

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16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12月 3日 午前 8時30分から 令和 8年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月17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 9年 3月11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12月18日 午前 9時30分から 令和 8年12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 9月16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☆	1,050,000 840,000		210,000	3,207	0
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 笛吹市春日居町下岩下字中川田
地 番 1 1 3 番
地 目 畑
地 積 2 2 4 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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】

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

なし

《 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 | 笛吹市春日居町下岩下字中川田 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 2 4 6 平方メートル |



令和7年（ケ）第73号

令和 7年 8月18日受理

令和 7年12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 笛吹市春日居町下岩下字中川田
地 番 1 1 3 番
地 目 畑
地 積 2 2 4 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 1
現況地目	■畑(農地。物件1。ただし、農業委員会の回答による。) □畑(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(破産管財人) □その他の者 上記の者が、本土地を 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1の土地は、現在、休耕地の状態で管理されている。 2 接道関係は、写真5、6のとおり。物件1の土地の境界付近は、フェンスや石積み、水路等で区画されている。物件1の土地と周辺隣地は、概ね等高である(以上、写真5ないし12参照)。 3 物件1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、物件1の土地は、現在、破産管財人が、管理し、占有する更地であると認定した。 4 物件1の土地にかかる、笛吹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。 5 笛吹川沿岸土地改良区で確認したところ、物件1の土地は、笛吹川沿岸土地改良区受益地ではないとの回答を得た。 6 物件1の土地上に電柱が設置されている(写真7参照)。 7 物件1の土地と、売却対象外の物件2ないし4の各土地は、水路で分断されていること、各土地の利用状況が異なることなどから、物件1の土地と、物件2ないし4の各土地は、別々の売却単位として処理することが相当であると思われる。
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
●A●●● (所有者)	1 私は、本件土地の所有者です。平成14年11月7日に、私の父である●B●●●が亡くなった際、私が本件土地を単独相続しました。 2 本件土地上に、以前、製糸工場があったと聞いたことがあります。私が物心ついた頃には、本件土地上に建物はありませんでした。 3 本件土地で、その後、桃やブドウの栽培が行われていた時期もありますが、平成10年頃までには、全ての樹木が伐採され、更地となっています。 4 本件土地は、現在、破産管財人が管理しています。本件土地内で、第三者が使用・占有している箇所はありません。 5 私は、本件土地で、土壌汚染につながるような薬品を使ったことはありませんし、そのような薬品を使ったことがあるとの話を聞いたこともありません。 6 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。
笛吹川沿岸土地改良区 職員	1 本件土地は、当改良区の管轄区域内にあります。 2 本件土地は、笛吹川沿岸土地改良区受益地（笛吹畑かん加入地）ではないと思います。よって、本件土地に課される賦課金はありません。
●C●●● (破産管財人)	1 私は、本件所有者の破産管財人です。 2 令和7年10月3日に、●A●●●に対する破産手続が開始されました。 3 令和8年1月22日に、債権者集会が開催される予定です。 4 現在、本件土地について任意売却の可否を検討中です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

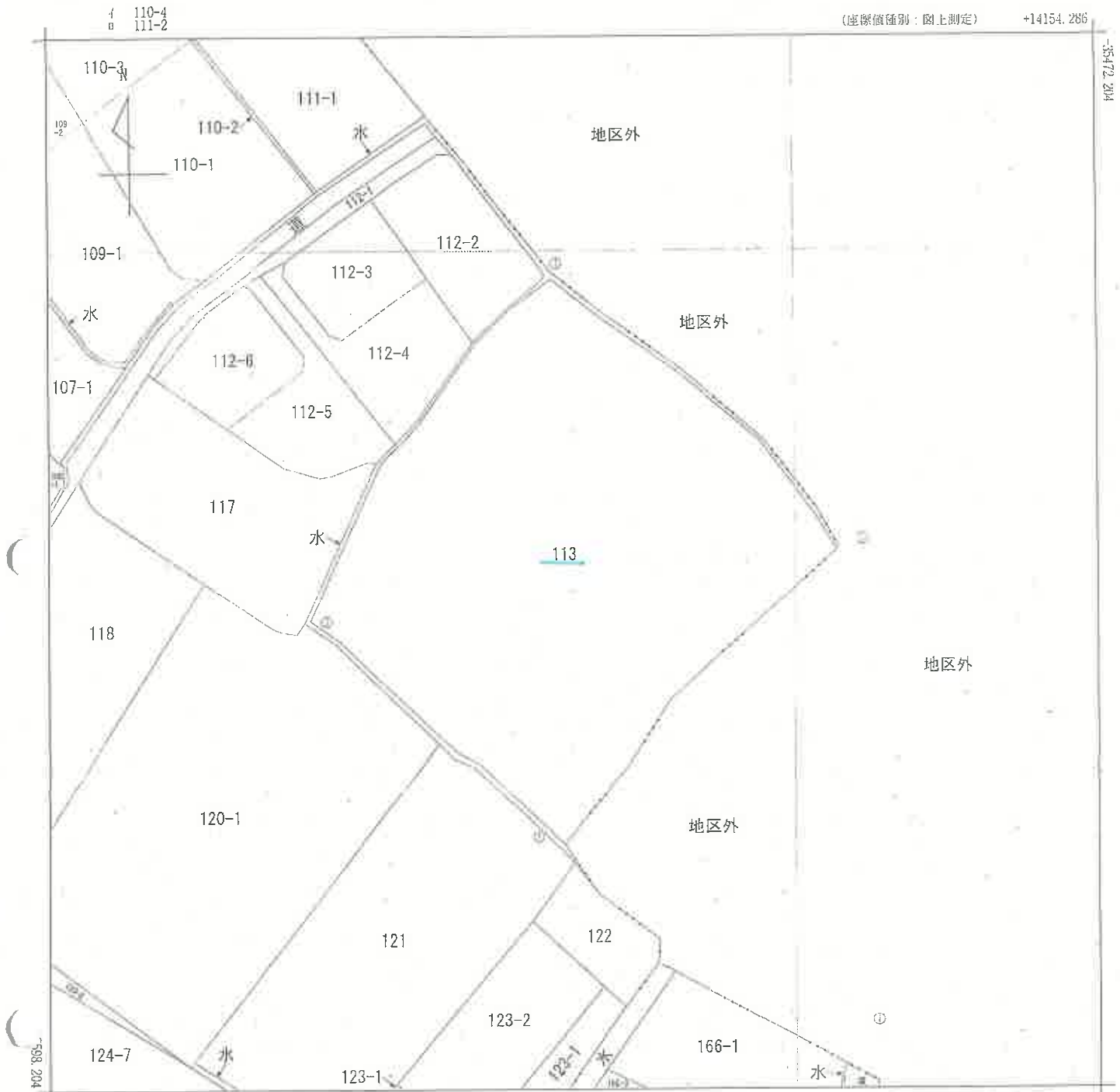
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 8 月 2 5 日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書交付請求(郵送)
7 年 8 月 2 5 日(月)	当庁執行官室	笛吹市農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送)
7 年 1 0 月 2 2 日(水) 13:30-14:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
7 年 1 2 月 5 日(金) 10:30-10:35	笛吹川沿岸土地改良区 (山梨市小原西)	担当職員から聴取
7 年 1 2 月 8 日(月) 12:40-13:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
7 年 1 2 月 1 7 日(水) 11:25-11:30	当庁執行官室	破産管財人から電話で聴取

(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



+14029.286 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	笛吹市春日居町下岩下字中川田				地 番	113番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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50年1月			備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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7月18日

甲府地方法務局

請求番号：8-4

登記官

(1/1)

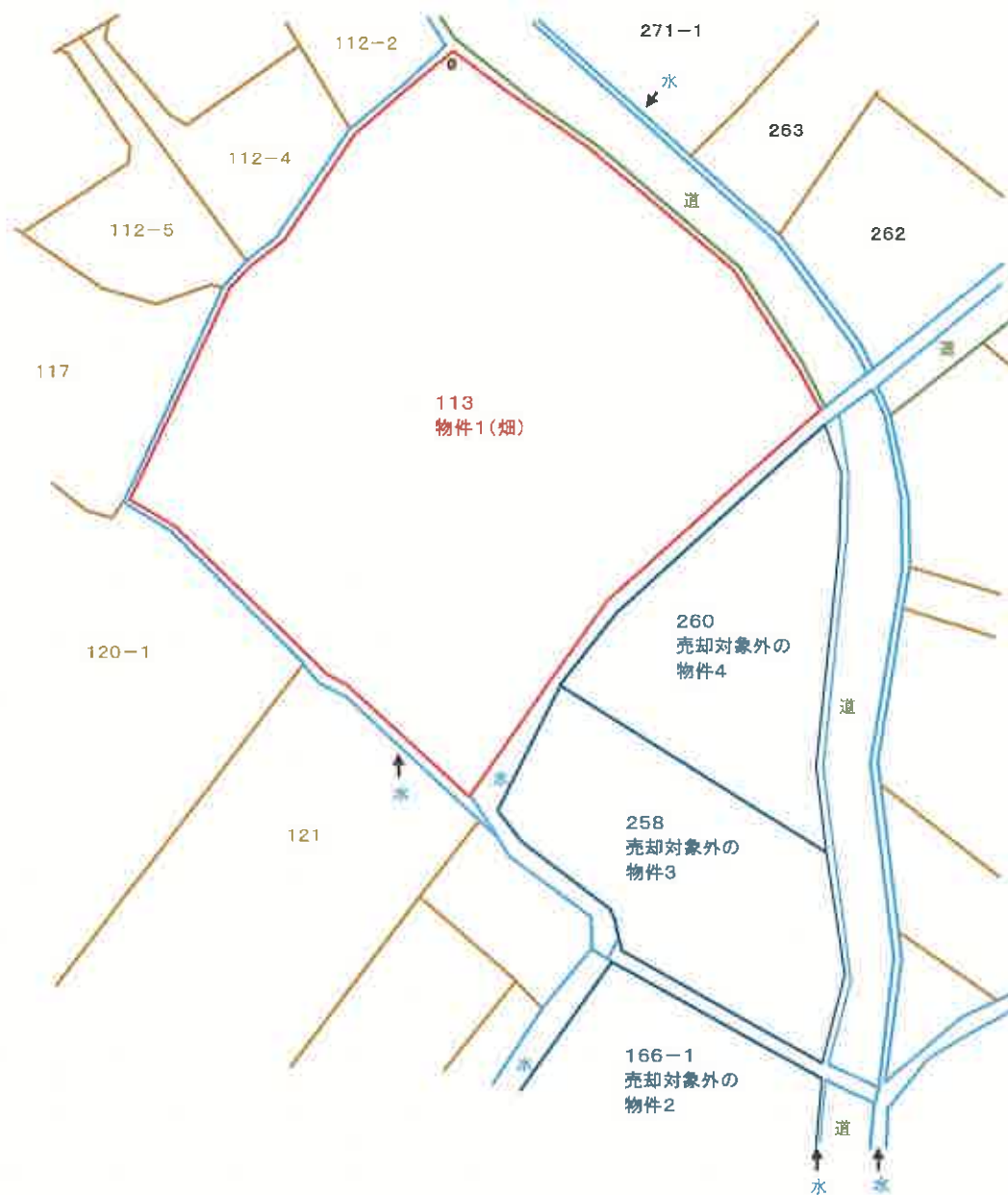
茶色の地番:春日居町下岩下
黒色の地番:山梨市上岩下

電柱

土地位置概略図

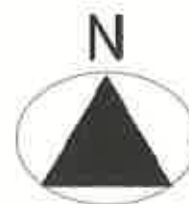


写真撮影
位置・方向



【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

（ 6 枚目 ）

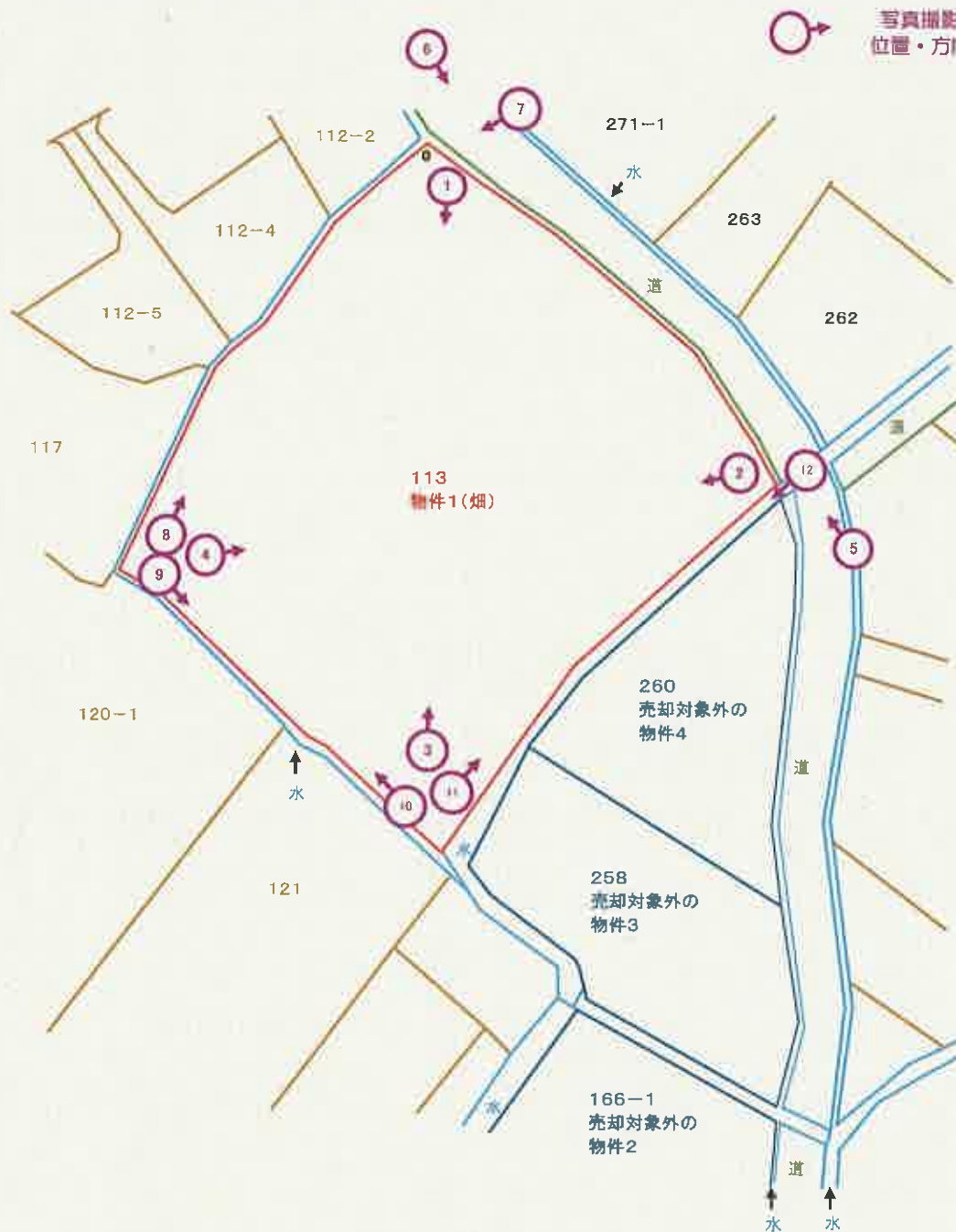


茶色の地番:春日居町下岩下
 黒色の地番:山梨市上岩下

電柱

土地位置概略図

写真撮影
 位置・方向



【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

（ 7 枚目 ）



1



物件1(畑。農地)の全景

2



物件1(畑。農地)の全景

3



物件1(畑。農地)の全景

4



物件1(畑。農地)の全景

5

物件1(畑。農地)



接道関係

6

物件1(畑。農地)



接道関係

7

物件1(畑。農地)

北西側隣地
(112-2)



8

北西側隣地
(117)

物件1(畑。農地)



9

物件1(畑。農地)

南西側隣地
(120-1)



10

南西側隣地
(121)

物件1(畑。農地)



11

物件1(畑。農地)

売却対象外の物件4
(山梨市上岩下260番)



売却対象外の物件3
(山梨市上岩下258番)付近

12

売却対象外の物件4
(山梨市上岩下260番)

物件1(畑。農地)



【令和7年（ケ）第73号】

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



笛農委第1408号

令和7年12月11日

笛吹市農業委員会

会長

D

令和7年11月18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	
笛吹市春日居町 下岩下字中川田	113番	畑	2246	A		農地
笛吹市春日居町 下岩下字柿ノ木 以下余白	166番1	畑	377	A		農地

※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	
				氏 名	住 所
☐ 有 ☒ 無	年 月 日	農地法 第 条			

※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	用 途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外		
			○	○			

※5 該当箇所には○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。

令和 7年（ケ）第 73号
令和 7年12月 8日 現地調査
令和 8年 3月13日 評 価
(甲(競)第25216-1号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1)

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1, 0 5 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 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 地目 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件1の登記地目は「畑」であるが、現況は休耕状態にある。 笛吹市農業委員会によれば、物件1の現況地目は、農地法の適用を受けるべき「農地」で、買受の申出に当たっては、買受適格証明書の提出が必要であるとされている。			

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市春日居町下岩下字中川田
地 番 1 1 3 番
地 目 畑
地 積 2 2 4 6 平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「春日居町」駅の北西方経路約1.5kmに所在する。	
付 近 の 状 況	笛吹市春日居町下岩下と山梨市上岩下との境界付近にあって、旧来からの農家住宅等が散見される中に、果樹畑を中心とする農地が広がる農地地域。	
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 防火規制 その他	都市計画区域（非線引き） 用途未指定 指定 70% 指定 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「中川田遺跡」 笛吹市の洪水ハザードマップ上の浸水深： 0.5m～3.0m 農業振興地域の整備に関する法律上： 「農用地区域」
画 地 条 件 （規模、形状等）	規模 : 2,246m ² 間口 : 約46m 奥行 : 約50m 形状 : 概ね整形 地勢 : 概ね平坦 接面道路との関係：中間画地	
接 面 道 路	北東側が水路を含んで幅員約5m～約6mの舗装市道に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	「現況調査報告書」記載のとおりで、現況は休耕状態であった。	
供 給 処 理 施 設	—	
特 記 事 項	物件1の北端に電柱が存する。	

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

周辺農地の取引事例を参考に、標準的な畑の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、競売市場修正等を乗じて、物件1の評価額を求めた。

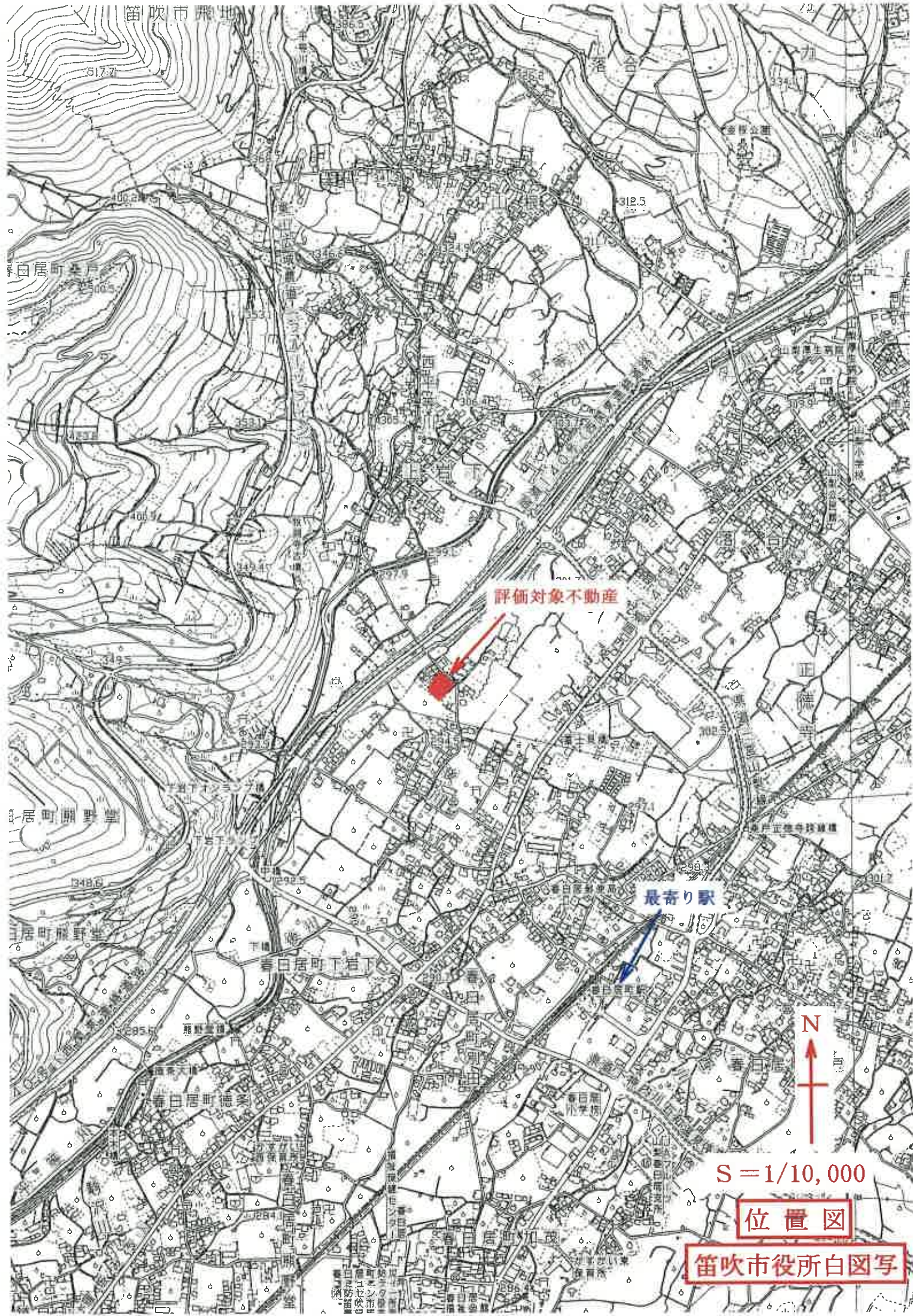
物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	占有 減価 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	1,300	1.00	2,246	0.60	0.60	1.00	1,050,000

ア 標準画地価格

一筆の規模が1,000㎡程度の整形な農地の標準価格を、周辺農地の取引事例を参考に、1,300円/㎡と査定した。

- イ 個別格差 : 必要ない。
- ウ 地積 : 登記数量による。
- エ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%
- オ 競売市場修正 : ▼40%
- カ 占有減価 : 必要ない。

以 上



評価対象不動産

最寄り駅



S = 1/10,000

位置図

笛吹市役所白図写

