

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 12 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 7 年 12 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 3 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 7 年 12 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 12 月 23 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 7 年 9 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

☆7	所 在	笛吹市一宮町一ノ宮字車居
	地 番	1 5 1 9 番 1
	地 目	畑
	地 積	1 0 3 2 平方メートル



第
6
号

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 26 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 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 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

有限会社マルサフルーツ古屋農園が占有している。農地法 3 条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 7】

隣地（地番 1 5 2 2 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

7 所 在 笛吹市一宮町一ノ宮字車居
地 番 1 5 1 9 番 1
地 目 畑
地 積 1 0 3 2 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 77 号
令和 6 年 8 月 22 日受理
令和 6 年 12 月 12 日提出

現況調査報告書

(物件 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

7 所 在 笛吹市一宮町一ノ宮字車居
地 番 1519番1
地 目 畑
地 積 1032平方メートル



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 7
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 7） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が畑として使用し、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	「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 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

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社マルサフルーツ古屋農園	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (所有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 5月 1日から	
最初の契約等	契約日	平成29年 4月 1日	
	期間	平成29年 5月 1日から ■平成30年 4月30日まで 1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 6年 5月 1日から ■令和7年 4月30日まで 1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	毎年 金 40,000円 (単年契約締結時にその契約期間分支払。他物件との合計賃料である。) ☐ 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		賃貸借契約書記載の賃料は他物件も含めた合計賃料であり、物件7の賃料は年額20,000円である。	
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 申立外土地

物件7西側から北側にかけて公図上存在する赤道及び水路は、現況では見当たらず、物件7の東側、北側及び西側はいずれも隣地の畑に隣接している状態となっており、赤道及び水路が度の土地に吸収されているのかは不明である。ただし、関係人の陳述及び物件7南西端から南側に延びる道及び水路を基準にすると、概ね写真のとおり、物件7西側の赤道及び水路は西側隣地に吸収されており、かつ、西側隣地の桃の木が物件7に入り込んでいる可能性がある。

以上から、物件7に隣接する土地上の果樹が、物件7に侵襲している可能性があり、東側隣地は境界が不明確なものとして調査した。

(1) 所在・地番 笛吹市一宮町一ノ宮字車居1518番

現況地目 畑

地 積 2135㎡

所 有 者 B 他2名

調査の理由 土地上の果樹が物件7上にまん延している可能性がある。

(2) 所在・地番 笛吹市一宮町一ノ宮字車居1522番

現況地目 畑

地 積 1724㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件7との境界が不明確である。

2 物件7

概ね公図のと通りの形状であるが、物件7を西側から北側に取り巻く赤道や水路は見当たらない。関係人の陳述によると、A自身が耕作していた時は、物件7西側の水路や赤道はあったとのことであるが、申立外土地1耕作者が、赤道と水路を取り込む形で果樹を植えるようになったため、物件7の西側は申立外土地1上の果樹が物件7上にまん延してきているとのことである。

土地建物位置関係図で南北方向に表示され、東西方向の道と三差路となっている部分があるが、ここに表示された道及び水路の位置関係を、現地の状況に下ろしてみると、申立外土地1上の桃の木は、物件7側に入り込んでいる可能性があると思われる。

本件は農地であり、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 (所有者)	1 物件7は、平成29年4月1日から、有限会社マルサフルーツ古屋農園（当初契約の表示は、「農業生産法人有限会社マルサフルーツ古屋農園」となっている。）に賃貸しています。 2 賃貸借契約は、期間1年の単年契約で、物件7の賃料は、年2万円です。支払いは、毎年の新契約締結時に当該契約期間分を、現金で持参払いしてもらっています。 3 契約書ですが、今年も更新して取り交わしましたが、令和4年までの分しかお見せできません。探せば見つかると思います。 4 物件7は、賃貸に供するまでは葡萄畑で、私が耕作していました。物件西側には、公図に表示されているとおりの赤道と水路がありました。 5 現在は、西側隣地の桃畑が赤道と水路を越えて物件7に一部入ってきている状態です。 (以上令和6年11月13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6年8月22日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(郵便料金は他物件に一括, 9月2日到着)
令和6年8月22日 (木) : - :	当庁	農地照会(94円, 9月9日回答到着84円)
令和6年9月2日 (月) 14:00-14:40	物件所在地	物件7確認, 隣地境界等調査
令和6年9月4日 (水) 11:00-11:35	物件所在地	写真撮影, 簡易計測
令和6年9月20日 (水) 12:15-13:00	物件所在地	物件西側水路, 赤道の位置調査
令和6年11月8日 (金) 10:00-11:20	物件所在地	現況調査
令和6年11月13日 (水) 9:00-10:00	所有者宅	占有調査(他物件臨場につき, 旅費請求せず。)
(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 6年11月 8日, 11月13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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月11日 (水) 14:00-14:30	甲府地方法務局韮崎出張所	申立外土地調査 (他事件臨場途中につき旅費請求せず)

(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 年 月 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



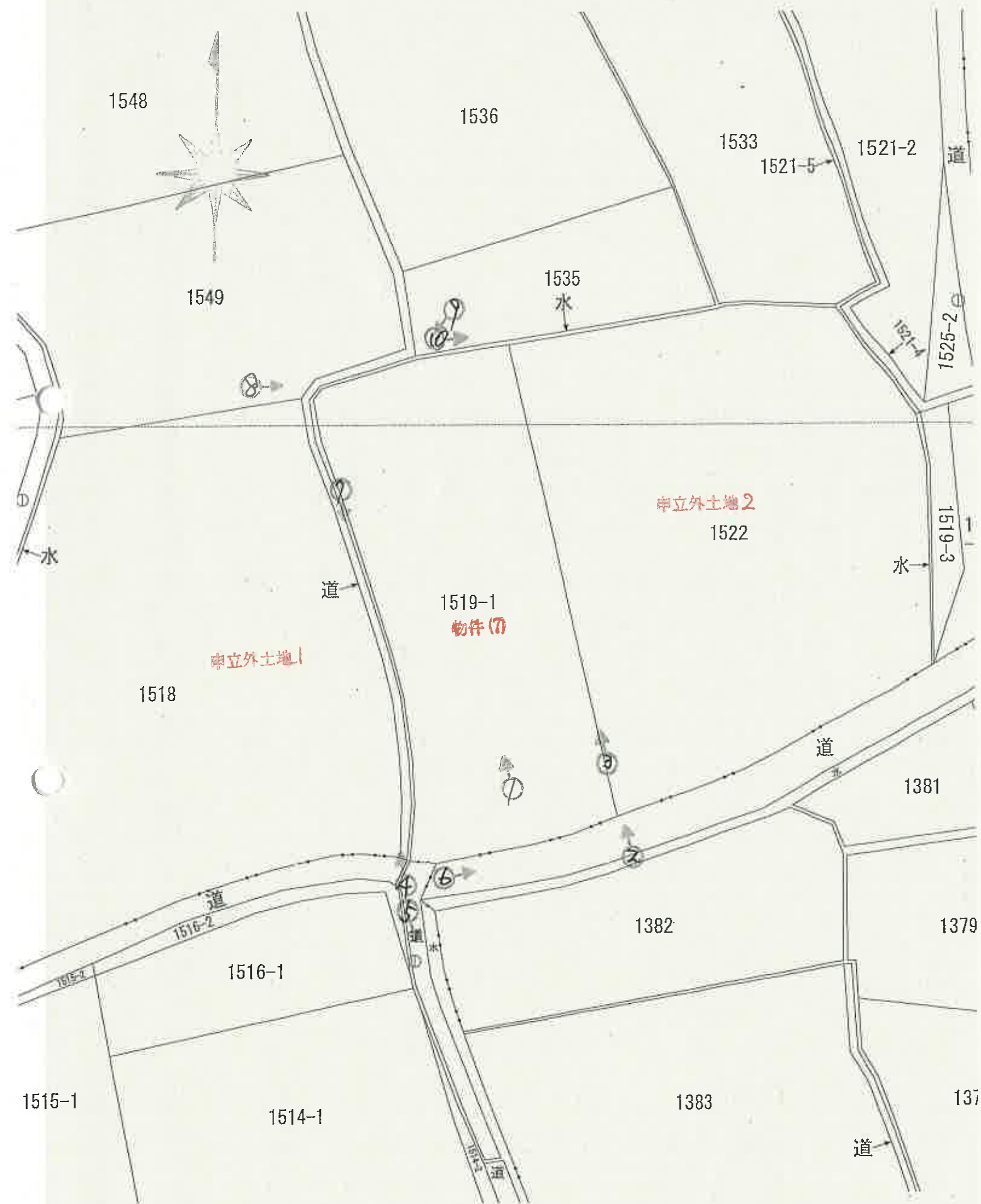
+17597.589 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 一宮町一ノ宮
 一宮町末木

請求部	所在	笛吹市一宮町一ノ宮字車居				地番	1519番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和53年3月			備付年月日(原図)		補事項				

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。
 (甲府地方税務局管轄)
 令和6年7月10日
 福岡法務局

①○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。





1

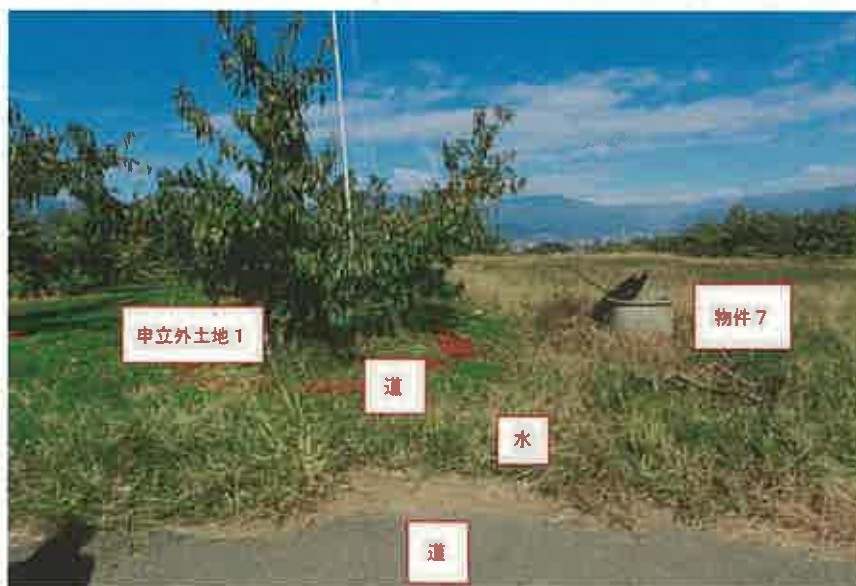


2



3

4



5



6



7



8



9





余白

余白

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

笛農委第 764 号
令和 6 年 9 月 3 日

笛吹市農業委員会
会長

令和 6 年 8 月 22 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	面積㎡	土地所有者		現況地目※1
				氏名	住所	
笛吹市一宮町一ノ宮字車居	1519 番 1	畑	1032			農地
笛吹市一宮町一ノ宮字車居	1542 番	畑	120			農地
笛吹市一宮町一ノ宮字車居	1543 番	畑	1543			農地
以下余白						

※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調査には、

「農地」、それ以外は「非農地」とする。

2. 転用許可等 ※2 無とその他の内容

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	年 月 日	農地法第 条			
☒ 無					
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。

☐ 無 ☐ 近く原状回復命令を行う。

※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、使用貸借権による権利、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	
☐ 有	年 月 日	農地法第 条		氏名	住所
☒ 無					

※4 「許可を受けた者の氏名・住所」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	農振地域外		
市街化区域	市街化調整区域	用途地域内	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入する。

競第 1042号
令和 6年（ケ）第 77号
令和 6年11月 8日 現地調査
令和 6年12月25日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件7】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件7	金 890,000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58条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。

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
7	所在地 地番 地目 地積	後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
・本物件土地は、所有者が年額2万円を得て占有者に賃貸している(占有関係の詳細については現況調査報告書参照)。 ・笛吹市農業委員会では、本物件土地は農地法の適用を受けるべき農地と判断しており、買受申出人は買受適格証明書を要する。また、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農業振興地域内の農用地区域である。 ・本物件土地と隣接土地との境界には境界標等は見当たらず、各土地間の境界は外観上判然としない。本物件土地の西側から北側にかけて公図上道、水が存するが現況は見当たらない。公図等を基にした現地簡易計測、関係人の陳述等から同道、水は西側隣接地(1518番)の畑がまん延している可能性が高く、さらに同西側隣接地の果樹が本物件内に入り込んでいる可能性がある。			

物 件 目 録

5 所 在 笛吹市御坂町竹居 818番地
 家屋 番号 818番の1
 種 類 居宅兼物置
 構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺3階建
 床 面 積 1階 81.41平方メートル
 2階 121.49平方メートル
 3階 38.49平方メートル

6 所 在 笛吹市八代町竹居字楞巖 814番地、815番地、
 820番地、821番地、822番地、823番地、
 824番地、824番地乙
 家屋 番号 814番
 種 類 工場 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 465.93平方メートル
 2階 43.06平方メートル

7 所 在 笛吹市一宮町一ノ宮字車居
 地 番 1519番1
 地 目 畑
 地 積 1032平方メートル



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7）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「春日居町」駅南東方道路距離約6.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	果樹畑を中心とする農地地域	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 農業振興地域内の農用地区域 評価に影響を与える重要な規制はない。
画 地 条 件	地積 : 1,032㎡(登記地積) 形状 : ほぼ長方形地 間口 : 約23m 奥行 : 約51m 地勢 : 物件内は概ね平坦地で、南側間口は西側隣接地から幅約5mが道路と概ね等高で東側に行くにつれて道路側が低くなり東側隣接地との境界付近では本物件が約1.2m高くなる。西側及び東側隣接地とはほぼ高低差はないが、北側隣接地からは約0.7m高い。	
接面道路の状況	南側を現況幅員4m内外舗装市道3041号線(幅員4m以上部分は建築基準法第42条1項1号、4m未満部分は同法第42条2項)から約0～1.2m高く接面する中間画地である。なお、接面する市道の幅員が4m未満の部分については、同市道南側は幅1m超の水路と接面しているため、本物件側のみにセットバックが生じる。	
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 : なし ガ ス : なし 下水道 : なし (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の「車居遺跡」に指定されている。建物建築等の際には、文化財保護法第93条に基づき届出が必要である。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・重ねるハザードマップによる洪水浸水想定区域0.0～0.5mに該当する。 ・本物件に畑地灌漑施設はない(前面道路に埋設があり、周辺で利用している状況もあるが、本物件への引込の可否については不詳とのこと)。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
7	1,800	1.00	1,032	1,860,000

ア 標準画地価格：規準・比準すべき適切な標準地・基準地がないため、市内及び近隣市の同種別の取引事例や過去の評価先例及び山梨県農業会議「田畑売買価格調査」等も参考とし、当地域の幅員約4m道路に接面する農地(青地)の標準画地価格を1,800円/㎡と査定した。

イ 個別格差：なし(セットバック減価は農地のためなし)

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
7	1,860,000			0.80	0.60	890,000
一括価格(合計)						890,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80(果樹畑を中心とする地域にあつて果樹畑でない)

オ 競売市場修正：0.60(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

第6 附属資料

位置図

公図写

以 上

位置図





(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。

地番区域見出
一宮町一ノ宮
一宮町末木

請求部	所在	笛吹市一宮町一ノ宮字車居				地番	1519番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和53年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(甲府地方法務局管轄)
令和6年7月10日
福岡法務局

A4判に縮小