

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 1 4 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 7 年 6 月 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 2 0 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 2 4 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 7 年 3 月 1 4 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
4☆	190,000 152,000		38,000	112	不明
備考					



物 件 目 録

☆ 4 所 在 南都留郡山中湖村平野字下原
地 番 4048番
地 目 畑
地 積 648平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



888

物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 1 5 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

イオンアグリ創造株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
農地法 3 条の許可を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4】

隣地（地番 4 0 4 9 番及び 4 0 4 7）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 南都留郡山中湖村平野字下原

地 番 4048番

地 目 畑

地 積 648平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



令和5年（ケ）第54号

令和 5年 6月12日受理
令和 5年 8月23日提出

現況調査報告書

物件4

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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

総 丁 数
19 枚

令和 5 年 (ケ) 第

5 4 号

物 件 目 録

4 所 在 南都留郡山中湖村平野字下原
地 番 4 0 4 8 番
地 目 畑
地 積 6 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7
共有者 B 持分 1 0 分の 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 4
現況地目	■畑(物件 4) □雑種地(物件) □公衆用道路(物件)
形状	(概ね)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 上記の者が、物件4の土地を 更地 の状態で、耕作し、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	1 物件4の土地は、概ね、その北側及び西側に、電気柵(害獣防止用)が張られた耕作地を形成している。なお、南側は、フェンスが設置されている。 2 物件4の土地は、土地改良法による換地処分がなされた土地である。関係人の陳述によると、同土地に対する清算金の徴収は予定されておらず、また、賦課金等も発生していないものと推察される。 3 物件4の土地にかかる、山中湖村農業委員会宛て農地等の現況照会に対して、同委員会より、別添のと通りの回答書の提出を受けた。 したがって、物件4の土地については、農地法の適用を受けるべき農地と認められる。 なお、上記回答書によると、令和5年4月25日付けで、本件土地占有者(イオンアグリ創造株式会社)が、農地法3条の許可(賃借権)を受けている。 上記及び農業委員会職員から聴取した結果によると、本件土地にかかる買受適格証明書は、現状、本件土地占有者(イオンアグリ創造株式会社)にしか交付されないものと推察される。
執行官保管の仮処分	ない
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	(概ね)土地位置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■イオンアグリ創造株式会社		
占有状況	■畑 (農地) ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐		
■関係人(■●●B●●● (土地共有者) ■山中湖村役場村民生活環境産業課職員)) の陳述／ ■提示文書 (利用権設定等委任契約書, 農用地利用集積計画, 農用地利用集積等促進計画 (公社貸付) の要旨)			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 転借権		
占有開始時期	平成25年 4月 1日		
最初の契約日	平成25年 3月頃		
契約等期間	平成25年 4月 1日から ■平成35年 3月31日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和 5年 5月 1日 から ■令和10年 3月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	■共有者 (●B●●●, ●A●●●) ☐ 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	毎年 金5940円 (毎年11月25日限り 翌年分支払)		
敷金・保証金	■ない (ただし, 公益財団法人山梨県農業振興公社が定める保証金規程に基づき, イオンアグリ創造株式会社が, 同公社に対して, 保証金を支払う旨の約定がある。)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	1 上記賃料は, 初年次のものであり, 2年次以降の賃料は, 年額6480円である。 2 契約当初, 本件土地共有者らは, 本件土地に関する利用権の設定等を山中湖村に委任したこと, 同村が上記占有者を選定 (代理) したこと, その後, 令和5年5月から, 山中湖村に代わり, 公益財団法人山梨県農業振興公社が, 上記利用権の設定等に関する事務を引き継いだことが, 関係書類から認められる。		
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 接道関係は、写真5ないし9のとおり。
- 2 物件4の土地と、北・西側隣地（地番4047番）との境界付近は、雑草の生い茂った一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真6ないし8参照）。
- 3 物件4の土地と、南側隣地（地番773番。売却対象外の物件3）との境界付近に、フェンスや境界標が存在する（写真10ないし12、14参照）。
- 4 物件4の土地と、東側隣地（地番4049番）との境界付近に、側溝が存在するが、当該側溝のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（写真13参照）。
- 5 隣接する下記隣地（登記上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
4049番	畑	1647㎡	●C●●
4047番	公衆用道路	477㎡	南都留郡山中湖村

- 6 本件土地に近接し、通路等として利用されている土地（登記上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
4047番	公衆用道路	477㎡	南都留郡山中湖村
4046番	用悪水路	239㎡	南都留郡山中湖村

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

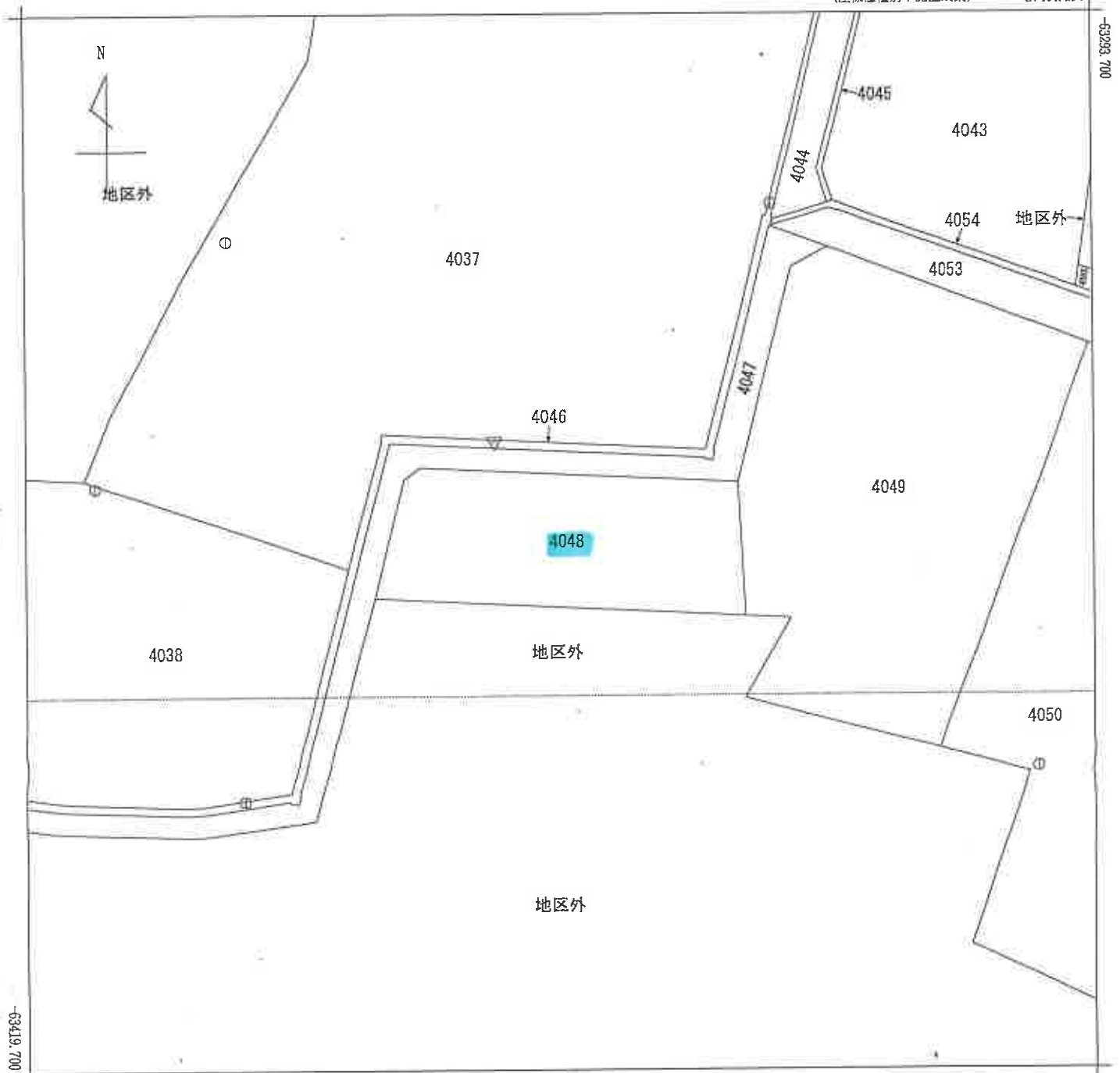
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●B●● (土地共有者)	1 私は、本件土地の共有者です。 2 平成5年2月19日に、私と、私の子である●A●●が、本件土地を共同相続しました。 3 本件土地は、平成26年6月20日に、土地改良法による換地処分がなされた土地です。 4 本件土地の換地処分に関し、清算金や賦課金等は発生していません。 5 平成25年4月1日から、山中湖村に仲介してもらい、イオンアグリ創造株式会社に本件土地を貸しています。土地賃貸借契約の詳細は、山中湖村で確認してください。なお、令和5年5月1日から、山中湖村から公益財団法人山梨県農業振興公社に交替しました。 6 隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。
山中湖村役場 村民生活環境産業課 職員	1 私は、山中湖村村民生活環境産業課で、農地の利用集積円滑化事業として、土地所有者から委任され、山中湖村内に存する農地の借受けや、農地利用者への貸付け等に関する事務を行っています。 2 山中湖村が仲介し、平成25年4月1日から、イオンアグリ創造株式会社が本件土地を借りています。本件土地賃貸借契約の内容は、書面に記載してあるとおりです。 3 令和5年5月1日から、山中湖村が担当していた事務を、公益財団法人山梨県農業振興公社へ引き継ぎました。 4 本件土地は、平成26年6月20日に、土地改良法による換地処分がなされた土地です。 5 本件土地の換地処分に関し、清算金や賦課金等は発生していません。
山中湖村農業委員会 職員	1 本件土地につき、令和5年4月25日付けで、イオンアグリ創造株式会社が、農地法3条の許可（賃借権）を受けています。 2 本件土地に関する買受適格証明書は、農地法3条の許可を受けたイオンアグリ創造株式会社にしか交付されません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 6月13日(火)	当庁執行官室	山中湖村農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送)
5年 6月22日(木)	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 登記事項証明書等交付請求(郵送)
5年 6月29日(木) 12:40-12:50	共有者住所地 (山中湖村平野) (1回目)	土地共有者(●B●●氏)と面談
5年 6月29日(木) 13:50-13:55	山中湖村役場 税務住民サービス課 (山中湖村平野)	課税関係図面交付請求(窓口)
5年 7月 6日(木) 10:15-10:20	甲府地方法務局 吉田出張所 (1回目)	登記事項証明書交付請求(窓口)
5年 7月 6日(木) 13:00-15:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
5年 7月13日(木) 8:35- 8:40	甲府地方法務局 吉田出張所 (2回目)	登記事項証明書(法人)交付請求(窓口)
5年 7月25日(火) 9:10- 9:40	山中湖村役場 村民生活環境産業課 (山中湖村平野)	同課職員から聴取
5年 8月 7日(月) 11:20-11:40	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
5年 8月17日(木) 17:00-17:20	共有者住所地 (山中湖村平野) (2回目)	土地共有者(●B●●氏)と面談 <評価人同行>
5年 8月23日(水) 10:00-10:10	当庁執行官室	山中湖村農業委員会職員から電話で聴取
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+37279.194 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	南都留郡山中湖村平野字下原				地 番	4048番			
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種 類	土地改良所在図	
作 成 年 月 日	平成26年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成26年8月5日			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5年6月26日

甲府地方方法務局吉田出張所

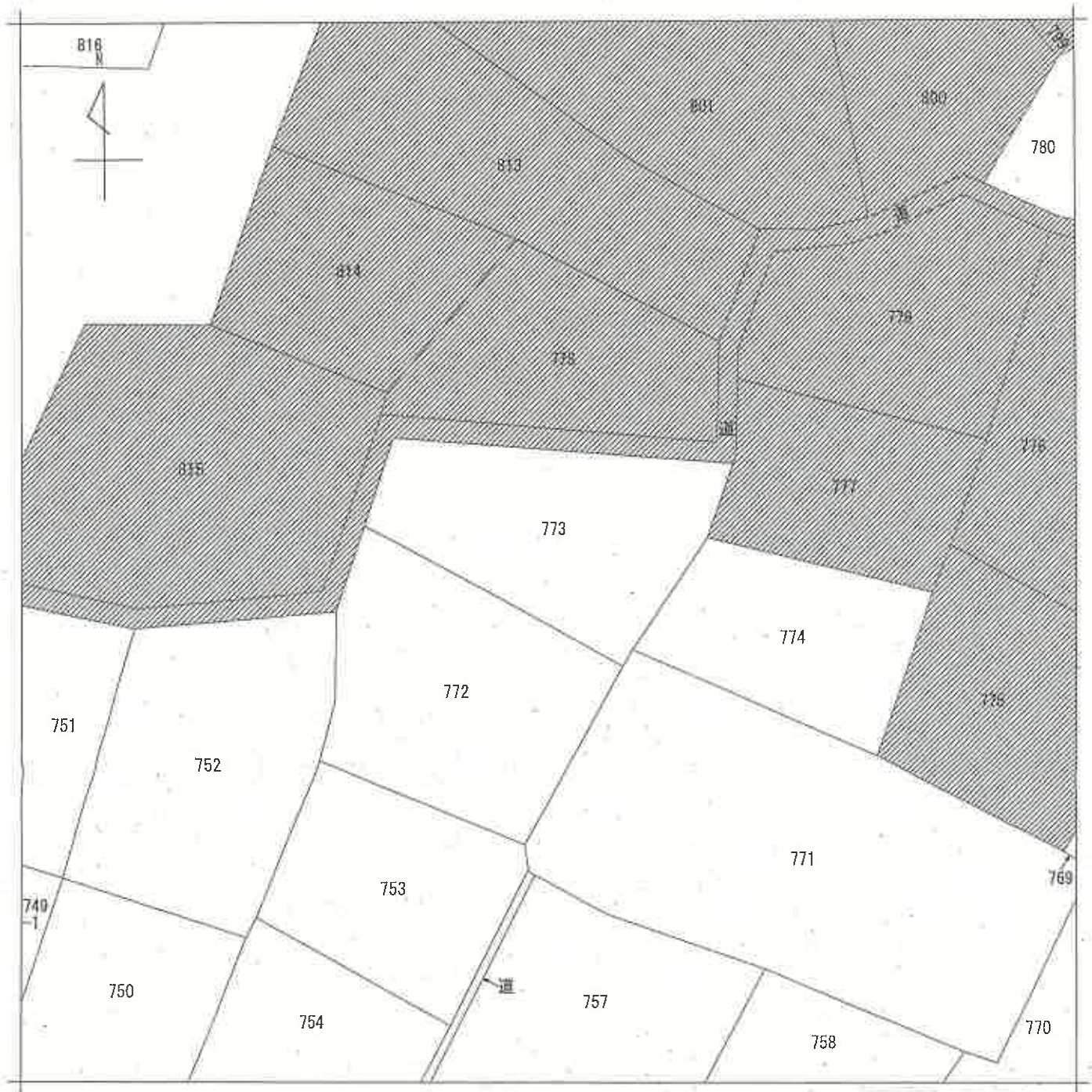
登記官

請求番号：34-1

(1/1)

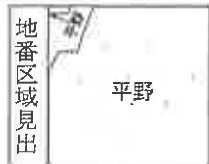
(7 枚目)

公用



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字下原				地番	773番			
出力縮	1/600	精度区		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
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年4月25日

甲府地方法律局吉田出張所

登記官

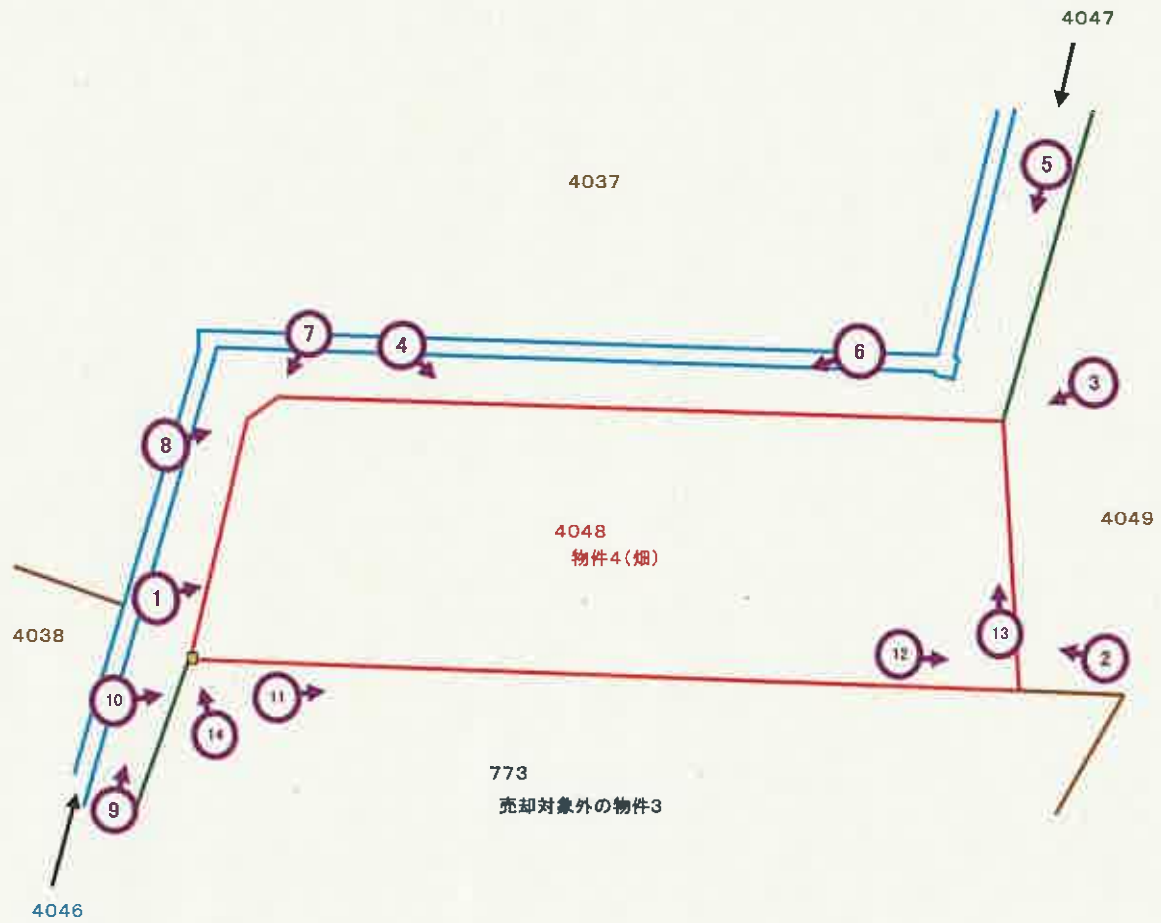
請求番号：27-1

(1/1)

(枚目)

写真撮影
位置・方向

土地位置概略図



境界標



【 申立外の近隣地（5筆）を表示 】

1



物件4(畑)

2



物件4(畑)

3

物件4(畑)



4

物件4(畑)



5

物件4(畑)



近隣道路及びその周辺を撮影したもの

6

物件4(畑)



近隣道路及びその周辺を撮影したもの

物件4(畑)

7



近隣道路及びその周辺を撮影したもの

物件4(畑)

8



近隣道路及びその周辺を撮影したもの

9



近隣道路及びその周辺を撮影したもの

物件4(畑)

売却対象外の物件3

10



11

物件4(畑)

売却対象外の物件3



12

東側隣地
(4049)

売却対象外の物件3



物件4(畑)

13



物件4(畑)

東側隣地
(4049)

14



境界標

物件4(畑)

売却対象外の物件3

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 長谷川 毅 殿

令和 5 年 6 月 27 日

山中湖村 農業委員会 会長

D

令和 5 年 6 月 13 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	
南都留郡 山中湖村平野 字下原	4048番	畑	648	(持分10分17) (持分10分13)	 	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
☐ 有 ☒ 無	年 月 日	農地法 第 条			
その他	☐ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 ☐ 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
☒ 有 ☐ 無	令和5年4月25日	農地法 第3条	賃借権	イオンアグリ創産株式会社	

※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		未線引都市計画	農振地域内			
市 街 化 区 域	市 街 化 調 整 区 域	用 途 用途地域 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外		

※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。

事件番号 令和 5 年 (ケ) 第 54号
物件4

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7年1月31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 竹内大輔)

令和 5年（ケ）第 54号
令和 5年 8月 7日 現地調査
令和 5年 8月30日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件4)

評価人

小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 4	金 270,000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
4	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	南都留郡山中湖村平野字下原 4048番 畑 648m ² A 10分の7 B 10分の3	
特記事項			
農業委員会によると、物件4にかかる買受適格者証明書は、農地法3条の許可を受けた現在の賃借人にしか交付されない。			

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）

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅南東方道路距離約16km	
付 近 の 状 況	農地地域	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 国立公園普通地域 農用地区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	物件4 地積 : 648㎡ 間口 : 約37m 奥行 : 約15m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 接面道路との関係：準角地	
自 然 的 条 件	ほぼ平坦	
接 面 道 路	北側及び西側幅員約3.4m舗装農道	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	隣接地との境界が不明確な部分があるので、境界の確定を要する。	

第5 評価額算出の過程

物件4（土地）

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場 性 修正 オ	競売市 場修正 カ	占有 減価 修正 キ	その他 控除 減価(敷 金等) ク	評価額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} \times \text{キ} - \text{ク} = \text{ケ}$
4	700	1.00	648		1.00	0.60	1.00	—	270,000

ア 標準画地価格
周辺の取引事例等を参考に査定。

イ 個別格差：必要なし
ウ 地積：登記記載の地積。
オ 市場性修正率：1.00
カ 競売市場性修正率：0.60
キ 占有減価率：1.00
ク その他の控除減価額：0

以 上

位置図

物件4

平野簡易郵便局



1/7,000

国土地理院基盤地図



-63419.700

(座標値種別：測量成果)
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

請求部		所在		南都留郡山中湖村平野字下原				地番	4048番	
出力	1/500	精度	甲三	座標系	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法			種類
縮尺		区分		番号又は記号			19-5指定			