

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 1月17日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

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 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7月10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 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4月22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 1月17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

- 4 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前
地 番 181番
地 目 宅地
地 積 568.00平方メートル
- ☆5 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前
地 番 187番
地 目 畑
地 積 222平方メートル
- 6 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前
地 番 190番1
地 目 宅地
地 積 959.88平方メートル
- 7 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前 181番地
家屋 番号 181番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 112.24平方メートル
2階 34.78平方メートル
- 8 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前 190番地1
家屋 番号 190番1



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 67.86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約18平方メートル



物件明細書

令和 5年10月20日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 吉田 浩人

1 不動産の表示

【物件番号4～8】

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

【物件番号6】

本件土地につき、売却対象外未登記建物（種類：工場，構造：コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約40平方メートル，所有者：本件土地所有者）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7，8】

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4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号7番）の登記が存在する。

【物件番号4～6】

本件各土地と公図上の「道」及び隣地（地番190番4，188番及び186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



11

- 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

- 4 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前
 地 番 181番
 地 目 宅地
 地 積 568.00平方メートル
- 5 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前
 地 番 187番
 地 目 畑
 地 積 222平方メートル
- 6 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前
 地 番 190番1
 地 目 宅地
 地 積 959.88平方メートル
- 7 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前 181番地
 家屋 番号 181番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 112.24平方メートル
 2階 34.78平方メートル
- 8 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前 190番地1
 家屋 番号 190番1



物件目録

種類 居宅

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 67.86平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約70平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約17平方メートル

(未登記附属建物)

種類 車庫

構造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床面積 約18平方メートル



令和5年(ケ)第35号

令和5年4月27日受理

令和5年6月8日提出

現況調査報告書

物件4ないし8

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 番 | 181番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 568.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 番 | 187番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 222平方メートル |
| 6 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 番 | 190番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 959.88平方メートル |
| 7 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 181番地 |
| | 家屋 番号 | 181番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.24平方メートル
2階 34.78平方メートル |

物 件 目 録

8 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前 190番地1
家屋 番号 190番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 67.86平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山梨県北杜市白州町上教来石181番地														
土地	物件 4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> (概ね)土地建物位置概略図のとおり														
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 上記の者が物件4の土地上に、主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	物件4ないし6の各土地は、下記建物の敷地等として一体利用されていることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない。														
建物	物件 7														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(物置) 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	1 昭和54年12月建築(物件7の主である建物。登記記録上) 2 平成3年3月14日当時の、物件4の土地所有者及び物件7の建物所有者は、いずれも、本件所有者である。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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"/> (概ね)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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県北杜市白州町上教来石190番地1		
土地	物件 4ないし6		
現況地目	■宅地(物件 4, 6) ■畑(物件 5) □雑種地(物件)		
形状	□建物図面(各階平面図)のとおり ■(概ね)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 上記の者が物件4ないし6の各土地に、主に下記建物及び目的外未登記建物を所有し、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	物件4ないし6の各土地は、下記建物の敷地等として一体利用されていることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない。		
建物	物件 8		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: ※5枚目の「物件8の建物の附属建物」に記載 構造: したとおり 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者(●A●●) □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している □「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	1 昭和45年10月建築(物件8の主である建物。登記記録上) 2 昭和40年頃 建築(物件8の未登記附属建物1ないし3) 3 平成3年3月14日当時の、物件4ないし6の各土地所有者及び物件8の建物所有者は、いずれも、本件所有者である。		
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある { 保管開始日 平成 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 ■(概ね)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

物件 8 の 建 物 の 附 属 建 物

附属建物 1 (未登記)

種 類 倉 庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約 70 平方メートル

附属建物 2 (未登記)

種 類 物 置
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約 17 平方メートル

附属建物 3 (未登記)

種 類 車 庫
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床面積 約 18 平方メートル

未登記建物の附属建物認定について

現地の状況及び関係人の陳述によると、上記倉庫(土地建物位置概略図の「未登記附属建物 1」)は、建築当初、工場として利用されていたものと推察されるが、20年以上前から同建物は工場として利用されておらず、現在、専ら、本件所有者が使用する倉庫として利用されているものと推察される。

また、上記物置及び車庫(土地建物位置概略図の「未登記附属建物 2, 3」)は、現在、本件所有者が物置及び車庫として利用していることが認められる。

なお、関係人の陳述によると、上記倉庫及び物置は、昭和40年頃、本件所有者の父(●B●●)が建てた建物であるが、昭和57年頃、父が亡くなったため、本件所有者が、これらの建物を単独相続したこと、及び上記車庫は、昭和40年頃、本件所有者が建てたものであることが認められる。

上記3棟の建物(倉庫、物置及び車庫)は、現在、物件8の建物に居住している本件所有者が倉庫等として利用しており、効用上、物件8の建物と一体性があると認められること、物件8の建物との近接した位置関係及び関係人の陳述等を踏まえると、上記未登記建物3棟は、いずれも、物件8の建物の附属建物と認定することが相当であると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 6 関係)	
所在地	北杜市白州町上教来石字明神前 190 番地 1
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 checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約 40 平方メートル
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 checked="" type="checkbox"/> 昭和 45 年頃 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (●B●●) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<p>関係人の陳述及び現地の状況等によると、上記未登記建物は、本件所有者の父である●B●●が、昭和 45 年頃、建てたものであること、昭和 57 年頃、父が亡くなり、本件所有者が、上記未登記建物を単独相続したこと、本件所有者は、上記未登記建物が建てられた当時から現在に至るまで、同建物を、精密部品を製造する工場として使用していることが認められる。</p> <p>以上の事実を基に検討すると、上記未登記建物は、所有者要件は満たすものの、工場として建てられたもので、本件各建物 (物件 7、8) とはその用途を異にするものであり、また、本件各建物と主従関係に立つものではないことなどから、上記未登記建物は、本件各建物の附属建物ではなく、独立した建物と認定するのが相当と判断した。</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

その他の事項

- 1 物件5の土地にかかる、北杜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、別添のとおりのお返書の提出を受けた。
したがって、物件5の土地については、農地法の適用を受けるべき農地と認められ、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されたい。
- 2 接道関係は、写真21、22のとおり。なお、物件6の土地の北側に位置する公図上の「道」は、概ね、西側から東側にかけて緩やかに高くなる傾斜地を形成している。その他、物件6の土地と上記「道」は一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。
- 3 物件4の土地（高）と、概ね、その北西側に位置する公図上の「道」（低）との間に、40センチメートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近に石垣が存在するものの、石垣のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（写真23、24参照）。
- 4 物件4の土地と、その南西側に位置する公図上の「道」及び南西側近隣地（地番182番、185番）は、一面地を形成していることなどから、物件4の土地と上記「道」との境界が、外観上、判然としない（写真25、26参照）。
- 5 物件5の土地の南側部分（土地建物位置概略図中、紺色の破線で囲んだ範囲）は、周囲より一段高い盛り土状の土地を形成している（写真27、28、35、36参照）。なお、簡易計測の結果等から、上記盛り土状の土地のいずれかに、物件5の南西側に位置する公図上の「道」が存在するものと推察されるが、一面地を形成していることなどから、物件5の土地と上記「道」との境界が、外観上、判然としない。また、当該南側部分及びその周辺地は、竹木などの雑草木が繁茂し、竹木等に遮られることなどから、正確な計測をすることが困難であった。
- 6 物件4ないし6の各土地（低）と、その東・南東側に位置する隣地（地番190番4、188番、186番）（高）との間に、最大1メートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近に、概ね、石垣が存在するが、石垣のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（写真29ないし32参照）。
- 7 物件6の土地上に、電信柱が存在する（写真34参照）。
- 8 物件6の土地上に、本件所有者の父が設置したビニールハウスの骨組み（定着性なし）が存在する（写真12参照）。
- 9 物件8の建物の、建物図面や各階平面図は、法務局に備え付けられていない。
- 10 物件7の建物につき、居室に雨染みが、1階階段付近の床及び洗面所・脱衣所の天井並びに軒下に損傷が、それぞれ認められる（写真61ないし64参照）。また、物件8の主である建物の天井に損傷が認められる（写真65参照）。その他、物件8未登記附属建物1（倉庫）の外壁及び雨樋に、それぞれ損傷が認められる（写真66、67参照）。
- 11 本件各建物（未登記附属建物を含む。）につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。

(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

12 物件4の土地上に現存しない建物（家屋番号7番。登記記録上の建物の種類等は下記のとおり。）の登記が存在する。

【主である建物】

種類：居宅

構造：木造板葺平家建

床面積：91.23平方メートル

【附属建物符号1】

種類：工場

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：46.28平方メートル

【附属建物符号2】

種類：厩舎

構造：木造板葺2階建

床面積：1階 16.52平方メートル

2階 16.52平方メートル

13 公図上の「道」及び下記隣地（登記上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
186番	宅地	547.28㎡	●C●●
188番	宅地	312.17㎡	●C●●
190番4	畑	97㎡	●A●●

14 物件6の土地及びその周辺地の規模・形状並びに位置関係等から、物件6の土地の登記記録上の地積は、現況面積と異なる可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●A●●● (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 物件4、5の各土地は、平成元年7月20日に、私が単独相続した土地で、物件6の土地は、昭和45年12月28日に、私が購入した土地です。 3 私は、昭和45年10月30日に物件8の建物を、昭和54年12月20日に物件7の建物を、それぞれ建てました。 4 物件8の建物を建てた当初、私と私の妻が、この建物で暮らし、私の父である●B●●●と母の●D●●●が、祖父(●E●●●)の建てた居宅(所在181番地、家屋番号7番の主である建物)で暮らしていました。 5 その後、祖父が建てた上記居宅のほか、工場と厩舎(家屋番号7番の附属建物符号1、2)を全て取り壊し、跡地に、物件7の建物を建てました。物件7の建物を建てた当初、私と妻がこの建物で暮らし、両親が物件8の建物で暮らすようになりました。 6 現在私は、物件8の建物に1人で暮らしています。物件7の建物は、主に、物置として利用しています。 7 物件7の建物の南東側にある建物(土地建物位置概略図中の「倉庫」)は、昭和40年頃、父が建てたものです。私が物件8の建物を建てる前からありました。この建物は、元々、工場として利用されていましたが、今から20年くらい前から、この建物を工場としては利用なくなり、現在、私が倉庫として利用しています。 8 上記建物に隣接した建物(土地建物位置概略図中の「物置」)も父が建てた建物です。この建物も、昭和40年頃建てられたものです。建築当初、この建物は、養蚕で利用する蚕の幼虫を飼育するために建てられたものですが、現在、私が物置として利用しています。 9 上記のほか、私が初めて車を購入した二十歳頃、自分で建てた車庫(土地建物位置概略図中の「車庫」)があります。この車庫も、昭和40年頃建てたものです。 10 昭和45年頃、父が、物件6の土地の北東側部分に、工場を建てました。この建物(土地建物位置概略図中の「工場」)は、建築当初から現在に至るまで、工場として利用しています。現在私は、名取工業(個人事業主)との屋号で、この工場にて、主に、カメラや電気製品などの部品といった精密部品を製造したり、部品のバリ取りなどの金属加工もしています。名取工業は法人ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

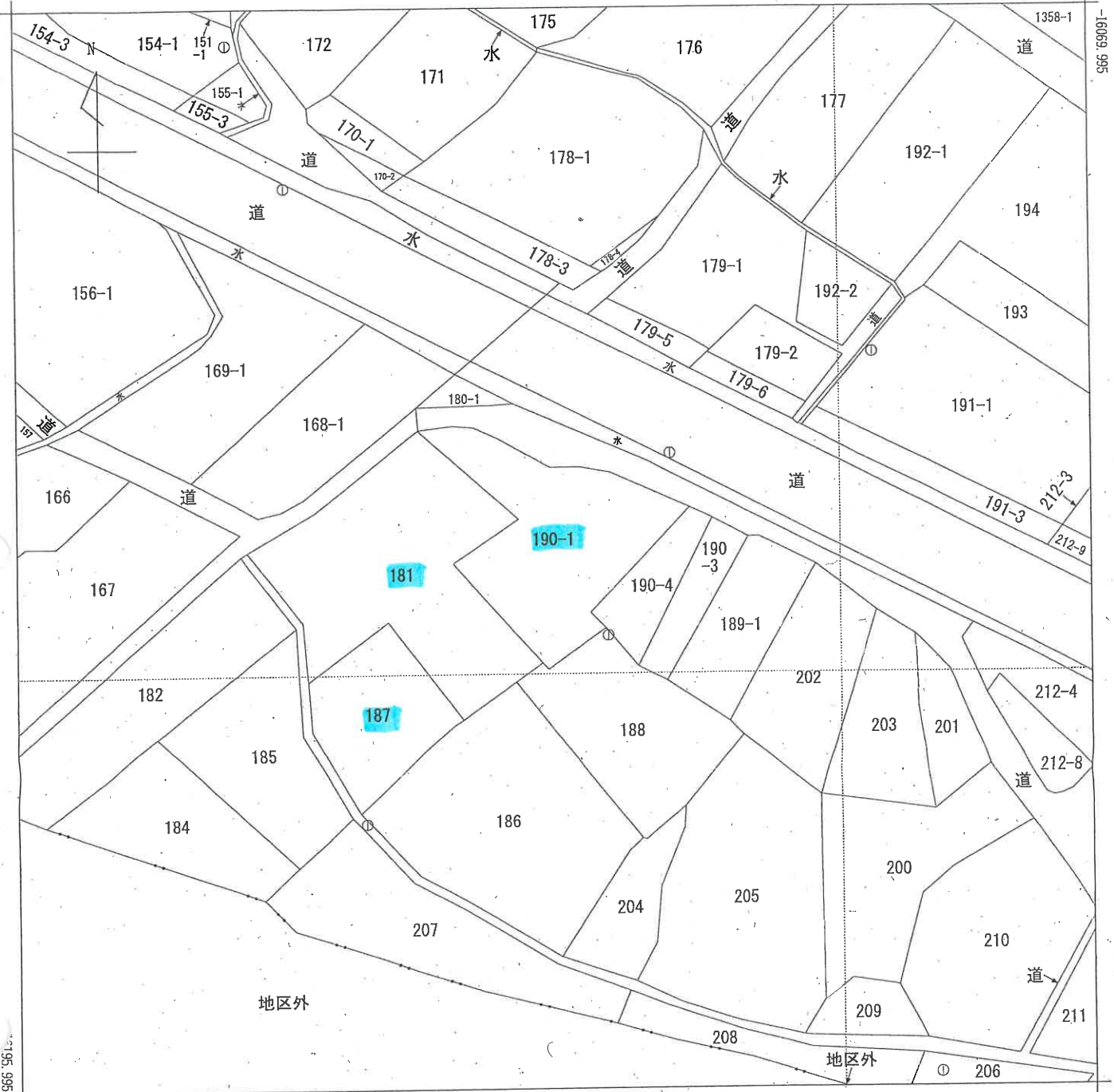
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>●A●● (所有者)</p>	<p>11 昭和57年頃、父が亡くなったため、本物件敷地内にある父が建てた建物(上記「倉庫」、「物置」及び「工場」)を、私が単独相続しました。</p> <p>12 物件5の土地の南側方向にある山林の中に、水道関係のタンクがあります。このタンクを清掃するため、年1回程度、組の役員が、本件土地を無償で通行しています。</p> <p>13 物件6の土地に、父が設置したビニールハウスがあります。このビニールハウスは、固定されていないと思います。</p> <p>14 物件8の建物の西側に池があります。以前、この池で、錦鯉が飼われていました。</p> <p>15 物件8の建物の玄関で、猫に餌をやっています。</p> <p>16 工場で金属加工をする際、油を使用していましたが、機械の下にオイルパンを敷いていたので、油が地面に染み出るとはほとんどなかったと思います。</p> <p>17 以前、工場に出た廃油は、業者に処分してもらっていましたが、現在、廃油は出ません。</p> <p>18 現在、市の水道は使っておらず、沢の水を利用しています。</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
5年 4月28日(金)	当庁執行官室	北杜市農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送) ※返信用封筒同封
5年 5月15日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局韮崎出張所宛て 登記事項証明書等交付請求(郵送) ※物件8の建物図面等がないことを確認した。 ※返信用封筒同封
5年 5月15日(月) 11:30-14:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
5年 5月16日(火) 16:00-16:20	北杜市役所税務課 (同市須玉町大豆生田) (1回目)	課税関係書類交付申請(窓口)
5年 5月23日(火)	当庁執行官室	所有者宛て事務連絡送付(郵送)
5年 5月31日(水) 8:30-8:40	甲府地方法務局 韮崎出張所	閉鎖登記簿謄本交付請求(窓口)
5年 5月31日(水) 9:10-9:20	北杜市役所税務課 (同市須玉町大豆生田) (2回目)	課税関係図面交付申請(窓口) ※返信用封筒交付
5年 5月31日(水) 11:40-13:10	物件所在地 (2回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
5年 6月 5日(月) 9:50-11:50	物件所在地 (3回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>
(特記事項)		
<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。		
<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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定) -18852.198



-18977.198 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 白州町上教来石

請求部	所在	北杜市白州町上教来石字明神前				地番	190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。

(甲府地方務務局韮崎出張所管轄)

令和5年3月16日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M78158

(1/1)

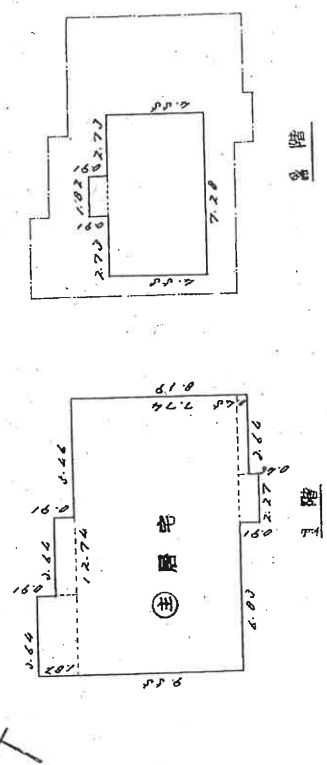
登記年月日：昭和55年2月21日

256317

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	101番92
建物の所在	北庄市 北庄町 上教表石字明神前101番地

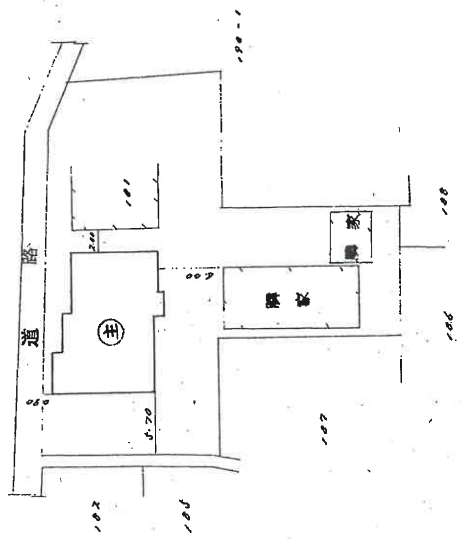


①1階

0.64 x 1.02 =	0.65240
0.64 x 0.91 =	0.58360
12.74 x 7.74 =	98.6076
2.27 x 0.91 =	2.0657
0.64 x 0.46 =	0.2944
<hr/>	
	112.2400 m ²

②2階

1.02 x 0.91 =	0.9282
7.20 x 4.66 =	33.5520
	34.4802 m ²



(目録別紙)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

S.S.S. 2. 2. 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。

(甲府地方裁判所 調査所 管轄)

令和5年3月16日

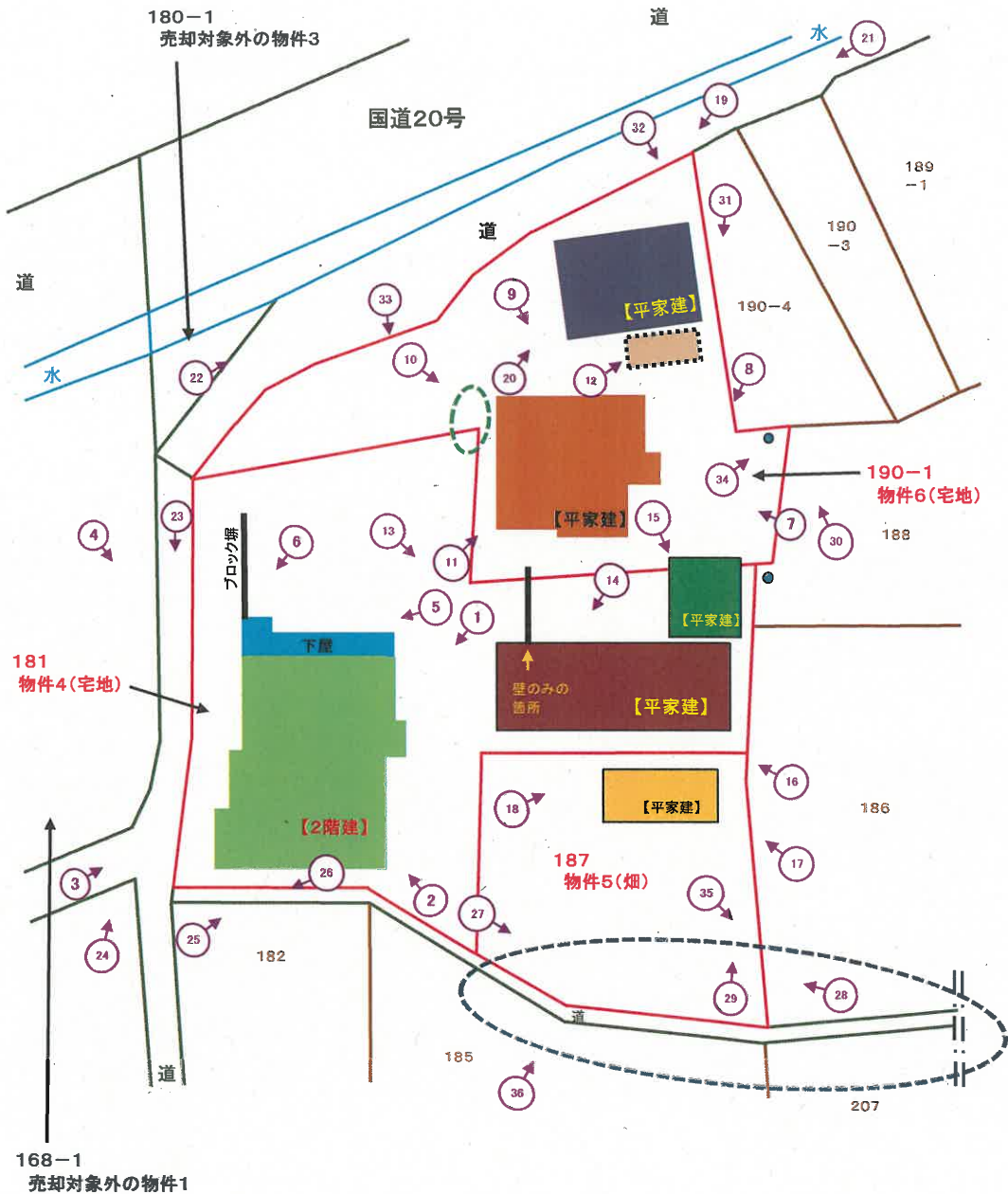
東京法務局品川出張所

登記官

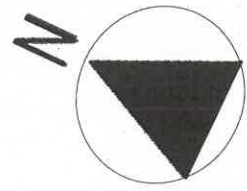
土地建物位置概略図

- 目的外建物(工場。未登記)
- ビニールハウスの骨組み(定着性なし)
- 池(大凡の位置, 範囲)

写真撮影
位置・方向



- 181番2 物件7(居宅)
- 190番1 物件8(居宅)
- 倉庫(物件8の未登記附属建物1)
- 物置(物件8の未登記附属建物2)
- 車庫(物件8の未登記附属建物3)
- 一段高い位置にある土地部分(大凡の位置, 範囲)
- 電信柱

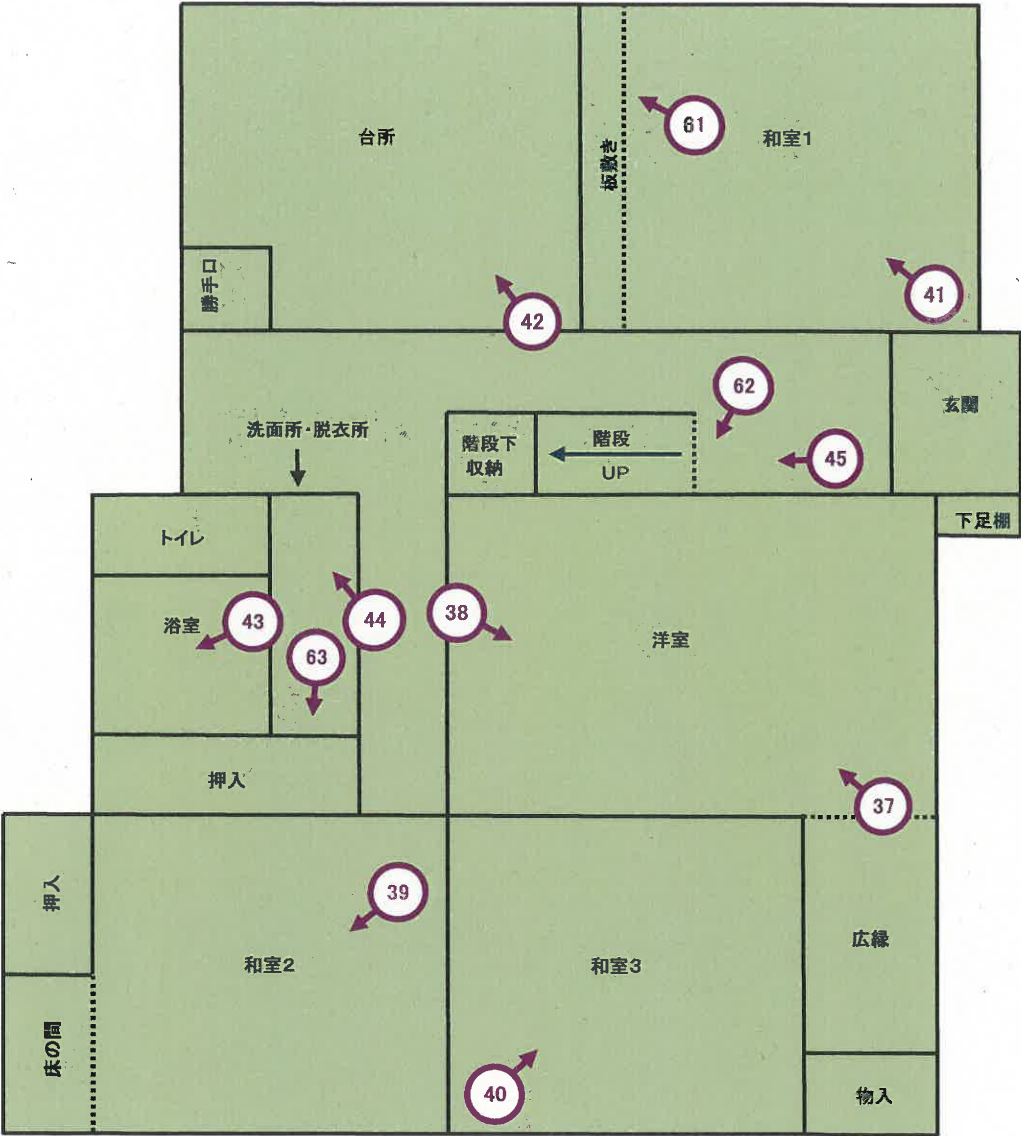


【 申立外の近隣地 (8筆) を表示 】

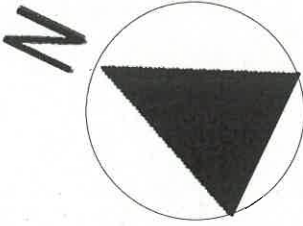
間取図 (物件7)

写真撮影
位置・方向

64



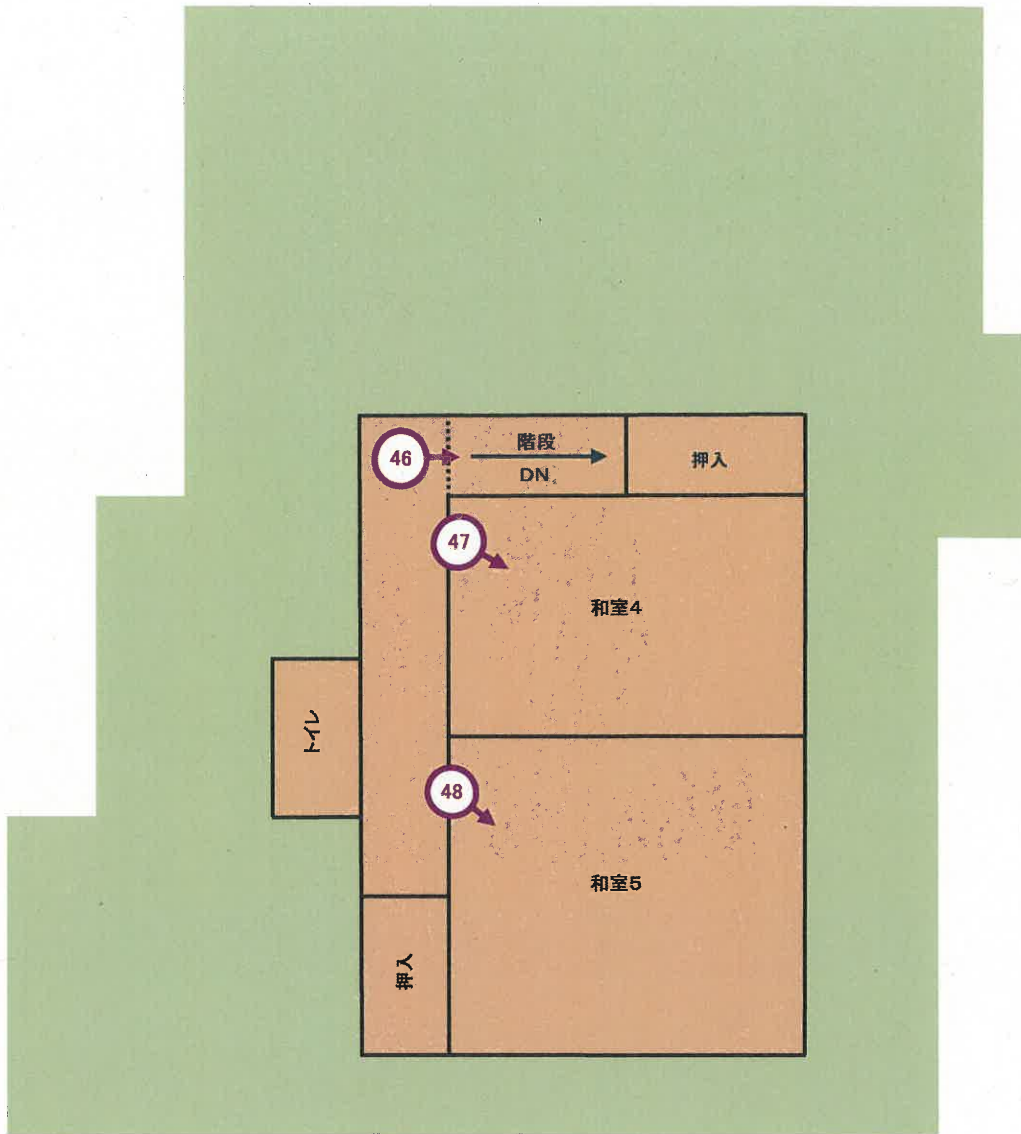
【1階】



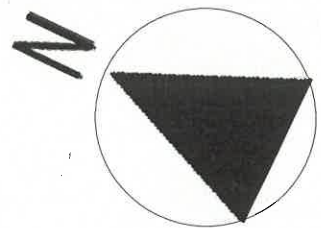
(15 枚目)

間取図 (物件7)

写真撮影
位置・方向



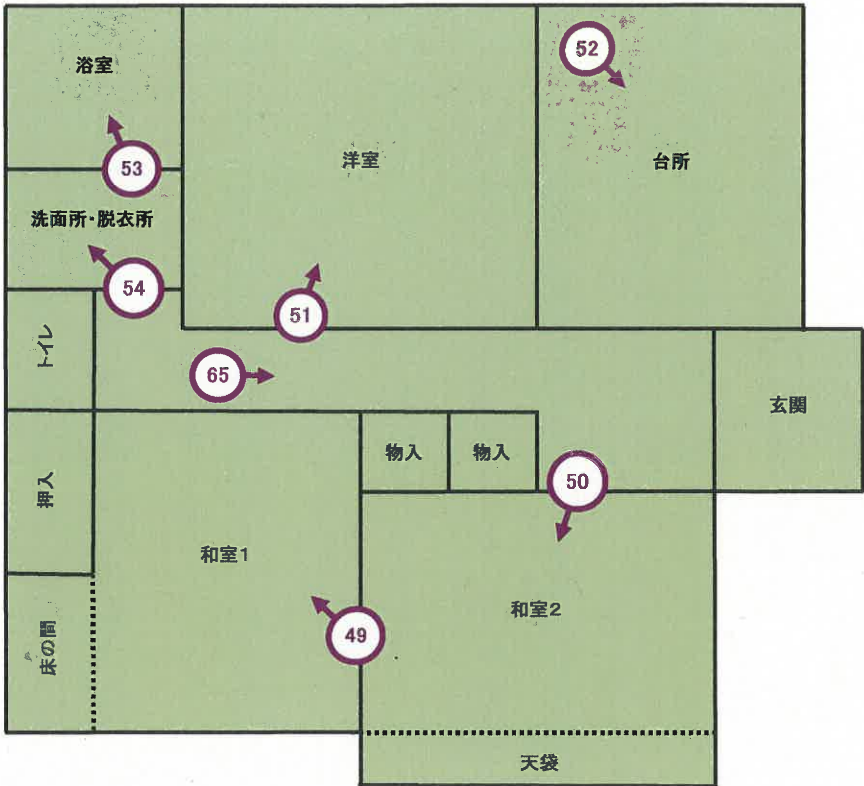
【2階】



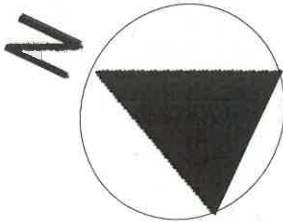
(16 枚目)

間取図 (物件8)

写真撮影
位置・方向

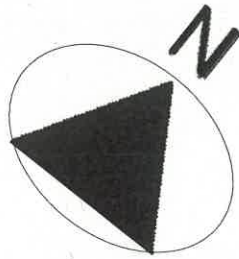


【1階】



間取図 (物件8)
未登記附属建物1

写真撮影
位置・方向



【1階】

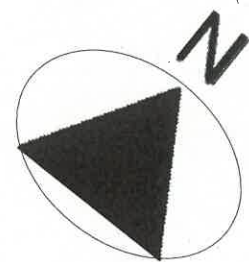
間取図（物件8）
未登記附属建物2



写真撮影
位置・方向



【1階】



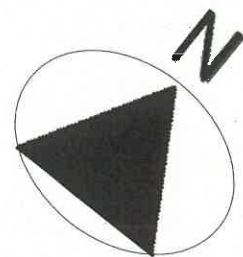
間取図（物件8）
未登記附属建物3



写真撮影
位置・方向



【1階】



（ 20 枚目 ）

1

物件7(居宅)



2

物件7(居宅)



3



4



5

物件7(居宅)

下屋



物件4(宅地)

6

下屋

ブロック塀



物件4(宅地)

7

物件8(居宅)



物件6(宅地)

8

倉庫
(物件8の未登記附属建物1)

物件8(居宅)



物件6(宅地)

9

目的外建物
(工場。未登記)

物件8(居宅)



物件6(宅地)

10

物件8(居宅)



物件6(宅地)

池(大凡の位置, 範囲)

11



物件8(住宅)

物件6(宅地)

12



目的外建物
(工場。未登記)

ビニールハウスの骨組み

物件6(宅地)

13

壁のみの箇所

倉庫
(物件8の未登記附属建物1)



物件4(宅地)

14

倉庫
(物件8の未登記附属建物1)



物件4(宅地)

15

物置
(物件8の未登記附属建物2)

倉庫
(物件8の未登記附属建物1)



物件4(宅地)

16

車庫
(物件8の未登記附属建物3)

倉庫
(物件8の未登記附属建物1)



物件4(宅地)付近

17

車庫
(物件8の未登記附属建物3)



物件5(畑)

18

倉庫
(物件8の未登記附属建物1)

車庫
(物件8の未登記附属建物3)



物件5(畑)

19

目的外建物
(工場。未登記)



東側隣地
(190-4)

物件6(宅地)

20

目的外建物
(工場。未登記)



物件6(宅地)

21

目的外建物
(工場。未登記)



東側隣地
(190-4)

接道関係

22



売却対象外の
物件3(180-1)

接道関係

23



物件4(宅地)

売却対象外の
物件1(168-1)

24

売却対象外の
物件1(168-1)



物件4(宅地)付近

25

物件7(居宅)



物件4(宅地)

南西側近隣地
(182)付近

26

南西側近隣地
(182)

物件7(居宅)



物件4(宅地)

一段高い位置にある土地部分

27



物件5(畑)内の、一段高い位置にある土地方向を撮影したもの

28



物件5(畑)内の、一段高い位置にある土地付近を撮影したもの

29



物件5(畑)

南東側隣地
(186)

30



物件8(居宅)

東側隣地
(190-4)

物件6(宅地)

南東側隣地
(188)

31



東側隣地
(190-4)

物件6(宅地)

32



東側隣地
(190-4)

物件6(宅地)

33

物件8(居宅)



道路から、本物件敷地方向を撮影したもの

34

東側隣地
(190-4)

南東側隣地
(188)



石垣

物件6(宅地)

南東側隣地
(186)

35



物件5(畑)

36



物件5(畑)内の、一段高い位置にある土地付近を撮影したもの

37



洋室
(物件7の建物)

38



洋室
(物件7の建物)

39



和室2
(物件7の建物)

40



和室3
(物件7の建物)

41



板敷き部分

和室1
(物件7の建物)

42



台所
(物件7の建物)

43



浴室
(物件7の建物)

44



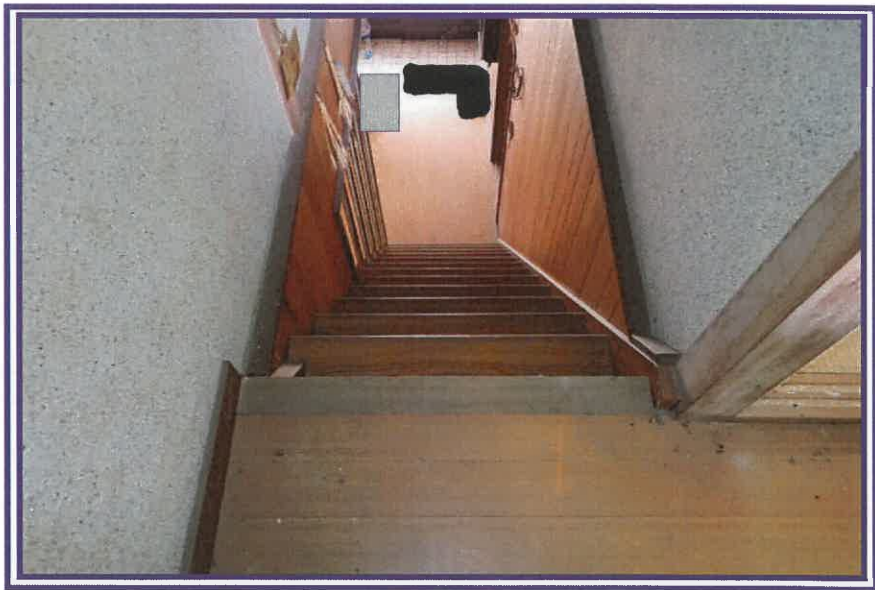
洗面所・脱衣所
(物件7の建物)

45



1階から階段方向を撮影したもの(物件7の建物)

46



2階から階段方向を撮影したもの(物件7の建物)

47



和室4
(物件7の建物)

48



和室5
(物件7の建物)

49



和室1
(物件8の主である建物)

50



和室2
(物件8の主である建物)

51



洋室
(物件8の主である建物)

52



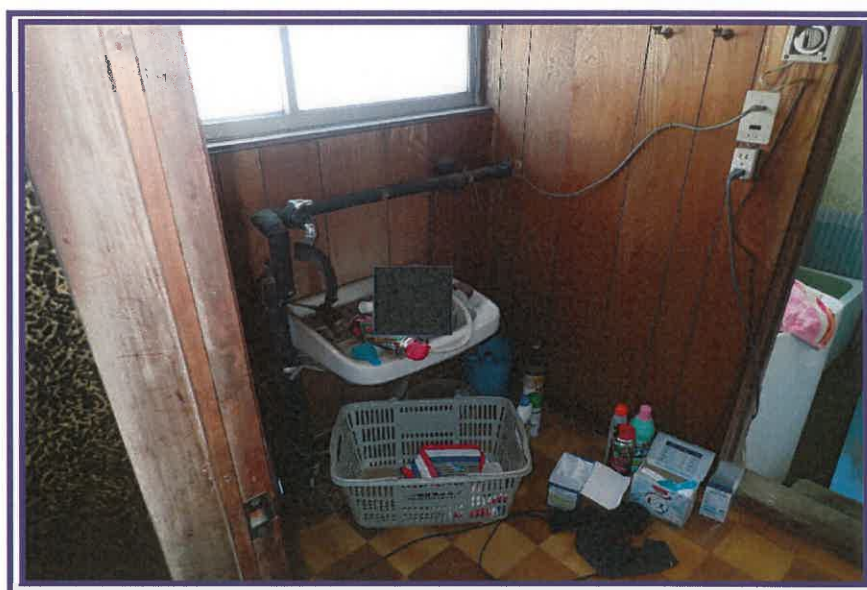
台所
(物件8の主である建物)

53



浴室
(物件8の主である建物)

54



洗面所・脱衣所
(物件8の主である建物)

55



倉庫の内部を撮影したもの(物件8の未登記附属建物1)

56



倉庫の内部を撮影したもの(物件8の未登記附属建物1)

57



物置の内部を撮影したもの(物件8の未登記附属建物2)

58



物置の内部を撮影したもの(物件8の未登記附属建物2)

59



車庫の内部を撮影したもの(物件8の未登記附属建物3)

60



車庫の内部を撮影したもの(物件8の未登記附属建物3)

61



雨染みが認められる箇所及びその周辺を撮影したもの(物件7の建物の「和室1」)

62

床の損傷箇所



床の損傷が認められる箇所及びその周辺を撮影したもの(物件7の建物の1階階段付近)

63



天井の損傷が認められる箇所及びその周辺を撮影したもの
(物件7の建物の「洗面所・脱衣所」)

64



軒下の損傷が認められる箇所及びその周辺を撮影したもの(物件7の建物)

65



天井の損傷が認められる箇所及びその周辺を撮影したもの
(物件8の主である建物の廊下)

66



外壁の損傷が認められる箇所及びその周辺を撮影したもの
(物件8の未登記附属建物1「倉庫」)

67



雨樋の損傷が認められる箇所及びその周辺を撮影したもの
(物件8の未登記附属建物1「倉庫」)

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 長谷川 毅 様

令和 5 年 5 月 18 日

北杜市農業委員会会長

F

令和 5 年 4 月 28 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	
北杜市白州町上教来石	168-1	田	296	A		農地
北杜市白州町上教来石	169-1	田	368	A		農地
北杜市白州町上教来石	187	畑	222	A		農地



※1 「現況地目」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」、それ以外は、「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	許可を受けた者の氏名・住所 ※2	
				氏名	住所
<input type="checkbox"/> 有					
<input checked="" type="checkbox"/> 無					
その他					

※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をいう。
 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、質権、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
<input type="checkbox"/> 有					
<input checked="" type="checkbox"/> 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		
市街化区域	市街化調整区域	用途地域	用途	農用地区域内	農用地区域外	農振地域外
			地域外			

※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。

競第 00517号
令和 5年 (ケ) 第 35号
令和 6年 9月 2日 現地調査
令和 6年 9月 3日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書 (再)

< 物件4~8 >

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9 6 0 , 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件4	金	2 5 0 , 0 0 0 円
物件5	金	1 2 0 , 0 0 0 円
物件6	金	1 5 0 , 0 0 0 円
物件7	金	1 4 0 , 0 0 0 円
物件8	金	3 0 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4～8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4～6の土地価格は物件7および8の建物ならびに目的外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7および8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外観調査により行った。建物内部については令和5年6月5日現地調査時の状況を前提とした。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6月8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
4	所在地 地積	5頁物件目録記載の通り	
5	所在地 地積	5頁物件目録記載の通り	特記事項記載のとおり
6	所在地 地積	5頁物件目録記載の通り	
7	所家屋番 種構床面 号類造積	5頁物件目録記載の通り	
8	所家屋番 種構床面 号類造積	6頁物件目録記載の通り	
	符種構床面 号類造積		(附属建物) 1 (未登記) 特記事項記載のとおり
	符種構床面 号類造積		(附属建物) 2 (未登記) 特記事項記載のとおり
	符種構床面 号類造積		(附属建物) 3 (未登記) 特記事項記載のとおり

特記事項

- ・ 物件4～6は各土地の境界が外観上判然としない。
- ・ 物件5は登記地目「畑」で、下記のとおり農業委員会でも現況農地と判断しているが、現地では一部が下記附属建物3（未登記）の敷地として利用されている。
- ・ 物件7は以前居宅として利用されていたが、現在は物置として利用されている。
- ・ 物件6上に目的外建物（未登記）あり（現況調査報告書6枚目参照）。
- ・ 物件8には以下の未登記附属建物が存する

附属建物1（未登記）

種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約70㎡

建築時期 昭和40年頃

附属建物2（未登記）

種類 物置

構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約17㎡

建築時期 昭和40年頃

附属建物3（未登記）

種類 車庫

構造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床面積 約18㎡

建築時期 昭和40年頃

- ・ 北杜市農業委員会では、物件5を現況農地（農地法の適用を受けるべき農地）と判断している。「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農用地区域外である。入札者は買受適格証明書を要する。
- ・ 隣接する土地や法定外道路、農道との境界は不明瞭である。
- ・ 物件6上に電信柱やビニールハウスの骨組みが存する。
- ・ 物件7、8（未登記附属建物を含む）はいずれも築後相応の期間を経過しているため、後記「建物の概要及び利用状況」記載以外の不具合箇所が存在する可能性がある。
- ・ 物件4上に現存しない建物の登記が存する（現況調査報告書8枚目参照）。

特記事項

・物件8の附属建物1（未登記）では、20年以上前に内部で部品の製造や金属加工をしており、その際に油を使用していたとのことである。廃油の処理も適正に行っていたとのこと。機械用のオイルパン（オイル受け）を使用していたため、油が地面に染み出ることにはほぼ100%ないとのことであるが、附属建物1（未登記）内等は現地実査時も油の匂いがし、床に油と思われる黒ずみもあることから、市場性修正を施すこととした。

・物件6は登記地積と現況の地積が異なる可能性があるため、市場性修正を施すこととした。

物 件 目 録

- 4 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前
 地 番 181番
 地 目 宅地
 地 積 568.00平方メートル
- 5 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前
 地 番 187番
 地 目 畑
 地 積 222平方メートル
- 6 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前
 地 番 190番1
 地 目 宅地
 地 積 959.88平方メートル
- 7 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前 181番地
 家屋 番号 181番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 112.24平方メートル
 2階 34.78平方メートル
- 8 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前 190番地1
 家屋 番号 190番1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 67.86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 約18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4, 5, 6)

位置・交通	JR中央本線「小淵沢」駅の南西方道路距離約5.8kmに位置する。	
付近の状況	農家住宅を中心とし、周囲には農地も多く見られる地域。	
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 : 1,749.88㎡ 間口 : 約34m (北側の法定外道路を基準) 奥行 : 約48m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 (物件5の南側部分は小高くなっている)	
接面道路	北側約2.5m舗装道路 (市が所有する法定外道路 ※) 北西側未舗装農道 (境界不明瞭で現地での幅員計測不可。公図上の幅員は2m内外。) 南西側未舗装道路 (市が所有する法定外道路であるが道の形態なし。公図上の幅員は0.9m内外。) ※ 東側から西側に向かい緩やかに下っている。なお、一部が物件6と一体化しており境界が不明瞭である。公図上で計測すると幅員は約2.5~4.5m。 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 三方路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件7および8ならびに目的外建物の敷地等として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 : なし (本件物件で使用していたが現況休止中。現在は沢の水を引いて使用しているとのこと。) ガス配管 : なし (地域としてなし) 下水道 : なし (前面道路に農業集落排水の本管あるも本件物件に接続なし。接続を行う場合は、受益者負担金の支払い等を要する。)	

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7）

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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和54年12月20日新築 44.7年 ほぼ満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル 内壁 繊維壁、聚楽壁等 天井 板貼（羽目板）、化粧合板等 床 畳、絨毯、フローリング等 設備 電気、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現況用途等	階層 地上2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（脱衣所天井の崩落、雨漏りが原因と思われるシミ、床や軒下の損傷、内壁のひび割れ等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・本件物件所有者からの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと（ただし、実査では上記のとおり雨漏りが原因と思われるシミが認められる）。 	

3 建物の概要及び利用状況（物件8）

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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和45年10月30日新築 53.8年 ほぼ満了
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル、亜鉛メッキ鋼板等 内壁 繊維壁、板貼 天井 合板、板貼（羽目板） 床 畳、フローリング 設備 電気、プロパンガス、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
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（廊下の天井の一部が不存在等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・本件物件所有者からの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 ・令和5年6月5日現地調査時点で、玄関で猫に餌を与えているとの陳述があったが、令和6年9月2日現地調査時点でも物件8の周辺で確認できただけで5匹の猫（子猫を含む）がいた。 	

4 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（関係人の陳述） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和40年頃新築 59.7年（新築月日を1月1日とした） ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 コンクリートブロック、亜鉛メッキ鋼板 内 壁 モルタル 天 井 あらわし 床 モルタル 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 倉庫 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	劣る（外壁の損傷、油と思われる床の黒ずみ等）	
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。	

5 建物の概要及び利用状況（附属建物2（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（関係人の陳述） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和40年頃新築 59.7年（新築月日を1月1日とした） ほぼ満了
仕 様	構 造 コンクリートブロック造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 コンクリートブロック、亜鉛メッキ鋼板 内 壁 コンクリートブロック 天 井 コンクリート 床 モルタル 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 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（油と思われる床の黒ずみ等）	
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。	

6 建物の概要及び利用状況（附属建物3（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（関係人の陳述） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和40年頃新築 59.7年（新築月日を1月1日とした） ほぼ満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 金属板 内 壁 あらわし 天 井 あらわし	
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 車庫 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	普通。	
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4, 5, 6 (土地)

物件4～6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
4	5,690	0.80	568.00	1.00	1.00	2,590,000
5	5,690	0.68	222	1.00	1.00	860,000
6	5,690	0.80	959.88	1.00	1.00	4,370,000

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

$9,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/157 \doteq 5,690\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.60%を補正 { $100\% + (-0.60\% \div 12\text{ヶ月} \times 14\text{ヶ月}) = 99.3\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+10)

交通・接近条件(公共施設への接近性+10)

環境条件(居住環境+30)

合計 { $(1.00+0.1) \times (1.00+0.1) \times (1.00+0.3)$ } $\times 100 \doteq 157$

イ 個別格差：物件4、6 画地条件(形状(間口奥行の関係を含む)▲20 三方路+1 境界不明瞭▲1

合計 { $(1.00-0.2) \times (1.00+0.01) \times (1.00-0.01)$ } $\doteq 0.80$

物件5 環境条件(地勢等▲5)

画地条件(形状(間口奥行の関係を含む)▲20 三方路+1 境界不明瞭▲1

合計 { $(1.00-0.2) \times (1.00+0.01)$

$\times (1.00-0.01)$ } $-1 \doteq -0.20$

行政条件(農地転用許可を要す▲10)

合計 { $(1.00-0.05) \times (1.00-0.20) \times (1.00-0.1)$ } $\doteq 0.68$

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件4～6 1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件7, 8 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
7	180,000	147.02	0.01	1.00	260,000

- ア 再調達原価 : 180,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 147.02㎡
 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1%とした。
 エ 市場性修正率 : 1.00

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
8	150,000	67.86	0.01	1.00	100,000

- ア 再調達原価 : 150,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 67.86㎡
 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1%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÷コ
1 (未 登記)	85,000	70	0.01	1.00	60,000

- カ 再調達原価 : 85,000円/㎡
 キ 現況延床面積 : 約70㎡
 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1%とした。
 ケ 市場性修正率 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	現価 率 ス	市場性 修正率 セ	附属建物の価格 (円) サ×シ×ス×セ÷ソ
2 (未 登記)	85,000	17	0.01	1.00	10,000

- サ 再調達原価 : 85,000円/㎡
 シ 現況延床面積 : 約17㎡
 ス 現価率 : 経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を1%とした。
 セ 市場性修正率 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) タ	現況延床 面積(㎡) チ	現価 率 ツ	市場性 修正率 テ	附属建物の価格 (円) タ×チ×ツ×テ÷ト
3 (未 登記)	53,000	18	0.02	1.00	20,000

- タ 再調達原価 : 53,000円/m²
- チ 現況延床面積 : 約18m²
- ツ 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。
- テ 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) ナ	附属建物の価格 (円) ニ	合計価格 (円) ナ+ニ=ヌ
8	100,000	90,000	190,000

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を中心とし、周囲には農地も多く見られる地域に存し、物件7、8の保守状況も勘案した結果、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	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) イ×ウ÷エ
			ウ	エ	
4	2,590,000	2,590,000	0.40	法定地上権	1,040,000
5	860,000	270,000	0.40	法定地上権	110,000
6	4,370,000	4,370,000	0.40	法定地上権	1,750,000

※ 次頁「建付地価格から控除される土地利用権等価格の求め方」参照。

☆建付地価格から控除される土地利用権等価格の求め方

○物件4から控除される土地利用権価格について

物件4上には物件7の主である建物の全部、物件8の附属建物1(未登記)の全部、附属建物2(未登記)の一部が存する(附属建物2(未登記)の一部は物件6上にも存するが、その割合は些少のため、計算上は全部が物件4上に存するものとする)。

物件7の主である建物、物件8の附属建物1(未登記)、附属建物2(未登記)の物件4に対する土地利用権の及ぶ範囲は物件4全体と査定した。

物件4上の最先の担保権設定当時、物件7の主である建物、物件8の附属建物1(未登記)、附属建物2(未登記)はいずれもAが所有していたため、土地利用権原は法定地上権(土地利用権等割合40%)と判断した。

物件4上に存する各建物の床面積を登記記載数量および現地実査から以下のとおり求めた。

	床面積	割合
物件7の主である建物	112.24m ²	0.56
物件8の附属建物1(未登記)	約70m ²	0.35
物件8の附属建物2(未登記)	約17m ²	0.09
合計	約199.24m ²	1.00

よって、物件4から控除される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆物件7の主である建物

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
2,590,000円	×0.40	×0.56	≒580,000円

◆物件8の附属建物1(未登記)

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
2,590,000円	×0.40	×0.35	≒363,000円

◆物件8の附属建物2(未登記)

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
2,590,000円	×0.40	×0.09	≒93,000円

合計 1,036,000円
(≒1,040,000円)

○物件5から控除される土地利用権価格について

物件5上には物件8の附属建物3(未登記)の全部が存する。

物件5の最先の担保権設定当時、附属建物3(未登記)はAが所有していたため、土地利用権原は法定地上権(土地利用権等割合40%)と判断した。

物件8の附属建物3(未登記)の物件5に対する土地利用権の及ぶ範囲を約70m²と査定した。

建付地価格	土地利用権の及ぶ範囲	物件5の地積	土地利用権の及ぶ範囲の建付地価格
860,000円	× 70m ²	÷ 222m ²	≒ 270,000円

よって、物件5から控除される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆附属建物3(未登記)

建付地価格	土地利用権等割合	土地利用権等価格
270,000円	×0.40	≒110,000円

○物件6から控除される土地利用権価格について

物件6上には物件8の主である建物の全部、物件8の附属建物2(未登記)の一部、目的外建物の全部が存する(附属建物2(未登記)の一部は物件6上にも存するが、その割合は些少のため、計算上は全部が物件4に存するものとし、物件6では考慮しない)。

物件8の主である建物、目的外建物の物件6に対する土地利用権の及ぶ範囲は物件6全体と査定した。

物件6の最先の担保権設定当時、物件8の主である建物、目的外建物はいずれもAが所有していたため、土地利用権原は法定地上権(土地利用権等割合40%)と判断した。

物件6上に存する各建物の床面積を登記記載数量および現地実査から以下のとおり求めた。

	床面積	割合
物件8の主である建物	67.86m ²	0.63
目的外建物	約40m ²	0.37
合計	約107.86m ²	1.00

よって、物件6から控除される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆物件8の主である建物

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
4,370,000円	×0.40	×0.63	≒1,100,000円

◆目的外建物

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
4,370,000円	×0.40	×0.37	≒650,000円

合計 1,750,000円

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, 1②オヌ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)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
4	2,590,000	-1,040,000	0.81	0.20	1.00	1.00	250,000
5	860,000	-110,000	0.81	0.20	1.00	1.00	120,000
6	4,370,000	-1,750,000	0.29	0.20	1.00	1.00	150,000
7	260,000	+580,000	0.81	0.20	1.00	1.00	140,000
8	190,000	+1,670,000	0.81	0.20	1.00	1.00	300,000
一括価格 (合計)							960,000

- イ 土地利用権価格の控除及び加算 : 次頁「建物に加算される土地利用権等価格の求め方」参照
- ウ 市場性修正率 : 物件4、5、7、8 0.81 (土壤汚染の可能性▲10 入札には買受適格証明書を要するため入札者が限られ、有効需要の減退が認められる▲10
合計 { (1.00-0.1) × (1.00-0.1) } = 0.81)
物件6 0.29 (土壤汚染の可能性▲10 登記地積と現況の地積が異なる可能性あり▲60 目的外建物あり▲10 入札には買受適格証明書を要するため入札者が限られ、有効需要の減退が認められる▲10
合計 { (1.00-0.1) × (1.00-0.6) × (1.00-0.1) × (1.00-0.1) } = 0.29)
- エ 競売市場修正率 : 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

☆建物に加算される土地利用権等価格の求め方

○物件7に加算される土地利用権価格について

物件7の主である建物は物件4上に存する。

よって、物件7に加算される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆物件7の主である建物への加算	
物件4より	580,000円
	<hr/>
合計	580,000円

○物件8に加算される土地利用権価格について

物件8の主である建物は物件6上に存する。物件8の附属建物1、2（未登記）は物件4上に存する。物件8の附属建物3（未登記）は物件5上に存する。

よって、物件8に加算される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆物件8の主である建物への加算		
物件6より	1,100,000円	
◆物件8の附属建物1（未登記）への加算		
物件4より	363,000円	
◆物件8の附属建物2（未登記）への加算		
物件4より	93,000円	
◆物件8の附属建物3（未登記）への加算		
物件5より	110,000円	
	<hr/>	
合計	1,666,000円	(≒1,670,000円)

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 5 年 (ケ) 第 35号
(物件 4~8)

意見書(口頭聴取)

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6年2月27日

評価人 鶴田郁哉

(同日当庁書記官室で確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 吉田浩人)

競第 00517号
令和 5年 (ケ) 第 35号
令和 5年 6月 5日 現地調査
令和 5年 6月26日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

< 物件4~8 >

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件4	金 7 6 0, 0 0 0 円
物件5	金 3 7 0, 0 0 0 円
物件6	金 4 6 0, 0 0 0 円
物件7	金 5 2 0, 0 0 0 円
物件8	金 9 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4～8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4～6の土地価格は物件7および8の建物ならびに目的外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7および8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
4	所在地 地積	5頁物件目録記載の通り	
5	所在地 地積	5頁物件目録記載の通り	特記事項記載のとおり
6	所在地 地積	5頁物件目録記載の通り	
7	所家屋番 種構床面 号類造積	5頁物件目録記載の通り	
8	所家屋番 種構床面 号類造積	6頁物件目録記載の通り	
	符種構床面 号類造積		(附属建物) 1 (未登記) 特記事項記載のとおり
	符種構床面 号類造積		(附属建物) 2 (未登記) 特記事項記載のとおり
	符種構床面 号類造積		(附属建物) 3 (未登記) 特記事項記載のとおり

特記事項

- ・物件4～6は各土地の境界が外観上判然としない。
- ・物件5は登記地目「畑」で、下記のとおり農業委員会でも現況農地と判断しているが、現地では一部が下記附属建物3（未登記）の敷地として利用されている。
- ・物件7は以前居宅として利用されていたが、現在は物置として利用されている。
- ・物件6上に目的外建物（未登記）あり（現況調査報告書6枚目参照）。
- ・物件8には以下の未登記附属建物が存する

附属建物1（未登記）
種類 倉庫
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約70㎡
建築時期 昭和40年頃

附属建物2（未登記）
種類 物置
構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約17㎡
建築時期 昭和40年頃

附属建物3（未登記）
種類 車庫
構造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床面積 約18㎡
建築時期 昭和40年頃
- ・北杜市農業委員会では、物件5を現況農地（農地法の適用を受けるべき農地）と判断している。「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農用地区域外である。入札者は買受適格証明書を要する。
- ・隣接する土地や法定外道路、農道との境界は不明瞭である。
- ・物件6上に電信柱やビニールハウスの骨組みが存する。
- ・物件7、8（未登記附属建物を含む）はいずれも築後相応の期間を経過しているため、後記「建物の概要及び利用状況」記載以外の不具合箇所が存在する可能性がある。
- ・物件4上に現存しない建物の登記が存する（現況調査報告書8枚目参照）。

特記事項

・物件8の附属建物1（未登記）では、20年以上前に内部で部品の製造や金属加工をしており、その際に油を使用していたとのことである。廃油の処理も適正に行っていたとのこと。機械用のオイルパン（オイル受け）を使用していたため、油が地面に染み出ることにはほぼ100%ないとのことであるが、附属建物1（未登記）内等は現地実査時も油の匂いがし、床に油と思われる黒ずみもあることから、市場性修正を施すこととした。

・物件6は登記地積と現況の地積が異なる可能性があるため、市場性修正を施すこととした。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 番 | 181番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 568.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 番 | 187番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 22.2平方メートル |
| 6 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 |
| | 地 番 | 190番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 959.88平方メートル |
| 7 | 所 在 | 北杜市白州町上教来石字明神前 181番地 |
| | 家屋 番号 | 181番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.24平方メートル
2階 34.78平方メートル |

物 件 目 録

8 所 在 北杜市白州町上教来石字明神前 190番地1
家屋 番号 190番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 67.86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4, 5, 6)

位置・交通	JR中央本線「小淵沢」駅の南西方道路距離約5.8kmに位置する。	
付近の状況	農家住宅を中心とし、周囲には農地も多く見られる地域。	
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 : 1,749.88㎡ 間口 : 約34m (北側の法定外道路を基準) 奥行 : 約48m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 (物件5の南側部分は小高くなっている)	
接面道路	北側約2.5m舗装道路 (市が所有する法定外道路 ※) 北西側未舗装農道 (境界不明瞭で現地での幅員計測不可。公図上の幅員は2m内外。) 南西側未舗装道路 (市が所有する法定外道路であるが道の形態なし。公図上の幅員は0.9m内外。) ※ 東側から西側に向かい緩やかに下っている。なお、一部が物件6と一体化しており境界が不明瞭である。公図上で計測すると幅員は約2.5~4.5m。 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 三方路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件7および8ならびに目的外建物の敷地等として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 : なし (本件物件で使用していたが現況休止中。現在は沢の水を引いて使用しているとのこと。) ガス配管 : なし (地域としてなし) 下水道 : なし (前面道路に農業集落排水の本管あるも本件物件に接続なし。接続を行う場合は、受益者負担金の支払い等を要する。)	

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7）

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(登記記載) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和54年12月20日新築 30.0年 43.5年 経済的全耐用年数を超過している
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル 内 壁 繊維壁、聚楽壁等 天 井 板貼（羽目板）、化粧合板等 床 畳、絨毯、フローリング等 設 備 電気、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
現 況 用 途 等	階層 地上2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（脱衣所天井の崩落、雨漏りが原因と思われるシミ、床や軒下の損傷、内壁のひび割れ等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・本件物件所有者からの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと（ただし、実査では上記のとおり雨漏りが原因と思われるシミが認められる）。 	

3 建物の概要及び利用状況（物件8）

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(登記記載) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和45年10月30日新築 30.0年 52.7年 経済的全耐用年数を超過している
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル、亜鉛メッキ鋼板等 内壁 繊維壁、板貼 天井 合板、板貼（羽目板） 床 畳、フローリング 設備 電気、プロパンガス、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。	
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（廊下の天井の一部が不存在等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・本件物件所有者からの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。 ・玄関で猫に餌を与えている。 	

4 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（関係人の陳述） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和40年頃新築 30.0年 58.5年（新築月日を1月1日とした） 経済的全耐用年数を超過している
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 コンクリートブロック、亜鉛メッキ鋼板 内 壁 モルタル 天 井 あらわし 床 モルタル 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 倉庫 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	劣る（外壁の損傷、油と思われる床の黒ずみ等）	
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。	

5 建物の概要及び利用状況（附属建物2（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（関係人の陳述） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和40年頃新築 30.0年 58.5年（新築月日を1月1日とした） 経済的全耐用年数を超過している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 コンクリートブロック、亜鉛メッキ鋼板 コンクリートブロック コンクリート モルタル 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 現況用途 間取り	地上1階建て 物置 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（油と思われる床の黒ずみ等）	
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。	

6 建物の概要及び利用状況（附属建物3（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（関係人の陳述） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和40年頃新築 30.0年 58.5年（新築月日を1月1日とした） 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 陸屋根 外 壁 金属板 内 壁 あらわし 天 井 あらわし	
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 車庫 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	普通。	
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4, 5, 6 (土地)

物件4～6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
4	5,730	0.80	568.00	1.00	1.00	2,600,000
5	5,730	0.68	222	1.00	1.00	870,000
6	5,730	0.80	959.88	1.00	1.00	4,400,000

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

$9,050\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/157 \div 5,730\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.60%を補正 { $100\% + (-0.60\% \div 12\text{ヶ月} \times 12\text{ヶ月}) = 99.4\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+10)

交通・接近条件(公共施設への接近性+10)

環境条件(居住環境+30)

合計 { $(1.00+0.1) \times (1.00+0.1) \times (1.00+0.3)$ } $\times 100 \div 157$

イ 個別格差：物件4、6 画地条件(形状(間口奥行の関係を含む) ▲20 三方路+1 境界不明瞭▲1

合計 { $(1.00-0.2) \times (1.00+0.01) \times (1.00-0.01)$ } $\div 0.80$

物件5 環境条件(地勢等▲5)

画地条件(形状(間口奥行の関係を含む) ▲20 三方路+1 境界不明瞭▲1

合計 { $(1.00-0.2) \times (1.00+0.01)$

$\times (1.00-0.01)$ } $-1 \div -0.20$

行政条件(農地転用許可を要す▲10)

合計 { $(1.00-0.05) \times (1.00-0.20) \times (1.00-0.1)$ } $\div 0.68$

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件4～6 1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件7, 8 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
7	170,000	147.02	0.02	1.00	500,000

- ア 再調達原価 : 170,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 147.02㎡
 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

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
8	140,000	67.86	0.02	1.00	190,000

- ア 再調達原価 : 140,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : 67.86㎡
 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÷コ
1 (未 登記)	80,000	70	0.01	1.00	60,000

- カ 再調達原価 : 80,000円/㎡
 キ 現況延床面積 : 約70㎡
 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1%とした。
 ケ 市場性修正率 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	現価 率 ス	市場性 修正率 セ	附属建物の価格 (円) サ×シ×ス×セ÷ソ
2 (未 登記)	80,000	17	0.02	1.00	30,000

- サ 再調達原価 : 80,000円/㎡
 シ 現況延床面積 : 約17㎡
 ス 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。
 セ 市場性修正率 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) タ	現況延床 面積(㎡) チ	現価 率 ツ	市場性 修正率 テ	附属建物の価格 (円) タ×チ×ツ×テ÷ト
3 (未 登記)	50,000	18	0.03	1.00	30,000

- タ 再調達原価 : 50,000円/m²
チ 現況延床面積 : 約18m²
ツ 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。
テ 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) ナ	附属建物の価格 (円) ニ	合計価格 (円) ナ+ニ=ヌ
8	190,000	120,000	310,000

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を中心とし、周囲には農地も多く見られる地域に存し、物件7、8の保守状況も勘案した結果、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	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) イ×ウ÷エ
4	2,600,000	2,600,000	0.40	法定地上権	1,040,000
5	870,000	270,000	0.40	法定地上権	110,000
6	4,400,000	4,400,000	0.40	法定地上権	1,760,000

※ 次頁「建付地価格から控除される土地利用権等価格の求め方」参照。

☆建付地価格から控除される土地利用権等価格の求め方

○物件4から控除される土地利用権価格について

物件4上には物件7の主である建物の全部、物件8の附属建物1(未登記)の全部、附属建物2(未登記)の一部が存する(附属建物2(未登記)の一部は物件6上にも存するが、その割合は些少のため、計算上は全部が物件4上に存するものとする)。

物件7の主である建物、物件8の附属建物1(未登記)、附属建物2(未登記)の物件4に対する土地利用権の及ぶ範囲は物件4全体と査定した。

物件4上の最先の担保権設定当時、物件7の主である建物、物件8の附属建物1(未登記)、附属建物2(未登記)はいずれもAが所有していたため、土地利用権原は法定地上権(土地利用権等割合40%)と判断した。

物件4上に存する各建物の床面積を登記記載数量および現地実査から以下のとおり求めた。

	床面積	割合
物件7の主である建物	112.24㎡	0.56
物件8の附属建物1(未登記)	約70㎡	0.35
物件8の附属建物2(未登記)	約17㎡	0.09
合計	約199.24㎡	1.00

よって、物件4から控除される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆物件7の主である建物

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
2,600,000円	×0.40	×0.56	≒582,000円

◆物件8の附属建物1(未登記)

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
2,600,000円	×0.40	×0.35	≒364,000円

◆物件8の附属建物2(未登記)

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
2,600,000円	×0.40	×0.09	≒94,000円

合計 1,040,000円

○物件5から控除される土地利用権価格について

物件5上には物件8の附属建物3(未登記)の全部が存する。

物件5の最先の担保権設定当時、附属建物3(未登記)はAが所有していたため、土地利用権原は法定地上権(土地利用権等割合40%)と判断した。

物件8の附属建物3(未登記)の物件5に対する土地利用権の及ぶ範囲を約70㎡と査定した。

建付地価格	土地利用権の及ぶ範囲	物件5の地積	土地利用権の及ぶ範囲の建付地価格
870,000円	× 70㎡	÷ 222㎡	≒ 270,000円

よって、物件5から控除される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆附属建物3(未登記)

建付地価格	土地利用権等割合	土地利用権等価格
270,000円	×0.40	≒ 110,000円

○物件6から控除される土地利用権価格について

物件6上には物件8の主である建物の全部、物件8の附属建物2(未登記)の一部、目的外建物の全部が存する(附属建物2(未登記)の一部は物件6上にも存するが、その割合は些少のため、計算上は全部が物件4に存するものとし、物件6では考慮しない)。

物件8の主である建物、目的外建物の物件6に対する土地利用権の及ぶ範囲は物件6全体と査定した。

物件6の最先の担保権設定当時、物件8の主である建物、目的外建物はいずれもAが所有していたため、土地利用権原は法定地上権(土地利用権等割合40%)と判断した。

物件6上に存する各建物の床面積を登記記載数量および現地実査から以下のとおり求めた。

	床面積	割合
物件8の主である建物	67.86㎡	0.63
目的外建物	約40㎡	0.37
合計	約107.86㎡	1.00

よって、物件6から控除される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆物件8の主である建物

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
4,400,000円	×0.40	×0.63	≒ 1,110,000円

◆目的外建物

建付地価格	土地利用権等割合	割合	土地利用権等価格
4,400,000円	×0.40	×0.37	≒ 650,000円

合計 1,760,000円

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, 1②オヌ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)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
4	2,600,000	-1,040,000	0.81	0.60	1.00	1.00	760,000
5	870,000	-110,000	0.81	0.60	1.00	1.00	370,000
6	4,400,000	-1,760,000	0.29	0.60	1.00	1.00	460,000
7	500,000	+580,000	0.81	0.60	1.00	1.00	520,000
8	310,000	+1,680,000	0.81	0.60	1.00	1.00	970,000
一括価格 (合計)							3,080,000

イ 土地利用権価格の控除及び加算 : 次頁「建物に加算される土地利用権等価格の求め方」参照
 ウ 市場性修正率 : 物件4、5、7、8 0.81 (土壤汚染の可能性▲10 入札には買受適格証明書を要するため入札者が限られ、有効需要の減退が認められる▲10

合計 { (1.00-0.1) × (1.00-0.1) } = 0.81)

物件6 0.29 (土壤汚染の可能性▲10 登記地積と現況の地積が異なる可能性あり▲60 目的外建物あり▲10 入札には買受適格証明書を要するため入札者が限られ、有効需要の減退が認められる▲10

合計 { (1.00-0.1) × (1.00-0.6) × (1.00-0.1) × (1.00-0.1) } = 0.29)

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

☆建物に加算される土地利用権等価格の求め方

○物件7に加算される土地利用権価格について

物件7の主である建物は物件4上に存する。

よって、物件7に加算される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆物件7の主である建物への加算

物件4より

582,000円

合計 582,000円

(≒580,000円)

○物件8に加算される土地利用権価格について

物件8の主である建物は物件6上に存する。物件8の附属建物1、2（未登記）は物件4上に存する。物件8の附属建物3（未登記）は物件5上に存する。

よって、物件8に加算される土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

◆物件8の主である建物への加算

物件6より

1,110,000円

◆物件8の附属建物1（未登記）への加算

物件4より

364,000円

◆物件8の附属建物2（未登記）への加算

物件4より

94,000円

◆物件8の附属建物3（未登記）への加算

物件5より

110,000円

合計 1,678,000円

(≒1,680,000円)

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/㎡
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：593㎡
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

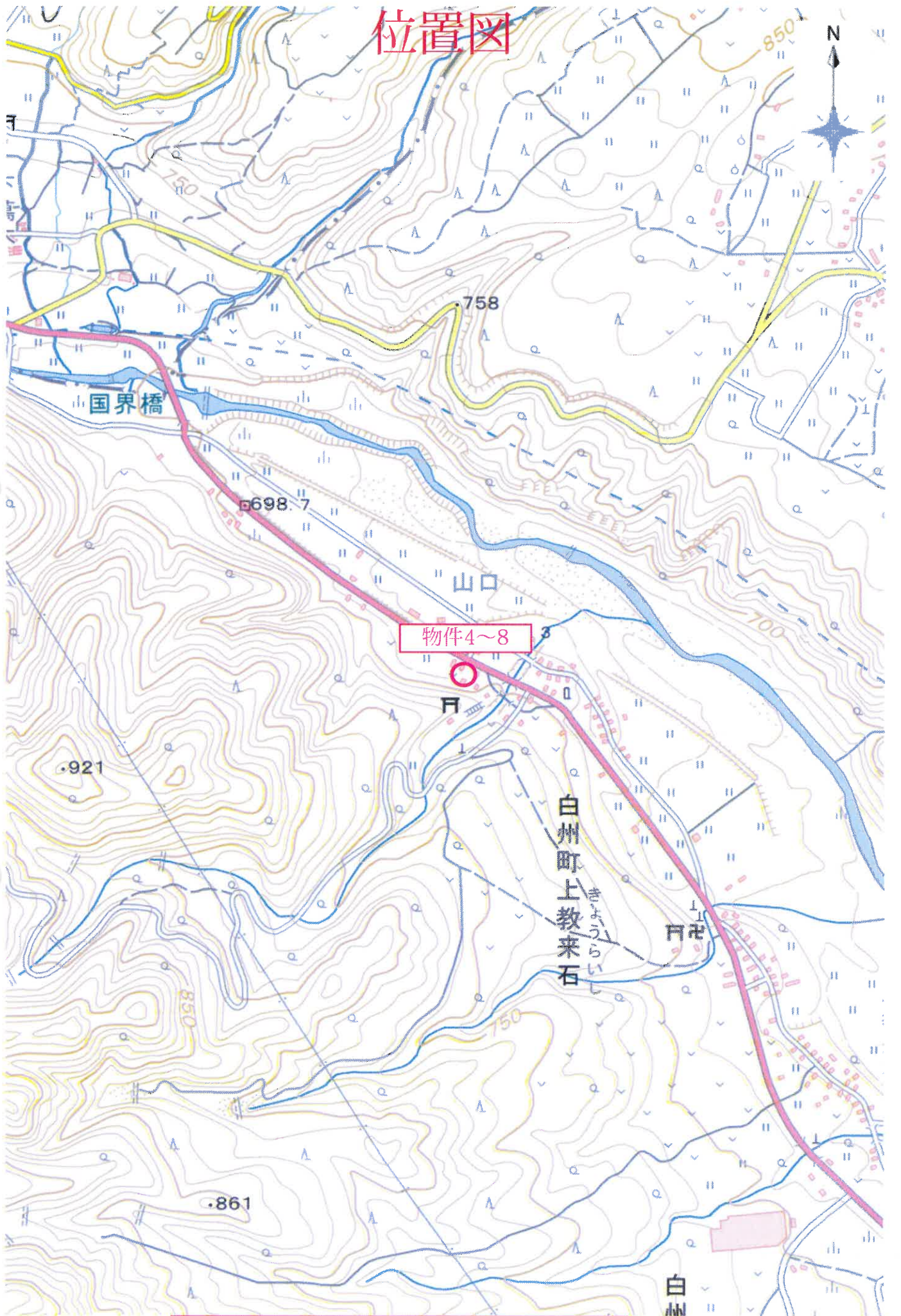
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

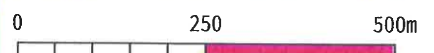
以 上

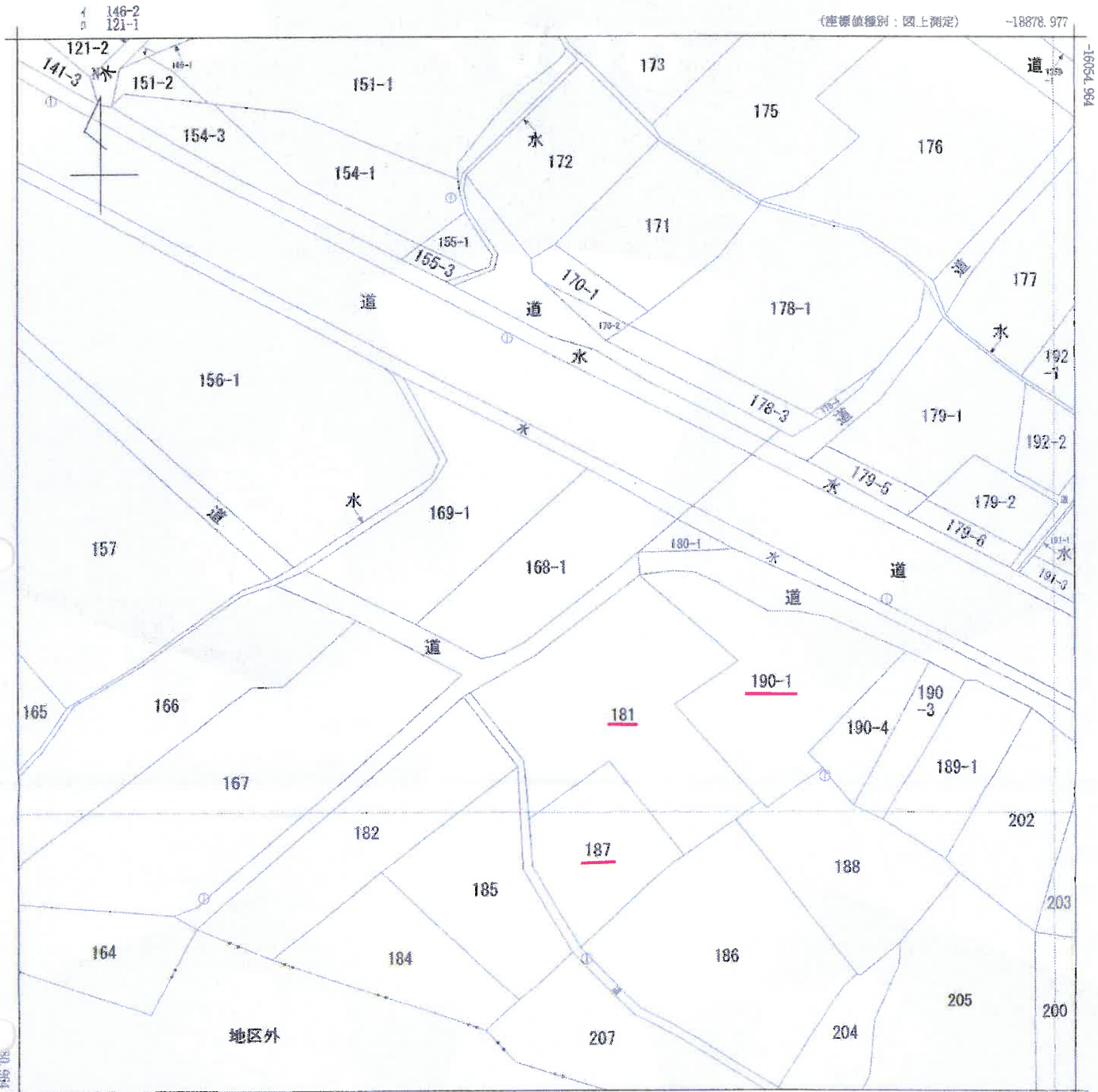
位置図



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。





-19003.977 (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(±toubokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 白州町上教来石

請求 部	所在	北杜市白州町上教来石字内久祢			地番	168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)			補事 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。
 (甲府地方法務局重岡出張所管轄)

令和5年3月16日
 東京法務局品川出張所

地図整理番号：M78153
 (1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和55年2月21日

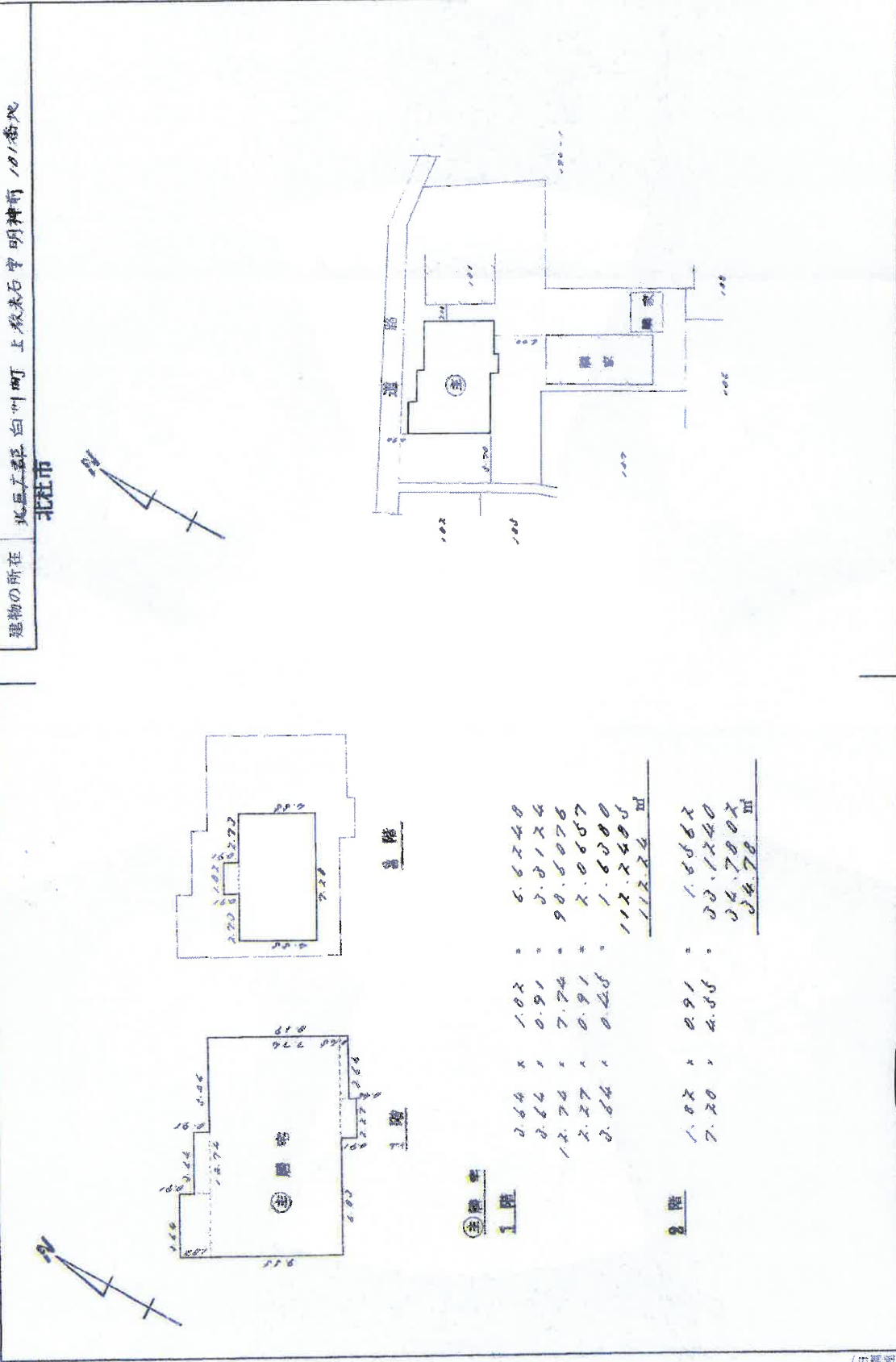
建築物各階平面図

256317 各階平面図

101 番 02

家屋番号

北丘市 北丘区 白川町 上 敬来石宇明神前 101番地



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

S55.2.21 登記

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。
(甲府地方公務局兼備出張所管轄)

令和5年3月16日

東京法律局川口出張所

登記官