

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 場 所 令和 8年 5月21日 午前10時00分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 8月13日 午前10時00分 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。	

[illegible]

物 件 目 録

☆2 所 在 富士吉田市大明見二丁目

地 番 1 6 2 5 番 2

地 目 畑

地 積 4 0 5 平方メートル

☆3 所 在 富士吉田市大明見二丁目

地 番 1 6 2 5 番 3

地 目 畑

地 積 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路



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2, 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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地は、概ね、水路として利用されている。

《 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

2 所 在 富士吉田市大明見二丁目

地 番 1 6 2 5 番 2

地 目 畑

地 積 4 0 5 平方メートル

3 所 在 富士吉田市大明見二丁目

地 番 1 6 2 5 番 3

地 目 畑

地 積 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路



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2, 3

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 富士吉田市大明見二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 2 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士吉田市大明見二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 2 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 6 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 2, 3
現況地目	■畑(物件2。農地。ただし農業委員会の回答による。) ■用悪水路(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	☒ 土地所有者(●A●) ☐ その他の者 上記の者が、物件2の土地を 更地(休耕地) の状態で管理し、占有している 物件3の土地は、概ね、水路として利用されているものと観察した ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件2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4参照)。なお、同土地(高)と、その北側隣地(地番1625番5)(低)との間に高低差が認められ、両土地の境界付近は、概ね、擁壁で区画されている(写真1, 2参照)。 2 公図上、物件3の土地は、その南側隣地(地番1625番4, 同番5)と道路の間に介在する土地(周辺地と一体形成しているため、隣地との境界は不明確。)であるが、物件3の土地及びその周辺地にかかる公図は「地図に準ずる図面」(旧土地台帳附属地図)のため、公図と現地の形状が一致するのか不明であること、物件3の土地の境界付近に、境界標などの標示物がないことなどから断定はできないが、現地の形状・位置関係及び物件3の土地の課税上の地目(用悪水路)などを考慮すると、物件3の土地は、概ね、水路を形成しているものと観察した。 3 物件2の土地は、第三者が周囲に柵をめぐらすなどして、排他的に土地を管理している状況にはないこと並びに一件記録中の資料及び関係人の陳述等を勘案し、同土地は、本件所有者が、管理し、占有する更地(ただし、同土地は休耕地状態)であると認定した。 4 物件2, 3の各土地にかかる、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、別添のと通りの回答書の提出を受けた。 したがって、物件2, 3の各土地については、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

そ の 他 の 事 項

- 1 本物件にかかる接道関係は、写真 5，6 のとおり。
- 2 本物件及びその周辺地にかかる公図は、「地図に準ずる図面」（旧土地台帳附属地図）であり、また、物件 2 の土地の境界付近は、概ね、雑草の繁茂した一面地を形成していることなどから、物件 2 の土地の範囲を正確に把握することは困難であるが、同土地西側は、周辺の土地よりも一段低い土地を形成しているところ（写真 8 参照）、当該箇所は公図上の「道」の位置及び形状と概ね合致しているものと観察したこと、また、物件 2 の土地の南西角付近及び南側境界付近に境界標が設置されており（写真 13，14 参照）、これらの標示物を基に観察すると、物件 2 の土地は、概ね、北側から南側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成し、物件 2 の土地の南側隣地（地番 1624 番，1626 番）は更に傾斜の急な土地を形成しているものと思われる（写真 9，10 参照）。また、物件 2 の土地と、その東側隣地（地番 1623 番 2）との境界付近に植込みなどが存在する（写真 11，12 参照）。上記のとおりであるため、物件 2 の土地とその周辺地との境界は、外観上、いずれも判然としない。
- 3 本件各土地に近接し、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
1625 番 4	用悪水路	9.84㎡	富士吉田市
1625 番 5	公衆用道路	31㎡	富士吉田市
1598 番 3	用悪水路	13㎡	富士吉田市
1598 番 4	公衆用道路	34㎡	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
●B●● (所有者の妻)	1 私は、本件各土地所有者である●A●の妻です。 2 物件2、3の各土地は、いずれも、●A●が単独相続した土地です。 3 物件2の土地の位置は概ね把握していますが、物件3の土地がどこなのか、正確には把握していません。しかし、物件3の土地が水路として利用されていることは認識しています。 4 物件2の土地は相続した土地ということもあり、私たち夫婦が耕作したことはありません。現在、休耕地の状態です。同土地のうち、第三者が使用・占有している箇所はありません。 5 1年に1回程度、物件2の土地の草刈りをしています。 6 境界に関する争いは、特にありません。

(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 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2, 3の各土地には, 既登記の建物はない ことを併せて確認
7年 7月16日(水) 14:20-15:20	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
7年 8月 6日(水) 10:40-11:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影
7年 8月26日(火) 14:20-14:30	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) 12:10-12:20	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) 13:15-13:25	物件所在地 (3回目)	現況調査 ＜評価人同行＞
7年 9月10日(水) 13:35-13:45	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＞
(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

1639-10 1625-3
0 1631-2 1625-4



(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。



請求部	所在	富士吉田市大明見二丁目				地番	1625番2			
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 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。

(甲府地方方法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：M86788

登記官

(1/2)

(6 枚目)

大 明 晃 2 丁
目
大 明 晃 2 丁
目
大 明 晃 2 丁
目

土地位置概略図

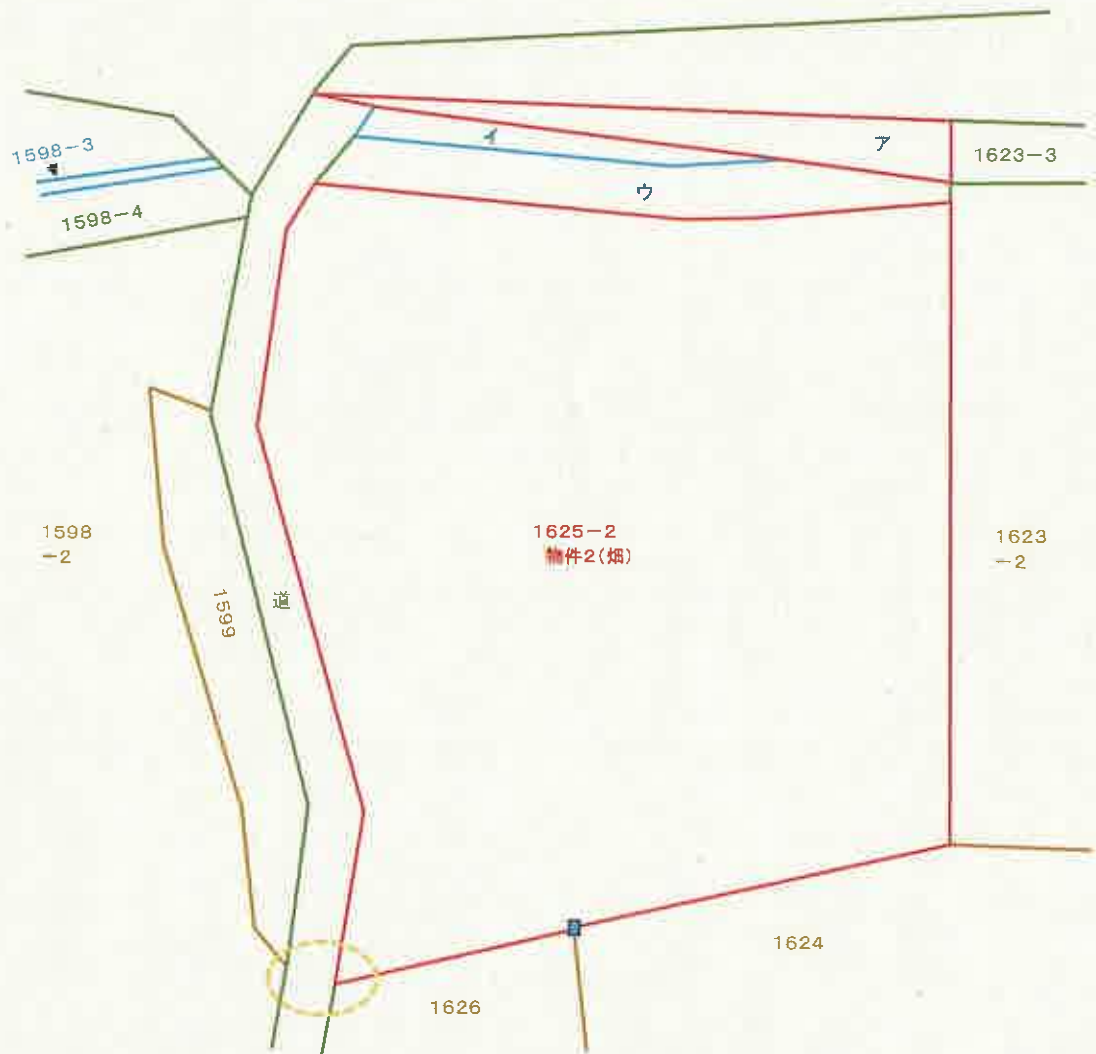
ア 1625-3 物件3(現況 用悪水路)

イ 1625-4

ウ 1625-5



写真撮影
位置・方向



境界標



境界標(3基)が設置されている箇所

【 申立外の近隣地 (10 筆) を表示 】



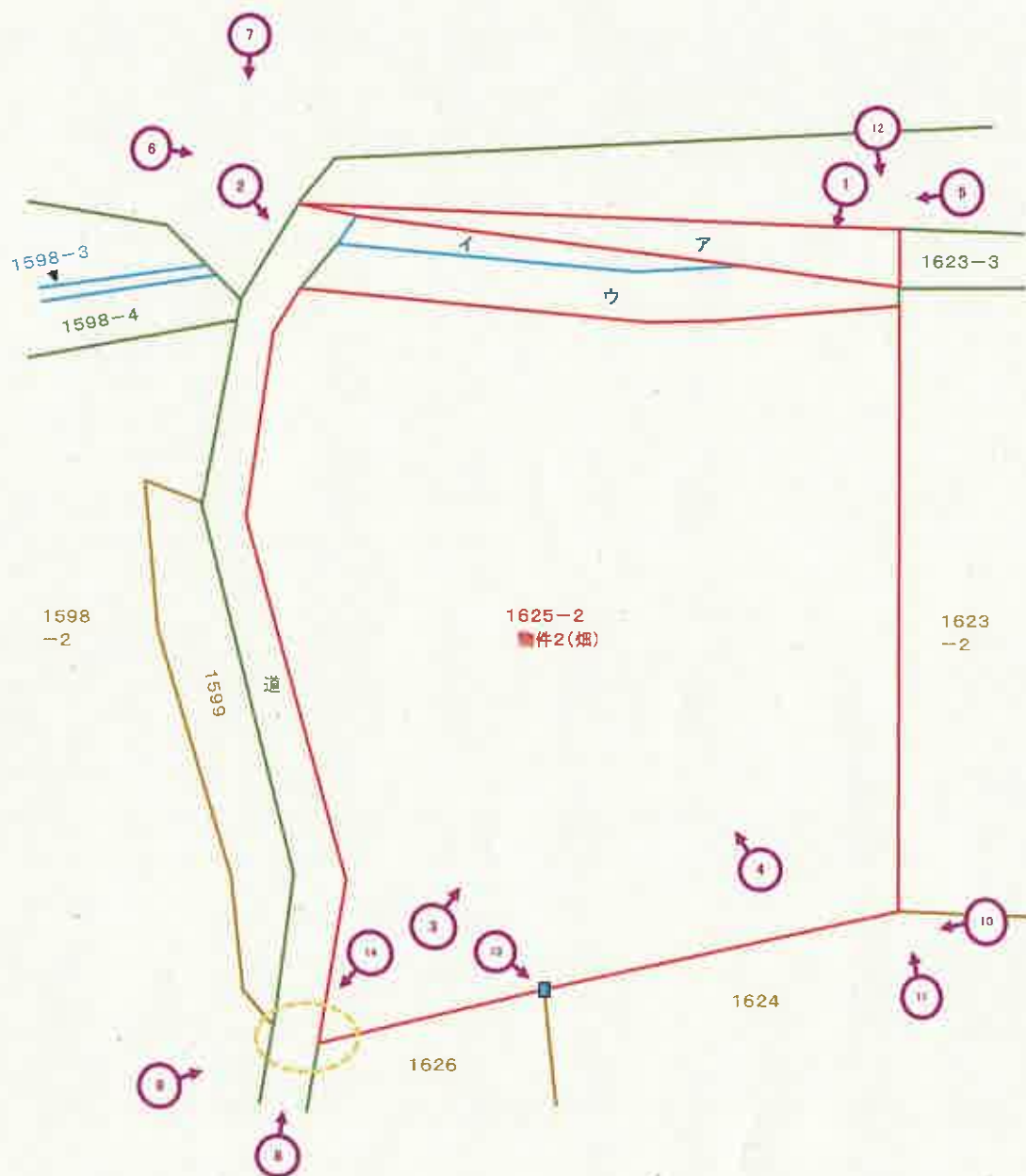
土地位置概略図

ア 1625-3 物件3(現況 用悪水路)

イ 1625-4

ウ 1625-5

写真撮影
位置・方向



境界標

境界標(3基)が設置されている箇所

【 申立外の近隣地 (10 筆) を表示 】



1

物件2(畑)



物件2の土地の全景

2

物件2(畑)



3

物件2(畑)



4

物件2(畑)



5

物件2(畑)

物件3(現況 用悪水路)
※大凡の位置・範囲



接道関係

6

物件2(畑)

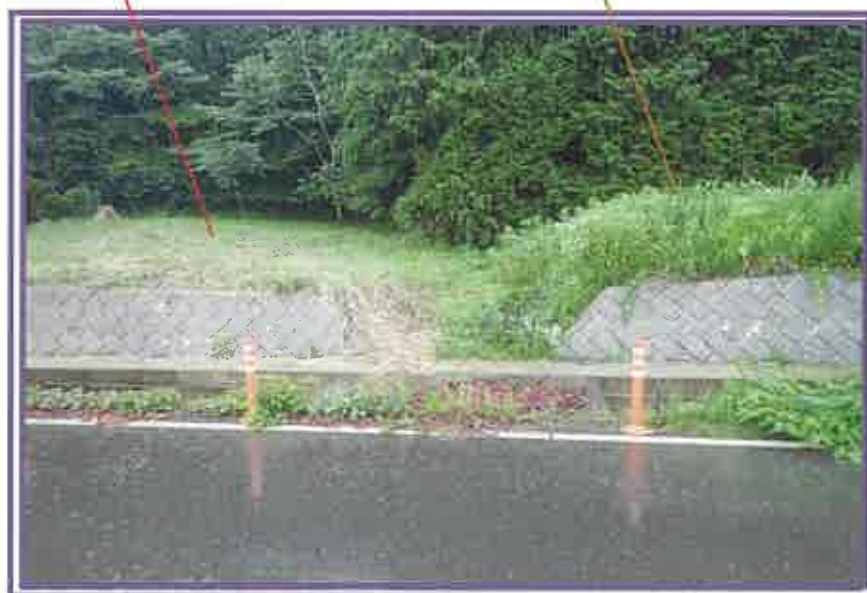


接道関係

7

物件2(畑)

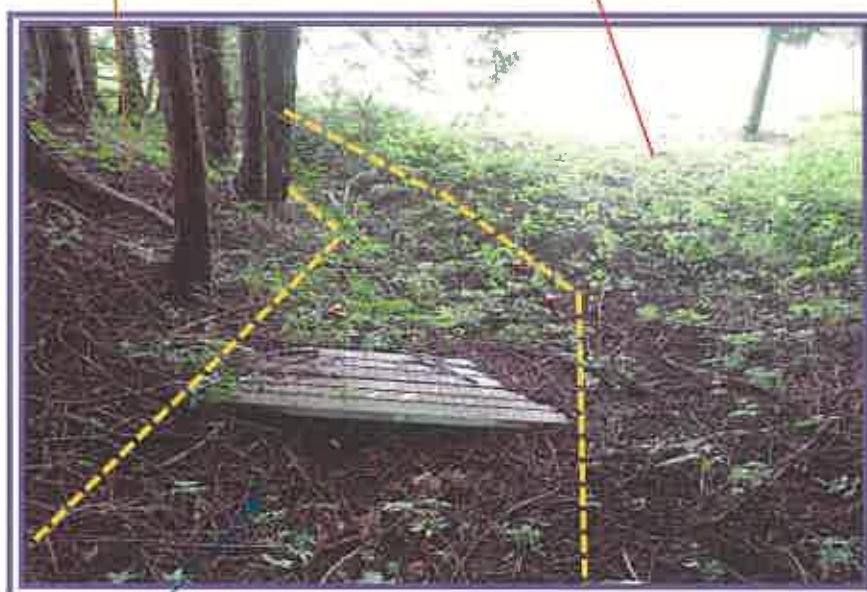
西側近隣地
(1598-2)



8

西側近隣地
(1599)付近

物件2(畑)



周辺の土地よりも、一段低い(凹んだ状況)箇所(大凡の位置)

9

物件2(畑)

南側隣地
(1626)



10

南側隣地
(1624)

物件2(畑)



11

物件2(畑)

東側隣地
(1623-2)



12

東側隣地
(1623-2)

物件2(畑)



13



14



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

C

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 m ²	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	A		農地
大明見二丁目	1625番2	畑	4405	〃	〃	〃
〃	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2及び3)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金500,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金490,000円
物件3（土地）	金10,000円

- 1 一括価格は、物件2及び物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法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	所在地等	登記	現況
2	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所在地 地積	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。 ○ 物件3土地の現況地目は、用悪水路である。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 富士吉田市大明見二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士吉田市大明見二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 2 5 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 6 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2土地】

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅東方経路約3.3km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 : 405㎡ 形 状 : 略整形 地 勢 : 北向き傾斜地 高低差 : 1～1.5m高い 接面道路との関係 : 角地	
自 然 的 条 件	地 勢 : 北向き傾斜地 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	北西側幅員約7～9m舗装農道 南西側幅員約1m未舗装道路	
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。	

【物件3土地】

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅東方経路約3.3km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 : 16m ² 形 状 : 帯状地 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 用悪水路の一部で、床板により農道としても利用されている。	
自 然 的 条 件	地 勢 : 北向き傾斜地 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	用悪水路の一部を構成しており、床板により舗装農道の一部としても利用されている。	
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2及び3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
2	2,500	0.90	405	910,000
3	2,500	0.10	16	10,000

※ 物件3土地の土地価格は、規定により上記価格としている。

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7～9m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

【物件2】 画地条件：管理の程度 0.90（－10％）

【物件3】 画地条件：用悪水路 0.10（－90％）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

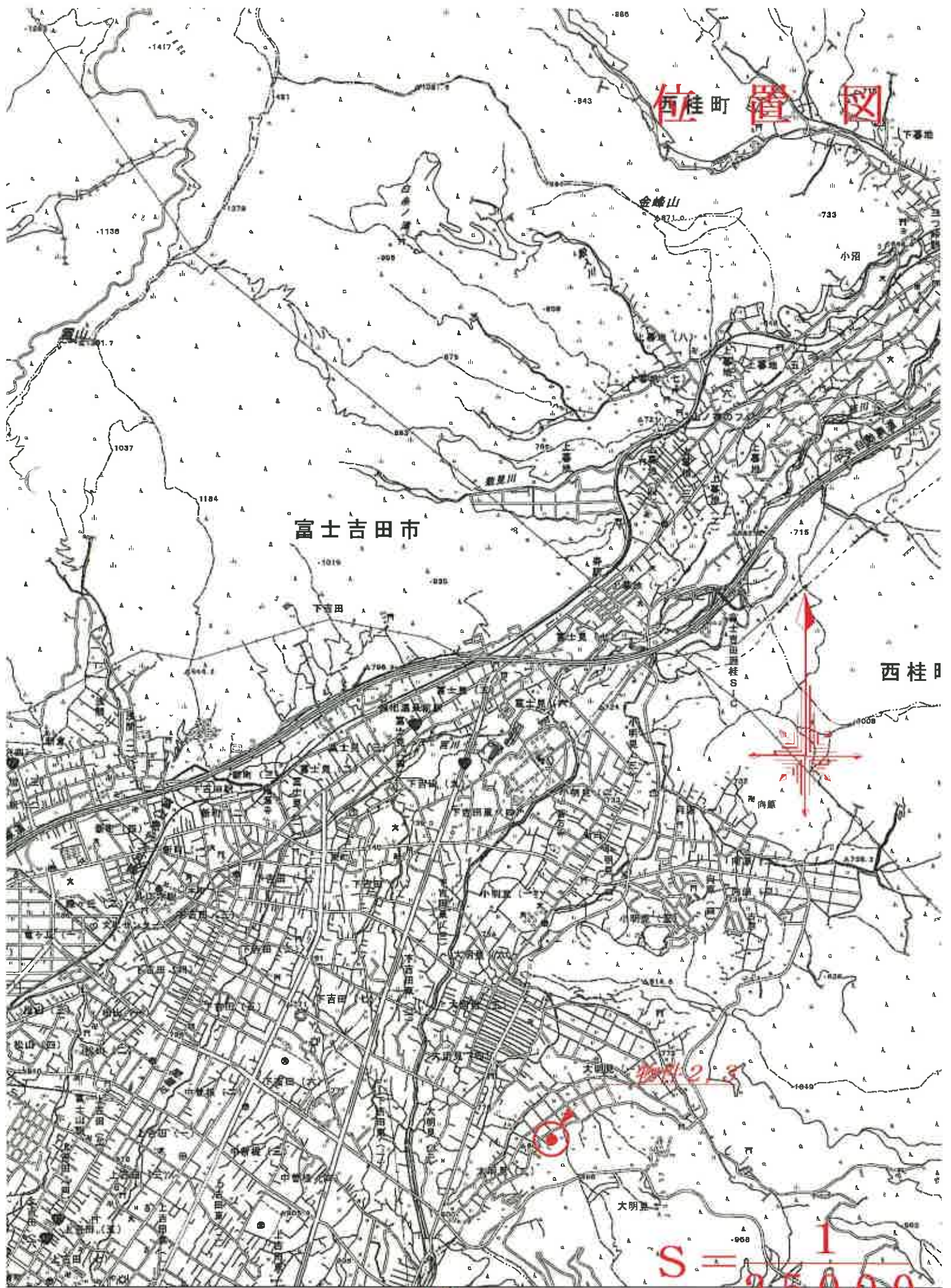
前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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
2	910,000			0.90	0.60	490,000
3	10,000			0.90	0.60	10,000

- 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



西桂町置図

富士吉田市

西桂町

213

S = 1 / 25000

公 図 写

イ 1639-10
ロ 1631-2

ハ 1625-3
ニ 1625-4

地区外

591-4

>

