

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月15日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 吉 田 浩 人

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 6年 6月 6日 午前 8時30分から 令和 6年 6月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月20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 6年 9月 5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 6年 6月21日 午前 8時30分から 令和 6年 6月27日 午後 5時00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 6年 3月15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原田  
地 番 4090番1  
地 目 畑  
地 積 1013平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 4年12月27日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 吉 田 浩 人

---

---

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4091番1，4067番及び4055番2）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 4090番1  
地 目 畑  
地 積 101.3平方メートル



令和4年(ケ)第69号

令和4年7月26日受理

令和4年9月12日提出

## 現況調査報告書

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  
2 / 枚

## 物 件 目 録

- 1 所 在 南アルプス市飯野字原田  
地 番 4090番1  
地 目 畑  
地 積 1013平方メートル

ッ



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 1
現況地目	■畑(物件 1) □田(物件 ) □雑種地(物件 )
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 □その他の者 上記の者が、本土地を 更地(休耕地) の状態で管理し、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	<p>1 本件土地は、雑草木が繁茂する更地である。</p> <p>2 接道関係は、写真5, 6のとおり。なお、本件土地(低)と、その南西側に位置する公図上の「道」(高)との間に、最大50センチメートル程度の高低差が認められるものの、上記「道」は北西方向から南東方向にかけて緩やかに低くなる傾斜地を形成しているため、両土地の高低差は、南東方向へ向かうにつれて解消される。</p> <p>3 本件土地(低)と、北・北西側隣地(地番4091番6, 4090番3)(高)との間に、最大50センチメートル程度の高低差がある。なお、両土地の境界付近に水路が存在する(写真15ないし17参照)。</p> <p>4 本件土地の境界付近に、境界標(3箇所)が存在する(写真18ないし20参照)。なお、本件土地と、南東側隣地(地番4067番)との境界付近(ただし、写真19で示した境界付近。)は、境界標が2個設置されている。</p> <p>5 本件土地は、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、本件土地は、本件所有者が、管理し、占有する更地(休耕地)であると認定した。</p> <p>6 本件土地にかかる、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、別添のとおりのお返答書の提出を受けた。</p> <p>したがって、物件1の土地については、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。</p>
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



## その他の事項

- 1 本件土地と南東側隣地（地番4067番，4055番2）は，一面地を形成していることなどから，境界付近に境界標が存在するものの，両土地の境界が，外観上，判然としない（写真7，8，18，19参照）。
- 2 本件土地（低）と北東側隣地（地番4065番2）（高）との間に，最大80センチメートル程度の高低差がある。なお，両土地の境界付近は，上記北東側隣地の土留めで区画されている（写真9ないし12参照）。
- 3 本件土地と北側隣地（地番4091番1）は一面地を形成していることなどから，境界付近に境界標が存在するものの，両土地の境界が，外観上，判然としない（写真13，14，20参照）。
- 4 隣接する下記隣地（登記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
4091番1	畑	66㎡	●A●●
4067番	畑	918㎡	●B●●
4055番2	畑	2399㎡	●C●●

（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

5 本件土地に近接し、通路として利用されている土地（登記上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
4084番2	畑	808㎡	南アルプス市
4089番4	畑	207㎡	南アルプス市
4086番2	畑	4,22㎡	南アルプス市
4086番3	畑	17㎡	南アルプス市
4088番4	畑	19㎡	南アルプス市
4087番6	畑	1,48㎡	南アルプス市
4087番7	畑	162㎡	南アルプス市
4092番2	公衆用道路	114㎡	南アルプス市
4092番5	畑	283㎡	南アルプス市
4090番3	畑	257㎡	南アルプス市
4090番2	公衆用道路	81㎡	南アルプス市
4091番6	畑	20㎡	南アルプス市
4091番4	公衆用道路	81㎡	南アルプス市
4091番5	公衆用道路	62㎡	南アルプス市
4091番2	公衆用道路	40㎡	南アルプス市
3264番3	公衆用道路	20㎡	南アルプス市
3264番2	公衆用道路	156㎡	南アルプス市
3265番2	公衆用道路	177㎡	南アルプス市

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

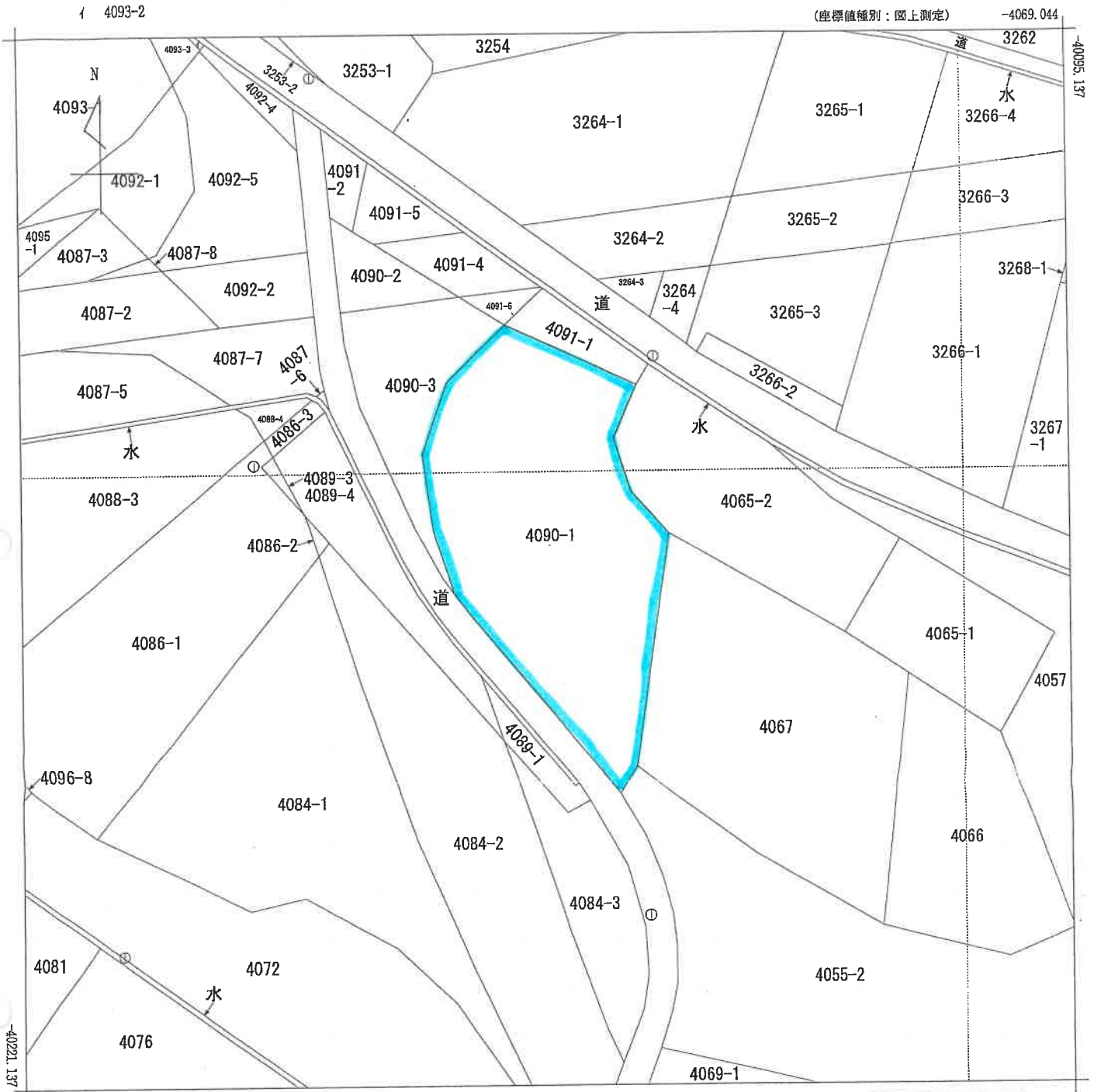
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、本件土地の所有者です。</li><li>2 本件土地の前所有者は、私の父である●D●●です。平成11年11月17日に、父が亡くなったため、私が本件土地を単独相続しました。</li><li>3 本件土地で、以前、ブドウやサクランボが栽培されていましたが、現在、誰も耕作しておらず、休耕地となっています。</li><li>4 第三者は、本件土地を使用していません。</li><li>5 本件土地の境界付近に、境界杭が設置されているとのことですが、境界杭のことを聞かれても、私には分かりません。</li><li>6 本件土地に隣接する土地（地番4091番1）も私の所有地です。この土地も、休耕地です。</li></ol>

(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
4年7月28日(木)	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)
4年8月8日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書等交付請求(郵送) ※ 本件土地には、既登記の建物はないことを併せて確認
4年8月25日(木)	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)
4年8月29日(月)	所有者住所地 (南アルプス市飯野)	※全戸不在のため、占有関係照会書等を差し置いた。
4年8月29日(月)	南アルプス市役所 税務課(同市小笠原)	課税関係図面交付申請(窓口)
4年8月29日(月) 12:50-14:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
4年8月30日(火) 12:40-12:50	当庁執行官室	所有者から電話で聴取
4年9月12日(月) 10:30-11:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-4194.044 (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(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	4090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	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。

(甲府地方法務局管轄)


令和4年6月8日

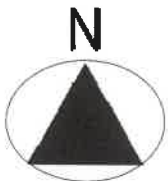
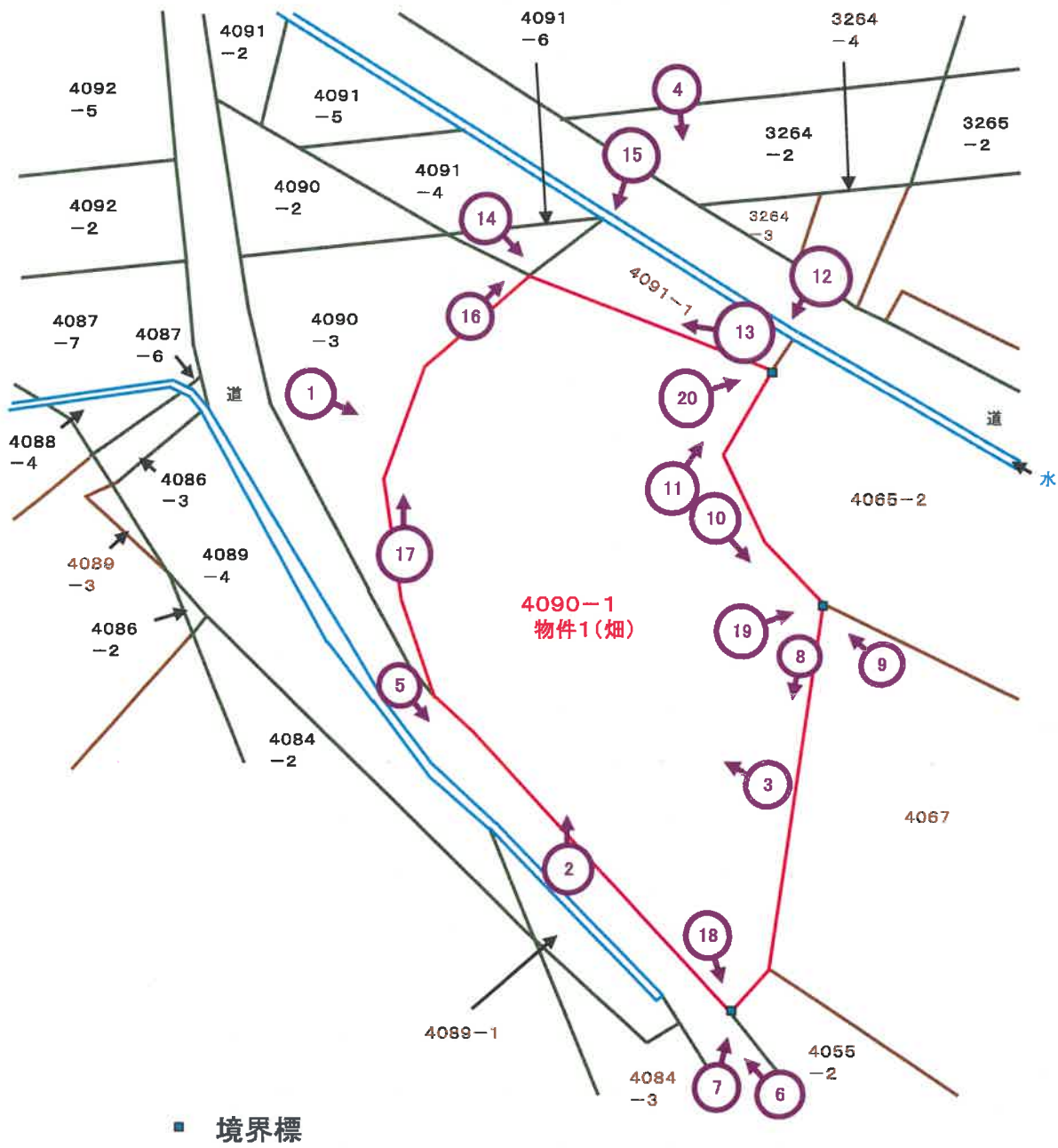
東京法務局品川出張所

地図整理番号：M76204

登記官

# 土地位置概略図


 写真撮影  
位置・方向



【 申立外の近隣地（26筆）を表示 】

（ 8 枚目 ）

1

物件1(畑)



北西側隣地  
(4090-3)

2



物件1(畑)



3



物件1(畑)

4

北側隣地  
(4091-1)

物件1(畑)





5

物件1(畑)

道



接道関係

6

道

物件1(畑)



接道関係

7

物件1(畑)

南東側隣地  
(4067)



南東側隣地  
(4055-2)

8

南東側隣地  
(4067)

物件1(畑)





9

物件1(畑)

北東側隣地  
(4065-2)



南東側隣地  
(4067)

10

北東側隣地  
(4065-2)

物件1(畑)



11

北側隣地  
(4091-1)

北東側隣地  
(4065-2)



物件1(畑)

12

北東側隣地  
(4065-2)

物件1(畑)



北側隣地  
(4091-1)



13

物件1(畑)

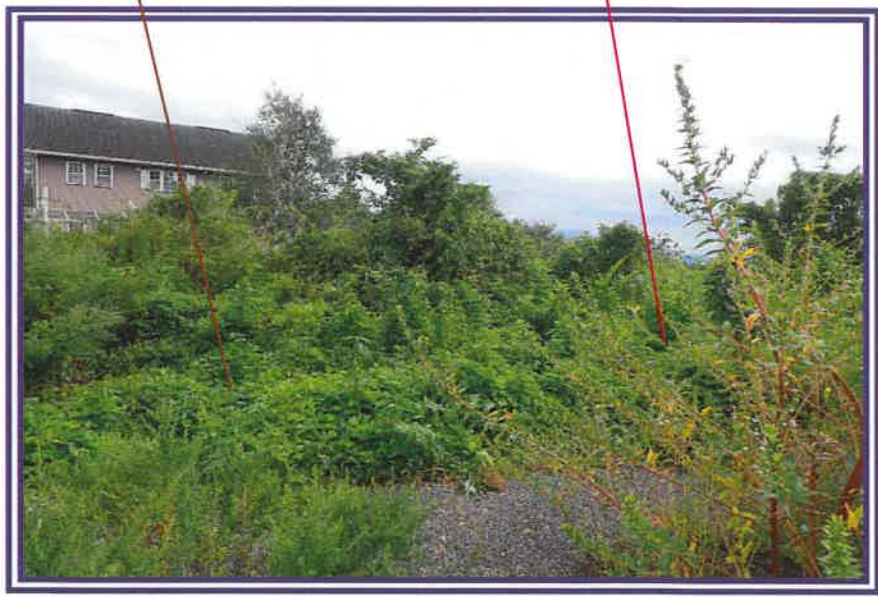
北側隣地  
(4091-1)



14

北側隣地  
(4091-1)

物件1(畑)



15

物件1(畑)

北側隣地  
(4091-6)



北側隣地  
(4091-1)

16

北側隣地  
(4091-6)

北側隣地  
(4091-1)



北西側隣地  
(4090-3)

物件1(畑)



北西側隣地  
(4090-3)

17



物件1(畑)

南東側隣地  
(4055-2)

18



物件1(畑)

境界標

19



20





[ 令和 4年 (ケ) 第69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

令和 4年 8月3日

南アルプス市農業委員  
会長 E

令和4年7月28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㎡	土地所有者		現況地目 ※1
				氏名	住所	
飯野字原田	4090番1	畑	1,013	A		農地

甲府地方裁判所  
執行官  
-4.8.-5  
午前午後  
)第

※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
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		農地法第 条			
その他	<input type="checkbox"/> 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 <input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 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。

令和 4年（ケ）第 69号  
令和 5年12月20日 現地調査  
令和 6年 1月10日 評 価  
（甲（競）第23223号）

甲府地方裁判所 御中

## 評 価 書（再）

評価人 不動産鑑定士  
窪 田 修

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 630,000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。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
<p>○ 物件1の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>○ 物件1の登記地目は「畑」であるが、現況は休耕地で、雑草等が繁茂している。</p> <p>なお、上記の諸点については、当初評価時と同じである。</p>			

物 件 目 録

- 1 所 在 南アルプス市飯野字原田  
地 番 4090番1  
地 目 畑  
地 積 1013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1)

位置・交通	JR中央本線「竜王」駅の南西方経路約9kmに所在する。	
付近の状況	ブドウ等の果樹畑を主とする農地地域。	
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 70% 200% ない。 農業振興地域の整備に関する法律(以下、「農振法」という。)上の農用地区域
画地条件 (規模, 形状等)	規模 : 1,013m <sup>2</sup> 間口・奥行 : 東西約30m、南北約55m 形状 : 不整形地 地勢 : 概ね平坦。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路	西側の北半が幅員約14mの舗装市道に、南半が幅員約3mの公道に接面する。	
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、現況は休耕地で、調査時点では雑草が繁茂しているほか、一部は雑木林地化している状況であった。 なお、南アルプス市農業委員会によれば、物件1の現況地目は「農地」で、農地法の適用を受けるべき農地状態にあるとのことである。	
供給処理施設	-	
特記事項	・隣地境界は明確ではない。	

## 第5 評価額算出の過程

### 物件1（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、物件1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
1	5,760	0.90	1,013	0.60	0.20	1.00	630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

取引事例

$$\begin{array}{cccccc} \text{取引価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 5,960\text{円}/\text{㎡} & \times 96.6/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \rightleftharpoons & 5,760\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 月率▼0.1%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 境界不明確▼10%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%

オ 競売市場修正 : 既に売却に付されたにもかかわらず、適法な買受人が現れなかったことに基づく減価▼80%

カ 占有減価 : 必要ない。



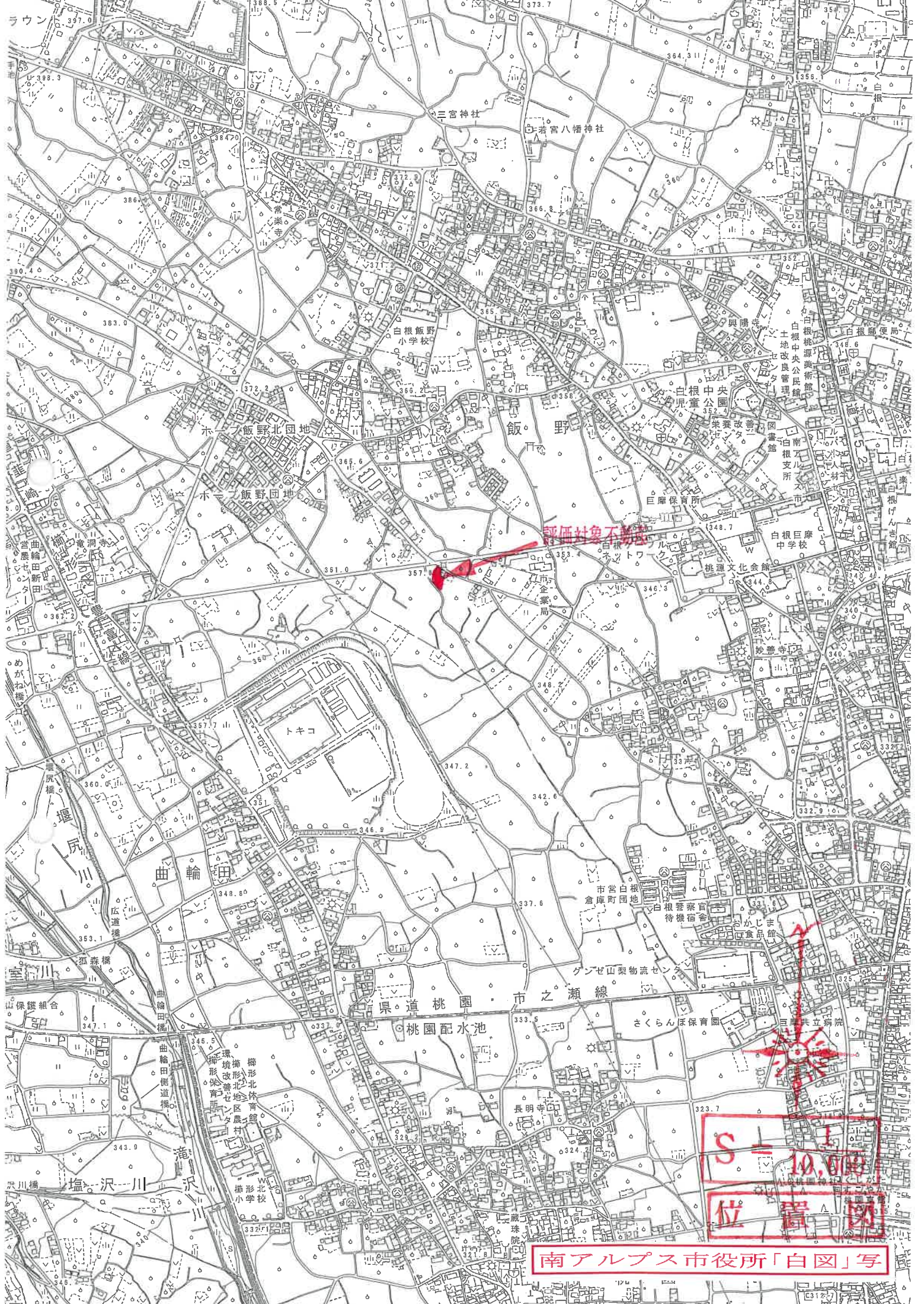
## 第6 参考価格資料

### 1 取引事例価格

所 在：南アルプス市飯野  
地 目：畑  
価 格：5,960円/㎡  
位 置：JR中央本線「竜王」駅の南西方経路約7.8km  
取引時点：令和3年2月10日  
地 積：755㎡  
供給処理施設：－  
接面街路：北東側が幅員約3.3mの舗装市道に接面  
用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率  
200%、農振法農用地  
地域の概要：集落背後の果樹畑等を主とした農地地域

以 上





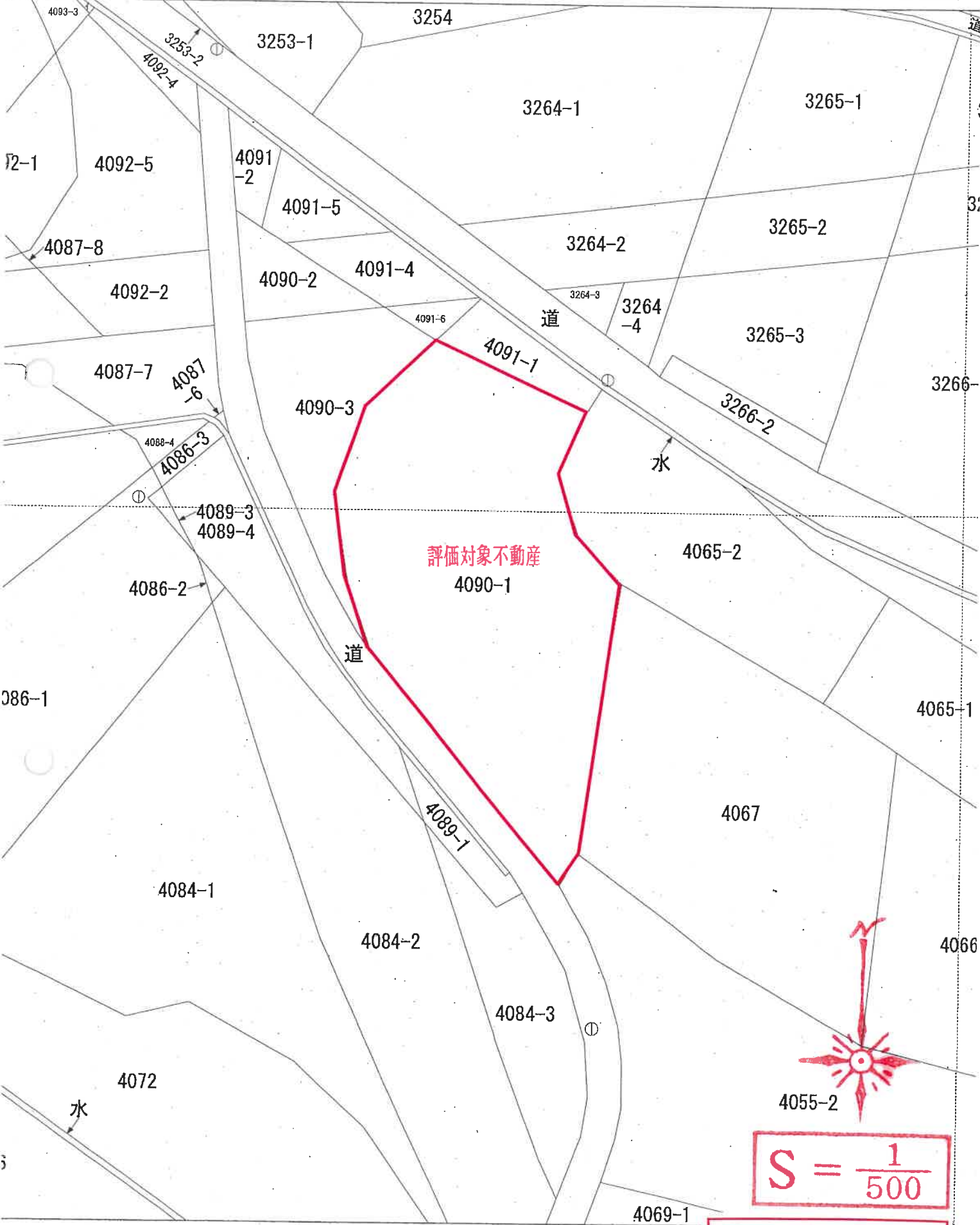
評価対象不動産

S 10,000  
位置図

南アルプス市役所「白図」写



(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

第14条地図写

!際が公表! た座標補正パラメータ (topobutei-hoizyaku:2011\_001) による修正がなされています

1地1

事件番号 令和 4 年 (ケ) 第 69号

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5年7月3日

評価人 窪田 修

( 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 吉田浩人 )

令和 4年 (ケ) 第 69号  
令和 4年 9月12日 現地調査  
令和 4年 9月30日 評 価  
(甲(競)第22216号)

甲府地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
窪 田 修

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1, 9 2 0, 0 0 0 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。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	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			
<p>○ 物件1の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>○ 物件1の登記地目は「畑」であるが、現況は休耕地で、雑草等が繁茂している。</p>			

物 件 目 録

- 1 所 在 南アルプス市飯野字原田  
地 番 4090番1  
地 目 畑  
地 積 1013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1）

位置・交通	JR中央本線「竜王」駅の南西方経路約9kmに所在する。	
付近の状況	ブドウ等の果樹畑を主とする農地地域。	
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 70% 200% ない。 農業振興地域の整備に関する法律(以下、「農振法」という。)上の農用地区域
画地条件 (規模, 形状等)	規模 : 1,013m <sup>2</sup> 間口・奥行 : 東西約30m、南北約55m 形状 : 不整形地 地勢 : 概ね平坦。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路	西側の北半が幅員約14mの舗装市道に、南半が幅員約3mの公道に接面する。	
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、現況は休耕地で、調査時点では雑草が繁茂しているほか、一部は雑木林地化している状況であった。 なお、南アルプス市農業委員会によれば、物件1の現況地目は「農地」で、農地法の適用を受けるべき農地状態にあるとのことである。	
供給処理施設	—	
特記事項	・隣地境界は明確ではない。	

## 第5 評価額算出の過程

### 物件1（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、物件1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
1	5,850	0.90	1,013	0.60	0.60	1.00	1,920,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

##### 取引事例

$$\begin{array}{cccccc} \text{取引価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 5,960\text{円}/\text{m}^2 & \times 98.1/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \approx 5,850\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

- ◇時点修正 : 月率▼0.1%
- ◇標準化補正 : 必要ない。
- ◇地域格差 : 必要ない。

- イ 個別格差 : 境界不明確▼10%
- ウ 地積 : 登記数量による。
- エ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%
- オ 競売市場修正 : 競売市場の特殊性を考量▼40%
- カ 占有減価 : 必要ない。

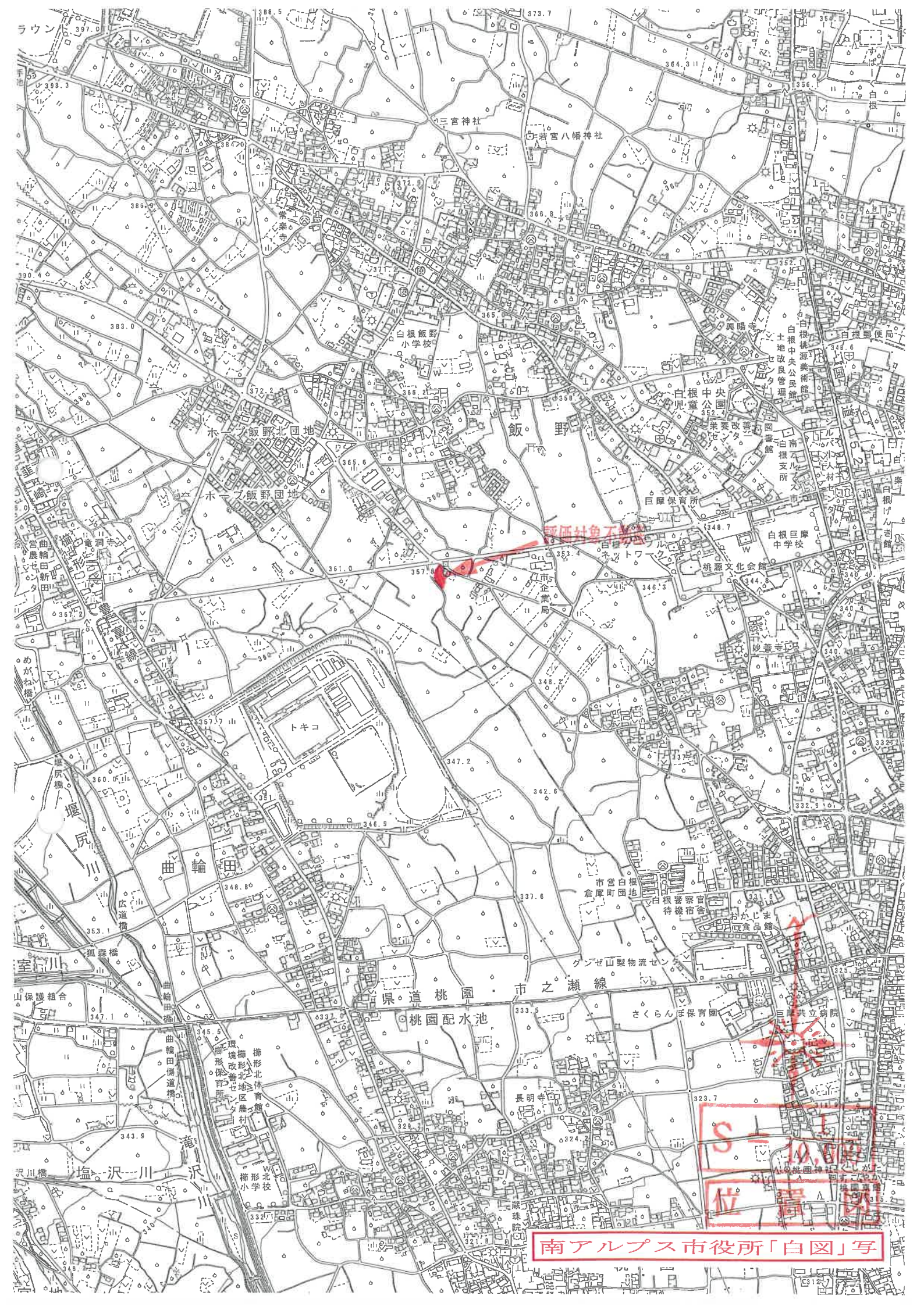
## 第6 参考価格資料

### 1 取引事例価格

所 在：南アルプス市飯野  
地 目：畑  
価 格：5,960円/㎡  
位 置：J R中央本線「竜王」駅の南西方経路約7.8km  
取 引 時 点：令和3年2月10日  
地 積：755㎡  
供給処理施設：－  
接 面 街 路：北東側が幅員約3.3mの舗装市道に接面  
用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率  
200%、農振法農用地  
地域の概要：集落背後の果樹畑等を主とした農地地域

以 上





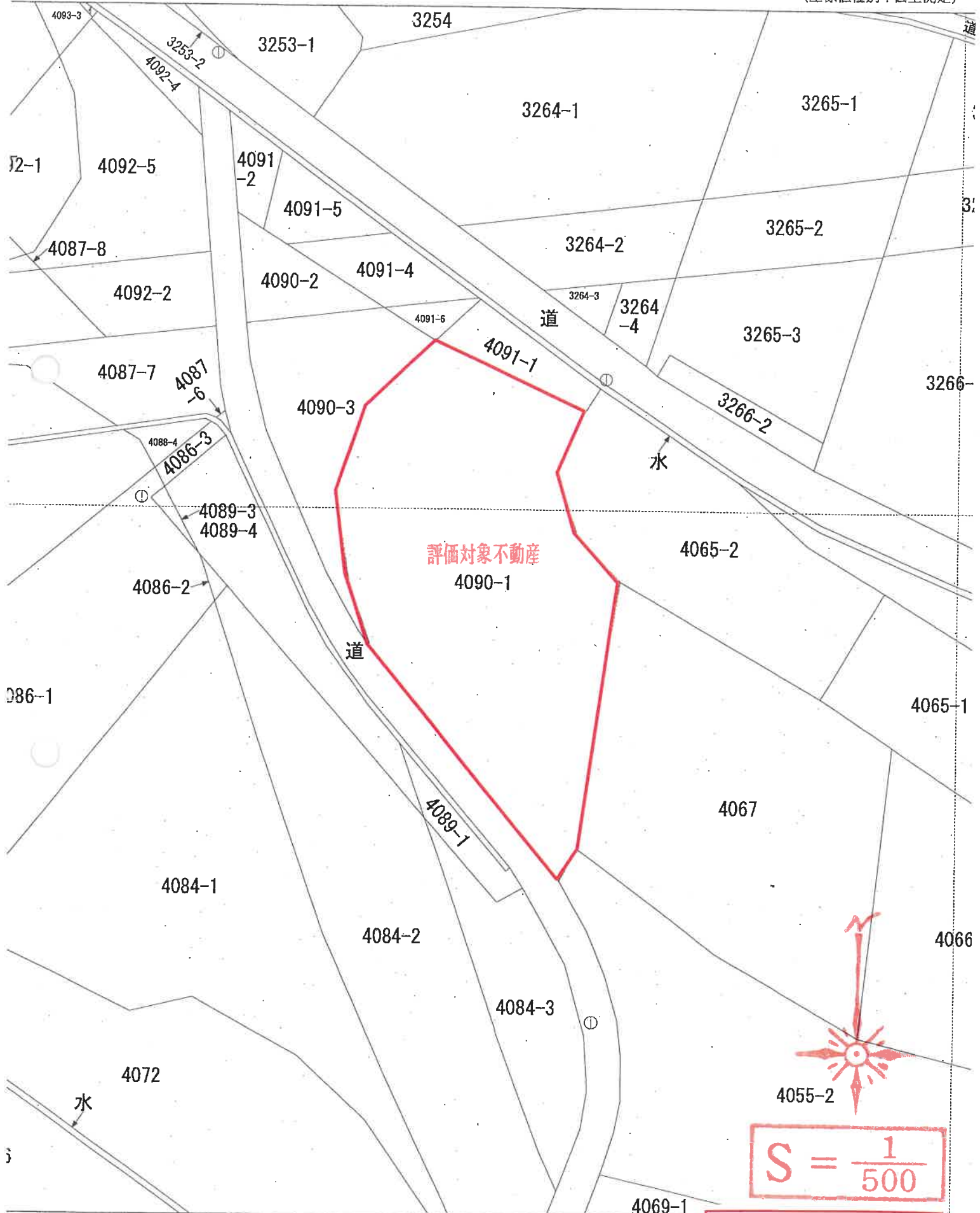
飯野地区

位置図

南アルプス市役所「白図」写



(座標値種別：図上測定)



評価対象不動産  
4090-1

$$S = \frac{1}{500}$$

第14条地図写

(座標値種別：図上測定)

!!図が公表した座標補正パラメータ (topokubutei/param/2011\_000) による修正がなされています

【地】