第 条			
☐ 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	市街化調整区域	用途地域	用途地域外	農用地区域内	農用地区域外		

※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。

令和6年(ケ)第 54号
令和6年 8月30日 現地調査
令和6年11月22日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金6,700,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,180,000円
物件2（土地）	金250,000円
物件3（土地）	金3,530,000円
物件4（土地）	金740,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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、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 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
4	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
○ 本件土地は、農地法第5条の許可（令和2年8月18日付け）を受け建売住宅を目的として転用行為に着手された。現況では、造成工事は概ね完了し原野状の雑種地の外観を呈しているが、建売住宅が建築されていないため転用事業が完了したとは認められない。 以上の経緯により、甲斐市農業委員会は本件土地を未だ農地法の適用を受けるべき土地と判断しているため、買受人は適格証明を要することに留意されたい。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2 9 2 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2 9 2 2 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2 9 3 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 甲斐市下今井字大無垢理 |
| | 地 | 番 | 2 9 3 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 1 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乃至物件4土地】

位 置 ・ 交 通	ＪＲ中央本線「塩崎」駅南東方経路約2.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	赤坂台総合公園北側背後にある一般住宅等を中心とする住宅地域である。	
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 防 火 規 制 農 地 法 等 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 用途無指定 70% 200% － 農振法農用地の指定はない。 甲斐市景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 459㎡ 間 口 : 約30m 奥 行 : 約17m 形 状 : やや不整形 地 勢 : 南西向き緩傾斜地 高低差 : 等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 角地	
接 面 道 路	南東側幅員約13m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号） 北東側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : 有り ガス配管 : 無し 下水道 : 無し	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 甲斐市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積を乗じて物件1及乃至物件4土地の更地価格を求めた。

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	31,200	0.78	149	3,630,000
2	31,200	0.78	17	410,000
3	31,200	0.78	242	5,890,000
4	31,200	0.78	51	1,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲斐－11

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 28,500\text{円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/101 \times 100/90 \approx 31,200\text{円/㎡}$$

◇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 幅員・系統 0.95(－5%)
行政的條件 用途地域等 0.95(－5%)
相乗積 0.90(－10%)

イ 個別格差 : 画地条件 規 模 0.90(－10%)
形 状 0.95(－5%)
角 地 1.01(+1%)
行政的條件 農地法 0.90(－10%)
相乗積 0.78(－22%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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 (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	3,630,000			1.00	0.60	2,180,000
2	410,000			1.00	0.60	250,000
3	5,890,000			1.00	0.60	3,530,000
4	1,240,000			1.00	0.60	740,000
合 計						6,700,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

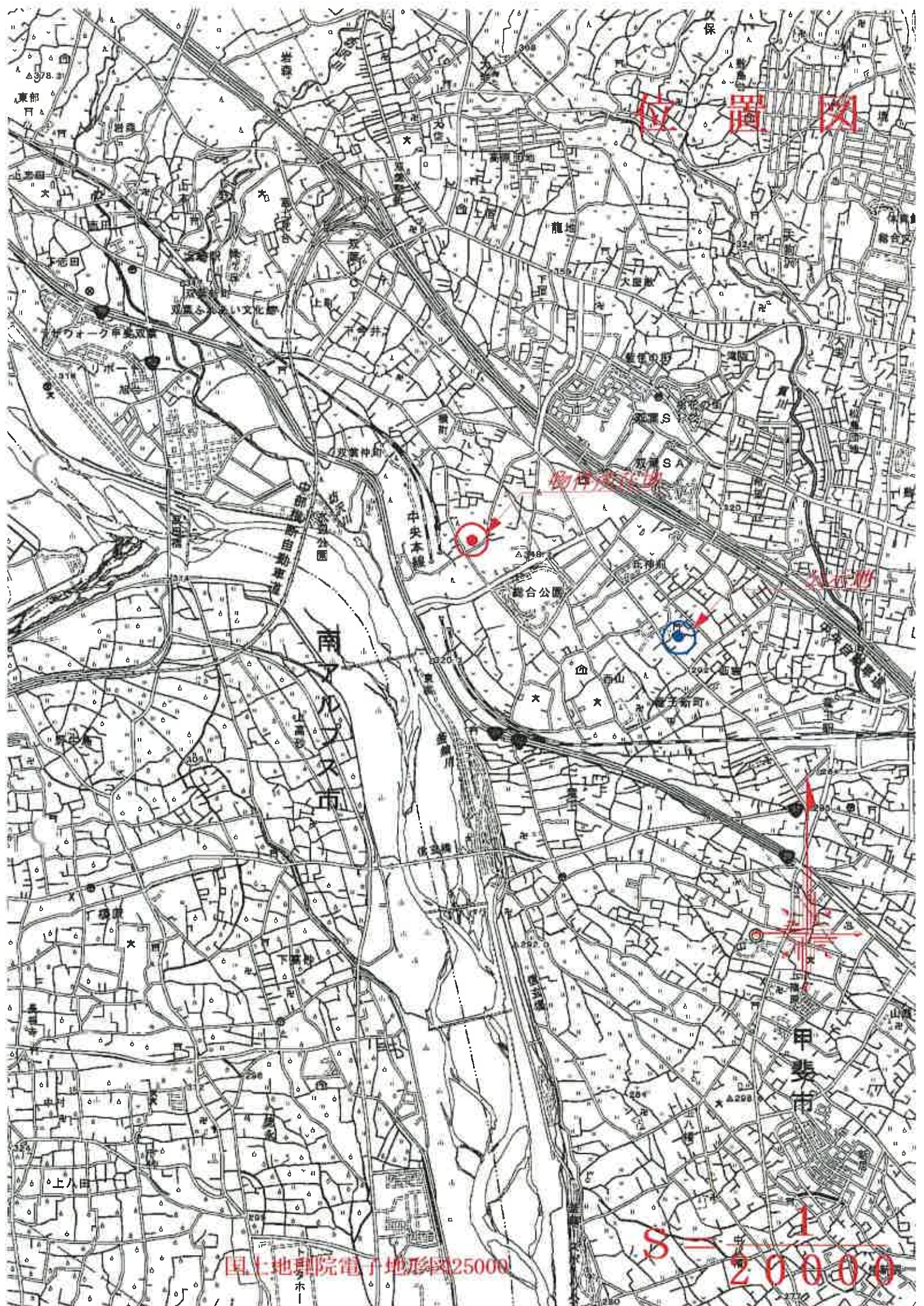
第6 参考価格資料

地価公示価格 甲斐-1 1

所在地	在	： 甲斐市竜王新町字氏神前1633番6
地目	目	： 宅地
価格	格	： 28,500円/㎡
位置	置	： J R 中央本線「竜王」駅1.2km
価格時点	点	： 令和6年1月1日
地積	積	： 282㎡
供給処理施設	設	： 水道、下水道
接面道路	路	： 北西側幅員約4.0m市道
用途指定等	等	： 都市計画区域（市街化調整区域） （建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	要	： 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

以 上

位置図



2906-2 ハ 2939-2 ホ 3019-6 ト 2938-8
2905-9 ニ 2985-6 ヘ 3019-5

公 図 写

