

令和4年（ケ）第27号

注意

「農地等の現況に係る照会に対する回答書」
の「別紙 その他の参考事項」（執行官作成の補
充書添付書面）を買受希望者に周知するよう身
延町農業委員会から提出を受けたので、本書面
をお読みいただいた上で、入札への参加を検討
していただくようお願いいたします。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 清 水 寛 文

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 7月11日 午前 8時30分から 令和 6年 7月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月25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10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 6年 7月26日 午前 8時30分から 令和 6年 8月 1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 4月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

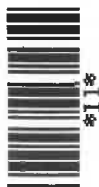


物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~15☆	340,000 272,000	一括	68,000	5,721	0
1	120,000				
2	10,000				
3	20,000				
4	20,000				
5	20,000				
6	20,000				
7	40,000				
8	10,000				
9	10,000				
10	10,000				
11	10,000				
12	10,000				
13	10,000				
14	10,000				
15	20,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1519番
宅地
95.02平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1520番
宅地
52.44平方メートル |
| ☆3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1521番
田
161平方メートル |
| ☆4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1522番
田
158平方メートル |
| ☆5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1523番
田
150平方メートル |



物 件 目 録

- ☆6 所 在 南巨摩郡身延町波木井字北畑
地 番 1 5 2 4 番
地 目 田
地 積 1 9 7 平方メートル

- ☆7 所 在 南巨摩郡身延町波木井字北畑
地 番 1 5 2 5 番
地 目 田
地 積 3 2 4 平方メートル

- ☆8 所 在 南巨摩郡身延町波木井字北畑
地 番 1 5 2 6 番 1
地 目 田
地 積 8 6 平方メートル

- ☆9 所 在 南巨摩郡身延町波木井字北畑
地 番 1 5 5 3 番
地 目 田
地 積 8 3 平方メートル

- ☆10 所 在 南巨摩郡身延町波木井字北畑
地 番 1 5 5 4 番
地 目 田



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|---------------|
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| ☆11 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1555番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 82平方メートル |
| ☆12 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1556番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 90平方メートル |
| ☆13 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1557番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 93平方メートル |
| ☆14 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1558番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 49平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1560番 |



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 29平方メートル



物件明細書

令和 4年10月20日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 有賀 薫

1 不動産の表示

【物件番号1～15】

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1～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階約118平方メートル（附属構築物を含む床面積）、2階約37平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号3～13】

本件所有者が占有している。

【物件番号14】

本件所有者が占有している。

【物件番号15】

G及びHが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号1563番1）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3～13】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号14, 15】

地籍図上筆界未定である。

【物件番号1, 2, 15】

上記売却対象外未登記建物及び売却対象外建物と本件土地との位置関係が判然と



しない。

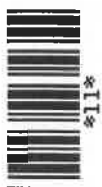
《 注 意 書 》

- 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1519番
宅地
95.02平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1520番
宅地
52.44平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1521番
田
161平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1522番
田
158平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1523番
田
150平方メートル |



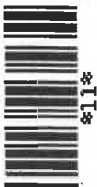
物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1524番
田
197平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1525番
田
324平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1526番1
田
86平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1553番
田
83平方メートル |
| 10 | 所
地
地 | 在
番
目 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1554番
田 |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1555番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 82平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1556番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 90平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1557番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 93平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1558番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4.9平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1560番 |



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	29平方メートル



令和4年(ケ)第27号

補 充 書

令和4年7月12日

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏

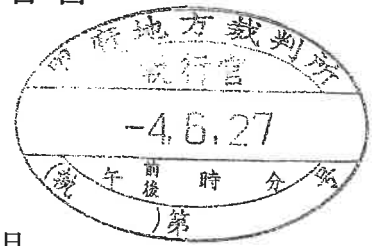
物件3～14の土地に係る、身延町農業委員会宛て農地等の現況照会に対して、同委員会より、別紙のとおり^の回答書の提出を受けた。

したがって、物件3～14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、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。

なお、同委員会より、別紙「その他参考事項」の提出を受けたので、参考にしていただきたい。

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 福田行宏 殿



令和 4 年 6 月 24 日

身延町 農業委員会 会長

令和4年6月3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	地積 ㎡	土 地 所 有 者		現況地目 ※1
				氏 名	住 所	
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1521番	田	161			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1522番	田	158			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1523番	田	150	●A●●	_____	農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1524番	田	197			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1525番	田	324			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1526番1	田	86			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1553番	田	83			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1554番	田	99			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1555番	田	82			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1556番	田	90			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1557番	田	93			農地
南巨摩郡身延町 波木井字北畑	1558番	田	49			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	許可等を受けた者の氏名・住所 ※2	
				氏 名	住 所
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	年 月 日	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にも記入する。

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			

※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 ※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	別紙のとおり
市街化 区 域	市街化 調整区域	用途 地域外	農用地 区域内	
		用途 地域外	農用地 区域外	

※5 該当箇所に○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。

別紙 その他参考事項

①各土地の農振地域内の区分について

・農用地区域内：波木井字北畑 1522、1523、1524、1525、1526 番 1、1553、
1554、1555、1556、1557 計 10 筆

・農用地区域外：波木井字北畑 1521、1558 計 2 筆

②耕作目的の競売買受適格証明について

物件目録に記載されている波木井字北畑 1558（田）と波木井字北畑 1560（宅地）と、今回の照会には含まれていない波木井字北畑 1559、1562-3、1563-1 の計 5 筆については、国土調査結果において筆界未定地となっています。

耕作目的の競売買受適格証明願の提出時には、農地法第 3 条の許可申請手続の添付書類に準ずる書類を添付いただくこととなりますが、申請にあたっては、地図に準ずる図面や現地確認により境界を確認する必要があること、筆界未定地の隣接土地所有者から境界に関する異存があった場合には申請者の方が責任をもって対応すること等が求められます。

③転用目的の競売買受適格証明について

①のとおり、当物件には農用地区域内農地（青地）が含まれております。

青地については、農地法第 5 条の許可申請の前に、農用地区域からの除外手続きをとる必要があるため、転用目的の買受適格証明書の交付は困難と見込まれます。

上記の点について、競売参加者に周知されますようご配慮のほどよろしく
お願いいたします。

令和4年（ケ）第27号

令和 4年 5月11日受理

令和 4年 6月22日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 1 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 2 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 2 1 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 6 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 2 2 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 5 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 2 3 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 5 0 平方メートル |

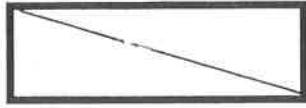




物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|---------------|
| 6 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 2 4 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 9 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 2 5 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 2 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 8 6 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 5 3 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 8 3 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 番 | 1 5 5 4 番 |
| | 地 目 | 田 |





物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|---------------|
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| 1 1 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1555番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 82平方メートル |
| 1 2 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1556番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 90平方メートル |
| 1 3 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1557番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 93平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1558番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 49平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1560番 |





物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 29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(波木井農村公園近傍地))
土地	物件 3～13
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(田)(物件 3～13)
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(●A●●)が田(不耕作地)の状態に占有している。
その他の事項	<p>1 本件各土地は、耕作がなされないまま、雑草等が生い茂った状態で放置されており、第三者の占有に係る物的状況も現認できない。 よって、上記状況や関係人からの聴取、一件記録等を勘案して、上記の「占有者及び占有状況」欄のとおりと認めた。</p> <p>2 棚田(傾斜地上に水平に保たれた田)になっており、各筆境付近の多くの箇所、石垣等が設置されて高低差(各々約1～2m)を調整している現況にある。</p>
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 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	—

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	南巨摩郡身延町波木井 1516番地（住宅地図上の表示）												
土地	物件 1・2												
現況地目	■宅地（物件 1・2） □公衆用道路（物件 ） □農地（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	その他の者（●D●●）が本土地上に、主に、目的外建物1を所有して占有している。												
その他の事項	<p>土地位置概略図に表示のとおり、物件1・2の両土地、及び、売却対象外の隣地（1516-1・1517-1・1517-4・1561）は、目的外建物1の敷地として、うち、物件1の土地と1561番地の土地は、目的外建物1の底地として、それぞれ使用されている現況にある。</p> <p>なお、簡易計測や関係人への聴取の結果によると、細長の形状である物件2の土地については、同建物の底地ではなく、概ね、石垣（法面）に供された敷地の一部であるものと推察される（写真22を参照）。</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: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年()第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td style="border: none;"></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 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	不詳（公図上の形状と現況上の形状との相違によるもの）												

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	南巨摩郡身延町波木井 1434番地 (住宅地図上の表示)
土地	物件 14・15
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 15) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (田) (物件 14)
各土地の形状	筆界未定地のため不詳
占有者及び占有状況	物件14の土地については、土地所有者 (●A●●) が田 (不耕作地) の状態で、また、物件15の土地については、その他の者 (●●G●●・●●H●●) が同土地上に、目的外建物2を共有して、それぞれ主に占有しているものと推察される。 (筆界未定地のため、売却対象外の土地を含めて、それぞれ占有している。)
その他の事項	<p>1 物件14・15の土地及び売却対象外の土地 (1559・1562-3・1563-1) については、公図上の一体地 (筆界未定地) であり (土地位置概略図を参照)、物件の特定が不十分な状況にあることから、競売手続上、現状のままで売却に付すには支障があるものと思われる。</p> <p>2 筆界未定地のうちの売却対象外土地については、1559番の土地が畑、1562番3の土地が宅地、1563番1の土地が宅地として、それぞれ登記がなされている。</p> <p>3 筆界未定地のうちの、現況・田部分 (公簿上の記載によると、物件14の土地が含まれるものと推察される。) については、耕作がなされないまま、雑草等が生い茂った状態で放置されており、第三者の占有に係る物的状況も現認できない。 よって、上記状況や関係人からの聴取、一件記録等を勘案して、上記の「占有者及び占有状況」欄のとおりと推察した。</p> <p>4 前述のとおり、本件物件のうちの田 (現況) は棚田であり、物件14の土地を含む一画地についても概ね平坦で、周囲には石垣等が設置されて高低差 (約1~2m) を調整している現況にある。</p> <p>5 筆界未定地のうちの、現況・宅地部分 (公簿上の記載によると、物件15の土地が含まれるものと推察される。) については、上記、及び、9枚目の「占有者及び占有状況」欄のとおりと推察した。</p>
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	不詳 (公図上の形状と現況上の形状との相違によるもの)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1・2 関係)		
1	(敷地の) 所在	南巨摩郡身延町波木井字北畑 1519番地・1520番地 (物件1・2の土地), 1561番地, 1516番地1・1517番地1・1517番地4
	家屋番号	ない (未登記)
	種類	居宅
	構造	木造瓦葺2階建
	床面積	1階 約118㎡ (附属構築物を含む床面積) 2階 約37㎡ (外観によって測定した大凡の床面積)
	所有者	(1561番地の) 土地所有者 (●D●●)
	建築時期	約45年前 (関係人からの聴取による大凡の時期)
	建築者	●E●● (故人)
	その他の事項	<p>1 関係人からの聴取によると, 約45年前に建築され, その後, 増築・改装が施された木造建物である。</p> <p>2 底地 (1561番地) については, 現建物居住者 (●F●●) の亡夫 (●E●●) から, 娘 (●D●●) への相続登記がなされていたが, 管轄法務局 (甲府地方法務局鵜沢支局) への窓口照会の結果, 同建物については, 建物としての登記自体がなされていない (システム検索によっても該当建物が見当たらない) ことが判明した。</p> <p>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。</p>

目的外建物の概況 (物件 15 関係)		
2	(敷地の) 所在	南巨摩郡身延町波木井字北畑 1560番地 (物件15の土地), 1562番地3, 1563番地1 (公簿上の記載による推定)
	家屋番号	1563番1
	種類	居宅
	構造	木造瓦葺2階建
	床面積	1階 88.30㎡ 2階 31.46㎡
	共有者ら	●●G●● (1562番3・1563番1の両土地所有者), ●●H●●
	建築時期	昭和58年8月10日
	建築者	上記共有者ら
	その他の事項	—

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
1 2	全部 ----- ●D●●	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	約45年前 (当初) ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況: 目的外建物1の 敷地
1 5	全部 ----- ●●G●● ●●H●●	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	S58・8・10 ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況: 目的外建物2の 敷地

※ 所有者の母 (●B●●) からの聴取によると, 所有者 (●A●●) には, 目的外建物1・2の敷地として, 物件1・2・15の各土地を無償提供している状態を受忍していることから, 占有者らの占有権原を(黙示の)使用借権と認めた。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

その他の事項

- 1 本件物件は, 東側の富士川の河川敷と, 西側の丘陵地とに挟まれた扇状地状の集落内にあり, 物件全体としては, 概ね, 東側道路に向かって下方へ傾斜している。
なお, 近傍の波木井農村公園(土地位置概略図中に表示)の東側には, 富士川街道(国道52号線)と, 富士川の広大な河川敷が存する。
- 2 簡易計測の結果, 本件各土地の公図上の形状と現況上の形状は, 必ずしも一致していないが, 各筆境付近には, 石垣等が設置されている箇所が多いことから, 各土地間の大凡の位置関係については把握が可能である。
ただし, 簡易計測の結果や, 管轄法務局における調査によっては, 目的外建物1・2と, その底地との位置関係までは判然としなかったため, 土地位置概略図中には, 両建物の位置を図示していない。
- 3 本件物件(筆界未定地中の対象物件を含む)は, 建築基準法上の道路に接面していない可能性が大きい(公法上の規制の概要については, 評価書中の記載を参照いただきたい。)
- 4 本件物件のうち, 田(現況)については, 雑草木が繁茂しているため, 物件内に立ち入って, 目視により確認したが, 土地の詳細な状況は把握できなかった。
- 5 本件物件が北側・南側でそれぞれ接する公図上の水路については, 現状, 窪地(一部は水溜まり)になっているため, これについても, 大凡の位置関係の把握が可能である。
- 6 本件債務者(近藤工業株式会社)については, 令和1年8月(登記上の表示)に破産手続が終了している。

関係人の陳述等

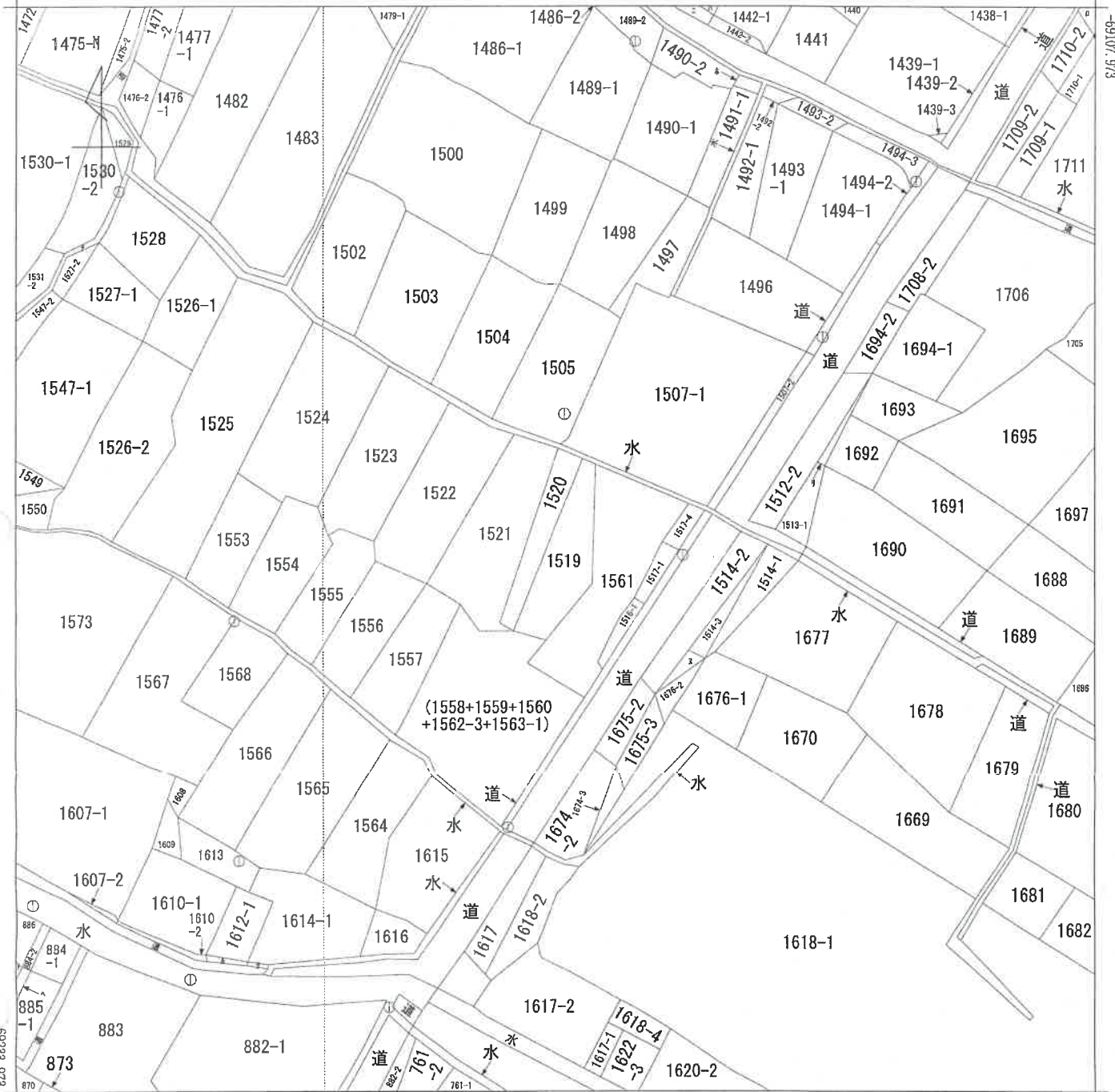
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●B●● (所有者の母・債務者 会社の代表取締役)</p>	<p>1 物件3～13の土地(田)については、当社(近藤工業株式会社)の関係者などが耕作していた時期もありましたが、同社が閉業した約5年前から現在までは、耕作がなされないまま、雑草等が生い茂った状態で放置されています。</p> <p>2 目的外建物1・2の敷地の一部として、本件土地の一部が無償提供されたことについては、何分、40年以上前のことでもあり、私や息子(●A●●)は関与していませんので、詳しい経緯は分かりませんが、当社の業績が右肩上がりの時期だったこともあり、当社の亡先々代(●●C●●)が、好意で提供した模様です。</p> <p style="padding-left: 2em;">なお、当方と、目的外建物1・2の居住者らとの間には、長年、地元でお付き合いしてきた間柄ではありますが、近親関係にはありません。</p>
<p>●F●● (目的外建物1の 居住者)</p>	<p>1 目的外建物1を建築するに当たり、本件土地の一部が敷地として供されていますが、目的外建物1の建築に当たっては、専ら、亡夫(●E●●)に任せっきりでしたので、詳しい経緯は分かりません。</p> <p style="padding-left: 2em;">なお、同建物の建築時から現在まで、地代等を支払ったことはなく、本件競売対象土地の一部を無償で使用している状態が続いてきました。</p> <p>2 隣宅である目的外建物2については、現状、常住状態にはありませんが同建物の使用関係についても、私共と同様の経緯があります。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年5月26日（木） 9：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影 隣地耕作者・目的外建物1の居住者から聴取
4年5月26日（木） 13：30－14：00	甲府地方法務局 鯉沢支局	建物図面交付申請（窓口）
4年6月2日（木） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局鯉沢支局宛て 登記事項証明書交付請求（郵送）
4年6月3日（金） ：－：	当庁執行官室	身延町農業委員会宛て 農地等の現況照会（郵送）
4年6月15日（水） 9：00－9：20	甲府地方法務局 鯉沢支局	目的外建物1に係る建物登記がないことを 念のため再確認（窓口）
4年6月15日（水） 10：00－12：00 13：00－14：00	物件所在地 （2回目） 近傍の関係人宅	現況調査，写真撮影 債務者会社の代表取締役と面談 隣地居住者から聴取 <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 を立ち会わせ，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

イ 1723-1 ハ 1446-1 ホ 1491-2 ト 887 リ 1512-1 ル 1612-2
 ロ 1723-2 ニ 1446-2 ヘ 885-2 チ 道 レ 1515-1 レ 1614-2 (座標値種別：測量成果) -4792.846



-4917.846 (座標値種別：測量成果)
 (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。

地番区域見出
 波木井

請求部	所在	南巨摩郡身延町波木井字北畑			地番	1519番	
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)
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。

(甲府地方方法務局鯉沢支局管轄)

令和4年2月22日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M75298

登記官

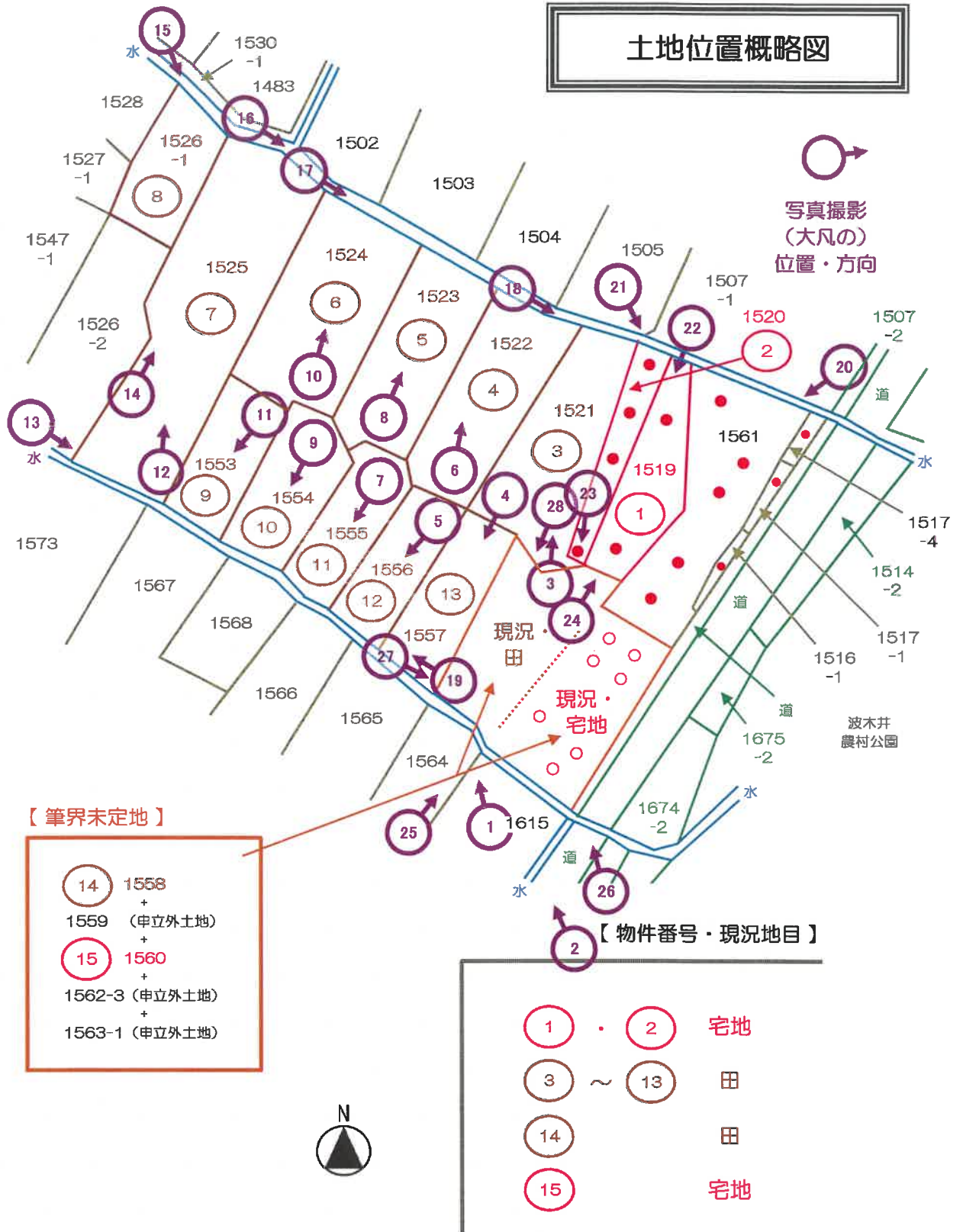
(1/1)

(12 枚目)



12

土地位置概略図



【筆界未定地】

- ⑭ 1558 + 1559 (申立外土地)
- ⑮ 1560 + 1562-3 (申立外土地)
- ⑯ 1563-1 (申立外土地)

【物件番号・現況地目】

- ① ・ ② 宅地
- ③ ~ ⑬ 田
- ⑭ 田
- ⑮ 宅地

※ ● は目的外建物1の敷地 ・ ○ は目的外建物2の敷地

※ 上記概略図は公図上の形状を基に作成したが
現況上の形状はこれと必ずしも一致していない

【申立外の近隣地（29筆）を表示】

※ 目的外建物1・2の位置関係不詳
(上記概略図中に図示できない)

1



※ 本件物件のうちの
田 部分

隣地 (1615)

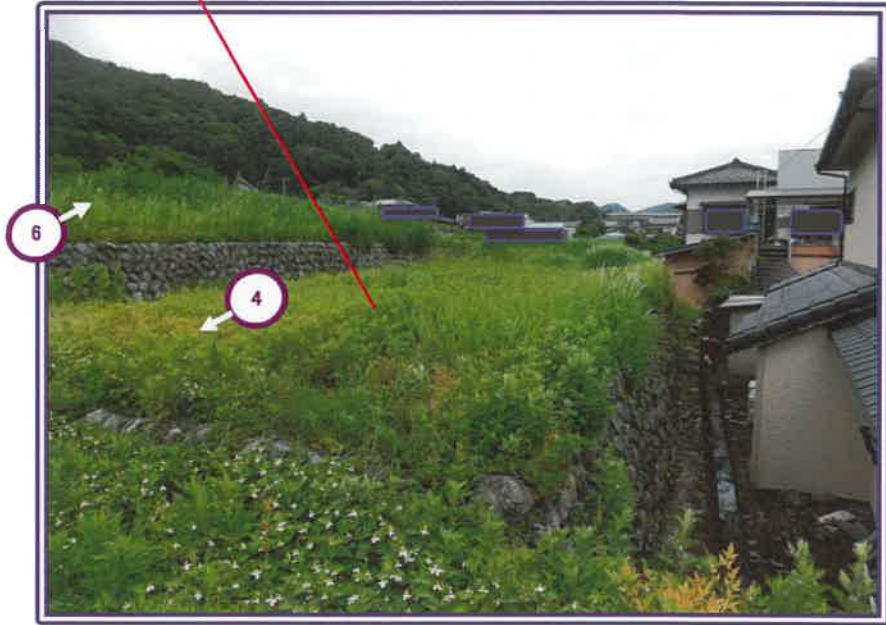
2



本件物件の遠景

物件3の土地（田）
※ 概ね、石垣で囲まれた中央の一画地

3



物件13の土地（田）
※ 概ね、石垣から向こう側の一画地

4



5



物件1 2の土地 (田)

6



物件4の土地 (田)

7



物件11の土地(田)

8



物件5の土地(田)

9



物件10の土地(田)

10



物件6の土地(田)

11



物件9の土地（田）

12



物件7の土地（田）
※ 概ね、石垣から左側の一面地

本件物件が南側で接する 公図上の水路（水色線）付近の状況

13



物件7の土地（田）
※ 概ね、鉄柵の向こう側（・置石の左側）の土地

14



物件7の土地（田）
※ 概ね、石垣（鉄柵）から 右側の土地

15

物件8の土地（田）
※ 概ね、石垣上の土地



16

隣地（1502）

物件7の土地（田）



本件物件が北側で接する公園上の水路（水色線）付近の状況

本件物件が北側で接する 公図上の水路（水色線）付近の状況

17



隣地（1502）

物件6・7の土地（田）

本件物件が北側で接する 公図上の水路（水色線）付近の状況

18



隣地（1504・1505）

物件3・4の土地（田）

写真

19

本件物件が南側で接する 公図上の水路（水色線）付近の状況



物件1 2の土地（田）

物件1 3の土地（田）

20

目的外建物1（居宅）

物件1・2の土地（宅地）付近
※ 目的外建物1の敷地の西側の一部

隣地（1561など）
※ 目的外建物1の敷地の東側の一部



公図上の水路 付近

隣地（1507-1）

写真

目的外建物1 (居宅)

21



22

目的外建物1 (居宅)



物件1の土地(宅地)付近
※ 概ね、目的外建物1の敷(底)地

物件2の土地(宅地)付近
※ 概ね、石垣(法面)に供された土地と推察

目的外建物2 (居宅)

23

目的外建物1 (居宅) の
附属構築物 (物置)



目的外建物1 (居宅)

物件1・2の土地 (宅地)

目的外建物1 (居宅)

24

物件2の土地 (宅地) 付近
※ 概ね、石垣 (法面) に
供された土地と推察



物件1の土地 (宅地) 付近
※ 概ね、目的外建物1の敷 (底) 地

目的外建物1 (居宅) の
附属構築物 (物置)

写真

物件14・15の土地と売却対象外土地（3筆）で構成される筆界未定地の状況

目的外建物2（居宅）

筆界未定地のうちの
現況・田部分
※ 概ね、石垣上の一画地

25



隣地（1564・1615）

筆界未定地のうちの
現況・宅地部分
※ 概ね、目的外建物2の敷地

目的外建物2（居宅）

26



目的外建物1（居宅）

写真

目的外建物2 (居宅)

本件物件が南側で接する 公園上の水路 (水色線) 付近の状況

27



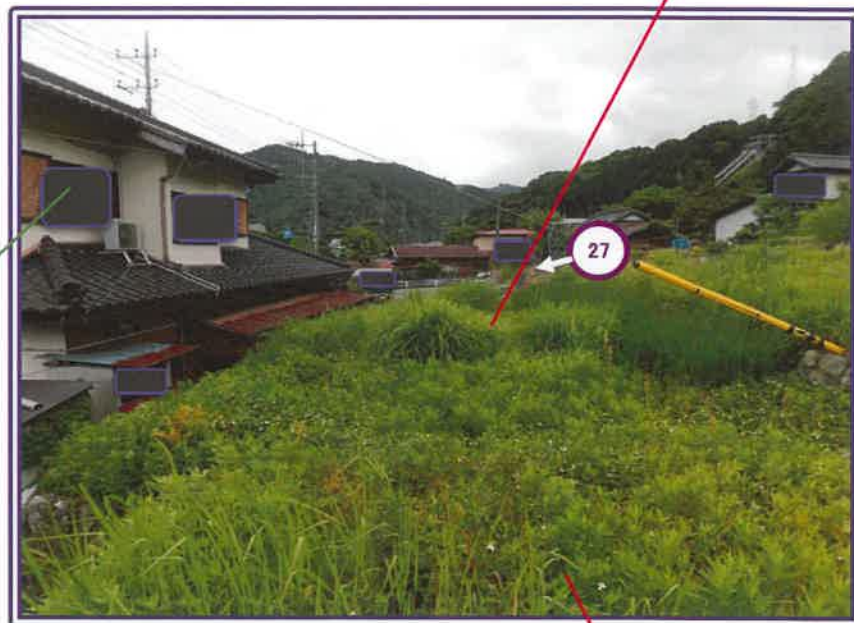
筆界未定地のうちの
現況・田部分

物件13の土地 (田) 付近

筆界未定地のうちの 現況・田部分
※ 概ね、電線支線から 向こう側の一面地

28

目的外建物2 (居宅)



物件3の土地 (田) 付近

令和 4年 (ケ) 第 27号
令和 5年12月21日 現地調査
令和 6年 2月28日 評 価
(甲(競)第23224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

一 括 価 格 A		
金 150,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	120,000円
物件2 (土地)	金	10,000円
物件15 (土地)	金	20,000円

一 括 価 格 B		
金 190,000円		
内 訳 価 格		
物件3 (土地)	金	20,000円
物件4 (土地)	金	20,000円
物件5 (土地)	金	20,000円
物件6 (土地)	金	20,000円
物件7 (土地)	金	40,000円
物件8 (土地)	金	10,000円
物件9 (土地)	金	10,000円
物件10 (土地)	金	10,000円
物件11 (土地)	金	10,000円
物件12 (土地)	金	10,000円
物件13 (土地)	金	10,000円
物件14 (土地)	金	10,000円

合 計 価 格
金 3 4 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格A及び一括価格Bの合計価格は、物件1～物件15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1及び物件15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 物件1及び物件2は隣接しており、売却対象外の隣地（1516番1、1517番1、1517番4及び1561番）とともに目的外建物の敷地として利用されていることから、一体利用を前提として評価する。
また物件3～物件14はそれぞれ石垣に囲まれた個別の農地で、棚田が形成されているが、同一の所有者の所有に帰属することから、一体利用を前提として評価する。
- ⑥ 物件14及び物件15は国土調査の際、筆界未定で、その位置が特定されていないが、法務局備え付けの閉鎖された「地図に準ずる図面(以下、「公図」と略す。)」を参考に評価する。
- ⑦ 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。

なお、上記の諸点については当初評価時と同じである。

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
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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

番号	所在等	登記	現況
1 1	所在地 地積	在番目積 物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
1 2	所在地 地積	在番目積 物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
1 3	所在地 地積	在番目積 物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
1 4	所在地 地積	在番目積 物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
1 5	所在地 地積	在番目積 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1～物件15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14及び物件15は不動産登記法第14条地図上筆界未定で、物件の位置等の特定はできないが、「公図」を参考に位置関係を推測した。</p> <p>○ 物件1及び物件2並びに物件14及び物件15の境界は明確ではない。</p> <p>○ 物件3～物件14の現況は雑草が繁茂した休耕地で、境界は明確ではない。</p>			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1519番
宅地
95.02平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1520番
宅地
52.44平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1521番
田
161平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1522番
田
158平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1523番
田
150平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1524番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 197平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1525番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 324平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1526番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 86平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1553番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 83平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1554番 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|---------------|
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| 1.1 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1555番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 82平方メートル |
| 1.2 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1556番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 90平方メートル |
| 1.3 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1557番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 93平方メートル |
| 1.4 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1558番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 49平方メートル |
| 1.5 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1560番 |



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 29平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

A (物件1, 2, 15)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1, 2, 15)

位置・交通	JR身延線「身延」駅の北西方経路約2.3kmに所在する。	
付近の状況	波木井集落内、町道役場波木井線沿いに旧来からの住宅を中心に店舗・事業所等が混在する地域。	
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 その他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定70% 指定200% 土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域
画地条件	<p>物件1及び物件2 規模 : 147.46㎡ 東西 : 約4.5m～約9m 南北 : 約21m 形状 : 略台形地 地勢 : 物件1は略平坦、物件2は法面(石垣)(※1) 接面道路との関係 : 物件1及び物件2自体は接面道路を有しない。</p> <p>物件15 規模 : 29.00㎡ 東西 : 約3m 南北 : 約18m 形状 : 略帯状地 地勢 : 略平坦(※2) 接面道路との関係 : 物件15自体は接面道路を有しない。</p> <p>(※1)境界が明確ではないが、現況調査報告書記載のとおり、建物背後の石垣部分ではないかと推定した。</p> <p>(※2)筆界未定地で、位置等特定できないが、「公図」を基にその位置等を推定した。</p>	
接面道路の状況	物件1、物件2及び物件15自体は接面道路を有しないが、隣接地とともに一体的に売却外建物の敷地として利用されており、この土地の東側が幅員約8mの片側歩道付舗装町道役場波木井線に接面している。	
土地の利用状況等	「第3 目的物件」欄記載のとおり。	

供給処理施設	<p>上水道：上記町道役場波木井線に本管が埋設されている。 ガス配管：ない。 下水道：上記町道役場波木井線に本管が埋設されている。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件15は筆界未定地である。 ・ 隣地境界が不明確である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 15 (土地)

公示価格を規準と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を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、物件1及び物件2並びに物件15の更地・建付地価格を求めた。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	10,500	0.90	95.02	1.00	0.90	810,000
2	10,500	0.09	52.44		0.90	40,000
15	10,500	0.90	29.00	1.00	0.50	140,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 身延(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,900\text{円}/\text{m}^2 \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/93 \approx 10,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : 月率▼0.3%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統連続性等▼7%)

イ 個別格差 : 物件1

画地条件(町道との位置関係▼10%)

物件2

画地条件(町道との位置関係▼10% 法面▼90%) (相乗積)

物件15

画地条件(町道との位置関係▼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 : 物件1及び物件2

境界不明確▼10%

物件15

筆界未定地▼50%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1及び物件15については土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記のとおり物件1、物件2及び物件15の評価額を求めた。

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
1	810,000	0.10	使用借権	80,000
15	140,000	0.10	使用借権	10,000

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
1	810,000	-80,000	0.80	0.20	1.00	120,000
2	40,000		1.00	0.20	1.00	10,000
15	140,000	-10,000	0.80	0.20	1.00	20,000
一括価格(合計)						150,000

ウ 市場性修正 : 物件1及び物件15について、目的外建物が現存する土地(底地)を単独で売却することを考量▼20%

エ 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%

オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 身延(県)-5

所 在：南巨摩郡身延町波木井字北畑1347番外

地 目：宅地

価 格：9,900円/㎡

位 置：JR身延線「身延」駅の北西方経路約2.5km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：804㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側が幅員約4.5mの舗装町道に接面（北側道）

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%

地域の概要：国道背後に位置する中規模農家住宅が多い住宅地域

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

位置・交通	JR身延線「身延」駅の北西方経路約2.3kmに所在する。	
付近の状況	波木井集落内、町道役場波木井線西側背後にあって、同町道に向かい下り傾斜地にひな壇状に整備された水田(棚田)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 用途地域 建ぺい率 容積率 その他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定70% 指定200% 土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域 農業振興地域の整備に関する法律(農振法)上の農用地区域 なお、物件3及び物件14は農用地区域外農地である。
画地条件	物件3～物件14 規模：合計1,572㎡ 形状：不動産登記法第14条地図参照 地勢：東向きの下り傾斜に造成された棚田 接面道路との関係：「接面道路の状況」参照	
接面道路の状況	物件7及び物件8の北東側に未舗装の畦畔があるが、その他の物件は、単独では進入路のない無道路地。	
土地の利用状況等	「第3 目的物件」欄記載のとおりで、現況は雑草が繁茂する休耕地。	
供給処理施設	—	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 各物件は石垣で囲まれているようであるが、雑草が繁茂し、すべての境界を確認することは困難であった。 物件14は筆界未定地で、特定は困難であった。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (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、地積を乗じて、物件3～物件14の更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	1,350	0.85	161	180,000
4	1,350	0.77	158	160,000
5	1,350	0.77	150	160,000
6	1,350	0.77	197	200,000
7	1,350	0.77	324	340,000
8	1,350	0.77	86	90,000
9	1,350	0.77	83	90,000
10	1,350	0.77	99	100,000
11	1,350	0.77	82	90,000
12	1,350	0.77	90	90,000
13	1,350	0.77	93	100,000
14	1,350	0.45	49	30,000

ア 標準画地価格

一筆の規模が1,000㎡程度の整形な農地の標準価格を、周辺農地の取引事例等を参考に、1,350円/㎡と査定した。

イ 個別格差：物件3

画地条件(接面道路の状況▼10%)
 環境条件(地勢▼10%)
 行政的条件(農振法除外農地+10%)
 その他条件(境界不明確▼5%)
 (相乗積)

物件4～物件13

画地条件(接面道路の状況▼10%)
 環境条件(地勢▼10%)
 その他条件(境界不明確▼5%)
 (相乗積)

物件 1 4

画地条件(接面道路の状況▼10%)

環境条件(地勢▼10%)

行政的條件(農振法除外農地+10%)

その他条件(筆界未定地▼50%)

(相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積

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エ) 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
3	180,000		0.60	0.20	1.00	20,000
4	160,000		0.60	0.20	1.00	20,000
5	160,000		0.60	0.20	1.00	20,000
6	200,000		0.60	0.20	1.00	20,000
7	340,000		0.60	0.20	1.00	40,000
8	90,000		0.60	0.20	1.00	10,000
9	90,000		0.60	0.20	1.00	10,000
10	100,000		0.60	0.20	1.00	10,000
11	90,000		0.60	0.20	1.00	10,000
12	90,000		0.60	0.20	1.00	10,000
13	100,000		0.60	0.20	1.00	10,000
14	30,000		0.60	0.20	1.00	10,000
一括価格（合計）						190,000

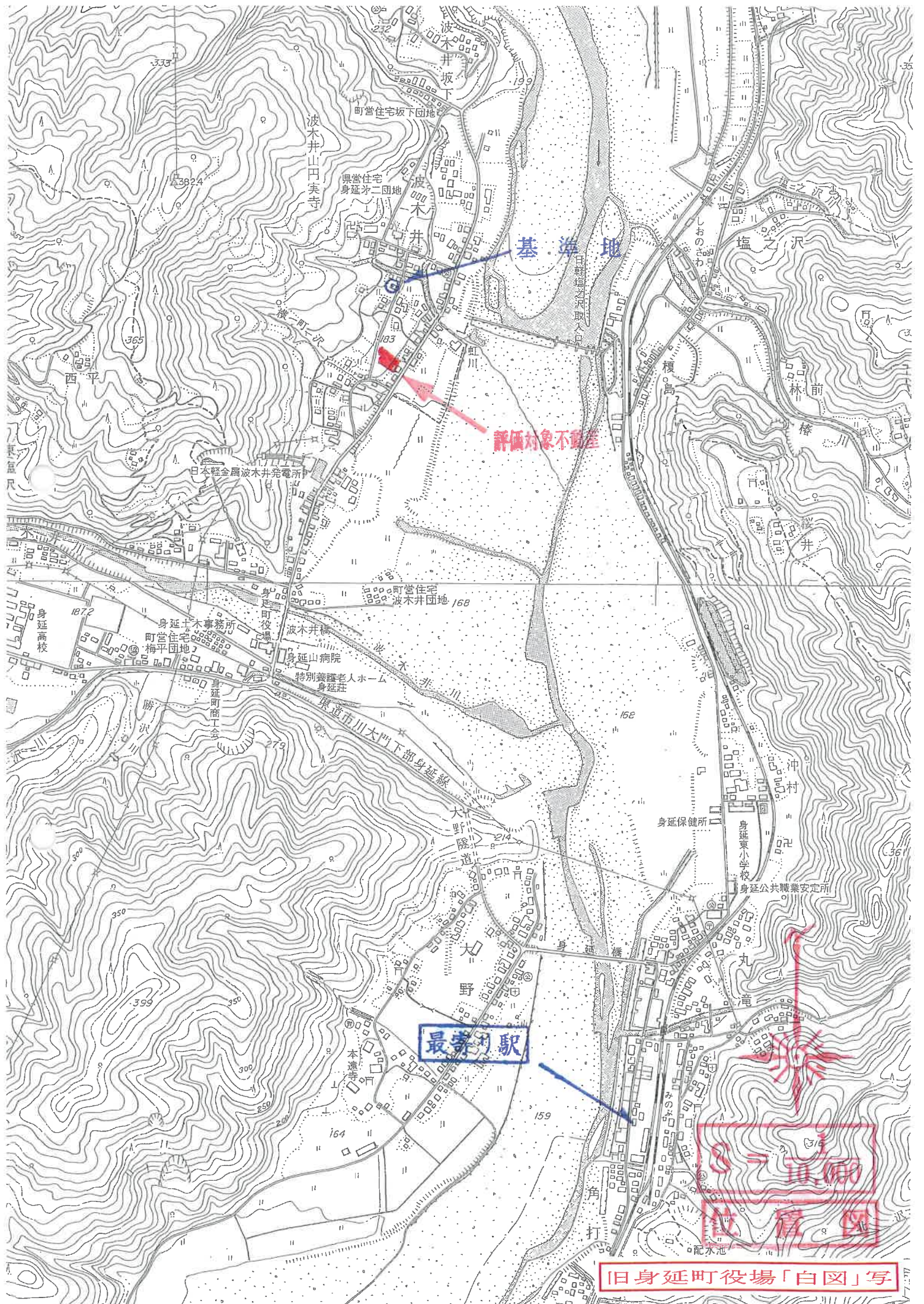
ウ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%

エ 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%

オ 占有減価修正 : 必要ない。

なお、物件14は、評価額が1万円未満となることから、申合せにより評価額を10,000円とした。

以上



評価対象不動産

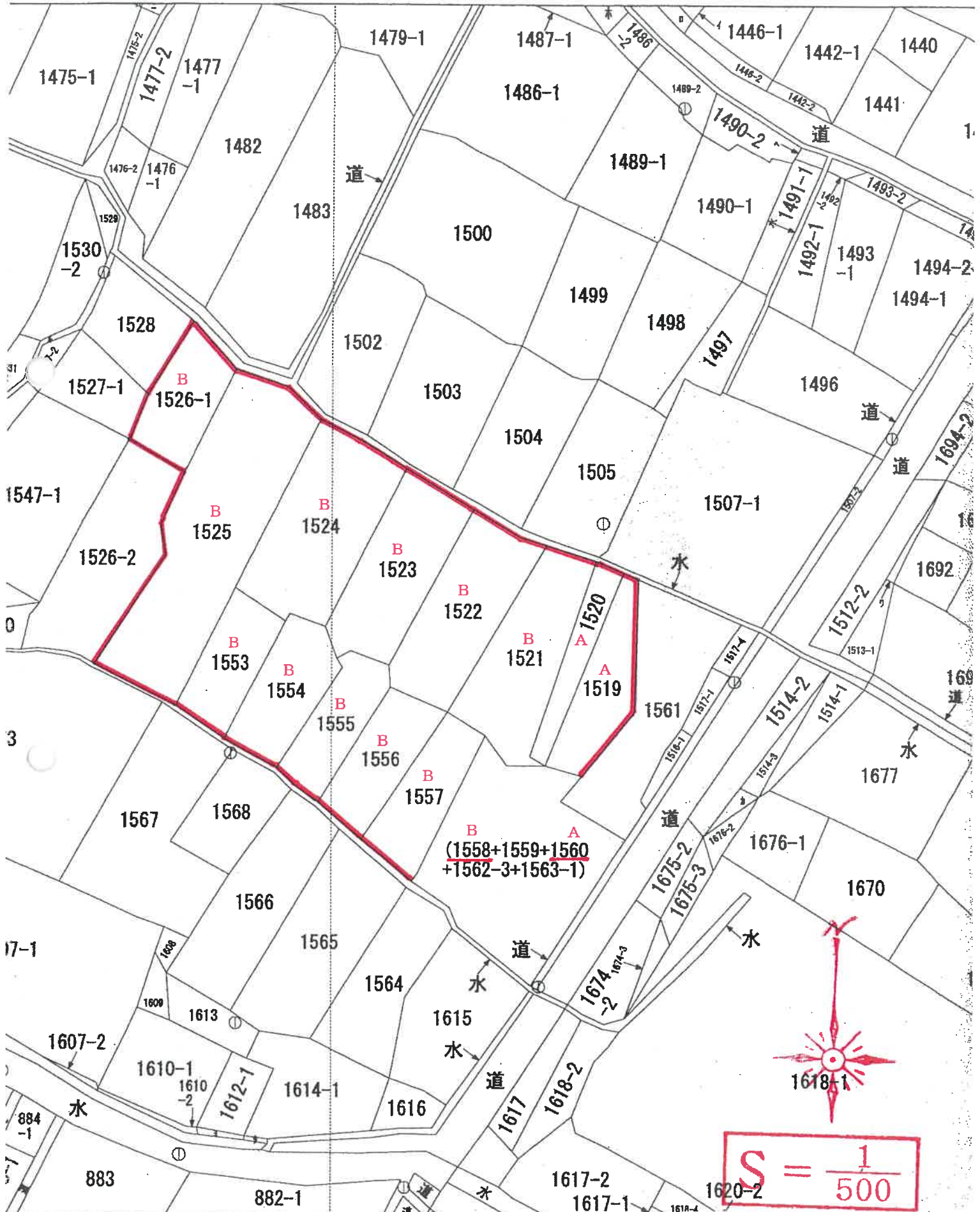
最寄り駅

10,000
位置図

旧身延町役場「白図」写

1 ハ 1474-1 ホ 1487-2 ト 1539 リ 882-2 ル 道
 2 ニ 1474-2 ヘ 1491-2 ナ 1709-2 ス 水 ヲ つづく

(座標値種別：測量成果)



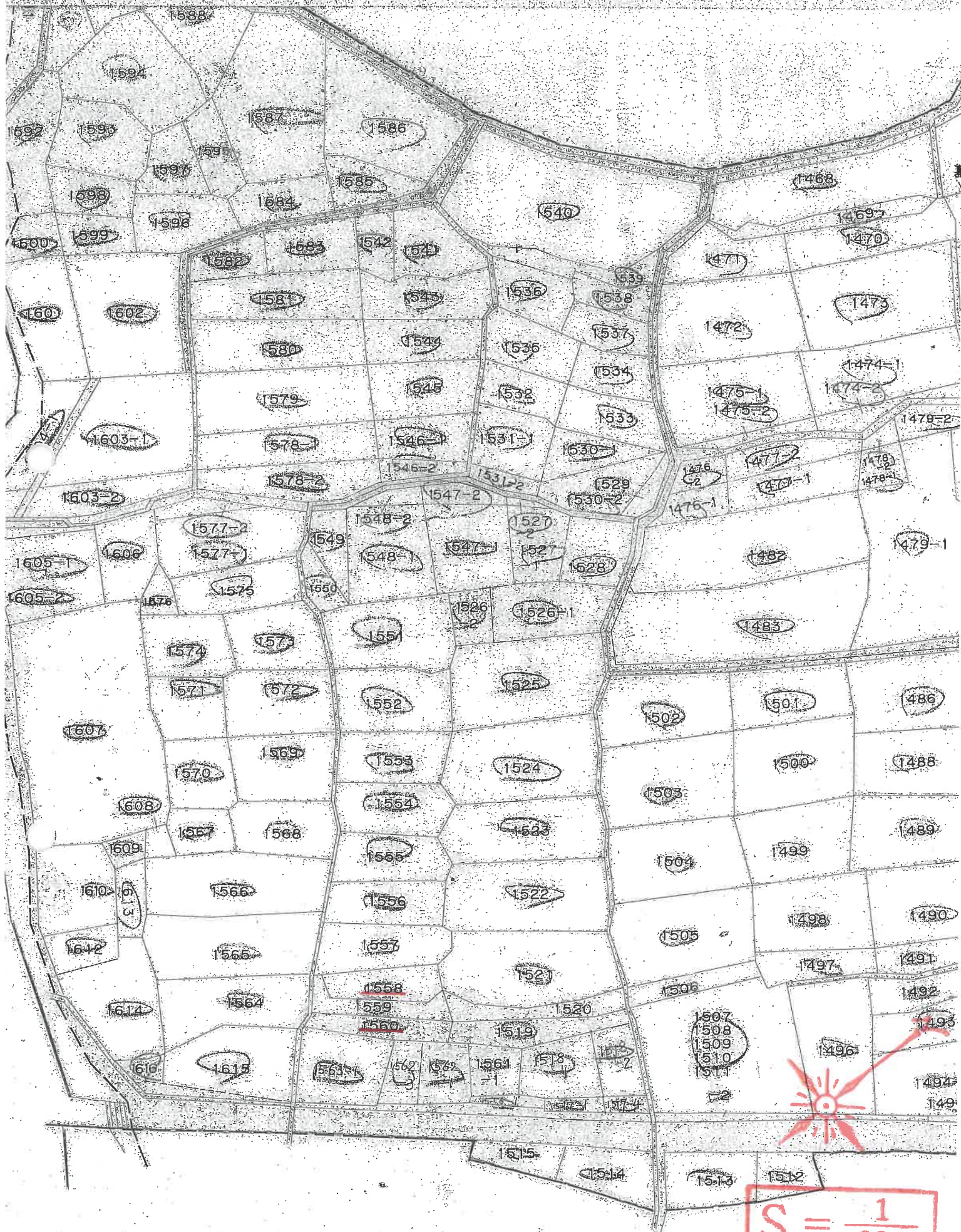
(1558+1559+1560
 +1562-3+1563-1)



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

(座標値種別：測量成果)

第 14 条 地 図 写



$$S = \frac{1}{600}$$

閉鎖された地図に準ずる図面写

事件番号 令和4年(ケ)第27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5月23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 27号
令和 4年 6月15日 現地調査
令和 4年 7月26日 評 価
(甲(競)第22209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

一 括 価 格 A	
金 450,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 360,000円
物件2 (土地)	金 30,000円
物件15 (土地)	金 60,000円

一 括 価 格 B	
金 620,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 70,000円
物件4 (土地)	金 60,000円
物件5 (土地)	金 60,000円
物件6 (土地)	金 80,000円
物件7 (土地)	金 130,000円
物件8 (土地)	金 30,000円
物件9 (土地)	金 30,000円
物件10 (土地)	金 40,000円
物件11 (土地)	金 30,000円
物件12 (土地)	金 40,000円
物件13 (土地)	金 40,000円
物件14 (土地)	金 10,000円

合 計 価 格
金 1, 0 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格A及び一括価格Bの合計価格は、物件1～物件15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1及び物件15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 物件1及び物件2は隣接しており、売却対象外の隣地（1516番1、1517番1、1517番4及び1561番）とともに目的外建物の敷地として利用されていることから、一体利用を前提として評価する。
また物件3～物件14はそれぞれ石垣に囲まれた個別の農地で、棚田が形成されているが、同一の所有者の所有に帰属することから、一体利用を前提として評価する。
- ⑥ 物件14及び物件15は国土調査の際、筆界未定で、その位置が特定されていないが、法務局備え付けの閉鎖された「地図に準ずる図面(以下、「公図」と略す。)」を参考に評価する。
- ⑦ 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
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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

番号	所在等	登記	現況	
11	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
12	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
13	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
14	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
15	所 地 地 地	在 番 目 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1～物件15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14及び物件15は不動産登記法第14条地図上筆界未定で、物件の位置等の特定はできないが、「公図」を参考に位置関係を推測した。</p> <p>○ 物件1及び物件2並びに物件14及び物件15の境界は明確ではない。</p> <p>○ 物件3～物件14の現況は雑草が繁茂した休耕地で、境界は明確ではない。</p>				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1519番
宅地
95.02平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1520番
宅地
52.44平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1521番
田
161平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1522番
田
158平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑
1523番
田
150平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1524番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 197平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1525番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 324平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1526番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 86平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1553番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 83平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1554番 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1555番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 82平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1556番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 90平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1557番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 93平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1558番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 49平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 南巨摩郡身延町波木井字北畑 |
| | 地 | 番 | 1560番 |



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 2.9平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

A (物件1, 2, 15)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1, 2, 15)

位置・交通	JR身延線「身延」駅の北西方経路約2.3kmに所在する。	
付近の状況	波木井集落内、町道役場波木井線沿いに旧来からの住宅を中心に店舗・事業所等が混在する地域。	
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 その他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定70% 指定200% 土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域
画地条件	<p>物件1及び物件2 規模 : 147.46㎡ 東西 : 約4.5m～約9m 南北 : 約21m 形状 : 略台形地 地勢 : 物件1は略平坦、物件2は法面(石垣)(※1) 接面道路との関係 : 物件1及び物件2自体は接面道路を有しない。</p> <p>物件15 規模 : 29.00㎡ 東西 : 約3m 南北 : 約18m 形状 : 略帯状地 地勢 : 略平坦(※2) 接面道路との関係 : 物件15自体は接面道路を有しない。</p> <p>(※1)境界が明確ではないが、現況調査報告書記載のとおり、建物背後の石垣部分ではないかと推定した。</p> <p>(※2)筆界未定地で、位置等特定できないが、「公図」を基にその位置等を推定した。</p>	
接面道路の状況	物件1、物件2及び物件15自体は接面道路を有しないが、隣接地とともに一体的に売却外建物の敷地として利用されており、この土地の東側が幅員約8mの片側歩道付舗装町道役場波木井線に接面している。	
土地の利用状況等	「第3 目的物件」欄記載のとおり。	

供給処理施設	上水道：上記町道役場波木井線に本管が埋設されている。 ガス配管：ない。 下水道：上記町道役場波木井線に本管が埋設されている。
特記事項	・ 物件15は筆界未定地である。 ・ 隣地境界が不明確である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 15 (土地)

公示価格を規準と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を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、物件1及び物件2並びに物件15の更地・建付地価格を求めた。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	11,100	0.90	95.02	1.00	0.90	850,000
2	11,100	0.09	52.44		0.90	50,000
15	11,100	0.90	29.00	1.00	0.50	140,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 身延(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,700\text{円}/\text{m}^2 \times 96.7/100 \times 100/100 \times 100/93 \approx 11,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : 月率▼0.3%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統連続性等▼7%)

イ 個別格差 : 物件1

画地条件(町道との位置関係▼10%)

物件2

画地条件(町道との位置関係▼10% 法面▼90%) (相乗積)

物件15

画地条件(町道との位置関係▼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 : 物件1及び物件2

境界不明確▼10%

物件15

筆界未定地▼50%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1及び物件15については土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記のとおり物件1、物件2及び物件15の評価額を求めた。

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
1	850,000	0.10	使用借権	90,000
15	140,000	0.10	使用借権	10,000

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
1	850,000	-90,000	0.80	0.60	1.00	360,000
2	50,000		1.00	0.60	1.00	30,000
15	140,000	-10,000	0.80	0.60	1.00	60,000
一括価格(合計)						450,000

- ウ 市場性修正 : 物件1及び物件15について、目的外建物が現存する土地(底地)を単独で売却することを考量▼20%
- エ 競売市場修正 : ▼40%
- オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 身延(県)-5

所在地：南巨摩郡身延町波木井字北畑1347番外

地目：宅地

価格：10,700円/m²

位置：JR身延線「身延」駅の北西方経路約2.5km

価格時点：令和3年7月1日

地積：804m²

供給処理施設：水道、下水

接面街路：東側が幅員約4.5mの舗装町道に接面（北側道）

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%

地域の概要：国道背後に位置する中規模農家住宅が多い住宅地域

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

位置・交通	JR身延線「身延」駅の北西方経路約2.3kmに所在する。	
付近の状況	波木井集落内、町道役場波木井線西側背後にあつて、同町道に向かい下り傾斜地にひな壇状に整備された水田(棚田)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 用途地域 建ぺい率 容積率 その他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定70% 指定200% 土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域 農業振興地域の整備に関する法律(農振法)上の農用地区域 なお、物件3及び物件14は農用地区域外農地である。
画地条件	物件3～物件14 規模 : 合計1,572㎡ 形状 : 不動産登記法第14条地図参照 地勢 : 東向きの下り傾斜に造成された棚田 接面道路との関係 : 「接面道路の状況」参照	
接面道路の状況	物件7及び物件8の北東側に未舗装の畦畔があるが、その他の物件は、単独では進入路のない無道路地。	
土地の利用状況等	「第3 目的物件」欄記載のとおりで、現況は雑草が繁茂する休耕地。	
供給処理施設	-	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・各物件は石垣で囲まれているようであるが、雑草が繁茂し、すべての境界を確認することは困難であった。 ・物件14は筆界未定地で、特定は困難であった。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (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3～物件14の評価額を求めた。

物件 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=エ
3	1,400	0.85	161	190,000
4	1,400	0.77	158	170,000
5	1,400	0.77	150	160,000
6	1,400	0.77	197	210,000
7	1,400	0.77	324	350,000
8	1,400	0.77	86	90,000
9	1,400	0.77	83	90,000
10	1,400	0.77	99	110,000
11	1,400	0.77	82	90,000
12	1,400	0.77	90	100,000
13	1,400	0.77	93	100,000
14	1,400	0.45	49	30,000

ア 標準画地価格

一筆の規模が1,000m²程度の整形な農地の標準価格を、周辺農地の取引事例等を参考に、1,400円/m²と査定した。

イ 個別格差：物件3

画地条件(接面道路の状況▼10%)
 環境条件(地勢▼10%)
 行政的条件(農振法除外農地+10%)
 その他条件(境界不明確▼5%)
 (相乗積)

物件4～物件13

画地条件(接面道路の状況▼10%)
 環境条件(地勢▼10%)
 その他条件(境界不明確▼5%)
 (相乗積)

物件 1 4

画地条件(接面道路の状況▼10%)

環境条件(地勢▼10%)

行政的条件(農振法除外農地+10%)

その他条件(筆界未定地▼50%)

(相乗積)

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 市場性修正 : 必要ない。

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

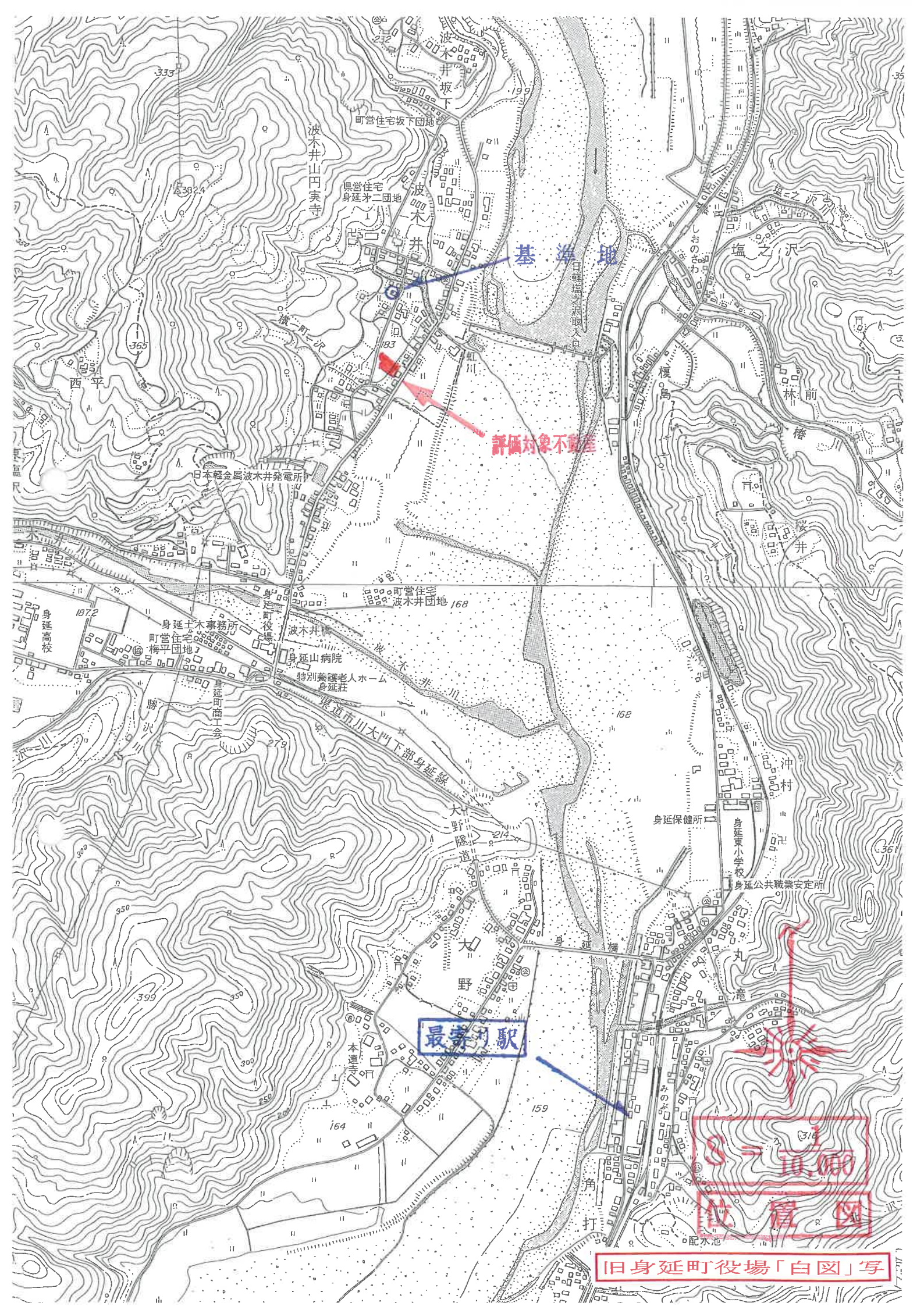
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
3	190,000		0.60	0.60	1.00	70,000
4	170,000		0.60	0.60	1.00	60,000
5	160,000		0.60	0.60	1.00	60,000
6	210,000		0.60	0.60	1.00	80,000
7	350,000		0.60	0.60	1.00	130,000
8	90,000		0.60	0.60	1.00	30,000
9	90,000		0.60	0.60	1.00	30,000
10	110,000		0.60	0.60	1.00	40,000
11	90,000		0.60	0.60	1.00	30,000
12	100,000		0.60	0.60	1.00	40,000
13	100,000		0.60	0.60	1.00	40,000
14	30,000		0.60	0.60	1.00	10,000
一括価格 (合計)						620,000

ウ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%

エ 競売市場修正 : ▼40%

オ 占有減価修正 : 必要ない。

以上



基 地

評価対象不動産

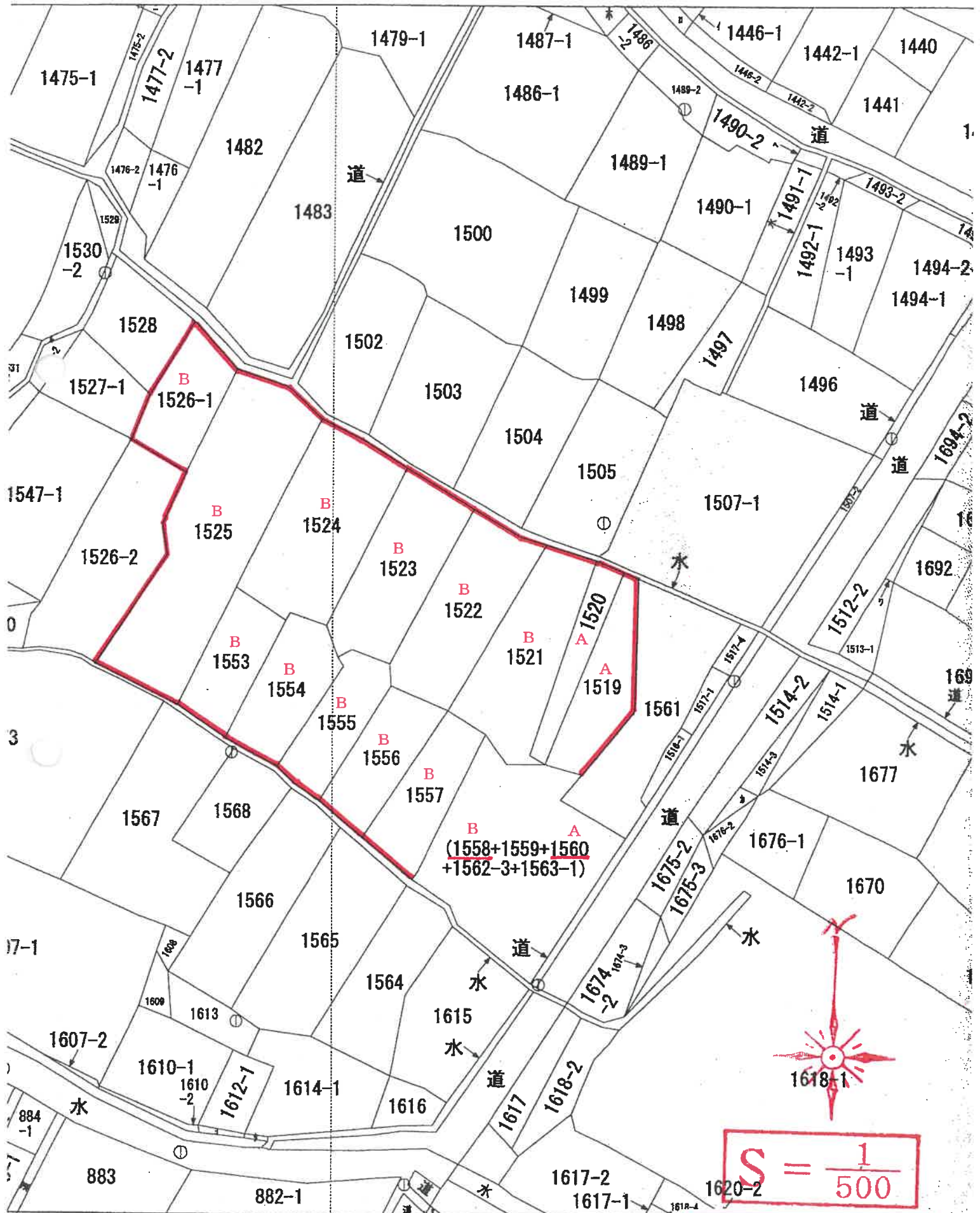
最寄り駅

1:10,000
位置図

旧身延町役場「白図」写

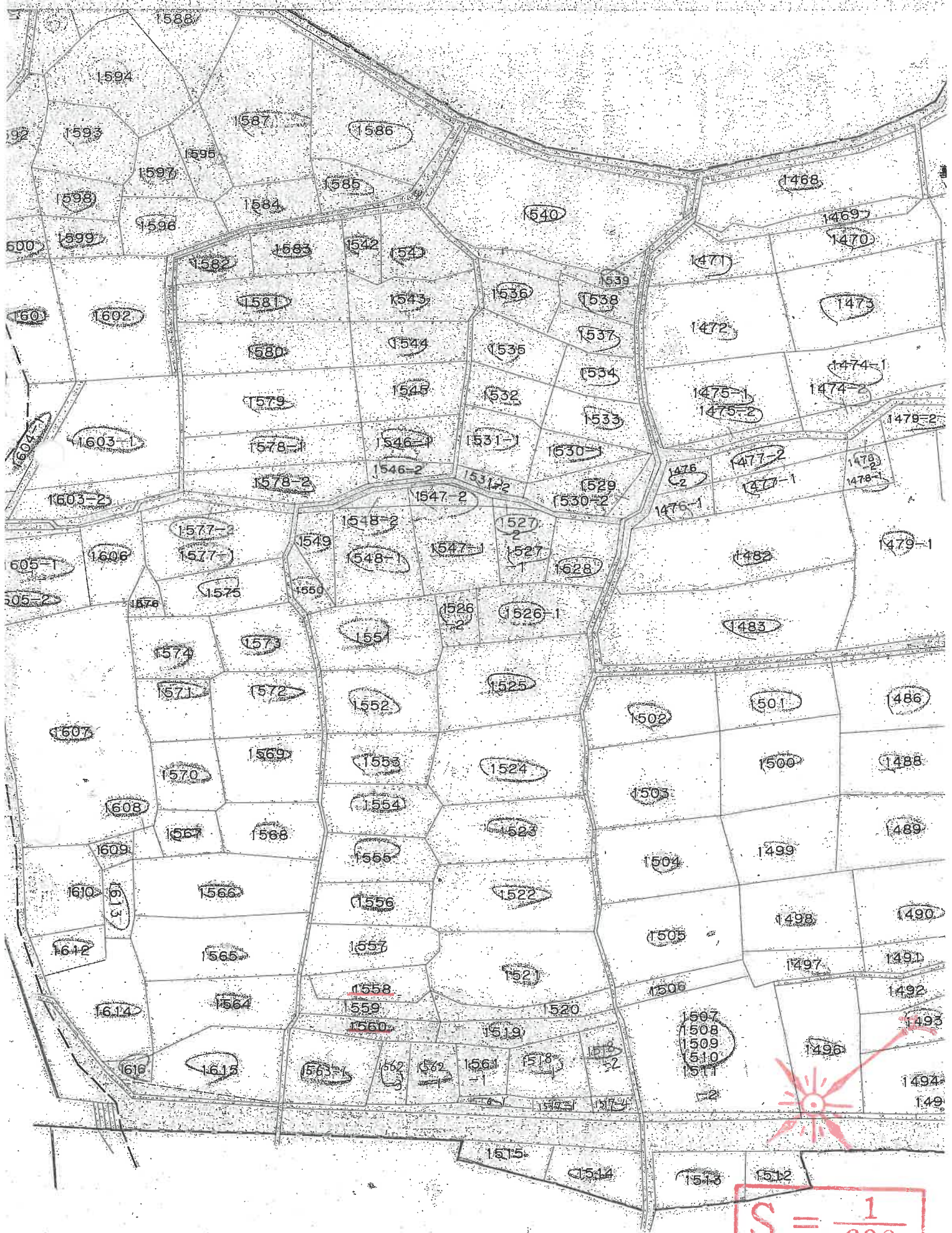
1 2 ハニ 1474-1 ホヘ 1487-2 トチ 1539 リヌ 882-2 ル道 道
 ニ 1474-2 ヘ 1491-2 チ 1709-2 ス 水 つづく

(座標値種別：測量成果)



(座標値種別：測量成果)

第 14 条 地 図 写



$$S = \frac{1}{600}$$

閉鎖された地図に準ずる図面写