令和　７年（ケ）第　　６２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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　９年　２月　５日　午前　８時３０分から 令和　９年　２月１２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　２月１８日　午前１０時００分 甲府地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　５月１３日　午前１０時００分 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却実施期間	令和　９年　２月１９日　午前　９時３０分から 令和　９年　２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　８年１１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☆	210,000 168,000		42,000	294	0
備考					

令和　7年（ケ）第　　62号

物　件　目　録

☆1　所　　在　南アルプス市十五所字古屋敷

地　　番　１０５１番１

地　　目　畑

地　　積　３０５平方メートル

令和　７年（ケ）第　　６２号

物　件　明　細　書

令和　８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】

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１０３８番４，１０５０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。

令和　7年（ケ）第　　62号

物　件　目　録

1　所　　在　南アルプス市十五所字古屋敷

　　地　　番　１０５１番１

　　地　　目　畑

　　地　　積　３０５平方メートル

令和　７年(ケ)第　　６２号
令和　７年１０月　２日受理
令和　７年１２月１６日提出

現況調査報告書

（物件１）

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

12

令和　7年（ケ）第　　62号

物　件　目　録

1　所　　在　　南アルプス市十五所字古屋敷

　　地　　番　　１０５１番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　３０５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（果樹）として耕作し，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	本物件には，土地改良法上の畑かんが設置されており，南アルプス市土地改良区で調査したところ，土地改良法３条の組合員はＢであることが判明した。
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

占有者及び占有権原（物件 1 関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■ B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■畑

□関係人(□ ( ) □ ( ))の陳述／□提示文書( )の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		平成２２年１２月 １日から
最初の契約等	契約日	平成２２年１２月 １日
	期間	平成２２年１２月 １日から □ 年 月 日まで 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	平成２２年１２月 １日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 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		上記占有開始時期，契約日及び期間の始期は，現所有者Ａが相続を原因として所有権を取得した日である。使用貸借契約については，契約書がないため，契約の存続期間が不明であり，期限の定めのない使用貸借契約として処理した。
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

Ａ（債務者兼所有者）宅に臨場したが不在につき面談ができなかった。Ａ宛ての照会書に対する回答及び賃貸借契約書並びに土地改良区からの回答を総合判断すると，賦課金の支払い義務者はＡではなくＢとなっており，Ｂは，支払い義務者として賦課金の支払いをしていることから，Ｂの賦課金支払いが，Ａに対する賃料とは評価しがたく，Ｂの占有権原は，上記のとおり使用貸借と判断した。なお、仮に賃貸借としても抵当権設定後であり，農地法上の届け出もなく，買受人に対抗できないと思料する。

（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

1　物件１について

物件１は，概ね公図のとおり，三角形の形状であり，北側及び西側に隣接する農地とは約２０ｃｍ程度低く位置している。

物件１は，概ね平坦な地形で，畑かんが入っており，スプリンクラーが２か所設置されている。土地上には桃が３本植えられており，下草の処理もされている。

2　農地照会の結果について

農地照会の結果，本物件は農地であり，入札に当たっては買受適格証明書の添付が必要である。

3　申立外土地

(1)　所在・地番　南アルプス市十五所字古屋敷１０５１番２
現況地目　公衆用道路
地　　積　２８㎡
所 有 者　南アルプス市（登記記録上は中巨摩郡櫛形町）
調査の理由　本件物件と道との間の土地である。

(2)　所在・地番　南アルプス市十五所字古屋敷１０３８番４
現況地目　畑
地　　積　１１５７㎡
所 有 者　C
調査の理由　物件１との境界が不明確である。

(3)　所在・地番　南アルプス市十五所字古屋敷１０５０番１
現況地目　畑
地　　積　７３１㎡
所 有 者　D
調査の理由　物件１との境界が不明確である。

(4)　所在・地番　南アルプス市十五所字古屋敷１０５０番３
現況地目　公衆用道路
地　　積　３．７２㎡
所 有 者　南アルプス市（登記記録上は中巨摩郡櫛形町）
調査の理由　物件１への出入りに当たって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

（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
令和7年10月2日 （木） ：　ー　：	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１８０円）
令和7年10月2日 （木） ：　ー　：	当庁	南アルプス市農業委員会宛て農地照会（１１０円，１０月１７日到着１１０円）
令和7年10月15日 （水） 13：30ー14：30	物件所在地	物件確認，畑かん設備確認，簡易計測，写真撮影
令和7年10月30日 （木） ：　ー　：	当庁	南アルプス市土地改良区宛て照会書送付（１１０円，１１月１２日回答到着１１０円）
令和7年10月31日 （金） ：　ー　：	当庁	Ａ（債務者兼所有者）宛て占有照会（１１０円，１１月１２日回答到着１１０円）
令和7年11月14日 （金） 9：00ー9：25	物件所在地	現況調査

（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１１月１４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

A４判に縮小



(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。

地番区域見出	十五所

請求部分	所在	南アルプス市十五所字古屋敷				地番	1054番1		
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：M84332

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成8年3月25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

地積測量図

039572

(1) 1051 (2) (3)

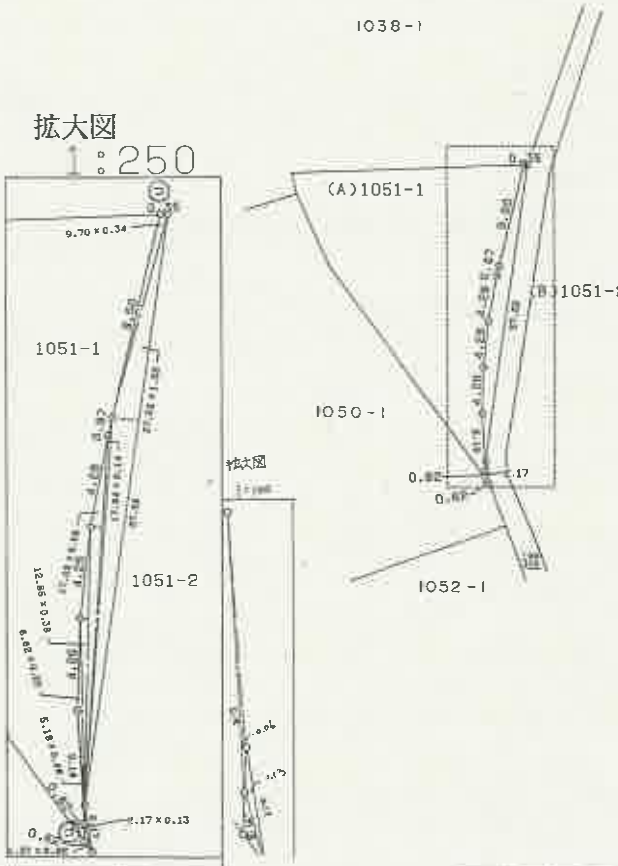
地番	(B)1051-2 -1
土地の所在	南アルプス市 [illegible] 十五所字古屋敷

平成八年参月弐五日登記

三斜求積表

地番	NO	底辺		高さ		倍面積		地積	
(B)1051-2	1	1.37	X	0.22	=	0.3014			
	2	8.62	X	0.22	=	1.8964			
	3	12.85	X	0.38	=	4.8830			
	4	17.09	X	0.55	=	9.3995			
	5	5.18	X	0.06	=	0.3108			
	6	17.94	X	0.14	=	2.5116			
	7	2.17	X	0.13	=	0.2821			
	8	9.70	X	0.34	=	3.2980			
	9	27.52	X	1.23	=	33.8496			
		合計		56.7324					
		面積		28.36620			m^2	28.36	m^2
(A)1051-1		公簿		334.0000			m^2		
		縦計		28.36620			m^2		
		残地		305.63380			m^2	305.63	m^2

拡大図 1:250



作製者	土地家[illegible]
申請人	山梨県知事

（平成 8年 2月 5日作製）

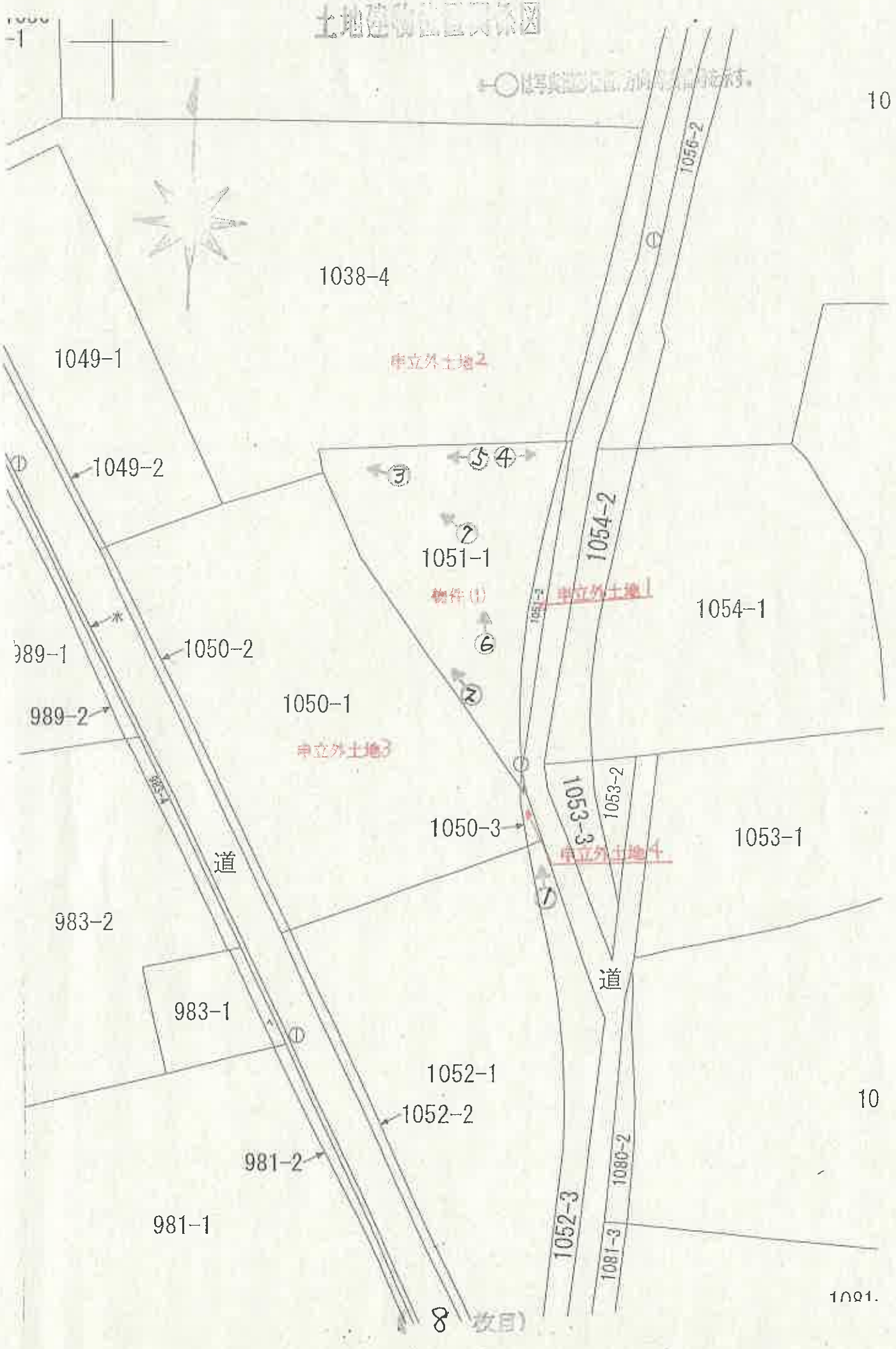
（山梨県土地家屋調査士会統一用紙）

チェック欄 杭 / 00

（日調連9）　（長源納）

地図整理番号：M84331

A4判に縮小


土地境界確定測量図
1038-4
1049-1
1049-2
1051-1
1054-2
1056-2
1054-1
1050-2
989-1
989-2
1050-1
1050-3
1053-3
1053-2
1053-1
道
983-2
983-1
1052-1
1052-2
981-2
981-1
1052-3
1080-2
1081-3
10
8

1



2



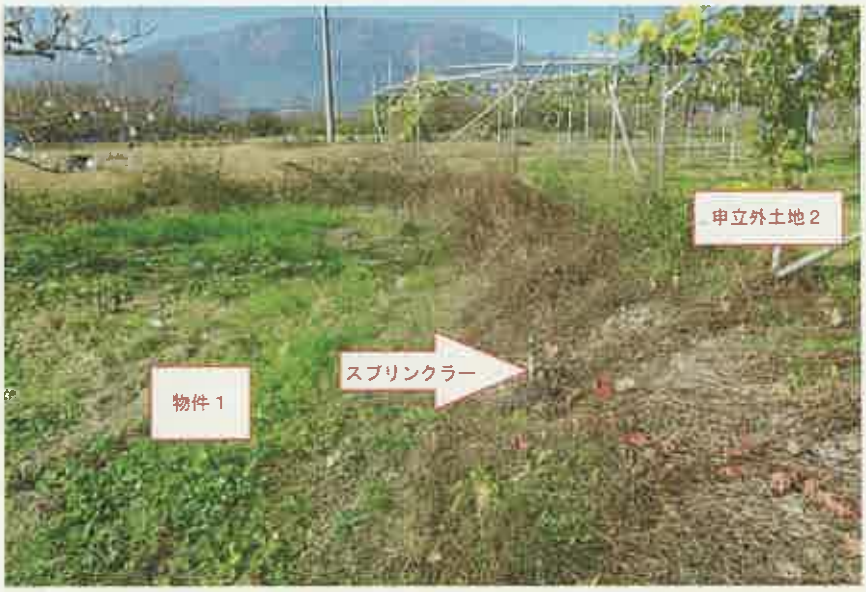
3



4



5



6





余白

余白

［令和 7年（ケ）第62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　樋口 昌樹 殿

令和 7年 10月14日

南アルプス市農業委
会 長

令和7年10月2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。

甲府地方裁判所 執行官 7.10.17 受付時分

記

1. 土地の表示と現況地目

所在	地番	登記簿地目	地籍 m²	土地所有者 氏名	土地所有者 住所	現況地目 ※1
十五所字古屋敷	1051番1	畑	305			農地
~~十五所字古屋敷~~	~~1051番1~~	~~畑~~	~~531~~			~~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 氏名	住所
□ 有 ■ 無	年　月　日	農地法第　条			

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	用途地域外	農用地区域内	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。

事件番号　令和　7 年（ケ）第　62 号
物件1

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき，前回の売却基準価額から30％の割合による減価をすることは相当である。

令和8年8月10日

評価人　　小野淳一

（同日確認済み　甲府地方裁判所民事部執行係　裁判所書記官　竹内大輔　　）

令和７年（ケ）第　　６２号
令和７年11月14日　現地調査
令和７年12月24日　評　　価

甲府地方裁判所　御中

評　　価　　書

（物　件　1）

評価人　　不動産鑑定士
小野　淳一

第１　評価額

番号	評　価　額
物件１	金３００，０００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

番号	所　在　等	登　　記	現　　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	物件目録記載の通り	左記の通り
特　記　事　項			
○　本件土地は、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」による農用地（以下、農振法農用地という。）に指定されている。また、当該土地の現況地目については、南アルプス市農業委員会が農地と判断しているため、買受人は買受にあたり買受適格証明書を要する。			

令和　7年（ケ）第　　62号

物　件　目　録

1　所　　在　南アルプス市十五所字古屋敷

　　地　　番　１０５１番１

　　地　　目　畑

　　地　　積　３０５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土地】

位置・交通	ＪＲ身延線「東花輪」駅北西方経路約7kmに位置する。	
付近の状況	国道52号背後にある畑を中心とする農地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 指定なし 指定70％ 指定200％ 農振法農用地の指定有り 南アルプス市景観条例
画地条件（規模、形状等）	地積　：305㎡ 形状　：不整形 高低差　：略等高 接面道路との関係　：中間画地	
自然的条件	地勢　：平坦地 日照　：普通 水量　：普通 土壌の肥沃度　：普通 耕作の難易　：普通	
接面道路の状況	東側幅員約5m舗装農道	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
特記事項	○　南アルプス市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

【物件１土地】

取引事例等から比準した価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積を乗じて物件１土地の土地価格を以下の通り求めた。

番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個別 格差 イ	地　積 （㎡） ウ	土地価格 （円） ア×イ×ウ
1	2,000	0.90	305	550,000

ア　標準画地価格（取引事例等からの比準）
周辺における取引事例等を勘案し、近隣地域において幅員約5m程度の舗装農道に接面する一耕地規模500㎡程度の農地の標準価格を上記の通り査定した。

イ　個別格差：画地条件　　形状　0.90（－10%）

ウ　地　　積：登記数量による。

２　評価額の判定

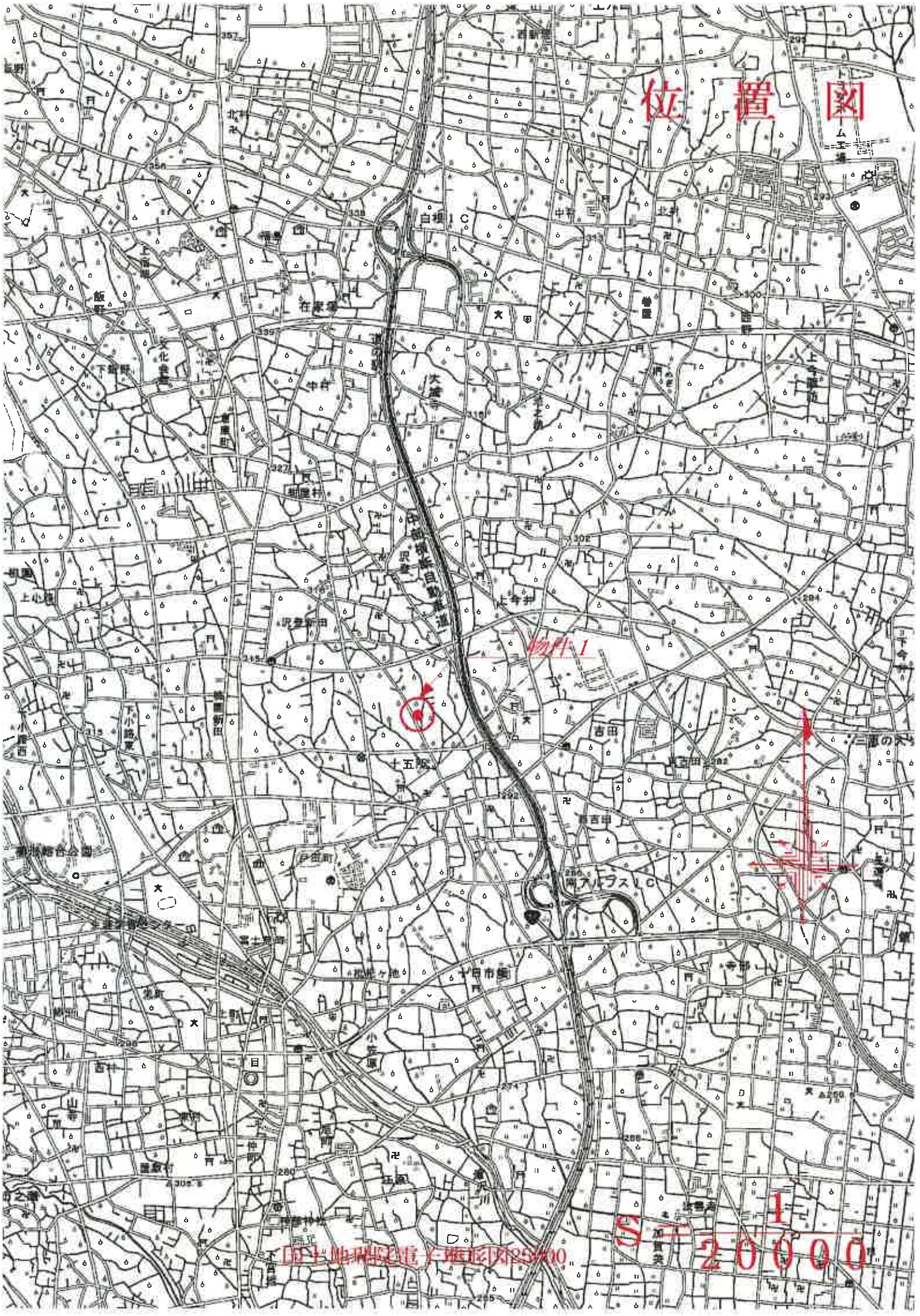
前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

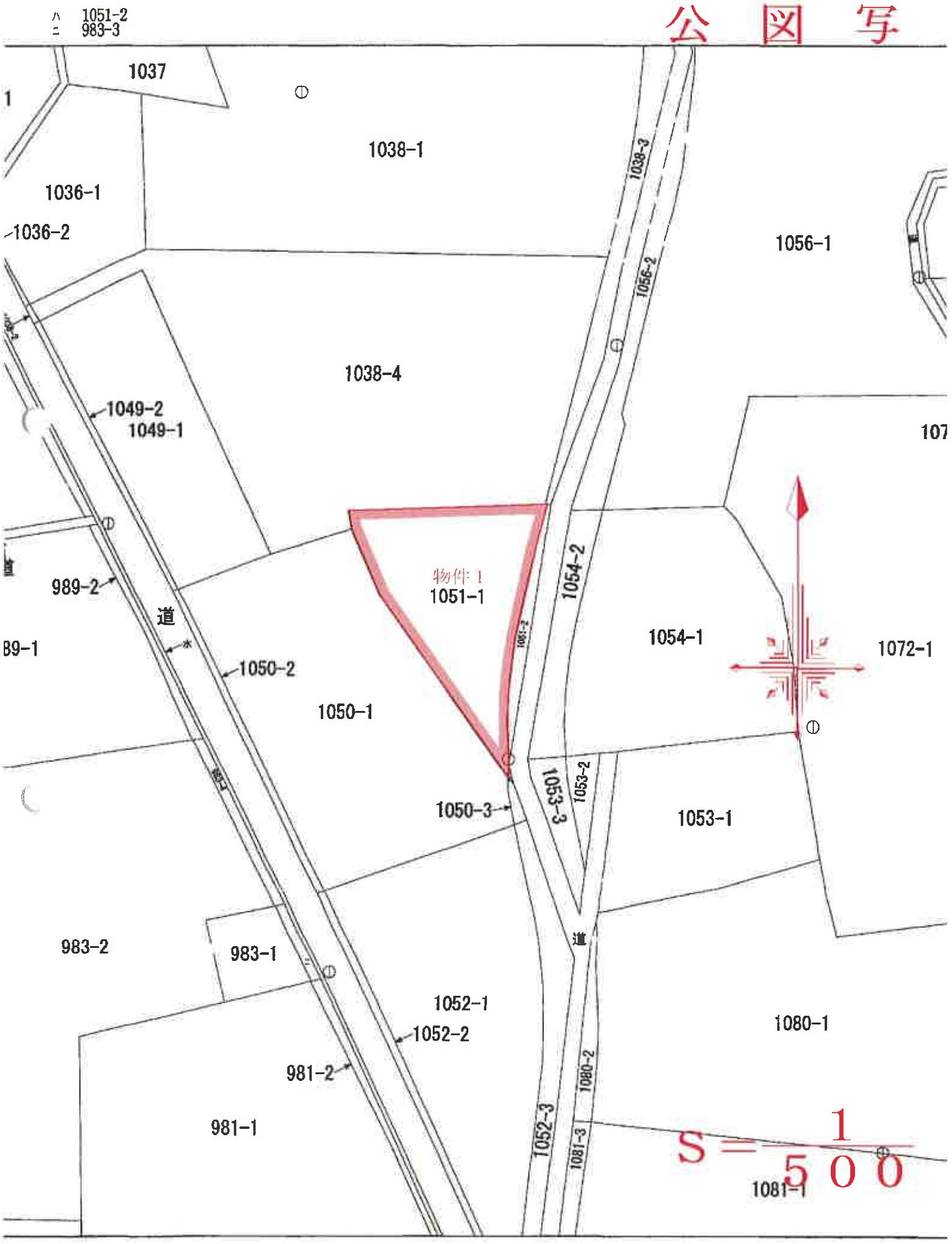
①　評価額

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	550,000			0.90	0.60	300,000

ウ　占有減価修正　：必要ない。
エ　市場性修正　　：本件土地は買受に当たり買受適格証明書を必要とするため需要者の限定が生じる可能性があることを考慮して上記の通り査定した。
オ　競売市場修正　：不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

以　　上


位置図
物件1
白根IC
南アルプスIC
十五所
吉田
S=1/20000
国土地理院電子地形図25000


公図写
1051-2
983-3
1037
1038-1
1036-1
1036-2
1038-3
1056-2
1056-1
1038-4
1049-2
1049-1
107
物件1
1051-1
989-2
道
1050-2
1050-1
1054-2
1054-1
1072-1
1053-3
1053-2
1050-3
1053-1
983-2
983-1
道
1052-1
1052-2
1080-1
981-2
1080-2
981-1
1052-3
1081-3
1081-1
S=1/500