

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 1月17日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

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 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 7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 7年 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4月22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 7年 1月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3☆	100,000 80,000	一括	20,000	925	0
1	40,000				
2	50,000				
3	10,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 | 番 | 168番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 296平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 | 番 | 169番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 368平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 | 番 | 180番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 21平方メートル |



物件明細書

令和 5年11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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～3】
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2】
本件土地と隣地（地番156番1）及び公図上の「水」との境界が不明確である。
【物件番号1～3】
本件各土地と公図上の「道」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 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 | 番 | 168番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 296平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 | 番 | 169番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 368平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 | 番 | 180番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 21平方メートル |



令和5年(ケ)第35号

令和5年4月27日受理
令和5年6月8日提出

現況調査報告書

物件1ないし3

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 在 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 番 | 168番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 296平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 番 | 169番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 368平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 番 | 180番1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 21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3
現況地目	■田(物件 1, 2) ■原野(物件 3) □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	<p>■土地所有者 □その他の者</p> <p>上記の者が、物件1, 2の各土地を 更地(休耕地) の状態で管理し、占有している。</p> <p>上記の者が、物件3の土地を 更地(原野) の状態で管理し、占有している</p> <p>□「占有者及び占有権原」のとおり</p>
その他の事項	<p>1 本件各土地は、ススキや雑草木が繁茂する更地である。</p> <p>2 接道関係は、写真13ないし16のとおり。なお、本件各土地の周辺は、その北側は水路で、概ね東側及び南側は公図上の「道」で、それぞれ区画されている。また、物件2の土地の西側に位置する公図上の「水」は現認できない。その他、本件各土地の北側に、国道20号が走行している(本件各土地及びその周辺地よりも高い位置。写真9, 10参照)。</p> <p>3 本件各土地は、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、本件各土地は、本件所有者が、管理し、占有する更地(ただし、農地はいずれも休耕地)であると認定した。</p> <p>4 本件土地にかかる、北杜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書の提出を受けた。</p> <p>したがって、物件1, 2の各土地については、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)	<p>■ない</p> <p>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)</p>
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の土地と、その西側近隣地（地番156番1）は、土地の利用状況が明らかに異なるものの、両土地に介在する公図上の「水」とともに、これら各土地は一面地を形成していることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない（写真11、12等参照）。
- 2 物件1、2の各土地と、概ね、その南西側に位置する公図上の「道」との境界付近は、一面地を形成していることなどから、当該「道」との境界が、外観上、判然としない（写真13、14参照）。
- 3 物件1、3の各土地と、概ね、その南東側に位置する公図上の「道」との境界付近は、一面地を形成していることなどから、当該「道」との境界が、外観上、判然としない（写真15、16参照）。
- 4 物件3の土地の東側境界付近に、境界標が存在する（写真17、18参照）。
- 5 物件3の土地は、農地法の適用を受ける農地ではないが、物件1の土地と一面地（他の土地が介在しない地続きの土地）を形成していることなどから、物件1、2の各土地（農地）と物件3の土地は、一括売却を前提に処理することが相当であると思われる。なお、物件1ないし3の各土地の境界は、外観上、判然としない。
- 6 公図上の「水」（ただし、物件2の土地の西側に位置するもの。）及び公図上の「道」との境界が、外観上、判然としない。

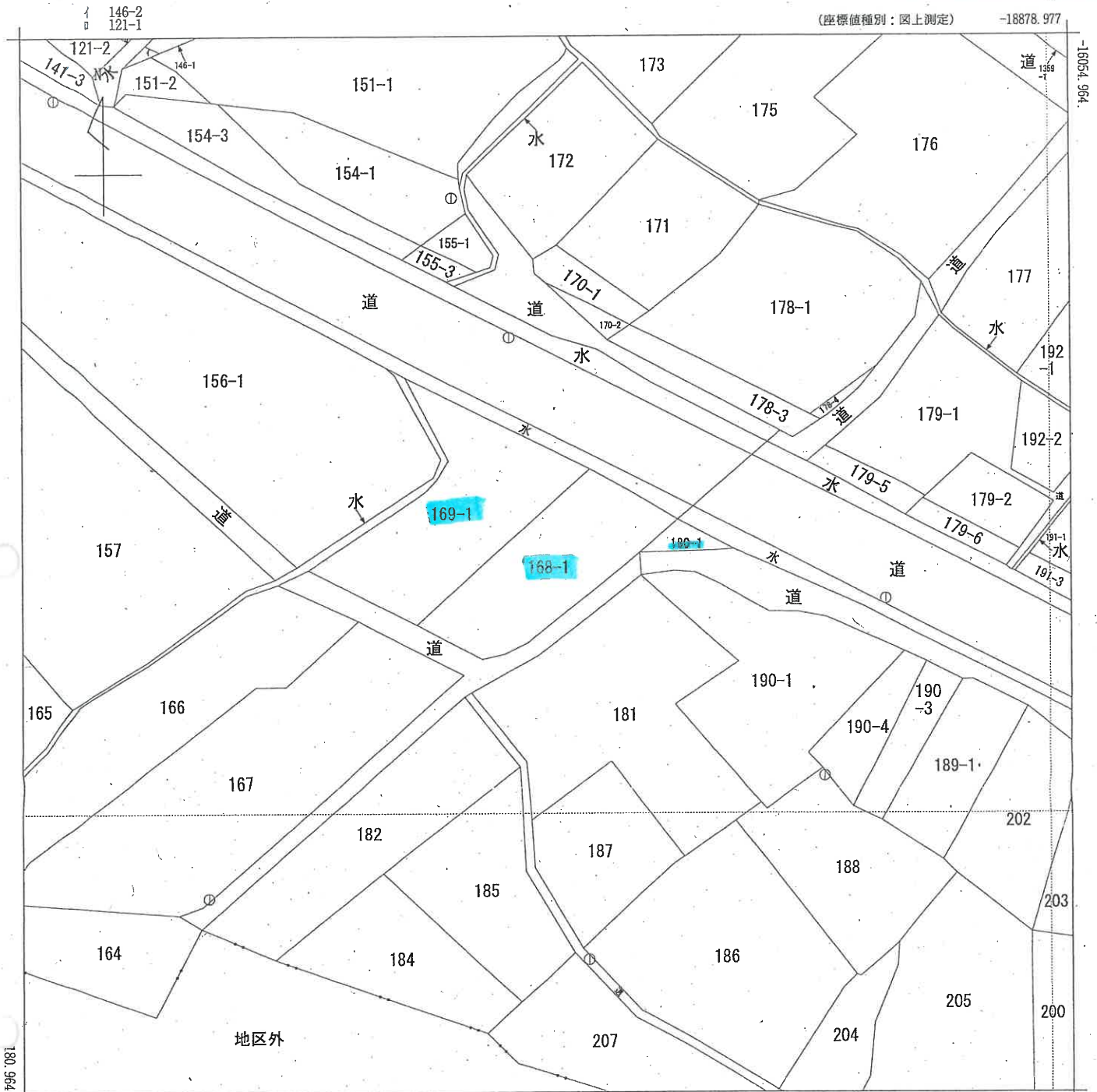
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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">1 私は、物件1ないし3の各土地の所有者です。2 物件1、2の各土地は、平成元年7月20日に、私が単独相続した土地で、物件3の土地は、昭和45年12月28日に、私が購入した土地です。3 以前、私たち家族が、物件1、2の各土地で稲を栽培していましたが、20年以上前から、誰も耕作しておらず、現在も、休耕地のままです。4 物件3の土地は、主に、通路を拡幅するために購入した土地です。5 第三者は、物件1ないし3の各土地を使用していません。6 物件3の土地の境界付近に、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。

(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
5年 4月28日(金)	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) ※返信用封筒同封
5年 5月15日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局韮崎出張所宛て 登記事項証明書交付請求(郵送) ※返信用封筒同封
5年 5月15日(月) 14:30-16:10	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談
5年 5月23日(火)	当庁執行官室	所有者宛て事務連絡送付(郵送)
5年 5月31日(水) 13:10-14:10	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談
5年 6月 5日(月) 11:50-12:50	物件所在地 (3回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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：図上測定) (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
 白州町上教来石

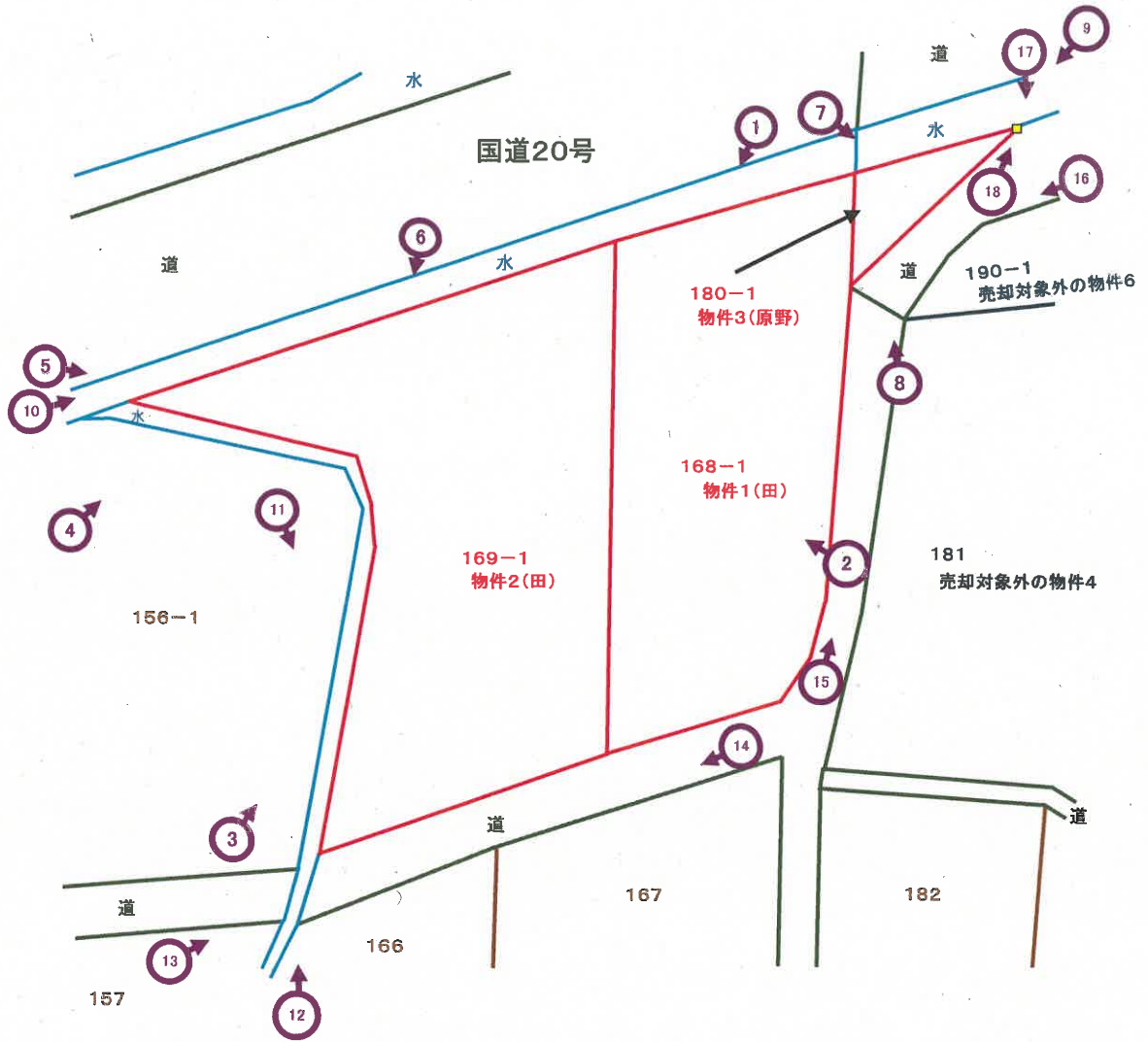
請求部	所在	北杜市白州町上教来石字内久祿				地番	168番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。
 (甲府地方法務局韮崎出張所管轄)
 令和5年3月16日
 東京法務局品川出張所

地図整理番号：M78153 登記官

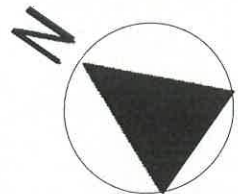
土地位置概略図

写真撮影
位置・方向

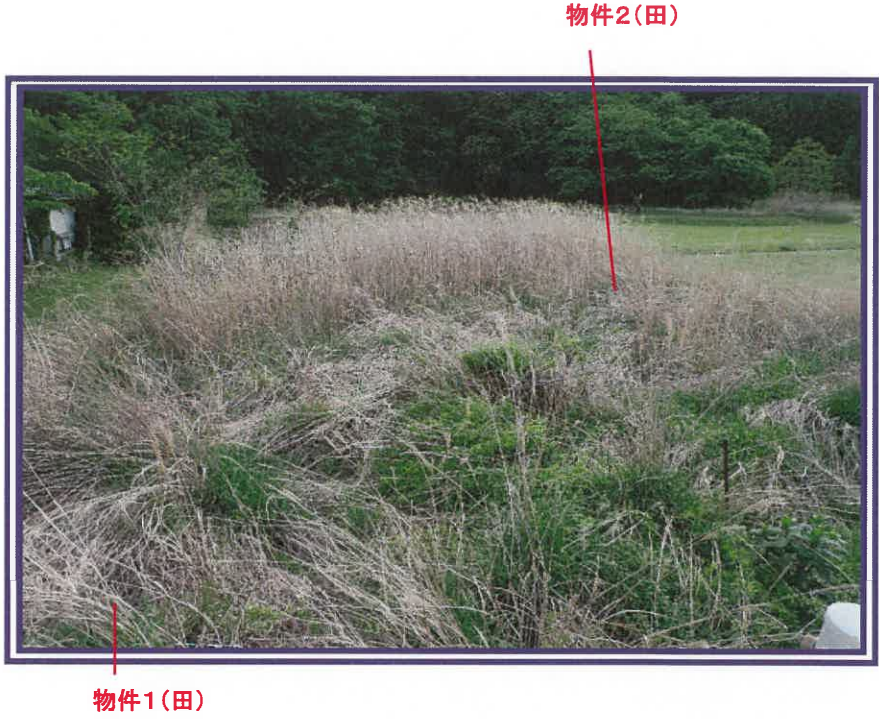


■ 境界標

【 申立外の近隣地（5筆）を表示 】



1



2



3



西側近隣地
(156-1)

物件2(田)

4



物件2(田)

西側近隣地
(156-1)

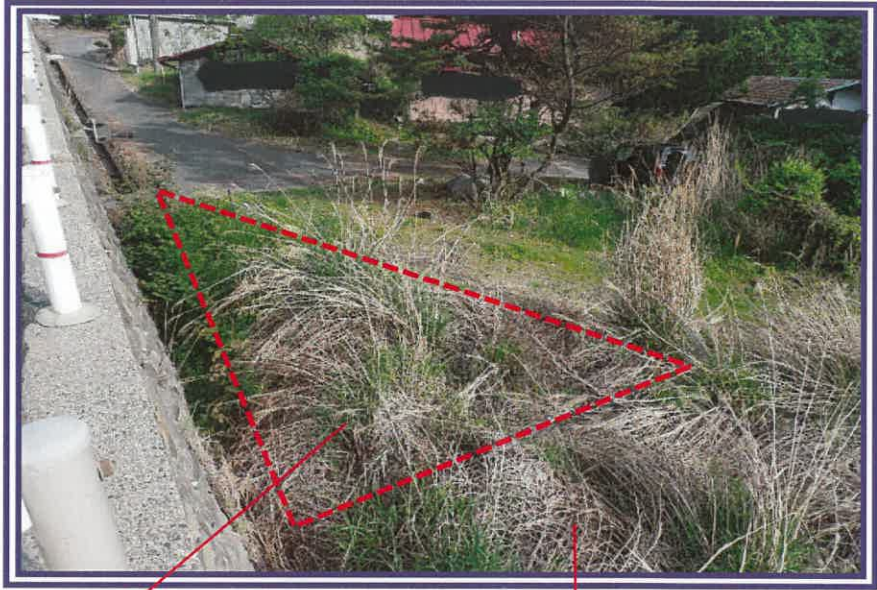
5



6



7



物件3(原野)
(大凡の位置, 範囲)

物件1(田)

8



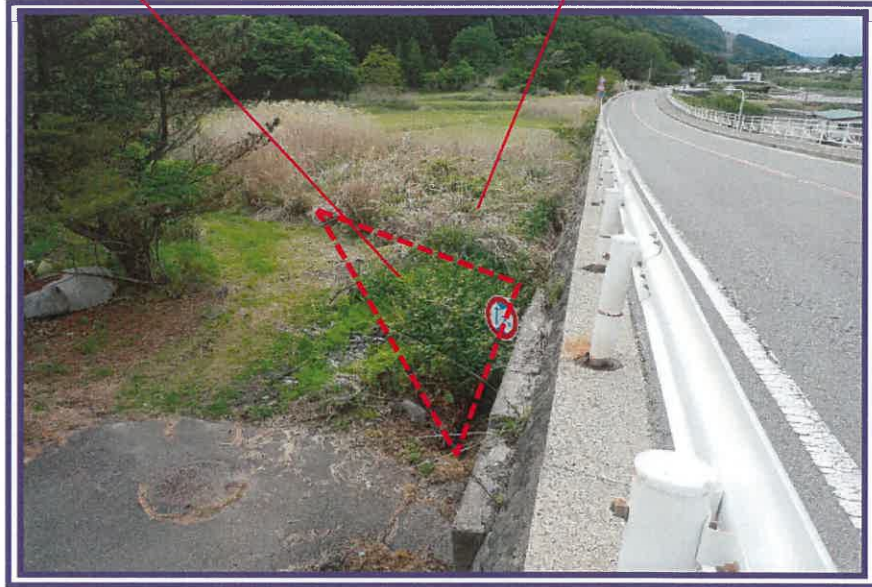
物件1(田)

物件3(原野)

9

物件3(原野)
(大凡の位置, 範囲)

物件1(田)



10



物件2(田)

11



物件2(田)

西側近隣地
(156-1)

12



西側近隣地
(156-1)

物件2(田)

南西側近隣地
(157)

南西側近隣地
(166)

13



14



15

売却対象外の
物件4(181)



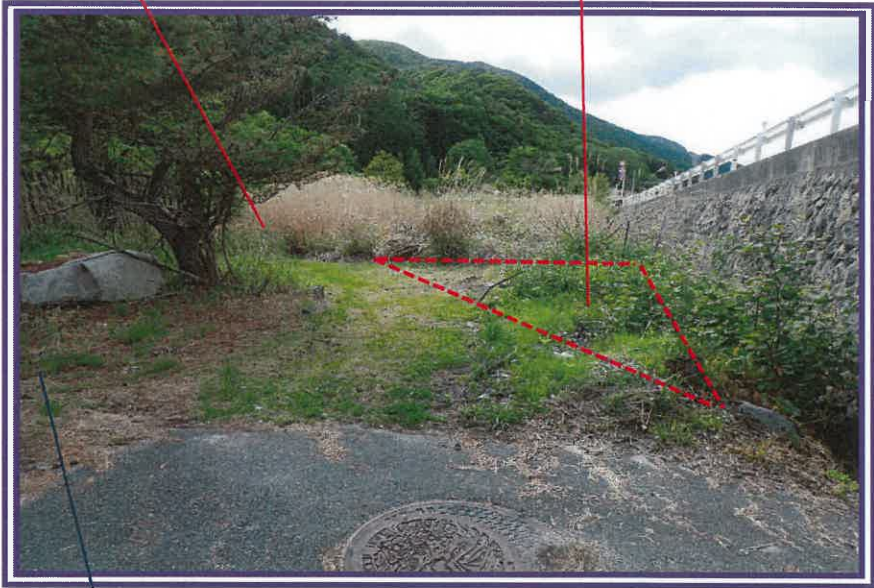
物件1(田)

接道関係

16

物件1(田)

物件3(原野)
(大凡の位置, 範囲)



売却対象外の
物件6(190-1)付近

接道関係

17



物件3(原野)

境界標

18



物件3(原野)

境界標

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 様

令和 5 年 5 月 18 日

北杜市農業委員会会長

B

令和 5 年 4 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	地積 m ²	土 地 所 有 者		現況地目 ※1
				氏 名	住 所	
北杜市白州町上教来石	168-1	田	296	A		農地
北杜市白州町上教来石	169-1	田	368	A		農地
北杜市白州町上教来石	187	畑	222	A		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
<input type="checkbox"/> 有					
<input checked="" type="checkbox"/> 無					
その他					

※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可能性がある。
- 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					

※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		
市街化区域	市街化調整区域	用途地域	用途	農用地区域内	<input checked="" type="checkbox"/> 農用地区域外	農振地域外
			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。

競第 00517号
令和 5年(ケ) 第 35号
令和 6年11月13日 現地調査
令和 6年11月18日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書 (再)

< 物件1~3 >

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格		
金100,000円		
内 訳 価 格		
物件1	金	40,000円
物件2	金	50,000円
物件3	金	10,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、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考慮していない。なお、占有関係等については、原則として令和5年6月8日提出の現況調査報告書の内容を前提とした。
- 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。

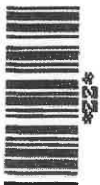
第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・現況物件1、2は休耕地、物件3は原野であり、ススキや雑草等が繁茂し、一部雑木も存する。 ・本件物件と隣接する公図上の「水」「道」等との境界が、外観上判然としない。 ・本件物件の北側に国道20号が走っている。公図等では本件物件と国道20号は水路を介在して接しているが、現況高低差があり（本件物件が低い）、出入りはしていない。 ・北杜市農業委員会では、物件1、2を現況農地（農地法の適用を受けるべき農地）と判断している。「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農用地区域外である。入札者は買受適格証明書を要する。 			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 番 | 168番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 296平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 番 | 169番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 368平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 番 | 180番1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 21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, 2, 3）

位置・交通	JR中央本線「小淵沢」駅の南西方道路距離約6.0kmに位置する。	
付近の状況	国道至近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 その他の規制	都市計画区域外 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件 (規模, 形状等)	規模 : 685㎡ 間口 : 約23m (南西側農道を基準) 奥行 : 約26m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦と推察される (雑草等繁茂し地表確認不能)	
接面道路	南西側 未舗装農道 ※1 南東側 未舗装農道 ※2 ※1 境界不明瞭で現地での幅員計測不可。公図上の幅員は3m内外。 ※2 境界不明瞭で現地での幅員計測不可。公図上の幅員は2m内外。 物件3付近は農道ではなく市が所有する法定外道路。 本件物件の北側の水路は国が所有している。また、公図上物件2の西側に「水」が存するが、現存しない。 高低差：接面農道等とほぼ等高 接面道路との関係：角地 (効用はない)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	「第3 目的物件 特記事項」参照。	
供給処理施設	上水道：なし (ただし、物件3付近の法定外道路に本管あり) ガス配管：なし (地域としてなし) 下水道：なし (ただし、物件3付近の法定外道路に農業集落排水の本管あり)	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・「第3 目的物件 特記事項」参照。・北杜市景観条例、北杜市まちづくり条例が制定されている。一定規模以上の建築物・工作物の築造、開発等を行う計画がある時は事前に届出が必要となる。また、建蔽率、容積率等の制限がある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

物件1～3の標準画地価格を算出し、これに個別格差、地積、市場性修正率を乗じて、基礎となる価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	950	0.86	296	1.00	240,000
2	950	0.86	368	1.00	300,000
3	950	0.96	21	1.00	20,000

ア 標準画地価格：取引事例等を参考にした

イ 個別格差：物件1、2 画地条件(形状▲3 不耕作地▲10 境界不明瞭▲1

合計 { (1.00-0.03) × (1.00-0.1) × (1.00-0.01) } ≒0.86)

物件3 画地条件(形状▲3 境界不明瞭▲1

合計 { (1.00-0.03) × (1.00-0.01) } ≒0.96)

ウ 地積：登記記載の地積

エ 市場性修正率：必要なし

2 評価額の判定

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	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	240,000		0.90	0.20	1.00	1.00	40,000
2	300,000		0.90	0.20	1.00	1.00	50,000
3	20,000		0.90	0.20	1.00	1.00	10,000
一括価格 (合計)							100,000

ウ 市場性修正率 : 0.90 (入札には買受適格証明書を要するため入札者が限られ、有効需要の減退が認められる▲10 1.00-0.1=0.90)

エ 競売市場修正率 : 0.20 (評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性および前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮した)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

※「評価額」について

物件3は千円単位を四捨五入すると0円となるため、10,000円とした。

以 上

事件番号 令和 5 年 (ケ) 第 35号
(物件1~3)

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6年5月7日

評価人 鶴田郁哉

(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 山本成貴)

競第 00517号
令和 5年 (ケ) 第 35号
令和 5年 6月 5日 現地調査
令和 5年 6月26日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

<物件1~3>

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況物件1、2は休耕地、物件3は原野であり、ススキや雑草等が繁茂し、一部雑木も存する。 ・ 本件物件と隣接する公図上の「水」「道」等との境界が、外観上判然としない。 ・ 本件物件の北側に国道20号が走っている。公図等では本件物件と国道20号は水路を介在して接しているが、現況高低差があり（本件物件が低い）、出入りはしていない。 ・ 北杜市農業委員会では、物件1、2を現況農地（農地法の適用を受けるべき農地）と判断している。「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農用地区域外である。入札者は買受適格証明書を要する。 			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 | 番 | 168番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 296平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北杜市白州町上教来石字内久祢 |
| | 地 | 番 | 169番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 368平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 | 番 | 180番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 21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, 2, 3）

位置・交通	JR中央本線「小淵沢」駅の南西方道路距離約6.0kmに位置する。	
付近の状況	国道至近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 その他の規制	都市計画区域外 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件 (規模, 形状等)	規模 : 685㎡ 間口 : 約23m (南西側農道を基準) 奥行 : 約26m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦と推察される (雑草等繁茂し地表確認不能)	
接面道路	南西側 未舗装農道 ※1 南東側 未舗装農道 ※2 ※1 境界不明瞭で現地での幅員計測不可。公図上の幅員は3m内外。 ※2 境界不明瞭で現地での幅員計測不可。公図上の幅員は2m内外。 物件3付近は農道ではなく市が所有する法定外道路。 本件物件の北側の水路は国が所有している。また、公図上物件2の西側に「水」が存するが、現存しない。 高低差：接面農道等とほぼ等高 接面道路との関係：角地（効用はない）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	「第3 目的物件 特記事項」参照。	
供給処理施設	上水道：なし（ただし、物件3付近の法定外道路に本管あり） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（ただし、物件3付近の法定外道路に農業集落排水の本管あり）	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・「第3 目的物件 特記事項」参照。・北杜市景観条例、北杜市まちづくり条例が制定されている。一定規模以上の建築物・工作物の築造、開発等を行う計画がある時は事前に届出が必要となる。また、建蔽率、容積率等の制限がある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

物件1～3の標準画地価格を算出し、これに個別格差、地積、市場性修正率を乗じて、基礎となる価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	1,000	0.86	296	1.00	250,000
2	1,000	0.86	368	1.00	320,000
3	1,000	0.96	21	1.00	20,000

ア 標準画地価格：取引事例等を参考にした

イ 個別格差：物件1、2 画地条件(形状▲3 不耕作地▲10 境界不明瞭▲1

合計 { (1.00-0.03) × (1.00-0.1) × (1.00-0.01) } ≒0.86)

物件3 画地条件(形状▲3 境界不明瞭▲1

合計 { (1.00-0.03) × (1.00-0.01) } ≒0.96)

ウ 地積：登記記載の地積

エ 市場性修正率：必要なし

2 評価額の判定

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	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	250,000		0.90	0.60	1.00	1.00	140,000
2	320,000		0.90	0.60	1.00	1.00	170,000
3	20,000		0.90	0.60	1.00	1.00	10,000
一括価格 (合計)							320,000

ウ 市場性修正率 : 0.90 (入札には買受適格証明書を要するため入札者が限られ、有効需要の減退が認められる▲10 $1.00-0.1=0.90$)

エ 競売市場修正率 : 0.60 (評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

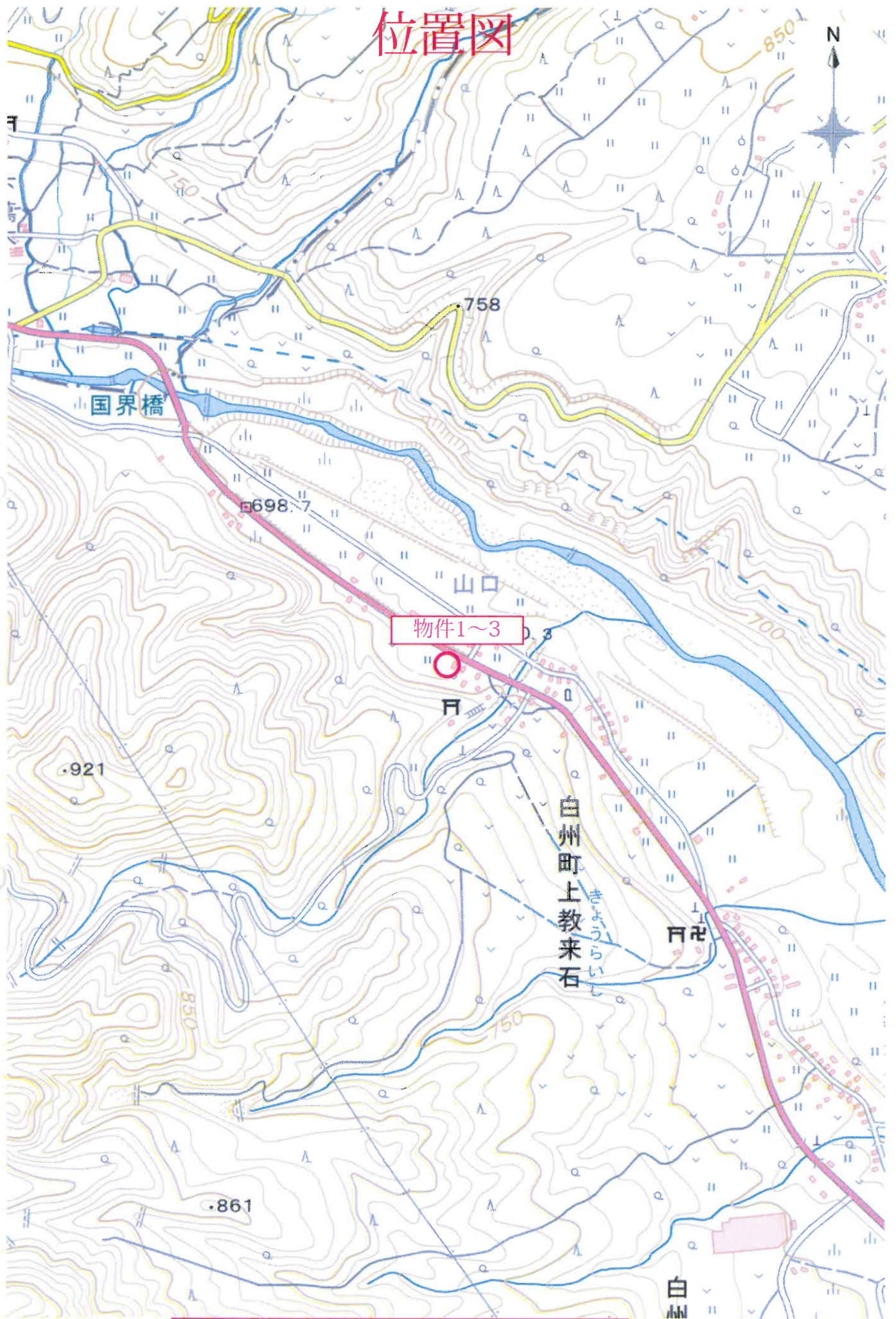
第6 附属資料の表示

位置図

公図写

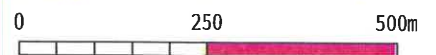
以 上

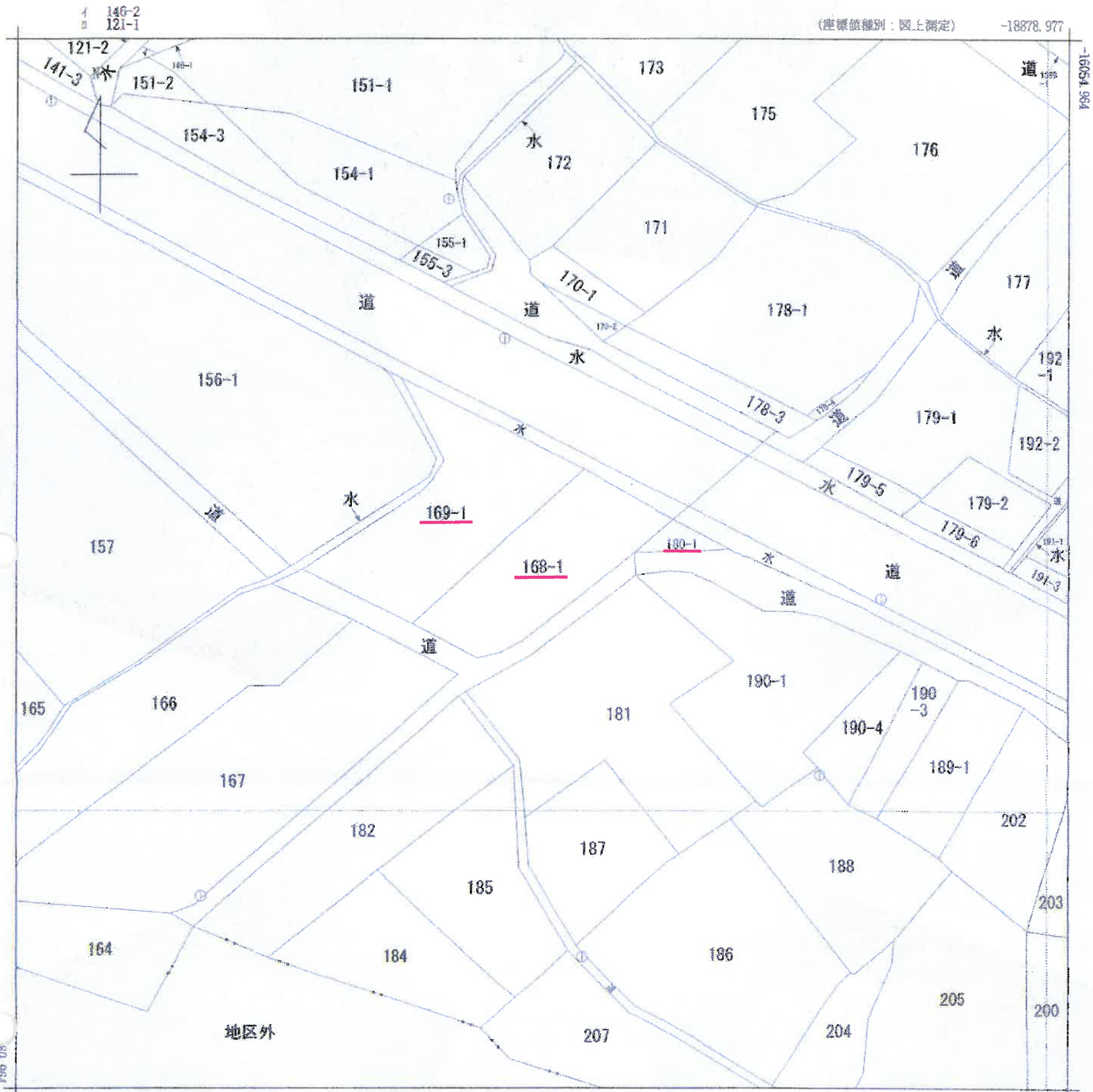
位置図



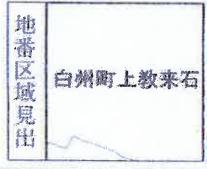
縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。





-19003.977 (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(toubokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	北杜市白州町上教来石字内久祢				地番	168番1			
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	種	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。
 (甲府地方法務局韮崎出張所管轄)
 令和5年3月16日

東京法務局品川出張所
 登記官

地図整理番号：M78153
 (1/1)

A4判に縮小