

期間入札の公告

令和 8年 3月18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 8年 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 9月10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 6月19日 午前 9時30分から 令和 8年 6月23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 3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 上野原市桐原字桐坪
地 番 6 4 1 1 番 4
地 目 畑
地 積 2 4 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1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

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

【物件番号3】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約38平方メートル、2階約35平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地（地番6412番1、6363番、6364番及び6408番2）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。



物 件 目 録

3 所 在 上野原市桐原字桐坪
地 番 6 4 1 1 番 4
地 目 畑
地 積 2 4 9 平方メートル



令和 7年(又)第 4号
令和 7年 2月21日受理
令和 7年 6月24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 上野原市桐原字桐坪
地 番 6 4 1 1 番 4
地 目 畑
地 積 2 4 9 平方メートル

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置き場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ A (債務者) ■ B (占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成15年頃から
最初の契約日	平成15年頃
契約等期間	平成15年頃から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成15年頃から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件 3 関係)	
所 在	上野原市桐原6411番4
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	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階:約38㎡, 2階約35㎡
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■平成5年頃 □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	関係人の陳述によると、本建物は、平成5年頃に、土地所有者が農機具倉庫として建築した建物であり、平成15年頃から期限の定めのない使用貸借に供されており、B (使用借主) の資材倉庫となっている。

(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 物件3について

物件3は、北東側に隣接する申立外土地5（公衆用道路）と同じ高さとなっており、全面が平坦な土地である。

土地建物位置概略図に表示したおおよその位置に目的外建物がある。

目的外建物は、関係人の陳述によると、元々は農機具倉庫として建築したものとのことであるが、調査時現在では占有者の資材倉庫となっている。

物件3は、農業委員会の農地照会の結果、農地とされていることから、入札に当たっては買受適格証明書^註の添付が必要である。

2 申立外土地

(1) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6412番1

現況地目 宅地

地積 510.56㎡

所有者 C

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6363番

現況地目 畑

地積 152㎡

所有者 D

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6364番

現況地目 畑

地積 102㎡

所有者 D

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6408番2

現況地目 畑

地積 56㎡

所有者 E

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(5) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6411番5

現況地目 公衆用道路

地積 75㎡

所有者 上野原市（登記記録上は北都留郡上野原町）

調査の理由 物件3への出入りのため通行する道路である。

(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

- (6) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6411番2
現況地目 公衆用道路(登記記録上は墓地)
地積 9.91㎡
所有者 F
調査の理由 物件3への出入りのため通行する道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>1 物件3は、元々は畑でした。平成5年頃に、農機具倉庫として目的外建物を建築しました。建築主は私です。</p> <p>2 平成15年頃、申立外土地1上で自営業を営んでいるBに、無償で物件3及び目的外建物を貸すことにし、それ以来物件3及び目的外建物は、Bの資材置き場等として使用されています。</p> <p>(以上令和7年3月17日聴取)</p>
■ 甲府地方法務局	<p>1 上野原市桐原字桐坪6411番4(物件3)の土地に建物登記はありません。</p> <p>(以上令和7年3月19日聴取)</p>
■ B (占有者)	<p>1 私は、申立外土地1上で、個人事業として鉄工所を営んでいます。</p> <p>2 平成15年頃、隣地の物件3には目的外建物があり、Aが使用していました。</p> <p>3 私は、Aとの間で、物件3と目的外建物を無償で借りる合意をし、それ以来、私の個人事業の資材置き場等として使用してきました。</p> <p>(以上令和7年4月7日聴取)</p>

(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7年2月25日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局大月支局宛て登記等交付請求 (他物件に一括)
令和7年2月25日 (火) : - :	当庁	上野原市農業委員会宛て農地照会 (他物件に一括)
令和7年3月7日 (金) 14:30-15:30	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測, 目的外建物計測
令和7年3月11日 (火) : - :	当庁	上野原市役所税務課宛て課税図面調査依頼 (他物件に一括)
令和7年3月17日 (月) 13:00-13:40	上野原市役所	課税図面調査 (他物件に一括)
令和7年3月17日 (月) 14:15-15:45	物件所在地	債務者と面談 (他物件に一括)
令和7年3月19日 (水) 8:35-9:00	甲府地方法務局	目的外建物調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月 7日 評価人同行</p>		

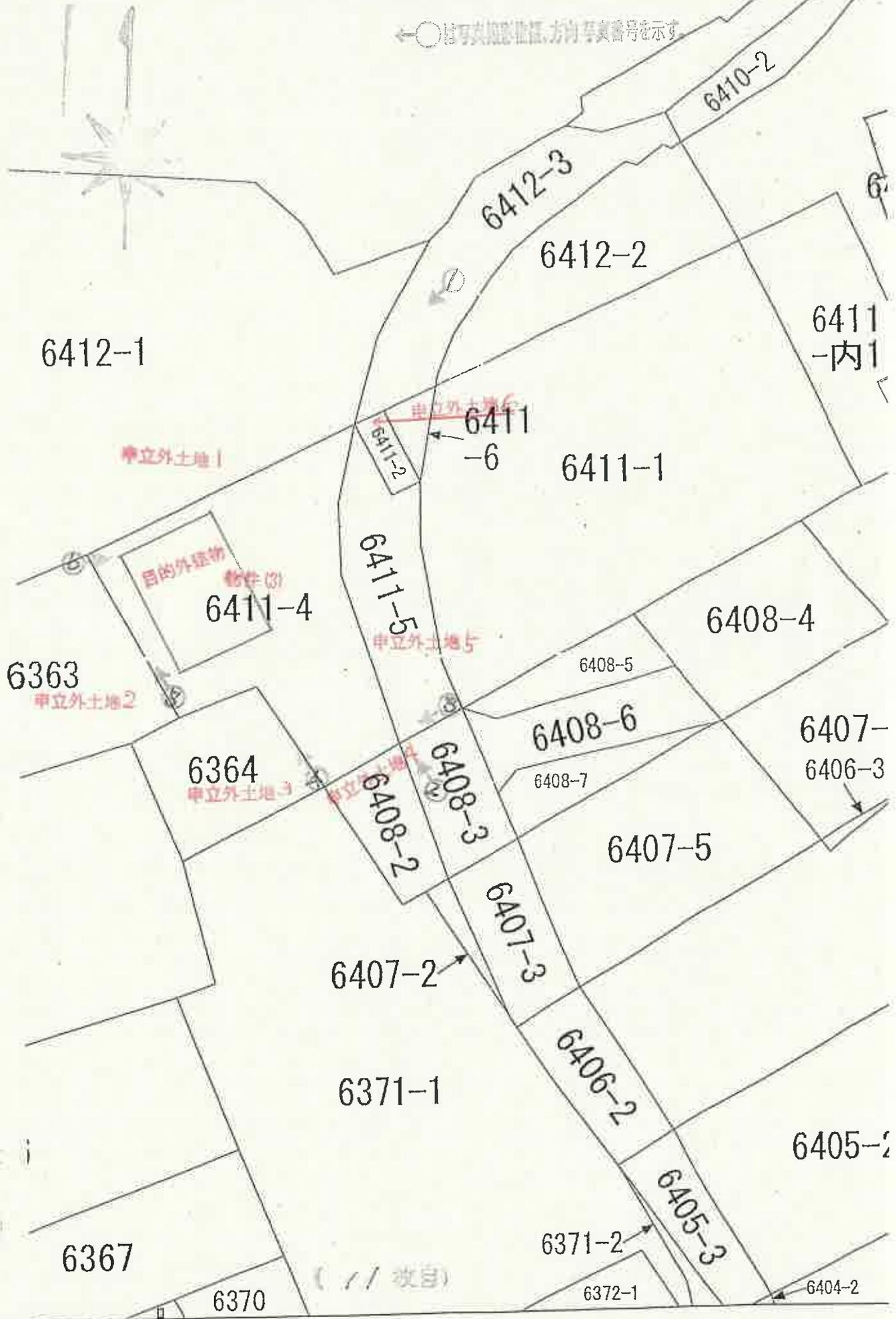
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月7日 (月) 14:10-15:30	物件所在地	現況調査, 占有者面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

6413-1
土地建物位置概略图

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。





4



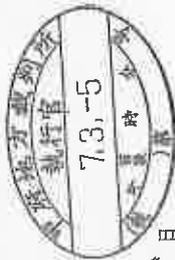
5



6

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 樋口昌樹 殿



令和7年2月28日

上野原市 農業委員会 会長

令和7年2月25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	面積㎡	土地所有者		現況地目 ※1
				氏名	住所	
桐原寺桐原	6410-1	宅地	52.11			非農地
桐原寺桐原	6411-1	畑	53.8			農地
桐原寺桐原	6411-4	畑	24.9	"	"	農地
桐原寺桐原	6411-1	宅地	22.9	"	"	非農地
桐原寺桐原	6412-2	畑	73.3	"	"	農地
桐原寺桐原	6412-4	畑	15.2	"	"	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 この内容

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
<input type="checkbox"/> 有	年月日	農地法第 条			
<input checked="" type="checkbox"/> 無					
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。(6410-1、6411-4) <input checked="" type="checkbox"/> 許可を得る必要がない案件である。(6411-1、6412-2、2-3、6410-9)				

※2 「許可等」とは許可及び届出の受理である。
 建っている倉庫、新築に係る許可の事、不要と判別可

3. 県からの指示事項 ※3

- 有 原状回復命令を行わない。
 無 近く原状回復命令を行う。

※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
<input type="checkbox"/> 有	年月日	農地法第 条			
<input checked="" type="checkbox"/> 無					

※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
繰引都市計画	未繰引都市計画	農振地域内	農振地域外	
市街化区域	用途地域	農用地	農用地	
調整区域	用途地域	区域内	区域外	

※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 7年 (又) 第 4号
令和 7年 4月 7日 現地調査
令和 7年 7月 3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 220,000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	上野原市桐原字桐坪 6411番4 畑 249m 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	JR中央本線「上野原」駅北西方道路距離約9.9km	
付近の状況	戸建住宅地域	
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	都市計画区域外 桐坪遺跡
画地条件	物件3 地積 : 249㎡ 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東側幅員約3m舗装市道桐坪線	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上水道(つばき水道組合)の引込の可否は不明	
特記事項	①本件土地は公図と符合せず、かつ隣接地との境界が不明確な部分があるので、境界の確定及び実測を要する。 ②図面上、土砂災害警戒区域に隣接するが、詳細が不明確なので再調査を要する。	

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
3	6,850	0.48	249	1.00		1.00	820,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 小菅(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,290\text{円}/\text{m}^2 \times 97.1/100 \times 100/100 \times 100/75 = 6,850\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：月率-0.24%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件(上野原市中心への接近△25)

イ 個別格差：物件3 公簿上の地目が農地△50 形状△5
 格差の相乗積(100%-50%)×(100%-5%)÷48%

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件3 1.00

カ 市場性修正：物件3 1.00

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

物件 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=ウ
3	820,000	0.55	法定地上権	450,000

② 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キ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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±イ)×ウ×エ×オ- カ
3	820,000	-450,000	1.00	0.60		-	220,000
一括価格 (合計)							220,000

- ウ 市場性修正 : 必要なし
- エ 競売市場修正 : 物件3 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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小菅(県)-2

所 在：北都留郡小菅村字井狩3193番
地 目：宅地
価 格：5,290円/㎡(対前年変動率 -2.9%)
位 置：J R 青梅線「奥多摩」駅20km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：449㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南2.8m村道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：山沿いに中規模農家住宅が散在する住宅地域

以 上

位置図

上野原市立
桐原小学校

上野原市立
桐原中学校

桐原郵便局

物件3

上野原市立
桐原保育所
上野原警察署
桐原駐在所



1/5,000

国土地理院基盤地図