

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 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 9 年 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 9 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 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 9 年 4 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 9 年 1 月 22 日 午前 9 時 30 分から 令和 9 年 1 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 10 月 21 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☆	2, 110, 000 1, 688, 000	一括	422, 000	2, 984	不明
1	550, 000				
2	1, 560, 000				



物 件 目 録

☆ 1 所 在 甲斐市宇津谷字峠腰

地 番 1 2 7 2 番

地 目 畑

地 積 8 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 畑・公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

☆ 2 所 在 甲斐市宇津谷字峠腰

地 番 1 2 7 3 番

地 目 畑

地 積 2 4 2 6 平方メートル

(現況)

地 目 畑・公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月26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】

柿畑部分につき、Eが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 甲斐市宇津谷字峠腰

地 番 1 2 7 2 番

地 目 畑

地 積 8 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 畑・公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 甲斐市宇津谷字峠腰

地 番 1 2 7 3 番

地 目 畑

地 積 2 4 2 6 平方メートル

(現況)

地 目 畑・公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第44号

令和 7年12月18日受理

令和 8年 2月 2日提出

現況調査報告書

(物件1・2)

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 甲斐市宇津谷字峠腰

地 番 1272 番

地 目 畑

地 積 861 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 甲斐市宇津谷字峠腰

地 番 1273 番

地 目 畑

地 積 2426 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

占有者及び占有権原 (物件 1・2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 柿畑部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ E●●	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 果樹畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ ●●E●● (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原 ☐	
占有開始時期		平成24年頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 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	
耕作状態の本件土地に関して、一応の使用貸借関係がかつては存したものの、いずれにせよ、農地法上の許可のない（黙示の）使用貸借による権利設定は、その効力を生じないことなどを勘案して、現状の占有権原はないものと認めた。			

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし
土 地	物件 1・2（のうちの道路部分）
現 況 地 目	公衆用道路（物件 1・2）
形 状	（概ね）土地位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	主に果樹畑の間を貫通する農道の一部に供されていると推察される。
そ の 他 の 事 項	1 公課証明書中の記載によると、物件1の土地のうちの15㎡と、物件2の土地のうちの89.76㎡は公衆用道路に認定されており、現道ないし現道脇の土砂敷（石垣等も含む）の一部がこれに該当すると考えられる（接道状況等の添付写真を参照）。 2 物件1・2の果樹畑を栽培する●E●●からの聴取によると、物件2の土地が西側で面する現道（写真1など）は、改良事業により、一昨年（令和6年）頃に舗装が施された農道である。 3 その他の道路関係の概要については、評価書中の記載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	—

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●E●● (占有者)	1 本件土地の登記上の前所有者（●C●●）は、私の知人でありましたが、●C●●さんが亡くなる約1年前（平成24年頃）に、「私は、もう柿を栽培する気力が萎えてしまったが、誰も栽培する人がいないので、よかったら、あなたが柿畑を続けてください」という提案があり、これに応じて、その頃から現在まで、私が本件土地で柿を栽培・

収穫しています。

ただし、私が本件土地を耕作するに当たっては、農地法上の許可は得ておらず、事実上、使用しています。

2 近傍の山林に鹿の群れが居着いていることから、このあたりで栽培される作物が荒らされてしまって困っています。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月8日（木） 13：50－13：55	当庁執行官室	地図情報取得請求（電子申請）
8年1月9日（金） 10：40－10：50	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年1月9日（金） 12：00－13：00	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影 ●E●●と面談
8年1月13日（火） ：－：	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）
8年1月27日（火） 13：00－14：00	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 ＜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

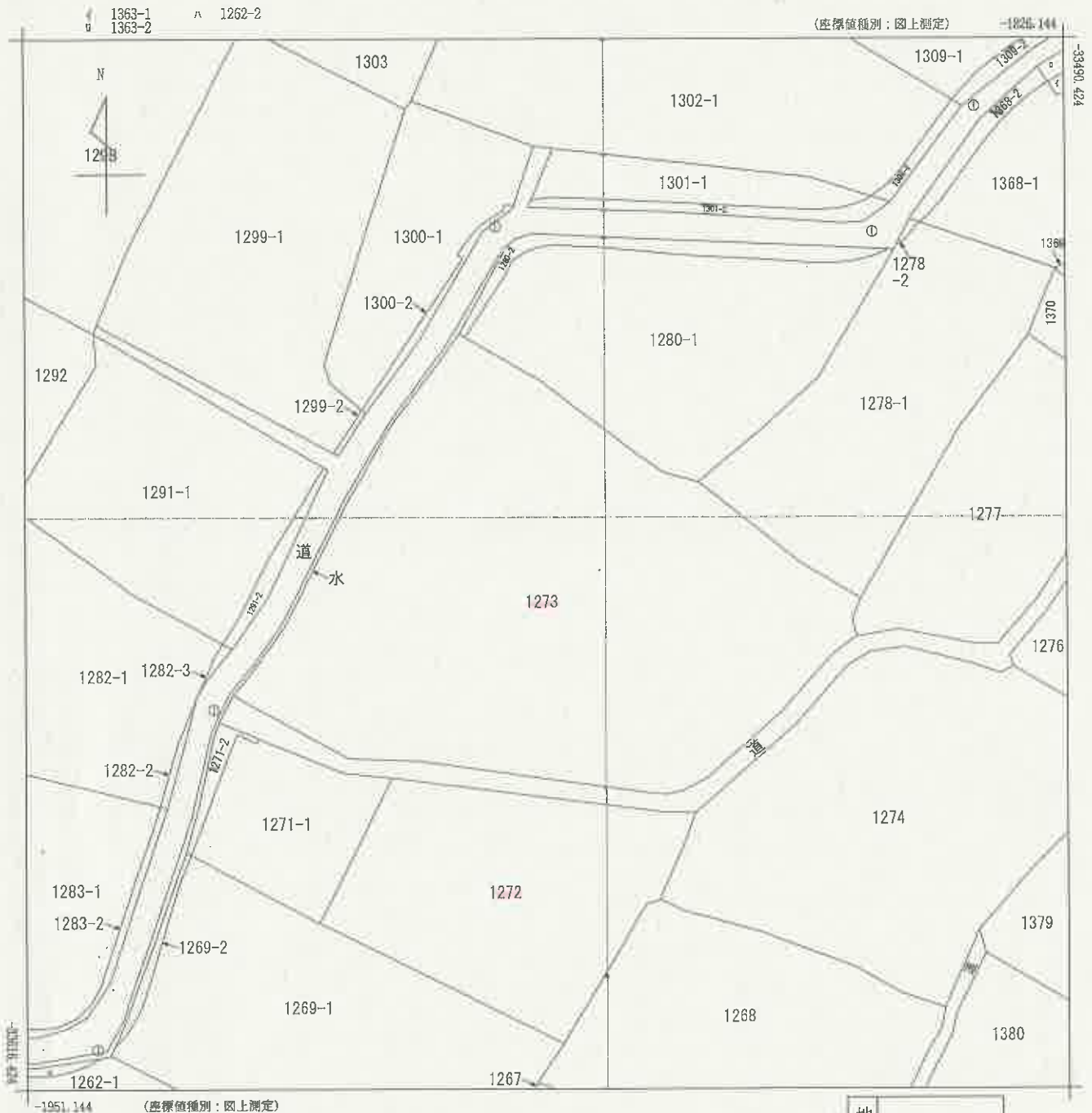
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

表示年月日：2026/01/08



(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

宇津谷

請求部分	所在地				甲斐市宇津谷字峠腰				地番	1273番			
出力縮	1/500		精度区	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					備考 付年月日 (原図)				補記事項				

土地位置概略図



(7 枚目)

1



注) 現道 ないし 現道脇の土砂敷の一部も
売却対象土地に含まれると考えられる

北側遠景

2



境界状況 (写真①中の点線付近)

3



西側近景

4

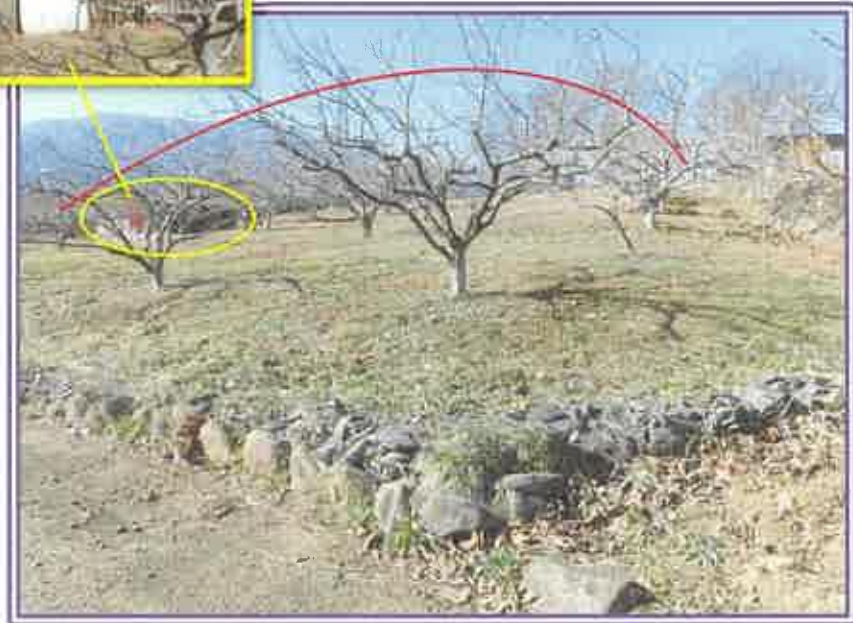


接道状況

作業小屋（構築物）



5



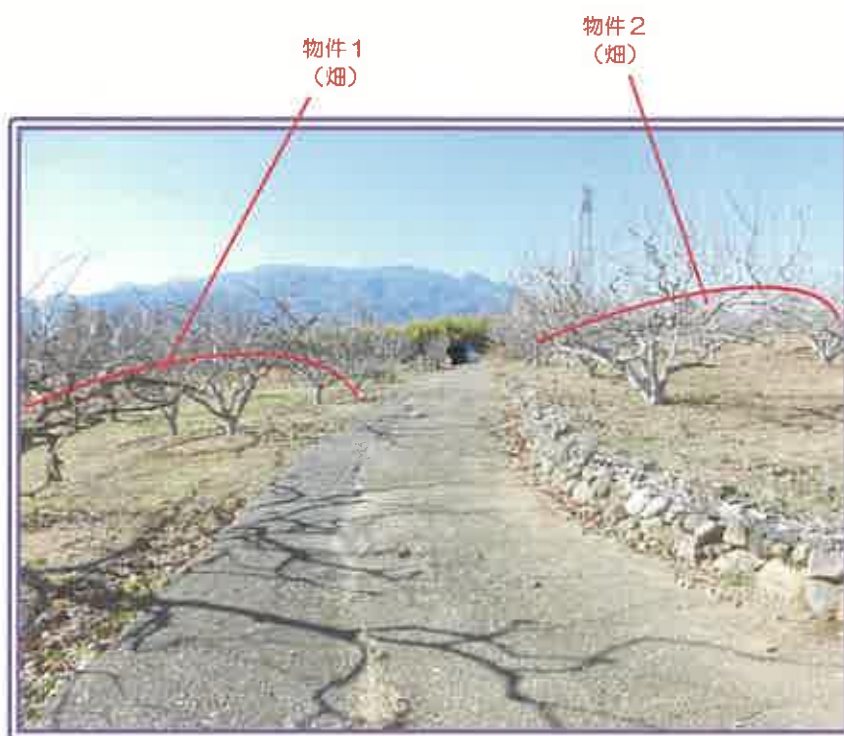
東側近景

6



接道状況

7



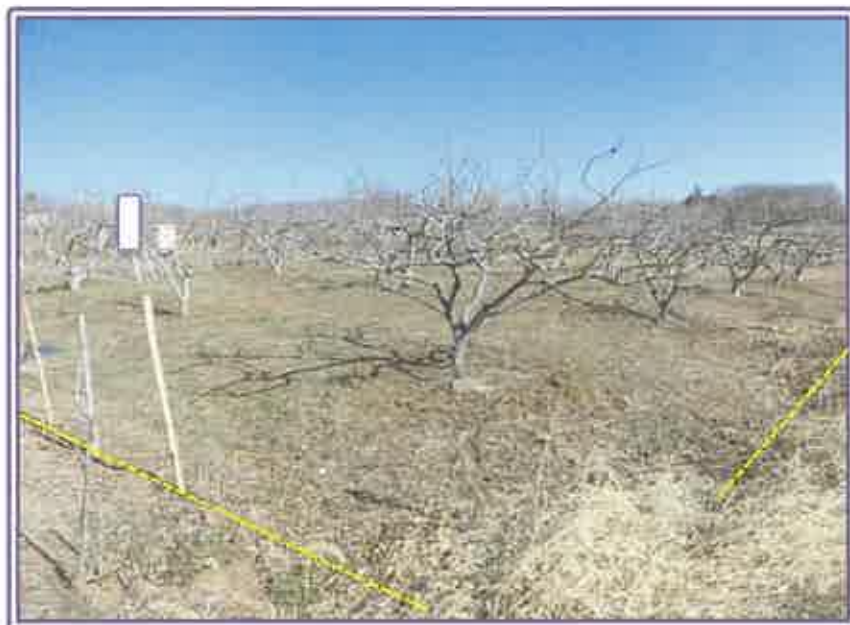
接道状況

8



南東側近景

9



南西側近景

10



接道状況（右側が物件1の畑・左側が物件2の畑）

令和7年（ケ）第44号（物件1・2）

補 充 書

令和8年2月10日

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏

物件1・2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、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 7年（ケ）第 44号
令和 8年 1月27日 現地調査
令和 8年 4月27日 評 価
（甲（競）第25224-1号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
（物件 1 及び物件 2）

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 550,000円

物件番号	評 価 額
物件2（土地）	金 1,560,000円

合 計 価 格
金2,110,000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、民事執行法第58条第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。

- ⑤ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1および物件2の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 甲斐市農業委員会によれば、物件1および物件2の現況地目は、農地法の適用を受けるべき「農地」で、買受の申出に当たっては、買受適格証明書の提出が必要であるとされている。			

物 件 目 録

1 所 在 甲斐市宇津谷字峠腰
地 番 1 2 7 2 番
地 目 畑
地 積 8 6 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 甲斐市宇津谷字峠腰
地 番 1 2 7 3 番
地 目 畑
地 積 2 4 2 6 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩崎」駅の北西方経路約1.5kmに所在する。	
付 近 の 状 況	甲斐市宇津谷集落の東側背後の高台にある農地地域で、ブドウや柿等の果樹畑を中心とする農地が広がる。	
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 その他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% 物件1および物件2ともに、農業振興地域の整備に関する法律上の農用地区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1 規模 : 861m² 間口 : 約37m 奥行 : 約20m～約32m 形状 : 台形 地勢 : 南西向き下り緩傾斜地 接面道路との関係 : 中間画地 物件2 規模 : 2,426m² 間口 : 約52m(西側) 奥行 : 最奥部まで約58m 形状 : 概ね台形 地勢 : 南西向き下り緩傾斜地 接面道路との関係 : 三方路地	
接 面 道 路	物件1 北側が幅員約3mの簡易舗装農道にやや低く接面する。 物件2 西側が幅員約3.5m～5m弱の舗装農道に略等高～やや高く、南側から東側にかけて幅員約3mの簡易舗装農道に略等高～やや高く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1および物件2はいずれも柿畑として利用されている。	
供給処理施設	—	

特 記 事 項	・公課証明書によれば物件1のうち15㎡が、物件2のうち89.76㎡が公衆用道路として非課税とされているが、現地ではどの箇所がそれに相当するかの判断はできなかった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

周辺農地の取引事例を参考に、標準的な畑の標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積、競売市場修正等を乗じて、物件1の評価額を求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	占有 減価 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	1,800	0.98	861	0.60	0.60	1.00	550,000

ア 標準画地価格

一筆の規模が1,000㎡程度の整形な農地の標準価格を、周辺農地の取引事例を参考に、1,800円/㎡と査定した。

- イ 個別格差 : 画地条件(地目公衆用道路を含む▼2%)
- ウ 地積 : 登記記載の数量
- エ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%
- オ 競売市場修正 : ▼40%
- カ 占有減価修正 : 必要ない。

物件2（土地）

同様に、物件2の評価額を求めた。

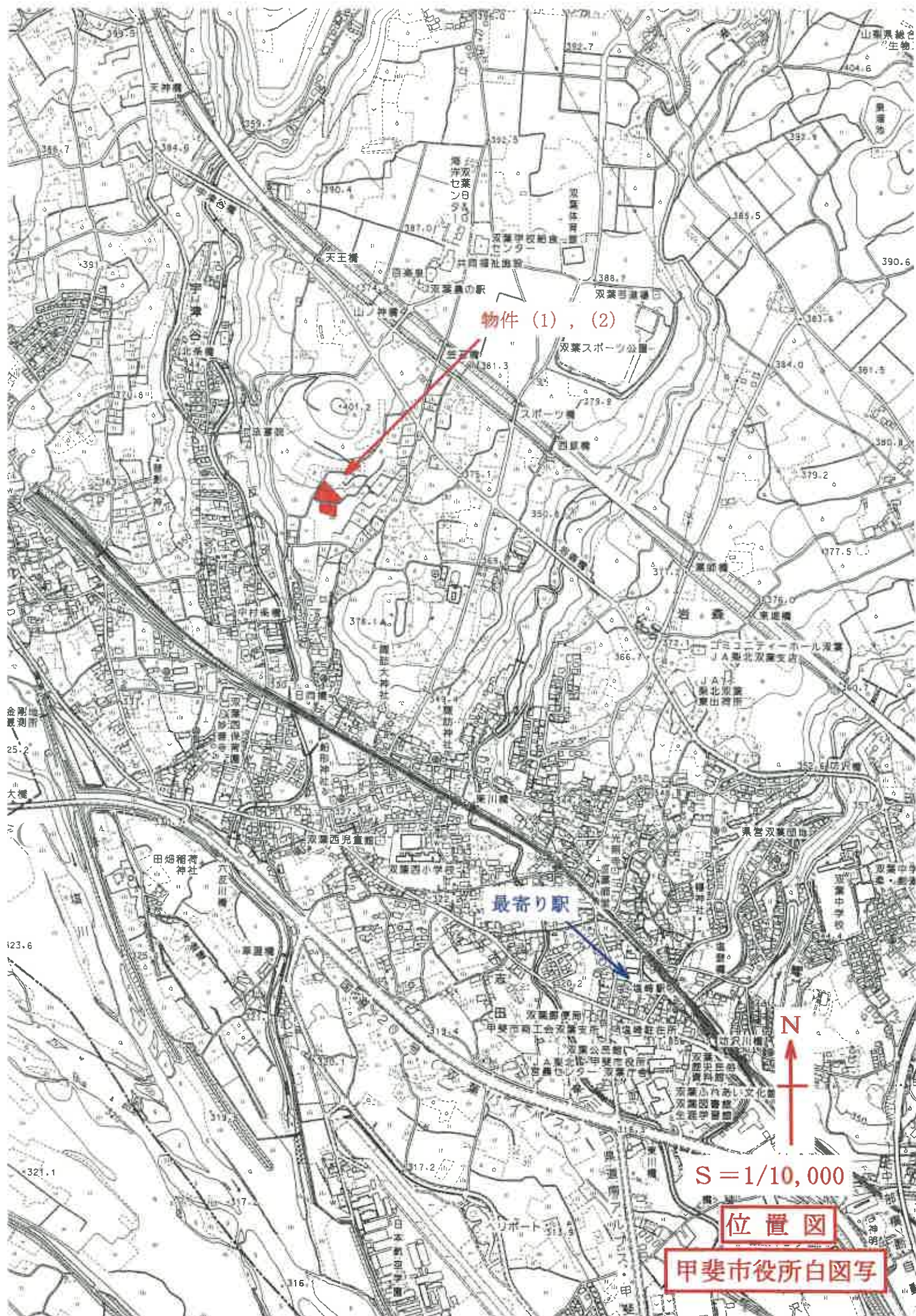
物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	占有 減価 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
2	1,800	0.99	2,426	0.60	0.60	1.00	1,560,000

ア 標準画地価格

上記と同様に、一筆の規模が1,000㎡程度の整形な農地の標準価格を、周辺農地の取引事例を参考に、1,800円/㎡と査定した。

- イ 個別格差 : 街路条件(幅員・系統連続性+2%)
画地条件(角地+1% 地目公衆用道路を含む▼4%)
(画地条件内及び各条件間の相乗積)
- ウ 地積 : 登記記載の数量
- エ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%
- オ 競売市場修正 : ▼40%
- カ 占有減価修正 : 必要ない。

以 上



イ 1363-1
ロ 1363-2

△ 1262-2

(座標値種別：図上)

