

令和6年（ケ）第80号

注意

本件は、

物件1，2，4

の売却となります。

※物件3は、売却対象外です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 2 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 21 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 北杜市長坂町小荒間字菅間

地 番 1 2 8 6 番 1

地 目 山林

地 積 8 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 北杜市長坂町小荒間字菅間

地 番 1 2 8 6 番 3

地 目 山林

地 積 8 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 北杜市長坂町小荒間字菅間 1 2 8 6 番地 1

家屋 番号 1 2 8 6 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 6 . 0 4 平方メートル
2 階 5 8 . 3 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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, 2, 4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

・目的外建物・構築物の敷地部分につき、本件債務者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物：物置1（種類：物置，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約10平方メートル），同売却対象外未登記建物：物置2（種類：物置，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約34平方メートル），同売却対象外附属構築物（サイクルポート）が本件土地上に存在する。

・それ以外の部分については、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

・目的外建物・構築物の敷地部分につき、本件債務者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物：物置3（種類：物置，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約41平方メートル），同売却対象外附属構築物（物置）及び同売却対象外附属構築物（ヤギ舎，鳥小屋）が本件土地上に存在する。

・それ以外の部分については、本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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】

隣地（地番１２８９番１）との境界が不明確である。

【物件番号２】

隣地（地番１２８７番１及び１２８６番４）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 北杜市長坂町小荒間字菅間
 地 番 1 2 8 6 番 1
 地 目 山林
 地 積 8 4 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 北杜市長坂町小荒間字菅間
 地 番 1 2 8 6 番 3
 地 目 山林
 地 積 8 2 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 4 所 在 北杜市長坂町小荒間字菅間 1 2 8 6 番地 1
 家屋 番号 1 2 8 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 6 . 0 4 平方メートル
 2 階 5 8 . 3 2 平方メートル



令和6年(ケ)第80号

令和6年8月29日受理

令和6年10月31日提出

現況調査報告書

物件1ないし4

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 印

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 北杜市長坂町小荒間字菅間 | |
| | 地 番 | 1 2 8 6 番 1 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 8 4 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北杜市長坂町小荒間字菅間 | |
| | 地 番 | 1 2 8 6 番 3 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 8 2 7 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北杜市長坂町小荒間字菅間 | |
| | 地 番 | 1 2 8 7 番 2 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 5 2 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 北杜市長坂町小荒間字菅間 1 2 8 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 6 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 6 . 0 4 平方メートル
2 階 5 8 . 3 2 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県北杜市長坂町小荒間1286番地1		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に、主に下記建物を所有し、占有している ☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が物件1の土地に、主に下記目的外建物等を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件1, 2の各土地は、主に、物件4の建物あるいは目的外建物・構築物等の敷地として一体利用されていることなどから、また、物件1の土地と物件3の土地との境界付近は、簡易計測の結果等から、雑草の繁茂する傾斜地を形成しているものと推察されることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（●A●●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	平成2年 9月建築（登記記録上）		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ （概ね）土地建物位置概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山梨県北杜市長坂町小荒間1286番地1
土地	物件 2
現況地目	■宅地(物件 2) □雑種地(物件) □公衆用道路(物件)
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 上記の者が物件2の土地上に、主に下記目的外建物等を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、下記目的外建物等の敷地部分を除いた部分(主に、物件2の土地のうち、傾斜地を形成している東側部分。)を所有し、占有している
その他の事項	1 物件2の土地は、関係人の陳述によると、本件債務者(●B●●。本件所有者の父)の設置した、売却対象外の物置(土地建物位置概略図中の「物置3」)やヤギ舎、鳥小屋などが存在する。 2 関係人の陳述によると、本件債務者が、以前、「ファームいなば」との名称(個人経営)で、主に、物件2の土地を利用して、ヤギを飼育していたものと推察されるが、現在、本件債務者が高齢のため施設に入所していることなどから、本件所有者が、ヤギの世話を代行しているようである。 3 物件2の土地の西側部分に、関係人の陳述によると、本件債務者の設置した物置(土地建物位置概略図中、茶色で表示した「物置」)が存在する(写真9ないし11参照)。当該物置は、外気遮断性に欠ける(写真10参照)ことなどから「建物」とは認めず、目的外建物群の附属構築物として処理することが相当であると思われる。 4 物件2の土地の北西側部分に、関係人の陳述によると、本件債務者の設置したヤギ舎が存在する(写真16ないし18参照)。当該ヤギ舎は、鉄柵や鉄パイプ、トタン板、ベニヤ板などで仕切られており、土地との接着性は一定程度認められるものの、外気遮断性に欠けることなどから、「建物」とは認めず、目的外建物群の附属構築物として処理することが相当であると思われる。 5 物件2の土地の中央部付近に、関係人の陳述によると、本件債務者の設置した鳥小屋が存在する(写真19、20参照)。当該鳥小屋も、外気遮断性に欠けることなどから、「建物」とは認めず、目的外建物群の附属構築物として処理することが相当であると思われる。
執行官保管の仮処分	ない
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	(概ね)土地建物位置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 3
現況地目	■雑種地(物件 3) □宅地(物件) □公衆用道路(物件)
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 上記の者が、池や小川などを含む低地の一部として所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件3の土地は、周辺隣地(地番1289番1, 1287番1, 1288番等)とともに、小川を含む低地を形成している。また、現地の位置・形状、簡易計測の結果等から、物件3の土地と物件1の土地との境界付近に池が存在するものと推察される。その他、物件1, 2の各土地の東側部分は傾斜地を形成しており、物件3の土地は、物件1, 2の各土地よりも一段低い位置に存在する(以上、写真26ないし29, 31ないし34参照)。 2 物件3の土地及びその周辺地は、雑草木の繁茂した一面地を形成していることなどから、各土地の境界が、外観上、判然としない。
執行官保管の仮処分	ない
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	(概ね)土地建物位置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物・構築物の敷地部分	
占有者		☒ 債務者	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人(☒ A ☒ (土地所有者) ☐ () 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		不詳 (ただし、関係人の陳述によると、平成元年頃)	
最初の 契約等	契約日	不詳 (ただし、関係人の陳述によると、平成元年頃)	
	期間	不詳 (ただし、関係人の陳述によると、平成元年頃) から ☒ 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	令和 5 年 9 月 2 1 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	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			
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	
1 占有開始時期は、関係人の陳述によると、物件 1 の土地に最初に築造されたものと推察される物置 (土地建物位置概略図中の「物置 1」) の建築時期とした。 2 「現在の契約等」の始期は、本件所有者が、物件 1 の土地を相続した時期とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物・構築物の敷地部分	
占有者		☒ 債務者	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人(☒ A ☒ (土地所有者) ☐ () 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		不詳 (ただし、関係人の陳述によると、平成10年代)	
最初の契約等	契約日	不詳 (ただし、関係人の陳述によると、平成10年代)	
	期間	不詳 (ただし、関係人の陳述によると、平成10年代) から ☒ 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	令和 5 年 9 月 2 1 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	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			
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	
1 占有開始時期は、物置 (土地建物位置概略図中の「物置3」) の建築時期 (ただし、関係人の陳述による。) とした。 2 「現在の契約等」の始期は、本件所有者が、物件2の土地を相続した時期とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	北杜市長坂町小荒間字菅間 1 2 8 6 番地 1
家 屋 番 号	■ない (未登記)
種 類	■物置 □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平家建
床 面 積 (概 略)	約 1 0 平方メートル
所 有 者	■本件債務者 □不明
建 築 時 期	不詳 (ただし、関係人の陳述によると、平成元年頃)
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (本件債務者) □不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置概略図中、上記建物は、「物置 1」(緑色の建物)として表示した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	北杜市長坂町小荒間字菅間 1 2 8 6 番地 1
家 屋 番 号	■ない (未登記)
種 類	■物置 □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平家建
床 面 積 (概 略)	約 3 4 平方メートル
所 有 者	■本件債務者 □不明
建 築 時 期	不詳 (ただし, 関係人の陳述によると, 平成 2 年 9 月よりも後)
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (本件債務者) □不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置概略図中, 上記建物は, 「物置 2」(赤紫色の建物) として表示した。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	北杜市長坂町小荒間字菅間 1 2 8 6 番地 3
家 屋 番 号	■ない (未登記)
種 類	■物置 □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平家建
床 面 積 (概 略)	約 4 1 平方メートル
所 有 者	■本件債務者 □不明
建 築 時 期	不詳 (ただし、関係人の陳述によると、平成 1 0 年代)
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (本件債務者) □不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置概略図中、上記建物は、「物置 3」(青紫色の建物)として表示した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 接道関係は、写真23、24のとおり。なお、進入路部分を除き、物件1、2の各土地と、その西側に位置する道路との境界付近に、概ね、フェンスが設置されている。その他、当該道路は、概ね、南側から北側にかけて緩やかに高くなる緩傾斜地を形成している（以上、写真9、10参照）。
- 2 物件1の土地の南側部分に、関係人の陳述によると、本件債務者の設置したサイクルポートが存在する（写真21、22参照）。当該サイクルポート下に設置されている手洗い所は、その外観及び関係人の陳述等から、現状、ヤギ等に与える水の供給施設として、あるいは、ヤギ舎等での作業で汚れた手指等を洗浄する手洗い所などとして利用されているものと推察される。上記利用状況、ヤギ舎等との近接した位置関係、所有関係等から、当該サイクルポートは、所有者を同じくする目的外建物群の附属構築物として処理することが相当であると思われる。
- 3 物件2の土地と、その南側隣地（地番1286番4）との境界付近は、雑草木の繁茂した一面地（特に、東側部分）を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真29、30参照）。
- 4 物件1の土地と、その北側隣地（地番1289番1、1286番5）との境界付近は、フェンスや土留めで区画されている。また、上記各土地との境界付近に、境界標が設置されている（以上、写真3、35参照）。
- 5 物件1、2の各土地境界付近に、井戸が存在する（写真36参照）。
- 6 物件2の土地上に、供養碑が置かれている（写真37参照）。
- 7 物件4の建物に、規模（範囲）及び高さ（深さ）不詳の地下室（2箇所）が設置されている（写真63、64参照）。なお、関係人の陳述のとおり、現状、同建物から当該地下室へ入ることができず、また、当該地下室の通気口を覗いても、格子に遮られ、地下室内の様子を正確に把握することはできない。
- 8 現状、本物件内に駐車スペースはない。
- 9 本件土地に、電柱及び電信柱が設置されている（写真9、10参照）。
- 10 物件1の土地の北側部分に、関係人の陳述によると、本件債務者の設置した定着性のない物置が存在する（写真3参照）。
- 11 物件4の建物の、居室（間取図中の「洋室1」及び「和室1」）天井付近に雨漏り跡が認められる（写真46、50参照）。また、関係人の陳述によると、浴室付近で、漏水している可能性がある（浴室付近は、現在、止水栓などで水流が止められているものと推察される。）。
- 12 物件4の建物につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

13 下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が，外観上，判然としない。

地番	地目	地積	所有者
1 2 8 6 番 4	山林	6 6 1 m ²	● C ● ●
1 2 8 7 番 1	山林	6 9 5 m ²	● D ● ●
1 2 8 9 番 1	山林	2 4 0 3 m ²	● E ●

（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●● (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物は、平成2年9月1日に、私の母である●F●●が建てた建物です。 3 本件各土地は、いずれも、母の所有地でした。令和5年9月21日に、母が亡くなった際、私が、本件各土地及び本件建物を単独相続しました。 4 本件建物で、現在、私が1人で暮らしています。なお、同建物内で、小型犬を1匹、猫を4匹飼育しています。第三者が使用している箇所はありません。 5 私たち家族は、平成元年頃、この場所に移住しました。 6 私の父である●B●●は、物件4の建物が完成するまでの仮住まいとして、物置1（土地建物位置概略図中の「物置1」）を建てました。なお、物置1が建てられた時期は、正確には覚えていませんが、物件4の建物が建てられたのが平成2年9月頃だとすると、平成元年頃ではないかと思います。 7 父は、平成二、三年頃、本件土地に、鳥小屋及びサイクルポートを築造しました。なお、サイクルポートは、手洗い所の屋根として設置されたものですが、手洗い所は、現在、ヤギなどに飲ませる水を汲む場所として、あるいは、動物の世話などで汚れた手を洗う場所として、また、収穫した野菜を洗う場所として利用しています。 8 物件4の建物が建てられた後、物置2（土地建物位置概略図中の「物置2」）や物置3（土地建物位置概略図中の「物置3」）及び物置（構築物。土地建物位置概略図中、茶色で表示したもの。）が建てられたと思いますが、その当時、私はここにはいなかったため、これらの建物等が、いつ頃建てられたのか、私には分かりません。なお、物置3は、平成10年代に建てられたのではないかと思います。また、物置2と物置（構築物）は、時期は分かりませんが、同時期に建てられたものだと記憶しています。その他、物置2は、元々、車庫として建てられたものですが、現在、物置となっています。 9 平成20年頃、本件土地に、父が、ヤギ舎を設置しました。 10 物置（構築物）は、元々、カーポートとして設置した構築物に、周囲の一部をベニヤ板などで囲っただけのものです。外気を完全に遮るような構造とはなっていません。父は、この物置（構築物）で、ヤギに与える餌を切るなどしていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	11 父は、「ファームいなば」との名称で、個人事業主として、ヤギを飼育し、ヤギ乳でヨーグルトなどを作っていました。 12 このように、物件1、2の各土地に、父の設置した物置やヤギ舎などが存在します。本件土地所有者であった母や、現在、当該土地所有者である私とは、夫婦や親子の関係ですから、建物等の敷地として利用することについて、地代の支払に関する取決めはしていません。父は、無償で、物件1、2の各土地を建物等の敷地として利用しています。 13 父は、高齢のため、現在、施設で生活しています。そのため、私が、父の代わりに、ヤギの世話をしています。なお、ヤギは、乳を搾らないと健康を害するため、乳を搾乳し、搾乳したものを、父が行っていたように、ヨーグルトなどに加工しています。 14 本件土地（物件2）に、動物たちの供養碑があります。 15 本件建物に地下室（2箇所）があります。台所の床と広縁付近の床に地下室の入口がありますが、入口上部に物が置いてあるため、現状、2箇所とも、地下室へは入れません。なお、台所付近の地下室は、人が立って移動できるくらいの高さがあります。私は、広縁付近の地下室に入ったことはありませんが、おそらく、同じくらいの高さがあると思います。このように、本件建物の基礎は、かなりの高さがあります。 16 本件建物の北側に、固定されていない物置がありますが、これも、父が置いたものです。 17 物件1の土地の東側部分と物件3の土地に跨がり、父の造った池があります。以前、この池及びその周辺を整備していましたが、現在、雑草の生い茂るままの状態、放置しています。 18 物件1、2の各土地に、電柱や電信柱が設置されています。なお、電力会社等から電柱設置料をもらっているのか、私には分かりません。 19 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。 20 令和5年の冬頃、場所は定かではありませんが、浴室のどこかが漏水しました。そこで、知人に、浴室の水道を止めてもらいました。漏水箇所が分からないため、現在、浴室は利用していません。 21 その他、ボイラーが故障しているかもしれないため、浴室のほか、台所も、お湯が使えない状態です。本件建物内では、現状、水しか使えません。なお、台所のガスコンロも、一部故障しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	22 物件1, 2の各土地の境界付近に, 井戸があります。この井戸も, 漏水するおそれがあるため, 現在, 使用していません。なお, 地下水が涸れているわけではないため, 井戸水を使おうと思えば使えます。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 9 月 9 日(月) 13:00-13:02	甲府地方法務局 韮崎出張所 (1 回目)	登記事項証明書交付請求 (窓口) ※返信用封筒交付
6 年 9 月 10 日(火) 14:00-17:30	物件所在地 (1 回目)	現況調査, 外観写真撮影 本件所有者と面談
6 年 9 月 17 日(火) 14:30-14:35	北杜市役所税務課 (同市須玉町大豆生田)	課税関係書類・函面交付申請 (窓口) ※返信用封筒交付
6 年 9 月 17 日(火) 15:00-15:05	甲府地方法務局 韮崎出張所 (2 回目)	登記事項証明書交付請求 (窓口)
6 年 10 月 28 日(月) 10:00-13:00	物件所在地 (2 回目)	現況調査, 写真撮影 本件所有者と面談 <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

1283-2
1283-3

(座標値種別：図上測定)

-13660.534

1285-4

1285-2

1285-5

1283-2

1283-5

1267-3

1267-2

1267-6

1266-1

1267-5

1266-11

1266-2

1286-4

1266-8

1266-9

1286-5

1286-1

1286-3

1287-1

1288

1289-12

1289-11

1289-1

1291-3

1289-10

水

-14114.147

-13785.534 (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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

長坂町小荒間

請求部分	所在	北杜市長坂町小荒間字菅間				地番	1286番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図	
作成年月日					備考(年月日)			補正年月日		

これは地図に記録されている内容を証明した真面目である。

令和6年7月26日

甲府地方方法務局筆頭出張所

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

登記年月日：平成28年8月22日

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
令和6年7月26日 甲府地方建設審査会

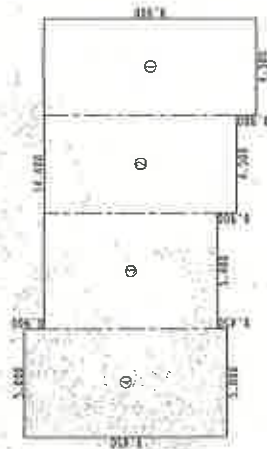
建物図面 各階平面図

各階平面図

家屋番号 1286-1

建物の所在 北杜市長坂町小荒間字菅間1286番地1

1 階



床面積表

①	9,900 × 4,500	=	44,550,000
②	9,000 × 4,500	=	40,500,000
③	8,100 × 5,400	=	43,740,000
④	9,450 × 5,000	=	47,250,000

合計	176,040,000
床面積	176.04 m ²

2 階



床面積表

8.100 × 7.200	=	58.320000
合計		58.320000
床面積		58.32 m ²

(百円未満12)



A4判に縮小

作成者 士地家屋調査士 家屋1

縮尺 1/10 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置概略図

物置1(売却対象外の建物)

物置2(売却対象外の建物)

物置(定着性なし)

境界標

写真撮影
位置・方向



鳥小屋(売却対象外の構築物)

サイクルポート
(売却対象外の構築物)

物置(売却対象外の構築物)

物置3(売却対象外の建物)

本件土地のうち、傾斜地や小川を含む低地を
形成している箇所(大凡の位置、範囲)

池(大凡の位置、範囲)

ヤギ舎(構築物。大凡の位置、範囲)

電柱

【 申立外の近隣地 (9筆) を表示 】

土地建物位置概略図

物置1(売却対象外の建物)

物置2(売却対象外の建物)

物置(定着性なし)

境界標

写真撮影
位置・方向



鳥小屋(構築物)

サイクルポート
(売却対象外の構築物)

物置(売却対象外の構築物)

物置3(売却対象外の建物)

本件土地のうち、傾斜地や小川を含む低地を
形成している箇所(大凡の位置、範囲)

池(大凡の位置、範囲)1818

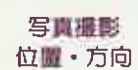
ヤギ舎(構築物。大凡の位置、範囲)

電柱

【 申立外の近隣地 (9筆) を表示 】



間取図（物件４）

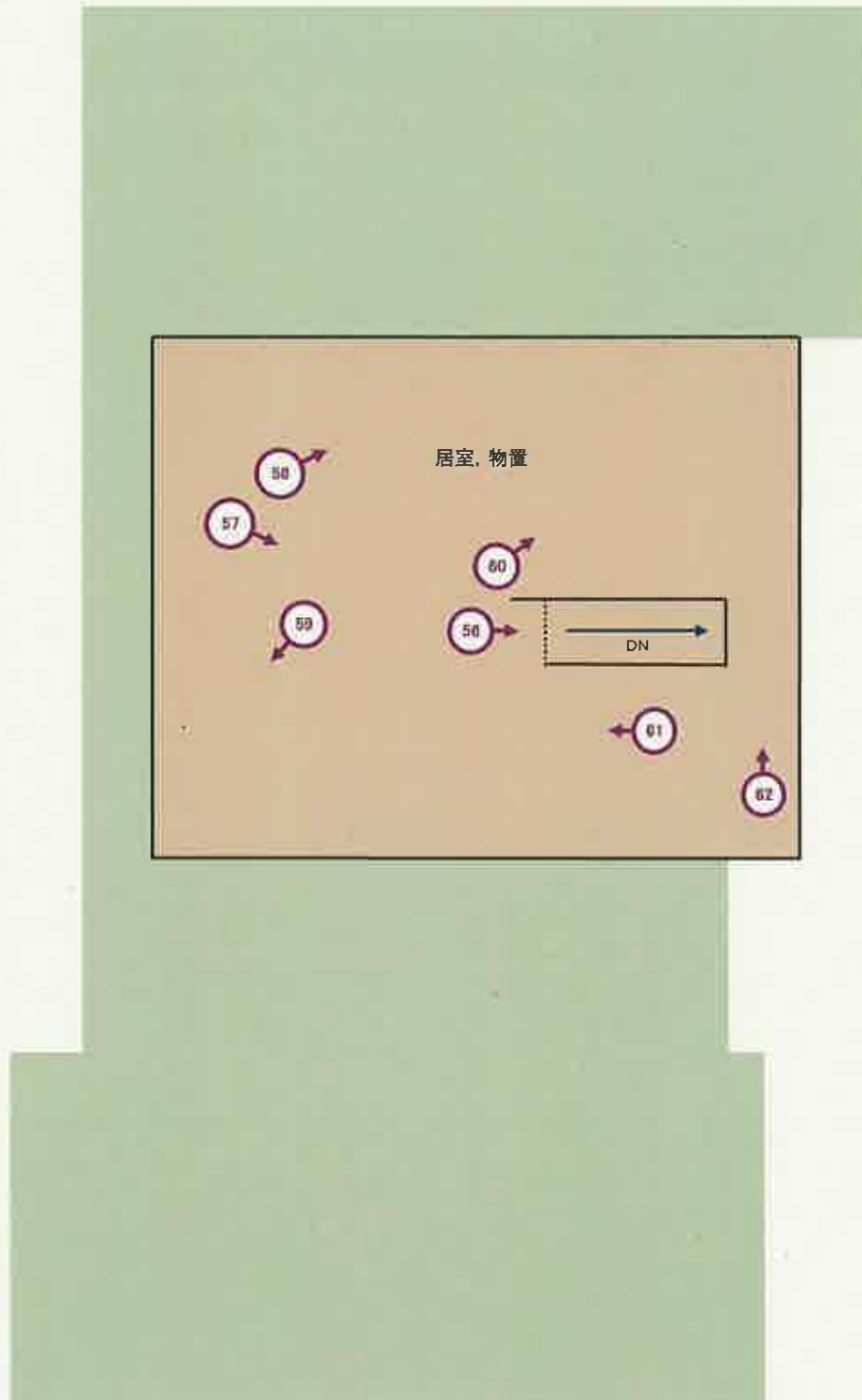


(20 枚目)

問取図（物件4）



写真撮影
位置・方向



【2階】



1



物件4(居宅)の玄関付近を撮影したもの

2

物件4(居宅)



3

物置(定着性なし)

物件4(居宅)



4

物件4(居宅)



5

物置2



6

物置1

下屋



7

物置1



8

物置2

物置1



9

ヤギ舎

物置(構造物)



電柱

10

物置(構造物)

壁が設置されていない
箇所



電信柱

11



物置(構築物)を撮影したもの

12



物置3

13

物置3



14

物置3



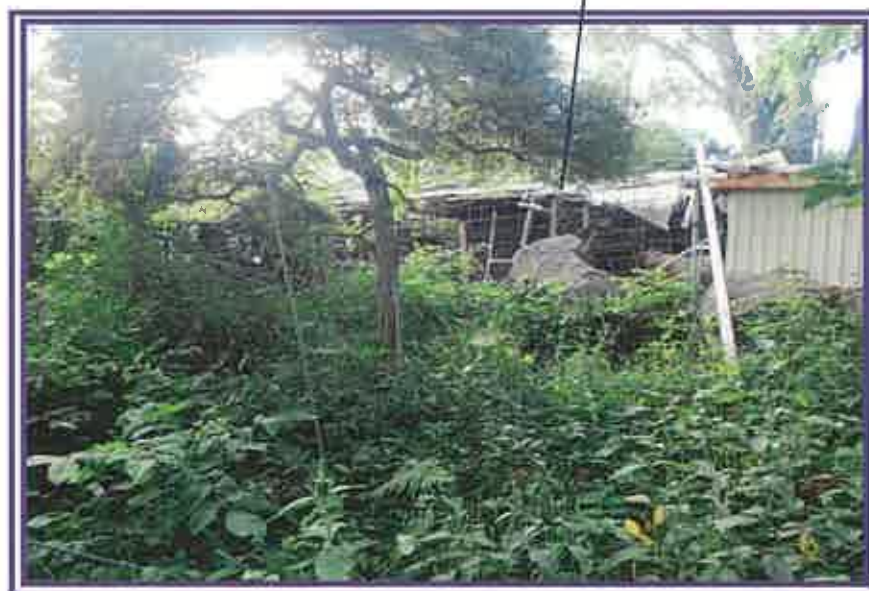
15

物置3



16

ヤギ舎



南側からヤギ舎方向を撮影したもの

17



ヤギ舎

18



ヤギ舎

19



鳥小屋を撮影したもの

20



鳥小屋を撮影したもの

21



サイクルポートを撮影したもの

22



サイクルポートを撮影したもの

23

物置3



接道関係

24

物置1



接道関係

25



北側隣地
(1286-5)

物件1(現況 宅地)

26



北側から、物件3(現況 雑種地)方向を撮影したもの

27



物件1, 2の各土地の東側は, 小川を含む低地を形成している状況を撮影したもの

28



物件1, 2の各土地の東側は, 小川を含む低地を形成している状況を撮影したもの

29

南側隣地
(1286-4)



物件2(現況 宅地)

30

物件2(現況 宅地)上に建てられている物置3



南側隣地
(1286-4)付近

31



物件1, 2の各土地の東側部分は、傾斜地を形成している状況等を撮影したもの

32



物件1, 2の各土地の東側部分は、傾斜地を形成している状況等を撮影したもの

33

物件3(現況 雑種地)付近



物件4(居宅)の東側に位置する池及びその周辺を撮影したもの

34

物件3(現況 雑種地)付近

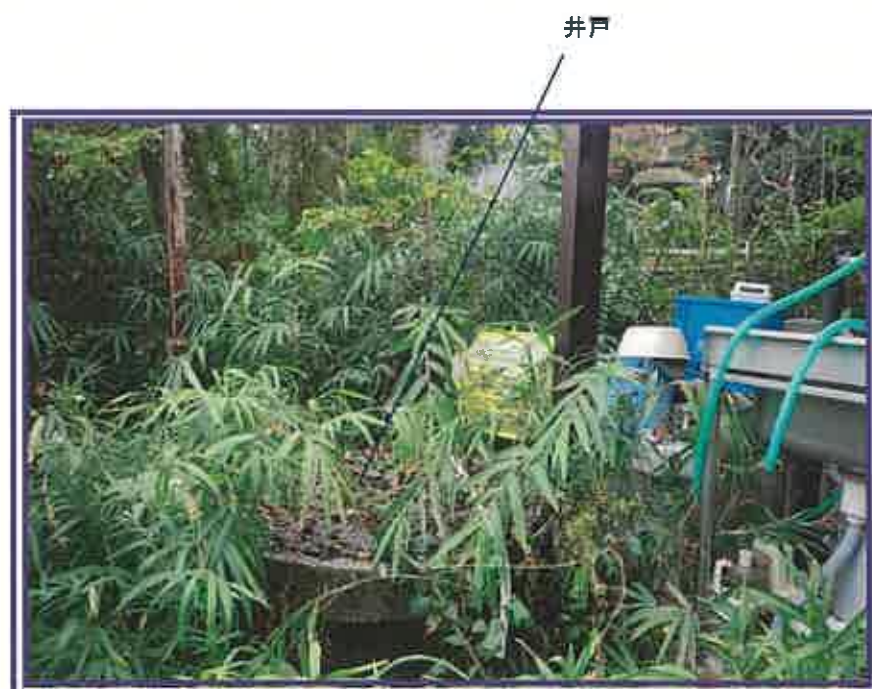


物件4(居宅)の東側に位置する池及びその周辺を撮影したもの

35



36



井戸及びその周辺を撮影したもの

37



供養碑を撮影したもの

38



玄関

39



玄関から、玄関ホール方向を撮影したもの

40



和室3

41



和室4

42



広縁及びその周辺を撮影したもの

43



広縁

44



洋室1

45

囲炉裏



洋室1内の囲炉裏及びその周辺を撮影したもの

46



天井付近の雨漏り跡を撮影したもの(洋室1)

47



洋室2

48



和室2

49



和室1

50



天井付近の雨漏り跡を撮影したもの(和室1)

51



台所

52



浴室

53



洗面室

54



トイレ

55



1階から、階段方向を撮影したもの

56



2階から、階段方向を撮影したもの

57



居室, 物置(2階)

58



居室, 物置(2階)

59



居室, 物置(2階)

60



居室, 物置(2階)

61



居室, 物置(2階)

62



居室, 物置(2階)

63

地下室の通気口



地下室の通気口及びその周辺を撮影したもの
(ただし、台所付近のもの)

64

地下室の通気口



地下室の通気口及びその周辺を撮影したもの
(ただし、広縁付近のもの)

競第 00548号
令和 6年（ケ）第 80号
令和 6年10月28日 現地調査
令和 6年12月 5日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

<物件1～4>

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は物件4の建物及び目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として、公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番目積	4頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所在地番目積	4頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所在地番目積	4頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	所家屋番号 種類 構造 床面積	4頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
・ 物件1～3の登記地目は「山林」であるが、現況物件1・2は「宅地」、物件3は「雑種地」である。物件1・2は雑草も生い茂っている。物件3は周辺の土地とともに低地（小川や池も含むと推察）を形成している。 ・ 物件1～3と隣接地との境界は一部不明確である。 ・ 物件1・2上には物件4の外、目的外建物3棟や目的外建物の附属構築物（物置やヤギ舎・鳥小屋・サイクルポート）が存する。占有権原は使用借権であり買受人に対抗できない。ヤギ舎ではヤギを飼育している。また、電柱も存する。 ・ 物件1・2の境界付近に井戸が存する。 ・ 物件2上に供養碑が存する。 ・ 本件物件の全域が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」に該当する（中北建設事務所峡北支所 河川砂防管理課にて聴取）。 「土砂災害警戒区域」の定義は以下のとおり。 「土砂災害警戒区域」・・・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令			

特記事項
で定める基準に該当するもの。 ・ 物件3は現況「雑種地」であるが、森林法第5条に定める地域森林計画対象民有林である（立木の伐採について、原則として市長に一定事項を届け出なければならない等の制限がある）。

物 件 目 録

- 1 所 在 北杜市長坂町小荒間字菅間
 地 番 1 2 8 6 番 1
 地 目 山林
 地 積 8 4 9 平方メートル
- 2 所 在 北杜市長坂町小荒間字菅間
 地 番 1 2 8 6 番 3
 地 目 山林
 地 積 8 2 7 平方メートル
- 3 所 在 北杜市長坂町小荒間字菅間
 地 番 1 2 8 7 番 2
 地 目 山林
 地 積 5 2 平方メートル
- 4 所 在 北杜市長坂町小荒間字菅間 1 2 8 6 番地 1
 家屋 番号 1 2 8 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 6 . 0 4 平方メートル
 2 階 5 8 . 3 2 平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	JR小海線「甲斐小泉」駅の南西方道路距離約1.9kmに位置する。	
付 近 の 状 況	森の中に別荘等が見られる地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 その他の規制	都市計画区域外 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模 : 1,728㎡ 間口 : 約44m 奥行 : 約39m (地積を間口で除した) 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 全体的には南西方への傾斜地(約5度)で、物件3については物件1・2よりも一段低くなっている	
接 面 道 路	南西約2.8m舗装道路(北杜市所有の法定外道路) 高低差: 接面道路より約0～3m低い 接面道路との関係: 中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件4の敷地等として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (本件物件で使用中、ただし、浴室付近で漏水の可能性あり) ガス配管 : なし (地域としてなし) 下 水 道 : あり (本件物件で使用中)	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・北杜市景観条例、北杜市まちづくり条例が制定されている。一定規模以上の建築物・工作物の築造、開発等を行う計画がある時は事前に届出が必要となる。また、建蔽率、容積率等の制限がある。	

2 建物の概要及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 2年 9月 1日新築 34.3年 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 モルタル 内 壁 クロス貼、聚楽壁等 天 井 クロス貼、板貼等 床 畳、カーペット、フローリング等 設 備 電気、プロパンガス、給排水設備等	
床面積（現況）	物件目録記載のとおり。 なお、地下室が2箇所を設置されているが、内部の把握が不可能であるため、床面積には参入しない（現況調査報告書10枚目「7」参照）。	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	やや優る。	
保守管理の状態	やや劣る（飼育動物によるものと思われる内壁の損傷、天井板の雨漏り跡、漏水の可能性、ボイラー故障の可能性等）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・ 築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。 ・ 物件4内で小型犬を1匹、猫を4匹飼育している。 ・ 本件物件所有者からの聴取によると、雨漏りや白アリの被害はないとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

物件1～3の標準画地価格を算出し、これに市場性修正等を行って物件1・2については建付地価格を、物件3については更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	10,100	0.63	849	1.00	1.00	5,400,000
2	10,100	0.63	827	1.00	1.00	5,260,000
3	10,100	0.63	52		1.00	330,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 北杜(県)-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$15,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/152 \div 10,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.70%を補正 { $100\% + (0.70\% \div 12\text{ヶ月} \times 5\text{ヶ月}) \div 100.3\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+5)

環境条件(画地の配置の状態+25 周辺地域の状態+20 合計+45)

合計 { $(1.00+0.05) \times (1.00+0.45) \} \times 100 \div 152$

イ 個別格差： 環境条件(地質・地盤・地勢等▲20 供養碑あり▲1 合計▲21)

画地条件(規模▲20)

合計 { $(1.00-0.21) \times (1.00-0.2) \} \div 0.63$

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 1.00 物件2 1.00

オ 市場性修正率：必要なし

② 物件4 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	350,000	234.36	0.08	1.00	6,560,000

ア 再調達原価：350,000円/㎡

イ 現況延床面積：234.36㎡

ウ 現価率：経過年数、保守管理の状態等を勘案して現価率を8%とした。

エ 市場性修正率：1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・2については土地利用権価格を控除し、物件4については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、本件物件の地域特性等から収益還元法を適用しても規範性のある収益価格は求められないと判断したため収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) ※1 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) イ×ウ÷エ
1	5,400,000	3,500,000	0.38	※2	1,330,000
2	5,260,000	640,000	0.10	使用借権 ※3	60,000

※1 土地利用権の及ぶ範囲の建付地価格

物件1上には物件4及び目的外建物2棟が存する。これらの土地利用権の及ぶ範囲を550㎡と判断した。

$$\text{建付地価格} \quad \text{物件1の地積} \\ 5,400,000\text{円} \times 550\text{㎡} \div 849\text{㎡} \approx 3,500,000\text{円}$$

物件2上には目的外建物1棟が存する。目的外建物1棟の土地利用権の及ぶ範囲を100㎡と判断した。

$$\text{建付地価格} \quad \text{物件2の地積} \\ 5,260,000\text{円} \times 100\text{㎡} \div 827\text{㎡} \approx 640,000\text{円}$$

※2 物件1の土地利用権等割合

物件4の物件1に対する土地利用権を法定地上権（土地利用権等割合45%）、目的外建物2棟の物件1に対する土地利用権を使用借権（土地利用権等割合10%）と判断した。

物件4の1階床面積は176.04㎡、目的外建物2棟の床面積は合計で約44㎡、合計約220.04㎡となる。

$$176.04\text{㎡} \div \text{約}220.04\text{㎡} \approx 0.8 = 80\% \\ \text{約}44\text{㎡} \div \text{約}220.04\text{㎡} \approx 0.2 = 20\%$$

$$45\% \times 80\% + 10\% \times 20\% = 38\% = 0.38$$

※3 物件2の土地利用権等割合

目的外建物の物件2に対する土地利用権を使用借権（土地利用権等割合10%）と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	5,400,000	-1,330,000	0.86	0.60	1.00	1.00	2,100,000
2	5,260,000	-60,000	0.86	0.60	1.00	1.00	2,680,000
3	330,000		0.86	0.60	1.00	1.00	170,000
4	6,560,000	+1,260,000	0.86	0.60	1.00	1.00	4,040,000
一括価格（合計）							8,990,000

イ 土地利用権価格の控除及び加算 : 物件4に加算される土地利用権価格は以下のとおり求めた。
 $1,330,000\text{円} \times (45\% \times 80\%) \div 0.38 \div 1,260,000\text{円}$

ウ 市場性修正率 : 0.86 (ヤギを飼育している▲5
 目的外建物が存在する▲10
 合計 $(1.00 - 0.05) \times (1.00 - 0.1) \div 0.86$)

エ 競売市場修正率 : 0.60 (評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北杜(県)-20

所 在：北杜市小淵沢町上笹尾字篠原3332番1268
価 格：15,300円／m²
位 置：JR中央本線「小淵沢」駅の北東方道路距離約3.2kmに位置する
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：618m²
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：西側4.5m道路に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：ペンション、別荘が点在する高原型別荘地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

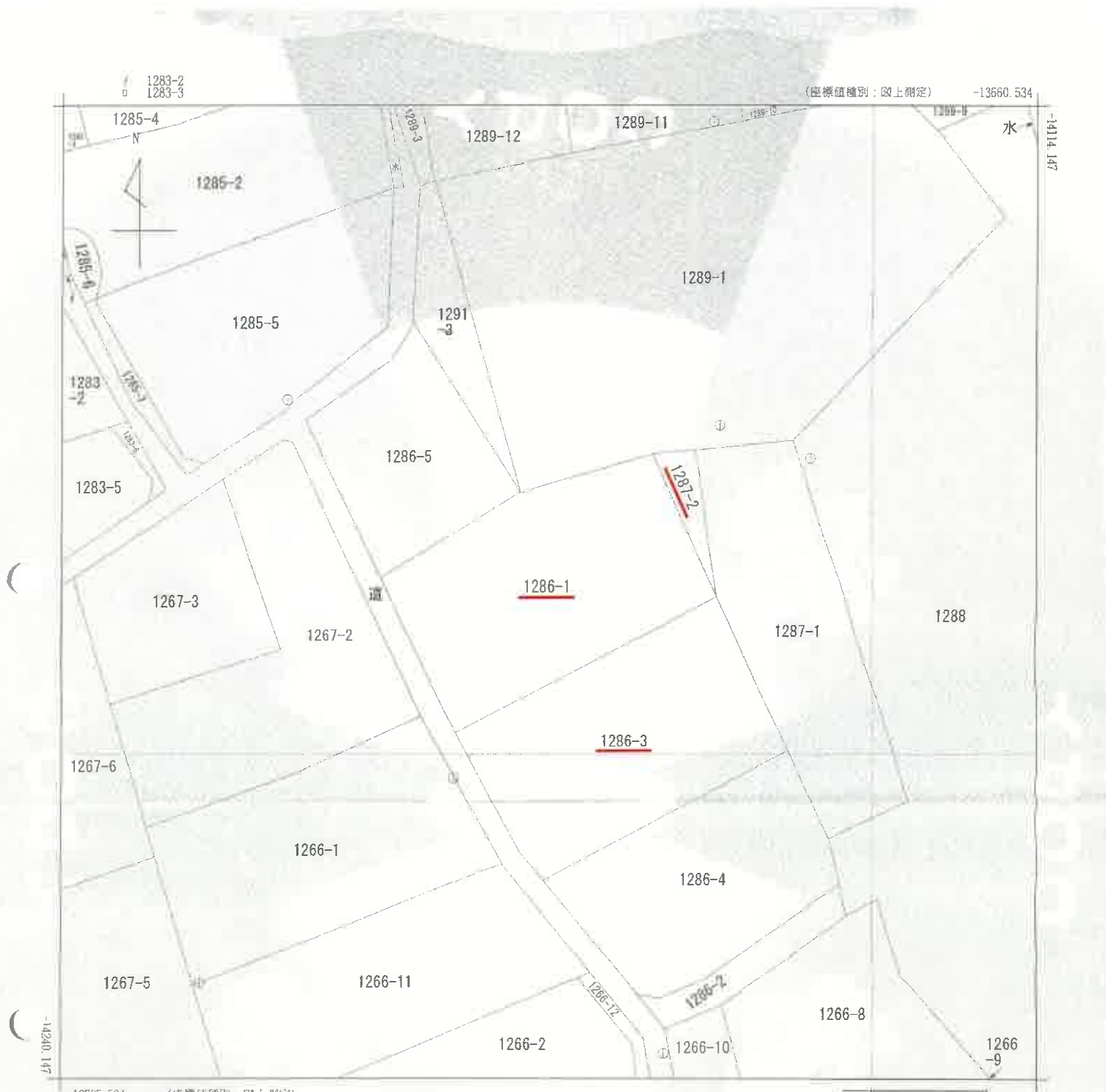
位置図



縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土
Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m



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

地番区域見出
長坂町小荒間

請求部	所在	北杜市長坂町小荒間字菅間					地番	1286番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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。

令和6年7月26日
甲府地方務局韮崎出張所
登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月26日 甲府地方方法務局基嶺出張所

登記官

建物図面
各階平面図

各階平面図

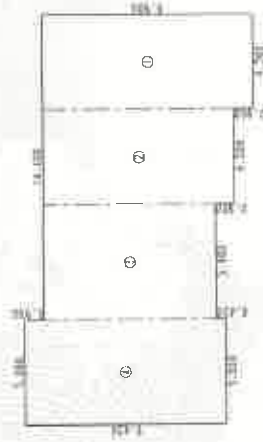
家屋番号

1286-1

建物の所在

北杜市長坂町小荒間字菅間1286番地1

1 階



求積表

①	9.900 × 4.500	=	44.550000
②	9.000 × 4.500	=	40.500000
③	8.100 × 5.400	=	43.740000
④	9.450 × 5.000	=	47.250000
合計			176.040000
床面積			176.04 m ²

2 階



求積表

8.100 × 7.200	=	58.320000
合計		58.320000
床面積		58.32 m ²

(1 階建)

作成者

28 年 8 月 10 日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

甲府地方裁判所 民事部 御中

補 充 書

令和 6 年 12 月 5 日評価の「令和 6 年（ケ）第 80 号」の評価書記載の物件を、以下の事情を考慮して売却する場合の価格について、次のとおり補充評価いたします。

○物件 1、2、4 と物件 3 を分けて売却する場合の評価

物件 1～4 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ていたが、売却単位を 2 つに分けることにより、従前と画地条件が異なることとなるため、補充評価を行うものである。

◎物件 1、2、4 の評価額

◆物件 1、2 の建付地価格

「令和 6 年（ケ）第 80 号」の評価書 7 ページでは以下の個別格差が記載されている。

☆環境条件（地質・地盤・地勢等▲20 供養碑あり▲1 合計▲21）

☆画地条件（規模▲20）

☆合計 $\{(1.00-0.21) \times (1.00-0.2)\} \div 0.63$

上記個別格差は物件 1～3 を一画地としたものであるが、物件 1、2 を一画地とした場合「行政的条件 囲繞地通行権を負担する可能性あり▲1」が加わる。なお、環境条件および画地条件に変更はないものと判断した。

☆環境条件（地質・地盤・地勢等▲20 供養碑あり▲1 合計▲21）

☆画地条件（規模▲20）

☆行政的条件（囲繞地通行権を負担する可能性あり▲1）

☆合計 $\{(1.00-0.21) \times (1.00-0.2) \times (1.00-0.01)\} \div 0.63$

よって、物件 1、2 の建付地価格は以下のとおり。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ×オ÷ カ(円)
1	10,100	0.63	849	1.00	1.00	5,400,000
2	10,100	0.63	827	1.00	1.00	5,260,000

◆物件 4 の建物価格

「令和 6 年（ケ）第 80 号」の評価書 7 ページのとおり 6,560,000 円。

◆物件 1、2 から控除される土地利用権価格と、物件 4 に加算される土地利用権価格

「令和 6 年（ケ）第 80 号」の評価書 8 ページのとおり物件 1 からは 1,330,000 円、物件 2 からは 60,000 円が控除され、物件 4 には評価書 9 ページのとおり 1,260,000 円が加算される。

◆物件 1、2、4 の内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の控 除減価率 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ ÷ キ
1	5,400,000	-1,330,000	0.86	0.60	1.00	1.00	2,100,000
2	5,260,000	-60,000	0.86	0.60	1.00	1.00	2,680,000
4	6,560,000	1,260,000	0.86	0.60	1.00	1.00	4,040,000
一括価格（合計）							8,820,000

市場性修正率等については評価書 8 ページのとおり。

◎物件 3 の評価額

◆物件 3 の更地価格

「令和 6 年（ケ）第 80 号」の評価書 7 ページでは以下の個別格差が記載されている。

☆環境条件（地質・地盤・地勢等▲20 供養碑あり▲1 合計▲21）

☆画地条件（規模▲20）

☆合計 $\{(1.00-0.21) \times (1.00-0.2)\} \div 0.63$

上記個別格差は物件 1～3 を一画地としたものであるが、物件 3 を一画地とした場合、無道路地となる。さらに物件 3 は低地（小川や池も含むと推察、評価書 2 ページ参照）で利用価値は極めて低い。これらを勘案のうえ、物件 3 の個別格差を 10%（＝0.10）と判断した。

よって、物件 3 の更地価格は以下のとおり。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	更地価格 ア×イ×ウ ×エ÷オ (円)
3	10,100	0.10	52	1.00	50,000

◆物件 3 の内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	占有 減価率 エ	その他の控 除減価率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ× オ＝カ
3	50,000	1.00	0.60	1.00	1.00	30,000
一括価格（合計）						30,000

イ市場性修正率：物件 3 なし

ウ競売市場修正率：0.60（評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した）

エ占有減価率：必要なし

オその他の控除減価率：必要なし

附属資料

物件目録

以上

評価人 鶴田 郁哉

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 北杜市長坂町小荒間字菅間 | |
| | 地 番 | 1 2 8 6 番 1 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 8 4 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北杜市長坂町小荒間字菅間 | |
| | 地 番 | 1 2 8 6 番 3 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 8 2 7 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 北杜市長坂町小荒間字菅間 1 2 8 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 6 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 6 . 0 4 平方メートル
2 階 5 8 . 3 2 平方メートル | |



物 件 目 録

3	所 在	北杜市長坂町小荒間字菅間
	地 番	1 2 8 7 番 2
	地 目	山林
	地 積	5 2 平方メートル

