

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 3 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 4 月 9 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 3 月 23 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 3 月 25 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）
4	2,780,000 2,224,000		556,000	26,243	1,874



物 件 目 録

4 所 在 富士吉田市大明見五丁目
地 番 4 7 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 9 6 . 1 7 平方メートル



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】

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4】

売却対象外の土地（地番746番4）の一部を通行のため利用している。

《 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

4	所 在	富士吉田市大明見五丁目
	地 番	4 7 6 番 3
	地 目	宅地
	地 積	1 9 6 . 1 7 平方メートル



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
17 枚

令和 7 年 (ケ) 第 50 号

物 件 目 録

4	所 在	富士吉田市大明見五丁目
	地 番	4 7 6 番 3
	地 目	宅地
	地 積	1 9 6 . 1 7 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 4
現況地目	■宅地(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(●A●) □その他の者 上記の者が、物件4の土地を、更地の状態で、管理し、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、その一部に砂利が敷かれているものの、概ね、雑草の生えた更地を形成している。また、境界付近は、概ね、土留め(擁壁)で区画されている(以上、写真1ないし4参照)。 2 接道関係は、写真5、6のとおり。物件4の土地(高)と、その北側に位置する公図上の「道」(低)との間に、若干の高低差が認められる。 3 物件4の土地の東側に水路が走行している(写真7、8参照)。 4 物件4の土地と、南側隣地(地番476番2)及び西側隣地(地番476番4)は、概ね等高である(写真9ないし12参照)。 5 物件4の土地上に、電柱が設置されている(写真1参照)。 6 物件4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、本件所有者が管理・占有する更地であると認定した。なお、関係人の陳述によると、近隣地所有者等が、契約に基づかず、物件4の土地に、随時、車両を一時的に駐車している可能性がある。 7 物件4の土地へ入るため、現状、西側隣地(地番746番4)の一部を利用している。
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

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、物件4の土地所有者である●A●の妻です。 2 物件4の土地は、●A●が単独相続した土地です。 3 物件4の土地は、以前、駐車場として貸していた土地です。しかし、現在は、誰にも貸しておらず、更地の状態で管理しています。 4 物件4の土地上に、電柱が設置されています。電力会社から、3年に1回、数千円程度、電柱設置料をもらっています。 5 近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。 6 本物件周辺は駐車スペースが少ないこともあり、近隣地所有者やその関係者が、物件4の土地に車を駐めていることがあります。常時駐めているわけではなく、契約関係はありません。事実上、黙認しています。 7 西側隣地（地番476番4）は、元々、我が家の土地でしたが、通路として売却しました。このような関係もあることから、物件4の土地へ出入りするため、事実上、当該西側隣地の一部を利用させてもらっています。

(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
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4の土地には、既登記の建物はないことを 併せて確認
7年 8月 6日(水) 9:50-10:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
7年 8月26日(火) 14:30-14:35	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) 12:20-12:30	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) 12:40-12:50	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ＜評価人同行＞
7年 9月10日(水) 13:45-13:50	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



(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	A	大明見6丁目
	B	大明見6丁目
	C	大明見6丁目
	D	大明見6丁目

請求部	所在	富士吉田市大明見五丁目				地番	476番3		
出力尺縮	1/600	精度区	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: M86786

登記官

(1/2)

(5 枚目)

E 大明見 6丁
F 大明見 5丁
G 大明見 5丁
H 大明見 5丁
I 大明見 5丁
J 大明見 5丁
K 大明見 5丁
L 大明見 5丁
M 大明見 5丁
N 大明見 5丁
O 大明見 5丁
P 大明見 5丁
Q 大明見 5丁

地 積 測 量 図

地 番 476-3-4

土地の所在 富士吉田市大明見字下丸尾

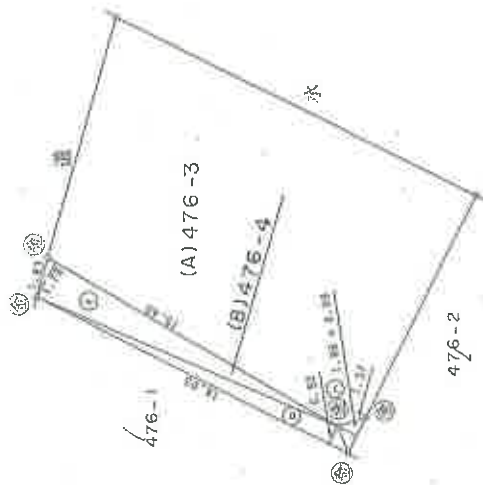
3430

平成十五年貳月貳六日登記

三 斜 求 積 表

(B) 地番 476-4			
符号	底辺	高さ	積
イ	15.40	1.78	27.4120
ロ	16.03	0.92	14.7476
ハ	1.86	0.99	1.8414
		合 計	44.0010
		計 地 積	22.0005
			22.00 m ²

(A) 地番 476-3			
	公 道	公 積	積
			218.1800
			196.1795
			196.17 m ²



境界	境界標の種類
①	石 杭
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金 属 標
⑤	刻ミ ()

申請人

(平成15年 2 月 5 日作製)

作 製 者 土地家

縮尺 1 / 250

(山梨土地家産課富士吉田事務所)

- (1) 平成26年12月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



● 電柱

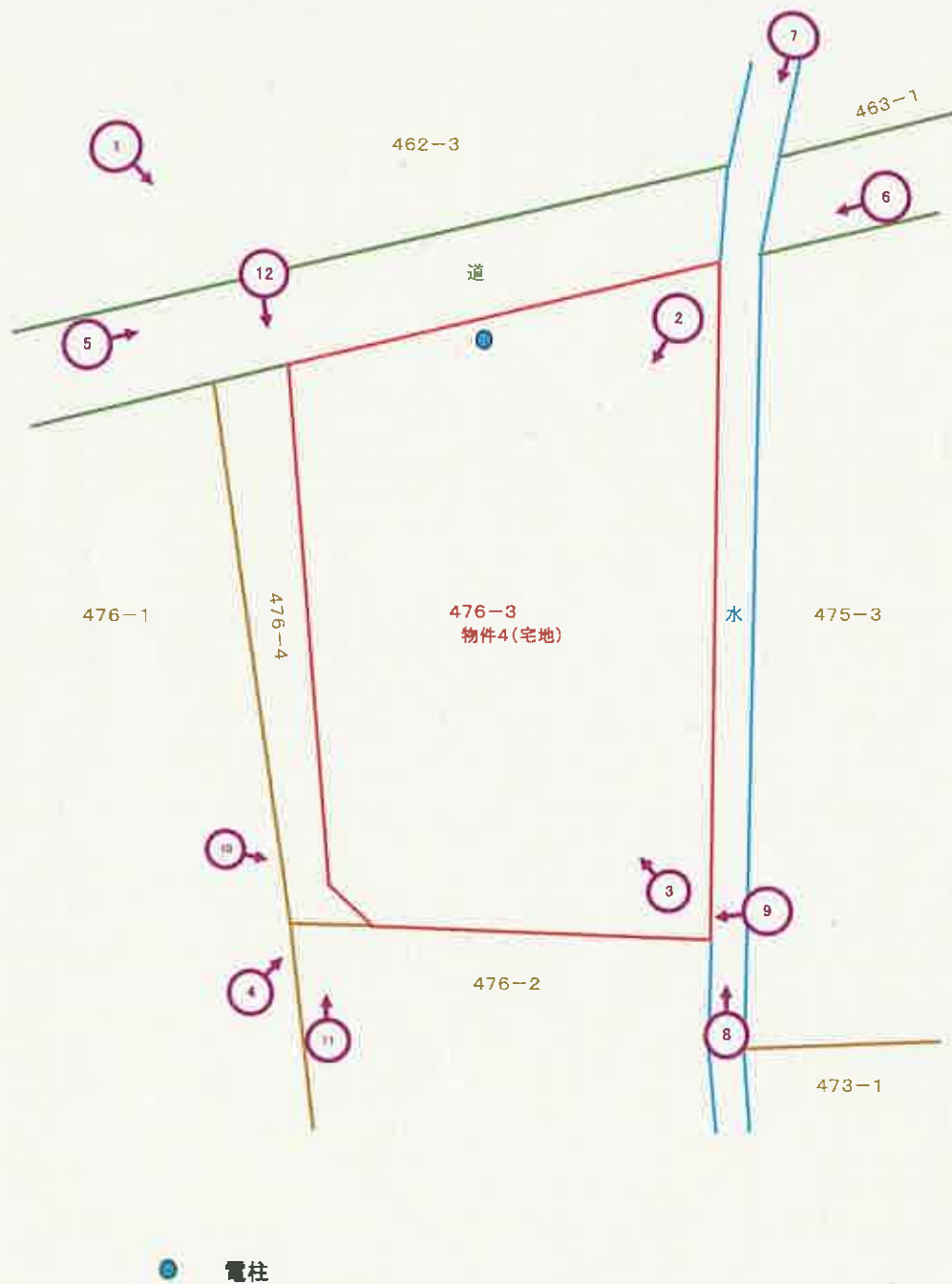


【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

（ 9 枚目 ）

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

（ 10 枚目 ）

物件4(宅地)

1



2



物件4(宅地)

3



物件4(宅地)

4



物件4(宅地)

物件4(宅地)

5



接道関係

物件4(宅地)

6



接道関係

7

東側近隣地
(475-3)

物件4(宅地)



8

物件4(宅地)

東側近隣地
(475-3)



南側隣地
(476-2)

9

南側隣地
(476-2)

物件4(宅地)



10

物件4(宅地)

南側隣地
(476-2)



11

西側近隣地
(476-1)

西側隣地
(476-4)



物件4(宅地)

12

物件4(宅地)

西側隣地
(476-4)



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4)

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 4 (土地)	金 2, 7 8 0, 0 0 0 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
4	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
特になし			

物 件 目 録

4 所 在 富士吉田市大明見五丁目
地 番 476 番 3
地 目 宅地
地 積 196.17 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4 土地】

位 置 ・ 交 通	富士急行線「下吉田」駅南東方経路約1.9kmに位置する。	
付 近 の 状 況	富士吉田市東部の山裾にある一般住宅等を中心とする住宅地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 第一種住居地域 60% 200% — 富士吉田市景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 196.17㎡ 間 口 : 約11.5m 奥 行 : 約17.5m 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 若干高い セットバック : 必要 (約6㎡) 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路	北東側幅員約3m舗装市道（建築基準法第42条第2項）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : 引き込み可能 ガス配管 : 引き込み可能 下水道 : 無し	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 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

公示価格等を規準と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4土地の更地価格を求めた。

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
4	24,600	0.96	196.17	4,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富士吉田(県)－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 24,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 環境条件 住環境 0.95(－5%)

イ 個別格差 : 街路条件 行き止まり 0.98(－2%)
 画地条件 セットバック 0.97(－3%)
 方 位 1.01(+1%)

(街路条件) (画地条件) 個別格差
 $(1 - 0.02) \times (1 \times 0.97 \times 1.01) \approx 0.96(－4\%)$

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な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 (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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
4	4,630,000			1.00	0.60	2,780,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

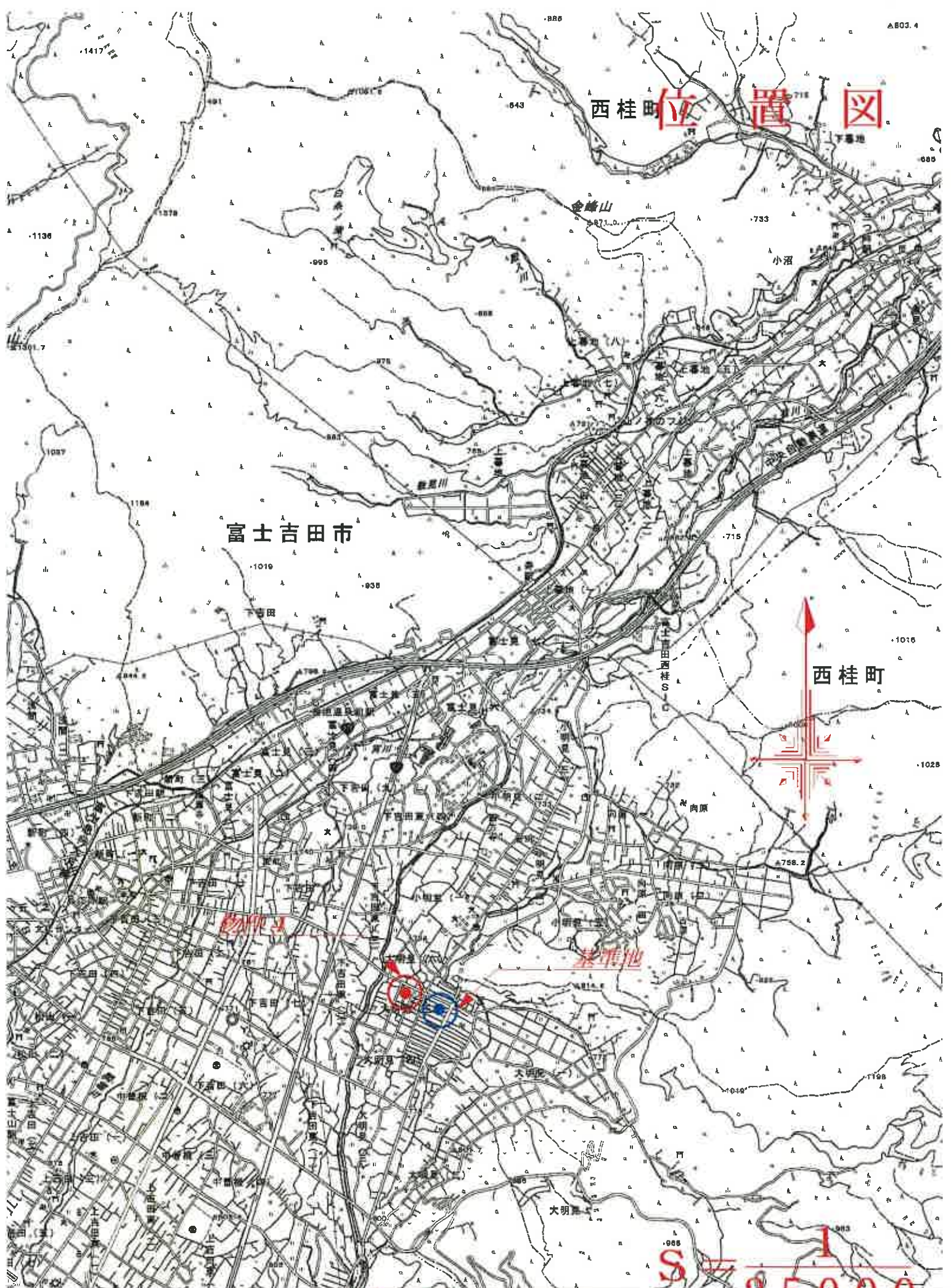
オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 富士吉田(県)-6

所在地	富士吉田市大明見5丁目27番1「大明見5-3-5」
地目	宅地
価格	23,400円/㎡
位置	富士急行線「下吉田」駅2.2km
価格時点	令和7年7月1日
地積	436㎡
供給処理施設	水道、ガス
接面道路	南西側幅員3m市道、背面道
用途指定等	都市計画区域(非線引き)、第一種住居地域、 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	中小規模の農家住宅を中心として小工場等も見られる住宅地域

以上



西桂町位置図

富士吉田市

西桂町

ハ	16-2	ホ	470-2	ト	502-9	リ	水
ニ	16-3	ヘ	15	チ	496-3		

