

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 17 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 12 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 4 月 9 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 8 年 1 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 1 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 10 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～18☆	8,470,000 6,776,000	一括	1,694,000	485,954	0
1	1,090,000				
2	860,000				
3	1,110,000				
4	100,000				
5	270,000				
6	890,000				
7	40,000				
8	170,000				
9	230,000				
10	310,000				
11	220,000				
12	530,000				
13	330,000				
14	870,000				
15	60,000				
16	20,000				
17	80,000				
18	1,290,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 北杜市大泉町西井出字石堂
 地 番 8240番2199
 地 目 原野
 地 積 1565平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 北杜市大泉町西井出字石堂
 地 番 8240番2200
 地 目 原野
 地 積 1037平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆3 所 在 北杜市大泉町西井出字石堂
 地 番 8240番2202
 地 目 畑
 地 積 2220平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 北杜市大泉町西井出字石堂
 地 番 8240番2203



物 件 目 録

	地 目	原野
	地 積	1 1 8 平方メートル
5	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8 2 4 0 番 2 2 0 6
	地 目	原野
	地 積	3 2 4 平方メートル
6	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8 2 4 0 番 4 9 0 4
	地 目	宅地
	地 積	2 9 9 6 . 1 4 平方メートル
7	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8 2 4 0 番 4 9 0 5
	地 目	宅地
	地 積	1 0 9 . 2 3 平方メートル
8	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8 2 4 0 番 4 9 0 6
	地 目	原野
	地 積	4 6 6 平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地



物件目録

- | | | | |
|----|------|---|--------------|
| 9 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番6410 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 613.98平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番6411 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 826平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 11 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番8320 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 267平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番8321 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 645平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |



物 件 目 録

	地 番	8 2 4 0 番 8 3 2 2
	地 目	宅地
	地 積	1 0 9 4. 8 7 平方メートル
1 4	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8 2 4 0 番 8 3 2 3
	地 目	原野
	地 積	1 0 5 1 平方メートル
1 5	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8 2 4 0 番 8 4 0 9
	地 目	宅地
	地 積	6 8. 4 0 平方メートル
1 6	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8 2 4 0 番 8 4 1 0
	地 目	宅地
	地 積	2 3. 5 8 平方メートル
1 7	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8 2 4 0 番 8 4 1 1
	地 目	宅地
	地 積	2 6 2. 2 2 平方メートル



物 件 目 録

18 所 在 北杜市大泉町西井出字石堂 8240番地6411、
8240番地4905、8240番地4906、82
40番地6410

家屋 番号 8240番6411

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 170.34平方メートル
2階 97.71平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・居宅

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 42.55平方メートル

(現況)

種 類 浴場



物 件 明 細 書

令和 6年 6月14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1～18】

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1, 6, 13, 17】

本件土地（物件番号1については一部）につき、別紙売却対象外未登記建物目録記載の各建物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1～18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

大方の部分を長田興業株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。物件3につき、農地法3条の許可を受けていない。

【物件4、5、11、12、14】

本件所有者が占有している。

【物件番号18】

食の工房いずみこと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1～18】

- ・本件一体地西側の接道環境につき、県有地の一部に係る借地契約が締結されており、今後も使用する場合には県有地の使用許可が必要である。
- ・本件一体地と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 北杜市大泉町西井出字石堂

地 番 8 2 4 0 番 2 1 9 9

地 目 原野

地 積 1 5 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 北杜市大泉町西井出字石堂

地 番 8 2 4 0 番 2 2 0 0

地 目 原野

地 積 1 0 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 北杜市大泉町西井出字石堂

地 番 8 2 4 0 番 2 2 0 2

地 目 畑

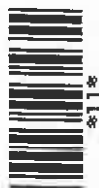
地 積 2 2 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 北杜市大泉町西井出字石堂

地 番 8 2 4 0 番 2 2 0 3



物 件 目 録

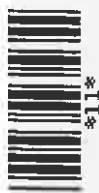
- | | | | |
|---|------|---|----------------|
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 118 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240 番 2206 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 324 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240 番 4904 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2996.14 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240 番 4905 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 109.23 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240 番 4906 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 466 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



11

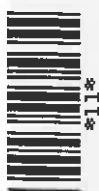
物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|--------------|
| 9 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番6410 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 613.98平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番6411 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 826平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 11 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番8320 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 267平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番8321 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 645平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |



物 件 目 録

	地	番	8 2 4 0 番 8 3 2 2
	地	目	宅地
	地	積	1 0 9 4. 8 7 平方メートル
1 4	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8 2 4 0 番 8 3 2 3
	地	目	原野
	地	積	1 0 5 1 平方メートル
1 5	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8 2 4 0 番 8 4 0 9
	地	目	宅地
	地	積	6 8. 4 0 平方メートル
1 6	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8 2 4 0 番 8 4 1 0
	地	目	宅地
	地	積	2 3. 5 8 平方メートル
1 7	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8 2 4 0 番 8 4 1 1
	地	目	宅地
	地	積	2 6 2. 2 2 平方メートル



11

物 件 目 録

18 所 在 北杜市大泉町西井出字石堂 8240番地6411、
8240番地4905、8240番地4906、82
40番地6410

家屋 番号 8240番6411

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 170.34平方メートル
2階 97.71平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・居宅

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 42.55平方メートル

(現況)

種 類 浴場



(別紙)

売却対象外未登記建物目録

1 所 在：北杜市大泉町西井出字石堂 8 2 4 0 番 4 9 0 4

家屋番号：（未登記）

種 類：工場

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 4 6 4 平方メートル

所有者：本件所有者

（未登記附属建物①）

所 在：北杜市大泉町西井出字石堂 8 2 4 0 番 4 9 0 4

種 類：工場（1 階）・倉庫（2 階）

構 造：鉄骨造スレート葺 2 階建

床面積：1 階約 2 2 9 平方メートル

2 階約 1 3 9 平方メートル

（未登記附属建物②）

所 在：北杜市大泉町西井出字石堂 8 2 4 0 番 8 3 2 2

種 類：倉庫

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 4 5 平方メートル

（未登記附属建物③）

所 在：北杜市大泉町西井出字石堂 8 2 4 0 番 4 9 0 4

種 類：倉庫

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 7 3 平方メートル

（未登記附属建物④）

所 在：北杜市大泉町西井出字石堂 8 2 4 0 番 4 9 0 4

種 類：倉庫

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 6 6 平方メートル

2 所 在：北杜市大泉町西井出字石堂 8 2 4 0 番 8 4 1 1

家屋番号：（未登記）

種 類：居宅

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床面積：1 階約 8 4 平方メートル

2 階約 3 5 平方メートル

所有者：本件所有者

3 所 在：北杜市大泉町西井出字石堂 8 2 4 0 番 4 9 0 4

家屋番号：（未登記）

種 類：居宅

構 造：コンクリートブロック造ルーフィング葺平家建

床面積：約 3 3 平方メートル

所有者：本件所有者

以 上

令和5年（ケ）第114号

令和 5年12月21日受理

令和 6年 2月29日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2199 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1565平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2200 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1037平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2202 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2220平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2203 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 118平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2206 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 324平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------------|
| 6 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8 2 4 0 番 4 9 0 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 9 6. 1 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8 2 4 0 番 4 9 0 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9. 2 3 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8 2 4 0 番 4 9 0 6 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 4 6 6 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8 2 4 0 番 6 4 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 1 3. 9 8 平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8 2 4 0 番 6 4 1 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| | 地 | 積 | 826 平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240 番 8320 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 267 平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240 番 8321 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 645 平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240 番 8322 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1094.87 平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240 番 8323 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1051 平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240 番 8409 |



物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	68.40 平方メートル
16	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8240 番 8410
	地 目	宅地
	地 積	23.58 平方メートル
17	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8240 番 8411
	地 目	宅地
	地 積	262.22 平方メートル
18	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂 8240 番地 6411、 8240 番地 4905、8240 番地 4906、82 40 番地 6410
	家屋 番号	8240 番 6411
	種 類	居宅 店舗
	構 造	鉄骨造ルーフィングぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 170.34 平方メートル 2 階 97.71 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 42.55 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	北杜市大泉町西井出 8240番地2200		
土 地	物件 6・7・8・9・10・13・15・16・17（・1）		
現 況 地 目	宅地（物件 6・7・8・9・10・13・15・16・17）		
形 状	（概ね）土地建物位置概略図・同拡大図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（「食の工房いずみ」こと●A●） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、下記建物・目的外建物を所有して主に占有している。		
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			
建 物	物件 18		
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。 ☒ 種類：店舗・事務所・居宅（主たる建物）／ 浴場（附属建物） ☐ 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（「食の工房いずみ」こと●A●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗・事務所・居宅・浴場 として使用・居住・占有している。		
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 主たる建物は、「食の工房いずみ」の屋号で、総菜販売業に主に供されている店舗・事務所部分と、建物所有者の居宅部分とを兼ねた建物である。 また、符号1附属建物は、建物所有者の自用の浴場に主に供されている。 2 主従の建物は、いずれも平成4年3月（登記上の表示）に建築されており、屋根の防水シートの劣化が原因と思われる雨漏り跡（写真35を参照）などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 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	（概ね）土地建物位置概略図・同拡大図のとおり		

目的外建物の概況 (物件 6・13 (・1) 関係)

1	主たる建物の所在	北杜市大泉町西井出字石堂 8240番4904 (物件6の土地) ※ 簡易計測の結果・所有者からの聴取によると、建物の東端部分が8240番2199 (物件1の土地) に、やや跨がっているものと推察される。
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	主たる建物の種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 ■工場 □倉庫 □作業所 □
	主たる建物の構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	主たる建物の床面積	約464㎡ (外観測定による大凡の床面積)
	全 建 物 の 所 有 者	■土地所有者 (●A●) □その他の者 □不明
	主たる建物の建築時期	■昭和45年頃 □不明
	全 建 物 の 建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (●B●● (所有者の亡父)) □不明
	そ の 他 の 事 項	1 下記①～④の未登記附属建物が存する。 ① 所 在 8240番地4904 (物件6の土地) 種 類 工場 (1階) ・倉庫 (2階) 構 造 鉄骨造スレート葺2階建 床 面 積 1階・約229㎡ 2階・約139㎡ (外観測定による大凡の床面積) 建築時期 昭和48年頃 ② 所 在 8240番地8322 (物件13の土地) 種 類 倉庫 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約45㎡ (外観測定による大凡の床面積) 建築時期 昭和48年頃 ③ 所 在 8240番地4904 (物件6の土地) 種 類 倉庫 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約73㎡ (外観測定による大凡の床面積) 建築時期 平成20年頃 ④ 所 在 8240番地4904 (物件6の土地) 種 類 倉庫 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約66㎡ (外観測定による大凡の床面積) 建築時期 昭和45年頃

		2 目的外建物1（主たる建物）と、その附属建物①～④は、工場・倉庫群である。 ただし、主たる建物内での（主にきのこを原材料としていた）製造は約10年前に取りやめており、大方の製造機械等は撤去されて、特段の用途にも供されないまま放置されている状態である。 一方で、附属建物①内では、現状、総菜・レトルト食品の製造が行われている。 なお、いずれの建物（附属の構築物等も含む）にも、屋根・壁の損壊などの経年等に伴う損耗箇所が散見された。
--	--	---

目的外建物の概況（物件 17 関係）		
2	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂 8240番8411（物件17の土地）
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □作業所 □
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積（現況）	1階 約84㎡ 2階 約35㎡ （外観測定による大凡の床面積）
	所 有 者	■土地所有者（●A●） □その他の者 □不明
	建 築 時 期	■昭和60年頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者（●B●●（所有者の亡父）） □不明
	そ の 他 の 事 項	兄（●C●）の居宅に供されていたが、約10年前に兄が転居した後は、約5年前に知人が入居したが、病気のために、約1年間で退去した模様である。なお、室内には、知人（現在は故人）の楽器・音響機器等が残置されたままになっているとのことである。

目的外建物の概況（物件 6 関係）		
3	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂 8240番4904（物件6の土地）
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □作業所 □
	構 造	コンクリートブロック造ルーフィング葺平家建

床面積（現況）	約33㎡（外観測定による大凡の床面積）
所有者	■土地所有者（●A●） □その他の者 □不明
建築時期	■昭和32年頃 □不明
建築者	□現所有者 ■その他の者（●B●●（所有者の亡父）） □不明
その他の事項	亡父（●B●●）と、●A●・●C●を含む家族の居宅に供されていたが昭和62年頃から空家のまま放置されている模様である。

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし（前記「食の工房いずみ」の敷地の東側近隣地）
土地	物件1・2・3
現況地目	雑種地（物件1・2・3） ※ 物件3の土地の登記上の地目は畑
形状	（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（長田興業株式会社） 上記の者が本土地を 次頁の「占有者及び占有権原」欄のとおり、主に、残土等置場の状態で占有している。
その他の事項	1 本件土地の広範囲にわたって、他所から搬入された大量の土砂が堆積し、また、他所へ搬出された大量の土砂によって地面が陥没しており、著しい土地の凹凸が認められる。また、巨大石の塊が残置されている箇所（写真13・15など）や、コンテナ類が留置されている箇所（写真13）も見受けられた。 2 主に、物件3の土地が東側で接するとされる、公図上の水路については、現認できなかった。 3 登記上の地目が畑である、物件3の土地に係る、北杜市農業委員会宛て農地等の現況照会に対し、同委員会より、同土地については、農地法の適用を受けるべき農地であるとの回答を受けた。したがって、買受けの申出に当たっては<u>買受適格証明書の提出を必要とすること</u>に注意していただきたい。 4 物件1・2の土地については原野、また、物件3の土地については畑と解することも可能であるが、本報告書では、すべて雑種地と地目認定した。
執行官保管の仮処分	ない
建物（目的外建物）	ない
土地建物の位置関係	—

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
1	大方の部分	☐ 居	約10年前	☐ 所	☒ 所	☐ 合	☐ 月 ☐ 年	(占有状況) 主に残土等置場
2		☐ 事		☐ 賃	☐ 務	☐ 自	円	
3		☐ 店		☒ 使	☐ 借	☐ 法		
	長田興業株式会社	☐ 倉 ☒ 他	自 至	・ ・ ・	☐ 転 ☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円	

※ 占有法人の代表者と、本件土地所有者（●A●）との間には、同地域内での付き合いがあつて、現状、占有法人は、本件土地の無償使用を許されている。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし（前記「食の工房いずみ」の敷地の南側近隣地）
土地	物件 4・5・11・12・14
現況地目	原野（物件 4・5・11・12・14）
形状	（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（●A●） ☐ その他の者 上記の者が本土地を 主に、原野 の状態で占有している。
その他の事項	1 本件各土地は、主に、高木（針葉樹）が植生した原野状態であるが、フキノトウが自生している箇所もある模様である。 ただし、物件8の土地（宅地）との境界付近には、砂利石などの異物が混在した残土が隆起した箇所（写真22）も認められた。 2 本件原野内には、第三者による占有外形は現認できなかったことから、所有者の陳述等も勘案し、上記の「占有者及び占有状況」欄のとおり認定した。 3 本件原野内には、鹿・狸・ハクビシン等の小動物が出現する模様である。

執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	—

そ の 他 の 事 項

1 本件物件は、JR甲斐大泉駅から徒歩約5分の立地にあり、約40m西方には、当集落の主要ルートである県道（北杜八ヶ岳公園線）が存する。

2 本件土地は、大方、①所有者が占有する、「食の工房いずみ」の店舗・居宅等の敷地と、総菜等の製造工場・倉庫群の敷地（＝宅地）部分、②長田興業株式会社が主に占有する、残土等置場（＝雑種地）部分、③所有者において特段の用途にも供されずに、針葉樹が植生したまま放置されている更地（＝原野）部分とに区分される（土地建物位置概略図を参照）。

なお、本件全土地で構成される一体地については、概ね、北側から南側方向へ下方傾斜していることから、本件一体地が北側で接する砂利道・土砂道から、本件物件全体を見渡することができる。

3 本件一体地については、広大な県有地（8240-1の土地など）に西側で接しており、うち、本件一体地との境界付近の県有地は、油川の流域部分となっている（写真10・26・27）。

なお、所有者からの聴取によると、現況の油川の流水部分より東側の、約1mの幅員地（河川脇の更地）については、箇所によっては、県有地側に含まれるとのことである。

4 前述のとおり、本件一体地については、広大な県有地に西側で接しているため、西側部分については、位置関係上は接道環境がない。

そのため、本件所有者（●A●）は、当該県有地の一部に係る借地契約（行政財産使用手続）を定期的に更新した上で、本件一体地（のうちの、概ね物件13の土地の西端部分）と、前述の県道（北杜八ヶ岳公園線）を繋ぐ砂利道（現況幅員約4m×現況距離約40m）として、当該借地を利用し続けている状況にあり（土地建物位置概略図・写真28を参照）、本件一体地の西側部分の接道環境については、今後も、県有地の使用許可を得なければならないことが前提となっている。

また、本件一体地の北側・南側で接する、比較的幅狭の砂利道・土砂道については、現状、主に近隣住民の通行の用に供されており、これらに接する本件一体地（境界付近の土地）の大部が、盛土状ないしは窪地状となっていることから、現状のままでは自動車の出入は困難で、十分な接道環境は認められない（写真17・18・23・24）。

一方で、本件一体地の東側部分については、物件1・2の土地が公道（北杜市が登記上所有する8240-3618の公衆用道路）に接し、十分な接道環境を満足している（写真15・16）。

5 本件一体地と周辺隣地については、（物件1・2の土地が接する、前述の公道以外に係る）境界関係が、外観上は判然としていない。

6 上記①の区分地（とくに、目的外建物1（工場）の周囲の敷地）内には、経年劣化したプラスチック容器等の多数の業務用品類が放置・散乱している（写真7）。

7 現状、上記①～③の各区分地間には、直接の相互利用関係は認められないところではあるが、関係人からの聴取等によると、本件物件全体を、公益的な目的を有する、防災用レトルト食品等を製造する工場に転用する計画が存する模様である。

ただし、本件競売手続が進行中であり、この計画の実現性自体については、当職としては不明ではあるものの、いずれにせよ、本件一体地と土地上の建物については、今後、大規模事業物件としての利用の可能性にも一定の配慮をしつつ、加えて、前述の道路環境をも斟酌すると、上記①～③の各区分地を、敢えて分離処分する必要性までは見出し難いことから、物件1～18の全土地建物を一括して売却に付すことが望ましいものと判断した。

8 本件物件に係る公法上の規制の概要については、評価書中の記載を参照いただきたい。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
「食の工房いずみ」こと ●A●(所有者)	1 本件主たる建物(物件18の主たる建物)の店舗・事務所部分において、約10年前から、「食の工房いずみ」という屋号で、主に、総菜販売業を、私が個人事業として行っています。また、現在は、お粥・シチュー等のレトルト食品の提供にも着手しています。 なお、「食の工房いずみ」を経営する以前には、本件主たる建物・各目的外建物等において、「泉きのご園」という屋号で、亡父・母・兄と共に、私が、きのこを原材料とした食品や各種総菜の開発・製造・店頭販売・通信販売までを広く手がけていました。 2 本件主たる建物の店舗部分内のカフェ(イートインスペース)については閉業しており、事務室(写真32)に転用しています。 3 本件主たる建物のうちの居宅部分には、所有者である私が居住しています。 4 本件附属建物(登記上の種類は居宅)は、当初は営利目的とした浴場(24時間循環風呂)として建築されましたが、現状は自用の浴場として、私個人が使用しています。 5 本件各土地、各目的外建物に係る利用状況は、本報告書に記載のとおりです。 なお、同地域内での付き合いがある、長田興業株式会社に対しては、本件雑種地の無償使用を許していますが、いずれは平坦地に造成してもらうことを、その条件としています。 6 本件建物・目的外建物内外に存する、大方の業務用品・什器備品類は「食の工房いずみ」の営業用物品であって、第三者所有のリース物件については、パソコン・複合機のほかは、ほとんどないと思います。

- 7 本件主たる建物内で、4匹の猫を放し飼いにしていることから、餌の残りかすや糞尿などの汚れが散見されます。
- 8 各目的外建物については、登記自体がなされていませんが、他所に転居した兄と、他所で介護を受けている母は、本件土地上の全ての建築物（構築物等も含む）につき、亡父から私への相続がなされて、私が主体的に管理する任にあるものと認識しています。
- 9 約40m西方に存する県道（北杜八ヶ岳公園線）から本件物件へ至る砂利道（写真28）は、隣接県有地の一部であり、その使用許可を得た上で、現状、年額38,940円の行政財産使用料を支払っています。
- 10 本件建物が火災等の被害に遭った記憶は、とくにありません。
- 11 本件各土地の境界に関して、隣地所有者等との間のトラブルは、とくにありません。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年1月5日（金） 14：00～15：30	甲府地方法務局 韮崎出張所	公図交付申請（窓口） 位置関係等確認
6年1月5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）
6年1月9日（火） 9：30～10：00	甲府地方法務局 韮崎出張所	不動産登記事項証明書交付申請（窓口）
6年1月16日（火） 10：00～13：00	物件所在地 （1回目）	現地確認・室外写真撮影 所有者と面談
6年1月18日（木） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局韮崎出張所宛て 法人登記事項証明書交付請求（郵送）
6年1月19日（金） 10：00～14：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、室外写真撮影 所有者と面談 ※ 各未登記建物・構築物等については、図面の備え置きがないため、簡易計測によって位置概略図を作成した。
6年2月5日（月） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て（降雪のため） 現況調査期日の変更通知（郵送）

6年2月16日（金） 13：00～16：00	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） ☐ 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 を立ち会わせ，技術者に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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

-7843.262



-8093.262 (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。

大泉町西井出

請求部分	所在地	北杜市大泉町西井出字石堂				地番	8240番2200			
出力縮尺	1/1000	精度分	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					備考 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。

(甲府地方法務局韮崎出張所管轄)

令和5年11月1日

東京法務局

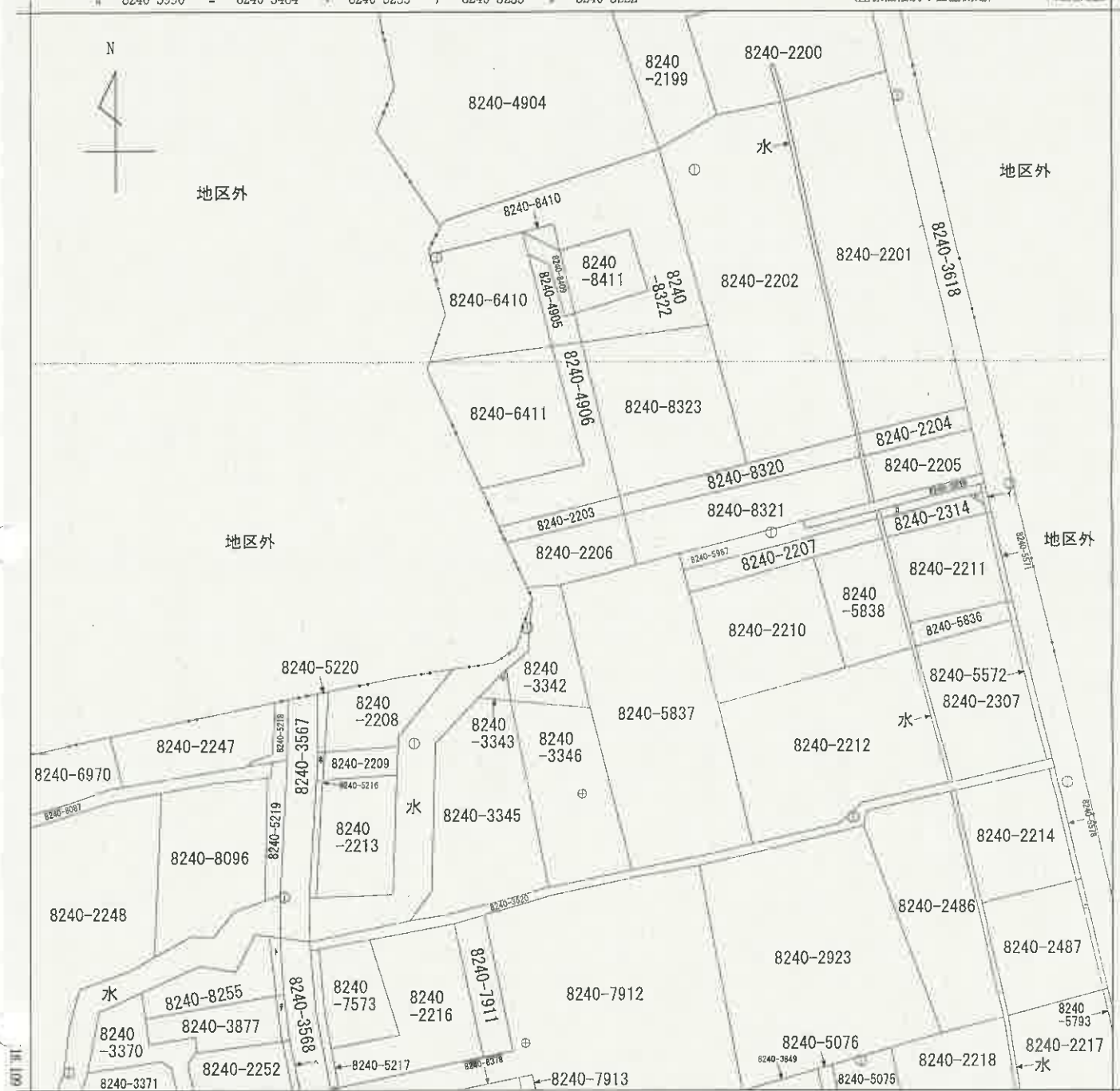
地図整理番号：M61112

登記官

(1/1)

(15 枚目)

(座標値種別：図上測定)



-8143.229 (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

大泉町西井出

請求部分	所在地	北杜市大泉町西井出字石堂				地番	8240番2206			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は 番号は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考 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1月5日

甲府地方方法務局韮崎出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(16 枚目)

2007

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。
(甲府地方方法務局重嶺出張所管轄)
令和5年11月1日 東京法務局

登記官

(17 枚目)

A3判をA4判に縮小

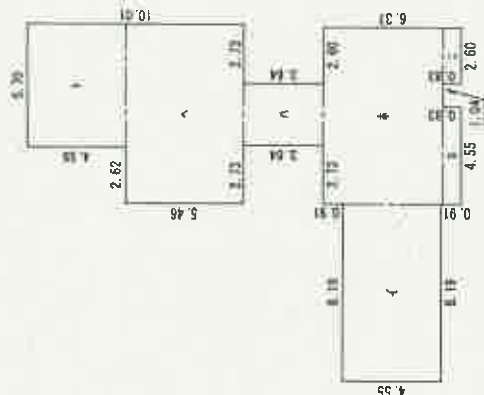
各階平面図

家屋番号 8240-6411

建物の所在
北杜市大泉町西井出宇石堂8240番地6411、8240番地4905、
8240番地4906、8240番地6410

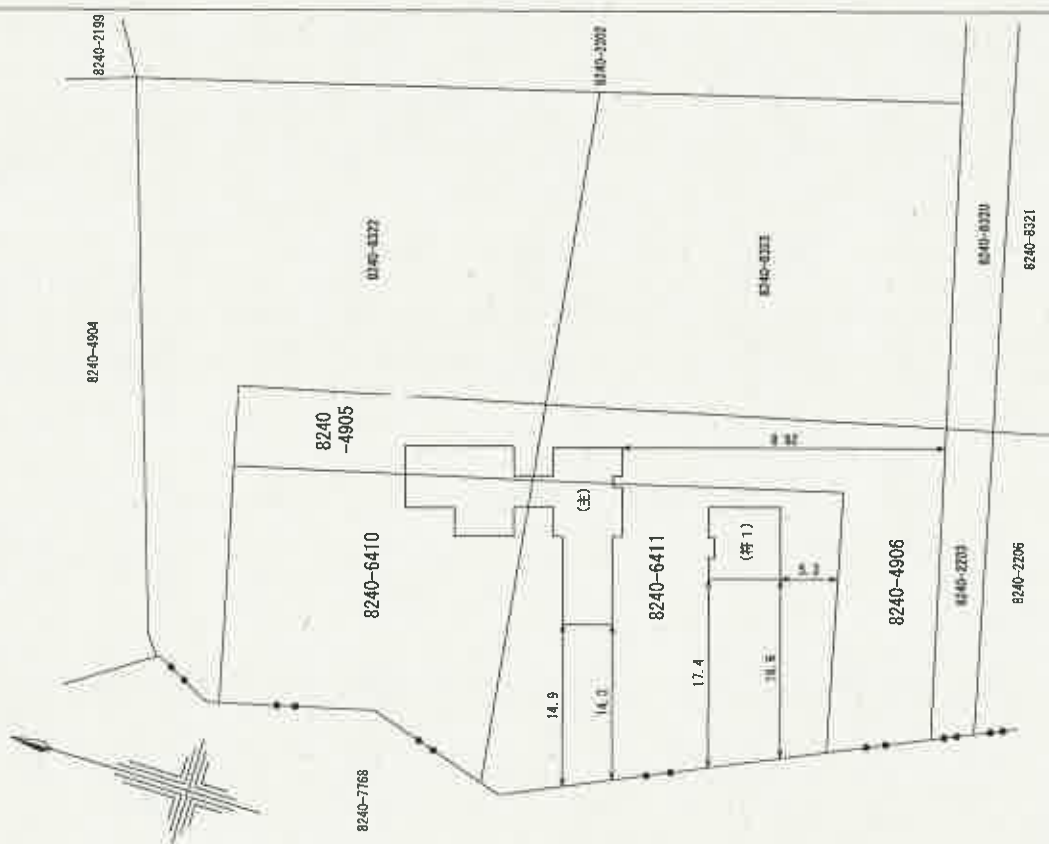
各階平面図

(主)
1階



求積表

イ	4.55	×	8.19	=	37.2645
ロ	0.83	×	4.55	=	3.7765
ハ	3.64	×	2.86	=	10.4104
ニ	0.83	×	2.60	=	2.1580
ホ	5.54	×	8.19	=	45.3726
ヘ	5.46	×	8.32	=	45.4272
ト	4.55	×	5.70	=	25.9350
合 計					170.3442
床面積					170.34㎡



作成者

縮尺

1/250 (24日作成)

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。
(甲府地方法律局重岡出張所管轄)

令和5年11月1日 東京法律局

登記官

(18 枚目)

各階平面図

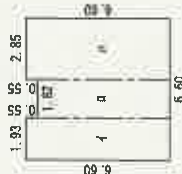
家屋番号 8240-6411

各階平面図
建物図面

建物の所在 北社市大泉町西井出字石室8240番地641、8240番地4905、
8240番地4906、8240番地6410

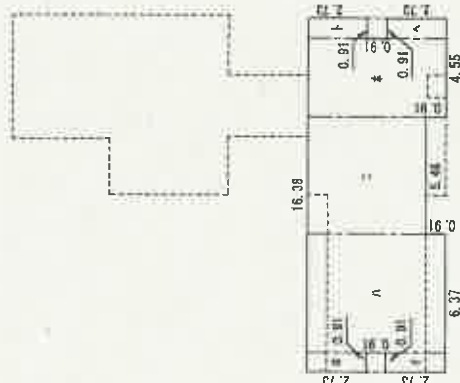
(主)
2階

(符1)



求積表

イ	1.93	x	5.50	=	10.7150
ロ	1.82	x	5.05	=	9.1910
ハ	2.85	x	5.50	=	15.7125
合計					42.5585
床面積					42.55 m ²



求積表

イ	2.73	x	0.91	=	2.4843
ロ	2.73	x	0.91	=	2.4843
ハ	6.37	x	5.46	=	34.7802
ニ	5.46	x	5.46	=	29.8116
ホ	6.37	x	3.64	=	23.1868
ヘ	2.73	x	0.91	=	2.4843
ト	2.73	x	0.91	=	2.4843
合計					97.7158
床面積					97.71 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

土地建物位置拡大図



写真撮影
位置・方向

- ※ 図中の全ての土地は 8240番地内
- ※ 地番末尾の（ ）は 物件番号
- ※ ● は電柱（大凡の位置）
- ※ 附属建物①～④は 目的外建物 1 に従する



間取図（物件18）

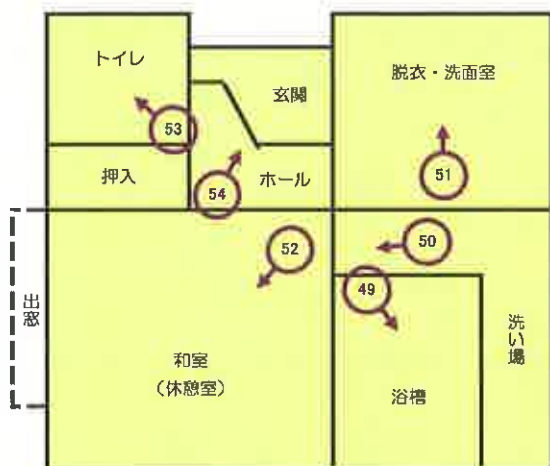
【主たる建物・1階】



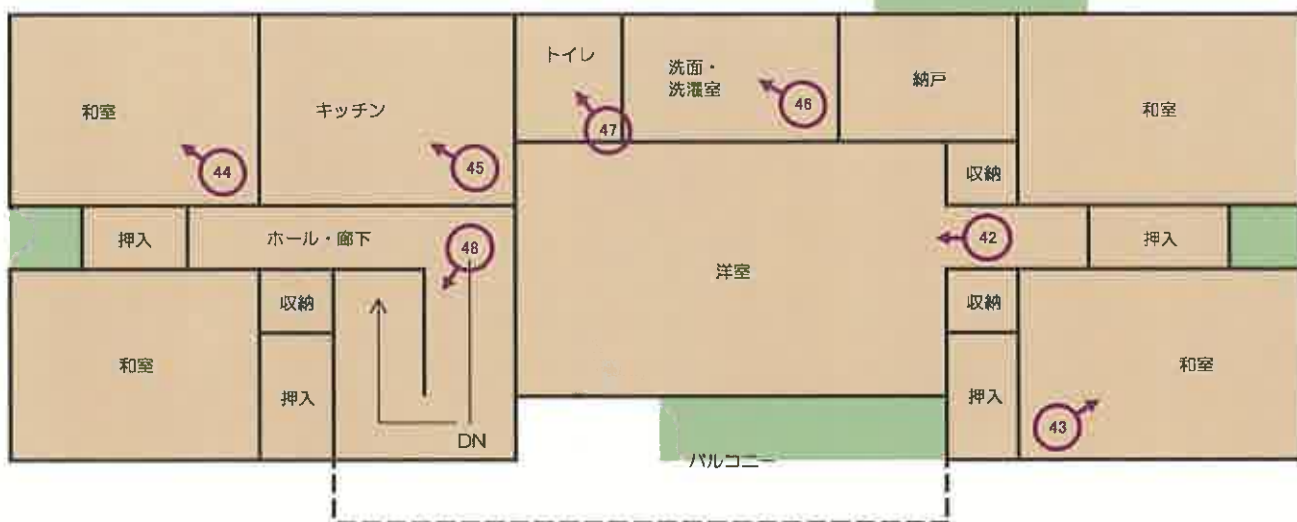
間取図（物件18）



【附属建物】



【主たる建物・2階】



1



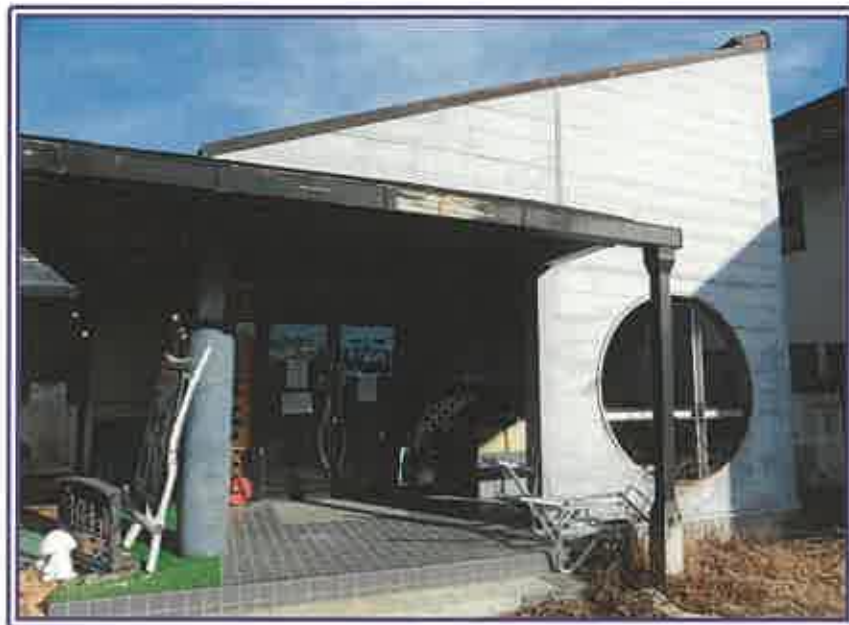
(物件18の) 本件主たる建物(店舗・事務所・居宅)の西側近景

2



本件主たる建物の北側近景

3



本件主たる建物の店舗出入口

4



本件建物の南西側近景

5



本件建物の南東側近景（手前が附属建物・奥が主たる建物）

6



本件建物の東側近景（左の平家建が附属建物・右の2階建が主たる建物）

目的外建物1・附属建物①
(工場)

目的外建物1・主たる建物
(工場)

小屋
(構築物)



売却対象外建物である工場群の全景（工場群の敷地の大方は 物件6の土地）

7

目的外建物1・主たる建物
(工場)

8



売却対象外建物である工場群の全景（工場群の敷地の大方は 物件6の土地）

小屋
(構築物)

目的外建物1・附属建物①
(工場)

9

目的外建物1・附属建物①
(工場)

目的外建物1・附属建物②
(倉庫)



売却対象外建物である工場・倉庫の近景（両建物の敷地は 物件6・13の土地）

10

目的外建物1・附属建物③
(倉庫)

目的外建物1・附属建物④
(倉庫)



売却対象外建物である倉庫群の遠景
(河川(油川)の向こう側の土地は 概ね 物件6の土地)

隣接する県有地 付近

11

目的外建物3
(居宅)

下屋
(構築物)



売却対象外建物である居宅と（工場に附属の構築物である）下屋の近景（両建造物の敷地は 物件6の土地）

12



売却対象外建物である居宅（目的外建物2）の近景（敷地の大方は 物件17の土地）

13



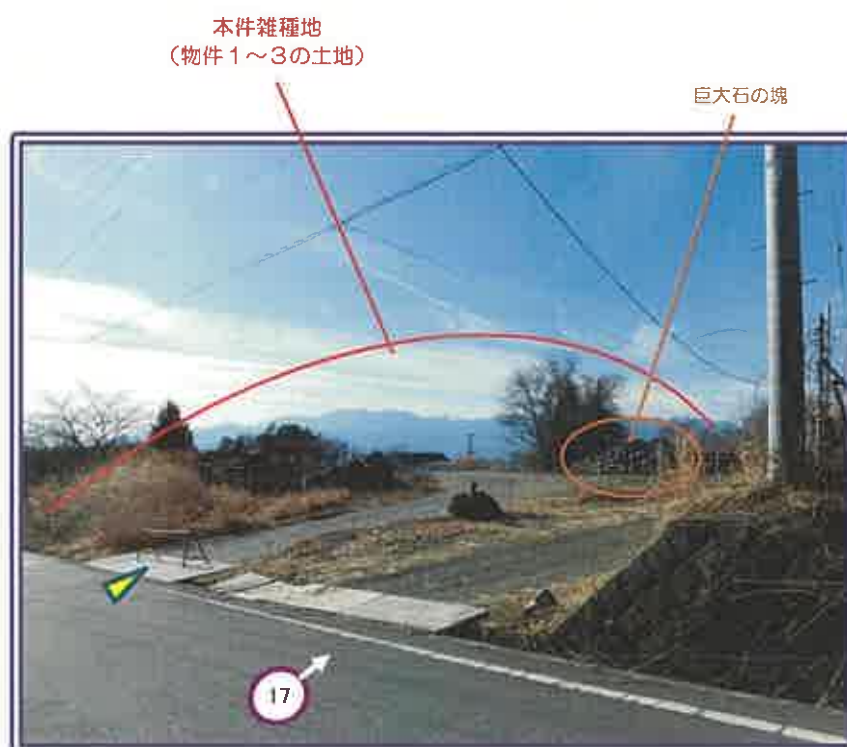
本件雑種地内の状況

14



本件雑種地内の状況

15



本件雑種地への出入口付近の状況

16

16



東側で隣接する公道の状況

17



北側で隣接する砂利道の状況

18



北側で隣接する土砂道の状況（右側の窪地は 概ね 物件6の土地内と推察）

19

本件主たる建物
(店舗・事務所・居宅)



本件原野内の状況

20

本件主たる建物
(店舗・事務所・居宅)

目的外建物2
(居宅)



本件原野内の状況

21



本件原野内の状況

砂利石などの異物が混在した残土が隆起している

22



本件原野内の状況（ただし手前のマンホール付近は 物件8の土地（宅地）付近）

23



南側近傍の土砂道の状況（手前右の盛土状の土地は 隣地（2205）付近）

25

24



南側で隣接する土砂道の状況（右側の盛土状の土地は 物件12の土地 付近）

25



東側公道の状況

26

本件主たる建物
(店舗・事務所・居宅)



西側で隣接する油川の状況
(河川の右側は 本件原野 付近・河川から左側は 県有地 付近)

本件主たる建物
(店舗・事務所・居宅)

27



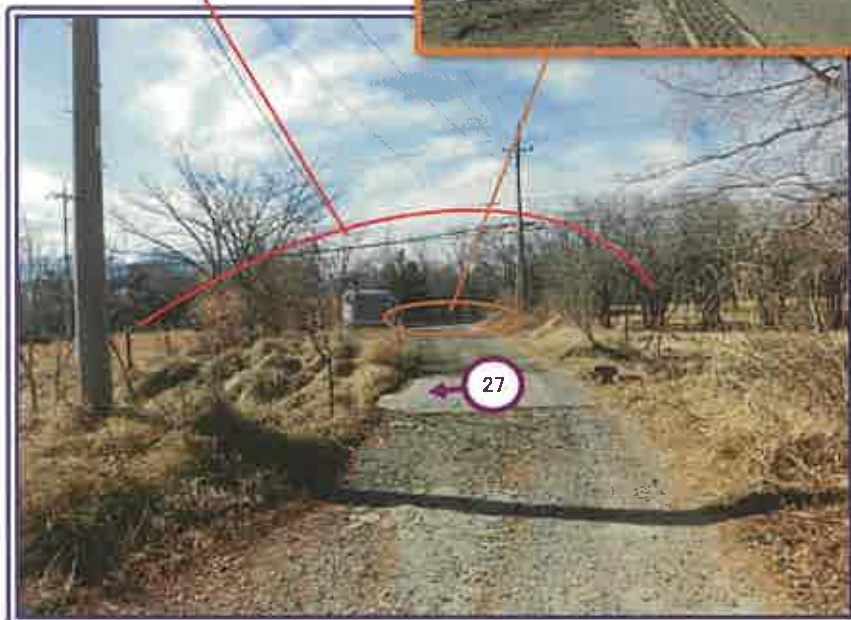
西側で隣接する油川の状況
(河川の左側は 本件原野 付近・河川から右側は 県有地 付近)

県道(北杜ハケ岳公園線)

※ 使用許可を得ている県有地の範囲
(概ね両端の柵の間の 約10mの幅員部分)



28



約40m先に存する県道と 手前の本件敷地とを 連絡する砂利道(約4mの幅員部分)
※ 県有地の一部について 使用許可を得ている

29



1階 店舗（主たる建物）

30



1階 店舗（主たる建物）

1階 厨房（主たる建物）

31



32



1階 事務室（かつてのイートインスペース）

1階 風除室（主たる建物）

33



34



1階 給湯室（主たる建物）

写真

35

1階 渡り廊下（主たる建物）



雨漏り跡

36



1階 女子トイレ（主たる建物）

1階 男子トイレ（主たる建物）

37



38



1階 事務室（主たる建物）

1階 ホール（主たる建物）

39



40



1階 階段等（主たる建物）

1階 ダイニングキッチン（主たる建物）

41



42



2階 洋室（主たる建物）

2階 和室（主たる建物）

43



44



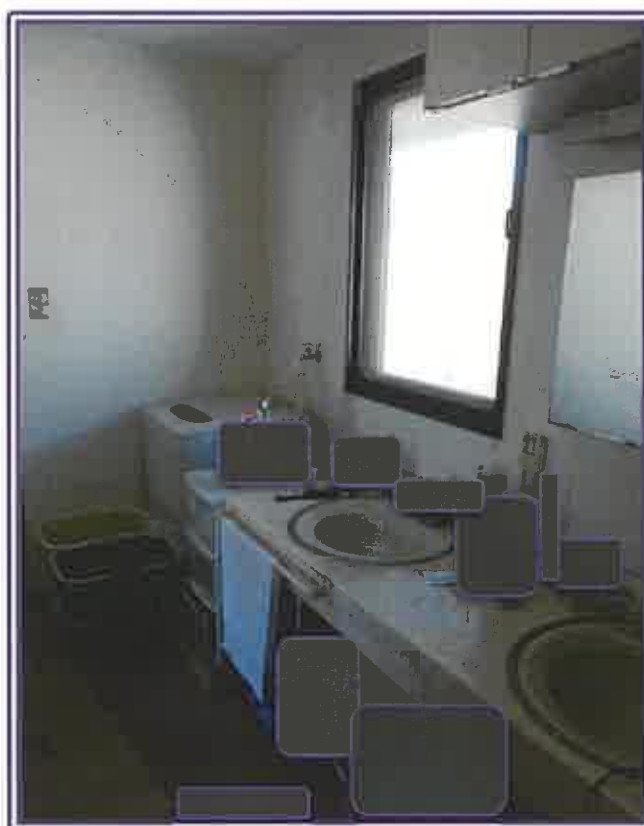
2階 和室（主たる建物）

2階 キッチン（主たる建物）

45



46



2階 洗面・洗濯室（主たる建物）

2階 トイレ（主たる建物）

47



48



2階 階段（主たる建物）

浴槽（附属建物）

49



50



洗い場（附属建物）

脱衣・洗面室（附属建物）

51



52



和室（休憩室・附属建物）

トイレ（附属建物）

53



54



玄関・ホール（附属建物）

令和 5年（ケ）第 114号
令和 7年 7月22日 現地調査
令和 7年 8月 5日 評 価
(甲(競)第25213号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書 (再)

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 470, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 090, 000円
物件2 (土地)	金 860, 000円
物件3 (土地)	金 1, 110, 000円
物件4 (土地)	金 100, 000円
物件5 (土地)	金 270, 000円
物件6 (土地)	金 890, 000円
物件7 (土地)	金 40, 000円
物件8 (土地)	金 170, 000円
物件9 (土地)	金 230, 000円
物件10 (土地)	金 310, 000円
物件11 (土地)	金 220, 000円
物件12 (土地)	金 530, 000円
物件13 (土地)	金 330, 000円
物件14 (土地)	金 870, 000円
物件15 (土地)	金 60, 000円
物件16 (土地)	金 20, 000円
物件17 (土地)	金 80, 000円
物件18 (建物)	金 1, 290, 000円

- ① 一括価格は、物件1～物件18の各不動産について、一括売却（民事執行法第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7、物件8、物件9及び物件10の内訳価格は、物件18のための土地利用

権等価格を控除した価格であり、物件18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。

また、物件1、物件6、物件13及び物件17の内訳価格は、目的外建物1～目的外建物3等のための土地利用権等価格を控除した価格である。

※ 本件は、2回目の開札で不売になったための再評価であり、上記については、当初評価時と同様である。

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、民事執行法第58条第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。

- ⑤ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

- ⑥ 物件1～物件17は、一体利用を前提とし、以下、「一体地」という。

※ 上記については、当初評価時と同様である。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
5	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
6	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
7	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
8	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
9	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
10	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり

番号	所在等		登 記	現 況
11	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
12	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
13	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
14	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
15	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
16	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
17	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
18	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積	在 番 号 類 造 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符 種 構 床 面 積	号 類 造 積		(附属建物) 1 特記事項記載のとおり
特記事項				
○ 物件1～物件18の占有関係等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。				

特記事項

- 物件 6 には目的外建物 1、その附属建物①・③・④及び目的外建物 3 が建っている。
物件 1 3 には目的外建物 1 の附属建物②が建っている。
物件 1 7 には目的外建物 2 が建っている。
(「現況調査報告書」参照)
 - 物件 1 の登記地目は「原野」であるが、現況は、物件 1 の西端、物件 6 との沿接部が目的外建物 1 の敷地となっている。
 - 物件 3 の登記地目は「畑」であるが、現況は、他所から搬入された土砂を堆積した状況にあり、耕作されている状況にはない。
なお、北杜市農業委員会によれば、物件 3 は農地法の適用を受けるべき農地であり、買受の申出に当たっては、買受手適格証明書の提出が必要であるとされている。
 - 物件 8 及び物件 1 0 の登記地目は「原野」であるが、現況は物件 1 8 の敷地となっている。
 - 物件 1 8 の登記上の種類は「店舗・居宅」となっているが、現況は「店舗・事務所・居宅」であり、同附属建物の種類は「居宅」ではなく、「浴場」である。
- ※ 上記については、当初評価時と変更はない。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2199 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1565平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2200 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1037平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2202 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2220平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2203 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 118平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番2206 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 324平方メートル |



22

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番4904 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2996.14平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番4905 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 109.23平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番4906 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 466平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番6410 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 613.98平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番6411 |
| | 地 | 目 | 原野 |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| | 地 | 積 | 826平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番8320 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 267平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番8321 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 645平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番8322 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1094.87平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番8323 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1051平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番8409 |



物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	68.40平方メートル
16	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8240番8410
	地	目	宅地
	地	積	23.58平方メートル
17	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8240番8411
	地	目	宅地
	地	積	262.22平方メートル
18	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂 8240番地6411、 8240番地4905、8240番地4906、82 40番地6410
	家屋	番号	8240番6411
	種	類	居宅 店舗
	構	造	鉄骨造ルーフィングぶき2階建
	床 面 積	1階	170.34平方メートル
		2階	97.71平方メートル
	(附属建物)		
	符	号	1
	種	類	居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 42.55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, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17）

位 置 ・ 交 通	J R小海線「甲斐大泉」駅の南方経路約600mに所在する。	
付 近 の 状 況	空地も多く見られる中に別荘が点在する八ヶ岳南麓の高原型別荘地域	
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	都市計画区域外 山岳高原景観形成地域（北杜市景観条例） 森林共生区域（北杜市まちづくり条例）
画 地 条 件 （規模、形状等）	一体地 規模 : 13,687.42㎡ 東西 : 約120m 南北 : 約145m 形状 : 概ね整形 地勢 : 北に高く南に低い傾斜地 接面道路との関係：中間画地（※） ※ 一体地は東側が後記市道に接面しているが、現況は、一体地の西方を南北に走る北杜八ヶ岳公園線沿いに存する県有地の一部を借地したうえで通路を開設し、建物等への出入りにはこの通路を介して県道を主に利用している。 なお、この県有地の使用に当たっては、許可を得た上で、年額38,940円の行政財産使用料を支払っているとのことである。 これに対し、一体地の東側を南北に走る市道は、物件1～物件3への出入り（土砂の搬入）に利用されている。	
接 面 道 路	一体地の接面道路は、東側に幅員約6mの舗装市道があるが、主要地方道北杜八ヶ岳公園線との関係については上記のとおり。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：ある。 ガ ス 配 管：ない。 下 水 道：ない。 なお、東側市道には下水道の本管が埋設されており、利用は可能であるが接続は容易ではないと思われる。	

特 記 事 項	・ 現況調査報告書記載のとおり、一体地は以下の３部分に区分されるものと思料する。 ① 物件１８及び目的外建物の敷地部分 ② 残土等置場 ③ 雑木が茂る原野部分 ・ 上記各部分の境界及び一体地と隣接地との境界は不明確で、特に西側「油川」が県有地との境界を示すものではなく、「油川」の東側に県有地が存する箇所もあるとのことであった。 ・ 物件３の東側には公図上「水」があるが、現況は確認できない。 ・ 一体地内には電柱が３本存在する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件18）

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） 平成4年3月1日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 鉄骨造ルーフィングぶき2階建 屋 根 ルーフィング 外 壁 リシン吹付け 内 壁 クロス貼り外 天 井 石膏ボード外 床 畳・フローリング外 設 備 台所・トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 店舗・事務所・居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。 また、1階渡り廊下部分に雨漏り箇所がある。 室内には家財等が散乱しているほか、室内で猫が飼育されており、飼育状況が不良のため糞尿が見られ、悪臭がしているなど保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	特記すべきものはない。

(附属建物1)

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成4年3月1日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構造 軽量鉄骨造ルーフィングぶき平家建 屋根 ルーフィング 外壁 リシン吹付け 内壁 クロス貼り・タイル貼り外 天井 石膏ボード外 床 畳・タイル外 設備 浴室・トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 平家建 現況用途 浴場 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。 室内には家財等が散在しているなど、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特記すべきものはない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (土地)

公示価格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を乗じ、地積、市場性修正等を乗じて、一体地の更地・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 エ	市場性 修正 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1-イ	12,800	0.36	約1,185		0.90	4,910,000
1-ロ	12,800	0.36	約380	1.00	0.90	1,580,000
2	12,800	0.36	1,037		0.90	4,300,000
3	12,800	0.36	2,220		0.90	9,210,000
4	12,800	0.36	118		0.90	490,000
5	12,800	0.36	324		0.90	1,340,000
6	12,800	0.36	2,996.14	1.00	0.90	12,430,000
7	12,800	0.36	109.23	1.00	0.90	450,000
8	12,800	0.36	466	1.00	0.90	1,930,000
9	12,800	0.36	613.98	1.00	0.90	2,550,000
10	12,800	0.36	826	1.00	0.90	3,430,000
11	12,800	0.36	267		0.90	1,110,000
12	12,800	0.36	645		0.90	2,670,000
13	12,800	0.36	1,094.87	1.00	0.90	4,540,000
14	12,800	0.36	1,051		0.90	4,360,000
15	12,800	0.36	68.40		0.90	280,000
16	12,800	0.36	23.58		0.90	100,000
17	12,800	0.36	262.22	1.00	0.90	1,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北杜(県)-13

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 12,800\text{円}/\text{m}^2$

- ◇時点修正 : +0.07%
- ◇標準化補正: 必要ない。
- ◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 一体地

画地条件(規模▼50% 整地を要する▼20% 農地を含む▼10%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積

但し、物件1-ロは目的外建物1の敷地相当部分、物件1-イはその他の部分

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正: 境界不明確▼10%

② 物件18 (建物)

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 エ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
18	200,000	268.05	0.03	1.00	1,610,000

ア 再調達原価 : 200,000円/㎡

イ 現況延床面積: 268.05㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり3%と
査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	180,000	42.55	0.03	1.00	230,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積: 42.55㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり3%と
査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
18	1,610,000	230,000	1,840,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1-ロ、物件6～物件10、物件13及び物件17については土地利用権等価格を控除し、物件18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、下記のとおり物件1～物件18の評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1-ロ	1,580,000	0.55	法定地上権	870,000
6	12,430,000	0.55	法定地上権	6,840,000
7	450,000	0.55	法定地上権	250,000
8	1,930,000	0.55	法定地上権	1,060,000
9	2,550,000	0.55	法定地上権	1,400,000
10	3,430,000	0.55	法定地上権	1,890,000
13	4,540,000	0.55	法定地上権	2,500,000
17	1,090,000	0.55	法定地上権	600,000

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ク) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	4,910,000		1.00	0.20	1.00	980,000
1-ロ	1,580,000	-870,000	0.80	0.20	1.00	110,000
2	4,300,000		1.00	0.20	1.00	860,000
3	9,210,000		0.60	0.20	1.00	1,110,000
4	490,000		1.00	0.20	1.00	100,000
5	1,340,000		1.00	0.20	1.00	270,000
6	12,430,000	-6,840,000	0.80	0.20	1.00	890,000

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ク) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
7	450,000	-250,000	1.00	0.20	1.00	40,000
8	1,930,000	-1,060,000	1.00	0.20	1.00	170,000
9	2,550,000	-1,400,000	1.00	0.20	1.00	230,000
10	3,430,000	-1,890,000	1.00	0.20	1.00	310,000
11	1,110,000		1.00	0.20	1.00	220,000
12	2,670,000		1.00	0.20	1.00	530,000
13	4,540,000	-2,500,000	0.80	0.20	1.00	330,000
14	4,360,000		1.00	0.20	1.00	870,000
15	280,000		1.00	0.20	1.00	60,000
16	100,000		1.00	0.20	1.00	20,000
17	1,090,000	-600,000	0.80	0.20	1.00	80,000
18	1,840,000	+4,600,000	1.00	0.20	1.00	1,290,000
一括価格(合計)						8,470,000

ウ 市場性修正 : ①物件1-ロ、物件6、物件13及び物件17について

目的外建物が現存する土地(底地)を単独で売却することを考量▼20%

②物件3について

農地法等の制約を受けることを考量▼40%

エ 競売市場修正 : 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に基づく減価▼80%

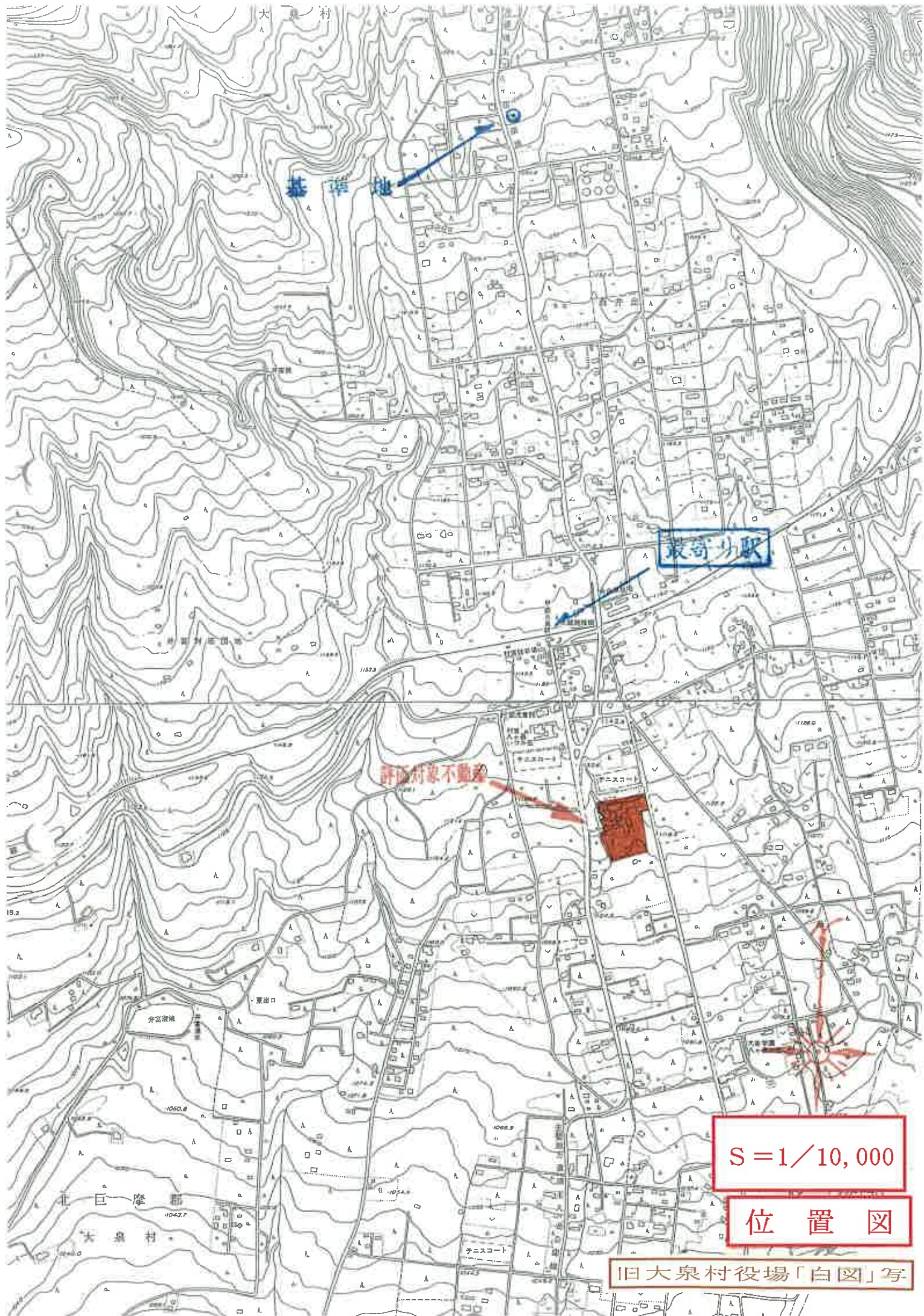
オ 占有減価 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北杜(県)-13

所 在：北杜市大泉町西井出字石堂8240番6883
地 目：宅地
価 格：12,700円/㎡
位 置：J R 小海線「甲斐大泉」駅の北方経路約1.3km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：505㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側が幅員約6mの舗装道路に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模の別荘が建ち並ぶ高原型の別荘地域

以 上



S=1/10,000

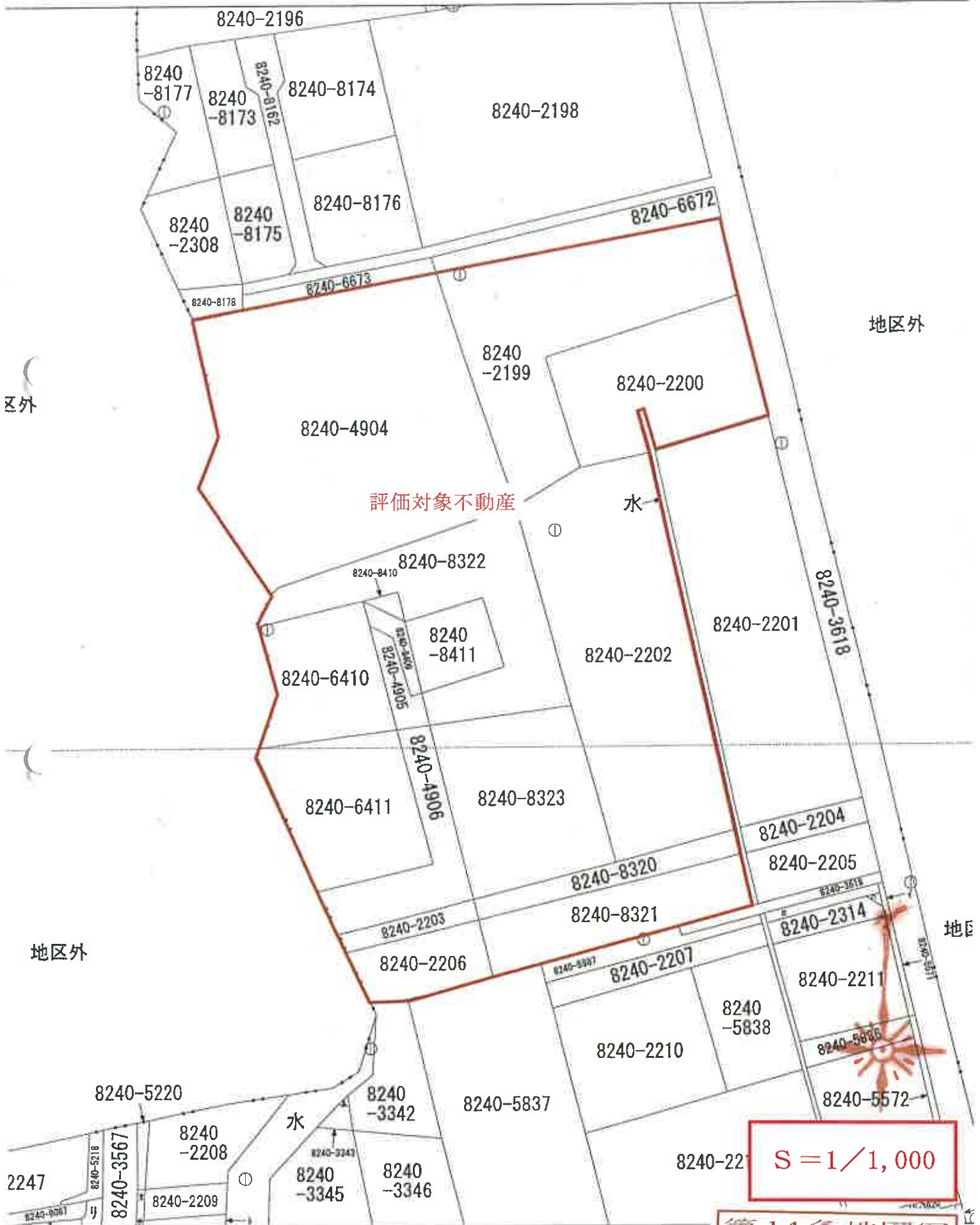
位置図

旧大泉村役場「白図」写

ハ 8240-6374 ホ 8240-5578 ト 8240-2213 リ 8240-5219 ル 8240-3347
8240-2214 ヘ 8240-7302 テ 8240-5216 ス 8240-5221 ラ 8240-8096

(座標値種別：図上測定)

-78



登記年月日：平成27年3月25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1月17日 甲府地方方法務局非訟出張所 登記官

各階平面図

家屋番号

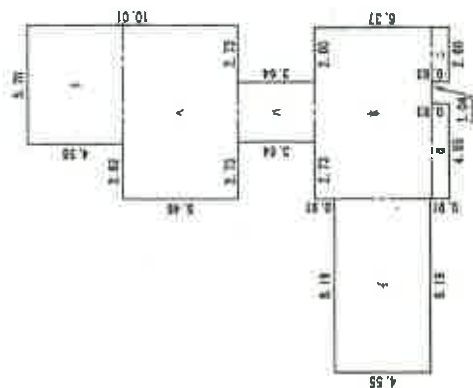
8240-6411

建物の所在

北杜市大泉町西井出字石堂8240番地6411、8240番地4905、
8240番地4906、8240番地6410

各階平面図
建物平面図

(主)
1階



求積表

イ	4.55 x 8.18	=	37.2645
ロ	0.83 x 4.55	=	3.7785
ハ	3.64 x 2.86	=	10.4104
ニ	0.83 x 2.60	=	2.1580
ホ	5.54 x 8.18	=	45.3728
ヘ	5.46 x 8.32	=	45.4272
ト	4.55 x 5.70	=	25.9350

合 計 170.3442
床面積 170.34 m²



作成者
土地調査士
芝田 正樹

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

Ａ４半判に 71 % 縮小

建物図面写

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1月17日 甲府地方方法務局 審判出張所

登記官

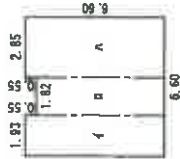
各階平面図

家屋番号	8240-6411
建物の所在	北杜市大泉町西井出字石堂8240番地6411、8240番地4905、8240番地4906、8240番地6410

各階平面図
建物

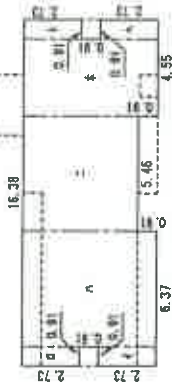
(主)
2階

(付1)



求積表

イ	1.93 x 5.60	=	10.868
ロ	1.82 x 5.60	=	10.192
ハ	2.85 x 5.60	=	15.960
合計			42.550
床面積			42.55㎡



求積表

イ	2.73 x 0.91	=	2.4843
ロ	2.73 x 0.91	=	2.4843
ハ	6.37 x 5.46	=	34.7802
ニ	5.46 x 5.46	=	29.8116
ホ	6.37 x 3.64	=	23.1868
ヘ	2.73 x 0.91	=	2.4843
ト	2.73 x 0.91	=	2.4843
合計			97.7158
床面積			97.71㎡

作成者
建築士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

A4半に71%縮小

建物図面

事件番号 令和 5 年（ケ）第 114号

意見書(電話聴取)

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7年1月9日

評価人 窪 田 修

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 山本成貴)

令和 5年（ケ）第 114号
令和 6年 2月16日 現地調査
令和 6年 3月15日 評 価
(甲(競)第23225号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,270,000円
物件2 (土地)	金 2,560,000円
物件3 (土地)	金 3,290,000円
物件4 (土地)	金 290,000円
物件5 (土地)	金 800,000円
物件6 (土地)	金 2,660,000円
物件7 (土地)	金 120,000円
物件8 (土地)	金 520,000円
物件9 (土地)	金 680,000円
物件10 (土地)	金 920,000円
物件11 (土地)	金 660,000円
物件12 (土地)	金 1,590,000円
物件13 (土地)	金 970,000円
物件14 (土地)	金 2,590,000円
物件15 (土地)	金 170,000円
物件16 (土地)	金 60,000円
物件17 (土地)	金 240,000円
物件18 (建物)	金 3,850,000円

- ① 一括価格は、物件1～物件18の各不動産について、一括売却（民事執行法第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7、物件8、物件9及び物件10の内訳価格は、物件18のための土地利用

権等価格を控除した価格であり、物件１８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。

また、物件１、物件６、物件１３及び物件１７の内訳価格は、目的外建物１～目的外建物３等のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、民事執行法第58条第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。

- ⑤ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

- ⑥ 物件１～物件１７は、一体利用を前提とし、以下、「一体地」という。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
5	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
6	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
7	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
8	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
9	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
10	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり

番号	所在等	登 記	現 況
1 1	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
1 2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
1 3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
1 4	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
1 5	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
1 6	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
1 7	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
1 8	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積 在 番 号 類 造 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 1 特記事項記載のとおり
特記事項			
○ 物件 1 ～物件 1 8 の占有関係等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。			

特記事項

- 物件 6 には目的外建物 1、その附属建物①・③・④及び目的外建物 3 が建っている。
物件 1 3 には目的外建物 1 の附属建物②が建っている。
物件 1 7 には目的外建物 2 が建っている。
(「現況調査報告書」参照)
- 物件 1 の登記地目は「原野」であるが、現況は、物件 1 の西端、物件 6 との沿接部が目的外建物 1 の敷地となっている。
- 物件 3 の登記地目は「畑」であるが、現況は、他所から搬入された土砂を堆積した状況にあり、耕作されている状況にはない。
なお、北杜市農業委員会によれば、物件 3 は農地法の適用を受けるべき農地であり、買受の申出に当たっては、買受手適格証明書の提出が必要であるとされている。
- 物件 8 及び物件 1 0 の登記地目は「原野」であるが、現況は物件 1 8 の敷地となっている。
- 物件 1 8 の登記上の種類は「店舗・居宅」となっているが、現況は「店舗・事務所・居宅」であり、同附属建物の種類は「居宅」ではなく、「浴場」である。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 番 | 8240番2199 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1565平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 番 | 8240番2200 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1037平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 番 | 8240番2202 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2220平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 番 | 8240番2203 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 118平方メートル |
| 5 | 所 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 番 | 8240番2206 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 324平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番4904 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2996.14平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番4905 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 109.23平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番4906 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 466平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番6410 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 613.98平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 北杜市大泉町西井出字石堂 |
| | 地 | 番 | 8240番6411 |
| | 地 | 目 | 原野 |



422*

物 件 目 録

	地	積	826 平方メートル
11	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8240 番 8320
	地	目	原野
	地	積	267 平方メートル
12	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8240 番 8321
	地	目	原野
	地	積	645 平方メートル
13	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8240 番 8322
	地	目	宅地
	地	積	1094.87 平方メートル
14	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8240 番 8323
	地	目	原野
	地	積	1051 平方メートル
15	所	在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地	番	8240 番 8409



物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	68.40 平方メートル
1.6	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8240 番 8410
	地 目	宅地
	地 積	23.58 平方メートル
1.7	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂
	地 番	8240 番 8411
	地 目	宅地
	地 積	262.22 平方メートル
1.8	所 在	北杜市大泉町西井出字石堂 8240 番地 6411、 8240 番地 4905、8240 番地 4906、82 40 番地 6410
	家屋 番号	8240 番 6411
	種 類	居宅 店舗
	構 造	鉄骨造ルーフィングぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 170.34 平方メートル 2 階 97.71 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 42.55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, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ小海線「甲斐大泉」駅の南方経路約600mに所在する。	
付 近 の 状 況	空地も多く見られる中に別荘が点在する八ヶ岳南麓の高原型別荘地域	
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	都市計画区域外 山岳高原景観形成地域（北杜市景観条例） 森林共生区域（北杜市まちづくり条例）
画 地 条 件 （規模、形状等）	一体地 規模 : 13,687.42㎡ 東西 : 約120m 南北 : 約145m 形状 : 概ね整形 地勢 : 北に高く南に低い傾斜地 接面道路との関係：中間画地（※） ※ 一体地は東側が後記市道に接面しているが、現況は、一体地の西方を南北に走る北杜八ヶ岳公園線沿いに存する県有地の一部を借地したうえで通路を開設し、建物等への出入りにはこの通路を介して県道を主に利用している。 なお、この県有地の使用に当たっては、許可を得た上で、年額38,940円の行政財産使用料を支払っているとのことである。 これに対し、一体地の東側を南北に走る市道は、物件1～物件3への出入り（土砂の搬入）に利用されている。	
接 面 道 路	一体地の接面道路は、東側に幅員約6mの舗装市道があるが、主要地方道北杜八ヶ岳公園線との関係については上記のとおり。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道：ある。 ガス配管：ない。 下水道：ない。 なお、東側市道には下水道の本管が埋設されており、利用は可能であるが接続は容易ではないと思われる。	

特 記 事 項	・現況調査報告書記載のとおり、一体地は以下の３部分に区分されるものと思料する。 ①物件１８及び目的外建物の敷地部分 ②残土等置場 ③雑木が茂る原野部分 ・上記各部分の境界及び一体地と隣接との境界は不明確で、特に西側「油川」が県有地との境界を示すものではなく、「油川」の東側に県有地が存する箇所もあるとのことであった。 ・物件３の東側には公図上「水」があるが、現況は確認できない。 ・一体地内には電柱が３本存在する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件18）

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） 平成4年3月1日新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕様	構造 鉄骨造ルーフィングぶき2階建 屋根 ルーフィング 外壁 リシン吹付け 内壁 クロス貼り外 天井 石膏ボード外 床 畳・フローリング外 設備 台所・トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 店舗・事務所・居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。 また、1階渡り廊下部分に雨漏り箇所がある。 室内には家財等が散乱しているほか、室内で猫が飼育されており、飼育状況が不良のため糞尿が見られ、悪臭がしているなど保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特記すべきものはない。

(附属建物1)

区 分	附属建物符号1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成4年3月1日新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造ルーフィングぶき平家建 屋 根 ルーフィング 外 壁 リシン吹付け 内 壁 クロス貼り・タイル貼り外 天 井 石膏ボード外 床 畳・タイル外 設 備 浴室・トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 浴場 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。 室内には家財等が散在しているなど、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	特記すべきものはない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (土地)

公示価格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を乗じ、地積、市場性修正等を乗じて、一体地の更地・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 エ	市場性 修正 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1-イ	12,700	0.36	約1,185		0.90	4,880,000
1-ロ	12,700	0.36	約380	1.00	0.90	1,560,000
2	12,700	0.36	1,037		0.90	4,270,000
3	12,700	0.36	2,220		0.90	9,130,000
4	12,700	0.36	118		0.90	490,000
5	12,700	0.36	324		0.90	1,330,000
6	12,700	0.36	2,996.14	1.00	0.90	12,330,000
7	12,700	0.36	109.23	1.00	0.90	450,000
8	12,700	0.36	466	1.00	0.90	1,920,000
9	12,700	0.36	613.98	1.00	0.90	2,530,000
10	12,700	0.36	826	1.00	0.90	3,400,000
11	12,700	0.36	267		0.90	1,100,000
12	12,700	0.36	645		0.90	2,650,000
13	12,700	0.36	1,094.87	1.00	0.90	4,510,000
14	12,700	0.36	1,051		0.90	4,320,000
15	12,700	0.36	68.40		0.90	280,000
16	12,700	0.36	23.58		0.90	100,000
17	12,700	0.36	262.22	1.00	0.90	1,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北杜(県)-13

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 12,700\text{円}/\text{m}^2$

- ◇時点修正 : $\pm 0\%$
- ◇標準化補正 : 必要ない。
- ◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 一体地

画地条件(規模▼50% 整地を要する▼20% 農地を含む▼10%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積

但し、物件1-ロは目的外建物1の敷地相当部分、物件1-イはその他の部分

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 境界不明確▼10%

② 物件18 (建物)

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 エ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
18	200,000	268.05	0.03	1.00	1,610,000

ア 再調達原価 : 200,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 268.05㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり3%と査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	180,000	42.55	0.03	1.00	230,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 42.55㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり3%と査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
18	1,610,000	230,000	1,840,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1-ロ、物件 6～物件 10、物件 13 及び物件 17 については土地利用権等価格を控除し、物件 18 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、下記のとおり物件 1～物件 18 の評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1-ロ	1,560,000	0.55	法定地上権	860,000
6	12,330,000	0.55	法定地上権	6,780,000
7	450,000	0.55	法定地上権	250,000
8	1,920,000	0.55	法定地上権	1,060,000
9	2,530,000	0.55	法定地上権	1,390,000
10	3,400,000	0.55	法定地上権	1,870,000
13	4,510,000	0.55	法定地上権	2,480,000
17	1,080,000	0.55	法定地上権	590,000

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ク) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	4,880,000		1.00	0.60	1.00	2,930,000
1-ロ	1,560,000	－860,000	0.80	0.60	1.00	340,000
2	4,270,000		1.00	0.60	1.00	2,560,000
3	9,130,000		0.60	0.60	1.00	3,290,000
4	490,000		1.00	0.60	1.00	290,000
5	1,330,000		1.00	0.60	1.00	800,000
6	12,330,000	－6,780,000	0.80	0.60	1.00	2,660,000

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ク) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
7	450,000	-250,000	1.00	0.60	1.00	120,000
8	1,920,000	-1,060,000	1.00	0.60	1.00	520,000
9	2,530,000	-1,390,000	1.00	0.60	1.00	680,000
10	3,400,000	-1,870,000	1.00	0.60	1.00	920,000
11	1,100,000		1.00	0.60	1.00	660,000
12	2,650,000		1.00	0.60	1.00	1,590,000
13	4,510,000	-2,480,000	0.80	0.60	1.00	970,000
14	4,320,000		1.00	0.60	1.00	2,590,000
15	280,000		1.00	0.60	1.00	170,000
16	100,000		1.00	0.60	1.00	60,000
17	1,080,000	-590,000	0.80	0.60	1.00	240,000
18	1,840,000	+4,570,000	1.00	0.60	1.00	3,850,000
一括価格(合計)						25,240,000

ウ 市場性修正 : ①物件1ーロ、物件6、物件13及び物件17について
 目的外建物が現存する土地(底地)を単独で売却することを考量▼20%
 ②物件3について
 農地法等の制約を受けることを考量▼40%

エ 競売市場修正 : ▼40%

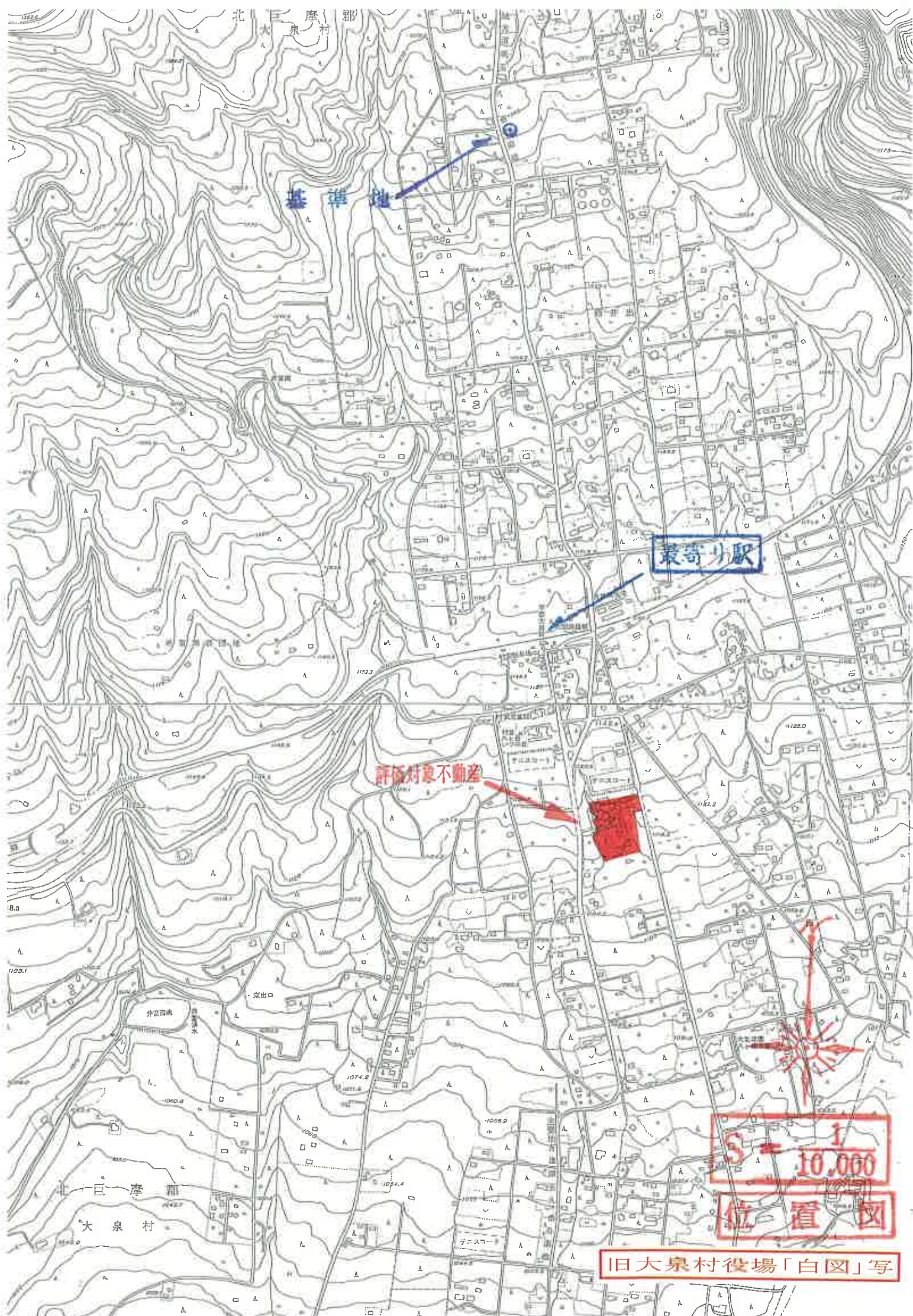
オ 占有減価 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北杜(県)-13

所 在：北杜市大泉町西井出字石堂8240番6883
地 目：宅地
価 格：12,700円/㎡
位 置：J R小海線「甲斐大泉」駅の北方経路約1.3km
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：505㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側が幅員約6mの舗装道路に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模の別荘が建ち並ぶ高原型の別荘地域

以 上



基準地

最寄り駅

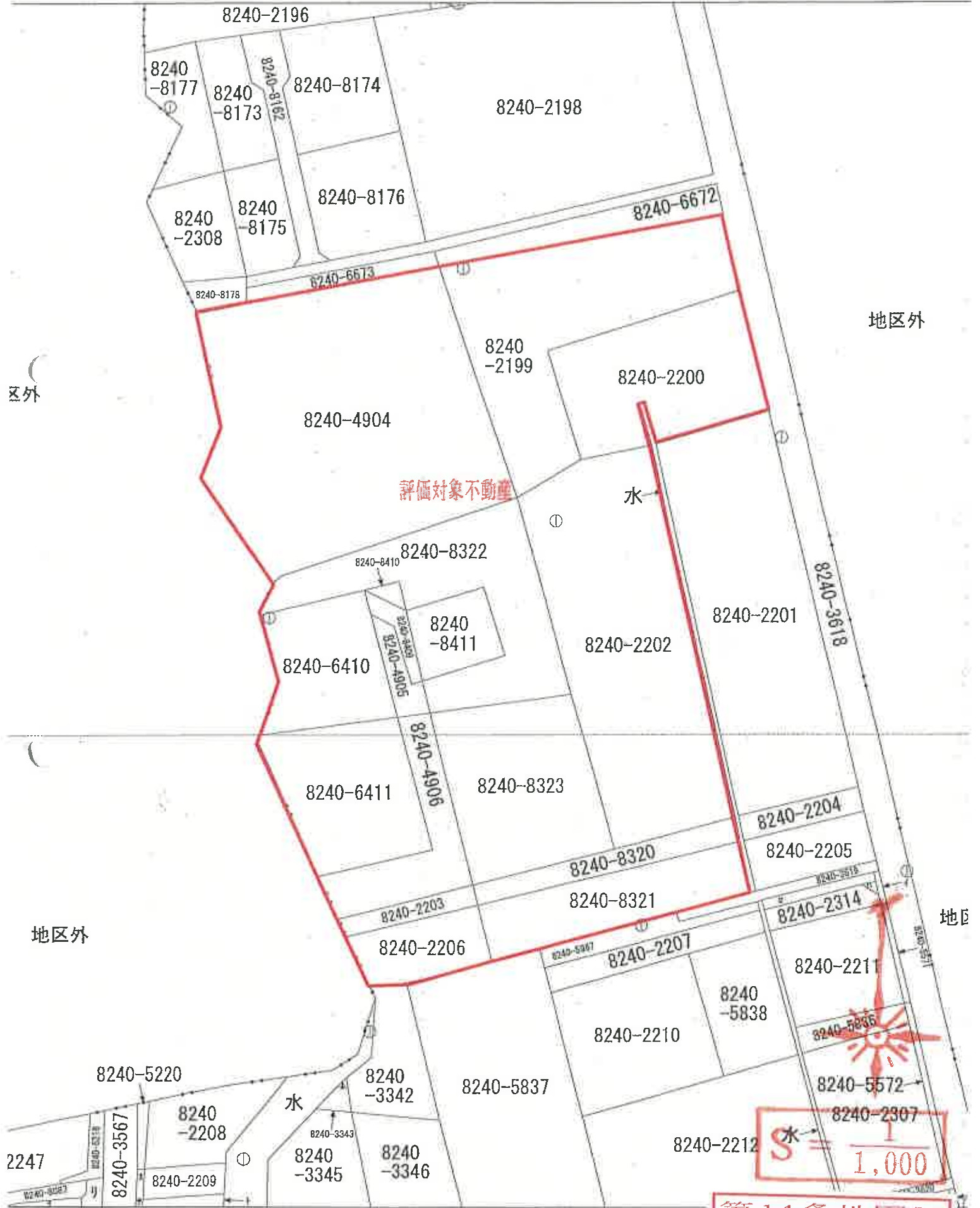
評価対象不動産

$S = \frac{1}{10,000}$
位置図

旧大泉村役場「白図」写

ハ 8240-6374 ホ 8240-5578 ト 8240-2213 ニ 8240-2214 ヘ 8240-7302 チ 8240-5216 ヌ 8240-5219 ャ 8240-5221 ル 8240-3347 ラ 8240-8096

(座標値種別：図上測定) -789



第14条地図写

(別：図上測定)
 表) 本図は、平成21年(2009年)の図上測定による修正がなされています。

地 区 外

登記年月日：平成27年3月25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1月17日 甲府地方法務局蒔田出張所

甲府地方方法務局韮崎出張所

改訂品目表

請求番号: 12-2

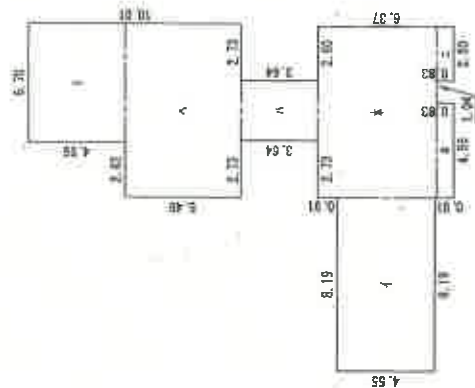
圖
面
平
階
各

家屋番号	8240-6411
------	-----------

各建 階物 平 面 圖

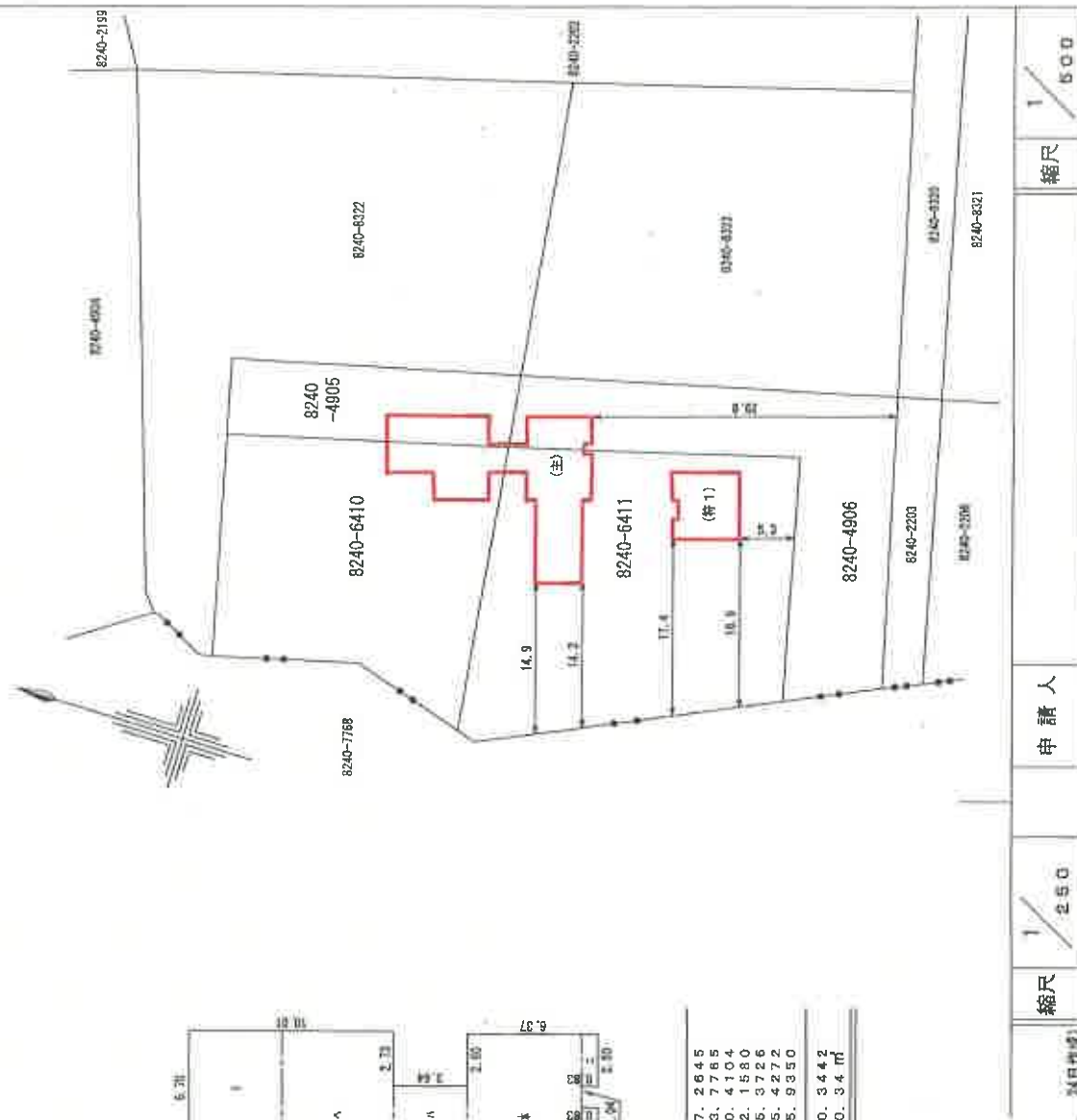
建築物の所在

1階 (主)

表
集
卷

イ	4.	55	×	8	19	=	37.	2645
ロ	0.	83	×	4	55	=	3.	7785
ハ	3.	64	×	2	86	=	10.	4104
ニ	0.	83	×	2	60	=	2.	1580
ホ	5.	54	×	8	19	=	45.	3725
ヘ	4.	46	×	3	32	=	45.	4275
ト	4.	55	×	5	70	=	25.	9350

合 計	170.	3442
床面積	170.	34㎡



作者 成者 調查士

縮尺 $\frac{1}{250}$

人讀

1 / 500

A4判に71%縮小

建筑物面写

各建 階平 面圖 面圖

家屋番号	8240-6411
------	-----------

北杜市大泉町西井出石堂8240番地6411、8240番地4905、
8240番地4906、8240番地6410

各階平面図

2階(主)

(每)

表
積
求

イ	1.93	×	6.60	=	12.7380
ロ	1.82	×	6.05	=	11.0110
ハ	2.85	×	6.60	=	18.8100
合 計					42.5590
床面積					42.55㎡

合 計	42.5590
床面積	42.55 m ²

名氏

表
附
末

イ	2.73	x	0.91	=	2.4843
ロ	2.73	x	0.91	=	2.4843
ハ	5.37	x	5.46	=	34.7802
ニ	5.48	x	5.46	=	29.8116
ホ	6.37	x	3.64	=	23.1868
ヘ	2.73	x	0.91	=	2.4843
ト	2.73	x	0.91	=	2.4843

合 計	87.7158
床 面	97.71 m ²

合 計	87.7158
底 價	97.71 m

作者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

建筑物面写

A4判に71%縮小