

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 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 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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
7~11☆	3,270,000 2,616,000	一括	654,000	5,173	不明
7	1,000,000				
8	600,000				
9	500,000				
10	520,000				
11	650,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| ☆7 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中込 |
| | 地 | 番 | 1 4 3 3 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 5 9 平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中込 |
| | 地 | 番 | 1 4 3 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 2 3 7 平方メートル |
| ☆9 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中込 |
| | 地 | 番 | 1 4 3 5 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 2 6 平方メートル |
| ☆10 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中込 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 7 2 平方メートル |
| ☆11 | 所 | 在 | 北杜市白州町横手字中込 |
| | 地 | 番 | 1 4 6 6 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 2 0 1 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 畑・一部宅地



物 件 明 細 書

令和 6年 2月15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7～11】

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

【物件番号11】

本件土地につき，売却対象外の未登記建物（種類：倉庫，構造：軽量鉄骨造
亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約265平方メートル，所有者：本件土地
所有者）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号7～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～11】

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7～10】

地番1436番，1437番及び1439番を除いた周辺隣地との境界が不
明確である。

【物件番号11】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号7】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号75番の主である建物及び同附属建
物符号1）の登記が存在する。

《 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



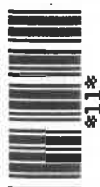
あり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 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

- 7 所 在 北杜市白州町横手字中込
地 番 1 4 3 3 番
地 目 畑
地 積 8 5 9 平方メートル
- 8 所 在 北杜市白州町横手字中込
地 番 1 4 3 4 番 1
地 目 畑
地 積 1 2 3 7 平方メートル
- 9 所 在 北杜市白州町横手字中込
地 番 1 4 3 5 番
地 目 畑
地 積 1 0 2 6 平方メートル
- 1 0 所 在 北杜市白州町横手字中込
地 番 1 4 5 2 番 1
地 目 畑
地 積 1 0 7 2 平方メートル
- 1 1 所 在 北杜市白州町横手字中込
地 番 1 4 6 6 番
地 目 畑
地 積 2 2 0 1 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 畑・一部宅地



令和5年(又)第3号

令和5年2月8日受理
令和5年4月24日提出

現況調査報告書

(物件7・8・9・10・11)

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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北杜市白州町横手字中込
1433番
畑
85.9平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北杜市白州町横手字中込
1434番1
畑
123.7平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北杜市白州町横手字中込
1435番
畑
102.6平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北杜市白州町横手字中込
1452番1
畑
107.2平方メートル |

物 件 目 録

1 1 所 在 北杜市白州町横手字中込
地 番 1 4 6 6 番
地 目 畑
地 積 2 2 0 1 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（北杜市白州町横手 1432番地 西側・南側近隣地）										
土地	物件 7～10										
現況地目	畑（物件 7～10）										
形状	（概ね）土地建物位置概略図1・2のとおり										
占有者及び占有状況	土地所有者（●A●●）が主に畑（不耕作地）の状態では占有している。										
その他の事項	<p>1 所有者からの聴取によると、本件土地は、昨年（令和4年）秋頃まで、土地の一部を知人の家庭菜園として無償利用させていたものの、知人は昨年冬に亡くなったため、耕作がなされないまま放置されている現況にある。 また、第三者の占有に係る物的状況は現認できない。 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。</p> <p>2 物件7～10の土地間の境界線、及び、境界付近にコンクリート壁が構築されている隣地（1436・1437・1439）を除いた周辺隣地との境界線は、いずれも外観上判然としていない。</p> <p>3 物件10の土地が東側・南側で接する公図上の道の現況については、土地建物位置概略図1中に記したとおりである。</p> <p>4 本件一体地は、物件7の土地の北側で、公道に接面している（写真6）。なお、道路関係の概要については、評価書中の記載を参照していただきたい。</p> <p>5 物件7の土地には、既に取り壊された建物の登記が残存する（登記上の記載は下記のとおり）。</p> <p>① 家屋番号 75番（主たる建物） 種類・構造・床面積 居宅・木造瓦葺2階建 1階 51.23㎡ 2階 8.26㎡</p> <p>② 家屋番号 75番（符号1附属建物） 種類・構造・床面積 倉庫・木造板葺2階建 1階 16.52㎡ 2階 16.52㎡</p> <p>①・②の所有者 ●C●●</p>										
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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）	<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	—										

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし（北杜市白州町横手 1432番地 南側近傍地）
土地	物件 11
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 畑 一部宅地（物件 11） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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 checked="" type="checkbox"/> （概ね）土地建物位置概略図1のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（●A●●●） <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地のうちの宅地部分（約868㎡）を、主に、目的外建物1（倉庫）を所有して占有し、その余の畑部分（約1,333㎡）を、不耕作地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、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 type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 登記上の畑である本件土地の一部（約868㎡）は、現状、建物と認定される倉庫の敷地に供されていることから、その現況地目は宅地と認定した。 また、所有者からの聴取によると、本件土地のうちの畑部分は、昨年（令和4年）秋頃まで、土地の一部を知人の家庭菜園として無償利用させていたものの、知人は昨年冬に亡くなったため、耕作がなされないまま放置されている現況にある。 また、第三者の占有に係る物的状況は現認できない。 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 周辺隣地との境界線は、いずれも外観上判然としていない。 とくに、本件土地と南側隣地（1467）とは、一体地のような外観を呈しており、その境界が不明確である（写真8・12）。 3 本件土地が東側で接する公図上の道の現況については、土地建物位置概略図1中に記したとおりである。 4 本件土地については、全体として畑と解することも可能であるが、本報告書では、宅地と畑とを区分して地目認定した。
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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"/> （概ね）土地建物位置概略図のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり

目的外建物の概況 (物件 11 関係)

1	所 在	北杜市白州町横手 1466番地 (物件11の土地)
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業所 <input type="checkbox"/>
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	約265㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不詳 (約40年前に建築)
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (●B●●) <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	物件11の土地については、亡父である●B●●から、その息子である●A●●への相続登記がなされているが、目的外建物1については登記自体がなされていないことが判明した。よって、一応の推認ではあるが、執行手続上は、同建物の帰趨についても、底地である物件11の土地と同様の相続がなされたものとして取り扱うこととした。

そ の 他 の 事 項

- 物件7・8・9・10の各土地(畑)と、物件11の土地(畑・一部宅地)との間には、第三者たる私人が登記上所有する土地(1453)や、(ほぼ現認できない)公図上の道が介在し、一体地ではないものの、①物件11の土地上の目的外建物1は、堆肥・肥料を保管する倉庫として建築されたものであり、現状、耕耘(うん)機等の農用車両等も保管されている模様であることから、物件7・8・9・10の各土地(畑)との間には、利用上の牽連関係が認められること、②物件11の土地が東側で接する公図上の道は約100m南方で公道に接続しているものの、土砂状の狭道であり、物件7・8・9・10の各土地を経由して、物件7の土地が北側で接する公道に至る通行関係も維持しておく必要があると思われること等から、物件7～11の土地を、一括して同一の買受人に買い受けさせることが、本件物件の利用の観点から合理的であると認めた。
- 物件7～11の各土地に係る、北杜市農業委員会宛て農地等の現況照会に対し、同委員会より、本件各土地については、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、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。
- 本件現況調査時点において、近隣の物件4・5・6の土地(宅地・土地建物位置概略図2を参照)も、本件競売事件の売却対象物件(ただし、本物件とは売却単位を異にする。)である。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●●● (本件土地の所有者)	<p>1 物件7～11の土地(畑)については、昨年(令和4年)秋頃まで、土地の一部を、妻とゆかりのある知人の方に無償で利用させていましたが、昨年冬に亡くなったことから、耕作がなされないまま放置されており、現時点では、今後も自ら耕作する予定はありません。</p> <p>2 物件11の土地の一部(宅地)は、目的外建物1(倉庫)の敷地に供されています。 なお、目的外建物1は、堆肥・肥料を保管する倉庫(堆肥舎)として建築され、耕耘(うん)機等の農用車両等も保管されています。</p>

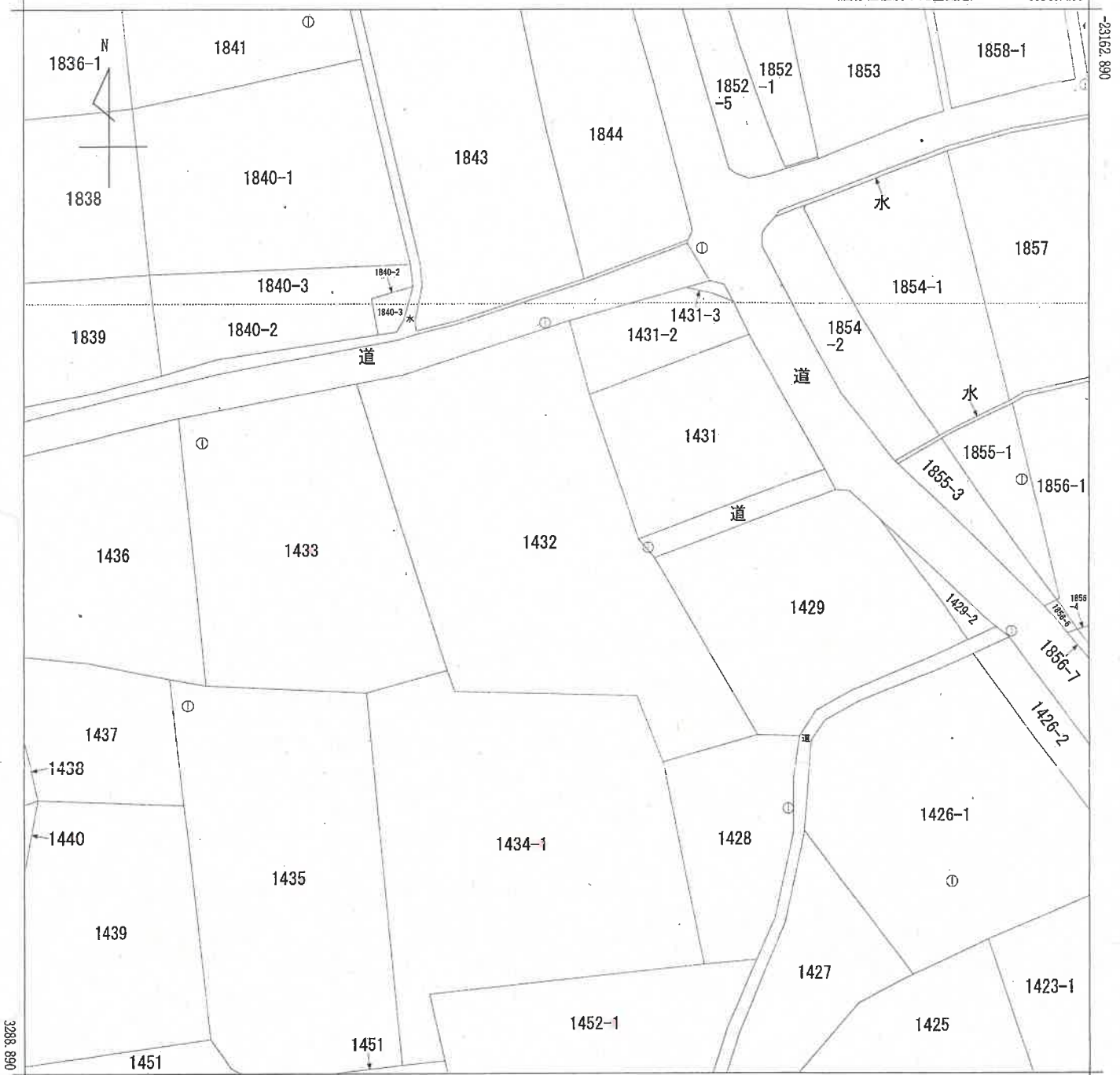
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年2月27日(月) :-:	当庁執行官室	北杜市農業委員会宛て 農地等の現況照会(郵送)
5年3月27日(月) 10:30-11:00	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付申請(窓口)
5年3月27日(月) 14:30-15:30	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影、所有者の家族と面談 ※ 法務局に建物図面の備え置きがないことが判明したため、簡易計測により、目的外建物1の大凡の位置・範囲等を調査
5年4月23日(日) 15:00-16:00	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影、所有者と面談 <評価人同行>
<p>(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> <p><input type="checkbox"/></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

A3判をA4判に縮小

1862

(座標値種別：図上測定) -16146.198



-16271.198 (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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
白州町横手

請求部	所在	北杜市白州町横手字中込				地番	1432番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	4-9	

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。

(甲府地方法務局斐崎出張所管轄)

令和4年12月16日

横浜地方法務局

請求番号：11-5

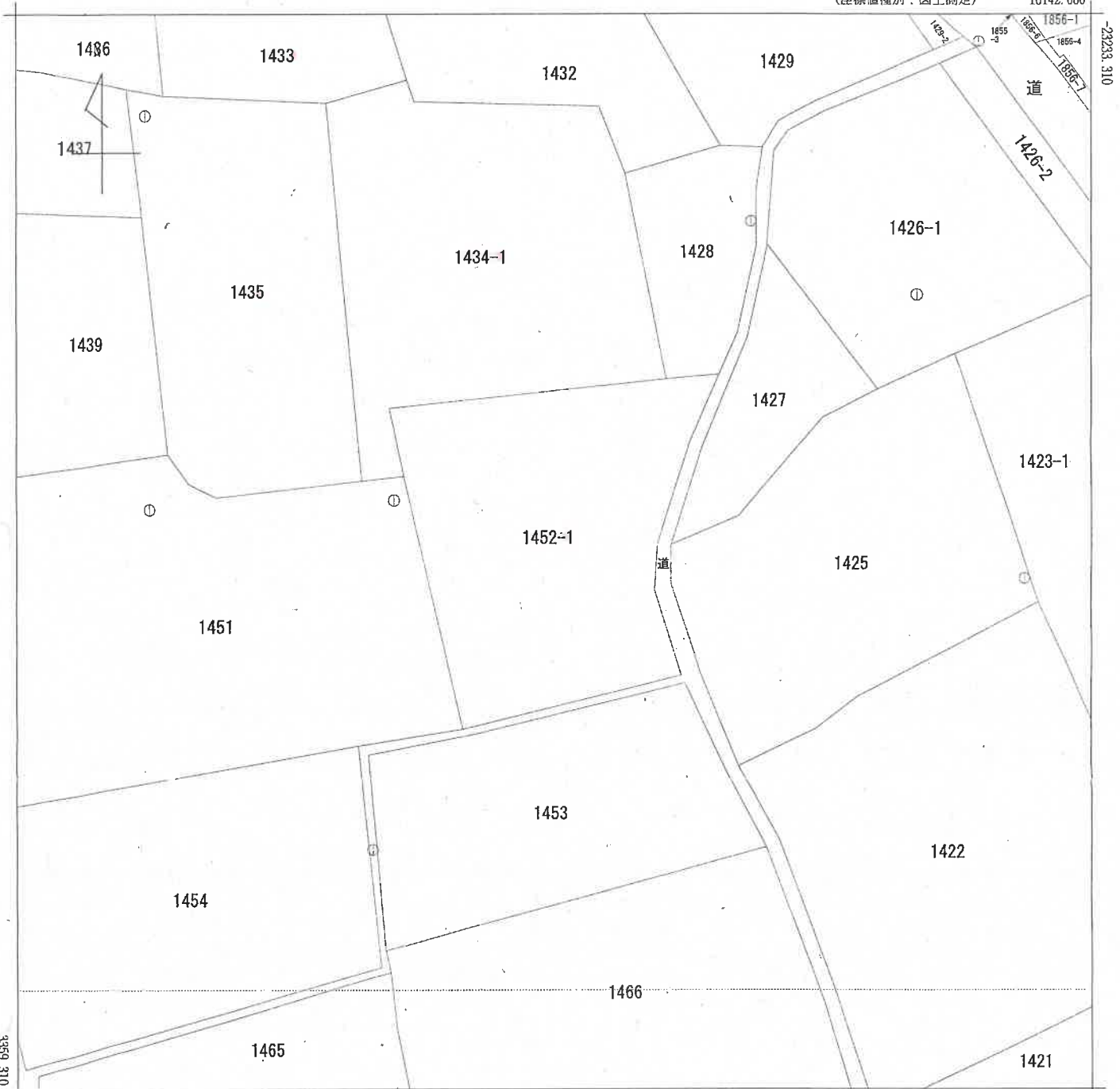
登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) -16142.080



-16267.080 (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
白州町横手

請求部	所在	北杜市白州町横手字中込				地番	1452番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	C-11	

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。

(甲府地方方法務局韮崎出張所管轄)

令和4年12月16日

横浜地方方法務局

請求番号：11-8

(1/1)

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) -16131.631



-16256.631 (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
白州町横手

請求部	所在	北杜市白州町横手字中込				地番	1466番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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。

(甲府地方方法務局韮崎出張所管轄)

令和4年12月16日

横浜地方方法務局

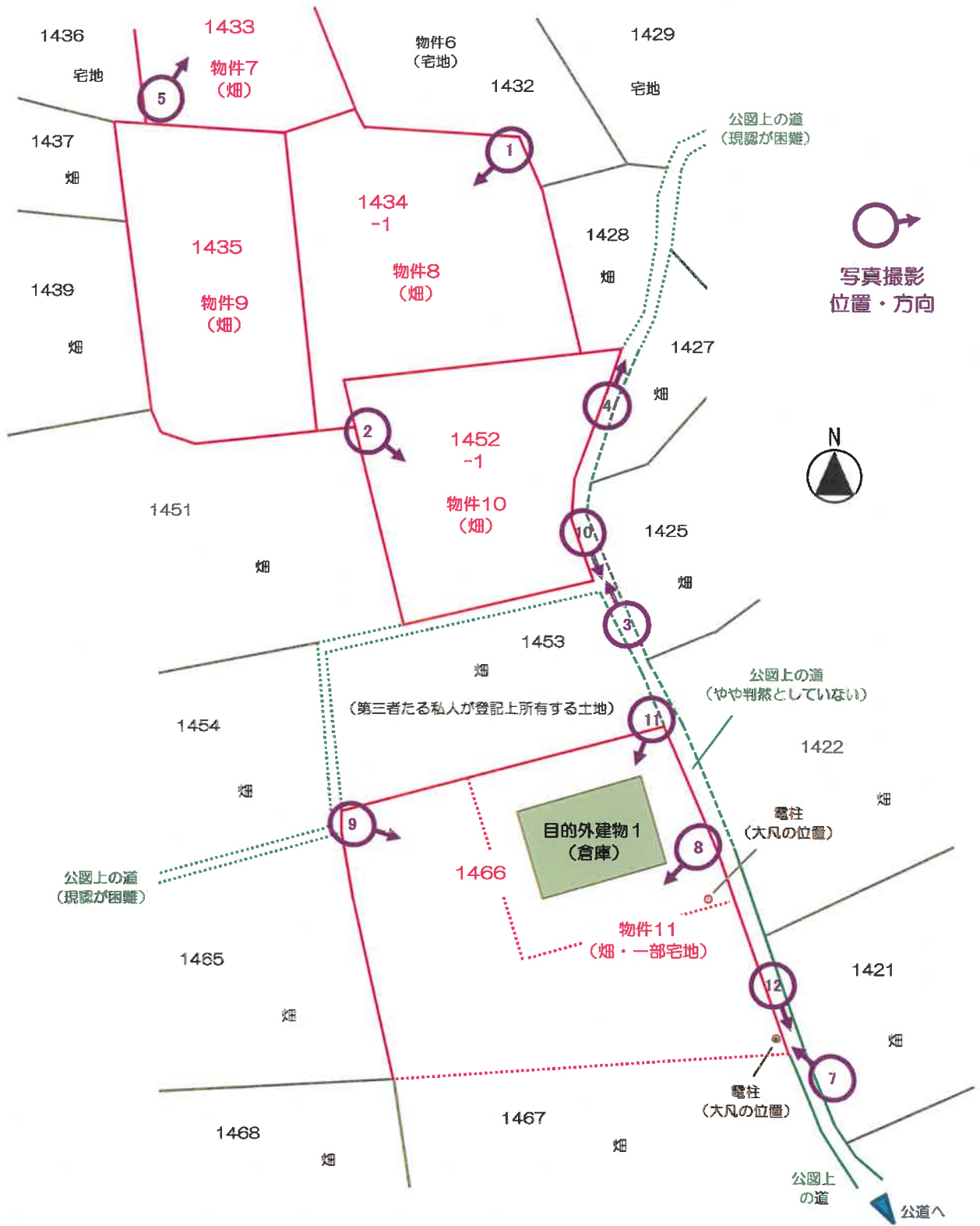
請求番号：11-6

登記官

(1/1)

(9 枚目)

土地建物位置概略図 1



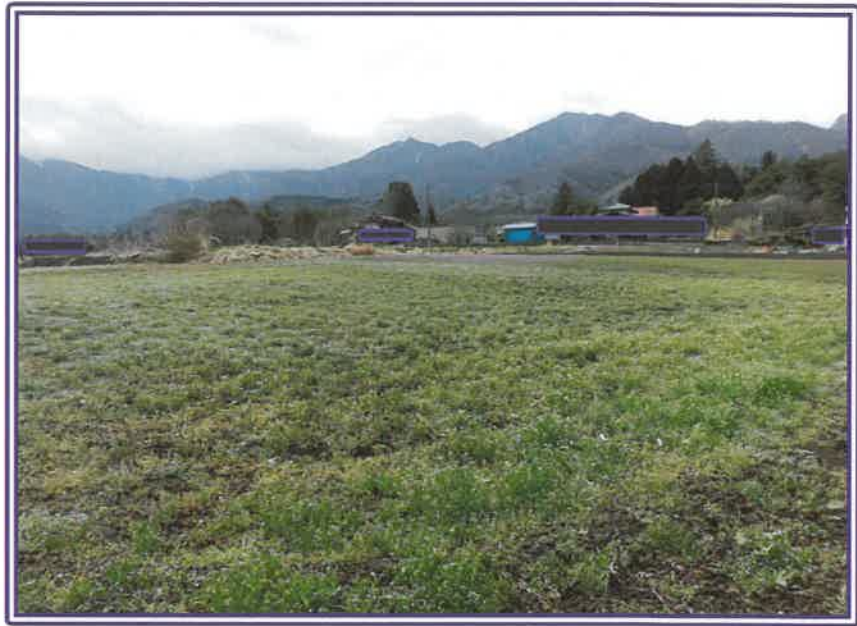
【申立外の近隣地（15筆）を表示】

土地建物位置概略図 2



【申立外の近隣地（9筆（うち 図1 と3筆が重複））を表示】

1



物件8・9の土地（畑）の近景

2



物件10の土地（畑）の近景（右奥は近隣地（1453）・物件11の土地（畑一部宅地）

3

隣地 (1425)



物件10
(畑)

本件物件が接する 公園上の道の状況

公園上の道

4

隣地 (1428)



本件物件が接する
公園上の道の状況

公園上の道
(現認が困難)

物件10 (畑)

※ 紫色のホトケノザが植生している 大凡の範囲

隣地（物件6（宅地）※）上の目的外建物2棟
※ 異なる売却単位

5



物件7の土地（畑）の近景

隣地（物件6（宅地）※）上の目的外建物2棟
※ 異なる売却単位

6



北側道路との接面状況

物件7
（畑）

写真

7

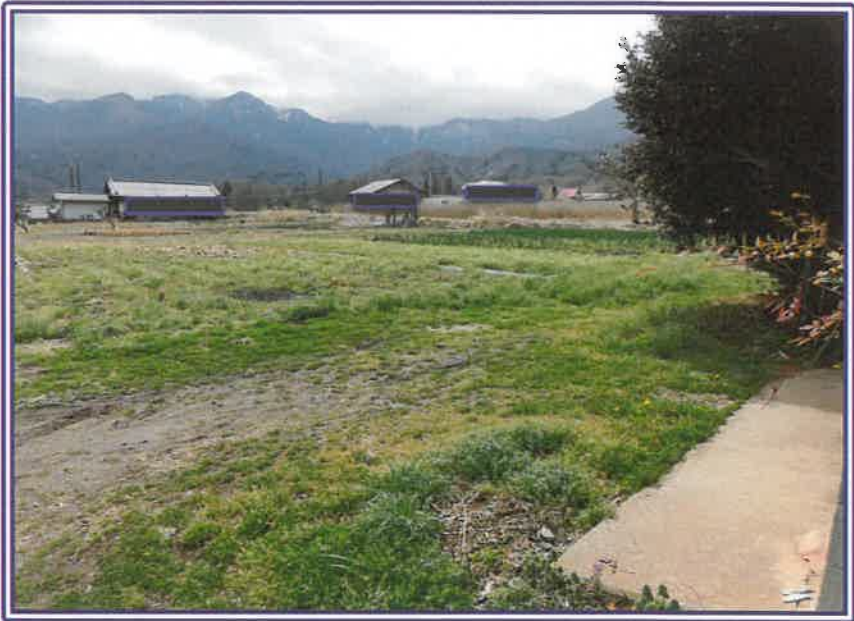
物件11の土地上の目的外建物1
(倉庫)



物件11の土地(畑一部宅地)の近景

公園上の道 付近

8



物件11の土地(畑部分)の状況(左奥の土地は南側隣地(1467))

9

物件11の土地上の目的外建物1
(倉庫)



隣地(1453)付近

物件11の土地の近景

物件11
(畑・一部宅地)

10

物件11の土地上の目的外建物1(倉庫)の遠景



公園上の道 付近

隣地(1453)

物件11の土地上の目的外建物1（倉庫）の近景

11



物件11
(宅地部分)

12

隣地(1467)付近



本件物件が接する公図上の道の状況
(約100m先で公道に接続)

物件11(畑部分)付近

令和 5年 (又) 第 3号
令和 5年 4月19日 現地調査
令和 5年 6月12日 評 価
(甲(競)第23202-4号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 7 ~物件 1 1)

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7 (土地)	金 1,000,000円

一 括 価 格 B	
金 2,270,000円	
内 訳 価 格	
物件8 (土地)	金 600,000円
物件9 (土地)	金 500,000円
物件10 (土地)	金 520,000円
物件11 (土地)	金 650,000円

合 計 価 格	
金 3,270,000円	

- ① 一括価格Bは、物件8～物件11の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件11の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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をとらなければならない

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。
- ⑥ 物件8～物件10は一体利用を前提として評価する(以下、「一体地」という。)

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
7	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
8	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
9	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
10	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
11	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>○ 物件7～物件11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7～物件10については、北杜市農業委員会によれば、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。</p> <p>また、物件11は、現況、目的外建物(倉庫)の敷地として利用されているが、同建物は元々は堆肥や肥料を保管するために建築されたとのことである。物件11はこの農業用施設の底地であるが、北杜市農業委員会によれば、物件11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されている。</p>			

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北杜市白州町横手字中込
1433番
畑
859平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北杜市白州町横手字中込
1434番1
畑
1237平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北杜市白州町横手字中込
1435番
畑
1026平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北杜市白州町横手字中込
1452番1
畑
1072平方メートル |
| 11 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北杜市白州町横手字中込
1466番
畑
2201平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

A (物件7)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件7)

位置・交通	J R中央本線「日野春」駅の西方経路約9kmに所在する。	
付近の状況	白州町横手地内で、県道駒ヶ岳公園線沿いを中心とした農家住宅地内に介在する普通畑を中心とする農地地域で、道路条件の良い農業振興地域の整備に関する法律(以下、「農振法」という。)上の農用地区域外の農地は宅地化の影響を受けた宅地見込地となっている。	
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 その他	都市計画区域外 農振法上の農用地区域外 景観条例(山岳高原景観形成地域) まちづくり条例(森林共生区域)
画地条件	物件7 規模 : 859㎡ 間口 : 約21.5m 奥行 : 約31.5m～約36.5m 形状 : 略台形 地勢 : 概ね平坦 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北側が幅員約5.5mの舗装市道略等高に接面する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」欄記載のとおりである。また、北杜市農業委員会によれば、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	上水道 : ない(引込は可能)。 ガス配管 : ない。 下水道 : ない(排水は可能)。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上記のとおり、物件7は農振法農用地区域外である。 ・地内に構築物(物置)があるほか、取り壊された牛舎のコンクリート製の基礎部分が残置されている。また、北西端には消火栓とホースの格納箱や電柱がある。 ・隣接地との境界は外観上判然としてない。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7（土地）

周辺農地の取引事例および地元精通者の意見等を参考に、宅地化の影響を受けた農地の標準的な価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積、市場性修正を乗じて、物件7の価格を求めた。

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
7	4,500	0.80	859	0.60	1,860,000

ア 標準画地価格

物件7が存する地域の整形な農地の標準価格を、上記のとおり周辺農地の取引事例及び地元精通者の意見等を参考に、4,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差 : 構築物やコンクリート製の基礎が存することを考量▼20%

ウ 地積 : 登記記載の地積

エ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正や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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
7	1,860,000		0.90	0.60	1.00	1,000,000
一括価格 (合計)						1,000,000

ウ 市場性修正 : 隣接地との境界が明確ではない。▼10%

エ 競売市場修正 : ▼40%

オ 占有減価 : 必要ない。

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件8, 9, 10, 11)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件8, 9, 10, 11)

位置・交通	J R 中央本線「日野春」駅の西方経路約9kmに所在する。	
付近の状況	白州町横手地内で、県道駒ヶ岳公園線沿いを中心とした農家住宅内に介在する普通畑を中心とする農地地域。	
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 その他	都市計画区域外 一体地については農振法上の農用地区域 物件11については農用地区域外 景観条例(山岳高原景観形成地域) まちづくり条例(森林共生区域)
画地条件 (規模, 形状等)	<p>一体地(物件8～物件10)</p> <p>規模 : 3,335㎡ 間口 : 約38m 奥行 : 約26.5m～約65m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 接面道路との関係 : 角地</p> <p>物件11</p> <p>規模 : 2,201㎡ 間口 : 約50m 奥行 : 約46m～約53m 形状 : 台形 地勢 : 概ね平坦 接面道路との関係 : 二方路地</p>	
接面道路	<p>一体地(物件8～物件10)</p> <p>東側が幅員約1m～約2mの未舗装道路に、南側が幅員約1mの未舗装道路に接面する。</p> <p>物件11</p> <p>東側が幅員2m弱の未舗装道路に接面するほか、北西端部の西側に幅員約1mの未舗装道路が存する。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>なお、物件11は現況農業用施設の敷地になっている。北杜市農業委員会によれば、一体地はもとより、物件11についても現況地目は「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。</p>	

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

1 基礎となる価格

① 物件8, 9, 10 (土地)

周辺農地の取引事例および地元精通者の意見等を参考に、農地の標準的な価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積、市場性修正を乗じて、一体地(物件8～物件10)の価格を求めた。

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
8	1,500	1.00	1,237	0.60	1,110,000
9	1,500	1.00	1,026	0.60	920,000
10	1,500	1.00	1,072	0.60	960,000

ア 標準画地価格

一体地(物件8～物件10)が存する地域の整形な農地の標準価格を、上記のとおり周辺農地の取引事例及び地元精通者の意見等を参考に、1,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差 : 必要ない。

ウ 地積 : 登記記載の地積

エ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%

② 物件11 (土地)

周辺農地の取引事例および地元精通者の意見等を参考に、農地の標準的な価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積、建付減価、市場性修正を乗じて、物件11の土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
11	1,500	1.10	2,201	1.00	0.60	2,180,000

ア 標準画地価格

一体地と同様に、物件11が存する地域の整形な農地の標準価格を、上記のとおり周辺農地の取引事例及び地元精通者の意見等を参考に、1,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差 : 農振法上の農用地区域外+10%

ウ 地積 : 登記記載の地積

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正や競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、物件11については、目的外建物の敷地であることから、前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除した。

① 土地利用権等価格

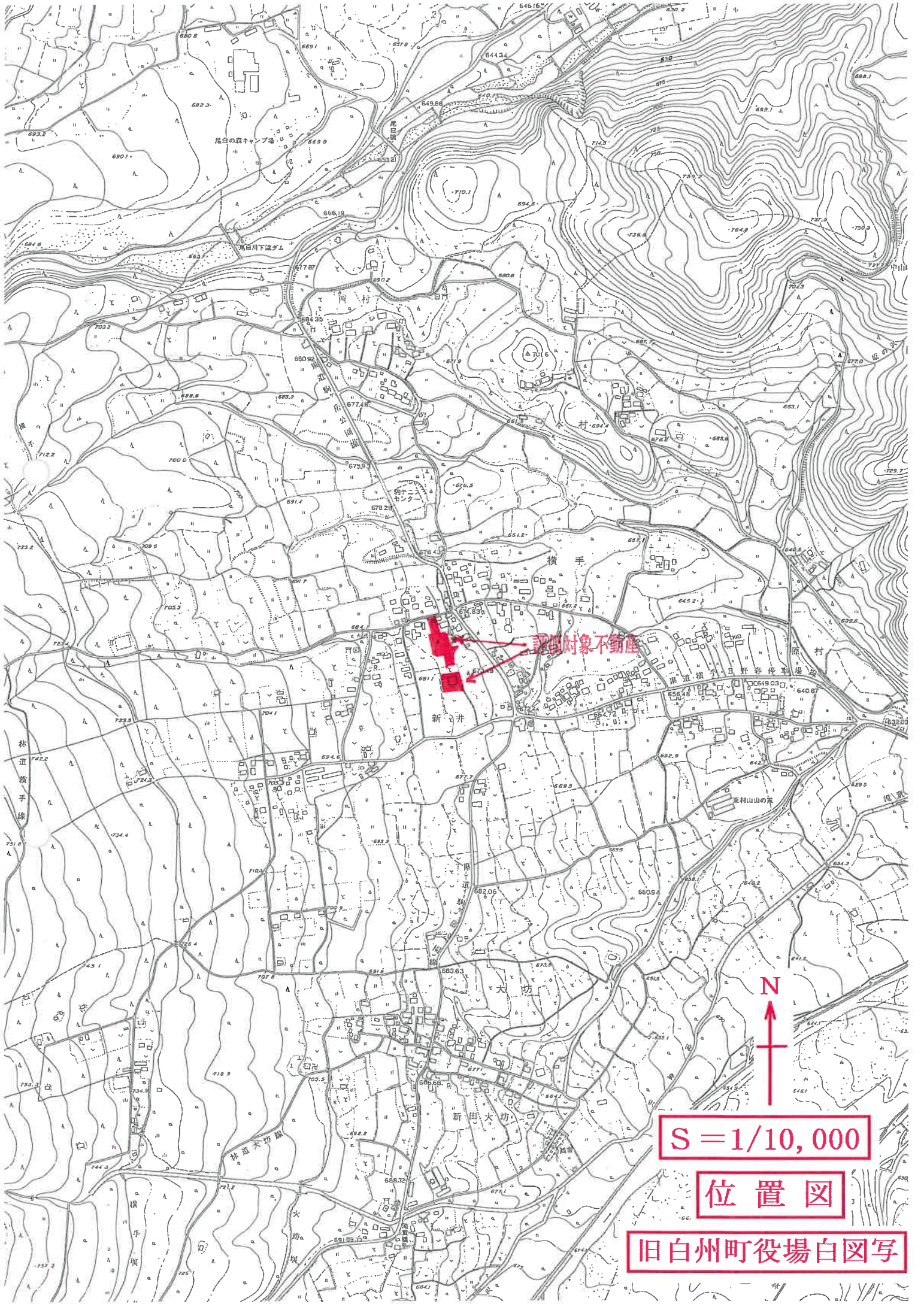
物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
11	2,180,000	0.45 法定地上権	980,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
8	1,110,000		0.90	0.60	1.00	600,000
9	920,000		0.90	0.60	1.00	500,000
10	960,000		0.90	0.60	1.00	520,000
11	2,180,000	-980,000	0.90	0.60	1.00	650,000
一括価格(合計)						2,270,000

ウ 市場性修正 : 隣接地との境界が明確ではない。▼10%
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価 : 必要ない。

以上



尾白の森キャンプ場

尾白川下流ダム

横手

新井

評価対象不動産

N

S = 1/10,000

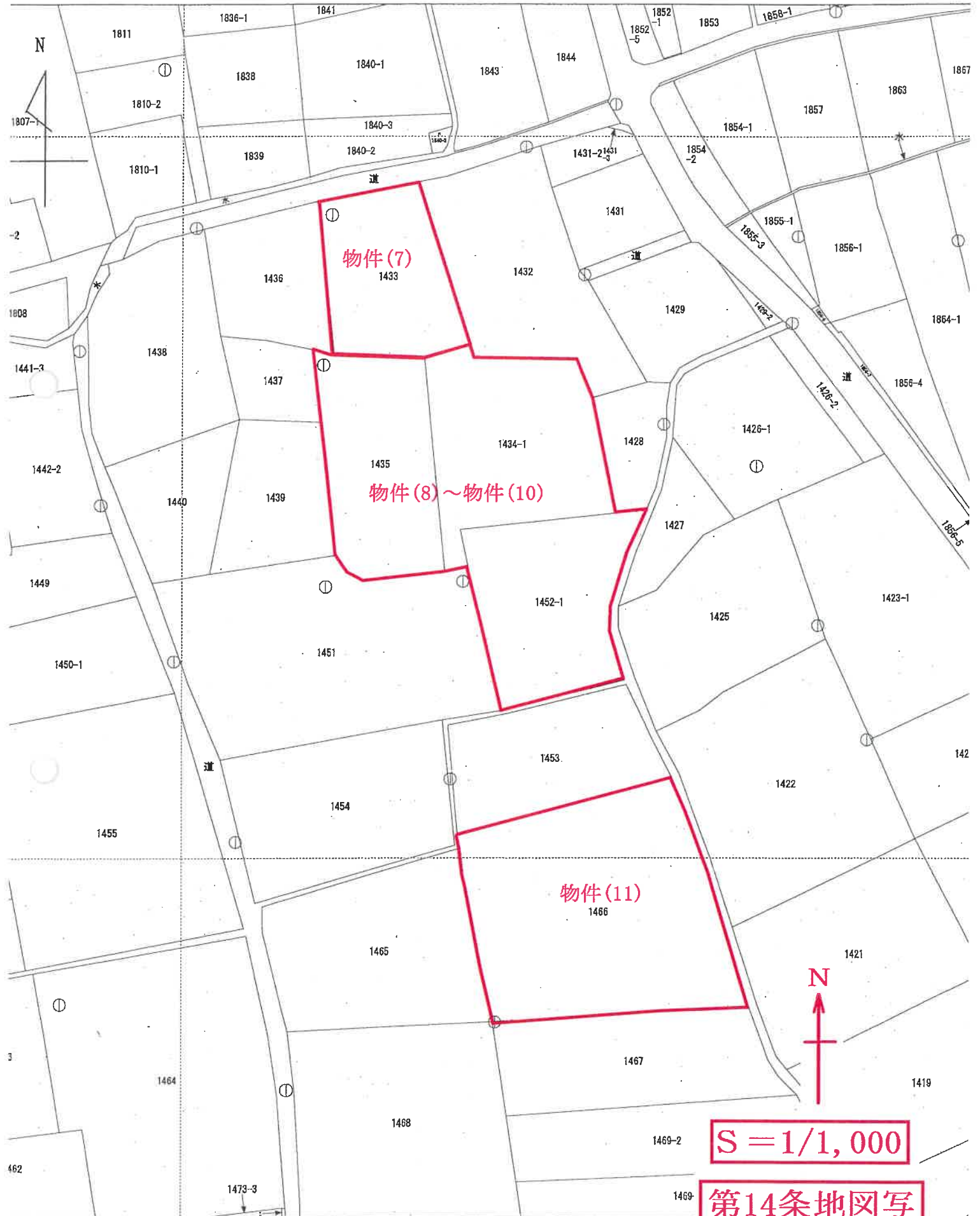
位置図

旧白州町役場白図写

イ 1862
ロ 1879-1

ハ 1840-2
ニ 1473-4

(座標値種別：図)



S = 1/1,000

第14条地図写

580 (座標値種別：図上測定)

国土院が公表した座標補正パラメータ (toubokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地