

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 石 田 直 輝

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 8 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 5 月 21 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 8 月 13 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 8 年 5 月 22 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 5 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 8 年 2 月 18 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

☆3 所 在 西八代郡市川三郷町高田字大正
地 番 1060番2
地 目 畑
地 積 954平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月23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】

・上記のうち別紙土地位置概略図中破線で囲われた部分を使用借人B及び転借人(使用借権)Dが共同で占有している。同人らは農地法3条の許可を受けていない。

・その余の部分の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。

《 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。

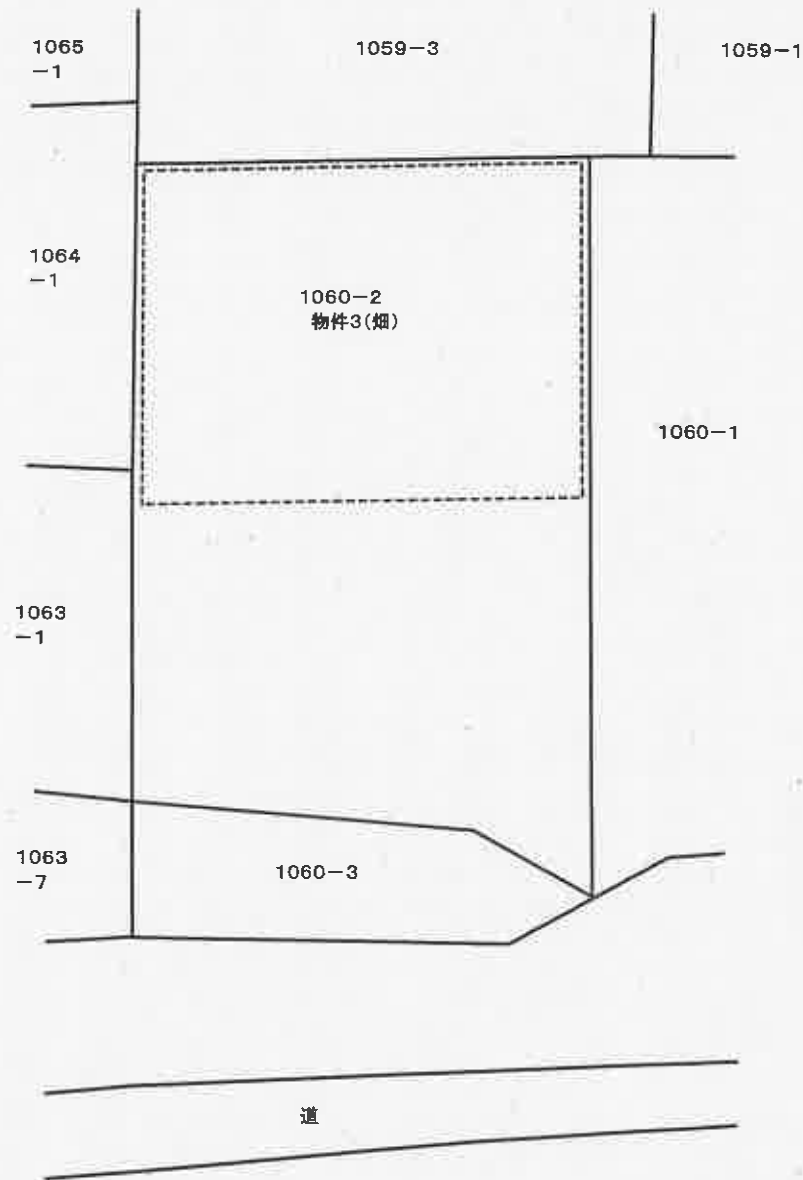


物 件 目 録

3	所 在	西八代郡市川三郷町高田字大正
	地 番	1060番2
	地 目	畑
	地 積	954平方メートル



土地位置概略図



畑として耕作されている範囲
(大凡の位置, 範囲)

【 申立外の近隣地（８筆）を表示 】



令和6年(ケ)第41号

令和 6年 5月15日受理

令和 6年 6月27日提出

現況調査報告書

物件3

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 丁 数
24 枚

物 件 目 録

3 所 在 西八代郡市川三郷町高田字大正
地 番 1060番2
地 目 畑
地 積 954平方メートル

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 3
現況地目	☐ 畑(物件) ☒ 畑(物件 3) , ☐ 公衆用道路(物件)
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 ☒ その他の者 上記の者が、物件3の土地の北側部分(土地位置概略図中、水色の破線で囲んだ範囲)を畑として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 土地所有者(●A●●) ☐ その他の者 物件3の土地のその余の部分(休耕地)として管理し、占有している
その他の事項	1 物件3の土地は、概ね、北側半分が、畑として耕作されている。一方、同土地南側部分は、雑草の繁茂する更地(休耕地)である。 2 物件3の土地の境界付近に、確信の持てる境界標を認めることができないことなどから、同土地の位置及び範囲の特定は困難であるが、関係人の陳述のとおり、同土地北東角の境界付近に石が認められた(写真16参照)ため、関係各所で入手した公図や図面などを参考に簡易計測を行い、物件3の土地の大まかな位置等を確認した。よって、写真1、2に示した物件3の土地の位置及び範囲は大凡のものであること、各写真の撮影位置・方向も大凡のものであることに注意していただきたい。 3 物件3の土地は、北側の一部が畑として利用されてはいるものの、境界付近は、概ね、雑草の繁茂した一面地を形成していることなどから(特に、同土地の南側部分は、雑草が生い茂っている。)、周辺各土地との境界が、外観上、判然としない。 4 物件3の土地にかかる、市川三郷町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、別添のとおり回答書の提出を受けた。 したがって、物件3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。
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 3 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (土地位置概略図中、水色の破線で囲んだ範囲)		
占有者	☐ 債務者 ☒ ●●B●●●		
占有状況	☒ 農地 (畑) ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
☒ 関係人 (●●●C●●● (所有者) ●●●B●●● (占有者)) 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	平成24年頃		
最初の契約等	契約日	平成24年頃	
	期間	平成24年頃 から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	平成24年頃 から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 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	毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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		
上記占有者は、●●D●●とともに、物件3の土地 (ただし、土地位置概略図中、水色の破線で囲んだ範囲) を共同占有している。 本件所有者と●●C●●● (本件所有者の父) との人的関係等から、物件3の土地の「貸主」は上記のとおりと認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (土地位置概略図中、水色の破線で囲んだ範囲)		
占有者	☐ 債務者 ☒ ●●D●		
占有状況	☒ 農地 (畑) ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
☒ 関係人 (●●B●● (転貸人) ☒ ●●D● (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 転貸借 (使用借権) ☐		
占有開始時期	令和6年春頃		
最初の契約等	契約日	令和6年春頃	
	期間	令和6年春頃 から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	令和6年春頃 から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (●●B●● (物件3の土地の使用借人兼転貸人))	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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		
上記占有者は、●●B●●とともに、物件3の土地 (ただし、土地位置概略図中、水色の破線で囲んだ範囲) を共同占有している。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 隣接する下記隣地（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
1063番1	畑	167㎡	●E●● 外
1064番1	畑	332㎡	●F●●●
1059番3	畑	495㎡	●G●●
1060番1	畑	1258㎡	●E●● 外
1060番3	公衆用道路	154㎡	山梨県

- 2 物件3の土地に近接し、通路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
1060番3	公衆用道路	154㎡	山梨県
1063番7	公衆用道路	104㎡	山梨県
1063番9	公衆用道路	238㎡	山梨県
1063番10	公衆用道路	214㎡	山梨県
1064番3	公衆用道路	812㎡	山梨県
1066番3	公衆用道路	638㎡	山梨県

- 3 物件3の土地の南側隣地（地番1060番3）は、道路用地として確保されている土地ではあるが、道路としては整備されていない。なお、詳細については、評価書を参照されたい。
- 4 物件3の土地の南側に位置する土手に、「砂防指定地」と記載された掲示物が設置されており、また、その掲示物には、砂防指定地の区域内で、宅地造成や家屋新築などをする場合には、山梨県知事の許可が必要である旨の記載もあったことから、念のため、当該掲示物を管理しているものと推察される山梨県峡南建設事務所で確認したところ、物件3の土地は、「砂防指定地」ではないとの回答を得た。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●C●● (所有者の父)	1 私は、本件土地所有者である●A●●の父です。 2 耕作をせず、荒れ地のままだと、雑草が生い茂り、害虫が発生するなど、周囲に悪影響を及ぼすため、草刈りをする事、畑として利用することを条件に、物件3の土地の南側部分を●H●●さんに、同土地北側部分を●B●●さんに、それぞれ無償で貸すことにしました。いずれも契約書は作成していません。 3 最初に、●H●●さんに物件3の土地の南側部分を貸しましたが、いつ頃貸したのか、覚えていません。なお、●B●●さんに同土地北側部分を貸したのは、●H●●さんに貸した一、二年くらい後だったと思いますが、具体的にいつ頃貸したのか、覚えていません。 4 ●H●●さんは、物件3の土地での耕作をやめたので、同土地南側部分は、現在、誰も使用（耕作）していません。 5 近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。
●B●● (占有者)	1 私は、物件3の土地（北側部分）の占有者です。 2 今から12年くらい前である平成24年頃から、物件3の土地の北側部分を、畑として使用しています。 3 ●C●●さんから、草刈りをする事、畑として利用することを条件に、物件3の土地の北側部分を、無償で、貸してもらいました。 4 物件3の土地の北側部分を耕作することについて、農地法の許可は受けていません。 5 買受人から、物件3の土地の明渡しを求められたら、その求めに応じるつもりです。ただし、今栽培している農作物は収穫させてください。 6 私が病気を患ったこともあり、畑として維持管理することが大変になり、今年（令和6年）の春頃、同土地部分と一緒に耕作しないかと、●D●●さんを誘いました。現在、同土地部分は、●D●●さんと共同使用しています。 7 物件3の土地の北東角の境界付近に、境界を示すための複数の石が埋められています。

(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
●D● (占有者)	1 私は、物件3の土地（北側部分）の占有者です。 2 今年（令和6年）の春頃から、物件3の土地の北側部分を、畑として使用しています。 3 私が、物件3の土地の北側部分を畑として利用するようになったのは、同土地部分を耕作している●B●●さんから、一緒に耕作しないかと誘われたからです。 4 私は、無償で、物件3の土地を利用しています。 5 私は、物件3の土地を事実上使用しているだけなので、農地法の許可は受けていません。 6 買受人から、物件3の土地の明渡しを求められたら、その求めに応じるつもりです。ただし、今栽培している農作物は収穫させてください。
山梨県峡南建設事務所 河川砂防管理課管理担当職員	1 物件3の土地は、砂防指定地ではありません。

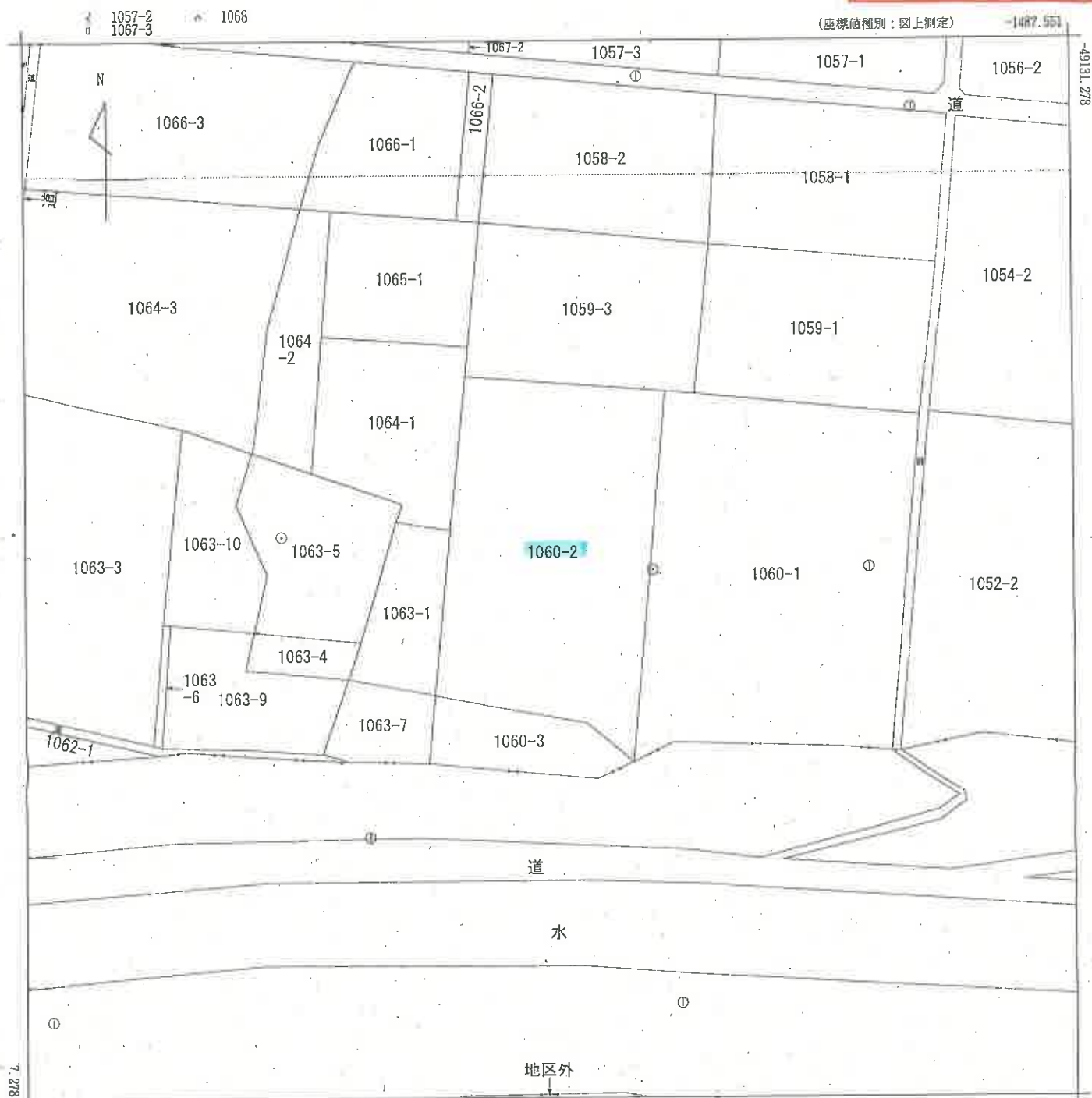
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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16日(木)	当庁執行官室	市川三郷町農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送)
6年 5月17日(金)	当庁執行官室	甲府地方法務局鯉沢支局宛て 登記事項証明書交付請求(郵送) ※本件土地上に既登記の建物はないことを併せて確認
6年 5月17日(金)	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22日(水) 11:00-11:10	市川三郷町役場税務課 (同町市川大門)	課税関係図面交付申請(窓口)
6年 5月24日(金) 11:40-13:10	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
6年 6月11日(火) 14:00-14:10	所有者住所地 (市川三郷町市川大門)	所有者の父と面談
6年 6月11日(火) 15:15-15:30	甲府地方法務局 鯉沢支局	登記事項証明書交付請求(窓口)
6年 6月12日(水) 9:10-9:25	当庁執行官室	占有者(●D●氏)から電話で聴取
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 6月12日(水) 9:40-10:00	当庁執行官室	占有者(●B●●氏)から電話で聴取
6年 6月12日(水) 16:10-16:30	山梨県峡南建設事務所 河川砂防管理課 (市川三郷町高田)	同課管理担当職員から聴取
6年 6月24日(月) 9:20-9:50	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 占有者(●B●●氏)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。 ☐ 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



(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

高田

請求部	所在	西八代郡市川三郷町高田字大正					地番	1060番2		
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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					備考 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。

(甲府地方税務局鯉沢支局管轄)

令和6年3月26日

東京法務局

地図整理番号:M69310

登記官

(1/1)

登記年月日：平成10年4月22日

0851

① 1060-2 ② ③

地積測量図

地番
1060-2
1060-3

土地の所在
重川三郎
西八代郡山形町大字高田字大正

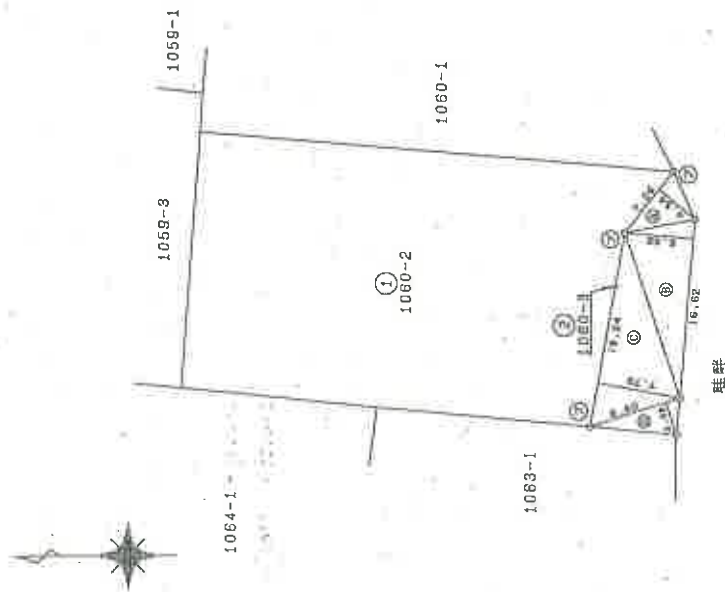
平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記

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。
(甲府地方支務局紙記支局管轄)
令和 6 年 3 月 26 日 東京支務局

登記官

(〃 枚目)

① 残地番 公	1060-2 1109	総 残 地 積	154.03360 954.96640 954.96 m ²
② 地番 NO.	1060-3	高 さ 倍	
A	7.26 x	4.34 =	31.5084
B	16.62 x	5.46 =	107.3652
C	18.24 x	7.79 =	142.0896
D	8.80 x	3.08 =	27.1040
合		面 積	308.0672
		面 積	154.03360
		地 積	154.03 m ²



凡 例	コ ン ク リ ー ト 杭
	ア ブ ラ ス チ ャ ク 杭
	鉄 金 属 板
	示 標

縮尺
1/ 500

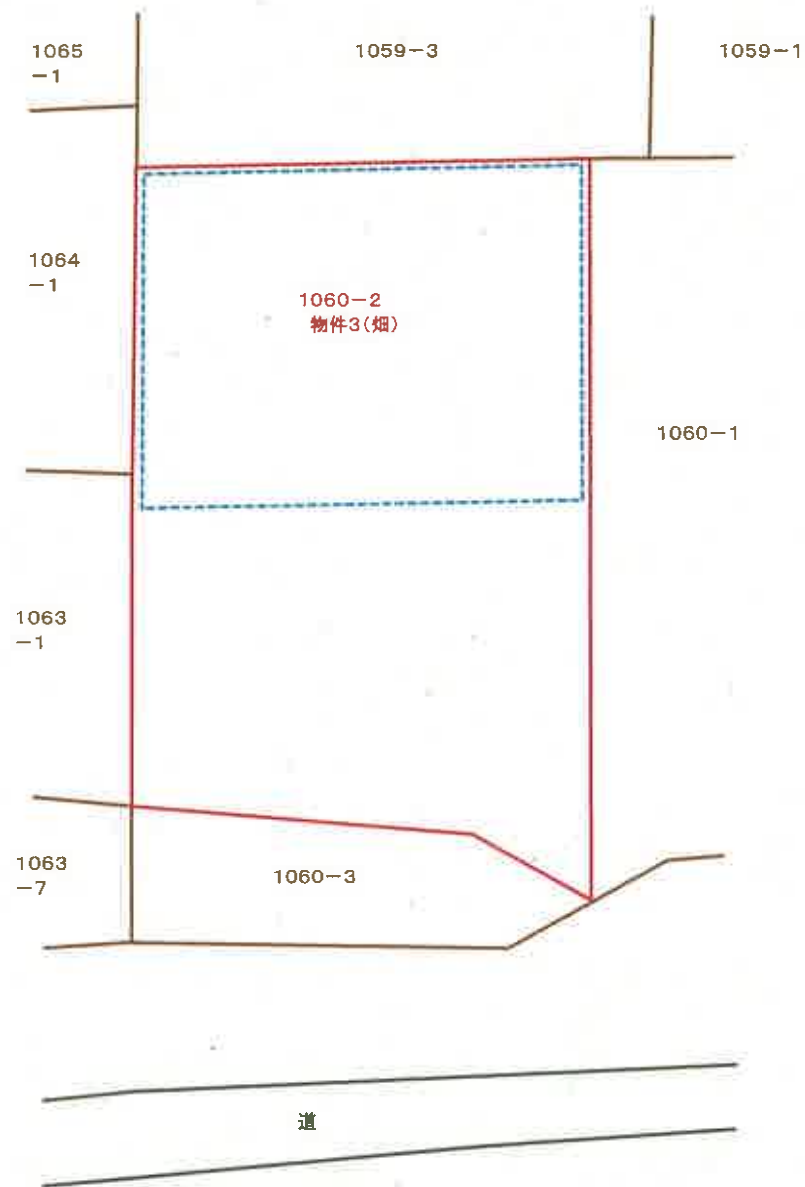
申請人

作製者
土地整理所

2月 / 日(製)

地図整理番号：M6311

土地位置概略図



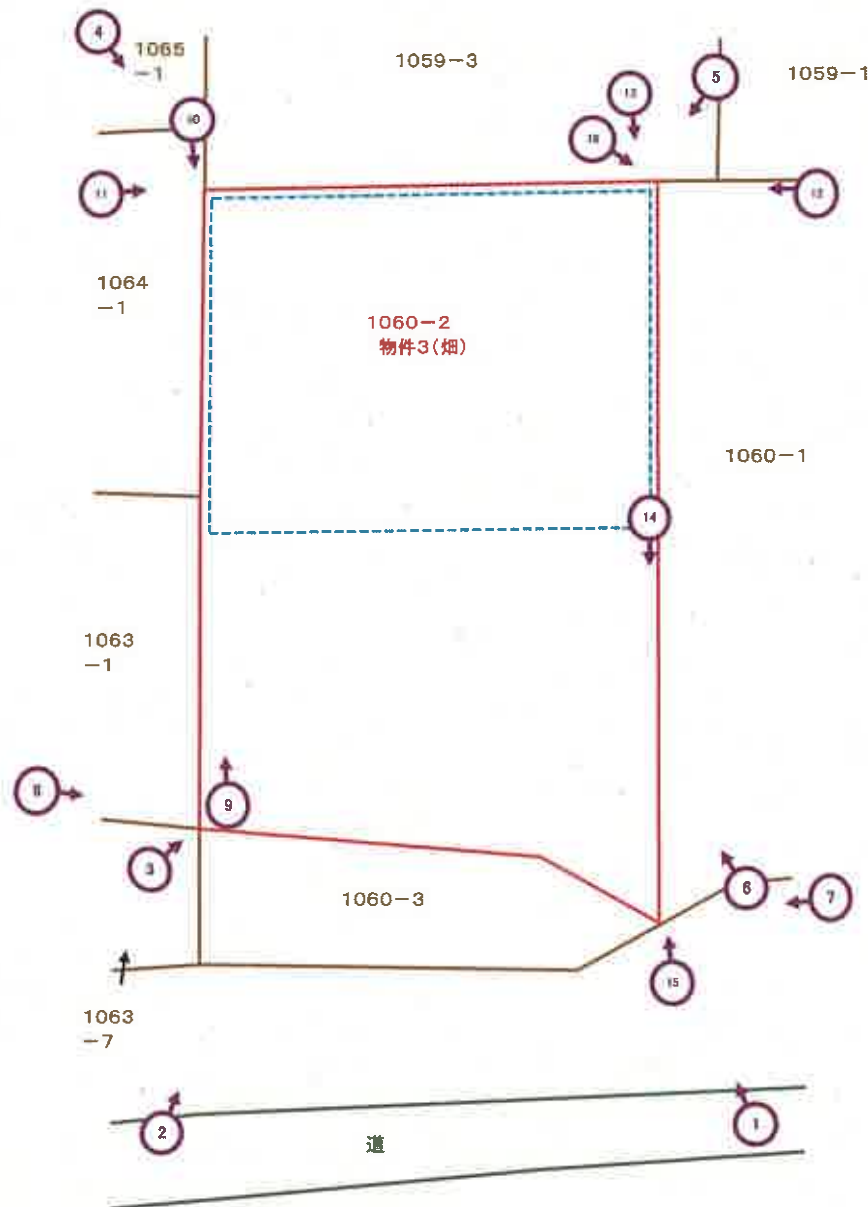
畑として耕作されている範囲
(大凡の位置, 範囲)

【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】



土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



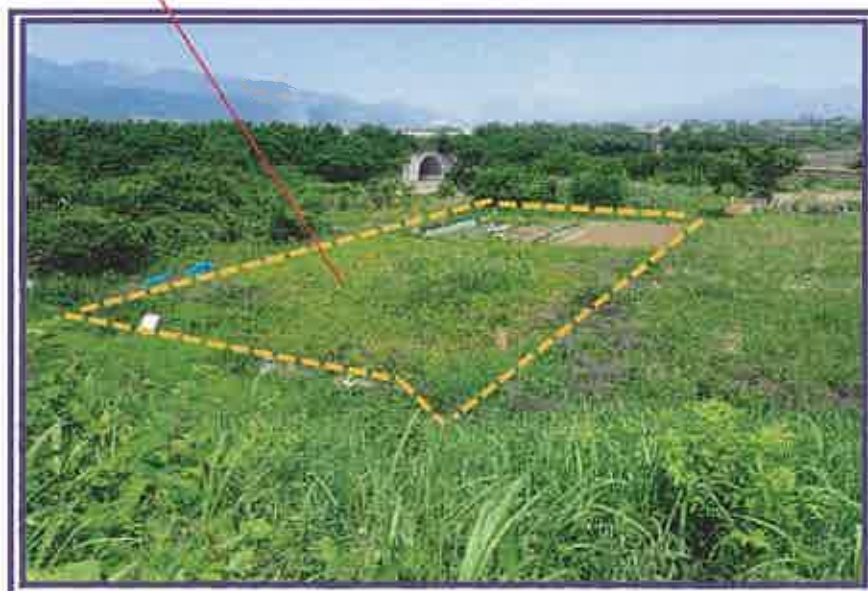
 畑として耕作されている範囲
(大凡の位置, 範囲)

【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】



1

物件3(畑)
(ただし、黄色の破線で囲んだ範囲は、大凡の位置、範囲)



物件3の土地の全景を撮影したもの

2

物件3(畑)
(ただし、黄色の破線で囲んだ範囲は、大凡の位置、範囲)



物件3の土地の全景を撮影したもの

3

西側隣地
(1063-1)

物件3(畑)



4

物件3(畑)



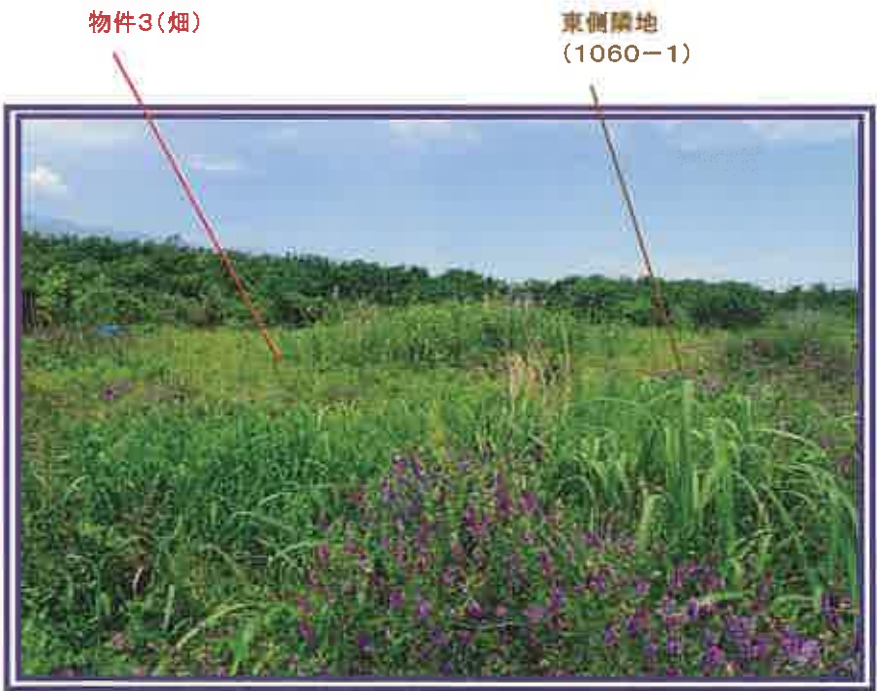
北側隣地
(1059-3)

西側隣地
(1064-1)

5



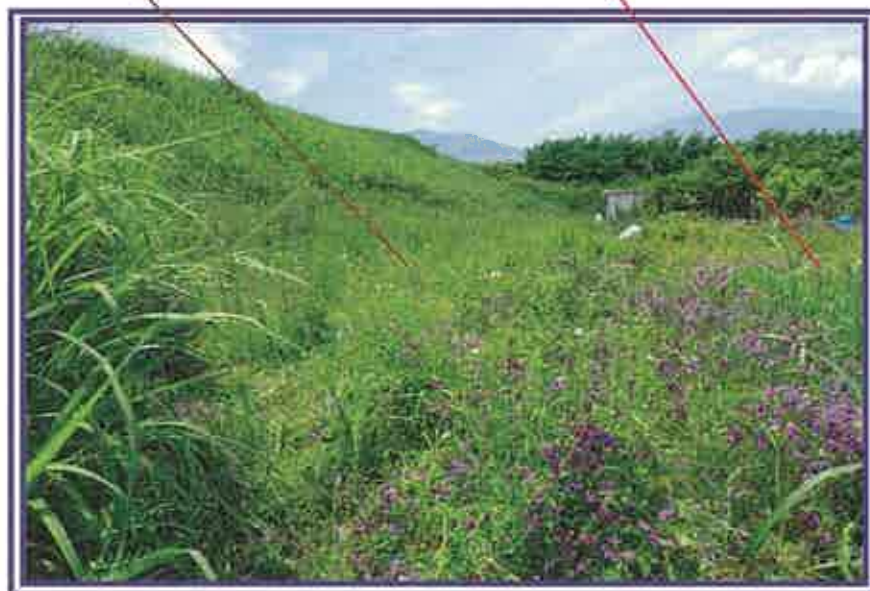
6



7

南側隣地
(1060-3)

物件3(畑)



8

物件3(畑)

南側隣地
(1060-3)付近



9



西側隣地
(1063-1)

10



11

北側隣地
(1059-3)

物件3(畑)



西側隣地
(1064-1)付近

12

物件3(畑)

北側隣地
(1059-3)



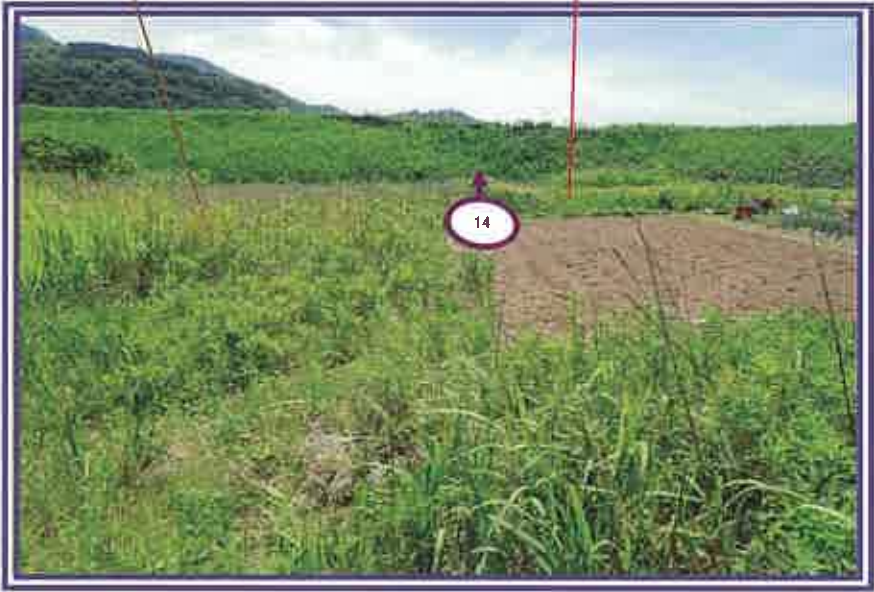
東側隣地
(1060-1)

北東側近隣地
(1059-1) 付近

13

東側隣地
(1060-1)

物件3(畑)



14

東側隣地
(1060-1)

物件3(畑)



15

物件3(畑)

東側隣地
(1060-1)



16

東側隣地
(1060-1)付近

物件3(畑)



境界付近と推察される箇所に
置かれている石

北側隣地
(1059-3)

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 5 月 20 日

市川三郷町 農業委員会 会

令和6年5月16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	
西八代郡市川三郷町 高田字大正	1016番1	田	964	■	■	農地
西八代郡市川三郷町 高田字大正	1016番2	田	9.75	■	■	非農地 (公算用道路)
西八代郡市川三郷町 高田字大正	1060番2	畑	954	■	■	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		
市街化 区 域	市街化 調整区域	用途地域	農用地 区域内	農用地 区域外	
		用途 地域外	1060-2	1016-1 1016-2	

※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6年（ケ）第 41号
令和6年 6月24日 現地調査
令和6年 7月 9日 評 価
令和7年10月22日 再 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物 件 3)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第 1 評価額

番号	評 価 額
物件 3	金 2 9 0 , 0 0 0 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 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特 記 事 項			
○ 本件土地は、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」により農用地（以下、農振法農用地という。）に指定されている。また、当該土地の現況地目については、市川三郷町農業委員会が農地と判断しているため、買受人は買受にあたり買受適格証明書を要する。 ○ 本件土地の北側半分は耕作の用に供されているが、南側半分は雑草の繁茂する休耕地の状態となっている。 ○ 本件土地と隣接地との境界が不明確である。			

物 件 目 録

3	所	在	西八代郡市川三郷町高田字大正
	地	番	1 0 6 0 番 2
	地	目	畑
	地	積	9 5 4 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3土地】

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「市川大門」駅南西方経路約1.5kmに位置する。	
付 近 の 状 況	釜無川右岸、J R 身延線西側背後にある田・畑の混在する農地地域である。	
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	都市計画区域（非線引き） 指定なし 指定70% 指定200% 農振法農用地の指定有り 市川三郷町景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 954㎡ 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 中間画地	
自 然 的 条 件	地 勢 : 平坦地 日 照 : 普通 水 量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路の状況	南西側幅員約3～4m未舗装道路※	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	○ 市川三郷町教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ※ 接面道路について 本件土地の前面付近までは幅員3～4mの舗装道路が整備されているが、本件土地の前面では道路形態が確認できない。尚、本件土地の南側に存在する地番1060番3の土地は、山梨県が県道側道用地として確保している土地であるため、出入りのために使用することは問題ないが、占用を必要とする行為については、山梨県の許可を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

取引事例等から比準した価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積を乗じて物件3土地の土地価格を以下の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
3	1,950	0.86	954	1,600,000

ア 標準画地価格（取引事例等からの比準）

周辺における取引事例等を勘案し、近隣地域において幅員約3～4mの舗装道路に接面する一耕地規模1,000㎡程度の農地の標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：交通接近条件 Ⅱ 街路整備の状態 0.95（－5%）
画地条件 Ⅲ 管理の程度 0.90（－10%）
相乗積 0.86（－14%）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 評価額

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
3	1,600,000			0.90	0.20	290,000

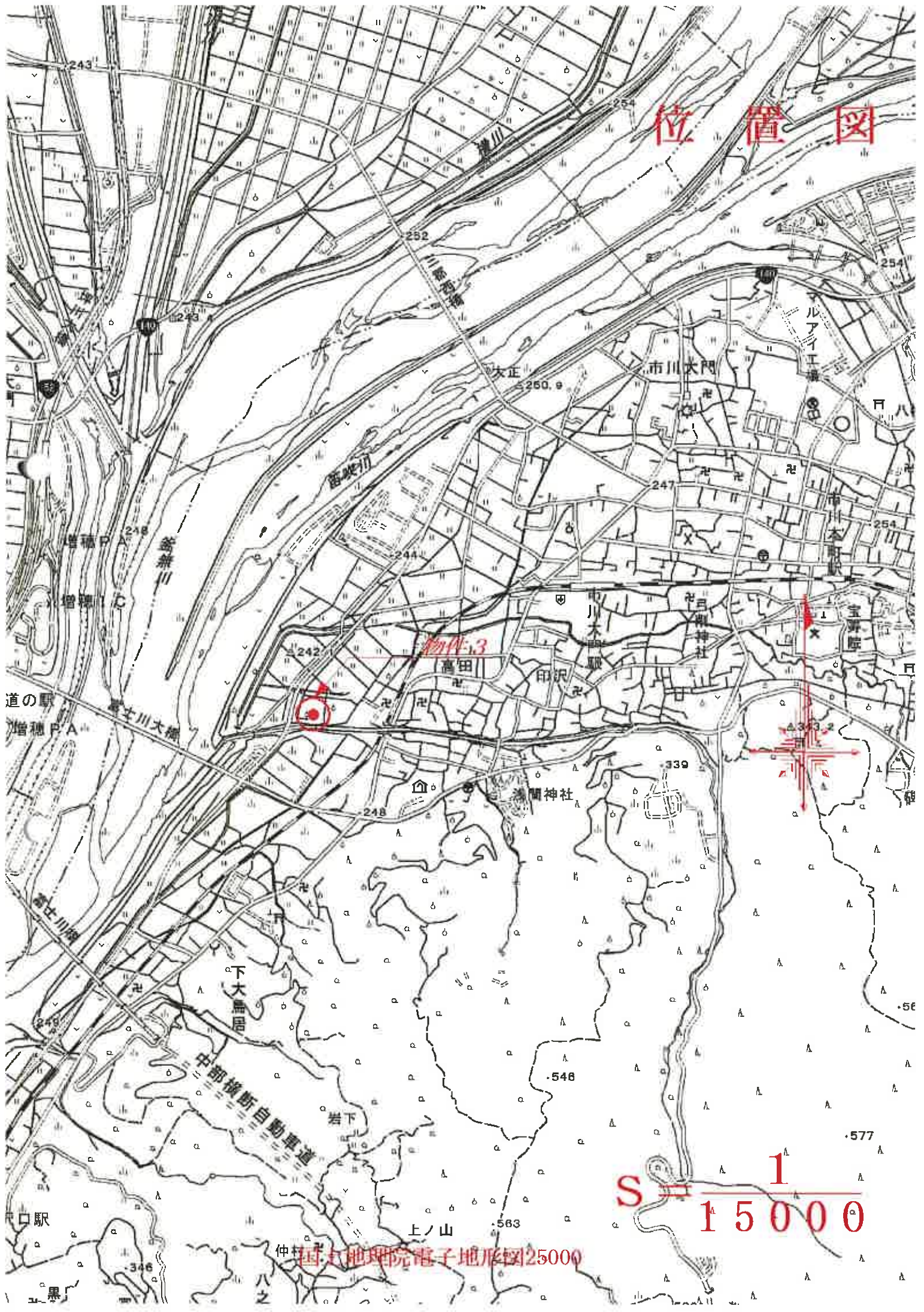
ウ 占有減価修正 Ⅱ 必要ない。

エ 市場性修正 Ⅱ 本件土地は買受に当たり買受適格証明書を必要とするため需要者の限定が生じる可能性があることを考慮して上記の通り査定した。

オ 競売市場修正 Ⅱ 不動産競売市場の特殊性に加えて、過去の期間入札及び特別売却において適法な買い受けの申し出がなかったことを考慮して上記の通り査定した。

以 上

位置図



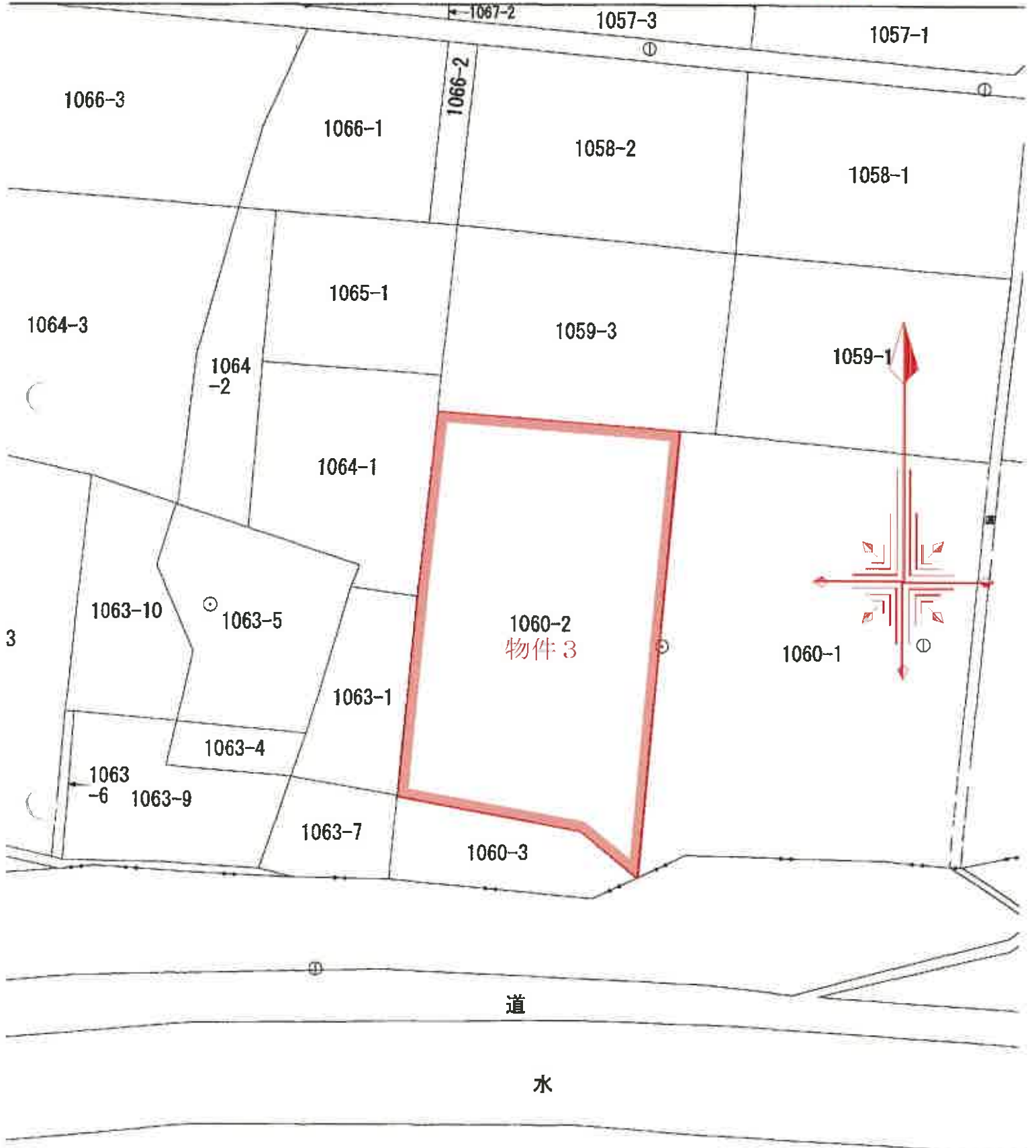
物件13

S = $\frac{1}{15000}$

国土地理院電子地形図25000

公 図 写

1057-2
1067-3 1068



道

水

① $S = \frac{1}{500}$

地区外

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 41 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7年2月28日

評価人 小野淳一

(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6年(ケ)第 41号
令和6年6月24日 現地調査
令和6年7月9日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物 件 3)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

番号	評 価 額
物件3	金890,000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 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特 記 事 項			
○ 本件土地は、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」により農用地（以下、農振法農用地という。）に指定されている。また、当該土地の現況地目については、市川三郷町農業委員会が農地と判断しているため、買受人は買受にあたり買受適格証明書を要する。 ○ 本件土地の北側半分は耕作の用に供されているが、南側半分は雑草の繁茂する休耕地の状態となっている。 ○ 本件土地と隣接地との境界が不明確である。			

物 件 目 録

3	所	在	西八代郡市川三郷町高田字大正
	地	番	1060番2
	地	目	畑
	地	積	954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3土地】

位 置 ・ 交 通	ＪＲ身延線「市川大門」駅南西方経路約1.5kmに位置する。	
付 近 の 状 況	釜無川右岸、ＪＲ身延線西側背後にある田・畑の混在する農地地域である。	
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	都市計画区域（非線引き） 指定なし 指定70% 指定200% 農振法農用地の指定有り 市川三郷町景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 954㎡ 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 中間画地	
自 然 的 条 件	地 勢 : 平坦地 日 照 : 普通 水 量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路の状況	南西側幅員約3～4m未舗装道路※	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	○ 市川三郷町教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ※ 接面道路について 本件土地の前面付近までは幅員3～4mの舗装道路が整備されているが、本件土地の前面では道路形態が確認できない。尚、本件土地の南側に存在する地番1060番3の土地は、山梨県が県道側道用地として確保している土地であるため、出入りのために使用することは問題ないが、占用を必要とする行為については、山梨県の許可を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

取引事例等から比準した価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積を乗じて物件3土地の土地価格を以下の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
3	2,000	0.86	954	1,640,000

ア 標準画地価格（取引事例等からの比準）

周辺における取引事例等を勘案し、近隣地域において幅員約3～4mの舗装道路に接面する一耕地規模1,000㎡程度の農地の標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：交通接近条件： 街路整備の状態 0.95（－5%）
画地条件： 管理の程度 0.90（－10%）
相乗積 0.86（－14%）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 評価額

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
3	1,640,000			0.90	0.60	890,000

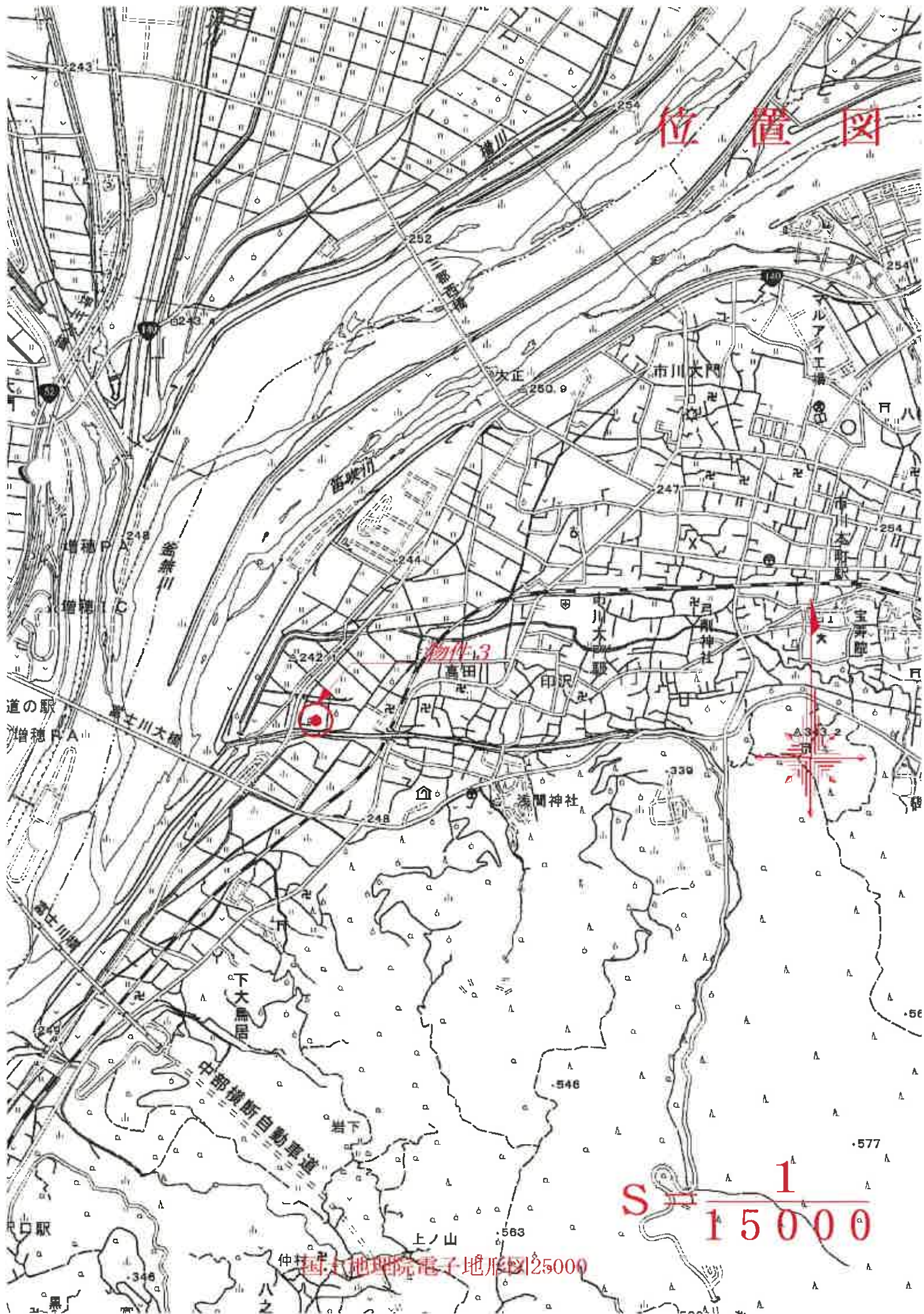
ウ 占有減価修正： 必要ない。

エ 市場性修正： 本件土地は買受に当たり買受適格証明書を必要とするため需要者の限定が生じる可能性があることを考慮して上記の通り査定した。

オ 競売市場修正： 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

以 上

位置図



公 図 写

1057-2
1067-3 1068

