

## 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)
1~4☆	240,000 192,000	一括	48,000	1,403	0
1	60,000				
2	120,000				
3	30,000				
4	30,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |    |   |   |                 |
|----|---|---|-----------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 |
|    | 地 | 番 | 2901番2          |
|    | 地 | 目 | 畑               |
|    | 地 | 積 | 393平方メートル       |
| ☆2 | 所 | 在 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 |
|    | 地 | 番 | 2901番3          |
|    | 地 | 目 | 畑               |
|    | 地 | 積 | 820平方メートル       |
| ☆3 | 所 | 在 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 |
|    | 地 | 番 | 2901番6          |
|    | 地 | 目 | 畑               |
|    | 地 | 積 | 199平方メートル       |
| ☆4 | 所 | 在 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 |
|    | 地 | 番 | 2901番7          |
|    | 地 | 目 | 畑               |
|    | 地 | 積 | 181平方メートル       |



## 物 件 明 細 書

令和 4年12月15日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 八 木 隆 明

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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1～4】

隣地（隣接する公図上の「道」並びに地番2901番12、2901番8及び2901番5）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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番2<br>畑<br>393平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番3<br>畑<br>820平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番6<br>畑<br>199平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番7<br>畑<br>181平方メートル |



令和4年(ケ)第66号

## 補 充 書

令和5年2月24日

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅

富士川町農業委員会会長から、令和5年2月15日付け「農地等の現況に係る照会に対する回答の訂正について」と題する書面が提出されたので、同書面(写し)を添えて、補充書を提出する。

なお、訂正箇所は、令和4年9月29日付け富士川町農業委員会会長作成の「農地等の現況に係る照会に対する回答書」の「5. その他」の「農振法関係」である。

甲府地方裁判所  
執行官 長谷川 毅 様

富士川町農業委員会  
会長 E

農地等の現況に係る照会に対する回答の訂正について

令和4年9月29日付けで回答をしました内容につきまして、農振地域の該当箇所  
所に誤りがありました。

申し訳ございませんが、次のとおり訂正いただきますようお願い申し上げます。

記

土地の所在	地目	地積	農振地域内
富士川町最勝寺字大堀田2901番2	畑	393m <sup>2</sup>	農用地区域内
富士川町最勝寺字大堀田2901番3	畑	820m <sup>2</sup>	農用地区域内
富士川町最勝寺字大堀田2901番6	畑	199m <sup>2</sup>	農用地区域内
富士川町最勝寺字大堀田2901番7	畑	18.1m <sup>2</sup>	農用地区域内



令和4年(ケ)第66号

令和4年7月28日受理  
令和4年10月6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



## 物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番2<br>畑<br>393平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番3<br>畑<br>820平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番6<br>畑<br>199平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番7<br>畑<br>181平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 1ないし4
現況地目	■畑(物件 1ないし4) □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(●A●) □その他の者 上記の者が、本土地を 更地(休耕地)の状態では占有している □「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、雑草が繁茂し、樹木も林立する更地である。</p> <p>2 接道関係は、写真11, 16のとおり。なお、本件土地及びその周辺地は、概ね、西側から東側にかけて低くなる傾斜地を形成している。</p> <p>3 物件2の土地の南側部分(一部)は、その形状及び外観から、通路として利用されているものと推察される(写真13参照)。</p> <p>4 本件土地の境界付近に、境界標(5箇所)が存在する(写真24ないし28参照)。</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及び関係人の陳述並びに一件記録中の資料等を勘案し、本件土地は、本件所有者が占有する更地(休耕地)であると認定した。</p> <p>6 本件土地にかかる、富士川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、別添のとおりのお返事書を受けた。</p> <p>したがって、物件1ないし4の各土地については、いずれも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 物件2の土地の北西側部分は、雑草木に覆われた進入困難な土地であるが、周辺地の形状及び近隣地からの目視によると、当該土地部分は、概ね、西側（高）から東側（低）へと勾配のある傾斜地を形成しているものと推察される（写真3ないし5参照）。なお、物件2の土地の東側部分は、石垣により、ひな壇状の平地が形成されている（写真6参照）。
- 2 物件1、3の各土地も、石垣により、概ね、ひな壇状の平地を形成している（写真7ないし9参照）。
- 3 物件4の土地と、その北側隣地（地番2901番8）は一面地を形成している。なお、両土地の境界付近に複数の石が置かれているが、当該石のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（写真14参照）。また、上記北側隣地（地番2901番8）は、その周囲を石垣（石積み）に囲まれている。
- 4 本件土地の南側に位置する水路の形状等は、写真15、17ないし20、24のとおり。
- 5 隣接する公図上の「道」及び下記隣地（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
2901番12	畑	428㎡	●B●●
2901番8	畑	211㎡	●B●●
2901番5	畑	187㎡	●C●●

- 6 本件土地に近接し通路等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
1977番2	公衆用道路	17.5㎡	南巨摩郡富士川町
1876番2	公衆用道路	16㎡	南巨摩郡富士川町
1875番2	公衆用道路	79㎡	南巨摩郡富士川町
1871番2	用悪水路	32㎡	南巨摩郡富士川町
2901番15	用悪水路	36㎡	南巨摩郡富士川町
1867番3	公衆用道路	0.93㎡	南巨摩郡富士川町

（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、私の母である●D●●●●です。平成18年3月21日に、母が亡くなったため、私が本件土地を単独相続しました。</li><li>3 私が現地（本件土地）に行ったのは、これまで、二、三回ぐらいしかありません。</li><li>4 本件土地は、以前、桑畑として利用されていたようです。</li><li>5 本件土地は、現在、誰も耕作しておらず、休耕地となっています。</li><li>6 第三者は、本件土地を使用していません。私は、誰にも、本件土地を貸していません。</li></ol>

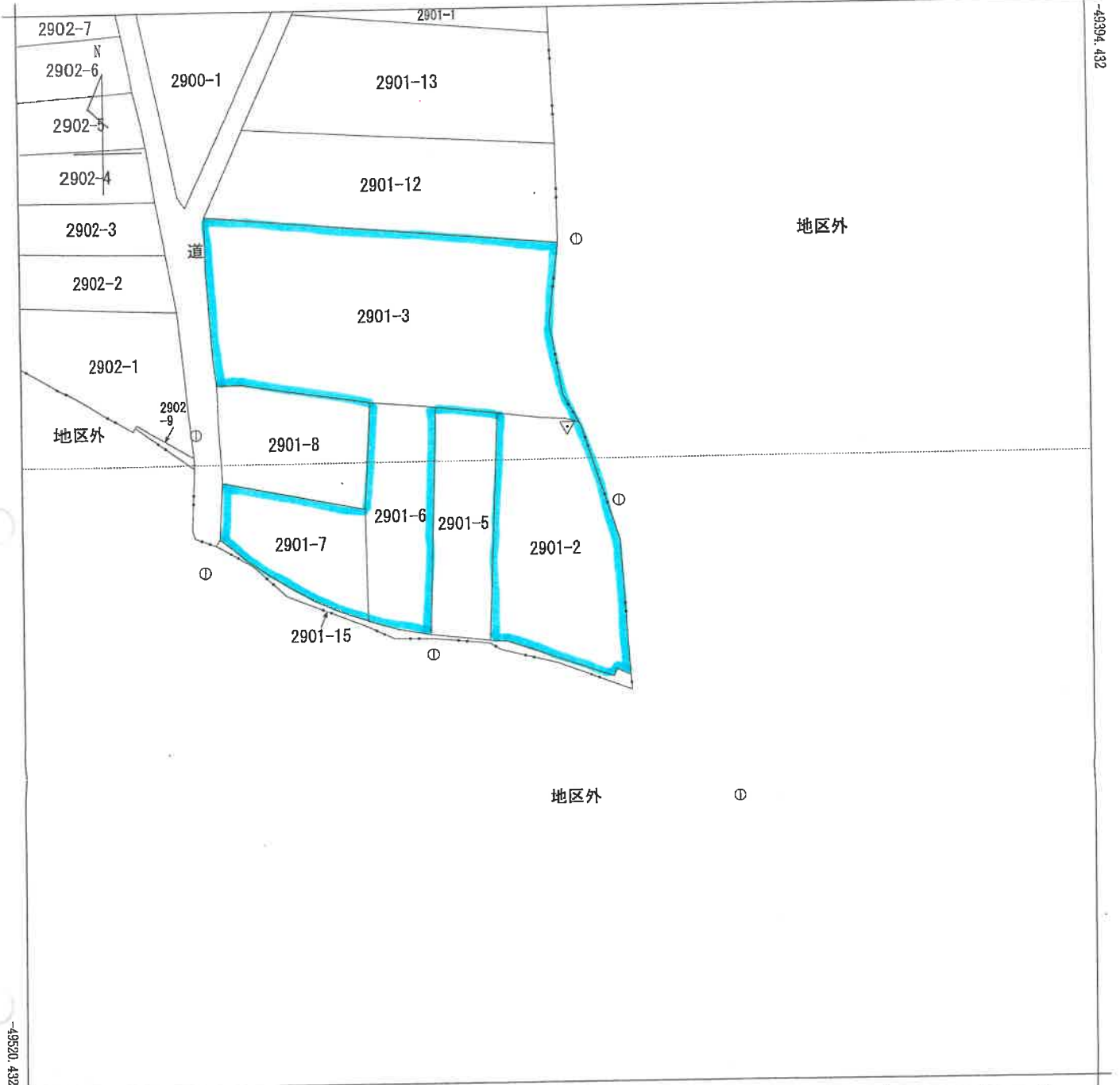
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年 8月 1日(月)	当庁執行官室	富士川町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	甲府地方法務局鯉沢支局宛て 登記事項証明書交付請求 (郵送)
4年 8月29日(月)	甲府地方法務局 鯉沢支局	登記事項証明書等交付請求 (窓口)
4年 8月29日(月)	富士川町役場税務課 (富士川町天神中条)	課税関係函面交付申請 (窓口)
4年 8月29日(月) 16:00-16:10	所有者住所地 (富士川町青柳町)	所有者と面談
4年 9月 5日(月) 15:30-18:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
4年 9月27日(火) 9:40-10:20	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

(座標値種別：測量成果)

-4147.080



-4272.080

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田				地番	2901番2			
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	平成13年2月			備付年月日(原図)	平成17年2月			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。

(甲府地方法務局鯉沢支局管轄)

令和4年5月9日

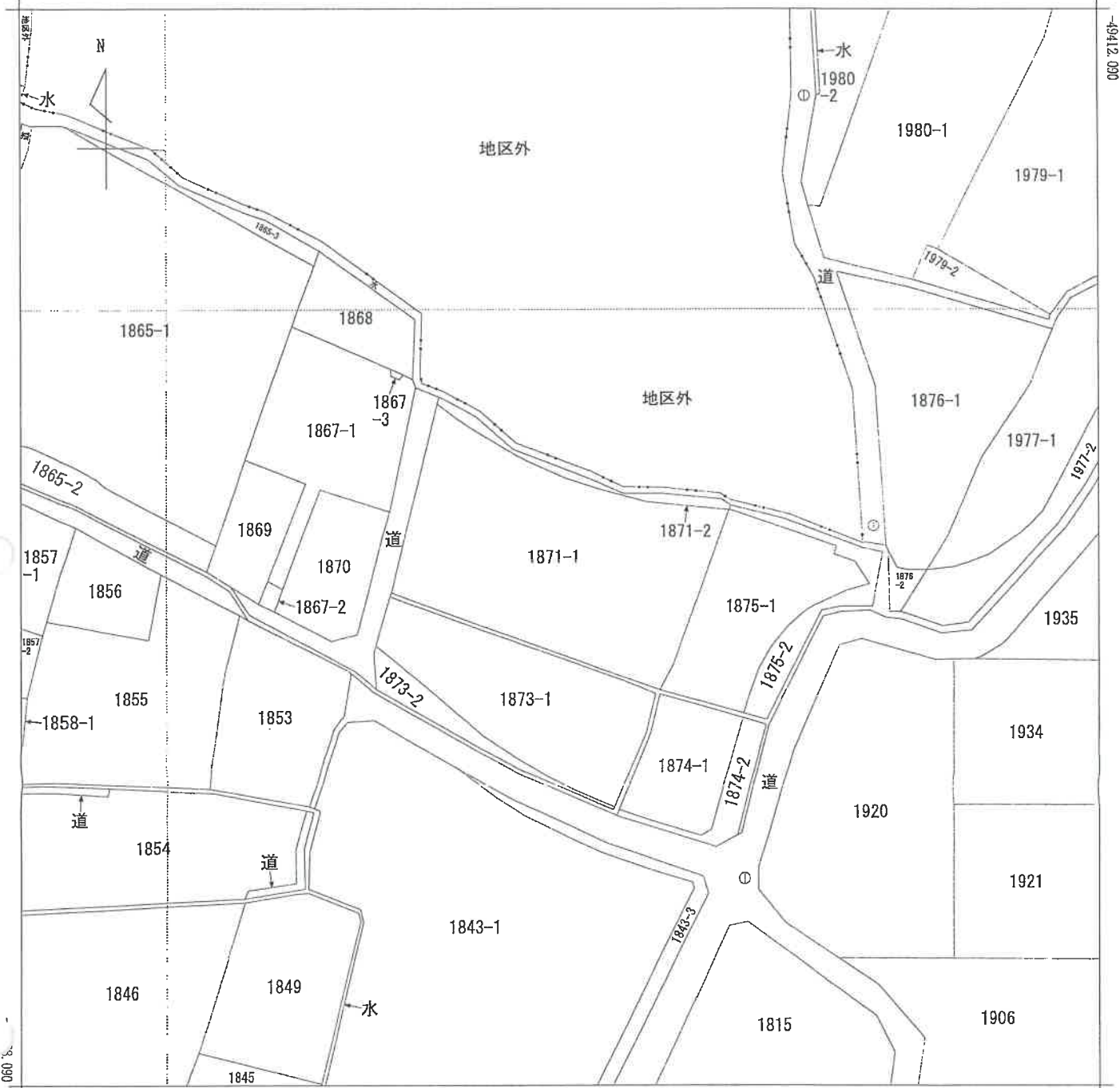
東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M75958

(1/1)

( 6 枚目)



-4298.703 (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	南巨摩郡富士川町最勝寺字上殿原				地番	1871番1			
出力縮	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。

令和4年8月29日  
 甲府地方方法務局 鵜沢支局  
 登記官

請求番号：4-1  
 (1/1)

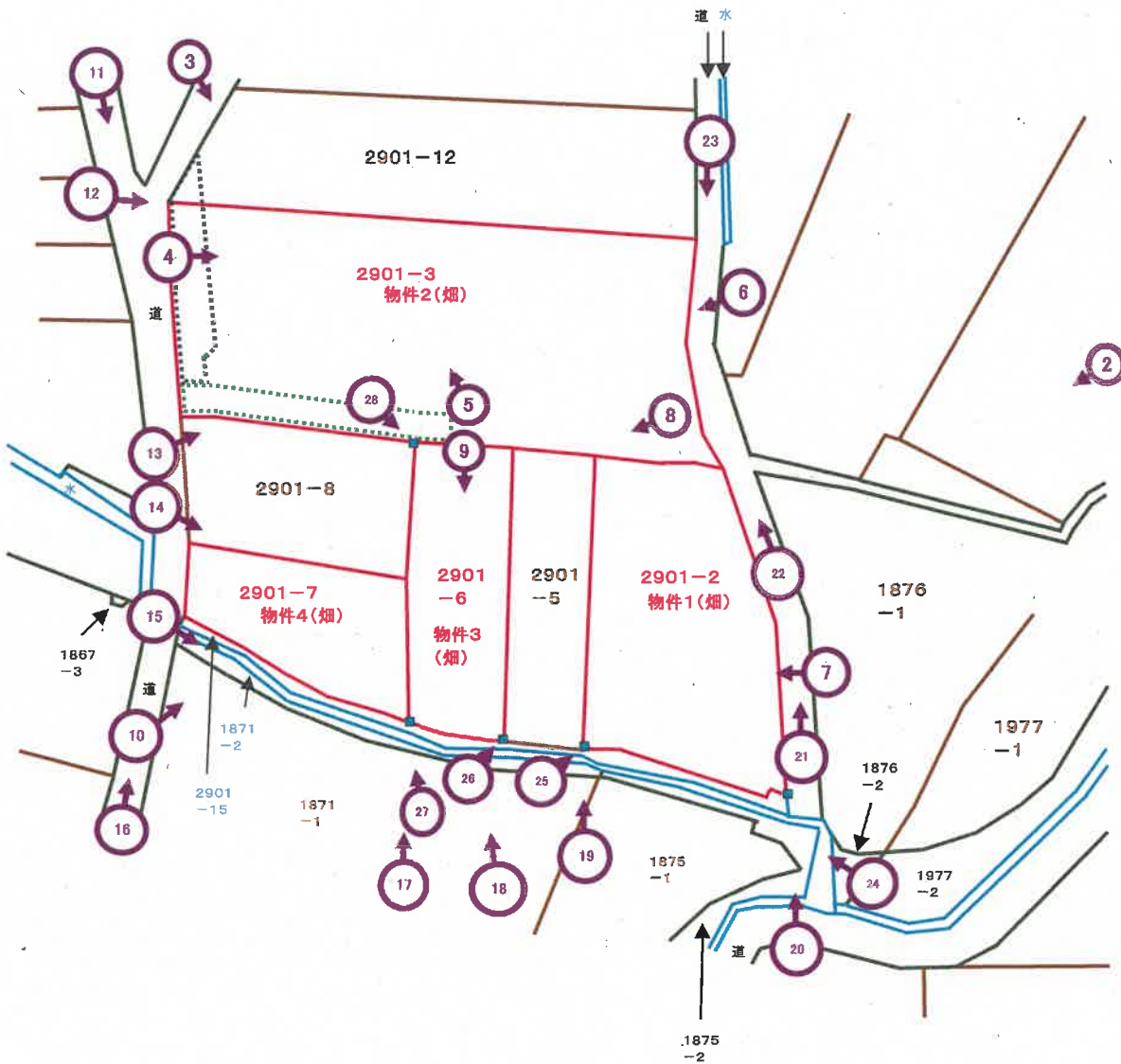


( 7 枚目)

公用

# 土地位置概略図

写真撮影  
位置・方向



- 境界標
- ⋯ 通路(大凡の位置, 範囲)
- ⋯ 平地部分(大凡の位置, 範囲)



【 申立外の近隣地 ( 1 3 筆 ) を表示 】

( 8 枚目 )



1

物件3(畑)

物件1(畑)



本件土地の全景を撮影したもの

2

物件1(畑)上の樹木



本件土地の全景を撮影したもの

3

物件2(畑)上の樹木



撮影地(高)と物件2(畑)(低)との間に、高低差がある状況を撮影したもの

4

物件2(畑)  
傾斜地部分

物件2(畑)  
平地部分



物件2(畑)の西側は、西側平地部分から東側にかけて低くなる傾斜地を形成している状況を撮影したもの(写真の雑草部分から、徐々に低くなる。)

5

物件2(畑)



6

物件2(畑)



物件2(畑)の東側部分は、石垣によりひな壇状の平地が形成されている状況等を撮影したもの

7

物件1(畑)

石垣



物件1(畑)は、石垣によりひな壇状の平地が形成されている状況等を撮影したもの

8

物件1(畑)

西側隣地  
(2901-5)



物件1(畑)及び西側隣地(地番2901番5)は、石垣によりひな壇状の平地が形成されている状況等を撮影したもの

9

物件3(畑)

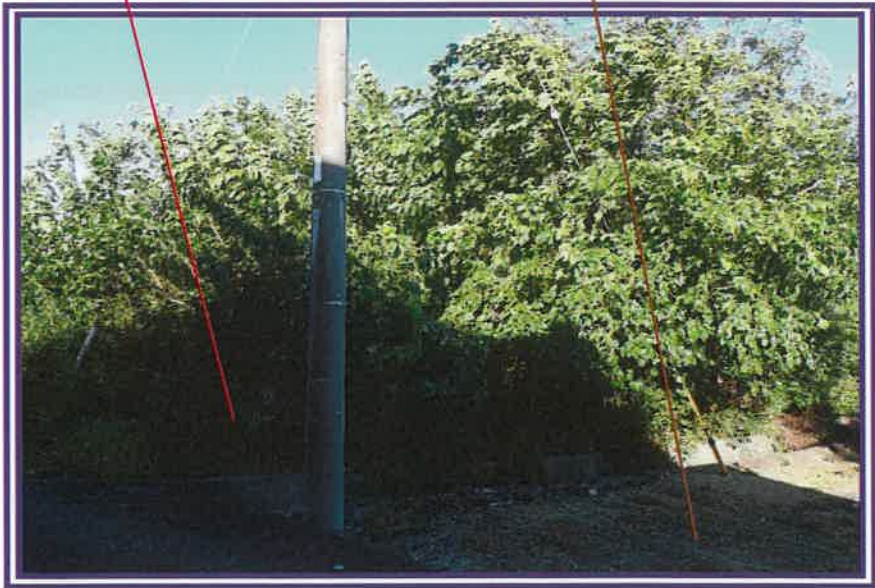


物件3(畑)は、石垣によりひな壇状の平地が形成されている状況等を撮影したもの

10

物件4(畑)

南側近隣地  
(1871-1)



11

物件2(畑)  
平地部分



接道関係

12

北側隣地  
(2901-12)

物件2(畑)



13

物件2(畑)  
(通路部分)

南側隣地  
(2901-8)



14

北側隣地  
(2901-8)

物件4(畑)



15

物件4(畑)

南側近隣地  
(1871-1)



16

物件4(畑)



接道関係



17



南側近隣地  
(1871-1)

18



南側近隣地  
(1871-1)

19

西侧隣地  
(2901-5)

物件1(畑)



南侧近隣地  
(1871-1)

南侧近隣地  
(1875-1)

20

物件1(畑)

东侧近隣地  
(1876-1)



南侧近隣地  
(1875-1)

21



物件1(畑)

東側近隣地  
(1876-1)

物件1(畑)

22

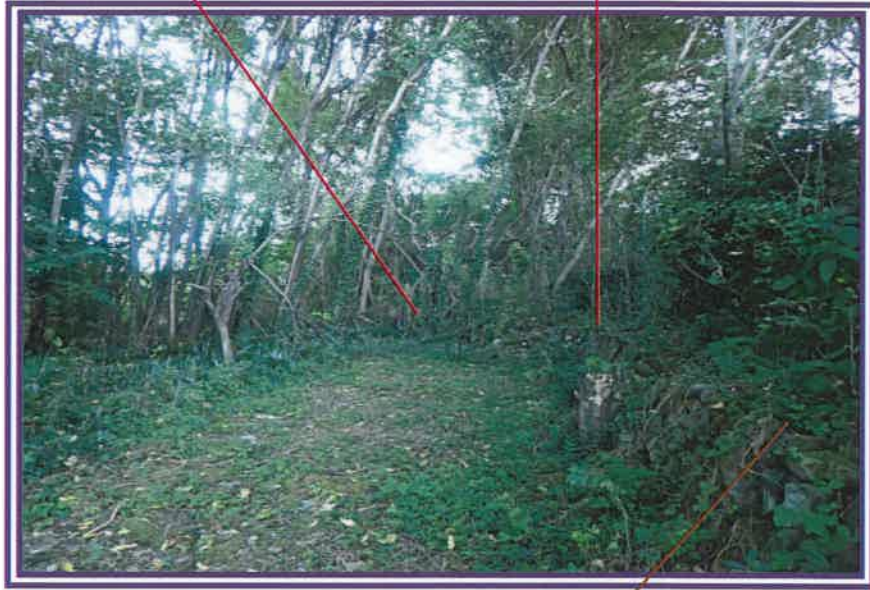


東側近隣地  
(1876-1)

23

物件1(畑)

物件2(畑)



北側隣地  
(2901-12)

24

物件1(畑)

境界標



25

境界標

物件1(畑)



西側隣地  
(2901-5)

26

物件3(畑)

境界標



東側隣地  
(2901-5)

27



28



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9月29日

富士川町 農業委員会 会

E

令和4年8月1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	
南巨摩郡富士川町 最勝寺字大塚田	2901番2	畑	393	A		農地
同上	2901番3	畑	820	同上	同上	農地
同上	2901番6	畑	199	同上	同上	農地
同上	2901番7	畑	181	同上	同上	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
市街化 区 域	市街化 調整区域	用 途 用途地域	農用地 区域内	農用地 区域外	
		地域外			

※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。



令和4年(ケ)第66号  
令和6年2月27日 現地調査  
令和6年3月5日 評価  
評価番号(競)第2114号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

(再)

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 6 0 , 0 0 0 円
物件 2	金 1 2 0 , 0 0 0 円
物件 3	金 3 0 , 0 0 0 円
物件 4	金 3 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 本件の評価額は、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮したものである。

## 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き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 地目積	物件目録と同じ	
2	所在地 地目積	物件目録と同じ	
3	所在地 地目積	物件目録と同じ	
4	所在地 地目積	物件目録と同じ	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1、3、4の南側には境界標があるが、その他の部分の境界は不明瞭である。</li> <li>・各物件の現況は休耕地で、長期間耕作されていないため灌木が生長している。</li> <li>・農業委員会は農地と判断しているので、買受に際しては買受適格証明が必要である。</li> </ul>			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番2<br>畑<br>393平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番3<br>畑<br>820平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番6<br>畑<br>199平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番7<br>畑<br>181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1～4)

位置・交通	JR身延線「鯉沢口」駅から北西方へ道路距離で約4.1kmに位置する。	
付近の状況	宅地地域の背後の農地を中心とする地域。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 70% 200% 農用地区域外
画地条件	<p>地積：1,593㎡            形状：不整形地            地勢：東側と西側で高低差があり、物件2は西側の一部は道路と等高であるが、途中で傾斜しておりひな壇状に東向きに傾斜している。物件1・3・4も東側に向かって傾斜しており、一部石垣でひな壇状になっている。            接面道路との関係：二方路地</p>	
接面道路の状況	<p>西側：幅員約3mの舗装町道（町道寺尾馬門線、建築基準法第42条2項）            東側：法定外公共物の赤道があるが、現況は道路と認識できる状況ではない。公図上の幅は約2mであるが、建築基準法上の道路には該当しない。</p>	
土地の利用状況等	所有者が休耕地の状態で占有している。	
供給処理施設	<p>上水道：引込可能（本管の口径が25mmなので注意）            下水道：なし            都市ガス：なし</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1、3、4の南側には境界標があるが、その他の部分の境界は不明瞭である。</li> <li>・各物件の現況は休耕地で、長期間耕作されていないため灌木が生長している。</li> <li>・農業委員会は農地と判断しているので、買受に際しては買受適格証明が必要である。</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"><li>・周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。</li></ul>
--	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格

(物件1～4)

目的土地の更地を求め、土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,800	0.51	393		360,000
2	1,800	0.51	820		750,000
3	1,800	0.51	199		180,000
4	1,800	0.51	181		170,000

#### ア 標準画地価格

同類型の公示地・基準地がないので、取引事例を比較考量して標準画地地価格を1,800円/㎡と査定した。

イ 個別格差：地勢が劣る                    -20%  
                  形状が劣る                        -20%  
                  休耕地で荒れている -20%

$$(100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) \doteq 51\%$$

## 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決定した。

### 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 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ <sub>ニ</sub>
1	360,000		1.0	0.8	0.2	60,000
2	750,000		1.0	0.8	0.2	120,000
3	180,000		1.0	0.8	0.2	30,000
4	170,000		1.0	0.8	0.2	30,000
						240,000

ウ 占有減価：なし

エ 市場性減価：農地で市場性が劣るので20%の市場性減価を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び売却実施の過程を考慮した。



## 第6 附属資料

◇位置図

◇地図写し

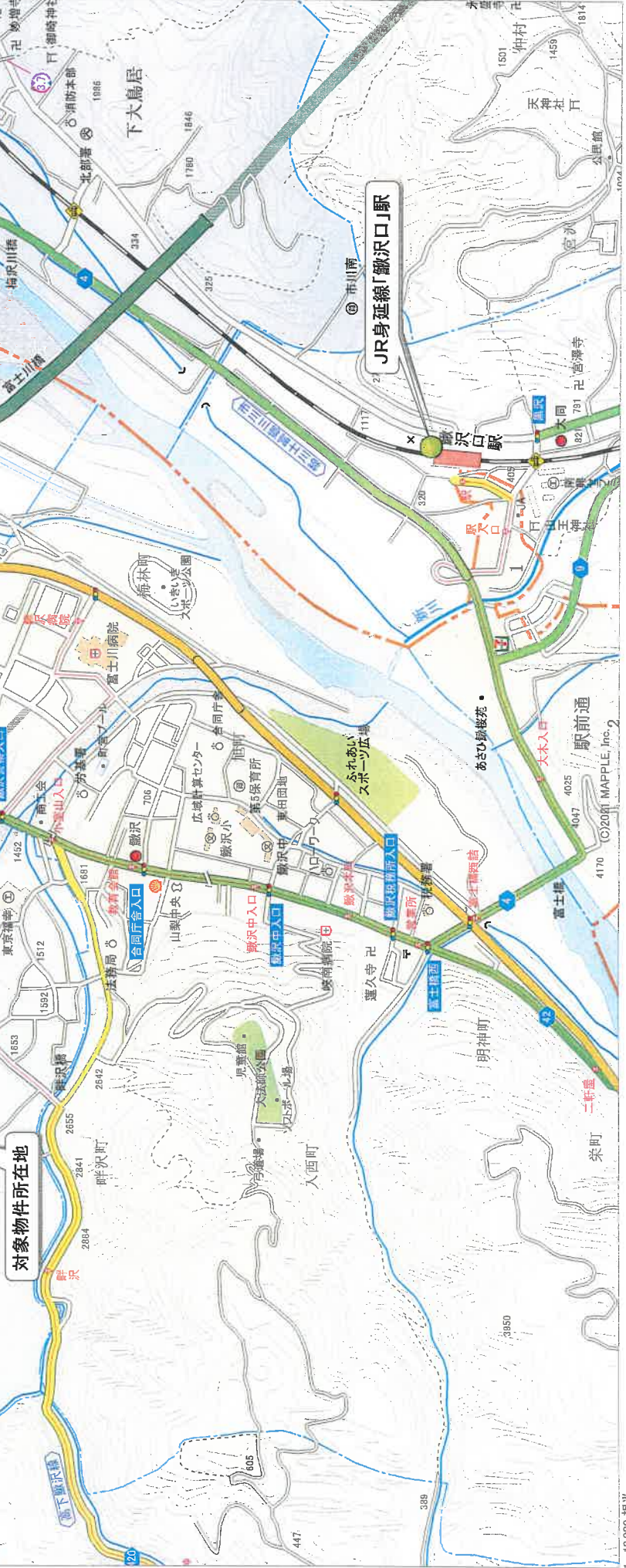
◇参考図

以 上



S = 1 / 10000

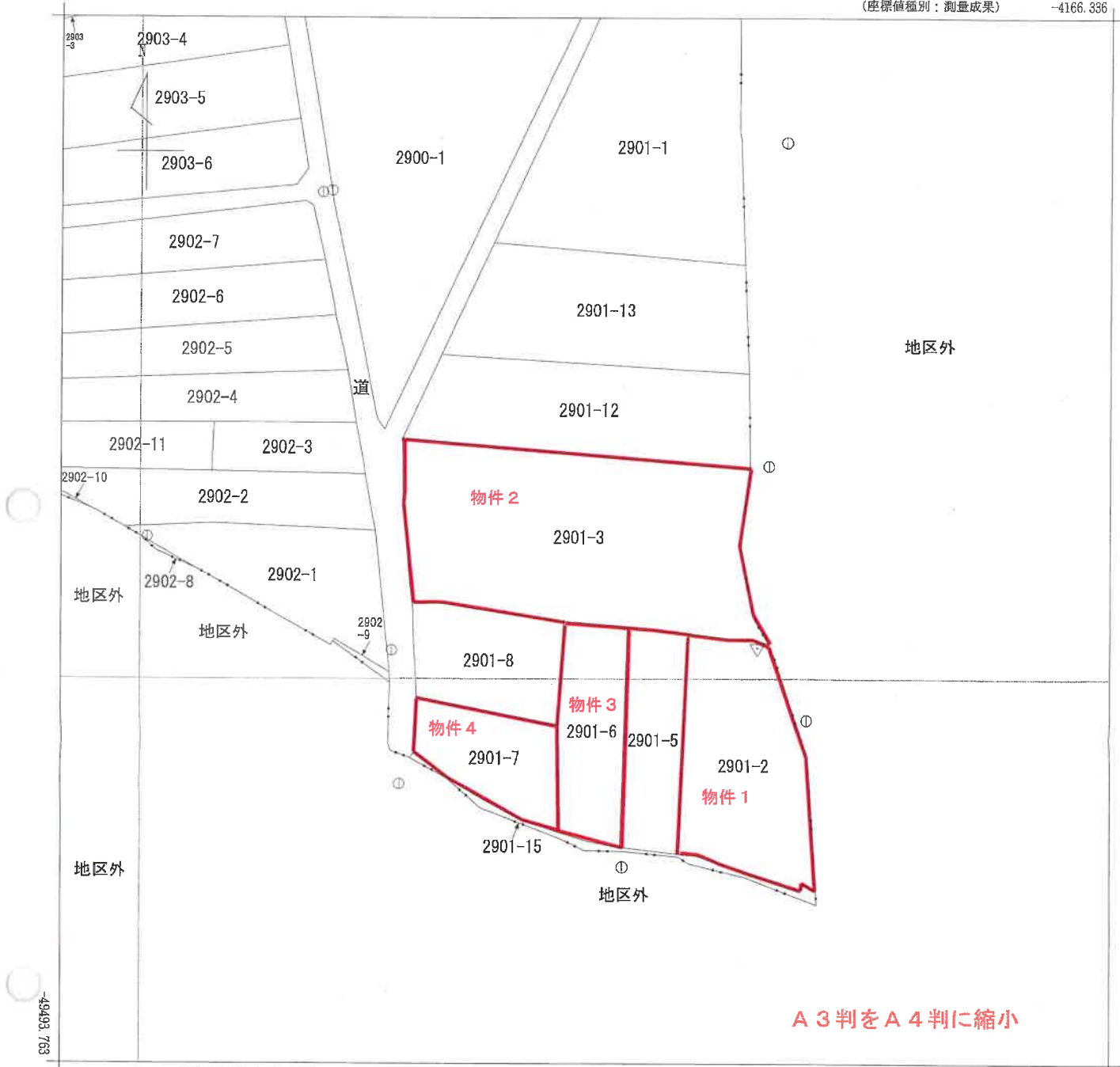
A 3判をA 4判に縮小



位置図

昭社「マップル」

1 : 10,000 相当



A 3判を A 4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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田				地番	2901番3			
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	平成13年2月			備付年月日(原図)	平成17年2月			補記事項		

地図写し

本地図は、便宜上周辺の地図と貼り合わせたものであり  
正確なものではなく、参考として作成したものである



A 3判をA 4判に縮小

参考図

## 電話聴取書

日 時 令和5年2月28日午後1時10分  
相手方 評価人 野田 岳志  
聴取者 甲府地方裁判所民事部 裁判所書記官 八木 隆明  
事件番号 令和4年(ワ)第66号

### 聴取事項要旨

(聴取者)

富士川町農業委員会作成の令和4年9月29日付け回答書において、「農振地域内」の「農用地区域外」に○印を付したことに関し、本件各土地は、いずれも「農用地区域内」に該当するので誤りであった旨の連絡を受けた。

本件各土地がいずれも「農用地区域内」に該当する場合、提出済みの評価書記載の評価額に変わるところはあるか。

(相手方)

本件各土地はいずれも農地として評価しており、本件各土地が「農用地区域外」・「農用地区域内」のどちらに該当するとしても提出済みの評価書記載の評価額に変わるところはない。

以上

事件番号 令和 4 年 ( ケ ) 第 66 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8月7日

評価人 野田 岳 志

( 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66号  
令和4年9月27日 現地調査  
令和4年10月7日 評価  
評価番号(競)第2069号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1 9 0 , 0 0 0 円
物件 2	金 4 0 0 , 0 0 0 円
物件 3	金 1 0 0 , 0 0 0 円
物件 4	金 9 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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。

## 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き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 地目積	物件目録と同じ	
2	所在地 地目積	物件目録と同じ	
3	所在地 地目積	物件目録と同じ	
4	所在地 地目積	物件目録と同じ	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1、3、4の南側には境界標があるが、その他の部分の境界は不明瞭である。</li> <li>・各物件の現況は休耕地で、長期間耕作されていないため灌木が生長している。</li> <li>・農業委員会は農地と判断しているので、買受に際しては買受適格証明が必要である。</li> </ul>			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番2<br>畑<br>393平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番3<br>畑<br>820平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番6<br>畑<br>199平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田<br>2901番7<br>畑<br>181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1～4)

位置・交通	JR身延線「鯉沢口」駅から北西方へ道路距離で約4.1kmに位置する。	
付近の状況	宅地地域の背後の農地を中心とする地域。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 70% 200% 農用地区域外
画地条件	<p>地積：1,593㎡          形状：不整形地          地勢：東側と西側で高低差があり、物件2は西側の一部は道路と等高であるが、途中で傾斜しておりひな壇状に東向きに傾斜している。物件1・3・4も東側に向かって傾斜しており、一部石垣でひな壇状になっている。          接面道路との関係：二方路地</p>	
接面道路の状況	<p>西側：幅員約3mの舗装町道（町道寺尾馬門線、建築基準法第42条2項）          東側：法定外公共物の赤道があるが、現況は道路と認識できる状況ではない。公図上の幅は約2mであるが、建築基準法上の道路には該当しない。</p>	
土地の利用状況等	所有者が休耕地の状態に占有している。	
供給処理施設	<p>上水道：引込可能（本管の口径が25mmなので注意）          下水道：なし          都市ガス：なし</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1、3、4の南側には境界標があるが、その他の部分の境界は不明瞭である。</li> <li>・各物件の現況は休耕地で、長期間耕作されていないため灌木が生長している。</li> <li>・農業委員会は農地と判断しているため、買受に際しては買受適格証明が必要である。</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"><li>・周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。</li></ul>
--	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格

(物件1～4)

目的土地の更地を求め、土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	2,000	0.51	393		400,000
2	2,000	0.51	820		840,000
3	2,000	0.51	199		200,000
4	2,000	0.51	181		180,000

#### ア 標準画地価格

同類型の公示地・基準地がないので、取引事例を比較考量して標準画地価格を2,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：地勢が劣る                    －20%  
                  形状が劣る                        －20%  
                  休耕地で荒れている－20%

$$(100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) \div 51\%$$

## 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決定した。

### 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 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	400,000		1.0	0.8	0.6	190,000
2	840,000		1.0	0.8	0.6	400,000
3	200,000		1.0	0.8	0.6	100,000
4	180,000		1.0	0.8	0.6	90,000
						780,000

ウ 占有減価：なし

エ 市場性減価：農地で市場性が劣るので20%の市場性減価を行った。

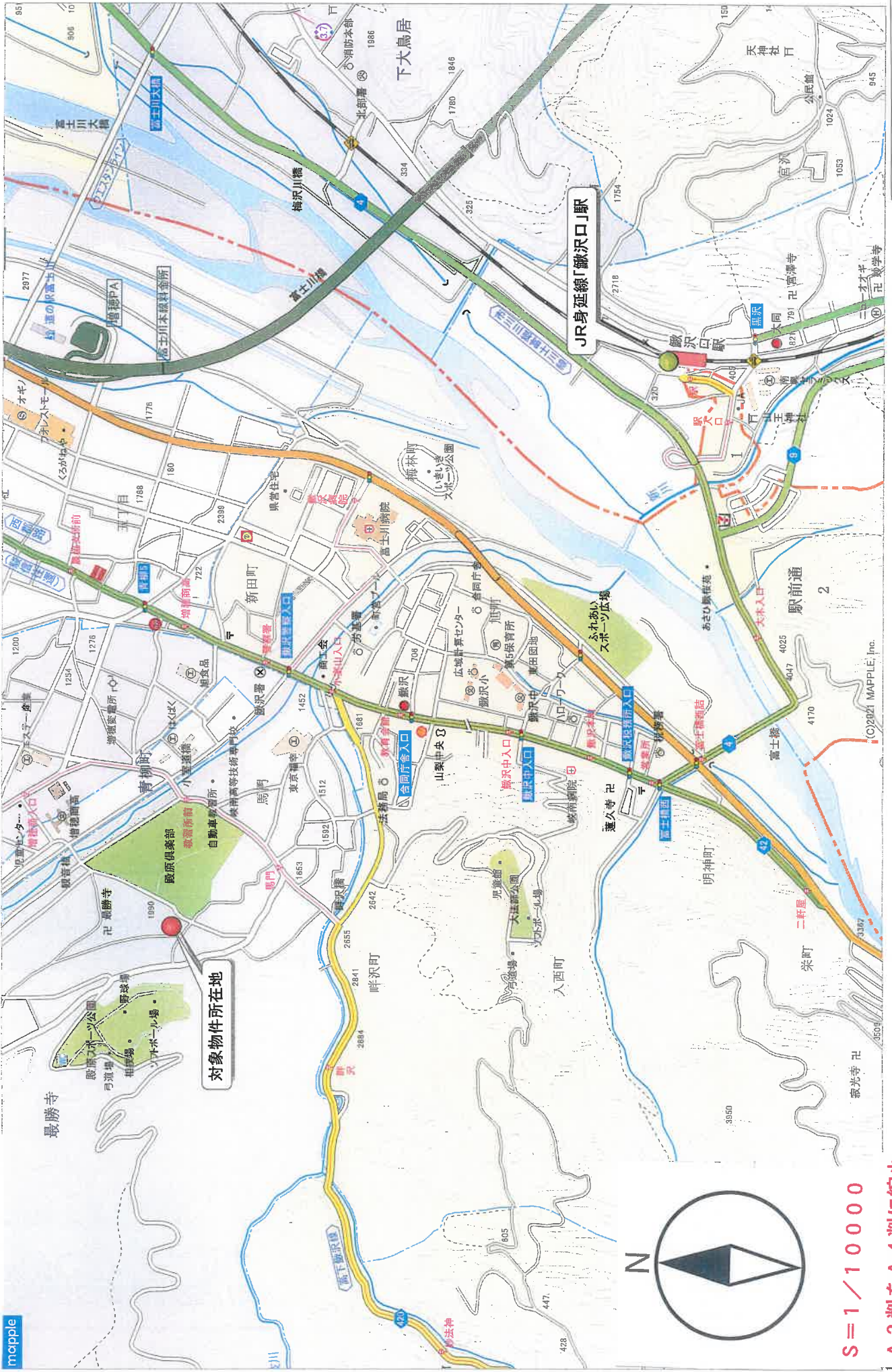
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 第6 附属資料

◇位置図

◇地図写し

以 上



mapple

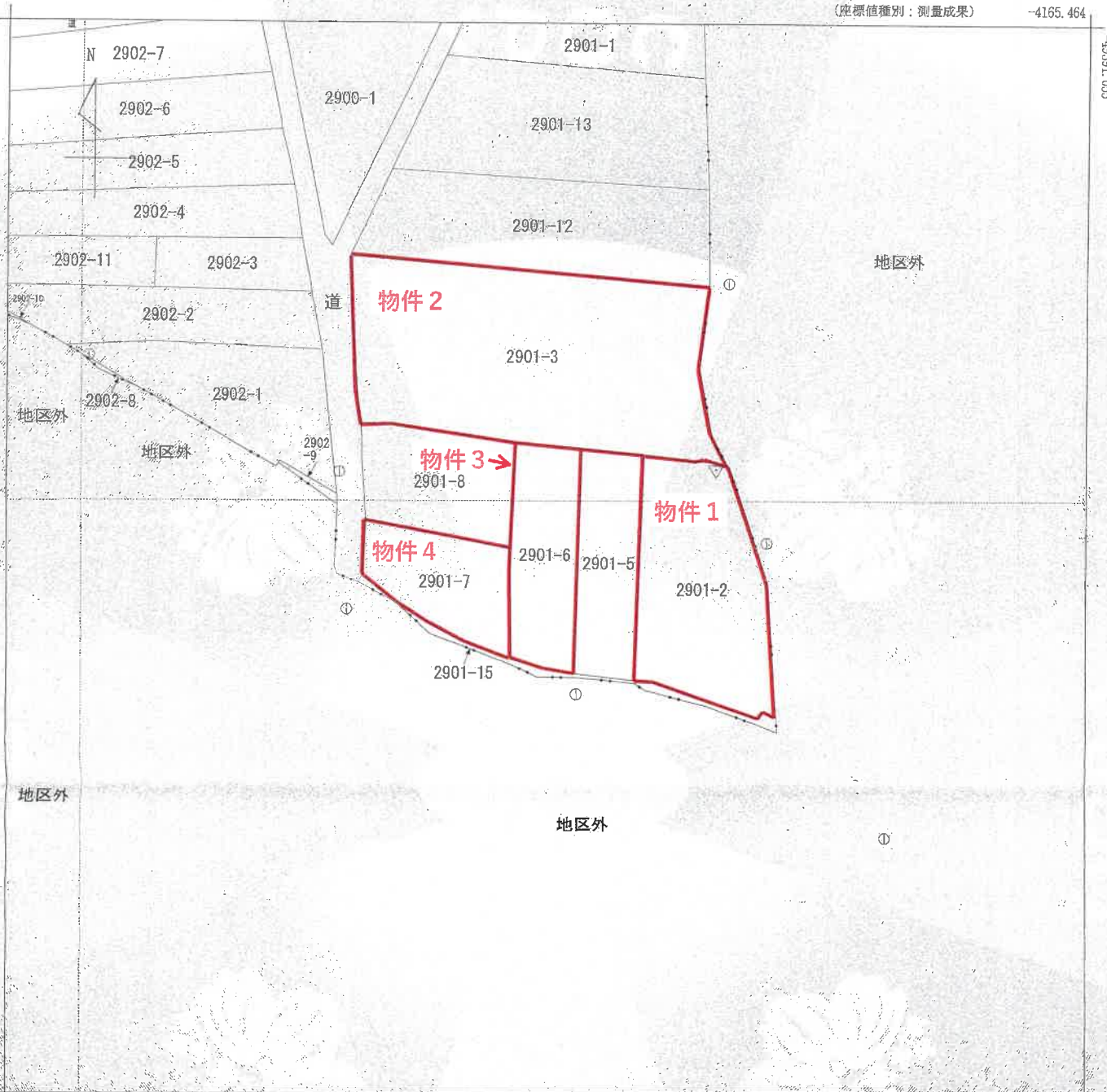
S=1/10000

A3判をA4判に縮小

昭文社「マップル」

位置図





4290.464

(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。



請求部	所在	南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田			地番	2901番6	
縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	平成13年2月			備付年月日(原図)	平成17年2月		補記事項
						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。

(甲府地方務局鯉沢支局管轄)

令和4年5月9日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M75960

(1/1)

地図写し  
A3版をA4版に縮小