

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 3 月 15 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 吉 田 浩 人

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 6 年 6 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 6 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 6 年 6 月 20 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 6 年 9 月 5 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 6 年 6 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 6 年 6 月 27 日 午後 5 時 00 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 6 年 3 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 4, 5☆	1, 680, 000 1, 344, 000	一括	336, 000	36, 019	0
2	60, 000				
4	740, 000				
5	880, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|--------|----------------------------------|
| ☆2 | 所 在 | 大月市笹子町白野字自光西 |
| | 地 番 | 926番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 135平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大月市笹子町白野字自光西 |
| | 地 番 | 935番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 501.60平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大月市笹子町白野 935番地 |
| | 家屋 番号 | 935番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.17平方メートル
2階 39.66平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約137平方メートル
2階 約84平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4.95平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年 9月 7日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 吉 田 浩 人

1 不動産の表示

【物件番号2, 4, 5】

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2, 4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4】

売却対象外未登記建物(種類:工場, 構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建, 床面積:約62平方メートル, 所有者:亡A相続人)が本件各土地上に存在する。

【物件番号2】

上記売却対象外未登記建物の附属売却対象外未登記建物(種類:居宅, 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 床面積:約29平方メートル, 所有者:亡A相続人)が本件土地上に存在する。

【物件番号5】

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2, 4】

本件各土地に対する抵当権設定当時, 本件各土地と上記売却対象外未登記建物及びその附属売却対象外未登記建物(以下これらの建物を「売却対象外未登記建物等」という。)で所有者が異なっていたことから, 法定地上権の成立は認められないものの, 本件各土地に対する引き渡し命令を取得しても上記売却対象外未登記建物等を収去することはできず, 収去を求める場合には建物収去土地明渡訴訟を別途提起して判決等を取得する必要があることに注意されたい。

【物件番号2】

本件土地と隣地(地番933番, 1070番, 926番1及び1082番2)



との境界が不明確である。

【物件番号4】

本件土地と隣地（地番933番及び1084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

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 大月市笹子町白野字自光西 |
| | 地 番 | 926番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 135平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大月市笹子町白野字自光西 |
| | 地 番 | 935番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 501.60平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大月市笹子町白野 935番地 |
| | 家屋 番号 | 935番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.17平方メートル
2階 39.66平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約137平方メートル
2階 約84平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4.95平方メートル |



令和5年(ケ)第25号

令和 5年 3月22日受理

令和 5年 5月11日提出

現況調査報告書

物件2, 4, 5

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 44 枚

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 大月市笹子町白野字自光西 |
| | 地 番 | 9 2 6 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 3 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 4 | 所 在 | 大月市笹子町白野字自光西 |
| | 地 番 | 9 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 1 . 6 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 大月市笹子町白野 9 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 3 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 1 7 平方メートル
2 階 3 9 . 6 6 平方メートル |

(附属建物)

- | | | |
|--|-------|----------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 4 . 9 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県大月市笹子町白野935番地		
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地(物件 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)		
形状	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ (概ね) 土地建物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4の土地上に、主に下記建物を所有し、占有している		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件2, 4の各土地は、下記建物及び目的外未登記建物の敷地等として一体利用され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。		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約137平方メートル 2階 約84平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	1 建築時期不詳(物件5の建物) ただし、明治中頃に建築されたと思う旨の、関係人の陳述がある。また、建物の外観及び関係人の陳述等によると、複数回、増改築が繰り返されたものと推察される。 2 平成12年5月26日当時の、物件4の土地所有者及び物件5の建物所有者は、いずれも、本件所有者である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ (概ね) 土地建物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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山梨県大月市笹子町白野926番地3
土地	物件 2, 4
現況地目	■宅地(物件 4) ■畑(物件 2) □雑種地(物件)
形状	(概ね)土地建物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2及び物件4(一部)の各土地を、主に目的外未登記建物の敷地等として、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 上記各土地上に、工場及び居宅が存在する(写真7ないし10参照)。 当該工場及び居宅を、いずれも目的外建物と認定した理由等については、5枚目(目的外建物の概況)の「その他の事項」を参照されたい。 2 平成12年12月18日当時の、物件2の土地所有者は本件所有者、上記目的外未登記建物(工場及び居宅)の所有者は、●A●と認められる。また、平成12年5月26日当時の、物件4の土地所有者は本件所有者、上記目的外建物の所有者は、●A●と認められる。 3 物件2の土地にかかる、大月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2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。 なお、物件2の土地につき、上記回答書には、以下の事項が記載されている。 平成12年10月18日付けで、本件所有者が、宅地への転用目的で、農地法5条の許可を受けたこと。 ただし、大月市農業委員会から、別途、以下の補足説明もある。 物件2の土地は、宅地として、平成12年10月18日に、農地法5条の転用許可を受けたものの、現在まで転用された事実がなく、農地のままであるため、当委員会から山梨県農務事務所に確認したところ、①農地転用許可から10年以上経過し、当時の申請書類は廃棄されていること、②10年以上計画を実行せず、許可を受けた者が計画を実行する見込みがないこと、③現況が農地であること。以上の点から、照会の農地(物件2の土地)については、農地法の適用を受けるとの回答であったこと。
執行官保管の仮処分	ない
建物(目的外建物)	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)土地建物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 2, 4 関係)			
占有範囲		☒ 全部 (物件2) ☒ 一部 (物件4。約40平方メートル) (土地建物位置概略図中の、黒い破線で囲んだ範囲)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 亡●A●の相続人	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人(●●B● (土地所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和63年頃	
最初の	契約日	昭和63年頃	
契約等	期間	昭和63年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成25年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有開始時期は、亡●A●が、工場を建てた時期とした。 「現在の契約等」の期間の始期は、●A●が亡くなった時期とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 2, 4 関係)	
所在地	大月市笹子町白野字自光西926番地3 大月市笹子町白野字自光西935番地
家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概略)	約62平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡●A●の相続人) ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和63年頃 ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡●A●) ☐ 不明
その他の事項	関係人の陳述によると、上記未登記建物は、本件所有者の亡兄 (●A●) が建築したものであること、亡兄は、今から10年くらい前に亡くなっていること、亡兄の子は全員相続放棄した可能性があること、本件所有者の両親は既に他界していること、本件所有者には、亡兄のほか、兄 (●C●, ●D●) がいるが、亡兄にかかる遺産分割協議はしていないことが認められる。 なお、本件所有者は、上記未登記建物を使用していない。 以上の事実を基に検討すると、上記未登記建物の所有者は、亡●A●の相続人 (遺産分割協議未了のため、具体的な相続人は決まっていない状態。) であること、上記未登記建物は、工場として建てられたものであり、本件建物と用途を異にし、また、本件建物と主従関係に立つものではないことなどから、上記未登記建物は、本件建物の附属建物ではなく、独立した建物と認定するのが相当と判断した。 その他、物件2の土地上に、居宅 (構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約29平方メートル、建築時期：平成2年頃、未登記) が存在するが、関係人の陳述によると、当該居宅は、亡●A●が、工場の従業員用に建築したものであること、本件所有者は、当該居宅を使用していないことなどから、当該居宅は、上記未登記建物 (工場) の附属建物と認定するのが相当と判断した。

(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11, 12のとおり。
- 2 物件4の土地(低)と、西側隣地(地番933番)(高)との間に最大80センチメートル程度の高低差が認められる。両土地の境界付近に排水溝が存在するものの、排水溝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13, 14参照)。なお、物件4の土地の北側部分は、概ね、南側から北側にかけて緩やかに高くなる傾斜地を形成している(写真15参照)。
- 3 物件2の土地(高)と、南側隣地(地番933番)(低)との間に1.3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石垣で区画されているが、石垣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16参照)。
- 4 物件2の土地と、西側隣地(地番1070番)との北側境界付近に、境界標が存在するものの(写真28参照)、一面地を形成していることなどから、両土地の境界は、外観上、判然としない(写真18参照)。
- 5 物件2の土地と、北側隣地(地番926番1。売却対象外の物件1)との東側境界付近は、擁壁が存在し、また、西側境界付近に境界標が存在するものの(写真28参照)、境界付近は雑草の繁茂した一面地を形成している箇所があること、上記擁壁のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としないことなどから、両土地の境界は、外観上、判然としない(写真19, 20参照)。なお、上記境界標を基にした簡易計測の結果によると、目的外建物(工場)の下屋の一部が、上記北側隣地(地番926番1)に越境している可能性がある。その他、目的外建物(居宅)も、その一部が、上記北側隣地(地番926番1)上に存在する可能性がある。
- 6 物件2の土地(低)と、東側隣地(地番1082番2)(高)との間に最大80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石垣が存在するが、石垣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20参照)。
- 7 物件4の土地(低)と、東側隣地(地番1084番1)(高)との間に最大2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、石垣や土留めなどが存在するが、石垣等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21, 22参照)。
- 8 目的外建物(工場及び居宅)の敷地を形成している物件2の土地、及び物件4の土地の北側部分は、物件4のその余の土地より、一段高い位置に存在する(写真23, 24参照)。
- 9 物件4の土地上に、屋敷神が存在する(写真25参照)。
- 10 物件4の土地上に、櫓が存在する(写真26参照)。なお、櫓付近に、消火栓が存在し(写真2参照)、また、防火水槽の表示板が、上記櫓に設置されている。しかしその一方で、物件4の土地に、防火水槽は埋設されていない旨の関係人の陳述があるため、現地において確認したところ、櫓付近に、防火水槽の蓋など、防火水槽が埋設されていることを推認させる物的資料を現認することはできなかった。
- 11 物件4の土地上に、本件所有者の父(●E●●)が設置した物置(構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建)が存在するが、外気遮断性に欠けることなどから、建物とは認めない(写真5, 6参照)。

(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

- 12 物件4の土地上に、関係人の陳述によると、本件所有者の子(●F●)が残置している、ナンバープレートの取り外された車両が存在する(写真27参照)。
- 13 本件建物は、屋根や壁に損傷箇所が認められる(写真3, 29参照)。また、建物内も、壁や天井の破損、雨漏り跡が認められる(写真36, 49, 50, 52)ほか、建物の多くの箇所で、床の沈み込みが認められる。その他、引き戸の開閉しづらい箇所が複数存在する。
- 14 本件建物につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 15 物件5の建物の、建物図面や各階平面図は、法務局に備え付けられていない。
- 16 現地確認した結果、物件5附属建物符号1(便所)は、その規模及び用途等から、1階間取図で示した位置に存在(合体)するものと推察される。
- 17 関係人の陳述によると、物件5の建物内にあるトイレは、いずれも、長らく使用されていないものと推察される。
- 18 売却対象外の物件1, 3の各土地利用者(占有者)は、その余の物件(物件2, 4, 5)の占有者と異なり、その利用形態が異なることなどから、上記物件1, 3の各土地と、その余の物件とを分けて売却に付すことを前提に、本報告書を作成した。
- 19 下記隣地(登記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
933番	宅地	254.48㎡	原自治会
1070番	田	134㎡	●G●●
926番1 (売却対象外の物件1)	畑	815㎡	●B●
1082番2	畑	472㎡	●H●●
1084番1	宅地	305.92㎡	●I●

(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、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物がいつ頃建てられたのか、私には分かりません。しかし、私の父(●E●●)は大正4年生まれですが、父が生まれる前から、本件建物があったそうなので、本件建物が建てられたのは、明治中頃ではないかと思っています。 3 時期は分かりませんが、本件建物は、台所部分など、複数回、増改築されています。 4 本件建物に、現在、私と妻の2人で暮らしています。世帯主は私です。 5 本件土地上に、父が設置した物置があります。この物置は、土台が固定されています。なお、この物置の東側部分は、壁がありません。 6 昭和63年頃、私の兄である●A●が、本件土地上に工場を建てました。兄は、個人事業主として、この工場で、プラスチック製品を製造していました。 7 平成2年頃、兄(●A●)は、工場の従業員用として、工場の隣に、居宅を建てました。 8 兄(●A●)が、工場や居宅の敷地として、本件土地を使用することにつき、使用の対価を支払う旨の取決めをしたことはありません。兄は、無償で、本件土地を、敷地として利用していました。 9 今から10年くらい前である平成25年頃、兄(●A●)が亡くなりました。兄には子がありますが、全員、相続放棄したと思います。また、私の両親(●E●●、●J●(母))も他界しています。なお、私には、●A●以外に、2人の兄(●C●、●D●)がいます。兄2人とは連絡を取り合っておらず、亡兄(●A●)の遺産分割協議はしていません。 10 亡兄が建てた工場や居宅を、私が使用したことは一度もありません。現在も、これらの建物を使っていません。 11 本件土地上に、地元の消防団が利用する櫓や消火栓があります。しかし、本件土地の地下に、防火水槽は埋設されていないと思います。消防団から、土地使用料として、毎年2000円程度もらっています。 12 本件土地上に、私の子である●F●が車を置いています。この車のナンバープレートは、取り外されています。

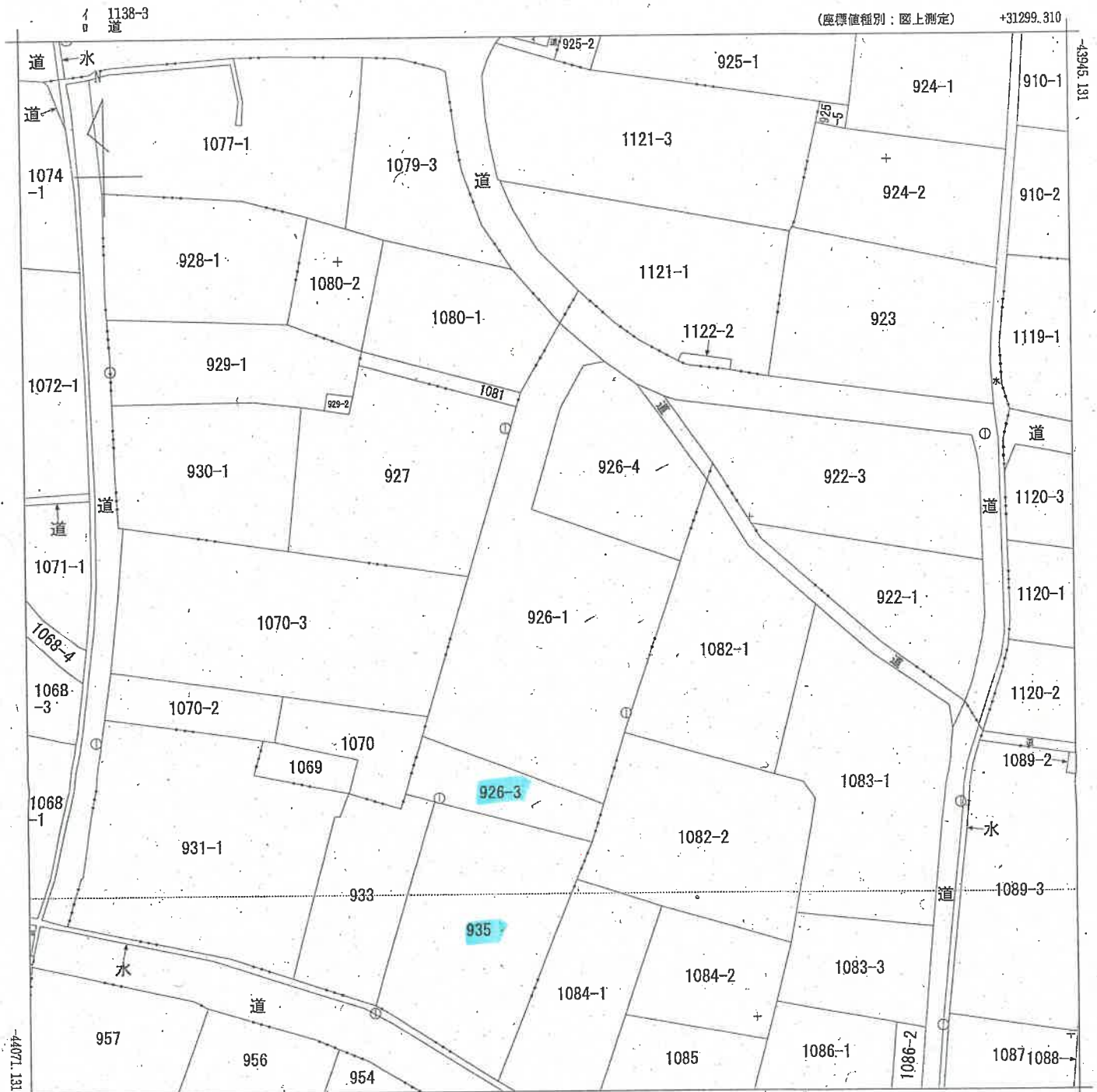
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 近隣住民	13 本件建物に、雨漏り箇所や壁が破損している箇所など、不具合箇所が多数あります。 14 私たち夫婦は、本件建物内のトイレを、長らく使用していません。 1 本件土地に工場を建てたのは、●A●さんです。●A●さんは、工場内で、プラスチック製品を製造していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 3月29日(水)	当庁執行官室	大月市農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送)
5年 3月30日(木)	当庁執行官室	甲府地方法務局大月支局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
5年 4月10日(月) 12:20-15:20	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
5年 4月10日(月) 15:45-15:50	甲府地方法務局 大月支局	閉鎖登記簿謄本交付請求(窓口)
5年 4月10日(月) 16:10-16:20	大月市役所税務課 (大月市大月2丁目)	課税関係書類交付申請(窓口)
5年 4月21日(金)	当庁執行官室	所有者宛て事務連絡送付(郵送)
5年 5月 9日(火) 11:30-13:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談, 近隣住民から聴取 <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。 ☐ 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



(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(touhokutajheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 笹子町白野
B 笹子町吉久保

請求部	所在	大月市笹子町白野字自光西				地番	926番1			
出方尺	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)			
作成年月日	昭和59年12月				備付年月日(原図)	昭和62年6月1日				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。

(甲府地方務務局大月支局管轄)

令和5年2月24日

甲府地方務務局

請求番号：18-1

登記官

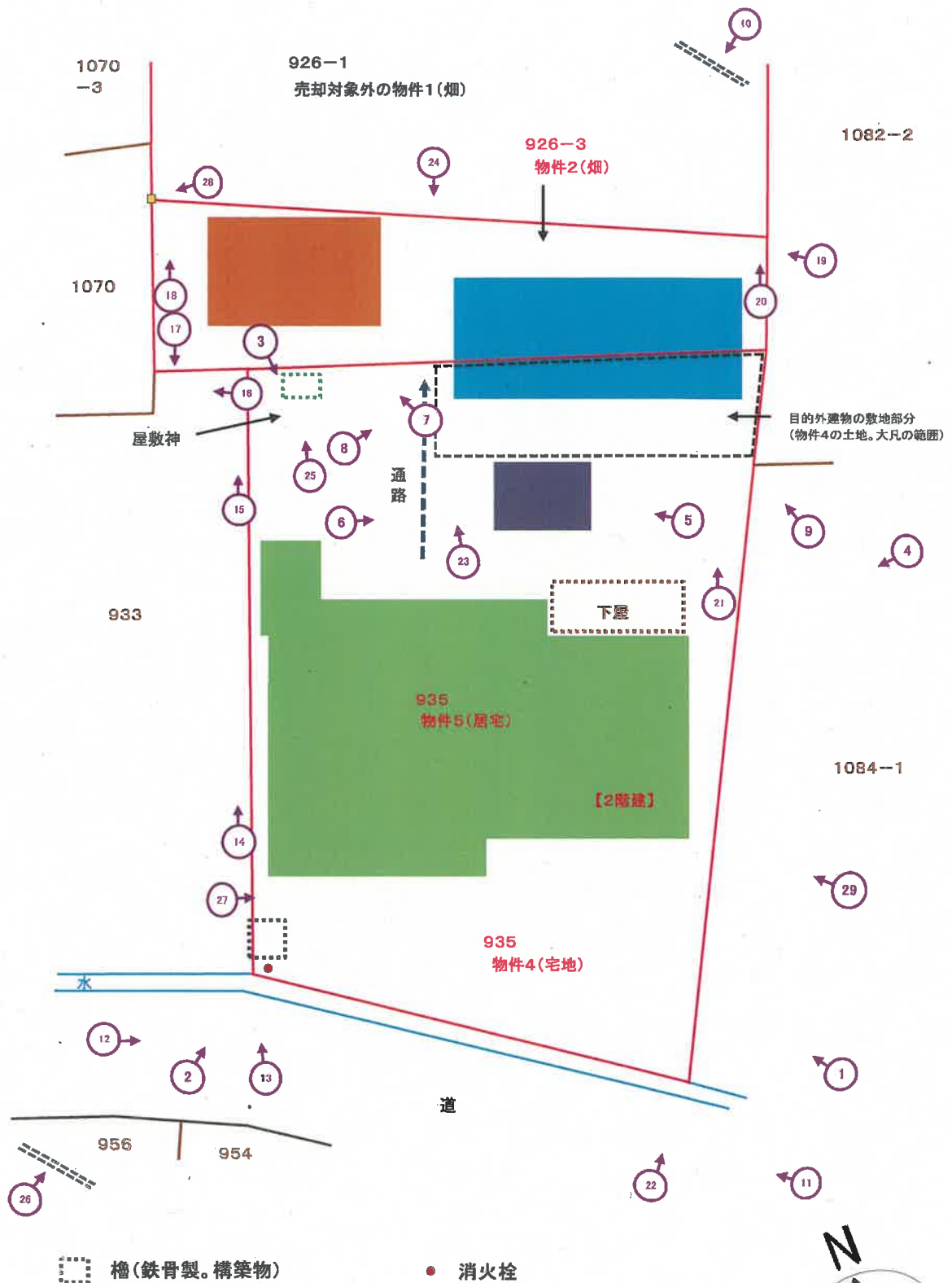
(1/1)

(11 枚目)

- 境界標
- 物置(構築物)
- 工場(目的外未登記建物)
- 居宅(目的外未登記建物の附属建物)

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



【申立外の近隣地(7筆)を表示】
(12 枚目)

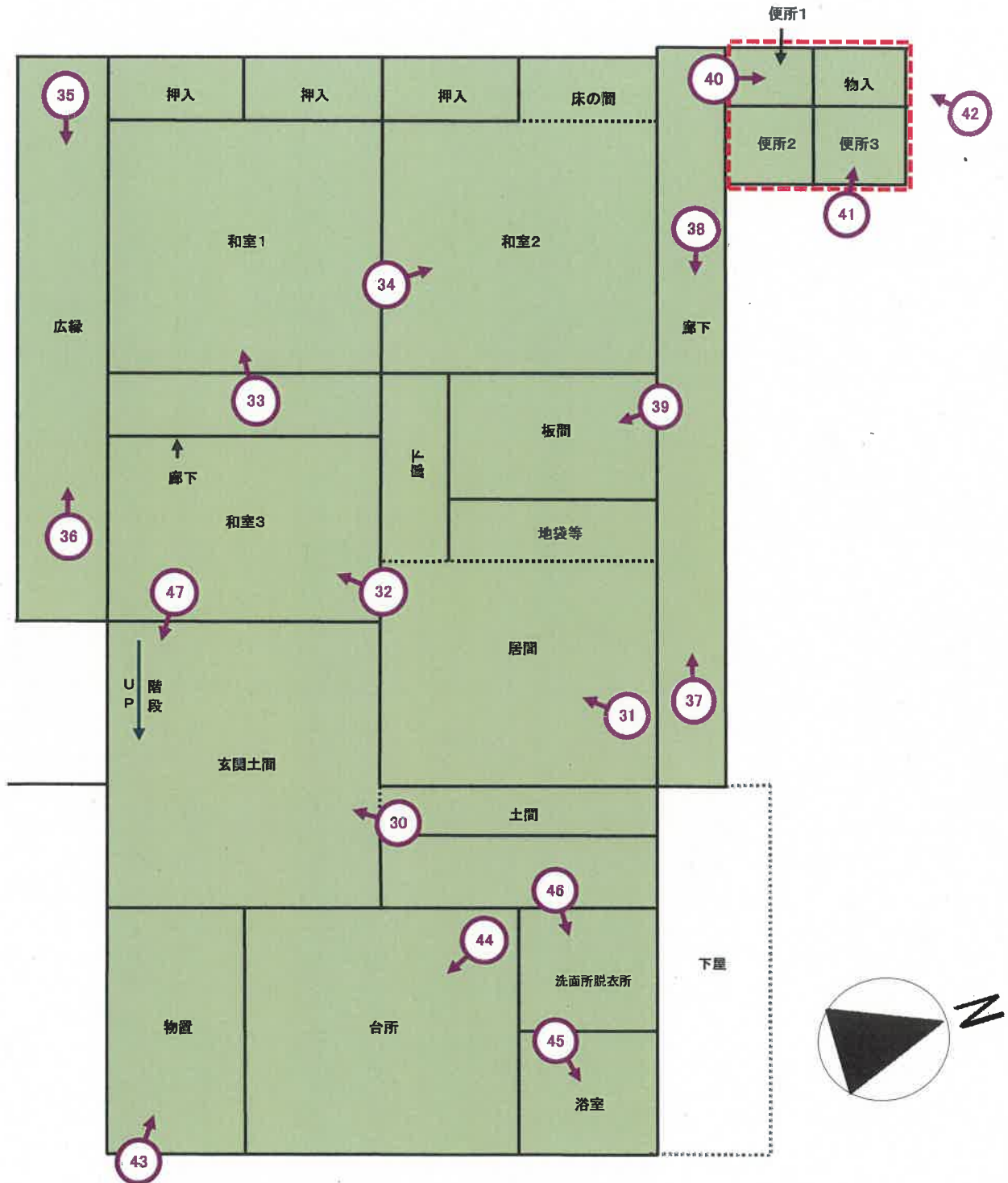
間取図（物件5）



物件5附属建物符号1（便所）と推察される箇所



写真撮影
位置・方向

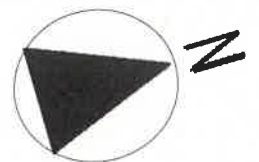
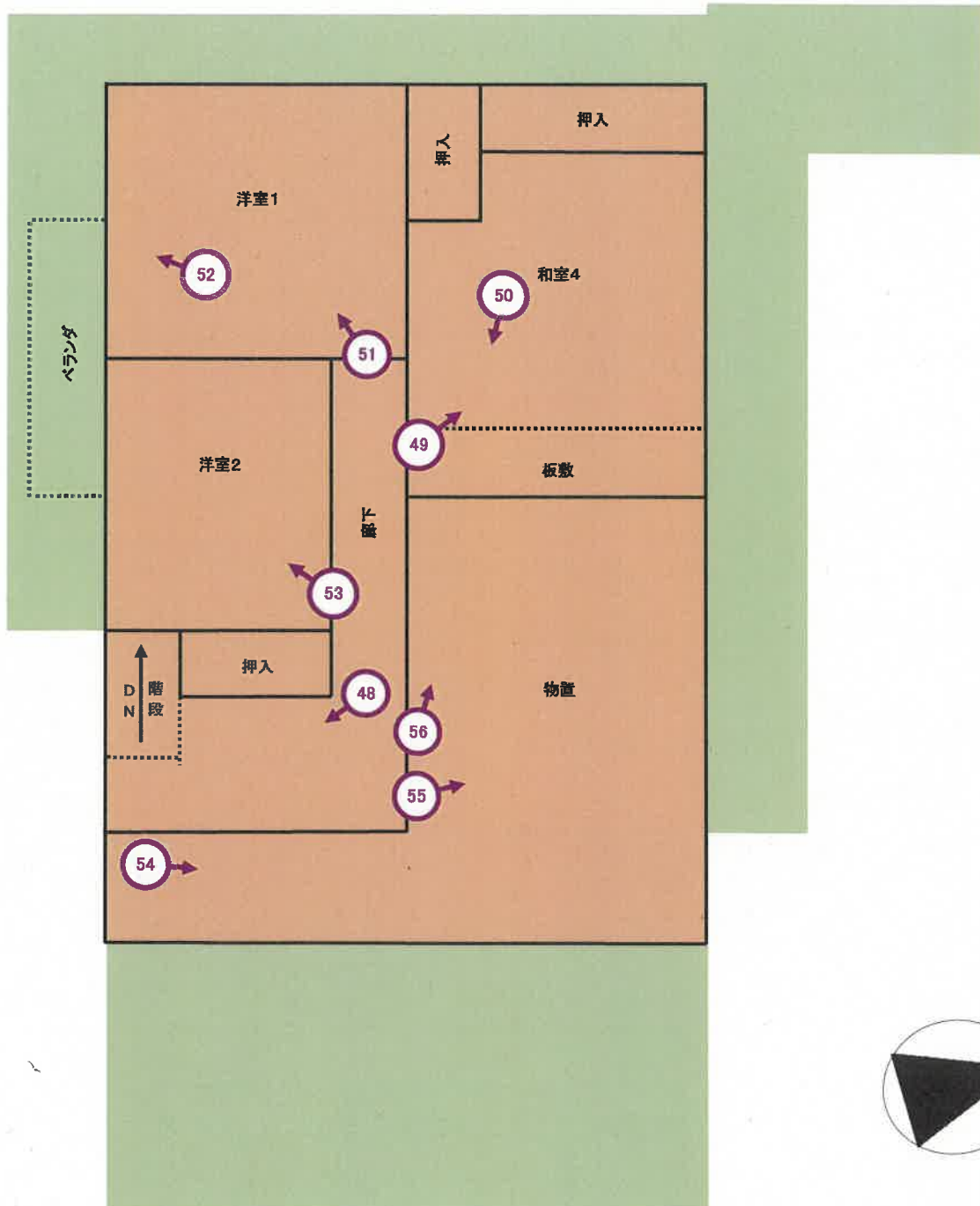


【1階】

（ 13 枚目 ）

間取図（物件5）

写真撮影
位置・方向



【2階】

1

物件5(居宅)



2

物件5(居宅)



消火栓

3

物件5(居宅)

屋根の損傷箇所



4

物件5(居宅)



5

物件5(居宅)

物置(附属工作物)



物件4(宅地)

6

物置(附属工作物)

物件5(居宅)



物件4(宅地)

7

居宅(目的外未登記建物の附属建物)

物件2(畑)



物件4(宅地)

8

工場(目的外未登記建物)



物件2(畑)

物件4(宅地)

9

工場(目的外未登記建物)



物件4(宅地)

東側隣地
(1082-2)

10

工場(目的外未登記建物)

居宅
(目的外未登記建物の附属建物)



売却対象外の物件1
(926-1)

11

物件5(居宅)



接道関係

12

物件5(居宅)



接道関係

13



14



15



16



17



18



19



20



21



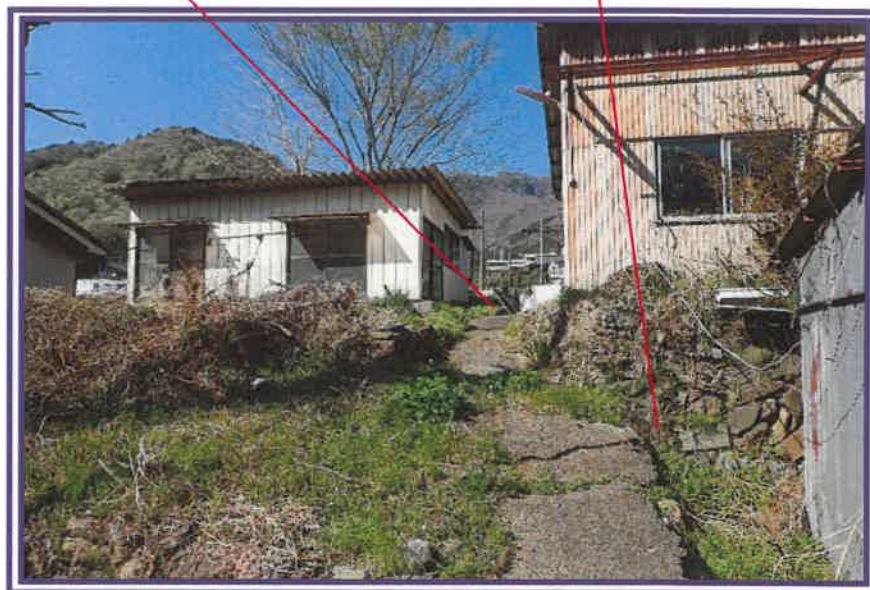
22



23

物件2(畑)

物件4(宅地)



物件2の土地(物件4の土地の北側部分を含む。)は、物件4の土地より、一段高い位置に存在する状況等を撮影したもの

24

物件2(畑)

物件4(宅地)



物件2の土地(物件4の土地の北側部分を含む。)は、物件4の土地より、一段高い位置に存在する状況等を撮影したもの

25



屋敷神及びその周辺を撮影したもの

26



櫓及びその周辺を撮影したもの

27



物件4の土地上に残置されている車両及びその周辺を撮影したもの

28



29

損傷箇所



物件5の建物の、屋根及び壁の損傷箇所を撮影したもの

30



玄関土間

31



居間

32



和室3

33



和室1

34



和室2

35



広縁

壁の破損箇所及び天井の雨漏り跡

36



広縁

37



廊下(北側)

38



廊下(北側)

39



板間

40



便所1

41



便所3

42



物入

43



物置(1階)

44



台所

45



浴室

46



洗面所
脱衣所

47



1階から階段方向を撮影したもの

48



2階から階段付近を撮影したもの

天井の破損箇所

49



和室4

50



和室4の天井に認められる、雨漏り跡及びその周辺を撮影したもの

51



洋室1

52



洋室1の天井に認められる、雨漏り跡及びその周辺を撮影したもの

53



洋室2

54



物置(2階)

55



物置(2階)

56



物置(2階)入口付近から、天井裏を撮影したもの

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 5年 4月 4日

大月市農業委員会会長

K

令和5年 3月29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	
笹子町白野 字自光西	926番1	畑	815	B		農地
	926番3	畑	135	B		農地
	926番4	畑	300	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
☒ 有 ☐ 無	平成 12 年 10 月 18 日	農地法 第 5 条	宅地	B	
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、使用貸借による権利、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		
市街化 区 域	市 街 化 調 整 区 域	用 途 用途区域 ○ 地域外	農用地 区域内	○ 農用地 区域外	

※5 該当個所に○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。

事件番号 令和 5 年(ケ) 第 25号
(物件2,4,5)

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1月29日

評価人 本 澤 英 史

(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 吉田浩人)

競第 1013号
令和 5年（ケ）第 25号
令和 5年 5月 9日 現地調査
令和 5年 5月30日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件2、4、5】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一括価格	
金 2, 410, 000円	
内訳価格	
物件2 (土地)	金 90, 000円
物件4 (土地)	金 1, 060, 000円
物件5 (建物)	金 1, 260, 000円

- 1 一括価格は、物件2、4、5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。
- 3 物件2の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格、物件4の内訳価格は物件5及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

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
2	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 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			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・大月市農業委員会では、物件2は農地法の適用を受けるべき農地と判断しており、買受申出人は買受適格証明書を要する。また、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農業振興地域内の農用地区域外である。尚、本件土地は、過去に農地法第5条の転用許可を受けた経緯があるものの農地と判断されている。物件2については未登記目的外建物が建っているため宅地の可能性について問い合わせたところ、農地法第5条の転用許可は物件2及び別評価の物件1(926番1)について住宅建築目的により受けているが、現時点で該当する建物はなく、地目変更する際に必要な転用確認証明書も交付されていないことから農地と判断したとのことであった。 ・関係人によると、物件5建物は明治中頃の建築とのことで、建物図面、各階平面図は法務局に備えられていない。外観等からも複数回の増改築が行われているようで、現地での簡易計測等の結果、附属建物符号1(便所)は、その規模、用途から、物件5建物の1階北西側の位置に存する(合棟)ものと思料され、物件5建物の床面積を1階約137㎡、2階約84㎡の合計約221㎡と認めた(詳細は現況調査報告書参照)。 ・物件2及び物件4(一部)上には、未登記目的外建物(種類：工場、構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約62㎡、建築時期：昭和63年頃)があり、物件2上には、同未登記目的外建物の附属建物(種類：居宅、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約29㎡、建築時期：平成2年頃)が存する(目的外認定理由等の詳細については現況調査報告書参照)。			

特記事項

- ・ 現地での簡易計測等から、北側隣接土地(地番926番1・売却対象外の物件1)上に未登記目的外建物(工場)の下屋の一部が越境し、同隣接土地上に同附属建物(住宅)の一部が存する可能性がある。
- ・ 本件土地と隣接土地との境界については、現況調査報告書参照。
- ・ 物件4土地上に外気遮断性に欠ける物置(構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建)がある。
- ・ 物件4土地上に櫓、消火栓(消防団から土地使用料として、毎年2,000円程度が支払われているとのこと)があり、現地には防火水槽の表示板があるが、関係人によると、そのような埋設はないとのことで、目視ではその形跡は見当たらなかった。
- ・ 物件4土地上に所有者の子が残置しているナンバープレートが取り外された車両がある。
- ・ 本件現況調査時点において、北側隣接土地物件1(926番1)及び物件3(926番4)も競売対象物件として別評価している。

物 件 目 録

1 所 在 大月市笹子町白野字自光西
地 番 926番1
地 目 畑
地 積 815平方メートル

2 所 在 大月市笹子町白野字自光西
地 番 926番3
地 目 畑
地 積 135平方メートル

3 所 在 大月市笹子町白野字自光西
地 番 926番4
地 目 畑
地 積 300平方メートル

4 所 在 大月市笹子町白野字自光西
地 番 935番
地 目 宅地
地 積 501.60平方メートル

5 所 在 大月市笹子町白野 935番地
家屋 番号 935番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 99.17 平方メートル
 2階 39.66 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4.95 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2, 4）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「笹子」駅東方道路距離約1.8kmに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅のほか農地も多く見られる地域。	
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 その他の規制	都市計画区域外 物件2については、農業振興地域内の農用地区域 外
画 地 条 件	地積 : 636.60㎡(登記地積計) 形状 : 概ね整形地 間口 : 南西側約17m 奥行 : 約33m 地勢 : 道路から物件5建物敷地辺りまでは概ね平坦で、物置辺りから北側が高くなり、未登記目的外建物等(工場、居宅)の敷地を形成している部分は南側より約2m高い。	
接面道路の状況	南西側を現況幅員約5.7m舗装市道笹子1号線と概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件5の建物及び未登記目的外建物等の敷地として利用されている。 建物等の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガ ス : なし 下水道 : なし (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板、サイディング、塗り壁等 内壁：クロス等 天井：クロス、化粧合板等 床：土間コンクリート、フローリング、畳等 設備：電気、給排水設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。
現況用途等	階 層：地上2階建て 現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	普通（柱、梁の状況から当時はそれ相応の建物であったと思料される）
保守管理の状態	経年による劣化が著しく、主には屋外屋根及び壁に損傷がある。建物の複数個所に、雨漏り跡、床の沈み込みがある。建物2階和室4及び物置側は屋根も破損しており特に雨漏りが酷い。室内建具の開閉不具合等がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・建物2階の一部は以前養蚕室であったが、現在は物置として使用されている。 ・階段の傾斜がきつい。 ・物件5建物内の便所は、附属建物符号1（合棟と推察箇所）しかなく、関係人によると、長らく使用していないとのことで、現況等からも使用していないようである。 ・室内にエアコンは1台も見当たらなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2, 4-イ, 4-ロ）

物件2、4の標準画地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。物件4土地については、物件5及び目的外建物の土地利用権の及ぶ範囲について現況等を考慮し、物件5建物の及ぶ範囲を土地約461.60㎡（4-イ）と目的外建物の及ぶ範囲を土地約40㎡（4-ロ）と判定し、建付地価格を以下とおり査定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	14,500	0.16	135	0.90	280,000
4-イ	14,500	0.94	461.60	0.90	5,660,000
4-ロ	14,500	0.80	40.00	0.90	420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大月（県）-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.1/100 \times 100/102 \times 100/154 \div 14,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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+2

◇地域格差：交通・接近条件+10 環境条件+40
 $(100\%+10\%) \times (100\%+40\%) = 154\%$

イ 個別格差：物件2 買受適格証明書を要する白地農地▲80 高低差▲20

$(100\%-80\%) \times (100\%-20\%) = 16\%$

物件4-イ 方位+4 規模▲10

$(100\%+4\%) \times (100\%-10\%) \div 94\%$

物件4-ロ 高低差▲20

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件5）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	170,000	221	0.01	380,000

ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数を満了し、老朽化が著しいため現価率を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、収益還元法は建物の老朽化が著しく、賃貸市場が未成熟なため適切な賃料算定が困難で適用しなかった。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	280,000	0.10	使用借権	30,000
4-イ	5,660,000	0.55	法定地上権	3,110,000
4-ロ	420,000	0.10	使用借権	40,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権について物件2及び4-ロについては使用借権、物件4-イを法定地上権と判定し、その割合を10%及び55%と査定した。

② 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 の控除及び加算 (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
2	280,000	-30,000		0.60	0.60	90,000
4-イ	5,660,000	-3,110,000		0.60	0.60	920,000
4-ロ	420,000	-40,000		0.60	0.60	140,000
5	380,000	+3,110,000	1.00	0.60	0.60	1,260,000
一括価格（合計）						2,410,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.60（老朽化した建物及び未登記目的外建物等が存し、農地を含み買受適格証明書を要する等、市場性が劣る）

オ 競売市場修正：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）

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 大月(県)-5

所 在 : 大月市初狩町下初狩字原平3309番1

地 目 : 宅地

価 格 : 23,200円/㎡

位 置 : JR中央本線「初狩」駅約190mに位置する

価 格 時 点 : 令和 4年 7月 1日

地 積 : 274㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西側3m市道

用途指定等 : 都市計画区域外

地域の概要 : 中規模一般住宅を中心とする国道背後の住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

以 上

月市

位置図

物件2.4.5

峰の山

△911.1

大

物件2.4.5

子川

笹子町吉久保

月

原

月

笹子町白野

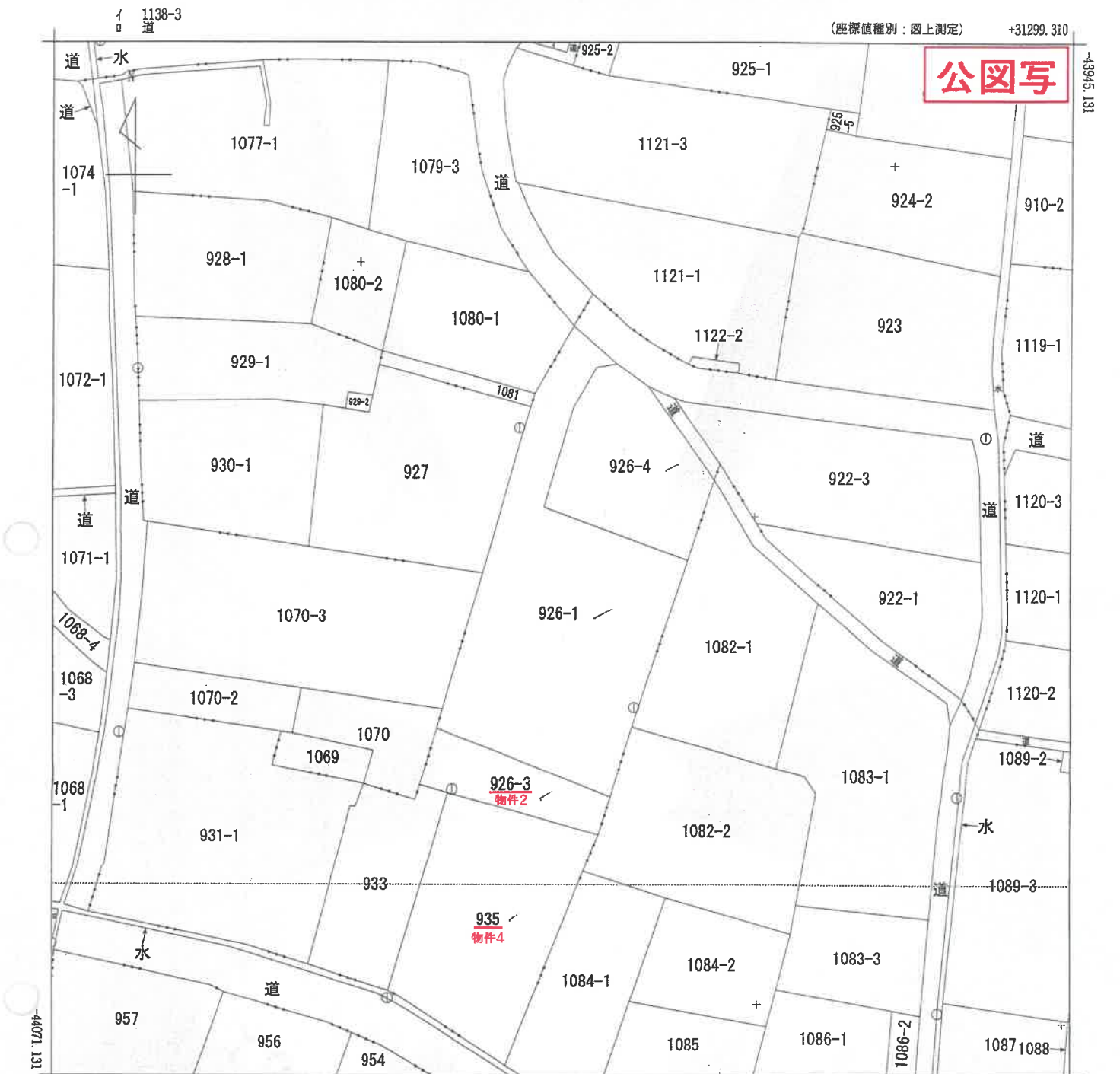
リニア実験線

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。

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



(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。



請求部	所在	大月市笹子町白野字自光西				地番	926番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年12月			備付年月日(原図)	昭和62年6月1日			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。

(甲府地方方法務局大月支局管轄)

令和5年2月24日

甲府地方方法務局

請求番号: 18-1

(1/1)

登記官

A4判に縮小