

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 ・ 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 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）
1,2☆	2,420,000 1,936,000	一括	484,000	765	0
1	1,860,000				
2	560,000				
		</			



物 件 目 録

- ☆1 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田
地 番 2 2 9 番 1
地 目 畑
地 積 4 4 9 平方メートル
- ☆2 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田
地 番 2 3 1 番
地 目 田
地 積 1 3 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月27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1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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1】

北側隣地(地番245番及び246番1)との境界付近に、公図上にはない水路があり、この境界関係につき隣地所有者との間で確認を要すると思われる。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 笛吹市八代町増利字東鎌田 |
| | 地 | 番 | 2 2 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 笛吹市八代町増利字東鎌田 |
| | 地 | 番 | 2 3 1 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 3 5 平方メートル |



令和6年(ケ)第44号

令和 6年 5月20日受理

令和 6年 6月25日提出

現況調査報告書

(物件1・2)

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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

物 件 目 録

- 1 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田
 地 番 2 2 9 番 1
 地 目 畑
 地 積 4 4 9 平方メートル
- 2 所 在 笛吹市八代町増利字東鎌田
 地 番 2 3 1 番
 地 目 田
 地 積 1 3 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	なし（八代町増田ふれあい広場・東側近傍地）
土 地	物件 1・2
現 況 地 目	農地（物件 1・2）
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（●A●●）が 物件 1 の土地を休耕畑，物件 2 の土地を休耕田の状態で それぞれ占有している。
そ の 他 の 事 項	1 物件 1 の土地は，かつては桃畑として使用されていたが，現状は雑草等が生い茂っている現況にある。 なお，約 8 年前の西側県道（歩道含む）の拡張工事の際に，本件土地の縁に約 0.6 m の高さの擁壁（土留）が構築されるなどされたことから，西側県道側から本件土地を一見すると，宅地造成がなされたかのような外観を呈している（写真 3）ものの，実際のところは，宅地転用等はなく，桃畑をやめた後は家庭菜園として利用されていたものの，約 10 年前から現在までは休耕畑として放置されている。 ところで，本件所有者から任意売却を受託した不動産会社によって，「売物件」の看板が本件土地内に設置されているが，第三者が現に占有している外形までは本件土地内に現認できない。 よって，上記の経緯・一件記録等を勘案して，物件 1 の土地については，本件所有者が占有する休耕畑と認定した。 2 物件 2 の土地は，長期にわたって休耕田のまま放置され，柿の木があるほかは，雑草等が生い茂っている現況にある。 なお，第三者が占有している外形については，本件土地内に現認できない。 よって，上記の状況・一件記録等を勘案して，物件 2 の土地については，本件所有者が占有する不耕作田と認定した。 3 物件 1・2 の土地に係る，笛吹市農業委員会宛て農地等の現況照会に対し，同委員会より，両土地については，農地法の適用を受けるべき農地であるとの回答を受けた。したがって，<u>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</u>に注意していただきたい。 4 物件 1・2 の土地間の境界線は，外観上，判然としていない（写真 2）。 5 物件 1・2 の一面地と，周辺隣地との境界関係については，水路・石積・コンクリート基礎などによって，概ね判然としている。 6 西側で接面する県道（低）と，物件 1 の土地（高）との間には，約 0.6 m の土地の高低差が認められる（写真 6）。

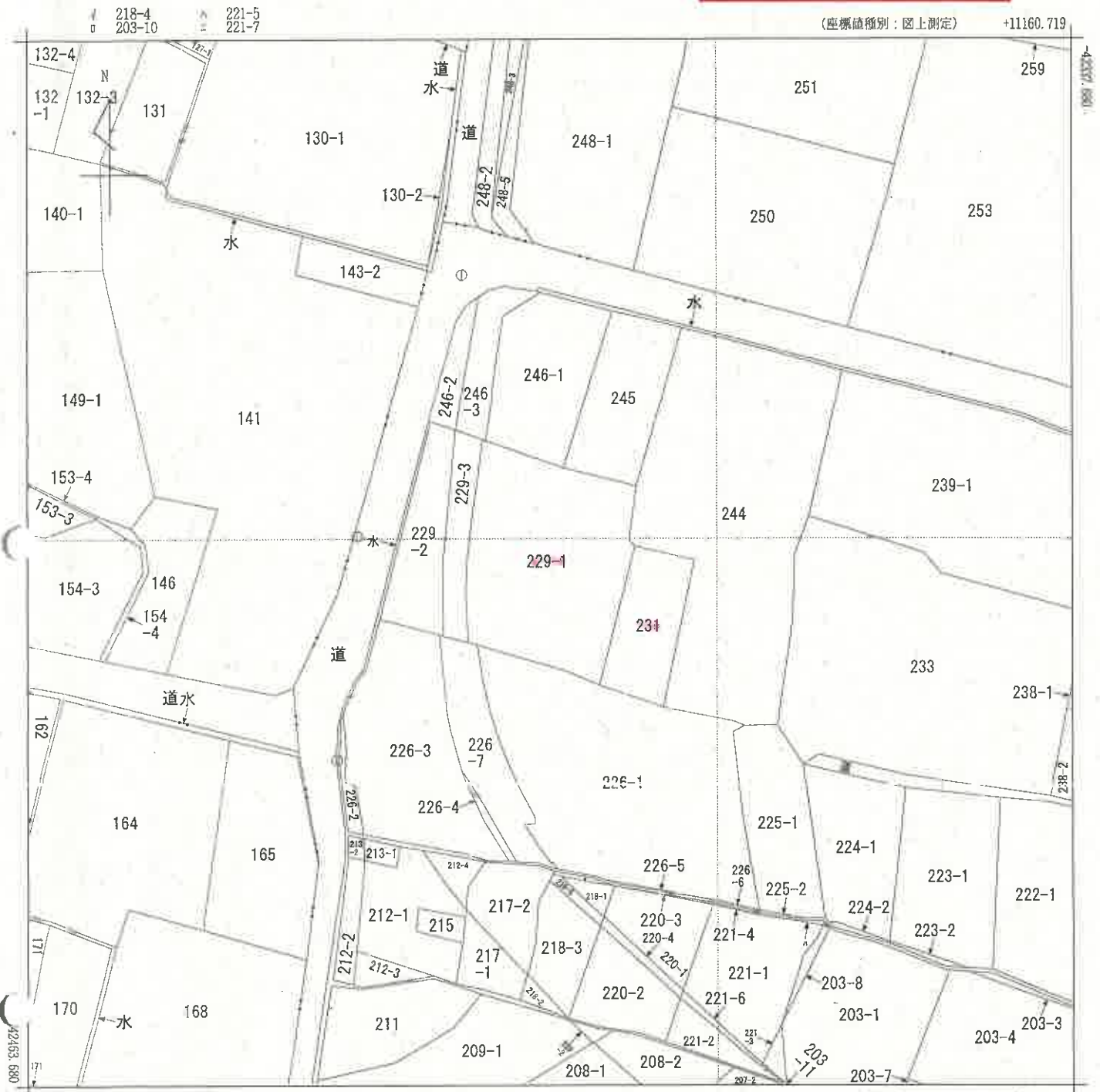
	7 本件土地と北側隣地（245・246－1）との境界付近に、公図上にはない水路が存する（写真5）。 なお、本件土地所有者・同隣宅居住者にそれぞれ確認したところ、約0.5m幅のこの水路については、双方共に、概ね自己の土地内に存するものと認識していることから、買受後の境界確認が必要になると思われる。
執行官保管の仮処分	ない
建物（目的外建物）	ない
土地建物の位置関係	（概ね）土地位置概略図のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	1 物件1の土地では、約20年前まで亡父（●B●●）が桃を栽培していました。 また、約10年前までは、他者に家庭菜園として無償提供して、ナス・とうもろこしなどを栽培していたこともありましたが、その頃から現在までは、休耕畑として放置されている状態にあります。 2 物件2の土地は、亡父（●B●●）が田として耕作していたこともあったのではないかと思います。長期にわたって耕作がなされていません。 ナス苗用の温室が土地上に置かれていたことはありましたが、現状、柿の木があるほかは、雑草等が生い茂った状態で放置されています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月27日（月） ：－：	当庁執行官室	笛吹市農業委員会宛て 農地等の現況照会（郵送）
6年5月29日（水） ：－：	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）
6年5月30日（木） 13：00－14：00	物件所在地 （1回目）	現地確認・写真撮影 隣宅居住者から聴取
6年6月14日（金） 13：00－14：30	物件所在地 （2回目）	現況調査・写真撮影 所有者と面談 ＜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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小



(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

八代町増利

請求部	所在地	笛吹市八代町増利字東鎌田				地番	229番1	
出力縮	1/500	精度区	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					備考 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4月18日
東京法務局

地图整理番号：M70390

登記官

(1/1)

(5 枚目)

土地位置概略図



1



物件1の土地（休耕畑）

2



物件2の土地（休耕田）

※ 本件土地は 青ね 両線に挟まれた範囲の土地

3

西側県道側からの 物件1 の土地の全景



4



出入口

公図上にはない水路の状況

5



八代町増田
ふれあい広場

6

県道 龍生石和線



接道状況

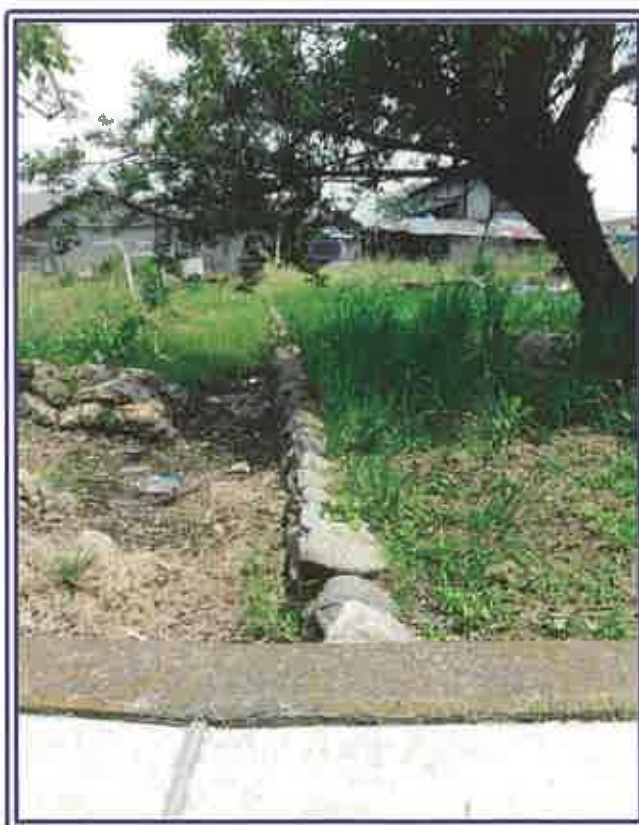
物件2の土地（休耕田・石積より奥）の南東角付近

7



8

石積の設置状況



※ 石積より左側は 概ね 物件2の土地
 ※ 石積より右側は 概ね 隣地（244）

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 44 号
(物件1,2)

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7年3月28日

評価人 鶴 田 郁 哉

(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)

競第 00541号
令和 6年（ケ）第 44号
令和 6年 6月14日 現地調査
令和 6年 7月22日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

< 物件1、2 >

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2, 6 6 0, 0 0 0 円
物件2	金 8 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、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
1	所 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
特記事項			
・物件1、2は両筆の境界が判然としない、現況耕作されていない農地である。 ・本件物件と申立外土地「地番245番」「地番246番1」との境界付近には、法第14条地図には記載されていない水路が存する。当該水路が本件物件内にあるのか、申立外土地内にあるのかは不明である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（東鎌田遺跡、散布地、平安）に該当する。よって、土木工事等を行う場合、文化財保護法第93条の届出を要する。買受希望者は笛吹市教育委員会に事前に相談することが望ましい。 ・笛吹市農業委員会では、物件1、2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。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 笛吹市八代町増利字東鎌田 |
| | 地 | 番 | 2 2 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 笛吹市八代町増利字東鎌田 |
| | 地 | 番 | 2 3 1 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 3 5 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1, 2）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「石和温泉」駅の南西方道路距離約5.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	既存の住宅・事業所・農地等が混在している地域。	
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 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 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 : 584㎡ 間口 : 約25m 奥行 : 約23m (地積を間口で除した) 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	西約11.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 高低差: 接面道路より約0~60cm高い 接面道路との関係: 中間画地 ※県道と本件物件は幅約3mのスロープを使い出入りする。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	耕作されていない農地。	
供 給 処 理 施 設	上水道: なし (西側県道に本管埋設されているも本件物件に引き込みなし) ガス配管: なし (地域としてなし) 下水道: なし (西側県道に本管なし)	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「笛吹市景観計画」が制定されている。一定規模以上の建築物の建築等や工作物の建設等、また、開発等の行為をしようとする場合には、市長への届出が必要となる。 ・「笛吹市洪水・土砂災害ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m未満、0.5m~3.0m未満である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1、2の標準画地価格を算出し、これに個別格差、地積、市場性修正率を乗じて、土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
1	10,500	0.94	449	1.00	4,430,000
2	10,500	0.94	135	1.00	1,330,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 山梨(県)3-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$13,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/127 \div 10,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.70%を補正 { $100\% + (-0.7\% \div 12\text{ヶ月} \times 13\text{ヶ月}) \div 99.2\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：交通・接近条件(最寄り駅への接近性+5 公共施設への接近性+2
周辺街路等の状態▲3 合計+4)

環境条件(供給処理施設の状態+2 市街化進行の程度+20 合計+22)

合計 { $(1.00 + 0.04) \times (1.00 + 0.22) \} \times 100 \div 127$

イ 個別格差：画地条件(形状▲5)

その他の条件(水路の所有者が不明▲1)

合計 $(1.00 - 0.05) \times (1.00 - 0.01) \div 0.94$

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

前記により求めた価格に対し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
1	4,430,000		1.00	0.60	1.00	1.00	2,660,000
2	1,330,000		1.00	0.60	1.00	1.00	800,000
一括価格（合計）							3,460,000

ウ 市場性修正率：必要なし

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 参考価格資料

1 地価調査価格 山梨(県)3-1

所 在：山梨県山梨市上神内川字天神原430番
価 格：13,400円／㎡
位 置：JR中央本線「山梨市」駅の南東方道路距離約850mに位置する
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：617㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：西側4.5m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：既成住宅地域に隣接する熟成度の高い地域

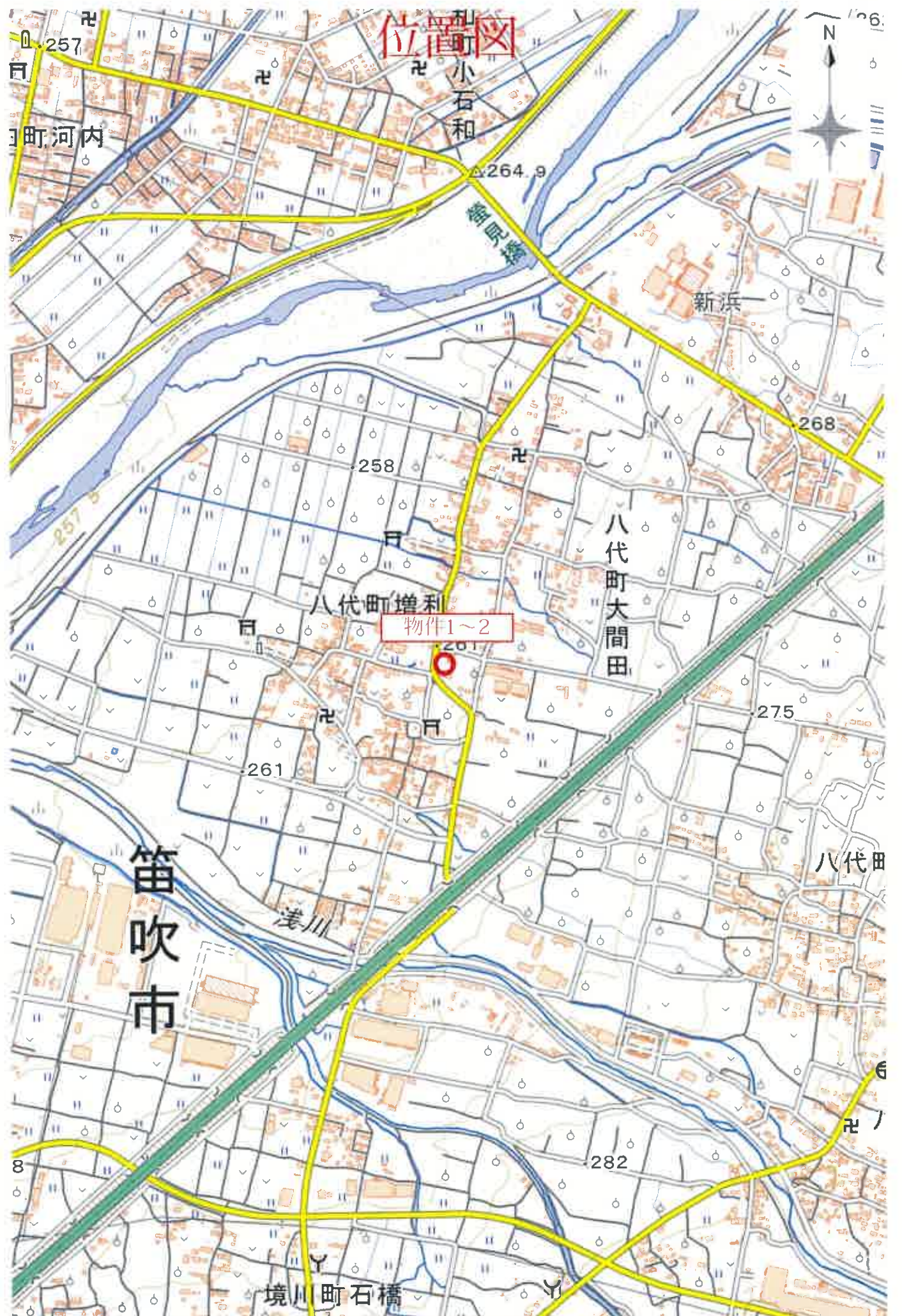
第7 附属資料の表示

位置図

法第14条地図写

地積測量図写

以 上



位置図

物件1~2

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



(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
八代町増利

請 求 部	所 在					地 番		229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 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。

(甲府地方務局管轄)

令和6年4月18日
東京法務局

地図整理番号：M70390

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成27年1月21日

これは図面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4月18日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M70418

地積測量図

地番 229-1, -3

土地の所在 笛吹市八代町増利字東鎌田

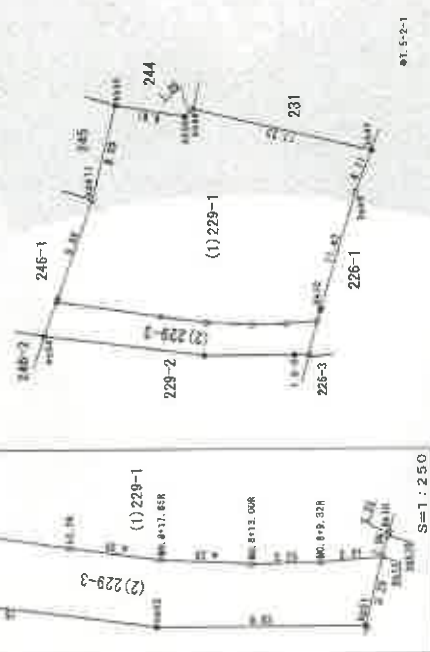
座標求積表

地番	(1) 229-1				
測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn (Xn+1-Xn-1)	
Rk11	-42410.311	11088.359	3.172	95172.274748	
NO. 8+9.32R	-42407.407	11088.118	6.154	68236.278172	
NO. 8+13.00R	-42404.157	11088.055	7.527	83459.789985	
NO. 8+17.85R	-42399.880	11088.275	8.530	94582.985750	
EC. 2R	-42395.627	11088.841	14.125	156629.879125	
Rk12	-42385.755	11090.367	9.746	108086.716782	
Rk16	-42385.881	11090.722	-3.426	-37996.813572	
kpk11	-42389.181	11100.011	-5.531	-61394.160841	
kbs5	-42391.412	11108.719	-8.745	-97145.747655	
kbs0	-42397.926	11107.615	-7.301	-81096.697115	
kbs4	-42398.713	11108.311	-17.549	-194939.749739	
kbs7	-42415.475	11104.340	-15.221	-169019.159140	
kbs9	-42413.834	11100.535	4.839	53715.488865	
Rk10	-42410.636	11089.595	3.355	37205.591225	
kpk10	-42410.579	11089.405	0.325	-899.266785	
倍面積				449.633993	
面積				449.63m ²	

地番	(2) 229-3				
測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Yn (Xn+1-Xn-1)	
Rk11	-42410.311	11088.359	-2.098	-23274.465541	
kbs1	-42409.506	11085.215	10.639	117935.602385	
kbs3	-42399.672	11085.211	24.915	276188.032065	
kbs4	-42384.591	11087.091	13.917	154289.045447	
Rk12	-42385.755	11090.367	-11.036	-122393.290212	
EC. 2R	-42395.627	11088.841	-14.125	-156629.879125	
NO. 8+17.85R	-42399.880	11088.275	-8.530	-94682.985750	
NO. 8+13.00R	-42404.157	11088.055	-7.527	-83459.789985	
NO. 8+9.32R	-42407.407	11088.118	-6.154	-68236.278172	
倍面積				-154.008888	
面積				77.004444	
地積				77.00m ²	

基準点座標リスト

測点	X	Y	備考
1.5-2	-42408.150	11085.191	既設基準点 金属板
1.5-2-1	-42418.498	11112.589	既設基準点 金属板



- 凡例
- プラスチック杭
 - ① 鉄杭
 - ⊕ 金属板
 - 金属プレート
 - ⊗ 計算点
 - 田 コンクリート杭
 - ⊞ 金属線

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	第8系
測量完了年月日	平成25年5月28日

※ 再測量又はパラメータ変換による

申請人

令和6年5月30日付

作成者

500

A4用紙に縮小