

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 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 8 年 3 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 8 年 6 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 8 年 3 月 23 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 3 月 25 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 12 月 11 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4☆	10,980,000 8,784,000	一括	2,196,000	92,585	0
1	7,150,000				
2	20,000				
3	1,400,000				
4	2,410,000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--|
| 1 | 所 在 | 笛吹市一宮町坪井字上澤越 |
| | 地 番 | 161 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 778.80 平方メートル |
| ☆2 | 所 在 | 笛吹市一宮町坪井字上澤越 |
| | 地 番 | 160 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 39 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笛吹市一宮町坪井字上澤越 161 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 161 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 159.74 平方メートル
2 階 105.15 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 笛吹市一宮町坪井字上澤越 160 番地、161 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 160 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 64.20 平方メートル |
| | (現況) | |



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦・瓦葺平家建

床 面 積 約 99 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 5 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

・別紙土地建物位置関係図中、斜線部分（物件 1 のうち約 10 平方メートル）を防火水槽として笛吹市が占有している。本防火水槽は使用廃止になっていないため、引き続き本件土地に埋設し、消防防火設備としての機能を維持していく必要があるとのことである。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・その余の部分については、本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

（株）いちのみやママ工房が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農地法 3 条の許可を受けている。

【物件番号 3】

・本件建物 1 階のうち別紙間取図斜線部分を（株）いちのみやママ工房が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

・本件建物 1 階のうち別紙間取図斜線部分以外をレストランカウボーイこと A が占有している。

・本件建物 2 階を本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項



【物件番号1、2】

隣地（地番152番及び162番1）との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番160番1）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 笛吹市一宮町坪井字上澤越
 地 番 161 番 1
 地 目 宅地
 地 積 778.80 平方メートル

- 2 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越
 地 番 160 番 2
 地 目 畑
 地 積 39 平方メートル

- 3 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越 161 番地 1
 家屋 番号 161 番 1 の 2
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 159.74 平方メートル
 2 階 105.15 平方メートル

- 4 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越 160 番地、161 番地
 1
 家屋 番号 160 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 64.20 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

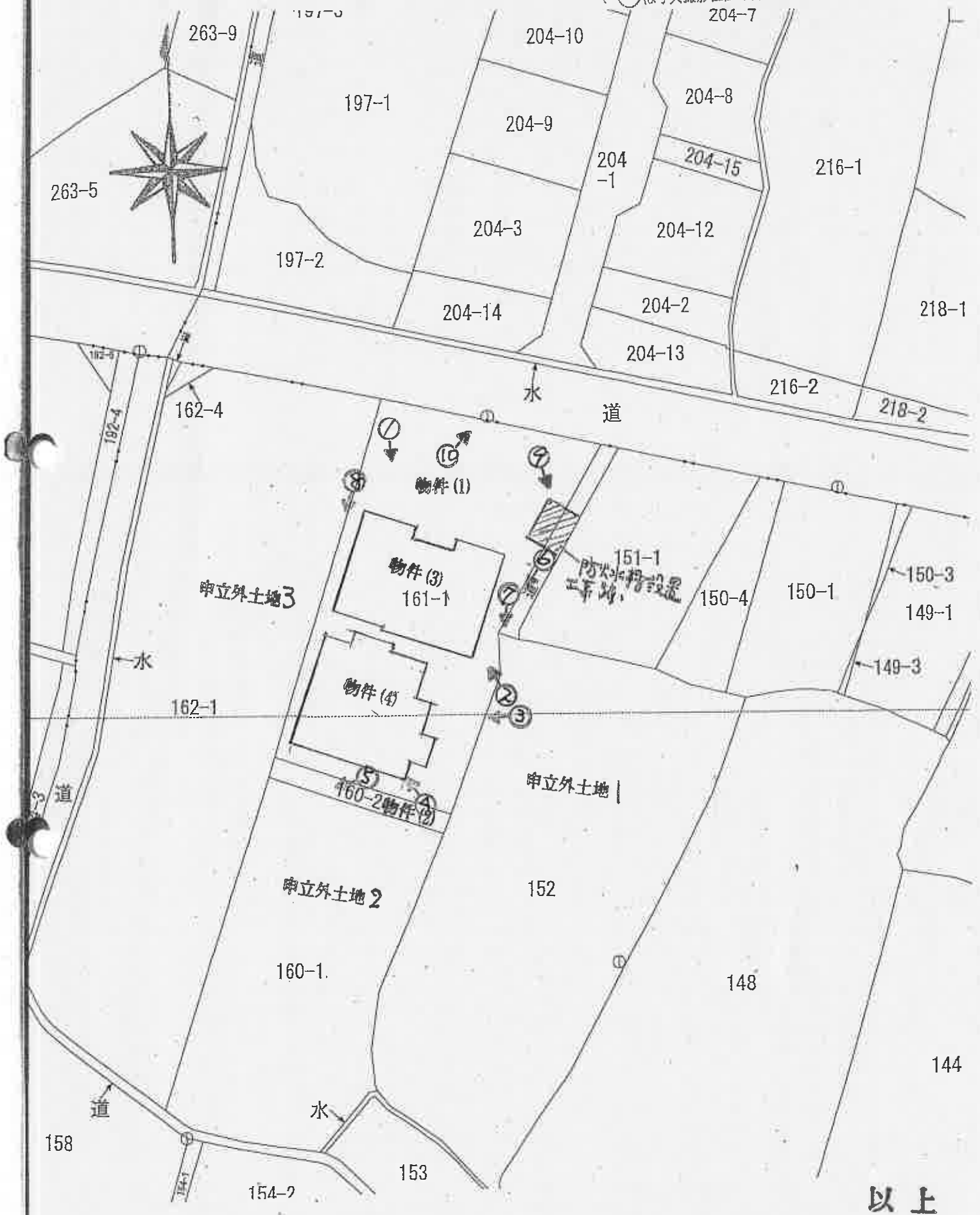
構 造 木造セメント瓦・瓦葺平家建

床 面 積 約99平方メートル



別紙 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。



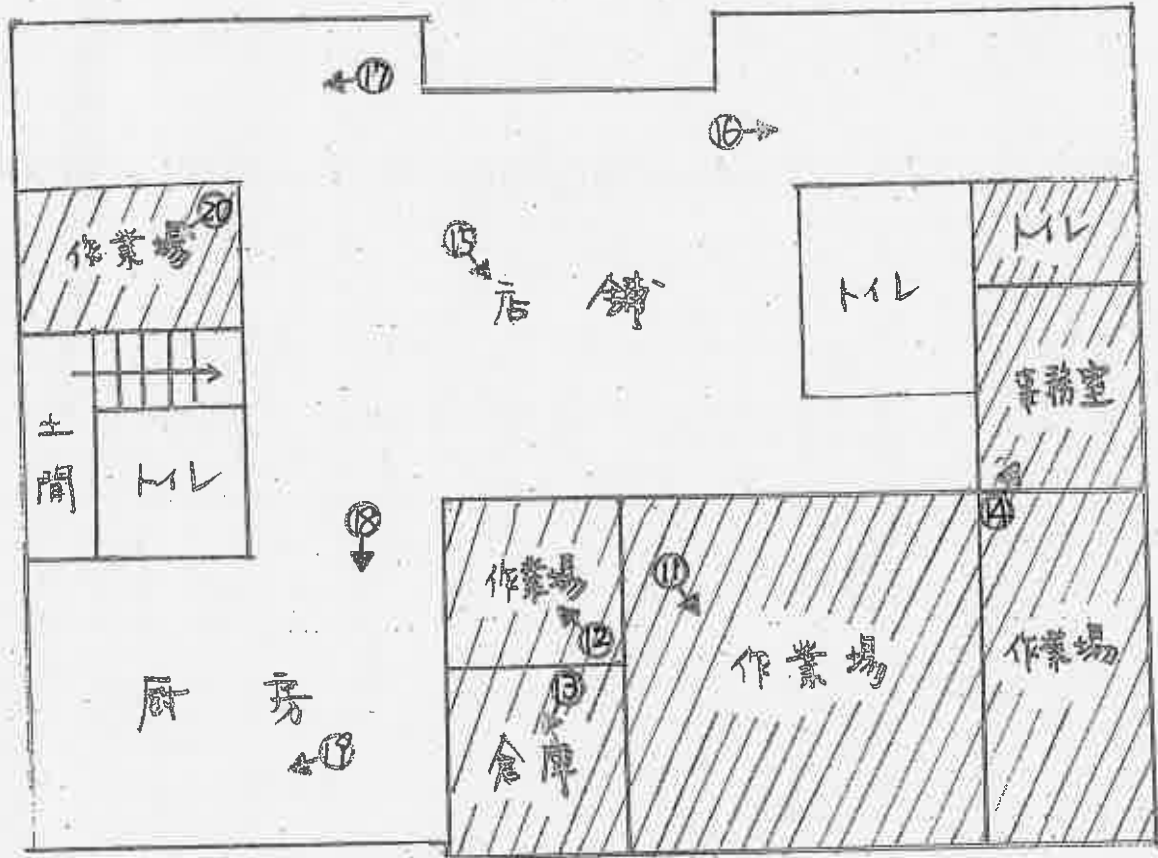
以上

物件 3

1 階

○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。

斜線部分は、株式会社はいちのみや
ママ工房が占有する部分であり、その
余の部分は、レストランカウボーイが占
有している



以上

令和 6年(ケ)第 97号
令和 6年10月22日受理
令和 6年12月24日提出

現況調査報告書

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

- 1 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越
 地 番 161 番 1
 地 目 宅地
 地 積 778.80 平方メートル
- 2 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越
 地 番 160 番 2
 地 目 畑
 地 積 39 平方メートル
- 3 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越 161 番地 1
 家屋 番号 161 番 1 の 2
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 159.74 平方メートル
 2 階 105.15 平方メートル
- 4 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越 160 番地、161 番地 1
 家屋 番号 160 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 64.20 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 1			
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
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建物を所有し、その他の者が防火水槽を設置し占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 店舗・作業場・居宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日			
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

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 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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建物を所有し、その他の者が防火水槽を設置し占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:木造セメント瓦・瓦葺平家建 ☒ 床面積:約 9 9 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・物置 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
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

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 2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件 2） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
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。 ☒ 上記の者が畑として使用し、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	「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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図に斜線で表示した、物件1のうち約10㎡		
占有者	☐ 債務者 ☒ 笛吹市		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 防火水槽		
☒ 関係人(☒ A (債務者兼所有者) ☐ ())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	昭和40年頃から		
最初の契約日	昭和40年頃		
契約等期間	昭和40年頃から ☐ ☒ 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26年7月11日から ☐ 令和 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	毎月・金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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 笛吹市防災危機管理課から聴取したが、防火水槽設置の時期は不明である。Aの陳述では50年位前で、昭和40年頃ではないかとのことであるため、占有開始時期は昭和40年頃とした。Aは、物件1を、平成26年7月11日相続により取得していることから、占有者(笛吹市)の占有権原は、同日を始期とする期間の定めのない使用貸借とした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社いちのみやママ工房	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■畑 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人(□ () □ ())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		令和 3 年 6 月 1 日から	
最初の	契約日	令和 3 年 5 月 2 8 日 (農地法 3 条の許可年月日)	
契約等	期間	令和 3 年 6 月 1 日から ■令和 2 3 年 5 月 3 1 日まで 2 0 年間 □期間の定めなし	
更新の種類		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和 3 年 6 月 1 日から ■令和 2 3 年 5 月 3 1 日まで 2 0 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		毎月 金 5 0, 0 0 0 0 円 (毎月末日限り 翌月分支払) □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		賃料額は、物件 3 の一部 (物件 3 の 1 階間取図斜線部分) と物件 2 の合計額であるとのことである。	
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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■間取図斜線部分以外	☐ 全部 ■間取図斜線部分
占有者		☐ 債務者 ■レストランカウボーイ	☐ 債務者 ■株式会社いちのみやママ工房
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■作業場・倉庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A (債務者兼所有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■B (占有者代表者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		昭和59年 1月28日から	令和 3年頃から
最初の契約等	契約日		令和 3年頃
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	昭和 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年頃から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金50,000円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		占有者はAが事業主である個人事業。	賃料額は、物件2を含めた賃料額である。
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	■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

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 畑 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (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27年頃 から	
最初の	契約日	平成27年 頃	
契約等	期間	平成27年 頃から ☐ 令和 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	期間	平成27年 頃から ☐ 令和 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		毎月 金 円 ☐ 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 物件2について

笛吹市農業委員会への照会の結果、物件2については令和3年5月28日付けで農地法3条の許可を得ており、その内容は令和3年6月1日から令和23年5月31日までの賃貸借で、賃借人は株式会社いちのみやママ工房である。

本物件は、農地であることから入札には買受適格証明書の添付が必要であるが、農業委員会の取り扱いによっては買受適格証明書の交付が占有者等に制限され、その取得ができない場合もあるため、予め笛吹市農業委員会に確認する必要がある。

2 申立外土地

本物件に隣接する土地との境界には境界標の設置がないことから境界不明確とし、申立外土地とした。また、物件1東側に隣接する赤道との境界も不明確である。

よって、物件1、2については公図を現地に落とすことが難しいと思われることから、その形状を「公図のとおり（概ね）」とした。

(1) 所在・地番 笛吹市一宮町坪井字上澤越152番

現況地目 畑

地 積 1163㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件1、2との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 笛吹市一宮町坪井字上澤越160番1

現況地目 畑

地 積 645㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 笛吹市一宮町坪井字上澤越162番1

現況地目 畑

地 積 1343㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件1、2との境界が不明確である。

3 物件3について

物件3は、関係人の陳述のとおり、令和3年頃、1階を改築し、1階は、株式会社いちのみやママ工房の作業場及び倉庫等となっているほかは、Aの個人事業であるレストランカウボーイの店舗・厨房となっている。1階部分の株式会社いちのみやママ工房占有部分のうち、離れて位置する西側の作業場を除き、株式会社いちのみやママ工房占有部分に、レストランカウボーイの店舗側から出入りすることはできない。株式会社いちのみやママ工房が賃借している作業場内の設備備品類は株式会社いちのみやママ工房の所有物である。2階部分は、全部Aの居宅等として使用している。

物件3は、写真1、2のとおり、3階建てであるかのような外観をしているが、2階には、天井収納型を含め3階への階段はない。

その他の事項

関係人の陳述によると、物件3の建築に当たり、当初は3階を設けるつもりで設計していたところ、3階建ては建築許可が下りなかったために、外観は3階建てのようになっているとのことである。

株式会社いちのみやママ工房は、桃や葡萄の加工品（コンポートやジャム等）やケーキ、焼き菓子の製造販売を行っているBが代表者の法人である。

4 物件4について

物件4は、平成3年頃に改築・増床した。増床部分は瓦葺、登記建物部分はセメント瓦葺である。物件4は、セメント瓦葺き部分からの雨漏りが見られ、写真14のとおり天井が大きく破損している。また、南東角付近の縁柱基部が写真8のとおり朽廃している。本物件の占有については、Bが、無償で、物件4を個人の居宅として使用していると共に目的外動産を置いて占有している。

5 物件1に埋設された防火水槽について

関係人の陳述のとおり、埋設時期については概ね昭和40年頃とした。笛吹市防災危機管理課から聴取したところでは、埋設水槽は、20㎡～40㎡の間で違う大きさのものを使い分けていたとのことであり、占有者である笛吹市としては、本件埋設水槽がどのくらいの大きさのものであるかは分からないとのことであった。

Aの記憶では20,000リットルの水槽とのことであったため、容量20㎡の大きさのものである可能性がある。埋設された水槽の深さ、水槽の大きさは掘ってみないと確認できない。

なお、本防火水槽は使用廃止にはなっていないため、引き続き物件1に埋設し、消防防火設備としての機能を維持していく必要があるとのことである。

6 屋敷神

物件1の北側道路曾位に、屋敷神がある。

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 私は、物件3の1階で、私の個人事業としてレストランカウボーイを営 営しています。 2 コロナ前は、1階全体がレストランカウボーイの店舗でした。レスト ランカウボーイが店舗として占有を始めたのは、物件3新築時からです。 3 コロナになって客足が落ち込んだため、1階を改築して、Bが代表者であ る株式会社いちのみやママ工房の作業場・倉庫等として使えるように改装 しました。改装時期は令和3年頃です。 4 物件3間取図1階の斜線部分が、令和3年頃から株式会社いちのみやママ 工房が使っている部屋になります。この部屋の中に設置されている機械類 は株式会社いちのみやママ工房の所有です。 5 レストランカウボーイ占有部分は、間取図1階の斜線部分以外の部分で す。 6 西側に離れている作業場を除いて、株式会社いちのみやママ工房占有部分 とレストランカウボーイ占有部分を1階室内から行き来することはできま せん。 7 物件3の2階部分は、私が住居として使用し、占有しています。 8 物件4は、平成3年頃、新築時の部分を一部残す形で改築しました。 9 物件4は、平成27年頃からBが居宅として使用しています。Bからは物 件4の使用について賃料等は取っていません。 10 物件2は、元々申立外土地2と一体となった葡萄畑でした。 11 物件2上には葡萄の木が残っている部分があります。 12 物件1東側には今から50年位前、昭和40年頃に設置された防火水槽が 埋設されています。 13 笛吹市が管理する防火水槽ですが、地代などはありません。 (以上令和6年12月11日聴取)
■ B (物件2、3占有者代表 者、物件4占有者)	1 私は、株式会社いちのみやママ工房の代表者です。 2 物件3の1階部分のうち、間取図斜線部分は、令和3年頃から株式会 社いちのみやママ工房が賃借しています。 3 株式会社いちのみやママ工房がAから賃借しているのは、物件3の1階部 分のほか物件2があります。 4 賃料は、物件2及び物件3の1階斜線部分を合わせて月額50,000円 で賃借しています。 5 物件4は、私個人の居宅として使用しています。物件4については私個人 としてAに賃料の支払い等はしていません。 (以上令和6年12月11日聴取)
■ 笛吹市防災危機管理課	1 お尋ねの防火水槽は、笛吹市が管理している施設であることに間違いあり ません。 2 設置時期は昭和ですが、具体的な日時ははっきりしません。昭和40年頃 と言われれば、その頃ではあると思います。設置水槽が個人の所有地に入 り込んである土地部分について、地代等の支払いはありません。 3 埋設水槽は20㎡～40㎡の大きさですが、ここに埋設されている水槽の 大きさははっきりしません。埋設深もわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	4 この防火水槽は、使用廃止にはなっていないため、引き続き防火水槽として設置を継続する必要があります。 (以上令和6年12月11日聴取)

(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6年10月22日 (木) : - :	当庁	笛吹市農業委員会宛て農地照会 (110円, 11月7日到着110円)
令和6年10月22日 (木) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 11月8日到着110円)
令和6年10月25日 (金) 13:00-14:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測, 占有調査
令和6年10月25日 (金) 16:00-16:35	甲府地方法務局荳崎出張所	占有者調査 (他事件臨場帰途につき旅費請求せず)
令和6年11月18日 (月) 8:30-10:00	物件所在地	物件2の現況について写真撮影。防火水槽の確認, 簡易計測
令和6年12月2日 (月) : - :	当庁	現況調査日程通知書送付 (110円)
令和6年12月11日 (水) 9:15-11:00	物件所在地	現況調査
(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 6年12月11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

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12月11日 (水) 11:35-12:10	笛吹市役所	防災危機管理課において防火水槽設置関係調査

(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 年 月 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

(14 枚目)

(座標値種別：図上測定)

+14911.456



+14786.456 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

一宮町坪井

請求部	所在	笛吹市一宮町坪井字上澤越					地番	161番1		
出力尺縮	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	昭和52年3月				備付年月日(原図)			補事項		

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9月19日

甲府地方法務局

地図整理番号：M24549

登記官

(1/1)

(15枚目)

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9月18日 甲府地方法務局

令和6年9月18日 甲府地方法務局

登記簿

(16 枚目)

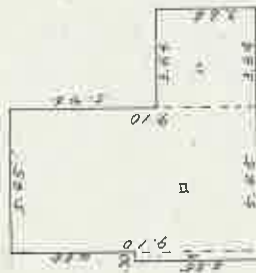
各建 階物 平面 圖圖

409179

160

建築物の所在 赤松郡 宮町 坪井 字上澤越 160番地 160番地
山梨県笛吹市 宮町坪井

昭和	47	年	12	月	7	日	作製者
作	製	年	月	日			


$$\begin{array}{r} 1.30 \times 9.55 = 12.4150 \\ 5.48 \times 7.10 = 38.9080 \\ 3.64 \times 3.44 = 12.5216 \\ \hline 64.2096 \end{array}$$
64.20 m²

(15) 速読目録

(日)本土家屋調査士連合会(報)

昭和47年12月13日登記

縮	尺	$1/200$	$1/500$
---	---	---------	---------

登記年月日：昭和59年12月6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9月18日 甲府地方方法務局

登記官

(17枚目)

A4判に縮小

(長源納)

建築物平面図

家屋番号 161番1号

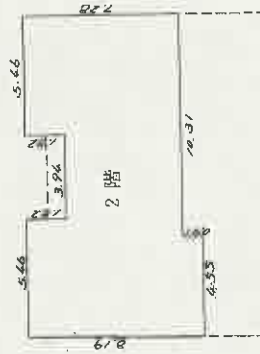
建物の所在 山梨県笛吹市一宮町坪井

409180 各階平面図



10.92 X 5.46 = 59.6232
10.07 X 3.94 = 39.6758
11.07 X 5.46 = 60.4422
合計 = 159.7412

1カメンス 159.74 ㎡



8.19 X 4.55 = 37.2645
7.28 X 0.91 = 6.6248
5.46 X 3.94 = 21.5124
7.28 X 5.46 = 39.7488
合計 = 105.1505

1カメンス 105.15 ㎡

作製者 土家

申請人

昭和59年12月6日登記

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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

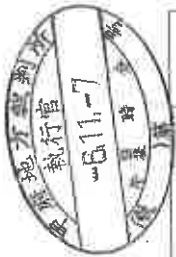
執行官 樋口 昌樹 殿

管農委第1076号
令和6年11月5日

管吹市農業委員会
会長

令和6年10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	面積 ㎡	土地所有者		現況地目 ※1
				氏名	住所	
笛吹市一宮町坪井字 上澤越	160番2	畑	39			農地

※1 「要約地目」欄の記載については、農地法の適用を受けるべき農地状況の場合は「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。
☐ 無 ☐ 近く原状回復命令を行う。

※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
☒ 有 ☐ 無	令和3年5月28日 始期：令和3年6月1日 終期：令和23年5月31日	農業経営 基盤強化 促進法	賃貸借権	(株)いちのみや ママ工房		

※4 「許可を受けた者の氏名・住所」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。

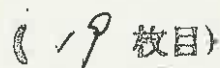
5. その他 ※5

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	現況は農地以外で使 用されており、農地法違反状態 であるため、是正の必要 有り。	
市街化 区域	市街化 調整区域	用途 地域	農用地 区域外		
		○	○		

※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入する。

○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す



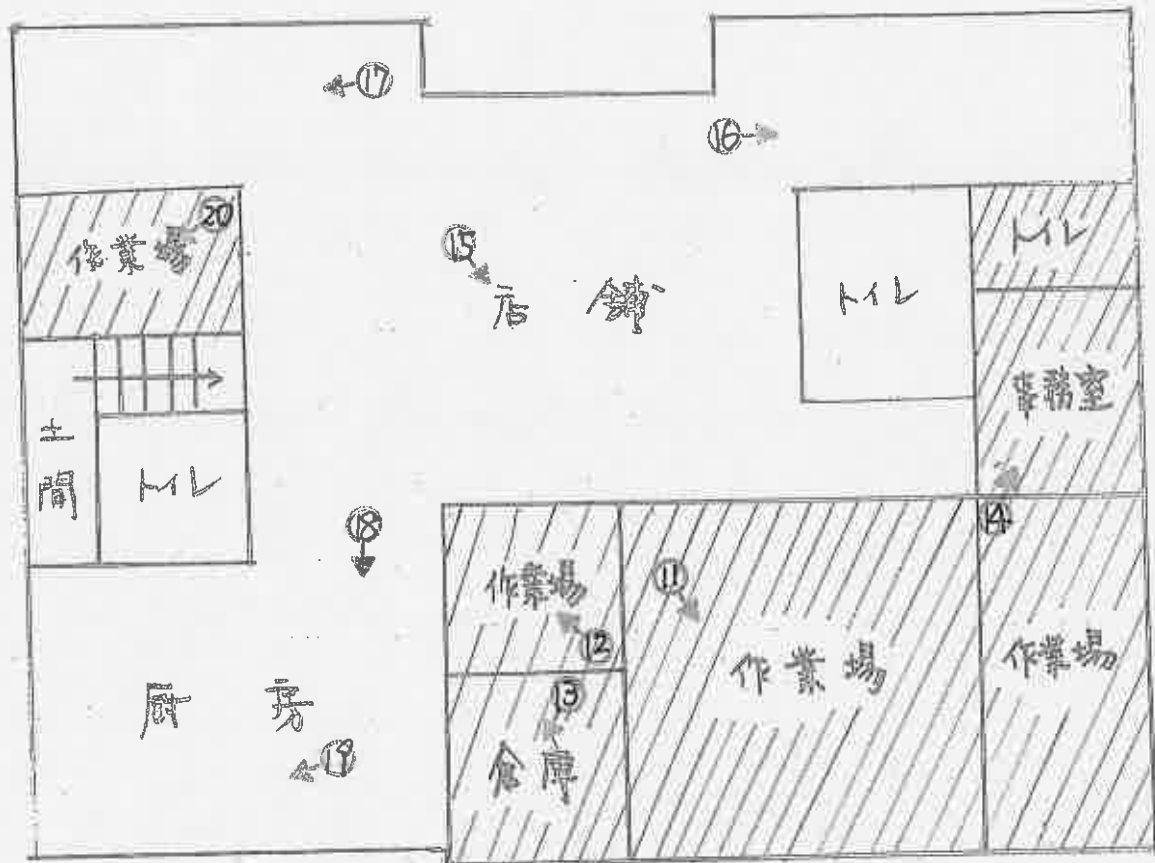
間 取 図

物件 3

1 階

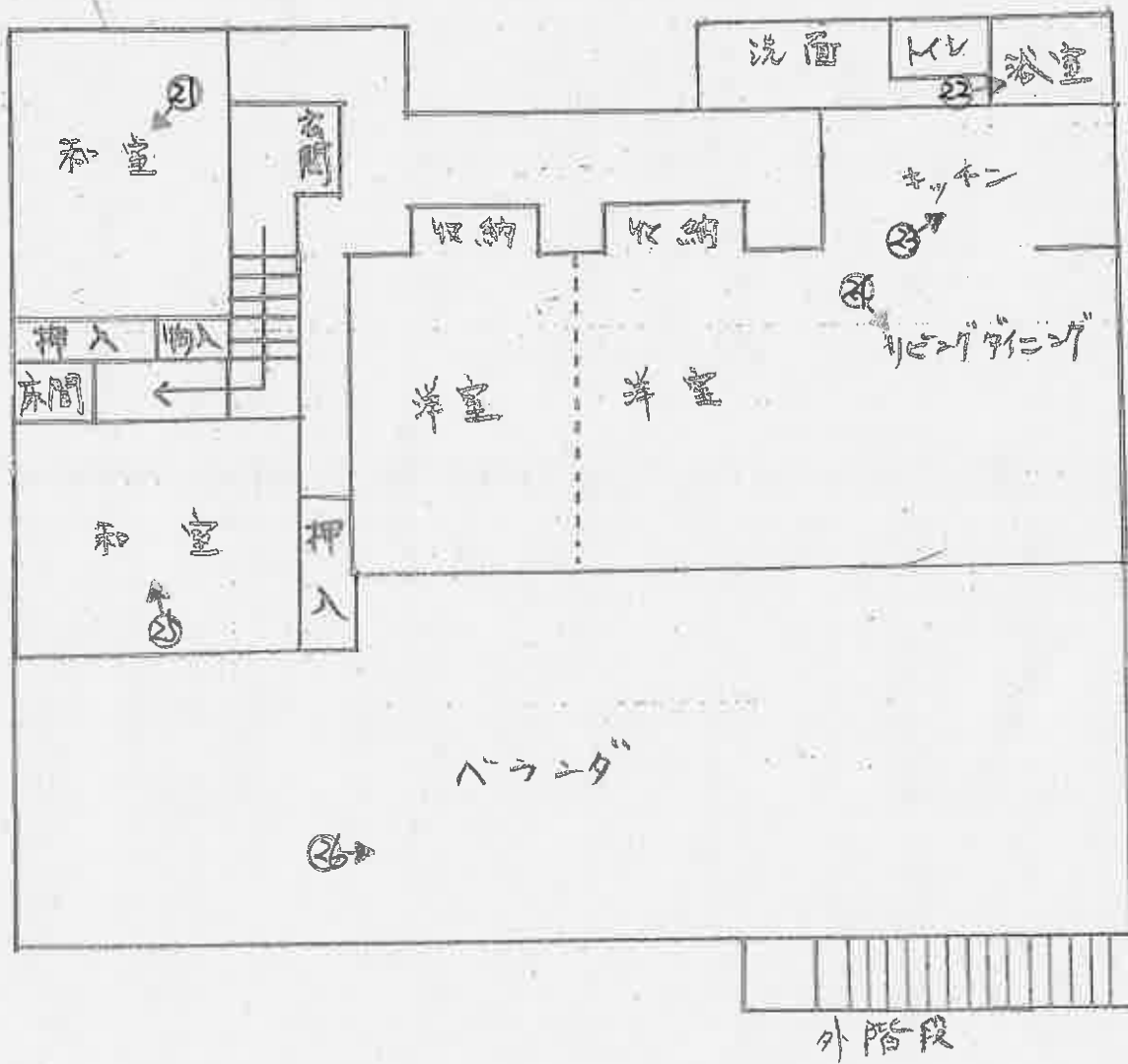
○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

斜線部分は、株式会社はいちのみや
マアエ等が占有する部分であり、その
余の部分に、レストランカウボーイが占
有している

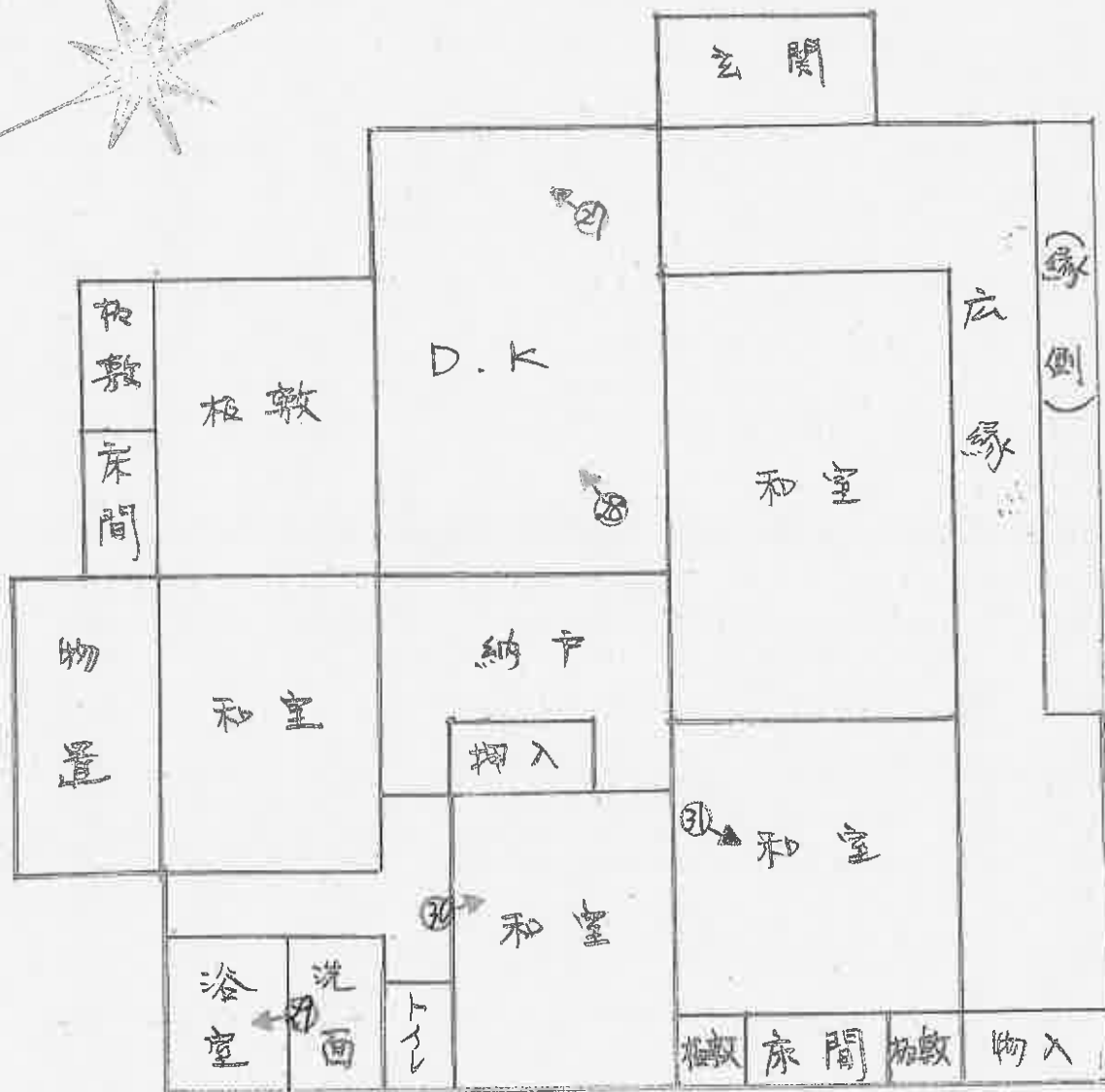


物件 3
2 階

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



物件 4





1



2

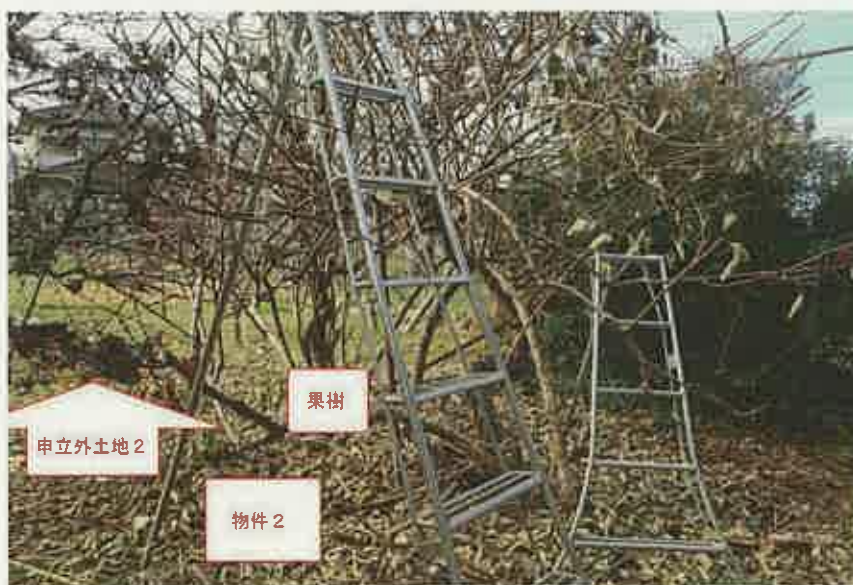


3

4



5



6



7



8



9



(25 枚目)

10

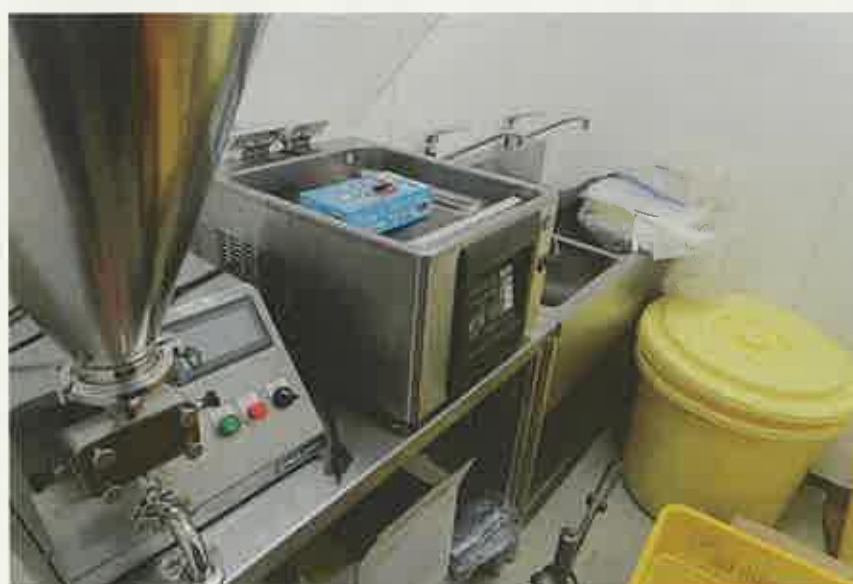


屋敷神

11



12



(56 枚目)

13



14



15





16



17



18



19



20



21



22



23



24

25



26



27



28



29



30





余白

余白

令和 6年（ケ）第 97号
令和 6年12月11日 現地調査
令和 7年 1月21日 評 価
（甲（競）第24220号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格 A	
金 10,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,150,000円
物件3 (建物)	金 1,400,000円
物件4 (建物)	金 2,410,000円

物件番号	評 価 額
物件2 (土地)	金 20,000円

合 計 価 格
金 10,980,000円

- ① 合計価格は、物件1～物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法第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Aの内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は、物件3及び物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日(価格時点)は、現地調査の日とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所 家屋番 種号 構類 床面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	所 家屋番 種号 構類 床面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
○ 物件1～物件4の占有関係等については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件2は物件1と境界が明確ではなく、物件4の前庭のようにも見えるが、登記上の地目は「畑」で、元々は南側隣接地(地番160番1)と一体で「ブドウ畑」であったとのことである。笛吹市農業委員会は、物件2について、現況は農地以外で使用していると認定しており、農地法違反状態であって、是正の必要があるとの認識である。 また、同委員会は、物件2は農地法の適用を受けるべき農地であるとしている。 さらに、同委員会によれば、物件2について、令和3年5月28日付けで、「農業経営基盤強化促進法」に基づく「(株)いちのみやママ工房」を借主とする賃貸借権の設定が許可されているとのことである。 ○ 物件3は、1階の一部が改築されて、既述の「(株)いちのみやママ工房」の作業所等となっている。 ○ 物件4は、以下の点が登記の記載と異なる。 構 造：木造セメント瓦・瓦葺平家建 床面積：約99㎡			

物 件 目 録

- 1 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越
 地 番 161 番 1
 地 目 宅地
 地 積 778.80 平方メートル

- 2 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越
 地 番 160 番 2
 地 目 畑
 地 積 39 平方メートル

- 3 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越 161 番地 1
 家屋 番号 161 番 1 の 2
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 159.74 平方メートル
 2 階 105.15 平方メートル

- 4 所 在 笛吹市一宮町坪井字上澤越 160 番地、161 番地 1
 家屋 番号 160 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 64.20 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件1, 3, 4)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「石和温泉」駅の南東方経路約3.4km、同「春日居町」駅の南方経路約2.8kmに所在する。	
付 近 の 状 況	県道一宮山梨線沿いで、農地等も残る中に、飲食店舗等のほか、戸建住宅も見られる地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% ない。
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1 規模: 778.80m ² 間口: 約23m 奥行: 約38m～約41m 形状: 略台形 地勢: 概ね平坦 接面道路との関係: 角地(東側に幅員約1.6m程度の未舗装道路道路がある。)	
接 面 道 路	北側が幅員約12mの片側歩道付舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に接面する。 なお、既述の通り、東側に幅員約1.6m程度の未舗装道路がある。	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1上には物件3及び物件4の建物等が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : ある。 ガス配管 : ない。 下 水 道 : ある。	

特 記 事 項	・ 物件 1 の東側及び西側の隣接地との境界が明確ではない。 また、物件 2 との境界も明確ではない。 ・ 物件 1 上には、現在物件 3 及び物件 4 の 2 棟の建物が存する。 評価に当たっては、後記のとおり、物件 1 を物件 3 及び物件 4 の敷地相当部分に分けた。 このうち、物件 3 の敷地相当部分は北側で県道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当）に接面するが、物件 4 は、物件 3 の南側にあって、物件 3 の敷地相当部分を通らないとこの県道からの出入りができない状況にある。 山梨県峡東建設事務所によれば、「物件 4 について建物を再建築しようとする場合には、県道に通じる幅 2 m 以上の通路を確保することが必要である」とのことである。 この点、物件 1 上に存する物件 3 の西側若しくは東側に、これだけの余白が存するかが問題となるところ、境界が明確でないため断定はできないが、現状では幅 2 m の通路の確保は困難ではないかと思われる。また、同事務所によれば、「物件 1 の東側に公図上存する「道」は、建築基準法上の道路ではないために、これを含めて通路の幅とすることはできない」とのことであった。 ・ 物件 1 の北東部、既述の公図上存する「道」に跨がって、防火水槽が埋設されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和59年1月28日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕様	構造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 サイディング張り外 内壁 クロス貼り外 天井 クロス貼り外 床 畳・フローリング・長尺塩ビシート外 設備 トイレ・浴室外 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 2階建 現況用途 店舗・作業所・居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。 2階の室内は生活関連のものが散乱しているなど、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	1階の店舗部分は、元々はすべて飲食店（「レストランカウボーイ」）のフロア及び厨房であったが、令和3年頃の改築により南東部が「(株)いちのみやママ工房」の作業所等になっている。

(物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和40年12月30日新築 改築年月日 平成3年頃 経過年数 当初建築時から約59年 改築時から約33年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 木造セメント瓦・瓦葺平家建 屋根 瓦 外壁 リシンかき落とし 内壁 繊維壁外 天井 板張り外 床 畳外 設備 トイレ・浴室 その他 特記すべきものはない。
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	改築された部分はやや優るが、それ以前の部分は劣る。
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。室内は生活関連のものが散乱しているなど、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	従前存した建物の一部を残した平成3年の改築は、実質的に新築で、新築部分の品等は良好であるが、残された旧来部分は雨漏りがある等状態はよくない。また、改築部分についても直接雨が当たる南側の柱のうち、南東角の柱については礎石との接点部の朽腐が進んでいる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

公示価格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を乗じ、地積、建付減価、市場性修正を乗じて、物件1の建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1-イ	23,900	1.00	約480.81	1.00	0.90	10,340,000
1-ロ	23,900	1.00	約297.99	1.00	0.81	5,770,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 笛吹(県)5-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,000\text{円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/121 \approx 23,900\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.03%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統等+10%)
 環境条件(繁華性の程度+10%)
 (相乗積)

イ 個別格差 : 必要ない。

ウ 地積 : 登記記載の地積。

なお、物件1-イは物件3の敷地相当部分、物件1-ロは物件4の敷地相当部分で、各建物の建築面積の比率で、物件1の地積を按分した。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 物件1-イについて : 境界不明確▼10%

物件1-ロについて : 裏地で、再建築不可の可能性のある▼10%
 境界不明確▼10% (相乗積)

② 物件3, 4 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件3及び物件4の建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	165,000	264.89	0.03	1.00	1,310,000

ア 再調達原価 : 165,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 264.89㎡

ウ 現価率 : 築後相当の年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり3%と査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	170,000	約99	0.05	1.00	840,000

ア 再調達原価 : 170,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約99㎡

ウ 現価率 : 新築時はもとより、改築後からも相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり5%と査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件3及び物件4については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、物件3は店舗等であるが、住居も併用する建物で、物件4は収益性よりも居住の快適性を重視する戸建住宅で、ともに賃貸市場における市場性はないと思料し、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1-イ	10,340,000	0.10	場所的利益	1,030,000
1-ロ	5,770,000	0.55	法定地上権	3,170,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	10,340,000	-1,030,000	1.00	0.60	1.00	5,590,000
1-ロ	5,770,000	+3,170,000	1.00	0.60	1.00	1,560,000
3	1,310,000	+1,030,000	1.00	0.60	1.00	1,400,000
4	840,000	+3,170,000	1.00	0.60	1.00	2,410,000
一括価格(合計)						10,960,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。
 エ 競売市場性修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 笛吹(県)5-5

所 在：笛吹市一宮町東原字櫻畑262番1

地 目：宅地

価 格：29,000円/㎡

位 置：J R 中央本線「石和温泉」駅の南東方経路約6.2km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：639㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側が幅員約27mの両側歩道付舗装国道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率200%

地域の概要：低層店舗のほか、観光農園等も見られる国道沿いの路線商業地域

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件2)

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件2)

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「石和温泉」駅の南東方経路約3.4km、同「春日居町」駅の南方経路約2.8kmに所在する。	
付 近 の 状 況	県道一宮山梨線南側背後の桃などの果樹畑の中に戸建住宅等が見られる地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 そ の 他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% 農業振興地域の整備に関する法律(農振法)上の農 用地地区内の農用地区域外
画 地 条 件	物件2 規模: 39m ² 東西: 約19m 南北: 約2m 形状: 带状地 地勢: 概ね平坦 接面道路との関係: 無道路地	
接面道路の状況	物件2自体は接面道路を有せず、物件1を経て出入りしている。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
供給処理施設	上水道: ない。 ガス配管: ない。 下水道: ない。	
特 記 事 項	・ 現況調査報告書記載の通り、所有者によれば、かつては南側隣接地である地番160番1と一体で、ブドウ畑として耕作されていたとのことであるが、現在では休耕状態と思われる。 笛吹市農業委員会も「現況は農地以外で使用しており、農地法違反状態である」としているが、現状の使用状態については触れていない。いずれにしても「是正の必要がある」としている。 ・ 隣接地との境界が明確ではない。	

第5 評価額算出の過程

物件2（土地）

周辺農地の取引事例及び地元精通者の意見等を参考に、農地の標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差を乗じ、地積、市場性修正を乗じ、さらに競売市場性修正等を施し、物件2の評価額を求めた。

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 エ	競売市 場修正 オ	占有 減価 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
2	1,750	0.81	39	0.60	0.60	1.00	20,000

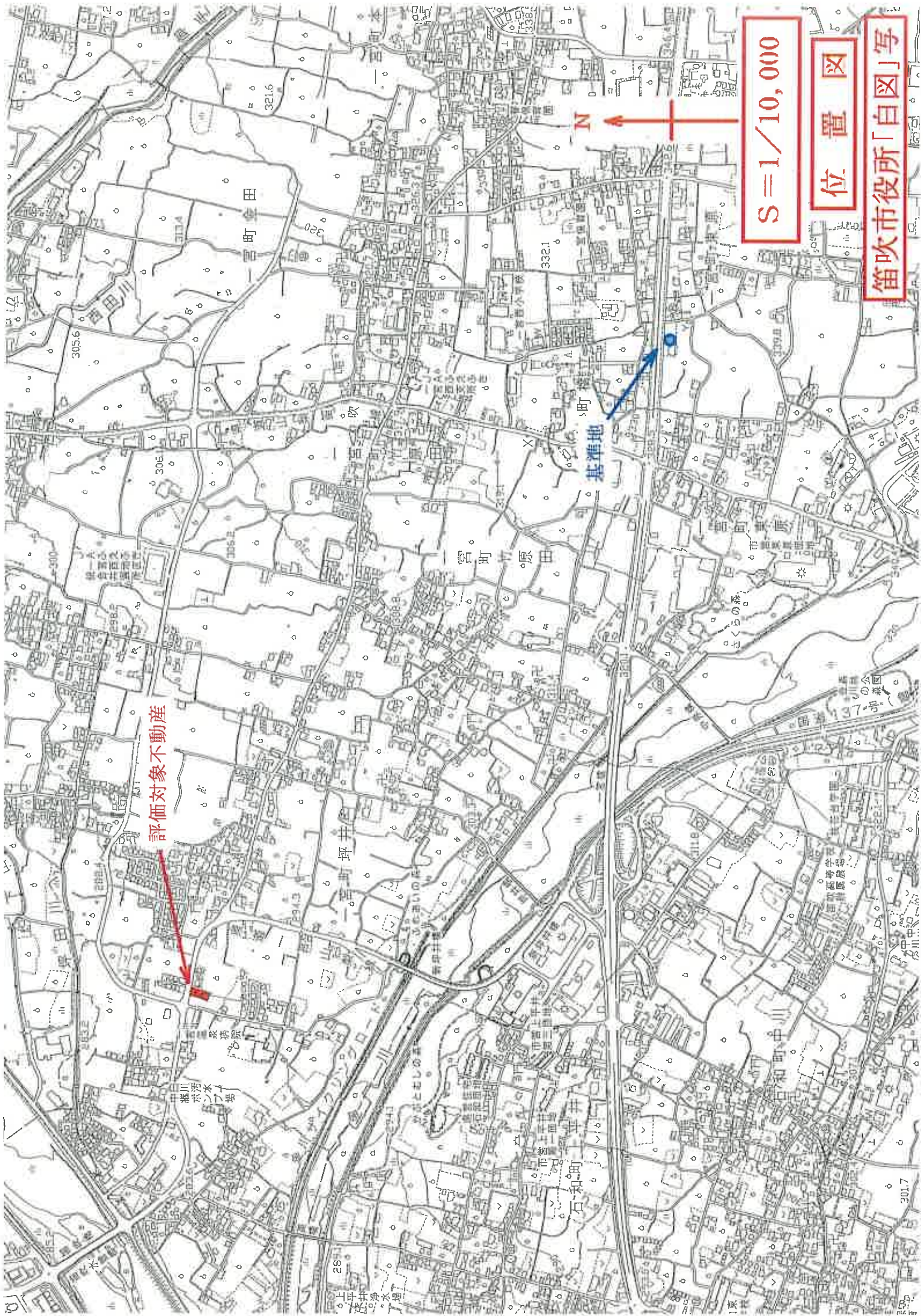
ア 標準画地価格

物件2が存する地域の整形な農地の標準価格を、上記のとおり周辺農地の取引事例及び地元精通者の意見等を参考に、1,750円/㎡と査定した。

- イ 個別格差 : 画地条件(無道路地▼10%)
その他条件(境界不明確▼10%) (相乗積)
- ウ 地積 : 登記記載の地積
- エ 市場性修正 : 農地法等の制約を受けることを考量▼40%
- オ 競売市場修正 : ▼40%
- カ 占有減価 : 必要ない。

なお、既述のとおり、「農業経営基盤強化促進法」による賃貸借権が設定されているが、格別これによる減価は必要ないものと判断した。

以 上



評価対象不動産

基準地

S=1/10,000

位置図

笛吹市役所「白図」写

院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonuki2011 nar)にトス修正がされている。

地

409180 各階平面図

建物各階平面図

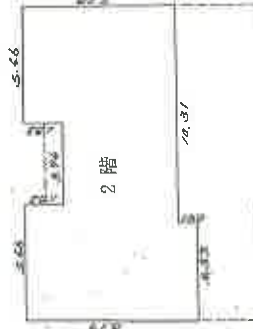
家屋番号 161番1号

建物の所在 東京都千代田区千代田161番地1
山梨県信濃市一宮町坪井



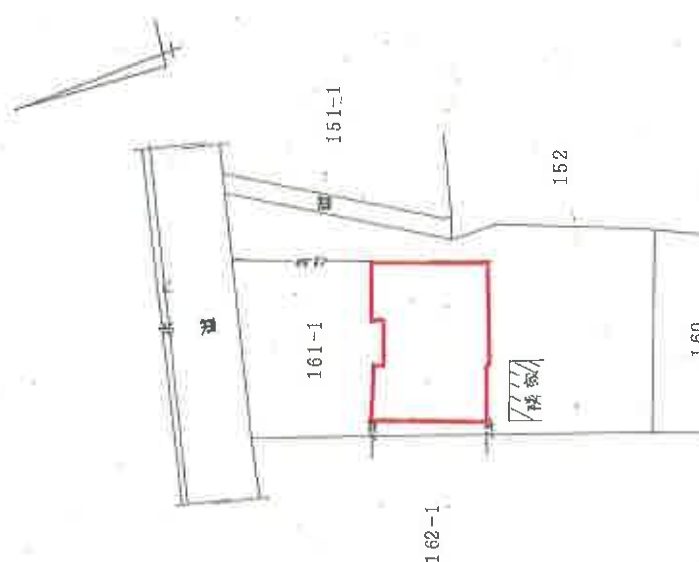
10.92 X 5.46 = 59.6232
10.07 X 3.94 = 39.6758
11.07 X 5.46 = 60.4422
キヨウセキ = 159.7412

1カマメキ 159.74 m²



8.19 X 4.55 = 37.2645
7.28 X 0.91 = 6.6248
5.46 X 3.94 = 21.5124
7.28 X 5.46 = 39.7488
キヨウセキ = 105.1505

2カマメキ 105.15 m²



物件(3)

(日製産12)

(55系産)

作製者

11月29日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和59年12月

A4判に71%縮小

建物図面写

409179

160

新式群 宮新 坪中 字上澤延 160金世 16/1000

山梨県笛吹市 宮町柳井

建各

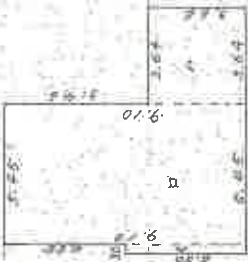
物

物件(4)

昭和44年12月7日

作製者

人
讀
中


$$\begin{array}{r} 1. \quad 30 \times 4.55 = 136.50 \\ 2. \quad 4.5 \times 9.10 = 40.950 \\ 3. \quad 4.4 \times 3.64 = 16.096 \end{array}$$

(日調連15)

(日) 本 土 地 家 庭 調 査 士 會 通 合 會 用 (紙)

昭平山

A4判に71%縮小

写面义建物

縮 尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{500}$