

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）
4, 5☆	1, 180, 000 944, 000	一括	236, 000	2, 057	不明
4	1, 040, 000				
5	140, 000				

物 件 目 録

☆ 4 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷

地 番 4 4 1 7 番 1

地 目 畑

地 積 1 4 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・山林

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

☆ 5 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷

地 番 4 4 1 8 番 1

地 目 畑

地 積 1 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

駐車場部分につき、有限会社F'商事が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

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4, 5】

西側で接する土砂状の現道（公図上の道）との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地（地番4422番）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

4 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷

地 番 4 4 1 7 番 1

地 目 畑

地 積 1 4 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・山林

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷

地 番 4 4 1 8 番 1

地 目 畑

地 積 1 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

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 3日提出

現況調査報告書

(物件4・5)

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

4 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷

地 番 4 4 1 7 番 1

地 目 畑

地 積 1 4 4 4 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

5 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷

地 番 4 4 1 8 番 1

地 目 畑

地 積 1 8 9 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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部	☐ 居	平成20年を	☐ 所	☒ 所	☐ 合	(現在まで長らく	占有状況：駐車場
5	☒ 駐車場部分	☐ 事	やや遡る頃	☐ 賃	☐ 務	☐ 自	支払なし)	
	----- 有限会社 ●F' ●商事	☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	----- 一	☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	----- (不詳)	

※ 下記の「関係人の陳述等」欄のとおり，現状，占有者は，長らく賃料の支払なくして本件駐車場を借用している状態にあり，占有者の占有権原は（黙示の）使用借権と認めた。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者（共有者ら）	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●F● (本件駐車場の 占有会社の代表者)	1 本件土地のうちの駐車場部分については，私共が一括で借用して，私が代表者を務める，有限会社●F' ●商事が賃貸する近傍アパートである，「サンライフ●F' ●」の居住者用駐車場に供しています。 2 この駐車場に係る当初の賃貸借契約は，平成20年をやや遡る頃に，登記上の前所有者である●C●●さんとの間で締結した模様ですが，●C●●さんが亡くなったのちは，●C●●さんの子である●D●●さんが，登記を経ぬまま実質的に駐車場を所有していましたので，●D●●さん名義の口座に賃料の振り込みを行っていましたが，●D●●さんも亡くなったのちは，●D●●さん名義の口座が凍結され，●D●●さんが暮らしていた居宅も空家状態になってしまい，相続人たる貸主が分からない状態になってしまったため，現在まで長らく賃料の支払を行っていませんでした。また，相続人不覚知による供託も行っていませんでした。

関係人 (現共有者らの親族)	3 この駐車場に係る当初の賃貸借契約は、当社の先代が関与しており、契約書も見当たらず、契約上の借主が当社の法人名義（有限会社●F' ●商事）であるのか、先代の個人名義であるのかも、実は定かではありませんが、前述の近傍アパートに係る貸主は当社であるので、現状、当社が駐車場を借用していると看做すことには差し障りがないと思います。いずれにしても、もう一度、契約書を探索しますので、発見次第、執行官に提示します。 かつて、相続手続の関係で、亡●D●●さん名義の口座通帳を拝見する機会がありました。各振込額は失念しましたが、何とか商事という法人名義から、多くの入金記録があったことだけは記憶しています。
---------------------------	---

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
土地	物件 4（のうちの山林部分）
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 山林（物件 4 ） ☐
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	☒ 土地共有者ら（●A●●・●●B●●） ☐ 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。 ☒ 上記の者らが 山林（雑木林）の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 長年にわたる耕作放棄地に、種々の樹木が繁茂して、現状は雑木林となっている。 なお、立看板等の第三者が占有する外形は現認できなかったことから、公的資料等の内容も勘案し、上記の「占有者及び占有状況」欄のとおり認めた。 2 位置・境界・地積・形状関係については、前述の駐車場に係る記載と同様である。

	3 東側隣地（4415-2・4415-16・4415-20）との間には、 高所で約3mの擁壁が設けられており（写真7～9）、本件土地内が概ね平坦 となるように設えられている。
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）

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） 13：30－13：40	当庁執行官室	事実関係等確認（電話） 関係人（現共有者らの親族）から聴取
8年1月8日（木） 14：00－14：05	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） 15：00－16：00	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） ： ー ：	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） 8：45－8：50	当庁執行官室	（法人）登記情報取得請求（電子申請）
8年1月27日（火） 16：00－17：00	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） なし		



(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。

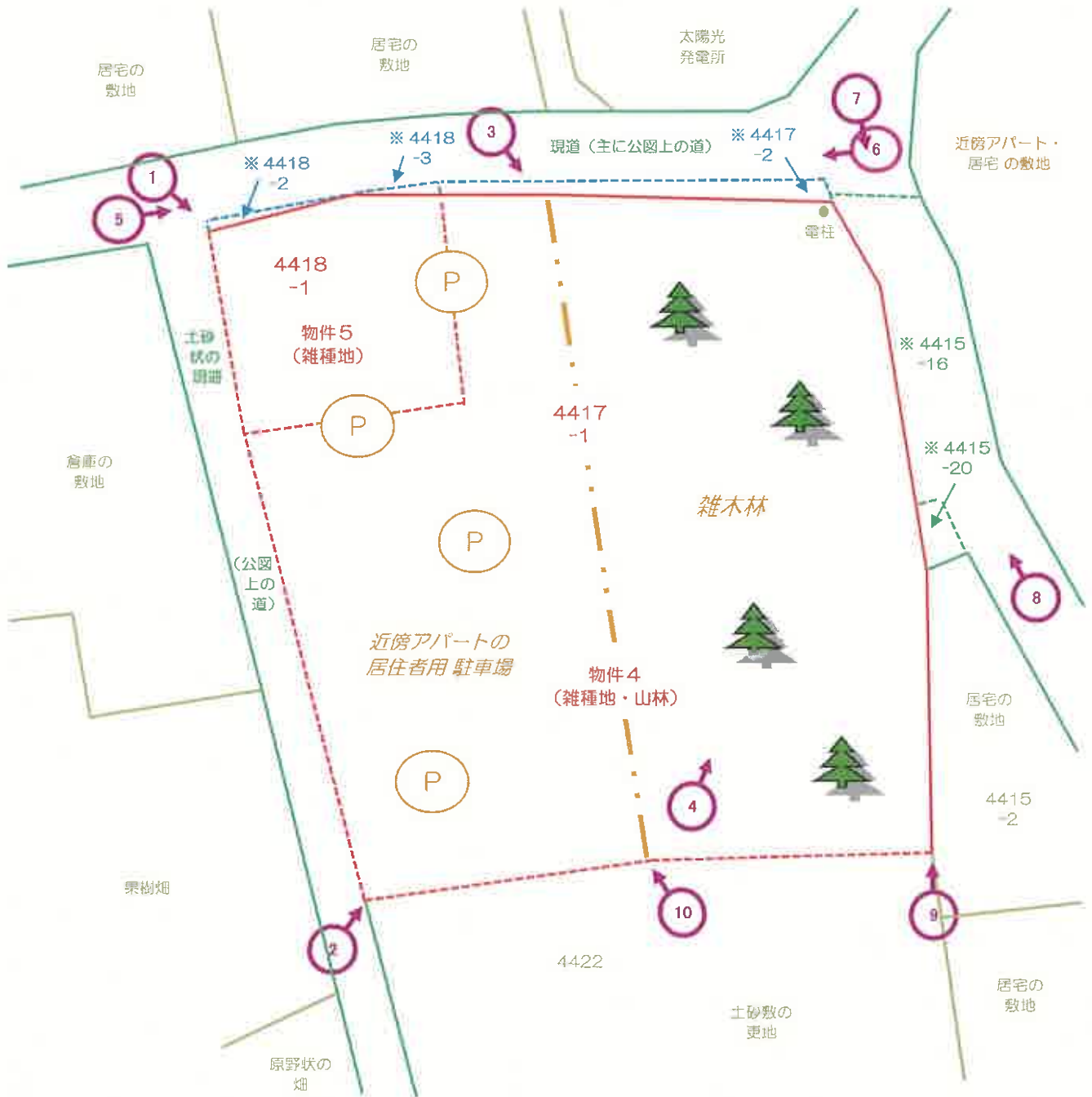
地番区域見出
宇津谷

請 部 分	所 在	甲斐市宇津谷字元屋敷					地 番	4417番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 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
甲府地方務局
登記官

土地位置概略図



※・※ を付した土地は 甲斐市が 登記上所有する 公衆用道路等
(ただし ※ を付した土地の現況は 水路)

【 申立外の近隣地 (7 筆) を表示 】



本件土地内（駐車場 部分）の状況（背後の雑木林も 本件土地内）

1



2

5

2



本件土地内（駐車場 部分）の状況
（左端は土砂敷の現道（公団上の道）・石垣の手前は 概ね隣地（4422））

3



本件土地内（雑木林 部分）の状況（右側は 本件土地内の駐車場部分）

4



本件土地内（雑木林 部分）の状況

※ 本件駐車場に 駐車している
居住者らが暮らす 近傍アパート

5



接道状況

6



接道状況

7



接道状況

8



接道状況

9



相隣状況

（右側の擁壁下は隣宅の敷地（4415-2）・置石の手前は 概ね隣地（4422））

10



相隣状況

（置石から奥が 概ね 本件土地内（駐車場・雑木林）・置石の手前は 概ね隣地（4422））

令和7年（ケ）第44号（物件4・5）

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4・5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25224-3号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
（物件 4 及び物件 5）

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 1, 180, 000円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金 1, 040, 000円
物件5 (土地)	金 140, 000円

- ① 一括価格は、物件4および物件5の各不動産について、一括売却（民事執行法第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。
- ⑥ 物件4および物件5は一体利用を前提として評価し、以下「一体地」という。

- ⑦ 後述のとおり、物件４の一部および物件５は駐車場として第三者が使用しているが、甲斐市農業委員会が、この点を踏まえ、農地以外で使用されていると認定しているものと思われる。そして、同委員会ではこの点について是正の必要ありとしていることから、本件では一体地を「農地」として評価する。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
4	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり
5	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり
特記事項			
○ 物件4および物件5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4の登記地目は「畑」であるが、現況は概ね西半が駐車場になっており、東半は雑木林地になっている。 また、物件5の登記地目は、物件4と同様に「畑」となっているが、物件4の西半とともに一体的に駐車場として利用されている。 甲斐市農業委員会によれば、一体地の現況地目は、全体として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。さらに、既述のとおり、物件4の一部と物件5の現況が農地以外で使用されていて(上記の駐車場部分を指すものと思われる。)、それが農地法違反状態にあるとのことで、是正の必要があるとされている。			

物 件 目 録

4 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
地 番 4417番1
地 目 畑
地 積 1444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

5 所 在 甲斐市宇津谷字元屋敷
地 番 4418番1
地 目 畑
地 積 189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4, 5）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「塩崎」駅の北西方経路約1.4kmに所在する。	
付 近 の 状 況	甲斐市宇津谷集落の西側背後の高台にある農地地域で、普通畑を中心に戸建住宅や太陽光発電施設が散見される。	
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% 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)	一体地 規模 : 1,633㎡ 間口 : 約39m(北側) 奥行 : 約42m 形状 : 略台形 地勢 : 概ね平坦 接面道路との関係 : 三方路地 なお、一体地の南東端部では東側隣接地との高低差が約3mあり、東側隣接地が低くなっている。	
接 面 道 路	北側が幅員約4.5mの舗装農道に約0.5m高く、西側が幅員約2mの未舗装農道にほぼ等高に、東側が幅員約4.5mの舗装道路に約☆0.7m～約2m高く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	既述のとおり、略西半が駐車場として利用されており、東半が雑木林地となっている。	
供 給 処 理 施 設	—	
特 記 事 項	特記すべきものはない。	

第5 評価額算出の過程

物件4, 5 (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、一体地の評価額を求めた。

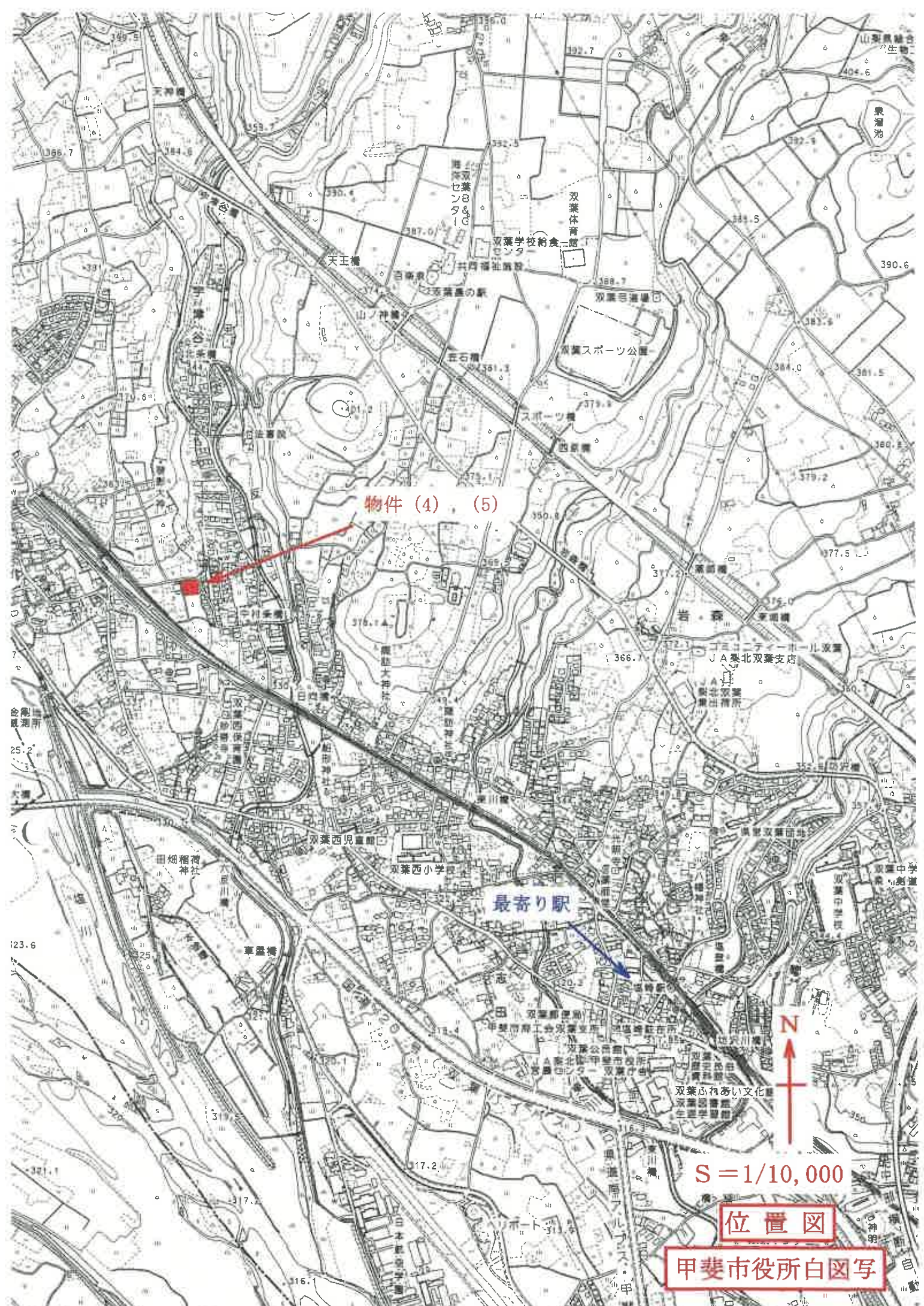
物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	占有 減価 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
4	2,000	1.00	1,444	0.60	0.60	1.00	1,040,000
5	2,000	1.00	189	0.60	0.60	1.00	140,000

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、2,000円/㎡と査定した。

- イ 個別格差 : 必要ない。
- 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 (4) (5)

最寄り駅



S=1/10,000

位置図

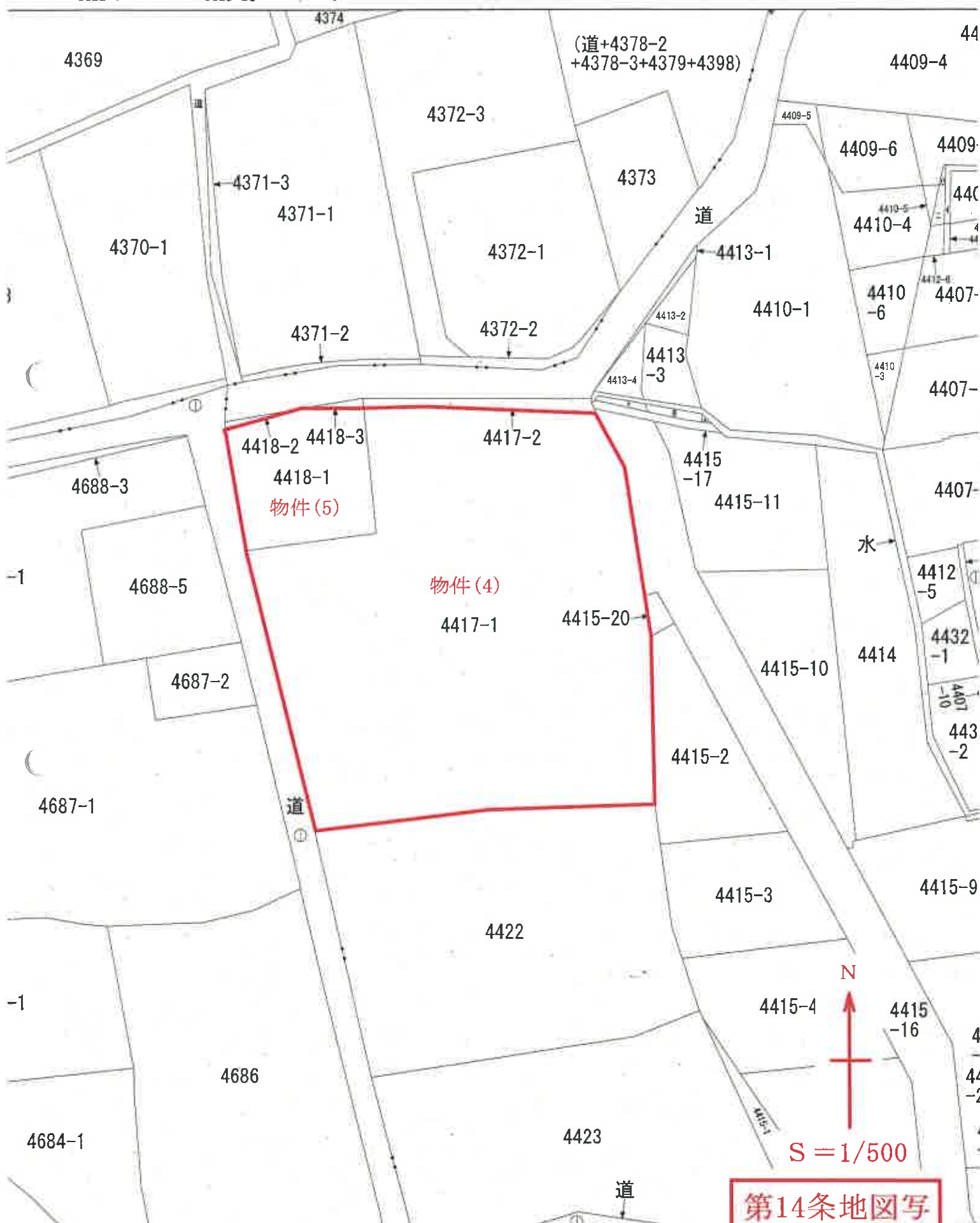
甲斐市役所白図写

ハ 4411-2
ニ 4412-7

ホ 4415-12
ヘ 4415-13

ト 4415-15
水

(座標値種別：図上測定)



座標値種別：図上測定)

が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheivouki2011.par)による修正がされています。

地