

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 12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 6年 5月 2日 午前 8時30分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 16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 6年 6月 6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 6年 5月 17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月 23日 午後 5時00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 6年 4月 12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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	700,000 560,000		140,000	52,265	不明
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 北杜市白州町鳥原字柏木
地 番 2501番
地 目 宅地
地 積 992.72平方メートル



物件明細書

令和 5年 4月24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。
- ・売却対象外の未登記建物1（種類：作業場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約305平方メートル、所有者：本件所有者）、同未登記建物2（種類：事務所、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建、床面積：約12平方メートル、所有者：本件所有者）及び同未登記建物3（種類：物置、軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約6平方メートル、所有者：本件所有者）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番2500番1、西側の赤道及び北側水路）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 北杜市白州町鳥原字柏木
地 番 2501番
地 目 宅地
地 積 992.72平方メートル



令和 4年(ケ)第 101号
令和 4年11月14日受理
令和 5年 1月18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 北杜市白州町鳥原字柏木
地 番 2501番
地 目 宅地
地 積 992.72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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(概ね) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件の占有について 下記目的外建物については、未登記であるほか課税台帳にも記載されておらず土地所有者からの聴取もできないため、所有者が明らかでない。建物の種類及び窓越しに観察できる内部の動産類からは有限会社名取鉄工が使用していたものと思われるところ、同社特別代理人への聴取からも有限会社名取鉄工が所有者であるかどうかは不明である。 ところで、目的外建物1については賃借人がおり、賃借人から聴取したところでは、土地所有者Aから「建物を借りてもらえないか。」との申し入れがあり、これによって約10年前にAを貸主として建物(目的外建物1)の賃貸借契約を締結したとのことであり、Aに賃料(月額5000円、毎年1月年払い)を支払っていることから、少なくとも、Aは物件上の目的外建物について自分の所有であると意識していると判断できる。 よって、Aが本件土地に目的外建物1～3を所有し、本物件を占有しているものと判断した。 「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	北杜市白州町鳥原字柏木2501番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約305㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	賃借人 (富士飼料株式会社) あり	
2	所 在	北杜市白州町鳥原字柏木2501番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
	床面積 (概略)	約12㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	有限会社名取鉄工の事務所と思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
3	所 在	北杜市白州町鳥原字柏木2501番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約6㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	有限会社名取鉄工の資材置き場と思われる。	
	所 在	
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(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 申立外土地

所在・地番 北杜市白州町鳥原字柏木2500番1

現況地目 宅地

地積 857.18㎡

所有者 富士飼料株式会社

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

2 目的外建物について

目的外建物1は、有限会社名取鉄工の作業場であったと思われる。鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の平屋で、3方に壁を持っており、登記できる建物と判断した。目的外建物2及び3は定着性及び外気遮断性をいずれも満たすことから登記できる建物と判断した。

3 申立外土地と物件1に境界等について

写真2、9のとおり、物件1から公道への出入りのための隅切りが申立外土地にかかっており、境界を示す地物と思われるコンクリート擁壁が直線でない。これについて申立外土地所有者に確認したところ、購入時から申立外土地所有者が手を入れたことはないので購入当時から現在のような状況であったと思われ、公図上の境界線と一致しないことから境界不明確とした。

4 物件1について

物件1上には目的外建物が3棟存在するほか、西側の赤道との境界及び北側水路の境界は明らかでない。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 北杜市役所総務部税務課固定資産税担当	1 執行官から申請のあった名寄せについては、Aのもののみです。BについてはAと一括になります。有限会社名取鉄工については名寄せはありません。 (以上令和4年12月13日聴取)
■ C (債務者有限会社名取鉄工特別代理人)	1 照会いただいた物件1上の建物について、有限会社名取鉄工が所有する建物なのか、有限会社名取鉄工がBから賃借していた建物なのかはわかりません。 (以上令和4年12月16日電話聴取)
■ 富士飼料株式会社役員 (申立外土地所有者)	1 物件1上の目的外建物1は、当社で賃借しています。賃借を始めたのは約10年前で、契約書はありません。 2 当社が目的外建物1を飼料置場としてAから賃借を始めたのは今から約10年前です。賃借を始めたきっかけは、Aから「建物を借りてもらえないか。」との申し出があったからです。当社としても商品である飼料置場を確保する必要があったので目的外建物1を月額5000円、年払いで毎年1月に60,000円を支払う約束で借りました。賃料は、毎年1月に、Aが当社まで受け取りに来ます。 3 当社としては、Aが目的外建物1～3を土地と共に相続したものだと思っています。Aは亡Bの子で、2504-1に居住しているはずです。 (以上令和4年12月15日聴取) 4 申立外土地は、当社がBから購入した土地ですが、物件1と申立外土地との境界を示す地物の状況や公道への出入りのための隅切部分について、購入後に当社が手を入れたことはありません。購入当初から現在のような状況だったのではないかと思います。 (以上令和4年12月16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

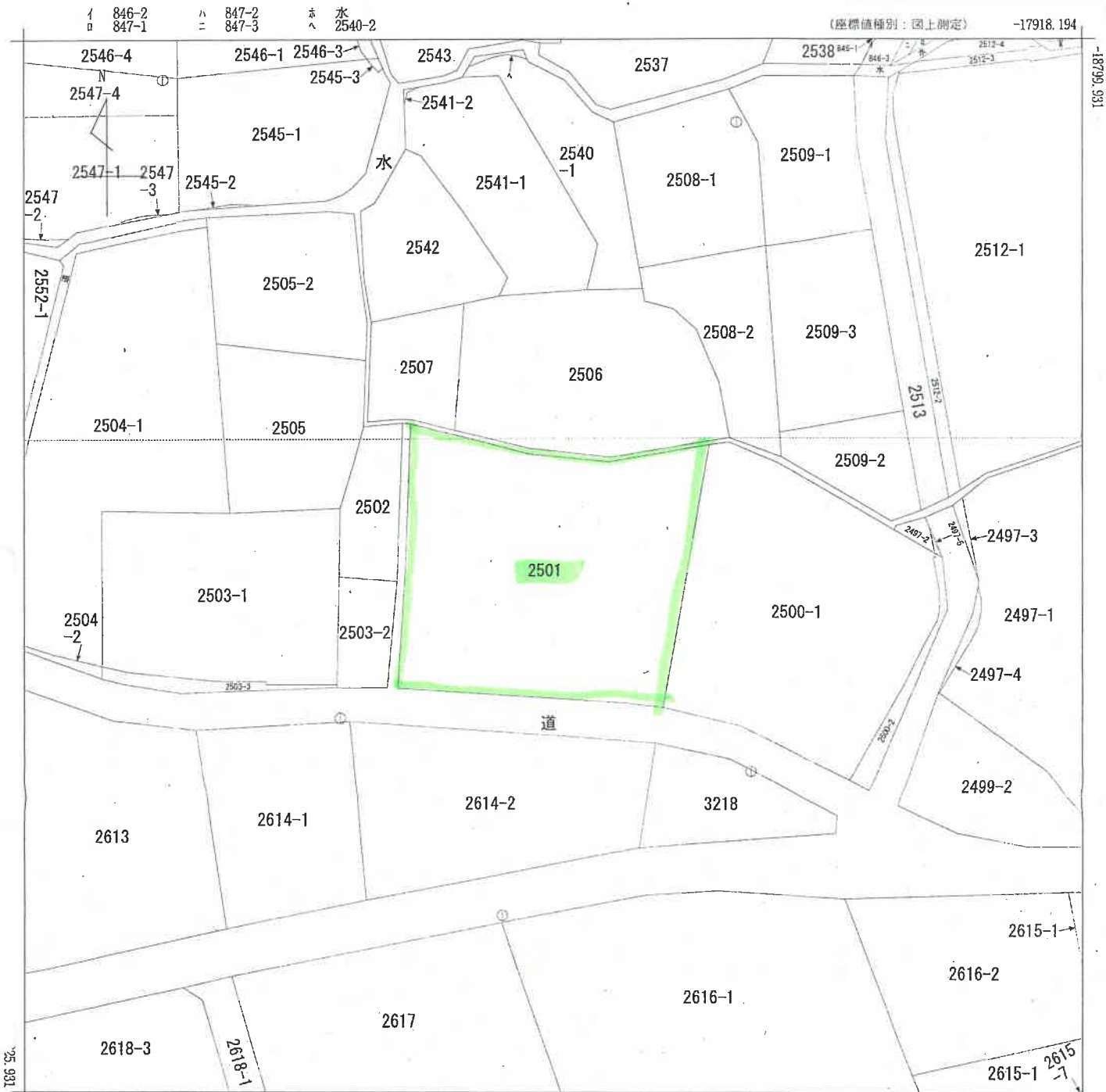
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和4年11月16日 (水) : :	当庁	甲府地方法務局韮崎出張所宛て登記等交付請求(84円, 11月21日到着84円)
令和4年11月30日 (水) 9:00-10:30	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和4年12月8日 (木) 8:45-9:00	北杜市役所	税務課固定資産税担当に名寄帳写し交付請求
令和4年12月13日 (木) 8:50-9:15	北杜市役所	税務課固定資産税担当から名寄帳写し受領, 課税図面調査
令和4年12月15日 (木) 14:15-15:00	物件所在地	現況調査
令和4年12月15日 (木) 15:05-16:00	目的外建物1占有者	建物所有者調査
令和4年12月16日 (金) 8:40-9:00	甲府地方法務局韮崎出張所	申立外土地所有者調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 4年12月15日 評価人同行</p>		

(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4年12月16日 (金) 11:00-11:05	特別代理人事務所に架電	目的外建物所有者等調査
令和4年12月16日 (金) 14:40-15:00	申立外土地所有者宅	物件1との境界付近の状況について聴取
令和4年12月16日 (金) 15:15-15:30	物件所有者宅	占有調査のため臨場するも不在。現場で事務連絡文書作成し投入(期限12月28日, 連絡なし。)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)



-18043.194 (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。

地番区域見出し
 白州町鳥原

請求部分	所在	北杜市白州町鳥原字柏木				地番	2501番			
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		

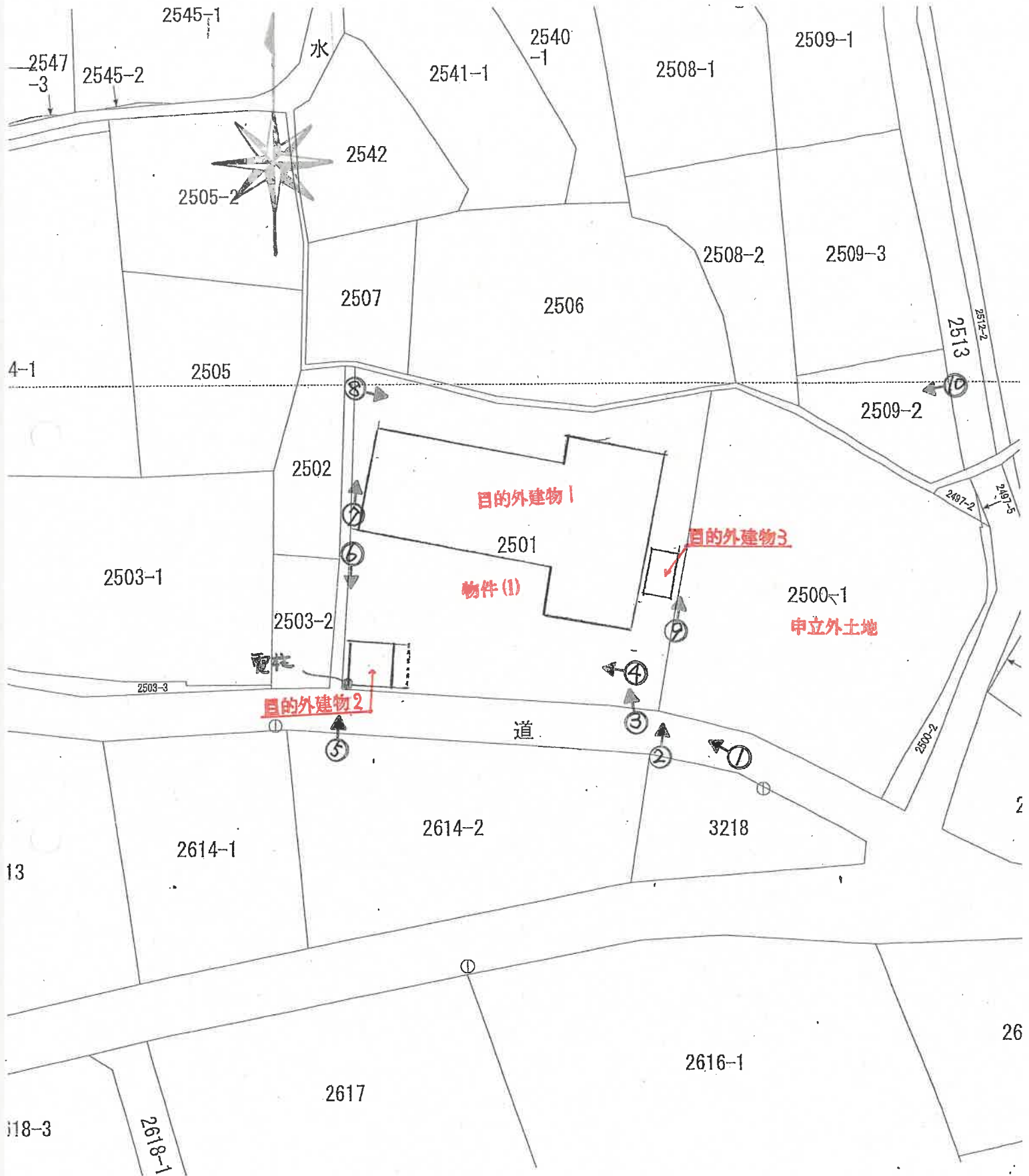
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (甲府地方法務局韮崎出張所管轄)
 令和4年9月20日
 甲府地方法務局

請求番号：27-1 登記官
 (1/1)

(9 枚目)

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。





1



2



3



4



5



6

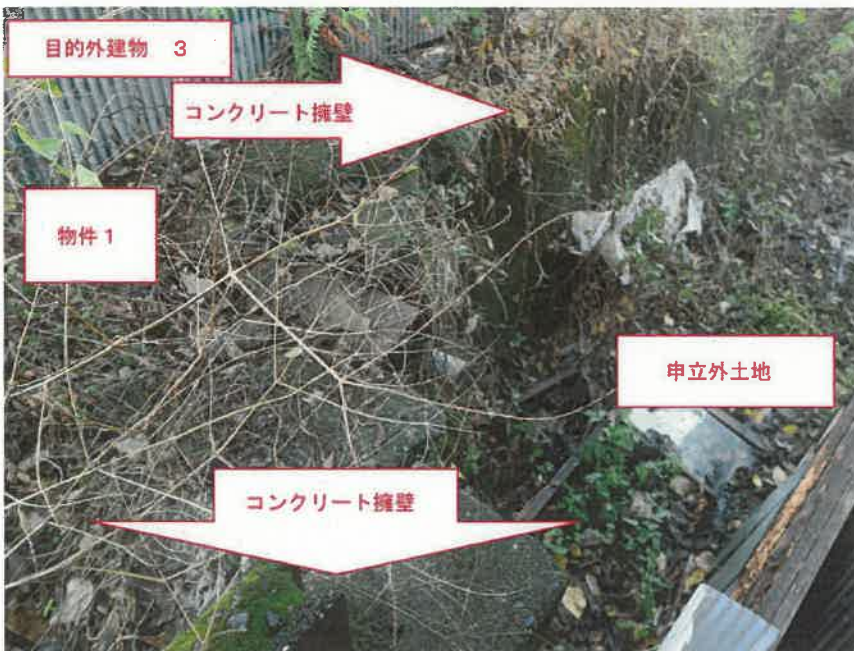
(12 枚目)



7



8



9



余白

余白

競第 00508号
令和 4年 (ケ) 第 101号
令和 6年 1月10日 現地調査
令和 6年 1月12日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書 (再)

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金 700,000円

- 1 物件1の土地価格は目的外建物3棟のための土地利用権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考慮していない。また、占有関係等については、原則として令和5年1月18日提出の現況調査報告書の内容を前提とした。
- 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 地積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
<p>・本件物件上には目的外建物が3棟存する。いずれも未登記であり、課税もされておらず、本件物件所有者からの聴取もできなかったが、目的外建物の賃借人への聴取から3棟とも本件物件所有者が所有者であるものとして評価を行った（現況調査報告書参照）。なお、本件物件の最先の担保権は大正2年に設定された抵当権であり、外観調査から上記3棟の目的外建物は抵当権設定後に建築されたことは明らかなので、上記3棟の目的外建物の本件物件に対する土地利用権原は場所的利益と判断した。また、土地を利用している権利や建物の賃借権は買受人に対抗できない。</p> <p>・申立外土地「地番2500番1」の一部が、本件物件への出入りのための隅切りとして使用されている。また、公図上、本件物件と申立外土地「地番2500番1」の境界は直線である。しかし、現地の本件物件と申立外土地「地番2500番1」間のコンクリート擁壁は直線ではない。上記事情を勘案し、本件物件と申立外土地「地番2500番1」は境界不明瞭とした。なお、本件物件の西側には公図上「道」、北側には公図上「水」が存するが道路や水路としての機能はなく、本件物件との境界も不明瞭である。</p> <p>・本件物件上に電柱が存する。</p> <p>・本件物件の全域が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」に該当する（中北建設事務所峡北支所 河川砂防管理課にて聴取）。</p> <p>「土砂災害警戒区域」の定義は以下のとおり。</p> <p>「土砂災害警戒区域」・・・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。</p>			

物 件 目 録

1 所 在 北杜市白州町鳥原字柏木
地 番 2501番
地 目 宅地
地 積 992.72平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR中央本線「小淵沢」駅の南西方道路距離約6.0kmに位置する。	
付近の状況	農家住宅を中心とする地域。	
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 その他の規制	都市計画区域外 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件 （規模、形状等）	規模 : 992.72m ² 間口 : 約32m 奥行 : 約31m（地積を間口で除した） 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦	
接面道路	南約3.7m舗装市道 西約1.0m未舗装道路（法定外道路） ※ ※現況道の形態なし。上記幅員は公図上の計測値。 高低差：接面道路より0～1.5m低い 接面道路との関係：角地（効用なし）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的外建物の敷地として利用。ただし、建物が存する部分以外は枯れ草が地表を覆っている状態である。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道：なし（前面道路に本管あるも本件物件に引込なし） ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：なし（前面道路に本管あるも本件物件に接続なし）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・北杜市景観条例、北杜市まちづくり条例が制定されている。一定規模以上の建築物・工作物の築造、開発等を行う計画がある時は事前に届出が必要となる。また、建蔽率、容積率等の制限がある。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って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 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	8,230	0.67	992.72	1.00	1.00	5,470,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 北杜(県)-15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$9,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/109 \doteq 8,230\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.60%を補正 { $100\% + (-0.60\% \div 12\text{ヶ月} \times 6\text{ヶ月}) = 99.7\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+4)

環境条件(居住環境+5)

合計 { $(1.00 + 0.04) \times (1.00 + 0.05) \times 100 \doteq 109$ }

イ 個別格差：物件1 環境条件(要整地▲5)

画地条件(規模▲20 高低差▲10 境界不明瞭▲1)

合計 { $(1.00 - 0.2) \times (1.00 - 0.1) \times (1.00 - 0.01) - 1 \doteq -0.29$ }

合計 { $(1.00 - 0.05) \times (1.00 - 0.29) \doteq 0.67$ }

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 1.00

オ 市場性修正率：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権価格を控除し、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

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	5,470,000	0.20	場所的利益	1,090,000

関係人の陳述等から目的外建物3棟の土地利用権原は場所的利益と判断した。

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)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	5,470,000	-1,090,000	0.80	0.20	1.00	1.00	700,000
一括価格 (合計)							700,000

ウ 市場性修正率 : 物件1 0.80(目的外建物が存することにより、有効需要の減退が見込まれる
▲20 1.00-0.2=0.80)

エ 競売市場修正率 : 物件1 0.20(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性および前回の期間
入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮
した)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北杜(県)-15

所 在：山梨県北杜市白州町白須字柳原488番
価 格：9,000円/m²
位 置：JR中央本線「長坂」駅の南西方道路距離約7.2kmに位置する
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：593m²
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：南側5.5m市道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：旧来からの農家住宅を中心とする住宅地域

以 上

事件番号 令和 4 年 (ケ) 第 101 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5年8月30日

評価人 鶴田郁哉

(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 00508号
令和 4年(ケ)第 101号
令和 4年12月15日 現地調査
令和 5年 1月18日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金 2, 1 2 0, 0 0 0 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	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
<p>・本件物件上には目的外建物が3棟存する。いずれも未登記であり、課税もされておらず、本件物件所有者からの聴取もできなかったが、目的外建物の賃借人への聴取から3棟とも本件物件所有者が所有者であるものとして評価を行った（現況調査報告書参照）。なお、本件物件の最先の担保権は大正2年に設定された抵当権であり、外観調査から上記3棟の目的外建物は抵当権設定後に建築されたことは明らかなので、上記3棟の目的外建物の本件物件に対する土地利用権原は場所的利益と判断した。また、土地を利用している権利や建物の賃借権は買受人に対抗できない。</p> <p>・申立外土地「地番2500番1」の一部が、本件物件への出入りのための隅切りとして使用されている。また、公図上、本件物件と申立外土地「地番2500番1」の境界は直線である。しかし、現地の本件物件と申立外土地「地番2500番1」間のコンクリート擁壁は直線ではない。上記事情を勘案し、本件物件と申立外土地「地番2500番1」は境界不明瞭とした。なお、本件物件の西側には公図上「道」、北側には公図上「水」が存するが道路や水路としての機能はなく、本件物件との境界も不明瞭である。</p> <p>・本件物件上に電柱が存する。</p> <p>・本件物件の全域が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」に該当する（中北建設事務所峡北支所 河川砂防管理課にて聴取）。</p> <p>「土砂災害警戒区域」の定義は以下のとおり。</p> <p>「土砂災害警戒区域」・・・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの。</p>			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 北杜市白州町鳥原字柏木 |
| | 地 | 番 | 2501番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 992.72平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR中央本線「小淵沢」駅の南西方道路距離約6.0kmに位置する。	
付近の状況	農家住宅を中心とする地域。	
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 その他の規制	都市計画区域外 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件 (規模、形状等)	規模 : 992.72㎡ 間口 : 約32m 奥行 : 約31m (地積を間口で除した) 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦	
接面道路	南約3.7m舗装市道 西約1.0m未舗装道路 (法定外道路) ※ ※現況道の形態なし。上記幅員は公図上の計測値。 高低差 : 接面道路より0~1.5m低い 接面道路との関係 : 角地 (効用なし)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的外建物の敷地として利用。ただし、建物が存する部分以外は枯れ草が地表を覆っている状態である。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 : なし (前面道路に本管あるも本件物件に引込なし) ガス配管 : なし (地域としてなし) 下水道 : なし (前面道路に本管あるも本件物件に接続なし)	
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・北杜市景観条例、北杜市まちづくり条例が制定されている。一定規模以上の建築物・工作物の築造、開発等を行う計画がある時は事前に届出が必要となる。また、建蔽率、容積率等の制限がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	8,280	0.67	992.72	1.00	1.00	5,510,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 北杜(県)-15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$9,050\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/109 \approx 8,280\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.50%を補正 { $100\% + (-0.50\% \div 12\text{ヶ月} \times 7\text{ヶ月}) \approx 99.7\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+4)

環境条件(居住環境+5)

合計 { $(1.00+0.04) \times (1.00+0.05) \times 100 \approx 109$ }

イ 個別格差：物件1 環境条件(要整地▲5)

画地条件(規模▲20 高低差▲10 境界不明瞭▲1)

合計 { $(1.00-0.2) \times (1.00-0.1) \times (1.00-0.01) -1 \approx -0.29$ }

合計 { $(1.00-0.05) \times (1.00-0.29) \approx 0.67$ }

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 1.00

オ 市場性修正率：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権価格を控除し、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

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	5,510,000	0.20	場所的利益	1,100,000

関係人の陳述等から目的外建物3棟の土地利用権原は場所的利益と判断した。

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)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	5,510,000	-1,100,000	0.80	0.60	1.00	1.00	2,120,000
一括価格(合計)							2,120,000

ウ 市場性修正率 : 物件1 0.80(目的外建物が存することにより、有効需要の減退が見込まれる

$$\blacktriangle 20 \quad 1.00 - 0.2 = 0.80)$$

エ 競売市場修正率 : 物件1 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)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北杜(県)-15

所 在：山梨県北杜市白州町白須字柳原488番
価 格：9,050円／m²
位 置：JR中央本線「長坂」駅の南西方道路距離約7.2kmに位置する
価 格 時 点：令和4年7月1日
地 積：593m²
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：南側5.5m市道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：旧来からの農家住宅を中心とする住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写

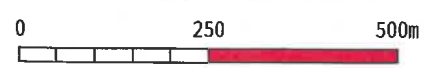
以 上

位置図



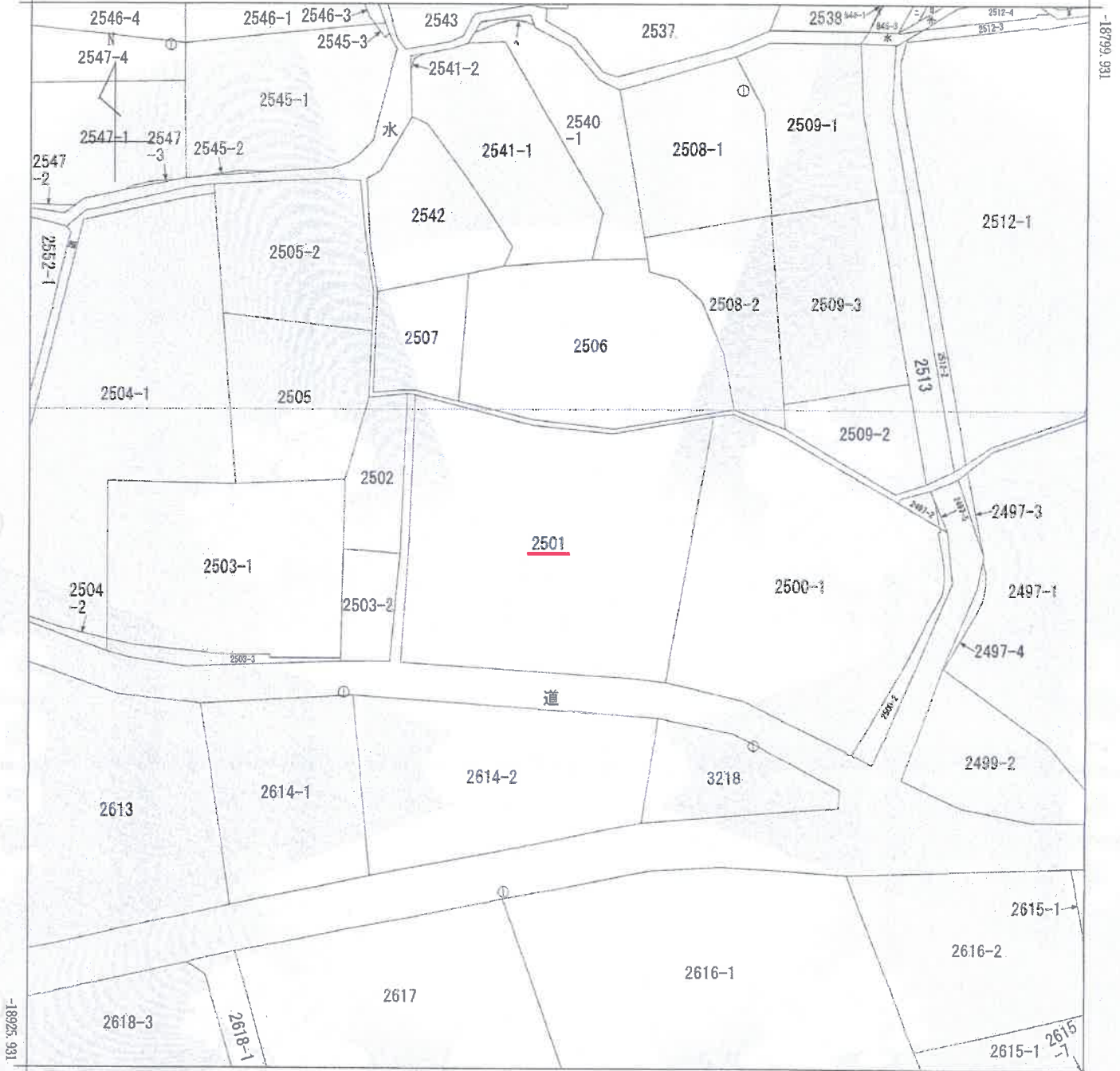
縮尺: 1 / 10,000

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。



イ 846-2 ハ 847-2 ホ 水 2540-2
 847-1 847-3

(座標値種別：図上測定) -17918.194



-18043.194 (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
 白州町鳥原

請求部分	所在	北杜市白州町鳥原字柏木			地番	2501番	
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。

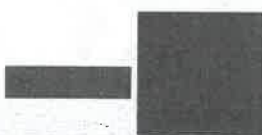
(甲府地方務務局韮崎出張所管轄)

令和4年9月20日

甲府地方務務局

請求番号：27-1

登記官



(1/1)

A4判に縮小