

令和 6 年(ケ)第 2 7 号(物件 4 ～ 8)

物件 4 , 5 の所有者 A は死亡しているため、
相続が発生しています。

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 松 沼 颯 太

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 目 録

☆ 4 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
 地 番 350 番 18
 地 目 雑種地
 地 積 267 平方メートル
 共有者 C 持分 2 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1
 共有者 E 持分 4 分の 1

☆ 5 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
 地 番 350 番 19
 地 目 雑種地
 地 積 218 平方メートル
 共有者 C 持分 2 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1
 共有者 E 持分 4 分の 1

☆ 6 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
 地 番 350 番 24
 地 目 雑種地
 地 積 280 平方メートル
 所有者 B

☆ 7 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
 地 番 350 番 27
 地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積 223 平方メートル

所有者 B

☆ 8 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田

地 番 350 番 28

地 目 雑種地

地 積 177 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 12 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 4 ～ 8】

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 ～ 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4, 5】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 6 ～ 8】

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 ～ 8】

・隣接する公図上の「水」及び無番地の土地並びに隣地（350 番 29）との境界が不明確である。

・本件各土地を使用する場合には、西側に位置する国有地（公図上の「水」）との境界を確定しなければならない。

・本件各土地は河川保全区域に該当する。

《 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

4 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田

地 番 350番18

地 目 雑種地

地 積 267平方メートル

共有者 C 持分2分の1

共有者 D 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

5 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田

地 番 350番19

地 目 雑種地

地 積 218平方メートル

共有者 C 持分2分の1

共有者 D 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

6 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田

地 番 350番24

地 目 雑種地

地 積 280平方メートル

所有者 B

7 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田

地 番 350番27

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 223平方メートル

所有者 B

8 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田

地 番 350番28

地 目 雑種地

地 積 177平方メートル

所有者 B



令和6年（ケ）第27号

補 充 書

令和6年11月 7日

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅

物件4ないし8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、別添のと通りの回答書の提出を受けた。

したがって、物件4ないし8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」に、「農地として払い下げを受けており、第1種農地であることから原則転用不可」と記載されている。

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 23 日

甲斐市農業委員会会長

令和 6 年 6 月 27 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	
甲斐市宇津谷字大ノ田	350-12	雑種地	299			農地
同上	350-13	雑種地	169		同上	農地
同上	350-14	雑種地	507		同上	農地
同上	350-18	雑種地	267		同上	農地
同上	350-19	雑種地	218		同上	農地
同上	350-24	雑種地	280			農地
同上	350-27	雑種地	223		同上	農地
同上	350-28	雑種地	177		同上	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 ☒ 無	年 月 日	農地法 第 条			
その他	☐ 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
☐ 有 ☒ 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		農地として扱われる 受けており、第1種農地 であることから原則 転用不可
市街化 区 域	市街化 調整区域	用 途 用途地域 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27号

令和 6年 4月17日受理

令和 6年 6月13日提出

現況調査報告書

物件4ないし8

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



(枚数3枚あり)

物 件 目 録

4 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 350番18
地 目 雑種地
地 積 267平方メートル

所有者 A

5 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 350番19
地 目 雑種地
地 積 218平方メートル

所有者 A

6 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 350番24
地 目 雑種地
地 積 280平方メートル

所有者 B

7 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 350番27
地 目 雑種地
地 積 223平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

8 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 350番28
地 目 雑種地
地 積 177平方メートル

所有者 B

(土地用)

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 4
現況地目	■雑種地(物件 4) □宅地(物件) □公衆用道路(物件)
形状	(概ね)土地位置概略図(範囲拡大・全体)のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者(物件4) □その他の者 上記の者(亡●A●●の法定相続人である●C●●, ●D●●●及び●E●) が物件4の土地を更地(休耕地)の状態で、管理し、占有している
その他の事項	1 物件4の土地は、その西側に位置する国有地の一部(公図上の「水」。土地位置概略図中、紺色の破線で囲んだ範囲)とともに、コンクリート製の土留めなどで区画された雑草の繁茂する更地(休耕地)である(写真19ないし22参照)。 2 関係人の陳述によると、買受人が物件4の土地を使用する場合には、上記国有地との境界を確定しなければならず、また、民地(物件4の土地)内での使用しか認められない。 3 関係人の陳述によると、物件4の土地は、河川保全区域に該当するため、工作物等を築造などする場合には、河川法上の許可を受けなければならない。 4 関係人の陳述によると、物件4の土地及びその周辺地付近に整備されている堤防は、霞堤(かすみてい)と呼ばれる堤防のため、大雨による増水時、同土地及びその周辺地は浸水被害を受ける可能性がある。 5 物件4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等を勘案し、同土地は、本件共有者が、管理し、占有する更地(休耕地)であると認定した。 6 物件4の土地(低)と物件5の土地(高)との間に、20センチメートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近にコンクリート製の土留めが設置されている(写真29, 30参照)。 7 物件4の土地(低)と、公図上の「水」(高)との間に20センチ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雑草が繁茂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31, 32参照)。
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(範囲拡大・全体)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

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 5
現況地目	■雑種地(物件 5) □宅地(物件) □公衆用道路(物件)
形状	(概ね)土地位置概略図(範囲拡大・全体)のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者(物件5) □その他の者 上記の者(亡●A●●の法定相続人である●C●●, ●D●●●及び●E●) が物件5の土地を更地(休耕地)の状態で、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	1 物件5の土地は、その西側に位置する国有地の一部(公図上の「水」。土地位置概略図中、紺色の破線で囲んだ範囲)とともに、コンクリート製の土留めなどで区画された雑草の繁茂する更地(休耕地)である(写真15ないし18参照)。 2 関係人の陳述によると、買受人が物件5の土地を使用する場合には、上記国有地との境界を確定しなければならず、また、民地(物件5の土地)内での使用しか認められない。 3 関係人の陳述によると、物件5の土地は、河川保全区域に該当するため、工作物等を築造などする場合には、河川法上の許可を受けなければならない。 4 関係人の陳述によると、物件5の土地及びその周辺地付近に整備されている堤防は、霞堤(かすみてい)と呼ばれる堤防のため、大雨による増水時、同土地及びその周辺地は浸水被害を受ける可能性がある。 5 物件5の土地は、第三者が周囲に柵をめぐるなどして、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、同土地は、本件共有者が、管理し、占有する更地(休耕地)であると認定した。 6 物件5の土地(低)と物件6の土地(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。なお、両土地の境界付近にコンクリート製の土留めが設置されている(写真27, 28参照)。
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(範囲拡大・全体)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

(土地用)

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 6
現況地目	☒ 雑種地 (物件 6) ☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件)
形状	(概ね) 土地位置概略図 (範囲拡大・全体) のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (物件 6) 上記の者 (●B●●●) が物件 6 の土地を耕作し、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	1 物件 6 の土地は、その西側に位置する国有地の一部 (公図上の「水」。土地位置概略図中、紺色の破線で囲んだ範囲) とともに、コンクリート製の土留めなどで区画され、田として耕作されている更地である (写真 1 1 ないし 1 4 参照)。 2 関係人の陳述によると、買受人が物件 6 の土地を使用する場合には、上記国有地との境界を確定しなければならず、また、民地 (物件 6 の土地) 内での使用しか認められない。 3 関係人の陳述によると、物件 6 の土地は、河川保全区域に該当するため、工作物等を築造などする場合には、河川法上の許可を受けなければならない。 4 関係人の陳述によると、物件 6 の土地及びその周辺地付近に整備されている堤防は、霞堤 (かすみてい) と呼ばれる堤防のため、大雨による増水時、同土地及びその周辺地は浸水被害を受ける可能性がある。 5 物件 6 の土地と物件 7 の土地との境界付近は、畦道が整備されている。なお、物件 6 の土地と、物件 7 の土地 (物件 8 の土地を含む。) は、概ね、等高と観察した (以上、写真 6, 2 5, 2 6 参照)。
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 (範囲拡大・全体) 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

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 7, 8
現況地目	■雑種地(物件 7, 8) □宅地(物件) □公衆用道路(物件)
形状	(概ね)土地位置概略図(範囲拡大・全体)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(物件 7, 8) 上記の者(●B●●●)が物件 7, 8 の各土地を耕作し、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	1 物件 7, 8 の各土地は、その西側に位置する国有地の一部(公図上の「水」)。土地位置概略図中、紺色の破線で囲んだ範囲)とともに、コンクリート製の土留めなどで区画され、田として耕作されている更地である(写真 3 ないし 7 参照)。 2 関係人の陳述によると、買受人が物件 7, 8 の各土地を使用する場合には、上記国有地との境界を確定しなければならず、また、民地(物件 7, 8 の各土地)内での使用しか認められない。 3 関係人の陳述によると、物件 7, 8 の各土地は、河川保全区域に該当するため、工作物等を築造などする場合には、河川法上の許可を受けなければならない。 4 関係人の陳述によると、物件 7, 8 の各土地及びその周辺地付近に整備されている堤防は、霞堤(かすみてい)と呼ばれる堤防のため、大雨による増水時、同土地及びその周辺地は浸水被害を受ける可能性がある。 5 物件 7, 8 の各土地は、上記国有地とともに、田として一体利用されていることから、各土地の境界が、外観上、判然としない。 6 現地に存在する境界標の位置(写真 8 参照)及び簡易計測の結果等によると、物件 8 の土地と、その北側隣地(地番 3 5 0 番 2 9)との境界付近は、一面地の畦道が整備されているものと推察されるが、畦道のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない(写真 2 3, 2 4 参照)。 7 物件 7, 8 の各土地及び上記国有地の一部で形成されている田の西側に排水溝が整備されている(写真 9, 1 0 参照)。
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(範囲拡大・全体)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33ないし35、37ないし40のとおり。
- 2 本件各土地の東側に、無番地の土地が存在するが、現地の形状等から、同土地部分は、概ね、コンクリート製の水路を形成しているものと推察される。なお、当該水路の幅員は、公図上の上記無番地の土地の幅よりも狭いことなどから、本件各土地と上記無番地の土地との境界が、外観上、判然としない（写真7、25、29、31参照）。
- 3 隣接する公図上の「水」及び無番地の土地並びに下記隣地（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
350番29	雑種地	426㎡	●F●

（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
●B●●● (所有者)	1 私は、物件6ないし8の各土地所有者です。 2 平成7年9月25日に、私の母である●G●●が亡くなったため、私が、物件6ないし8の各土地を単独相続しました。 3 物件4、5の各土地所有者である●A●●は、私の弟です。弟は、母が亡くなった際、物件4、5の各土地を単独相続しました。 4 昭和34年の伊勢湾台風で、物件4ないし8の各土地及びその周辺地が流されました。 5 上記により新しい堤防が完成した昭和35年頃、私の父が、物件4ないし8の各土地に、その西側の国有地（公図上の「水」）を含めて、コンクリート製の土留めで区画するなどして、田畑として利用できるように造成しました。なお、田畑の形状は造成時のまま、現在に至ります。 6 親から相続した物件6ないし8の各土地（土留めで区画された国有地部分を含む。）で、私は、稲作をしています。 7 物件4、5の各土地（土留めで区画された国有地部分を含む。）も、弟が、田として使用していましたが、本件債務者（有限会社有泉土建）が破産した令和2年頃から、物件4、5の各土地は誰も耕作しなくなり、現在、休耕地の状態となっています。 8 物件4ないし8の各土地と、同土地とともに田として一体利用している国有地部分との境界がどこであるのか、私には分かりません。なお、国有地の一部を、田として一体利用していることにつき、国から不法耕作などとして、その使用を制限されたことはありません。 9 隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。
●C●● (亡●A●●の妻)	1 私は、物件4、5の各土地所有者である●A●●の妻です。 2 令和6年4月9日に、夫が亡くなりました。夫の相続人として、私のほか、子の●D●●●と●E●●がいますが、これまで、相続放棄した者はいませんし、遺産分割協議もしていません。 3 物件4、5の各土地（土留めで区画された国有地部分を含む。）は、以前、田として耕作していましたが、令和2年頃から耕作していません。

(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
●H● (国土交通省関東地方整備局甲府河川国道事務所富士川上流出張所管理第一係長)	1 物件4ないし8の各土地の西側に隣接する土地は、河川法上の「河川区域」に該当する国有地です。 2 河川区域とは、洪水など災害の発生を防止するために必要な区域であり、河川としての行政財産のため、原則として、河川区域内で耕作することはできません。 3 物件4ないし8の各土地は、その西側に位置する国有地（公図上の「水」）の一部（河川区域）とともに、コンクリート製の土留めで区画され、農地として利用されています。 4 上記のとおり、本件所有者が、国有地の一部を農地として利用していることは認識していますが、物件4ないし8の各土地と、国有地との境界が未確定のため、不法耕作として取り扱うことができない結果、現状回復を求めることはできません。なお、黙示の承認をしているわけではありません。 5 私人が、国有地を利用する場合には、占用許可を取得しなければなりません。本件所有者は、占用許可を取得していません。 6 なお今後、占用許可申請をしても、新規の耕作は認めていないため、買受人は、国有地内（土地位置概略図中、紺色の破線で囲んだ範囲）で耕作することはできません。境界を確定して、民地の範囲内での耕作しか認められません。 7 物件4ないし8の各土地は、河川法上の「河川保全区域」に該当します。河川保全区域とは、河川区域から18メートルの範囲内にある土地です。 8 河川保全区域内で、工作物等を築造などする場合、河川法55条による国土交通省の許可を受けなければなりません。 9 本件各土地及びその周辺地付近に整備されている堤防は、霞堤（かすみてい）と呼ばれる堤防です。このため、大雨による増水時、本件各土地及びその周辺地は浸水する可能性の高い地域と考えています。

(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 土地位置概略図について

土地位置概略図は、甲斐市役所で入手した図面等を参考に、公図上の「水」内の通路等を書き加えたもので、大凡の位置関係を示したものに過ぎないことに注意されたい。なお、法務局で確認したところ、物件4ないし8の各土地の西側隣地は、公図上の「水」であり、特段地番は付されていないとのことであった。

2 一体利用している国有地について

国土交通省担当者の説明によると、物件4ないし8の各土地と一体利用されている国有地部分（土地位置概略図中、紺色の破線で囲んだ範囲）で耕作することは困難であり、買受人は、本件各土地と国有地との間の境界を確定したうえで、民地の範囲内でしか耕作できないことに注意されたい。また、上記各土地は、いずれも「河川保全区域」内にあるため、工作物等を築造などする場合には、河川法所定の許可を要することに注意されたい。

3 売却単位について

上記のとおり、物件4ないし8の各土地を利用するにあたり、国有地との間の境界を確定しなければならないといった手続・作業が必要であることや、物件1ないし3の各土地と、物件4ないし8の各土地との位置関係、利用状況などから、物件4ないし8の各土地と、物件1ないし3の各土地は、別々の売却単位として売却に付することが相当であると思われる。

(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)

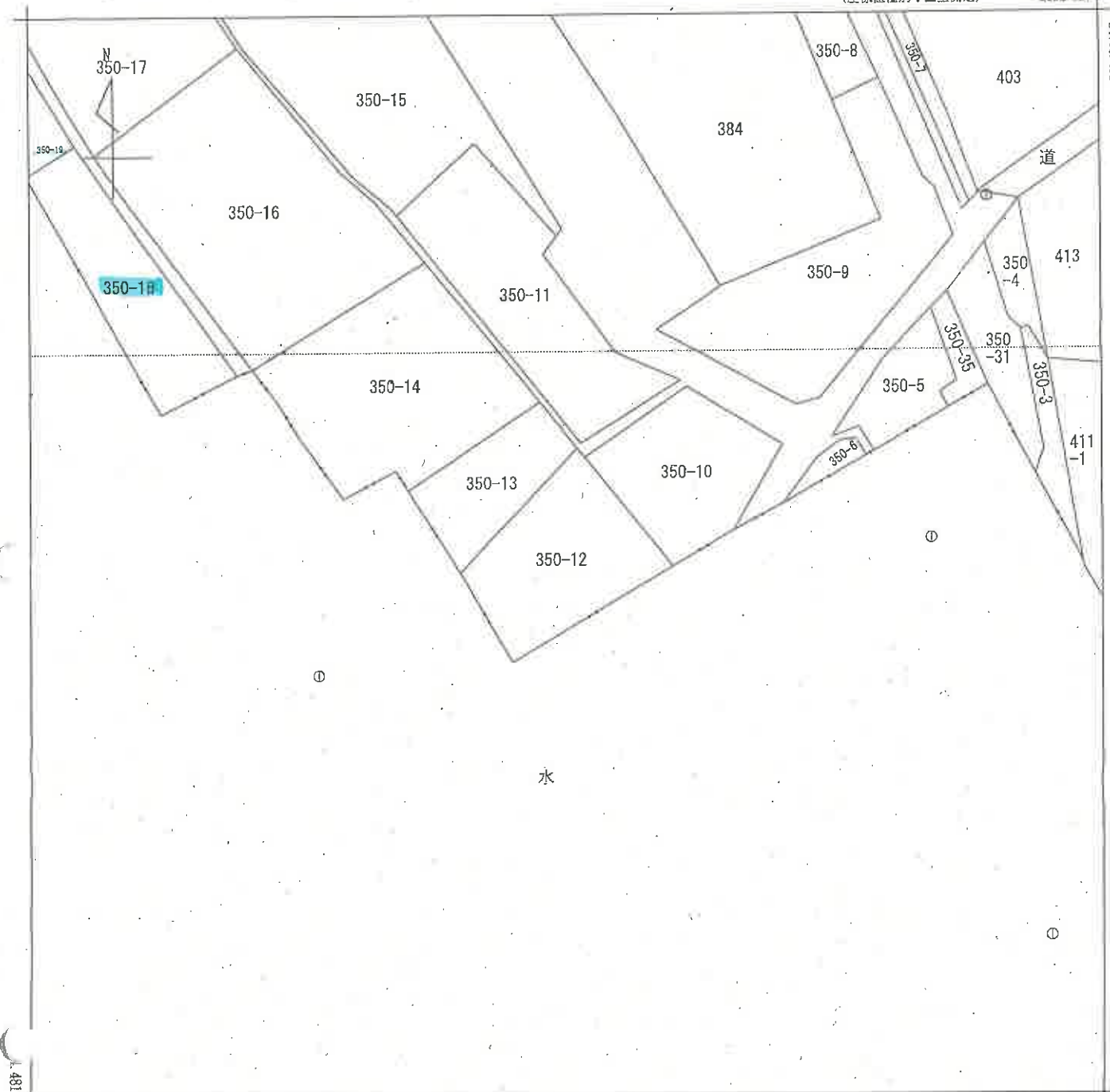
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 4 月 2 4 日(水)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 登記事項証明書等交付請求(郵送) ※返信用封筒同封
6 年 4 月 2 5 日(木) 15:05-15:10	甲斐市役所税務課 (同市篠原)	課税関係図面交付申請(窓口) ※返信用封筒交付
6 年 4 月 3 0 日(火)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書等送付(郵送)
6 年 5 月 1 4 日(火) 8:50-9:10	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口) 法務局担当者から聴取
6 年 5 月 1 4 日(火) 12:30-14:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
6 年 5 月 2 0 日(月) 14:00-14:20	所有者住所地 (甲斐市宇津谷)	所有者(●B●●●氏)と面談
6 年 5 月 2 0 日(月) 15:00-15:20	共有者住所地 (甲斐市宇津谷)	所有者の妻(●C●●●氏)と面談
6 年 5 月 2 2 日(水) 10:20-10:40	国土交通省 富士川上流出張所 (市川三郷町市川大門)	同所管理第一係長と面談
6 年 6 月 1 2 日(水) 14:10-14:50	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。		

(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)

-2098.057

-34708.481



-2223.057

(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

宇津谷

甲斐市

請求部	所在	甲斐市宇津谷字大ノ田					地番	350番12		
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)		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。

(甲府地方法務局管轄)

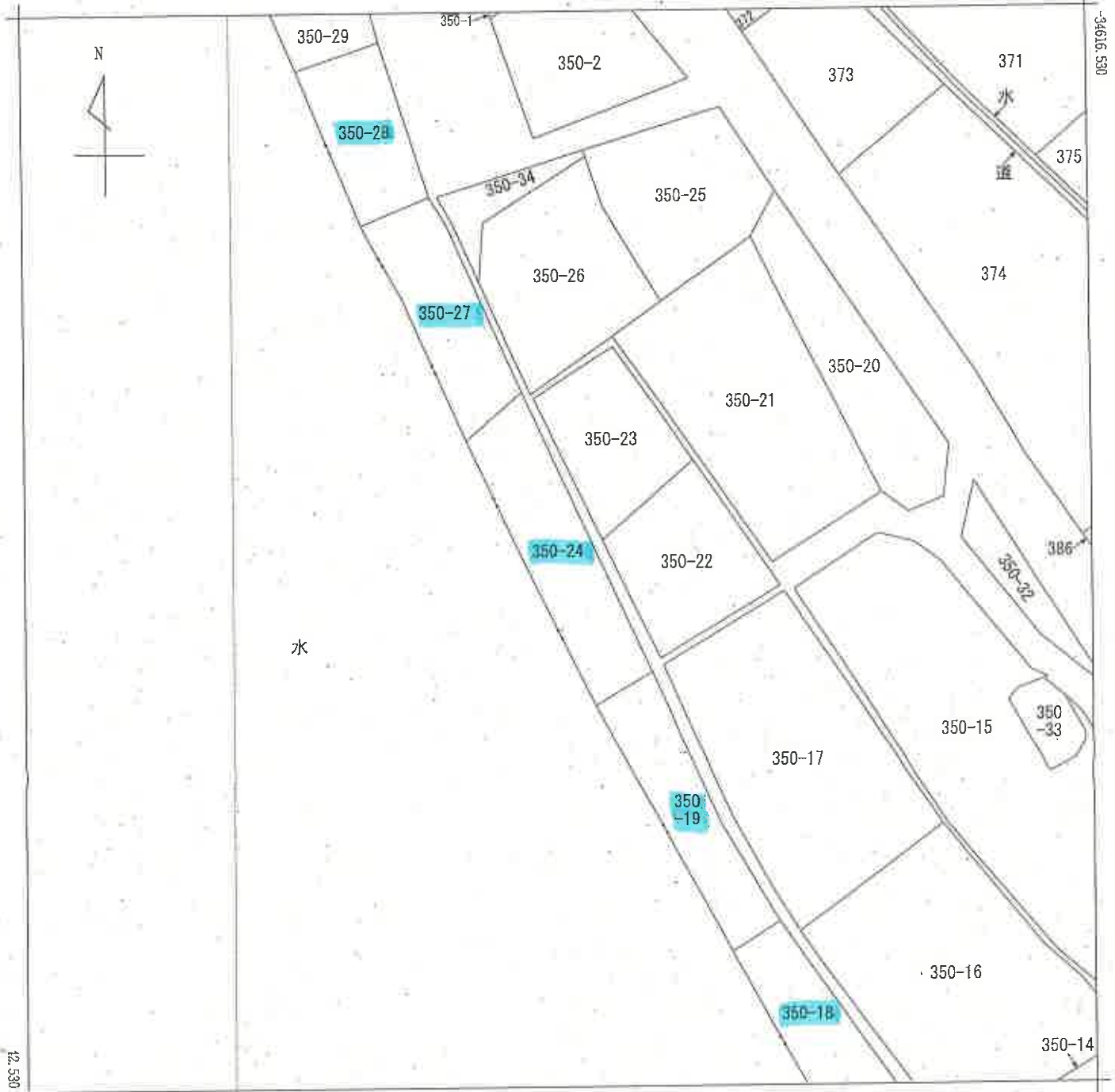
令和6年3月8日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M80695

登記官

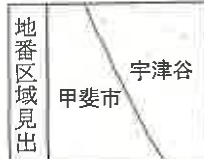
(1/1)



-2305.944

(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。



請求部	所在	甲斐市宇津谷字大ノ田				地番	350番24			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和6年3月8日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M80696

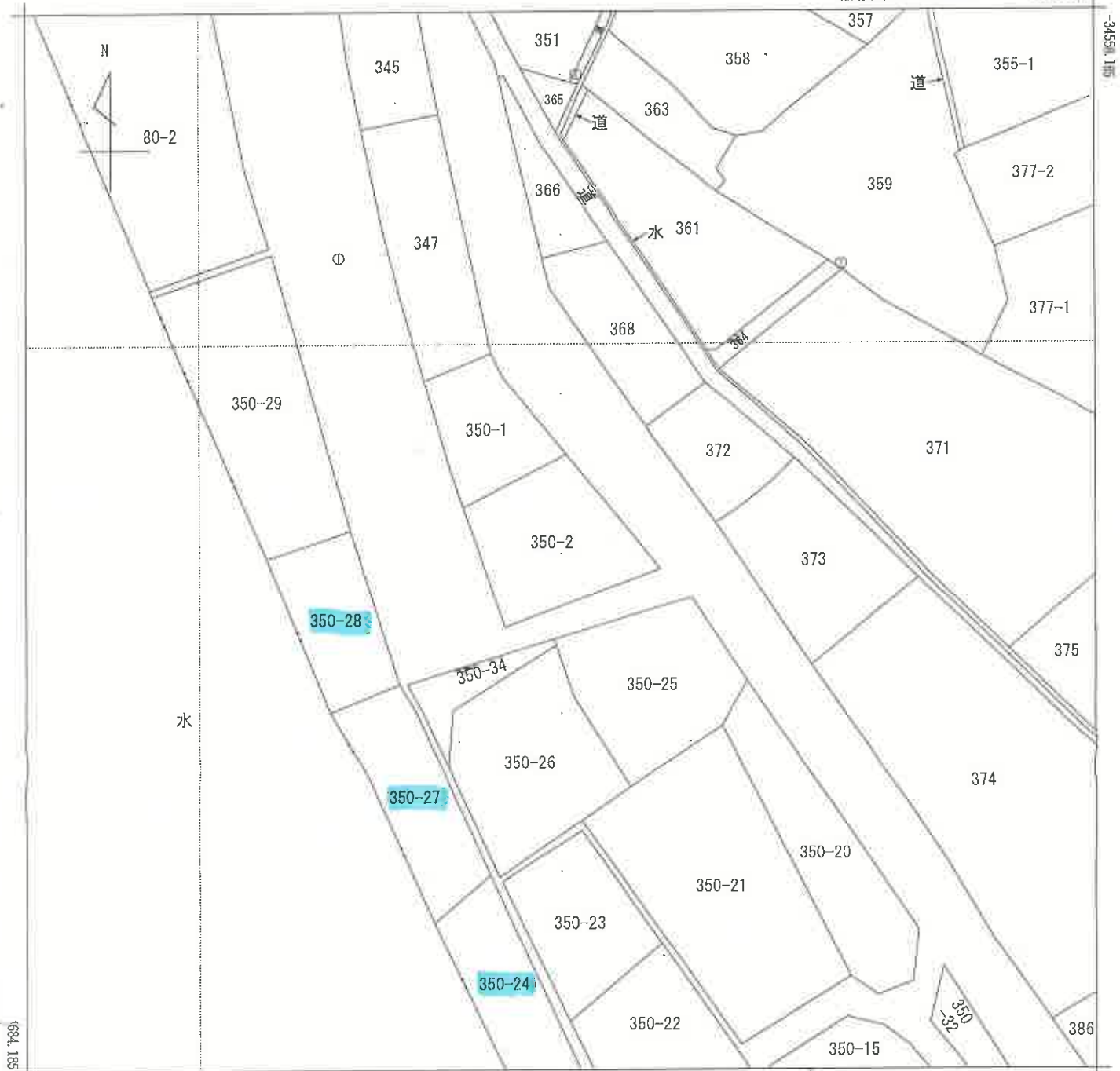
登記官

(1/1)

(3 枚目)

(座標値種別：図上測定)

-2176.791



-2301.791

(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。



請 求 部 分	所 在	甲斐市宇津谷字大ノ田					地 番	350番2		
出 力 縮 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 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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1日

甲府地方務局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

公用

土地位置概略図
(範囲拡大)

写真撮影
位置・方向

- ア 売却対象外の物件1
(地番350番12:雑種地)
- イ 売却対象外の物件2
(地番350番13:雑種地)
- ウ 売却対象外の物件3
(地番350番14:雑種地)
- エ 物件4(地番350番18:雑種地)
- オ 物件5(地番350番19:雑種地)
- カ 物件6(地番350番24:雑種地)
- キ 物件7(地番350番27:雑種地)
- ク 物件8(地番350番28:雑種地)



境界標

コンクリート敷の駐車スペース(大凡の位置、範囲)

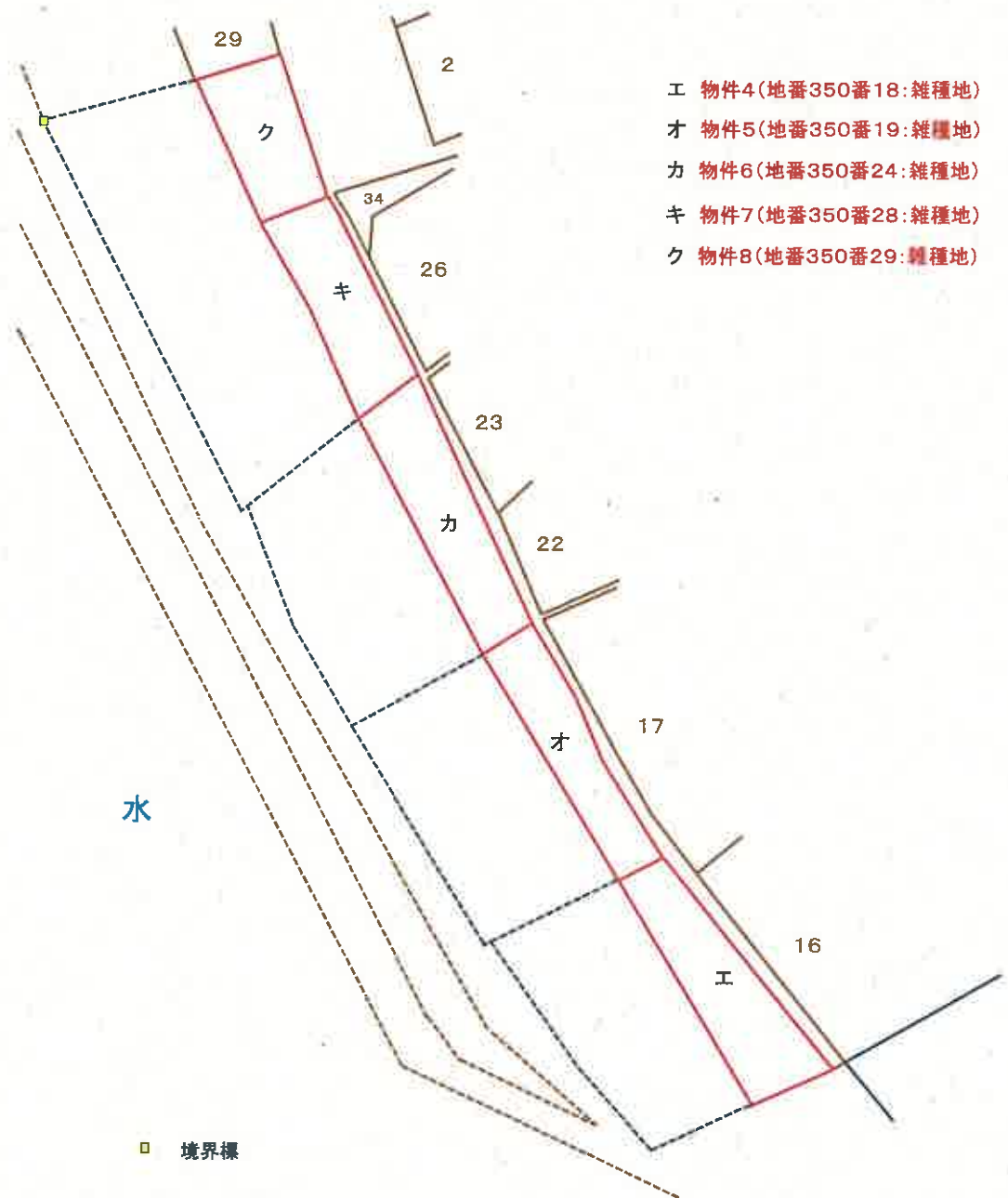
破線で記載した箇所は、公園上の「水」内に存する、雑種地や通路等(大凡の位置、範囲)である。
周辺地の地番は、全て、「地番350番」の枝番のみ表示した。

【 申立外の近隣地 (17 筆) を表示 】

(15 - 1 枚目)



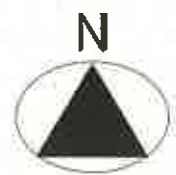
土地位置概略図（全体）



破線で記載した箇所は、公図上の「水」内に存する、雑種地や通路等(大凡の位置、範囲)である。

周辺地の地番は、全て、「地番350番」の枝番のみ表示した。

【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

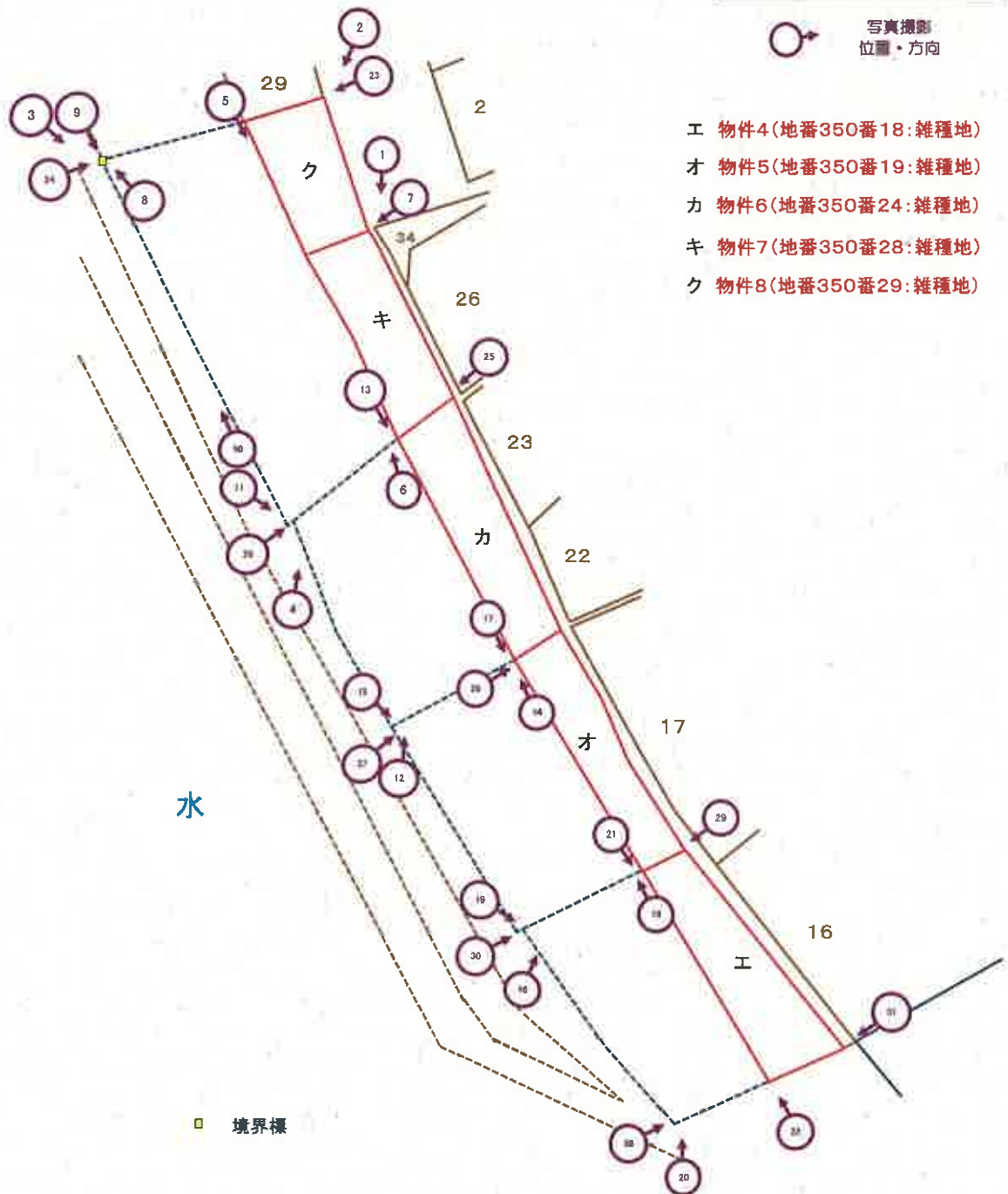


土地位置概略図（全体）



写真撮影
位置・方向

- エ 物件4(地番350番18:雑種地)
- オ 物件5(地番350番19:雑種地)
- カ 物件6(地番350番24:雑種地)
- キ 物件7(地番350番28:雑種地)
- ク 物件8(地番350番29:雑種地)

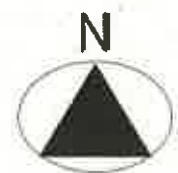


境界標

破線で記載した箇所は、公図上の「水」内に存する、雑種地や通路等(大凡の位置、範囲)である。

周辺地の地番は、全て、「地番350番」の枝番のみ表示した。

【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】



本件各土地

(ただし、黄色の破線で囲んだ範囲は凡の位置、範囲。以下同じ。)

1



本件各土地の全景

本件各土地

2



本件各土地の全景

3

物件8(雑種地)

物件7(雑種地)



公園上の「水」

4

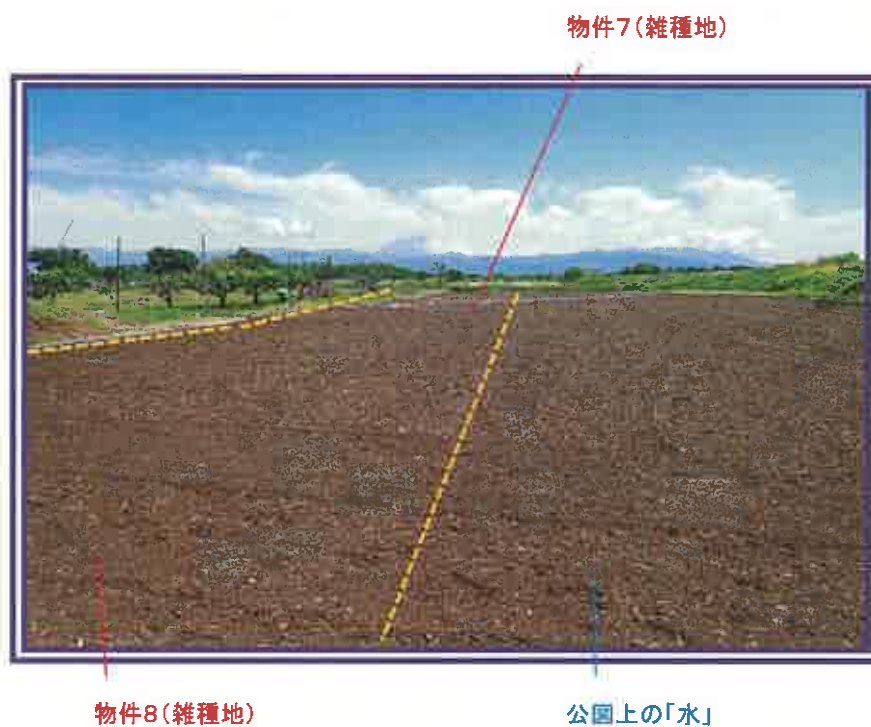
物件8(雑種地)

物件7(雑種地)



公園上の「水」

5



6



7

公園上の「水」



物件7(雑種地)

物件8(雑種地)

8

境界標



9



物件7, 8(雑種地)の各土地を含む一団の土地の西側に設置されている排水溝及びその周辺を撮影したもの

10



物件7, 8(雑種地)の各土地を含む一団の土地の西側に設置されている排水溝及びその周辺を撮影したもの

11

物件6(雑種地)

物件5(雑種地)



公園上の「水」

12

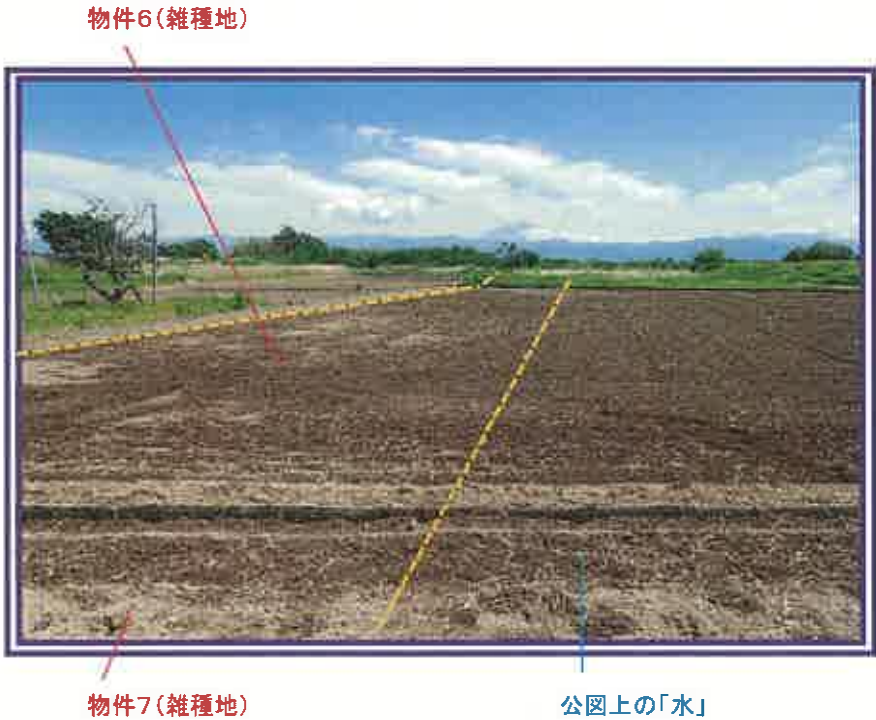
物件6(雑種地)

物件5(雑種地)



公園上の「水」

13



14



15

物件5(雑種地)



公園上の「水」

16

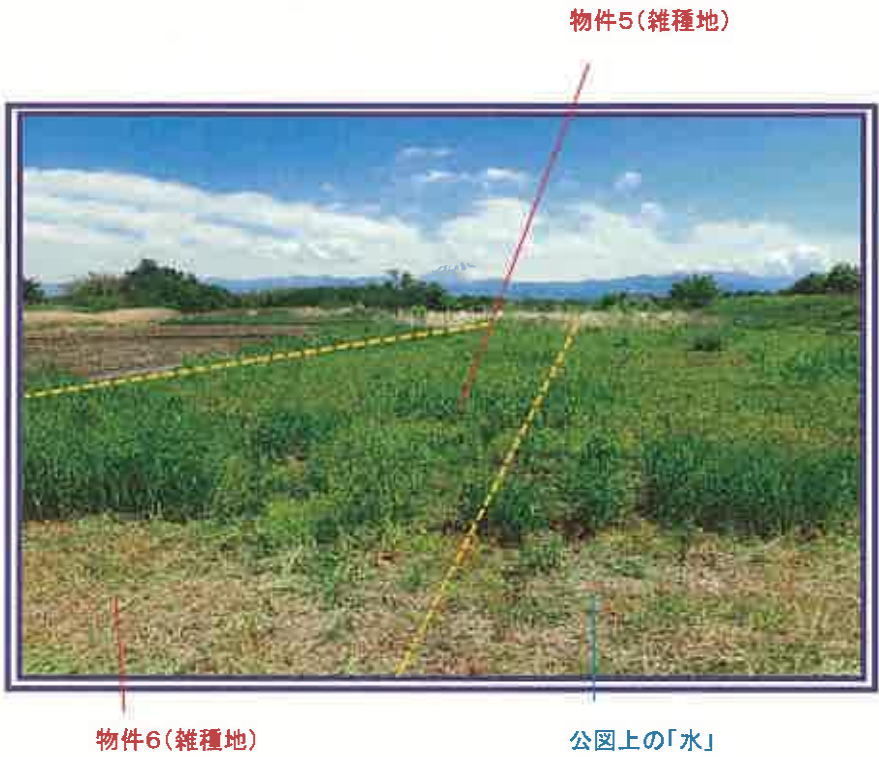
物件5(雑種地)

物件4(雑種地)

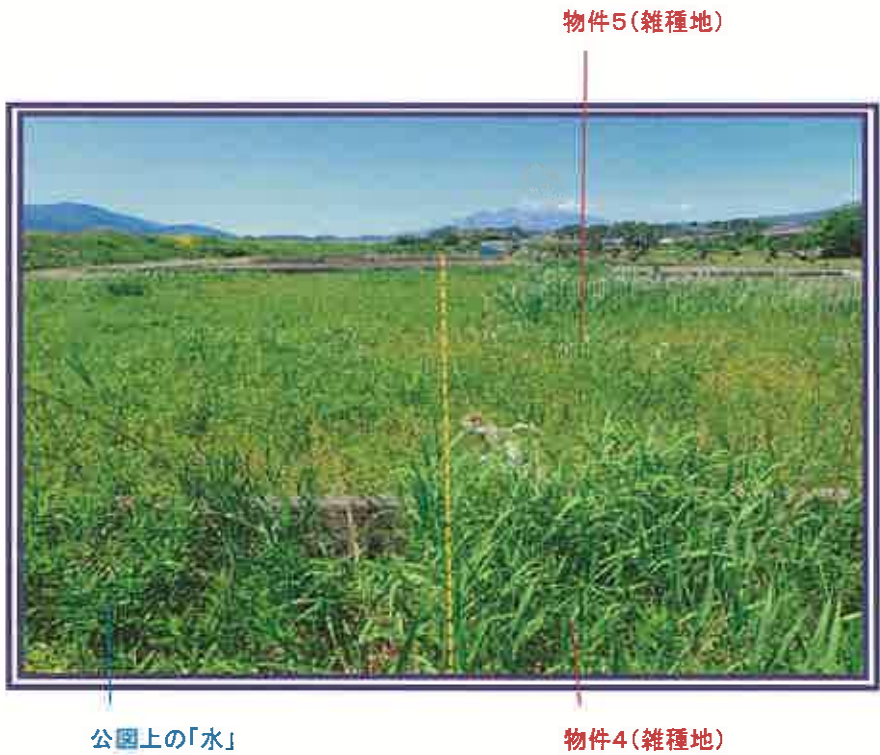


公園上の「水」

17



18



19

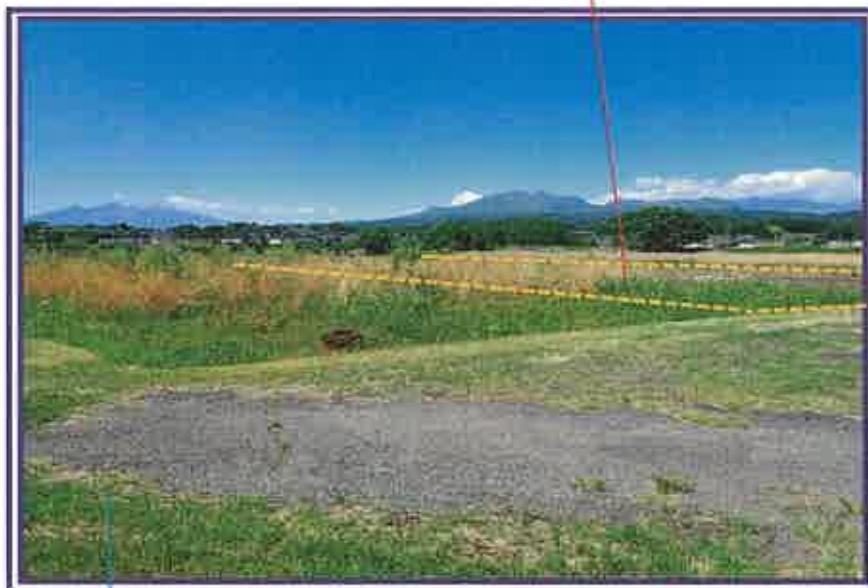
物件4(雑種地)



公園上の「水」

20

物件4(雑種地)



公園上の「水」

21

物件4(雑種地)

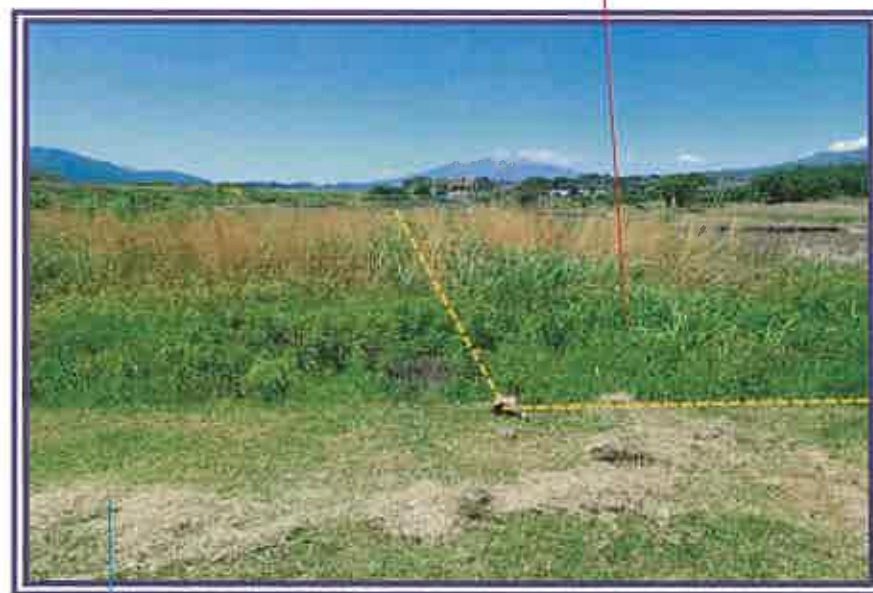


物件5(雑種地)

公園上の「水」

22

物件4(雑種地)



公園上の「水」

23

公園上の「水」



物件8(雑種地)

北側隣地
(350-29)

24

北側隣地
(350-29)

物件8(雑種地)



公園上の「水」

25



26



27

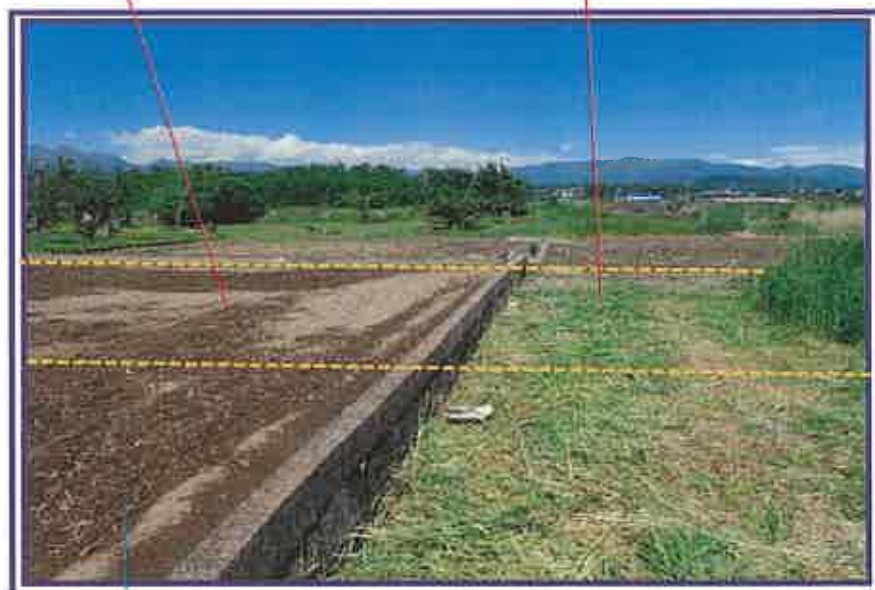


物件6(雑種地)

物件5(雑種地)

公園上の「水」

28



物件6(雑種地)

物件5(雑種地)

公園上の「水」

29

物件4(雑種地)

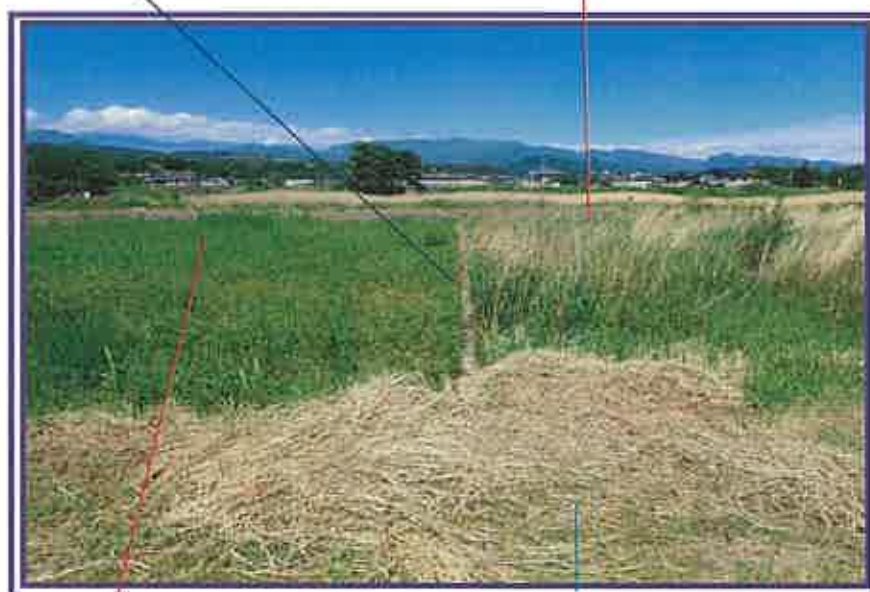
物件5(雑種地)



30

土留め

物件4(雑種地)



物件5(雑種地)

公園上の「水」

31

公園上の「水」

物件4(雑種地)



売却対象外の物件3
(350-14)

東側近隣地
(350-16)

32

物件4(雑種地)

公園上の「水」



33



接道関係

34



接道関係

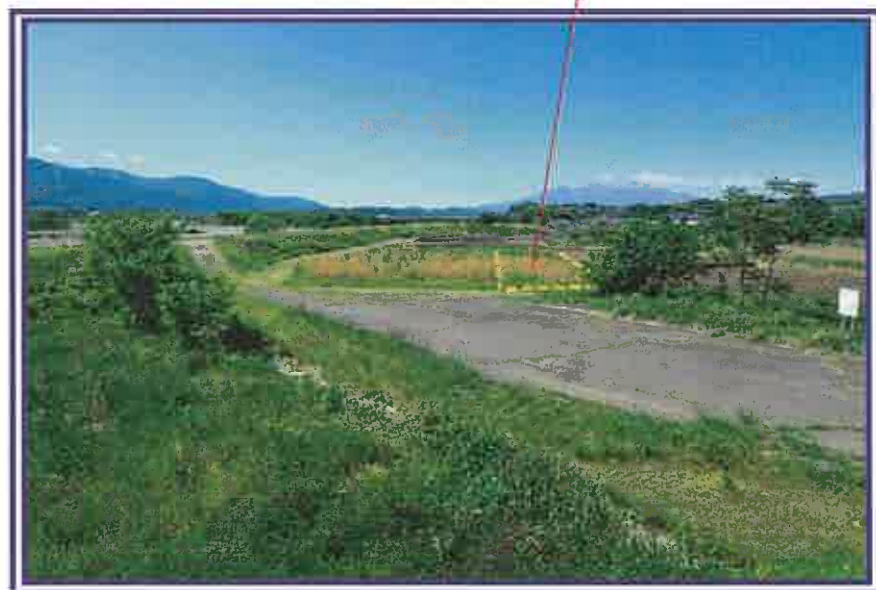
35



接道関係

36

物件4(雑種地)



コンクリート敷の駐車スペース及びその周辺を撮影したもの

37



接道関係

38



接道関係

39



接道関係

40



接道関係

令和6年（ケ）第27号
令和6年6月12日 現地調査
令和6年7月12日 評価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

（物件4～8）

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 260,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 60,000円
物件5（土地）	金 50,000円
物件6（土地）	金 60,000円
物件7（土地）	金 50,000円
物件8（土地）	金 40,000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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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
4～8	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・現況周辺土地との境界は不明確であり、公簿地目「雑種地」であるが、物件4、5は隣接する国有地（公図上「水」の一部）と一体で休耕地となっており、物件6～8は隣接する国有地と一体で「田」として耕作されている。 ・国土交通省甲府河川国道事務所によると、国有地を利用する場合の占用許可は取得していないとのこと。また、今後占用許可申請をしても新規の耕作は認めないため、買受人は境界を確定して、民地の範囲内での耕作しか認められないとのことである。 ・甲斐市農業委員会では農地法の適用を受けるべき農地として扱われることから、買受申出人は買受適格証明書が必要となる。また、第一種農地に該当するため、転用は不可能とのことである。			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 4 | 所 | 在 | 甲斐市宇津谷字大ノ田 |
| | 地 | 番 | 350番18 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 267平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 甲斐市宇津谷字大ノ田 |
| | 地 | 番 | 350番19 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 218平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 甲斐市宇津谷字大ノ田 |
| | 地 | 番 | 350番24 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 280平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 甲斐市宇津谷字大ノ田 |
| | 地 | 番 | 350番27 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 223平方メートル |



物 件 目 録

8 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 350番28
地 目 雑種地
地 積 177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4～8）

位 置 ・ 交 通	JR 中央本線「塩崎駅」駅西方・道路距離約 1.6 km 最寄バス停「宇津谷」の南西方・約 700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	釜無川堤防沿いに農地等が広がる地域	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定地域 70% (指定) 200% (指定) 農業振興地域内の農用地区域外に該当 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「双葉かすみ堤遺跡」 に該当。 ・河川保全区域に該当。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 1,165 m ² : 登記地積 状 ほぼ長方形 東西約7m～10m、南北約150m 各物件内はほぼ平坦地。 物件4は物件5より約0.2m低く、物件5は物件6より 約0.3m低い。物件6～8はそれぞれ等高。
接 面 道 路 の 状 況	物件8東側の現況幅員約3mの未舗装通路状の国有地(公図上「水」、建築基準法の道路ではない)を利用し耕作している様子。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	なし なし なし
	(注)「なし」とは目的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・現況物件4、5は雑草の繁茂する休耕地状態、物件6～8は水田となっている。 ・国土交通省甲府河川国道事務所によると、周辺に整備されている堤防は、霞堤と呼ばれており、大雨による増水時には対象物件及びその周辺の土地は浸水する可能性があるとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 評価額の判定(物件4～8)

物件4～8の土地は、甲斐市農業委員会では農地法の適用を受けるべき農地として扱われることから、当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的要因を分析した結果、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	占有減価 修正 ウ	地 積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ×カニ
4	950	0.77	1.00	267	0.5	0.6	60,000
5	950	0.77	1.00	218	0.5	0.6	50,000
6	950	0.77	1.00	280	0.5	0.6	60,000
7	950	0.77	1.00	223	0.5	0.6	50,000
8	950	0.77	1.00	177	0.5	0.6	40,000
一括価格(合計)							260,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(最低1万円、以下同じ)。

ア 標準画地価格 : 周辺土地の取引事例等を参考に査定した。

北側幅員4m舗装市道に等高に接面する、一画地の規模が1,000㎡程度の平坦な長方形の農地を地域の標準的画地とする。

イ 個別格差 : 無道路地△5%、一部休耕地△5%、河川保全区域△10%、堤防(霞提)近接△5%(相乗積)

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 地 積 : 登記数量による。

オ 市場性修正 : 国有地との間の境界の確定が求められていること、河川保全区域等に存し、堤防(霞提)の付近にあり大雨による増水時に浸水する可能性があることなどから市場性の限定が想定される。当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△50%と判定した。

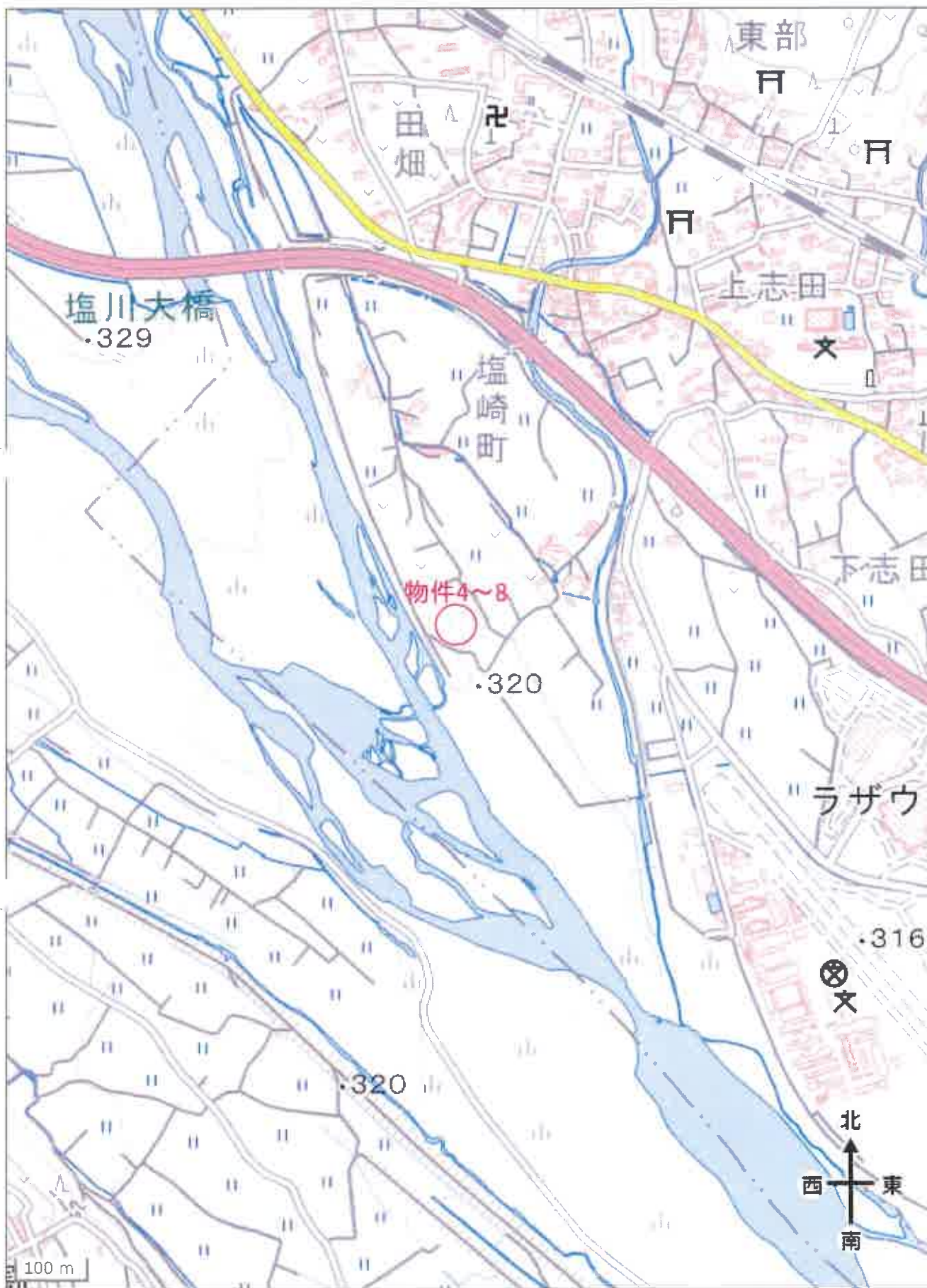
カ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料の表示

位置図

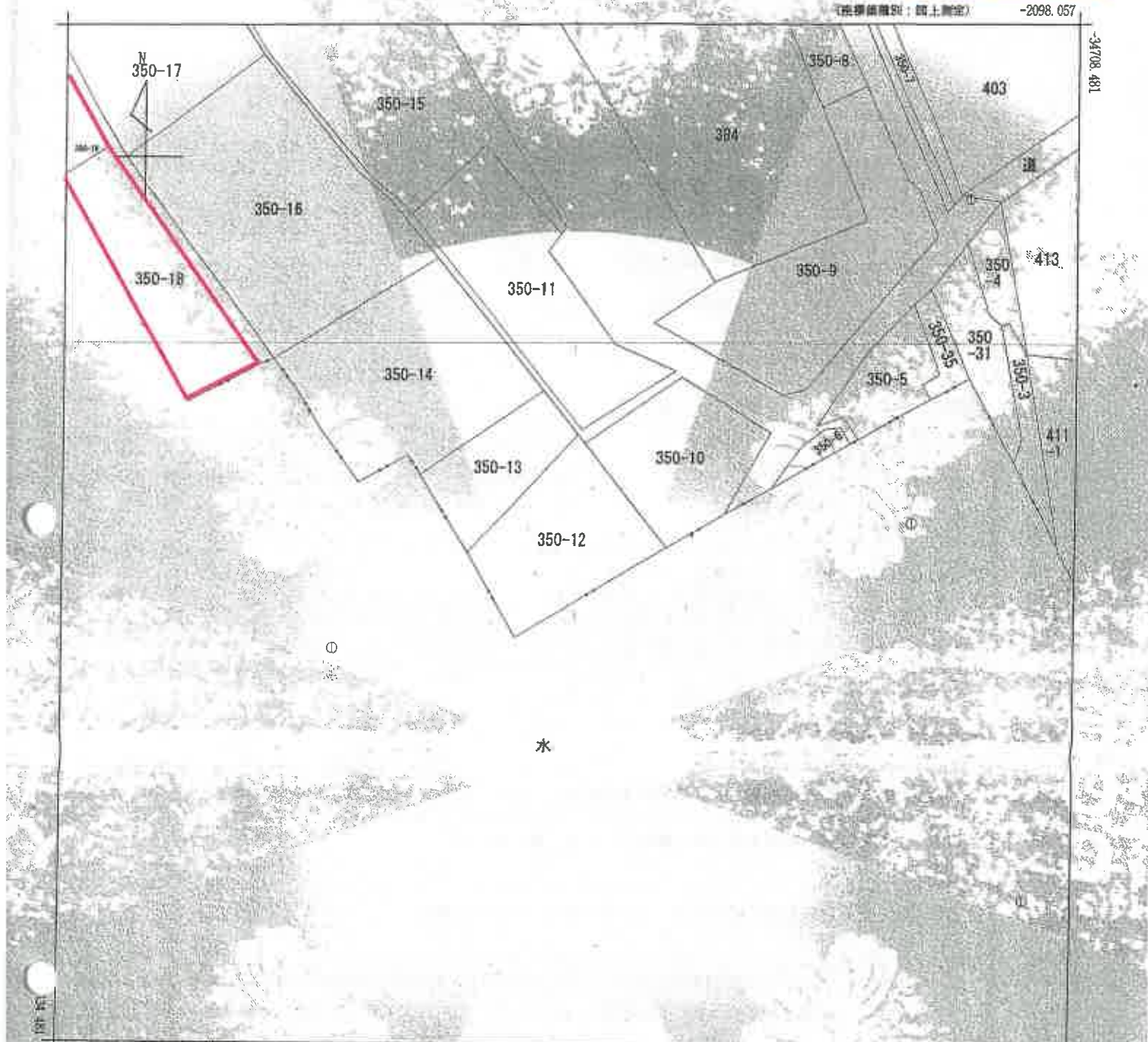
公図写し

以 上



1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』



-2221.057

(地籍価値別：国土測定)

(注) 国土交通省(国土院)が公表した地籍補正/バレータ(touhouxi:heiyonoki2011.par)による修正がされています。



部 分	所 在	甲斐市宇津谷字大ノ田				地 番	350番12			
出 力	1/500	精 度	乙一	座標系	国	分類	地図(法第14条第1項)			
縮 尺		区 分		番号又は	種		種類	地籍図		
作 成				備 考			補 記			
年 月 日				年 月 日	(原図)		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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和6年3月8日

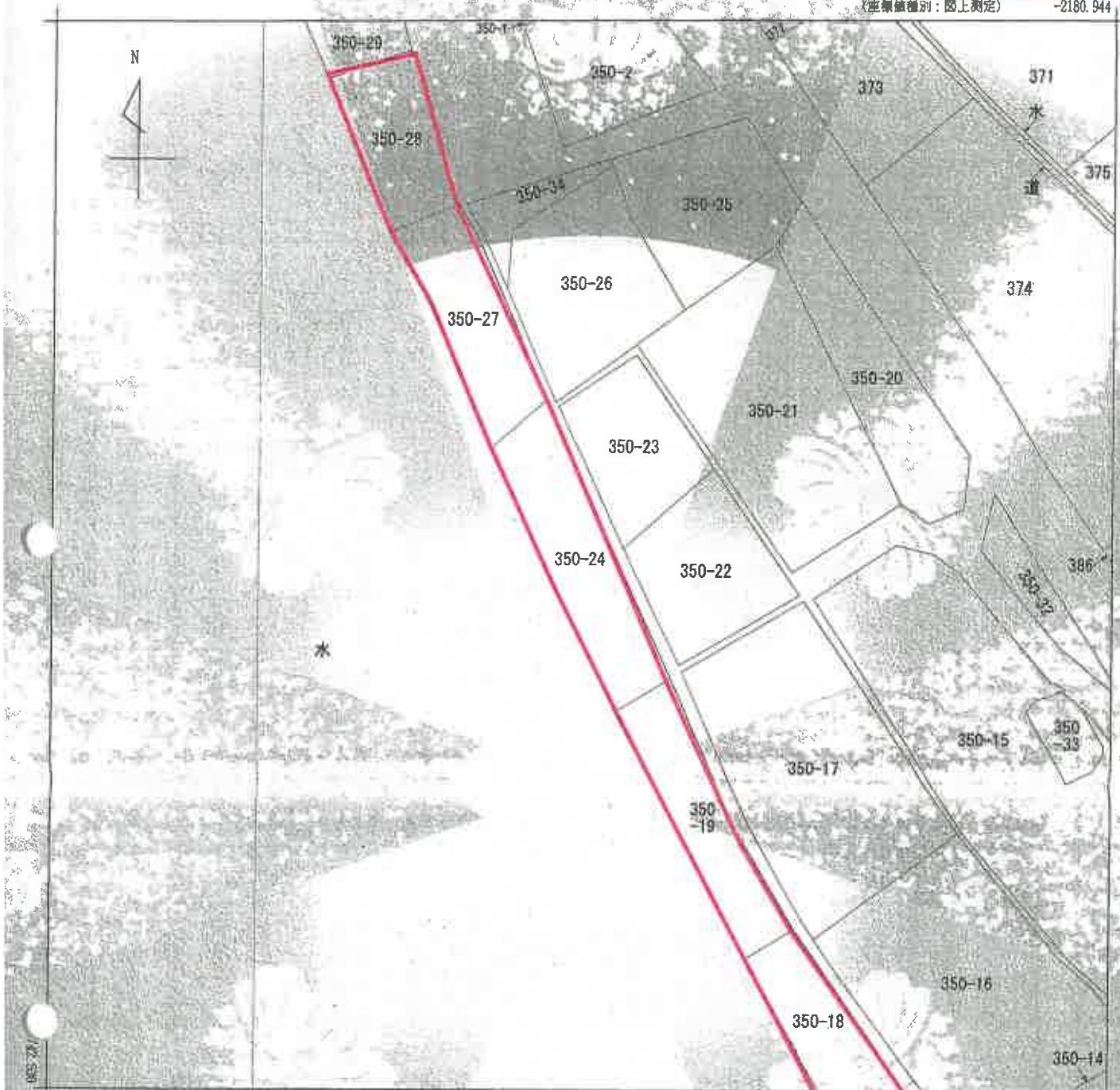
東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M80695

(1/1)

A4判に縮小



-2180.944

(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(renbokuataihaiyouuki2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出
半
津
谷
甲
斐
市

請求 部 分	所 在 甲斐市宇津谷字太ノ田				地 番 350番24				
出 力 尺 寸	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	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方方法務局管轄)

令和6年3月8日

東京法務局品川出張所

登記室

地図整理番号：M80696

(1/1)

A 4 判 に 縮 小