

令和 5 年（ケ） 第 8 号

- ・ 本件は、所有者に相続が発生し、相続財産法人が所有者となっています。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 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 3 月 23 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 3 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 2 月 18 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 11～14	2, 050, 000 1, 640, 000	一括	410, 000	328, 271	不明
1	130, 000				
2	1, 300, 000				
11	140, 000				
12	20, 000				
13	240, 000				
14	220, 000				



物 件 目 録

1 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向

地 番 2 5 3 9 番 3

地 目 宅地

地 積 3 3 3. 1 4 平方メートル

2 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向 2 5 3 9 番地 3

家屋 番号 2 5 3 9 番 3

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 5 5. 9 7 平方メートル

2 階 2 1 1. 7 7 平方メートル

3 階 2 0 9. 6 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 3 3. 9 7 平方メートル

2 階 約 2 6 2. 7 7 平方メートル

3 階 約 2 5 5. 6 1 平方メートル

1 1 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向

地 番 2 4 6 9 番 2

地 目 宅地

地 積 1 8 3. 3 7 平方メートル

1 2 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向

地 番 2 4 6 9 番 2 7

地 目 雑種地



11

物 件 目 録

	地	積	19 平方メートル
13	所	在	北杜市長坂町長坂上条字大日向
	地	番	2470 番 1
	地	目	宅地
	地	積	244.82 平方メートル
14	所	在	北杜市長坂町長坂上条字大日向
	地	番	2470 番 2
	地	目	宅地
	地	積	224.55 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 6月 7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, 11~14】

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, 11~14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号12~14】

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13, 14】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物の北東端部分が隣地（地番2539番17）に越境している。

【物件番号11, 12】

永小作権設定登記は、本執行手続では抹消しない。

《 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。



11

- 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 北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番 2 5 3 9 番 3
地 目 宅地
地 積 3 3 3. 1 4 平方メートル

2 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向 2 5 3 9 番地 3
家屋 番号 2 5 3 9 番 3
種 類 店舗
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1 5 5. 9 7 平方メートル
2 階 2 1 1. 7 7 平方メートル
3 階 2 0 9. 6 1 平方メートル

(現況)

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

1 1 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番 2 4 6 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 3. 3 7 平方メートル

1 2 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番 2 4 6 9 番 2 7
地 目 雑種地



11

物 件 目 録

地 積 19 平方メートル

13 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向

地 番 2470 番 1

地 目 宅地

地 積 244.82 平方メートル

14 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向

地 番 2470 番 2

地 目 宅地

地 積 224.55 平方メートル



令和 5 年（ケ）第 8 号

令和 5 年 2 月 1 5 日受理

令和 5 年 5 月 8 日提出

現況調査報告書

(物件 1 ・ 2 ・ 1 1 ・ 1 2 ・ 1 3 ・ 1 4)

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 北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番 2 5 3 9 番 3
地 目 宅地
地 積 3 3 3. 1 4 平方メートル

2 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向 2 5 3 9 番地 3
家屋 番号 2 5 3 9 番 3
種 類 店舗
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1 5 5. 9 7 平方メートル
2 階 2 1 1. 7 7 平方メートル
3 階 2 0 9. 6 1 平方メートル

1 1 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番 2 4 6 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 3. 3 7 平方メートル

1 2 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番 2 4 6 9 番 2 7
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル

1 3 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番 2 4 7 0 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2 4 4 . 8 2 平方メートル

1 4 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向

地 番 2 4 7 0 番 2

地 目 宅地

地 積 2 2 4 . 5 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北杜市長坂町長坂上条2539番地3
土地	物件1・11
現況地目	■宅地(物件1・11) □公衆用道路(物件) □ (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(●A●●) □その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。
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	本件土地を含む周辺一帯は、概ね北西側(高)から南東側(低)に傾斜が認められ、簡易計測の結果、物件2の建物の底地である物件1の土地(低)と、物件1の宅地が西側で接面する道路付近(公図上の道路)(高)との間には、約3mの土地の高低差(法面)がある(写真2)。さらに、物件1の土地(高)と、物件11の土地(低)の間にも、約3mの土地の高低差(法面)がある(写真6)。
建物	物件2
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(■主たる建物 □附属建物)。 □種類: □構造: ■床面積: 1階 約233.97㎡ 2階 約262.77㎡ 3階 約255.61㎡
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 店舗(かつてのセレモニーホール・不使用の常態)として占有している。
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 昭和54年3月(登記上の表示)の建築であり、建物所有者からの聴取によると、約17年前(平成18年頃)に改装の上で、葬祭業者が運営するセレモニーホールとして賃貸に供されていたが、約7年前に契約期間(10年間)満了に至った後は、不使用の常態にある。なお、保守・管理状態が劣ることから、天井の損傷・雨漏り箇所等の損耗箇所が認められた。 2 間取図中のとおり、館内には未登記部分が存するため、現況床面積を上記のとおりと認めた。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（北杜市長坂町長坂上条２５３９番地３ 東側隣接地）
土 地	物件 １３・１４
現 況 地 目	宅地（物件 １３・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●●）が 主に 更地 の状態で占有している。
そ の 他 の 事 項	１ 土砂状の本件土地（写真１０～１４）の大方は、雑草等が繁茂したままの現況にあり、第三者が占有している物的状況も現認できない。 よって、上記の状況・土地所有者からの聴取・一件記録等を勘案して、本件土地を、土地所有者が占有する更地と認定した。 ２ 前述のとおり、本件土地を含む周辺一帯は傾斜地であるために、本件土地と周辺隣地との間の境界付近には法面が存するなどして、外観上、境界線は判然としていない。
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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（北杜市長坂町長坂上条２５３９番地３ 南東側近傍地）
土 地	物件 １２
現 況 地 目	雑種地（物件 １２） ☐ 山林 （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（●Ａ●●）が 空地 の状態で占有している。
そ の 他 の 事 項	１ 幅狭・土砂状の本件土地（写真９）は、物件１１の土地縁の石垣と、アスファルト舗装された（本件物件とは無関係の）駐車場に挟まれている雑種地で、雑草が繁茂したままの現況にある。 ２ 土地所有者からの聴取によると、本件土地は、物件３・１３・１４の各土地（袋地）から公道へ通り抜けるための空地として分筆されたとのことである。
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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本件物件は、JR長坂駅前の交差点の近傍に位置し、周辺には、北杜市役所長坂総合支所や北杜警察署等の官公庁も存する。
- 2 物件11の土地全体にわたって、本件建物の1階床の高さに合わせて、高床式構造物が構築されており（写真4など）、構造物の上部を主に駐車スペース（写真8）として、また、構造物の床下（物件11の土地上）を駐車・物置場所等（写真6）として、利用することができる。
- 3 建物所有者からの聴取によると、本件建物の北東端増築部分（写真2）は、隣地（2539-17）側に越境しており（土地建物位置概略図を参照）、トラブル回避のために（迷惑料の類いとして）、約2年間（約8～10年前）という短期間に限り、月額5,000円を同隣地所有者に支払っていた事実がある。つまり、本件物件所有者と同隣地所有者との間には、越境の事実自体の相互認識はあるが、同隣地に係る、一定の権利が存するとの認識までは共有されていない。
 上記事情を勘案すると、当職としては、同隣地に係る敷地利用権原（賃借権ないし使用借権）が存するとは言い難いが、一方で、現状では、無権原による越境部分の取り壊しを求められる切迫性も認め難く、同隣地を巡る利用関係は不安定な状況にあって、買受後に利用関係の確認を要することに留意いただきたい。
- 4 本件建物の3階の会議室の床下（写真30）に、天井から落下したアスベスト綿と推察される堆積物を現認した。
- 5 物件11・12の両土地につき、登記上の存続期間を徒過した、永小作権設定登記が残存している。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●B●● (本件土地建物の所有者の子)	1 物件2の建物（店舗）は、葬祭業者のセレモニーホールとして賃貸に供していた時期などがありますが、現状は、不使用の常態にあります。ただし、一時的に、地域の集会所等として無償で提供することはあります。 なお、現状、ボイラー室・トイレ等の設備の一部は故障しています。 2 セレモニーホールとしての使用を終えた後、借主業者は、建物内に存した業務用品等を撤去しましたので、現状、本件建物内にある、事務机・椅子等の残置動産類には、第三者の所有物やリース物件は、ほとんどないと思います。 3 本件建物は、かつては、会食所としての設備も持ち合わせていましたが葬祭業者のセレモニーホールとして賃貸に供される際に改装した結果、調理・配膳などの設備は廃止しましたので、現状、それらの設備の一部が残存していますが、もはや、利用することはできません。 4 物件1・11の両土地内には、物件2の大型店舗建物に相応しい駐車スペースは確保できないため、セレモニーホールを営業していた頃は、近傍地を来訪者らの駐車場として利用していました。 5 物件13・14の両土地は、特段、利用することもなく、概ね更地のままの現況にあります。なお、廃屋状態のニワトリ小屋（構築物）は、約20年まで使用していました。 6 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。

調 査 の 経 過

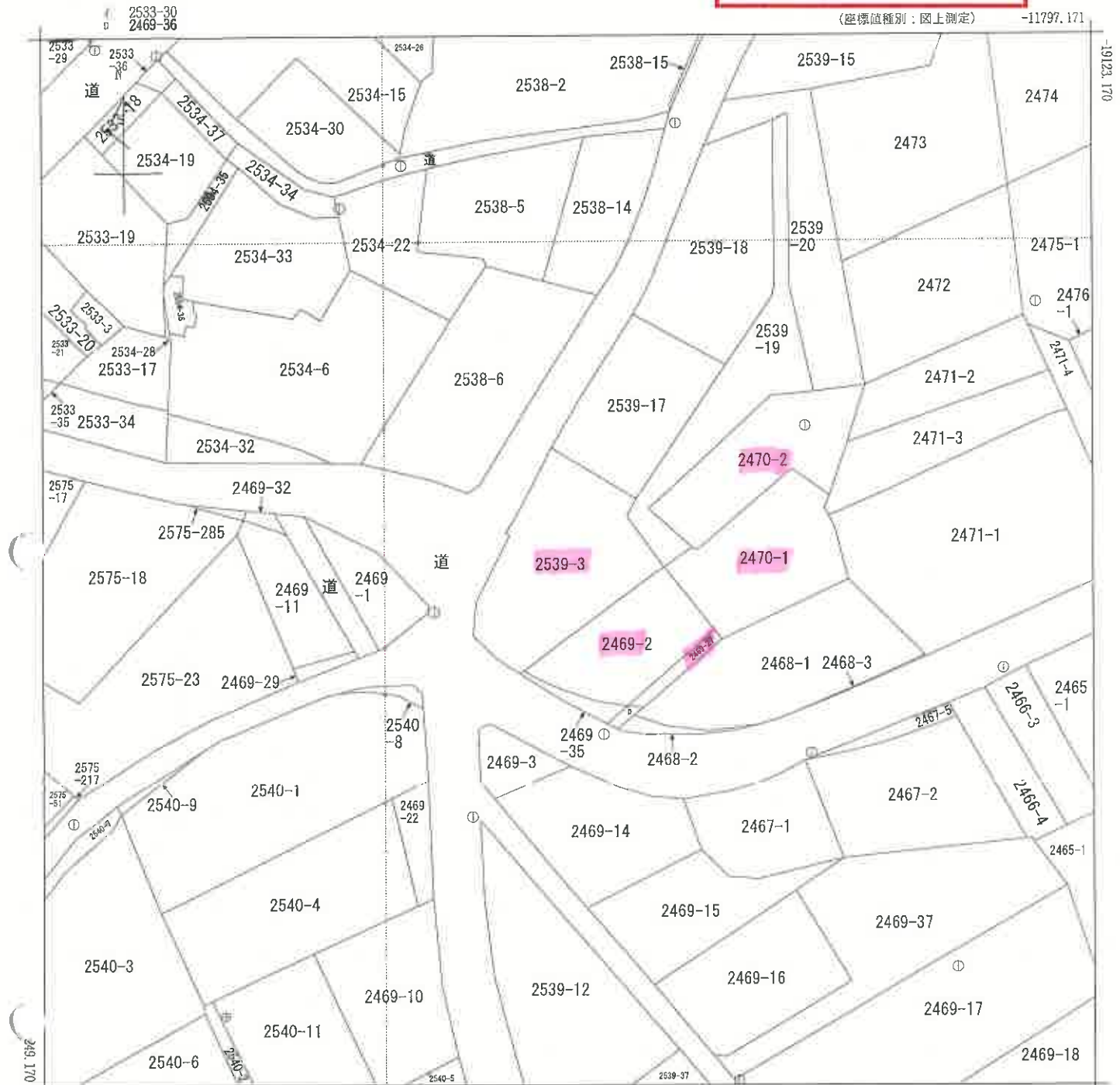
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年3月15日（水） 10：00－11：30	物件所在地（1回目） 及び関係人の近傍勤務地	現況調査，室外写真撮影 所有者の子と面談
5年3月17日（金） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局韮崎出張所宛て 登記事項証明書交付請求（郵送）
5年4月17日（月） 13：30－15：30	物件所在地（2回目） 及び関係人の近傍勤務地	現況調査，写真撮影 所有者本人・所有者の子と面談 ＜評価人同行＞

（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

A3判をA4判に縮小



(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
長坂町長坂上条

請求部	所在	北杜市長坂町長坂上条字大日向				地番	2539番3			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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。

令和5年1月12日
甲府地方方法務局韮崎出張所
登記官

地図整理番号：M04421
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和54年3月29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5年1月12日 甲府地方方法務局韮崎出張所

登記官

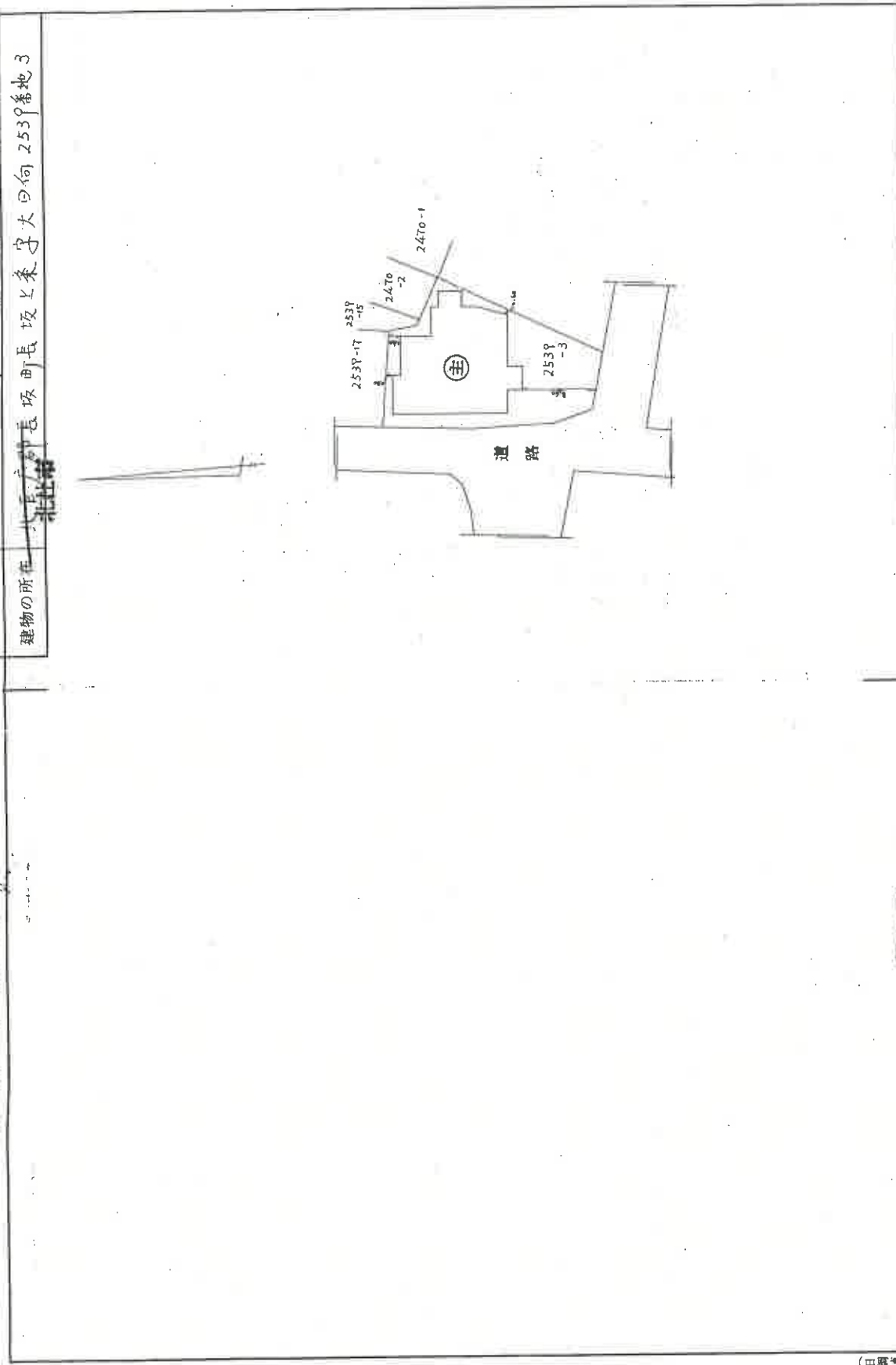
A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号	2539-3
建物の所在	北土橋町長坂と桑字大田向2539番地3

各階平面図

243772



(長縮納)

(日調第12)

作製者	縮尺	1/500
申請人	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

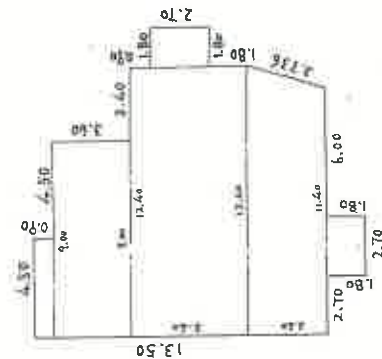
昭和54年3月29日登録

243773

各階平面圖

家屋番号 2539-3

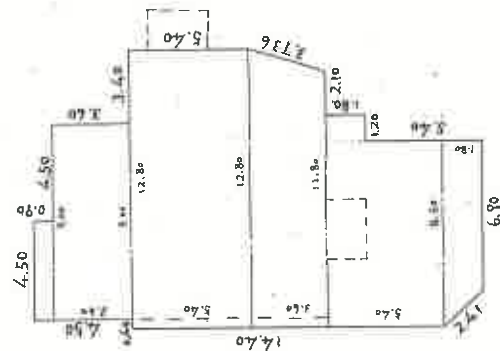
建 物 面 圖



煙 1 州

$$\begin{array}{r} 4.50 \times 0.90 = 4.0500 \\ 9.00 \times 3.60 = 32.4000 \\ 12.40 \times 5.40 = 66.9600 \\ 1.80 \times 2.70 = 4.8600 \\ (11.40912, 408) \times 3.60 \times \frac{1}{2} = 42.8400 \end{array}$$

床面積 155.97 cm^2



2 隨求證

$$\begin{array}{r} 4.50 \times 0.90 = 4.0500 \\ 9.00 \times 3.60 = 32.4000 \\ 12.80 \times 5.40 = 69.1200 \\ (11.80 + 12.80) \times 3.60 \times \frac{1}{2} = 44.2800 \\ 8.50 \times 5.40 = 45.9000 \\ (6.90 + 8.50) \times 1.80 \times \frac{1}{2} = 13.8600 \\ 120.00 + 4.0500 + 32.4000 + 69.1200 + 44.2800 + 45.9000 + 13.8600 = 309.5100 \end{array}$$

表面積 211.77 m^2

(目錄表12)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $1/250$

(長源納)

A3判をA4判に縮小

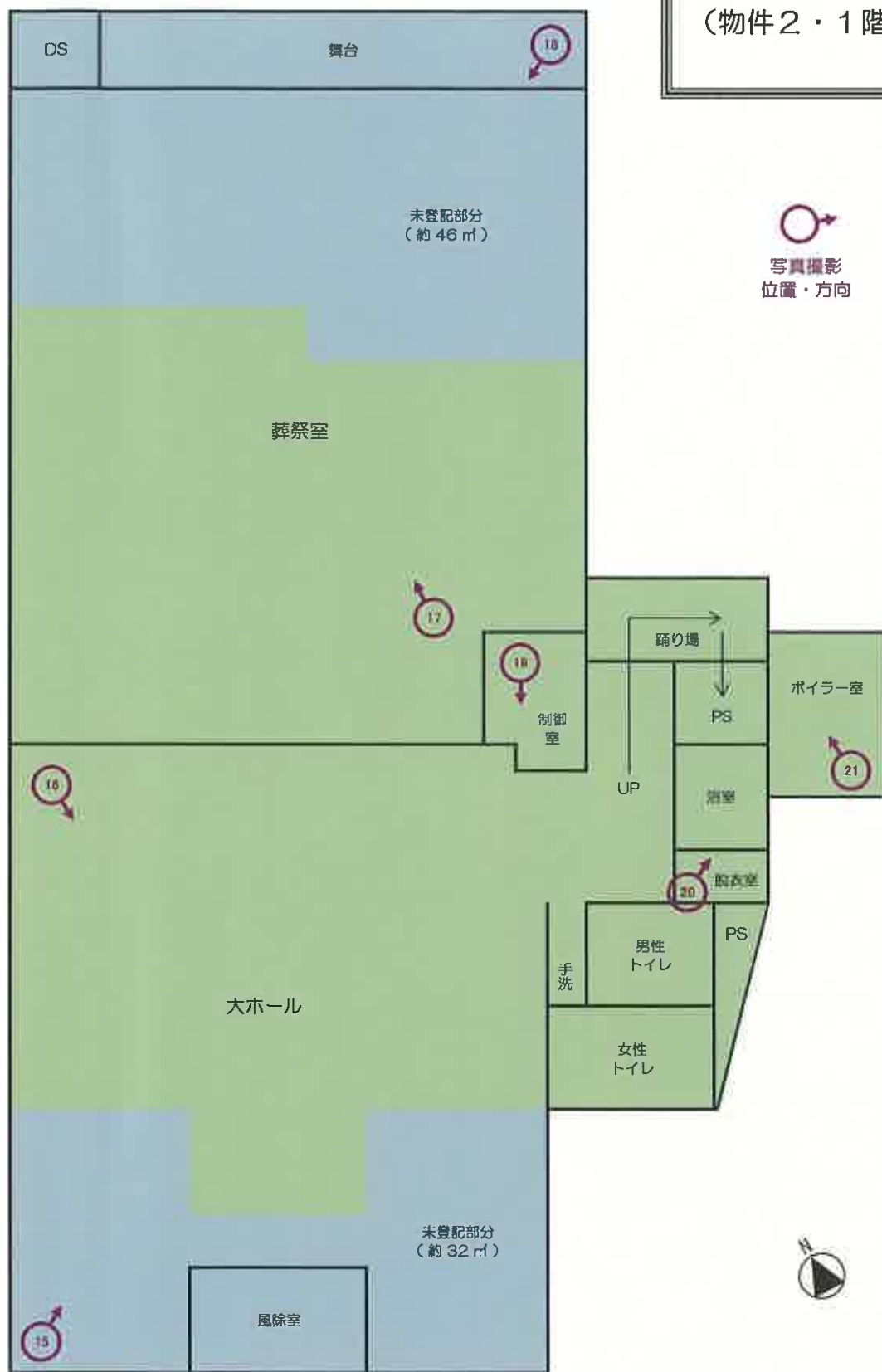
建築物の所在 北山町 長崎と桑子大田町 桑子大田町

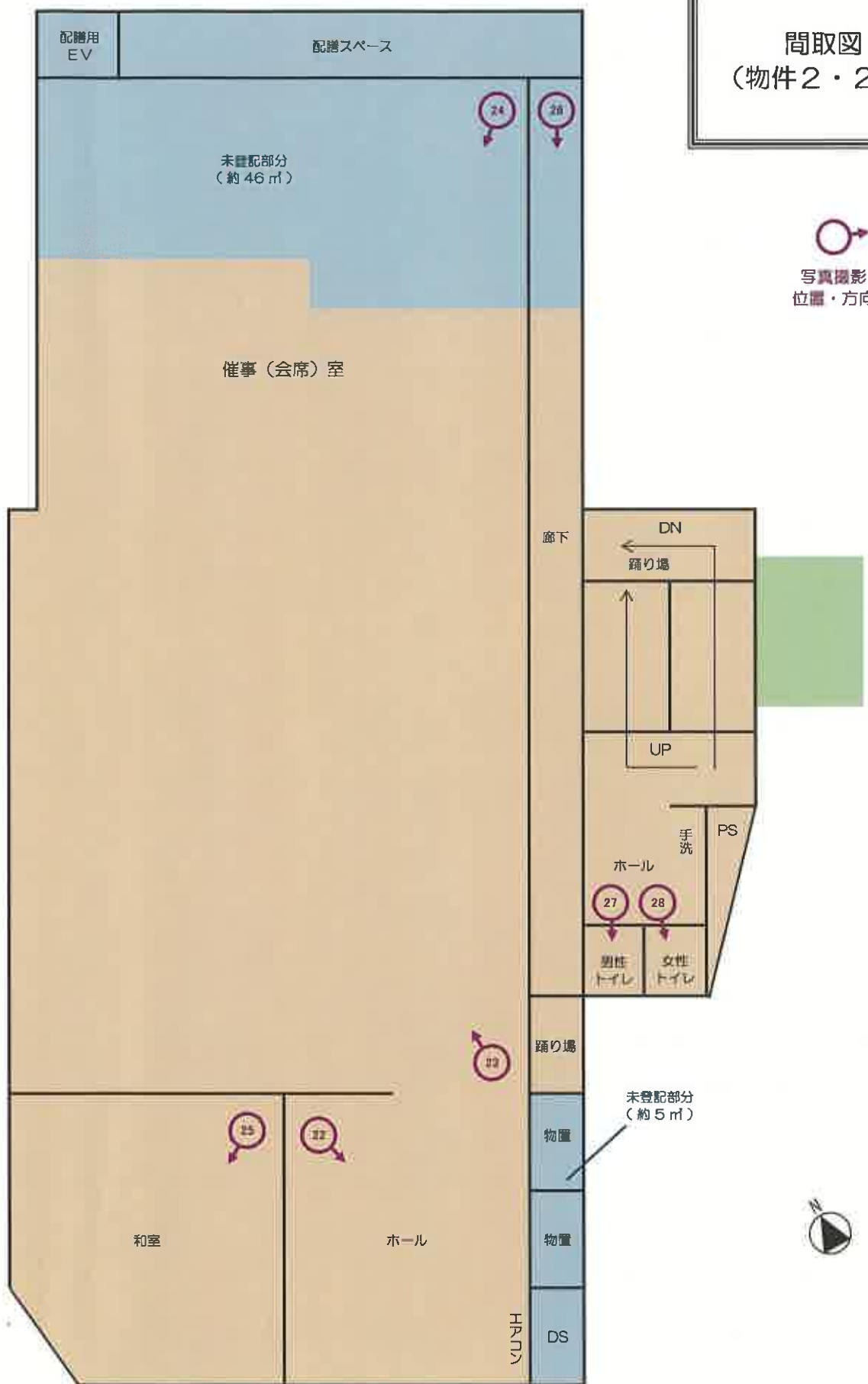
土地建物位置概略図



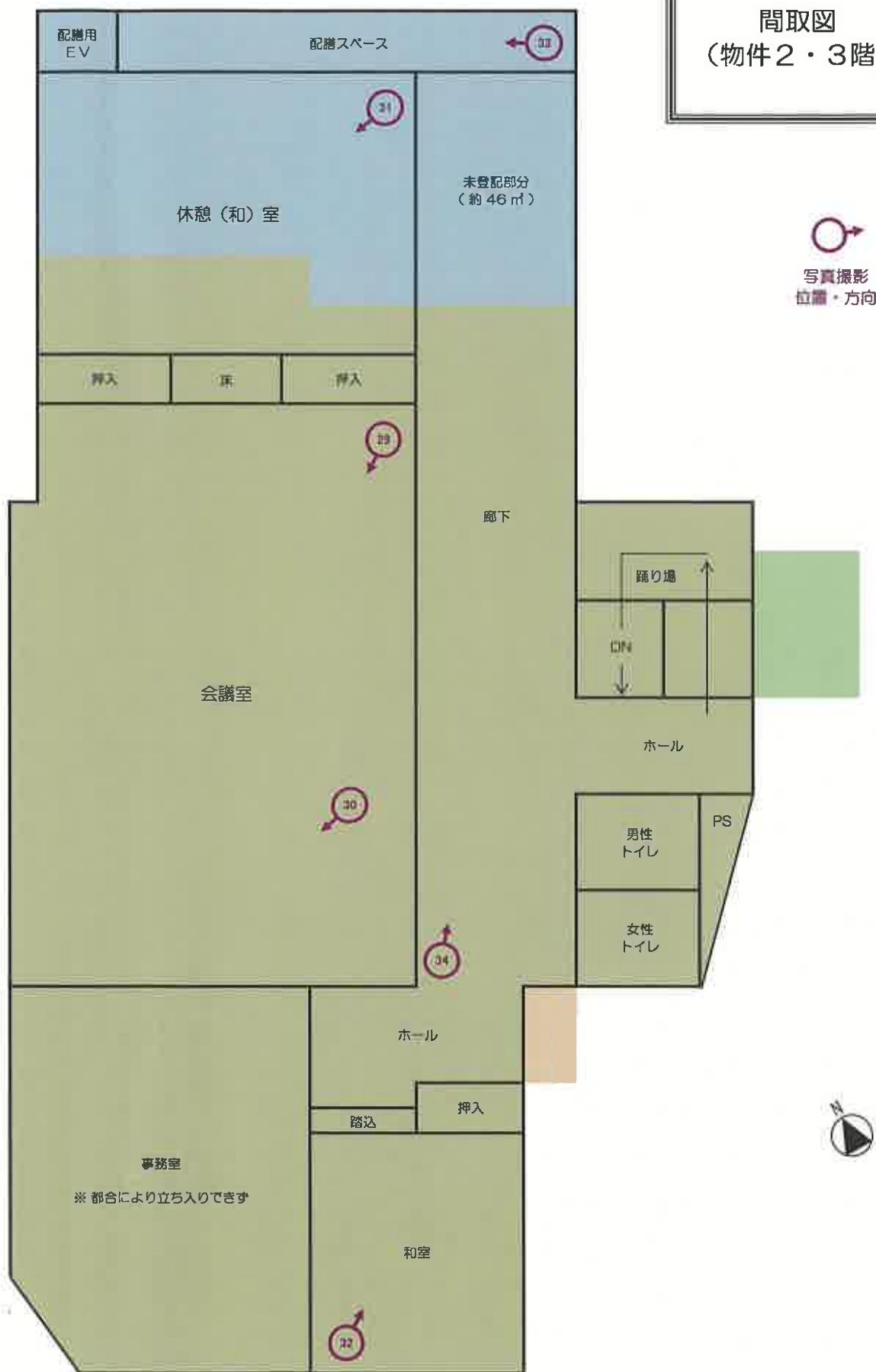
【申立外の近隣地（13筆）を表示】

間取図
(物件2・1階)





間取図
(物件2・3階)



1



本件店舗（かつてのセレモニーホール）の南西側近景

2



本件店舗の北東側近景



本件建物の底地（低）の状況
（接面道路（高）との高低差は約3m）

3



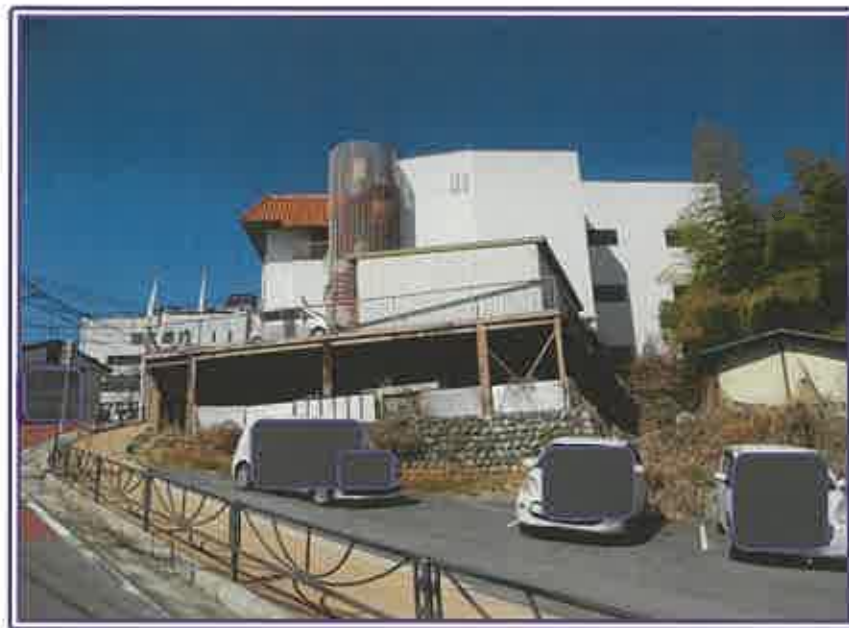
本件店舗の南側近景

4



物件11の土地全体に構築された高床式構造物

5



本件店舗の南東側遠景（手前は 本物件とは無関係の駐車場（2468-1の隣地））

高床式構造物の床下（駐車・物置場所等）の状況

6



法面状の石垣
（高さ約3m）



9

物件11
（宅地）

7



本件店舗の出入口前の状況

8



高床式構造物による駐車スペースの状況

9



物件12の土地の状況
（おおよそ石垣とアスファルト舗装された駐車場に挟まれた土砂状の幅狭の土地）

10



物件13の土地の南側境界付近の状況
（コンクリート土留上の土砂状の土地が本件土地・手前は駐車場である隣地（2468-1））

本件土地上の物置（構築物）

※ 竹木の根元付近は 物件3の土地（ただし異なる売却単位）

11



物件13・14
(宅地)

12



物件13の土地の東側更地の状況（奥は東側隣地上の建物等）

東側隣地との境界付近の状況

※ 法面状になっており外観上、境界線が判然としていない

13



物件13・14
(宅地)

本件土地上のニワトリ小屋（構築物・廃屋状態）

※ 背後の竹林地は 物件3の土地（ただし異なる売却単位）

14



物件14
(宅地)

15



1階 大ホール

16



1階 大ホール

17



1階 葬祭室

18



1階 葬祭室

1階 制御室

19



20



1階 脱衣室（手前）・浴室（奥）

21



1階 ボイラー室

22



2階 ホール

23



2階 催事（会席）室

24



2階 催事（会席）室

2階 和室

25



26



2階 廊下

2階 男性トイレ

27

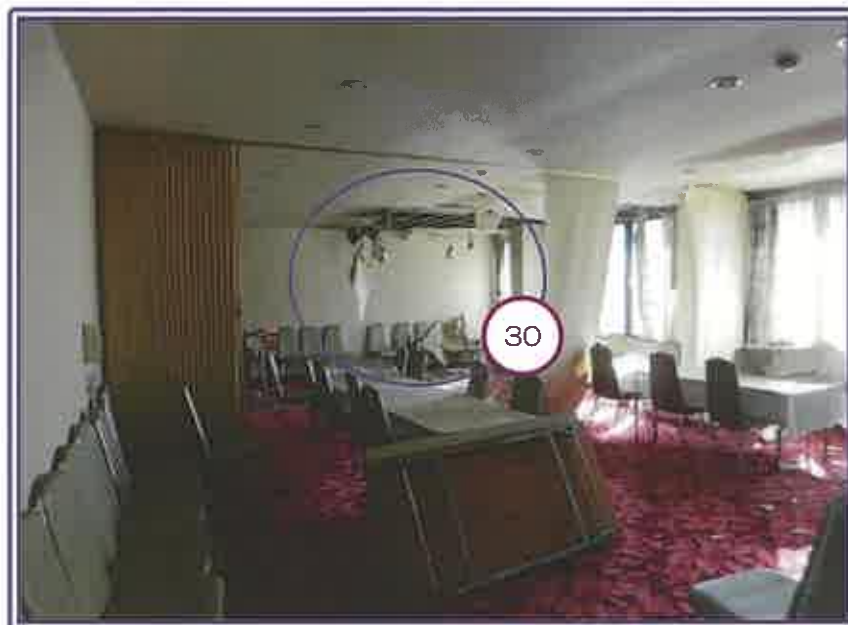


28



2階 女性トイレ

29



3階 会議室

30



3階 会議室（天井の損傷状況）

31



3階休憩（和）室

32



3階和室

3階 配膳スペース

33



34



3階 廊下

競第 1011号
令和 5年（ケ）第 8号
令和 7年12月16日 現地調査
令和 7年12月18日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書

【物件1、2、11～14】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2, 0 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1 3 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金	1, 3 0 0, 0 0 0 円
物件11 (土地)	金	1 4 0, 0 0 0 円
物件12 (土地)	金	2 0, 0 0 0 円
物件13 (土地)	金	2 4 0, 0 0 0 円
物件14 (土地)	金	2 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2、11～14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、11の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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。
- 5 本件評価にあたっては、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 地 目 地 積	後記物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
11	所 在 地 番 地 目 地 積	後記物件目録記載のとおり	
12	所 在 地 番 地 目 地 積	後記物件目録記載のとおり	
13	所 在 地 番 地 目 地 積	後記物件目録記載のとおり	
14	所 在 地 番 地 目 地 積	後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
・ 物件2建物内には再評価にあたり立ち入っていないため、建物内部については、前回評価時の内容を基準とする。 ・ 占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・ 物件2建物には未登記増築部分(増築時期不詳)があり、現地簡易計測等から床面積は、1階約233.97㎡、2階約262.77㎡、3階約255.61㎡、計約752.35㎡と算定した(現況調査報告書の間取図参照)。 ・ 物件11土地全体にわたり物件2建物1階床の高さに合わせて高床式構造物が構築され、構造物上部は駐車場等として、下部(床下)は駐車・物置場所等として利用されていた様であるが、前面道路が傾斜しているため、車種によっては出入りに車高の注意を要するなど(現況調査報告書の写真③)、建物規模に対し駐車場が不足			

特記事項

し、周辺駐車場を借りて営業していた状況から、物件11～14及び別評価の物件3(2539番19)の状況等からも効率的な土地利用がなされていない状況である。

- ・物件12は、幅狭の土砂状の土地で、関係人からの聴取によると、物件13、14及び別評価している物件3の各土地から公道へ通り抜けるための空地として分筆された土地とのことで、現況は雑草等が繁茂したままの状態にある。
- ・関係人からの聴取によると、物件2建物北東端部分が隣接土地(2539番17)側に越境しているとのことで、トラブル回避のため約2年間(前回調査時から約8～10年前)月額5,000円を同隣接土地所有者に支払っていたとのことである。外観上は石垣・フェンスにより隔てられ、物件1内に納まっているようにも見えるため一見越境しているか否か判別し難いが、物件2建物図面に未登記増築部分を加えると越境していると思料される(現況調査報告書の土地建物位置概略図参照)。但し、当事者間に越境の事実に対する認識はあるものの土地利用権までの認識がない(迷惑料程度)と思料されるため目的外土地とはしなかった。
- ・物件11、12には、登記上の存続期間を徒過した永小作権設定登記が残存している。

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|---|
| 1 | 所 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 番 | 2 5 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 2 5 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5. 9 7 平方メートル
2 階 2 1 1. 7 7 平方メートル
3 階 2 0 9. 6 1 平方メートル |
| 1 1 | 所 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 番 | 2 4 6 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3. 3 7 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 番 | 2 4 6 9 番 2 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 9 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 番 | 2 4 7 0 番 1 |



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	244.82 平方メートル
14 所 在	北杜市長坂町長坂上条亭大日向
地 番	2470 番 2
地 目	宅地
地 積	224.55 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, 11, 12, 13, 14）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「長坂」駅東方道路距離約0.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	駅近の県道背後に一般住宅、店舗、事業所、駐車場等が見られる地域。	
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 北杜市まちづくり条例に基づく地域拠点区域(長坂) (駅周辺及び商店街以外の区域に該当し、建ぺい率60%以下、容積率200%以下、建築物の高さ20m以下等の規制)
画 地 条 件	地積 : 約1,004.88㎡(登記地積計) 形状 : 不整形 間口 : 物件1の南西側から物件11、12の南側にかけて約22m 奥行 : 約43m 地勢 : 本物件周辺は全体的に北西から南東にかけて下る傾斜地で、物件1内の建物敷地部分は概ね平坦であるが、物件11は物件1より約3m低い。物件11は若干北東側に下るため物件13は物件11より若干低い。物件14は別評価している物件3から法面状に約1.5m低く、物件14と13の境界付近(両物件を合わせた中央部辺り)は概ね平坦であるが、各隣接地(2471番1、同番2、同番3、2468番1)との境界付近は法面で、いずれも隣接地側が低い。物件12は物件11より低く、物件13に向かってより高低差が大きくなり物件13の法面下と概ね等高になる。	
接面道路の状況	市道が複雑に交差する交差点に位置し、物件1北西側を幅員約4.7m舗装市道長坂上条28号線から約0～3m低く接面し、物件1西側の概ね等高に接面する辺りは長坂駅方面(別評価の物件4～7土地の北側を通過)から延び南下する市道渋沢・長坂上条2号線と概ね等高に接面し、物件11、12辺りは幅員約8m舗装市道渋沢・長坂上条1号線と概ね等高に接面する角画地である。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地として利用されている。 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 ガス : なし 下水道 : あり (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域外 ・物件11、13、14には廃棄物が残置されている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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54年3月10日新築 経過年数 : 約47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 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : ALC板等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス、化粧合板等 床 : タイルカーペット、畳等 設 備 : 電気、給排水設備、空調設備等 その他 : 設備類の使用可否は不詳
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層 : 地上3階建て 現況用途 : 店舗 間取り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	関係人からの聴取によると、前回調査時から約7年前までセレモニーホールとして賃貸に供されていたが、同調査時には、一時的に地域の集会所等として無償で提供されていたことがある以外は、建物は使用されていないとのことであった(現時点での利用状況は不詳)。外階段の腐食、ボイラー室、トイレ等の設備は一部故障し、雨漏りがあり、特に3階は酷く天井材が一部崩落したままになっており、保守管理は劣るが、クロス、タイルカーペット、畳等はセレモニーホール使用時のものと思料され、経年による傷、汚れ等は見られるものの1、2階は比較的概ねそのまま使用可能な箇所もあるが、今回調査時において雨漏りの修繕はされていないと推測されることから、その影響が広範囲に広がっている可能性がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・3階の雨漏りによる天井材崩落下の床には鉄骨の被覆材も散乱しているが、建物の建築年等から、成分にアスベストが含まれている可能性がある。 ・関係人聴取や建物状況等から以前は調理設備が設置されていたようであるが、セレモニーホールとして利用される際に、それら設備の殆どは撤去されたが、配膳用エレベーターの外形は建物北隅に残っており（エレベーター内部は不詳）、1階は壁内に隠され確認できないが、2、3階はそのままの状態である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 11, 12, 13, 14）

物件1、11～14の標準画地価格を算出し、物件12～14については、標準画地価格に個別格差、地積を乗じて更地価格を求め、物件1、11については、標準的画地価格に建付減価等を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,600	0.43	333.14	0.90	2,400,000
11	18,600	0.43	183.37	0.90	1,320,000
12	18,600	0.43	19		150,000
13	18,600	0.43	244.82		1,960,000
14	18,600	0.43	224.55		1,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北杜(県)5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 18,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+15

イ 個別格差：形状▲25 物件内高低差▲20 法面を含む未利用の背後地▲30

角地+2(高低差があり利用効率はそれほど高くないが視認性は優る)

$(100\%-25\%) \times (100\%-20\%) \times (100-30\%) \times (100\%+2\%) \div 43\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物規模に対し効率的な土地利用がなされていない点等を考慮。

② 建物価格（物件2）

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。

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
2	250,000	約752.35	0.05	9,400,000

ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了しているが、現況等を考慮し、現価率を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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、収益還元法は賃貸市場が未成熟な地域の規模大物件であり、低額な収益価格が試算されることが明らかなため適用しなかった。

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) $ア \times イ$
1	2,400,000	0.55	法定地上権	1,320,000
11	1,320,000	0.10	場所的利益	130,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を物件1は法定地上権、物件11は場所的利益と判定し、その割合を物件1は55%、物件11は10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	2,400,000	-1,320,000		0.60	0.20	130,000
2	9,400,000	+1,450,000	1.00	0.60	0.20	1,300,000
11	1,320,000	-130,000		0.60	0.20	140,000
12	150,000			0.60	0.20	20,000
13	1,960,000			0.60	0.20	240,000
14	1,800,000			0.60	0.20	220,000
一括価格（合計）						2,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.60（土地の利用効率が劣り、建物は老朽化が一層進行する等、市場性が相当劣る）

オ 競売市場修正：0.20（評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性及び過去の競売実施の経緯等を考慮した）

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北杜(県)5-3

所 在 : 山梨県北杜市長坂町長坂上条字大日向2536番1外

地 目 : 宅地

価 格 : 21,600円/㎡

位 置 : JR中央本線「長坂」駅約190mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7年 7月 1日

地 積 : 330㎡

供給処理施設 : 水道、下水道

接 面 街 路 : 南東側7.2m県道

用途指定等 : 都市計画区域外

地域の概要 : 中小規模店舗を中心に一般住宅も残る駅前の商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



物件1、2、11~14

長坂駅

長坂町長坂上条

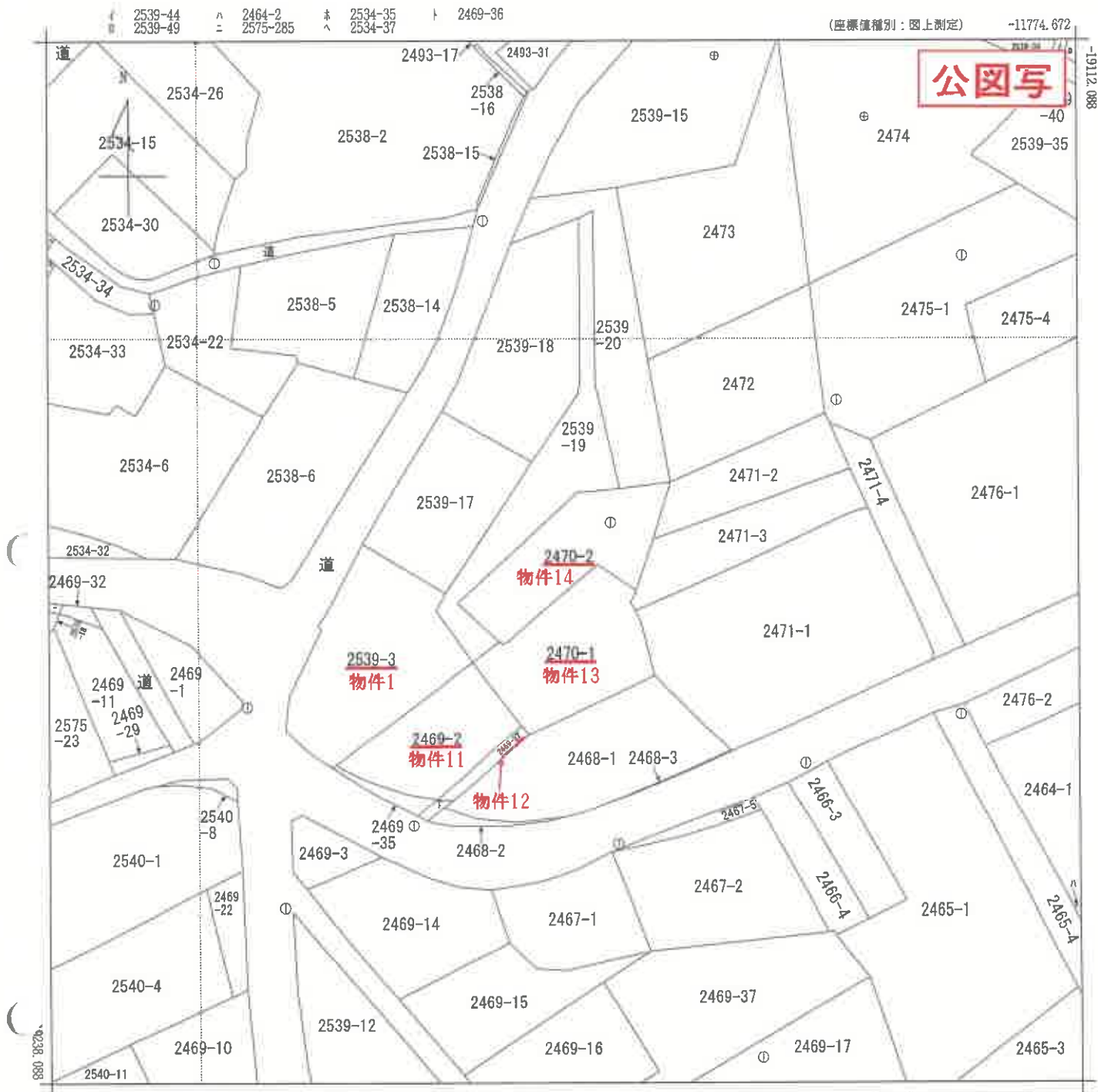
長坂コミュニティ・ステーション

本町

酪農試験場

中央本線

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。



-11899.672 (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
長坂町長坂上条

請求部	所在	北杜市長坂町長坂上条字大日向				地番	2470番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	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。

A4判に縮小

令和5年1月12日
甲府地方方法務局韮崎出張所
登記官

地図整理番号：M04434
(1/1)

登記年月日：平成25年12月13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5年1月12日 甲府地方方法務局斐崎出張所

登記官

地積測量図

地番 2469-2 物件11

土地の所在 北杜市長坂町長坂上条字大日向

直角座標法求積表

地番	①2469-35				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
HPL1	-19199.322	-11865.056	1.630	-31294.894860	
B44	-19199.965	-11863.981	2.370	-57023.896050	
SP-1-L	-19200.910	-11862.086	3.616	-69430.490560	
B45	-19201.645	-11860.345	3.525	-67685.798625	
SP-1-L	-19202.266	-11858.581	3.878	-74466.387548	
HPL2	-19203.900	-11856.487	5.787	-111127.703130	
B44	-19205.788	-11855.354	-7.907	151860.244786	
B43	-19202.947	-11860.681	-10.237	196580.568439	
B18	-19199.721	-11865.591	-4.375	83998.779375	
合計面積				18.42 m ²	

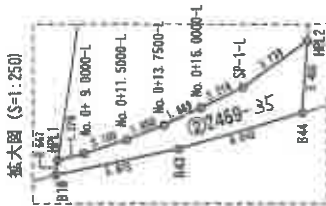
地番	②2469-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
HPL1	-19199.322	-11865.056	-13.302	255389.381244	
B44	-19199.965	-11863.981	2.970	-57023.896050	
SP-1-L	-19200.910	-11862.086	3.616	-69430.490560	
B45	-19201.645	-11860.345	3.525	-67685.798625	
SP-1-L	-19202.266	-11858.581	3.878	-74466.387548	
HPL2	-19203.900	-11856.487	5.787	-111127.703130	
HPL2	-19205.788	-11852.774	13.956	-288005.078244	
C37	-19194.724	-11842.511	4.319	-82802.012956	
B20	-19186.994	-11848.455	-8.148	156335.627112	
B19	-19188.579	-11850.659	-16.601	318545.599178	
合計面積				183.37 m ²	

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	抗	種別
TB.12	-19204.554	-11818.581	金	属杭
TB.13	-19203.191	-11876.884	金	属杭
TB.14	-19170.731	-11907.442	金	属杭

(世界測地系補正：測地成果2000)

△ TB.14



△ TB.13



△ TB.12

○	プラスチック杭
●	金属杭
●	測印

(測量年月日：平成22年8月15日)

作成者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和54年3月29日

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5年1月12日 甲府地方法務局韮崎出張所

登記官

243772

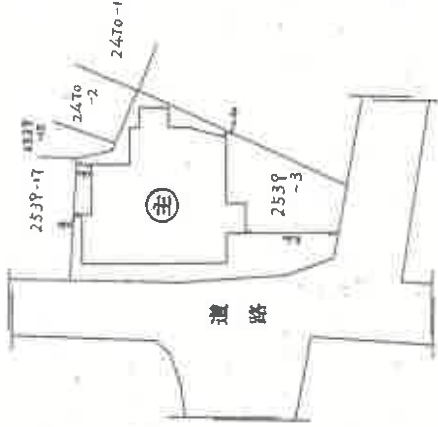
各階平面図

建物図面

2539-3 物42

家屋番号

建物の所在 北杜市 坂町長 坂上 大字 日向 2539番地3



(日調連12)

(長線納)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物測量士会連合会)

昭和54年3月29日登記

地図整理番号：M04426

(1/2)

A4判に縮小

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。
令和5年1月12日 甲府地方法務局 韮崎出張所

243773

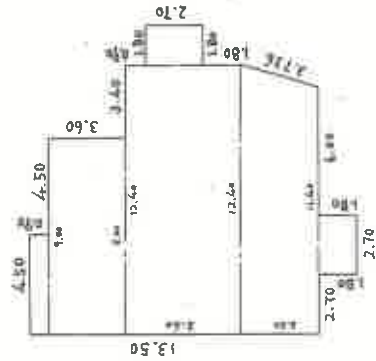
图面平階各

建 物 面 面 面 面
各 階 平 面 圖

號番陸家

2.539-3 物件2

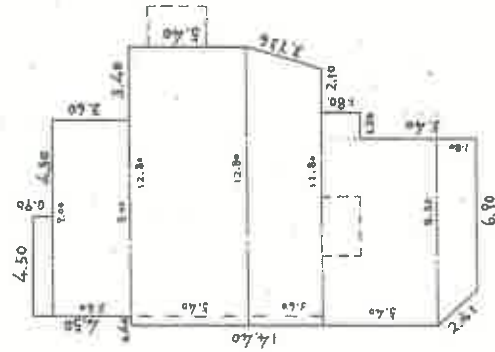
建物の所在



附一

$$\begin{array}{r} 4.50 \times 0.90 = 4.0500 \\ 8.00 \times 3.60 = 28.8000 \\ 12.40 \times 5.40 = 66.9600 \\ 1.80 \times 2.70 = 4.8600 \\ \hline (11.409 \div 2.409) \times 3.60 \times \frac{1}{2} = 42.8400 \end{array}$$

155.97



附 3

$$\begin{array}{r} 4.50 \times 0.90 = 4.0500 \\ 9.00 \times 3.60 = 32.4000 \\ 12.80 \times 5.40 = 69.1200 \\ (11.80 + 12.80) \times 3.60 \times \frac{1}{2} = 44.2800 \\ 8.50 \times 5.40 = 45.9000 \\ (6.90 + 8.50) \times 1.80 \times \frac{1}{2} = 13.8600 \end{array}$$

2011

(日期達12)

作者

縮尺

人請申

(三) 小兒疳積

平 54 年 3 月 29 日登記

事件番号 令和 5 年(ケ) 第 8号
物件 1, 2,
11~14

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6年10月17日

評価人 本 澤 英 史

(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)

競第 1011号
令和 5年（ケ）第 8号
令和 5年 4月17日 現地調査
令和 5年 6月19日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1、2、11～14】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 470,000円
物件2 (建物)	金 7,590,000円
物件11 (土地)	金 520,000円
物件12 (土地)	金 70,000円
物件13 (土地)	金 860,000円
物件14 (土地)	金 790,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、11～14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、11の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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

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	後記物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号類造積 種構床面	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
11	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	
12	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	
13	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	
14	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・物件2建物には未登記増築部分(増築時期不詳)があり、現地簡易計測等から床面積は、1階約233.97㎡、2階約262.77㎡、3階約255.61㎡、計約752.35㎡と算定した(現況調査報告書の間取図参照)。 ・物件11土地全体にわたり物件2建物1階床の高さに合わせて高床式構造物が構築され、構造物上部は駐車場等として、下部(床下)は駐車・物置場所等として利用されていた様であるが、前面道路が傾斜しているため、車種によっては出入りに車高の注意を要するなど(現況調査報告書の写真③)、建物規模に対し駐車場が不足し、周辺駐車場を借りて営業していた状況から、物件11～14及び別評価の物件3(2539番19)の状況等からも効率的な土地利用がなされていない状況である。			

特記事項

- ・ 物件12は、幅狭の土砂状の土地で、関係人からの聴取によると、物件13、14及び別評価している物件3の各土地から公道へ通り抜けるための空地として分筆された土地とのことで、現況は雑草等が繁茂したままの状態にある。
- ・ 関係人からの聴取によると、物件2建物北東端部分が隣接土地(2539番17)側に越境しているとのことで、トラブル回避のため約2年間(約8～10年前)月額5,000円を同隣接土地所有者に支払っていたとのことである。外観上は石垣・フェンスにより隔てられ、物件1内に納まっているようにも見えるため一見越境しているか否か判別し難いが、物件2建物図面に未登記増築部分を加えると越境していると思料される(現況調査報告書の土地建物位置概略図参照)。但し、当事者間に越境の事実に対する認識はあるものの土地利用権までの認識がない(迷惑料程度)と思料されるため目的外土地とはしなかった。
- ・ 物件11、12には、登記上の存続期間を徒過した永小作権設定登記が残存している。
- ・ 本件現況調査時点において、隣接地(物件3土地)も本件競売対象物件として別評価している(現況調査報告書の土地建物位置概略図参照)。

物 件 目 録

- 1 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向
 地 番 2 5 3 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 3 3. 1 4 平方メートル

- 2 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向 2 5 3 9 番地 3
 家屋 番号 2 5 3 9 番 3
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 1 5 5. 9 7 平方メートル
 2 階 2 1 1. 7 7 平方メートル
 3 階 2 0 9. 6 1 平方メートル

- 3 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向
 地 番 2 5 3 9 番 1 9
 地 目 畑
 地 積 2 2 2 平方メートル

- 4 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向
 地 番 2 5 7 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 2 1. 6 4 平方メートル

- 5 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向
 地 番 2 5 7 5 番 1 7



物 件 目 録

種 類	店舗・居宅
構 造	鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積	1 階 235.27 平方メートル 2 階 408.57 平方メートル 3 階 470.77 平方メートル 4 階 510.76 平方メートル

10 所 在	北杜市長坂町長坂上条 2575 番地
家屋 番号	17 番 2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 29.75 平方メートル 2 階 37.45 平方メートル

11 所 在	北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番	2469 番 2
地 目	宅地
地 積	183.37 平方メートル

12 所 在	北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番	2469 番 27
地 目	雑種地
地 積	19 平方メートル

13 所 在	北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番	2470 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 244.82 平方メートル

14 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向

地 番 2470 番 2

地 目 宅地

地 積 224.55 平方メートル

~~15 所 在 北杜市高根町清里字念場原~~~~地 番 3545 番 5811~~~~地 目 公営用道路~~~~地 積 10 平方メートル~~~~16 所 在 北杜市高根町清里字念場原~~~~地 番 3545 番 5812~~~~地 目 畑~~~~地 積 19 平方メートル~~~~17 所 在 北杜市高根町清里字念場原~~~~地 番 3545 番 5813~~~~地 目 畑~~~~地 積 103 平方メートル~~~~18 所 在 北杜市高根町清里字念場原~~

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, 11, 12, 13, 14）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「長坂」駅東方道路距離約0.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	駅近の県道背後に一般住宅、店舗、事業所、駐車場等が見られる地域。	
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 北杜市まちづくり条例に基づく地域拠点区域(長坂) (駅周辺及び商店街以外の区域に該当し、建ぺい率60%以下、容積率200%以下、建築物の高さ20m以下等の規制)
画 地 条 件	地積 : 約1,004.88㎡(登記地積計) 形状 : 不整形 間口 : 物件1の南西側から物件11、12の南側にかけて約22m 奥行 : 約43m 地勢 : 本物件周辺は全体的に北西から南東にかけて下る傾斜地で、物件1内の建物敷地部分は概ね平坦であるが、物件11は物件1より約3m低い。物件11は若干北東側に下るため物件13は物件11より若干低い。物件14は別評価している物件3から法面状に約1.5m低く、物件14と13の境界付近(両物件を合わせた中央部辺り)は概ね平坦であるが、各隣接地(2471番1、同番2、同番3、2468番1)との境界付近は法面で、いずれも隣接地側が低い。物件12は物件11より低く、物件13に向かってより高低差が大きくなり物件13の法面下と概ね等高になる。	
接面道路の状況	市道が複雑に交差する交差点に位置し、物件1北西側を幅員約4.7m舗装市道長坂上条28号線から約0～3m低く接面し、物件1西側の概ね等高に接面する辺りは長坂駅方面(別評価の物件4～7土地の北側を通過)から延び南下する市道渋沢・長坂上条2号線と概ね等高に接面し、物件11、12辺りは幅員約8m舗装市道渋沢・長坂上条1号線と概ね等高に接面する角画地である。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地として利用されている。 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 ガス : なし 下水道 : あり (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・物件11、13、14には廃棄物が残置されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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54年3月10日新築 経過年数：約44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 屋根：陸屋根 外壁：ALC板等 内壁：クロス等 天井：クロス、化粧合板等 床：タイルカーペット、畳等 設備：電気、給排水設備、空調設備等 その他：設備類の使用可否は不詳
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。
現況用途等	階層：地上3階建て 現況用途：店舗 間取り：現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	関係人からの聴取によると、約7年前までセレモニーホールとして賃貸に供されていたが、現在は、一時的に地域の集会所等として無償で提供されることがある以外は、建物は使用されていないとのことである。外階段の腐食、ボイラー室、トイレ等の設備は一部故障し、雨漏りがあり、特に3階は酷く天井材が一部崩落したままになっており、保守管理は劣るが、クロス、タイルカーペット、畳等はセレモニーホール使用時のものと思料され、経年による傷、汚れ等は見られるものの1、2階は比較的概ねそのまま使用可能な箇所もある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・3階の雨漏りによる天井材崩落下の床には鉄骨の被覆材も散乱しているが、建物の建築年等から、成分にアスベストが含まれている可能性がある。 ・関係人聴取や建物状況等から以前は調理設備が設置されていたようであるが、セレモニーホールとして利用される際に、それら設備の殆どは撤去されたが、配膳用エレベーターの外形は建物北隅に残っており(エレベーター内部は不詳)、1階は壁内に隠され確認できないが、2、3階はそのままの状態である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 11, 12, 13, 14）

物件1、11～14の標準画地価格を算出し、物件12～14については、標準画地価格に個別格差、地積を乗じて更地価格を求め、物件1、11については、標準的画地価格に建付減価等を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	19,500	0.43	333.14	0.90	2,510,000
11	19,500	0.43	183.37	0.90	1,380,000
12	19,500	0.43	19		160,000
13	19,500	0.43	244.82		2,050,000
14	19,500	0.43	224.55		1,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北杜(県)5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/115 = 19,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+15

イ 個別格差：形状▲25 物件内高低差▲20 法面を含む未利用の背後地▲30
 角地+2(高低差があり利用効率はそれほど高くないが視認性は優る)
 $(100\%-25\%) \times (100\%-20\%) \times (100-30\%) \times (100\%+2\%) \div 43\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物規模に対し効率的な土地利用がなされていない点等を考慮。

② 建物価格（物件2）

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。

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
2	220,000	約752.35	0.10	16,550,000

ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了しているが、現況等を考慮し、現価率を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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、収益還元法は賃貸市場が未成熟な地域の規模大物件であり、低額な収益価格が試算されることが明らかなため適用しなかった。

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
1	2,510,000	0.55	法定地上権	1,380,000
11	1,380,000	0.10	場所的利益	140,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を物件1は法定地上権、物件11は場所的利益と判定し、その割合を物件1は55%、物件11は10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,510,000	-1,380,000		0.70	0.60	470,000
2	16,550,000	+1,520,000	1.00	0.70	0.60	7,590,000
11	1,380,000	-140,000		0.70	0.60	520,000
12	160,000			0.70	0.60	70,000
13	2,050,000			0.70	0.60	860,000
14	1,880,000			0.70	0.60	790,000
一括価格（合計）						10,300,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70（土地の利用効率が劣り、建物は改修等を要する等市場性が劣る）

オ 競売市場修正：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）

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北杜(県)5-3

所 在：山梨県北杜市長坂町長坂上条字大日向2536番1外

地 目：宅地

価 格：23,000円／㎡

位 置：JR中央本線「長坂」駅約190mに位置する

価 格 時 点：令和 4年 7月 1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南東側7.2m県道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：中小規模店舗を中心に一般住宅も残る駅前の商業地域

第7 附属資料

位置図

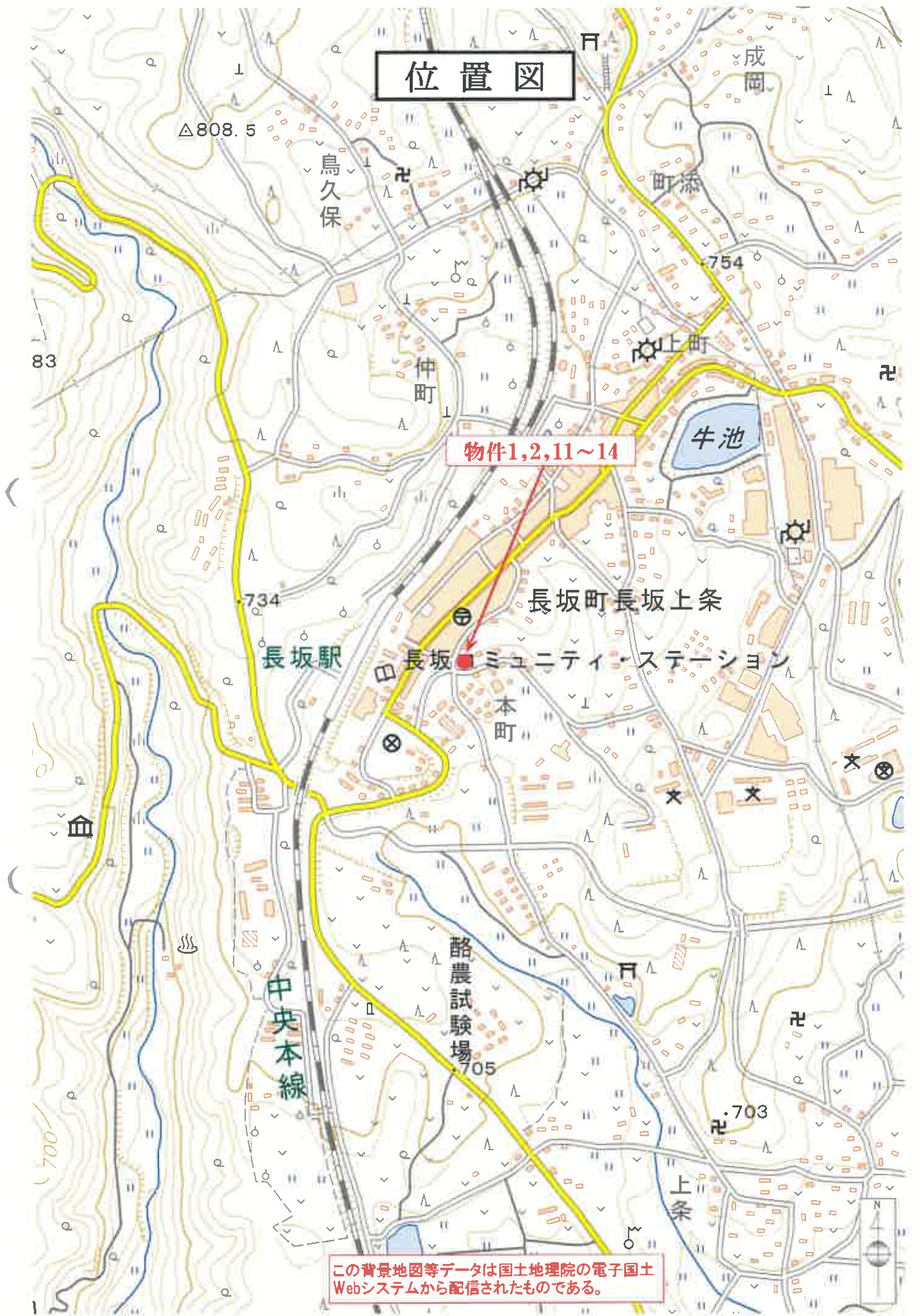
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



物件1,2,11~14

長坂町長坂上条

長坂駅

長坂

コミュニティステーション

本町

中央本線

酪農試験場

上条

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。

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

登記年月日：平成25年12月13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5年11月12日 甲府地方裁判所 藤崎出雲所 登記官

地積測量図

地番 2469-2 物件11
2469-35

土地の所在 北杜市長坂町長坂上条字大日向

直角座標法求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
2469-35	HPL1	-19199.322	-11865.056	1.630	-31294.894260
	803	-19199.965	-11863.961	2.970	-57023.896050
	11.000-L	-19200.910	-11862.066	3.616	-69430.490560
	9.000-L	-19201.645	-11860.345	3.525	-67685.798625
	18.000-L	-19202.266	-11858.561	3.878	-74468.387548
	SP-1-L	-19202.890	-11856.467	5.787	-111127.703130
	HPL2	-19203.574	-11852.774	1.113	-21373.577862
	844	-19206.788	-11855.354	-7.907	151860.244786
	843	-19202.947	-11860.881	-10.237	186520.568439
	818	-19199.721	-11865.591	-4.375	83998.779375
	合計				36.643965
	合計面積				18.4219825
	合計地積				18.42 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
2469-2	HPL1	-19199.322	-11865.056	-13.302	255289.381244
	803	-19199.965	-11863.961	2.970	-57023.896050
	11.000-L	-19200.910	-11862.066	3.616	-69430.490560
	9.000-L	-19201.645	-11860.345	3.525	-67685.798625
	18.000-L	-19202.266	-11858.561	3.878	-74468.387548
	SP-1-L	-19202.890	-11856.467	5.787	-111127.703130
	HPL2	-19203.574	-11852.774	13.966	-268005.076744
	C37	-19194.724	-11842.511	4.319	-82902.012956
	820	-19186.994	-11848.465	-8.148	156335.621112
	819	-19188.579	-11850.659	-16.601	318549.598079
	合計				-366.759278
	合計面積				183.376390
	合計地積				183.37 m ²

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	杭種別
TB.12	-19204.554	-11818.581	金属杭
TB.13	-19203.191	-11876.884	金属杭
TB.14	-19170.733	-11907.442	金属杭

(世界測地系: 測地成果2000)

(日積延9)

作成者

申請人

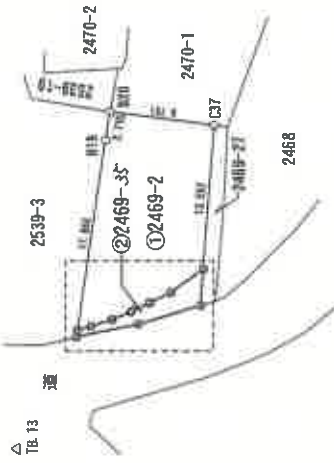
縮尺 1/500

測量年月日：平成22年8月15日

凡例

○	プラスチック杭
●	金属杭
◎	測印

△TB.12



登記年月日：昭和54年3月29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5年1月12日 甲府地方方法務局非訟出張所

登記官

243772

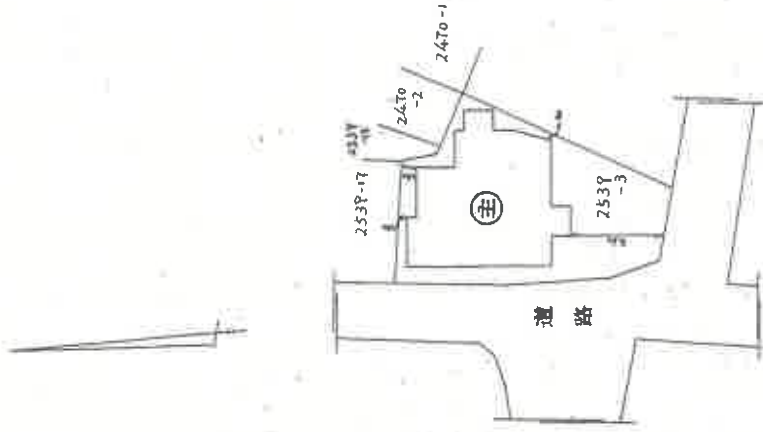
各階平面図

建物図面

2539-3 物件2

家屋番号

建物の所在 北杜市 山崎町 長坂と桑子大日向 2539番地3



(長縮納)

(日調延12)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物測量士会連合会)

(昭)平54年3月29日登記

243773

各階平面図

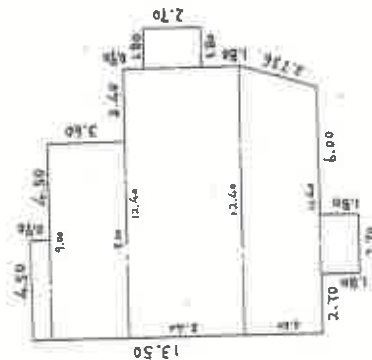
家屋番号

2539-3 物件2

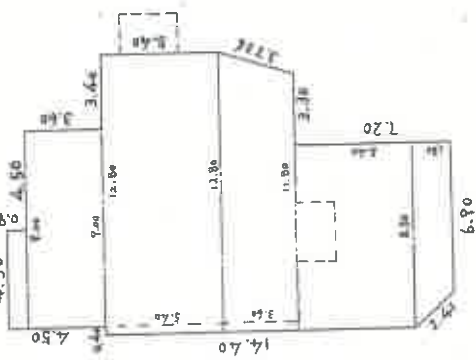
建物図面

建物の所在

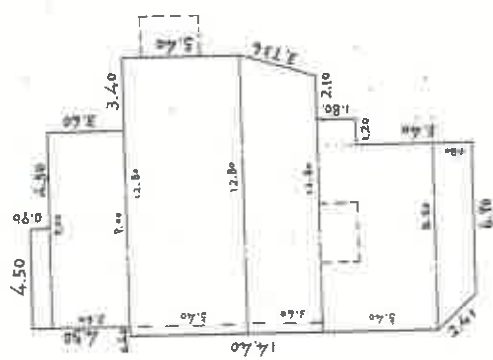
北杜市長坂上条字大白河33番地3



(主) 1階 床面積



3階 床面積



2階 床面積

(日 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

昭和54年3月29日登記

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小