

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 9 年 2 月 12 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 11 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 11 月 25 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 8 月 19 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 4～7☆	3, 140, 000 2, 512, 000	一括	628, 000	14, 106	0
1	300, 000				
2	460, 000				
4	250, 000				
5	110, 000				
6	130, 000				
7	1, 890, 000				
	</				

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 2. 1 1 平方メートル |
| ☆ 2 | 所 | 在 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 3 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 1 番内 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 0. 9 0 平方メートル |
| ☆ 5 | 所 | 在 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 3 3 平方メートル |
| ☆ 6 | 所 | 在 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 0 9 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 5 2 平方メートル |



物 件 目 録

7 所 在 上野原市桐原 6 4 1 0 番地 1

家屋 番号 6 4 1 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造杉皮葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 5 . 4 5 平方メートル
2 階 1 2 3 . 9 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 約 1 7 9 . 4 5 平方メートル
2 階 1 2 3 . 9 6 平方メートル
3 階 約 1 2 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造平家建

床 面 積 2 4 . 7 9 平方メートル

(現況)

(不存在)

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 1 平方メートル

(工場抵当法 2 条に係る機械器具等の目録は別紙のとおり)



機械器具等の目録

番号	製造会社	名称等	製造年月日
1	ファナック製	テーブルドリルマシン	1988年12月
2	ファナック製	シリーズO-M (NC)	1991年11月
3	静岡鉄工所製	タレット型縦フライス盤 モデルST-BC	製造年不明
4	林機械製作所製	治具中ぐりフライス盤	昭和60年
5	イワシタインダストリアル製	タレットミーリングマシン	1985年
6	ラクソー製	コンターマシン LE-300	製造年不明
7	タキザワ製	旋盤 TSLデラックス	製造年不明

以上



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 1 5 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 1, 2, 4～7】

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, 4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

簡易なフェンスで囲まれた約 1 2 0 平方メートルの部分を、B が占有している。
同人の占有権原は使用借権と認められる。農地法 3 条の許可を受けていない。

その余の部分を、本件所有者が占有している。

【物件番号 5～7】

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 6 4 1 0 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 6 4 0 8 番 4、同番 5、6 4 1 1 番 5 及び同番 6）との境界が不明確である。

【物件番号 5】

隣地（地番 6 4 1 2 番 3）との境界が不明確である。

【物件番号 6】

隣地（地番 6 4 1 3 番 4）との境界が不明確である。

【物件番号 1, 2, 4, 6】

隣地（地番 6 4 0 8 番 1）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 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 2. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 3 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 1 番内 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 0. 9 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 3 3 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 上野原市桐原字桐坪 |
| | 地 | 番 | 6 4 0 9 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 5 2 平方メートル |



物 件 目 録

7 所 在 上野原市桐原 6 4 1 0 番地 1

家屋 番号 6 4 1 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造杉皮葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 5 . 4 5 平方メートル
2 階 1 2 3 . 9 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 約 1 7 9 . 4 5 平方メートル
2 階 1 2 3 . 9 6 平方メートル
3 階 約 1 2 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造平家建

床 面 積 2 4 . 7 9 平方メートル

(現況)

(不存在)

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 1 平方メートル

(工場抵当法 2 条に係る機械器具等の目録は別紙のとおり)



別 紙

機 械 器 具 等 の 目 録

番号	製造会社	名称等	製造年月日
1	ファナック製	テーブルドリルマシン	1988年12月
2	ファナック製	シリーズO-M (NC)	1991年11月
3	静岡鉄工所製	タレット型縦フライス盤 モデルST-BC	製造年不明
4	林機械製作所製	治具中ぐりフライス盤	昭和60年
5	イマシタインダストリアル製	タレットミーリングマシン	1985年
6	ラクソー製	コンターマシン LE-300	製造年不明
7	タキザワ製	旋盤 TSLデラックス	製造年不明

以 上



令和 7 年(ヌ)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 1, 2, 4～7)

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 上野原市桐原字桐坪
地 番 6 4 1 0 番 1
地 目 宅地
地 積 3 5 2 . 1 1 平方メートル

2 所 在 上野原市桐原字桐坪
地 番 6 4 1 1 番 1
地 目 畑
地 積 5 3 8 平方メートル

~~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~~

4 所 在 上野原市桐原字桐坪
地 番 6 4 1 1 番内 1
地 目 宅地
地 積 2 9 0 . 9 0 平方メートル

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



物 件 目 録

6 所 在 上野原市桐原字桐坪

地 番 6 4 0 9 番

地 目 畑

地 積 1 5 2 平方メートル

7 所 在 上野原市桐原 6 4 1 0 番地 1

家屋 番号 6 4 1 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造杉皮葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 5 . 4 5 平方メートル
2 階 1 2 3 . 9 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造平家建

床 面 積 2 4 . 7 9 平方メートル



23

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「(住居表示未実施)」		
土地	物件 1, 4		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 7		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積: 1階: 約179.45㎡, 2階: 123.96㎡, 3階: 約120㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類: 工場} \\ \text{構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建} \\ \text{床面積: 約61㎡} \end{array} \right.$		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	登記記録上の附属建物符号1は、約30年前に滅失した。 「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある $\left[\begin{array}{l} \text{地方裁判所} \\ \text{保管開始日} \end{array} \right.$ 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「(住居表示未実施)」		
土地	物件2		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 農地(物件 2) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が法面の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが畑として耕作し、土地所有者が一部を通路として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 約120㎡		
占有者	☐ 債務者 ☒ B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■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	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
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	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 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	■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	毎金	円(毎限り	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		

(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 土地建物位置概略図について

法務局備付の公図は、旧土地台帳付属地図で地図に準ずる書面であり、本件各物件のおおよその位置関係等は判明するが、形状や長さ（水平距離）について正確なところは不明である。また、物件7（建物）は、いわゆる古民家であり、建物図面の備付がなく、物件（土地）上の位置が明らかでない。土地である物件は、北東側が高く、南西側が低い傾斜地で、測点が明らかでないこともあり、水平距離を計測することが非常に困難であり、公図上の距離との比較が困難である。

以上から、土地建物位置概略図は、各物件のおおよその位置及び形状を表示していることに留意されたい。

2 物件7（主である建物）について

物件7は、いわゆる古民家であり（写真1）、債務者から聴取したところでは、構造部分は100年以上経過しているとのことである。物件7の南側は、ほぼ平地となっており（写真1、6）、道との間には約2mの高低差がある。物件7への出入りについては、物件5、4、2を通過して物件1に至る幅約3.5mのコンクリートが打たれた進上路がある（写真3）。

物件7は、1階が居室、2階及び3階は、蚕室として使用されていた。1階居室部分のうち、西側の台所・食堂、浴室及び東側のトイレはリフォームしたとのことである。

物件7（主である建物）の内部の状況は、写真13ないし20のとおりである。

3 物件7附属建物符号1について

登記記録上、物件7には土蔵造平家建の倉庫が登録されているが、現況では符号1の附属建物は見当たらない。関係人の陳述によると、符号1の倉庫は平成5年頃に取り壊し、その跡を利用して現在の未登記附属建物（写真5、7、12）を建築したとのことである。

なお、写真から分かるとおり、物件7主である建物との位置関係や、自営業のための工場として利用していたこと及び内部に生活家財等が置かれていることから附属性を認定した。

未登記附属建物は、工場、軽量鉄骨造、亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約61㎡であり、工場部分の床はコンクリートが打たれている。

おって、自営業の屋号は「共和精密」である。

4 土地である物件1、2、4～6について

これら物件は、北側から西側にかけて石垣に（写真2、3）、北東側をコンクリート擁壁に（写真7～9、物件6と1との境界付近と思われる。）、東南側を、ほぼ同様の傾斜を持つ畑に（写真5）囲まれている。位置関係については、土地建物位置概略図のとおりであるが、各物件の境界は、境界を示す地物が見当たらず、水平距離測定が困難であることもあり、明らかではない。

物件2と物件5は、地目が畑であり、現況も物件2と物件5の一部は畑として耕作されている（写真11）。また、物件2の一部は、簡易なフェンスで囲まれた部分があり（写真10、11）、第三者が耕作して占有している。

5 公衆用道路からの通路について

公衆用道路と物件7の敷地面は、およそ2mの高低差があるところ、写真3のとおり、物件2、物件4及び物件5の一部を利用して、公衆用道路から物件7敷地面に出入りするための通路が設置されている。通路幅は、公衆用道路（申立外土地3）との接続部分付近で約3mとなっており、滑り止めが施されたコンクリート打ちとなっている。

(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

6 工場内の機械について

未登記附属建物内には、以下のとおり機械が設置されている(写真21～27)。

- (1) ファナック製 テープドリルマシン 1988年12月製(写真21)
- (2) ファナック製 シリーズO-M(NC) 1991年11月製(写真22)
- (3) 静岡鉄工所製 タレット型縦フライス盤 モデルST-BC 製造年不明(写真23)
- (4) 林機械製作所製 治具中ぐりフライス盤 昭和60年製(写真24)
- (5) イワシタインダストリアル製 タレットミーリングマシン 1985年製(写真25)
- (6) ラクソー製 コンターマシン LE-300 製造年不明(写真26)
- (7) タキザワ製 旋盤 TSLデラックス 製造年不明(写真27)

これら機械以外にも機械があるが(写真28)、据え付け型の機械は以上の7台であり、いずれもコンクリート打ちされた床面に設置され、設置方法は定着性の程度が高く、建物と一体として売却対象となると考えられる。

製造年が把握できる機械では、古いもので40年、新しいもので34年が経過しており、中古市場では値が付くものもあるようではあるが、工場からの搬出、整備のコストを考慮すると無価値と判断することが妥当と思料する。

7 揚水ポンプについて

物件5の西側壁面には揚水ポンプが設置されている(写真29)。このポンプは、上水道が入るまでの、沢からの汲み上げに使っていたもので、現在は使用していないとのことである。

8 電柱

写真3のとおり、物件2上に電柱が設置されている。設置場所は、概ね、土地建物位置概略図に表示したとおりである。

9 申立外土地

以下のとおりであるが、申立外土地7は、他物件への出入りのために通行する道路であるため、他物件において調査した。

- (1) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6413番4

現況地目 公衆用道路

地 積 148㎡

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6との境界が不明確であり、本物件への出入りのため通行する道路である。

- (2) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6410番2

現況地目 公衆用道路

地 積 44㎡

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1との境界が不明確であり、本物件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

- (3) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6412番3
 現況地目 公衆用道路
 地 積 118㎡
 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5との境界が不明確であり、本物件への出入りのため通行する道路である。
- (4) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6408番1
 現況地目 畑
 地 積 205㎡
 所有者 C
 調査の理由 物件1, 2, 4, 6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6408番4
 現況地目 畑
 地 積 115㎡
 所有者 C
 調査の理由 物件2との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6408番5
 現況地目 畑
 地 積 38㎡
 所有者 C
 調査の理由 物件2との境界が不明確であり、本物件への出入りのため通行する道路である。
- (7) 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2との境界が不明確である。
- (8) 所在・地番 上野原市桐原字桐坪6411番6
 現況地目 公衆用道路
 地 積 8.58㎡
 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2との境界が不明確である。
- 10 買受適格証明書の添付について
 上野原市農業委員会への農地照会の結果、物件2, 5, 6は農地とされたことから、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。

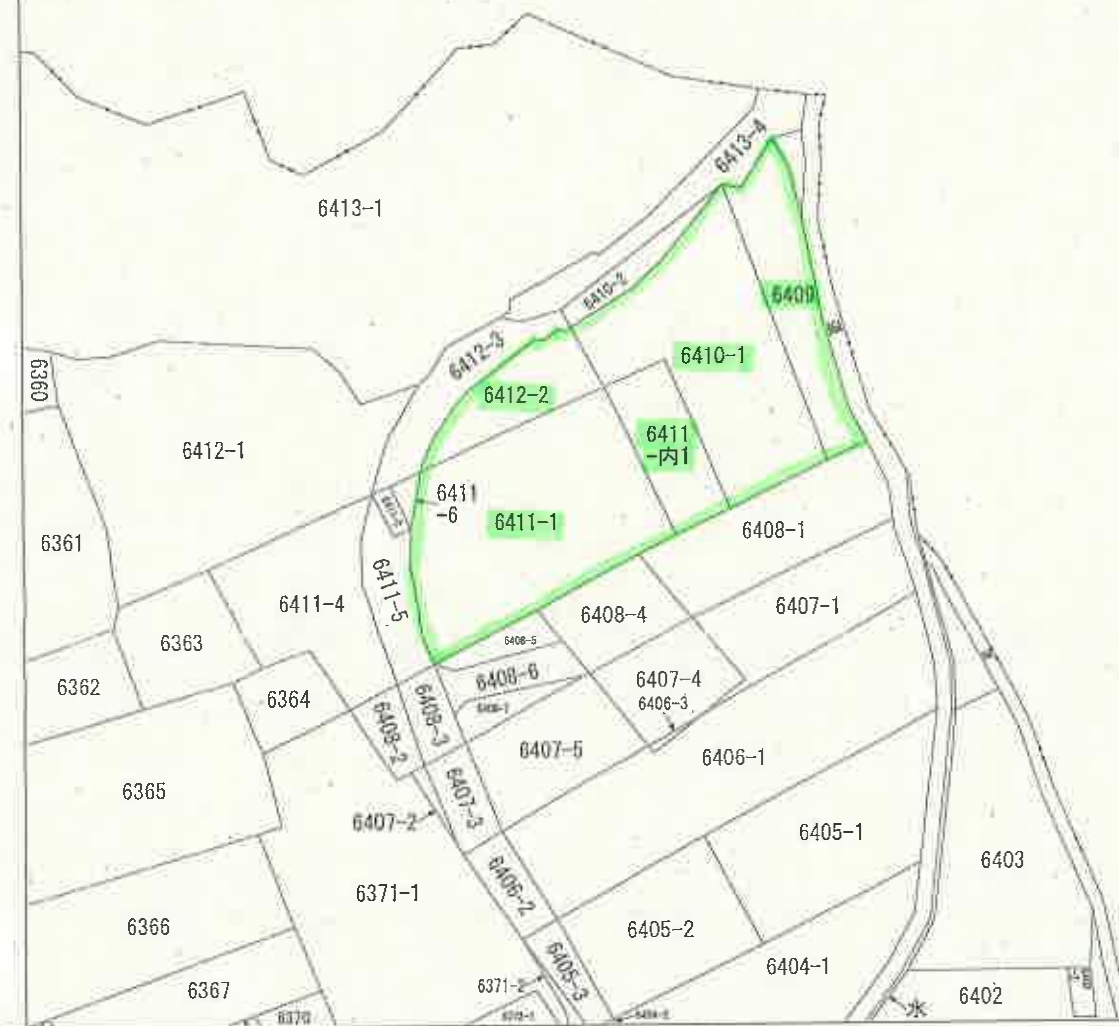
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	1 物件7には、私と妻の2人で居住しています。 2 物件7が建てられたのは、今から100年以上前になると思います。 3 物件7は、1階部分が居室、2階、3階が蚕室でした。 4 物件7のうち、1階居室部分の台所・食堂、浴室、東側トイレはリフォームしています。 5 登記記録上、土蔵造の倉庫がありますが、この倉庫は平成5年頃に取り壊し、その跡地に現在の建物を建築しました。建築主は私で、建物は自営業のための工場です。 6 自営業としての金属加工は、「共和精密」という屋号で営んでいました。数年前から自営業は営んでいません。 7 土地である物件の境界ははっきりしません。 8 物件7への出入りのためのコンクリートが打たれた通路は、私が設置しました。 (以上令和7年3月17日聴取) 9 物件2の南側に簡易フェンスで囲まれた部分がありますが、この部分はBに無償で貸しています。Bに貸したのは、平成15年頃からだったと思います。 10 工場（未登記附属建物）内の機械は、いずれも私の所有物です。工場を建てたのは30年位前で、機械は工場新築時に中古で購入しました。 11 工場は、数年前から稼働していません。設置した機械も動かしてはいません。 なお、工場に隣接して置いてある洗濯機は、現在も生活のために使用しています。現在、工場内部には生活のための物品も置いています。 12 物件5の北西側に、石垣内に埋め込む形でポンプが設置されていますが、これは、上水道が引かれる前まで、沢から水を汲み上げて使用するために設置したものです。上水道が引かれた現在は使用していません。 (以上令和7年4月7日聴取)
■ B (占有者)	1 物件2のうち簡易フェンスで囲まれた部分の土地は、平成15年頃から、土地所有者を貸主、私を借主とする、無償の使用貸借により借受け、家庭で消費する野菜を耕作しています。 (以上令和7年4月7日聴取)

(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 (110円, 3月3日到着320円)
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 (110円, 3月5日到着110円)
令和7年3月7日 (金) 11:00-14:30	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測 (物件7の建物図面なし。物件1, 2, 4~6の土地が傾斜地のため, 物件のおおよその特定等のため計測点多数のほか水平距離の算出に時間を要している。)
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 (送付料110円)
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
令和7年3月17日 (月) 14:15-15:45	物件所在地	債務者と面談
令和7年4月7日 (月) 10:30-14:00	物件所在地	現況調査
(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, 技術者により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。 ☒ 令和 7年 4月 7日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



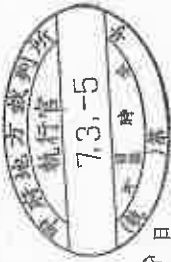
地番区域見出

請 部	求 分	所 在	上野原市綱原字桐坪				地 番	6410番1		
出 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日	明治34年				備 付 年 月 日 (原図)	補 事			記 項	

(1/1)

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	地 積 ㎡	土 地 所 有 者			現況地目 ※1
			氏 名	住 所	所	
桐原字桐平	畑	538				非農地
桐原字桐平	畑	538	"	"	"	農地
桐原字桐平	畑	133				農地
桐原字桐平	畑	133	"	"	"	農地
桐原字桐平	畑	152				非農地
桐原字桐平	畑	152	"	"	"	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 の内容

許可等 ※2	許可年月日	許可事項	転用目的	許可を受けた者の氏名・住所 ※2		
				氏 名	住 所	所
☐ 有	年 月 日	農地法 第 条				
☒ 無						
その他						

※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、新築におこ
許可の要、不要が決定する。

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	許可事項	権利内容	許可を受けた者の氏名・住所 ※4		
				氏 名	住 所	所
☐ 有	年 月 日	農地法 第 条				
☒ 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

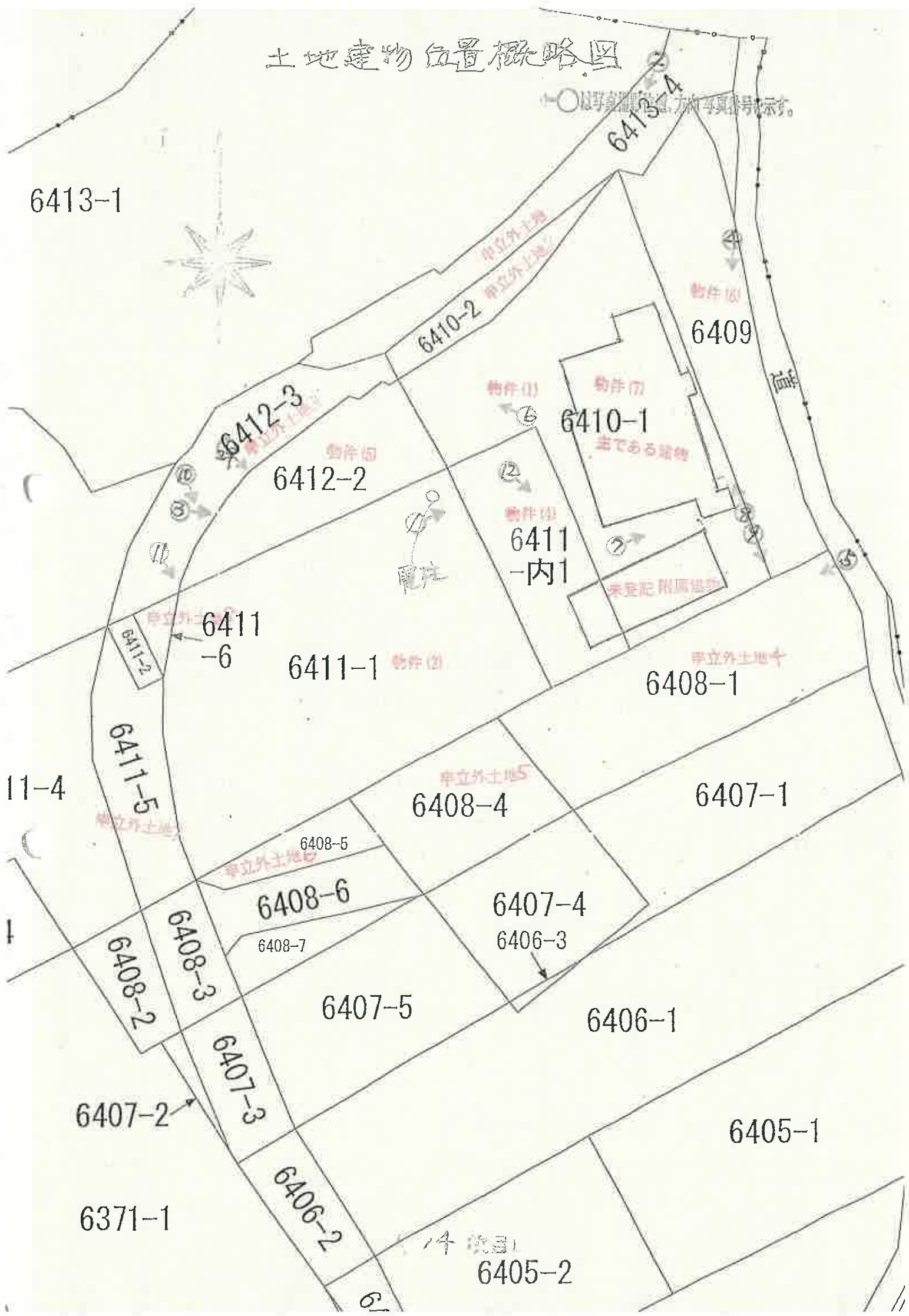
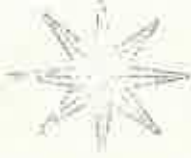
都市計画法関係		農 振 法 関 係		その他 ※6	
線引都市計画 市 街 化 区 域	未線引都市計画 市 街 化 調 整 区 域	用途 用途地域 地域外	農振地域内 農用地 区域外	農振地域外	

※5 該当箇所に○印を付す。

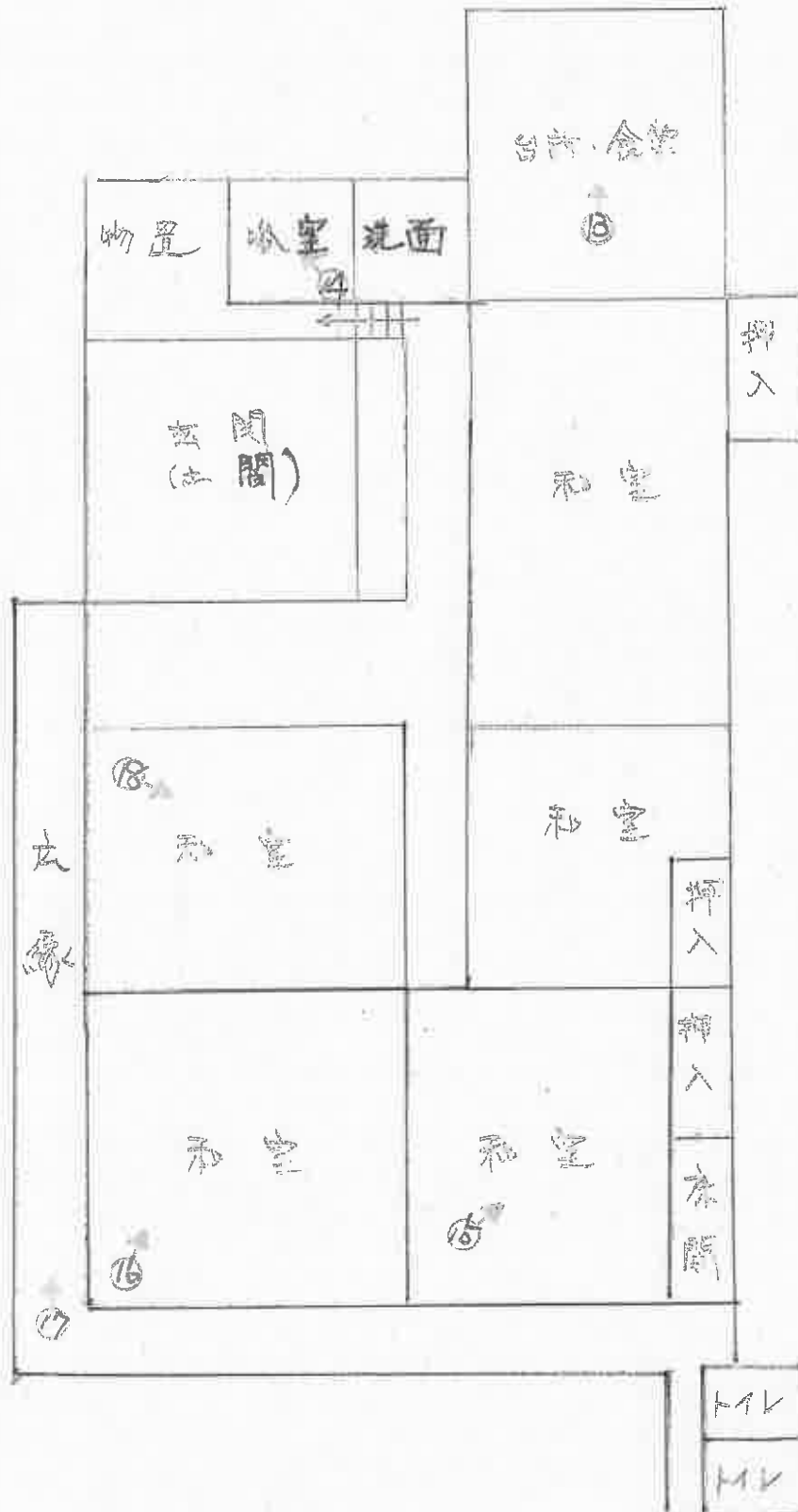
※6 「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

土地建物位置概略図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



一階



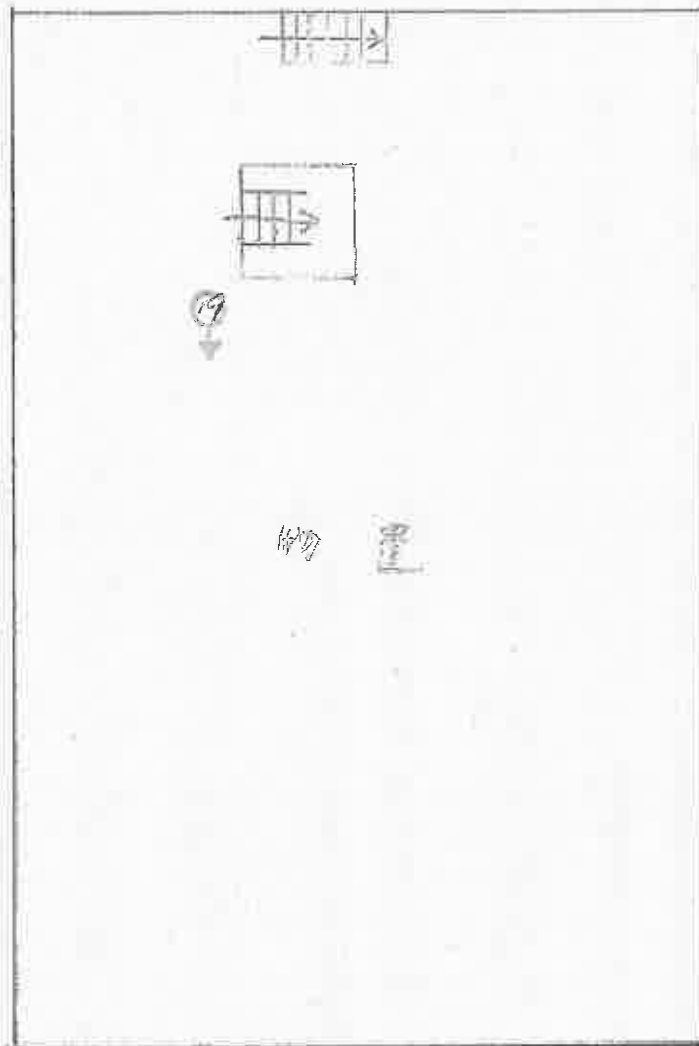
(15 分)

間 正 図

○は写真撮影位置、方向を示す番号を示す。

物件 7 主である建物

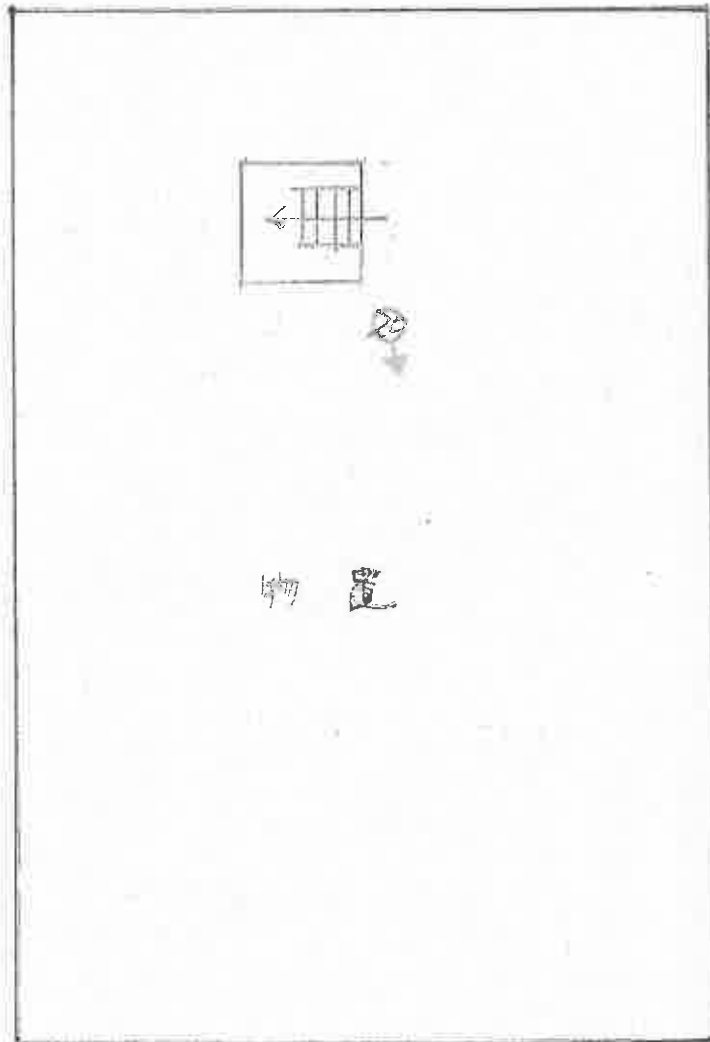
2 階



←○開閉器の位置を指示

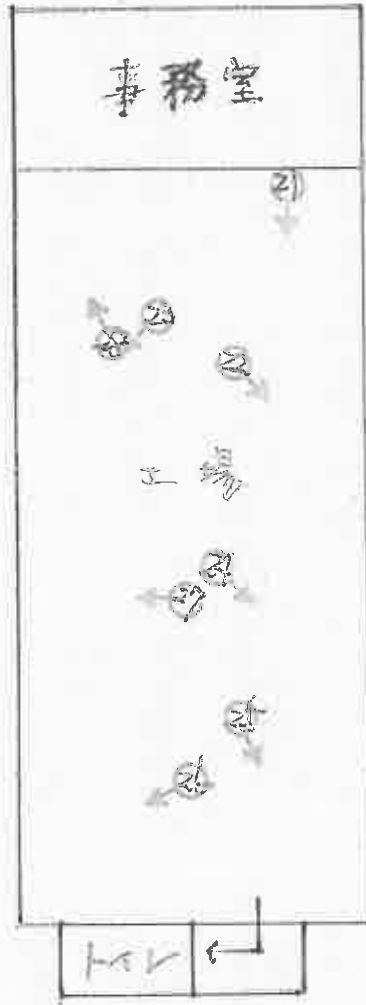
物件の主な建物

3 階



物 置

未登記の建築物 ○は写真撮影位置、方向を示す。



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



(24枚目)



19



20



21

25 枚目

22



23



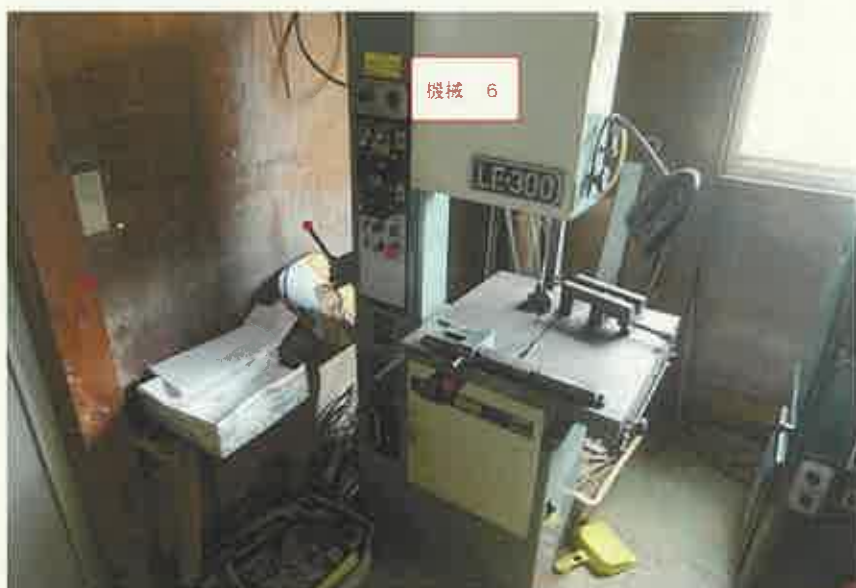
24



25



26



27





28

ボール盤（動産）



29

余白

事件番号 令和 7 年 (ヌ) 第 4号
(物件1、2、4～7)

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8年6月25日

評価人 小 川 和 彦

(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 松沼颯太)

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1・2・4～7)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一括価格		
金 4, 480, 000円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	430, 000円
物件2 (土地)	金	650, 000円
物件4 (土地)	金	350, 000円
物件5 (土地)	金	160, 000円
物件6 (土地)	金	190, 000円
物件7 (建物)	金	2, 700, 000円

- ① 一括価格は、物件1・2・4～7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。
- ③ 物件1・2・4～6の土地価格は物件7等の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また物件7の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

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	上野原市桐原字桐坪 6410番1 宅地 352.11m ²	
2	所在地 地目 地積	上野原市桐原字桐坪 6411番1 畑 538m ²	
4	所在地 地目 地積	上野原市桐原字桐坪 6411番内1 宅地 290.90m ²	
5	所在地 地目 地積	上野原市桐原字桐坪 6412番2 畑 133m ²	
6	所在地 地目 地積	上野原市桐原字桐坪 6409番 畑 152m ²	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上野原市桐原字桐坪6410番地1 6410番1 木造杉皮葺2階建 居宅 1階 145.45m ² 2階 123.96m ² 延床面積 269.41m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 約179.45m ² 2階 123.96m ² 3階 約120.00m ² 延床面積 約423.41m 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1, 2, 4, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	J R 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1・2・4～6 地積 : 1,466.01m ² 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦部分と傾斜部分がある 高低差: 接面道路と等高部分と高低差がある部分がある 接面道路との関係: 二方路	
接面道路の状況	西側幅員約3m舗装市道桐坪線 東側幅員約3m舗装道路	
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)	
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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期 経済的残存耐用年数	不明 ほぼ満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木造 亜鉛メッキ鋼板 板張りほか 京壁ほか 化粧合板ほか 畳ほか
床面積（現況）	1階179.45㎡ 2階123.96㎡ 3階120.00㎡ 計 423.41㎡	
現 況 用 途 等	住宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	物件7の未登記附属建物として、現況調査報告書記載の建物があるが、経済価値はない。また、当該建物内に設置してある機械類についても経済価値はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 4, 5, 6 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) 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
1	6,850	0.66	352.11	1.00		1.00	1,590,000
2	6,850	0.66	538	1.00		1.00	2,430,000
4	6,850	0.66	290.90	1.00		1.00	1,320,000
5	6,850	0.66	133	1.00		1.00	600,000
6	6,850	0.66	152	1.00		1.00	690,000

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
 $5,290\text{円}/\text{㎡} \times 97.1/100 \times 100/100 \times 100/75 = 6,850\text{円}/\text{㎡}$

◇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1・2・4～6 公簿上農地を含む△28 法地を含む△9
 格差の相乗積 $(100\%-28\%) \times (100\%-9\%) \div 66\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・2・4～6 1.00

カ 市場性修正：物件1・2・4～6 1.00

② 物件7 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
7	200,000	423.41		0.01	1.00	850,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：423.41㎡

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ=シ
1	0	24.79		0.00	1.00	0

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
7	850,000	0	850,000

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) $ア \times イ = ウ$
1	1,590,000	0.55	法定地上権	870,000
2	2,430,000	0.55	法定地上権	1,340,000
4	1,320,000	0.55	法定地上権	730,000
5	600,000	0.55	法定地上権	330,000
6	690,000	0.55	法定地上権	380,000

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, 1②ソ) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$ カ
1	1,590,000	-870,000	1.00	0.60		—	430,000
2	2,430,000	-1,340,000	1.00	0.60		—	650,000
4	1,320,000	-730,000	1.00	0.60		—	350,000
5	600,000	-330,000	1.00	0.60		—	160,000
6	690,000	-380,000	1.00	0.60		—	190,000
7	850,000	+3,650,000	1.00	0.60		0	2,700,000
一括価格 (合計)							4,480,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 競売市場修正 : 物件1・2・4～7 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

上野原市立
桐原保育所
上野原警察署
桐原駐在所

物件1、2、4~7



1/5,000

国土地理院基盤地図