

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18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 8年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5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 8年 8月13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 8年 5月22日 午前 9時30分から 令和 8年 5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 2月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	440,000 352,000		88,000	874	0
		</			



物 件 目 録

☆1 所 在 富士吉田市大明見一丁目

地 番 2399 番

地 目 田

地 積 472 平方メートル

(現況)

地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 22 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

転借人大明見耕地整理組合が占有している。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 1】

隣地（地番 2398 番，2428 番 2）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 富士吉田市大明見一丁目
地 番 2399番
地 目 田
地 積 472平方メートル
(現況)
地 目 畑



令和7年(ケ)第50号

令和 7年 6月 5日受理
令和 7年 9月 22日提出

現況調査報告書

物件1

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

物 件 目 録

1	所 在	富士吉田市大明見一丁目
	地 番	2 3 9 9 番
	地 目	田
	地 積	4 7 2平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 1
現況地目	■畑(物件1。農地。ただし、農業委員会の回答による。) □田(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、本土地を 更地 の状態で使用し、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	1 物件1の土地は、雑草の繁茂した更地を形成している(写真1ないし6参照)。なお、物件1の土地の周辺地は、概ね、畑や田といった農地として使用されている。 2 接道関係は、写真7ないし10のとおり。現地の状況及び関係人の陳述などから、当該道路に接する物件1の土地の一部(2辺合計:約48平方メートル)が、道路等として利用されているものと観察した。このため、物件1の土地と当該道路との境界が、外観上、判然としない。 3 現地の位置関係等から、物件1の土地及びその周辺地にかかる公図に記載されている方角は、現地のものとは異なるものと観察した。よって、以下に記載する隣地の方角は、現地の位置関係を基に記載することとした。 4 物件1の土地にかかる、富士吉田市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、別添のとおりのお返事書を受けました。 したがって、物件1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、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されたい。
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 1 関係)			
占有範囲	■全部 □一部		
占有者	□債務者 ■大明見耕地整理組合		
占有状況	■農地 (畑) □駐車場 □資材等置場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □物置		
■関係人 (■●A●● (所有者の妻) □ ()) の陳述 / ■提示文書 (利用権設定書) の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □		
占有開始時期	令和 2 年 7 月 1 日		
最初の契約日	令和 2 年 7 月頃		
契約等	期間	令和 2 年 7 月 1 日 から ■令和 7 年 6 月 3 0 日まで 5 年間 □期間の定めなし	
更新の種類	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	平成 年 月頃から □ 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	上記は、令和 2 年 7 月 1 日から令和 7 年 6 月 3 0 日までの間の、物件 1 の土地利用権に関する記載である。		
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		
占有者が、物件 1 の土地の南東側部分に、コンテナ (定着性なし) を置いている (写真 4 ないし 6 参照)。			

(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(多占))

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 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	全部 ----- 公益財団法人 山梨県農業振興公社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・7・1 ----- 自R7・7・1 至R12・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	【占有状況】 農地(畑)として利用 【特約】 転貸可
1	全部 ----- 大明見耕地整理組合	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・7・1 ----- 自R7・7・1 至R12・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	占有状況 農地(畑)として利用
	☐ 全部 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

【その他の事項】

- 1 上記は, 令和7年7月1日以降の, 物件1の土地利用権に関する記載である。
- 2 関係人の陳述によると, 上記賃貸借契約は, 本件所有者側から解除の申入れがなされ, 現在, 契約解除に向け, 手続が進められている。
- 3 物件1の土地上に置かれているコンテナ(定着性なし)も, 契約解除手続が完了し次第, 撤去される見込みである。

※ 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	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			

(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 物件1の土地（高）と北西側隣地（地番2398番）（低）との間に高低差が認められる。なお、物件1の土地の北西側部分は、当該北西側隣地へ向かうにつれて低くなる傾斜地を形成している。物件1の土地と当該北西側隣地との境界付近に緑色のネットが張られているが、当該ネット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（以上、写真11、12参照）。
- 2 物件1の土地（低）と北東側隣地（地番2428番2）（高）との間に若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、雑草の繁茂し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（以上、写真13、14参照）。
- 3 公図上の「道」及び地番不明の南西側隣地並びに下記隣地（登記記録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
2398番	田	985㎡	●B●●●
2428番2	田	931㎡	●C●

- 4 物件1の土地に近接し、通路等として利用されている土地（登記記録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
2428番4	公衆用道路	51㎡	富士吉田市

（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●● (所有者の妻)	1 私は、本件土地所有者である●D●の妻です。 2 本件土地は、夫が単独相続した土地です。 3 本件土地は、令和2年7月頃から、大明見耕地整理組合に貸しています。同組合は、農業用施設として、コンテナを置くなどして、本件土地を利用しています。同組合との契約関係は、さきほど提示した書面に記載されているとおりです。 4 令和7年6月30日まで、大明見耕地整理組合に対し、無償で本件土地を貸していましたが、同年7月1日から、夫と同組合との間に、公益財団法人山梨県農業振興公社が入り、夫と同公社が賃貸借契約を締結し、同公社と大明見耕地整理組合が転貸借契約を締結して、本件土地を貸すようになりました。契約内容の詳細は、書面に記載されているとおりです。 5 本件土地を売却して返済に充てようと考え、先日、上記賃貸借契約の解除やコンテナの撤去を申し入れました。
富士吉田市役所 経済環境部農林課職員	1 本件土地は、農用地利用集積等促進計画に基づき、公益財団法人山梨県農業振興公社が●D●さんから本件土地を借り受け、同公社が大明見耕地整理組合に転貸している土地です。 2 上記賃貸借契約の詳細は、書面に記載されているとおりです。なお、同公社と大明見耕地整理組合との間の転貸借契約の内容（利用権の種類や地代の額等）は、同公社と●D●さんとの間で締結した賃貸借契約の内容と概ね一致します。 3 本件土地及びその周辺地は、圃場整備された土地で、道路を拡幅した際、本件土地の一部が道路となりました。 4 ●D●さん側から、本件土地にかかる上記契約の解除の申入れがありました。今年（令和7年）中には、解除手続が完了する見込みです。なお、大明見耕地整理組合が置いている上記コンテナも、解除手続が完了した頃だと思いますが、本件土地から撤去します。

(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
7年 6月 6日(金)	当庁執行官室	富士吉田市農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送)
7年 6月 12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 交付請求(郵送) ※ 物件1の土地には、既登記の建物はないことを 併せて確認
7年 7月 16日(水) 13:20-14:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
7年 8月 26日(火) 14:10-14:20	富士吉田市役所税務課 (同市下吉田) (1回目)	課税関係図面閲覧
7年 9月 10日(水) 11:50-12:10	所有者住所地 (富士吉田市下吉田東)	所有者の妻と面談 ＜評価人同行＞
7年 9月 10日(水) 13:00-13:10	物件所在地 (2回目)	現況調査 ＜評価人同行＞
7年 9月 10日(水) 13:30-13:35	富士吉田市役所税務課 (同市下吉田) (2回目)	課税関係図面閲覧 ＜評価人同行＞
7年 9月 10日(水) 14:10-14:25	富士吉田市役所 経済環境部農林課 (同市下吉田)	同課職員と面談 ＜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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出

一丁	大明見一丁目
二丁	大明見一丁目
三丁	大明見一丁目
四丁	大明見一丁目

A 大明見一丁目
B 大明見一丁目
C 大明見一丁目
D 大明見一丁目

請 求 部 分	所 在				富士吉田市大明見一丁目		地 番	2399番		
出 力 尺	1/600		精 度 区	座 標 系 番 号 又 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 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。

(甲府地方支務局吉田出張所管轄)

令和7年4月16日

東京法務局

地図整理番号：M86787

登記官

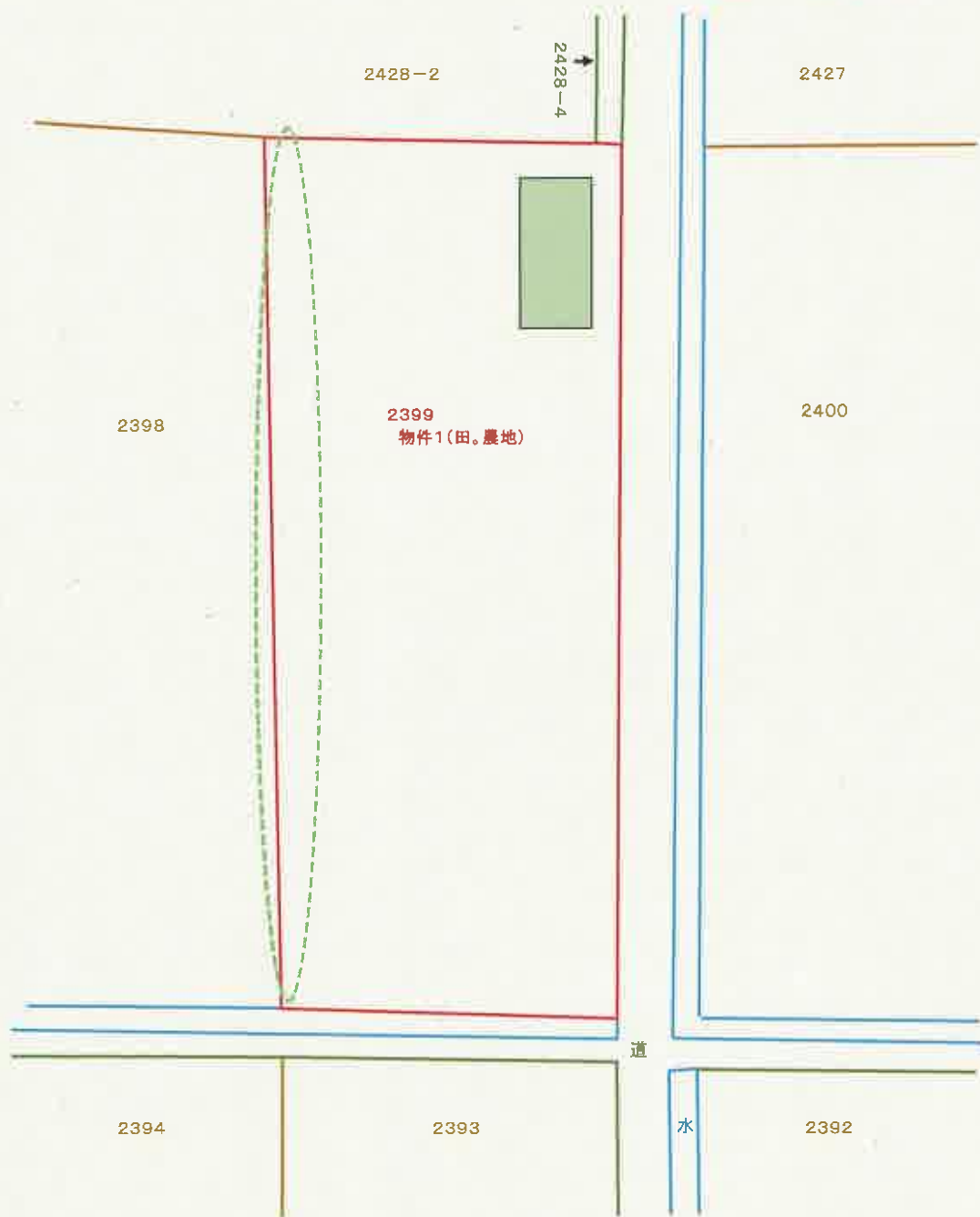
(1/1)

(8 枚目)

土地位置概略図



写真撮影
位置・方向



コンテナ(定着性なし)

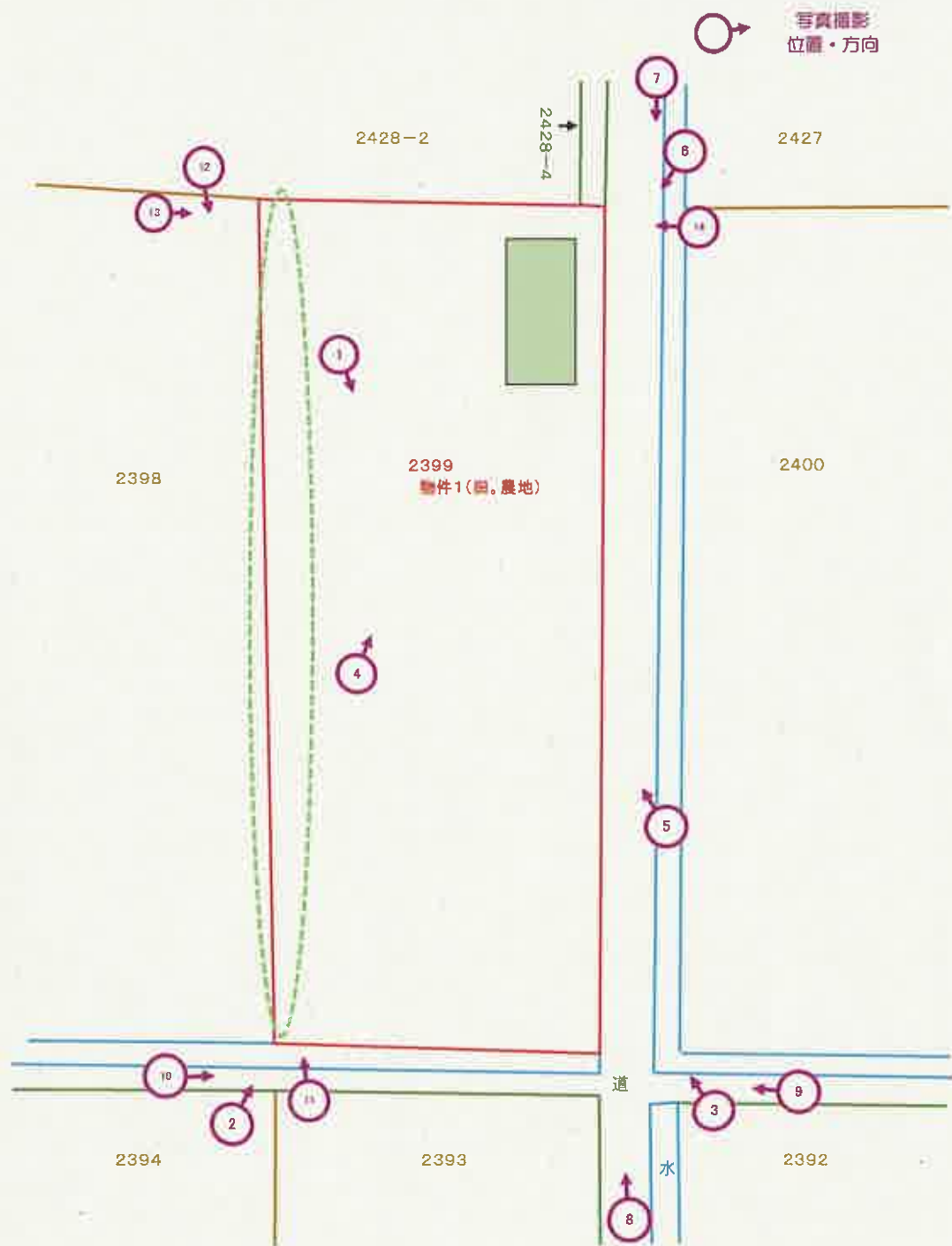


傾斜している箇所(大凡の位置・範囲)

【 申立外の近隣地（8筆）を表示 】

（ 9 枚目 ）

土地位置概略図



コンテナ(定着性なし)



傾斜している箇所(大凡の位置・範囲)

【 申立外の近隣地 (8筆) を表示 】

(10 枚目)

1



物件1(畑。農地)

物件1(畑。農地)

2



3

物件1(畑。農地)



4

物件1(畑。農地)

コンテナ



5

物件1(畑。農地)

コンテナ



6

物件1(畑。農地)

コンテナ



7

物件1(畑。農地)



接道関係

8

物件1(畑。農地)



接道関係

9

物件1(畑。農地)



接道関係

10

物件1(畑。農地)



接道関係

11



12



13

隣地
(2428-2)

物件1(畑。農地)



隣地
(2398)

14

物件1(畑。農地)

隣地
(2428-2)



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 7 年 6 月 12 日

富士吉田市 農業委員会 会長

E

令和7年6月6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	
富士吉田市						
大明見一丁目	2399番	田	472	D		農地
大明見二丁目	1625番2	畑	405	〃	〃	〃
〃	1625番3	畑	16	〃	〃	〃

※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	年 月 日	農地法 第 条			

※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	農用地 区域内	農用地 区域外		
		地域外	区域内	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。

令和7年(ケ)第 50号
令和7年9月10日 現地調査
令和7年10月2日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金440,000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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特 記 事 項			
○ 本件土地の現況地目は畑である。 ○ 本件土地は、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」により農用地（以下、農振法農用地という。）に指定されている。また、当該土地の現況地目については、富士吉田市農業委員会が農地と判断しているため、買受人は買受にあたり買受適格証明書を要する。 ○ 本件土地については、土地所有者と公益財団法人山梨県農業振興公社との間で賃貸借契約が締結されていたが、既に解除の申し入れがなされており、令和7年中には解除手続が完了する予定となっている。尚、賃貸借契約の解除に伴い、本件土地上に設置されているコンテナも撤去される見込である。 ○ 本件土地の一部（約48㎡）は、接面する市道の一部として提供されている。 ○ 本件土地と隣接地（地番2398番）との間は、法地となっている。			

物 件 目 録

1	所	在	富士吉田市大明見一丁目
	地	番	2399番
	地	目	田
	地	積	472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1 土地】

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅東方経路約3.7kmに位置する。	
付 近 の 状 況	富士吉田市東部の山裾にある田・畑の混在する農地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 指定なし 指定70% 指定200% 農振法農用地の指定有り 富士吉田市景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 472㎡ 形 状 : 略長方形 地 勢 : 西向き傾斜地 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 角地	
自 然 的 条 件	地 勢 : 西向き傾斜地 日 照 : 普通 水 量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路の状況	南東側幅員約4.8m舗装農道 南西側幅員約4m舗装農道	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	○ 富士吉田市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

取引事例等から比準した価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積を乗じて物件1土地の土地価格を以下の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,000	0.86	472	810,000

ア 標準画地価格（取引事例等からの比準）

周辺における取引事例等を勘案し、近隣地域において幅員約4m程度の舗装農道に接面する一耕地規模500㎡程度の農地の標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：画地条件：

道路提供部分	0.90（－10％）
法地部分を含む	0.95（－5％）
相乗積	0.86（－14％）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 評価額

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
1	810,000			0.90	0.60	440,000

ウ 占有減価修正：必要ない。
 エ 市場性修正：本件土地は買受に当たり買受適格証明書を必要とするため需要者の限定が生じる可能性があることを考慮して上記の通り査定した。
 オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40％と査定した。

以 上



公 圖 写

