

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 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 4 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 15 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 6 月 5 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 5 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 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 4 月 8 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 200, 000 4, 160, 000	一括	1, 040, 000	55, 638	0
1	2, 230, 000				
2	2, 970, 000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 北杜市長坂町大八田字南新居
地 番 2387番1
地 目 宅地
地 積 902.65平方メートル
- 2 所 在 北杜市長坂町大八田字南新居 2387番地1
家屋 番号 2387番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 84.70平方メートル
2階 62.27平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年12月18日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者所有の売却対象外建物（種類：居宅、構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：約42平方メートル）及び所有者不明の売却対象外建物（種類：工場等、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約65平方メートル、2階約39平方メートル）が本件土地上に存在する。所有者不明の占有権限は使用借権と思料される。

【物件番号2】

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】

周辺隣地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 | 北杜市長坂町大八田字南新居 |
| | 地 番 | 2387番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 902.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北杜市長坂町大八田字南新居 2387番地1 |
| | 家屋 番号 | 2387番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.70平方メートル
2階 62.27平方メートル |



令和 6年(ケ)第 73号
令和 6年 8月27日受理
令和 6年11月14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 北杜市長坂町大八田字南新居
地 番 2387 番 1
地 目 宅地
地 積 902.65 平方メートル

2 所 在 北杜市長坂町大八田字南新居 2387 番地 1
家屋 番号 2387 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 84.70 平方メートル
2 階 62.27 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 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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 2		
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:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 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 居宅 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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 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

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	山梨県北杜市長坂町大八田2387番1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	鉄骨造陸屋根平家建
	床 面 積 (概 略)	約42㎡
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■平成16年頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (B) □不明
そ の 他 の 事 項	名寄上では、Aが所有する建物として登録されている、昭和44年建築の建物がある。関係人の陳述によると、この建物は取り壊されて平成16年頃、Bが現在の建物を建築したとのことである。	
2	所 在	山梨県北杜市長坂町大八田2387番1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 ■工場等 □倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積 (概 略)	1階:約65㎡, 2階:約39㎡
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者 () ■不明
	建 築 時 期	■昭和48年頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (C) □不明
	そ の 他 の 事 項	名寄上では、所有者はC、納税管理人がBとなっている。両者は、いずれも死亡しており、相続が発生しているが、相続人が明らかでないため、所有者を不明とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外工作物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	山梨県北杜市長坂町大八田字南新居 2 3 8 7 番 1
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■作業場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約 3 7 m ²
所 有 者	□土地所有者 □その他の者 () ■不明
建 築 時 期	■昭和 4 8 年頃 □不明
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (C) □不明
そ の 他 の 事 項	Cは死亡し、その後、その妻であるBも令和元年に死亡しており、相続が発生しているが、相続人が明らかでなく、現在の所有者は不明である。 この作業場は、目的外建物 2 の外壁の一部を壁とするものであることから目的外工作物と判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1について

公図上、物件1東側の公道（市道）は、幅員約4mとなっており、北杜市役所建設部道路河川課で調査したところでは、市道の登録上は、同市道の幅員は約5mとなっており、物件1南東角付近に隣接する申立外土地1（地目 公衆用道路、所有者 北杜市）について、同土地を現況の道路に含めると、その道路幅は約5mとなり、申立外土地1及び「道」を合わせたものが、現況の道路幅と等しくなる。

ところで、公図上、申立外土地1は、北端で物件1に隣接しているところ、上記のとおり現況の道路は、公図上の道と申立外土地1を合わせたものとする事により、申立外土地1の北側の状況は、写真9のとおり道路となっていること及び物件1東側コンクリートブロック塀の形状が公図上の境界線の形状と一致しないことから、物件1の東側部分のうち、一部が道路に取り込まれている可能性がある。

物件1は、南側及び西側に樹木の他は境界を示す地物が見当たらず、また境界標や境界杭も見当たらないことから、南側及び西側隣接土地は境界が不明確である。

北側は「水」となっているところ、公図上の北側境界線の形状は現況と一致しない。現地の簡易計測で物件1東側について計測し、公図上の距離と照合するも、その数値は近接せず、物件1は、公図上の北側の水路にはみ出している可能性がある。

以上から「土地建物位置概略図」として、物件1の大まかな形状等は、概ね公図のとおりとした。

2 申立外土地

(1) 所在・地番 北杜市長坂町大八田字南新居2387番3

現況地目 公衆用道路

地 積 5.05㎡

所 有 者 北杜市

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 北杜市長坂町大八田字南新居2387番2

現況地目 雑種地（登記記録上は畑）

地 積 42㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 北杜市長坂町大八田字南新居2386番1

現況地目 畑（登記記録上は田）

地 積 335㎡

所 有 者 D

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 北杜市長坂町大八田字南新居2386番2

現況地目 畑

地 積 241㎡

所 有 者 D

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

その他の事項

3 物件2について

物件2は、IHコンロ、エコキュートなどを備えたいわゆるオール電化住宅である。

4 目的外建物1について

関係人の陳述のとおり、本建物は平成16年頃建設されたものであるため、名寄せに登載された昭和44年頃建築された建物とは異なる建物である。昭和44年頃に建築された建物は、目的外建物1を建築する際に取り壊された上、新たにBにより目的外建物1が建築されたが、未登記建物でもあり、課税上は、昭和44年頃に建築された建物が、平成16年以降も引き続いて課税対象として登録されていたものである。

課税対象とされていたからこそ、固定資産税の納付通知が送付されており、建築者であるB死亡後にAから市役所に届け出をし、Aが目的外建物1の所有者として登録されたものである。

なお、建物の使用状況は、B死亡後も、Bが使っていた当時の状態のまま、Aによって空き家として管理されているものであり、物件2における生活の用途に供されているものとは認められず、従って附属性は認められないと判断し、目的外建物とした。

5 目的外建物2

この建物については、Cが建築したものであるが、C死亡後に、その妻であるBが納税管理人に指定されていた。しかしながら、固定資産税標準額が課税金額に満たないことから固定資産税納付書が送付されていなかったものと思われる。これにより、Aは、母B死亡後に、目的外建物2については何らの届け出もしなかったことから納税義務者（所有者）がC、納税管理人がBとされたままとなっているものと思われる。

固定資産税が課税されていない建物ではあるが、CもBも死亡しており、その相続人による相続手続きを経していないことから所有者は不明としたものである。

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件2には、私と妻が居住しています。子2人は、外に出ていますが時々帰ってくるため、部屋はそのままにしてあります。 2 Cは私の父、Bは私の母です。父は、母に先立って亡くなっており、母は令和元年に亡くなりました。 3 物件2の東側には、木造平屋建ての居宅がありましたが、これを取り壊して平成16年頃、Bが現在の居宅(目的外建物1)を建て、亡くなるまで生活していました。 4 目的外建物1については、固定資産税が来ていたので、B死亡時に市役所に対し、納税義務者だったBから私名義に届け出をしました。私名義の名寄せに入っているのは、このような経緯からだと思います。 5 目的外建物2については、Cが建築したものです。こちらの建物については、固定資産税の納付通知が来ていなかったもので、Bが亡くなった時も、特に何もしていません。目的外建物2の東側にあるのは作業場で、目的外建物2と同じ頃、Cが作りしました。 6 東側の市道の拡幅工事については、私にはわかりません。私の記憶では、東側の道が、昔は砂利道だったという記憶しかありません。 7 目的外建物1については、現在、物件2での生活の上で利用しているということはありません。Bが亡くなった時の状態のままで空き家として管理しています。 (以上令和6年11月1日聴取)
■ 甲府地方法務局韮崎出張所	1 物件1上には、物件2以外の建物登記はありません。 (以上令和6年9月10日聴取)
■ 北杜市役所建設部道路河川課	1 お尋ねの道路(物件1東側に隣接する道路)は、市道で、最も狭いところが約4.8mで、ほとんどが幅員約5mの道路です。 2 公図上の道路幅が約4m程度とのことですが、どの部分が広がっているのかはわかりません。 3 公図上2387番3土地(申立外土地1)は、その南側の道路の形状から道路に含まれていると思われ、申立外土地1の北側は物件1の一部を道路に取り込んでいる可能性は考えられます。 (以上令和6年11月5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8月29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(84円, 9月4日物件登記を除いて到着94円)
令和6年9月9日 (月) 14:00-15:45	物件所在地	物件確認, 物件1の隣地境界確認, 物件上の建物(物件2, 物件外建物2棟)確認, 写真撮影
令和6年9月10日 (火) 8:50-9:30	甲府地方法務局韮崎出張所(旅費請求せず)	物件登記取得, 物件1上に物件2以外の建物登記の有無確認
令和6年9月27日 (金) 9:15-10:00	北杜市役所税務課 (北杜市須玉町大豆生田片道28km)	物件所有者及び物件1上の建物について名寄せ請求, 同日取得
令和6年10月11日 (金) 13:30-14:30	物件所在地	件外建物(2棟)について占有調査(不在と思われたため, 現場でメモ作成し投函), 件外建物の位置調査
令和6年10月25日 (金) 13:00-14:30	物件所在地	件外建物(2棟)の位置調査, 簡易計測, 物件2所有者宛て現況調査日程通知メモ現場作成・投函
令和6年10月29日 (火) : - :	当庁	現況調査日程通知書(110円+300円, 速達)
(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 1日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 E 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。物件調査中, 14時30分頃, 債務者兼所有者が帰宅した。 ☐ 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 1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

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11月1日 (金) 12:00-12:10	北杜市役所付近	債務者兼所有者から架電(本日、休暇予定であったが、仕事先からの就業依頼があり、14:30頃に帰宅できるとのこと。早めに調査を開始すること、物件2から調査することを告知。)
令和6年11月1日 (金) 13:10-15:40	物件所在地	現況調査
令和6年11月5日 (火) 10:15-11:15	北杜市役所道路河川課 (北杜市須玉町大豆生田 片道28km)	物件接道部分につき調査
令和6年11月8日 (金) 16:15-16:30	北杜市役所税務課 (北杜市須玉町大豆生田 片道28km)	課税図面調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者により解錠させて建物内に立ち入った。

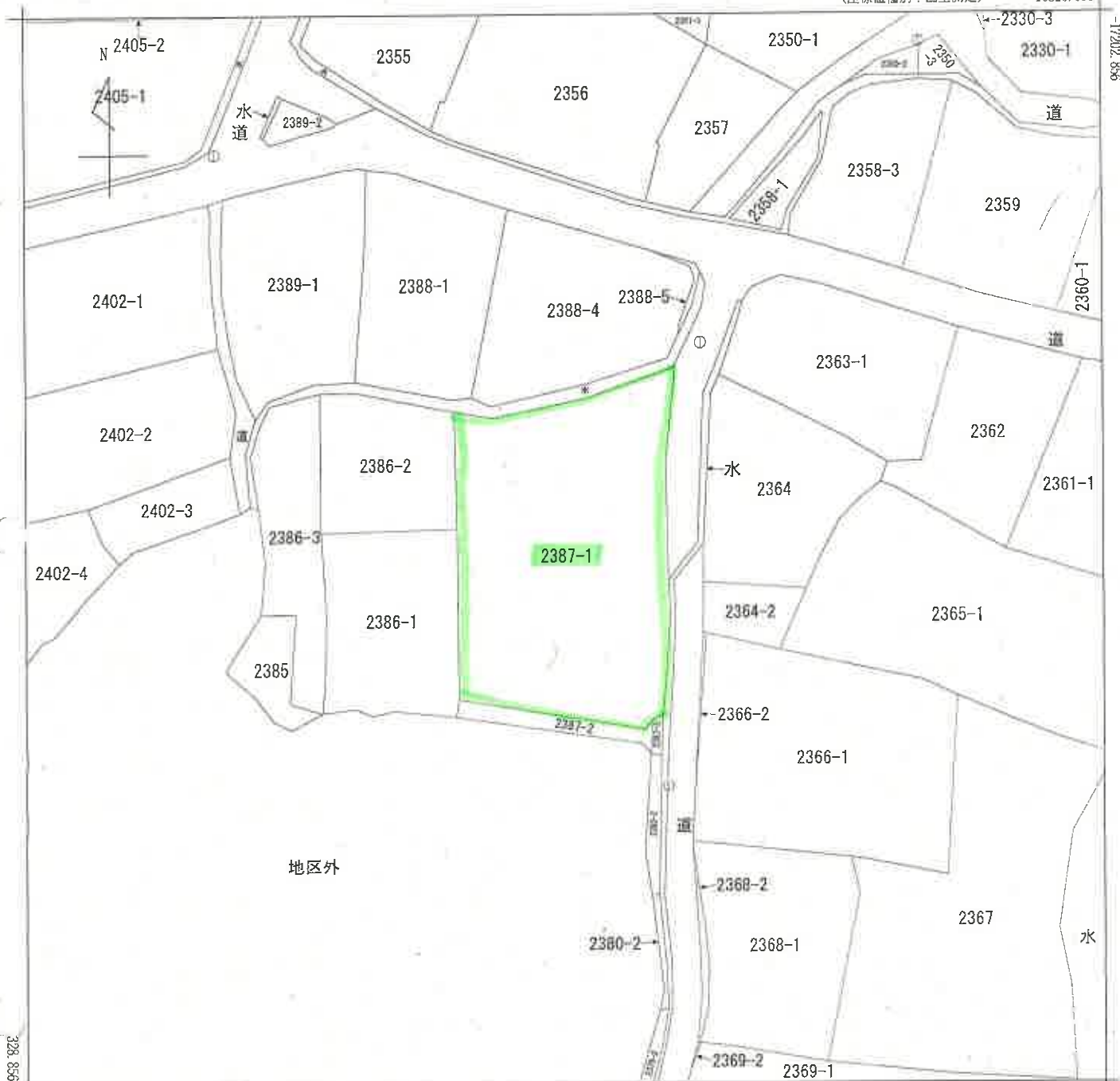
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 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)

-10320.096



-10445.096 (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

長坂町大八田

請 求 部 分	所 在 北杜市長坂町大八田字南新居					地 番	2387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 1 4 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7月1日

甲府地方法務局韮崎出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：平成8年10月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月1日 甲府地方方法務局韮崎出張所

登記官

請求番号：9-2

242115

各階平面図

建物図面図

家屋番号 2387-1

建物の所在 北杜市 北杜市 長坂町大八田字南新居2387-1

平成8年7月3日 登記

1階平面図



求積表			
7.56	×	6.56	= 49.5936
6.06	×	1.94	= 11.7564
6.56	×	3.56	= 23.3536
合計			84.7036
床面積			84.70㎡

2階平面図



求積表			
7.56	×	6.06	= 45.5936
5.56	×	0.50	= 2.7800
4.56	×	3.00	= 13.6800
合計			62.0536
床面積			62.05㎡

(百 12)

作製者 土地調査
家屋

10月 / 日作製)

縮尺 1/250

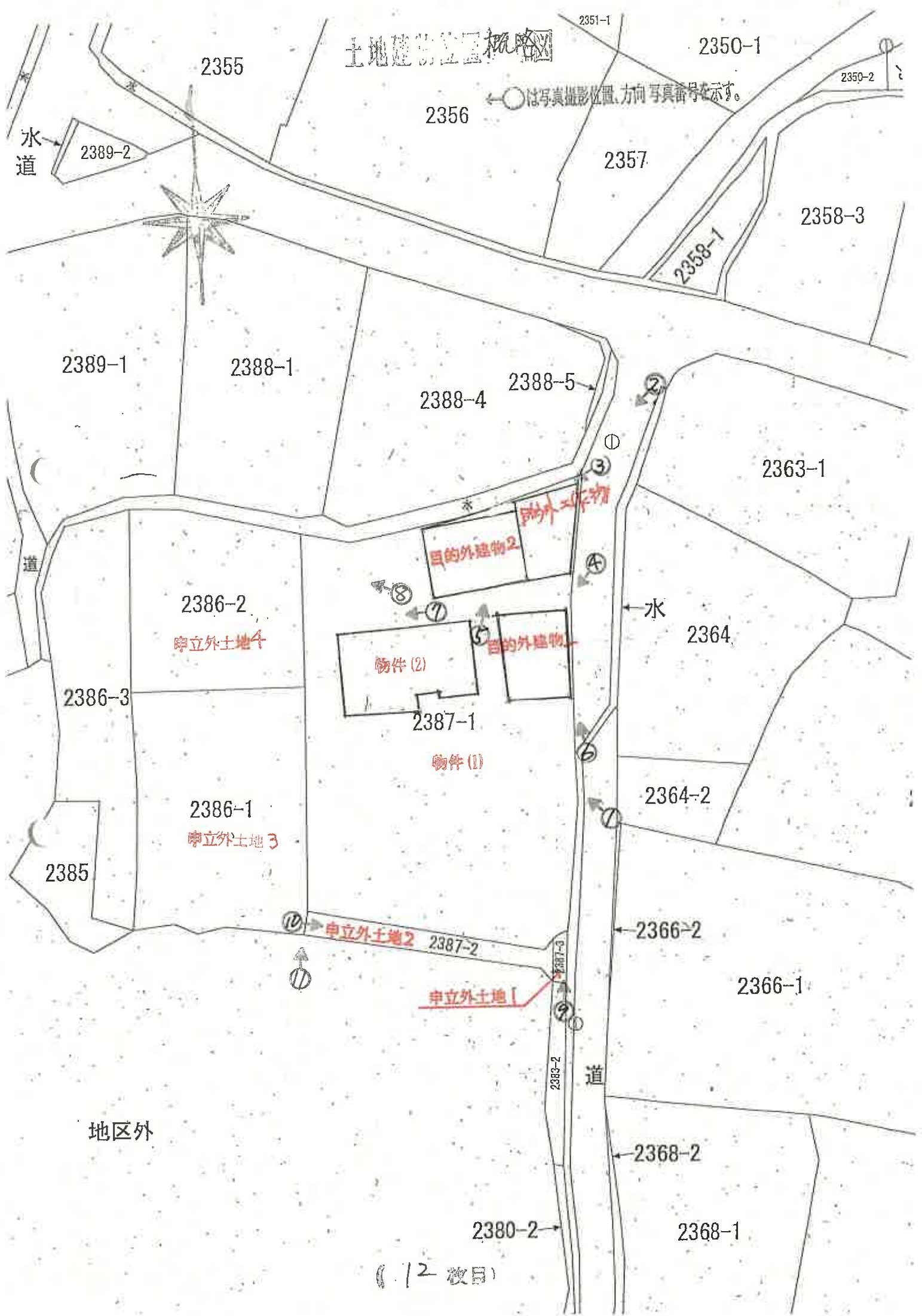
申請人

縮尺 1/500

(基準納)

A4判に縮小

土地建物位置図概略



○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

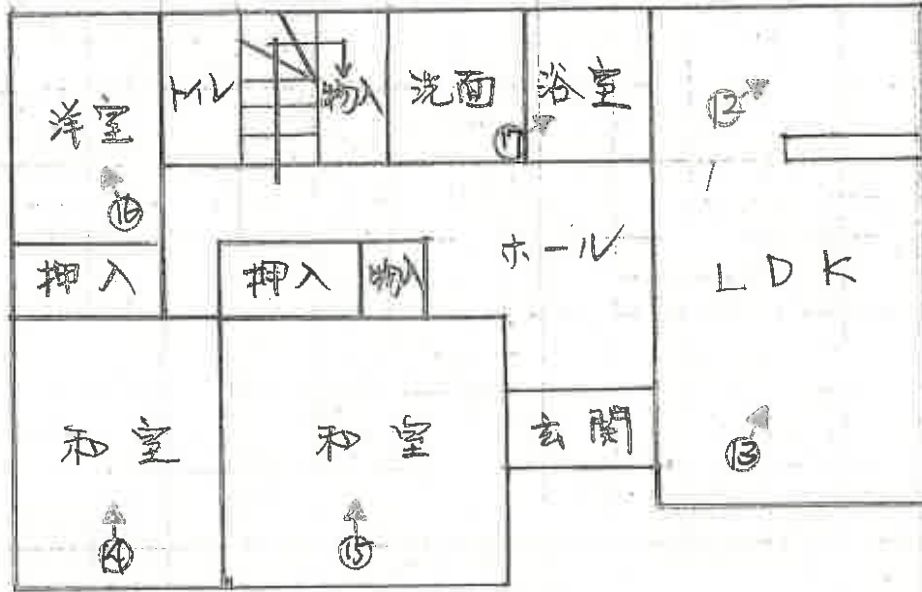
地区外

間 取 図

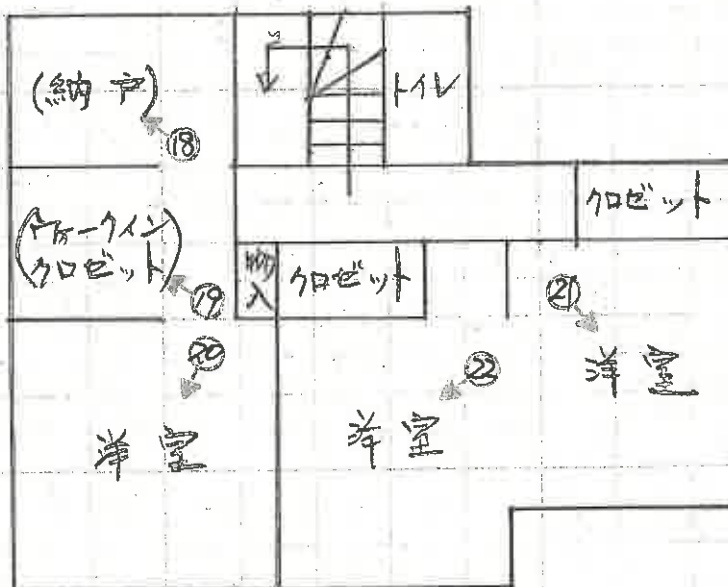
○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1 階



2 階





1



2



3

4



5



6



(15 枚目)

7



8



9



10



11



12



13

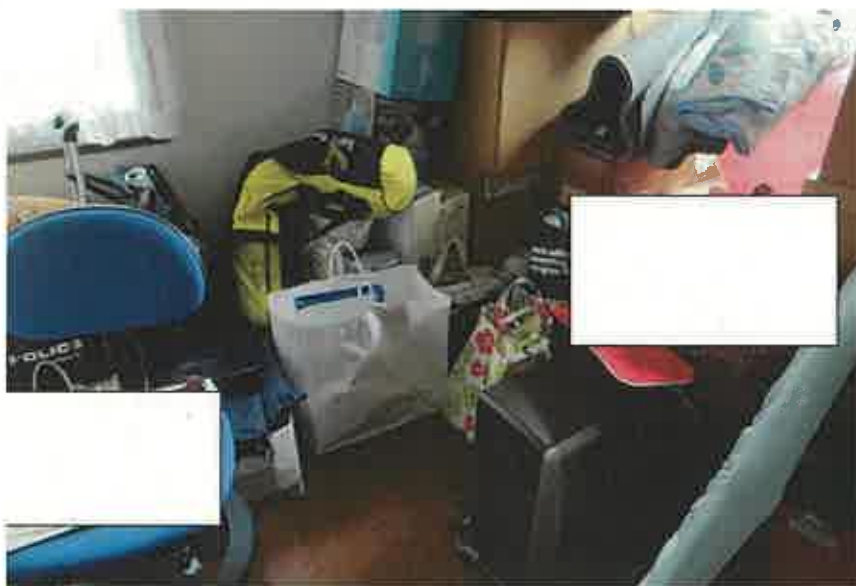


14



15





16



17



18



19



20



21



余白

余白

口 頭 聴 取 書

日 時 令和6年12月12日午後4時23分
相 手 方 甲府地方裁判所 執行官 樋口昌樹
聴 取 者 甲府地方裁判所民事部 裁判所書記官 山本成貴
事 件 番 号 令和6年（ケ）第73号

録 取 事 項 要 旨

●目的外建物2の敷地利用権について

上記建物の現在の所有者は不明であるが、建築者等との当事者の関係や金銭の授受を踏まえると、本件敷地利用権は明示ないし黙示の使用貸借と思料する。

以 上

令和6年(ケ)第 73号
令和6年11月1日 現地調査
令和6年11月26日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金 5, 2 0 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2, 2 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 9 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 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 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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の競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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	所 在 番 地 地 目 地 地 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
【土地について】 ○ 物件1土地と隣接地との境界は不明確である。 ○ 物件1土地東側一部（約40㎡程度）は、市道の一部となっている可能性がある。 【建物について】 物件1土地上には、以下の目的外建物のほか目的外工作物（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建作業場（約37㎡）も存在する。 （目的外建物1） 家屋番号 未登記 種 類 居 宅 構 造 鉄骨造陸屋根平家建 床 面 積 約42㎡ （目的外建物2） 家屋番号 未登記 種 類 工場等 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積 1階 約65㎡ 2階 約39㎡			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北杜市長坂町大八田字南新居 |
| | 地 番 | 2387番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 902.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北杜市長坂町大八田字南新居 2387番地1 |
| | 家屋 番号 | 2387番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.70平方メートル
2階 62.27平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

【物件1土地】

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「長坂」駅北東方経路約3.1km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	八ヶ岳南麓（旧長坂町地内）にある農家住宅等を中心とする既存の住宅地域である。	
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 用途無指定 指定 50%※ 指定100%※ － 北杜市まちづくり条例（田園集落区域） 北杜市景観条例（田園集落景観形成地域）
画 地 条 件	地 積 : 902.65㎡ 間 口 : 約40m 奥 行 : 約24m 形 状 : 略台形 地 勢 : 概ね平坦地 高低差 : 等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東側幅員約5m舗装市道	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 北杜市教育委員会への聴取では、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（南新居西遺跡）に指定されている。 ※公法上の規制について 上記の通り本件土地は、北杜市まちづくり条例による田園集落区域に指定されているため、建ぺい率・容積率については同条例による規制値を記載した。	

2 建物の概況及び利用状況

【物件2】

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 平成8年10月1日新築 築後約28.2年 4.8年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 軽量鉄骨造スレート葺2階建 スレート等 窯業系サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス、羽目板等 フローリング、畳等 浴室、トイレ等 オール電化設備一式
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り 地上2階建 居宅 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1 土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1 土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,550	0.91	902.65	1.00	7,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北杜（県）－12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 9,600\text{円/㎡} & \times 99.5/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \rightleftharpoons 9,550\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件 : 幅員・系統 0.98 (－2%)

環境条件 : 周辺環境 1.02 (+2%)

相乗積 1.00 (±0%)

イ 個別格差 : 画地条件 : 道路提供部分 0.96 (－4%)

行政的條件 : 埋蔵文化財包蔵地 0.95 (－5%)

相乗積 0.91 (－9%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

② 建物価格

目的物件の再調達原価を、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、物件2 の建物価格を以下の通り求めた。

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
2	180,000	146.97	0.12	3,170,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況延床面積146.97㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数28.2年、経済的全耐用年数33年、
経済的残存耐用年数4.8年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率1% + (100% - 1%)}

× (経済的残存耐用年数4.8年 / 経済的全耐用年数33年)}

× (1 - 観察減価20%) ÷ 0.12

2 評価額の査定

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、さらに必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

【物件1 土地】

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
1-2 (註1)	7,840,000 × 77%	0.50	法定地上権	3,020,000
1-外1 (註2)	7,840,000 × 9%	0.10	使用借権	70,000
1-外2 (註3)	7,840,000 × 14%	0.10	使用借権	110,000

イ 土地利用権等割合

(註1) 物件1 土地に対する物件2 の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。尚、面積割合については、目的外建物1 及び2 に

対する面積割合を控除した残余部分として以下の通り査定した。

$$100\% - 9\% - 14\% = 77\%$$

(註2) 物件1土地に対する目的外建物1の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通り査定した。尚、面積割合については、目的外建物1の1階床面積を地域の標準的建ぺい率(50%)で割り戻し、物件1土地に対する面積割合を以下の通り査定した。

$$42\text{m}^2 \div 50\% \div 902.65\text{m}^2 \approx 0.09 (9\%)$$

(註3) 物件1土地に対する目的外建物2の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通り査定した。尚、面積割合については、目的外建物2の1階床面積を地域の標準的建ぺい率(50%)で割り戻し、物件1土地に対する面積割合を以下の通り査定した。

$$65\text{m}^2 \div 50\% \div 902.65\text{m}^2 \approx 0.14 (14\%)$$

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	7,840,000	-3,200,000 1-2 3,020,000 1-外1 70,000 1-外2 110,000		0.80	0.60	2,230,000
2	3,170,000	+3,020,000	1.00	0.80	0.60	2,970,000
合 計						5,200,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本件は、目的外建物1及び2等が存在することにより不完全な所有権の売却となることを考慮して上記の通り査定した。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

第 6 参考価格資料

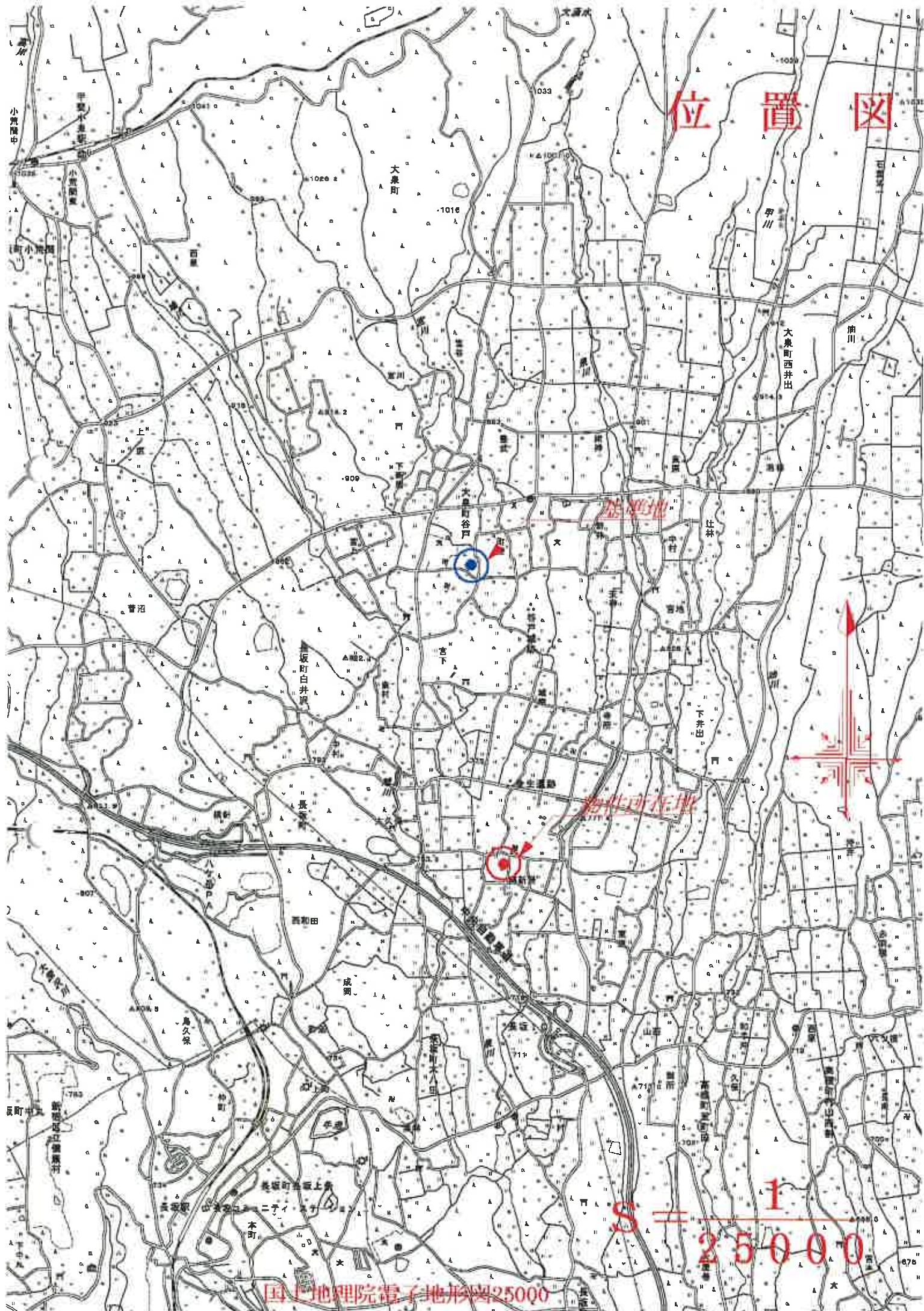
地価調査価格 北杜(県)－12

所在地 : 北杜市大泉町谷戸字町屋2098番外
地目 : 宅地
価格 : 9,600円/㎡
位置 : JR中央本線「長坂」駅4.4km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 642㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面道路 : 南側幅員4m舗装市道
用途指定等 : 都市計画区域外

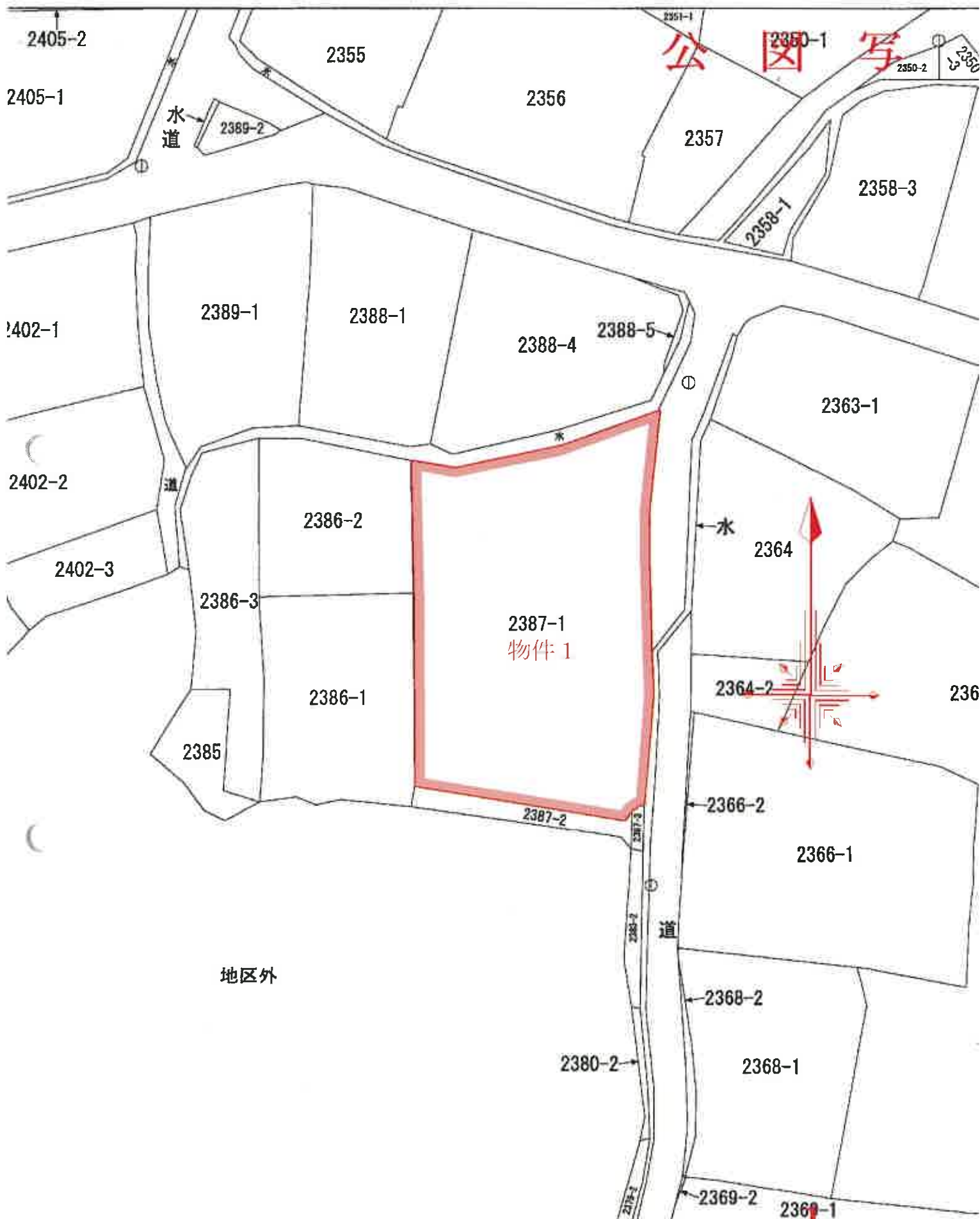
地域の概要 : 農地の中に中規模の農家住宅が見られる住宅地域

以 上

位置図



国土地院電子地形图25000



$$S = \frac{1}{500}$$

登記年月日：平成8年10月3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7月1日 甲府地方支務局基幹出表所

登記官

242115

各階平面図

建物各階平面図

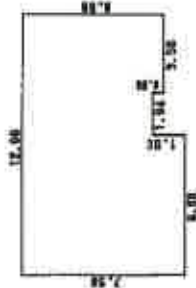
家屋番号 2387-1

建物の所在 北杜市長坂町大八田寺南新居2387-1

平成八年七月三日 登記

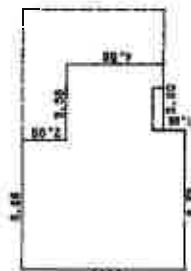
物件: 2

1階平面図



求積表			
7.58	×	8.56	= 49.5938
6.06	×	1.94	= 11.7584
6.58	×	3.58	= 23.5538
合計			84.7038
床面積			84.70㎡

2階平面図



求積表			
7.58	×	8.56	= 45.8136
5.58	×	0.58	= 2.7800
4.58	×	3.00	= 13.6800
合計			62.2736
床面積			62.27㎡



(北東方向)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)