

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 22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 8年 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 16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 10月 8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 7月 17日 午前 9時30分から 令和 8年 7月 22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 4月 22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

☆1 所 在 富士吉田市富士見七丁目

地 番 4781番1

地 目 田

地 積 528平方メートル

☆2 所 在 富士吉田市富士見七丁目

地 番 4780番3

地 目 田

地 積 23平方メートル

(現況)

地 目 通路

☆3 所 在 富士吉田市富士見七丁目

地 番 4780番5

地 目 田

地 積 10平方メートル

(現況)

地 目 水路



物件明細書

令和 8年 1月28日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 石田直輝

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

隣地(地番4777番9, 4777番11)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号3】

本件土地は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 富士吉田市富士見七丁目
地 番 4781番1
地 目 田
地 積 528平方メートル
- 2 所 在 富士吉田市富士見七丁目
地 番 4780番3
地 目 田
地 積 23平方メートル
(現況)
地 目 通路
- 3 所 在 富士吉田市富士見七丁目
地 番 4780番5
地 目 田
地 積 10平方メートル
(現況)
地 目 水路



令和7年(又)第35号

令和7年10月2日受理

令和7年10月20日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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 | 富士吉田市富士見七丁目 |
| | 地 | 番 | 4781番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 528平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士吉田市富士見七丁目 |
| | 地 | 番 | 4780番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 23平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士吉田市富士見七丁目 |
| | 地 | 番 | 4780番5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 10平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし（桂川に架かる深山橋から南東側に約100m）
土地	物件 1
現況地目	農地（田）（物件 1）
形状	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●●）が休耕田として占有している。
その他の事項	<p>1 桂川の近傍集落で、5～6軒ほどの近傍民家が存するほかは、大方は田畑が占めている地域にある（写真1・2など）。</p> <p>2 近傍農地の耕作者からの聴取によると、本件土地は●A●●の亡父が稲作に供していたが、約15年前に亡くなった後は現在まで、休耕田のまま放置されている模様である。 なお、ススキ等の雑植物が暖期に繁茂するために、●A●●自身が、草刈りを行っている姿を、年数回は見かけるとのことである。 また、第三者が占有している外形は現認できなかった。 よって、上記状況や一件記録等を勘案して、「占有者及び占有状況」欄のとおりと認めた。</p> <p>3 簡易計測の結果、本件土地の形状は、公図（地積図）と概ね一致している。 また、西側本道沿いの法面（4777-9・4777-11/写真5）との間の境界線は、外観上は判然としていないものの、その余の隣地間の境界については、コンクリート基礎などが構築されているため、概ね明瞭である。</p> <p>4 隣接する西側本道（高）と、本件土地（低）の間には、約1.5mの高低差がある（写真3・4）。 西隣の休耕田の隅に構築されている階段（写真3）を伝って、西側本道側から本件土地に至ることは一応はできるが、耕耘機等の車両の進入は不可能なため、本件土地を耕作するには、後述する東側支道側からの進入が必要である。</p> <p>5 近傍農地の耕作者からの聴取によると、西側で隣接する水路（写真6）は、平成30年頃に、コンクリート製用水溝に整備された模様である。</p>
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 〔 保管開始日 平成 年 月 日

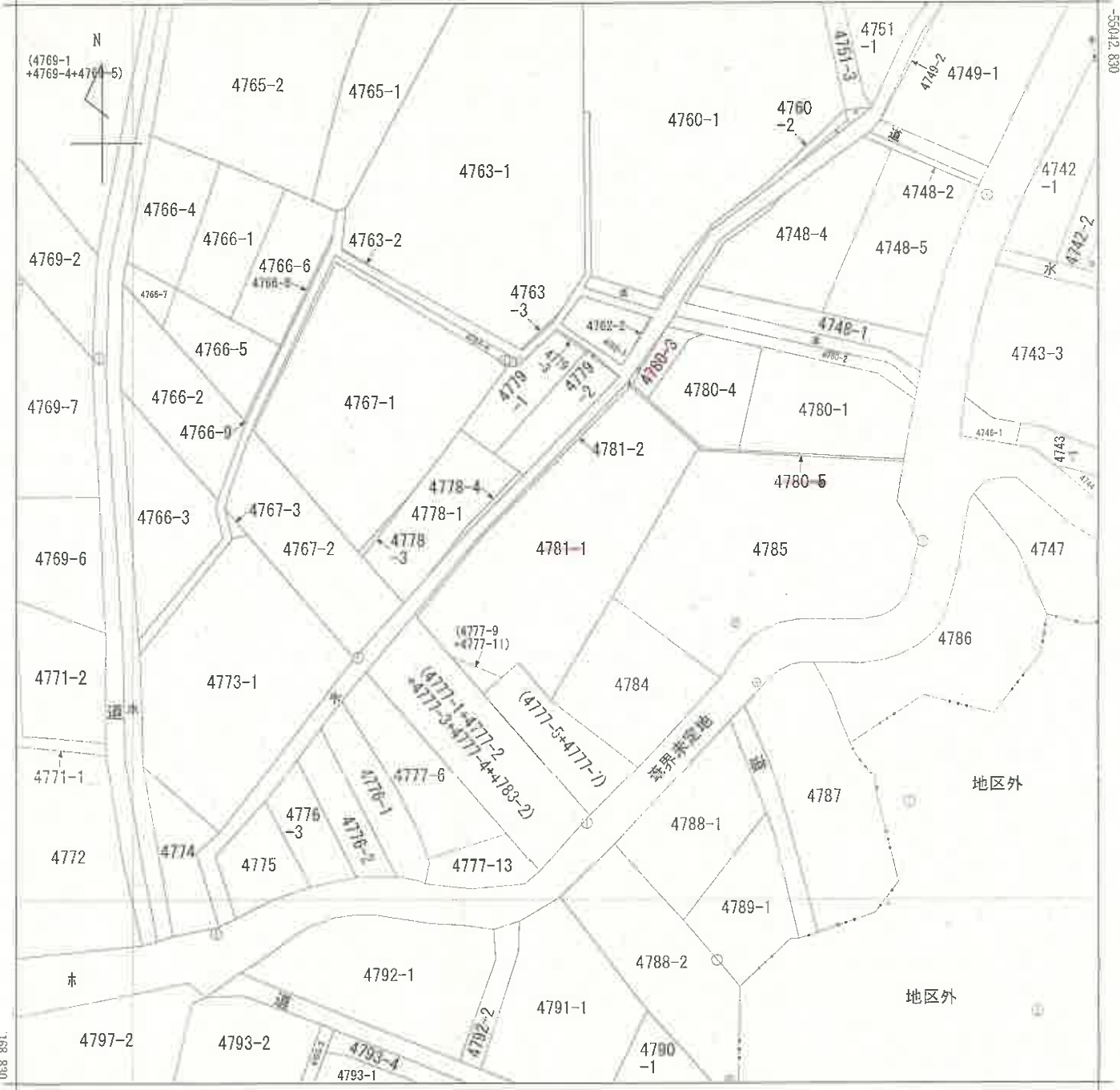
不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	なし												
土地	物件 3												
現況地目	水路（物件 3）												
形状	（概ね）土地位置概略図のとおり												
占有者及び占有状況	耕作用の水路に供されている。												
その他の事項	<p>1 物件3の土地は、物件1の土地や周辺の田に引水するための水路の一部として、主に利用されている（写真9・10など）。</p> <p>2 簡易計測の結果、本件土地の形状も、公図（地積図）と概ね一致している。また、周辺隣地との境界関係も、大凡、明瞭である。</p> <p>3 隣接する極狭小の土地（4780-7）は、周辺の田畑脇に存する各水路との分水樹の設置箇所として分筆された模様である（写真9）。</p> <p>なお、登記記録によると、この隣地は、前述した、コンクリート製用水溝を整備する際（平成30年頃）に、山梨県が●A●●から売買取得しており、令和3年になって、現在の所有者である富士吉田市に譲与されている。</p>												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
地方裁判所	支部	平成	年()	第	号								
保管開始日	平成	年	月	日									
建物 （目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	—												

その他の事項

物件1～3の土地に係る、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、現況地目は、いずれの土地も農地法の適用を受けるべき農地状態である旨の回答を受けたため、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していただきたい。

A3判をA4判に縮小

4751-4 4751-5 (道+水+593 944-2+5945 47-2+5948- 道
4742-3 69-3 8-2+5941+5 +5946-2+59 4+地区外) つづく (座標値種別：図上測定) +29429.325



+29304.325 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	富士吉田市富士見七丁目			地番	4781番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成6年3月	備付年月日(原図)	平成8年8月1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。

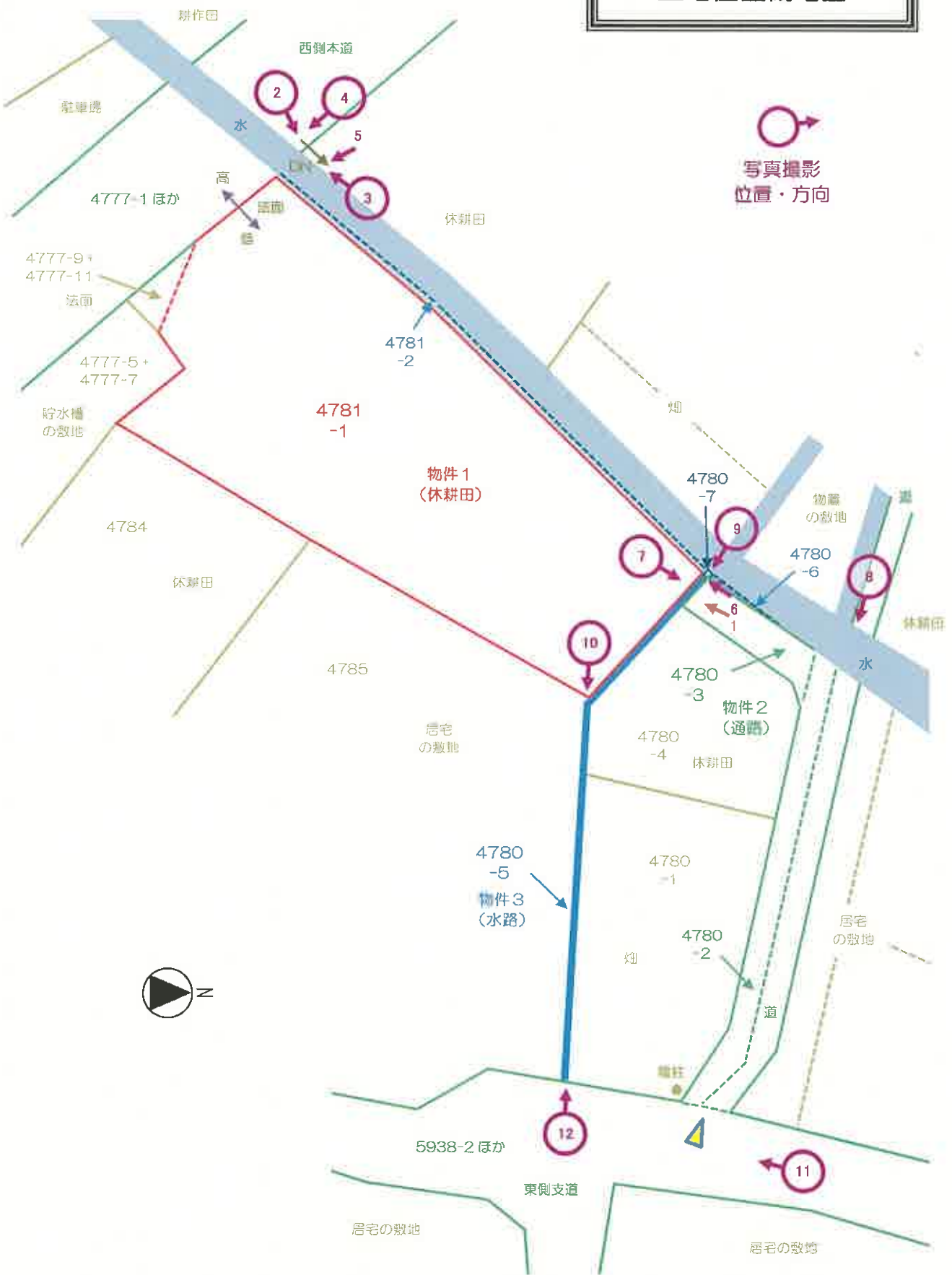
令和7年6月27日
 甲府地方務局吉田出張所
 登記官

請求番号：8-1
 (1/2)

(6 枚目)

- 4779-4 E 富士見7丁
- 4779-5 F 富士見7丁
- 4780-6 G 富士見7丁
- 4780-7 H 富士見7丁
- I 富士見7丁
- J 富士見7丁
- K 富士見7丁
- L 富士見6丁
- M 富士見6丁
- N 富士見6丁
- O 富士見6丁
- P 富士見6丁
- Q 下青田

土地位置概略図



【申立外の近隣地（14筆）を表示】

1



物件3
(水路)

物件1の土地(休耕田)の全景

物件2
(通路)

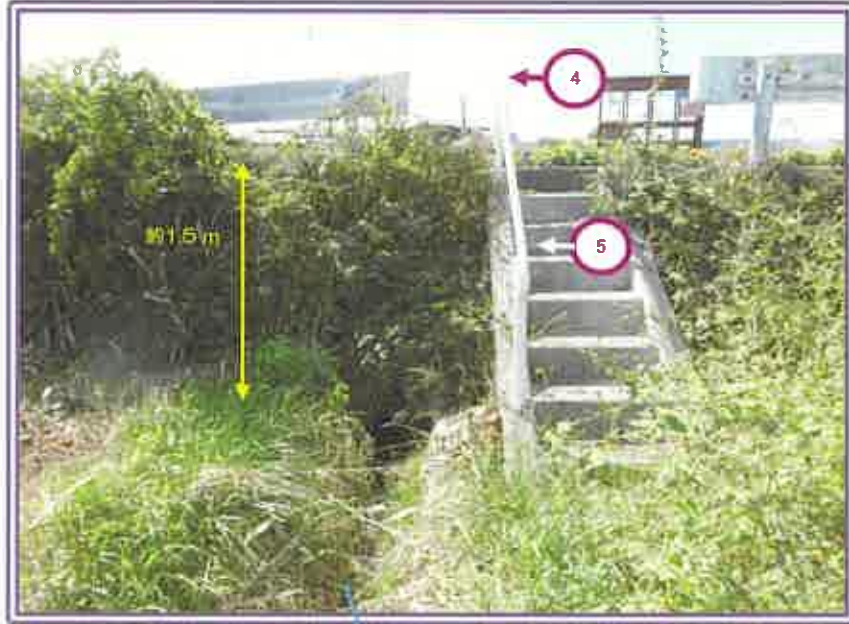
2



物件1の土地(休耕田)の全景

西側本道に通じる階段

3



物件1
(休耕田)

水栓

西隣の休耕田

4



西側本道との接道状況

隣地（4777-5+4777-7）上の貯水槽

隣地（4777-9+4777-11）付近

5



物件1
(休耕田)

西側本道沿いの法面の状況

6



西側隣接水路の状況

※ 水路の左側が 物件1の土地で 右側が 隣の畑

7



物件2の土地（土砂状の通路）の状況
※ 手前は 物件1の土地（休耕田）

8



東側支道（奥の 写真11の場所）に至る通路の状況

物件3の水路の状況

※ 手前は極狭小地（4780-7）に設置された分水樹

9



10



物件3の水路の状況

※ 奥で東側支道に至る（写真12を参照）

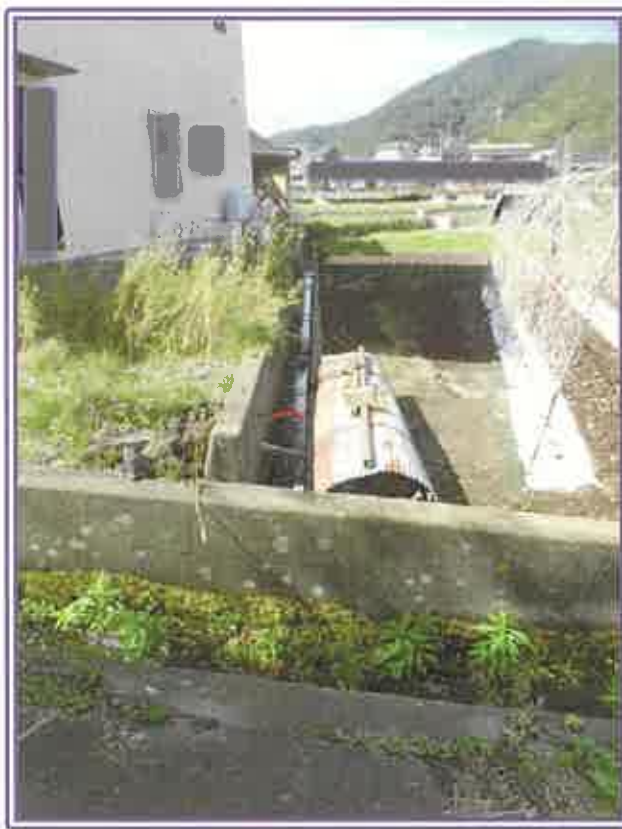
東側支道の状況

※ 黄色の矢印は 本件物件に至る通路の出入口

11



12



物件3の水路の状況

令和 7年（又）第 35号
令和 7年10月17日 現地調査
令和 7年11月21日 評 価
(甲(競)第25218号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 4 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 物件1～物件3は一体利用を前提として評価する。これら土地を「一体地」と称する。
- ⑥ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>○ 物件1～物件3の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>○ 「現況調査報告書」記載のとおり、物件1は登記地目は「田」であるが、現在は休耕農地であり、物件2は同様に登記地目は「田」であるが、現況は北側の公図上の「道」から地番4780番2を跨いで、物件1へ至る通路として、物件3は同様に登記地目は「田」であるが、現況は水路として利用されている。</p> <p>なお、上記4780番2については、本件物件の所有者が共有持分を1/3有している。</p>			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士吉田市富士見七丁目 |
| | 地 | 番 | 4781番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 528平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士吉田市富士見七丁目 |
| | 地 | 番 | 4780番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 23平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士吉田市富士見七丁目 |
| | 地 | 番 | 4780番5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 10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, 2, 3)

位置・交通	私鉄富士急行線「寿」駅の南方経路約900mに所在する。	
付近の状況	市道小明見下の水線沿いに戸建住宅を中心にアパートや事業所等が散見されるほか、背後は水田を中心とする農地地域となっている。	
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	都市計画区域(非線引き) 工業地域 指定 60% 指定 200% なし 農振法農用地外 洪水ハザードマップによれば浸水深0.5m~3.0m未滿とされている。
画地条件 (規模, 形状等)	<p>物件1 規模 : 528㎡ 間口 : 約6m 奥行 : 約37m 形状 : 台形 地勢 : 略平坦地 接面道路との関係 : 中間画地</p> <p>物件2 規模 : 23㎡ 幅 : 約3m 長さ : 約8.5m 形状 : 带状地 地勢 : 略平坦地 接面道路との関係 : 既述の通り</p> <p>物件3 規模 : 10㎡ 幅 : 約0.3m 長さ : 約34m 形状 : 带状地 地勢 : 略平坦地 接面道路との関係 : 物件3は東側が筆界未定地(道+水)と接する。</p>	
接面道路	物件1は南西側が幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に約1.5m低く接面する。	

土地の利用状況 及び隣地の状況等	「第3 目的物件 特記事項」欄記載のとおり
供給処理施設	上水道：利用可能。 ガス配管：ない。 下水道：ない。
特記事項	特記すべきものはない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

公示価格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を乗じ、地積、市場性修正を乗じて、各物件の更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,600	0.80	528	1.00	4,480,000
2	10,600	0.30	23	1.00	70,000
3	10,600	0.10	10	1.00	10,000

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)3-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/121 \approx 10,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : ±0%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 環境条件(周辺地域の環境+10%)
 その他条件(市街化進行の程度+10%)
 (相乗積)

イ 個別格差 : 物件1 道路との接面状況▼20%
 物件2 帯状の現況通路▼70%
 物件3 現況水路▼90%

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,480,000		0.90	0.60	1.00	2,420,000
2	70,000		0.90	0.60	1.00	40,000
3	10,000		0.90	0.60	1.00	10,000
一括価格 (合計)						2,470,000

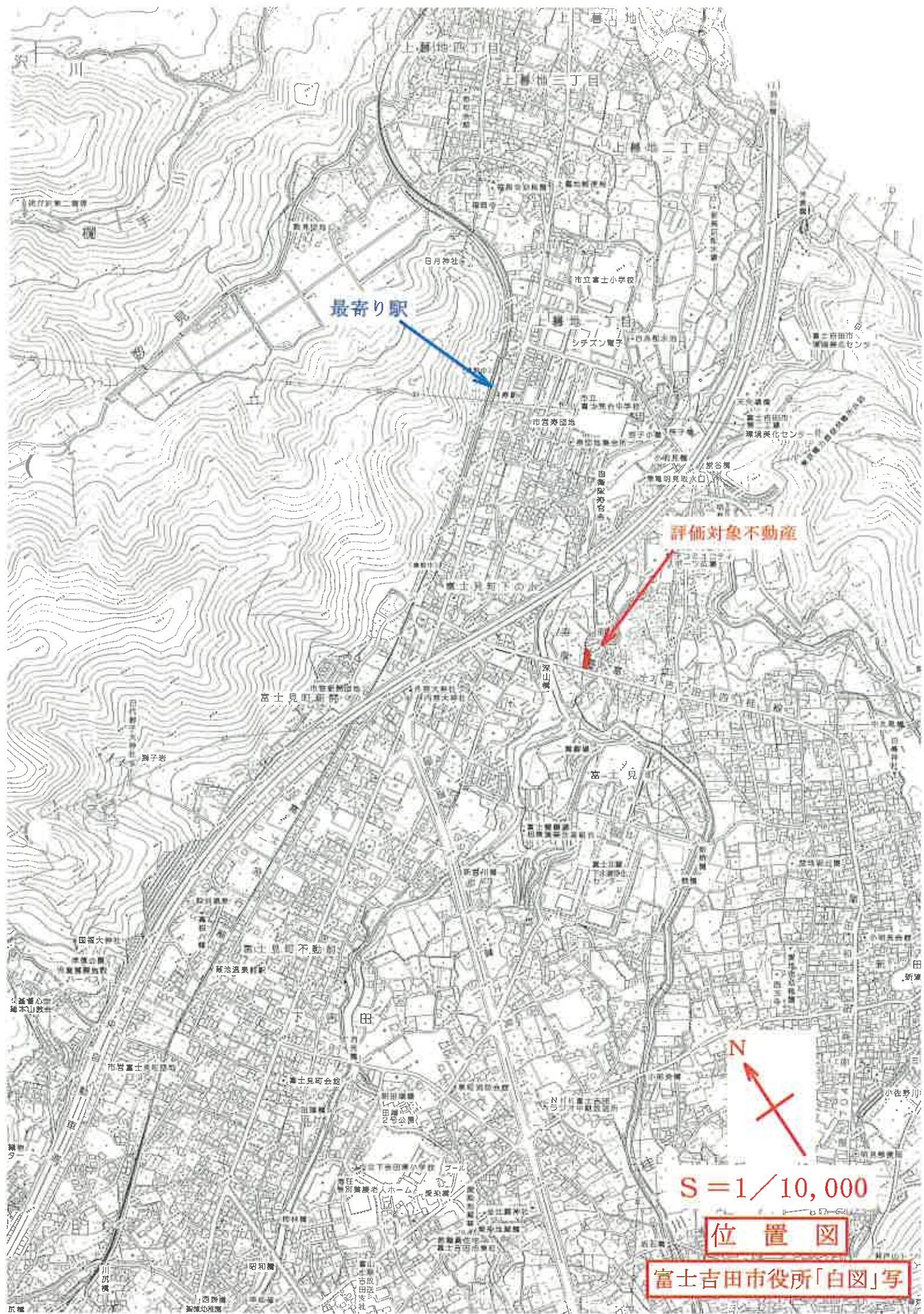
- ウ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼10%
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 富士吉田(県)3-1

所在地：富士吉田市上吉田東5丁目1317番4
地目：畑
価格：12,800円/m²
位置：私鉄富士急行線「富士山」駅の南東方経路約2.5km
価格時点：令和7年7月1日
地積：634m²
供給処理施設：水道
接面街路：東側幅員約6.7mの舗装市道に近接
用途指定等：都市計画区域(非線引き)、第2種低層住居専用地域、指定建蔽率50%
指定容積率80%
地域の概要：幹線道路背後の熟成度中位の地域

以上



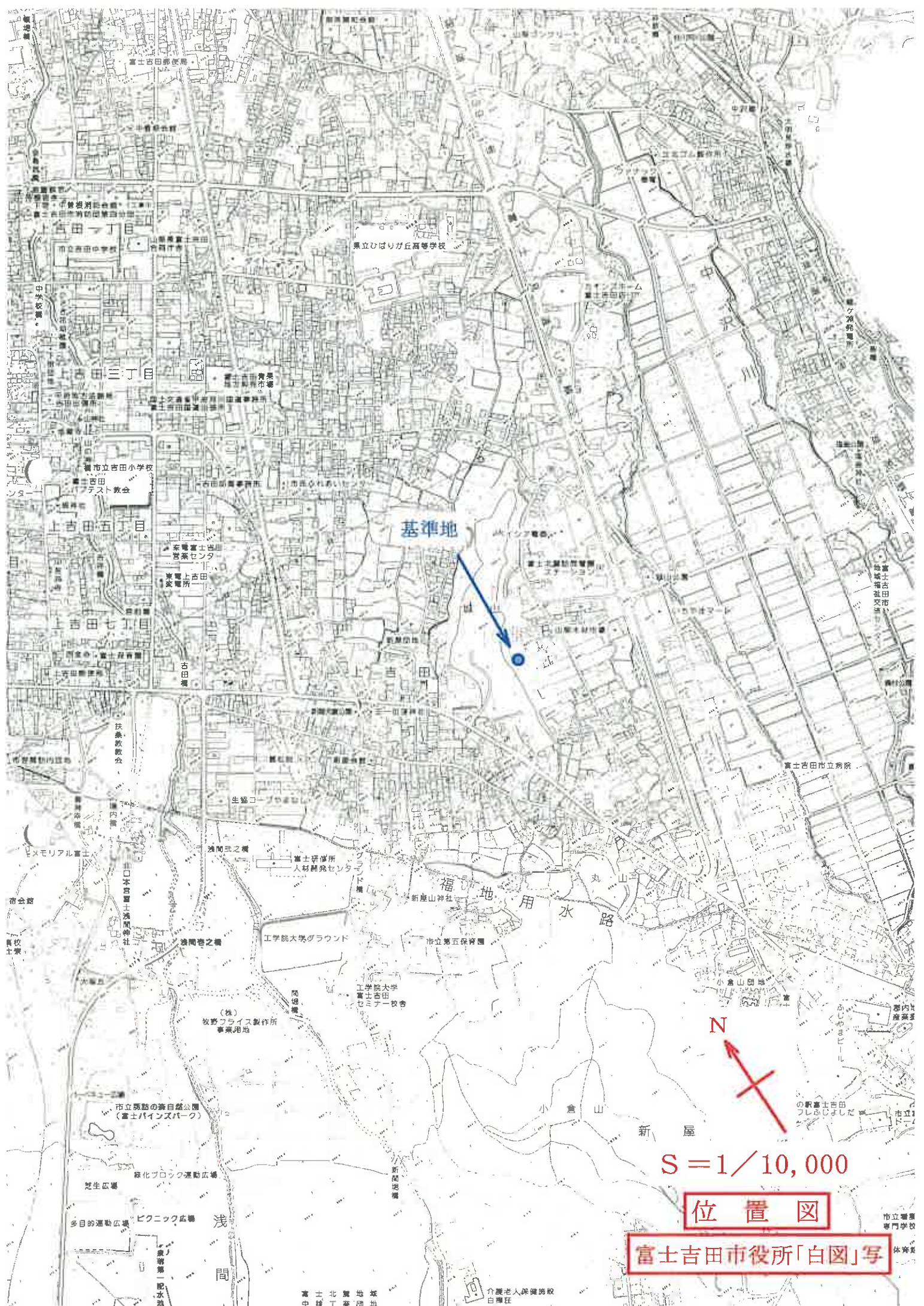
最寄り駅

評価対象不動産

S = 1 / 10,000

位置図

富士吉田市役所「白図」写



基準地



S=1/10,000

位置図

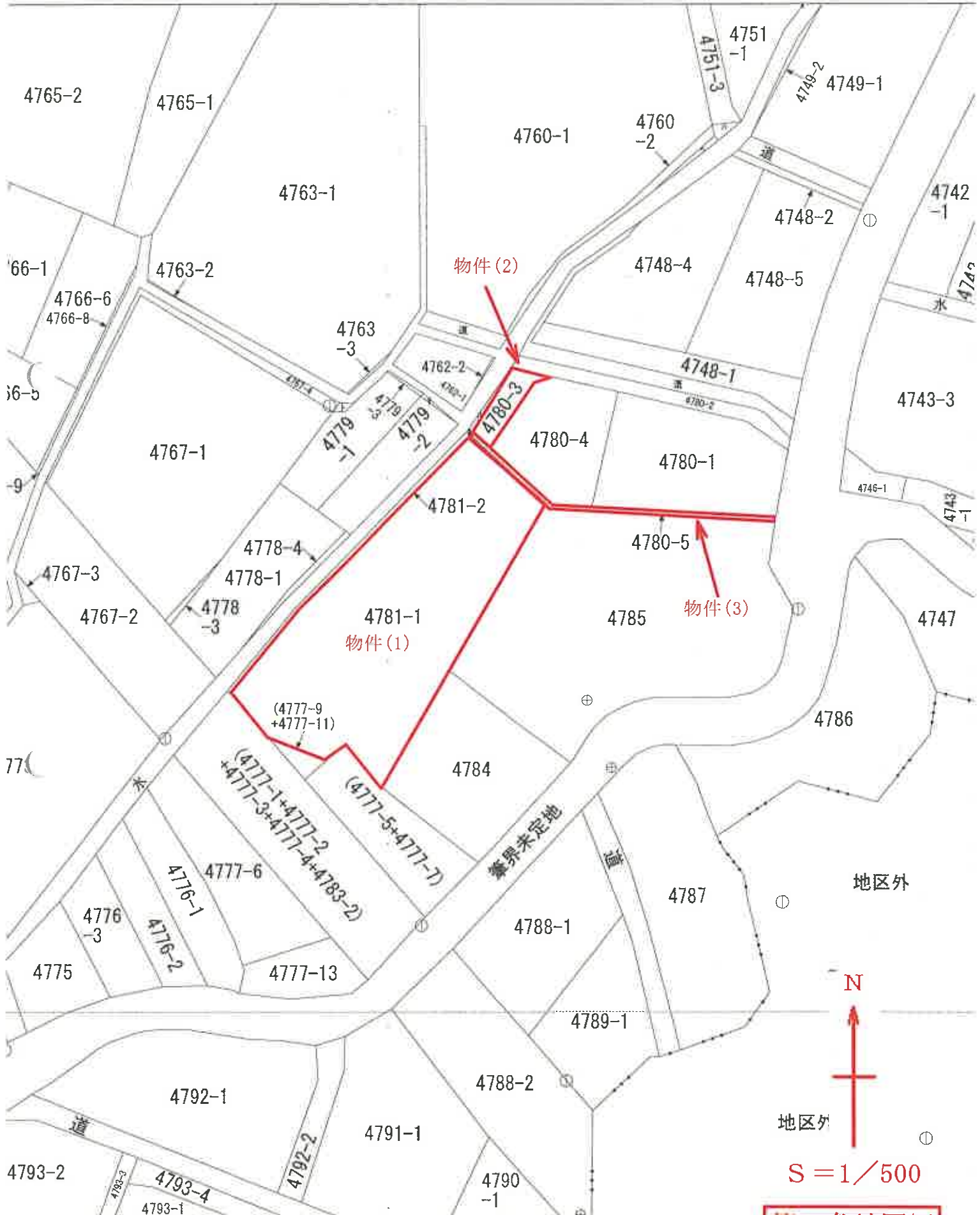
富士吉田市役所「白図」写

富士北製粉株式会社

介護老人保健施設
白樺荘

市立福野
専門学校

体育館



S = 1 / 500

第14条地図写

登記年月日：平成30年3月27日

これは図面に記載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10月17日 甲府地方方法務局 登記官

地積測量図

4780-5, 4780-7

土地の所在 富士吉田市富士見七丁目

物件(3)

求積表

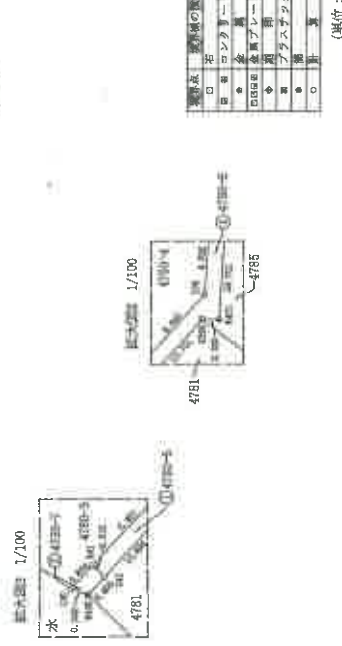
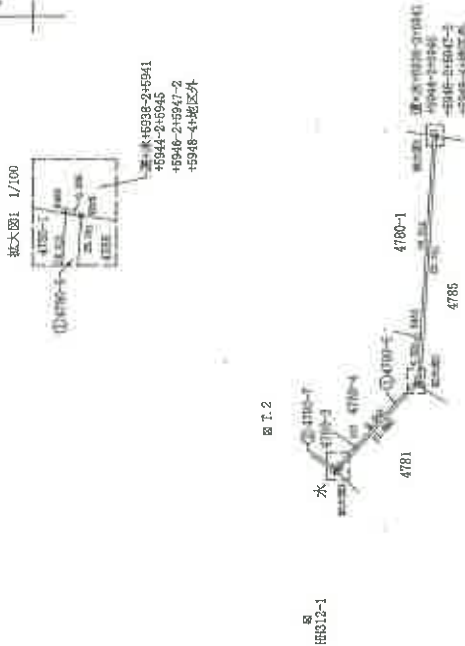
地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
4780-5	X41	-55087.310	29375.480	111827.23900	0.315
	X42	-55087.586	29375.260	-424890.16518	10.696
	K395	-55094.710	29383.193	-436956.146010	0.320
	K401	-55096.030	29383.191	-1303393.124710	23.701
	K378	-55096.448	29406.860	-1306006.203392	0.296
	K462	-55096.155	29406.865	1054154.733615	19.212
	K461	-55095.018	29387.717	1277928.949510	4.025
	108	-55094.763	29383.700	574473.093901	8.645
	107	-55088.963	29377.280	452931.275960	2.461
	合計			-20.353194	
合計			10.1765970	10.17 ㎡	

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
4780-7	X41	-55087.310	29375.480	-12449.732060	0.315
	X42	-55087.536	29375.260	31124.457840	0.485
	K400	-55087.224	29374.915	13449.712624	0.342
	106	-55086.903	29375.034	-31124.100195	0.604
	合計			0.338209	
合計			0.1691045	0.16 ㎡	
合計				10.3457015 ㎡	

測量年月日 平成28年10月5日
 測出系 世界測地系2011・公共座標体系

点番	座標	X座標	Y座標	備考
7.1	測量点	-55113.119	29348.414	
7.2	測量点	-55084.740	29378.811	ブラスチック

点番	座標	X座標	Y座標	備考
HE312-1	測量点	-55084.521	29360.000	ブラスチック
HE312-2	測量点	-55105.877	29404.138	測量点



申請人

縮尺 1/500

作成者 土地家屋調査士

(平成 28 年 10 月 28 日作成)

A4判に71%縮小 地積測量図写