

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 目 録

床 面 積 7.27平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 居宅・物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約5.2平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月27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2, 5】

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2, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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2】

隣地(地番863番1, 867番1, 868番1及び869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。



11

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

2 所 在 北杜市高根町箕輪字海道
地 番 865番
地 目 宅地
地 積 727.57平方メートル

5. 所 在 北杜市高根町箕輪 865番地

家屋 番号 136番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 138.84平方メートル

(現況)

床 面 積 約131平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 7.27平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 居宅・物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約5.2平方メートル



令和 5年(ケ)第 44号
令和 5年 5月31日受理
令和 5年 8月10日提出

現況調査報告書

(物件2, 5)

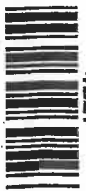
甲府地方裁判所

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

- 2 所 在 北杜市高根町箕輪字海道
 地 番 865番
 地 目 宅地
 地 積 727.57平方メートル
- 5 所 在 北杜市高根町箕輪 865番地
 家屋 番号 136番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 138.84平方メートル
 (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 19.83平方メートル
- 符 号 2
 種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7.27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 2				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)				
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 5				
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約 131 m ²				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種 類: 居宅・物置 構 造: 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積: 約 52 m² </td> </tr> </table>			{	種 類: 居宅・物置 構 造: 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積: 約 52 m ²
{	種 類: 居宅・物置 構 造: 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積: 約 52 m ²				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
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

その他の事項

1 申立外土地

現況調査の結果、本物件西側の道に上水道本管が埋設されており、物件5への上水道は、その本管から引き込んでいることが判明した。しかしながら物件5への引き込み位置は不明であり、申立外土地1, 5あるいは申立外土地2, 6の、いずれかの土地の地下に埋設されて引き込まれているものと思われる。上水道本管からの引き込み経路は掘ってみないと確定できないため、これらの土地を申立外土地とした。

申立外土地3, 4は、境界が不明確である。

- (1) 所在・地番 北杜市高根町箕輪字海道863番1

現況地目 畑

地積 794㎡

所有者 A

調査の理由 物件5のための上水道管が埋設されている可能性がある。

- (2) 所在・地番 北杜市高根町箕輪字海道867番1

現況地目 畑

地積 292㎡

所有者 A

調査の理由 物件5のための上水道管が埋設されている可能性がある。

- (3) 所在・地番 北杜市高根町箕輪字海道868番1

現況地目 畑

地積 526㎡

所有者 A

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

- (4) 所在・地番 北杜市高根町箕輪字海道869番1

現況地目 畑

地積 891㎡

所有者 B

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

- (5) 所在・地番 北杜市高根町箕輪字海道863番2

現況地目 公衆用道路

地積 26㎡

所有者 北杜市

調査の理由 物件5のための上水道管が埋設されている可能性がある。

- (6) 所在・地番 北杜市高根町箕輪字海道867番2

現況地目 公衆用道路

地積 35㎡

所有者 北杜市

調査の理由 物件5のための上水道管が埋設されている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

2 物件5の附属建物について

物件5には、登記された附属建物が2棟ある。現況調査の結果、符号1の建物は、大正5年建築の物置であり、符号2の建物は、明治44年建築の便所である。現地には物件5以外の建物が1棟あり、コンクリート基礎の上に軽量鉄骨で建てられた建物であり、登記された附属建物ではなく、またその構造から符号1の建物を増床したものではなく、登記された附属建物2棟を取り壊して新たに建築した建物であると認められた。

この建物については、建物の位置、用途から物件5の建物に対し附属性が認められることから未登記附属建物とした。

3 物件5の構造について

物件5は、登記上、草葺屋根とされているが、現況は写真のとおり亜鉛メッキ鋼板である。現況調査の結果、物件5の屋根は草葺の上を亜鉛メッキ鋼板で覆った構造であると認められることから、登記どおり草葺屋根と認められた。

4 物件5について

物件5は、現況調査の結果、明治44年に建築された農家住宅（古民家）であり、間取図のとおり、概ね新築当時の間取りのままであると思われる。内部は年月日不明でリフォームされている部分がある。台所には内井戸があり、手押しポンプが設置されているところ、ポンプの状態から推して上水道として利用してはいないと思われる。上水道については、北杜市の上水道が引き込まれている。和室床は、全体的に沈み込みが感じられる。

物件5には郵便受けがあり、A（債務者兼所有者）宛ての郵便物が溜まっており、ライフラインに関する検針票もA宛てとなっている。よって、本物件はAが空き家として使用し、占有しているものと認められた。

5 穴倉について

物件2の、写真撮影位置付近に、石囲みの入口で、石階段で地下に降りる穴倉がある。内部の状況は写真のとおりであるが、野菜などの保管用に使用されていたものと思われる。現在は内部に土が堆積しており、使用することができない。

6 外井戸について

物件5の台所に内井戸があるほか、物件2上の物件5と未登記附属建物の間に外井戸がある。

7 物件2への進入路について

物件2へは、その東南角付近で、幅約3mの道が接道している。

8 物件2の形状等について

物件2の形状については、公図上の測点となる地点に標章が見当たらないため、歩測が可能な部分について歩測を行った。物件2は、写真のとおり、草木が繁茂しており、歩測ができない部分が多い。よって、歩測を実施した部分から推測すると、物件2の形状は、概ね公図のとおりであると思われる。

物件2は、全体が平坦地ではなく、物件5と未登記附属建物との間に高さ約1mの段差があり、北側（未登記附属建物部分）が高く、南側（物件5の敷地部分）が低くなっている（写真参照）。

(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
■ 北杜市上下水道局上下水道課	1 執行官お尋ねの物件5への上水道引き込みについては、物件西側の道に上水道本管が埋設されており、そこから引き込んでいるものと思われます。引き込み経路は不明です。 (以上令和5年7月24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5年6月1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(94円, 6月7日到着140円)
令和5年6月5日 (月) 14:00-16:15	物件所在地	物件確認, 地積測量図の測点確認(測点に標章設置なし。), 歩測。写真撮影。
令和5年6月9日 (金) 14:40-15:30	北杜市役所(北杜市大豆生田)	課税図面調査。課税台帳写しの取得。
令和5年6月21日 (水) 12:15-15:30	物件所在地	現況調査
令和5年7月12日 (水) 9:00-10:30	物件所在地	物件5の追加計測, 未登記附属建物追加計測
令和5年7月24日 (月) 10:45-11:00	北杜市役所(北杜市大豆生田)	上下水道局上下水道課で物件5の上水道関係調査
令和5年8月2日 (水) 11:30-12:00	甲府地方法務局韮崎出張所	申立外土地調査(他事件で臨場したため旅費請求せず。)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 6月21日 目的物件は不在で施錠されていなかったため, 立会人 C を立ち合わ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 5年 6月21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

902-2
903-2

(座標値種別：図上測定)

-6204.638



-6329.638 (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
高根町箕輪

請求部	所在	北杜市高根町箕輪字海道			地番	863番1	
出力尺	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)
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。

(甲府地方方法務局韮崎出張所管轄)

令和5年3月22日

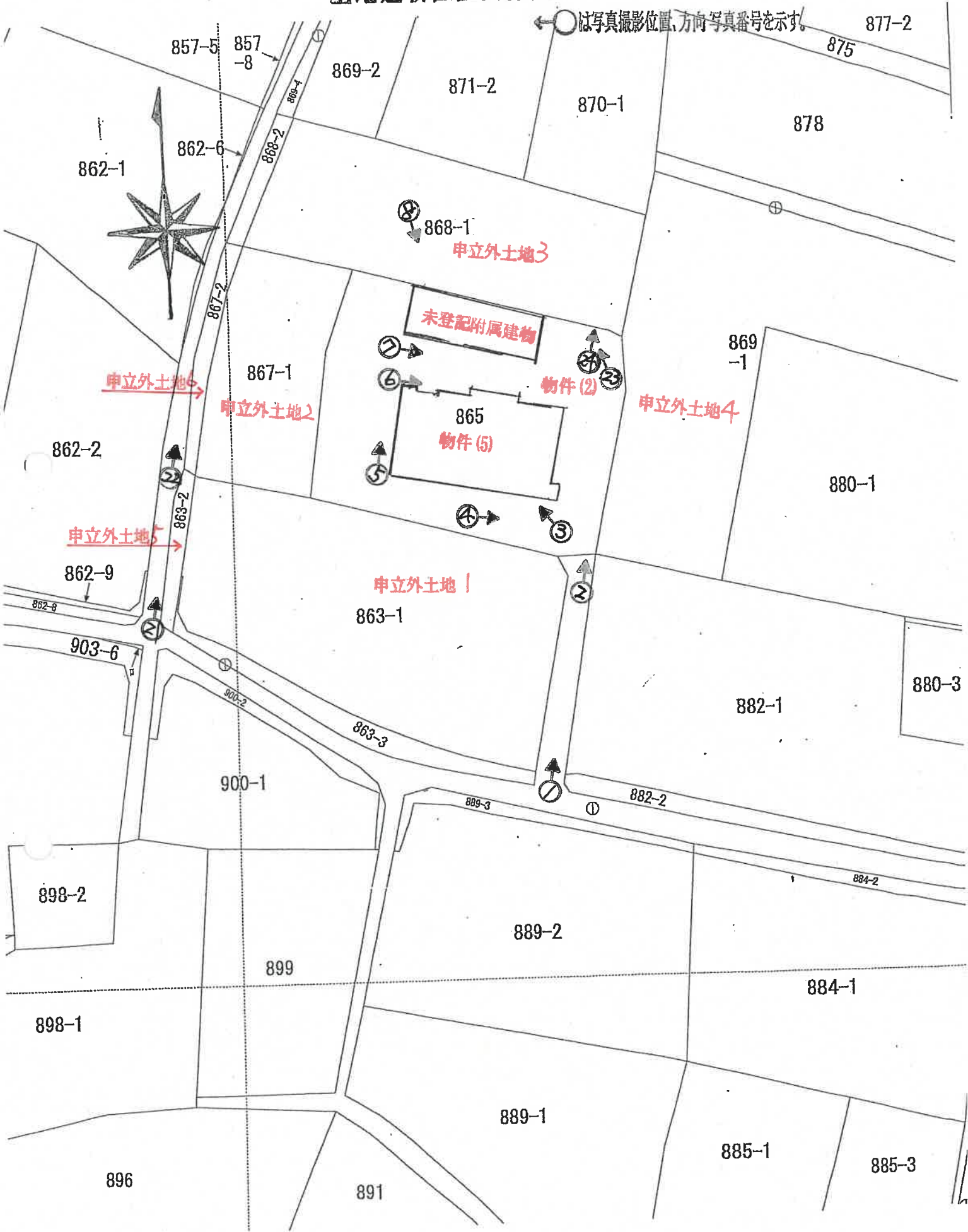
千葉地方方法務局松戸支局

地図整理番号：M30306

登記官

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。

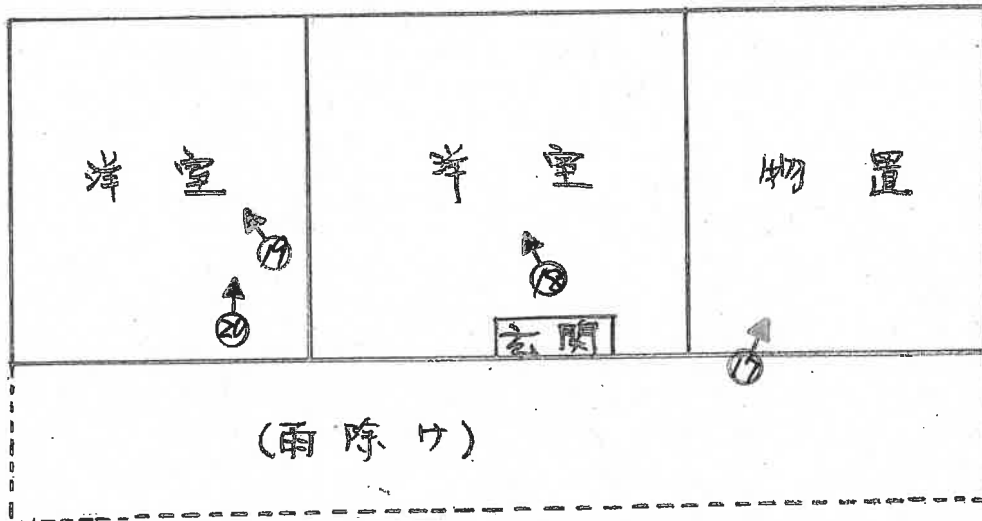


間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



未登記附属建物





1



2



3

10



11



12



(14 枚目)

13



14



15



(15 枚目)

19



20



21



(17 枚目)







競第 00519号
令和 5年 (ケ) 第 44号
令和 5年 6月21日 現地調査
令和 5年 8月23日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

< 物件2、5 >

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件2	金 1, 4 3 0, 0 0 0 円
物件5	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件2、5の各不動産について、一括売却（民事執行法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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の土地価格は物件5の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件5の価格は当該土地利用権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
2	所在地 地積	次々頁物件目録記載のとおり	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次々頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符 種類 構造 床面積		(附属建物) 1 (未登記) 特記事項記載のとおり
特記事項			
<p>・物件2上には、以下の未登記建物が存する。 種類：居宅・物置 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：約52㎡ 建築時期：不詳（現地実査の結果築後約30年と判断） 物件5の附属建物として処理した。 なお、物件5には登記上2棟の附属建物が記載されているが現存しない。</p> <p>・物件5の現況は以下のとおり。 種類 居宅 構造 木造草葺平家建 床面積 約131㎡</p> <p>・物件5の屋根は草葺を亜鉛メッキ鋼板で覆ったものである。また、内部は一部リフォームされている（リフォーム年月日は不詳）。台所に内井戸があり、手押しポンプが設置されているが使用できるかは不明。</p> <p>・物件2の北東端に穴倉が存する（現況調査報告書18枚目の写真23、24参照）。野菜等の保管用に使用されていたと推察されるが、現況内部に土が堆積しており使用は困難である。申立外土地「868番1」にもつながっている可能性がある。</p> <p>・物件2上に外井戸も存するが使用できるかは不明。</p> <p>・物件2のうち、物件5が存する部分以外は樹木が多く存する。その枝葉や雑草が繁</p>			

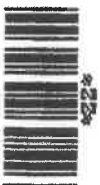
特記事項

茂している。また、隣接する申立外土地「863番1」「867番1」「868番1」に存する樹木の枝葉も物件2上に越境している。

- ・隣接地との境界は不明確である。
- ・本件物件は空家である。物件2の地上には空き缶やプラスチックのゴミ等が放置されている。また、物件5の主である建物や未登記附属建物内には家具や洋服等が多く残されている。

物 件 目 録

- 2 所 在 北杜市高根町箕輪字海道
 地 番 865番
 地 目 宅地
 地 積 727.57平方メートル
- 5 所 在 北杜市高根町箕輪 865番地
 家屋 番号 136番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 138.84平方メートル
 (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 19.83平方メートル
- 符 号 2
 種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7.27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2)

位置・交通	JR中央本線「長坂」駅の東方道路距離約7.1kmに位置する。	
付近の状況	農家住宅と農地が見られる地域。	
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 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 : 727.57㎡ 間口 : 約4m 奥行 : 約30m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 (ただし、物件5の主である建物と未登記附属建物との間に約1mの段差がある (物件5が低い))	
接面道路	物件2の南東端で、南約2.5~3.0m未舗装農道に接する (幅員は公図上の計測値、現況申立外土地「863番1」上の樹木の枝葉や雑草が越境しており、通行可能な幅員は約1.5m) 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件5の敷地として利用。 ※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 : あり (下記※参照) ガス配管 : なし (地域としてなし) 下水道 : なし (接続可能であるが、宅地内未接続) ※現地調査日時時点で契約が継続し水道料金も賦課されている。引込経路は不明であるが、申立外土地「863番1」「867番1」「863番2」「867番2」の地下を経由して、西側を南北に走る農道から引き込んでいる可能性が高い。	

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。
---------	---

2 建物の概要及び利用状況（物件5）

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（※） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	明治44年新築 30年 約112年 経済的全耐用年数を超過している ※固定資産税課税台帳より（登記記載なし）
仕様	構造 木造 屋根 草葺 外壁 モルタル 内壁 漆喰、繊維壁 天井 板貼 床 畳、モザイクパーケット、土間等 設備 電気、給排水設備	
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（床の沈み込み等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	

3 建物の概要及び利用状況（附属建物1（未登記））

区 分	附属建物。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(※) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数 ※現地実査による	平成 5年頃新築 30.0年 約30年 経済的全耐用年数を超過している
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 スレート 内 壁 合板、あらわし 天 井 合板、あらわし 床 フローリング、土間 設 備 電気	
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅・物置 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る（天井の雨漏り跡等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2 (土地)

物件2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
2	9,270	0.84	727.57	1.00	1.00	5,670,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 北杜(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$10,700\text{円}/\text{㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 9,270\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.80%を補正 { $100\% + (-1.80\% \div 12\text{ヶ月} \times 14\text{ヶ月}) = 97.9\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+5 道路の舗装の状態+2 合計+7)

交通・接近条件(公共施設への接近性+1)

環境条件(居住環境+5)

合計 { $(1.00+0.07) \times (1.00+0.01) \times (1.00+0.05)$ } $\times 100 \div 113$

イ 個別格差：画地条件(間口奥行の関係▲15 境界不明確▲1)

合計 { $(1.00-0.15) \times (1.00-0.01)$ } $\div 0.84$

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件5 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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 修正率 エ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
5	180,000	131	0.02	1.00	470,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約131㎡

ウ 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を2%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価 率 ク	市場性 修正率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケニコ
1 (未 登記)	120,000	52	0.03	1.00	190,000

カ 再調達原価 : 120,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 約52㎡

ク 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を3%とした。

ケ 市場性修正率 : 1.00

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
5	470,000	190,000	660,000

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、本件物件は農家住宅と農地が見られる地域に存し、物件5の主である建物も築後100年以上経過していること等も勘案した結果、賃貸借に供することは現実的ではないと判断したため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×リ
2	5,670,000	0.40	法定地上権	2,270,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

積算価格の構成比に基づき、各物件の内訳価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ス)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
2	5,670,000	-2,270,000	0.70	0.60	1.00	1.00	1,430,000
5	660,000	+2,270,000	0.70	0.60	1.00	1.00	1,230,000
一括価格 (合計)							2,660,000

ウ 市場性修正率 : 0.70 (樹木の手入れやゴミ、物件5内の整理等を要する▲30
1.00-0.30=0.70)

エ 競売市場修正率 : 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)-6

所 在：山梨県北杜市高根町村山東割字大明神579番
価 格：10,700円/㎡
位 置：JR中央本線「長坂」駅の北東方道路距離約5.3kmに位置する
価 格 時 点：令和4年7月1日
地 積：1,130㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：東側4.0m市道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：周囲には農地が多く残る中に大規模な農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

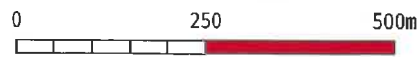
以 上

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。





-6329.638 (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	高根町箕輪
------------	-------

請求 部	所在	北杜市高根町箕輪字海道		地番	863番1				
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。

(甲府地方方法務局斐崎出張所管轄)

令和5年3月22日

千葉地方方法務局松戸支局

地図整理番号：M30306

登記官

