

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 14 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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 9 月 11 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 6 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 6 月 24 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 3 月 14 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

☆2	所	在	甲府市西高橋町字第二整理地
	地	番	458番1
	地	目	畑
	地	積	895平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月29日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

1 不動産の表示

【物件番号2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・別紙土地位置概略図中、黄緑色の破線で囲んだ範囲をAが占有している。農地法3条の許可を受けていない。
- ・別紙土地位置概略図中、茶色の破線で囲んだ範囲をDが占有している。農地法3条の許可を受けていない。
- ・上記を除く部分を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】

隣地（地番457番1、459番1及び458番4）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。



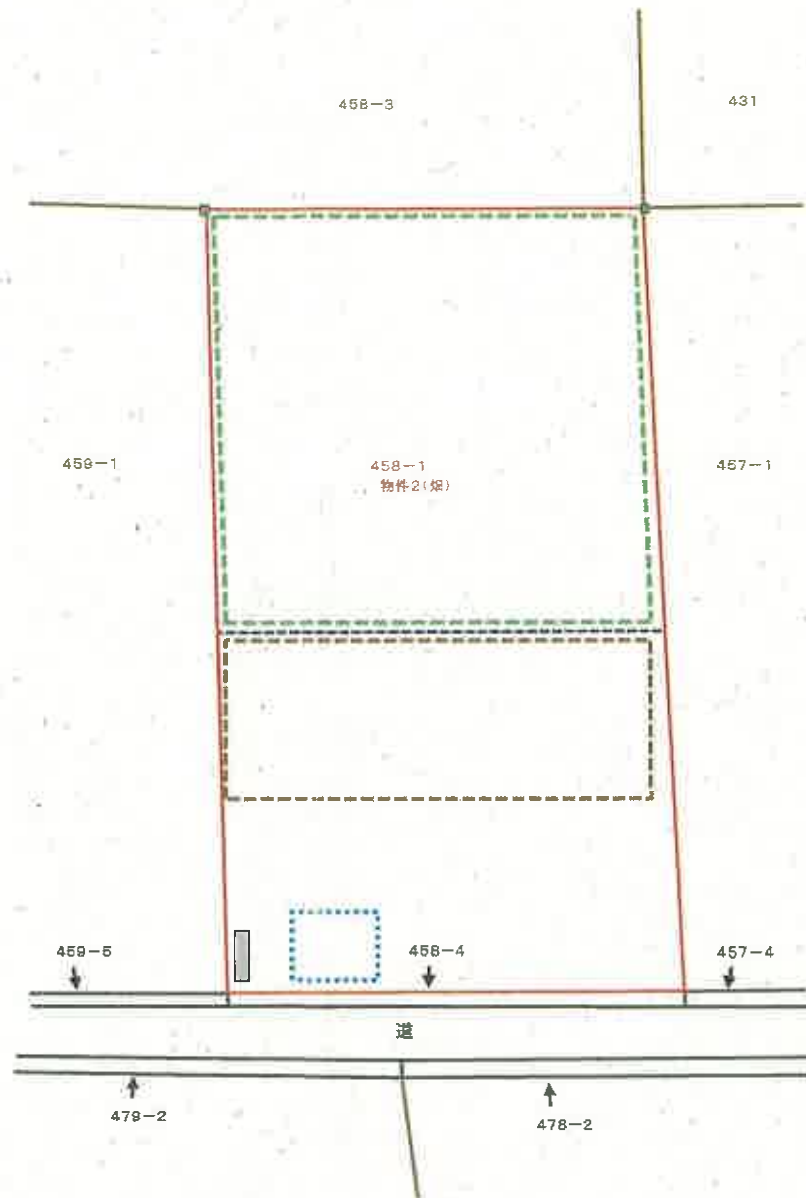
物 件 目 録

2 所 在 甲府市西高橋町字第二整理地
地 番 458 番 1
地 目 畑
地 積 895 平方メートル



土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



●A●●が占有している範囲
(大凡の位置, 範囲)

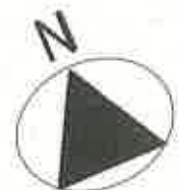
●D●●が占有している範囲
(大凡の位置, 範囲)

鉄製(半円形)の柵(定着性なし)

スチール製の物置(定着性なし)

鉄パイプで組まれた工作物
(大凡の形状, 定着性なし)

境界標



【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

4 10-ジ

令和6年（ケ）第60号

令和 6年 7月10日受理

令和 6年 9月27日提出

現況調査報告書

物件2

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

2 所 在 甲府市西高橋町字第二整理地
地 番 4 5 8 番 1
地 目 畑
地 積 8 9 5 平方メートル



(土地用)

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 2
現 況 地 目	■畑(物件 2) □田(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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件2の土地(ただし、下記占有者が占有している範囲以外の範囲)を更地の状態で管理し、占有している □土地所有者 ■その他の者 上記の者が物件2の土地を更地の状態で使用し、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	1 物件2の土地で、カボチャ、キュウリ、ピーマン、ナスなどの野菜が栽培されている。 2 物件2の土地にかかる、甲府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、別添のと通りの回答書の提出を受けた。 したがって、物件2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。 3 甲府市役所農政課施設係に確認したところ、物件2の土地は、畑かん受益地ではないとの回答を得た。
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (ただし、土地位置概略図中、黄緑色の破線で囲んだ範囲)		
占有者	☐ 債務者 ☒ A●●		
占有状況	☒ 畑 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
☒ 関係人(●●B●● (所有者) ●●C●● (占有者の妻)) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成20年代頃		
最初の契約日	平成20年代頃		
契約等期間	平成20年代頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	平成20年 4月17日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
「現在の契約等」の始期は、本件所有者が、物件2の土地を単独相続した時期とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (ただし、土地位置概略図中、茶色の破線で囲んだ範囲)		
占有者	☐ 債務者 ☒ D●●		
占有状況	☒ 畑 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
■関係人(■●B●● (所有者) ■●D●● (占有者)) の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成28年頃		
最初の契約日	平成28年頃		
契約等期間	平成28年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	平成28年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 接道関係は、写真17、18のとおり。なお、物件2の土地と、その南側隣地（地番458番4）は一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。
- 2 物件2の土地は、占有者ら（●A●●氏及び●D●●氏）が設置した鉄製の柵（半円形）で、北側部分と南側部分とに区分されている（写真9参照）。
- 3 物件2の土地と、その東側隣地（地番457番1）との北側境界付近に境界標が認められるものの（写真19参照）、両土地の境界付近は、雑草などの繁茂した一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真10参照）。なお、上記東側隣地は、ブドウ畑として利用されている。
- 4 物件2の土地と、その北側隣地（458番3）との境界付近は一面地を形成しているものの、両土地の境界付近には、ブロック塀（一部）が設置されていたり、ネットが張られているほか、境界標（2基）が設置されている（以上、写真11、12、19、20参照）。
- 5 物件2の土地と、その西側隣地（地番459番1）との北側境界付近は、境界標が設置されており（写真20）、また、両土地の境界付近は、概ね、溝状の地形を形成しているが、当該溝状の土地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13ないし16参照）。なお、当該西側隣地は、ブドウ畑として利用されている。
- 6 物件2の土地に、本件所有者が設置した、いずれも定着性のない鉄パイプで組まれた工作物及びスチール製の物置が存在する（写真7、8参照）。
- 7 隣接する下記隣地（登記記録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
457番1	畑	831㎡	●E●●
459番1	畑	516㎡	●F●●●●
458番4	畑	17㎡	甲府市

- 8 物件2の土地に近接し、通路等として利用されている土地（登記記録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
459番5	畑	68㎡	甲府市
458番4	畑	17㎡	甲府市
457番4	畑	16㎡	甲府市
478番2	畑	19㎡	甲府市
479番2	宅地	47.77㎡	甲府市

(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
●C●● (占有者の妻)	1 私は、本件土地（北側部分）を耕作している●A●●の妻です。 2 今から十数年くらい前である平成20年代から、本件土地を無償で借りています。 3 私や夫は、本件土地で、カボチャやキュウリ、ピーマン、ナスなどを栽培しています。
●B●● (所有者)	1 私は、本件土地の所有者です。 2 本件土地の北側部分は、私の父の代から、●A●●さんに無償で貸しています。その他、中央部を●D●●さんに無償で貸しています。その余の部分は、私が管理しています。 3 私は、本件土地が荒地となり、近隣地所有者などに迷惑を掛けてはならないとの思いから、草刈りすることを前提に、近隣地居住者に対し、無償で本件土地を貸しています。占有者から毎年お茶菓子をもらっていますが、金銭の授受はありません。 4 本件土地に、私が置いたスチール製の物置があります。この物置は、移動可能な物置です。 5 本件土地の南側部分に、私が鉄パイプで組んだ工作物があります。これは、ナスを栽培するために設置したものです。なお、この工作物は固定されていないため、移動可能です。 6 本件土地で果実を栽培したことはありません。 7 本件土地は、畑かん受益地ではないと思います。
●D●● (占有者)	1 私は、本件土地の中央部付近を耕作している者です。 2 今から8年くらい前である平成28年頃から、無償で使用しています。 3 私は、当該箇所で、ナスやキュウリ、ネギなどを栽培しています。 4 本件土地の北側部分と南側部分の境に、私と●A●●さんが、共同で、鉄製の柵を設置しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
甲府市役所農政課 施設係職員	1 本件土地は、畑かん受益地ではありません。よって、本件土地に課される賦課金也没有ありません。 2 本件土地周辺地に、ブドウ畑として利用されている土地があるとのことですが、本件土地周辺地にも、畑かん受益地に該当する土地はありません。
甲府市農業委員会 担当者	1 本件土地につき、使用借権や賃借権など、使用及び収益を目的とする権利の設定に関する届出を受けたことはありません。 2 申請があれば、要件を満たした方に買受適格証明書を交付します。なお、買受適格証明書の交付を、現占有者に制限することはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 7 月 1 0 日(水)	当庁執行官室	甲府市農業委員会宛て農地等の現況照会 (郵送)
6 年 7 月 2 3 日(火)	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) ※ 本件土地には、既登記の建物はないことを併せて確認
6 年 7 月 2 6 日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付 (郵送)
6 年 7 月 3 0 日(火) 8 : 55 - 9 : 00	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求 (窓口)
6 年 8 月 1 日(木) 11 : 00 - 12 : 00	物件所在地 (1 回目)	現況調査, 写真撮影 占有者の妻から聴取
6 年 8 月 2 9 日(木) 9 : 40 - 10 : 00	所有者住所地 (甲府市国玉町)	所有者と面談
6 年 8 月 2 9 日(木) 10 : 40 - 11 : 00	占有者住所地 (甲府市西高橋町)	占有者 (●D●●氏) と面談
6 年 9 月 1 1 日(水) 10 : 46 - 10 : 46	当庁執行官室	甲府市役所農政課施設係職員から電話で聴取
6 年 9 月 1 8 日(水) 16 : 20 - 16 : 25	当庁執行官室	甲府市農業委員会担当者から電話で聴取
6 年 9 月 2 4 日(火) 9 : 40 - 10 : 05	物件所在地 (2 回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
(特記事項) ☐ 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+8825.673

(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

西高橋町

請求部	所在	甲府市西高橋町字第二整理地				地番	458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					備付年月日(原図)	昭和58年1月		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。

令和6年6月3日

甲府地方務局

地図整理番号：M23887

登記官

(1/1)

登記年月日：平成19年8月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月3日 甲府地方裁判所

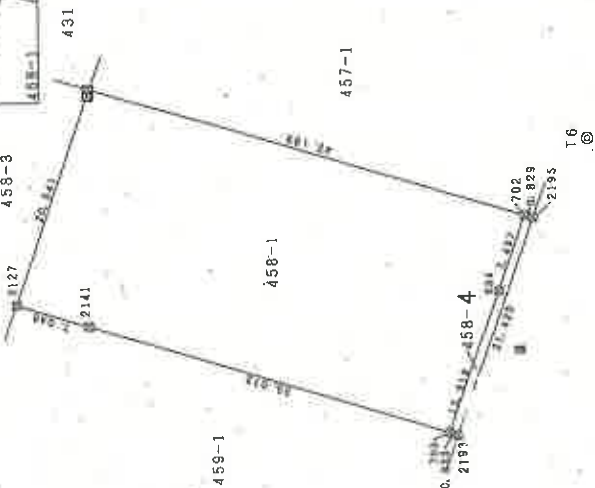
登記官

(10 枚目)

土地積測量図

地番 458-1, 458-4

土地の所在 甲府市西高橋町第二整建地



座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
458-4	2195	()	-40691.480	9175.130		
	2193	()	-40684.390	9154.910	21.420	2195-2193
	703	()	-40683.592	9155.150	0.833	2193-703
	634	()	-40688.188	9168.287	13.918	703-634
	702	()	-40690.664	9175.363	7.497	634-702
458-1	2195	()	-40691.480	9175.130	0.829	702-2195
		背面線		35.575600		
		面積		17.7878000	m ² 地積	17 m ²
	702	()	-40690.664	9175.363		
	634	()	-40688.188	9168.287	7.497	702-634
	703	()	-40683.592	9155.150	13.918	634-703
	2141	()	-40650.000	9155.230	35.072	703-2141
	2127	()	-40643.250	9157.250	7.046	2141-2127
	2142	()	-40650.000	9166.650	20.541	2127-2142
	2175	()	-40650.190	9187.200	0.582	2142-2175
	702	()	-40690.664	9175.363	42.169	2175-702
		背面線		1790.392550	m ² 地積	895 m ²
		面積		895.1962750	m ² 地積	895 m ²

式 $A = \frac{1}{2} \sum (X_i Y_{i+1} - X_{i+1} Y_i)$ (Y1+Y2)

点名	X	Y
T5	-40679.340	9140.340
T6	-40696.579	9182.324
T11	-40625.108	9157.840

点名	座標	地積
田	コンクリート	
田	アスファルト	
田	雑草	
田	水田	
田	森林	
田	その他	
田	合計	

測地系	測地系
測地系	測地系

作製者 土地家

成18年11月24日作製

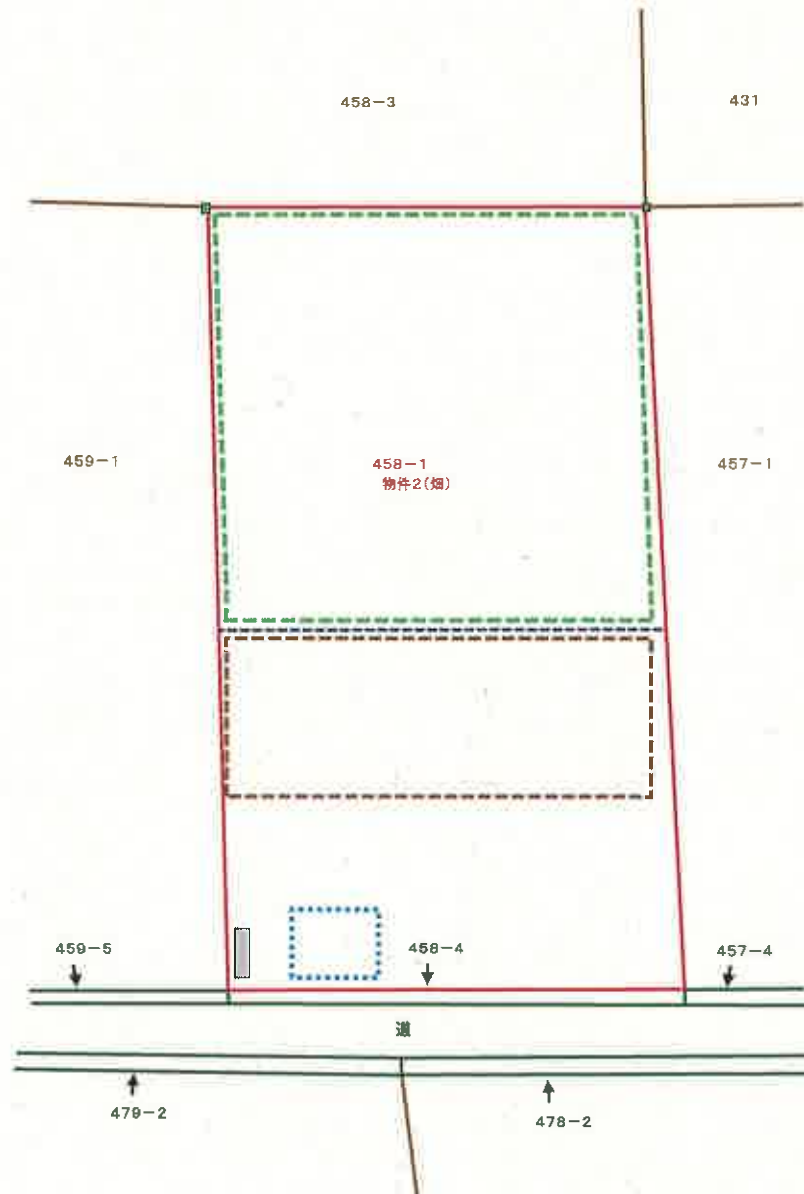
(社団法人 山梨県公共測量士協会統一用紙)

地図整理番号：M2380

A4判に縮小

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



●A●●が占有している範囲
(大凡の位置、範囲)



●D●●が占有している範囲
(大凡の位置、範囲)



鉄製(半円形)の柵(定着性なし)



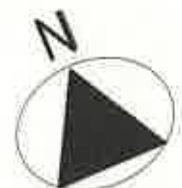
スチール製の物置(定着性なし)



鉄パイプで組まれた工作物
(大凡の形状。定着性なし)



境界標

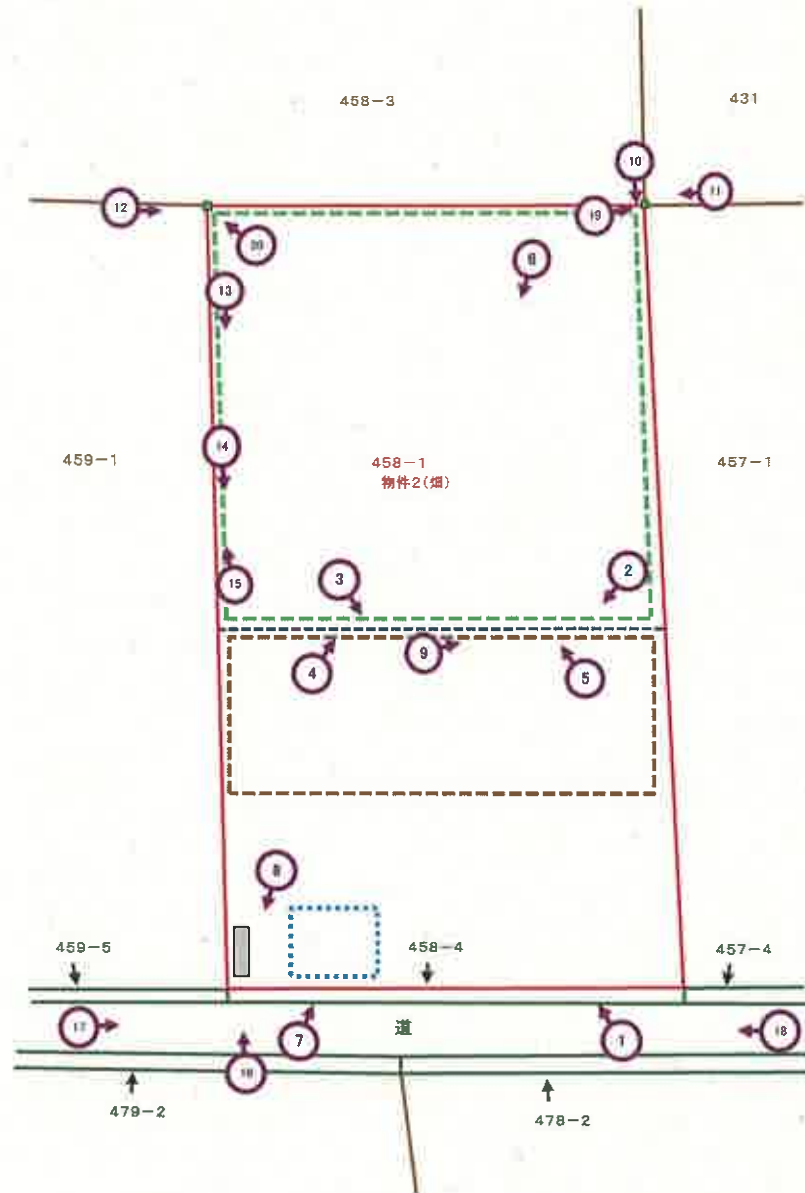


【 申立外の近隣地（９筆）を表示 】

(11 枚目)

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



●A●●が占有している範囲
(大凡の位置、範囲)

●D●●が占有している範囲
(大凡の位置、範囲)

----- 鉄製(半円形)の柵(定着性なし)

■ スチール製の物置(定着性なし)

□ 鉄パイプで組まれた工作物
(大凡の形状、定着性なし)

■ 境界標



【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

(12 枚目)

1



物件2(畑)の土地を撮影したもの

2



物件2(畑)の土地の南側部分を撮影したもの

3



物件2(畑)の土地の南側部分を撮影したもの

4



物件2(畑)の土地の北側部分を撮影したもの

5



物件2(畑)の土地の北側部分を撮影したもの

6



物件2(畑)の土地の北側部分を撮影したもの

7

鉄パイプで組まれた工作物



物件2(畑)

8

スチール製の物置



物件2(畑)

9

物件2(畑)の土地の
北側部分

鉄製の柵



物件2(畑)の土地の
南側部分

10

東側隣地
(457-1)

物件2(畑)



11



物件2(畑)

北側隣地
(458-3)

12



北側隣地
(458-3)

西側隣地
(459-1)付近

13

物件2(畑)

西側隣地
(459-1)



溝状の土地部分

14

物件2(畑)

西側隣地
(459-1)



溝状の土地部分

15

西側隣地
(459-1)

物件2(畑)



溝状の土地部分

16

西側隣地
(459-1)

物件2(畑)



17



物件2(畑)

接道関係

18



物件2(畑)

接道関係

19

境界標

東側隣地
(457-1)



物件2(畑)

20

境界標

北側隣地
(458-3)



西側隣地
(459-1)

物件2(畑)

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 6 年 8 月 1 日

甲府市 農業委員会 会

G

令和 6 年 7 月 10 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	
① 甲府市西高橋町	379番4	火田	495	B		農地
② 甲府市西高橋町	458番1	火田	895	B		農地
③ 甲府市西高橋町	475番	火田	597	B		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
☐ 有 ☒ 無	年 月 日	農地法 第 条			
その他	☐ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 ☐ 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
☐ 有 ☐ 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 ※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 用途地域 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	

① ② ③

※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 00545号
令和 6年（ケ）第 60号
令和 6年 9月24日 現地調査
令和 6年11月11日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件2)

評価人 不動産鑑定士
鶴 田 郁 哉

第1 評価額

評 価 額	
物件2	金 3, 8 7 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、目的物の種類また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
2	所在地 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
・使用借権に基づき一部がA・Dに占有され、野菜が育てられている。貸借について農業委員会への申請はない。買受人には対抗できない。 ・甲府市農業委員会では、本件物件を現況農地（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。 ・本件物件上に定着性のない工作物および物置が存する。 ・申立外土地「地番457番1」「地番459番1」「地番458番4」との境界が外観上判然としない。 ・建築物の新築等を行うためには都市計画法第29条第1項に定める許可（甲府市の場合は市長が許可権者）を要する。買受希望者は事前に甲府市まちづくり部まち開発室都市計画課と協議することが望ましい。			

物 件 目 録

2	所 在	甲府市西高橋町字第二整理地
	地 番	458番1
	地 目	畑
	地 積	895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2）

位 置 ・ 交 通	JR身延線南甲府駅の南東道路距離方約3.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	農地と戸建住宅等が混在する地域。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% 無指定 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 : 895㎡ 間口 : 約21m 奥行 : 約42m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	南約4.5m舗装農道(建築基準法第43条第2項の取り扱い)。 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	野菜畑として利用。 ※占有範囲等は現況調査報告書添付の「土地位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし (※1) ガス配管 : なし (地域としてなし) 下 水 道 : なし (※2) ※1南側農道に本管は埋設されていない。本件物件の東側を南北に走る農道に75mm管が配管されているため、引き込むとすればこの本管からであるが、費用は自己負担となる。 ※2南側農道に本管は埋設されていない。本件物件は下水道認可区域外である。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「甲府市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。 ・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。 ・農地法第4条・5条の、農地を農地以外のものとする場合の許可基準（農地転用許可基準）の立地基準について、本件物件は第二種農地に該当する。 ・立地適正化計画区域内の居住誘導区域に含まれていない。一定の開発行為及び建築等行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となる。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2 (土地)

物件2の標準画地価格を算出し、これに市場性修正等を行っ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) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
2	8,000	1.00	895	1.00	7,160,000

ア 標準画地価格：周辺の取引事例等を参考にした

イ 個別格差：必要なし

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
2	7,160,000		0.90	0.60	1.00	1.00	3,870,000
一括価格 (合計)							3,870,000

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

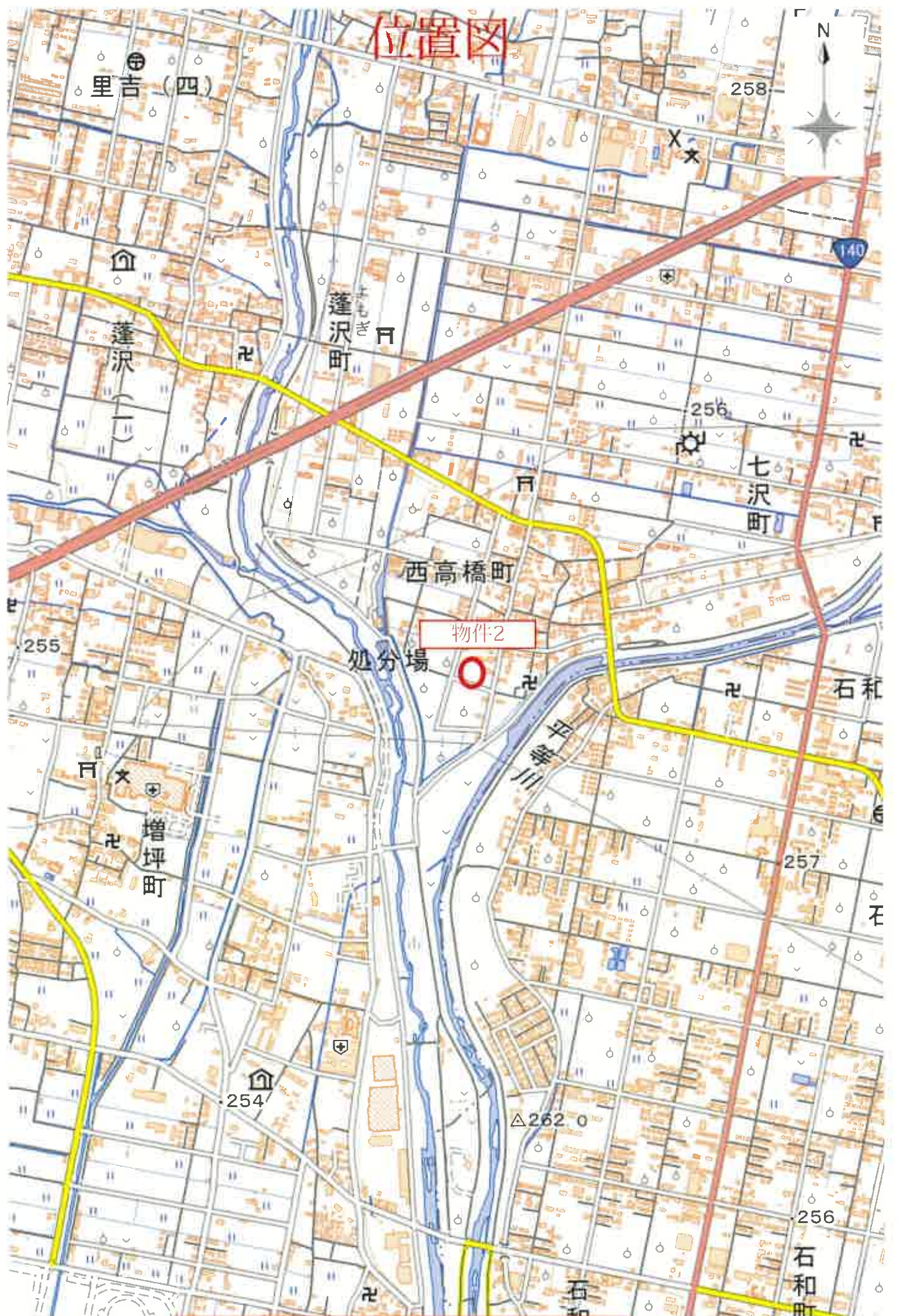
位置図

公図写

地積測量図写

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。



+8826.673 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
西高橋町

請求部	所在	甲府市西高橋町字第二整理地				地番	458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					備付年月日(原図)	昭和58年1月		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。

令和6年6月3日
甲府地方方法務局

地図整理番号: M23887
(1/1) 登記官

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年6月3日 甲府地方方法務局

登記官

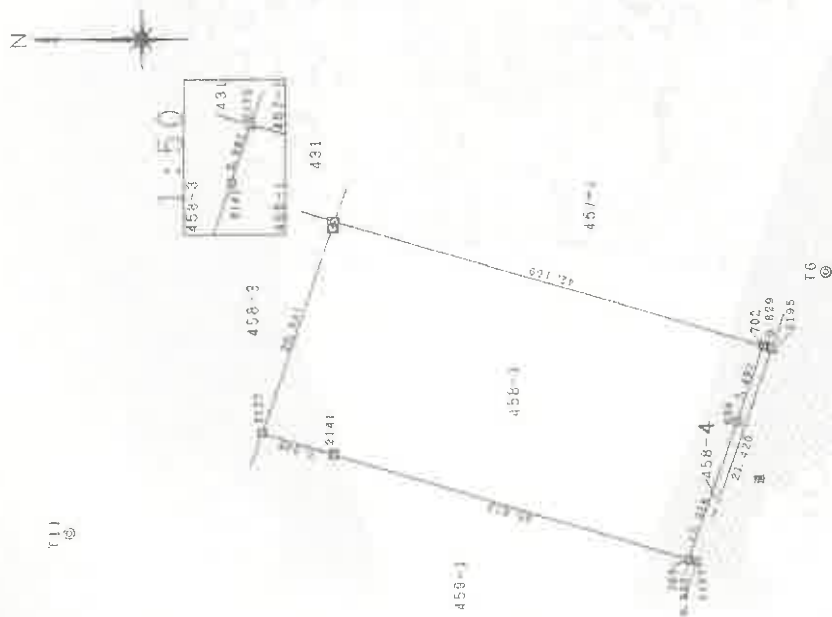
図 図 在 所 地 積 土 地

地番	458-1, 458-4
土地の所在	甲府市西高橋町第二整地地

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	面積
458-4	2195	()	-40691.460	9175.130		
	2193	()	-40684.390	9154.910	21.420	2195-2193
	703	()	-40683.592	9155.110	0.833	2193-703
	634	()	-40688.188	9168.287	13.918	703-634
	702	()	-40690.664	9175.363	7.497	634-702
458-1	2195	()	-40691.460	9175.130	0.829	702-2195
		倍面積	35.575600	m ²		
		面積	17.7878000	m ²	17	m ²
	702	()	-40690.664	9175.363	7.497	702-634
	634	()	-40688.188	9168.287	13.918	634-703
	703	()	-40683.592	9155.150	95.072	703-2141
	2141	()	-40650.000	9165.230	7.046	2141-2127
	2127	()	-40643.250	9167.250	20.841	2127-2142
	2142	()	-40656.000	9186.650	0.562	2142-2175
	2175	()	-40650.190	9187.200	42.169	2175-702
	702	()	-40690.664	9175.363		
		倍面積	1790.392650	m ²		
		面積	895.1962750	m ²	895	m ²
* 式 $A = \frac{1}{2} \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$						

座標リスト		
点名	X	Y
T5	-40679.340	9140.340
T6	-40696.579	9182.324
T11	-40625.108	9157.840



凡例
境界線の種類
コンクリート杭
ステンレス杭
木杭
測量点
測量線
測量点
測量線

測量点	測量線
測量点	測量線
測量点	測量線
測量点	測量線

作製者

平成18年11月24日作製)

申請人

300

(社団法人 山梨県測量士協会)