

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 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 7 年 12 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 3 月 12 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 12 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 12 月 23 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 9 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

☆1 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保

地 番 1089番1

地 目 畑

地 積 506平方メートル

所有者 A

2 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保

地 番 1089番2

地 目 宅地

地 積 686.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保 1089番地2

家屋 番号 1089番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 123.10平方メートル
2階 52.17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約79平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 53 平方メートル
共有者 A	持分 2 分の 1
共有者 B	持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 30 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 1～3】

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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

- ・未登記附属建物 2 棟については、有限会社朝美運送が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・それ以外の部分については、本件共有者 A 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】

隣地（地番 1089 番 3 及び 1090 番）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 1089 番 4）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

本件建物の附属工作物のために、その敷地（地番 1088 番 1，所有者 A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 北杜市高根町上黒沢字中久保

地 番 1089番1

地 目 畑

地 積 506平方メートル

所有者 A

2 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保

地 番 1089番2

地 目 宅地

地 積 686.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保 1089番地2

家屋 番号 1089番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 123.10平方メートル
2階 52.17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約79平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 53 平方メートル
共有者 A	持分 2 分の 1
共有者 B	持分 2 分の 1



令和 6年(ヌ)第 35号
令和 6年12月 9日受理
令和 7年 2月 6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 北杜市高根町上黒沢字中久保

地 番 1089番1

地 目 畑

地 積 506平方メートル

所有者 A

2 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保

地 番 1089番2

地 目 宅地

地 積 686.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保 1089番地2

家屋 番号 1089番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 123.10平方メートル
2階 52.17平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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, 2				
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件 1)				
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 (建物共有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有 (共有) 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 3				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 「その他の事項」記載のとおり 構造: 「その他の事項」記載のとおり 床面積: 「その他の事項」記載のとおり </td> </tr> </table>			{	種類: 「その他の事項」記載のとおり 構造: 「その他の事項」記載のとおり 床面積: 「その他の事項」記載のとおり
{	種類: 「その他の事項」記載のとおり 構造: 「その他の事項」記載のとおり 床面積: 「その他の事項」記載のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (共有者 A) ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・作業場 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			[	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 未登記附属建物 1, 2 (合計約 132 m ²)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社朝美運送	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業場	
☒ 関係人(☒ A (債務者) ☒ C (占有者代表者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成2年頃から	
最初の	契約日	平成2年頃	
契約等	期間	平成2年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成2年頃から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有範囲は、未登記附属建物 1, 2 の床面積相当部分である。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的外土地の概況 (物件 3 関係)		
所 在	北杜市高根町上黒沢字中久保	
地 番	1088番1	
地 目	☒ 宅地 (登記記録上は原野) ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	336平方メートル (☒ 全部 ☐)	
所 有 者	☒ 債務者A ☐ その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」記載のとおり	
☒ 関係人(☒ A (債務者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成2年頃	
最 初 の 契 約 日	平成2年頃	
契 約 等 期 間	平成2年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	現在、令和3年7月24日、物件3についてAが相続(共有)したことにより、附属工作物の設置場所となっている目的外土地の占有は、Aの所有権に基づく占有となった。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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1について

北杜市農業委員会宛て農地照会の結果、物件1は無許可で転用されており、現況地目は農地であるとの回答であった。

物件1上には、未登記附属建物2棟と附属工作物の一部があり、農業委員会の許可を得ずに転用している状況である。

よって、物件1については農地として、入札においては買受適格証明書の提出が必要である。

2 物件1上の建物について

物件1上の建物については、「執行官の意見」記載のとおりである。

3 未登記附属建物

いずれも平成元年頃から順次Dによって建築された。

(1) 所在：北杜市高根町上黒沢字中久保1089-1

家屋番号：なし

種類：作業場

構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約79㎡

(2) 所在：北杜市高根町上黒沢字中久保1089-1

家屋番号：なし

種類：作業場

構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約53㎡

4 附属工作物について

物件3の外壁を壁の一部とする軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・アクリル葺の物置が、土地建物位置概略図に表示した概ねの位置・形状でDによって設置された。

工作物の範囲については、物件1、2の西側に隣接する1088番1土地に及んでいると認められたことから、1088番1土地を目的外土地とした。

5 物件1、2と隣地との境界について

物件1の東側から物件2北側にかけて公衆用道路が存在する。この道路用地と物件1、2との間に1089番3、1089番4土地がある。これらの登記地目はいずれも公衆用道路であることから、予備調査において、現地の道路幅を簡易計測した。その結果、2342土地（申立外土地1）とこれら2土地を合計した幅よりも簡易計測値が少なかったことから、これら2土地と物件1、2との境界は、現況の道路端を越えて物件1、2側にあるものと推測された。よって物件1、2の北東側に隣接するこれら2土地については境界が不明確なものとして申立外土地とした。

また、写真13のとおり、附属工作物の外形と道路の位置関係からも附属工作物は1088番1土地上にはみ出して設置されたものと認められ、附属工作物内部の計測値を用いて附属工作物の位置・形状の概略を土地建物位置概略図に表示した。

物件1と1090土地との境界には石が並べられているほか、トラロープが張られている状況である。よって、1090土地と物件1との境界は不明確と判断した。

(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

6 物件3について

物件3の状況は、間取り図及び写真のとおりであるが、関係人の陳述によると、浴槽にお湯を張るボイラーが故障して使用できず、お風呂の湯は、キッチンで沸かした湯を張るようにして使用しているとのことである。

7 申立外土地

(1) 所在・地番 北杜市高根町上黒沢字中久保2342番

現況地目 公衆用道路

地 積 2804㎡

所 有 者 国土交通省

調査の理由 本件物件への出入りのために通行する道路である。

(2) 所在・地番 北杜市高根町上黒沢字中久保1089番3

現況地目 公衆用道路

地 積 20㎡

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。

(3) 所在・地番 北杜市高根町上黒沢字中久保1089番4

現況地目 公衆用道路

地 積 8.42㎡

所 有 者 北杜市

調査の理由 物件2との境界が不明確である。

(4) 所在・地番 北杜市高根町上黒沢字中久保1090番

現況地目 畑

地 積 971㎡

所 有 者 E

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

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)	1 物件2, 3の共有者Bは、私の子です。 2 物件1上にある建物は、私の夫のDが、物件3建築後に南側から順次建築しました。 3 物件1上の建物は、Dが社長をしていた有限会社朝美運送の車両を整備するための作業場として建築したものです。 4 その当時、有限会社朝美運送は事務所も物件3内にありました。 5 現在は、有限会社朝美運送は、事務所を別の場所に移していますが、現在も作業場でトラックの整備等を行っています。有限会社朝美運送が物件1の作業場部分の土地（未登記附属建物1, 2部分）を使用するに当たり、賃料等は取っていません。 6 物件1から2にかけて、物件3北側の工作物も、物件3新築後にともよしが設置したものです。ここは物置として使用しています。 7 現在、物件3には、私が居住しています。 8 物件3の浴室について、浴槽のお湯を沸かすボイラーが故障しており、お風呂は、キッチンのガスコンロで沸かしたお湯を入れる方法で湯張りをしています。 (以上令和7年1月29日聴取)
■ C (占有者代表者)	1 私は、有限会社朝美運送の代表者です。 2 物件1上の未登記附属建物は、当社のトラック等の整備のために使用しています。 3 当社が整備場として使用しているのは、未登記附属建物1, 2ですが、使用料は払っていません。 (以上令和7年1月29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

執行官の意見

未登記附属建物 1, 2 について

関係人の陳述によると、物件 3 新築後に、物件 3 を本店とする運送会社のため、当時の物件所有者であり運送会社代表者であった D が順次建築した建物であるとのことである。

これらは軽量鉄骨（未登記附属建物 1）、鉄骨（未登記附属建物 2）で造られており、1, 2 の順に順次建築したものであること、3 面が壁で覆われ、定着性も認められることからこれらを未登記建物と判断したほか、物件 3 を本店とする事業のために建築したものであることから附属性も認められると判断した。

それぞれの建築年月日は明らかではないが、番号 1, 2 の順に、物件 3 新築後間もなくに建築されたことが認められる。

関係人の陳述のとおり、現在も有限会社朝美運送のトラック整備のために使われており、附属建物内には、トラック用交換タイヤ、交換用エンジンオイル、ミッションオイルなどの整備用品が置かれていたことから附属建物の占有者は有限会社朝美運送であることが認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月11日 (水) : - :	当庁	北杜市農業委員会宛て農地照会 (110円, 令和7年1月8日回答到着110円)
令和6年12月13日 (金) 9:10-9:15	甲府地方法務局韮崎出張所	登記等交付請求書提出 (他事件臨場途中につき旅費請求せず。12月20日到着180円)
令和6年12月16日 (月) 10:15-11:45	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測, 物件1, 2にかけて建てられた建物について見分
令和6年12月16日 (月) 13:20-14:00	甲府地方法務局韮崎出張所	公図等調査, 占有者調査 (商業登記)
令和7年1月10日 (金) 11:50-12:25	甲府地方法務局韮崎出張所	申立外土地調査 (他事件臨場途中につき旅費請求せず)
令和7年1月16日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知書送付 (110円×2)
令和7年1月29日 (水) 13:00-15:30	物件所在地	現況調査
(特記事項) ■ 令和 7年 1月29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 7年 1月29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

(9 枚目)

イ 1048-4

(座標値種別：図上測定)

9023.757



-9148.757

(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

高根町上黒沢

請求部	所在	北杜市高根町上黒沢字中久保				地番	1089番2			
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)		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。

(甲府地方務局韮崎出張所管轄)

令和6年10月9日

東京法務局

地図整理番号：M79143

登記官

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：昭和63年6月24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。

(甲府地方事務局長 証明印)

令和6年10月9日

東京法務局

登記官

(// 枚目)

246713

各階平面図

建築物各階平面図

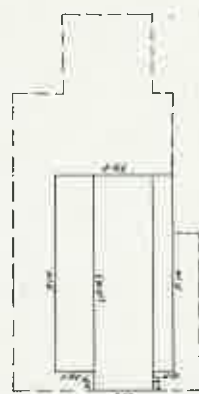
家屋番号 1089-2

北杜市 北杜市黒沢字中久保1089番地2

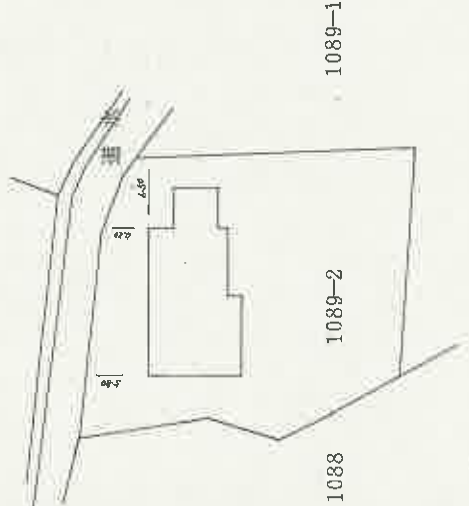
求積表



13.65 × 2.27 = 30.9855
17.29 × 4.10 = 70.8890
13.65 × 0.91 = 12.4215
7.28 × 1.21 = 8.8088
計 123.1048
床面積 123.10㎡



9.10 × 1.82 = 16.5620
10.01 × 2.73 = 27.3273
9.10 × 0.91 = 8.2810
計 52.1703
床面積 52.17㎡



(日割1/250)

(接線納)

作製者

家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

500

(山梨県土地家屋調査士会館一理士)

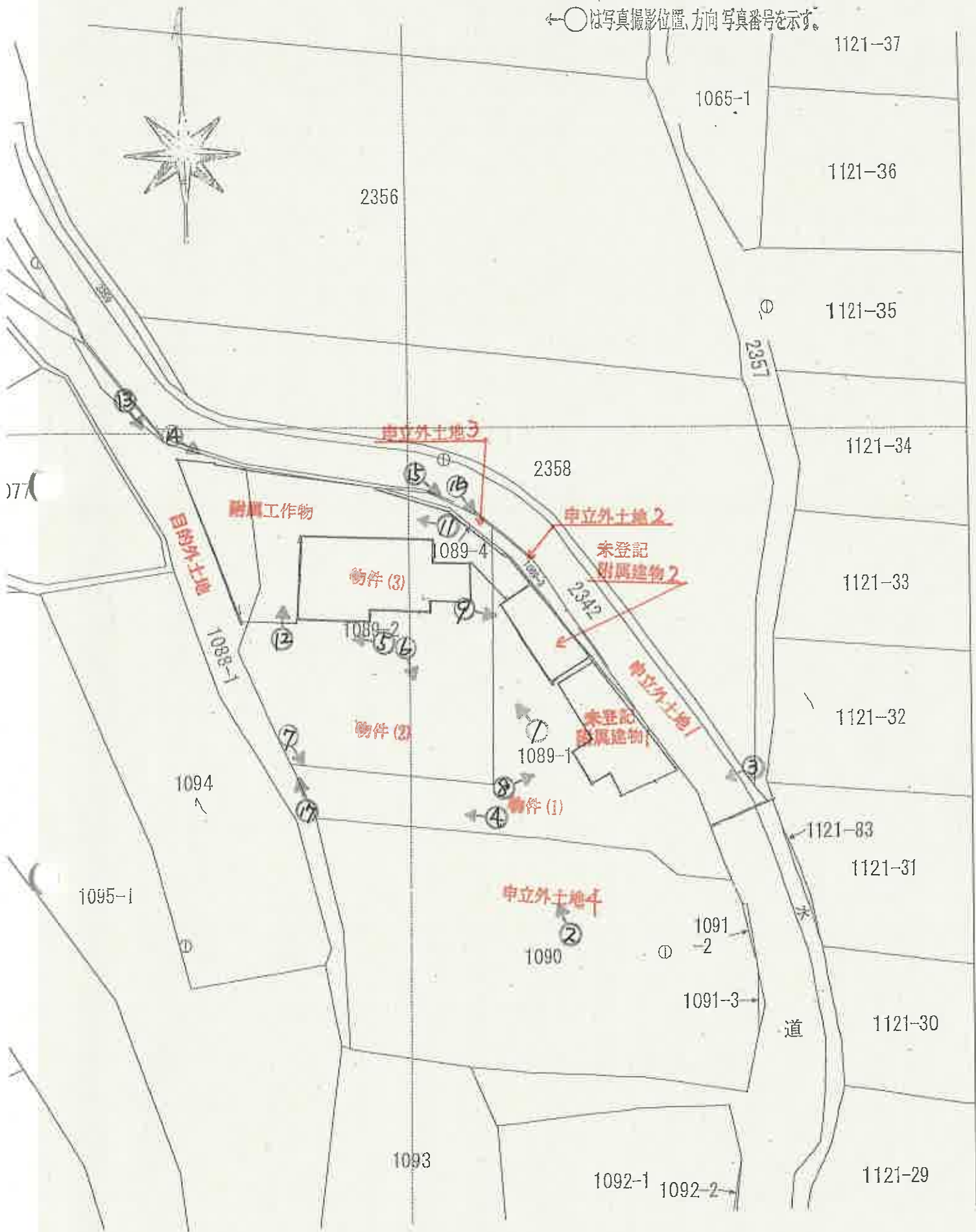
昭和63年6月24日登記

A4判に縮小

地図整理番号：M79144

土地建物位置図略図

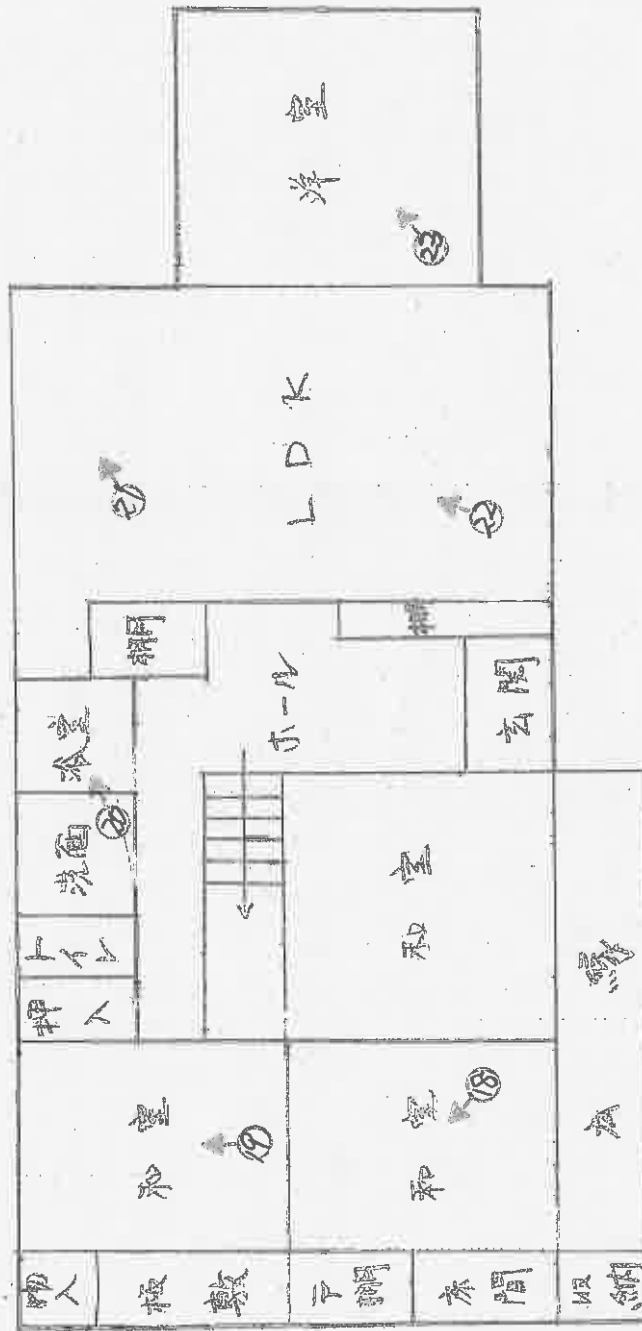
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



間取図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

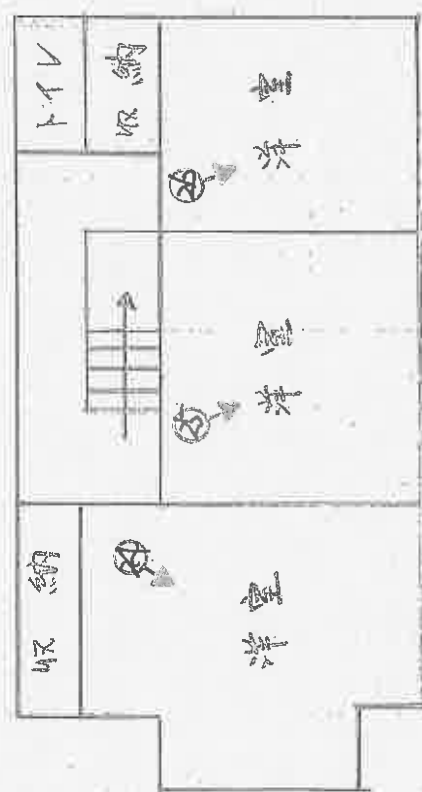
物件3 1階



周 取 図

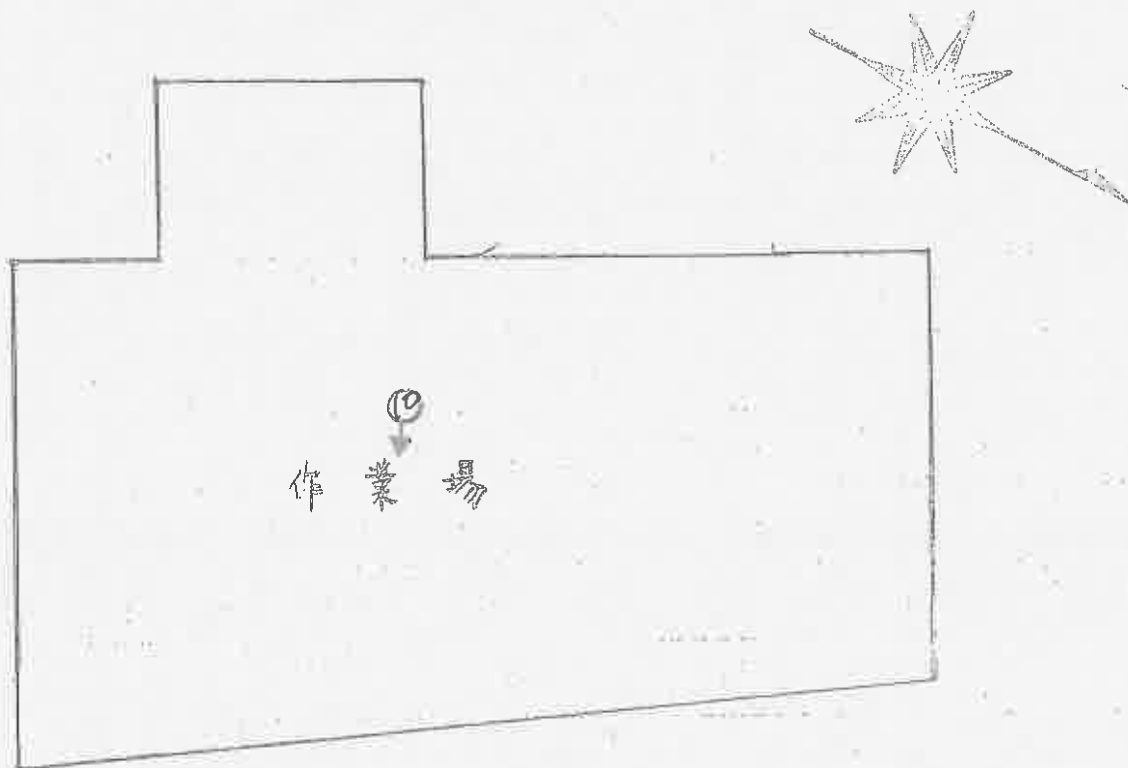
○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

物件 3 2階

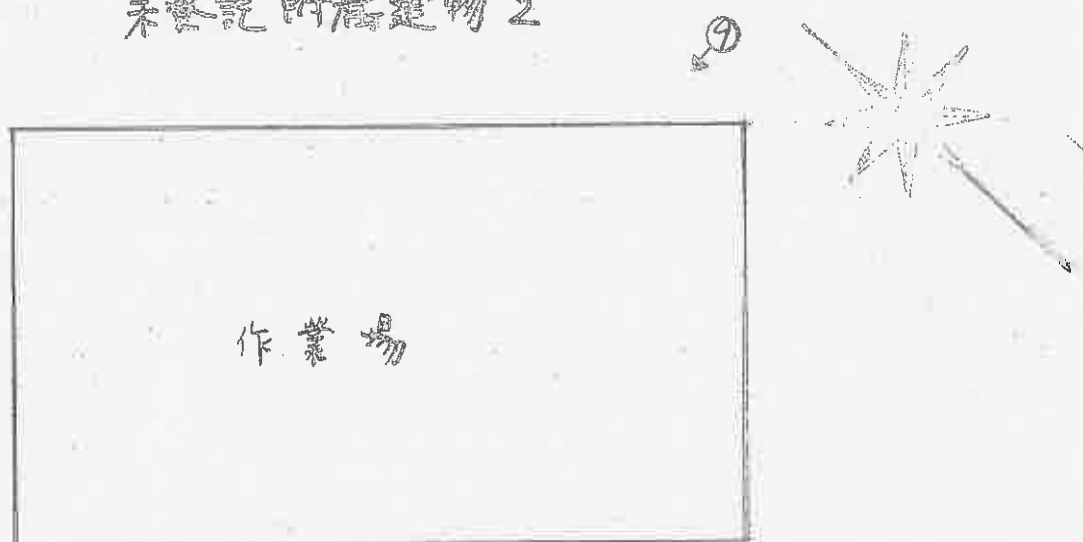


①○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

未登記附属建物 1



未登記附属建物 2





1



2



3

4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



(23 枚目)

25



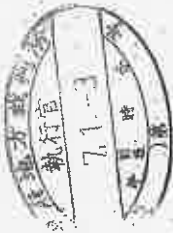
26



余白

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 樋口 昌樹 様



令和 7 年 1 月 6 日

北杜市農業委員会会長

令和 6 年 12 月 11 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	
北杜市高根町上黒沢	1089番1	畑	506			農地

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	許可等を受けた者の氏名・住所 ※2	
☐ 有				氏 名	住 所
☒ 無					
その他	■ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 □ 許可を得る必要がない案件である。				

※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、賃権、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	
☐ 有				氏 名	住 所
☒ 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 市街化区域調整区域	用途地域	農用地 区域内	農用地 区域外	

※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。

※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法施行法の趣旨には「農地」。

また、これは「非農地」とする。

令和6年（ヌ）第35号
令和7年1月29日 現地調査
令和7年2月14日 評価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

久保嶋 仁

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 1 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 7 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 3 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 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、2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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、2	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所家屋番号種類造積 種 類 造 積 構 造 積 床 面 積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項			
・公図上物件1東側から物件2北側に存する隣地（地番1089番3と1089番4）との境界及び物件1南側の隣地（地番1090番）との境界は何れも不明確である。 ・物件1及び物件2西側目的外土地（地番1088番1）との境界は不明確である。また、物件3の附属工作物（物置、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・アクリル葺）の一部が当該目的外土地に存している。当該目的外土地の概況及び占有権原等は、現況調査報告書記載のとおりである。 ・物件3主である建物の南東方に老朽化した簡易な未登記附属建物1（作業場、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約79㎡）と未登記附属建物2（作業場、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約53㎡）が存する。当該附属建物の占有者及び占有権原等は、現況調査報告書記載のとおりである。尚、当該附属建物は物件3主である建物建築後（平成元年頃から）に建てられたとの陳述がある。 ・物件1は公簿地目「畑」であるが、現況は物件2と一体で上記の物件3未登記附属建物2棟及び附属工作物一部の敷地等として利用されている。尚、北杜市農業委員会では農地法の適用を受けるべき農地として扱われることから、買受申出人は買受適格証明書が必要となる。			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保
 地 番 1089番1
 地 目 畑
 地 積 506平方メートル

所有者 A

2 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保
 地 番 1089番2
 地 目 宅地
 地 積 686.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 北杜市高根町上黒沢字中久保 1089番地2
 家屋 番号 1089番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 123.10平方メートル
 2階 52.17平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



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、2）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「長坂」駅東方・道路距離約4.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅や別荘等が見られる住宅地域	
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 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 — — — なし 北杜市まちづくり条例「田園集落区域」に該当 (建ぺい率50%、容積率100%)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,192.04㎡：登記地積 ほぼ台形 間口約70m、奥行約30m～34m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側現況幅員約4m～4.5mの舗装市道(高根上黒沢19号線)に約 0m～1m低く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「なし」とは目 的物件を含めた周辺に該当施設の本管が配置されておらず、敷地内に 引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・物件1は農業振興地域内の農用地区域外に該当。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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63年6月14日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：京壁、ビニールクロス、合板等 天 井：杉板、ビニールクロス等 床：畳、フローリング、ビニールフロア等 設 備：電気設備、給排水設備（洗面、浴室、トイレ×2、キッチン等） そ の 他：ペアガラス（1階の一部）
床面積（現況）	延 175.27㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通（2階中央の洋室のドアの開閉に不具合が見られる。浴室のボイラーが故障しているとの陳述がある。全体的に床や畳に沈みが見られるほか、経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・物件3主である建物の西から東側に老朽化した簡易な前述の附属工作物が存する。当該附属工作物は主である建物建築後に設置したとの陳述がある。尚、当該工作物内にプレハブ物置も見られる。また、当該工作物の南東方に前述の未登記附属建物1、2が存している。

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、2）

目的土地の建付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	800	0.95	506	1.00	380,000
2	9,570	0.96	686.04	1.00	6,300,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格 （公示価格等からの規準）

（物件1）

北杜市農業委員会は物件1の現況地目を農地と判定していることから当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における農地の標準的画地の標準価格を800円/㎡と査定した。尚、北側幅員4m舗装市道に等高に接面する、一画地の規模が500㎡程度の平坦な長方形の農地（農用地外）を地域の標準的画地とする。

（物件2）

基準地 北杜-6

公示価格等 10,400円/㎡ × 時点修正 99.4/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/108 ≒ 9,570円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇ 時 点 修 正 : 令和6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 : 二方路±0%、形状±0%

◇ 地 域 格 差 : 居住環境+8%

イ 個 別 格 差 : (物件1)形状△5%

(物件2)形状△1%、街路との段差△3%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件 3）

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、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、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÷エ
3 主である建物	180,000	175.27	0.03	950,000
3 未登記附属建物1	50,000	79	—	10,000
3 未登記附属建物2	60,000	53	—	10,000
物件3合計				970,000

ウ 現価率

（物件 3 主である建物）

耐用年数をほぼ満了しており、やや老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を 3% と査定した。

エ 建物価格

（物件 3 未登記附属建物 1、2）

耐用年数をほぼ満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、建物価格を 10,000 円と査定した。

2 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	380,000	0.15	場所的利益等	60,000
2	6,300,000	0.35	法定地上権	2,210,000
合計				2,270,000

イ 土地利用権等割合：物件1に存する建物の土地利用権等を場所的利益等と判定し、建物の構造及び配置等を勘案の上その割合を15%、物件2に存する建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合 (%)
1	380,000	－60,000	320,000	4.2
2	6,300,000	－2,210,000	4,090,000	53.5
3	970,000	＋2,270,000	3,240,000	42.3
合計			7,650,000	100.0

Ⅱ．収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ÷オ
840,700	386,700	10%	1.00	3,870,000

ア．総収益：総収益合計 840,700 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 70,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$70,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 840,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$70,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 700 \text{ 円}$$

イ．純収益

経費率を総収益の 54%と査定

$$840,700 \text{ 円} \times (1 - 0.54) \div 386,700 \text{ 円}$$

ウ．還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

エ．その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格(円) ア×イ
積 算 価 格	7,650,000	—	7,650,000
収 益 価 格	—		3,870,000
調整後の価格	7,600,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	7,600,000	4.2	320,000
2		53.5	4,070,000
3		42.3	3,210,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	320,000	0.7	0.6	130,000
2	4,070,000	0.7	0.6	1,710,000
3	3,210,000	0.7	0.6	1,350,000
一括価格 (合計)				3,190,000

イ 市場性修正 : 老朽化した作業場や工作物等がみられ、一部は農地で買受適格証明書が必要であることから、市場性の限定が想定される。したがって、修繕費や取壊費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△30%と判定した。

ウ 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及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格 : 北杜-6
所 在 : 北杜市高根町村山東割字大明神 579 番
価 格 : 10,400 円/㎡
位 置 : JR 中央本線「長坂」駅東方道路距離約 5.3 km に位置する
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 1,130 ㎡
供給処理施設 : 水道 下水
接 面 街 路 : 東側 4m 舗装市道、背面道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 周辺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

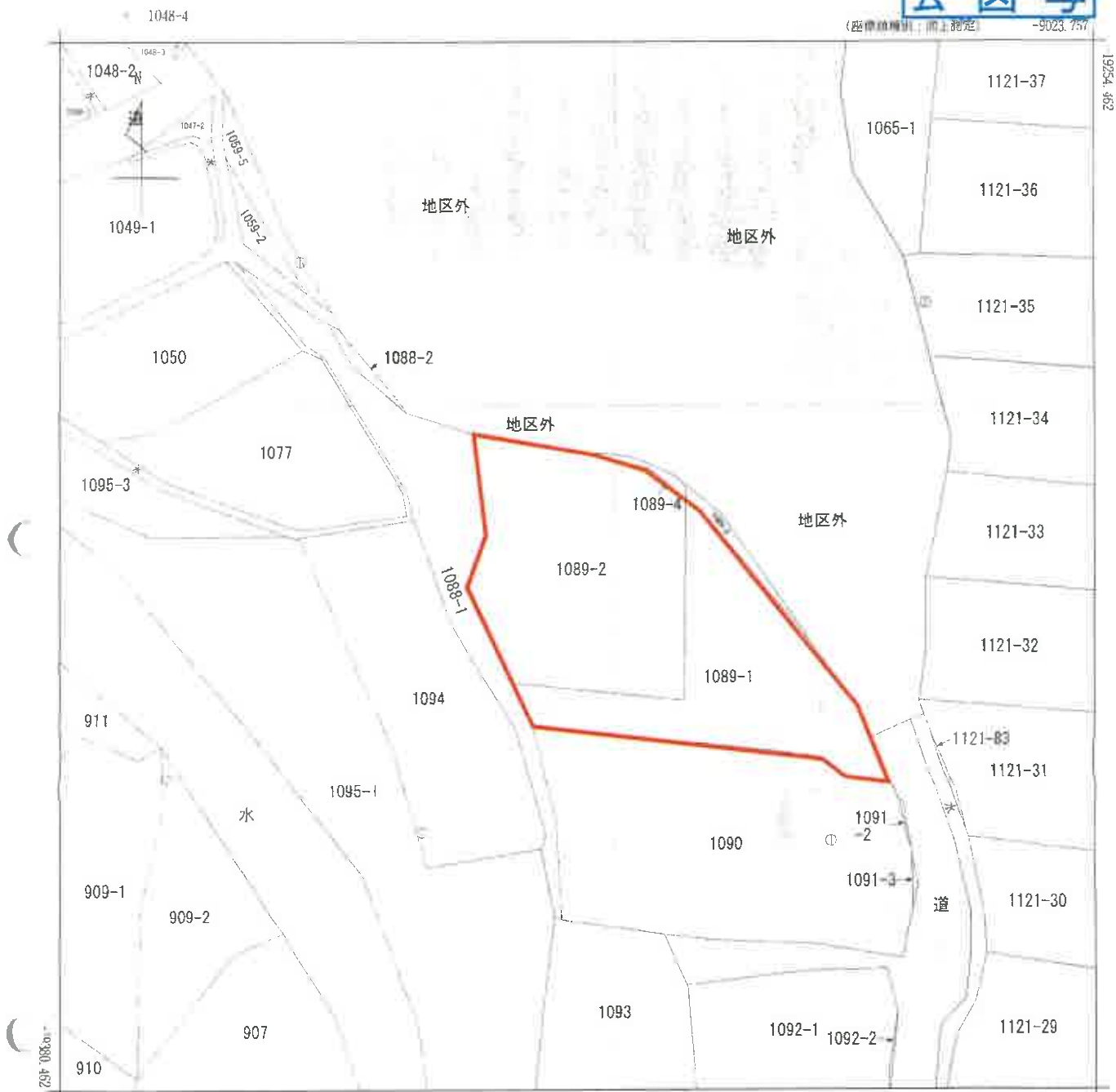
位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



(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(touhokutaiheiyouseki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	北杜市高根町上黒沢字中久保				地番	1089番2			
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。

(甲府地方方法務局韮崎出張所管轄)

令和6年10月9日
東京法務局

地図整理番号：M79143

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和63年6月24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。

(甲府地方方法務局韮崎出張所管轄)

令和6年10月9日

東京法務局

登記官

A4判に縮小

地图整理番号: M79344

各階平面圖

1089-2

家屋番号

北江市 北江郡 高根町 上黒沢字中久保 1089番地2

各階平面図

246713

來

積

表

[附]

13.65	×	2.27	=	30.9855
17.29	×	4.10	=	70.8890
13.65	×	0.91	=	12.4215
7.28	×	1.21	=	8.8088
計				123.1048
床面積				123.10㎡

床面積 123.10㎡

25

$9.10 \times 1.82 =$	16.5620
$10.01 \times 2.73 =$	27.3273
$9.10 \times 0.91 =$	8.2810
計	52.1703
床面積	52.17 [㎡]

床面 52.17吋

著作

縮尺 1/250

人請申

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和63年6月24日登記

縮尺 1/500

(目錄) 12

(長源納)