

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)
3☆	1,190,000 952,000		238,000	2,730	不明
備考					



物 件 目 録

☆ 3 所 在 甲斐市宇津谷字中谷戸

地 番 4 0 4 7 番

地 目 畑

地 積 3 2 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 畑・山林・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】

- ・ 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。
- ・ 山林部分につき、本件共有者らが占有している。

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 甲斐市宇津谷字中谷戸

地 番 4047番

地 目 畑

地 積 3217平方メートル

(現況)

地 目 畑・山林・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3）

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

3 所 在 甲斐市宇津谷字中谷戸

地 番 4047 番

地 目 畑

地 積 3217 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

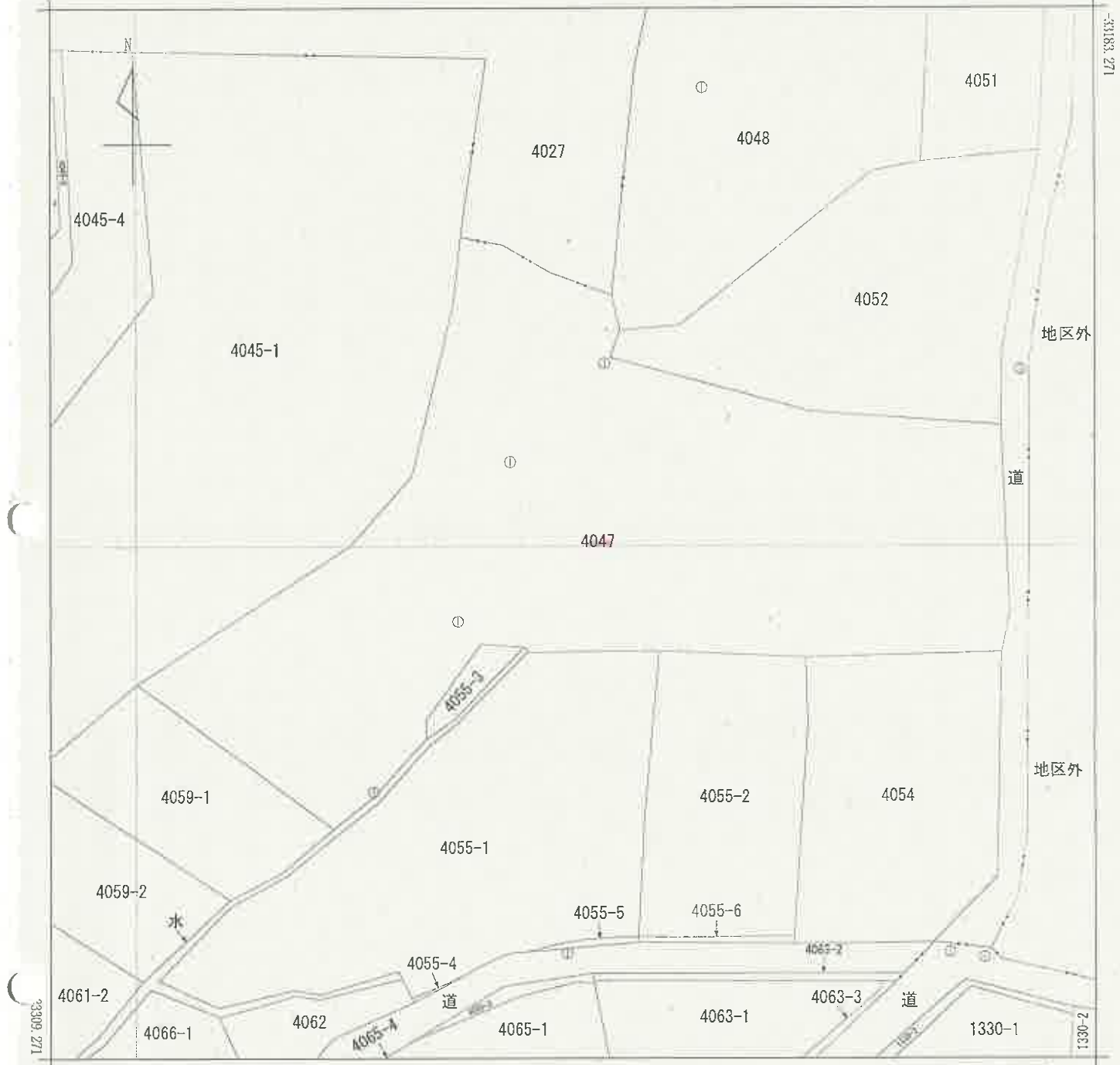
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし（甲斐市宇津谷４０３６番地１所在の、三井クリニック・デイサービスセンターから東側に約１００ｍの位置に存する。）
土地	物件３（のうちの畑部分）
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☒ 畑（物件３） ☐ 山林（物件　　） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（●E●●） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が主に更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が果樹畑（柿畑）として栽培・占有している。 ☒ 次頁の「占有者及び占有権原」欄のとおり
その他の事項	１ 住宅街から離れた丘陵地上に位置し、本件土地の周辺一帯には、原野・林・畑が主に広がっている。 ２ 周辺隣地との境界線が、外観上は判然としていないが、当地域は、国土調査にもとづく地図が作成されており、各所に見受けられる石垣や窪みなどによって、境界関係自体は比較的明らかなであると観察した。 また、簡易計測の結果、本件土地の地積・形状も、おおよそ地図と合致していることも現認した。 ３ 柿畑全体としては、北東方向から南西方向に若干の下方傾斜が認められる。
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）

占有者及び占有権原 (物件 3 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		☐ 貸借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原 ☐	
占有開始時期		平成24年頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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 3（のうちの道路部分）
現況地目	公衆用道路（物件 3）
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3の土地のうちの20㎡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（接面する農道の状況等の添付写真を参照）。 2 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）	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、私が本件土地の東側部分で柿を栽培・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。

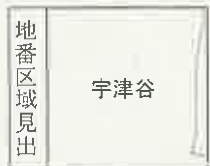
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月8日（木） 13：55－14：00	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年1月9日（金） 13：30－14：30	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影 ●E●●と面談 近傍耕作者から聴取
8年1月13日（火） ：－：	当庁執行官室	甲斐市農業委員会宛て 農地等の現況照会（郵送）
8年1月20日（火） 8：40－8：45	当庁執行官室	登記情報追加取得請求（電子申請）
8年1月27日（火） 14：30－15：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 ＜評価人同行＞
（特記事項） ☐ 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。 ☐		



-2091.727

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	甲斐市宇津谷字中谷戸				地番	4047番			
出力縮	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)		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(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。

令和7年3月21日

甲府地方方法務局

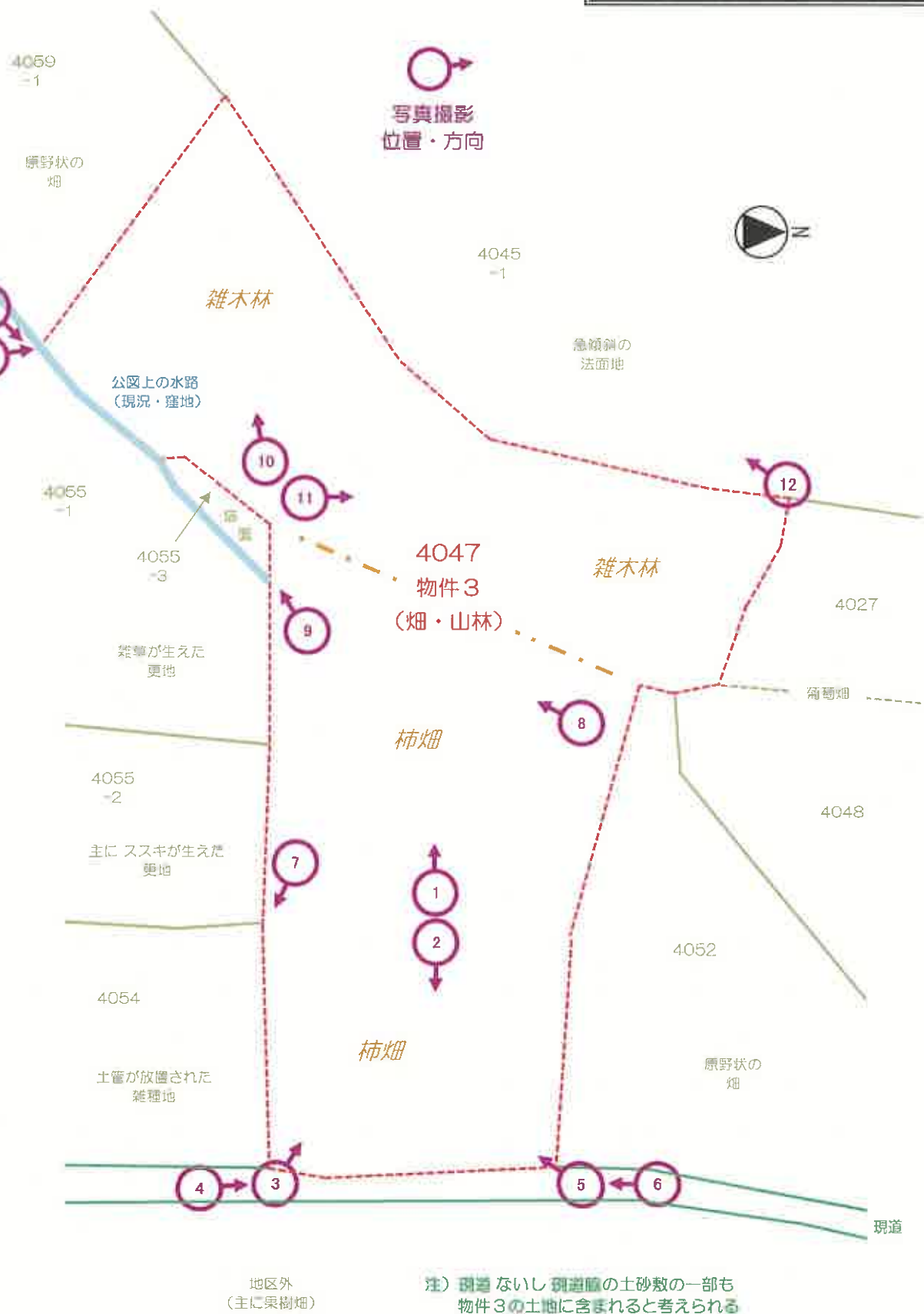
請求番号：2-2

登記官

(1/1)

(7 枚目)

土地位置概略図



【申立外の近隣地（9筆）を表示】

本件土地内（柿畑 部分）の状況（背後の雑木林も 本件土地内）

1



2

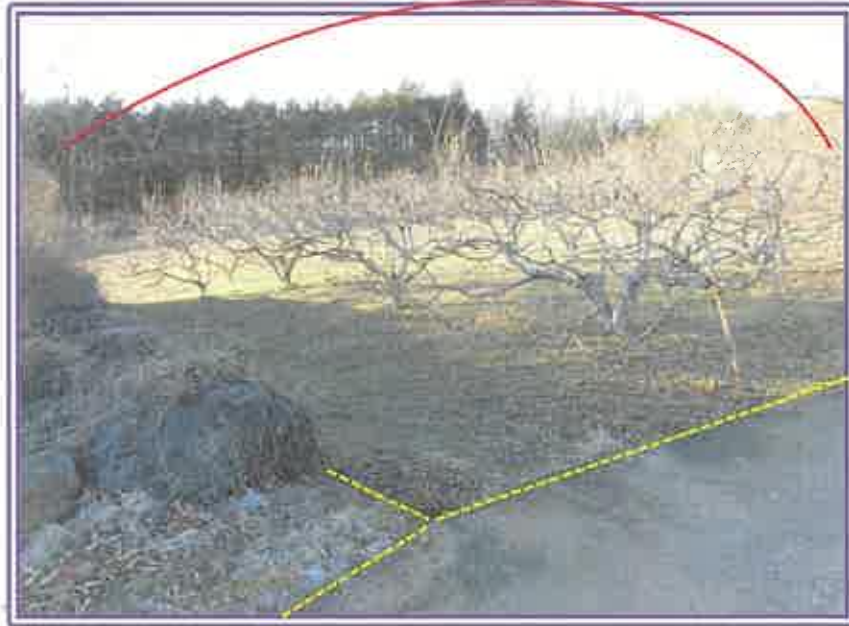
2



本件土地内の状況（柿畑 部分）

本件土地内（柿畑 部分）の状況（背後の雑木林も 本件土地内）

3



4

4

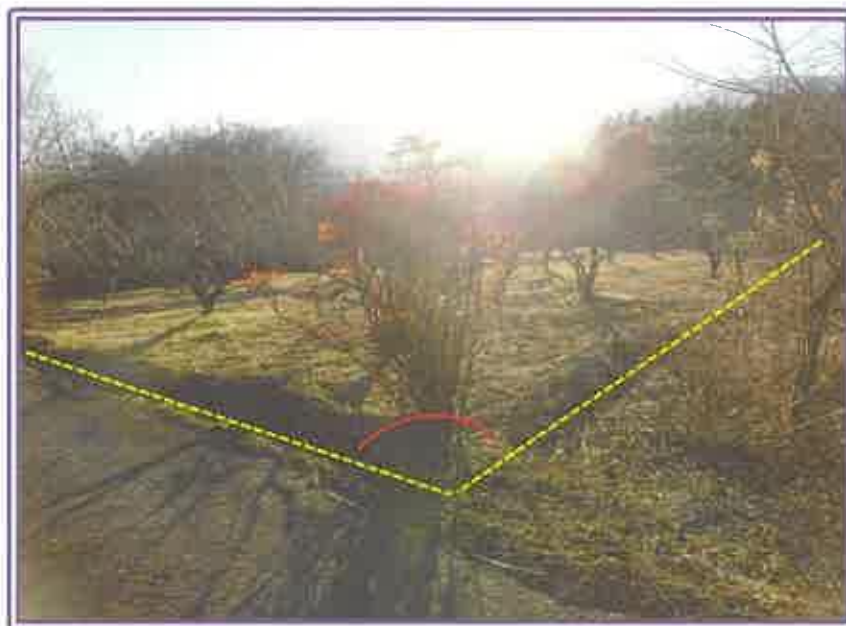


注）現道 ないし 現道脇の土砂堆の一部も
売却対象土地に含まれると考えられる

接面する農道

本件土地内（柿畑 部分）の状況（右奥の雑木林も 本件土地内）

5



6

6



接面する道路

7



相隣状況（右側の石垣上は土管が放置された隣地（4054））

8



本件土地内の状況（柿畑と右奥の雑木林との端境部分）

9

相隣状況

物件3の土地のうちの 雑木林部分



物件3の土地のうちの 柿畑部分

10



本件土地内（雑木林 部分）の状況

11



本件土地内（雑木林 部分）の状況

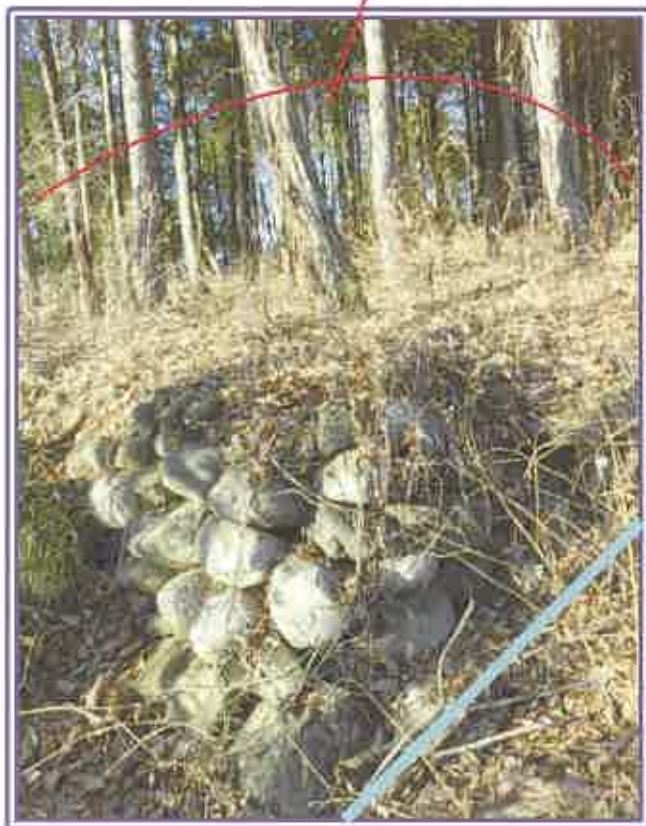
12



【参考】法面状の西側隣地（4045-1）の状況
※ 右（北西）側に向かって下方傾斜している

物件3の土地のうちの 雑木林部分

13



相隣状況

14

14



公園上の水路
(状況・地)

相隣状況

(右側は 雑草が生えた更地 (4055-1))

令和7年（ケ）第44号（物件3）

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3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25224-2号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
（物件 3）

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3	金 1, 190, 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
3	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
○ 物件3の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件3の登記地目は「畑」であるが、現況柿が栽培されている区域の西側は、南北に長く主に桧が植えられており、現況は「山林」である。 ○ 甲斐市農業委員会によれば、物件3の現況地目は、全体が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

3 所 在 甲斐市宇津谷字中谷戸

地 番 4047番

地 目 畑

地 積 3217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



22

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3）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩崎」駅の北西方経路約1.8km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% ・現況山林となっている物件3の西端部分が土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域の指定を受けていると思われる。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「峠の腰A遺跡」の指定を受けている。 ・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)	規模 : 3,217㎡ 間口 : 約28m 奥行 : 最奥部まで約105m 形状 : 不整形 地勢 : 南西向き下り緩傾斜 接面道路との関係: 中間画地 ※物件3は東側農道から約55mまでの柿畑とその西側の幅約16m～約30m、南北約70mの現況桧を主とする山林から成る。	
接 面 道 路	東側が幅員約3mの簡易舗装農道にやや低く～約1m低く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	既述のとおり、柿畑とその西側の桧等の山林から成る。	
供 給 処 理 施 設	—	
特 記 事 項	・公課証明書によれば物件3のうち20㎡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3（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3の評価額を求めた。

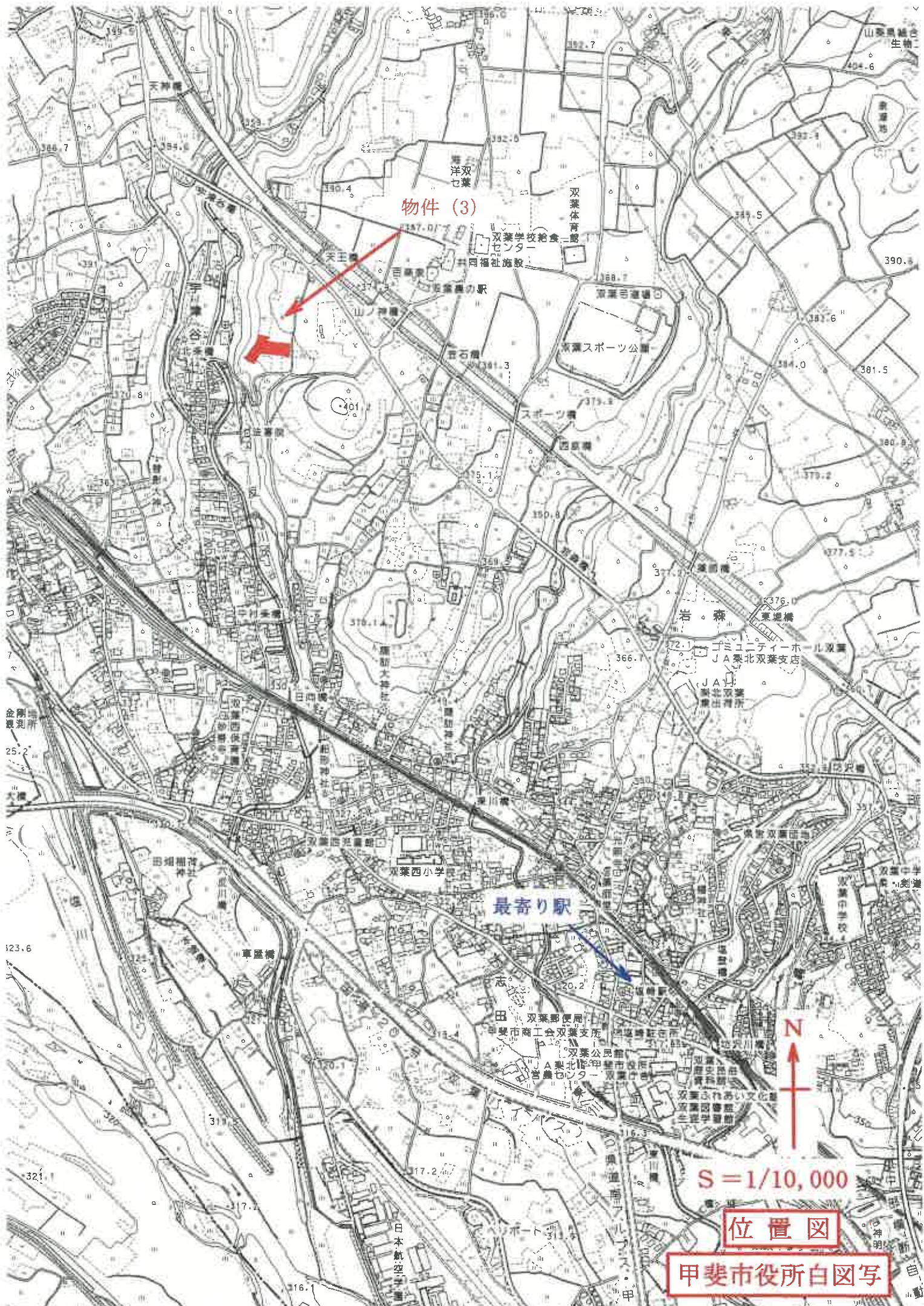
物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	占有 減価 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
3	1,800	0.57	3,217	0.60	0.60	1.00	1,190,000

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 : 街路条件(幅員・系統連続性▼3%)
画地条件(山林を含む▼40% 地目公衆用道路を含む▼1%)
(画地条件内およ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



物件 (3)

最寄り駅



S = 1/10,000

位置図

甲斐市役所白図写

