

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 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 7 年 9 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 7 年 12 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 7 年 9 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 9 月 24 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 7 年 6 月 13 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 南アルプス市飯野字七社

地 番 3185 番

地 目 田

地 積 346 平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 明 細 書

令和 7 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

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

【物件番号 1】

隣地（地番 3 1 8 6 番）との境界が不明確である。

《 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

- 1 所 在 南アルプス市飯野字七社
地 番 3185 番
地 目 田
地 積 346 平方メートル
(現況)
地 目 原野



令和6年(ケ)第124号

令和 6年11月25日受理

令和 7年 1月14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 南アルプス市飯野字七社
地 番 3185 番
地 目 田
地 積 346 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 (南アルプス市飯野 3 1 4 4 番地 コーポコマノ集会場 より南西側へ約 6 0 m)
土 地	物件 1
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ■原野(物件 1) ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ■土地位置概略図のとおり ☐ 建物配置図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者(●A●●) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が 原野 の状態で占有している。 ☐ 上記の者が の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 近隣居住者からの聴取によると、登記上の田である本件土地は、少なくとも約 3 0 年前から柿の木畑であったが、柿の木自体は約 1 0 年前に大方伐採され伐採後は、現在まで長期にわたって耕作放棄地として放置されていた結果、雑草木が成長して原野状の外観を呈している。 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。 2 本件土地と東側隣地(3 1 8 6)との間の境界は不明確である。 なお、同隣地も本件土地所有者(●A●●)が併せて登記上所有しており、現在までの利用状況は、本件土地と概ね同様の帰趨を辿っている模様であることから、本件土地と一体となって原野状の外観を呈している(写真6など)。 3 簡易計測の結果等から、その余の三方の隣地との間の境界関係は、概ね明瞭である。 すなわち、北側隣地(3 1 8 2-1)との間の境界線(写真5)と、南側隣地(3 1 8 7-1)との間の境界線(写真2)は、それぞれ構築されているコンクリート製の土留が、概ね境界線を示すものと現認した。 さらに、西側接面水路(公図上の水路)との間の境界線(写真3など)については、構築されているコンクリート製の側溝が、概ね境界線を示すものと現認した。

	4 本件土地（低）と北側隣地（高）との高低差は高所で約1 m、また、本件土地（高）と南側隣地（低）との高低差は約60 cmになる。 なお、本件土地と、東側隣地・西側水路とは、概ね等高である。 5 本件土地に係る、南アルプス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、本件土地については、農地法の適用を受けるべき農地であるとの回答を受けた。したがって、<u>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。</u> 6 袋地状の本件土地は、建築基準法上の道路に接面していない。 なお、前述の北・南・東側隣地（いずれも私有地）を経ずして、公道に至るためには、西側接面水路に沿った、狭長形のアカミチ（公図上の道）を通らざるを得ないが、西側近傍地（3183-1）上の隣宅居住者らとの相隣環境を鑑みると、その通行自体に差し障りがあることは明らかである（写真3・4／土地位置概略図を参照）。
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 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）	☒ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地位置概略図のとおり ☐ 建物配置図のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
北側隣宅居住者	私は、約30年前から当地で暮らしていますが、本件土地は、その頃には柿の木畑でした。 約10年前に柿の木が大方伐採された後は、特段の耕作がなされないまま現在に至った結果、御覧のと通りの原野状態になってしまいました。 なお、大木に育った雑木等が、余りにも伸び放題になって、近隣住民らが迷惑を被っていたため、私が善意で本件土地内の草木の一部を伐採しました。現状、伐採された倒木が横たわり、更地の箇所も見受けられるのはそういった事情からです。

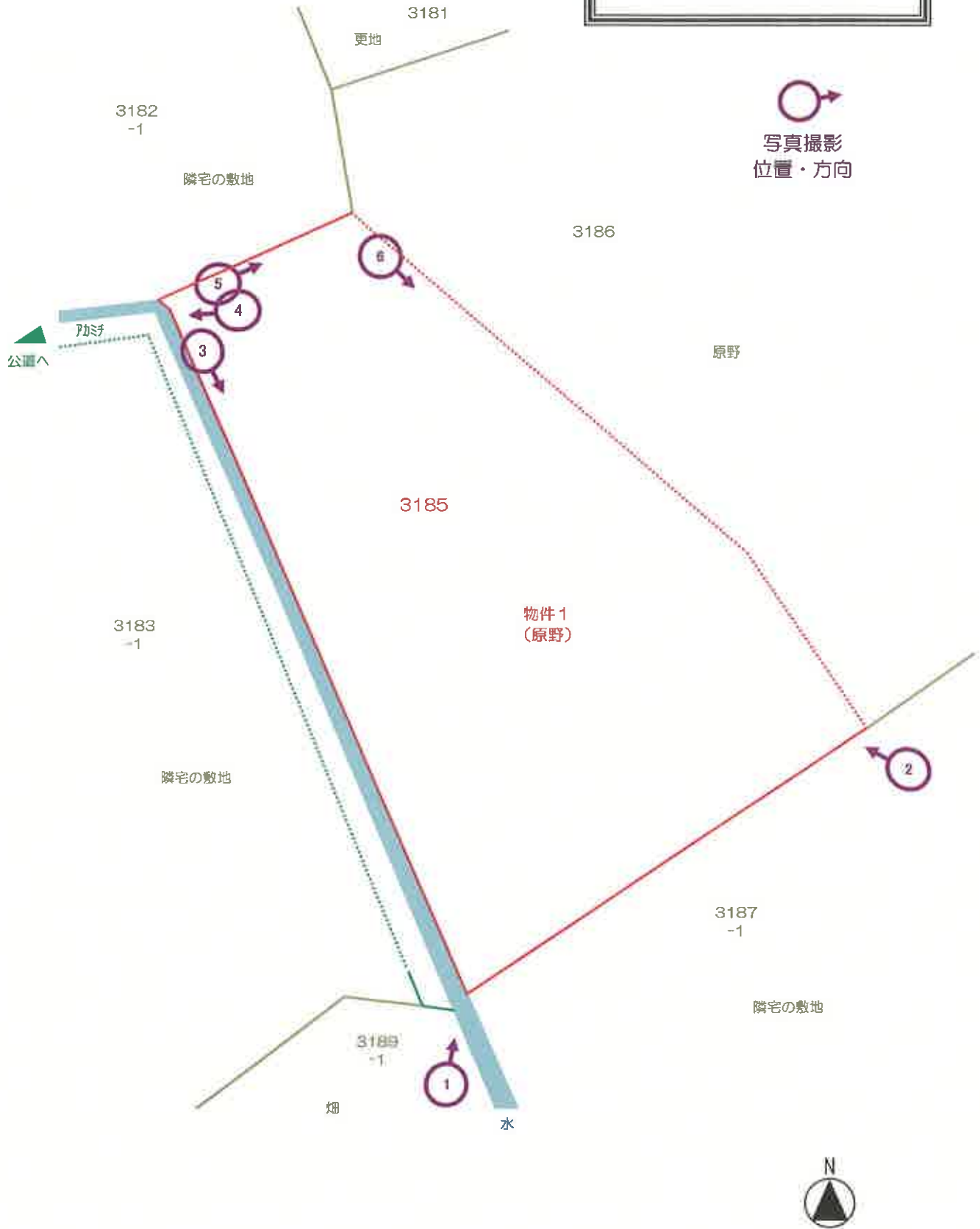
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月9日（月） ：－：	当庁執行官室	南アルプス市農業委員会宛て 農地等の現況照会（郵送）
6年12月16日（月） 13：00－13：30	物件所在地 （1回目）	現地確認
6年12月16日（月） 13：40－13：50	物件所在地の近傍の 所有者の居住地 （1回目）	全戸不在
7年1月6日（月） 11：00－11：20	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
7年1月9日（木） 11：00－12：30	物件所在地 （2回目）	現況調査・写真撮影 隣宅居住者から聴取 ＜評価人同行＞
7年1月9日（木） 12：40－12：50	物件所在地の近傍の 所有者の居住地 （2回目）	全戸不在 ＜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。 ☐		

(4 枚目)

(5 枚目)

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



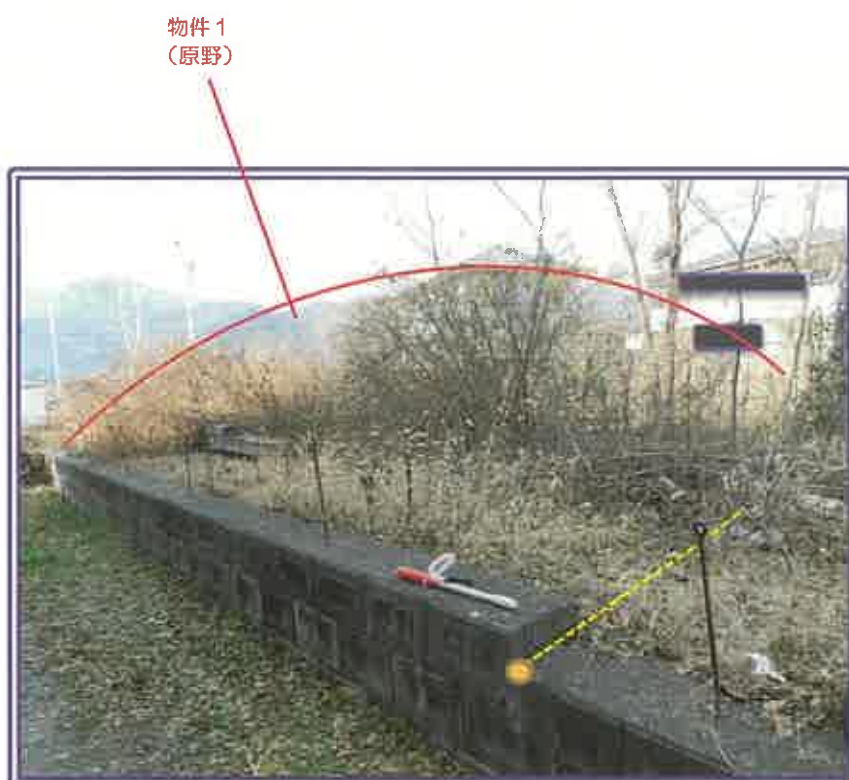
- ・ 申立外の近隣地（6筆）を表示
- ・ 現況地目を表示

1



本件土地の全景（南角側）

2



南側境界線付近（~~掘り出し~~境界線である土留の手前は~~隣地~~（3187-1））

※ 黄色点線は大凡の東側境界線

（土留の高低差がある黄色点を 明認点として認識できるが

公図上の距離を基にすると 実際の境界点は 1m程度左側にずれている可能性がある）

西側接面水路の状況（北西角側）

西側近傍地（3183-1）上の隣宅

3



物件1
(原野)

4

大凡のアカミチ
(公園上の道)
の範囲

接面水路の状況（北西角側）

4



西側近傍地（3183-1）上の隣宅

3

大凡のアカミチ（公園上の道）の範囲
※ 奥で公道に通じる

物件1
(原野)

5

北側境界線付近（堀ね境界線である土留の右側が物件1の土地・左側が隣地（3182-1））

5



物件1
(原野)

東側境界線付近（大凡の境界線である黄色点線の右側が物件1の土地・左側が隣地（3186））

6



物件1
(原野)

競第 1049号
令和 6年（ケ）第 124号
令和 7年 1月 9日 現地調査
令和 7年 1月17日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 400,000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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	後記物件目録記載のとおり	原野
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・南アルプス市農業委員会では、本物件は農地法の適用を受けるべき農地と判断しており、買受申出人は買受適格証明書を要する。また、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農業振興地域内の農用地区域外である。 ・本物件は、公図上水路を介し幅約0.6mの未舗装道路と接面するが、当該道路の幅、位置、現況、西側隣接(水、道を介し)土地(3183番1)との関係性等により、通行が憚られる状態である(現況調査報告書添付写真参照)。 ・本物件は登記上田であるが、約30年前から居住している近隣居住者によると、田であった記憶はなく、以前は柿畑とのことで、約10年前に柿の木は伐採し、その後耕作放棄地となり、雑草木が生い茂った原野状態になったとのことである。雑木が相当の高さになったことから、近隣居住者が伐採し、伐採木が横たわったまま放置されている。 ・本物件周辺には境界標は見当たらなかったが北側、西側及び南側隣接土地とは簡易計測した結果、現況のコンクリート製土留め等が概ね公図どおりの境界線を示していると思料される。 ・東側隣接土地は本物件所有者が併せて登記上所有していることから、両土地は一面地として一体利用されており、境界は外観上判然としない。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 南アルプス市飯野字七社 |
| | 地 | 番 | 3 1 8 5 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 4 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1）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「塩崎」駅南西方道路距離約8.5kmに位置し、中部横断自動車道「白根」IC西方道路距離約2.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	農地の中に一般住宅等が見られる地域	
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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 農業振興地域内の農用地区域外 評価に影響を与える重要な規制はない。
画 地 条 件	地積 : 346㎡(登記地積) 形状 : ほぼ整形地 間口 : 西側約27m 奥行 : 約14m 地勢 : 物件内は概ね平坦地で、北側隣接土地(3182番1)からは約0.6～1m低く、南側隣接土地(3187番1)からは約0.6m高い。東側隣接土地及び西側隣接水路とは概ね等高である。	
接面道路の状況	公図上幅約0.6m未舗装道路(建築基準法の道路ではない)に幅約0.6m水路を介し接面している。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : なし ガ ス : なし 下水道 : なし ※周辺の宅地利用されている市道及び農道沿いには概ね上下水道が敷設されている。 (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 重ねるハザードマップによる洪水浸水想定区域0.5m未満に該当する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

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
1	8,000	0.30	346	830,000

ア 標準画地価格：規準・比準すべき適切な標準地・基準地がないため、同種別の近隣土地取引事例や過去の評価先例及び山梨県農業会議「田畑売買価格調査」等も参考とし、当地域の幅員4m内外の道路に接面する農地(白地)の標準画地価格を8,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：建築基準法の道路に接面せず、本物件への出入りに支障がある▲70%

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、市場性修正及び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

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
1	830,000			0.80	0.60	400,000
一括価格（合計）						400,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80(買受適格証明書を要し土地利用に支障がある街路条件で市場性が劣る)

オ 競売市場修正：0.60(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

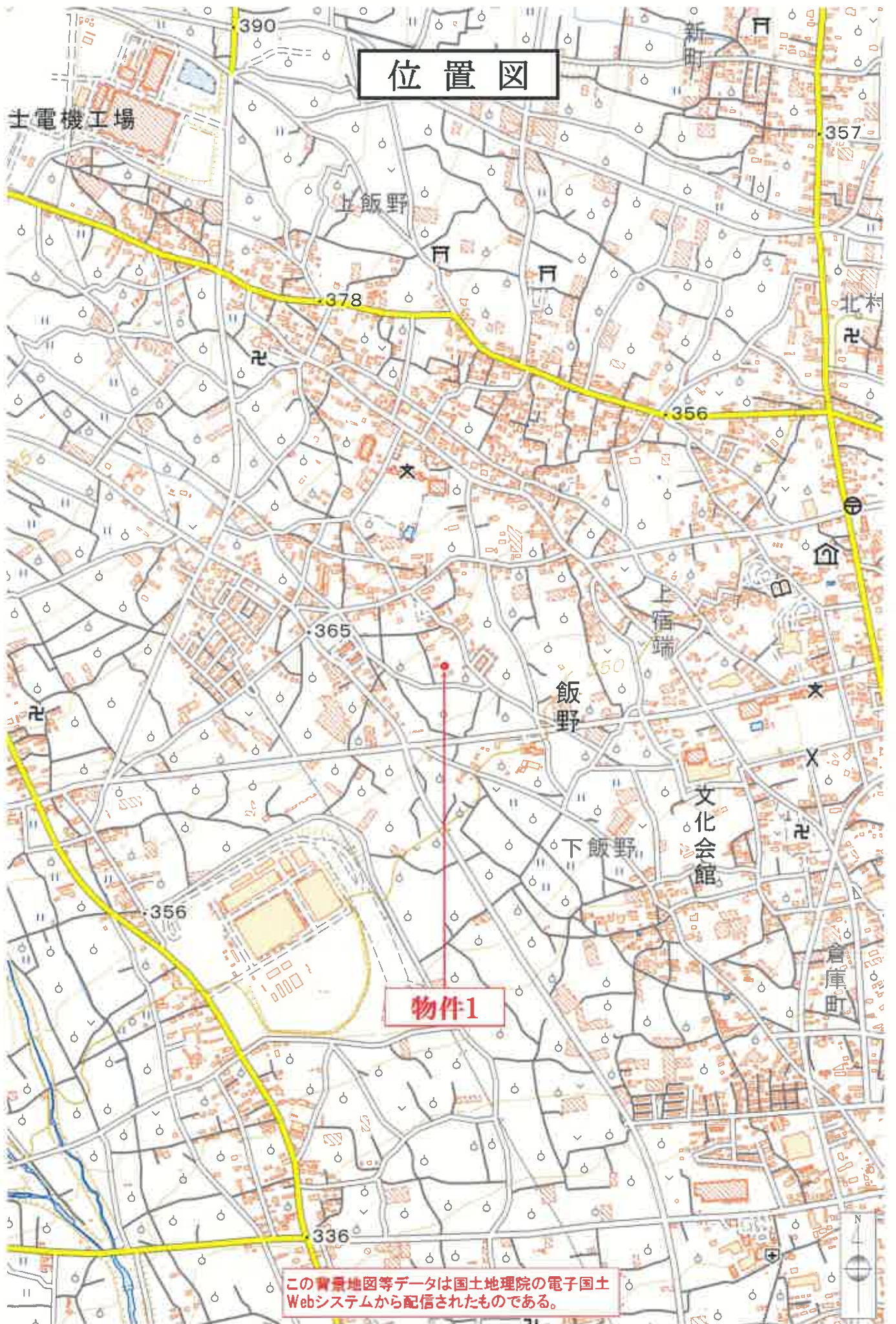
第6 附属資料

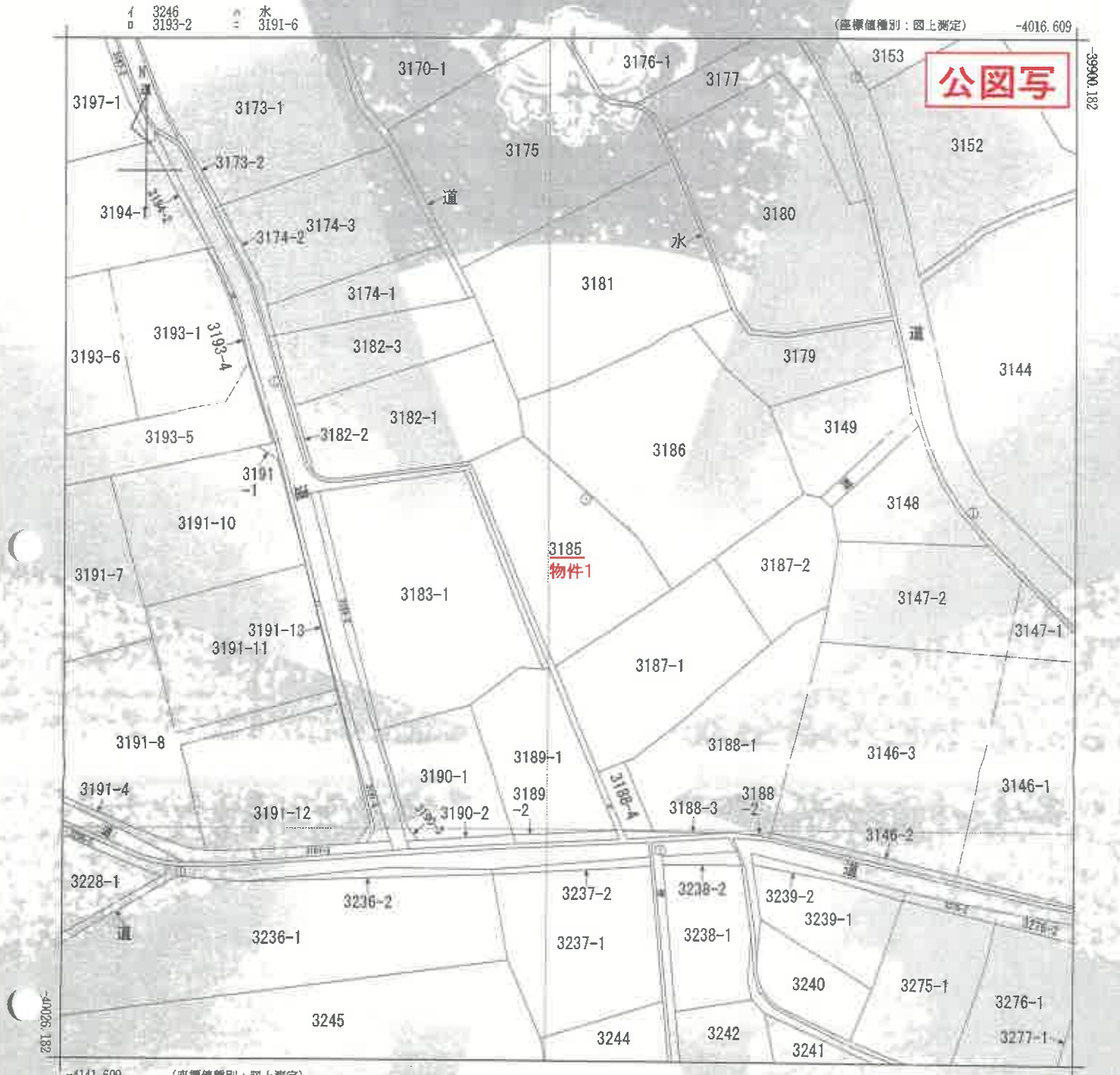
位置図

公図写

以 上

位置図





(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。

地番区域見出
飯野

請求部	所在	南アルプス市飯野字七社				地番	3185番			
出力縮尺	1/500	精度区分	中三	座標系番号又は記号	種	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成11年7月			備考付年月日(原図)		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。
(甲府地方法務局管轄)

A4判に縮小

令和6年10月25日
東京法務局品川出張所
地図整理番号:M82413
登記官
(1/1)