

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 8 年 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 9 年 2 月 12 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 11 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 11 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 8 年 8 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

☆1 所 在 南アルプス市飯野字七社
地 番 3185 番
地 目 田
地 積 346 平方メートル
(現況)
地 目 原野



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 18 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 1】

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】

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 1】

隣地（地番 3 1 8 6 番）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 南アルプス市飯野字七社

地 番 3 1 8 5 番

地 目 田

地 積 3 4 6 平方メートル

(現況)

地 目 原野



令和6年(ケ)第124号

令和 8年 4月21日受理
令和 8年 5月12日提出

現況調査報告書(補充)

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 南アルプス市飯野字七社 |
| | 地 | 番 | 3185番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 346平方メートル |



第1 令和8年4月21日付け補充現況調査命令を受けて、補充調査を行った結果は下記のとおりである。

不動産の表示

住居表示

現況地目

形状

占有者及び占有状況

執行官保管の仮処分

建物（目的外建物）

土地建物の位置関係

令和7年1月14日提出の原現況調査報告書のとおり
（相違事項なし）

第2 その他の事項

- 1 登記記録によると、物件1の土地と東側隣地（3186）は、原現況調査報告書提出時には同一の所有者（●A●●）であったが、同隣地は、原報告書提出後（令和8年2月5日）に、売買によって、南アルプス市内の法人（有限会社東昇興業）へ所有権移転がなされている。
- 2 物件1の土地と東側隣地（3186）は、原現況調査報告書提出時には、一面地として雑草が生い茂った原野状態にあり、伐採木が横たわったまま放置されていたが、現状、両土地の雑草木は大方伐採されて、整地されている。なお、整地の際に同隣地上に敷かれた土・砂利が、概ね（本補充報告書添付の）土地位置概略図中の範囲で、物件1の土地内にも蔓延（約30cm厚の盛土）している。
- 3 物件1の土地（更地）のうち、土・砂利が蔓延していない部分には（雑草で覆われて外観上は明認できないが）砂・木屑・切株なども、いまだに残置されている。
- 4 その余の事項については、原現況調査報告書・各評価書中の記載と概ね同様である。

調 査 の 経 過

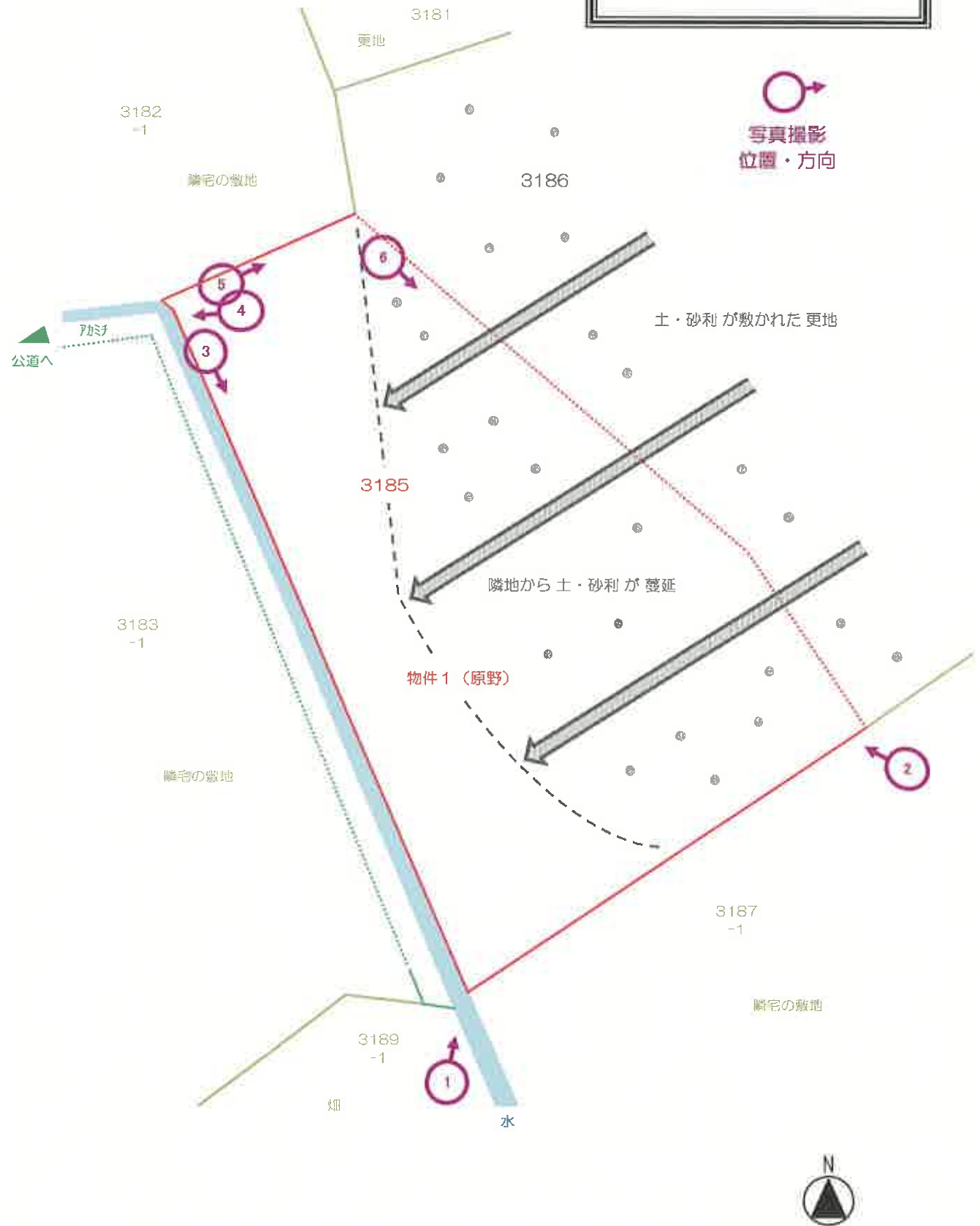
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月21日（火） 13：00－14：00	物件所在地	現況調査、写真撮影 ※ 他事件の帰路に立ち寄ったため、算入すべき旅費はない。
8年4月22日（水） 8：40－8：50	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）

(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて
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。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置概略図



・現況地目を表示

1

物件1
(原野)

隣地(3186)から
物件1の土地内に蔓延した土・砂利



本件土地の全景（南角側）

1

物件1
(原野)



（前回調査時の同一場所）

2

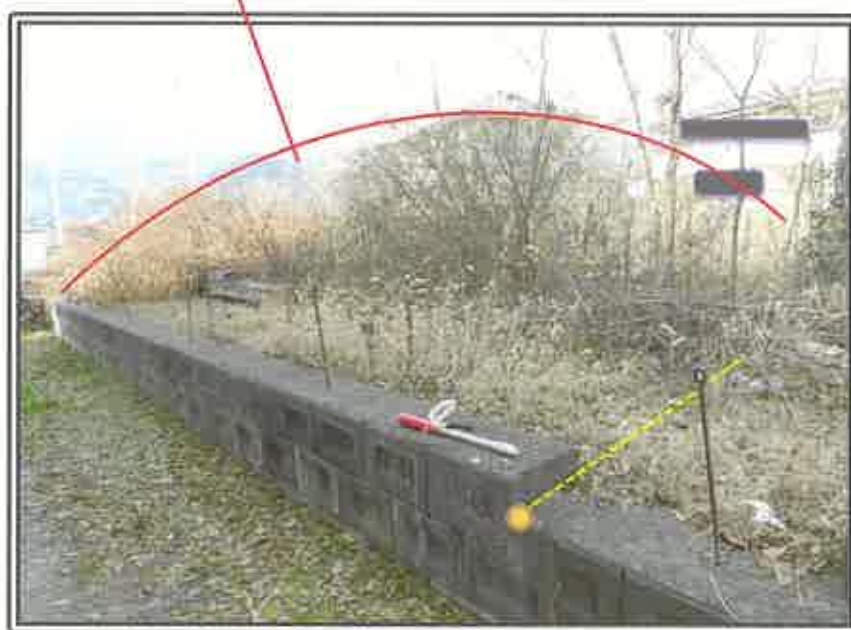
物件1
(原野)新たに
構築された
土留

南側境界線付近（概ね境界線である土留の手前は隣地（3187-1））

※ 黄色点線は大体の東側境界線

（土留の高低差がある黄色点を 明認点として認識できるが
公図上の距離を基にすると 実際の境界点は 1m程度左側にずれている可能性がある
ただし 新たな土留が構築されたことから ますます 現状の明認点を尊重せざるを得ないと思われる）

2

物件1
(原野)

（前回調査時の 同一場所）

西側接面水路の状況（北西角側）

西側近隣地（3183-1）上の隣宅

3

隣地（3186）から
物件1の土地内に蔓延した土・砂利



物件1
（原野）

4

大凡のアカミチ
（公園上の道）
の範囲

（前回調査時の同一場所）

西側近隣地（3183-1）上の隣宅

3



物件1
（原野）

大凡のアカミチ
（公園上の道）
の範囲

接面水路の状況（北西角側）

4

生垣の背後にある
西側近隣地（3183-1）上の隣宅

3

大凡のアカミチ（公園上の道）の範囲
※ 奥で公道に通じる

物件1
（原野）

6



4

西側近隣地（3183-1）上の隣宅



（前回調査時の同一場所）

大凡のアカミチ（公園上の道）の範囲
※ 奥で公道に通じる

物件1
（原野）

北側境界線付近（概ね境界線である土留の右側が物件1の土地・左側が隣地（3182-1））

5



物件1
(原野)

（前回調査時の 同一場所）

5



物件1
(原野)

東側境界線付近（大凡の境界線である黄色点線の右側が物件1の土地・左側が隣地（3186））

6



物件1
(原野)

（前回調査時）

6



物件1
(原野)

令和6年(ケ)第124号

令和 6年11月25日受理

令和 7年 1月14日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 南アルプス市飯野字七社 |
| | 地 | 番 | 3185番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 346平方メートル |



	4 本件土地（低）と北側隣地（高）との高低差は高所で約1 m、また、本件土地（高）と南側隣地（低）との高低差は約60 cmになる。 なお、本件土地と、東側隣地・西側水路とは、概ね等高である。 5 本件土地に係る、南アルプス市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、本件土地については、農地法の適用を受けるべき農地であるとの回答を受けた。したがって、<u>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していただきたい。</u> 6 袋地状の本件土地は、建築基準法上の道路に接面していない。 なお、前述の北・南・東側隣地（いずれも私有地）を経ずして、公道に至るためには、西側接面水路に沿った、狭長形のアカミチ（公図上の道）を通らざるを得ないが、西側近傍地（3183-1）上の隣宅居住者らとの相隣環境を鑑みると、その通行自体に差し障りがあることは明らかである（写真3・4／土地位置概略図を参照）。
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年 月 日 第 号
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 ☒ 土地位置概略図のとおり ☐ 建物配置図のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
北側隣宅居住者	私は、約30年前から当地で暮らしていますが、本件土地は、その頃には柿の木畑でした。 約10年前に柿の木が大方伐採された後は、特段の耕作がなされないまま現在に至った結果、御覧のと通りの原野状態になってしまいました。 なお、大木に育った雑木等が、余りにも伸び放題になって、近隣住民らが迷惑を被っていたため、私が善意で本件土地内の草木の一部を伐採しました。現状、伐採された倒木が横たわり、更地の箇所も見受けられるのはそういった事情からです。

調 査 の 経 過

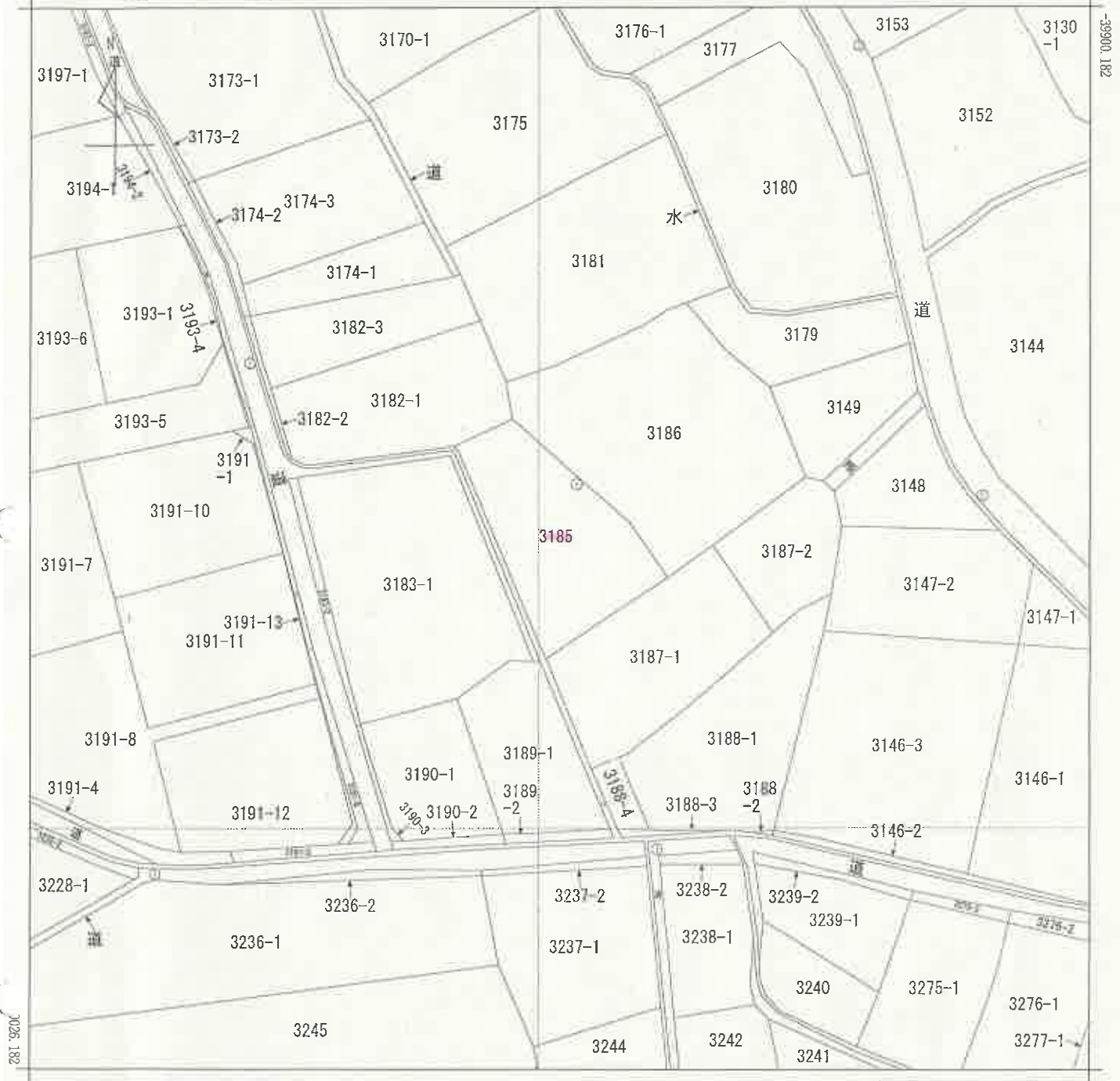
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月9日（月） ：－：	当庁執行官室	南アルプス市農業委員会宛て 農地等の現況照会（郵送）
6年12月16日（月） 13：00－13：30	物件所在地 （1回目）	現地確認
6年12月16日（月） 13：40－13：50	物件所在地の近傍の 所有者の居住地 （1回目）	全戸不在
7年1月6日（月） 11：00－11：20	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
7年1月9日（木） 11：00－12：30	物件所在地 （2回目）	現況調査・写真撮影 隣宅居住者から聴取 ＜評価人同行＞
7年1月9日（木） 12：40－12：50	物件所在地の近傍の 所有者の居住地 （2回目）	全戸不在 ＜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。
- ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に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。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

-4016. 609



(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

飯野

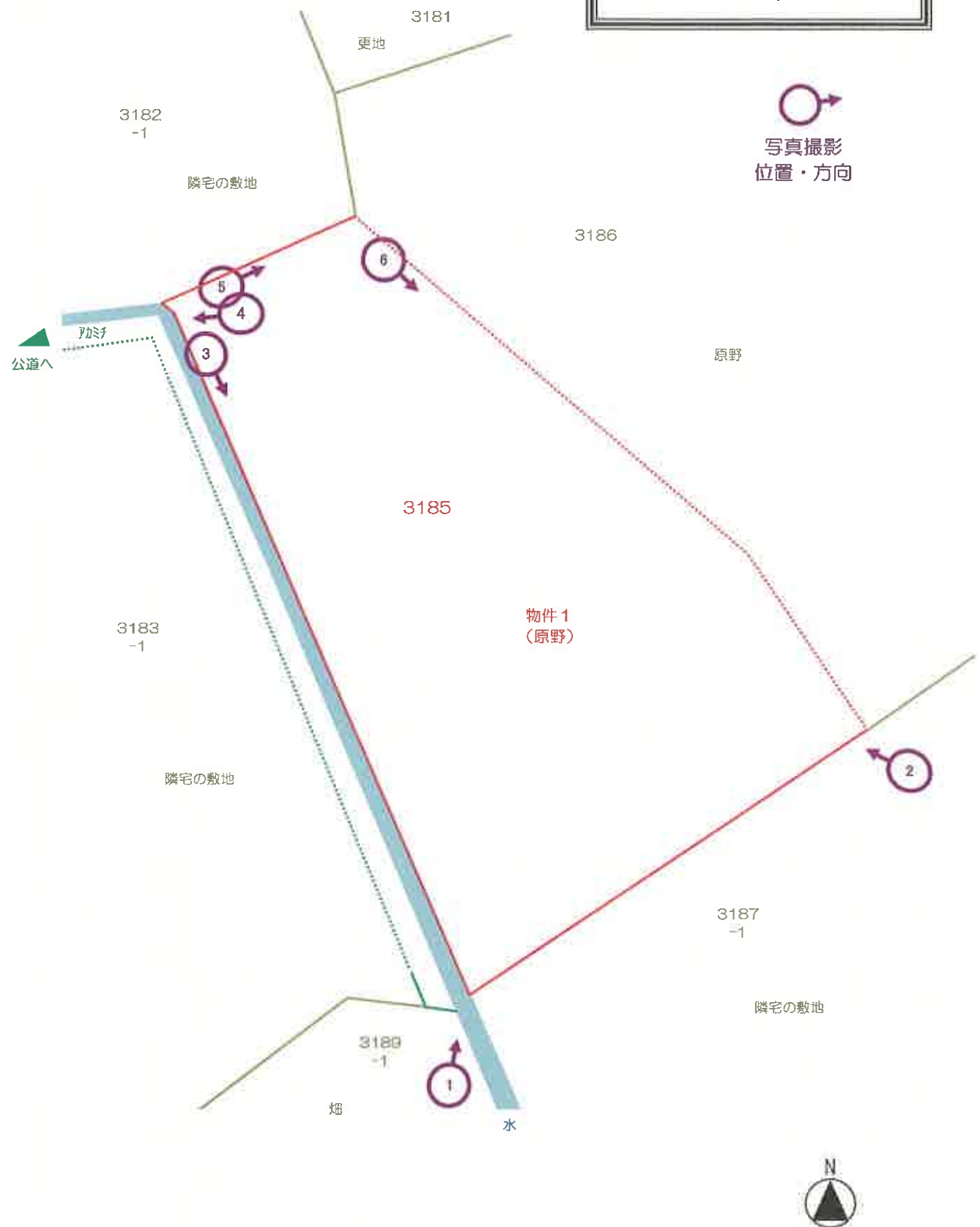
請求 部 分	所 在	南アルプス市飯野字七社				地 番	3185番	
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	
							種類	地籍図
作成 年月日	平成11年7月				備 付 年月日 (原図)			補 事 記 項

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。
(甲府地方法務局管轄)

令和6年10月25日
東京法務局品川出張所
2413 登記官

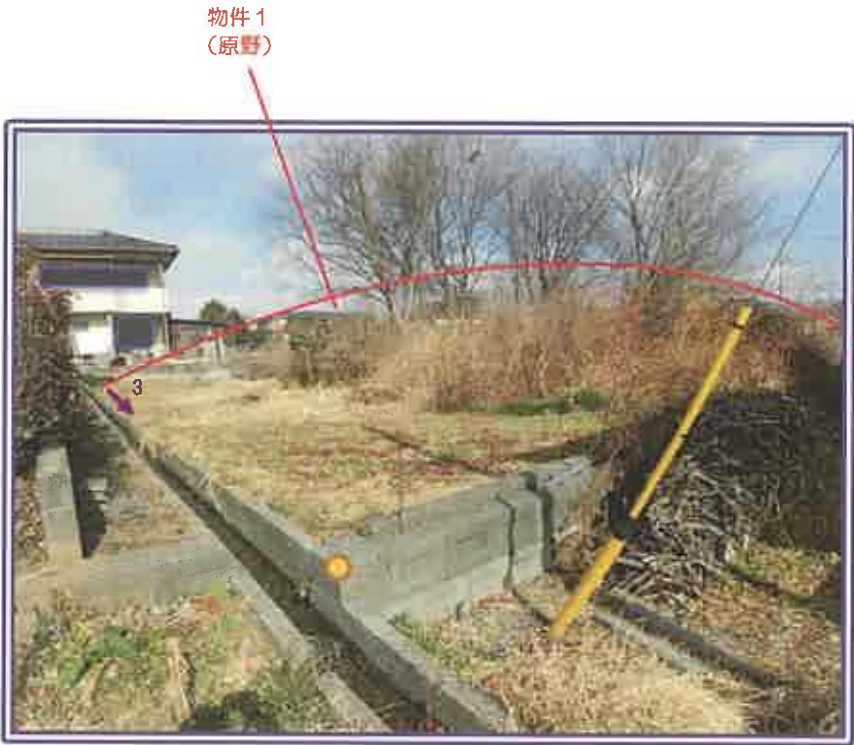
地図整理番号：M82413
(1/1)

土地位置概略図



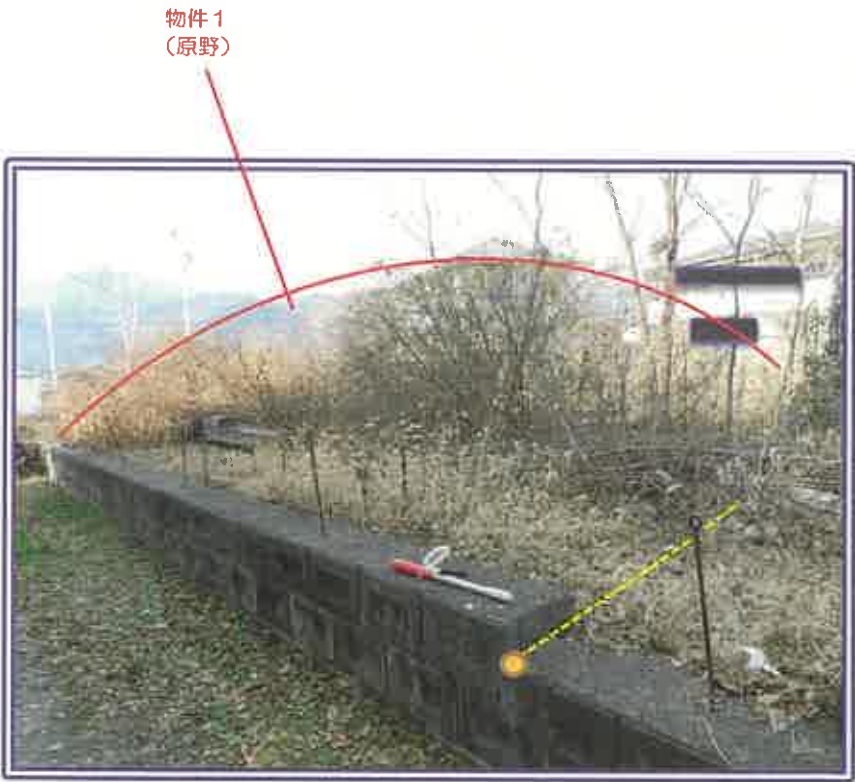
- ・申立外の近隣地（6筆）を表示
- ・現況地目を表示

1



本件土地の全景（南角側）

2



南側境界線付近（~~黒~~ね境界線である土留の手前は~~黒~~地（3187-1））

※ 黄色点線は凡の東側境界線
 （土留の高低差がある黄色点を 明認点として認識できるが
 公図上の距離を基にすると 実際の境界点は 1 m程度左側にずれている可能性がある）

西側接面水路の状況（北西角側）

西側近傍地（3183-1）上の隣宅

3



物件1
（原野）

4

大凡のアカミチ
（公園上の道）
の範囲

接面水路の状況（北西角側）

4



西側近傍地（3183-1）上の隣宅

3

大凡のアカミチ（公園上の道）の範囲
※ 奥で公園に通じる

物件1
（原野）

5

北側境界線付近（概ね境界線である土留の右側が物件1の土地・左側が隣地（3182-1））

5



物件1
（原野）

東側境界線付近（大凡の境界線である黄色点線の右側が物件1の土地・左側が隣地（3186））

6



物件1
（原野）

競第 1049号
令和 6年（ケ）第 124号
令和 8年 4月 7日 現地調査
令和 8年 4月 9日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書

【物件1】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 120,000円

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。
- 5 本件評価にあたっては、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。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積	後記物件目録記載のとおり	原野
特記事項			
・ 本件土地と東側隣接地(3186番)は従前同一所有者であったが、3186番は令和8年2月5日売買により、法人に所有権移転登記がなされている。その影響からか前回調査時点では、両土地は一面地として雑草木が生い茂った原野状態で、伐採木が横たわったまま放置されていたが、両土地の雑草木は伐採、整地され、土・砂利が敷かれ、本件土地にも相当蔓延している。蔓延していない概ねの範囲は本件土地の西辺から東へ約8mの範囲一帯(一部砂、木くず、切り株等あり)で、盛られている分東側が約0.3m高くなっている。 ・ 占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・ 南アルプス市農業委員会では、本物件は農地法の適用を受けるべき農地と判断しており、買受申出人は買受適格証明書を要する。また、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農業振興地域内の農用地区域外である。 ・ 本物件は、公図上水路を介し幅約0.6mの未舗装道路と接面するが、当該道路の幅、位置、現況、西側隣接(水、道を介し)土地(3183番1)との関係性等により、通行が憚られる状態である(現況調査報告書添付写真参照)。 ・ 本物件周辺には境界標は見当たらなかったが北側、西側及び南側隣接土地とは簡易計測した結果、現況のコンクリート製土留め等が概ね公図どおりの境界線を示していると思料される。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 南アルプス市飯野字七社 |
| | 地 番 | 3 1 8 5 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 4 6 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）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「塩崎」駅南西方道路距離約8.5kmに位置し、中部横断自動車道「白根」IC西方道路距離約2.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	農地の中に一般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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 農業振興地域内の農用地区域外 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地積 : 346m ² (登記地積) 形状 : ほぼ整形地 間口 : 西側約27m 奥行 : 約14m 地勢 : 物件内は概ね平坦地で、北側隣接土地(3182番1)からは約0.6～1m低く、南側隣接土地(3187番1)からは約0.6m高い。 東側隣接土地との状況は前記特記事項参照、西側隣接水路とは概ね等高である。	
接面道路の状況	公図上幅約0.6m未舗装道路(建築基準法の道路ではない)に幅約0.6m水路を介し接面している。	
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 : なし ガ ス : なし 下水道 : なし ※周辺の宅地利用されている市道及び農道沿いには概ね上下水道が敷設されている。 (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 重ねるハザードマップによる洪水浸水想定区域0.5m未満に該当する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,000	0.30	346	830,000

ア 標準画地価格：規準・比準すべき適切な標準地・基準地がないため、同種別の近隣土地取引事例や過去の評価先例及び山梨県農業会議「田畑売買価格調査」等も参考とし、当地域の幅員4m内外の道路に接面する農地(白地)の標準画地価格を8,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：建築基準法の道路に接面せず、本物件への出入りに支障がある▲70%

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	830,000			0.70	0.20	120,000
一括価格（合計）						120,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70(買受適格証明書を要し土地利用に支障がある街路条件で市場性が劣る)

オ 競売市場修正：0.20(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び過去の競売実施の経緯等を考慮した)

第6 附属資料

位置図

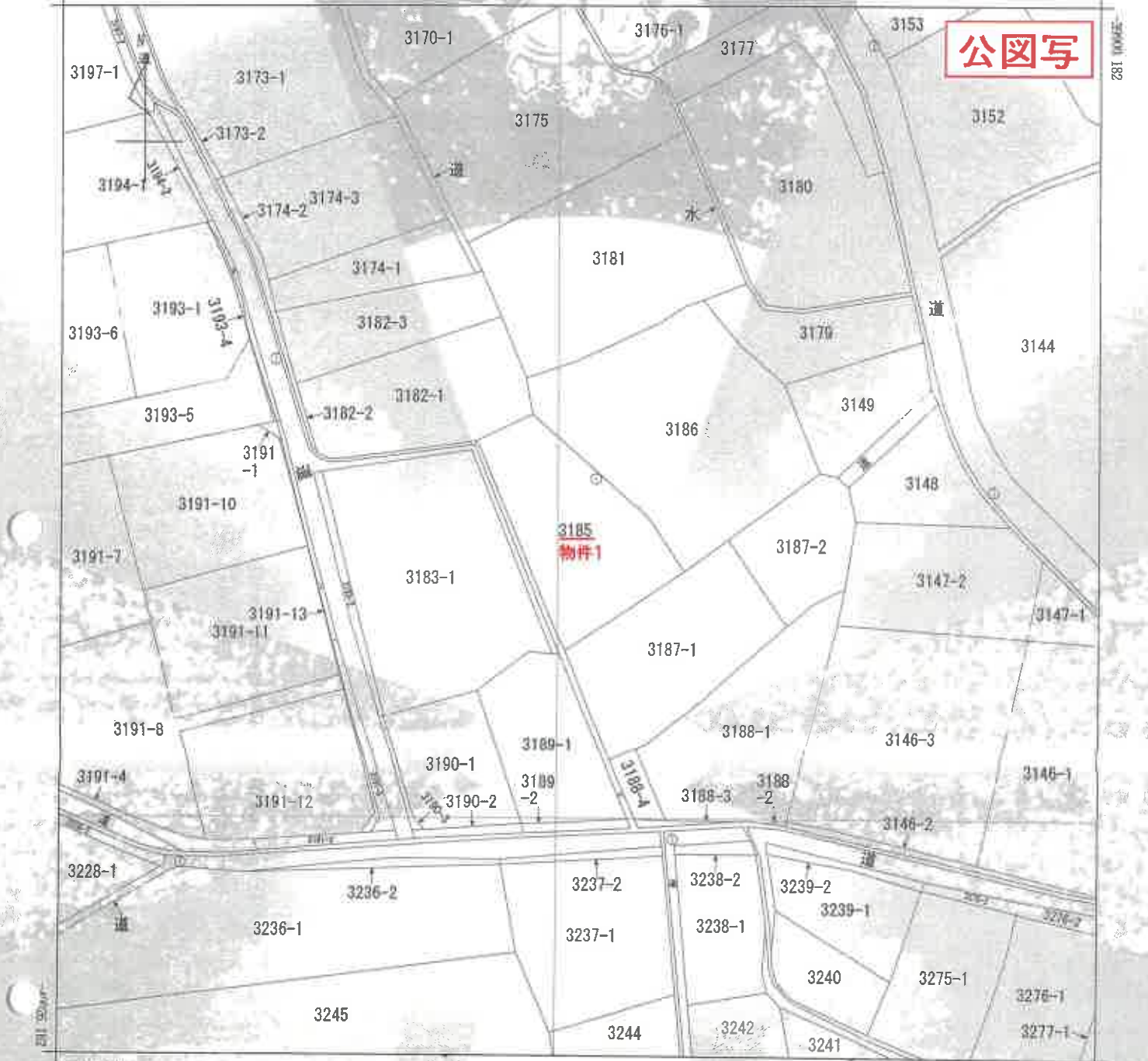
公図写

以 上

位置図



公図写



-4141.609

(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 (rnhnaita/haiyouok(2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
飯野

請求部	所在	南アルプス市飯野字七社				地番	3185番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	国	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日	平成11年7月			補正年月日(原図)				補記項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方裁判所管轄)

令和6年10月25日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M82413

(1/1)

A4判に縮小

事件番号 令和 6 年(ケ) 第 124 号
物件 1

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9月26日

評価人 本 澤 英 史

(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)

競第 1049号
令和 6年（ケ）第 124号
令和 7年 1月 9日 現地調査
令和 7年 1月17日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 400,000円

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積	後記物件目録記載のとおり	原野
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・南アルプス市農業委員会では、本物件は農地法の適用を受けるべき農地と判断しており、買受申出人は買受適格証明書を要する。また、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農業振興地域内の農用地区域外である。 ・本物件は、公図上水路を介し幅約0.6mの未舗装道路と接面するが、当該道路の幅、位置、現況、西側隣接（水、道を介し）土地（3183番1）との関係性等により、通行が憚られる状態である（現況調査報告書添付写真参照）。 ・本物件は登記上田であるが、約30年前から居住している近隣居住者によると、田であった記憶はなく、以前は柿畑とのことで、約10年前に柿の木は伐採し、その後耕作放棄地となり、雑草木が生い茂った原野状態になったとのことである。雑木が相当の高さになったことから、近隣居住者が伐採し、伐採木が横たわったまま放置されている。 ・本物件周辺には境界標は見当たらなかったが北側、西側及び南側隣接土地とは簡易計測した結果、現況のコンクリート製土留め等が概ね公図どおりの境界線を示していると思料される。 ・東側隣接土地は本物件所有者が併せて登記上所有していることから、両土地は一面地として一体利用されており、境界は外観上判然としない。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 南アルプス市飯野字七社 |
| | 地 | 番 | 3185番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 346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）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「塩崎」駅南西方道路距離約8.5kmに位置し、中部横断自動車道「白根」IC西方道路距離約2.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	農地の中に一般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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 農業振興地域内の農用地区域外 評価に影響を与える重要な規制はない。
画 地 条 件	地積 : 346㎡(登記地積) 形状 : ほぼ整形地 間口 : 西側約27m 奥行 : 約14m 地勢 : 物件内は概ね平坦地で、北側隣接土地(3182番1)からは約0.6～1m低く、南側隣接土地(3187番1)からは約0.6m高い。 東側隣接土地及び西側隣接水路とは概ね等高である。	
接面道路の状況	公図上幅約0.6m未舗装道路(建築基準法の道路ではない)に幅約0.6m水路を介し接面している。	
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 : なし ガ ス : なし 下水道 : なし ※周辺の宅地利用されている市道及び農道沿いには概ね上下水道が敷設されている。 (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 重ねるハザードマップによる洪水浸水想定区域0.5m未満に該当する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,000	0.30	346	830,000

ア 標準画地価格：規準・比準すべき適切な標準地・基準地がないため、同種別の近隣土地取引事例や過去の評価先例及び山梨県農業会議「田畑売買価格調査」等も参考とし、当地域の幅員4m内外の道路に接面する農地(白地)の標準画地価格を8,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：建築基準法の道路に接面せず、本物件への出入りに支障がある▲70%

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	830,000			0.80	0.60	400,000
一括価格（合計）						400,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80（買受適格証明書を要し土地利用に支障がある街路条件で市場性が劣る）

オ 競売市場修正：0.60（評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した）

第 6 附属資料

位置図

公図写

以 上

位置図



物件1

この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

