

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 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 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）
4,6～10☆	840,000 672,000	一括	168,000	20,310	0
4	470,000				
6	260,000				
7	50,000				
8	30,000				
9	20,000				
10	10,000				



物 件 目 録

☆ 4 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 2 番 1

地 目 畑

地 積 1 7 5 平方メートル

(現況)

地 目 農地

所有者 亡A相続財産

☆ 6 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 4 番 3

地 目 畑

地 積 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 農地

所有者 亡A相続財産

7 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 4 番 6

地 目 宅地

地 積 1 9 . 3 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産

8 所 在 大月市七保町葛野字猪久保



11

物 件 目 録

地 番 6 5 2 番 7
地 目 用悪水路
地 積 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 水路

共有者 亡A相続財産 持分7分の5

9 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 4 番 9
地 目 用悪水路
地 積 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 水路

共有者 亡A相続財産 持分7分の5

10 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 4 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 . 6 4 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5



物 件 明 細 書

令和 5年12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4, 6～10】

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4, 6～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 6～10】

本件所有者(共有者)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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号4, 8】

隣地(地番652番2)との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地(地番652番6)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。



11

物 件 目 録

4 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 2 番 1

地 目 畑

地 積 1 7 5 平方メートル

(現況)

地 目 農地

所有者 亡A相続財産

6 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 4 番 3

地 目 畑

地 積 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 農地

所有者 亡A相続財産

7 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 4 番 6

地 目 宅地

地 積 1 9 . 3 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産

8 所 在 大月市七保町葛野字猪久保



物 件 目 録

地 番 6 5 2 番 7

地 目 用悪水路

地 積 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 水路

共有者 亡A相続財産 持分7分の5

9 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 4 番 9

地 目 用悪水路

地 積 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 水路

共有者 亡A相続財産 持分7分の5

1 0 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 6 5 4 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 . 6 4 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5



令和 5年(ケ)第 43号
令和 5年 6月 6日受理
令和 5年 8月31日提出

現況調査報告書

(物件4, 6～10)

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

4 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 652番1
地 目 畑
地 積 175平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 654番3
地 目 畑
地 積 95平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 654番6
地 目 宅地
地 積 19.35平方メートル

所有者 亡A相続財産

8 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 652番7
地 目 用悪水路
地 積 17平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5



物 件 目 録

9 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 654番9

地 目 用悪水路

地 積 11平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5

10 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 654番10

地 目 宅地

地 積 1.64平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5



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 4, 6～10
現況地目	☒ 宅地（物件7, 10） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件4, 6） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 水路（物件8, 9） ☐
形状	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場等として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している（物件4、6、7、10）。 ☒ 上記の者が水路（暗渠）として占有している（物件8、9）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
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	☒ ない ☐ 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）	☒ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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 現況地目について

大月市農業委員会から聴取したところによると、物件4, 6については、Aは、平成3年9月27日付けで、建売住宅の建設のため、農地法5条の転用許可を受けているところ、Aが死亡しており、住宅建設がなされた形跡が認められないため、上記許可は失効している扱いとなり、その結果、農地となることである。よって、本物件の入札に当たっては大月市農業委員会の買受適格証明書の添付が必要である。

2 水路（物件8, 9）について

物件8, 9については、写真のとおり、一部蓋が被せられている部分を除き、上部に土盛りをしてあり、大部分が暗渠となっている。土盛りをした部分は、物件8については物件4と同じ高さとなっており、物件9については物件6と同じ高さとなっている。

3 本件物件の形状等について

本件物件への進入路となっている申立外土地1は、申立外土地2との間の道に向かって登り傾斜であり、道の部分を頂点として申立外土地2は下り傾斜となっている。物件4, 6, 7, 10並びに物件8, 9の大部分（水路が暗渠となっている部分）は、地目は異なるが、概ね一面地となっている。物件6の東側の道は、南に向かって約5～10度程度の下がり傾斜の道となっており、物件6, 7及び4と道との境界付近はコンクリート製擁壁となっている。このコンクリート製擁壁は、概ね境界に沿って築造されているが、その形状は公図上の境界線の形状と一致しない部分（公図上の距離と簡易計測の結果に最大50cmのずれがある。）がある。

4 申立外土地

物件4南側は、高さ約3mのコンクリート擁壁が築造されている（写真9）。擁壁の高さからも、この擁壁基部は土圧を支えるためのT字ブロックとなっているものと思われ、擁壁はT字の足の長さだけ境界内に入っているものと推定する。また、境界標等も設置されていない。よって、物件8の西側隣接地及び物件4の南側隣接地は境界不明確とした。

(1) 所在・地番 大月市七保町葛野字猪久保654番2

現況地目 公衆用道路

地 積 84㎡

所 有 者 大月市

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(2) 所在・地番 大月市七保町葛野字猪久保652番2

現況地目 公衆用道路

地 積 148㎡

所 有 者 大月市

調査の理由 物件8, 4との境界が不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(3) 所在・地番 大月市七保町葛野字猪久保 6 5 2 番 6

現況地目 宅地

地 積 1 7 5 . 2 4 m²

所 有 者 B

調査の理由 物件 4 との境界が不明確である。

5 電柱

土地建物位置関係図に表示したとおり、物件 4 上に電柱がある。

6 汚水桝について

写真 1 のとおり、汚水桝が設置されているところ、その一部が物件 1 0 に入っている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 大月市農業委員会	1 照会をいただいた葛野の農地について、補足して説明します。 2 回答書に記載したとおり、本件農地には平成3年9月27日付けで、Aに対し、住宅建設を転用目的として農地法5条の許可が出ています。 3 しかしながら、大月市農業委員会で、執行官から照会をいただき現地確認を行ったところ、転用目的である住宅建築がなされておらず、Aが死亡していることもあり、農地転用がなされていないということになるため、農地法5条の許可は失効している扱いとなります。 4 よって、造成工事はなされてはいるものの農地法の適用を受ける農地ということになります。 (以上令和5年6月20日電話聴取)

(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5年6月8日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局大月支局宛て登記等交付請求(94円, 6月14日到着250円)(他物件に一括)
令和5年6月12日 (月) 15:00-16:10	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測
令和5年6月12日 (月) 16:30-17:00	甲府地方法務局大月支局	申立外土地調査
令和5年7月5日 (月) 13:30-15:20	物件所在地	現況調査
令和5年7月5日 (水) 16:00-16:10	甲府地方法務局大月支局	申立外土地調査
令和5年7月31日 (月) 11:20-12:30	物件所在地	追加調査(追加計測)

(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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

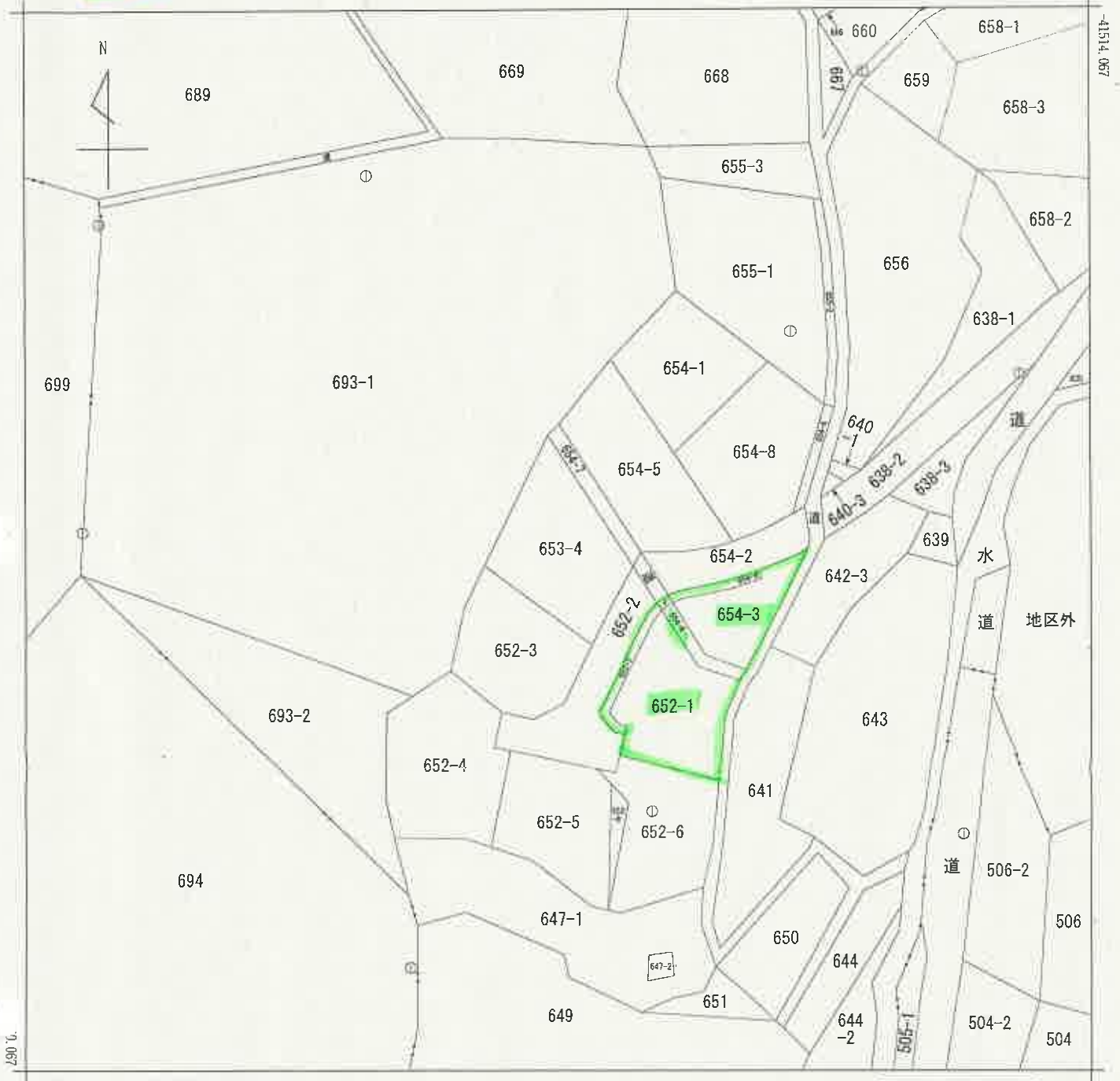
☒ 令和 5年 7月 5日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

654-10

(座標値種別：図上測定)

+42080.667



+41955.667

(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

七保町葛野

請求部	所在	大月市七保町葛野字猪久保					地番	653番4		
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	平成4年3月				備付年月日(原図)	平成5年12月24日			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5年4月10日

甲府地方方法務局大月支局

地図整理番号：M01906

登記官

(1/1)

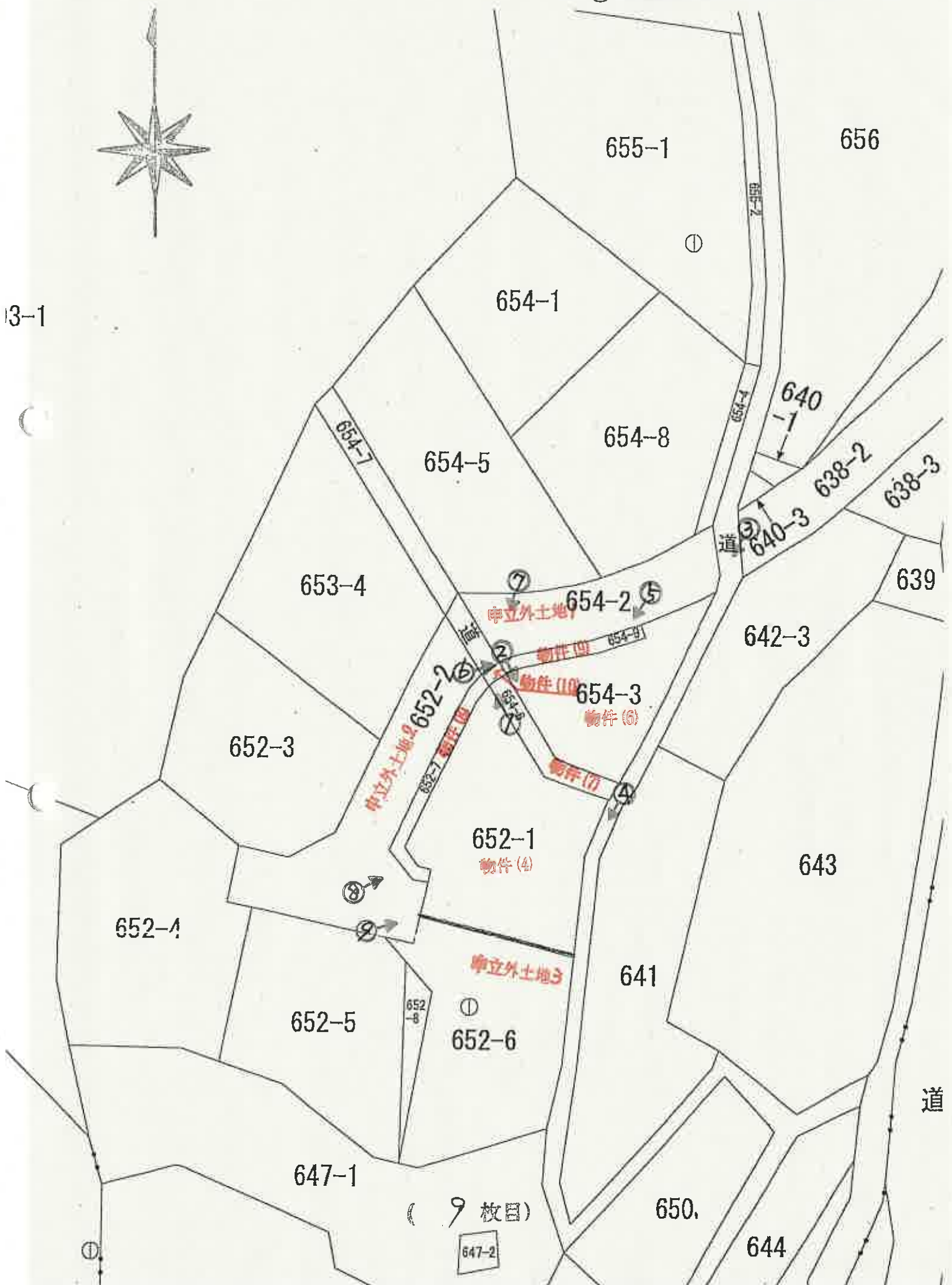
(8 枚目)

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。



3-1



(9 枚目)

647-2



1



2



3

4



5



6



7



8



9



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 樋口・星 樹 殿

令和 5年 6月 14日

令和5年 6月 8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 氏 名 住 所	現況地目 ※1
七保町葛野字 猪久保	652番1	畑	175	"	農地
	653番4	畑	217	"	農地
	654番3	畑	95	"	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、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 氏 名 住 所
☒ 有 ☐ 無 その他	652番1 平成3年9月27日	農地法 第5条	個人住宅	
☐ 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、使用貸借による権利、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 氏 名 住 所
☐ 有 ☐ 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	農振地域外	
市街化 区域 調整区域	用途区域 用途	農用地 農用地 区域外	区域外	

※5 該当個所に○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5年（ケ）第43号
令和6年12月2日 現地調査
令和6年12月9日 評価
評価番号（競）第2140号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

（再 評 価）

物件（4）（6）～（10）

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金840,000円	
内訳価格	
物件4	金470,000円
物件6	金260,000円
物件7	金50,000円
物件8	金30,000円
物件9	金20,000円
物件10	金10,000円

- 1 一括価格は、物件4、6～10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。
- 3 物件8～10は、共有持分の売却である。
- 4 本件評価額は、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ている。

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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
8	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
9	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
10	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
特 記 事 項			
・ 本件土地は、コンクリート擁壁等で造成された区画である。 ・ 本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。			

- 物件４と６について、農業委員会は農地と判断しており、買受に際しては適格証明が必要となる。
- 物件１０の土地の付近に下水のマンホールの蓋が設置しており、物件８と９の下も一部排水管が敷設してあるものと思われるが、公共下水道には接続していないため汚水は浄化槽の設置が必要である。
- 隣接する土地との境界が不明瞭である。
- 物件８～１０は持分７分の５の共有地である。

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

4 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 652番1
地 目 畑
地 積 175平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 654番3
地 目 畑
地 積 95平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 654番6
地 目 宅地
地 積 19.35平方メートル

所有者 亡A相続財産

8 所 在 大月市七保町葛野字猪久保
地 番 652番7
地 目 用悪水路
地 積 17平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5



物 件 目 録

9 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 654番9

地 目 用悪水路

地 積 1.1平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5

10 所 在 大月市七保町葛野字猪久保

地 番 654番10

地 目 宅地

地 積 1.64平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5



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4、6～10)

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「大月」駅から北東方へ道路距離で約3.9km 「猿橋」駅からは北方へ同じく約1.7kmに位置する。	
付 近 の 状 況	山間地に在来の住宅が点在する地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 60% 200% 大月市立地適正化計画による居住誘導区 域外
画 地 条 件	地 積：318.99㎡ 形 状：略台形地 間 口：約32m 奥 行：約12m 地 勢：北側から南西側に向かった傾斜地で、画地内は概ね平坦であるが、路面とは物件10付近で等高であるが、物件4の南西側付近で路面より約2m高く、物件6の北側付近で約1m高い。東側の赤道沿いはコンクリートの擁壁があり約2m～3m路面より高くなっている。 接面道路との関係：東側に赤道があるが、高低差があり角地の効用はない。	
接面道路の状況	北側から西側にかけて接面：幅員約4.9m舗装道路（建築基準法第42条1項3号）	
土地の利用状況等	物件4・6は農地、物件7・10は宅地、物件8・9は水路（暗渠）であるが、一面地として造成された土地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：なし 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・ 物件4と6について、農業委員会は農地と判断しており、買受に際しては適格証明が必要となる。 ・ 本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。	

	・ 物件 10 の土地の付近に下水のマンホールの蓋が設置しており、物件 8 と 9 の下に一部排水管が敷設してあるものと思われるが、公共下水道には接続していないため汚水は浄化槽の設置が必要である。 ・ 隣接する土地との境界が不明瞭である。 ・ 物件 8 ～ 10 は共有地で、対象物件の持分は 7 分の 5 である。
--	--

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4、6～10)

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	21,000	0.64	175		2,350,000
6	21,000	0.64	95		1,280,000
7	21,000	0.64	19.35		260,000
8	21,000	0.64	17		230,000
9	21,000	0.64	11		150,000
10	21,000	0.64	1.64		20,000

ア 標準画地価格

地価調査 大月(県) - 1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 25,700\text{円}/\text{m}^2 \times & 99.0/100 \times & 100/100 \times & 100/121 \div & 21,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：街路条件 - 3%
環境条件 + 25%

$$(100\% - 3\%) \times (100\% + 25\%) \div 121\%$$

イ 個別格差：農地を含む - 20%
共有持分の水路を含む - 20%

$$(100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) = 64\%$$

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	持分 割合 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ÷
4	2,350,000		1.0	1.0	0.2	470,000
6	1,280,000		1.0	1.0	0.2	260,000
7	260,000		1.0	1.0	0.2	50,000
8	230,000		5/7	1.0	0.2	30,000
9	150,000		5/7	1.0	0.2	20,000
10	20,000		5/7	1.0	0.2	※10,000
一括価格						840,000

※物件10については、端数処理の関係で10,000円とした。

ウ 共有持分：物件8～10 7分の5

エ 市場性減価：なし

オ 競売市場修正：前回の期間入札・特別売却において買受け申出がなかった事実を考慮のうえ、評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮して、競売市場修正を行った。

第6 参考価格資料

地価調査価格 大月（県）－1

所 在：大月市七保町下和田字はしば332番

価 格：25,700円／ m^2

位 置：猿橋840m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：506 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西3.2m道路

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域は第一種低層住居専用地域
指定建ぺい率50%、指定容積率80%

地 域 の 概 要：古くからの農家住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

以 上



マッフル
昭文社

事件番号 令和 5 年 (ケ) 第 43 号
(物件4, 6～10)

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28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 竹内大輔)

令和5年（ケ）第43号

令和5年7月5日 現地調査

令和5年9月8日 評価

評価番号（競）第2099-4号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

物件（4）（6）～（10）

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金 2,580,000 円	
内訳価格	
物件 4	金 1,460,000 円
物件 6	金 790,000 円
物件 7	金 160,000 円
物件 8	金 100,000 円
物件 9	金 60,000 円
物件 10	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件 4、6～10 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。
- 3 物件 8～10 は、共有持分の売却である。

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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
8	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
9	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
10	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
特 記 事 項			
・ 本件土地は、分譲用にコンクリート擁壁等で造成された区画である。 ・ 本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。			

- ・ 物件 4 と 6 について、農業委員会は農地と判断しており、買受に際しては適格証明が必要となる。
- ・ 物件 10 の土地の付近に下水のマンホールの蓋が設置しており、物件 8 と 9 の下も一部排水管が敷設してあるものと思われるが、公共下水道には接続していないため汚水は浄化槽の設置が必要である。
- ・ 隣接する土地との境界が不明瞭である。
- ・ 物件 8 ～ 10 は持分 7 分の 5 の共有地である。

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

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 4 | 所 | 在 | 大月市七保町葛野字猪久保 |
| | 地 | 番 | 6 5 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 5 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 大月市七保町葛野字猪久保 |
| | 地 | 番 | 6 5 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 大月市七保町葛野字猪久保 |
| | 地 | 番 | 6 5 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 . 3 5 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 大月市七保町葛野字猪久保 |
| | 地 | 番 | 6 5 2 番 7 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 1 7 平方メートル |
| | 持 | 分 | 7 分の 5 |

9	所	在	大月市七保町葛野字猪久保
	地	番	6 5 4 番 9
	地	目	用悪水路
	地	積	1 1 平方メートル
	持	分	7 分の 5

10	所	在	大月市七保町葛野字猪久保
	地	番	6 5 4 番 1 0
	地	目	宅地
	地	積	1 . 6 4 平方メートル
	持	分	7 分の 5

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4、6～10)

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「大月」駅から北東方へ道路距離で約3.9km 「猿橋」駅からは北方へ同じく約1.7kmに位置する。	
付 近 の 状 況	山間地に在来の住宅が点在する地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 60% 200% 一部が急傾斜地崩壊危険箇所指定されている。
画 地 条 件	地 積：318.99㎡ 形 状：略台形地 間 口：約32m 奥 行：約12m 地 勢：北側から南西側に向かった傾斜地で、画地内は概ね平坦であるが、路面とは物件10付近で等高であるが、物件4の南西側付近で路面より約2m高く、物件6の北側付近で約1m高い。東側の赤道沿いはコンクリートの擁壁があり約2m～3m路面より高くなっている。 接面道路との関係：東側に赤道があるが、高低差があり角地の効用はない。	
接面道路の状況	北側から西側にかけて接面：幅員約4.9m舗装道路（建築基準法第42条1項3号）	
土地の利用状況等	物件4・6は農地、物件7・10は宅地、物件8・9は水路（暗渠）であるが、一面地として造成された土地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：なし 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・物件4と6について、農業委員会は農地と判断しており、買受に際しては適格証明が必要となる。 ・本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。	

	・ 物件 10 の土地の付近に下水のマンホールの蓋が設置しており、物件 8 と 9 の下に一部排水管が敷設してあるものと思われるが、公共下水道には接続していないため汚水は浄化槽の設置が必要である。 ・ 隣接する土地との境界が不明瞭である。 ・ 物件 8 ～ 10 は共有地で、対象物件の持分は 7 分の 5 である。
--	--

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4、6～10)

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	21,700	0.64	175		2,430,000
6	21,700	0.64	95		1,320,000
7	21,700	0.64	19.35		270,000
8	21,700	0.64	17		240,000
9	21,700	0.64	11		150,000
10	21,700	0.64	1.64		20,000

ア 標準画地価格

地価調査 大月（県）－1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 26,900\text{円}/\text{㎡} \times 97.8/100 \times 100/100 \times 100/121 \div 21,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：令和4年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：街路条件 －3%
環境条件 ＋25%

$$(100\% - 3\%) \times (100\% + 25\%) \div 121\%$$

イ 個別格差：農地を含む －20%
共有持分の水路を含む －20%

$$(100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) = 64\%$$

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	持分 割合 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ≒
4	2,430,000		1.0	1.0	0.6	1,460,000
6	1,320,000		1.0	1.0	0.6	790,000
7	270,000		1.0	1.0	0.6	160,000
8	240,000		5/7	1.0	0.6	100,000
9	150,000		5/7	1.0	0.6	60,000
10	20,000		5/7	1.0	0.6	10,000
一括価格						2,580,000

ウ 共有持分：物件8～10 7分の5

エ 市場性減価：なし

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て、競売市場修正を行った。

第 6 参考価格資料

地価調査価格 大月（県）－ 1

所 在：大月市七保町下和田字はしば332番

価 格：26,900円／m²

位 置：猿橋840m

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：506m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西3.2m道路

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域は第一種低層住居専用地域
指定建ぺい率50%、指定容積率80%

地 域 の 概 要：古くからの農家住宅が多い住宅地域

第 7 附属資料

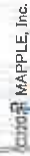
◇位置図

◇地図写し

以 上



A3判をA4判に縮小



位置

