

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 9 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 9 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 9 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 9 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 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 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 | |
| | 地 番 | 3 5 4 5 番 1 6 6 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 9 . 7 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 | |
| | 地 番 | 3 5 4 5 番 1 6 6 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 1 . 6 4 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 | |
| | 地 番 | 3 5 4 5 番 6 7 1 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 0 . 6 6 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 | |
| | 地 番 | 3 5 4 5 番 6 7 1 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 . 2 7 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番地 1 6 6 1、
3 5 4 5 番地 1 6 6 6 | |
| | 家屋 番号 | 3 5 4 5 番 1 6 6 1 | |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 | |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・一部陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 185.49 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 185.49 平方メートル
2 階 約 96.59 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 20 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, 2, 4～6】

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, 4～6】

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】

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 5 4 5 番 2 3 4 5、地番 3 5 4 5 番 3 8 9、地番 3 5 4 5 番 1 4 5 8、地番 3 5 4 5 番 1 3 8 6 及び地番 3 5 4 5 番 6 1 0 2）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 3 5 4 5 番 6 1 3 2 及び地番 3 5 4 5 番 6 7 1 7）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 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 1 6 6 1
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 7 2 平方メートル
- 2 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 1 6 6 6
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 6 4 平方メートル
- 4 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 6 7 1 5
地 目 宅地
地 積 0 . 6 6 平方メートル
- 5 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 6 7 1 6
地 目 宅地
地 積 3 . 2 7 平方メートル
- 6 所 在 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番地 1 6 6 1、
3 5 4 5 番地 1 6 6 6
家屋 番号 3 5 4 5 番 1 6 6 1
種 類 店舗兼居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・一部陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 185.49 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 185.49 平方メートル
2 階 約 96.59 平方メートル



令和 6年(ケ)第 88号
令和 6年 9月20日受理
令和 7年 1月 7日提出

現況調査報告書

(物件1, 2, 4～6)

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 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 1 6 6 1
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 7 2 平方メートル
- 2 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 1 6 6 6
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 6 4 平方メートル
- 4 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 6 7 1 5
地 目 宅地
地 積 0 . 6 6 平方メートル
- 5 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 6 7 1 6
地 目 宅地
地 積 3 . 2 7 平方メートル
- 6 所 在 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番地 1 6 6 1、
3 5 4 5 番地 1 6 6 6
家屋 番号 3 5 4 5 番 1 6 6 1
種 類 店舗兼居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・一部陸屋根 2 階建

床 面 積	1 階	185.49 平方メートル
	2 階	64.59 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, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1,2) ☐ 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、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 6		
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: ☒ 床面積: 1階: 185.49㎡, 2階: 約96.59㎡		
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 店舗兼居宅(空き) 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 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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4、5			
現況地目	☒ 宅地（物件4、5） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 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（法面）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 令和 年（ ）第 号 〔 保管開始日 令和 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 物件1, 2について

物件1, 2は、土地建物位置関係図のとおり、東側で道に接道している(写真1～3参照)。写真のとおり、物件1, 2と道との間には水路(公衆用道路として扱われている)があり、公図上は、この水路部分も物件1, 2に含まれている。申立外土地1, 7と同様に分筆の上、北杜市(登記記録上は北巨摩郡高根町)に売却する前提で現況のとおり水路が設置されたものと思われるところ、水路(公衆用道路)部分の分筆等手続きがなされないままとなっている状態である。

2 物件4, 5について

建物(物件6)敷地となっている物件1, 2は、南側に隣接する申立外土地3から、約50cm程度高くなっており、物件4, 5は、その法面となっている(写真5, 6参照)。

3 物件6について

物件6は、1階が店舗、2階が居宅となっており、2階部分は年月日不詳で約32㎡増床されている。また、2階部分の居宅の石油タンク等は、2階西側のベランダ部分に設置されており、これら石油タンクへの石油の補充等は、写真9のとおり外階段から補充していたものと思われる。

関係人の陳述によると、石油等の補充のためには申立外土地3に立ち入る必要があるが、無償で申立外土地3の一時立入りを認めていたとのことである。

店舗である1階部分は、店舗部分の天井が大きく崩落(写真12, 17)しているほか雨漏りがあり(写真13)、倉庫部分も天井が崩落(写真15)している。

2階ベランダ部分には水たまり(写真24, 25)があり、1階店舗部分へ染み出しているものと思われる。

4 物件6の占有について

所有者宛での照会書に対する回答が得られなかったことから、占有調査を行ったところ、物件6内にA(債務者兼所有者)名義の銀行口座通帳や物件所在地を宛先とする、A宛ての手紙や文書が多数残置されていたことから、物件6は、店舗兼居宅(空き)としてAが占有しているものと判断した。

5 申立外土地

物件1の北側に隣接する申立外土地4～6は、物件1より約1m高くなっており、石積みがある(写真2, 10参照)が、現地の境界については、石積みに膨れが出ていたりし(写真10参照)、はっきりしない。また、申立外土地3は、境界が不明確である(写真8)ほか、申立外土地1, 2は、物件2との境界が不明確である。

(1) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番6132

現況地目 公衆用道路

地積 0.60㎡

所有者 北杜市(登記記録上は北巨摩郡高根町)

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番6717

現況地目 雑種地(登記記録上は宅地)

地積 4.27㎡

所有者 B

調査の理由 物件2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 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番 2 3 4 5
 現況地目 雑種地（登記記録上は宅地）
 地 積 2 3 3. 3 4 m²
 所 有 者 B
 調査の理由 物件 1 との境界が不明確である（他物件の申立外土地と同一であり、他物件で調査を行ったため、本件での手数料は請求しない。）。
- (4) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番 3 8 9
 現況地目 宅地
 地 積 2 1 9. 8 8 m²
 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 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番 1 4 5 8
 現況地目 宅地
 地 積 1 7 7. 5 8 m²
 所 有 者 D
 調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番 1 3 8 6
 現況地目 宅地
 地 積 1 4 1. 3 2 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 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番 6 1 0 2
 現況地目 公衆用道路
 地 積 3. 0 0 m²
 所 有 者 北杜市（登記記録上は北巨摩郡高根町）
 調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。

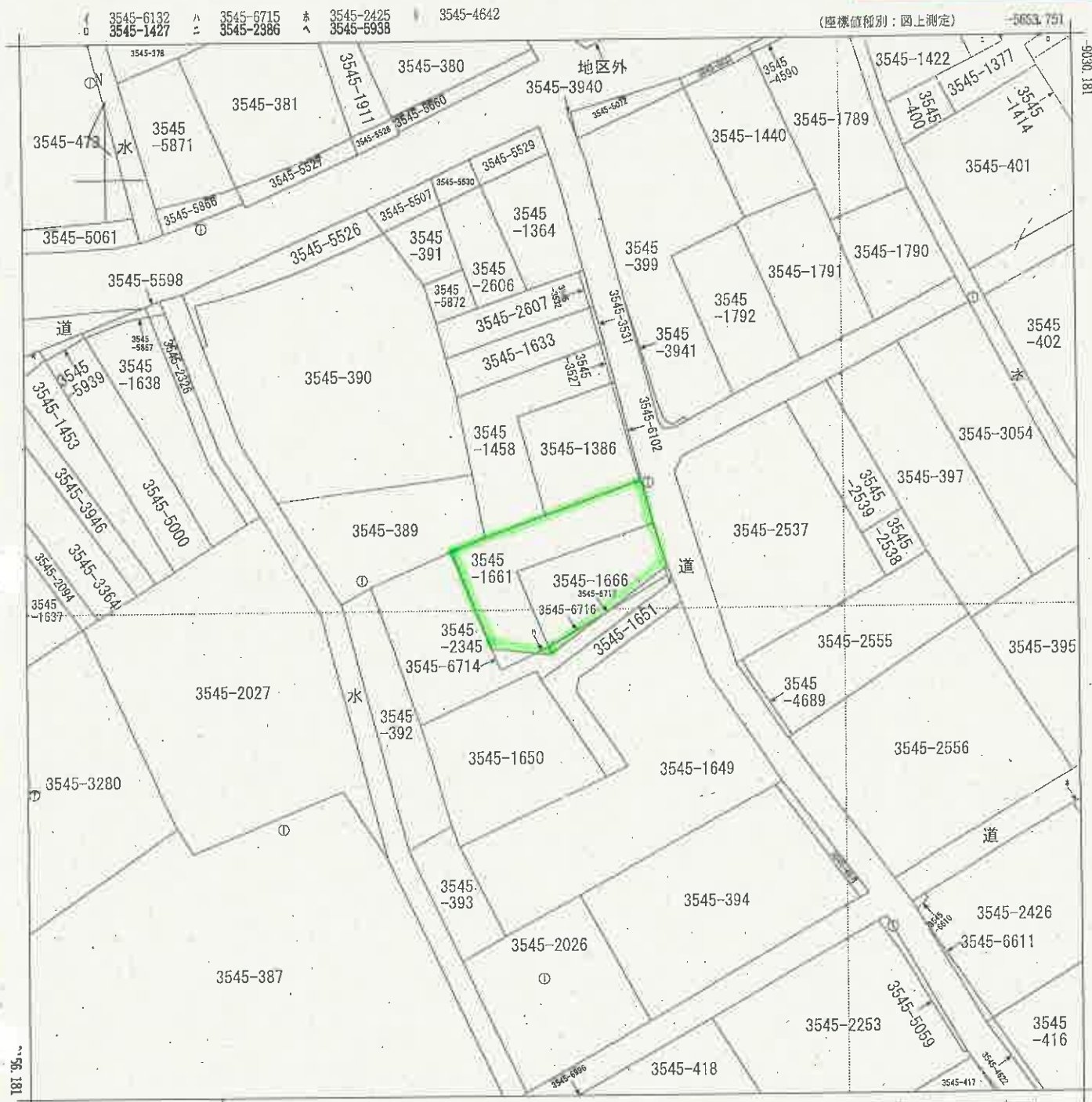
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ F (Bの父)	1 私は、申立外土地3所有者であるBの父で、Bと同居しています。 2 物件6でAが店舗を営んでいた頃、物件6の2階部分の居宅のため、写真9の外階段を使った石油等の補充に、Aが申立外土地3に立ち入っていたことを知っています。 3 Aによる申立外土地3への立入については、お金を貰ったりはしていません。 4 申立外土地3をAの店舗への買い物客のための駐車場として貸したこともありません。 (以上令和6年12月3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7日 (月) 14:20-16:00	物件所在地	物件確認, 地積測量図の各測点確認, 写真撮影
令和6年10月23日 (水) 15:00-16:20	物件所在地	地積測量図の各測点確認, 簡易計測
令和6年10月25日 (金) 8:45-8:50	甲府地方法務局韮崎出張所 (他事件臨場途中につき旅費請求せず)	登記等交付申請持ち込み (10月28日到着320円)
令和6年11月5日 (火) : - :	当庁	占有調査 (110円+110円), 回答期限11月15日, 回答なし。
令和6年11月29日 (金) 9:30-12:30	物件所在地	現況調査
令和6年12月3日 (火) 15:00-16:15	物件所在地付近	申立外土地3所有者等と面談 (他物件で旅費・調査時間を一括)
年 月 日 () : - :		
(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 6年11月29日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 G 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11月29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



(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
高根町清里

請求部	所在	北杜市高根町清里字念場原					地番	3545番1661		
出力縮尺	1/500	精度区分	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					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。

令和6年8月14日

甲府地方法務局韮崎出張所

登記官

地図整理番号：M05356

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和49年6月29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8月14日 甲府地方方法務局韮崎出張所 登記官

244628

建築物平面図

家屋番号 3545-1661

建築物の所在 北杜市 北杜市韮崎町清里字兎場原3545番地1661

 昭和49年6月22日
 製作年月日
 製作者

製図者 人

床面積 185.49m²床面積 64.59m²

7.28	0.91	6.6248
0.92	2.73	2.5116
9.10	1.82	16.5620
2.73	1.82	4.9686
3.64	1.82	6.6248
		64.5918m ²

縮尺

1/200

1/500

昭和49年6月29日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日開連15)

登記年月日：平成6年6月17日

096290

地積測量図

地番 3545-1666

土地の所在 北見市豊根町清里字念場原



三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍率	面積	積
	17.10	2.67		45.8973	
	17.83	2.54		45.2882	
	17.83	9.99		178.1217	
		倍面積		269.3072	
		面積		134.65360	
		地積		134.65	m ²



イ-プラスチック杭
ロ-鉄

(長源地)

縮尺 1/500

申請人

年10月22日作製

作製者

士

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

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8月14日 甲府地方方法務局 謹啓 出張所

登記官

地図整理番号：N05363

A4判に縮小

登記年月日：平成6年6月17日

096289

地積測量図

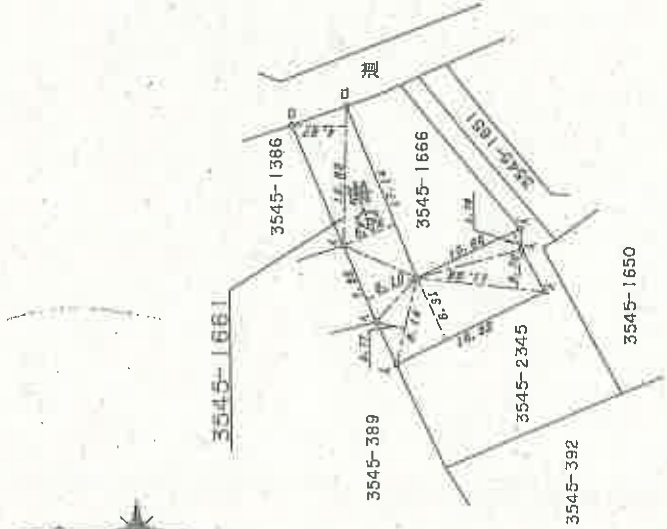
地番 3545-1661

土地の所在 北三摩郡高根町清里字念場原

平成六年六月十七日登記

三斜求積表

地番 NO.	3545-1661	分筆	底	辺	高さ	倍	面	積
			17.14		5.15		88.2710	
			12.82		4.97		69.7154	
			7.65		5.10		38.0150	
			8.14		2.77		22.5478	
			15.32		6.31		86.6692	
			11.98		3.70		44.3260	
			10.65		1.78		18.9670	
		倍	面	積			373.6014	
		倍	面	積			186.75070	
		地	積				186.75	m ²



イ-フラスター杭
ロ-鉄

(長源判)

作製者

月22日作製)

申請入

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

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8月14日 甲府地方支務局非課税課 登記官

登記年月日：平成19年12月20日

令和6年8月14日 甲府地方裁判所 申出状

登記官

地図整理番号：M05364

A4判に縮小

地積測量図

3545-6714
-6715

地番

土地の所在
北杜市高根町清里字念場原

座標求積表

地番	3545-6714				
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn	
K4	496.847	482.026	2.750	1325.571500	
C1	496.354	476.900	-1.243	-592.786700	
P26	495.504	477.524	-1.507	-719.628608	
		倍面積		13.156132	
		面積		6.5780650	
		地積		6.57	㎡

地番	3545-6715				
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn	
C2	497.426	483.503	0.257	124.260271	
K4	496.847	482.026	-0.836	-402.973735	
P8	496.590	483.084	0.579	280.053036	
			倍面積	1.339571	
			面積	0.6697855	
			地積	0.66	㎡

地番	3545-1661				
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn	
C1	498.354	476.900	-13.597	-6532.098300	
K4	496.847	482.026	-0.928	-447.320128	
C2	497.426	483.503	10.152	4908.522455	
P28	506.999	481.432	12.484	6010.197088	
P29	509.910	498.326	8.131	4051.888706	
P14	515.130	497.756	5.187	2581.912242	
P15	515.097	497.583	-3.470	-1726.613010	
P40	511.660	478.408	-4.553	-2178.191624	
P27	510.544	474.136	-13.306	-6308.853618	
		倍面積		359.442814	
		面積		179.7214070	
		地積		179.72	㎡

境界点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000000	500.000000	全真価
T1-1	511.66035459	501.45519540	全真価



単位メートル
座標値は任意座標系

境界点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	境界標
C1	498.3576933	476.9001579	ブナ杭
C2	497.4260497	483.5033689	ブナ杭
K4	496.8469172	482.0264973	ブナ杭
P8	496.5899932	483.0842725	金属板
P14	515.1297121	497.7570655	ブナ杭
P15	515.0958873	497.5828704	プレート
P26	495.6037182	477.5237470	金属板
P27	510.5442135	474.1358585	金属板
P28	506.9990088	481.4315077	設置不能
P29	509.9090157	498.3256787	金属板
P40	511.66035459	478.40763618	ペンキ

作成者

平成19年12月17日作成

申請人

縮尺 1/500

(日国第9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地境界図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

3545-390



3545-20

3545-1633

3545-3527

3545-3531

3545-3941

3545-1458

3545-1386

3545-6102

申立外土地7

申立外土地6

申立外土地5

3545-389

申立外土地4

3545-1661

3545-1666

3545-6717A

3545-6716

道

申立外土地1
3545-6132

申立外土地2

申立外土地3

3545-2345

3545-6714

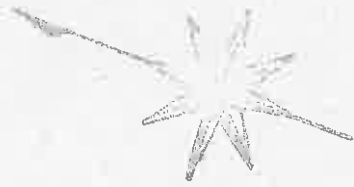
水

3545-392

3545-1650

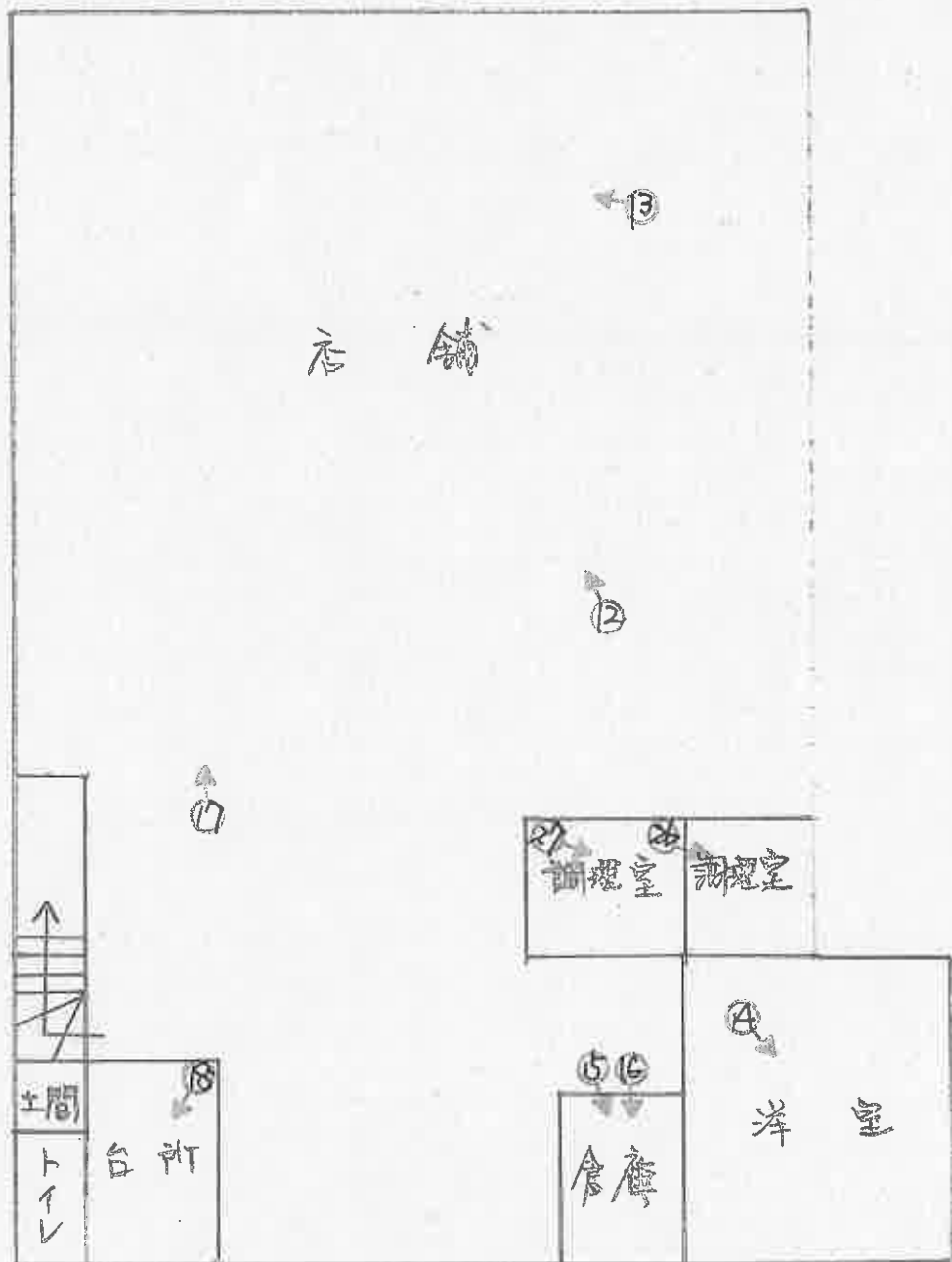
3545-1649

間取図

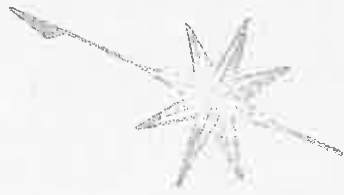


←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

1 階

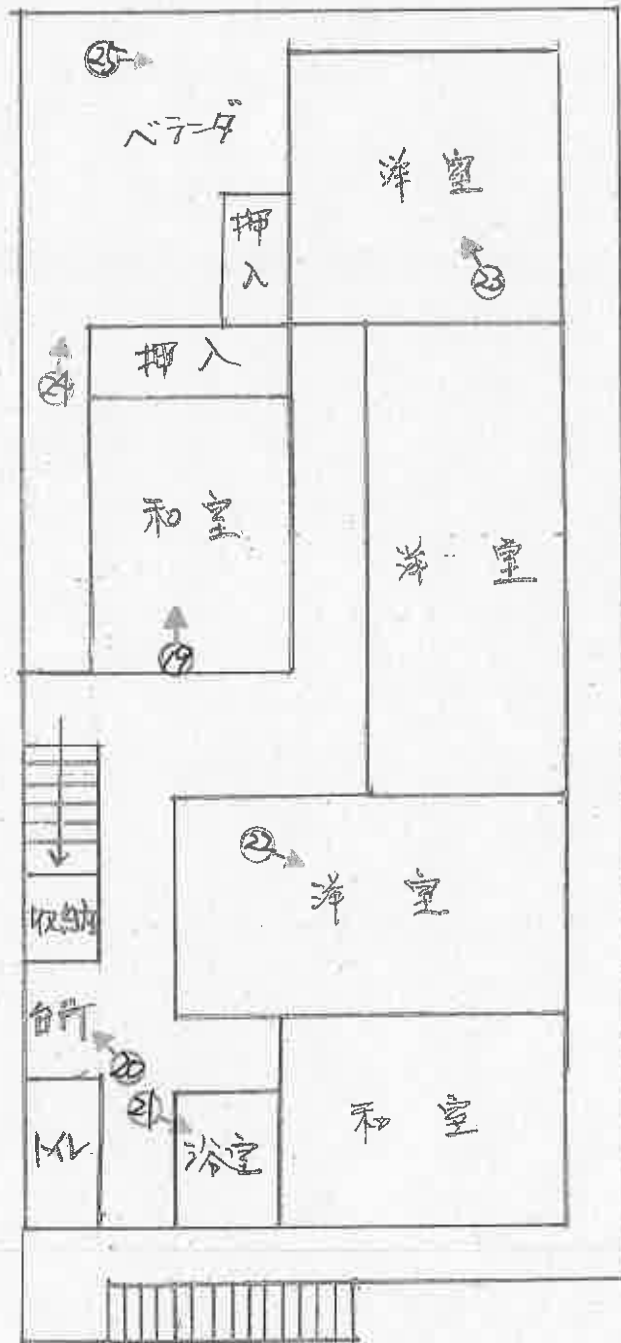


間取図



○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

2 階





1



2



3

4



5



6



7 (欠番)



8



9



10



11



12





13



14



15



16



17



18



19



20



21

22



23



24



25



26



27



(25枚目)

令和6年（ケ）第 88 号
令和6年11月29日 現地調査
令和7年 1月 8日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

（物件1、2、4～6）

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 9 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 4 0 , 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0 , 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 0 , 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 3 3 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2、4～6 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 1、2、4、5 の内訳価格は物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 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、2、 4、5	所 在 地 番 地 目 地 積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・ 物件1、2の東側で前面道路に接面する部分が水路（現況暗渠）となっており、当該水路部分の扱いは現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 物件1、2、4、5と隣接する各土地（地番3545番6714を除く）との境界は何れも不明確である。 ・ 物件 6 の 2 階部分は一部増築され、現況の床面積は現況調査報告書記載のとおりである。			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 番 | 3545番1661 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 番 | 3545番1666 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.64平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 番 | 3545番6715 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.66平方メートル |
| 5 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 番 | 3545番6716 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.27平方メートル |
| 6 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 3545番地1661、
3545番地1666 |
| | 家屋 番号 | 3545番1661 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |



22

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・一部陸屋根2階建

床 面 積	1階	185.49平方メートル
	2階	64.59平方メートル



4224

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、4、5）

位 置 ・ 交 通	JR小海線「清里」駅南方・道路距離約230m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	清里駅周辺の一般住宅や別荘、事業所等が混在する地域	
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 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし 北杜市まちづくり条例「清里駅前景観形成ゾーン」に該当（一般：建ぺい率70%、容積率300%）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	315.29㎡：登記地積 ほぼ台形地 間口約11m、奥行約23m 物件1、2はほぼ平坦地。物件4、5は南東向の法 面状態。 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約4.5mの舗装市道（高根清里59号線）にほぼ等高 に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件6の建物敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置関係図」の とおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	引込可 なし あり（休止中） (注)「引込可」とは目的物件の前面道路に該当施設の本管が通っており、 通常で敷地内への引込が出来る状態をいう。「あり」とは目的物 件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目的物件を含めた周辺に 該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な 場合をいう。
特 記 事 項	・北杜市役所によると上水道は廃止の届出が出たため、現況メ ーターが撤去されている。上水道の利用にあたってはメー ターを設置し前面道路に埋設されている本管から自費で新たに 引込む必要があるとのこと。また、下水道は休止中であり、 利用開始の手続きが必要とのことである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 6）

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：昭和49年1月25日新築（登記記載） 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺・一部陸屋根 外壁：窯業系サイディング、金属系サイディング等 内壁：ビニールクロス、京壁等 天井：石膏ボード、ビニールクロス、杉板等 床：コンクリート、絨毯、畳、合板、フローリング等 設備：電気設備、給排水設備（トイレ×2、洗面、浴室、キッチン、ミニキッチン等） その他：なし
床面積（現況）	約282.08㎡
現況用途等	現況用途：店舗兼居宅 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状況	劣る（1階は洋室、調理室、台所以外の天井は抜けており、ベランダからの雨漏りで天井のほか床や内壁等の損傷も見られる。2階西側の和室の壁や階段の天井クロスの剥がれ、南側増築部分の床に傷みが見られる。ベランダの手摺には錆が見られる。1階部分は特に損傷が激しくほぼ廃屋状態であり、現状での利用は困難である。全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
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階部分に陳列棚等が残置されている。 ・2階西側のベランダ部分に石油タンク等が設置されており、当該石油タンクへの石油の補充等は申立外土地（3545番2345）に立入り外階段から行われていたとの陳述がある。また、無償で当該申立外土地への一時立入りを認めていたとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2、4、5）

目的土地の建付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	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	9,090	0.76	179.72	1.00	1,240,000
2	9,090	0.76	131.64	1.00	910,000
4	9,090	0.76	0.66	1.00	10,000
5	9,090	0.76	3.27	1.00	20,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（最低1万円、以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 北杜-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,300\text{円/㎡} & \times & 98/100 & \times & 100/100 & \times & 100/111 & = & 9,090\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年1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 : 幅員△2%、舗装△2%、駅距離△4%、居住環境+20%（相乗積）

イ 個 別 格 差 : 形状△3%、法面部分△1%、上水道引込△20%、現況水路部分△1%
（相乗積）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし

(2) 建物価格（物件 6）

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
6	300,000	282.08	—	10,000

エ 建物価格

耐用年数を満了しており、損傷が激しく著しい老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、建物価格を 10,000 円と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物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。

(1) 土地利用権等価格

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
1	1,240,000	0.5	法定地上権	620,000
2	910,000	0.5	法定地上権	460,000
4	10,000	0.5	法定地上権	10,000
5	20,000	0.5	法定地上権	10,000
合計				1,100,000

イ 土地利用権等割合：物件 6 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。

(2) 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	1,240,000	-620,000		0.5	0.6	190,000
2	910,000	-460,000		0.5	0.6	140,000
4	10,000	-10,000		0.5	0.6	10,000
5	20,000	-10,000		0.5	0.6	10,000
6	10,000	+1,100,000	1.0	0.5	0.6	330,000
一括価格(合計)						680,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：著しく老朽化した建物が存することから、市場性の限定が想定される。したがって、取壊費用又は修繕費等を勘案の上、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△50%と判定した。

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考慮した。

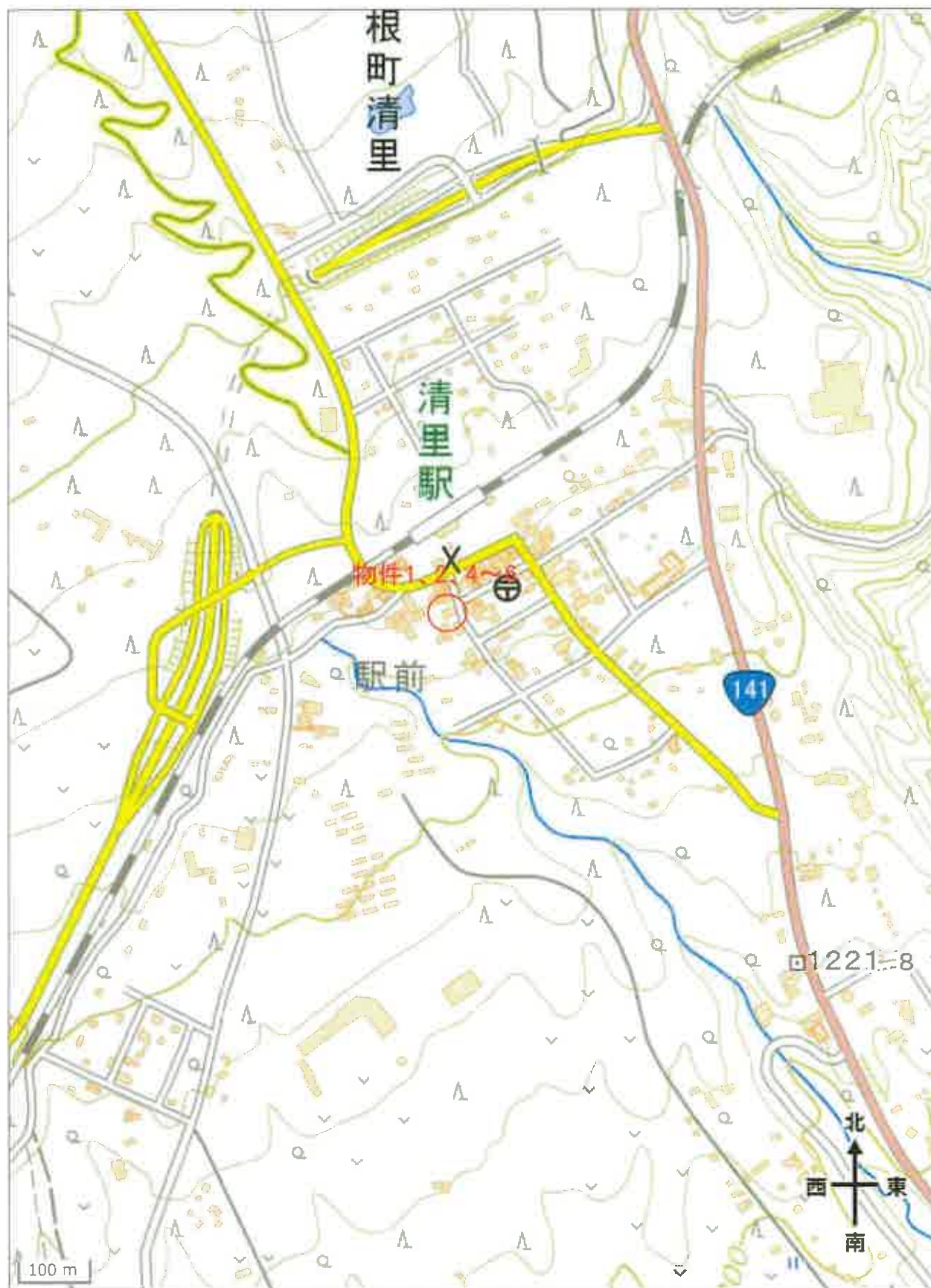
第6 参考価格資料

公示地価格 : 北杜-1
所在 : 北杜市高根町清里字念場原 3545 番 2453 外
価格 : 10,300 円/㎡
位置 : JR 小海線「清里」駅南方道路距離約 3.9 km に位置する
価格時点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地積 : 432 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南側 4m 未舗装私道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 中規模別荘等を中心とする高原型の別荘地域

第7 附属資料の表示

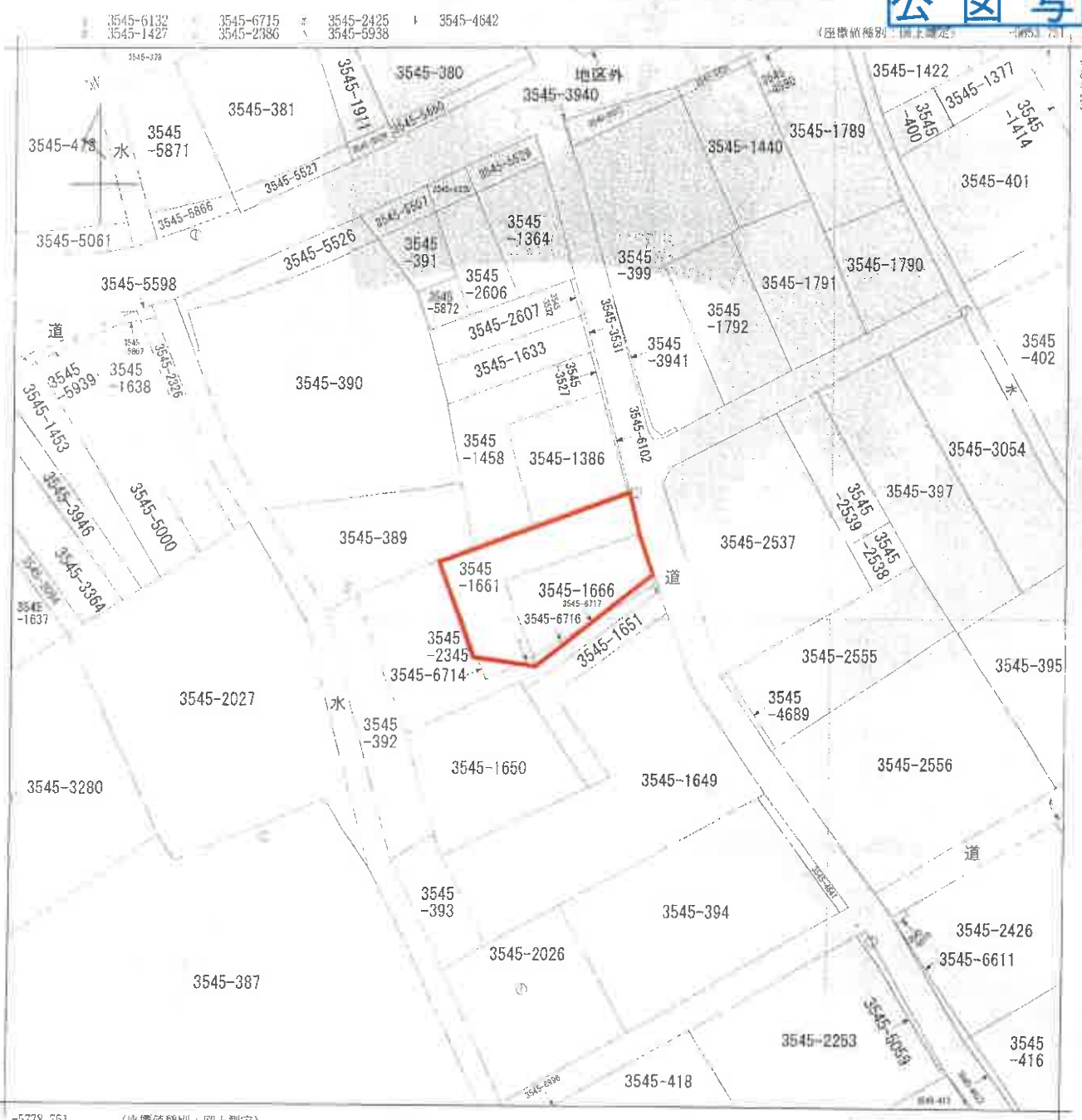
位置図
公図写し
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



-5778.751 (座標値種別：国上測定)
 (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
 高根町清里

請求部	所在	北杜市高根町清里字念場原				地番	3545番1661			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		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。

令和6年8月14日
 甲府地方務務局韮崎出張所

地図整理番号：M05356
 (1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和49年6月29日

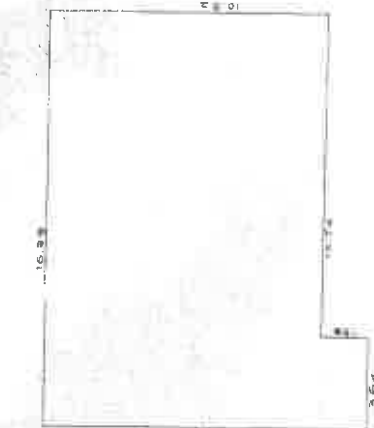
244628

家屋番号	3545-1661
建物の所在	北杜市 山手町高根町清里字念場原3545番地1661

建築物階平面図

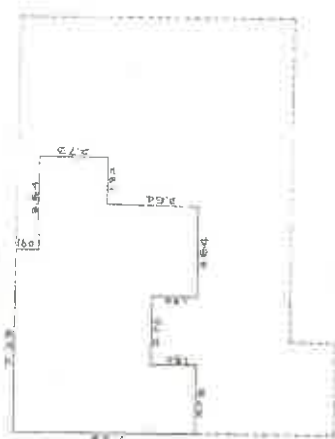
製作年月日	昭和49年6月22日
製作者	

申請人	
-----	--



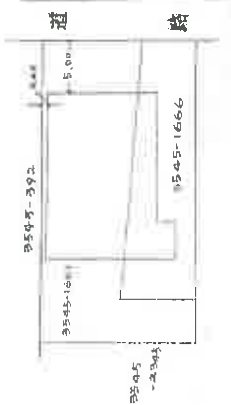
16.38 1.092 178896
3.64 1.82 66248
185494.4m²

床面積 185.49m²



7.23 0.91 64248
10.92 2.78 296116
9.10 1.82 163620
2.75 1.82 49686
3.64 1.82 66248
645918m²

床面積 64.59m²



縮尺 1/200 1/500 昭和49年6月29日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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8月14日 甲府地方事務局長 齋藤 泰所

登記官

A4判に縮小

地図帳管理番号：M0361