

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 8年 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月16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10月 8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 7月17日 午前 9時30分から 令和 8年 7月22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 4月22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 笛吹市御坂町成田字簀子
地 番 799番1
地 目 畑
地 積 573平方メートル
- ☆2 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子
地 番 799番2
地 目 畑
地 積 800平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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, 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, 2】
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 | 笛吹市御坂町成田字簀子 |
| | 地 | 番 | 799番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 573平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 |
| | 地 | 番 | 799番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 800平方メートル |



令和 7年(ケ)第 81号
令和 7年 9月11日受理
令和 7年12月 4日提出

現況調査報告書

(物件1, 2)

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

- 1 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子
- 地 番 799番1
- 地 目 畑
- 地 積 573平方メートル

- 2 所 在 笛吹市御坂町成田字簀子
- 地 番 799番2
- 地 目 畑
- 地 積 800平方メートル



そ の 他 の 事 項

1 物件1、2について

物件1、2は、一面地となった畑である。南北方向、東西方向いずれもほぼ平坦な土地であり、耕運のためトラクターが入っており、一部には野菜が栽培されている。

物件1、2の周囲は石積みに囲まれており、簡易計測の結果、石積み付近が、概ね公図上の境界線であろうと思われる。

物件2に隣接する公図上の馬入道は、現地では不明瞭である。

物件1、2について、笛吹市農業委員会に農地照会をしたところ、いずれも農地法の適用を受ける農地であるとの回答があった。

よって、本物件の入札に当たっては、買受適格証明書の添付が必要である。

2 申立外土地

上記のとおり、物件1、2に隣接する土地の境界付近には石積みが見られるが、隣接土地との境界は不明確とした。なお、申立外土地2は他物件で調査済みのため、手数料には算入しない。

(1) 所在・地番 笛吹市御坂町成田字簀子799番3

現況地目 畑

地積 471㎡

所有者 B

調査の理由 物件1、2との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 笛吹市御坂町成田字簀子799番4

現況地目 畑

地積 500㎡

所有者 A

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 笛吹市御坂町成田字簀子796番1

現況地目 畑

地積 1003㎡

所有者 C

調査の理由 物件1、2との境界が不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|---------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (債務者代表者兼所有者) | <p>1 私は、債務者代表者兼所有者です。</p> <p>2 物件1, 2の東側境界線上で、物件1と2付近には頭部が赤いプラスチック杭が打設されています。この杭は、申立外土地3の売却準備のため、売買を仲介した不動産業者が打設した杭です。杭打ちに当たり、私は杭の位置について業者に申し入れをし、何回か打ち直しをしてもらいました。</p> <p>3 物件1, 2は、私が、畑として野菜を植えるなどして耕作しています。</p> <p>(以上令和7年11月5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

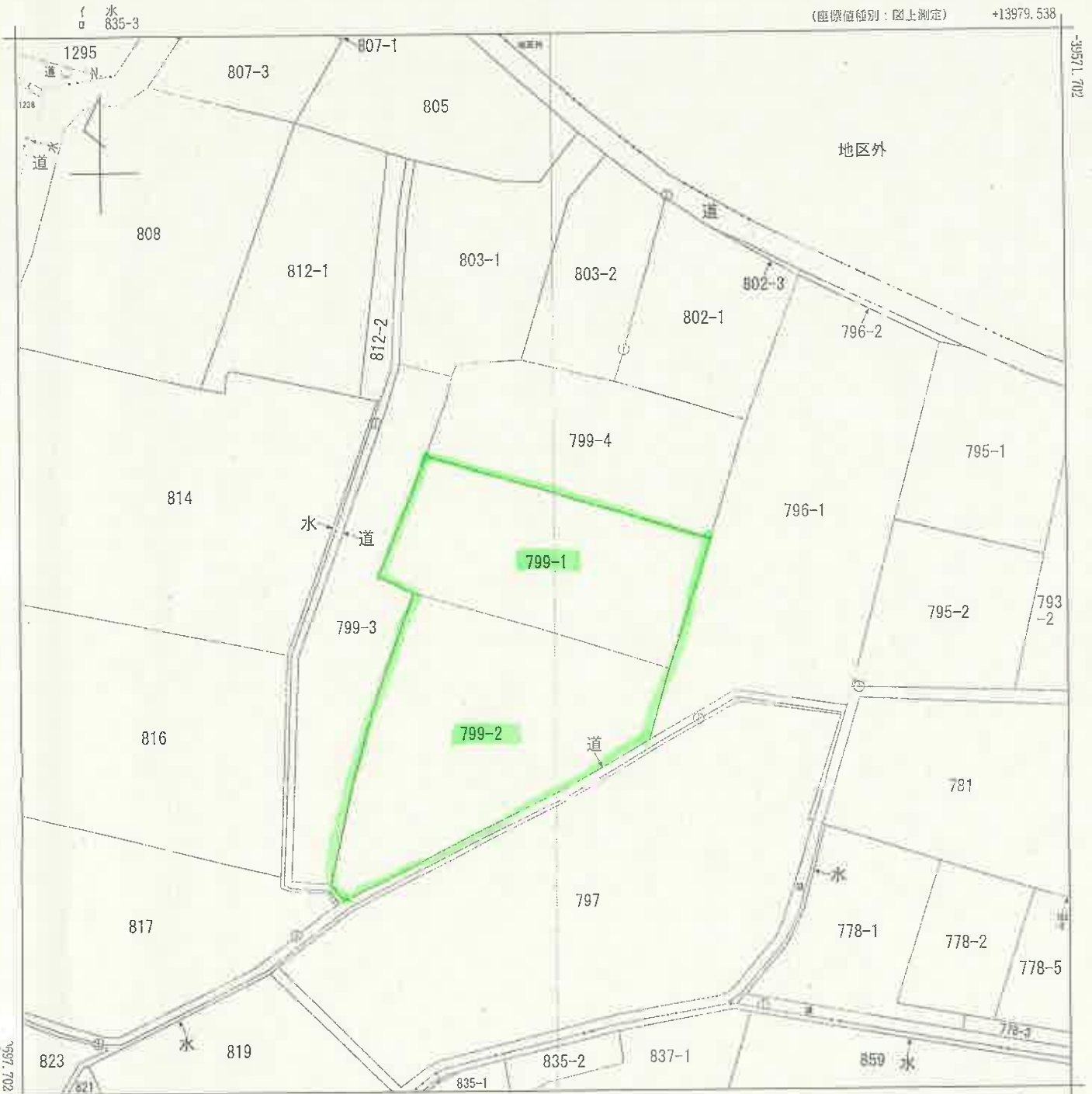
| 調査の経過 | | |
|--|--------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和7年9月11日 (木) : - : | 当庁 | 甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (他物件に一括) |
| 令和7年9月11日 (木) : - : | 当庁 | 笛吹市農業委員会宛て農地照会 (他物件に一括) |
| 令和7年9月17日 (水) 9:30-10:00 | 物件所在地 | 物件確認 (物件外建物が複数存することを確認。他物件関係につき調査時間に算入しない。) |
| 令和7年9月17日 (水) 10:30-11:30 | 笛吹市役所 | 税務課にて物件外建物調査 (他物件関係につき、調査時間に算入しない。) |
| 令和7年9月18日 (木) 13:30-13:50 | 当庁 | 笛吹市役所税務課から調査結果電話聴取。名寄帳の発行依頼 (他物件関係につき、調査時間に算入しない。) |
| 令和7年9月29日 (月) 13:15-13:35 | 笛吹市役所 | 笛吹市役所税務課で課税図面調査 (他物件関係につき、調査時間に算入しない。) |
| 令和7年9月29日 (月) 15:15-16:15 | 物件所在地 | 課税図面調査結果を受けて現地確認、写真撮影、簡易計測。 |
| <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11月 5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10月23日 (木) : - : | 当庁 | 現況調査日程通知書送付 (他物件に一括) |
| 令和7年11月5日 (水) 14:45-16:00 | 物件所在地 | 現況調査 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| <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 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

(6 枚目)



+13854.538 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
御坂町成田

| | | | | | | | | |
|-------|---------|------|-------------|-----------|----|-----|--------------|--|
| 請求部分 | 所在 | | 笛吹市御坂町成田字簗子 | | 地番 | | 799番1 | |
| 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) | |
| 作成年月日 | 昭和50年3月 | | 備付年月日(原図) | | | 補事項 | | |

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7年8月8日

東京法務局港出張所

登記官

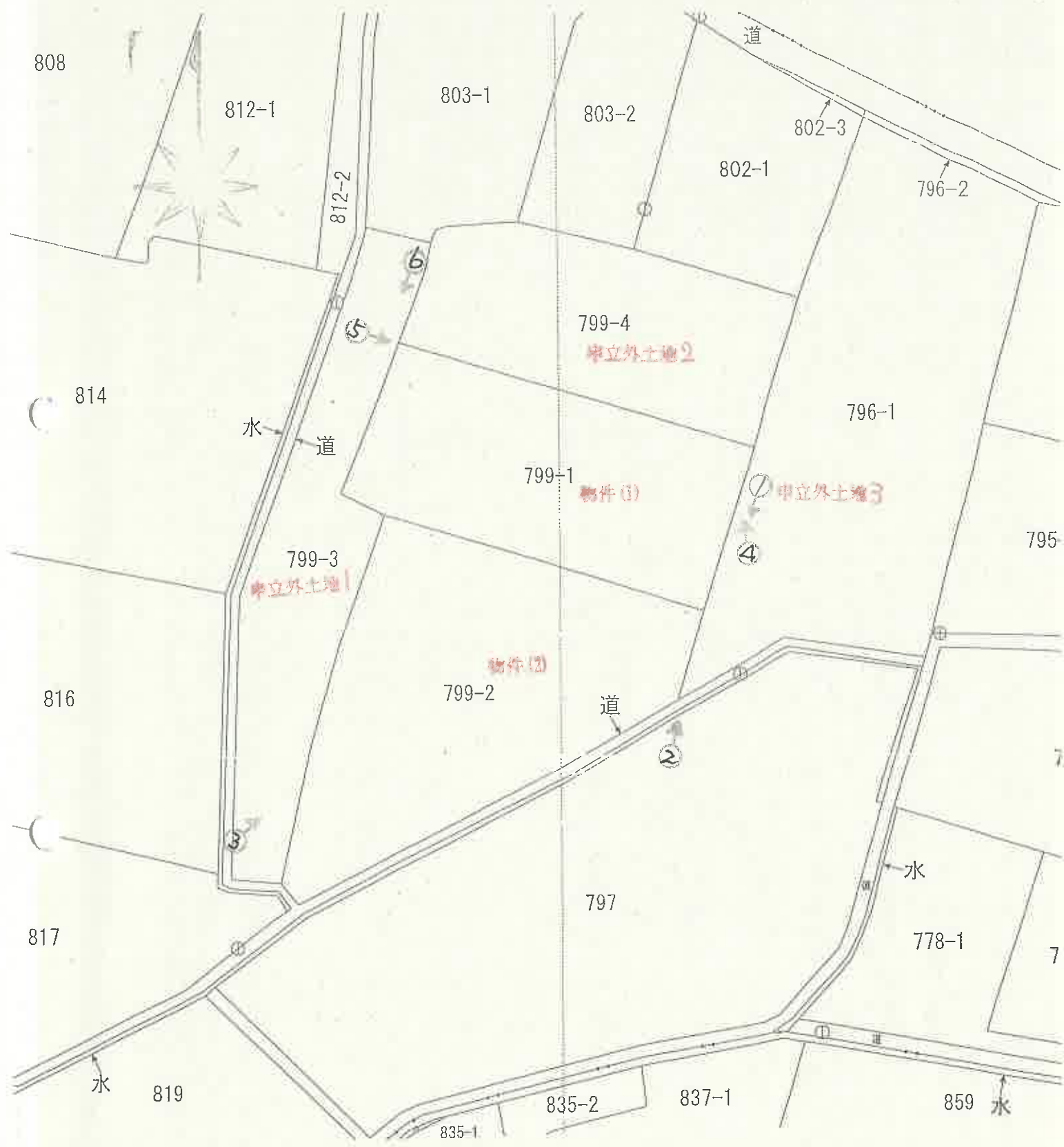
地図整理番号：M53300

(1/1)

(7 枚目)

土地建物位置関係図

○(海防部)の測量結果を示す



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

笛農委第976号

令和7年10月8日

笛吹市農業委員会

会長 〇〇〇〇

令和7年9月11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 m ² | 土地所有者 | | 現況地目 ※1 |
|-----------------|-------|-------|----------------------|-------|----|------------|
| | | | | 氏名 | 住所 | |
| 笛吹市御坂町成田 字箕子 | 799番1 | 畑 | 573 | | | 農地 |
| 笛吹市御坂町成田 字箕子 | 799番2 | 畑 | 800 | | | 農地 |
| 笛吹市御坂町成田 字箕子 | 799番4 | 畑 | 500 | | | 農地 |
| 以下余白 | | | | | | |

※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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | 平成 15 年 3 月 20 日 | 農地法 第 4 条 | 不明 | | |
| その他 | <input type="checkbox"/> 許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない。 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 無 | 年 月 日 | 農地法 第 条 | | | |

※4 「許可を受けた者の氏名・住所」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 | | | 農振地域外 |
| 市街化区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | 用途地域外 | 農用地区域内 | 農用地区域外 | | |
| | | | ○ | | ○ | <p>799番4については、現況は農地以外で使用しており、平成15年3月20日付けで農地転用許可済である旨、旧御坂町時代の事務処理台帳で記載を確認している。</p> <p>登記地目が畑である場合、転用事業者による地目変更手続きが未済であると見込まれる。</p> <p>転用許可等の状況については、旧御坂町時代の事務処理台帳への記載情報を基にしている。なお、許可権者は山梨県であるため、本委員会では転用許可に係る決裁等の書類は保管していない。</p> | |

※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入する。

令和7年(ケ)第 81号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年12月16日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1及び2)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|---------------------|------------------|
| 金 1, 1 4 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金 4 8 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (土地) | 金 6 6 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件1及び物件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。

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 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 所在地 地積 | 物件目録記載の通り | 特記事項記載の通り |
| 2 | 所在地 地積 | 物件目録記載の通り | 特記事項記載の通り |
| 特記事項 | | | |
| <p>○ 公図上、本件土地の南東側に存在する道は、道路形態が明確ではない。</p> <p>○ 本件土地は、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」による農用地（以下、農振法農用地という。）には指定されていない。ただし、当該土地の現況地目については、笛吹市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。</p> <p>○ 本件土地と隣接地の境界は不明確である。</p> | | | |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 |
| | 地 | 番 | 799番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 573平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 笛吹市御坂町成田字簀子 |
| | 地 | 番 | 799番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 800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1及び2一体土地】

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | JR中央本線「石和温泉」駅南東方経路約2.8km付近に位置する。 | |
| 付近の状況 | 近隣地域は、国道20号背後にある畑を中心と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無し 笛吹市景観条例 |
| 画地条件 (規模、形状等) | 地積 : 1,373㎡ 形状 : 略台形 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 | 南東側幅員約1m未舗装道路（註） | |
| 土地の利用状況等 | 「現況調査報告書」記載の通り。 | |
| 特記事項 | ○ 笛吹市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（出口遺跡）に該当している。 （註）接面道路について 本件土地は、公図上、南東側で幅員約1m程度の道路に接道しているが、当該道路は道路形態が不明確である。 | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【物件1及び2一体土地】

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1及び2一体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 |
|----|----------------------|-----------|----------------|----------------------|
| 1 | 2,000 | 0.77 | 573 | 880,000 |
| 2 | 2,000 | 0.77 | 800 | 1,230,000 |

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4m程度の舗装公道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 0.90（-10%）

画地条件 形状 0.90（-10%）

境界不明確 0.95（-5%）

相乗積 0.86（-14%）

（交通接近条件） （画地条件） （個別格差）
 $(1 - 0.10) \times (1 - 0.14) \approx 0.77$

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。

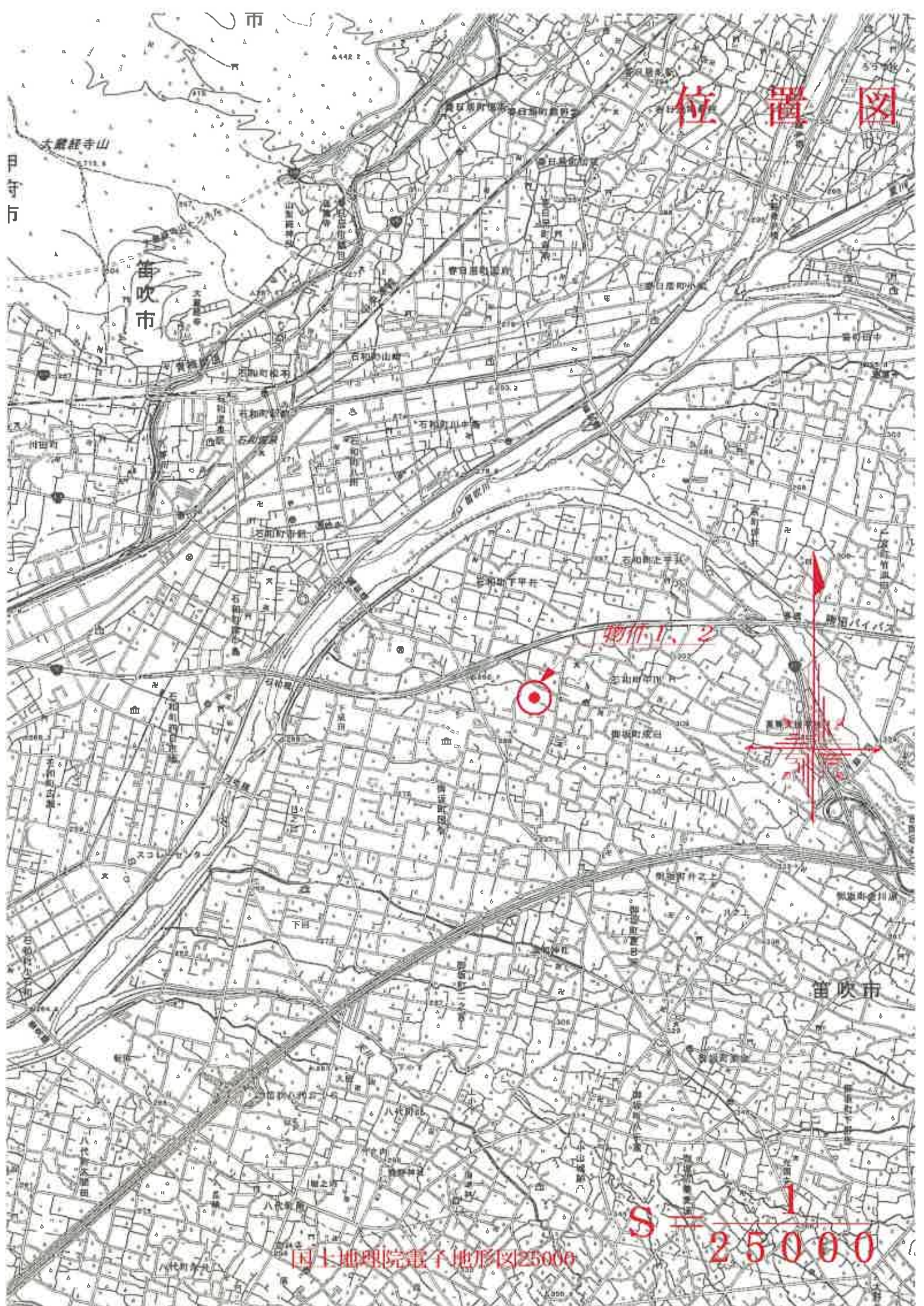
① 評価額

| 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 |
|-----|---------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | 880,000 | | | 0.90 | 0.60 | 480,000 |
| 2 | 1,230,000 | | | 0.90 | 0.60 | 660,000 |
| 合 計 | | | | | | 1,140,000 |

- 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

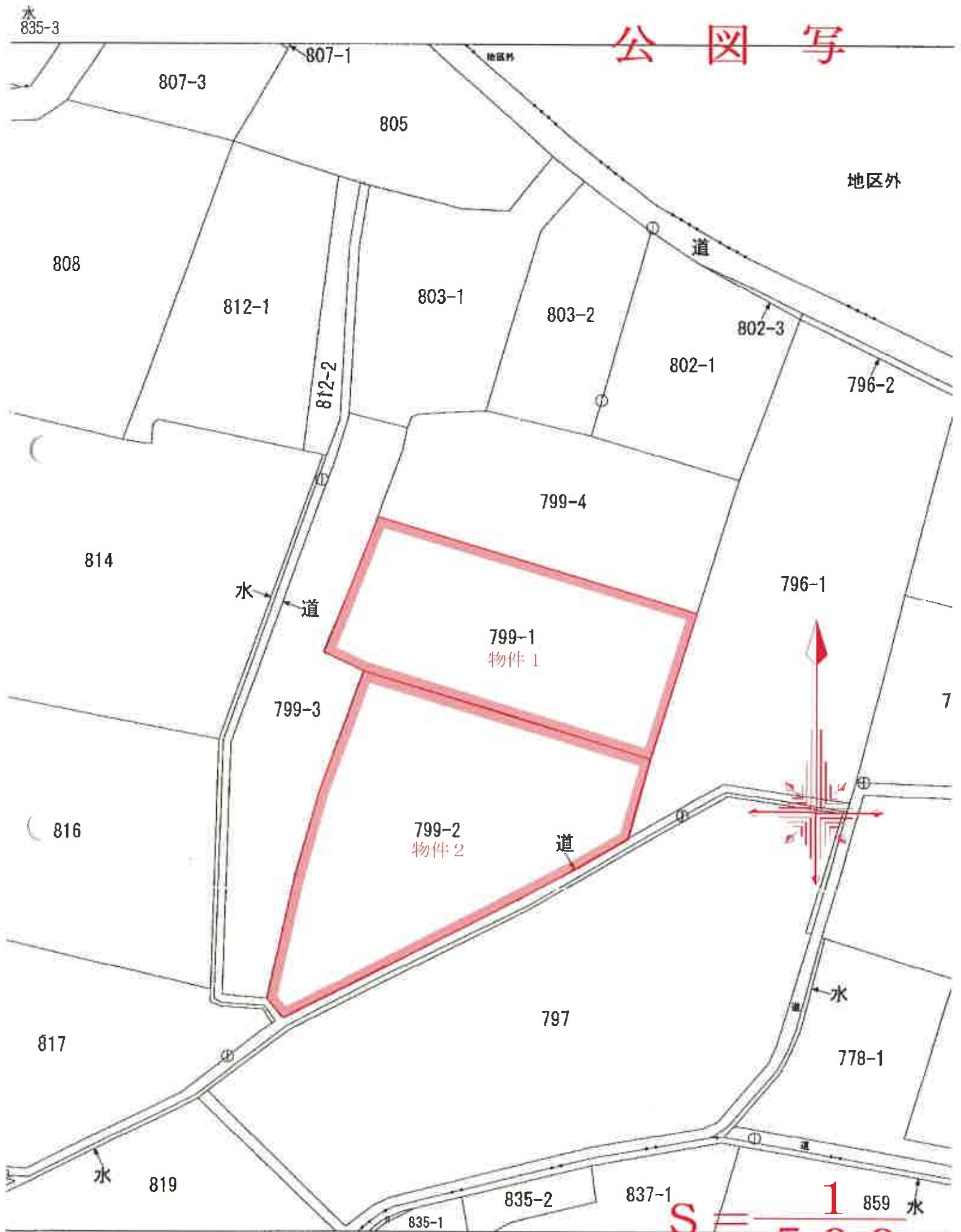
位置図



$$S = \frac{1}{25000}$$

国土地理院電子地形図25000

写 图 公



$$S = \frac{1}{500}$$