

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 1 4 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 1 2 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 9 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 2 3 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 1 月 1 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 北杜市高根町清里字念場原
 地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 1
 地 目 山林
 地 積 3 4 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

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

4 所 在 北杜市高根町清里字念場原
 地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 3
 地 目 山林
 地 積 8 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3545 番 1584

地 目 山林

地 積 9.39 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

家屋 番号 3545 番 1581

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建

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

(現況)

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



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 22 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

隣地（地番 3 5 4 5 番 1 3 7 2）との境界が不明確である。

【物件番号 5】

隣地（地番 3 5 4 5 番 1 3 2 9）との境界が不明確である。

【物件番号 4, 5】

隣地（地番 3 5 4 5 番 1 5 8 5）との境界が不明確である。

【物件番号 4】

隣地（地番 3 5 4 5 番 3 8）との境界が不明確である。

【物件番号 1】

隣地（地番 3 5 4 5 番 1 5 8 2）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。



11

物 件 目 録

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



物 件 目 録

5 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3545 番 1584

地 目 山林

地 積 9.39 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

家屋 番号 3545 番 1581

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建

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

(現況)

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



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

現況調査報告書

(物件1～6)

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

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



物 件 目 録

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

家屋 番号 3545番1581

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

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



不動産の表示	物件1～5につき「物件目録」のとおり，物件6につき「その他の事項」記載のとおり		
住居表示	「(住居表示未実施)」		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(概ね) ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件6		
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：1階：330.03㎡，2階：295.16㎡，3階：288.73㎡，4階：288.73㎡，5階：288.73㎡，6階：約57.96㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 旅館(廃業) 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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件6の所在について

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

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

2 物件6について

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

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

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

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

3 申立外土地

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

(1) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番6393

現況地目 公衆用道路

地 積 58㎡

所 有 者 山梨県

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(2) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番6392

現況地目 公衆用道路

地 積 13㎡

所 有 者 山梨県

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(3) 所在・地番 北杜市高根町清里字念場原3545番6556

現況地目 公衆用道路

地 積 25㎡

所 有 者 山梨県

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

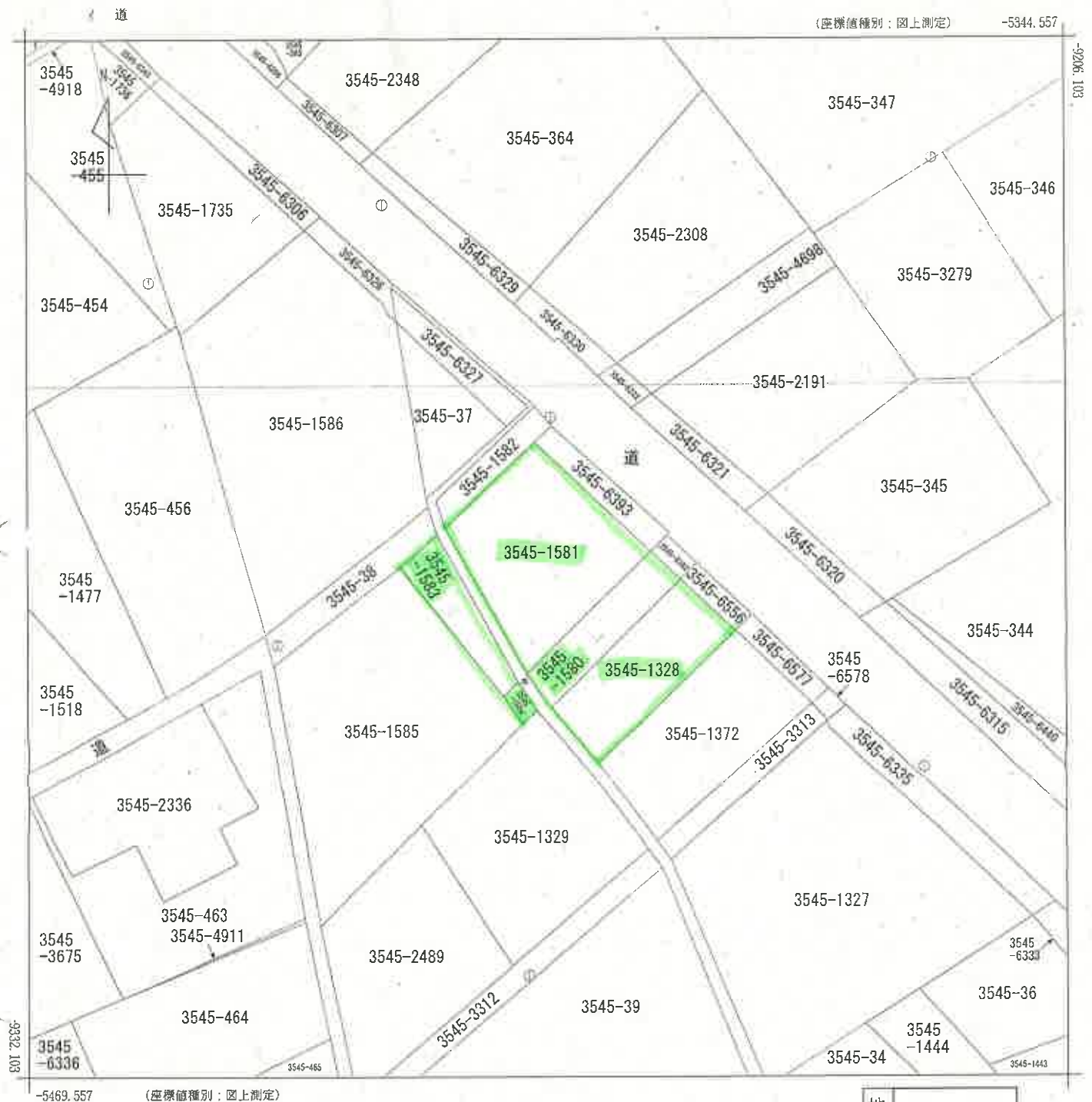
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 北杜消防署	1 お尋ねの物件については、昭和58年の新築当時で、旅館業を営むに当たり、消防法上必要な各室の火災報知器は設置されています。 2 昭和58年現在の消防法上の設備については適合していると言えます。 3 消防署が立入検査を実施したのは、平成19年が最終です。その後は平成27年6月25日付けで営業廃止届が提出されています。 4 落札者が本物件で再び旅館業を営むに当たっては、消防設備士等点検資格者による点検が必要となります。 5 また、落札者には、ボイラーについては、既存設備の利用可能性を見ていただき、ボイラーや変電設備等について北杜消防署高根分署に対し、火災予防条例該当部分の申請をしていただくこととなります。 6 落札者が消防法上の届け出について相談される際は、峡北広域行政事務組合消防本部（韮崎市本町4丁目8-36所在）予防課にご相談ください。 (以上令和6年6月25日聴取)

(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6月14日 (金) 8:45-9:15	甲府地方法務局韮崎出張所 (他事件臨場途中につき旅費請求せず)	登記等交付申請(6月20日到着250円)
令和6年6月14日 (金) 11:00-12:20	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和6年6月24日 (月) 16:00-16:30	北杜市役所 (北杜市大 豆生田28km)	課税図面調査
令和6年6月25日 (火) 13:30-14:10	北杜消防署 (北杜市長 坂町大八田38km)	
令和6年7月10日 (水) 9:40-11:15	物件所在地	物件1~5調査, 写真撮影
令和6年7月24日 (水) 9:30-12:30	物件所在地	現況調査
年 月 日 () : : :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 6 年 7 月 2 4 日 目的物件は不在で施錠されていなかったため, 立会人 C を立ち合わせて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 6 年 7 月 2 4 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

(7 枚目)



(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

高根町清里

請求 部分	所 在 北杜市高根町清里字念場原					地 番 3545番1581			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又 は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に記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5年5月9日

千葉地方方法務局松戸支局

地図整理番号：M30722

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和58年4月28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 斐川出張所 藤原)

令和5年5月9日

千葉地方方法務局 松戸支局

登記官

(9 枚目)

244608

各階平面図

3545-1581

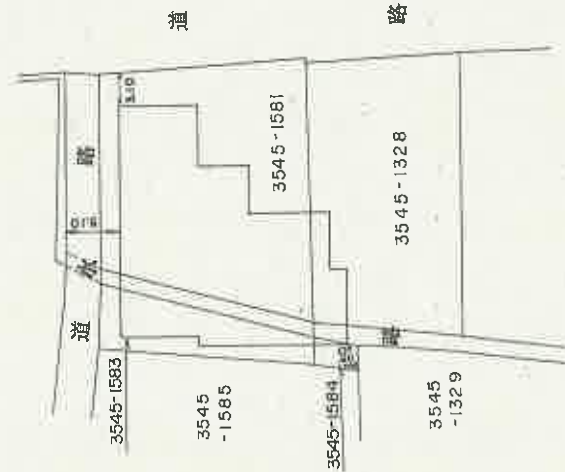
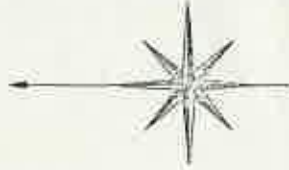
家屋番号

建物の所在地 千葉県市川市清里字念場原 3545 番地 581・

3545-1583
3545-1584
3545-1585
3545-1586
3545-1587
3545-1588
3545-1589
3545-1590
3545-1591
3545-1592
3545-1593
3545-1594
3545-1595
3545-1596
3545-1597
3545-1598
3545-1599
3545-1600

建物図面

各階平面図



(日調連12)

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(長原納)

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和58年4月28日登記

登記年月日：昭和58年4月28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。

(甲府地方支務局並輸出税所管轄)

令和5年5月9日

千葉地方支務局松戸支局

登記官

地図整理番号：M30730

(2/2)

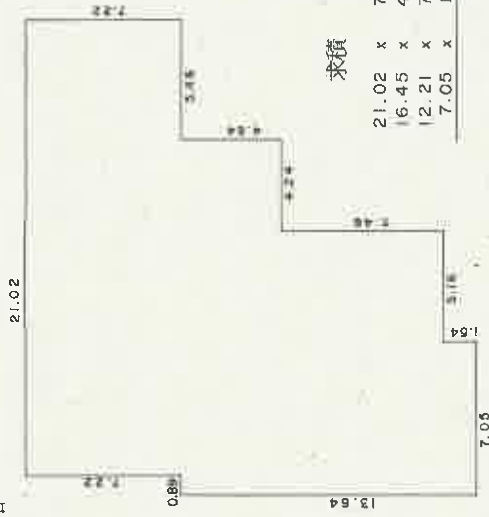
244609

各階平面図

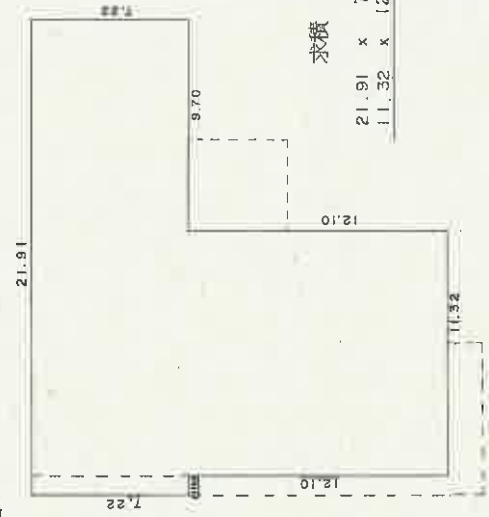
家屋番号 3545-1581

建物の所在
3・4・5階同型

1階



2階



(目録連12)

作製者
山梨県
土地家
屋調査

縮尺
1/250

申請人
彦

床面積 295.16 m²

床面積 49.96 m²

縮尺
1/250

(表源納)

A4判に縮小

昭和58年4月28日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成13年3月22日

099741

地番
3545-1581
3545-6393

地積測量図

土地の所在
北巨摩郡高根町大字清里字念場原

平成 年 月 日 登記

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)

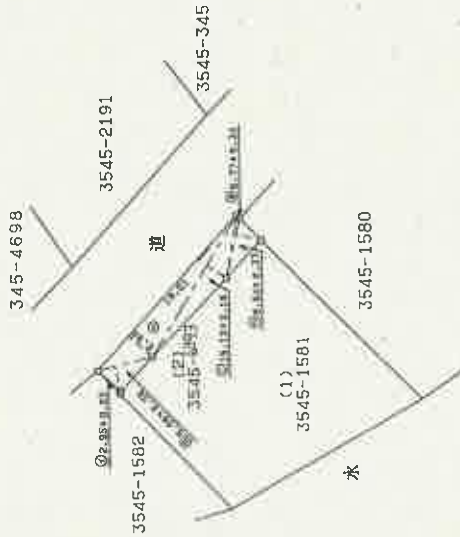
令和5年5月9日

千葉地方方法務局松戸支局

登記官

三斜求積表

地番	NO	底	辺	高	さ	倍	面	積	地	積
(2)3545	イ	2.95	×	0.23	=		0.6785			
-6393	ロ	5.26	×	2.36	=		12.4136			
	ハ	19.21	×	2.94	=		56.4774			
	ニ	15.13	×	2.16	=		32.6808			
	ホ	5.77	×	0.33	=		1.9041			
	ヘ	5.54	×	2.37	=		13.1298			
		合	計	117.2842					58.64	m ²
		面	積	58.642100			m ²			
(1)3545-1581		公	算	405.000000			m ²			
		総	計	58.6421000			m ²			
		残	地	346.3579000			m ²		346.35	m ²



境界線：金属線

作製者
地籍課

平成10年6月30日作製

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成13年3月22日

099740

前 3545-1580 (後) 3545-6392

地積測量図

土地の所在 北巨摩郡高根町大字清里字念場原

平成13年3月22日

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。

(甲府地方方法務局青島出張所管轄)

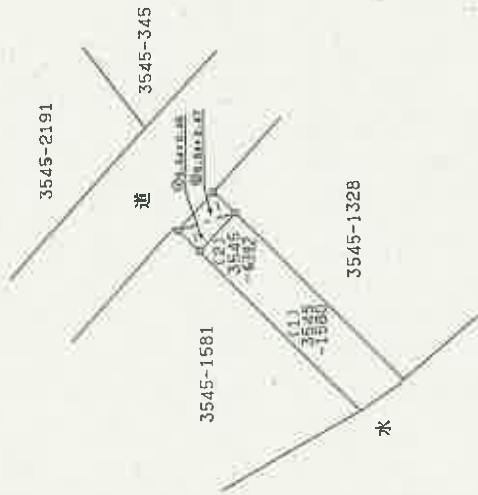
令和5年5月9日

千葉地方方法務局松戸支局

登記官

二斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(2)3545	イ	5.54 X	2.46 =	13.6284	
-6392	ロ	5.54 X	2.47 =	13.6838	
		合計	27.3122		
		合面積	13.656100	m ²	13.65 m ²
(1)3545-1580		公簿	120.450000	m ²	
		総計	13.6561000	m ²	
		残地	106.7939000	m ²	106.79 m ²



境界線：金属板

作製者 山家

作成 10年6月30日作製

申請人

縮尺

1/500

0999303

地番 3545-6556
土地の所在 北巨摩郡高根町大字清里字念場原

地積測量図

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
② 3545-6556	A	2.83	X	0.43	=	1.2169
		9.30	X	2.79	=	25.9470
		9.30	X	2.50	=	23.2500
		合計		50.4139		
① 3545-1328	B	面積	25.206950	m ²		25.20 m ²
		公算	225.930000	m ²		
		総計	25.206950	m ²		200.72 m ²

平成15年12月25日登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方方法務局 藤出事務所管轄)

令和5年5月9日

千葉地方方法務局松戸支局

登記簿

13 枚目

A4判に縮小

境界線の表示 測点
コンクリート杭 (コ)
プラスチック杭 (プ)

作製者

申請人

縮尺

1/500

(平成15年12月25日作成)

土地政策問題

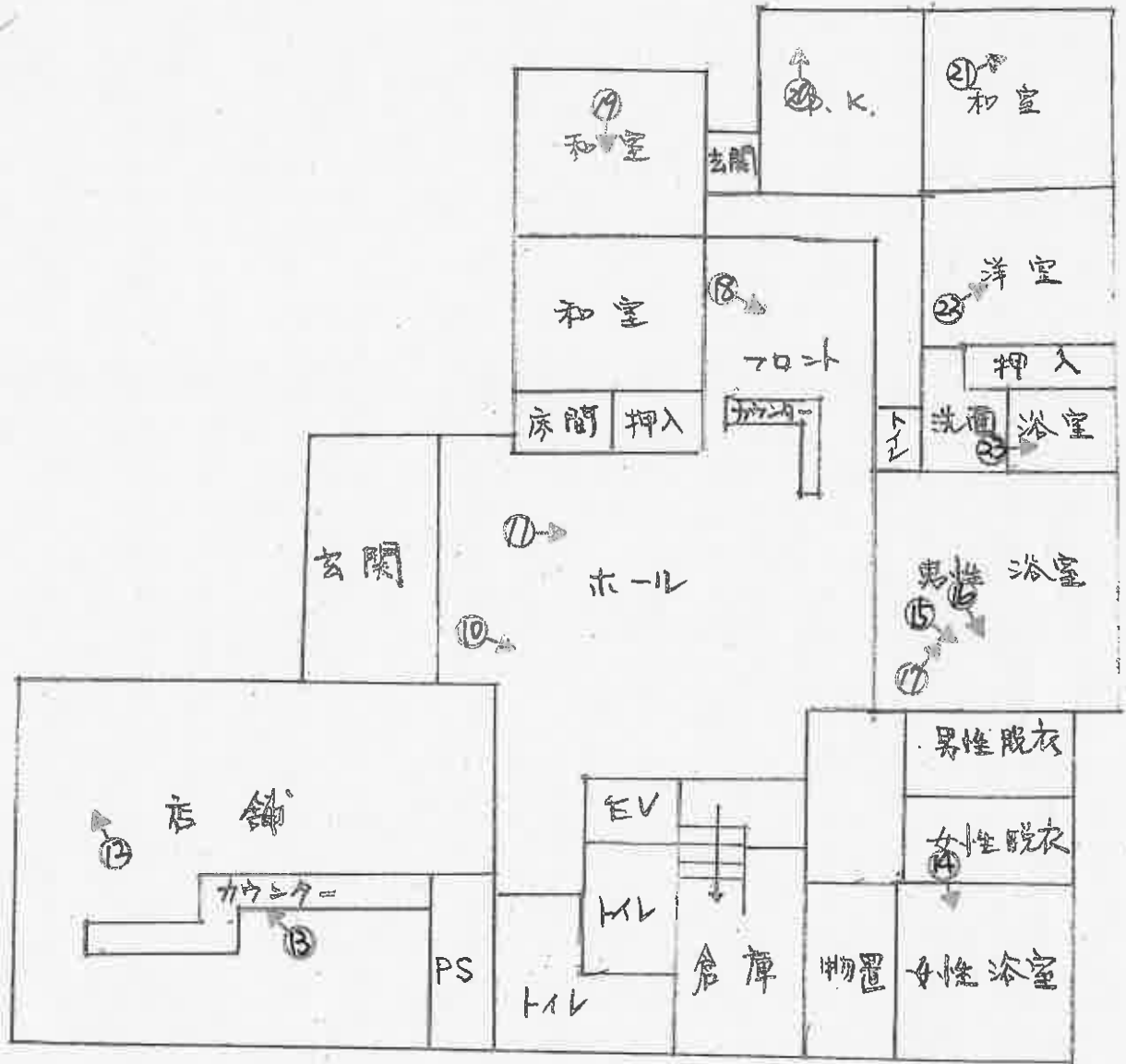
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



間取図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

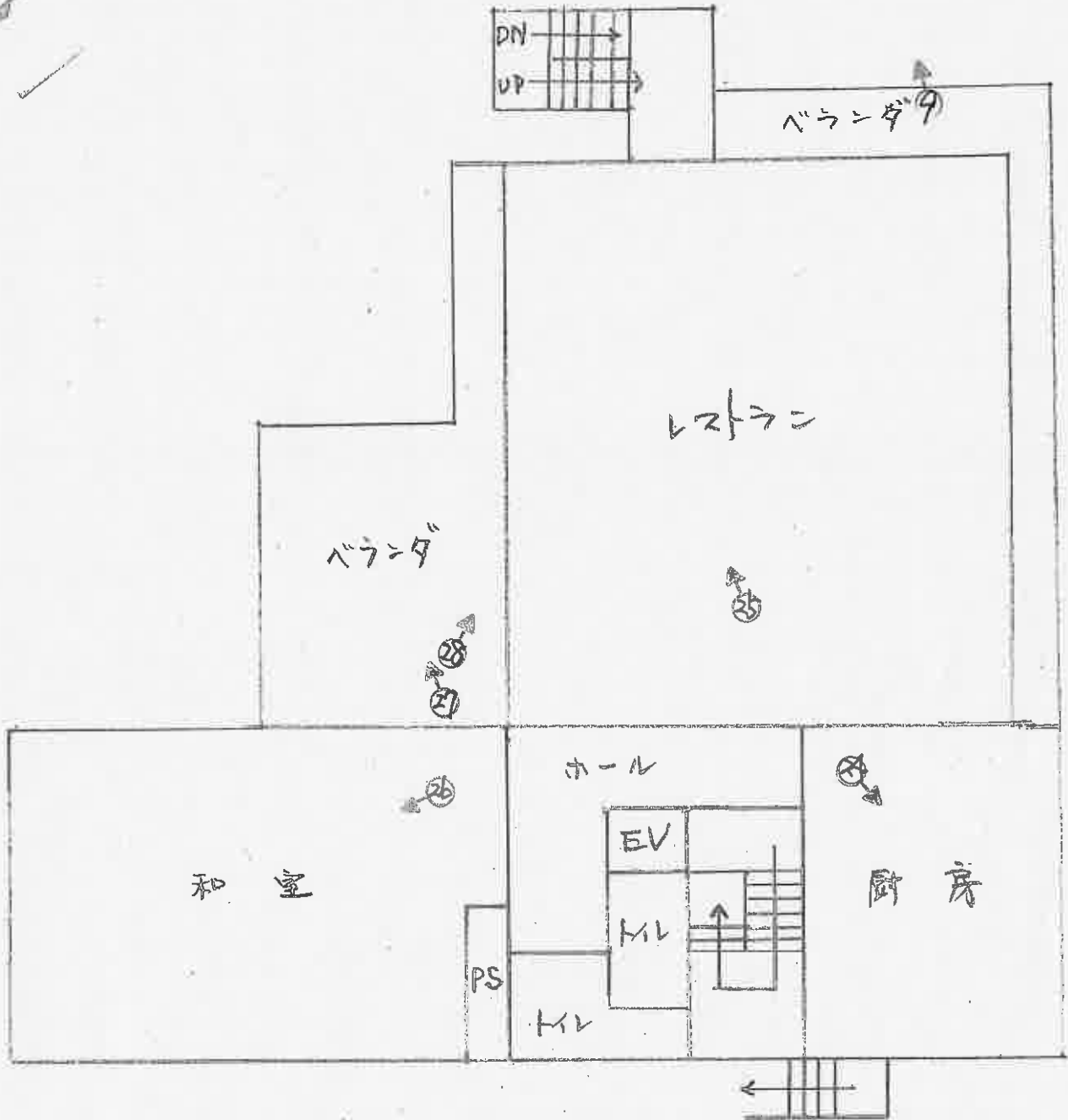
1 階



問 取 図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

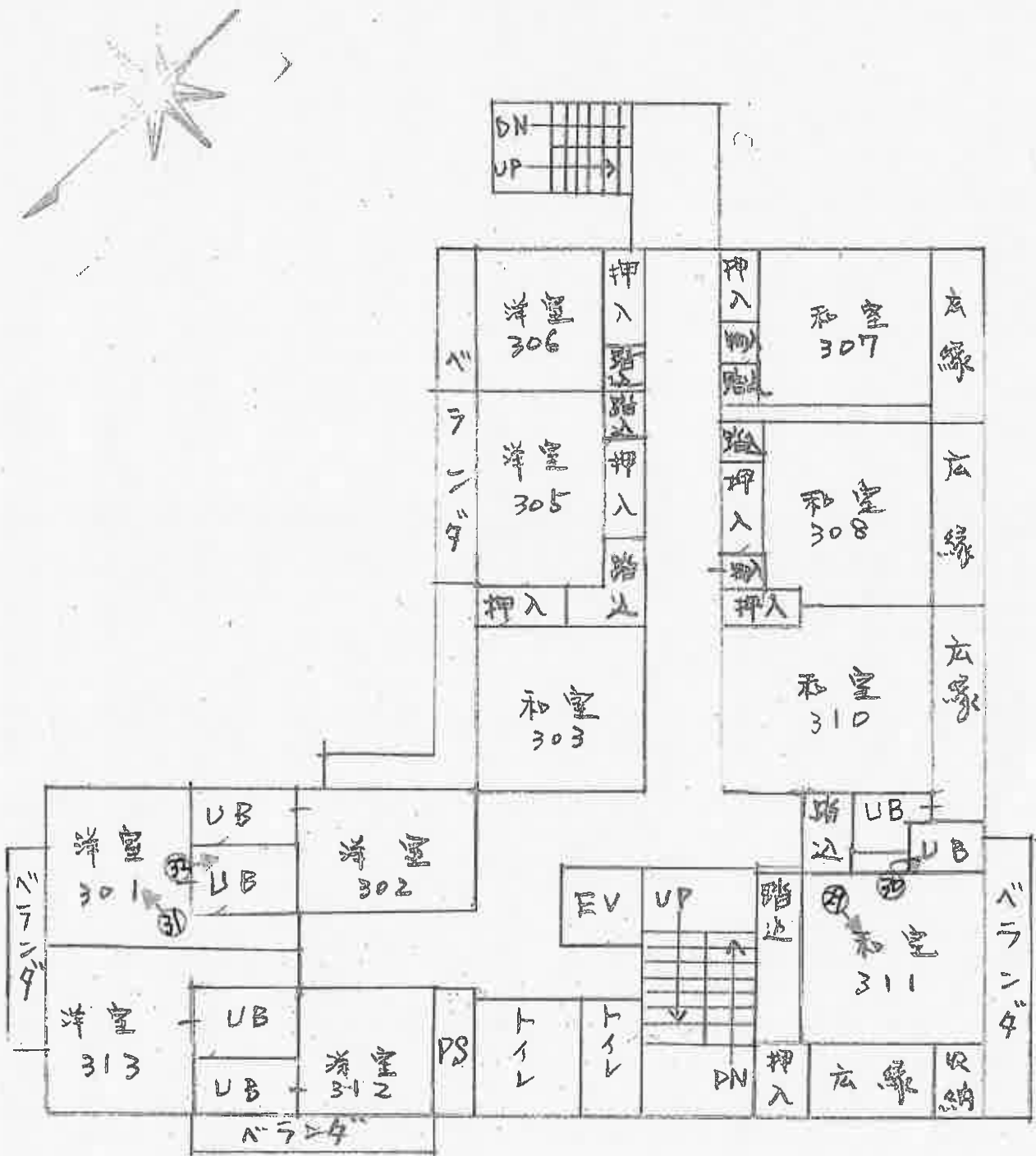
2 階



問 取 図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

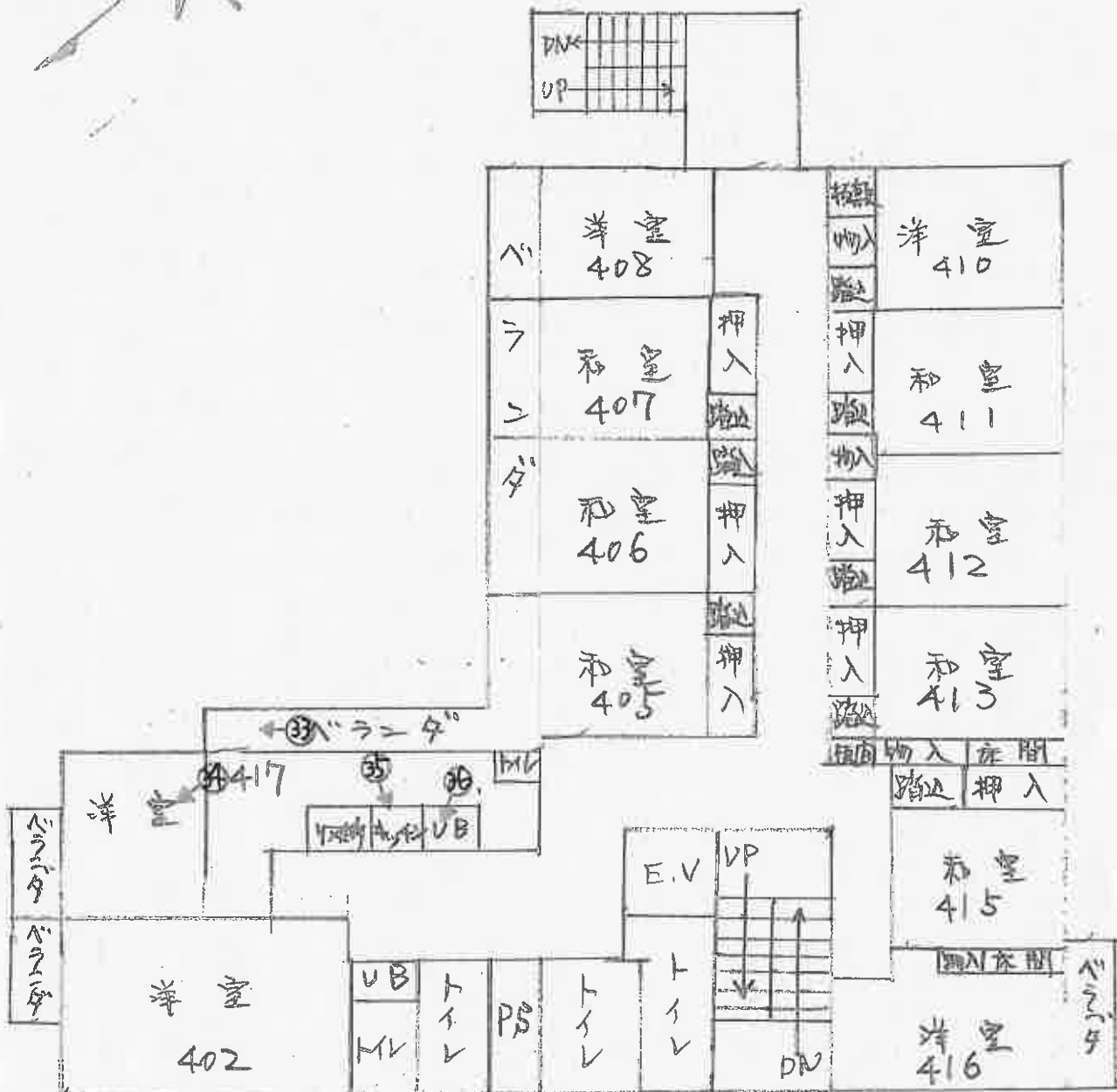
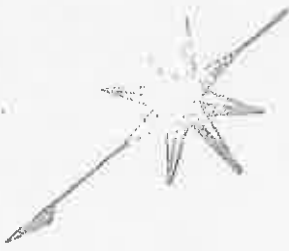
3 階



間取図

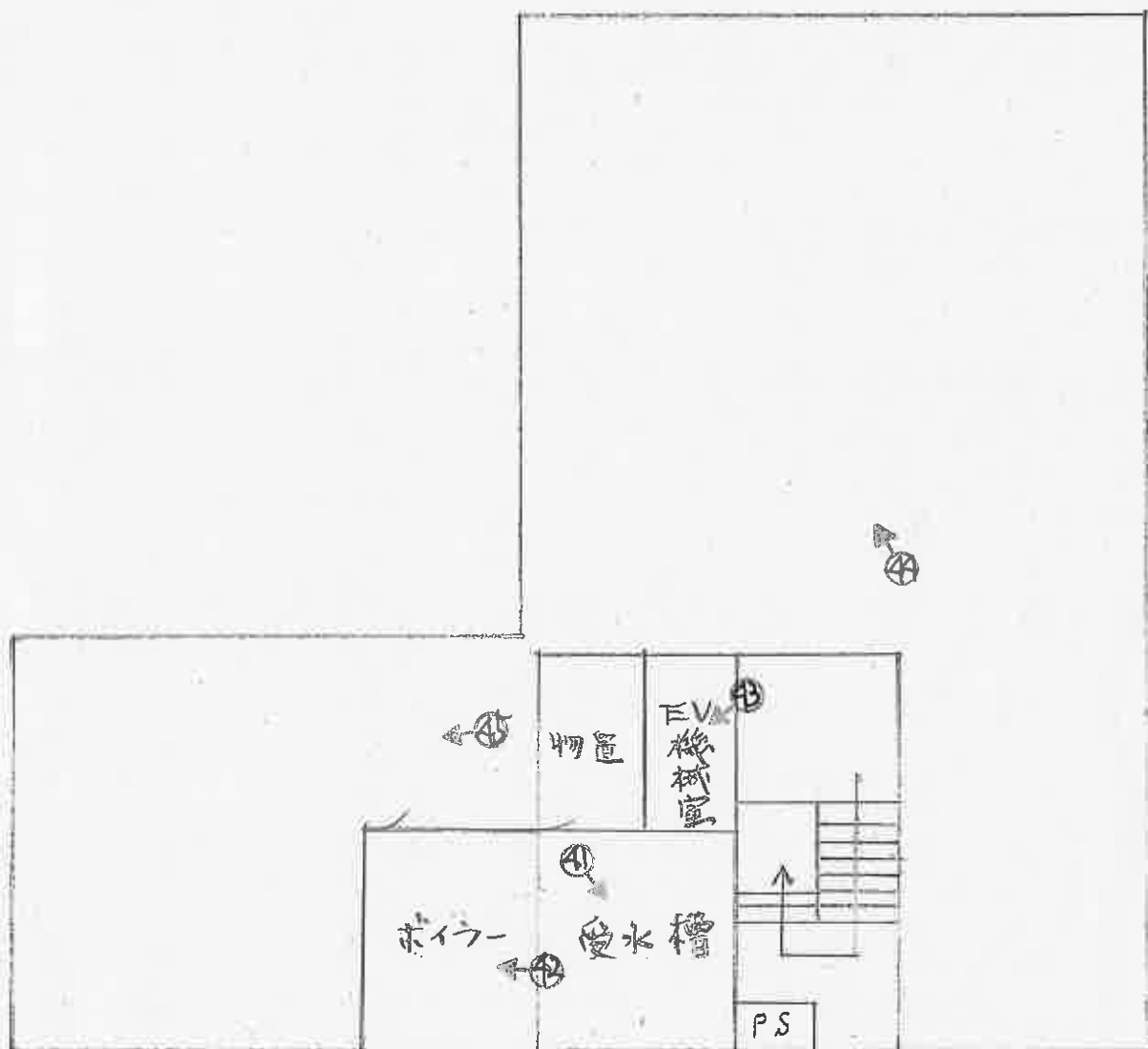
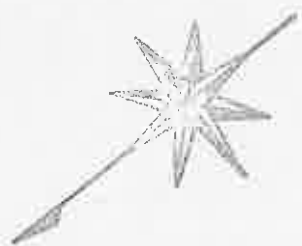
←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

4 階



←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

6 階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12





13



14

女性浴室



15

男性浴室天井



16

男性浴室床



17

男性浴室浴槽



18

フロント内部



19

1 階和室



20

ダイニングキッチン



21

和室の畳が抜けている状況



22

1 階洋室



23

1 階浴室



24

厨房



25

レストラン



26

2 階和室



27

2 階ベランダのコンクリートに膨れがあり、ヒビが入っている状況



28

3階ベランダ下が破損して
いる状況



29

311号室



30

311号室U. B.



31

301号室



32

301号室U. B.



33

4階非常口のスズメバチの
巣



34

4 1 7 号室



35

4 1 7 号室キッチン



36

4 1 7 号室U. B.



37

5 1 2 号室天井



38

5 1 2 号室



39

5 0 3 号室



40

503号室天井



41

貯水槽



42

ボイラー

43



44

屋上コンクリート膨れの状況



45

屋上コンクリート膨れの状況



令和5年（ケ）第55号
令和7年8月12日現地調査
令和7年9月2日 評 価
評価番号（競）第2164号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

（物件1～6）

再 評 価

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第1 評価額

一括価格	
金1,940,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金510,000円
物件2（土地）	金160,000円
物件3（土地）	金300,000円
物件4（土地）	金120,000円
物件5（土地）	金10,000円
物件6（建物）	金840,000円

- 1 一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～5については、物件6の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6は当該土地利用権付建物としての価格である。
- 4 本件評価額は、前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮した価格である。

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担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地番 地目 地積	山林	宅地
2	所在地 地番 地目 地積	物件目録と同じ	
3	所在地 地番 地目 地積	物件目録と同じ	
4	所在地 地番 地目 地積	山林	宅地
5	所在地 地番 地目 地積	山林	宅地

6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	1 階 : 330.03㎡ 2 階 : 295.16㎡ 3 階 : 288.73㎡ 4 階 : 288.73㎡ 5 階 : 288.73㎡ 6 階 : 49.96㎡	1 階 : 330.03㎡ 2 階 : 295.16㎡ 3 階 : 288.73㎡ 4 階 : 288.73㎡ 5 階 : 288.73㎡ 6 階 : 約57.96㎡
特 記 事 項			
・ 本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 物件 1、物件 4、物件 5 の現況地目は宅地である。 ・ 物件 1・2 と物件 4・5 の間には地図上水路が介在するが、現況は不明瞭であり、物件 1～5 の土地は一面地で使用されており、物件 6 の建物は水路も含んだ物件 1・2・4・5 の土地の上に立っている。 ・ 物件 1～5 の境界は不明瞭である。 ・ 本件土地は、都市計画区域外であるが、建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号の知事が指定する区域に指定されているため、建物の建築や一定規模の増改築等をする場合には建築確認が必要である。また、北杜市まちづくり条例による清里駅前景観形成ゾーン、北杜市景観条例による山岳高原景観形成地域に指定されており、建築等の際に届出が必要であり、規模形態等の基準が定められているほか、北杜市景観条例による山岳高原景観形成地域に指定されており、一定規模以上の建築等の際に届出が必要である。 ・ 物件 6 の建物は、6 階部分が増築されており、現況の床面積は約 57.96㎡である。 ・ 物件 6 の建物は、従前ホテルとして営業しており、消防法の許可を受けているが、現況は一部天井部分が崩落しており、雨漏りによるカビの発生で現状では使用できない状態である。躯体の鉄骨部分に耐火対策のロックウールの吹付が確認でき、一部は崩落していたので、専門機関により部材を採取し、アスベストの含有調査を行ったがアスベストは検出されなかった。ただし、エレベータホールの天井等立ち入りができなかった部分や建築資材に混入されている可能性があるため、建物の解体や改修時には注意が必要である。			

- ・ 物件 6 の建物は、上記のとおり知事が指定する区域に指定されており、その指定区域のうち区域Ⅱ（指定区域のうち主として商業その他の業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な環境を保護する必要がある区域として知事が指定する区域）に指定されている。この区域内の高さ制限は13m以下、建ぺい率70%、容積率300%とされており、建築計画概要書によると、本件建物の高さは22.65mとなっており、現状の建物を建て替える場合には、同じ階層の建物の建築はできないので注意が必要である。
- ・ 物件 6 の建物の南東側の物件 3 の土地上に、近くまで立ち入りが出来なかったため外観での確認であるが、電気関係の設備があると思われる。
- ・ 物件 6 の建物の 4 階非常口の軒裏に、スズメバチの巣がある。
- ・ 物件 6 の建物の外壁の一部が劣化により接面する道路に落下する危険性があるため、現在北杜市が建物の道路沿いをフェンスで囲んで注意喚起している。

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 北杜市高根町清里字念場原
 地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 1
 地 目 山林
 地 積 3 4 6 平方メートル
- 2 所 在 北杜市高根町清里字念場原
 地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 0
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 . 7 9 平方メートル
- 3 所 在 北杜市高根町清里字念場原
 地 番 3 5 4 5 番 1 3 2 8
 地 目 宅地
 地 積 2 0 0 . 7 2 m²
- 4 所 在 北杜市高根町清里字念場原
 地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 3
 地 目 山林
 地 積 8 4 平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 4

地 目 山林

地 積 9 . 3 9 平方メートル

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

家 屋 番 号 3 5 4 5 番 1 5 8 1

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建

床 面 積 1 階 3 3 0 . 0 3 平方メートル
2 階 2 9 5 . 1 6 平方メートル
3 階 2 8 8 . 7 3 平方メートル
4 階 2 8 8 . 7 3 平方メートル
5 階 2 8 8 . 7 3 平方メートル
6 階 4 9 . 9 6 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件1～5)

位 置 ・ 交 通	J R 小海線「清里」駅から南東方へ道路距離で約400mに位置する。	
付 近 の 状 況	清里駅に近い飲食店舗等が建ち並ぶ地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 その他の規制	都市計画区域外 用途無指定 北杜市まちづくり条例による清里駅前景 観形成ゾーンに指定されており、一定規 模の建築等を行う場合には届出が必要で ある。 北杜市景観条例による山岳高原景観形成 地域に指定されており、一定の行為につ いて届出が必要である。
画 地 条 件	地 積：746.90㎡ 形 状：ほぼ台形地 間 口：約33m 奥 行：約24m 地 勢：画地内はおおむね平坦であるが、地域全体は北 西側から南東側に下がり傾斜の地勢である。 標高は約1240m。 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	北東側：幅員約12m舗装県道（県道北杜富士見線） 北西側：幅員約2.8m未舗装市道（市道高根清里59号線）	
土地の利用状況等	物件6の建物の敷地として利用しているほか、物件3は主に庭先で一部電気関係の設備の敷地として使用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：有り 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 物件1、物件4、物件5の現況地目は宅地である。	

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

2 建物の概況及び利用状況

(物件 6)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和58年3月22日 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造陸屋根 6 階建 屋 根：アスファルト防水 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：石膏ボード、ビニールクロスほか 床 ：フローリング、カーペットほか 設 備：エレベーター 1 基 火災報知器 パッケージ式エアコン （稼働の可否は不明）
床面積（現況）	1 階：330.03㎡ 2 階：295.16㎡ 3 階：288.73㎡ 4 階：288.73㎡ 5 階：288.73㎡ 6 階：約57.96㎡ 延：約1,549.34㎡
現況用途等	現況用途：旅館 間 取 り：現況調査報告書に記載のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	随所に摩滅、破損がみられ、維持管理の状態は劣る。 随所に雨漏りがみられ、雨漏りによる天井や壁の腐食カビがみられ、一部の天井は崩落して躯体の鉄骨が見えている状態である。また、客室部分には寝具やベッド等が残置されているが、何者かが侵入して使用していた痕跡がある。
建物の利用状況	所有者が廃業した旅館として占有している。
特 記 事 項	・物件 6 の建物は、6 階部分が増築されており、現況の床面積は約57.96㎡ である。 ・物件 6 の建物は、従前ホテルとして営業しており、消防法の許可を受けているが、現況は一部天井部分

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

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

- ・ 物件 6 の建物は、上記のとおり知事が指定する区域に指定されており、その指定茎のうち区域Ⅱ（指定区域のうち主として商業その他の業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な環境を保護する必要がある区域として知事が指定する区域）に指定されている。この区域内の高さ制限は13m以下、建ぺい率70%、容積率300%とされており、建築計画概要書によると、本件建物の高さは22.65mとなっており、現状の建物を建て替える場合には、同じ階層の建物の建築はできないので注意が必要である。
- ・ 物件 6 の建物の 4 階非常口の軒裏に、スズメバチの巣がある。
- ・ 和室を中心に一部洋室もあり、キッチンを備えた洋室もある。1階はホテルの管理者や従業員の生活スペースや大浴場等のスペース、2階がレストランや厨房等の施設がある。1階から5階まで雨漏りがみられるが、特に北西側の雨漏りが顕著で、腐食から天井の崩落やカビの発生がみられる。鉄骨造の躯体への影響は不明であるが、改修して使用するためには、相応の費用がかかるものと思われる。
- ・ 物件 6 の建物の外壁の一部が劣化により接面する道路に落下する危険性があるため、現在北杜市が建物の道路沿いをフェンスで囲んで注意喚起している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1・2・3・4・5）

目的土地の建付地価格を求め、土地価格を次のとおり求めた。

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

ア 標準画地価格

地価調査 基準地 北杜（県）5－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 12,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：環境条件 +10%

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

イ 個別格差

角地 +2%
 水路が介在 -10%

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

(2) 建物価格 (物件 6)

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

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

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

イ 現況延床面積：概測数量を採用

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

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 （円） ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 （円） ア×イ×ウニ
		イ		
1	4, 040, 000	場所的利益権	0. 1	400, 000
2	1, 250, 000	場所的利益権	0. 1	130, 000
3	2, 350, 000	場所的利益権	0. 1	240, 000
4	980, 000	場所的利益権	0. 1	100, 000
5	110, 000	場所的利益権	0. 1	10, 000
合 計				880, 000

イ：土地利用権等について

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

② 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オニ
1	4,040,000	－400,000	1.0	0.7	0.2	510,000
2	1,250,000	－130,000	1.0	0.7	0.2	160,000
3	2,350,000	－240,000	1.0	0.7	0.2	300,000
4	980,000	－100,000	1.0	0.7	0.2	120,000
5	110,000	－10,000	1.0	0.7	0.2	10,000
6	5,110,000	＋880,000	1.0	0.7	0.2	840,000
一括価格（合計）						1,940,000

エ 市場性修正：建物の雨漏りが広範囲で外壁の劣化もみられ、改修する場合の費用や解体する場合には費用が高額になることが予測されることが、清里地区の観光客は低迷状況で、商業施設としての需要が弱い点も考慮して30%の市場性場性減価を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査 北杜（県） 5－2

所 在：北杜市高根町清里字念場原3545番1519外

価 格：14,000円／㎡

位 置：清里駅800m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：682㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：東14m国道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：飲食店等の低層店舗を中心とする路線商業地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

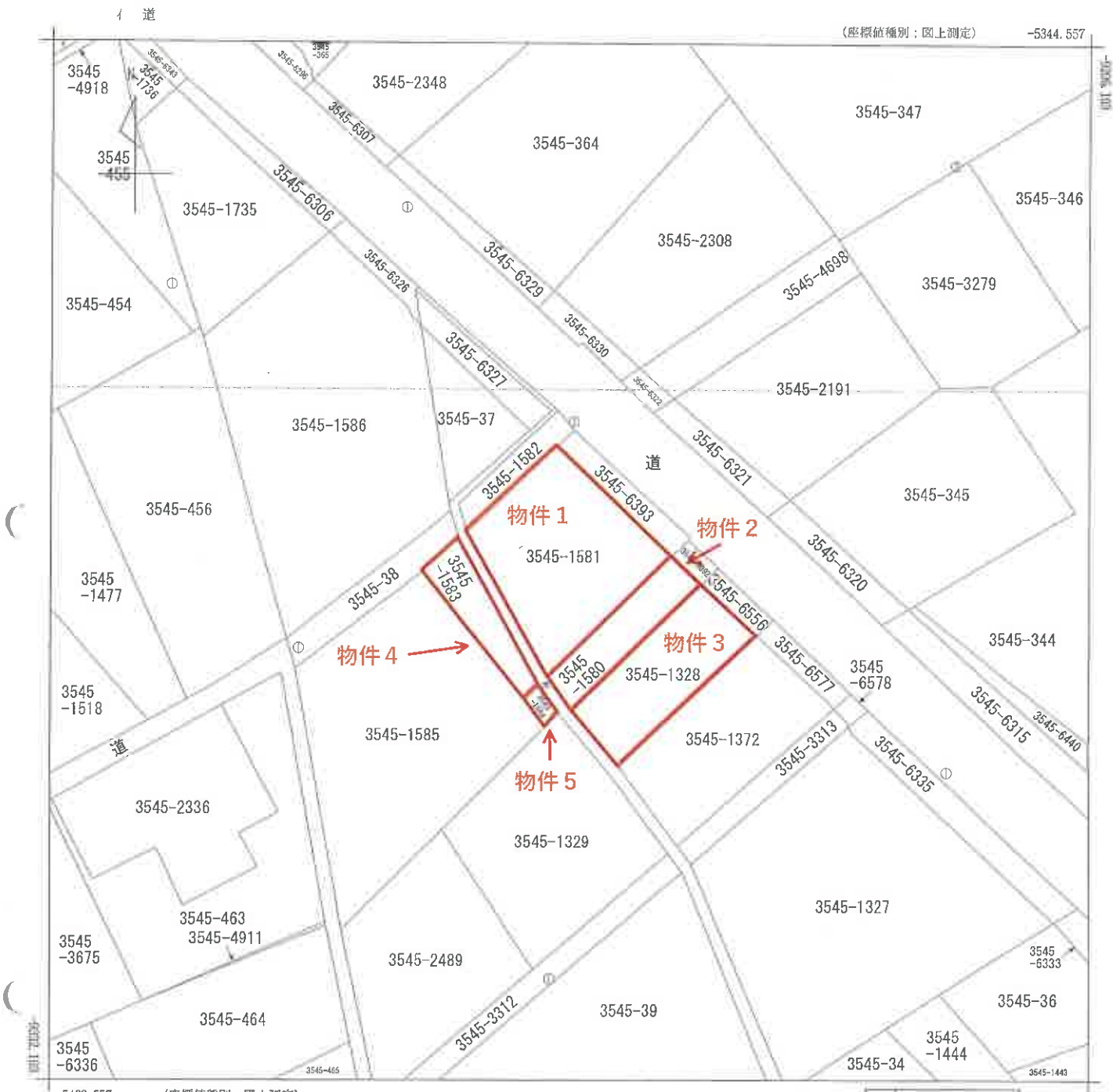
以 上

位置図



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は東経138度26分26秒 北緯35度55分5秒



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

地番区域見出
高根町清里

請求部	所在	北杜市高根町清里字念場原				地番	3545番1581			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

地図写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和58年4月28日

244608

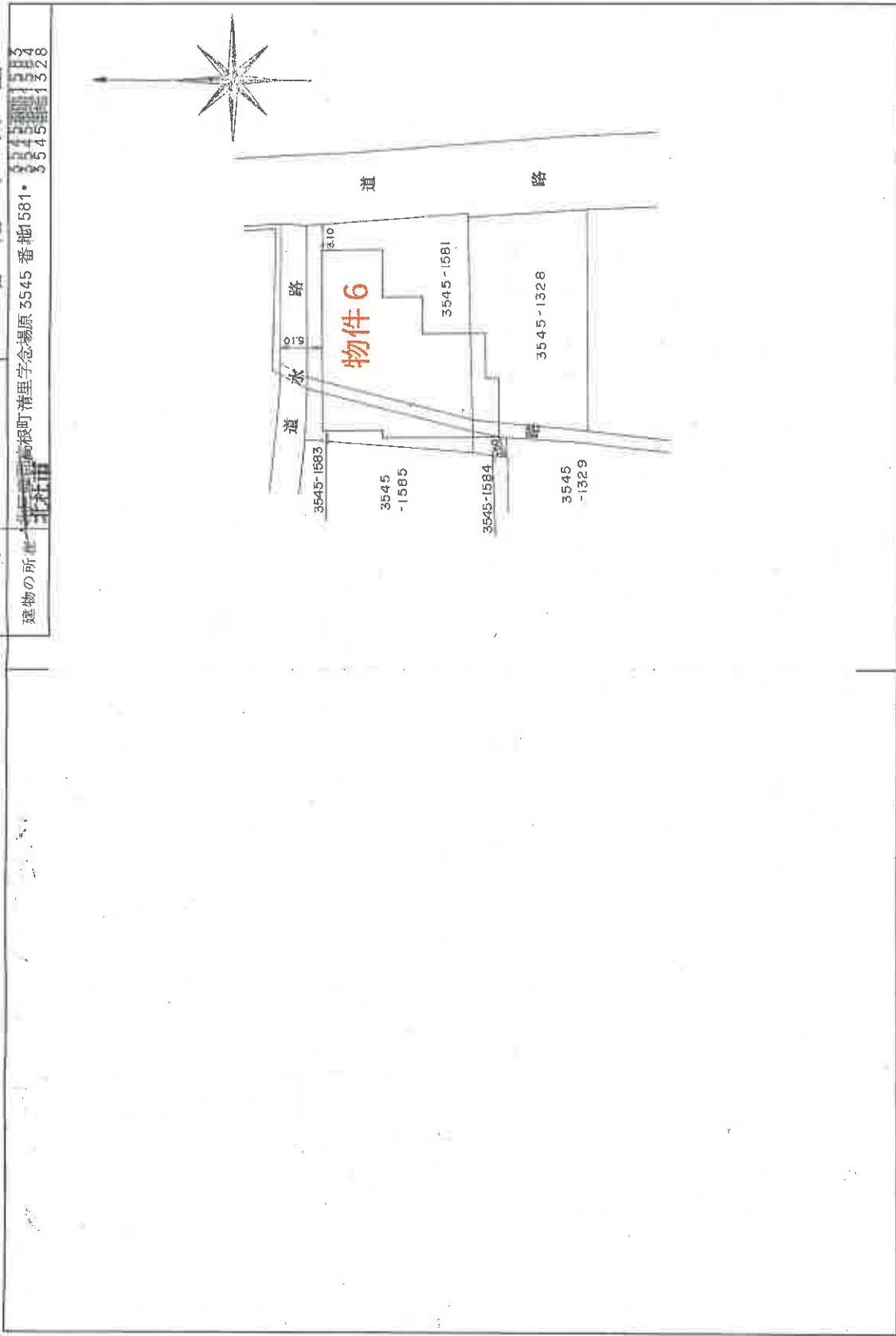
各 路 平 面 図

建 物 図 面

3545-1581

家屋番号

建物の所在地
根郷町清里字念場原 3545 番地 581・3545 番地 1328



(真源納)

(日製建設)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和58年4月28日登記

登記年月日：昭和58年4月28日

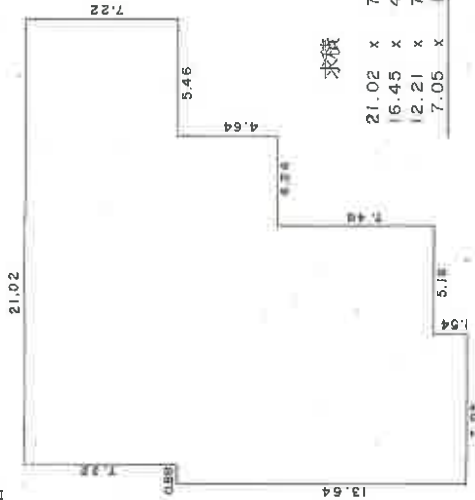
244609

各階平面図

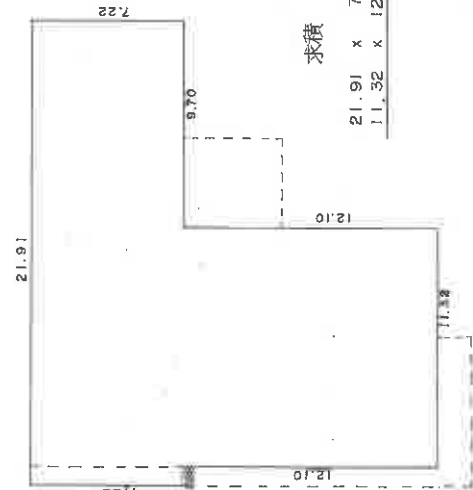
家屋番号 3545-1581

建築物図 各階平面図

1階

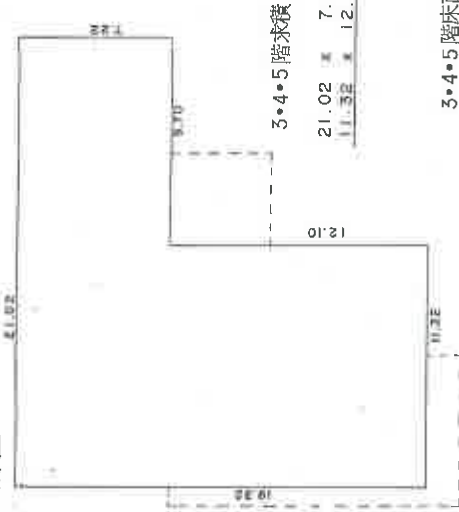


2階

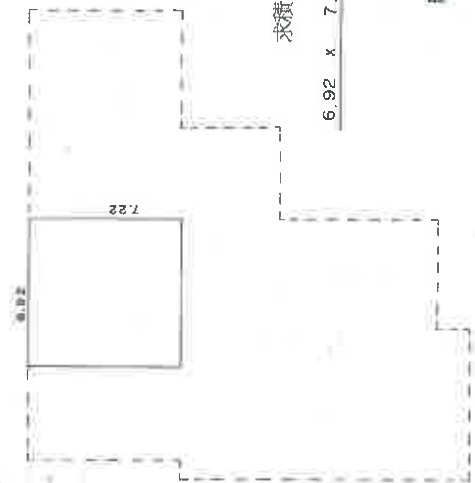


(目録裏12)

3・4・5階同型



6階



(表裏納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和58年4月28日登記

事件番号 令和 5 年 (ケ) 第 55 号
物件1～6

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4月30日

評価人 野 田 岳 志

(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 竹内大輔)

令和5年（ケ）第55号

令和6年7月24日 現地調査

令和6年9月6日 評 価

評価番号（競）第2124-1号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1～6)

評価人 不動産鑑定士

野 田 岳 志

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 6,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,750,000 円
物件 2 (土地)	金 540,000 円
物件 3 (土地)	金 1,010,000 円
物件 4 (土地)	金 420,000 円
物件 5 (土地)	金 50,000 円
物件 6 (建物)	金 2,880,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1～5 については、物件 6 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合に担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第 3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	山 林	宅 地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録と同じ	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録と同じ	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	山 林	宅 地
5	所 在 地 番 地 目 地 積	山 林	宅 地

6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	1 階 : 330.03m ² 2 階 : 295.16m ² 3 階 : 288.73m ² 4 階 : 288.73m ² 5 階 : 288.73m ² 6 階 : 49.96m ²	1 階 : 330.03m ² 2 階 : 295.16m ² 3 階 : 288.73m ² 4 階 : 288.73m ² 5 階 : 288.73m ² 6 階 : 約57.96m ²
特 記 事 項			
・ 本件土地は、埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 物件 1、物件 4、物件 5 の現況地目は宅地である。 ・ 物件 1・2 と物件 4・5 の間には地図上水路が介在するが、現況は不明瞭であり、物件 1～5 の土地は一面地で使用されており、物件 6 の建物は水路も含んだ物件 1・2・4・5 の土地の上に立っている。 ・ 物件 1～5 の境界は不明瞭である。 ・ 本件土地は、都市計画区域外であるが、建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号の知事が指定する区域に指定されているため、建物の建築や一定規模の増改築等をする場合には建築確認が必要である。また、北杜市まちづくり条例による清里駅前景観形成ゾーンに指定されており、建築等の際に届出が必要であり、規模形態等の基準が定められている。 ・ 物件 6 の建物は、6 階部分が増築されており、現況の床面積は約 57.96m²である。 ・ 物件 6 の建物は、従前ホテルとして営業しており、消防法の許可を受けているが、現況は一部天井部分が崩落しており、雨漏りによるカビの発生で現状では使用できない状態である。駆体の鉄骨部分に耐火対策のロックウールの吹付が確認でき、一部は崩落していたので、専門機関により部材を採取し、アスベストの含有調査を行ったがアスベストは検出されなかった。ただし、エレベータホールの天井等立ち入りができなかった部分や建築資材に混入されている可能性があるので、建物の解体や改修時には注意が必要である。			

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

物 件 目 録

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

物 件 目 録

5 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3 5 4 5 番 1 5 8 4

地 目 山林

地 積 9. 3 9 平方メートル

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

家屋番号 3 5 4 5 番 1 5 8 1

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	3 3 0 . 0 3 平方メートル
	2 階	2 9 5 . 1 6 平方メートル
	3 階	2 8 8 . 7 3 平方メートル
	4 階	2 8 8 . 7 3 平方メートル
	5 階	2 8 8 . 7 3 平方メートル
	6 階	4 9 . 9 6 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件1～5)

位 置 ・ 交 通	J R 小海線「清里」駅から南東方へ道路距離で約400mに位置する。	
付 近 の 状 況	清里駅に近い飲食店舗等が建ち並ぶ地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 その他の規制	都市計画区域外 用途無指定 北杜市まちづくり条例による清里駅前景 観形成ゾーンに指定されており、一定規 模の建築等を行う場合には届出が必要で ある。 北杜市景観条例による山岳高原景観形成 地域に指定されており、一定の行為につ いて届出が必要である。
画 地 条 件	地 積：746.90㎡ 形 状：ほぼ台形地 間 口：約33m 奥 行：約24m 地 勢：画地内はおおむね平坦であるが、地域全体は北 西側から南東側に下がり傾斜の地勢である。 標高は約1240m。 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	北東側：幅員約12m舗装県道（県道北杜富士見線） 北西側：幅員約2.8m未舗装市道（市道高根清里59号線）	
土地の利用状況等	物件6の建物の敷地として利用しているほか、物件3は主に庭先で一部電気関係の設備の敷地として使用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有り 下水道：有り 都市ガス：なし	
特 記 事 項	・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 物件1、物件4、物件5の現況地目は宅地である。	

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・ 物件 1・2 と物件 4・5 の間には地図上水路が介在するが、現況は不明瞭であり、物件 1～5 の土地は一面地で使用されており、物件 6 の建物は水路も含んだ物件 1・2・4・5 の土地の上に立っている。・ 物件 1～5 の境界は不明瞭である。・ 本件土地は、都市計画区域外であるが、建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号の知事が指定する区域に指定されているため、建物の建築や一定規模の増改築等をする場合には建築確認が必要である。また、北杜市まちづくり条例による清里駅前景観形成ゾーンに指定されており、建築等の際に届出が必要であり、規模形態等の基準が定められている。・ 物件 6 の建物の南東側の物件 3 の土地の上に、近くまで立ち入りが出来なかったため外観での確認であるが、電気関係の設備があると思われる。 |
|--|--|

2 建物の概況及び利用状況

(物件 6)

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

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

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

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

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1・2・3・4・5）

目的土地の建付地価格を求め、土地価格を次のとおり求めた。

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

ア 標準画地価格

地価調査 基準地 北杜（県） 5－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 12,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：環境条件 +10%

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

イ 個別格差

角地 +2%
 水路が介在 -10%

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

(2) 建物価格（物件6）

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

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

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

イ 現況延床面積：概測数量を採用

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

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

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

イ：土地利用権等について

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

② 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 ウ	市場性 減価 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ≡
1	4,040,000	－400,000	1.0	0.8	0.6	1,750,000
2	1,250,000	－130,000	1.0	0.8	0.6	540,000
3	2,350,000	－240,000	1.0	0.8	0.6	1,010,000
4	980,000	－100,000	1.0	0.8	0.6	420,000
5	110,000	－10,000	1.0	0.8	0.6	50,000
6	5,110,000	＋880,000	1.0	0.8	0.6	2,880,000
一括価格（合計）						6,650,000

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

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査 北杜（県） 5－2

所 在：北杜市高根町清里字念場原3545番1519外

価 格：14,100円／㎡

位 置：清里駅800m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：682㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：東14m 国道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：飲食店等の低層店舗を中心とする路線商業地域

第7 附属資料

◇位置図

◇地図写し

◇建物図面・各階平面図写し

以 上

山梨県北杜市高根町清里 付近



1 : 10,000 相当

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



(1/1)

地図写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和58年4月28日

244608

地 平 面

3545-1581

面
圖
物
建

二、南文

建築物の所在地
長野市 根町清里字念場原 3545 番地 1581・
3545・1328

道	永	路
015	015	015

3545-1583

9 书物

3545-1584

3545-1328

3545
-1329

1500

中 醫 人

縮尺 1

昭和十八年四月二日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

 $(1/2)$

地圖整理番号: M30730

建物図面写し A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局 韮崎出張所 管轄)

令和5年5月9日

千葉地方法務局松戸支局

登品録

(日) 12

(長源納)

登記年月日：平成25年4月20日

これは図面に記載されている内容と一致しない場合があります。
(申請地方自治体等に提出する際)

令和5年5月9日

千葉市五井町三丁目

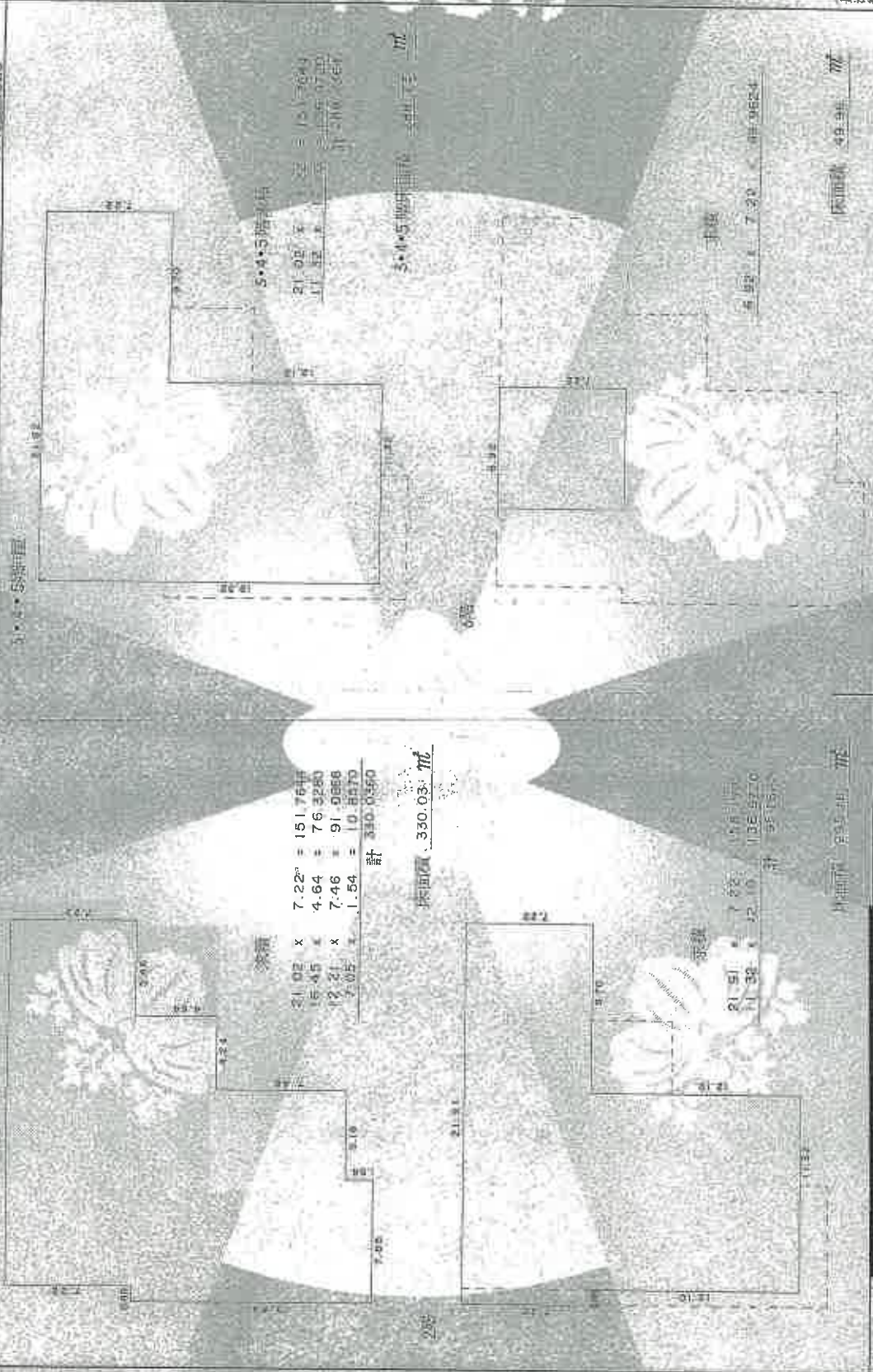
244609

各階平面図

5515-1561

建物図面
各階平面図

244609
5515-1561
5515-1561
5515-1561



作成者

作成日

図面番号

縮尺

1/250