

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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

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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 9月10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 6月19日 午前 9時30分から 令和 8年 6月23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 3月18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 南アルプス市吉田字前原
地 番 659番9
地 目 畑
地 積 360平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 5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】

Bが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番659番1, 1617番1)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 南アルプス市吉田字前原
地 番 659番9
地 目 畑
地 積 360平方メートル



令和 7年(ケ)第 61号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年12月 9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

第 14

令和 7年(ケ)第 61号

物 件 目 録

- 1 所 在 南アルプス市吉田字前原
地 番 659番9
地 目 畑
地 積 360平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	「(住居表示未実施)」
土地	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (物件 1)) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (概ね) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が農地 (休耕地) として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原(物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 休耕畑
□関係人(□ () □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年 4月 1日から
最初の契約日	平成22年 4月 1日
契約等期間	平成22年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和12年 3月31日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成22年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和12年 3月31日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円(限り) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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 物件1について

物件1は、農業振興地域内の農地であったところ、南アルプスIC周辺高度活用推進計画（令和5年5月、南アルプス市により計画策定）により、農振除外を受け、現在は農用区域外の農地となっている。

物件1は、土地改良法による畑かん設備が設置されており、物件1は土地改良法の受益地である。

土地改良区に宛て、賦課金（土地改良法により、対象土地所有者（耕作者）等の組合員であるものが負担義務がある。）の照会をしたところ、本物件の組合員はBで、Bに賦課金の支払義務があり、賦課金額は年間金額が4,320円で、賦課金の納付は第一期（7月）と第二期（10月）に分け、それぞれ2,160円ずつ納付することとなる。

物件1は、ほぼ平坦な地形で、現況は休耕畑となっており、雑草が繁茂する状態である。土地改良区において配管図を調査し、現地で配管（スプリンクラー）の確認を試みたが、繁茂する雑草に阻まれ確認することはできなかった。物件1の隣接農地及び周辺農地には全て配管図のおおよその位置にスプリンクラーが確認できており、物件1にも配管がなされ、スプリンクラーが設置されていると思われる。これら設備は、頭書記載の推進計画の進捗に伴い、畑かんの切り回し・撤去工事が実施される予定である。

また、物件1西側に隣接する申立外土地1との境界付近には金網フェンスが設置されている。現況調査の結果、公図上の境界線の形状と金網フェンスの形状は異なっており、申立外土地1の管理者から聴取したところによると、金網フェンスは物件1内にまん延して設置されている可能性がある。

よって、落札者には、中日本高速道路株式会社東京支社甲府保全・サービスセンターの管理担当まで連絡していただきたい。

2 物件1の入札について

農地照会の結果、物件1は現況地目を農地とされており、入札に当たっては買受適格証明書の添付が必要となる。

なお、1に記載のとおり、物件1は農振除外を受けた白地の農地である。

3 申立外土地

(1) 所在・地番 南アルプス市吉田字前原659番1

現況地目 公衆用道路

地積 6953㎡

所有者 独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 南アルプス市十日市場字角力場1617番1

現況地目 畑

地積 838㎡

所有者 C

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

- (3) 所在・地番 南アルプス市十日市場字角力場1617番4
現況地目 公衆用道路
地積 37㎡
所有者 南アルプス市
調査の理由 物件1への出入りのために通行する道路である。
- (4) 南アルプス市吉田字前原659番14
現況地目 公衆用道路
地積 42㎡
所有者 南アルプス市
調査の理由 物件1への出入りのために通行する道路である。
- (5) 南アルプス市吉田字前原642番3
現況地目 公衆用道路
地積 807㎡
所有者 南アルプス市
調査の理由 物件1への出入りのために通行する道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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 お尋ねをいただいた物件については、土地改良法上の受益地となっております。賦課金の関係は、文書をいただければ回答を差し上げます。 (以上令和7年10月20日聴取)
■ 中日本高速道路株式会社東京支社甲府保全・サービスセンター	1 物件1の西側に隣接する申立外土地1は、南アルプスICの、静岡方面への合流路の一部となっております。 2 物件1と申立外土地1との境界付近には、当社が設置した金網フェンスがあります。 3 この金網フェンスは、物件1と申立外土地1との公図上の境界線上に設置されているわけではありません。設置に当たり、ICの構造上、フェンスが物件1にまん延している可能性があります。 (以上令和7年11月25日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 Bの占有権原について

Aに対する占有照会の結果、平成22年4月1日から、貸主をA、借主をBとする、期間20年の賃貸借契約がある旨の回答があった。回答によると、賃料は年額4,320円であり、これは土地改良区に納付する経常賦課金の金額である。

南アルプス市土地改良区に対する経常賦課金の滞納状況調査に対する回答によると、経常賦課金の納付義務を負う組合員はBである。そうすると、賃料として借主から貸主に対して支払われているとされる年額4,320円は、貸主であるAが支払義務を負っておらず、組合員であるBから土地改良区に支払われるものであって、土地所有者であるAは、年額4,320円の賦課金支払いに何ら義務を負っていないのであるから、経常賦課金の支払いを借主であるBから貸主であるAに対する賃料支払いとみなすことには疑問がある。

よって、BとAとの間には金銭のやり取りがないことから、Bの占有権原は使用貸借契約に基づく期限の定めのある使用借権であると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月1日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 10月20日到着110円)
令和7年10月1日 (木) : - :	当庁	南アルプス市農業委員会宛て農地照会 (110円, 10月17日回答到着110円)
令和7年10月15日 (水) 16:00-16:50	物件所在地	物件確認, 物件隣接土地及び周辺土地の畑かん確認
令和7年10月20日 (月) 15:30-16:10	南アルプス市土地改良区 (南アルプス市飯野28km)	畑かん配管図調査
令和7年10月27日 (月) 9:15-11:00	物件所在地	畑かん配管図調査を受け, 現地での畑かん設備確認調査 (雑草繁茂につき確認できず)
令和7年10月30日 (木) : - :	当庁	南アルプス市土地改良区宛て賦課金照会 (110円, 11月10日回答到着110円)
令和7年11月14日 (金) 11:30-11:40	所有者宅 (南アルプス市上宮地36km)	所有者電話に架電するも応答がないため所有者宅臨場。不在。
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月17日 評価人同行</p>		

(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11月14日 (金) : - :	当庁	所有者宅に宛て、占有照会書送付(110円、11月21日回答到着110円)
令和7年11月17日 (月) 13:15-15:30	物件所在地	現況調査
令和7年11月18日 (火) 9:30-10:00	南アルプス市役所(南アルプス市小笠原28km)	南アルプスIC周辺高度活用推進計画関係調査
令和7年11月19日 (水) 9:00-9:45	甲府地方法務局韮崎出張所(別事件での臨場途中につき旅費請求せず)	公図等調査、申立外土地調査
令和7年11月25日 (火) 14:00-15:00	当庁	中日本高速道路株式会社東京支社甲府保全・サービスセンター職員来庁(申立外土地1につき調査)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 評価人同行</p>		

(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) -1680.664



-1805.664 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南アルプス市吉田字前原			地番	659番9		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	
							種類	地籍図

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。

(甲府地方方法務局管轄)

令和7年6月3日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M84334

(10枚目)

土地... 图

← 0 号地... 号地...



659-1

642-1

申立外土地4

申立外土地1

642-3

申立外土地5

659-9

物件目

654-1

656-1

648-1

申立外土地2

申立外土地3

1602-3

1617-1

1619-2

3

1619-3 1619-1

1620-2

1620-1

1625

1624-1

1621-1

1589-6

(// 投目)



4



5



6

競第 1071号
令和 7年(ケ)第 61号
令和 7年11月17日 現地調査
令和 7年12月12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 220,000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 地目積	後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・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(白地)である。 ・本件土地は「南アルプスIC周辺高度活用推進計画」に基づく「中央エリア3.3ha」の事業地内に入っているが、南アルプス市南アルプスIC周辺整備室によると用地買収されない可能性がある。 ・本件土地は、「南アルプスIC周辺高度活用推進計画」により、農用地区域外となったため、当該事業による買収が行われない場合、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」により、農用地区域(青地)に戻されるとのことである。 ・本件土地と隣接する659番1とは金網フェンスで隔てられているが、その設置位置が若干公図の境界形状と異なっていたため中日本高速道路株式会社 東京支社 甲府保全・サービスセンターに聴取したところ当該フェンス等の構造物の一部が本件土地内に入り込んでいる可能性が高い。 ・本件土地は土地改良法に基づく受益地で、畑かん設備が設置されているとのことであるが、現地は雑草が繁茂する休耕畑のため物件内を隈なく調査することが難しく、当該設備は確認できなかった。 ・南アルプス土地改良区の回答によると、令和7年度賦課金4,320円で、令和7年度までは滞納はないとのことである。 			

物 件 目 録

1	所	在	南アルプス市吉田字前原
	地	番	659番9
	地	種	畑
	地	積	360平方メートル



11-4-11-12

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身延線「東花輪」駅北西方道路距離約5.8kmに位置し、中部横断自動車道「南アルプス」IC南西方道路距離約0.8kmに位置する。	
付近の状況	中部横断自動車道「南アルプス」ICに近接し、周辺には大型商業施設も見られる農地地域。	
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 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 南アルプスIC周辺整備事業地内
画地条件	地積 : 360㎡(登記地積) 形状 : やや不整形地(減価するほどではない) 間口 : 東側約18m 奥行 : 約20m 地勢 : 概ね平坦地	
接面道路の状況	東側を現況幅員約4.5m舗装市道吉田65号線(建築基準法第42条1項1号、なお、同市道は本件土地と南側隣接地との境界付近以南から市道若草130-2号線となる)と概ね等高に接面している。	
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 (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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の「村前東A」遺跡に該当し、建築等を行う際には文化財保護法第93条の届出を要する。 ・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外である。 	

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,000	1.00	360	360,000

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、本件土地は前述した事業地内に入っているが、南アルプス市南アルプスIC周辺整備室への聴取等から同事業による買収が行われない可能性があり、その場合、農用地区域(青地)に戻されるとのことから、当地域の幅員4m程度の市道に接面する農地(青地)の標準画地価格を1,000円/m²と査定した。

イ 個別格差：本件土地に構造物が越境している可能性が高いため、公簿面積より現況面積が小さく、また、将来的に越境是正に関する手間等が生じる可能性があるものの越境の相手方等を考慮すると越境解消(越境部分の是正、買収等)に関し、特段の増減価要因とは判断しなかった。

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	360,000			1.00	0.60	220,000
一括価格 (合計)						220,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

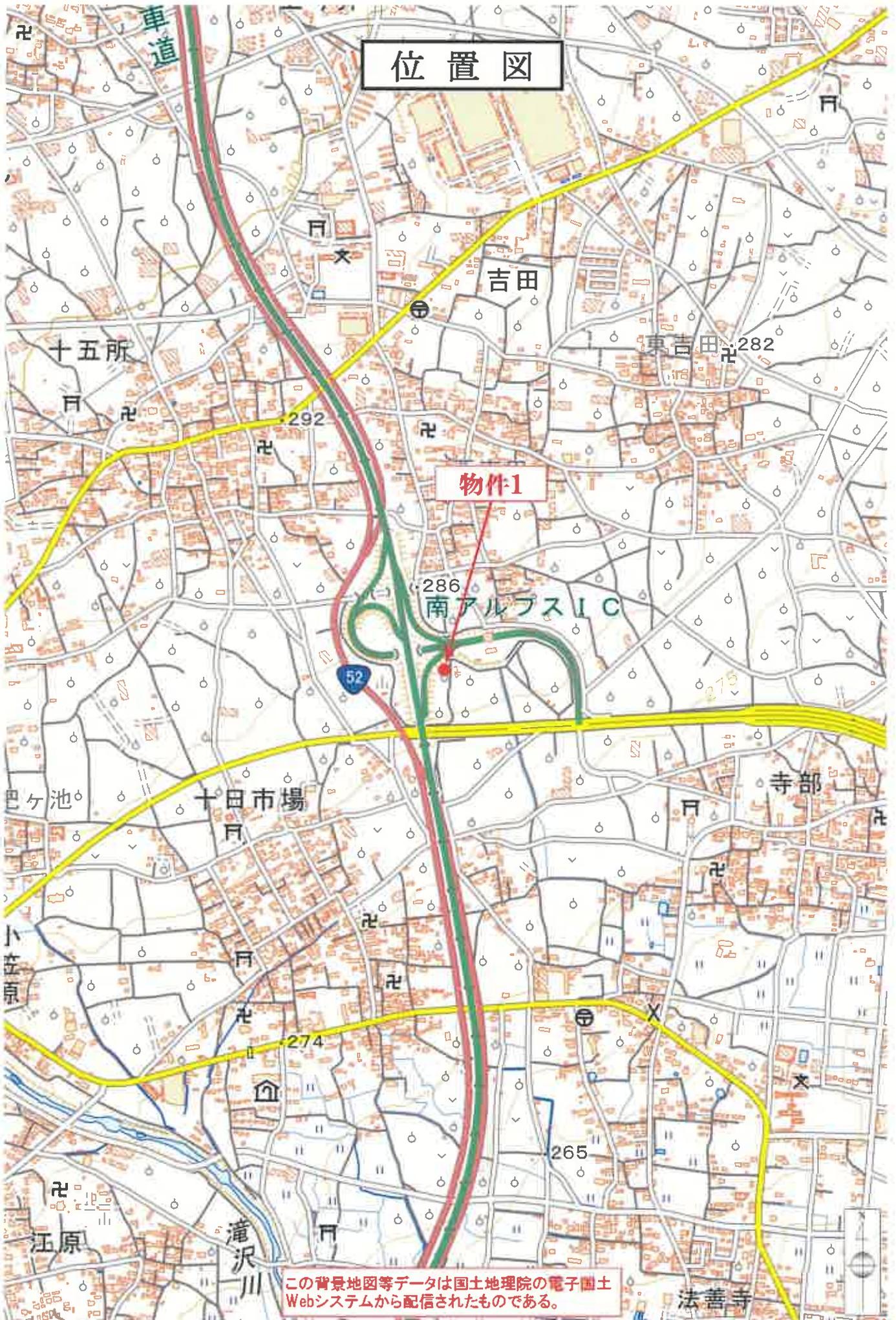
オ 競売市場修正：0.60(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

第6 附属資料

位置図
公図写

以 上

位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



(座標値種別：図上測定)

-1680.664



公図写

659-9
物件1

地区外

-1805.664 (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	南アルプス市吉田字前原				地番	659番9			
出力縮尺	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

(甲府地方方法務局管轄)

令和7年6月3日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M84334

登記官

(1/1)

