

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14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 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 5月14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 3月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |      |   |              |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所    | 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
|   | 地    | 番 | 3545番1581    |
|   | 地    | 目 | 山林           |
|   | 地    | 積 | 346平方メートル    |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
| 2 | 所    | 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
|   | 地    | 番 | 3545番1580    |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 106.79平方メートル |
| 3 | 所    | 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
|   | 地    | 番 | 3545番1328    |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 200.72平方メートル |
| 4 | 所    | 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
|   | 地    | 番 | 3545番1583    |
|   | 地    | 目 | 山林           |
|   | 地    | 積 | 84平方メートル     |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 宅地           |



物 件 目 録

5 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3545番1584

地 目 山林

地 積 9.39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 北杜市高根町清里字念場原 3545番地1581、  
3545番地1583、3545番地1584、35  
45番地1328、3545番地1581先

家屋 番号 3545番1581

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

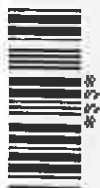
床 面 積

1階	330.03	平方メートル
2階	295.16	平方メートル
3階	288.73	平方メートル
4階	288.73	平方メートル
5階	288.73	平方メートル
6階	49.96	平方メートル

(現況)

床 面 積

1階	330.03	平方メートル
2階	295.16	平方メートル
3階	288.73	平方メートル
4階	288.73	平方メートル
5階	288.73	平方メートル
6階	約57.96	平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 1月22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1～6】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地（地番3545番1372）との境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地（地番3545番1329）との境界が不明確である。

【物件番号4, 5】

隣地（地番3545番1585）との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地（地番3545番38）との境界が不明確である。

【物件番号1】

隣地（地番3545番1582）との境界が不明確である。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。



- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 北杜市高根町清里字念場原  
地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 1  
地 目 山林  
地 積 3 4 6 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 2 所 在 北杜市高根町清里字念場原  
地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 0  
地 目 宅地  
地 積 1 0 6 . 7 9 平方メートル
- 3 所 在 北杜市高根町清里字念場原  
地 番 3 5 4 5 番 1 3 2 8  
地 目 宅地  
地 積 2 0 0 . 7 2 平方メートル
- 4 所 在 北杜市高根町清里字念場原  
地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 3  
地 目 山林  
地 積 8 4 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3545番1584

地 目 山林

地 積 9.39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 北杜市高根町清里字念場原 3545番地1581、  
3545番地1583、3545番地1584、35  
45番地1328、3545番地1581先

家屋 番号 3545番1581

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

床 面 積	1階	330.03平方メートル
	2階	295.16平方メートル
	3階	288.73平方メートル
	4階	288.73平方メートル
	5階	288.73平方メートル
	6階	49.96平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	330.03平方メートル
	2階	295.16平方メートル
	3階	288.73平方メートル
	4階	288.73平方メートル
	5階	288.73平方メートル
	6階	約57.96平方メートル





令和 5年(ケ)第 55号  
令和 6年 6月 5日受理  
令和 6年 8月15日提出

# 現況調査報告書

(物件1～6)

甲府地方裁判所

執行官 樋口昌樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
|   | 地 番 | 3545番1581    |
|   | 地 目 | 山林           |
|   | 地 積 | 346平方メートル    |
| 2 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
|   | 地 番 | 3545番1580    |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 106.79平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
|   | 地 番 | 3545番1328    |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 200.72平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
|   | 地 番 | 3545番1583    |
|   | 地 目 | 山林           |
|   | 地 積 | 84平方メートル     |
| 5 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
|   | 地 番 | 3545番1584    |
|   | 地 目 | 山林           |
|   | 地 積 | 9.39平方メートル   |

( / 枚目)



物 件 目 録

6 所 在 北杜市高根町清里字念場原 3545番地1581、  
3545番地1583、3545番地1584、35  
45番地1328、3545番地1581先

家屋 番号 3545番1581

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

床 面 積

1階	330.03	平方メートル
2階	295.16	平方メートル
3階	288.73	平方メートル
4階	288.73	平方メートル
5階	288.73	平方メートル
6階	49.96	平方メートル



不動産の表示	物件1～5につき「物件目録」のとおり，物件6につき「その他の事項」記載のとおり												
住居表示	「(住居表示未実施)」												
土地	物件1～5												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～5) <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 6												
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：1階：330.03㎡，2階：295.16㎡，3階：288.73㎡，4階：288.73㎡，5階：288.73㎡，6階：約57.96㎡												
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="border: none;">{</td><td style="border: none;">種類：</td></tr> <tr><td style="border: none;">{</td><td style="border: none;">構造：</td></tr> <tr><td style="border: none;">{</td><td style="border: none;">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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 旅館(廃業) として使用している <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年( )第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">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 物件6の所在について

物件目録及び登記記録上、「北杜市高根町清里字念場原3545番地1581, 3545番地1583, 3545番地1584, 3545番地1328, 3545番1581先」とあるが、物件6の所在は、「北杜市高根町清里字念場原3545番地1581, 3545番地1583, 3545番地1584, 3545番地1328, 3545番1580」である。

床面積に算入される物件6の躯体の位置は、概ね土地建物位置関係図のとおりであるが、建物から張り出している雨除けが物件3(3545番地1328)にかかっている。

## 2 物件6について

物件6は、新築時の平面図が所轄消防署に保管されていたが、現況調査の結果、年月日不詳で客室等が改装・増床(6階部分ボイラー室)されていた。その状況は間取図のとおりである。

物件6内部の状況は添付写真のとおりであるが、雨水によって天井が落ち、床も激しく傷んでいるところが多い(添付写真以外にも多く見られる。)。外壁に穴が開いている箇所も見られる(写真6, 28)ほか、屋根部分のコンクリートには膨れが見られ、ヒビが入り、雑草が生えている状況である(写真27, 44, 45)。

また、写真のとおり、非常口に直径40cm程度のスズメバチの巣が営巣されている(写真33)。

物件6内部の状況は、上記及び写真のとおりであるが、天井板が落ちて鉄骨が露出している部分に防火用と思われる吹付材が施工されている(写真10, 37)。この吹付材がアスベストである可能性がある。

## 3 申立外土地

本件物件の隣地とは、主として南側は雑草や木で覆われて境界が確認できないところがあるほか、西側及び北側については境界を示す地物も見当たらないことから、境界を不明確とした。東側は、物件1, 2, 3から道に出るために通行する土地を申立外土地とした。

(1) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番6393

現況地目 公衆用道路

地積 58㎡

所有者 山梨県

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(2) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番6392

現況地目 公衆用道路

地積 13㎡

所有者 山梨県

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(3) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番6556

現況地目 公衆用道路

地積 25㎡

所有者 山梨県

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(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

- (4) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番1372  
 現況地目 山林  
 地積 295㎡  
 所有者 A 他1名  
 調査の理由 物件3との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番1329  
 現況地目 宅地  
 地積 431.75㎡  
 所有者 A 他1名  
 調査の理由 物件5との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番1585  
 現況地目 宅地  
 地積 690.76㎡  
 所有者 B  
 調査の理由 物件4、5との境界が不明確である。
- (7) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番38  
 現況地目 雑種地  
 地積 86㎡  
 所有者 B  
 調査の理由 物件4との境界が不明確である。
- (8) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番1582  
 現況地目 雑種地  
 地積 53㎡  
 所有者 B  
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- 4 物件3上の施設について  
 部一軒3上には、繁茂した雑草や木に覆われた施設がある(写真9)。施設内には容易には立ち入れないため、2階から見下ろして望遠で観察すると、キュービクルではなく、分電盤と電源を備えた施設である。6階には貯水槽があり、上水道の水圧では6階まで水が上がらないと思われるため、引き込んだ上水道を加圧して6階の貯水槽まで上げるための揚水ポンプ施設ではないかと思われる。
- 5 物件6の客室について  
 物件6の客室を全室調査したところ、客室内に蟻燭があり、室内の状況から、誰かが入り込んで寝泊まりしていた状況が窺われた。
- 6 落札者による旅館業の再開について  
 関係人の陳述のとおり、落札者が本物件により旅館業を再開する場合には、資格を有する設備士等による点検を経て申請をする必要があるところ、できれば事前に峡北広域行政事務組合消防本部(韮崎市本町4丁目8-36所在)予防課に相談されたいとのことである。

(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
■ 北杜消防署	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 お尋ねの物件については、昭和58年の新築当時に、旅館業を営むに当たり、消防法上必要な各室の火災報知器は設置されています。</li> <li>2 昭和58年現在の消防法上の設備については適合していると言えます。</li> <li>3 消防署が立入検査を実施したのは、平成19年が最終です。その後は平成27年6月25日付けで営業廃止届が提出されています。</li> <li>4 落札者が本物件で再び旅館業を営むに当たっては、消防設備士等点検資格者による点検が必要となります。</li> <li>5 また、落札者には、ボイラーについては、既存設備の利用可能性を見ていただき、ボイラーや変電設備等について北杜消防署高根分署に対し、火災予防条例該当部分の申請をしていただくこととなります。</li> <li>6 落札者が消防法上の届け出について相談される際は、峡北広域行政事務組合消防本部（韮崎市本町4丁目8-36所在）予防課にご相談ください。 (以上令和6年6月25日聴取)</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)

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6月14日 (金) 8:45-9:15	甲府地方法務局韮崎出張所 (他事件臨場途中につき旅費請求せず)	登記等交付申請(6月20日到着250円)
令和6年6月14日 (金) 11:00-12:20	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和6年6月24日 (月) 16:00-16:30	北杜市役所 (北杜市大豆生田28km)	課税図面調査
令和6年6月25日 (火) 13:30-14:10	北杜消防署 (北杜市長坂町大八田38km)	
令和6年7月10日 (水) 9:40-11:15	物件所在地	物件1~5調査, 写真撮影
令和6年7月24日 (水) 9:30-12:30	物件所在地	現況調査
年 月 日 ( ) : : :		
<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 6年 7月24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 6年 7月24日 評価人同行</p>		

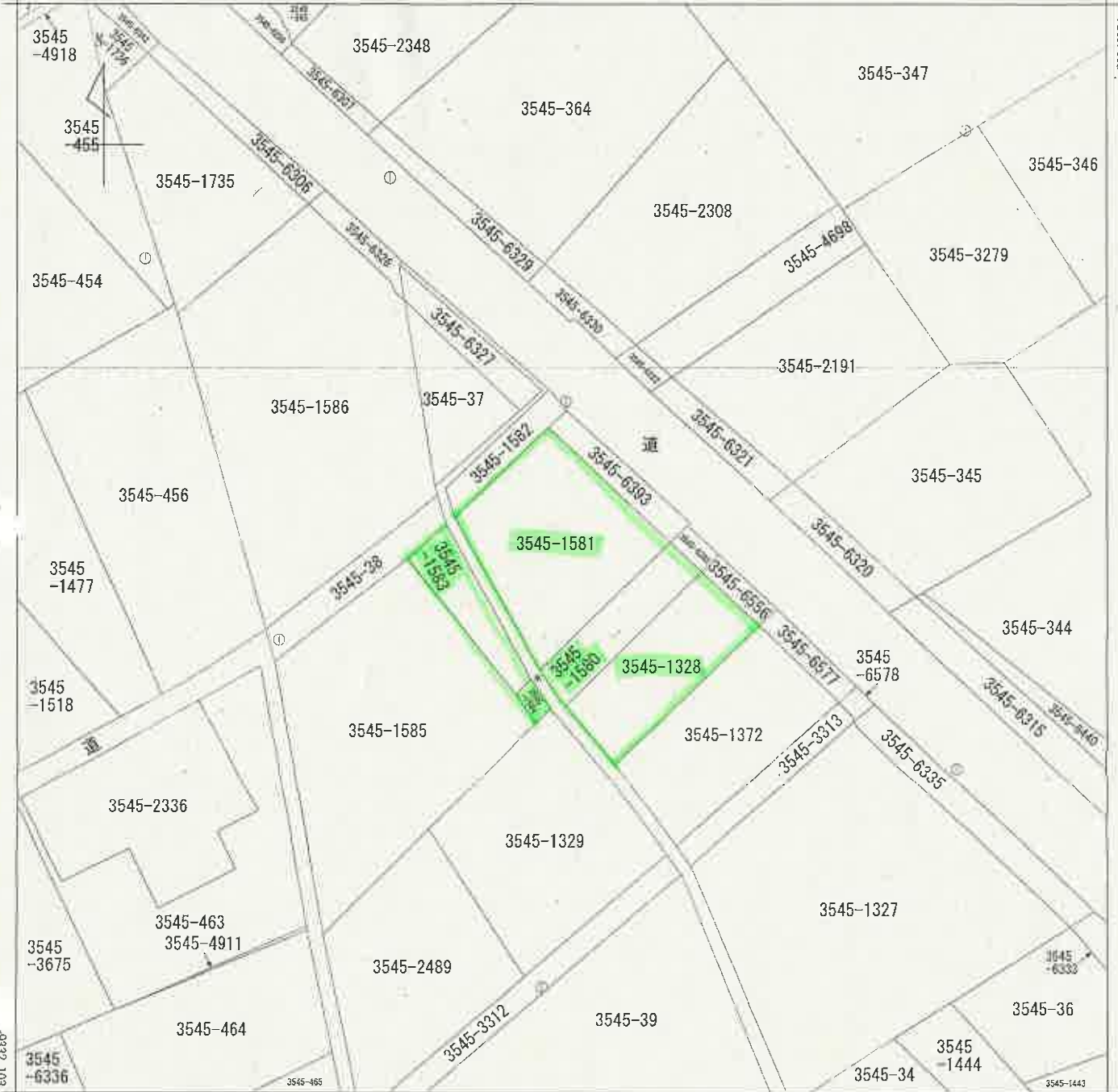
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

( 7 枚目)



(座標値種別：図上測定)

-5344.557



-5469.557 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
高根町清里

請求部	所在	北杜市高根町清里字念場原			地番	3545番1581				
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。

(甲府地方務局韮崎出張所管轄)

令和5年5月9日

千葉地方務局松戸支局

登記官

地図整理番号：M30722

(1/1)

( 2 枚目)

登記年月日：昭和58年4月28日

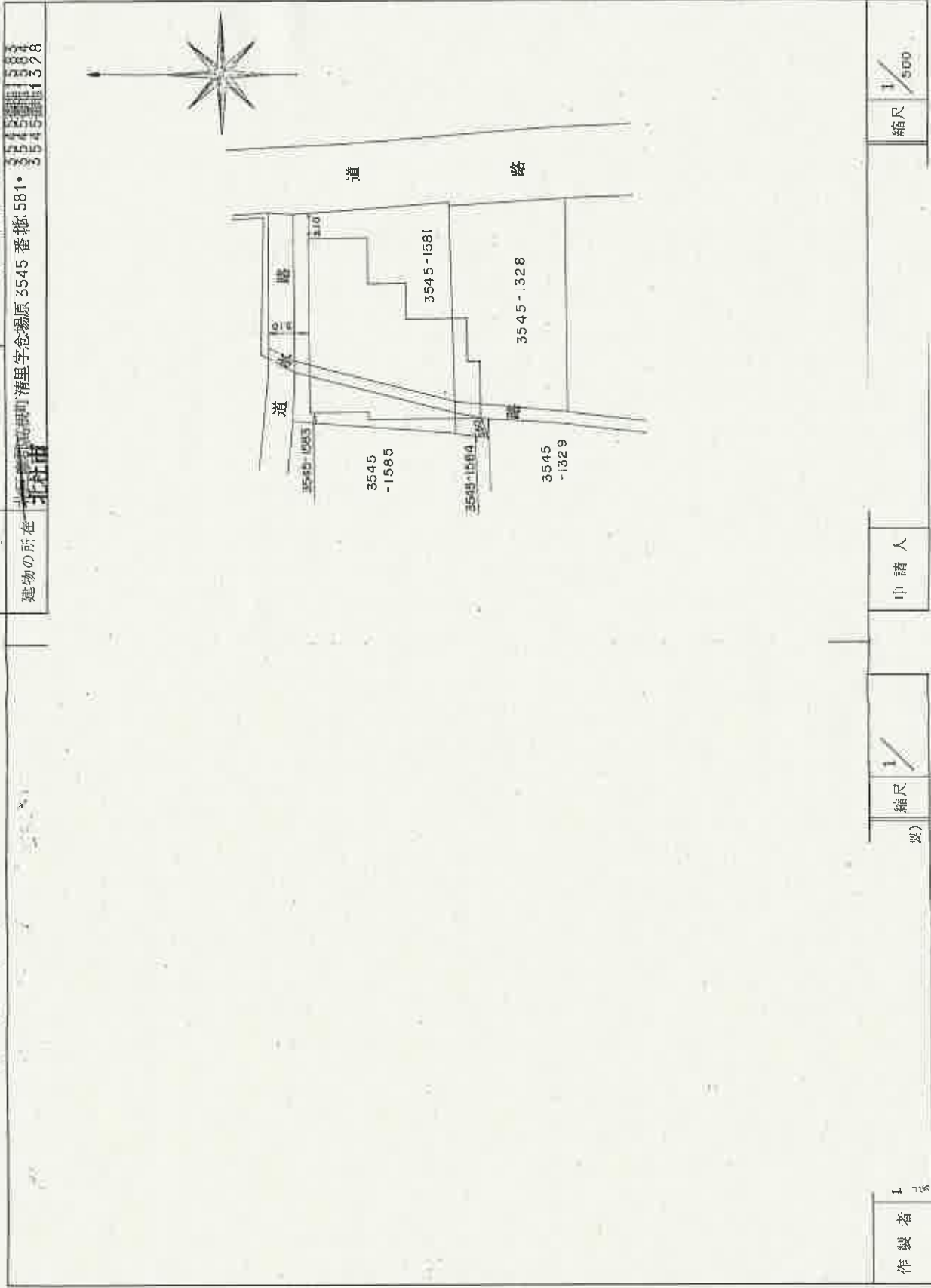
244608

各階平面図

3545-1581

建物図面

家屋番号 3545-1581  
建物の所在 千葉県市川市清里字念湯原3545番地1581・  
3545-1582  
3545-1583  
3545-1528



作製者

縮尺 1/500

申請人

昭和58年4月28日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(中府地方事務所藤崎出張所管轄)  
令和5年5月9日 千葉地方事務所松戸支局 登記官

( 9 枚目)

登記年月日：昭和58年4月28日

244609

各階平面図

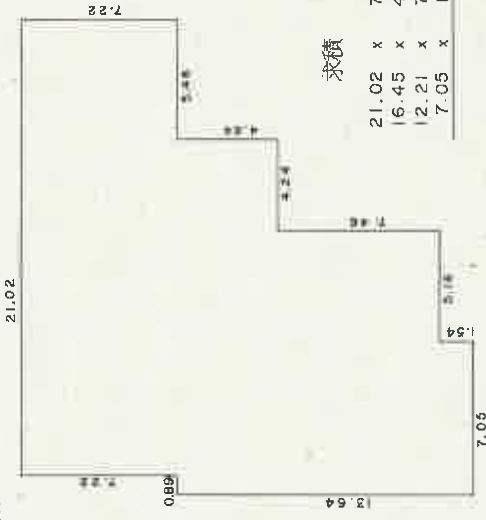
家屋番号 3545-1581

建物平面図

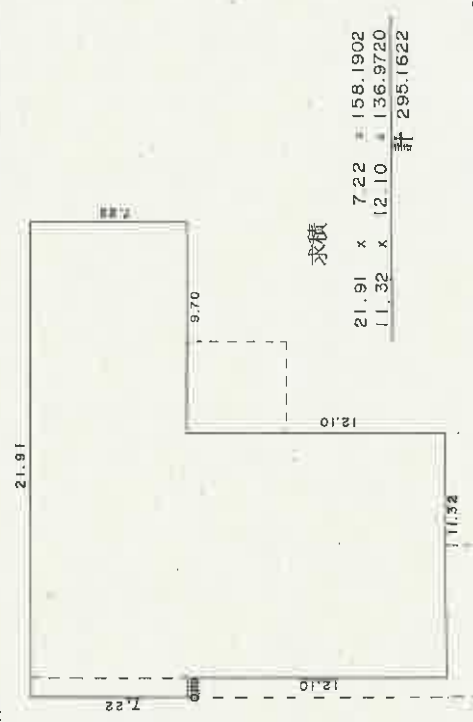
3・4・5階同型

建物の所在 千葉県高野町青里字念場原3545番地1581・3545番地1584・3545番地1588

1階



2階



作製者 山梨厚土地屋家屋

(日調速12)

申請人 須

床面積 49.96 ㎡

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和58年4月28日登記

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。

(甲府地方事務所 登記課 出張所 管理)

令和5年5月9日

千葉県地方事務所 松戸支局

登記官

登記年月日：平成13年3月22日

099741

地積測量図

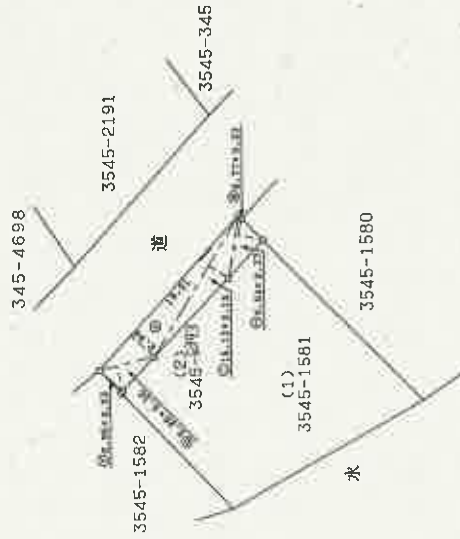
地番 3545-1581(区)  
3545-6393

土地の所在 北巨摩郡高根町大字清里字念場原

平成 年 月 日 登記

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(2)3545-6393	2.95 X 5.26 X 19.21 X 15.13 X 5.77 X 5.54 X	0.23 = 2.36 = 2.94 = 2.16 = 0.33 = 2.37 =	0.6785 12.4136 56.4774 32.6808 1.9041 13.1298	
	合面積	117.2842	58.642100 m <sup>2</sup>	58.64 m <sup>2</sup>
(1)3545-1581	公積	405.000000	58.6421000 m <sup>2</sup>	
	総計	346.3579000	346.35 m <sup>2</sup>	346.35 m <sup>2</sup>



境界線：金属板

作製者 地務

平成 年 月 日 作製

申請人

縮尺 1/500

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。  
 (甲府地方務局 藤崎出張所 管轄)  
 令和 5 年 5 月 9 日 千葉地方務局 松戸支局

登記官

( 牧田 )

登記年月日：平成13年3月22日

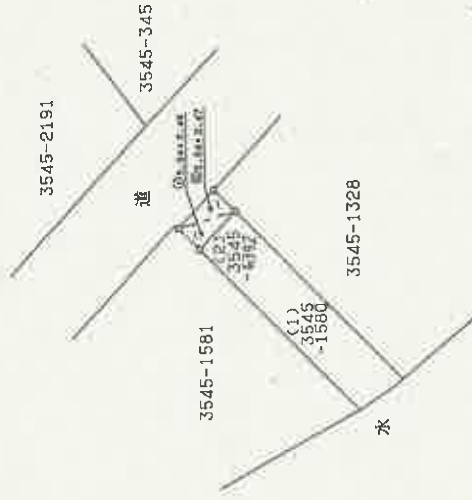
099740

地積測量図

地番 3545-1580 (1) (2)  
3545-1580  
3545-6392

土地の所在 北巨摩郡高根町大字清里字念場原

平成 13 年 3 月 22 日 登記



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(2)3545-6392	0	5.54 x	2.46 =	13.6284	
		5.54 x	2.47 =	13.6838	
合計			27.3122		13.65
(1)3545-1580		面積	13.656100	m <sup>2</sup>	13.65
		公簿	120.450000	m <sup>2</sup>	
		總計	13.6561000	m <sup>2</sup>	
		殘地	106.7939000	m <sup>2</sup>	106.79

境界線：金屬線

作製 吉田実

平成 13 年 6 月 30 日 作製

申請人

縮尺

1/500

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。  
(甲府地方法務局非隣出張所管轄)  
令和 5 年 5 月 9 日 千葉地方法務局松戸支局

登記官

(12 葉目)



登記年月日：平成15年12月25日

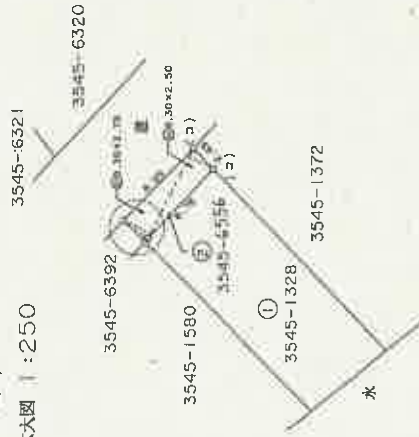
099903

地番 3545-6556  
土地の所在 北巨摩郡高根町大字清里字念場原

地積測量図

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
② 3545-6556	2.83 X 9.30 X 9.30 X	0.43 = 2.79 = 2.50 =		1.2169 25.9470 23.2500	
	合計	50.4139		25.206950	25.20 m <sup>2</sup>
① 3545-1328	公積	225.930000		25.206950	200.72 m <sup>2</sup>
	総計	276.343900		50.413900	225.930000
	残地	200.723050		25.206950	200.72 m <sup>2</sup>



換算図の表示 測量点  
コンクリート杭 (コ)  
ブラスキャップ杭 (ブ)

製作者

申請人

縮尺

1/500

平成15年12月19日作製

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。  
 (甲府地方方法務局 測量課 出番所 管理)

令和5年5月9日 千葉地方方法務局 松戸支局

登記官

13 枚目

# 土地登记位置关系图

←○は写真撮影位置, 方向写真番号を示す。



706

3545-2308

3545-4698

3545-6329

3545-6330

3545-2191

3545-6327

3545-6322

15,586

3545-37

道

3545-1582

3545-6393

申立外土地1

3545-6321

3545-6320

3545-1581

物件(1)

申立外土地2

3545-38

3545-1583

物件(6)

物件(2)

申立外土地3

3545-6392

3545-6556

3545-6577

3545-6578

申立外土地6

3545-1580

物件(5)

3545-1328

物件(3)

申立外土地4

3545-1585

3545-1372

3545-3313

申立外土地5

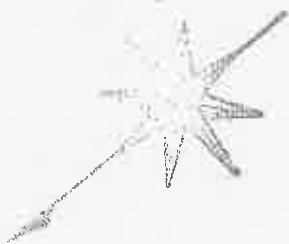
3545-1329

3545-1327

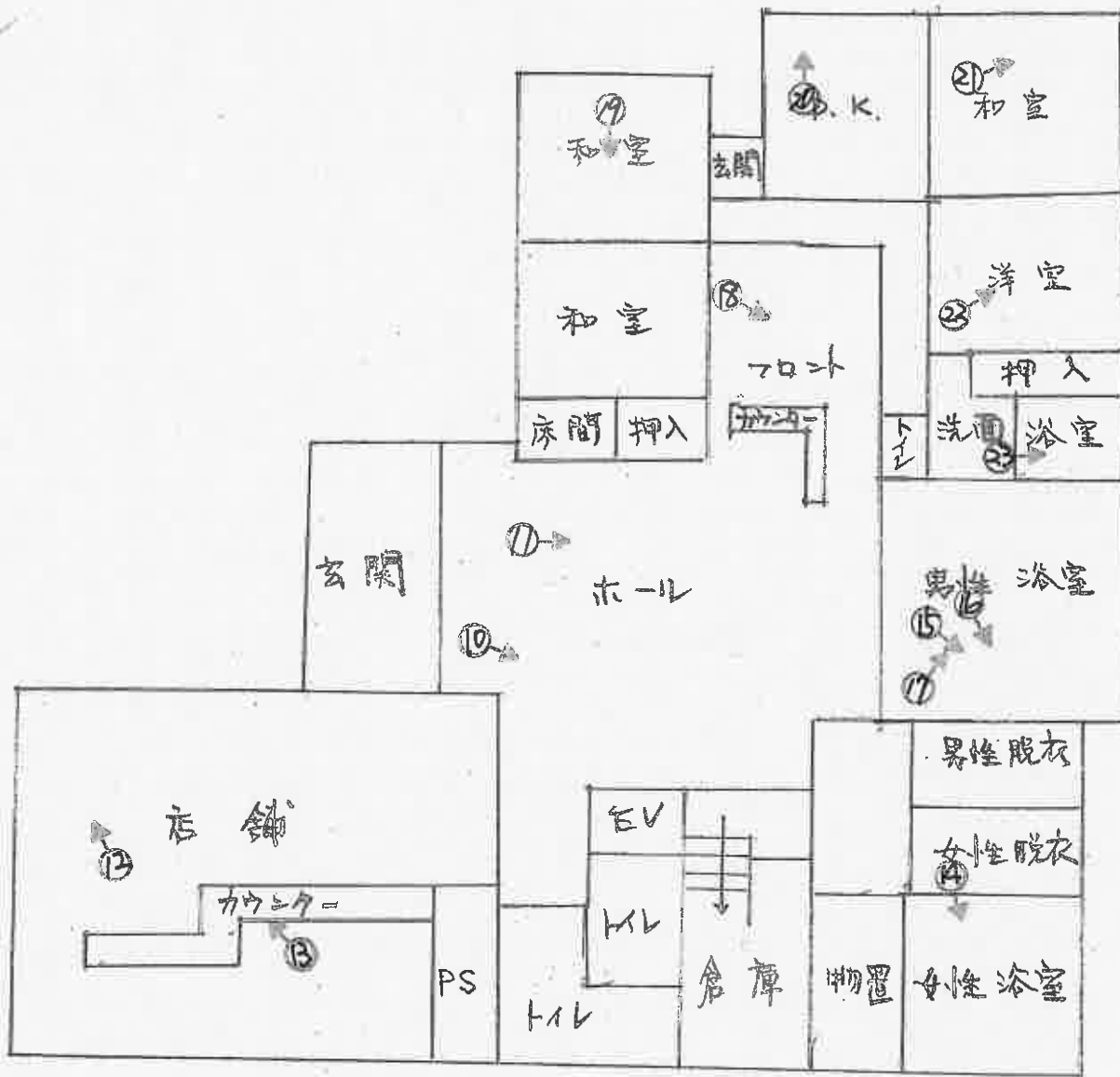
(4枚目)

# 間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



1階

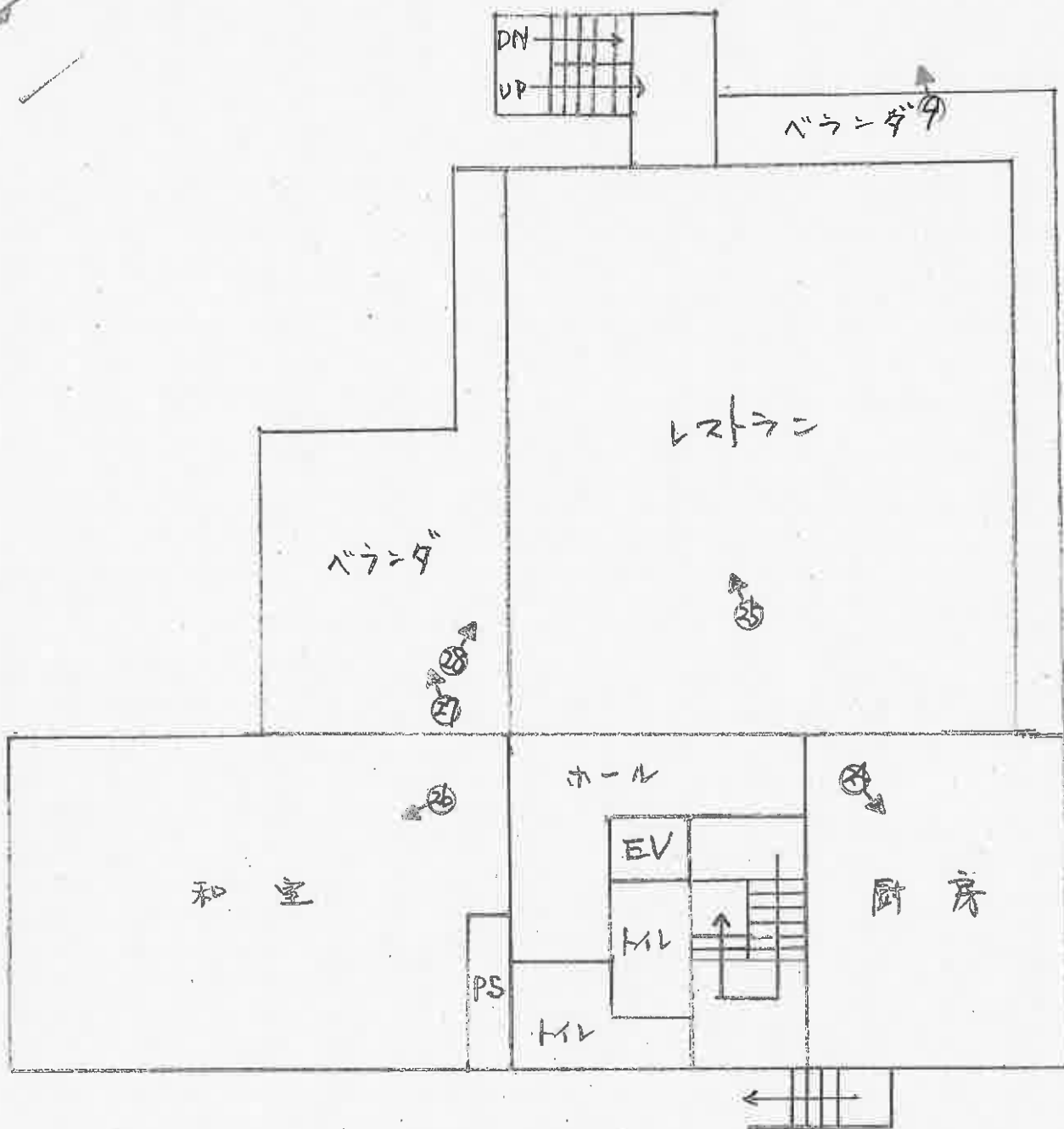




# 間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

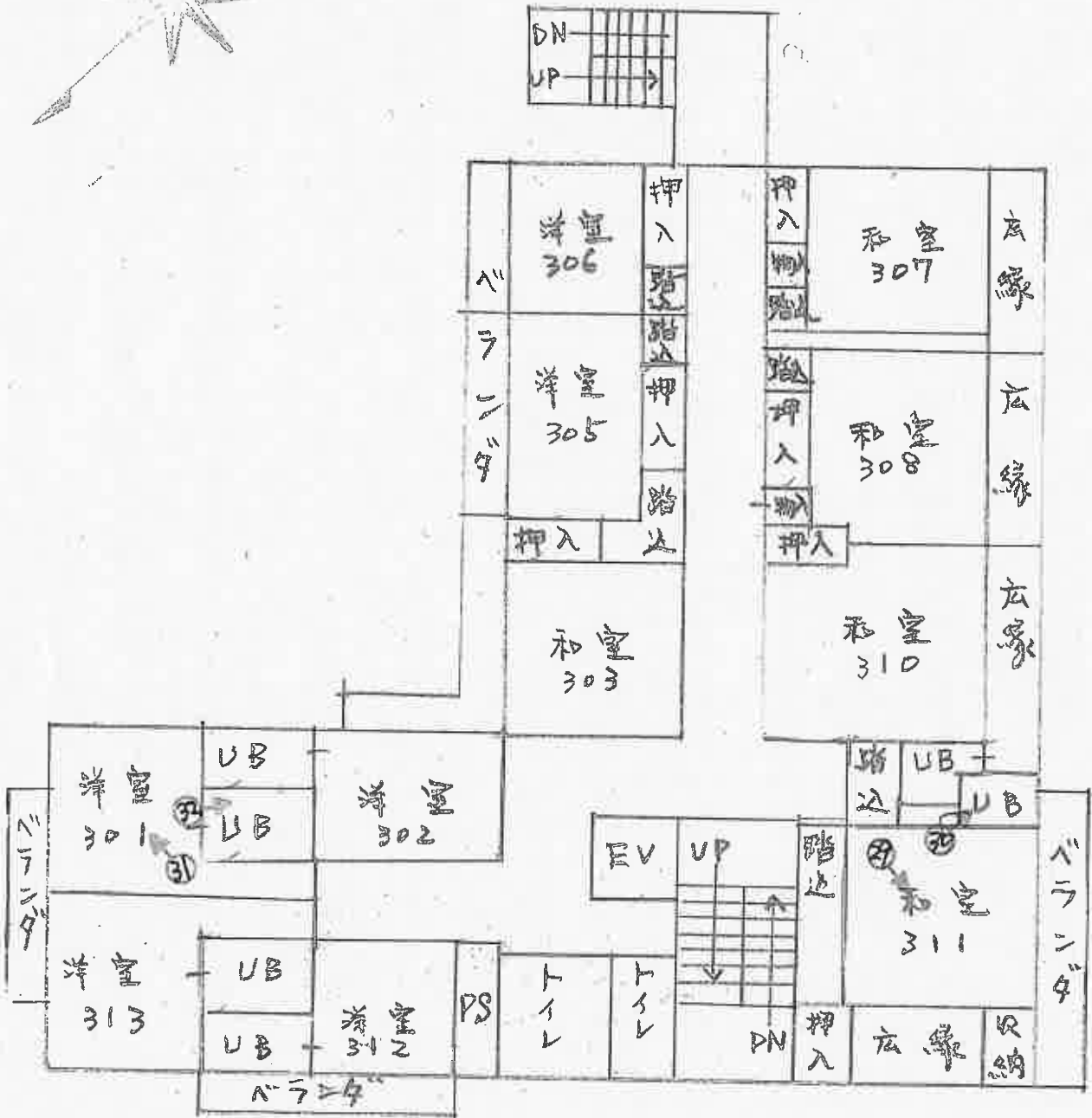
## 2 階



# 間取図

←○は写真撮影位置、方向、写真番号を示す。

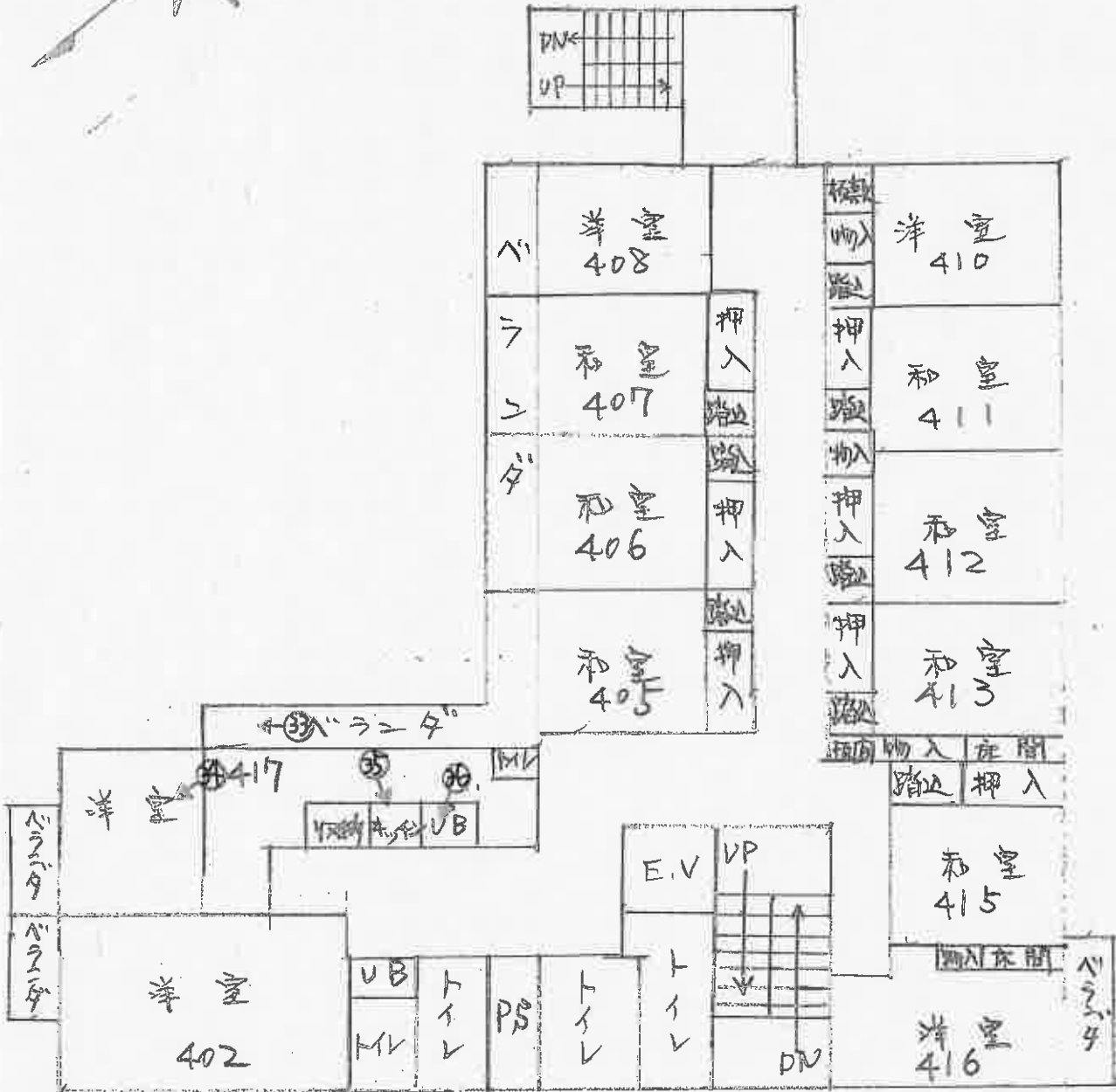
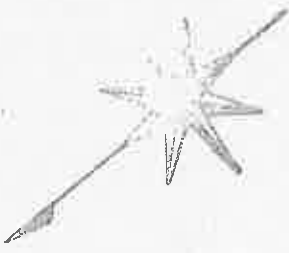
## 3階



# 間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

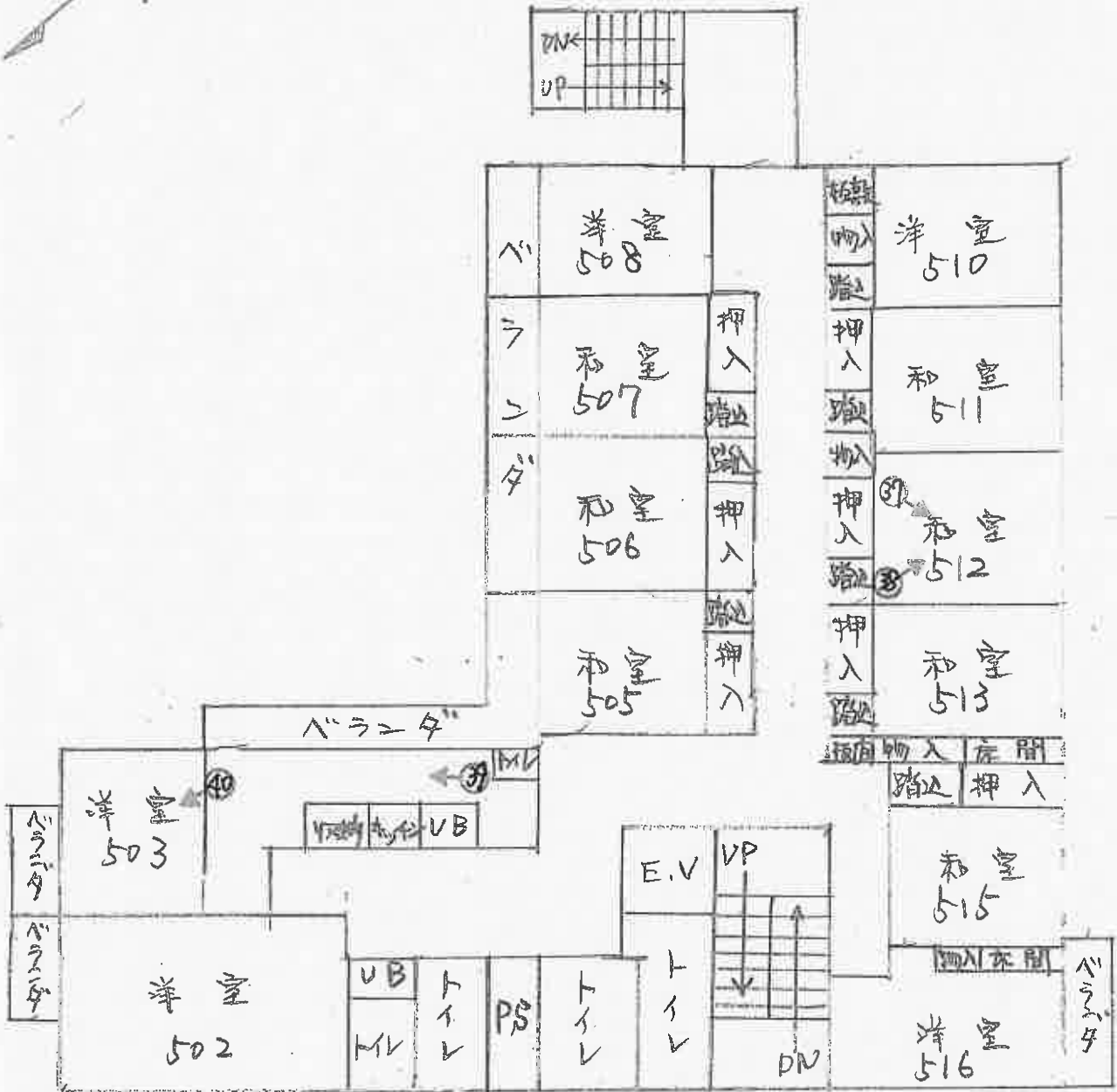
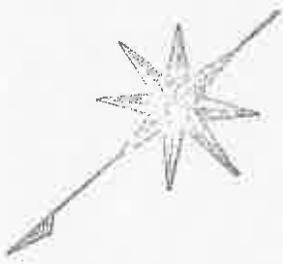
## 4階



間 取 図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

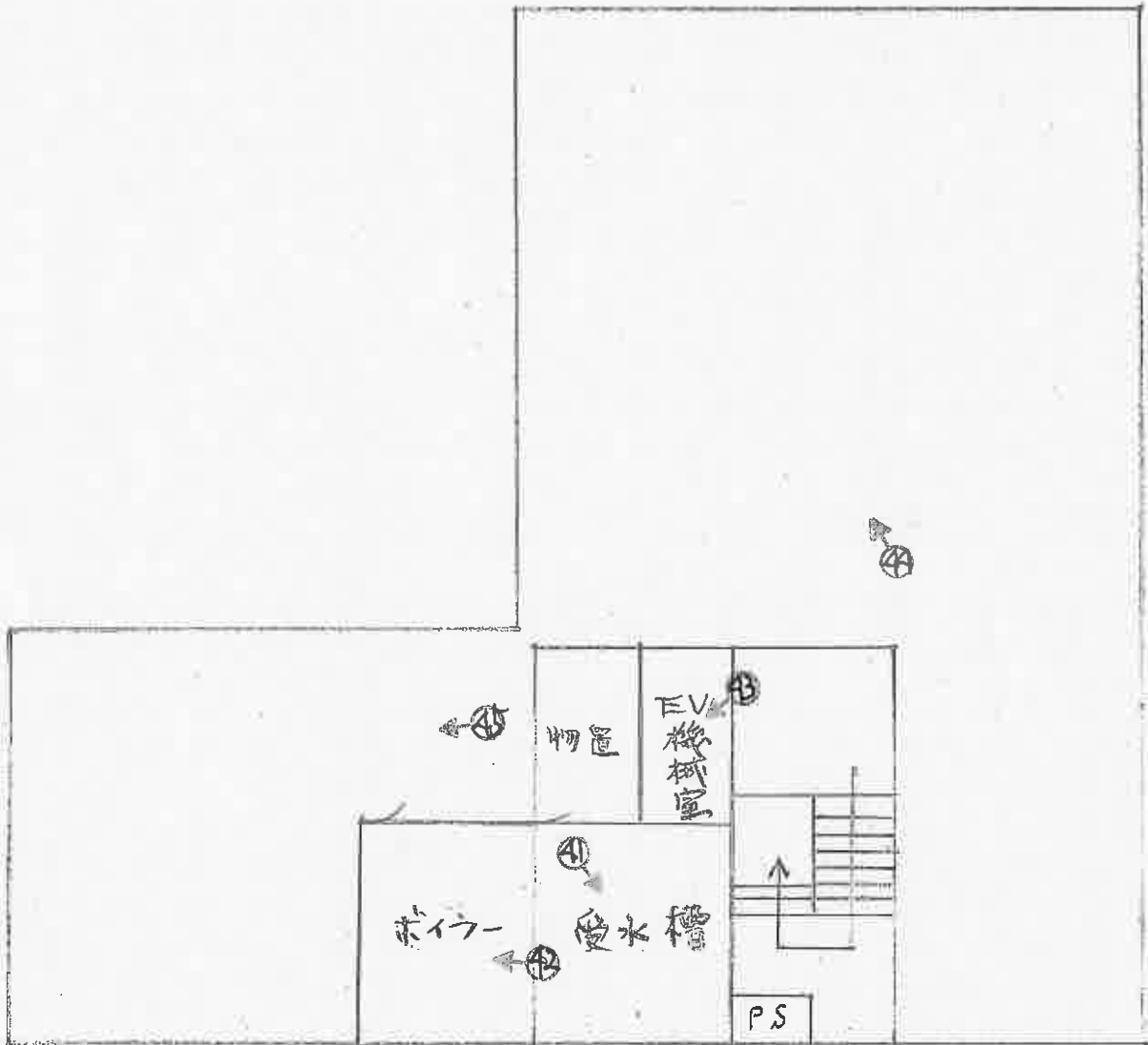
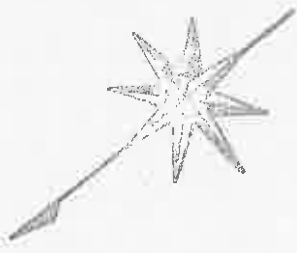
5 階



# 問 取 図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

## 6 階



( 20 枚目 )











10



11



12



( 24 枚目 )

13



14

女性浴室



15

男性浴室天井



( 25 枚目 )



16

男性浴室床

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



17

男性浴室浴槽

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



18

フロント内部

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





19

1階和室



20

ダイニングキッチン



21

和室の畳が抜けている状況



22

1階洋室

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



23

1階浴室

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



24

厨房

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



25

レストラン



26

2階和室



27

2階ベランダのコンクリートに膨れがあり、ヒビが入っている状況





28

3階ベランダ下が破損して  
いる状況



29

311号室



30

311号室U. B.



31

301号室



32

301号室U. B.



33

4階非常口のスズメバチの  
巣





34

417号室



35

417号室キッチン



36

417号室U. B.

(32枚目)



37

512号室天井

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



38

512号室

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



39

503号室

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



40

503号室天井

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



41

貯水槽

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



42

ボイラー

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

43



44

屋上コンクリート膨れの状況



45

屋上コンクリート膨れの状況



令和5年(ケ)第55号  
令和6年7月24日 現地調査  
令和6年9月6日 評価  
評価番号(競)第2124-1号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～6)

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志



## 第1 評価額

一括価格	
金6,650,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,750,000円
物件2 (土地)	金540,000円
物件3 (土地)	金1,010,000円
物件4 (土地)	金420,000円
物件5 (土地)	金50,000円
物件6 (建物)	金2,880,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5については、物件6の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合に担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	山林	宅地
2	所在地 地目積	物件目録と同じ	
3	所在地 地目積	物件目録と同じ	
4	所在地 地目積	山林	宅地
5	所在地 地目積	山林	宅地



6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	1 階 : 330.03㎡ 2 階 : 295.16㎡ 3 階 : 288.73㎡ 4 階 : 288.73㎡ 5 階 : 288.73㎡ 6 階 : 49.96㎡	1 階 : 330.03㎡ 2 階 : 295.16㎡ 3 階 : 288.73㎡ 4 階 : 288.73㎡ 5 階 : 288.73㎡ 6 階 : 約57.96㎡
特 記 事 項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。</li> <li>・ 物件 1、物件 4、物件 5 の現況地目は宅地である。</li> <li>・ 物件 1・2 と物件 4・5 の間には地図上水路が介在するが、現況は不明瞭であり、物件 1～5 の土地は一面地で使用されており、物件 6 の建物は水路も含んだ物件 1・2・4・5 の土地の上に立っている。</li> <li>・ 物件 1～5 の境界は不明瞭である。</li> <li>・ 本件土地は、都市計画区域外であるが、建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号の知事が指定する区域に指定されているため、建物の建築や一定規模の増改築等をする場合には建築確認が必要である。また、北杜市まちづくり条例による清里駅前景観形成ゾーンに指定されており、建築等の際に届出が必要であり、規模形態等の基準が定められている。</li> <li>・ 物件 6 の建物は、6 階部分が増築されており、現況の床面積は約 57.96㎡である。</li> <li>・ 物件 6 の建物は、従前ホテルとして営業しており、消防法の許可を受けているが、現況は一部天井部分が崩落しており、雨漏りによるカビの発生で現状では使用できない状態である。駆体の鉄骨部分に耐火対策のロックウールの吹付が確認でき、一部は崩落していたので、専門機関により部材を採取し、アスベストの含有調査を行ったがアスベストは検出されなかった。ただし、エレベータホールの天井等立ち入りができなかった部分や建築資材に混入されている可能性があるため、建物の解体や改修時には注意が必要である。</li> </ul>			

- 物件 6 の建物は、上記のとおり知事が指定する区域に指定されており、その指定区域のうち区域Ⅱ（指定区域のうち主として商業その他の業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な環境を保護する必要がある区域として知事が指定する区域）に指定されている。この区域内の高さ制限は13m以下、建ぺい率70%、容積率300%とされており、建築計画概要書によると、本件建物の高さは22.65mとなっており、現状の建物を建て替える場合には、同じ階層の建物の建築はできないので注意が必要である。
- 物件 6 の建物の南東側の物件 3 の土地に、近くまで立ち入りが出来なかったため外観での確認であるが、電気関係の設備があると思われる。
- 物件 6 の建物の 4 階非常口の軒裏に、スズメバチの巣がある。

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 北杜市高根町清里字念場原  
地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 1  
地 目 山林  
地 積 3 4 6 平方メートル
  
- 2 所 在 北杜市高根町清里字念場原  
地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 0  
地 目 宅地  
地 積 1 0 6 . 7 9 平方メートル
  
- 3 所 在 北杜市高根町清里字念場原  
地 番 3 5 4 5 番 1 3 2 8  
地 目 宅地  
地 積 2 0 0 . 7 2 m<sup>2</sup>
  
- 4 所 在 北杜市高根町清里字念場原  
地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 3  
地 目 山林  
地 積 8 4 平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 4

地 目 山林

地 積 9. 3 9 平方メートル

6 所 在 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番地 1 5 8 1、  
3 5 4 5 番地 1 5 8 3、3 5 4 5 番地 1 5 8 4、3 5  
4 5 番地 1 3 2 8、3 5 4 5 番地 1 5 8 1 先

家屋番号 3 5 4 5 番 1 5 8 1

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建

床 面 積

1 階	3 3 0. 0 3 平方メートル
2 階	2 9 5. 1 6 平方メートル
3 階	2 8 8. 7 3 平方メートル
4 階	2 8 8. 7 3 平方メートル
5 階	2 8 8. 7 3 平方メートル
6 階	4 9. 9 6 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1～5)

位置・交通	JR小海線「清里」駅から南東方へ道路距離で約400mに位置する。	
付近の状況	清里駅に近い飲食店舗等が建ち並ぶ地域である。	
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 その他の規制	都市計画区域外 用途無指定  北杜市まちづくり条例による清里駅前景観形成ゾーンに指定されており、一定規模の建築等を行う場合には届出が必要である。 北杜市景観条例による山岳高原景観形成地域に指定されており、一定の行為について届出が必要である。
画地条件	地積：746.90㎡ 形状：ほぼ台形地 間口：約33m 奥行：約24m 地勢：画地内はおおむね平坦であるが、地域全体は北西側から南東側に下がり傾斜の地勢である。 標高は約1240m。 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	北東側：幅員約12m舗装県道（県道北杜富士見線） 北西側：幅員約2.8m未舗装市道（市道高根清里59号線）	
土地の利用状況等	物件6の建物の敷地として利用しているほか、物件3は主に庭先で一部電気関係の設備の敷地として使用している。	
供給処理施設	上水道：有り 下水道：有り 都市ガス：なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。</li> <li>・物件1、物件4、物件5の現況地目は宅地である。</li> </ul>	

- ・ 物件 1・2 と物件 4・5 の間には地図上水路が介在するが、現況は不明瞭であり、物件 1～5 の土地は一面地で使用されており、物件 6 の建物は水路も含んだ物件 1・2・4・5 の土地の上に立っている。
- ・ 物件 1～5 の境界は不明瞭である。
- ・ 本件土地は、都市計画区域外であるが、建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号の知事が指定する区域に指定されているため、建物の建築や一定規模の増改築等をする場合には建築確認が必要である。また、北杜市まちづくり条例による清里駅前景観形成ゾーンに指定されており、建築等の際に届出が必要であり、規模形態等の基準が定められている。
- ・ 物件 6 の建物の南東側の物件 3 の土地の上に、近くまで立ち入りが出来なかったため外観での確認であるが、電気関係の設備があると思われる。

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件6)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和58年3月22日 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：0年
仕様	構造：鉄骨造陸屋根6階建 屋根：アスファルト防水 外壁：吹付タイル 内壁：ビニールクロスほか 天井：石膏ボード、ビニールクロスほか 床：フローリング、カーペットほか 設備：エレベーター1基 火災報知器 パッケージ式エアコン (稼働の可否は不明)
床面積（現況）	1階：330.03㎡ 2階：295.16㎡ 3階：288.73㎡ 4階：288.73㎡ 5階：288.73㎡ 6階：約57.96㎡ 延：約1,549.34㎡
現況用途等	現況用途：旅館 間取り：現況調査報告書に記載のとおり
品等	中位
保守管理の状態	随所に摩滅、破損がみられ、維持管理の状態は劣る。随所に雨漏りがみられ、雨漏りによる天井や壁の腐食カビがみられ、一部の天井は崩落して躯体の鉄骨が見えている状態である。また、客室部分には寝具やベッド等が残置されているが、何者かが侵入して使用していた痕跡がある。
建物の利用状況	所有者が廃業した旅館として占有している。
特記事項	・物件6の建物は、6階部分が増築されており、現況の床面積は約57.96㎡である。  ・物件6の建物は、従前ホテルとして営業しており、消防法の許可を受けているが、現況は一部天井部分



が崩落しており、雨漏りによるカビの発生で現状では使用できない状態である。駆体の鉄骨部分に耐火対策のロックウールの吹付が確認でき、一部は崩落していたので、専門機関により部材を採取し、アスベストの含有調査を行ったがアスベストは検出されなかった。

ただし、エレベータホールの天井等立ち入りができなかった部分や建築資材に混入されている可能性があるため、建物の解体や改修時には注意が必要である。

- 物件6の建物は、上記のとおり知事が指定する区域に指定されており、その指定茎のうち区域Ⅱ（指定区域のうち主として商業その他の業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な環境を保護する必要がある区域として知事が指定する区域）に指定されている。この区域内の高さ制限は13m以下、建ぺい率70%、容積率300%とされており、建築計画概要書によると、本件建物の高さは22.65mとなっており、現状の建物を建て替える場合には、同じ階層の建物の建築はできないので注意が必要である。
- 物件6の建物の4階非常口の軒裏に、スズメバチの巣がある。
- 和室を中心に一部洋室もあり、キッチンを備えた洋室もある。1階はホテルの管理者や従業員の生活スペースや大浴場等のスペース、2階がレストランや厨房等の施設がある。1階から5階まで雨漏りがみられるが、特に北西側の雨漏りが顕著で、腐食から天井の崩落やカビの発生がみられる。鉄骨造の駆体への影響は不明であるが、改修して使用するためには、相応の費用がかかるものと思われる。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格（物件1・2・3・4・5）

目的土地の建付地価格を求め、土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,700	0.92	346	1.0	4,040,000
2	12,700	0.92	106.79	1.0	1,250,000
3	12,700	0.92	200.72	1.0	2,350,000
4	12,700	0.92	84	1.0	980,000
5	12,700	0.92	9.36	1.0	110,000

#### ア 標準画地価格

地価調査 基準地 北杜（県）5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $14,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 12,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：環境条件 +10%

$$(100\% + 10\%) = 110\%$$

#### イ 個別格差

角地 +2%  
 水路が介在 -10%

$$(100\% + 2\%) \times (100\% - 10\%) \approx 92\%$$

(2) 建物価格 (物件6)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を求めたが、経済的な残存耐用年数はないものと判断し、現価率については、既存不適格建築物としての希少性から再生して使用する可能性を考慮して査定し、下記により建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	330,000	1,549.34	0.01	5,110,000

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

イ 現況延床面積：概測数量を採用

ウ 上記のとおり、経済的な価値はないものの、既存不適格建築物としての希少性から再生可能性を考慮して1%と査定

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～5の土地について土地利用権等価格を控除し、物件6の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。収益価格は対象物件の状況から賃貸を想定するのが困難であるため査定しなかった。

### ① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ <sub>ニ</sub>
			イ	
1	4,040,000	場所的利益権	0.1	400,000
2	1,250,000	場所的利益権	0.1	130,000
3	2,350,000	場所的利益権	0.1	240,000
4	980,000	場所的利益権	0.1	100,000
5	110,000	場所的利益権	0.1	10,000
合 計				880,000

イ：土地利用権等について

・物件6の建物の物件1～5の土地に対する土地利用権等価格を場所的利益を考慮して土地利用権等価格割合を査定し、土地利用権等価格を上記のとおり査定した。

② 評価額

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 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ <sup>ニ</sup>
1	4,040,000	-400,000	1.0	0.8	0.6	1,750,000
2	1,250,000	-130,000	1.0	0.8	0.6	540,000
3	2,350,000	-240,000	1.0	0.8	0.6	1,010,000
4	980,000	-100,000	1.0	0.8	0.6	420,000
5	110,000	-10,000	1.0	0.8	0.6	50,000
6	5,110,000	+880,000	1.0	0.8	0.6	2,880,000
一括価格 (合計)						6,650,000

エ 市場性修正：建物の雨漏りが広範囲で改修する場合の費用や解体する場合の費用が高額になることが予測されること、清里地区の観光客は低迷状況で、商業施設としての需要が弱い点も考慮して20%の市場性場性減価を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価調査 北杜（県） 5 - 2

所 在：北杜市高根町清里字念場原3545番1519外

価 格：14,100円／m<sup>2</sup>

位 置：清里駅800m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：682m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：東14m国道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：飲食店等の低層店舗を中心とする路線商業地域

## 第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上



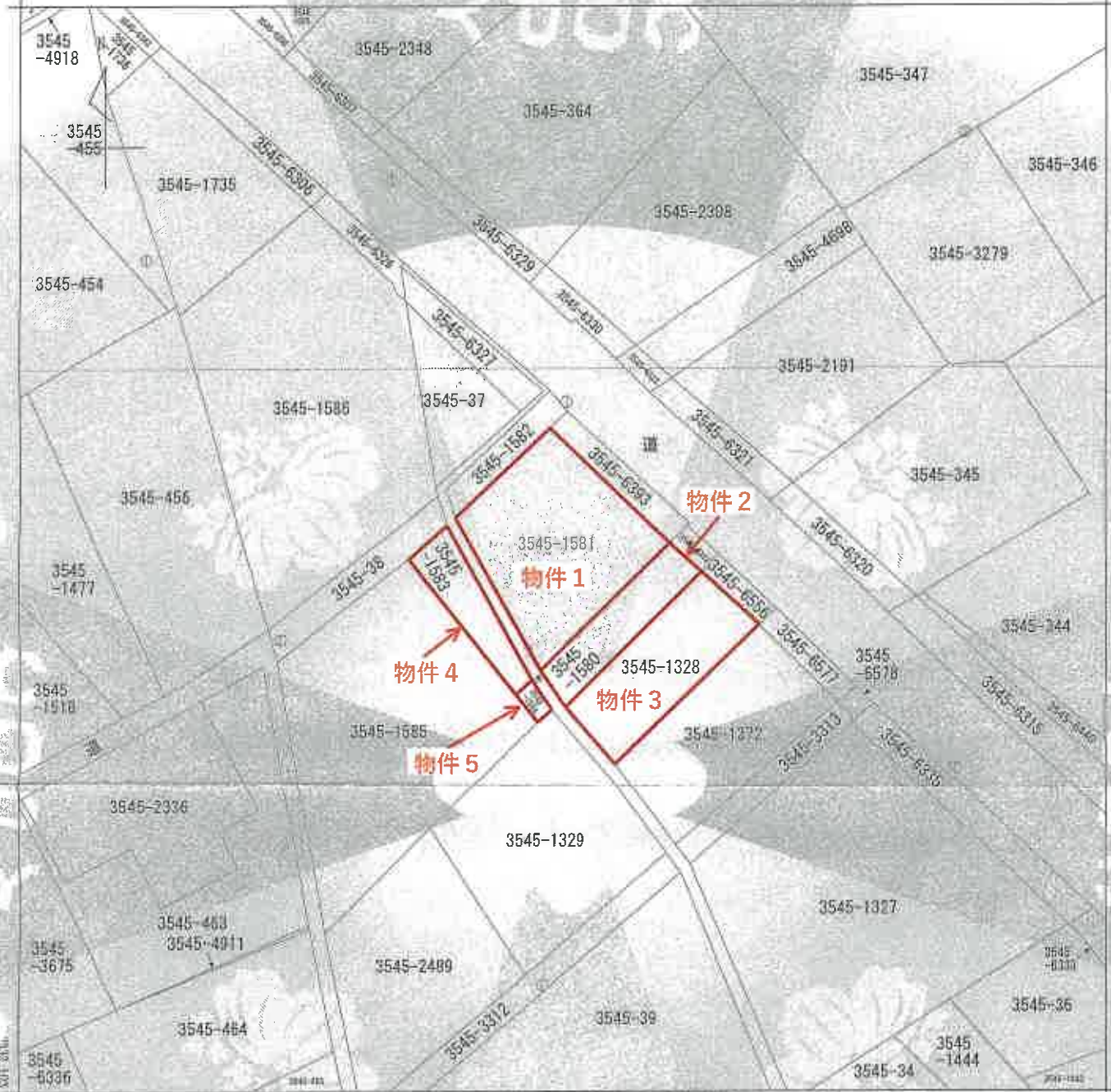
山梨県北杜市高根町清里 付近



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル  
印刷中心は 東経 138度26分20秒 北緯 35度55分 6秒





(注) 国土交通省国土地理院の公表した基図情報「ベクターデータ」(http://beta.gsi.go.jp) によるデータが利用されています。

地番  
区  
届  
見  
出  
高根町清原

請求 区分	所在	北杜市高根町清原字念場原				地番	3545番1581		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	地籍系 番号 又は記号	Ⅳ	分類	地籍(法第14条第1項)	種類	地積図
作成 年月日				備 付 年月日 (原簿)			抽 出 箇所		

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。

(甲府地方務務局高根町出張所官稿)

令和5年5月9日

千葉地方務務局総務支局

登記官

地図整理番号: M30722

(1/1)

地図写し  
A3版をA4版に縮小



登記年月日：昭和58年4月28日

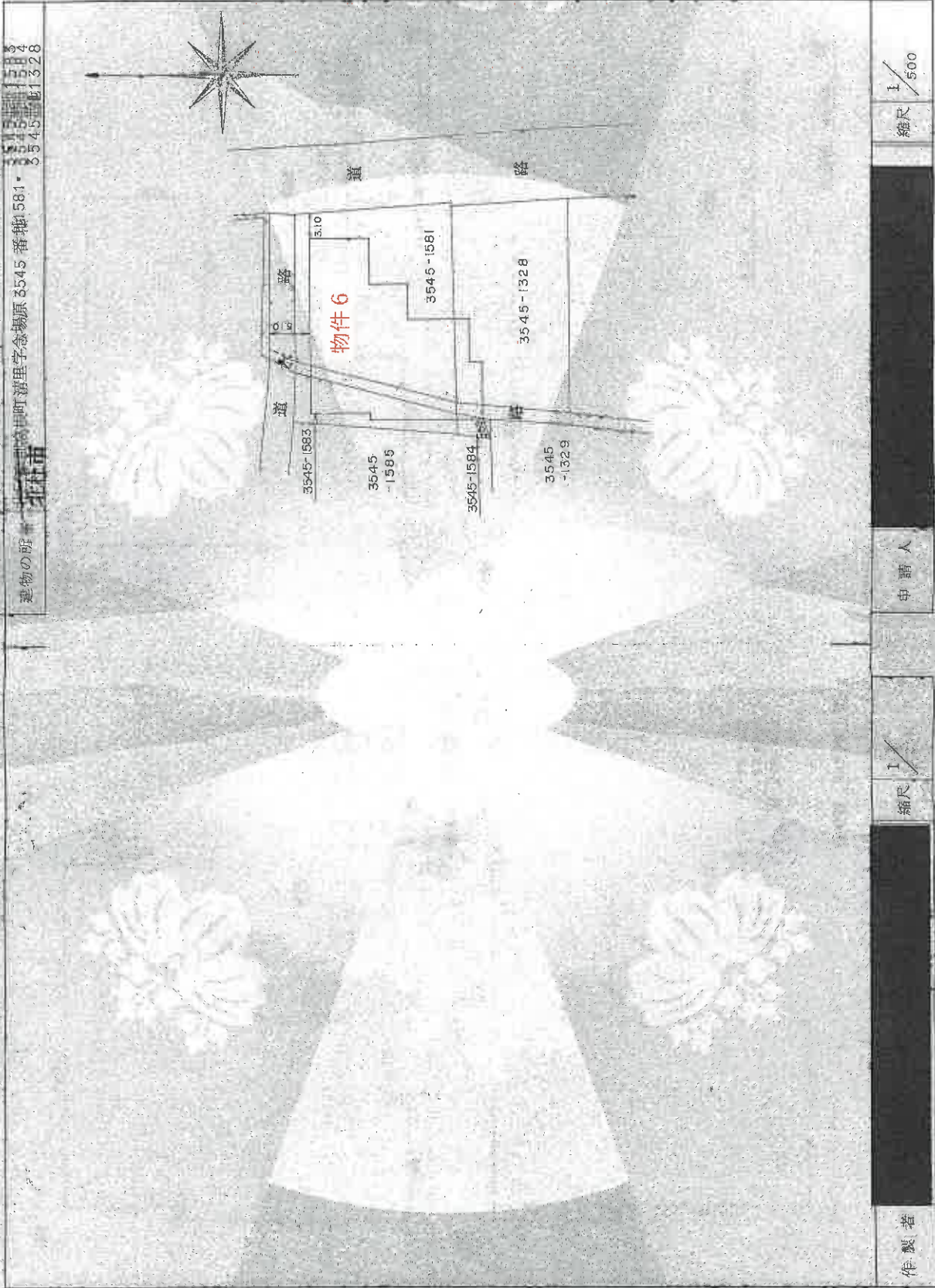
244608

各階平面図

家屋番号 3545-1581

建物図面

建物の所在地 千葉県市川市 市川町 市川里字念場原 545 番地 581・545 番地 1328



(目録裏12)

(55線)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

昭和58年4月28日 登記



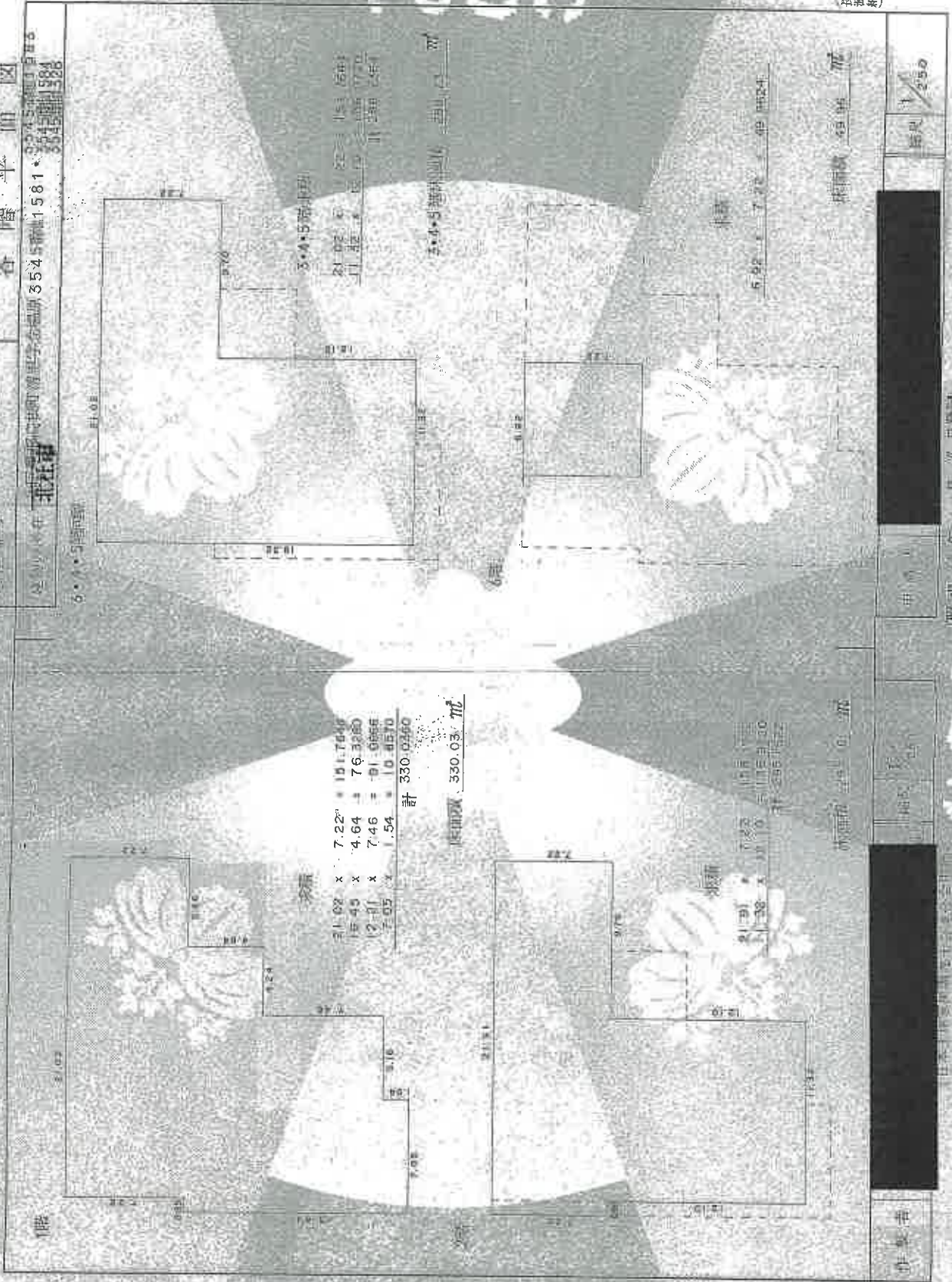
登記年月日：昭和54年11月28日

244603 各階平面図

建築物平面各階平面図

案内冊子 3545-1581

登記年月 北杜市 北杜市 3545-1581 3545-1581 3545-1581



これは図面に記録されたものに基づき作成されたものであり、  
（甲府地方公務局建築課 図面管理課）  
令和5年5月9日 千葉市建設局 図面