

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 15 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 11 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 5 日 午前 10 時 00 分 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 11 月 21 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 11 月 26 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 8 月 15 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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3☆	270,000 216,000		54,000	716	0
備考					



物 件 目 録

☆3 所 在 甲州市塩山千野字飛石
地 番 4944番1
地 目 畑
地 積 1091平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 5月 7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】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

・土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

・上記事業で賦課金の滞納あり。

《 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

3 所 在 甲州市塩山千野字飛石
地 番 4944番1
地 目 畑
地 積 1091平方メートル

令和 5年(ケ)第 110号
令和 5年11月29日受理
令和 6年 1月31日提出

現況調査報告書

(物件3)

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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

3 所 在 甲州市塩山千野字飛石
地 番 4944番1
地 目 畑
地 積 1091平方メートル



※223※

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	「（住居表示未実施）」
土地	物件 3
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 3） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が畑（休耕地）の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 〔 保管開始日 平成 年 月 日〕
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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(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 申立外土地

本物件については、周囲が石垣で囲まれており、境界標等境界を示す地物が現況で認められないこと及び公図上の隣地との境界の形状と現況が附合しないことから、本物件の隣地をいずれも境界不明確とした。

(1) 所在・地番 甲州市塩山千野字飛石 4 9 4 7 番 3

現況地目 公衆用道路

地 積 2 0 9 m²

所 有 者 甲州市

調査の理由 本物件との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 甲州市塩山千野字飛石 4 9 4 6 番 6

現況地目 公衆用道路

地 積 2 4 m²

所 有 者 甲州市

調査の理由 本物件との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 甲州市塩山千野字飛石 4 9 4 5 番 6

現況地目 公衆用道路

地 積 1 4 m²

所 有 者 甲州市

調査の理由 本物件との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 甲州市塩山千野字飛石 4 9 4 3 番

現況地目 畑

地 積 2 7 6 m²

所 有 者 B

調査の理由 本物件との境界が不明確である。

(5) 所在・地番 甲州市塩山千野字飛石 4 9 4 2 番

現況地目 畑

地 積 6 6 5 m²

所 有 者 C

調査の理由 本物件との境界が不明確である。

2 物件 3 について

本物件は、南西側が低く、北東側が高い斜面であり、概ね土地建物位置関係図のとおり石垣が配置された段々畑となっている。

本物件南西側は公道に接しているが、申立外土地 1～3 との間には、高さ約 1 m の石垣があり、公道からの乗り入れはできない状態である。

本物件上にはビニールハウスの骨組みがあり、葡萄棚のコンクリート製支柱が設置されている。現況調査の結果、本物件上には笹が密生しているほか葡萄の木はなく、果樹が多数植えられている。

本物件真ん中近くにはスプリンクラーが設置されている。他の部分にもスプリンクラーの設置があるかを調査したが、密生する笹により発見できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

本物件は農地であり、入札に当たっては買受適格証明書の添付が必要である。

3 土地改良法に基づく経常賦課金及び特別賦課金の有無について

スプリンクラーの設置が認められたことから、笛吹川沿岸土地改良区において標記の有無を確認した。その結果、物件3についてA（債務者兼所有者）が畑地かんがい加入しており、物件3のうち賦課面積906㎡について、次のとおり未納賦課金があり、土地改良法及び笛吹川沿岸土地改良区の定款の定めるところにより、落札者はこれを支払う必要がある。

賦課金 29,194円、延滞金 3,879円、督促手数料 159円

合計 33,232円

なお、本物件買受人が引き続き畑地かんがい設備を利用するための賦課金額は、年額5,870円（ただし、賦課金額は、土地改良区による毎年の予算編成により変動する。）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

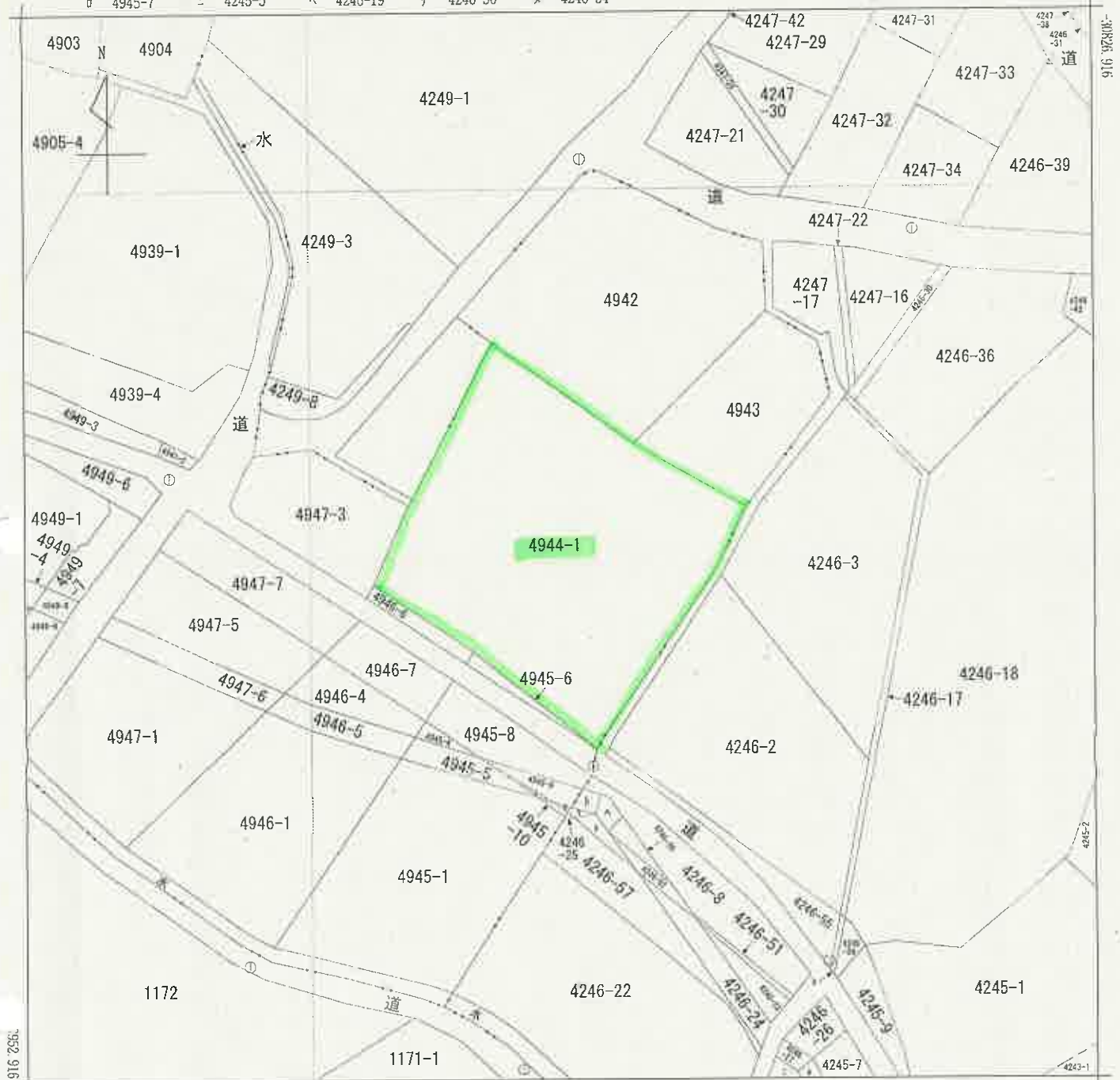
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年11月30日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求書送付 (94円, 12月11日到着140円。他物件に一括)
令和5年12月13日 (水) 14:00-15:35	物件所在地	物件確認, 物件調査, 簡易計測, 写真撮影 (旅費は他 物件に一括)
令和5年12月20日 (水) 12:20-14:00	物件所在地	物件調査 (石垣の位置, 形状等) 写真撮影 (旅費は他 物件に一括)
令和6年1月11日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知 (84円。他物件に一括)
令和6年1月24日 (水) 11:30-12:35	物件所在地	現況調査 (旅費は他物件に一括)
令和6年1月29日 (月) 9:40-10:00	笛吹川沿岸土地改良区 (山梨市万力。路程32 km)	土地改良法に基づく賦課金調査, 土地改良区担当者と 面談, 回答書は1月29日FAXにより到着
(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。 ☐ 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, 技術者により解錠させて建 物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 6年 1月24日 評価人同行		

(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 4945-11 4945-7 ハ 4949-5 4245-5 ホ 4245-8 4246-19 ト 4246-21 4246-50 リ 4246-53 4246-54

(座標値種別：図上測定)

+21410.045



+21285.045 (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

塩山千野

請 求 部 分	所 在 甲州市塩山千野字飛石					地 番 4944番1				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区	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	昭和62年1月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年2月3日		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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和5年10月19日

東京法務局

地図整理番号：M60493

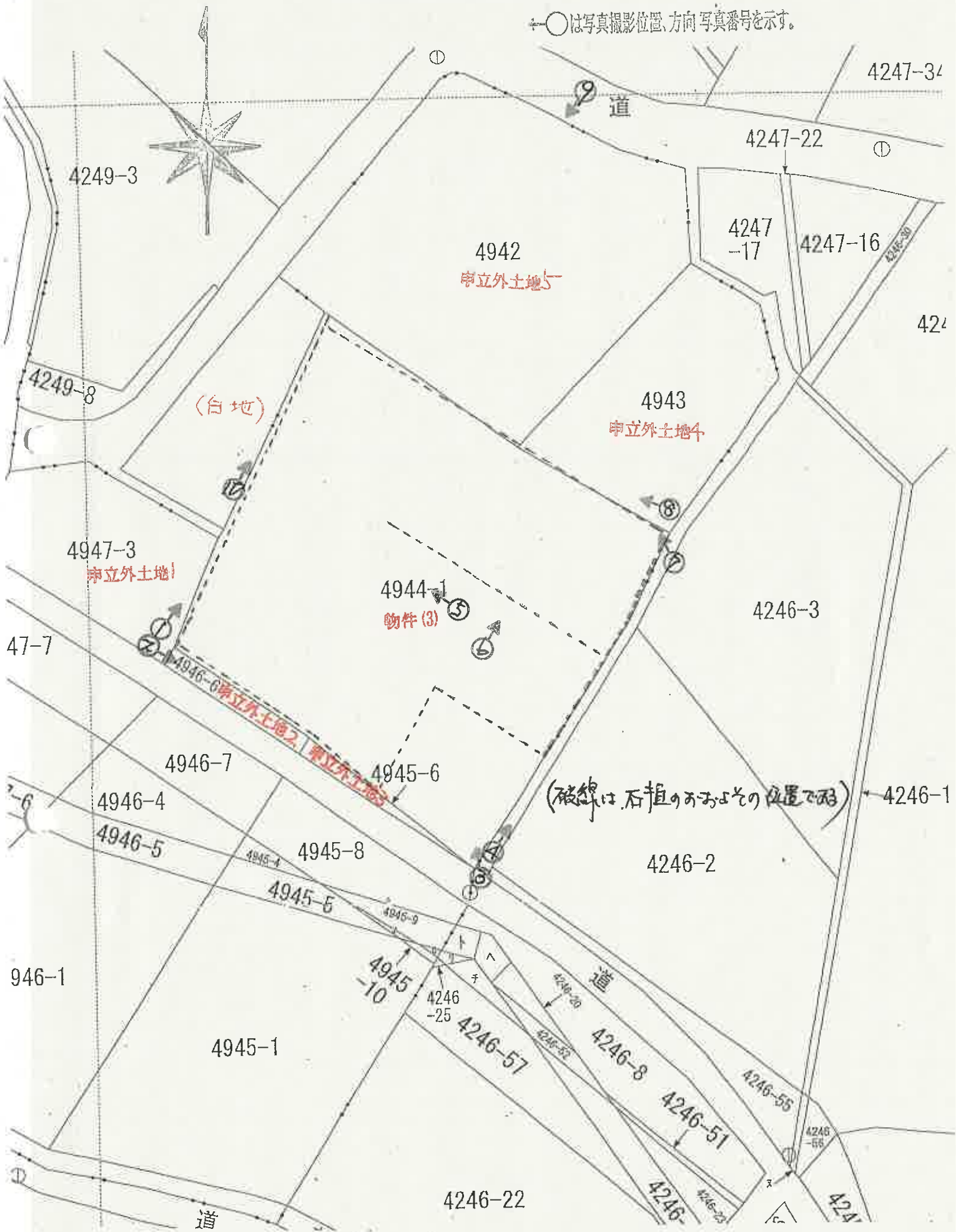
登記官

(1/1)

(6 枚目)

土地建物位置関係図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。





1



2



3

4



5



6



7



8



9





余白

余白

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 樋口 昌雄 殿

令和5年12月6日
甲州市 農業委員会

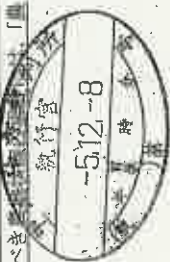
令和5年11月30日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につき、下記のとおり回答します。

記

1. 土地の表示と現況地目

所在地	地番	登記簿 地目	面積 ㎡	土地所有者			現況地目 ※1
				氏名	住所	住	
甲州市塩山千野字 飛石	4944 番1	畑	1,091				農地

※1 「現況地目」欄の記載については、土地法の適用を受けるべき
地、それ以外は「非農地」とする。



2. 転用許可等の有無と内容

許可等 ※2	許可年月日	許可条項	転用目的	許可を受けた者の氏名・住所		
				氏名	住所	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、賃権、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	転用目的	許可を受けた者の氏名・住所		
				氏名	住所	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 市街化区域 調整区域	未線引都市計画 用途地域 区域外	農振地域内 農用地 区域外	農振地域外	

※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 5年（ケ）第 110号
令和 7年 5月27日 現地調査
令和 7年 5月28日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書
(物件3)

評価人
小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件3	金 270,000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き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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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 地積	甲州市塩山千野字飛石 4944番1 畑 1,091m ²	

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3）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩山」駅北方道路距離約2.5km	
付 近 の 状 況	農地地域	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200% 農用地区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件3 地積 : 1,091.00㎡ 間口 : 約32m 奥行 : 約31m 形状 : ほぼ整形 地勢 : やや傾斜 高低差：接面道路とほぼ等高い～約0.8m高い 接面道路との関係：角地	
自 然 的 条 件	ほぼ平坦又は傾斜地	
接 面 道 路	南西側幅員約8.4m舗装の東山広域農道 南東側幅員約1m未舗装道路	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	物件3は隣接地との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。	

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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3	2,000	0.70	1,091		1.00	1,530,000

ア 標準画地価格を周辺の取引事例等から査定

イ 個別格差：画地条件（耕作の難易＜笹等が密集している＞ △30 ）

ウ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正 ：1.00

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格に対して、競売市場性修正等をおこなって評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
3	1,530,000		1.00	0.20	1.00	33,232	270,000
一括価格（合計）							270,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 競売市場修正 : 0.20(前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実)

オ 占有減価修正 : 必要なし

カ その他の控除減価 : 33,232円(畑地かんがいの賦課金等)

以 上

事件番号 令和 5 年 (ケ) 第 110号
(物件3)

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和6年9月27日

評価人 小 川 和 彦

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 山本成貴)

令和 5年（ケ）第 110号
令和 6年 1月24日 現地調査
令和 6年 2月15日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件3)

評価人

小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 3	金 880,000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き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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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 地積	甲州市塩山千野字飛石 4944番1 畑 1,091m ²	

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3）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩山」駅北方道路距離約2.5km	
付 近 の 状 況	農地地域	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200% 農用地区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件3 地積 : 1,091.00m ² 間口 : 約32m 奥行 : 約31m 形状 : ほぼ整形 地勢 : やや傾斜 高低差: 接面道路とほぼ等高い～約0.8m高い 接面道路との関係: 角地	
自 然 的 条 件	ほぼ平坦又は傾斜地	
接 面 道 路	南西側幅員約8.4m舗装の東山広域農道 南東側幅員約1m未舗装道路	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	物件3は隣接地との境界が不明確であるので、境界の確定を要する。	

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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3	2,000	0.70	1,091		1.00	1,530,000

ア 標準画地価格を周辺の取引事例等から査定

イ 個別格差：画地条件（耕作の難易＜笹が密集している＞ △30 ）

ウ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正 ：1.00

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格に対して、競売市場性修正等をおこなって評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ - カ$
3	1,530,000		1.00	0.60	1.00	33,232	880,000
一括価格（合計）							880,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 競売市場修正 : 0.60

オ 占有減価修正 : 必要なし

カ その他の控除減価 : 33,232円(畑地かんがいの賦課金等)

以 上

位置図

物件3

県立塩山高等学校

塩山警察署千野駐在所

千野保育園

塩山北児童センター

塩山千野簡易郵便局

市立塩山北小学校

塩山市老人福祉センター

塩山愛育園

塩山郵便局

塩山カトリック幼稚園

最寄駅

塩山市立図書館分館

塩山駅

塩山警察署塩山駅前交番

たんぽぽ保育園

甲州市役所

塩山公共職業安定所

市立塩山南小学校

塩山南児童センター

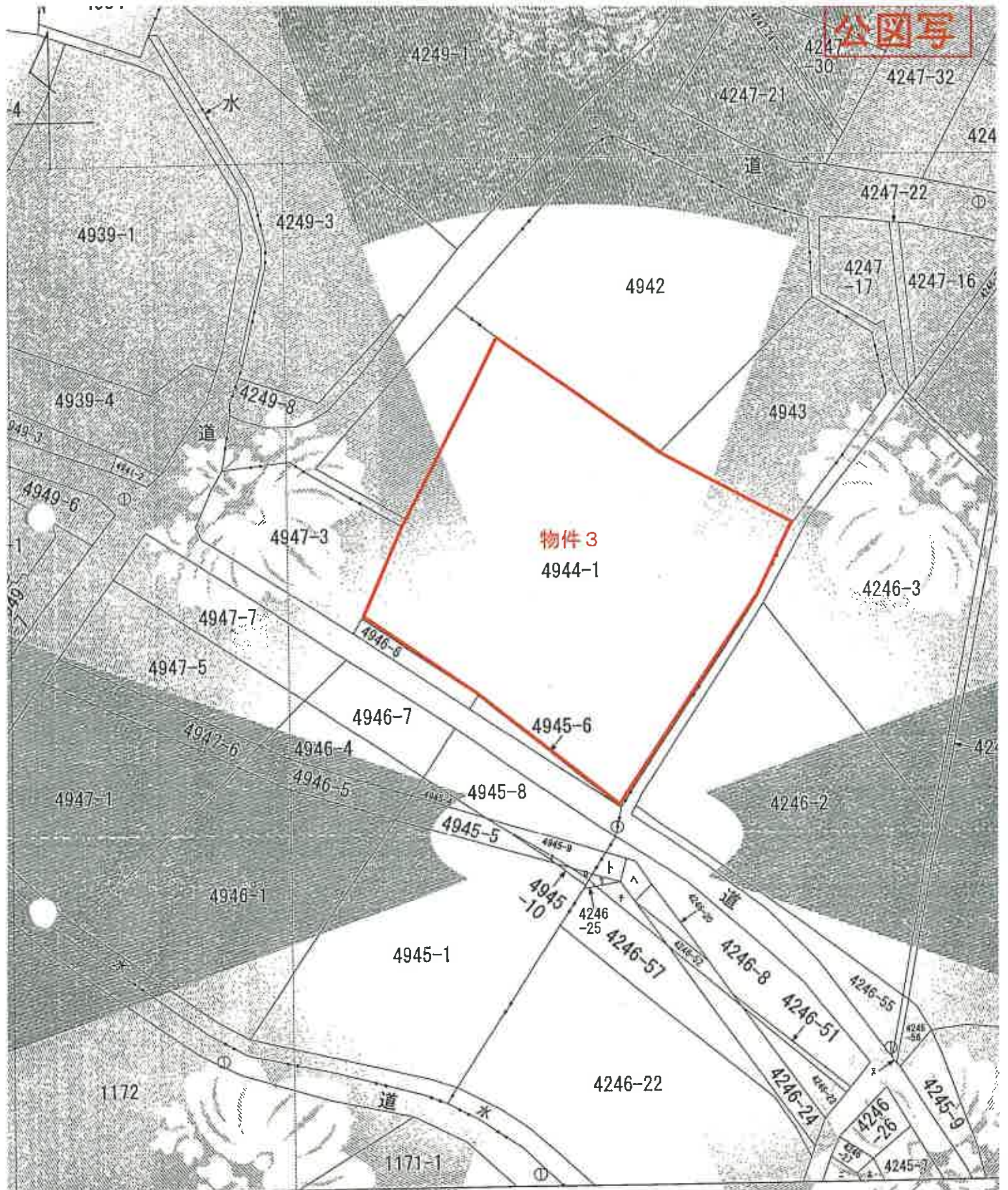
市立塩山中学校



1/10,000
国土地理院基盤地図

書館

市立塩山南小学校



55.045 (座標値補正、図上測定)
交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhoukai-heiyououki2011.par)による修正がされています。

1/500

地番区域見出し