

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 15 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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 11 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 5 日 午前 10 時 00 分 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 11 月 21 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 11 月 26 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 8 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2☆	1,100,000 880,000	一括	220,000	2,237	0
1	1,090,000				
2	10,000				



物 件 目 録

- ☆1 所 在 西八代郡市川三郷町高田字大正
地 番 1 0 1 6 番 1
地 目 田
地 積 9 6 4 平方メートル
- 2 所 在 西八代郡市川三郷町高田字大正
地 番 1 0 1 6 番 2
地 目 田
地 積 9. 7 5 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 23 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 1, 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 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

- ・ 周辺隣地との境界が不明確である。
- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 西八代郡市川三郷町高田字大正 |
| | 地 番 | 1 0 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 9 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町高田字大正 |
| | 地 番 | 1 0 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 9. 7 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |



令和6年（ケ）第41号

補 充 書

令和6年11月29日

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅

市川三郷町農業委員会会長から、令和6年11月25日付け「農地等の現況に係る照会に対する回答書」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6年5月20日付け市川三郷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。

【訂正箇所】

物件1（地番1016番1）の土地について

	（訂正前）	（訂正後）
	農振地域内 農用地区域外	→ 農用地区域内

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 11 月 25 日

市川三郷町 農業委員会 会長

E

令和 6 年 11 月 22 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	
西八代郡市川三郷町 高田字大正	1016番1	田	964	ア		農地
西八代郡市川三郷町 高田字大正	1016番2	田	9.75	A		非農地 (公衆用道路)



※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			

※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	用途地域	農用地 区域内	農用地 区域外	
		用途 地域外	1016-1	1016-2	

※5 該当箇所には○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6年（ケ）第41号

令和 6年 5月15日受理

令和 6年 6月27日提出

現況調査報告書

物件1, 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

総 21 枚

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町高田字大正 |
| | 地 番 | 1016番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 964平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町高田字大正 |
| | 地 番 | 1016番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 9.75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, 2
現況地目	☐ 畑(物件) ☒ 田(物件 1) ☒ 公衆用道路(物件 2)
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、物件1の土地を 田(休耕地) として管理し、占有している 物件2の土地については、同土地の南西側に位置する公図の「道」や隣地(地番1016番3)等とともに、公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件1の土地の境界付近は、コンクリート製の土留めや水路などで区画されている。 2 物件1の土地の北東側隣地(公図上の「道」)は、概ね、水路及び通路(畦道)を形成しているものと推察される(写真13, 14参照)。 3 現地の形状及び簡易計測の結果等によると、公図上の地番1017番3の土地の位置・形状(ただし、地番1017番1の土地と接している部分)は、現地の隅切り部分と概ね合致しているものと推察される。また、上記隅切り部分から北西側に延びる土留めは、物件1の土地と隣地(地番1016番3)との境界付近に設置されている土留めの位置と概ね合致しているものと観察できる。上記により、地番1016番3の土地は、一団の道路を形成している土地であると判断したうえで、公図に基づく簡易計測の結果等により、物件2の土地の位置(大凡の位置、範囲)を特定した。物件2の土地とその周辺地との境界は、外観上、判然としない(以上、写真17, 18参照)。 4 物件1, 2の各土地にかかる、市川三郷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、別添のと通りの回答書の提出を受けた。 したがって、物件1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。 他方、物件2の土地は、農地法の適用を受ける土地ではない。
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 接道関係は、写真7ないし10のとおり。
- 2 簡易計測の結果等から、物件2の土地の南西側に位置する水路は、現地と公図上の位置が異なるものと推察される（写真5、6参照）。
- 3 物件1の土地（低）と南東側隣地（地番1017番1）（高）との間に、最大40センチメートル程度の高低差が認められる（写真15、16参照）。
- 4 物件2の土地に隣接する公図上の「道」及び下記隣地（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
1015番2	田	9.70㎡	●B●●
1017番2	田	2.43㎡	●C●●
1016番3	公衆用道路	18㎡	西八代郡 市川三郷町

- 5 本件各土地に近接し、通路等として使用されている土地（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
1015番3	公衆用道路	17㎡	西八代郡 市川三郷町
1016番3	公衆用道路	18㎡	西八代郡 市川三郷町
1017番3	公衆用道路	7.82㎡	西八代郡 市川三郷町
1018番4	公衆用道路	14㎡	西八代郡 市川三郷町
1019番4	公衆用道路	34㎡	西八代郡 市川三郷町
1020番2	公衆用道路	28㎡	西八代郡 市川三郷町

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

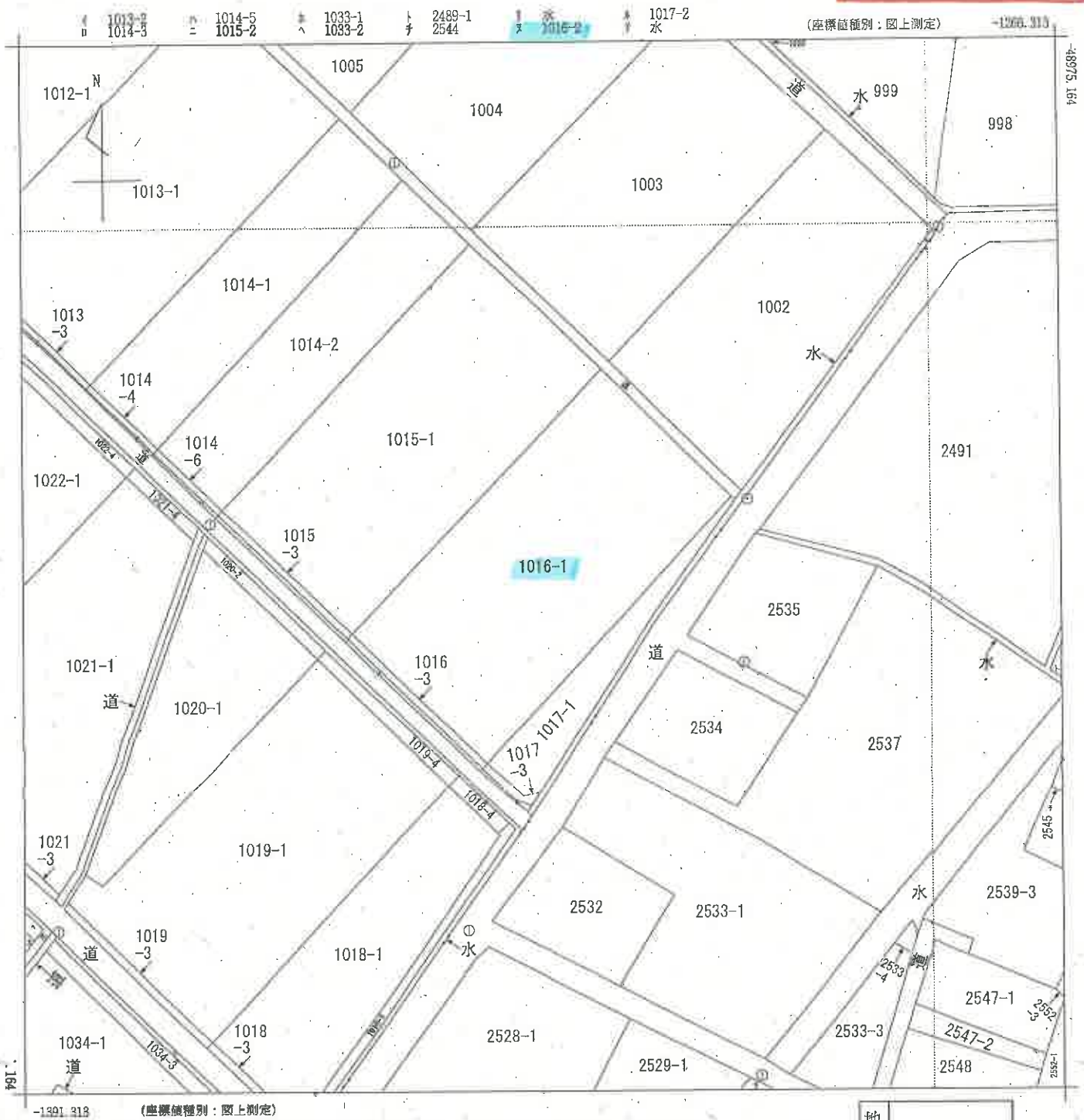
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●D●●● (所有者の父)	1 私は、本件土地所有者である●A●●●の父です。 2 物件1の土地は、現在、誰も使用（耕作）しておらず、休耕地の状態となっています。 3 周辺地耕作者だと思いますが、毎年、物件1の土地の境界付近の雑草を刈ってくれます。私も、年2回程度、物件1の土地の草刈りをしています。 4 境界に関する争いは、特にありません。 5 物件2の土地は、同土地の南西側に位置する公図上の「道」等とともに、公衆用道路として一体利用されていると思います。 6 上記のとおり、物件2の土地は、道路の一部として利用されていますが、町などから、対価（通行使用料）はもらっていません。
市川三郷町農業委員会 担当者	1 物件2の土地の北東側隣地（地番1016番3）は、現状、公衆用道路として利用されています。物件2の土地は、上記北東側隣地と公図上の「道」に挟まれて、一面地の道路を形成しています。 2 物件1の土地は農地法の適用を受ける農地です。他方、物件2の土地は、農地法の適用を受ける土地ではありません。 3 物件1の土地は、農地のため、買受適格証明書を発行できます。なお、物件2の土地については、現況が、山林などではなく、公衆用道路であるため、非農地証明書を発行することはできません。物件2の土地について、地目変更したい場合には、法務局へ相談してください。 4 物件2の土地につき、当委員会としては、道路としての転用が終わっているとの認識です。

(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 5月16日(木)	当庁執行官室	市川三郷町農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送)
6年 5月17日(金)	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) ※本件土地上に既登記の建物はないことを併せて確認
6年 5月17日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書等送付(郵送)
6年 5月22日(水) 10:50-11:00	市川三郷町役場税務課 (同町市川大門)	課税関係図面交付申請(窓口)
6年 5月23日(木) 15:10-15:20	当庁執行官室	市川三郷町農業委員会担当者から電話で聴取
6年 5月24日(金) 10:00-11:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
6年 6月11日(火) 13:50-14:00	所有者住所地 (市川三郷町市川大門)	所有者の父と面談
6年 6月24日(月) 10:00-10:20	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



(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
高田

請求部	所在	西八代都市川三郷町高田字大正				地番	1016番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局鉾沢支局管轄)

令和6年3月26日

東京法務局

地図整理番号：M69307

登記官

(1/1)

登記年月日：平成17年12月1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。
 (甲府地方方法務局横浜支局管轄)
 令和6年3月26日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

085852

① 1016 ② ③

地 積 測 量 図

1016-1
1016-2, -3

地 番

土地の所在
西八代郡市川三郷町高田字大正

平成 17 年 12 月 1 日 登記

座 標 求 積 表

① 地 番	1016-1	993	緯 度	経 度
公 積			28.13600	984.86400
公 積			984.86	

② 地 番	1016-2	X n	Y n	Yn × (Xn+1 - Xn-1)
N 0				
G18		-49046.784	-1352.389	-20661.7991
G26		-49047.103	-1352.694	21521.3615
G28		-49062.694	-1336.534	20419.5655
G39		-49062.381	-1336.243	-21259.6261
			合 計	19.5028
			面 積	9.75140
			地 積	9.75

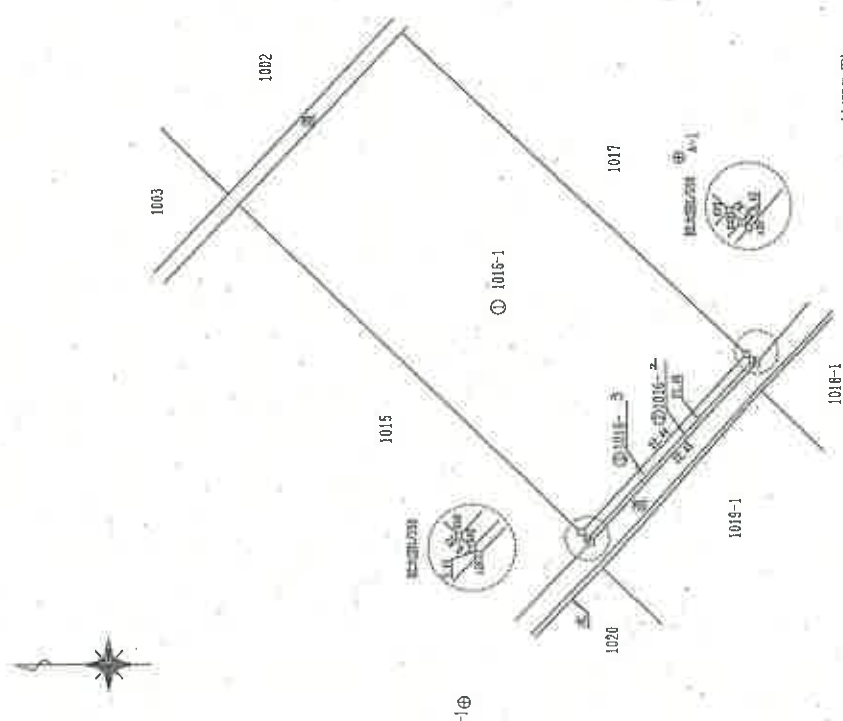
③ 地 番	1016-3	X n	Y n	Yn × (Xn+1 - Xn-1)
N 0				
G18		-49046.188	-1351.821	-20277.3150
G18		-49046.784	-1352.389	21899.2351
G39		-49062.381	-1336.243	20043.6160
G39		-49061.784	-1335.699	-21629.7958
			合 計	35.7683
			面 積	18.38465
			地 積	18.38

(新測地系)

地 番	X 座標	Y 座標
01-1	-49035.340	-1367.433
A-1	-49035.547	-1317.515

杭 標 示 例

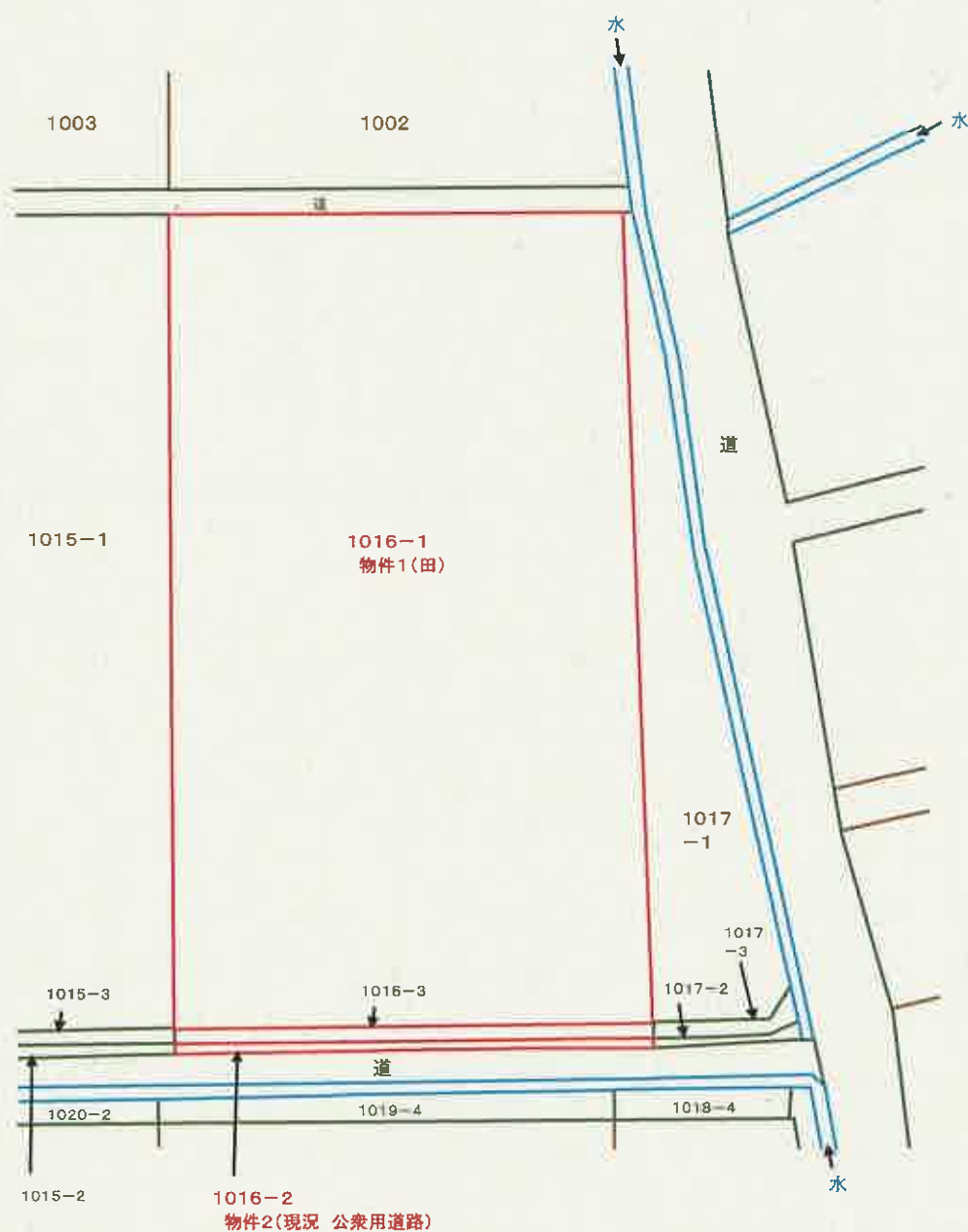
○	プラスチック杭
□	金属標
田	コンクリート杭
⊕	金属板

1/ 500
尺申請人
イ

作 製 者 土地家屋調査士

9.7.10.5
年 月 日

土地位置概略図

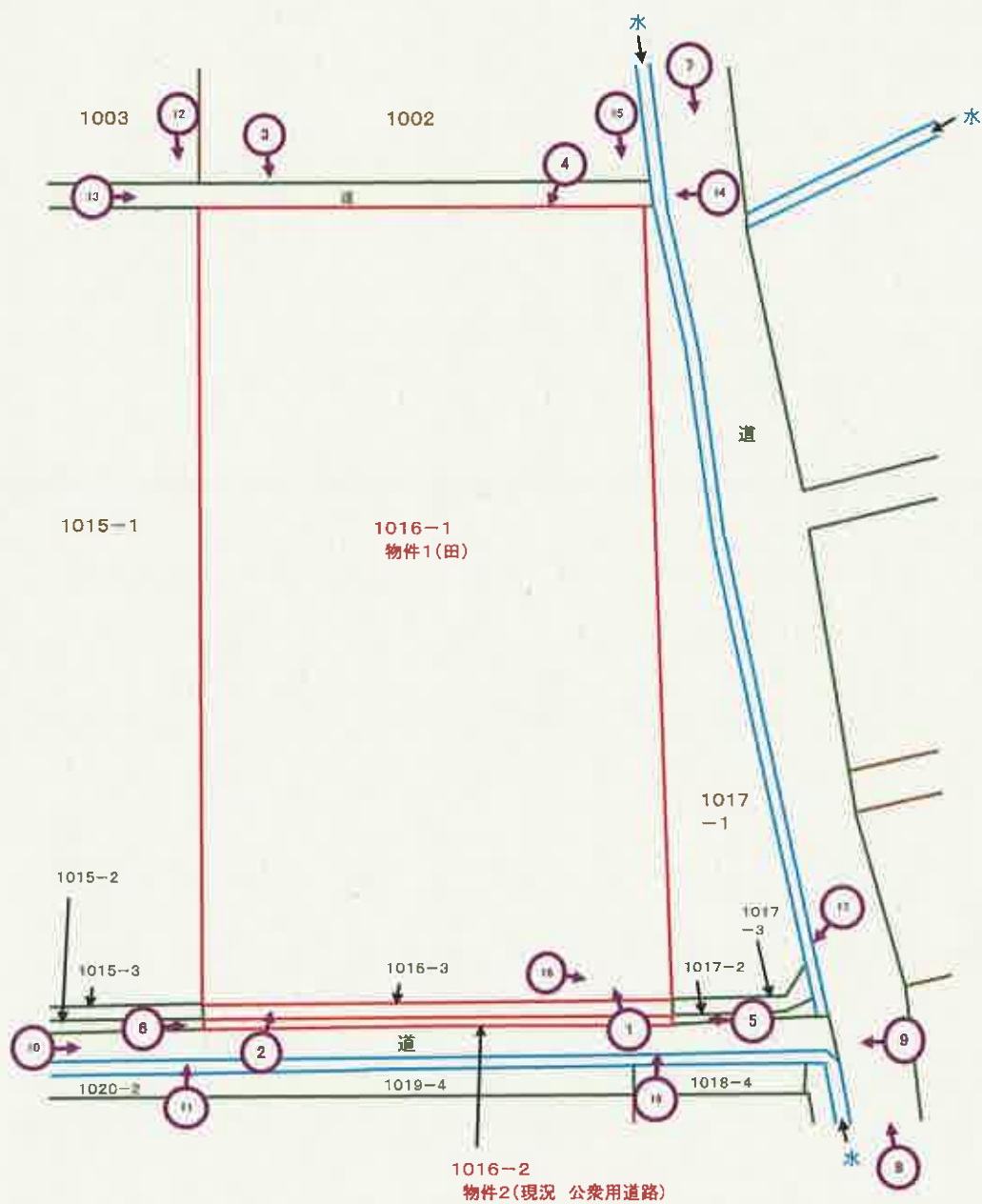


【 申立外の近隣地（12筆）を表示 】



土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



【 申立外の近隣地（12筆）を表示 】



1

物件1(田)



2

物件1(田)



3

物件1(田)



4

物件1(田)



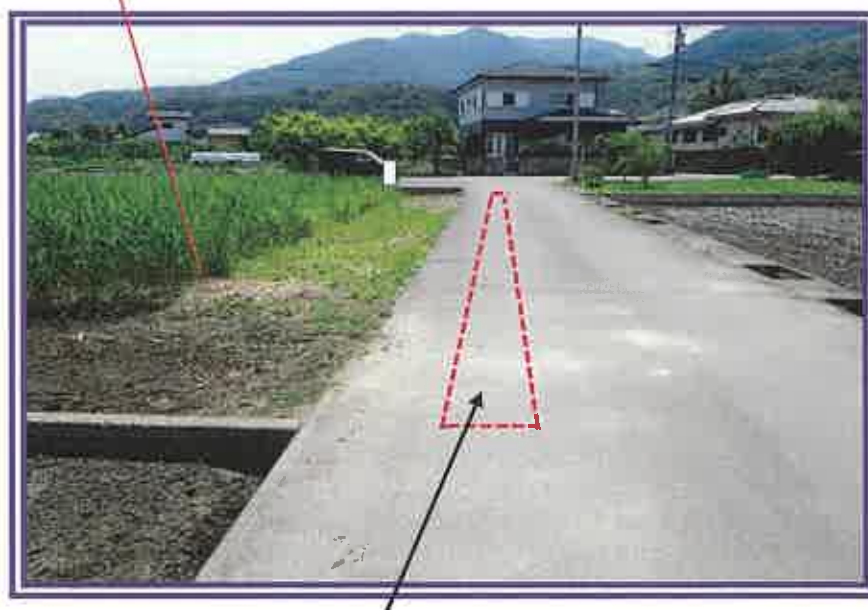
5



物件1(田)

物件2(現況 公衆用道路)
※ただし、大凡の位置、範囲

6



物件1(田)

物件2(現況 公衆用道路)
※ただし、大凡の位置、範囲

7

物件1(田)



接道関係

8

物件1(田)



接道関係

9

物件1(田)



接道関係

10

物件1(田)



接道関係

11

北西側隣地
(1015-1)

物件1(田)



12

物件1(田)

北西側隣地
(1015-1)



北東側近隣地
(1002)

北側近隣地
(1003)

13

北東側近隣地
(1002)

物件1(田)



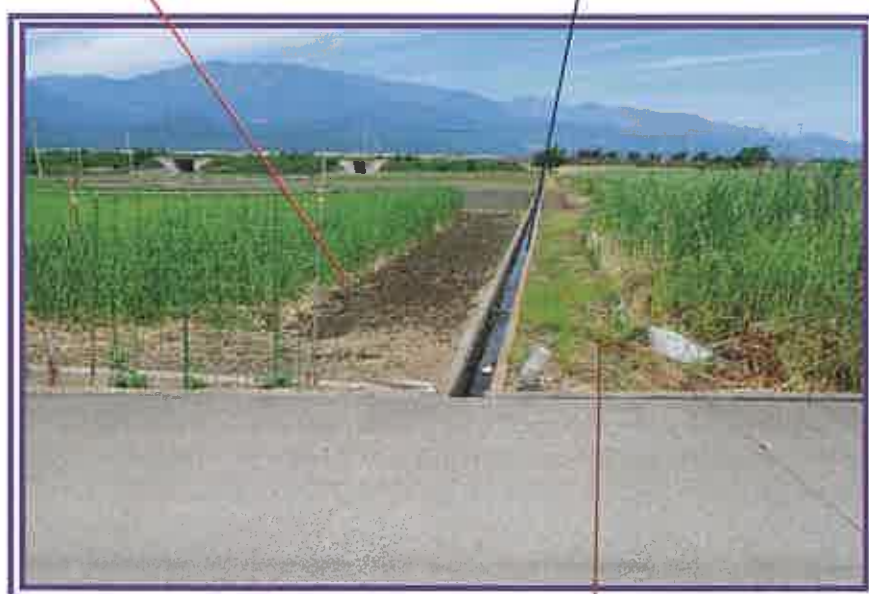
北側近隣地
(1003)

公園上の「道」付近

14

物件1(田)

公園上の「道」付近



北東側近隣地
(1002)

15



16



17

北西側に延びる土留め

隣地
(1016-3)付近



南東側近隣地
(1017-3)付近
(隣切部分)

18

南東側隣地
(1017-1)

南東側近隣地
(1017-3)付近



物件1(田)

隣地
(1016-3)付近

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 5 月 20 日

市川三郷町 農業委員会 会

E

令和6年5月16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	
西八代郡市川三郷町 高田字大正	1016番1	田	964	A		農地
西八代郡市川三郷町 高田字大正	1016番2	田	9.75	A		非農地 (公衆用道路)
西八代郡市川三郷町 高田字大正	1060番2	畑	954	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			

※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	用途地域	農用地 区域内	農用地 区域外	
		用途 区域外	1060-2	1016-1 1016-2	

※5 該当箇所には○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。

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 41 号
(物件1,2)

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7年5月26日

評価人 小野淳一

(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 松沼颯太)

令和6年(ケ)第 41号
令和6年6月24日 現地調査
令和6年7月9日 評 価
令和6年12月6日 補充評価

甲府地方裁判所 御中

補 充 評 価 書
(物 件 1、2)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金 1, 5 7 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 5 6 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特 記 事 項			
○ 本補充評価書は、令和6年11月25日付け「農地等の現況に係る照会に対する回答書」が市川三郷町農業委員会より提出され、物件1土地が農用地区域外から農用地区域内に変更されたことにより作成されたものである。 この変更により、物件1土地は「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」による農用地（以下、農振法農用地という。）に指定されているものとして評価する。 ○ 物件2土地は、市川三郷町農業委員会が非農地と判定しているが、物件1土地については、農地と判定しているため、買受人は買受にあたり買受適格証明書を要する。 ○ 物件2土地の現況地目は、公衆用道路である。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町高田字大正 |
| | 地 番 | 1 0 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 9 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西八代郡市川三郷町高田字大正 |
| | 地 番 | 1 0 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 9 . 7 5 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 土地】

位 置 ・ 交 通	ＪＲ身延線「市川大門」駅南西方経路約1.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	釜無川右岸、ＪＲ身延線西側背後にある田・畑の混在する宅地化の影響を受けた農地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 指定なし 指定70% 指定200% 農振法農用地の指定有り 市川三郷町景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 964㎡ 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 二方路面地	
自 然 的 条 件	地 勢 : 平坦地 日 照 : 普通 水 量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路の状況	南西側幅員約4m舗装農道（対面側約0.6m水路付き） 北東側幅員約1m未舗装道路	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	○ 市川三郷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は該当していない。	

【物件 2 土地】

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「市川大門」駅南西方経路約1.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	釜無川右岸、J R 身延線西側背後にある田・畑の混在する宅地化の影響を受けた農地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 指定なし 指定70% 指定200% 農振法農用地の指定無し 市川三郷町景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 9.75㎡ 形 状 : 帯状地 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 舗装農道の一部	
自 然 的 条 件	地 勢 : 平坦地 日 照 : 普通 水 量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路の状況	幅員約4m舗装農道（対面側約0.6m水路付き）の一部を構成している。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	○ 市川三郷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は該当していない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

取引事例等から比準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1及び2土地の土地価格を以下の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,000	1.00	964	2,890,000
2 ※	3,000	0.01	9.75	10,000

※ 物件2土地の比準価格は、規定により上記価格としている。

ア 標準画地価格（取引事例等からの比準）

周辺における取引事例等を勘案し、近隣地域において幅員約4mの舗装農道に接面する一耕地規模1,000㎡程度の宅地化の影響を受けた農地の標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：

【物件1】 必要無い。

【物件2】 画地条件：現況公衆用道路0.01（－99％）

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、必要に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 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 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
1	2,890,000			0.90	0.60	1,560,000
2 ※	10,000			0.90	0.60	10,000
合 計						1,570,000

※ 物件 2 土地の評価額は規定により、上記評価額としている。

- ウ 占有減価修正 : 必要ない。
- エ 市場性修正 : 本件土地は買受に当たり買受適格証明書を必要とするため需要者の限定が生じる可能性がある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。

以 上

令和6年(ケ)第 41号
令和6年6月24日 現地調査
令和6年7月9日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物 件 1、2)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金2,610,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,600,000円
物件2（土地）	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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	所在地等	登記	現況
1	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所在地 地積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特記事項			
○ 物件1及び2土地は、何れも「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」による農用地（以下、農振法農用地という。）には指定されていない。ただし、物件1土地の現況地目については、市川三郷町農業委員会が農地と判断しているため、買受人は買受にあたり買受適格証明書を要する。 ○ 物件2土地の現況地目は、公衆用道路である。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 西八代郡市川三郷町高田字大正 |
| | 地 | 番 | 1016番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 964平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西八代郡市川三郷町高田字大正 |
| | 地 | 番 | 1016番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 9.75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 土地】

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「市川大門」駅南西方経路約1.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	釜無川右岸、J R 身延線西側背後にある田・畑の混在する宅地化の影響を受けた農地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 指定なし 指定70% 指定200% 農振法農用地の指定無し 市川三郷町景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 964㎡ 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 二方路画地	
自 然 的 条 件	地 勢 : 平坦地 日 照 : 普通 水 量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路の状況	南西側幅員約4m舗装農道（対面側約0.6m水路付き） 北東側幅員約1m未舗装道路	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	○ 市川三郷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は該当していない。	

【物件 2 土地】

位 置 ・ 交 通	ＪＲ身延線「市川大門」駅南西方経路約1.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	釜無川右岸、ＪＲ身延線西側背後にある田・畑の混在する宅地化の影響を受けた農地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 指定なし 指定70% 指定200% 農振法農用地の指定無し 市川三郷町景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 9.75㎡ 形 状 : 帯状地 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 舗装農道の一部	
自 然 的 条 件	地 勢 : 平坦地 日 照 : 普通 水 量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路の状況	幅員約4m舗装農道（対面側約0.6m水路付き）の一部を構成している。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	○ 市川三郷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は該当していない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

取引事例等から比準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1及び2土地の土地価格を以下の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
1	5,000	1.00	964	4,820,000
2 ※	5,000	0.01	9.75	10,000

※ 物件2土地の比準価格は、規定により上記価格としている。

ア 標準画地価格（取引事例等からの比準）

周辺における取引事例等を勘案し、近隣地域において幅員約4mの舗装農道に接面する一耕地規模1,000㎡程度の宅地化の影響を受けた農地の標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差

【物件1】 必要無い。

【物件2】 画地条件：現況公衆用道路0.01（－99％）

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、必要に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 評価額

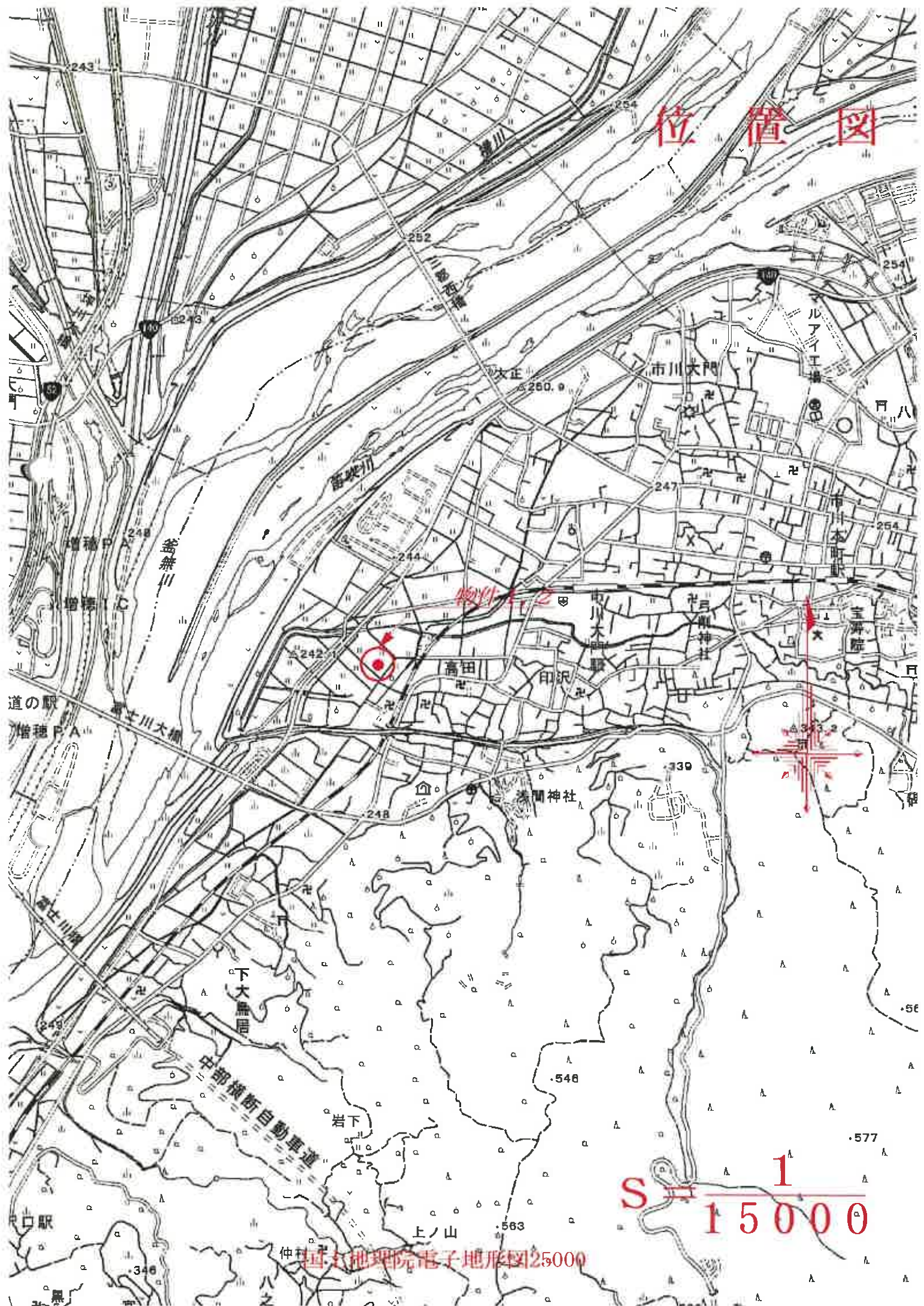
番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,820,000			0.90	0.60	2,600,000
2 ※	10,000			0.90	0.60	10,000
合 計						2,610,000

※ 物件 2 土地の評価額は規定により、上記評価額としている。

- ウ 占有減価修正 : 必要ない。
- エ 市場性修正 : 本件土地は買受に当たり買受適格証明書を必要とするため需要者の限定が生じる可能性がある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。

以 上

位置図



$S = \frac{1}{15000}$

イ 1013-2
ロ 1014-3
ハ 1014-5
ニ 1015-2
ホ 1033-1
ヘ 1033-2
ト 2489-1
チ 2544
リ 水
ヌ 1016-2
ル 1017-2
ヲ 水

