

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）
2～4☆	550,000 440,000	一括	110,000	1,096	78
2	170,000				
3	200,000				
4	180,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆2 | 所 | 在 | 笛吹市春日居町下岩下字柿ノ木 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 7 7 平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 山梨市上岩下字中瀬 |
| | 地 | 番 | 2 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 5 0 平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 山梨市上岩下字中瀬 |
| | 地 | 番 | 2 6 0 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 9 9 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 2 ～ 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 2 ～ 4】

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。

【物件番号 3, 4】

転借人 A が占有している。転貸人公益財団法人山梨県農業振興公社の賃借権は抵当権に後れる。農地法 3 条の許可を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2, 3】

隣地（物件 2, 3 の各土地に介在する無番地の土地）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 1 6 6 番 3）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 2 5 8 番）の登記が存在する。

《 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 | 笛吹市春日居町下岩下字柿ノ木 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 山梨市上岩下字中瀬 |
| | 地 | 番 | 2 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 山梨市上岩下字中瀬 |
| | 地 | 番 | 2 6 0 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 9 9 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2ないし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
27 枚

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 2 | 所 | 在 | 笛吹市春日居町下岩下字柿ノ木 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 山梨市上岩下字中瀬 |
| | 地 | 番 | 2 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 山梨市上岩下字中瀬 |
| | 地 | 番 | 2 6 0 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 9 9 平方メートル |



(土地用)

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 ないし 4
現況地目	■畑（農地。物件 2 ないし 4。ただし、農業委員会の回答による。）
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（物件 2）を 更地 の状態で管理し、占有している □土地所有者 ■その他の者 上記の者が、本土地（物件 3、4）を ブドウ畑 として使用し、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 2 の土地の南東側部分（一部）の上空に、高圧線が走行している（写真 8 参照）。 2 物件 2 の土地について、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 2 の土地は、現在、破産管財人が、管理し、占有する更地（ただし、休耕地）であると認定した。 3 本件各土地にかかる、笛吹市農業委員会（物件 2）及び山梨市農業委員会（物件 3、4）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 ないし 4 の各土地については、いずれも、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。 なお、物件 3、4 の各土地にかかる回答書には、令和 7 年 3 月 1 日付けで、物件 3、4 の各土地占有者（●A●）が、許可（機構借受）を受けている旨記載されている。 上記及び農業委員会職員から聴取した結果等によると、上記各土地にかかる買受適格証明書は、当該各土地占有者（●A●）にしか交付されないものと推察される。 4 笛吹川沿岸土地改良区で確認したところ、物件 2 ないし 4 の各土地は、笛吹川沿岸土地改良区受益地ではないとの回答を得た。
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 3, 4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■公益財団法人山梨県農業振興公社	
占有状況		■農地 □敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □物置	
■関係人(■●B●● (所有者), ■占有者職員)の陳述/ ■提示文書(農用地利用集積計画(公社借入))の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 6 年 1 1 月 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 1 1 月 1 日頃	
	期間	令和 6 年 1 1 月 1 日 から ■令和 1 7 年 1 2 月 3 1 日まで 1 1 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 1 1 月 1 日 から ■令和 1 7 年 1 2 月 3 1 日まで 1 1 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		毎年 金 1 2, 0 0 0 円 (毎年 1 2 月 3 1 日限り 翌年分支払) □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		■転貸を認める □	
その他		上記提示文書の「特記事項」欄に、「機構借受。令和 6 年から令和 9 年まで年間賃料免除する」旨記載されている。	
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	

(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 3, 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■●A●	
占有状況		☒ 農地 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人(■●B●● (所有者 (賃貸人)), ■山梨県農業振興公社職員) の陳述/ ■提示文書(農用地利用集積等促進計画 (公社貸付)) の要旨			
占有権原		■転貸借 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7 年 3 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	令和 7 年 3 月 1 日頃	
	期間	令和 7 年 3 月 1 日 から ■令和 1 7 年 1 2 月 3 1 日まで 1 0 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 7 年 3 月 1 日 から ■令和 1 7 年 1 2 月 3 1 日まで 1 0 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■賃借人 (転貸人) ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 (転借人) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年 金 1 2, 0 0 0 円 (毎年 1 1 月 2 5 日限り 翌年分支払) ☐ 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		1 上記占有者は、農業委員会の許可 (機構借受) を得ている。 2 上記提示文書の「特記事項」欄に、「機構借受。令和 7 年から令和 9 年まで 年間賃料免除する」旨記載されている。	
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	

(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 接道関係は、写真9、10のとおり。本件各土地はそれぞれ隣接した更地で、その西側に水路が存在する。一方、公図上、本件各土地と、その東側に位置する「道」との間に「水」が介在しているが、現地を確認したところ、物件4の土地の当該箇所は雑草が生い茂り、若干凹地を形成している箇所があるのみで、水路の存在を明確に確認することはできなかったが、物件2、3の各土地と「水」との境界付近は、U字溝の設置されている箇所が存在することなどから、本件各土地と当該「水」の大凡の境界の位置は把握できるものと観察した。(以上、写真9ないし14、19参照)。物件2の土地と、その南側隣地(地番166番3)との境界付近は、雑草の生え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(写真15、16参照)。
- 2 公図上、物件2、3の各土地に無番地の土地が介在しており、当該無番地の土地は、概ね、西側水路の折れ曲がっている地点付近と、東側に位置する水路の分岐点付近とを直線で結んだ箇所に位置している。現地を確認したところ、当該箇所は、雑草の生えた一面地を形成していることなどから、各土地の境界は、外観上、判然としない(写真17、18参照)。
- 3 物件4の土地上に、コンクリート製の柵(定着性なし)が存在する(写真20参照)。
- 4 物件3の土地上に、ブルーシートで覆われた堆肥置場が存在する(写真7参照)。
- 5 物件3、4の各土地上に、電柱が設置されている(写真4、19参照)。
- 6 物件3の土地上に現存しない建物(家屋番号258番)の登記が存在する。
- 7 物件2ないし4の各土地と、売却対象外の物件1の土地は、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2ないし4の各土地と物件1の土地は、別々に売却に付することが相当であると思われる。
- 8 物件2、3の各土地に介在する無番地の土地及び隣接する下記隣地(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
166番3	雑種地	501㎡	株式会社旭川島屋

(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)	1 私は、本件各土地の所有者です。昭和48年頃、本件各土地を購入しました。 2 物件3、4の各土地は、令和7年3月頃から、山梨県農業振興公社を介し、●A●さんに貸しています。土地賃(転)貸借契約の詳細は、農用地利用集積計画書等に記載してあるとおりです。なお、●A●さんの上記各土地に関する賃(転)貸借契約は、農業委員会の許可を得ています。 3 ●A●さんは、ブドウ栽培のため、物件3、4の各土地を利用しています。 4 物件2、3の各土地上に、以前、居宅や精米所、木毛(木材を薄く削り出した天然の緩衝材)の製造工場などがありました。昭和35年頃までに、これらの建物は、全て取り壊されました。 5 物件2の土地の南東側部分の上空を、高圧線が走行しています。また、物件3、4の各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回程度、利用料等として、数万円程度もらっています。なお、来年(令和8年)、線下補償契約の更新時期に当たると、電力会社関連企業の職員から言われています。 6 物件2の土地は、現在、破産管財人が管理しています。同土地内で、第三者が使用・占有している箇所はありません。 7 私は、本件各土地で、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。 8 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。 9 物件4の土地の北西側部分に、コンクリート製の柵があります。これは、消毒用の水を作るために使用していたものです。当該柵は地面に固着しているものではなく、容易に移動できるものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

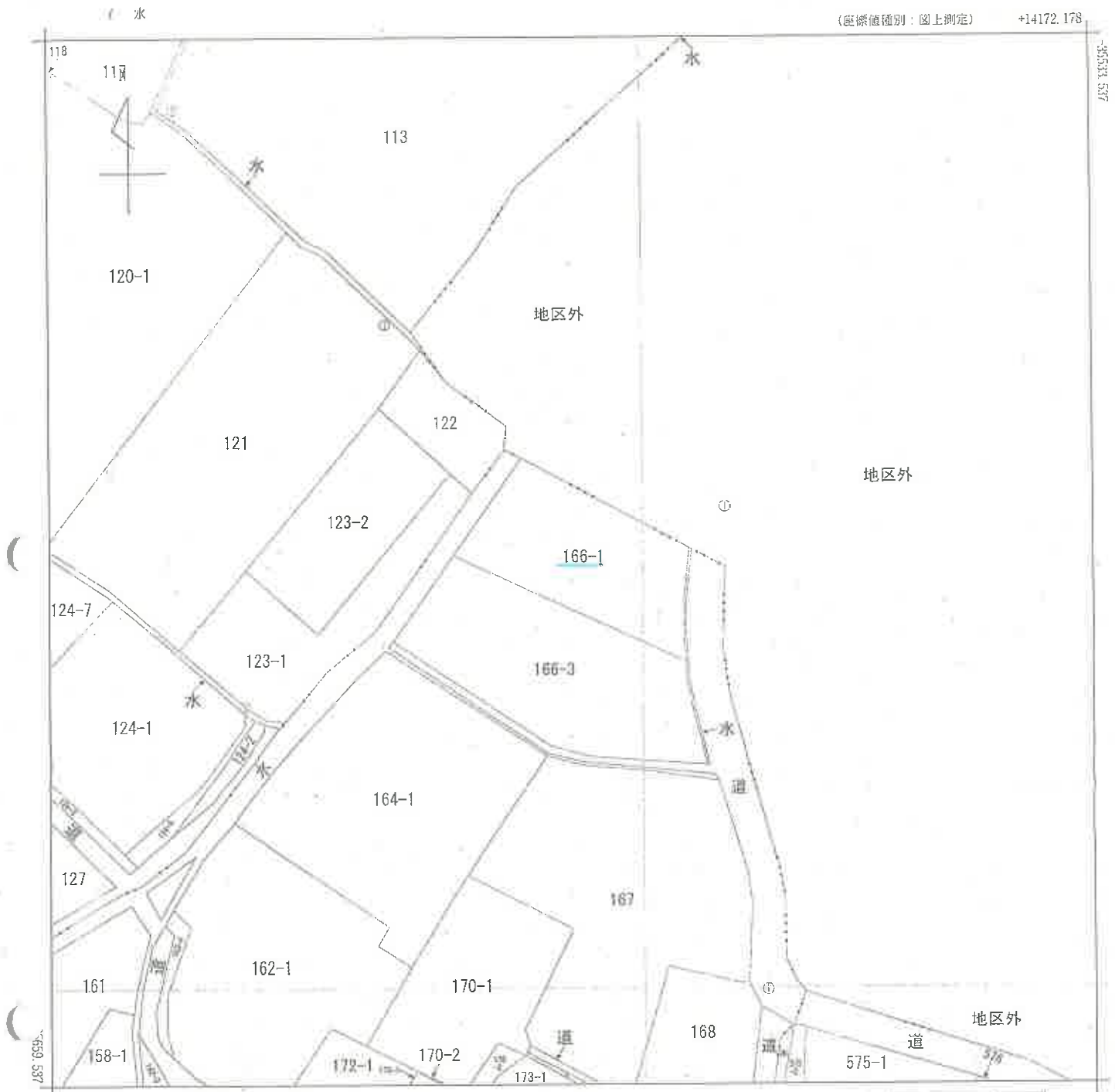
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
笛吹川沿岸土地改良区 職員	1 本件各土地は、当改良区の管轄区域内にあります。 2 本件各土地は、笛吹川沿岸土地改良区受益地（笛吹畑かん加入地）ではないと思います。よって、本件各土地に課される賦課金はありません。
山梨市農業委員会 職員	1 物件3、4の各土地につき、令和7年3月1日付けで、●A●さんが、中間管理機構（山梨県農業振興公社）を介して、賃（転）借権設定の許可を受けています。 2 本件各土地に関する買受適格証明書は、上記許可を受けた●A●さんにしか交付されません。
公益財団法人 山梨県農業振興公社 職員	1 物件3、4の各土地は、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●B●●さんから物件3、4の各土地を借り受け、同公社が●A●さんに転貸している土地です。 2 上記各契約の詳細は、書面に記載してあるとおりです。なお、同公社と●A●さんとの間の転貸借契約内容（利用権の種類や地代の額等）は、同公社と●B●●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。なお、転貸借契約について令和7年から令和9年まで、賃貸借契約について令和6年から令和9年まで、それぞれ賃料が免除される約定となっています。
●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、●B●●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 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) ※返信用封筒同封
7 年 8 月 2 5 日(月)	当庁執行官室	笛吹市農業委員会及び山梨市農業委員会宛て 農地等の現況照会(郵送) ※返信用封筒同封
7 年 1 0 月 2 2 日(水) 14:30-15:40	物件所在地 (1 回目)	現況調査, 写真撮影
7 年 1 0 月 2 8 日(火) 16:10-16:40	物件所在地 (2 回目)	現況調査, 写真撮影
7 年 1 2 月 5 日(金) 9:25-9:40	甲府地方法務局	閉鎖登記簿謄本交付請求(窓口)
7 年 1 2 月 5 日(金) 10:35-10:40	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) 13:00-13:20	物件所在地 (3 回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
7 年 1 2 月 9 日(火) 13:50-14:00	当庁執行官室	山梨市農業委員会職員から電話で聴取
7 年 1 2 月 9 日(火) 15:10-15:20	公益財団法人 山梨県農業振興公社 (甲府市宝一丁目)	担当職員と面談 ※返信用封筒交付
7 年 1 2 月 1 7 日(水) 11:30-11:35	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。		

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.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柿ノ木				地 番	166番1			
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 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
甲府地方方法務局

請求番号：8-3
(1/1)

登記官

(9 枚目)

(座標値種別：図上測定)

+14174.693

-35491.893



地区外

地区外

地区外

-35617.893

+14049.693

(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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

山梨市 上岩下

請求部	所在	山梨市上岩下字中瀬					地番	260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47年11月				備付年月日(原図)	昭和57年10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7月18日

甲府地方方法務局

請求番号：8-2

登記官

(1/1)

(10 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

土地位置概略図

ア:166-1 物件2(畑)

イ:258 物件3(畑)

ウ:260 物件4(畑)

■ コンクリート製の柵(定着性なし)

 樹木(ブドウ)が植えられている箇所
(大凡の位置・範囲)

113
売却対象外の
物件1

 電柱

 堆肥置場(ブルーシートで覆われている)
(大凡の位置・範囲)

【申立外の近隣地（11筆）を表示】

(11 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

土地位置概略図

ア:166-1 物件2(畑)

イ:258 物件3(畑)

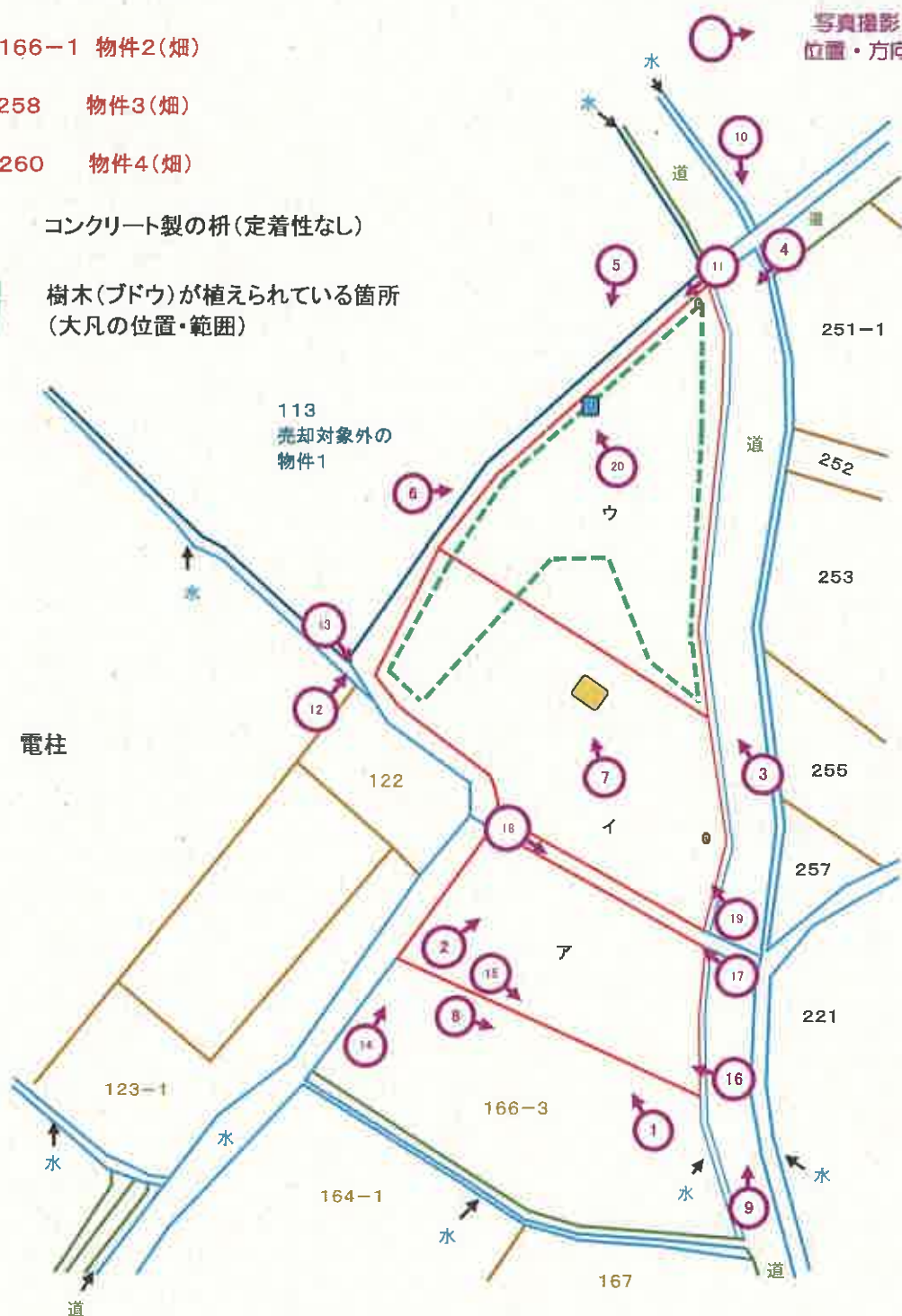
ウ:260 物件4(畑)

■ コンクリート製の柵(定着性なし)

樹木(ブドウ)が植えられている箇所
 (大凡の位置・範囲)

113
 売却対象外の
 物件1

● 電柱



■ 堆肥置場(ブルーシートで覆われている)
 (大凡の位置・範囲)



【 申立外の近隣地 (11筆) を表示 】

(12 枚目)

1

物件2(畑。農地)



2

物件3(畑。農地)



物件2(畑。農地)

3

物件3(畑。農地)



物件4(畑。農地)

4

物件4(畑。農地)



5

物件4(畑。農地)



売却対象外の物件1
(春日居町下岩下113番)

6

物件4(畑。農地)



売却対象外の物件1
(春日居町下岩下113番)

7

堆肥置場



物件3(畑。農地)

8

物件2(畑。農地)

南側隣地
(166-3)



物件2の土地の南東側部分の上空を高圧線が走行している状況を撮影したもの

9

物件2(畑。農地)



南側隣地
(166-3)

接道関係

10

物件4(畑。農地)



接道関係

11

売却対象外の物件1
(春日居町下岩下113番)



物件4(畑。農地)

12



売却対象外の物件1
(春日居町下岩下113番)

物件3(畑。農地)

13

物件3(畑。農地)

南側近隣地
(122)



14

物件3(畑。農地)

物件2(畑。農地)



南側隣地
(166-3)

15



物件2(畑。農地)

南側隣地
(166-3)

16



南側隣地
(166-3)

物件2(畑。農地)

17

物件2(畑。農地)

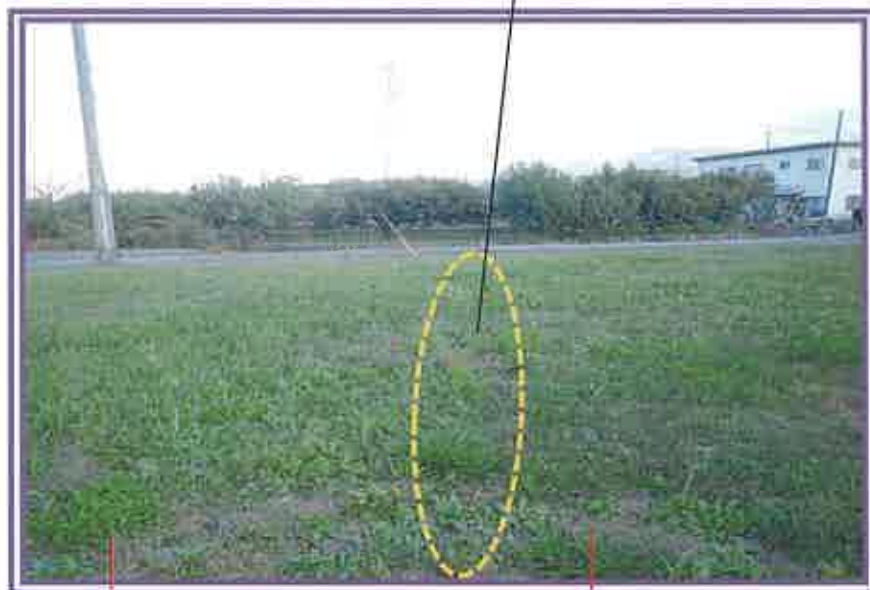
物件3(畑。農地)



物件2, 3の各土地に介在する,
無番地の土地(大凡の位置・範囲)

18

物件2, 3の各土地に介在する,
無番地の土地(大凡の位置・範囲)



物件3(畑。農地)

物件2(畑。農地)

19



物件3の土地の東側に、U字溝が設置されている状況を撮影したもの

20



物件4の土地上に置かれているコンクリート製の柵(定着性なし)を撮影したもの

【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

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	B		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	B		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○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。

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 10 月 2 日

山梨市 農業委員会 会長



令和 7 年 8 月 25 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	
山梨市 上岩下 中環	258番	畑	550	B		農地
	260番	畑	499	"	"	"

※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	令和7年3月1日	農地法 第 条 賃借権	賃借権	A	

※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			農振地域外
市街化 区 域	市街化 調整区域	用途地域	農用地 区域内	農用地 区域外		
		用途地域 区域外		農用地 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 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25216-2号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
（物件 2 ～物件 4）

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格		
金 550,000円		
内訳価格		
物件2（土地）	金	170,000円
物件3（土地）	金	200,000円
物件4（土地）	金	180,000円

- ① 一括価格は、物件2～物件4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き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。
- ⑥ 物件2と物件3の間には無地番地が介在するが、物件2～物件4の一体利用を前提として評価する（以下「一体地」という。）。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
4	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件2～物件4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2の登記地目は「畑」であるが、現況は休耕状態にある。同様に、物件3の殆どの部分も現況は休耕状態にある。 これに対し、物件3の北西部及び物件4は、現況ブドウ棚が設けられ、ぶどうが栽培されている。 笛吹市農業委員会及び山梨市農業委員会によれば、物件2～物件4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。 また、「現況調査報告書」記載の通り、物件3及び物件4は現占有者が山梨県農業振興公社を介して賃(転)借権設定の許可を受けているとのことで、買受適格証明書についても現占有者にしか交付されないものと思われるとのことである。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 2 | 所 | 在 | 笛吹市春日居町下岩下字柿ノ木 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 山梨市上岩下字中瀬 |
| | 地 | 番 | 2 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 山梨市上岩下字中瀬 |
| | 地 | 番 | 2 6 0 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 9 9 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2, 3, 4）

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に跨がって、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 物件2 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以上～3.0m未満 物件3及び物件4 山梨市の洪水ハザードマップ上の浸水深： 0.5m以上～3.0m未満 一体地 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)	一体地 規模 : 1,426㎡ 間口 : 約72m 奥行 : 最奥部まで約30m 形状 : 不整形で、物件2と物件3の間に無地番地が介在する。 地勢 : 概ね平坦 接面道路との関係：中間画地	
接 面 道 路	東側が幅員約4m～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、北半はぶどう畑で、南半は現況休耕状態である。	
供 給 処 理 施 設	—	

特 記 事 項	・ 物件 2 の南側隣地との境界は不明確である。 ・ 物件 2 の南東端部上空を高圧線が通過している。 ・ 既述の無地番地と物件 2 及び物件 3 との境界は不明確である。 ・ 物件 3 の土地には現存しない建物の登記が存在する。 ・ 物件 3 及び物件 4 内に電柱が存する。 ・ 物件 4 上にコンクリート製の柵が存する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

物件2, 3, 4 (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、一体地の評価額を求めた。

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
2	1,300	0.95	377	0.60	0.60	1.00	170,000
3	1,300	0.95	550	0.50	0.60	1.00	200,000
4	1,300	0.95	499	0.50	0.60	1.00	180,000

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 : 境界が不明確である。▼5%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 市場性修正 : 物件2について

農地法等の制約を受けることを考量▼40%

物件3及び物件4について

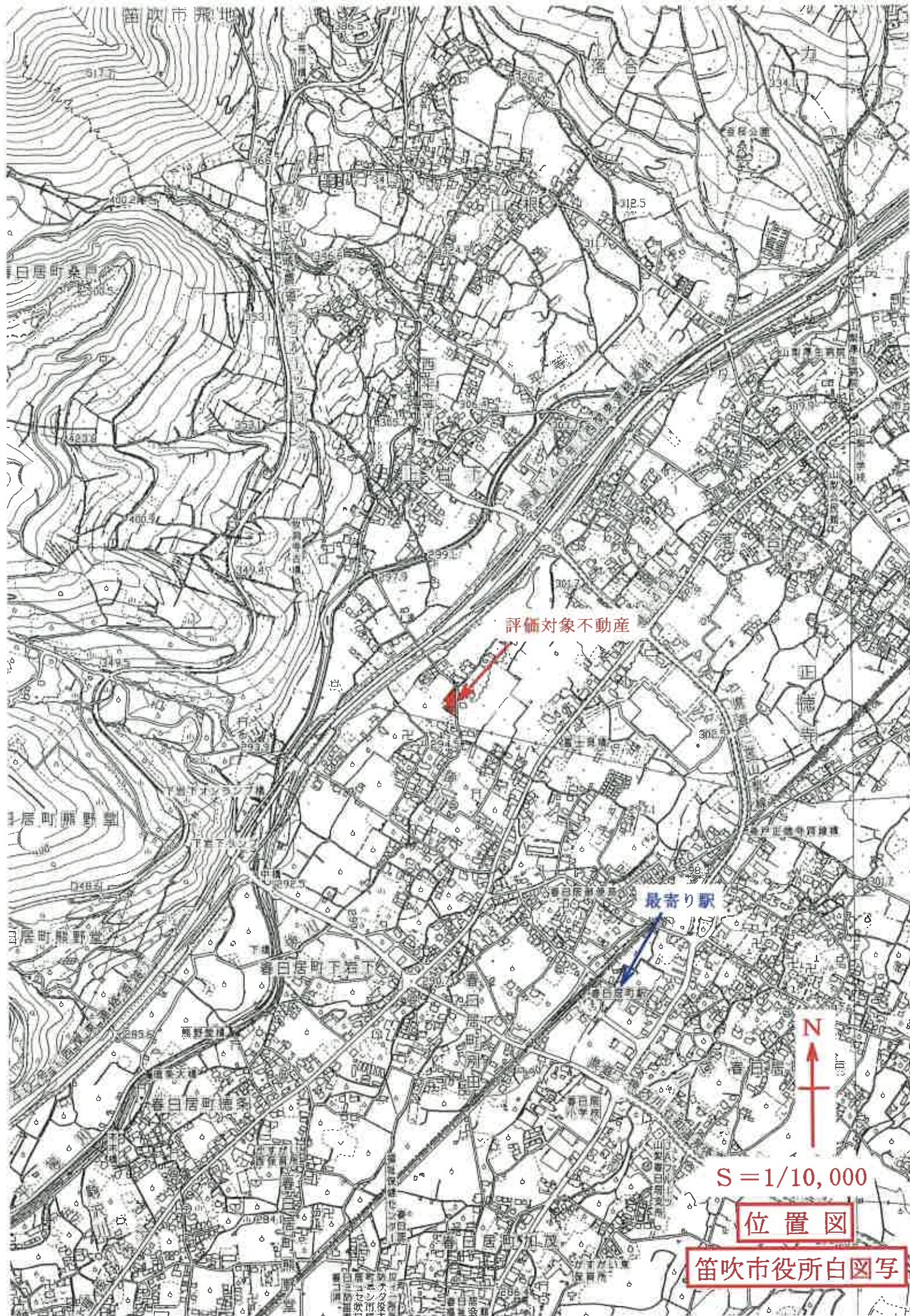
農地法等の制約を受けること及び買受人が限定されることを考量▼50%

オ 競売市場修正 : ▼40%

カ 占有減価 : 必要ない。

なお、既述の通り、抵当権には劣後するが、物件3及び物件4には賃借権が設定されている。

以 上



評価対象不動産

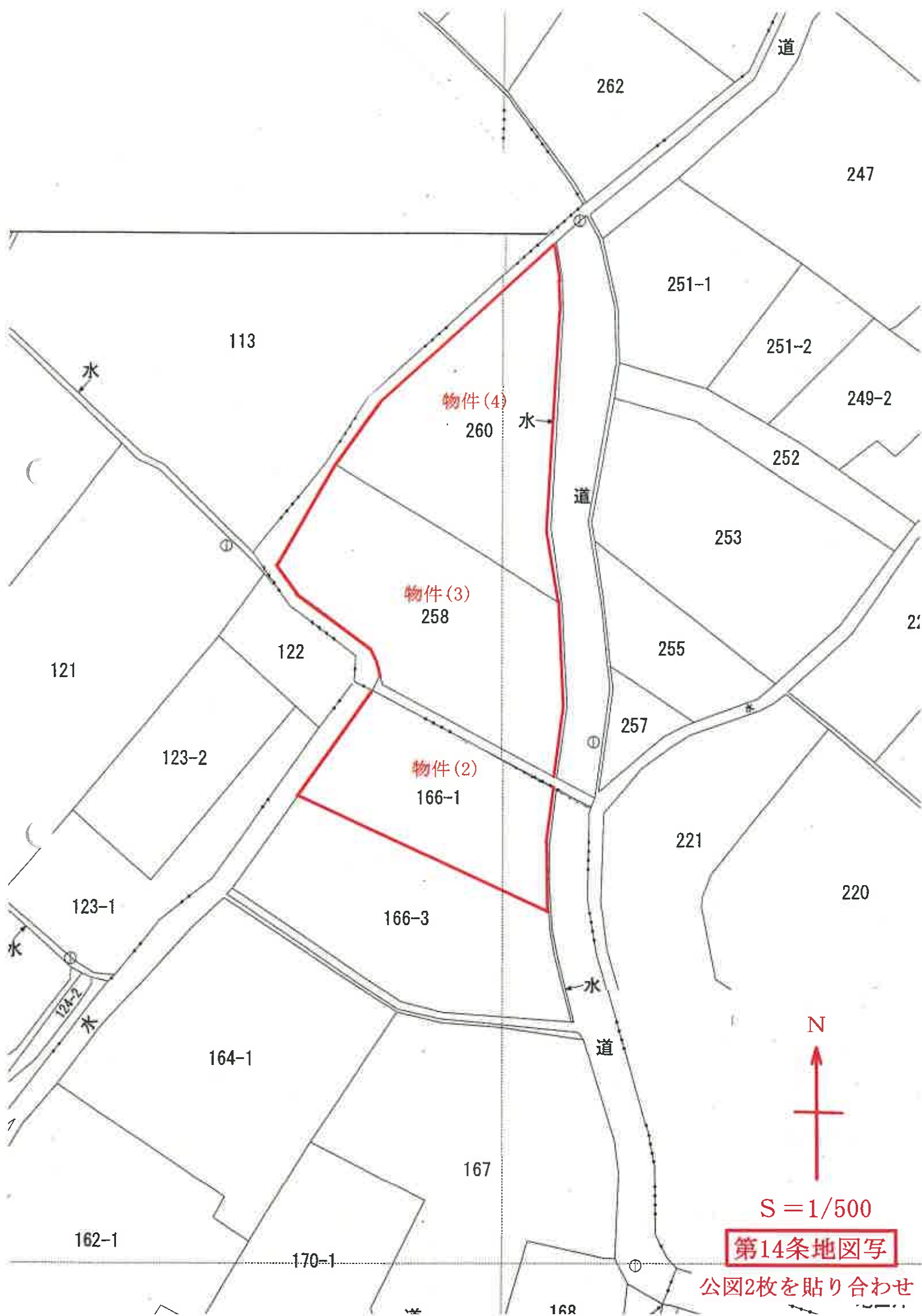
最寄り駅



S=1/10,000

位置図

笛吹市役所白図写



第14条地図写

公図2枚を貼り合わせ