

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2☆	1, 150, 000 920, 000	一括	230, 000	21, 720	0
1	890, 000				
2	260, 000				



物 件 目 録

☆ 1 所 在 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 2 9 番 1

地 目 畑

地 積 6 3 7 平方メートル

(工場抵当法第 3 条第 2 項による機械器具等の目録は、別紙目録 (1)
のとおり (現況) いずれも不存在)

2 所 在 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 4 0 番 4 3

地 目 原野

地 積 1 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(工場抵当法第 3 条第 2 項による機械器具等の目録は、別紙目録 (2)
のとおり (現況) いずれも不存在)



(別紙)

機械器具物件目録

(1)

所在場所		北杜市武川町三吹字柳川原2129番1			
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	・ 155枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	5台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩口延長ケーブル	金属製	20	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	8	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	10	日本製	2018年3月	

(2)

所在場所		北杜市武川町三吹字柳川原2140番43			
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	31枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	1台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩口延長ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	4	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	

物 件 明 細 書

令和 6年 8月28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】

・上記のうち西側部分約100平方メートルにつき、北杜市が公共下水道配管を埋設して占有している。

・その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号2】

・上記のうち西側部分約8.5平方メートルにつき、北杜市が公共下水道配管を埋設して占有している。

・南側中央付近約4平方メートルにつき、新開地区が占有している。新開地区の占有権限は使用借権と認められる。新開地区所有の売却対象外未登記建物（種類：ごみ集積所、構造：コンクリートブロック、軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約4平方メートル）が本件土地上に存在する。

・その余の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1, 2】

地番2129番2を除く周辺隣地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 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 2 9 番 1

地 目 畑

地 積 6 3 7 平方メートル

（工場抵当法第 3 条第 2 項による機械器具等の目録は、別紙目録（1）
のとおり（現況）いずれも不存在）

2 所 在 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 4 0 番 4 3

地 目 原野

地 積 1 9 0 平方メートル

（現況）

地 目 雑種地

（工場抵当法第 3 条第 2 項による機械器具等の目録は、別紙目録（2）
のとおり（現況）いずれも不存在）



(別紙)

機械器具物件目録

(1)

所在場所	北杜市武川町三吹字柳川原2129番1				
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	155枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	5台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩口延長ケーブル	金属製	20	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	8	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	10	日本製	2018年3月	

(2)

所在場所	北杜市武川町三吹字柳川原2140番43				
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	31枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	1台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩口延長ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	4	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	

令和 6 年(ケ)第 8 号
令和 6 年 2 月 8 日受理
令和 6 年 3 月 26 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 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 2 9 番 1

地 目 畑

地 積 6 3 7 平方メートル

(工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録は、別紙目録(1)のとおり)

2 所 在 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 4 0 番 4 3

地 目 原野

地 積 1 9 0 平方メートル

(工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録は、別紙目録(2)のとおり)



(別紙)

機械器具物件目録

(1)

所在場所	北杜市武川町三吹字柳川原2129番1				
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	155枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	5台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩口延長ケーブル	金属製	20	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	8	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	10	日本製	2018年3月	

(2)

所在場所	北杜市武川町三吹字柳川原2140番43				
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	31枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	1台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩延長ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	4	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	

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 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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。 ☒ 上記の者が動産類を置き、下水道配管を埋設して使用し、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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	「（住居表示未実施）」
土 地	物件 2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 上記の者が動産類を置き、下水道配管を埋設し、目的外建物の敷地として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 概ね物件1の西側約100㎡	
占有者		☐ 債務者 ☒ 北杜市 (上下水道局)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 公共下水道配管	
☒ 関係人(☒ 北杜市上下水道局 (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18年度から	
最初の契約等	契約日	平成18年度	
契約等	期間	平成18年度から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成29年2月21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		下水道配管を埋設したのは平成18年度であるが、現所有者が所有権を取得した平成29年2月21日以降は、貸主が現所有者、借主が北杜市である使用借と判断した。	
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 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件西側部分約 8.5 m ²	☐ 全部 ■物件南側中央付近約 4 m ²
占有者		☐ 債務者 ■北杜市 (上下水道局)	☐ 債務者 ■新開地区
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■公共下水配管 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■目的外建物敷地 ☐ 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 () ☐ 文書 ()	☐ 陳述 () ☐ 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		平成 18 年度から	(不 明) から
最初の契約等	契約日	平成 18 年度	(不 明)
	期 間	平成 18 年度から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	(不 明) 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	平成 29 年 2 月 21 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成 29 年 2 月 21 日から ☐ 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 金 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			
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

そ の 他 の 事 項

1 物件1, 2の現況地目等について

物件1の農業委員会への農地照会回答の結果は「農地」とされている。A(債務者兼所有者)は、所有権移転登記前に農地法5条の許可を申請し、平成29年2月10日付けで太陽光発電事業の実施を転用目的として許可を得ている。

物件1には、太陽光発電事業のための埋設ケーブルが地中から出て切断された状態であるほか短管パイプが残置されているのみで、太陽光発電のための機械器具物件目録に記載された設備備品は現存しない。現況では転用目的である事業が実施されたのちに撤去されたのか、一部について設備を設置したものの完成に至らず、事業未実施のまま撤去したものかは明らかでなく、近隣住民から聴取したが不明である。

物件2上には電柱があり、電柱に売電のためのメーターが設置されている。メーターの数値は、約84kwhとなっている。

工場抵当法が目録上は、事業について太陽光発電パネル合計186枚を使用した太陽光発電所が事業の内容であるとされるところ、同太陽光パネルは、1枚当たりの最大出力185whで、定格出力144whのものである。そうすると事業が実施されたとすると、1日当たり、定格出力で6時間発電すると約160kwhであるから、メーターの数値を考慮すると、太陽光発電事業は完成しておらず、農地転用許可における転用目的の実施に至らなかったものと推認される。

よって、物件1については農地法5条の許可を受けているものの、事業未実施により、現在は農地のままと判断される。

以上から物件1の現況地目は農地として処理した。そのため、本物件の買い受けには農地の買受適格証明書が必要となる。また、物件2は、物件1のようにケーブルの断簡などは見当たらず、雑種地であると判断する。

2 物件1, 2の地下に埋設された下水道管について

北杜市役所高根支所の上下水道局において調査したところ、物件1, 2の地下に下水道管を埋設したのは平成18年度であり、埋設工事に当たっては土地所有者から無償での土地使用について承諾を得たうえで工事を実施しており、北杜市から下水道管埋設部分の土地利用について賃料等金銭の支払いはないとのことである。

現況調査の結果、物件1西側は法面を含め約2mの幅で盛土があり、その中に下水道管が埋設されているものと思われ、物件1の盛土上にはマンホールが設置されている。物件2の西側部分は盛土がなされていないが、物件2の南側に隣接する水路には、物件1, 2の西側に設置された下水道管が接続されている状況が認められた。

また、上下水道局において調査した下水道台帳の配管図面からも物件1, 2の西側を通って配管が埋設されていることが確認できている。

よって、物件1, 2について、その西側約2mの幅で、北杜市が、下水道配管のために占有しているものと判断した。

3 物件2の南側中央付近に設置された目的外建物について

近隣住民から聴取したところでは、目的外建物は、いつ、誰によって建築されたものか明らかにならなかった。そこで、地域の行政を担う武川支所において聴き取り調査をしたところ、北杜市がごみ集積

(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

所を自ら設置することではなく、目的外建物は「新開地」という名称の区が設置・管理を行っており、目的外建物の設置に伴って、北杜市に対し、ごみの収集依頼も区から申請を受けていることが判明したが建設時期については不明である。以上から、物件2の南側中央付近の約4㎡は、「新開地」区が目的外建物敷地として使用し、占有しているものと判断した。なお、占有権原については、賃貸借であるとの認定ができないことから、使用借であると判断した。

4 物件1, 2の形状等について

物件1, 2及びその隣接土地について、境界標は、2129-2土地四隅に確認できたのみであり、その他に境界標は見当たらなかった。そのため、同土地を除き、物件1, 2に隣接する土地については境界が不明確とした。

また、公図上の距離と現地に見られる地物との距離を比較すると、現地の地物間の距離（東西方向の距離）が短くなっており、地物の形状も公図上の境界線とは一致しない。

よって、物件1, 2の現況地積は、登記記録上の地積と一致しない可能性がある。

5 申立外土地

(1) 所在・地番 北杜市武川町三吹字柳川原2140番42

現況地目 宅地（登記記録上は原野）

地 積 88㎡

所 有 者 B

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 北杜市武川町三吹字柳川原2130番1

現況地目 一部宅地、一部畑

地 積 407㎡

所 有 者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 北杜市武川町三吹字柳川原2129番4

現況地目 畑

地 積 50㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 北杜市武川町三吹字柳川原2129番3

現況地目 雑種地（登記記録上は畑）

地 積 18㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(5) 所在・地番 北杜市武川町三吹字柳川原2128番1

現況地目 宅地

地 積 220.00㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件1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

- (6) 所在・地番 北杜市武川町三吹字柳川原 2 1 2 8 番 3

現況地目 宅地

地 積 7 5 m²

所 有 者 E

調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。

- (7) 所在・地番 北杜市武川町三吹字柳川原 2 1 2 8 番 2

現況地目 宅地

地 積 4 6 m²

所 有 者 E

調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。

- (8) 所在・地番 北杜市武川町三吹字柳川原 2 1 4 0 番 4 4

現況地目 宅地

地 積 8 9 m²

所 有 者 E

調査の理由 物件 2 との境界が不明確である。

6 物件 1, 2 上の動産類について

物件 1, 2 上には、写真 1 3, 1 4 のとおり動産類が残置されている。これら動産類には明認方法が施されているわけではなく、他に第三者の占有をうかがわせる表示は見られないため、土地所有者が物件 1, 2 上に残置して占有しているものと判断した。なお、残置された動産類には、機械器具物件目録記載の機械等は含まれていない。

7 物件 2 上の電柱等について

土地建物位置概略図に表示した位置に電柱があり、その付近に消火栓がある（写真 2 参照）。

(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
■ 近隣住民 1	1 私は、30年近く、ゴミ出しのために目的外建物を利用しています。私が利用を始めた時には、既に目的外建物がありました。 2 目的外建物を誰が、いつ作ったのかということはありません。 3 時期ははっきり記憶していませんが、物件1に太陽光発電設備が作られていたことは覚えています。ただ、物件1の全面に構築されていたかどうかはわかりません。 4 現在のように設備を撤去したのがいつだったかについてもはっきり覚えていません。 (以上令和6年2月19日聴取)
■ 近隣住民 2	1 私は、40年位前から居住しており、その時点で目的外建物があったことを覚えています。 2 ゴミ出しは、ずっと目的外建物を利用してきました。 3 目的外建物を、誰が、いつ建築したのかということはありません。 4 物件1、2に太陽光発電設備が作られていたかどうかについても、立ち入ったことはありませんし、ゴミ出しの時に意識して見たことがありませんので、覚えていません。 (以上令和6年2月19日聴取)
■ 北杜市役所武川支所	1 北杜市が行うゴミ収集場所の管理は、地域を管轄する支所で行っており、物件2上のゴミ収集所(目的外建物)を収集場所とする申請の受理や収集の実施にかかる事務は、当支所で行っています。 2 ごみ収集所は、北杜市が設置して指定するものではなく、区が設置してゴミ収集場所として指定することの申請を行い、市が収集場所として指定するものです。 3 お尋ねのゴミ収集所(目的外建物)については、「新開地」区が設置・管理し、区長からごみ収集場所の指定申請が出ています。 4 建築時期についてはわかりませんが、「新開地」区が地主さんの承諾を得て区費をもって建築した建物ではないかと思われます。 (以上令和6年3月13日聴取)
■ 北杜市役所高根支所 上下水道局	1 北杜市内の上下水道の整備・管理等はこちらで行っています。 2 お尋ねの下水道配管は、下水道台帳に登載されており、平成18年度に設置されました。 3 この下水道配管の設置に当たっては、土地所有者の設置承諾のもと設置工事を実施し、設置に係る土地使用に関しては使用料、地代など名目の如何を問わず金銭的な支払いはありません。 4 下水道台帳に添付の図面によれば、物件1、2の西側の地下に下水道本管が埋設されています。現在まで、Aから下水道管撤去の話はありません。 5 埋設の正確な位置や深さなどは掘ってみないとはっきりしません。 (以上令和6年3月13日聴取)
■ 甲府地方法務局韮崎出張所	1 物件2上に登記された建物はありません。 (以上令和6年3月15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2月8日 (木) : : :	当庁	甲府地方法務局韮崎出張所宛て登記等交付請求書送付 (84円, 2月15日物件登記を除いて到着140円)
令和6年2月8日 (木) : : :	当庁	北杜市農業委員会宛て農地照会(94円, 2月26日 回答到着84円)
令和6年2月19日 (月) 9:30-11:15	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影, 境界標搜索
令和6年2月29日 (木) 9:30-11:25	物件所在地	物件1, 2の東側及び西側のコンクリート擁壁等簡易 計測。物件上のマンホール(北杜市の下水道)確認
令和6年3月13日 (水) 9:50-11:00	物件所在地	現況調査
令和6年3月13日 (水) 11:10-11:25	北杜市役所武川支所	目的外建物について建築者, 管理者等調査(物件所在 地近隣のため旅費請求せず)
令和6年3月13日 (水) 11:55-12:15	北杜市役所高根支所 (北杜市高根町村山北 割)	高根支所に統合されている北杜市上下水道局に物件 1, 2西側の公共下水管につき調査
(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 3月13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3月13日 (水) 14:10-15:45	物件所在地	現況調査(続行分)
令和6年3月15日 (金) 8:45-9:00	甲府地方法務局韮崎出張所	物件2上の建物登記確認(建物登記なし)
令和6年3月15日 (金) 15:00-15:20	債務者兼所有者宅 (北杜市大泉町。甲府から。5.5km。)	占有関係聴き取り調査のため訪問するも不在。現場で連絡文作成して投函(応答なし。)

(特記事項)

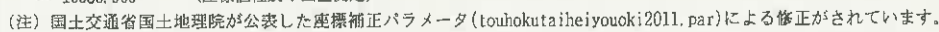
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



武川町三吹

(14枚目)

登記年月日：昭和60年7月30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1月11日 甲府地方方法務局 藤崎出張所

登記官

(15枚目)

133315

新2/29 後

地積測量図

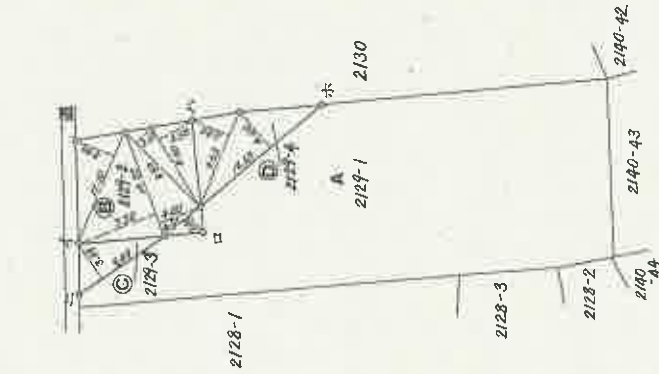
地番 2129-22129-3
2129-4、2/29-1

土地の所在 北巨摩郡吉田町三吹字柳川原

北巨摩郡吉田町三吹字柳川原
北巨摩郡吉田町三吹字柳川原

求積(単位はメートル)

① 2129-2	11.10 X 3.90 = 43.2900
	10.20 X 7.50 = 76.5000
	10.20 X 4.00 = 40.8000
	4.31 X 2.00 = 8.6200
	9.80 X 2.10 = 20.5800
	8.60 X 3.50 = 30.1000
	合計 219.8900
	1/4 109.9450㎡
② 2129-3	9.49 X 3.89 = 36.9161
	合計 36.9161
	1/4 18.4580㎡
③ 2129-4	9.63 X 3.80 = 36.5940
	14.65 X 4.40 = 64.4600
	合計 101.0540
	1/4 50.5270㎡
④ 2129-1	816㎡ - (① + ② + ③) = 178.9300㎡
	= 537.0700㎡
地積	
① 2129-1	637㎡
② 2129-2	109㎡
③ 2129-3	18㎡
④ 2129-4	50㎡



境界	境界線の種類
イ	コンクリート杭
ロ	コンクリート杭
ハ	コンクリート杭
ニ	コンクリート杭
ホ	コンクリート杭

(長縮約)

縮尺 1/500

申請人

和60年7月26日作製)

作製者

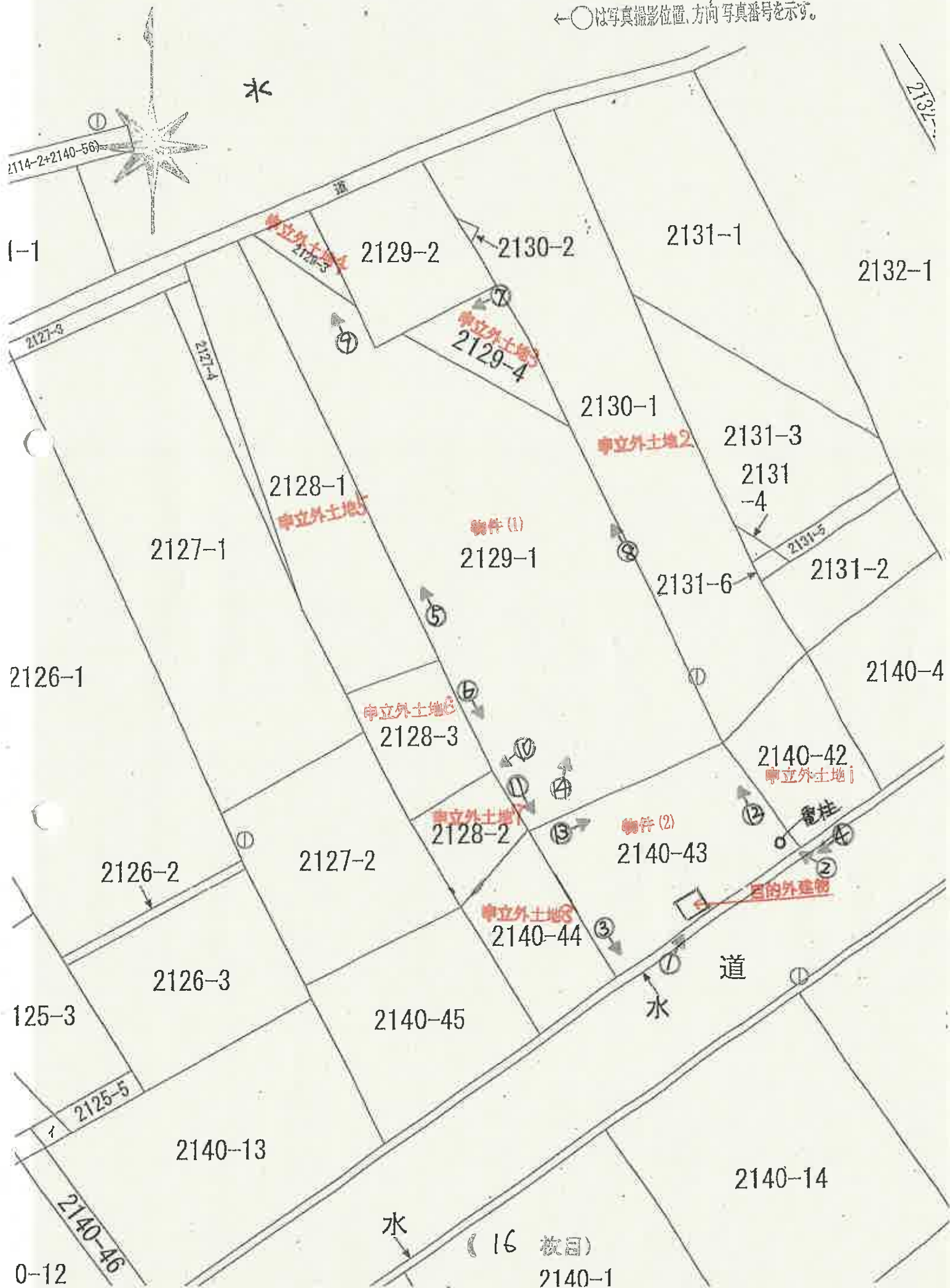
昭和60年7月30日登記

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(日調準9)

土地建物位置概略図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。





1



2



3

4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



余白

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 様



令和 6 年 2 月 22 日

北杜市農業委員会会長

令和 6 年 2 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 m ²	土 地 所 有 者		現況地目 ※1
				氏 名	住 所	
北杜市武川町三吹	2129-1	畑	637			農地

※1 「登記簿」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」
または「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	平成29年2月10日	農地法 第5条	太陽光		
☐ 無					
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。

許可後、所有権の移転をしたが事業は未実施。

※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可能性がある。

■ 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という。
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、賃権、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					

※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 調整区域	用途地域 地域外	農用地 区域外	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載する。

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 1 0 月 2 3 日現地調査
令和 7 年 1 0 月 2 7 日評 価
評価番号（競）第 2 1 6 9 号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(再 評 価)

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
1,150,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金890,000円
物件2（土地）	金260,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本分）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1・2の内訳価格は、一部を使用借人が占有していることを考慮して土地利用権等価格を控除した価格である。
- 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たものである。

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）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 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり 畑	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	原野	雑種地
特 記 事 項			
・機械器具物件目録に記載の太陽光発電設備は現存しない。なお、物件1の地中の一部にケーブルやパイプの一部が残置されている可能性があるが、詳細は不明である。また、物件1上に建設用の重機が置かれている。 ・物件1は、太陽光の発電施設設置のため転用許可を受けているが、現況を農業委員会は農地と判断しており、買受人は農業適格証明が必要である。 ・物件1・2とも境界が不明瞭で、地図と現況が符合しない部分があり、実測することが望ましく、登記地積と現況が異なる可能性があるので注意が必要である。 ・物件1・2の西側の隣接地との境界に沿って北杜市の公共下水道の本管が埋設されており、一部マンホールも設置されている。 ・物件1の北側が、高圧線（白州線66,000V）の鉄塔敷地に隣接しており、高圧線にも隣接している。 ・物件2の南側の道路沿いに地元の区のゴミ集積場（目的外建物、コンクリートブロック・軽量鉄骨造スレート葺平家建・約4㎡）が設置されている。 ・物件2の東側に電柱と消火栓が設置されている。 ・物件2の現況地目は雑種地である。 ・別紙目録（1）（2）に記載の工場抵当法第3条2項による機械器具等是不存在である。			

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

1 所 在 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 2 9 番 1

地 目 畑

地 積 6 3 7 平方メートル

(工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録は、別紙目録(1)
のとおり (現況) いずれも不存在)

2 所 在 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 4 0 番 4 3

地 目 原野

地 積 1 9 0 平方メートル

(工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録は、別紙目録(2)
のとおり (現況) いずれも不存在)



(別紙)

機 械 器 具 物 件 目 録

(1)

所在場所	北杜市武川町三吹字柳川原2129番1				
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	155枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	5台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩口延長ケーブル	金属製	20	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	8	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	10	日本製	2018年3月	

(2)

所在場所	北杜市武川町三吹字柳川原2140番43				
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	31枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	1台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩口延長ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	4	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	

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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「日野春」駅から南西方へ、道路距離で約3.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに在来の住宅、事業所等が建ち並ぶ地域である。	
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	都市計画区域外 用途無指定 — —
画 地 条 件	地 積：827㎡ 形 状：台形地 間 口：約17.5m 奥 行：約63m 地 勢：県道寄りは概ね平坦であるが、物件1の北寄り及び西側は傾斜があり平坦部分より約2m高くなっている。	
接面道路の状況	南東側：幅員約8.5mの舗装県道（県道横手日野春停車場線） 北側：幅員約3.5m舗装道路（一部未舗装、法定外道路）	
土地の利用状況等	物件1・2の西側の一部を北杜市が下水道管を敷設して使用しているほか、物件2の南側の一部を新開地区がゴミ集積場の敷地として使用している。その他は所有者が農地及び雑種地の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道、公共下水道が使用可能。	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 機械器具物件目録に記載の太陽光発電設備は現存しない。なお、物件1の地中の一部にケーブルやパイプの一部が残置されている可能性があるが、詳細は不明である。また、物件1上に建設用の重機が置かれている。	

- ・ 物件 1 は、太陽光の発電施設設置のため転用許可を受けているが、現況を農業委員会は 農地と判断しており、買受人は農業適格証明が必要である。
- ・ 物件 1 ・ 2 とも境界が不明瞭で、地図と現況が符合しない部分があり、実測することが望ましく、登記地積と現況が異なる可能性があるので注意が必要である。
- ・ 物件 1 ・ 2 の西側の隣接地との境界に沿って北杜市の公共下水道の本管が埋設されており、一部マンホールも設置されている。
- ・ 物件 1 の北側が、高圧線（白州線 66,000V）の鉄塔敷地に隣接しており、高圧線にも隣接している。
- ・ 物件 2 の南側の道路沿いに地元の区のゴミ集積場（目的外建物、コンクリートブロック・軽量鉄骨造スレート葺平家建・約 4㎡）が設置されている。
- ・ 物件 2 の東側に電柱と消火栓が設置されている。
- ・ 物件 2 の現況地目は雑種地である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の更地価格を求め、土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ≒
1	13,100	0.68	637		5,670,000
2	13,100	0.68	190		1,690,000

ア 標準画地価格

地価調査 北杜（県）－18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 13,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：令和7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：なし

◇地域格差：街路条件 －5 環境条件 －5

$(100\% - 5\%) \times (100\% - 5\%) \div 90\%$

イ 個別格差：形状・地勢がやや劣る －10%
 農地を含む －20%
 高圧線下地に隣接 －5%

$(100\% - 10\%) \times (100\% - 20\%) \times (100\% - 5\%) \div 68\%$

ウ 地積：登記数量による

2 評価額の判定

前記1により求めた土地価格から土地利用権価格等を控除し、さらに競売市場修正等を行って評価額を求めた。評価にあたって収益価格は賃貸市場が形成されていないため採用しなかった。

①土地利用権価格等

物件	土地価格	土地利用権等割合		占有割合	土地利用権等価格
1	5,670,000円	使用借権	0.1	0.2	110,000円
2	1,690,000円	使用借権	0.1	0.4	70,000円

物件1・2の一部を占有する公共下水道の配管、物件2の一部を占有するゴミ集積場の目的外建物の占有権原を使用借権と判断し、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

②評価額の決定

番号	土地価格 (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 _ニ
1	5,670,000	－110,000	1.0	0.8	0.2	890,000
2	1,690,000	－70,000	1.0	0.8	0.2	260,000
一括価格(合計)						1,150,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：地図と現況が符合しない部分があり、登記地積と現況が異なる可能性があること、公共下水道の配管は当時の所有者の同意を得て敷設されたもので、その性格上容易に撤去できるものではなく、今後も土地利用に際して一定の制約が生ずる可能性が高く、また地中に太陽光施設関連のケーブル等が残っている可能性があり、物件2の土地の目的外建物も道路接面部分の真ん中に位置し、撤去移設等まで時間がかかった場合にも土地利用の制約が見込まれることを考慮して20%の市場性減価を行った。

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農地を含むこと、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20%とした。

第6 参考価格資料

地価調査 北杜（県）－18

所 在：北杜市武川町牧原字西原770番2外

価 格：11,800円／㎡

位 置：日野春駅3.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：508㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 道 路：南西4m道路

用 途 地 域 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：国道背後の農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図に準ずる図面写し

以 上

位置図

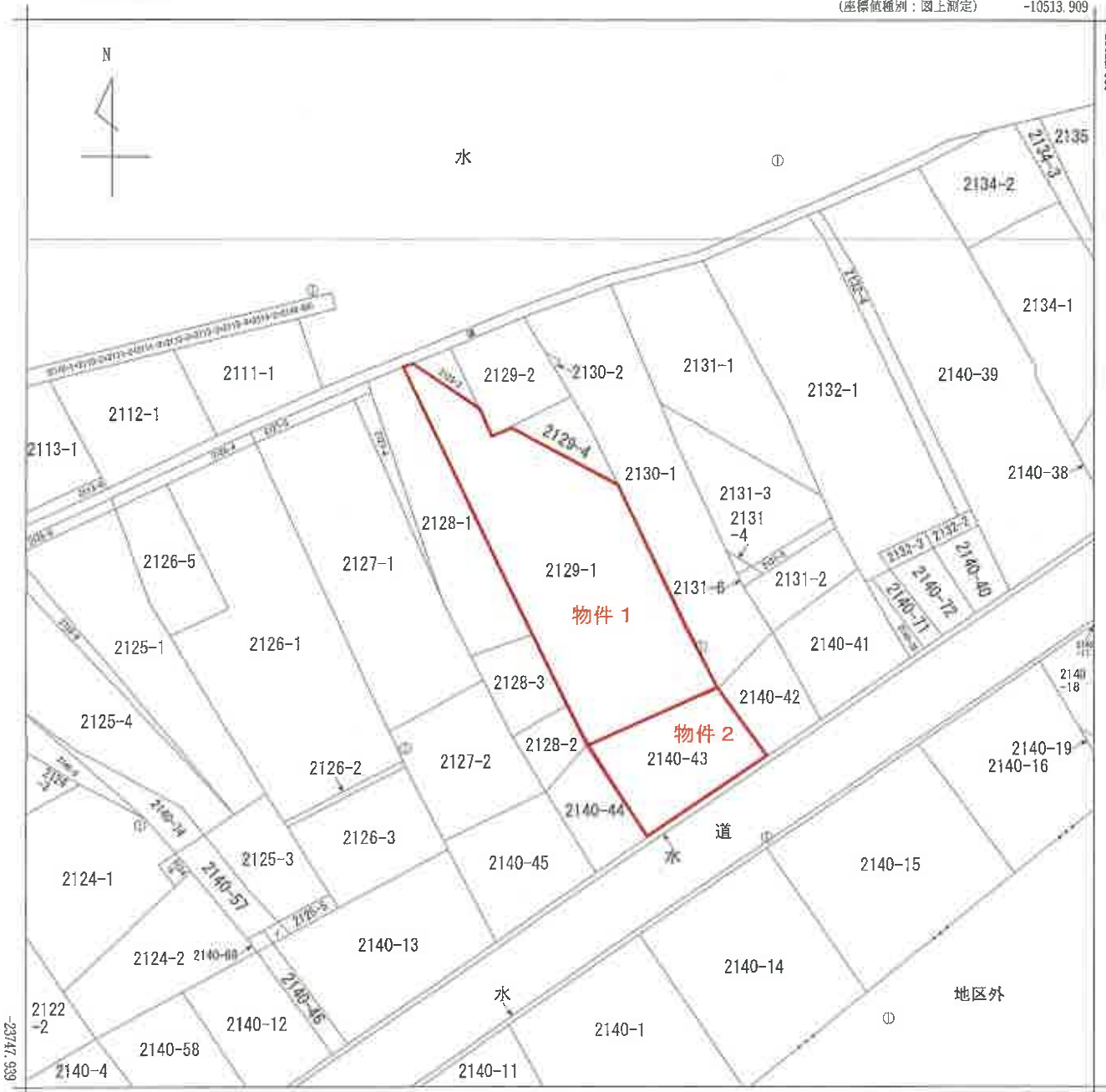


1:10,000 相当

昭文社マップル

地図上の1センチは 約 100メートル
印刷中心は 東経 138度23分15秒 北緯 35度47分13秒

縮尺 1/10000



(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	武川町三吹
--------	-------

請求部	所在	北杜市武川町三吹字柳川原					地番	2129番1		
出力尺	1/500	精度区分		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					備考 年月日 (原図)			補記事項		

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 8 号

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2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 山本成貴)

令和6年（ケ）第8号
令和6年3月13日現地調査
令和6年4月1日 評 価
評価番号（競）第2115号

甲府地方裁判所 御中

（
評 価 書
（

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
2,870,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,220,000円
物件2（土地）	金650,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本分）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1・2の内訳価格は、一部を使用借人が占有していることを考慮して土地利用権等価格を控除した価格である。

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）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 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり 畑	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	原野	雑種地
特 記 事 項			
・機械器具物件目録に記載の太陽光発電設備は現存しない。なお、物件1の地中の一部にケーブルやパイプの一部が残置されている可能性があるが、詳細は不明である。また、物件1上に建設用の重機が置かれている。 ・物件1は、太陽光の発電施設設置のため転用許可を受けているが、現況を農業委員会は農地と判断しており、買受人は農業適格証明が必要である。 ・物件1・2とも境界が不明瞭で、地図と現況が符合しない部分があり、実測することが望ましく、登記地積と現況が異なる可能性があるので注意が必要である。 ・物件1・2の西側の隣接地との境界に沿って北杜市の公共下水道の本管が埋設されており、一部マンホールも設置されている。 ・物件1の北側が、高圧線（白州線66,000V）に隣接しており、高圧線にも隣接している。 ・物件2の南側の道路沿いに地元の区のゴミ集積場（目的外建物、コンクリートブロック・軽量鉄骨造スレート葺平家建・約4㎡）が設置されている。 ・物件2の東側に電柱と消火栓が設置されている。 ・物件2の現況地目は雑種地である。			

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

1 所 在 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 2 9 番 1

地 目 畑

地 積 6 3 7 平方メートル

(工場抵当法第 3 条第 2 項による機械器具等の目録は、別紙目録 (1) のとおり)

2 所 在 北杜市武川町三吹字柳川原

地 番 2 1 4 0 番 4 3

地 目 原野

地 積 1 9 0 平方メートル

(工場抵当法第 3 条第 2 項による機械器具等の目録は、別紙目録 (2) のとおり)



(別紙)

機械器具物件目録

(1)

所在場所	北杜市武川町三吹字柳川原2129番1				
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	155枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	5台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩口延長ケーブル	金属製	20	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	8	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	10	日本製	2018年3月	

(2)

所在場所	北杜市武川町三吹字柳川原2140番43				
種類名称	構造	個数又は延長(大きさ)	作成者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号
太陽電池モジュール	多結晶	31枚	ソーラーフロンティア(株)	2018年2月	SFK185-S
パワーコンディショナー	鋼材	1台	オムロン	2018年3月	KP55M2-J4-SS-A 450V
架台セット	鋼材	1式	日本BSL製	2018年3月	
肩延長ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	4	日本製	2018年3月	
集電ケーブル	金属製	5	日本製	2018年3月	

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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「日野春」駅から南西方へ、道路距離で約3.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに在来の住宅、事業所等が建ち並ぶ地域である。	
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	都市計画区域外 用途無指定 — —
画 地 条 件	地 積：827m ² 形 状：台形地 間 口：約17.5m 奥 行：約63m 地 勢：県道寄り概ね平坦であるが、物件1の北寄り及び西側は傾斜があり平坦部分より約2m高くなっている。	
接面道路の状況	南東側：幅員約8mの舗装県道（県道横手日野春停車場線） 北側：幅員約3.5m舗装道路（一部未舗装、法定外道路）	
土地の利用状況等	物件1・2の西側の一部を北杜市が下水道を敷設して使用しているほか、物件2の南側の一部を新開地区がゴミ集積場の敷地として使用している。その他は所有者が農地及び雑種地の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道、公共下水道が使用可能。	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 機械器具物件目録に記載の太陽光発電設備は現存しない。なお、物件1の地中の一部にケーブルやパイプの一部が残置されている可能性があるが、詳細は不明である。また、物件1上に建設用の重機が置かれている。	

- ・物件 1 は、太陽光の発電施設設置のため転用許可を受けているが、現況を農業委員会は 農地と判断しており、買受人は農業適格証明が必要である。
- ・物件 1 ・ 2 とも境界が不明瞭で、地図と現況が符合しない部分があり、実測することが望ましく、登記地積と現況が異なる可能性があるので注意が必要である。
- ・物件 1 ・ 2 の西側の隣接地との境界に沿って北杜市の公共下水道の本管が埋設されており、一部マンホールも設置されている。
- ・物件 1 の北側が、高圧線（白州線 66,000 V）の鉄塔に隣接しており、高圧線にも隣接している。
- ・物件 2 の南側の道路沿いに地元の区のゴミ集積場（目的外建物、コンクリートブロック・軽量鉄骨造スレート葺平家建・約 4m²）が設置されている。
- ・物件 2 の東側に電柱と消火栓が設置されている。
- ・物件 2 の現況地目は雑種地である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の更地価格を求め、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	更地価格 (円) ア×イ×ウ÷
1	13,100	0.68	637		5,670,000
2	13,100	0.68	190		1,690,000

ア 標準画地価格

地価調査 北杜（県）－18

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,000\text{円/㎡} & \times & 98.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & \div & 13,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：なし

◇地域格差：街路条件 －5 環境条件 －5

$$(100\% - 5\%) \times (100\% - 5\%) \div 90\%$$

イ 個別格差：形状・地勢がやや劣る －10%
農地を含む －20%
高圧線下地に隣接 －5%

$$(100\% - 10\%) \times (100\% - 20\%) \times (100\% - 5\%) \div 68\%$$

ウ 地積：登記数量による

2 評価額の判定

前記1により求めた土地価格から土地利用権価格等を控除し、さらに競売市場修正等を行って評価額を求めた。評価にあたって収益価格は賃貸市場が形成されていないため採用しなかった。

①土地利用権価格等

物件	土地価格	土地利用権等割合		占有割合	土地利用権等価格
1	5,670,000円	使用借権	0.1	0.2	110,000円
2	1,690,000円	使用借権	0.1	0.4	70,000円

物件1・2の一部を占有する公共下水道の配管、物件2の一部を占有するゴミ集積場の目的外建物の占有権原を使用借権と判断し、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

②評価額の決定

番号	土地価格 (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	5,670,000	－110,000	1.0	0.8	0.5	2,220,000
2	1,690,000	－70,000	1.0	0.8	0.5	650,000
一括価格(合計)						2,870,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：地図と現況が符合しない部分があり、登記地積と現況が異なる可能性があること、公共下水道の配管は当時の所有者の同意を得て敷設されたもので、その性格上容易に撤去できるものではなく、今後も土地利用に際して一定の制約が生ずる可能性が高く、また地中に太陽光施設関連のケーブル等が残っている可能性があり、物件2の土地の目的外建物も道路接面部分の真ん中に位置し、撤去移設等まで時間がかかった場合にも土地利用の制約が見込まれることを考慮して20%の市場性減価を行った。

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農地を含むことも考慮して50%とした。

第6 参考価格資料

地価調査 北杜（県）－18

所 在：北杜市武川町牧原字西原770番2外

価 格：12,000円／ m^2

位 置：日野春駅3.7km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：508 m^2

供給処理施設：水道 下水

接 面 道 路：南西4m道路

用 途 地 域 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：国道背後の農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図に準ずる図面写し

以 上



S = 1 / 20000



昭文社「マップル」

位置図

