

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 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 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) |
| 8~10☆ | 830,000 664,000 | 一括 | 166,000 | 9,161 | 1,308 |
| 8 | 430,000 | | | | |
| 9 | 200,000 | | | | |
| 10 | 200,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- ☆8 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田
地 番 2904番125
地 目 畑
地 積 119平方メートル
(現況)
地 目 農地
- 9 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田
地 番 2904番156
地 目 雑種地
地 積 56平方メートル
- 10 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田
地 番 2904番249
地 目 雑種地
地 積 56平方メートル



物件明細書

令和 6年11月28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8～10】

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8～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8～10】

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8～10】

隣地（東側にある赤道）との境界が不明確である。

【物件番号9】

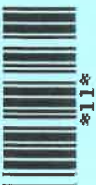
隣地（地番2904番159）との境界が不明確である。

【物件番号10】

隣地（地番2904番208）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

- 8 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田
地 番 2904番125
地 目 畑
地 積 119平方メートル
(現況)
地 目 農地
- 9 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田
地 番 2904番156
地 目 雑種地
地 積 56平方メートル
- 10 所 在 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田
地 番 2904番249
地 目 雑種地
地 積 56平方メートル



令和 6年(ケ)第 18号
令和 6年 4月24日受理
令和 6年 6月 4日提出

現況調査報告書

(物件8～10)

甲府地方裁判所

執行官 樋口昌樹

(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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 8 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 2904番125 畑 119平方メートル |
| 9 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 2904番156 雑種地 56平方メートル |
| 10 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 2904番249 雑種地 56平方メートル |



| | |
|---------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 「(住居表示未実施)」 |
| 土地 | 物件8～10 |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件8～10) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 形状 | <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している(物件10)。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が動産類を置く等して占有している(物件8, 9)。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | 「その他の事項」記載のとおり |
| 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり |

(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10について

南側には石垣が積まれ、東側及び北側にはコンクリート擁壁が築かれており、隣地の物件8から約1.5mほど高く位置している。上部はコンクリートが打たれ、駐車場として使用し、占有している。

2 物件8, 9について

物件8, 9は、西側が高く、東側が低い傾斜地となっており、東側には赤道が接道している。また、西側にはアスファルト舗装された道路があるが、道路面から各物件の地表面までは約1mないし1.5mの高低差がある。道路面から本件物件に降りる鉄製階段が各物件に1か所ずつ取り付けられている。現況は雑種地となっており、その地上に、所有者が動産類を置いて占有している。

3 物件8の現況地目について

物件8の地目は、登記記録上は畑であるが、写真のとおり、現況地目は雑種地と判断した。富士川町農業委員会に対する農地照会の結果も、現況地目は雑種地とされている。

よって、物件8は登記地目が畑ではあるが、入札に当たり、買受適格証明の添付は不要である。

4 申立外土地

物件9の南側隣接土地は、鉄製階段付近に石が並べられているが、その形状が公図上の境界線とは異なり、境界は不明確とした。物件9は、南東側角付近が、公図上斜めに突出した形状となっているが、突出部分には地籍調査の杭が打たれている。

物件10については、北側コンクリート擁壁から離れた場所に地籍調査の杭が打たれているが、西側には境界標が見当たらず、地籍調査の杭から西側に境界を示す地物もないことから、物件10と北側隣接地との境界は不明確とした。

なお、物件8～10の東側には赤道が沿っているが、不ぞろいに石が並べられているのみであり、赤道との境界も不明確である。

おって、物件への出入りに通行する道路は、他物件で申立外土地として調査を行っており、本件では手数料算定の基礎となる申立外土地の個数には算入しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

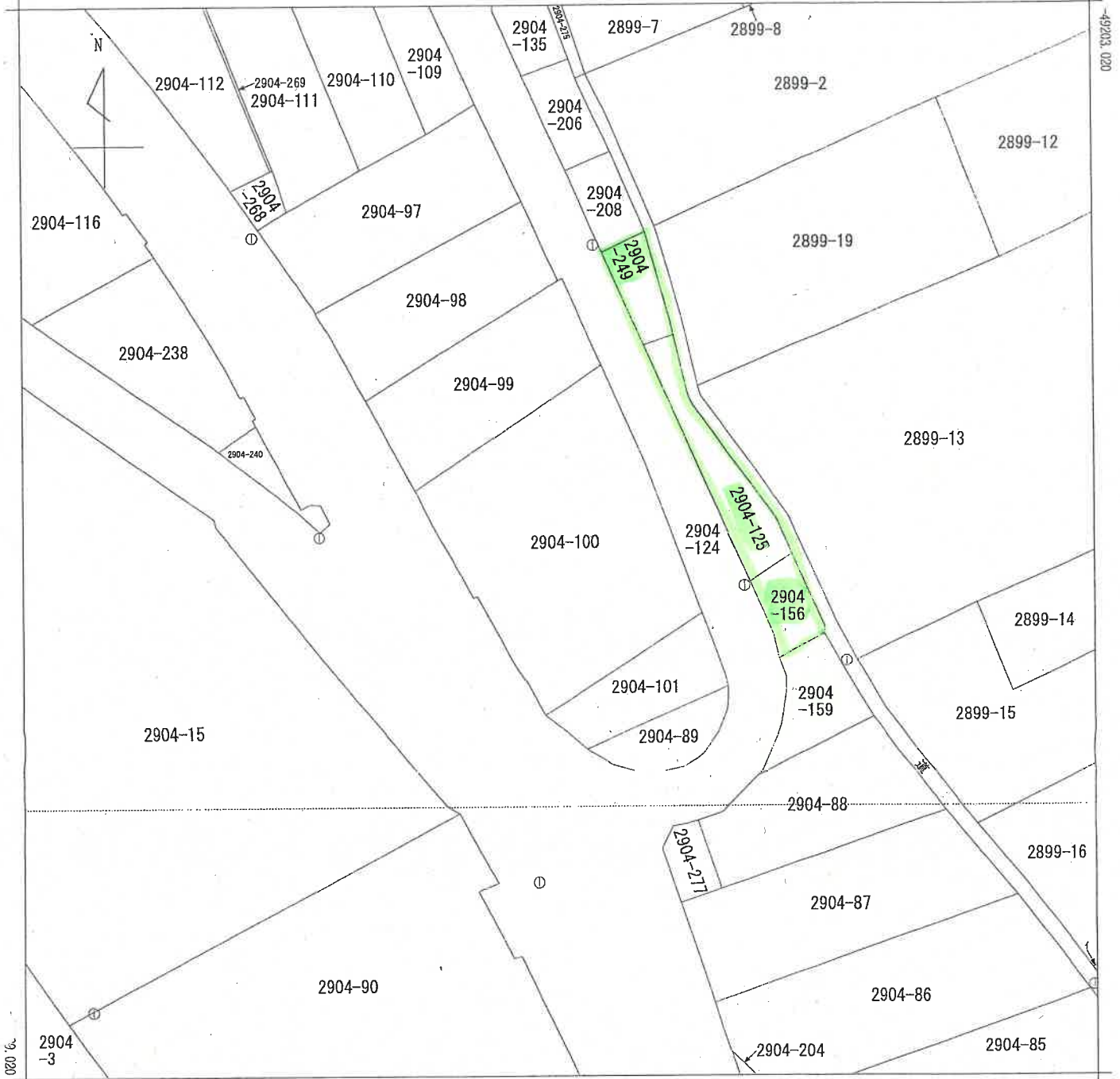
| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (所有者) | <p>1 物件8～10は、以前は桑畑でした。</p> <p>2 物件8は、2904-100土地から、物件9は2904-101土地から、物件10は2904-99土地から分筆され、分筆した各土地から申立外土地3のための土地がさらに分筆されて、残った部分が現在の物件8～10です。</p> <p>3 物件10について、石積みをしたりコンクリート擁壁を設置したりして申立外土地3の路面と同じ高さになるまで土入れをし、コンクリートを打ちました。このようにしたのは平成17年頃です。</p> <p>4 物件9と申立外土地1付近及び物件8内には鉄製の階段がありますが、これは申立外土地3を作るときに町が作ってくれたと思います。</p> <p>5 物件8、9上には動産類がありますが、私のものです。第三者に貸したりはしていません。</p> <p>(以上令和6年5月10日聴取)</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

| 調査の経過 | | |
|--|-------------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年4月25日 (木) : - : | 当庁 | 甲府地方法務局鯉沢支局宛て登記等交付請求(5月7日到着。他物件に一括) |
| 令和6年4月25日 (木) : - : | 当庁 | 富士川町農業委員会に宛て、農地照会(94円, 5月23日回答到着84円) |
| 令和6年5月1日 (水) 15:30-16:20 | 物件所在地 | 物件確認(ただし、登記記録情報と異なるところ多く、物件の特定が困難であったところ、大雨のため、簡易計測が十分にできなかった。) |
| 令和6年5月2日 (木) 10:45-11:15 | 甲府地方法務局鯉沢支局 | 申立外土地調査(他物件に一括) |
| 令和6年5月10日 (金) 10:30-11:00 | 物件所在地 | 物件特定のための簡易計測、所有者と面談により、各物件のおおよその位置等を特定し、写真撮影。 |
| 令和6年5月14日 (火) : - : | 当庁 | 現況調査日程通知書送付(他物件に一括) |
| 令和6年5月24日 (金) 11:00-11:50 | 物件所在地 | 現況調査 |
| <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、技術者により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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 5月24日 評価人同行</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

(5 枚目)



-4451.358 (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
最勝寺

| | | | | | | | | | | |
|-------|--------------------|-----|----|-----------|---------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 | | | | | 地番 | 2904番100 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区 | 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 | | |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

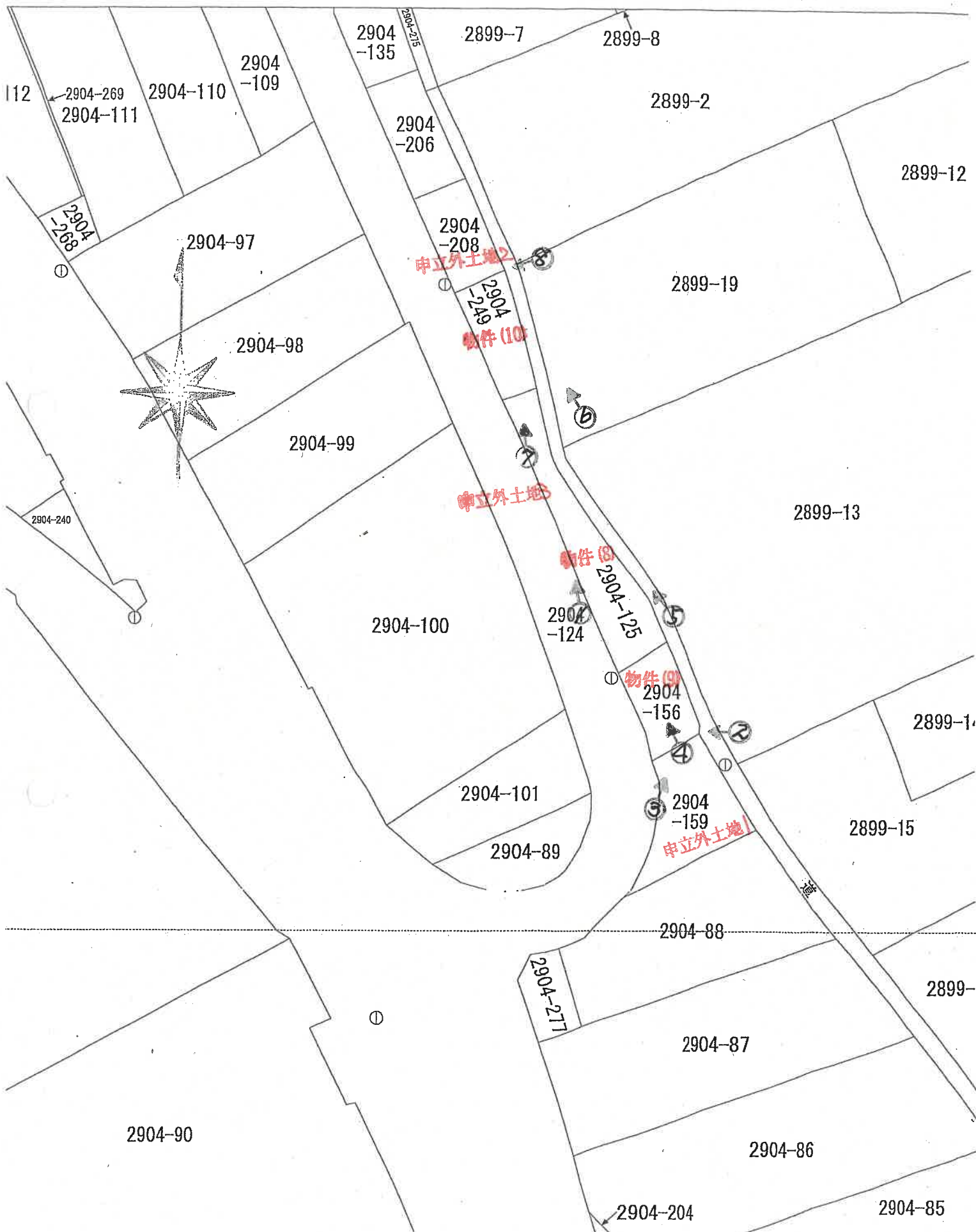
令和6年2月5日
甲府地方方法務局鯉沢支局

地図整理番号：M11920

登記官

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



(7 枚目)



1



2



3



4



5



6





余白

農地等の現況に係る照会に対する回答書（又は調査結果）

富士農委発第39号
令和6年5月14日

甲府地方裁判所
執行官 樋口 昌樹 殿



富士川町農業委員会
会長

令和6年4月25日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につきまして、下記のとおり回答します。

記

| | | | | | | | |
|--|---------------------|------------------------------|---|-----------|--------------------|------------|-----------|
| 1. 現況調査 年月日 | 令和6年5月14日 | | | | | | |
| 2. 土地の表示と 現況地目 | 所在 | 地番 | 登記簿 地目 | 面積 | 土地所有者の住所・氏名 | | 土地 の現況 |
| | | | | | 氏名 | 住所 | |
| | 南巨摩郡富士川町 最勝寺字大堀田 | 2904番 125 | 畑 | 119㎡ | | | 雑種地 |
| | 以下余白 | | | | | | |
| 3. 転用許可等の 有無と その内容 | 有 | 許可等年月日 | 許可条項 | 転用目的 | 許可を受けた者の氏名・住 所 | | |
| | | | | | | | |
| | 無 | 該当に○ | 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 | | | | |
| 4. 都道府県から の指示事項 | 該当に○ | 現状回復命令を行わない。 近く現状回復命令を行う。 | | | | | |
| 5. 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 | 許可を受けたものの氏名・住 所 | | |
| | 有 無 | 年 月 日 | 農地法 第 条 | | | | |
| 6. その他参考 | 都市計画法関係 | | | | 農振法関係 | | その他 |
| | 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 | 用途地 域外 | 農用地 区域内 | 農用地 区域外 | |

令和 6年(ケ)第 18号
令和 6年 4月24日受理
令和 6年 7月28日提出

補充報告書

(物件8～10)

甲府地方裁判所

執行官 樋口昌樹

(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 | 「(住居表示未実施)」 |
| 土地 | 物件8～10 |
| 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(物件 8) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 9、10) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(概ね) <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している(物件10)。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が動産類を置く等して占有している(物件8、9)。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | 「その他の事項」記載のとおり |
| 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり |

(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8について (買受適格証明書添付の必要性)

物件8については、5月23日付けで富士川町農業委員会から、雑種地であるとの回答を受けていたところ、6月27日に、物件8を農地とする回答書を受領した。

よって、本件物件(物件8～10)の入札に当たっては、買受適格証明書の添付が必要となることに留意されたい。

なお、6月4日付けで提出した現況調査報告書のうち、物件8～10の現況地目を雑種地とした部分を、物件9、10につき雑種地、物件8につき農地と訂正する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

農地等の現況に係る照会に対する回答書 (又は調査結果)

富士農委発第 54 号
令和 6 年 6 月 20 日


甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹 殿

富士川町農業委員会
会長

令和6年4月25日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につきまして、下記のとおり回答します。

記

| | | | | | | | |
|--|---------------------|---------------|------------------------------|------------------------|---|------------|------------|
| 1. 現況調査 年月日 | 令和6年6月20日 | | | | | | |
| 2. 土地の表示と 現況地目 | 所在 | 地番 | 登記簿 地目 | 面積 | 土地所有者の住所・氏名 | | 土地 の現況 |
| | | | | | 氏名 | 住所 | |
| | 南巨摩郡富士川町 最勝寺字大堀田 | 2904 番 125 | 畑 | 119 m ² | | | 農地 |
| | 以下余白 | | | | | | |
| 3. 転用許可等の 有無と その内容 | 有 | 許可等年月日 | 許可条項 | 転用目的 | 許可を受けた者の氏名・住 所 | | |
| | 無 | 該当に○ | ○ | 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 | | | |
| 4. 都道府県から の指示事項 | 該当に○ | | 現状回復命令を行わない。 近く現状回復命令を行う。 | | | | |
| 5. 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 | 許可を受けたものの氏名・住 所 | | |
| | 有 無 | 年 月 日 | 農地法 第 条 | |  | | |
| 6. その他参考 | 都市計画法関係 | | | 農振法関係 | | その他 | |
| | 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 | 用途地域 | 用途地 域外 | 農用地 区域内 | 農用地 区域外 | |

令和6年(ケ)第 18号
令和6年5月24日 現地調査
令和6年7月5日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件8～10)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

| 一括価格 | |
|-----------|-----------|
| 金830,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件8 (土地) | 金430,000円 |
| 物件9 (土地) | 金200,000円 |
| 物件10 (土地) | 金200,000円 |

- 1 一括価格は、物件8乃至物件10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 |
|---|-----------|-----------|-------|
| 8 | 所在地 地積 | 物件目録記載の通り | 左記の通り |
| 9 | 所在地 地積 | 物件目録記載の通り | 左記の通り |
| 10 | 所在地 地積 | 物件目録記載の通り | 左記の通り |
| 特記事項 | | | |
| <p>本件土地のうち物件10は南西側接面道路と等高に造成されており、現況は駐車場として利用されている。物件8及び9は、南西側接面道路から1.5m程度低く接面しており、現況は資材置き場として利用されている。ただし、物件8については、富士川町農業委員会の現況地目に関する判断が農地であるため、買受人は入札に当たり買受適格証明書が必要となることに留意されたい。</p> | | | |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 8 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 2904番125 畑 119平方メートル |
| 9 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 2904番156 雑種地 56平方メートル |
| 10 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 南巨摩郡富士川町最勝寺字大堀田 2904番249 雑種地 56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8乃至10一体土地】

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | JR身延線「市川大門」駅南西方経路約5.9kmに位置する。 | |
| 付近の状況 | 戸川右岸の山裾にある一般住宅、農家住宅、事業所等の散在する地域である。 | |
| 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 | 都市計画区域(非線引き) 用途無指定 70% 200% — 富士川町景観条例 |
| 画地条件 (規模、形状等) | 地積 : 231㎡ 間口 : 約52m 奥行 : 約5m 形状 : 不整形 地勢 : 東向き緩傾斜地 高低差 : 物件8及び9・・・約1.5m低い 物件10・・・等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 二方路画地 | |
| 接面道路 | 南西側幅員約5m舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号) 北東側幅員約1m未舗装道路(建築基準法上の道路ではない) | |
| 土地の利用状況等 | 「現況調査報告書」記載の通り。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 : 引き込み可能 ガス配管 : 無し 下水道 : 無し | |
| 特記事項 | ○埋蔵文化財包蔵地について 富士川町教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ○物件8について 物件8土地は登記簿地目：畑であるが、農振法農用地には指定されていない。ただし、富士川町農業委員会の現況地目に関する判断は農地であるため、買受人は入札に当たり買受適格証明書が必要となることに留意されたい。 | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

公示価格等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、地積を乗じて物件8乃至物件10土地の更地価格を求めた。

| 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 |
|----|----------------------|-----------|----------------|----------------------|
| 8 | 15,000 | 0.44 | 119 | 790,000 |
| 9 | 15,000 | 0.44 | 56 | 370,000 |
| 10 | 15,000 | 0.44 | 56 | 370,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富士川（県）－3

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 16,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 15,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要ない

◇地域格差：環境条件 住環境 1.10(+10%)

イ 個別格差：画地条件 高低差 0.90(-10%)
形状 0.70(-30%)
行政的條件 農地を含む 0.70(-30%)
相乗積 0.44(-56%)

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格 (円) ア | 土地利用権 等価格の控除 (円) イ | 占有 減価 修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売 市場 修正 オ | 評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----|---------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| 8 | 790,000 | | | 0.90 | 0.60 | 430,000 |
| 9 | 370,000 | | | 0.90 | 0.60 | 200,000 |
| 10 | 370,000 | | | 0.90 | 0.60 | 200,000 |
| 合 計 | | | | | | 830,000 |

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本件は、市場性に劣る農地部分を含むことを考慮して上記の通り査定した。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

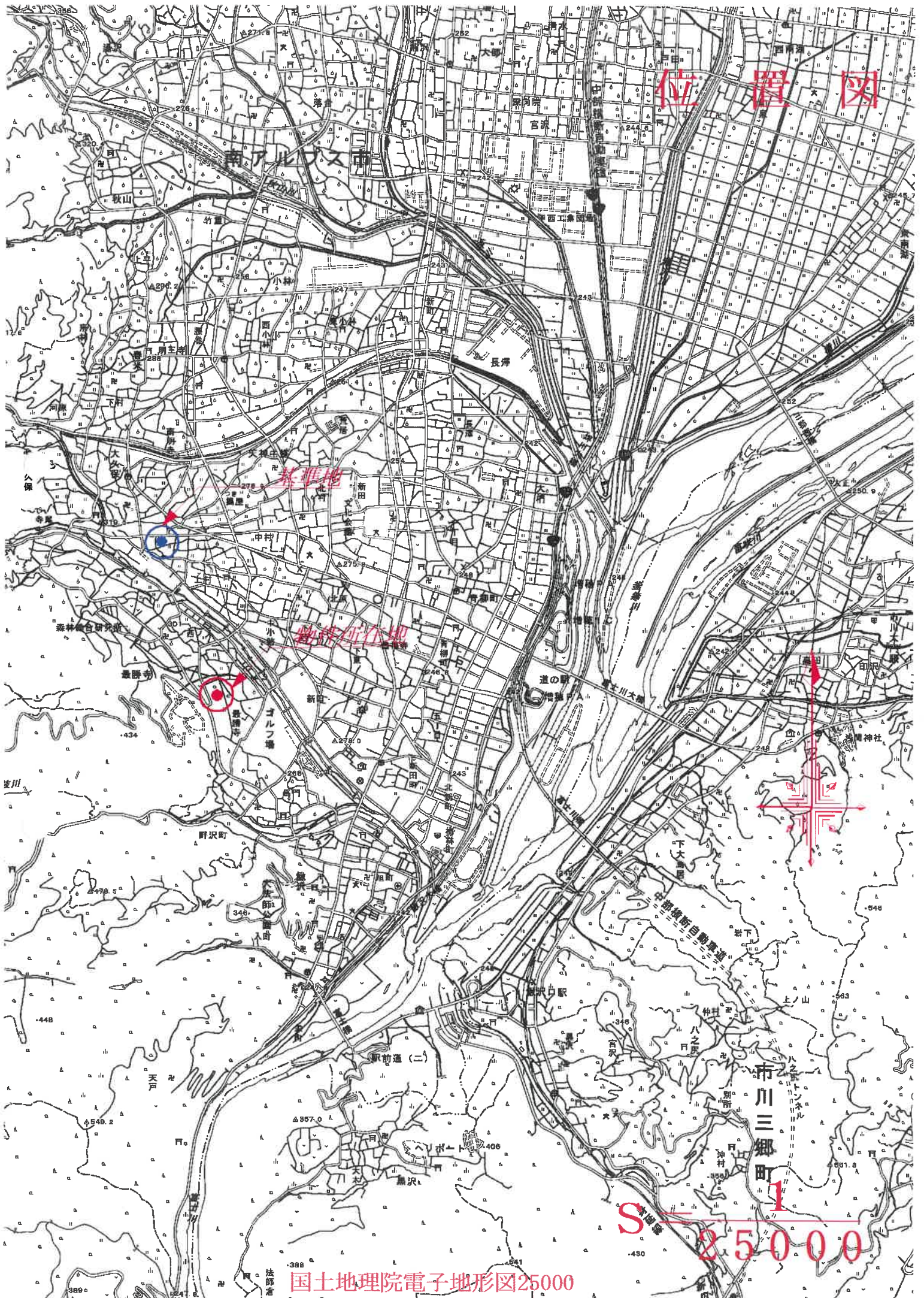
第6 参考価格資料

地価調査価格 富士川(県)-3

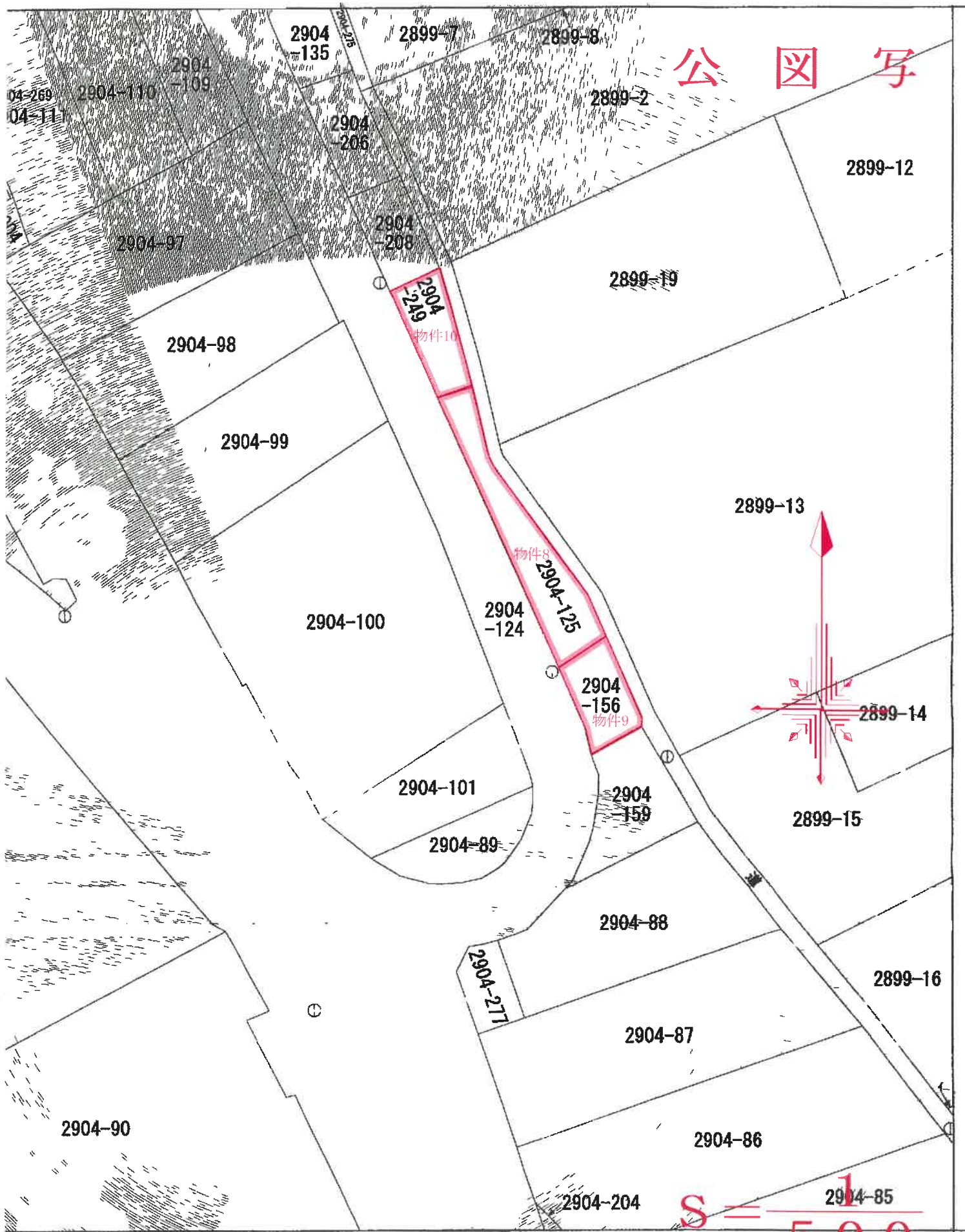
所在地 : 南巨摩郡富士川町最勝寺字猿頭32番3外
地目 : 宅地
価格 : 16,700円/m²
位置 : JR身延線「鰻沢口」駅4.8km
価格時点 : 令和5年7月1日
地積 : 266m²
供給処理施設 : 水道、下水道
接面道路 : 北側幅員約5.5m町道
用途指定等 : 都市計画区域(非線引き)、用途無指定
(建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅の中に事業所等が見られる既存の住宅地域

以 上

位置図



寫圖公



1
500