

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 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 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 令和 7 年 11 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 8 年 2 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 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 目 録

☆1 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田

地 番 398 番

地 目 田

地 積 194 平方メートル

(現況)

地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 4 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

隣地（地番 400 番）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

- 1 所 在 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 398番
地 目 田
地 積 194平方メートル
(現況)
地 目 畑



令和6年(ケ)第145号

令和 7年 2月 4日受理

令和 7年 2月 17日提出

現況調査報告書

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 甲斐市宇津谷字大ノ田
地 番 398 番
地 目 田
地 積 194 平方メートル



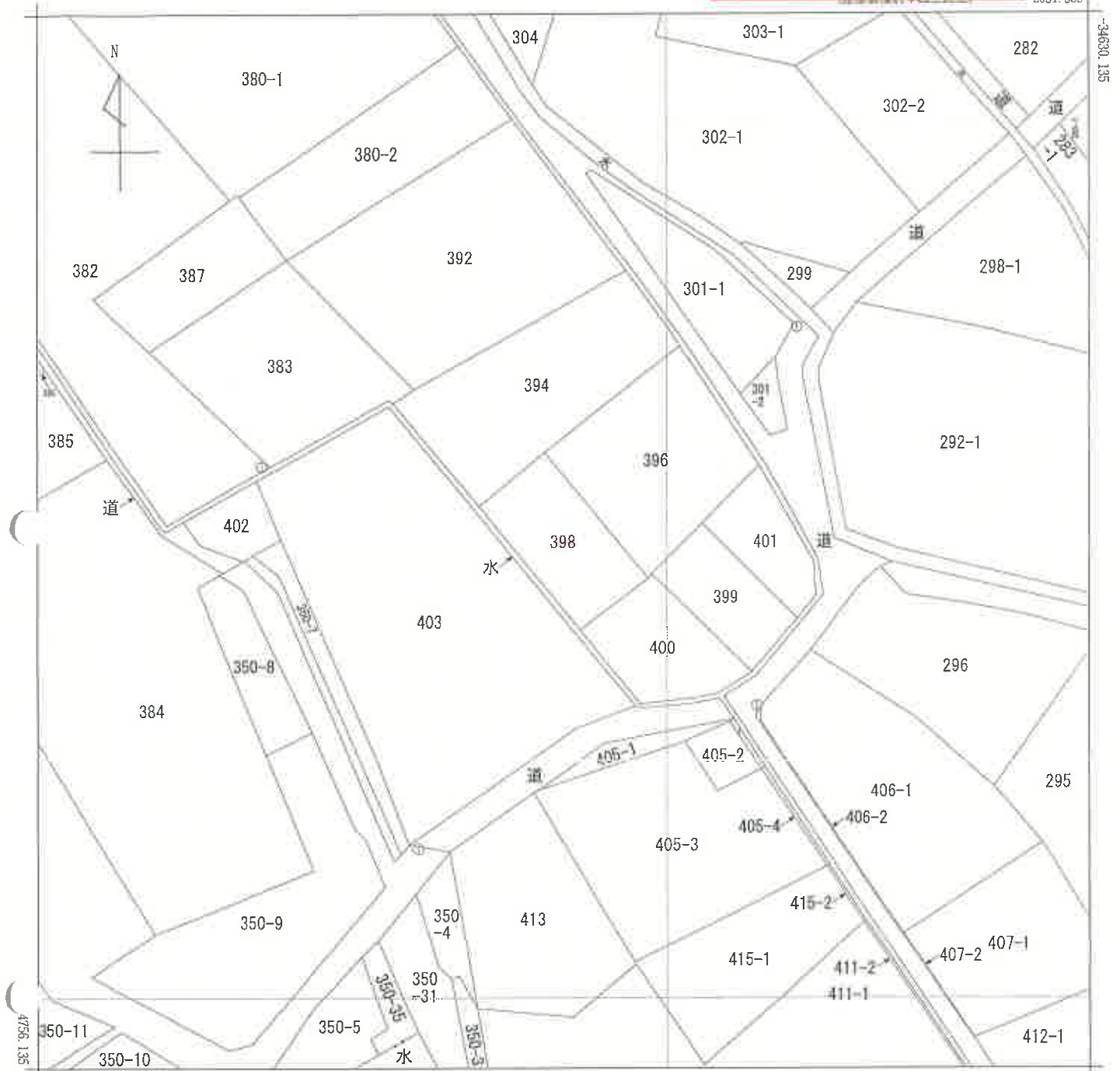
不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし (甲斐市宇津谷396番地 本件土地所有者の居宅の敷地 の西側隣地)
土 地	物件 1
現 況 地 目	農地(畑) (物件 1)
形 状	土地位置概略図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	土地所有者(●●A●●)が畑として使用・占有している。
そ の 他 の 事 項	1 本件土地が所在する地域は、六反川の西側堤防沿いの古くからの小さな集落であり、5～6件ほどの民家等が存するほかは、大方は田畑が占めている環境にある(写真2)。 なお、当地域は国道20号線(甲州街道・双葉バイパス)へのアクセスは至便ではあるが、六反川を渡る橋(車屋橋)の幅員が狭いなどしており、とくに夜間の運転には注意を要する。 2 所有者・所有者の妻からの聴取によると、登記上の田である本件土地は、約50年前までは、所有者の亡母らが稲作に供していたが、その後は現在まで、自家消費野菜の栽培に主に供されている。 なお、第三者が占有している外形は現認できなかった。 よって、上記状況や一件記録等を勘案して、「占有者及び占有状況」欄のとおりと認めた。 3 簡易計測の結果、本件土地の形状は公図(地積図)と概ね一致しており、隣地との間の境界関係も、概ね明瞭である。 ただし、本件土地と、南東側隣地(400番地/現況・田)との間の境界線については、外観上はやや判然としていない(写真6)。 4 本件土地(低)と、394番の北西側隣地(高)との高低差は、約30cm 本件土地(低)と、396番の東側隣地(高)との高低差は、約50cm 本件土地(高)と、400番の南東側隣地(低)との高低差は、約30cm 本件土地(高)と、408番の西側隣地(低)との高低差は、約30cm 5 本件土地は(建築基準法上の)道路に接面していない。 ただし、現状、本件土地所有者の居宅の敷地である東側隣地(396番地)も、別の競売事件として売却に付されているため、本件土地と併せて競売した場合には、接道確保が可能である。 6 本件土地に係る公法上の規制については、評価書を参照いただきたい。

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 ☒ 土地位置概略図のとおり ☐ 建物配置図のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
所有者の妻	1 登記上の田である本件土地では、約50年前までは、亡義母らが稲作をしていましたが、義母が亡くなった頃から現在までは、私共の自家消費用の野菜を栽培する畑として主に使用しています。 ただし、今は厳冬の時期なので、本件土地内には2本の樹木のみが現認できます。 2 西側で隣接する水路は、近年にコンクリート製用水溝に整備されましたが、北西角境界付近に吸水口(写真4)が設けられているため、本件土地は田としての耕作もできないことはありませんが、いかなせん、一筆としての本件土地自体は、道には接していませんので、現時点では私共の居宅の敷地である東側隣地(396番地)を通してもらう(写真8)しか、方途はありません。 3 北西側隣地(394番)は稲作に供されていますが、本件土地と同隣地間の境界線付近に設置されているコンクリート製外構が経年劣化しており、稲作の時期には、同隣地側から水が湧き出てきます。 そのため、外構の手前に浅い溝を掘って、西側隣接水路(前述の吸水口)方向へ湧水を流すようにしています(写真4)。 4 本件土地と、南東側隣地(400番地/現況・田)との間の境界線は、やや判然としていません(写真6)。 なお、この地域は古い集落で、昔からの近所付き合いがありますので、前述の湧水の件も含めて、境界・相隣関係に係るトラブルは、とくにありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月6日（木） ：－：	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）
7年2月12日（水） 14：00－15：00	物件所在地（1回目） 及び、所有者の隣宅	現地確認，写真撮影 所有者・所有者の妻と面談 現況調査期日等通知（口頭告知）
7年2月12日（水） 16：00－16：20	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
7年2月14日（金） 14：00－15：00	物件所在地（2回目） 及び、所有者の隣宅	現況調査，写真撮影 所有者・所有者の妻と面談 ＜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 を立ち合わせ，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。		
☐		

(4 枚目)



-2156.388 (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

A 甲斐市

請求部	所在	甲斐市宇津谷字大ノ田				地番	398番			
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。

(甲府地方法律局管轄)

令和6年12月11日

東京法律局品川出張所

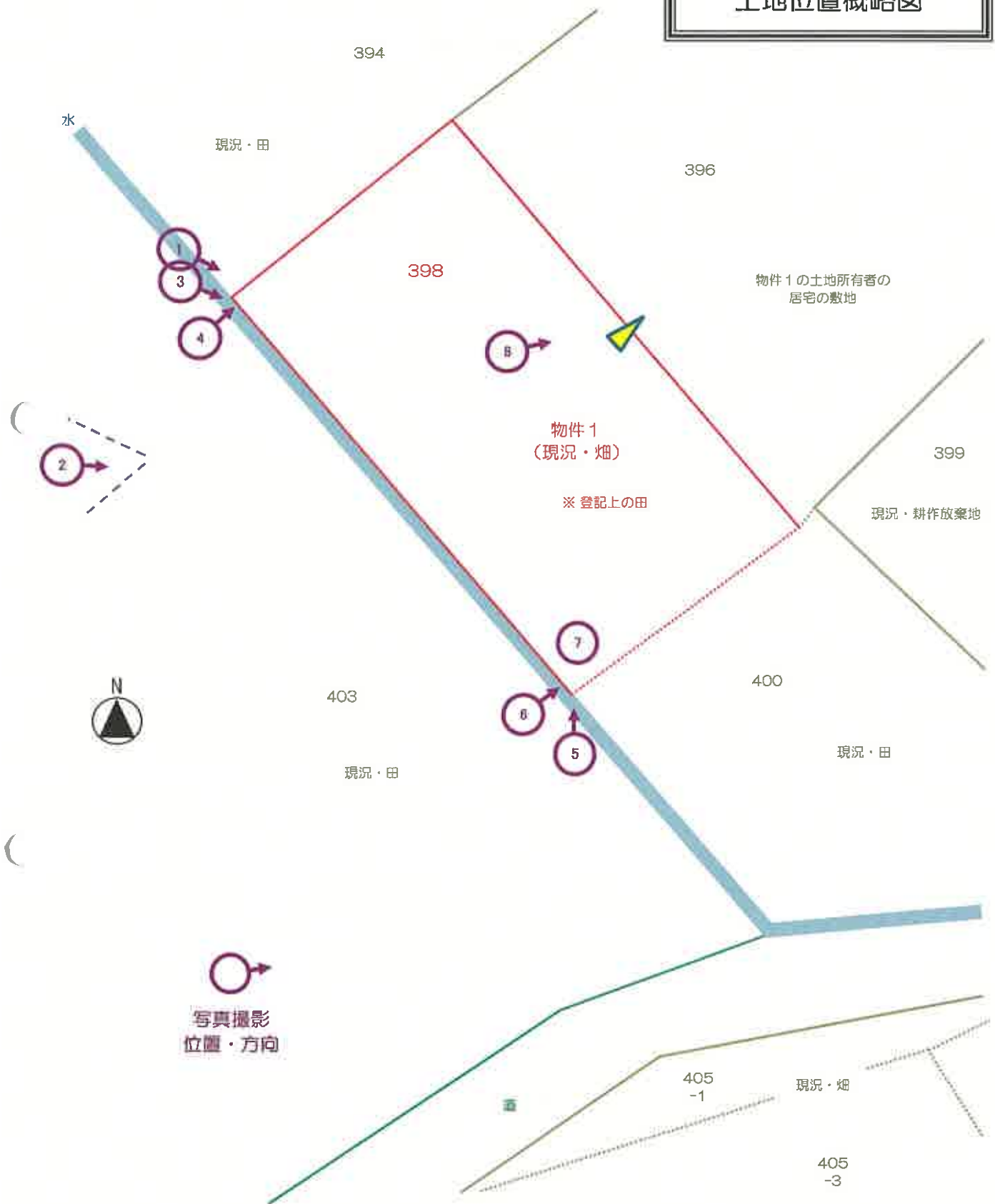
地図整理番号：M82938

登記官

(1/1)

(5 枚目)

土地位置概略図



【申立外の近隣地（7筆）を表示】

写真

本件土地の全景

物件1
(現況・畑)

1



物件1の土地所有者の
居宅

3

物件1の土地所有者の
居宅

物件1
(現況・畑)

2



本件土地の遠景

隣接水路側の状況（左手前の金属棒は キウイフルーツ栽培用の棚）

3



境界線付近の 老朽化したコンクリート製外構

4

北西側隣地
(394)



※ 吸水口方向に向かって 浅い溝を 掘っている

5



本件土地の全景

6



南東側境界付近の状況（とくに点線間の帰属が判然としていない）

7



※ 飼い犬の墓 あり

8



本件土地所有者の居宅の敷地（396）との 出入口の状況（左の木はモクレン・右奥の木は梅）

令和6年(ケ)第145号

補 充 書

令和7年4月30日

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏

物件1の土地に係る、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、現況地目は、農地法の適用を受けるべき農地状態である旨の回答を受けたため、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していただきたい。

令和 6年（ケ）第 145号
令和 7年 2月14日 現地調査
令和 7年 2月19日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1)

評価人

小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 120,000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
1	所在地 地目 地積	甲斐市宇津谷字大ノ田 398番 田 194m ²	畑

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）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩崎」駅西方道路距離約1.5km	
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	非線引都市計画区域 指定 70% 指定 200% 想定最大浸水深0.5m～3.0m 家屋倒壊等氾濫想定区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	物件1 地積 : 194.00m ² 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
自 然 的 条 件	ほぼ平坦	
接 面 道 路	接面道路はない(無道路地)	
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1は隣接地との境界が不明確な部分があるので、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1（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
1	1,500	0.70	194		1.00	200,000

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（無道路地 △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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	200,000		1.00	0.60	1.00	—	120,000
一括価格（合計）							120,000

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 : 必要なし

以 上

位置図

双葉在宅介護
支援センター

甲斐市立
双葉西保育園

甲斐市立西児童館
市立双葉西小学校

物件1

最寄駅
塩崎駅

双葉郵便局

甲斐市役所
双葉庁舎

甲斐市立双葉図書館

ラザウオーク甲斐双葉店

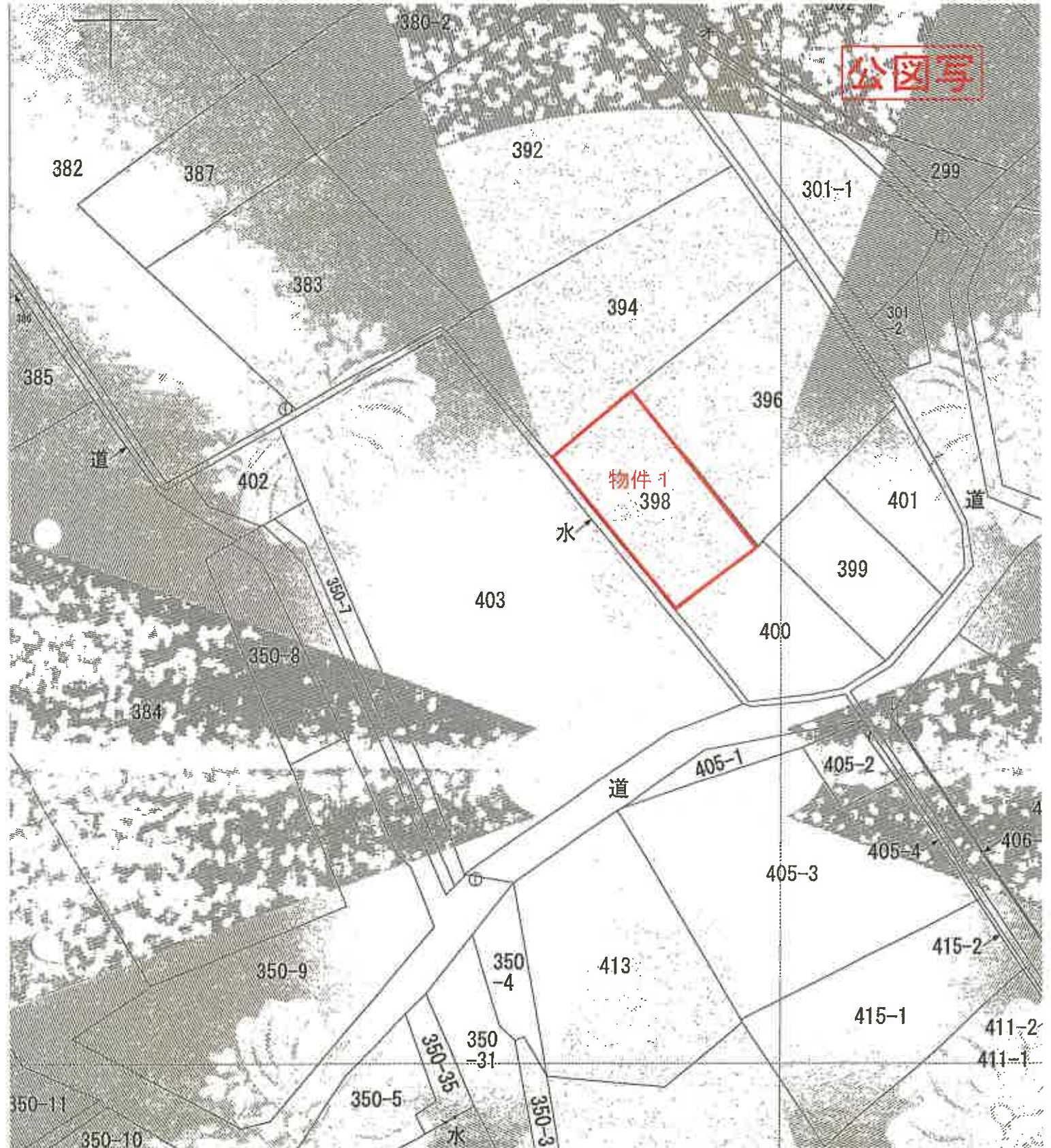
日本航空高等学校
山梨キャンパス

山梨県総合農業
技術センター



1/7,000

公図写



2156 388 (座標値種別: 図上測定)
国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toubokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

1/500

所 在	甲斐市宇津谷字大ノ田					地 番	398番		
1/500	精 度	乙	座標系 番号	Ⅶ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地