

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	1,120,000 896,000		224,000	954	0



物 件 目 録

☆1 所 在 南アルプス市飯野字原田
地 番 4086番1
地 目 畑
地 積 875平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月17日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

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】

- ・土地改良事業による賦課金の滞納あり。
- ・周辺隣地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原田 |
| | 地 番 | 4 0 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 8 7 5 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 125号
令和 6年11月26日受理
令和 7年 2月 4日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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原田
地 番 4 0 8 6 番 1
地 目 畑
地 積 8 7 5 平方メートル



※22※

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	「（住居表示未実施）」	
土地	物件 1	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐	
形状	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が畑（休耕地）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	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1について

物件1は、公図上、北東角の突出部及び北東の隅切り部分で接道しているところ、現況では、接道部分はいずれも約50cm程度の高低差があり(写真1)、スロープは設けられていない。物件1の南東側に隣接する申立外土地1には道路から畑に下りるスロープが設けられている。

物件1上には、手入れをされていない果樹が見られ、下草が繁茂している状態である(写真参照)。

物件1に隣接する申立外土地1～5及びその周囲の土地には畑地灌漑事業が実施されており、スプリンクラーが設置されている。物件1は、雑草の繁茂状況から、スプリンクラーの設置を確認することができなかった。

物件1の畑地灌漑事業の実施について南アルプス市土地改良区に確認したところ、物件1内には送水配管及びスプリンクラーが設置されているとのことである。

物件1西側には、コンクリート製支柱が認められ(写真10～12)、一部が葡萄畑であった可能性がある。

申立外土地1は、物件1と同様の畑(休耕)であるが、その他の申立外土地2～5は、葡萄畑などとなっており、畑として耕作されている農地である。

なお、物件1は、その南西側において、申立外土地1と一体となって地上高約80cmの高さに鋼線が張られている(写真6, 7, 12参照)。

おって、物件1と申立外土地5との境界付近に電柱がある(写真1, 2)。電柱は、申立外土地5上に位置していると思われるが、物件1上である可能性もある。

物件1は農地であり、その入札に当たっては、買受適格証明書の添付が必要である。

2 畑地灌漑事業の賦課金等について

物件1については、畑地灌漑事業が実施されているところ、以下のとおり賦課金の滞納がある。

令和6年度賦課金10,900円

滞納賦課金に対しては、令和7年4月1日以降、同日を起算日とし、支払い済みまで年8.9%の割合による延滞金が付加される。

滞納賦課金は、土地改良法42条1項の定めるところにより、落札者等、本件物件の所有権の承継者に引き継がれる。

また、本件物件の落札者は、南アルプス土地改良区への権利承継の届け出義務がある。

3 申立外土地

物件1の隣接土地(現況道路部分も含む)は、いずれも境界杭等が見当たらないため、境界が不明確であるとして調査を行った。

なお、申立外土地6, 8について地籍測量図が備え付けられているが、同図面に表示された測点には杭や鉋などは見当たらない。

(1) 所在・地番 南アルプス市飯野字原田4084番1

現況地目 畑

地 積 1021㎡

所有者 A

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(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

- (2) 所在・地番 南アルプス市飯野字原田4072番
 現況地目 畑
 地 積 1106㎡
 所 有 者 B
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (3) 所在・地番 南アルプス市飯野字原田4096番8
 現況地目 畑
 地 積 1063㎡
 所 有 者 C 他1名
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (4) 所在・地番 南アルプス市飯野字原田4088番2
 現況地目 畑
 地 積 433㎡
 所 有 者 D
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 南アルプス市飯野字原田4088番3
 現況地目 畑
 地 積 551㎡
 所 有 者 E
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 南アルプス市飯野字原田4086番3
 現況地目 公衆用道路
 地 積 17㎡
 所 有 者 南アルプス市
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (7) 所在・地番 南アルプス市飯野字原田4089番3
 現況地目 畑
 地 積 6.84㎡
 所 有 者 F
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (8) 所在・地番 南アルプス市飯野字原田4086番2
 現況地目 公衆用道路
 地 積 4.22㎡
 所 有 者 南アルプス市
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(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
■ 南アルプス市土地改良区	1 物件1については畑地灌漑事業が実施されています。 2 物件1を含む周辺土地の配管状況に関する図面をお渡しします。 3 物件1に関する賦課金等についての照会をいただきました。回答は文書でお送りします。 (以上令和7年1月24日聴取) 4 回答中「延滞金加算」とあるのは、年8.9%の割合による延滞金となります。 (以上令和7年1月30日電話聴取)

(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
令和6年11月26日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 12月9日到着180円)
令和6年11月26日 (火) : - :	当庁	南アルプス市農業委員会宛て農地照会 (110円, 12月16日回答到着110円)
令和6年12月16日 (月) 14:50-16:15	物件所在地	物件1 予備調査 (簡易計測困難)
令和7年1月15日 (水) 13:00-14:00	物件所在地	物件内調査 (雑草繁茂), 周辺土地調査 (周辺土地にはスプリンクラー設置あり。)
令和7年1月15日 (水) 14:40-15:00	甲府地方法務局鯉沢支局	申立外土地調査
令和7年1月16日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知書 (110円)
令和7年1月24日 (金) 8:50-9:15	南アルプス市役所	課税図面調査
(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、技術者により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。 ☒ 令和 7 年 1 月 2 4 日 評価人同行		

(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
令和7年1月24日 (金) 9:30-10:40	物件所在地	現況調査
令和7年1月24日 (金) 10:55-11:30	南アルプス市土地改良区	本件物件の周辺土地にスプリンクラー設置が認められることにより、本件土地についての畑地灌漑整備事業実施の有無等調査、調査結果を受けた照会書交付(1月30日回答到着110円)
令和7年1月30日 (木) 9:30-9:40	当庁	南アルプス市土地改良区に電話聴取(確認)
(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、技術者により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。 ☐ 令和 年 月 日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：図上測定) -4242.868
(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原田				地番	4086番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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11年7月				備付年月日(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。
(甲府地方税務局管轄)

令和6年10月25日
東京法務局品川出張所
登記官

登記年月日：平成17年8月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方税务局管轄)
令和6年10月25日 東京法務局品川出張所

登記官

141593

地積測量図

① 4086 ② ③

地番 4086-2-1-3

土地の所在 南アルプス市飯野字原田

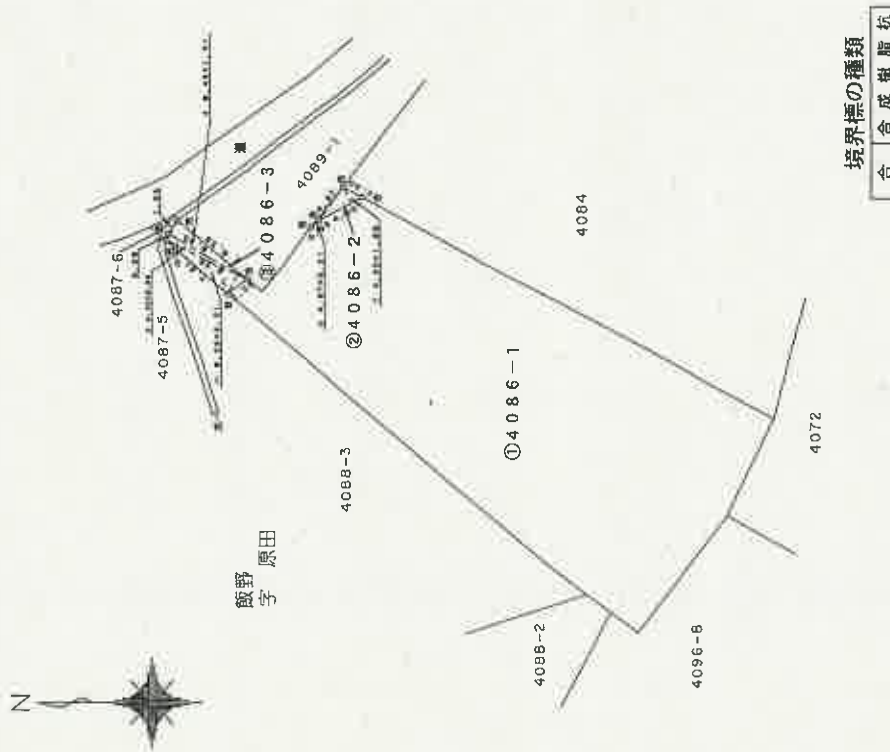
平成 27 年 8 月 18 日 登記

三 斜 求 積 表

地番	② 408.6-2				
符号	底辺	高さ	倍	面積	積
イ	4.50	1.66		7.4700	
ロ	4.67	0.21		0.9807	
		倍	面積	8.4507	
		面積	4.22535		
		地積	4.22	m	

地番		③ 4086-3					
符号	底	辺	高	さ	倍	面	積
イ		8.43		1.51		12.7293	
ロ		8.43		0.58		4.8894	
ハ		8.36		2.01		16.8036	
				倍	面積	34.4223	
				面積	17.2115		
				地積	17	m	

残地番 ① 4086-1			
公簿	897	総計	21.43650
		残地	875.56350
		地積	875 m



作製者 土地

〇年 〇月 〇日 作製

申請人

(日本土地調査協会連合会指紙)

1



2



3



4



5



6



7



8



9





10



11



12

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 樋口 昌樹 殿

令和 6年 12月11日

南アラルプス市農業委員会
会 長

令和6年11月26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 籍 m	土 地 所 有 者		現況地目 ※1
				氏 名	住 所	
飯野字原田	4086番1	畑	875			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	許可を受けた者の氏名・住所 ※2	
				氏 名	住 所
☐ 有 ☒ 無		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	
☐ 有 ☒ 無	年 月 日	農地法第 条		氏 名	住 所

不明

※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. その他参考事項 ※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 区域	農用地 区域外	

※5 該当個所に○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6年(ケ)第125号
令和7年1月24日 現地調査
令和7年2月5日 評 価
評価番号(競)第2143号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第 1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円

- 1 本件評価額は、物件 1 を単独で売却する場合の評価額である。

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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
特 記 事 項			
・ 本件土地は、農業振興地域内の農用区域内の農地で、農業委員会は農地と判断している。買受人は農業適格証明が必要である。 ・ 本件土地は、畑地灌漑事業により整備され、給水設備（スプリンクラー）が配管されている。買受人は、土地改良法第42条により南アルプス土地改良区の組合員の権利義務を承継することになり、対象となる土地に滞納賦課金がある場合も承継することになる。令和7年1月27日時点で、令和6年度の賦課金10,900円が未納となっている。 また、上記給水設備は、他の畑を繋がっているため、買受人において撤去したり配管経路を勝手に変えることはできない。 ・ 本件土地は隣接する申立外土地4084番1の土地と一面地となっており、地上約80cmの位置に金属製のワイヤーが張られている。本件土地と申立外土地との境界が不明瞭であるほか、周囲の隣接する土地との境界も不明瞭である。 ・ 物件1の西側には、コンクリート製の支柱がある。また、物件1の土地と申立外土地4088番3の土地との境界付近に電柱がある。			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 南アルプス市飯野字原田
地 番 4086番1
地 目 畑
地 積 875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「竜王」駅から南西方へ道路距離で約8.8kmに位置する。	
付 近 の 状 況	果樹畑を中心とする農地が広がる地域である。周辺には住宅や事業所等もみられる。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 70% 200% 農業振興地域内の農用地区域
画 地 条 件	地 積：875㎡ 形 状：北東側の道路接面部分の形状がやや劣るが台形地 間 口：約7m(道路との間に目的外土地が一部介在) 奥 行：約46m 地 勢：路面より約0.5m低い、概ね平坦地 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北東側：幅員約13m舗装市道（市道白根2号線、建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	所有者が休耕地（畑）として占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：なし 下水道：なし 都市ガス：なし その他：スプリンクラーの配管がある	
特 記 事 項	・ 本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 本件土地は、畑地灌漑事業により整備され、給水設備（スプリンクラー）が配管されている。買受人は、土地改良法第42条により南アルプス土地改良区の組合員の権利義務を承継することになり、対象となる土地に滞納賦課金がある場合も承継することになる。令和7年1月27日時点で、令和6年度の賦課金10,900円が未納となっている。 また、上記給水設備は、他の畑を繋がっているため、買受人において撤去したり配管経路を勝手に変えることはできない。	

	・ 本件土地は隣接する申立外土地4084番1の土地と一面地となっており、地上約80cmの位置に金属製のワイヤーが張られている。本件土地と申立外土地との境界が不明瞭であるほか、周囲の隣接する土地との境界も不明瞭である。 ・ 物件1の西側には、コンクリート製の支柱がある。また、物件1の土地と申立外土地4088番3の土地との境界付近に電柱がある。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

(物件1)

目的土地の土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	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,000	0.64	875		2,240,000

ア 標準画地価格

取引事例等を比較考量し、標準画地価格を円/㎡と査定した。

イ 個別格差：道路との接面状況が劣る －20%
 休耕地 －20%

$$(100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) = 64\%$$

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決定した。

評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ＝
1	2,240,000		1.0	1.0	0.5	1,120,000

ウ 占有減価：なし

エ 市場性減価：なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を農地で買受人が限定されることも考慮して査定した。なお、未納の賦課金があるが、金額が僅少であるので、競売市場修正に含まれるものと判断し、個別の減価は行わなかった。

第 6 附属資料

◇位置図

◇地図写し

以 上

位置図



1:25,000 相当

昭文社
マップル

縮尺 1/25000

A 3判をA 4判に縮小

地図上の1センチは約250メートル
印刷中心は 東経 139度28分50秒 北緯 35度39分 0秒

N

4105-1

4093-1

4092-4

3253-1

3264-1

4092-1

4092-5

4091-2

4091-5

道

3264-2

4087-3

4087-8

4092-2

4090-2

4091-4

水

4091-1

4095-3

4087-7

4087-2

4087-5

4087-6

4090-3

4087-1

4087-4

4088-3

4089-3

4089-4

4085-2

4096-7

4088-1

4088-2

4080-2

4090-1

4096-8

4086-1

物件 1

道

4080

4080-2

4086-5

4084-1

4084-2

4084-3

4079-1

4082

4081

4072

水

4078

4076

4079-2

4242.868

（地籍図種別：図上測定）

（注）図上位置は国土院が公表した座標補正データ（cubohok11bisyoonk12011.par）による修正がされています。



測量区分	所在	南アルプス市飯野字原田				地番	4086番1			
出縮	力尺 1/500	精度区分	甲三	座標系番号 （法記号）	Ⅷ	分類	地図（建築）4変換（現）		種類	地籍図
作成年月日	平成11年7月				備考 付年月日 （原図）		縮尺	1/500		

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）

令和6年10月25日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M82414

(1/1)

地図写し

A3版をA4版に縮小