

令和5年(分)第8号

注意

本件は、

物件4～7，9

の売却となります。

※物件8，10は，売却対象外です。

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 1 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

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 3 0 分から 令和 8 年 3 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 9 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 4 月 9 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 8 年 3 月 2 3 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 8 年 3 月 2 5 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 8 年 2 月 1 8 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

- | | | | |
|---|----|----|--|
| 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 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 4. 2 6 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 5 番 4 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 3. 8 6 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 5 番 1 0 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 3. 9 6 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 2 5 7 5 番地 4 0、
2 5 7 5 番地 8, 2 5 7 5 番地 1 7、2 5 7 5 番地 1
0 7 |
| | 家屋 | 番号 | 2 5 7 5 番 4 0 |



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	2 3 5 . 2 7	平方メートル
	2 階	4 0 8 . 5 7	平方メートル
	3 階	4 7 0 . 7 7	平方メートル
	4 階	5 1 6 . 7 6	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4～7, 9】

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4～7, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

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4～7】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号2575番8及び17番2）の登記が存在する。

《 注 意 書 》

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



- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 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 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 2 6平方メートル |
| 6 | 所 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 番 | 2 5 7 5 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3. 8 6平方メートル |
| 7 | 所 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 番 | 2 5 7 5 番 1 0 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 9 6平方メートル |
| 9 | 所 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 2 5 7 5 番地 4 0、
2 5 7 5 番地 8, 2 5 7 5 番地 1 7、2 5 7 5 番地 1
0 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 7 5 番 4 0 |



11

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	516.76 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 3 月 8 日提出

現況調査報告書

(物件 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 ・ 8 ・ 9 ・ 1 0)

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

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 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 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 4. 2 6 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 5 番 4 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 3. 8 6 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 5 番 1 0 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 3. 9 6 平方メートル |

物 件 目 録

- 8 所 在 北杜市長坂町長坂上条 2 5 7 5 番地 8
- 家屋 番号 2 5 7 5 番 8
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 7 7 . 8 9 平方メートル
2 階 3 4 . 4 8 平方メートル
- 9 所 在 北杜市長坂町長坂上条字大日向 2 5 7 5 番地 4 0、
2 5 7 5 番地 8、2 5 7 5 番地 1 7、2 5 7 5 番地 1
0 7
- 家屋 番号 2 5 7 5 番 4 0
- 種 類 店舗・居宅
- 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
- 床 面 積 1 階 2 3 5 . 2 7 平方メートル
2 階 4 0 8 . 5 7 平方メートル
3 階 4 7 0 . 7 7 平方メートル
4 階 5 1 6 . 7 6 平方メートル
- 1 0 所 在 北杜市長坂町長坂上条 2 5 7 5 番地
- 家屋 番号 1 7 番 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 2 9 . 7 5 平方メートル
2 階 3 7 . 4 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 2575番地		
土地	物件 4・5・6・7		
現況地目	☒ 宅地(物件 4・5・6・7) ☐ 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。 ☐ 「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	本件各土地は、主に下記建物の敷地として一体利用されているため、各土地間の境界線が、外観上は判然としていない。		
建物	物件 9		
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:		
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(「魚光会館」こと●A●●) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を 店舗(かつての結婚式場)・居宅 として占有している。 ☐ 「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	1 昭和60年12月(登記上の表示)に、結婚式場(魚光会館)として建築された建物であり、天井の損壊・雨漏り跡などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 店舗部分と居宅部分の区分は、間取図中の表示のとおりである。 3 土地建物位置概略図のとおり、本件建物は、本件各土地全体にわたって狭隘に建築されており、隣地上の各建物とも近接している(各室外写真を参照)。		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 本件物件は、ＪＲ長坂駅前の交差点角に位置し、近傍には、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 所有者からの聴取によると、物件８・１０の両建物（いずれも、木造瓦葺２階建の居宅）は、現存する物件９の建物（魚光会館）を建築するにあたって、前以て取り壊された模様であり、現存しない。
- 3 物件６の土地に隣接する細長・幅狭の土地（２５７５－５０・日野春村（現・北杜市）長坂上條区が登記上所有する公衆用道路）は、現状、近隣住民らが通行する土砂状の通路（抜け道）となっている（写真６）。

(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
●Ｂ●● (本件土地建物の所有者の子)	1 本件建物は、結婚式場（魚光会館）として建築された建物ですが、現状は、本件建物の１階（登記上の２階）の食事処（写真１５～１７）と、その調理・事務スペース等（写真１８～２０・２２）を除いて、長らく常用に供されておらず、本件建物の設備の一部は故障している状態です。 2 前述の食事処では、「魚光」という屋号で、寿司・うなぎ・天ぷら・そば・うどん・ほうとう等の料理店を、私共が営業しています。 なお、店舗内の大型冷凍庫・冷蔵庫等の業務用品の大方は、父（●Ａ●●）が所有しており、第三者所有のリース物件は、レジ・電話などに限られます。 3 本件建物のうちの居宅部分（写真４９～５４）には、建物所有者である父が居住しています。 4 本件建物は、本件各土地全体にわたって狭隘に建築されており、本件各土地内には駐車スペースを確保できないため、店舗用駐車場は、玄関アプローチに面する道路を挟んだ、向かいの近傍地（２５７５－６）にあります（写真９）。 ただし、同隣地は私共が所有する土地ではなく、訪れる客も少なくなった現状では、３台分の駐車区画に限って、賃借している状況です。 5 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。 6 本件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
5年3月15日（水） 13：00－14：30	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影 所有者・所有者の子と各面談
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） 10：30－12：30	物件所在地 （2回目）	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＞

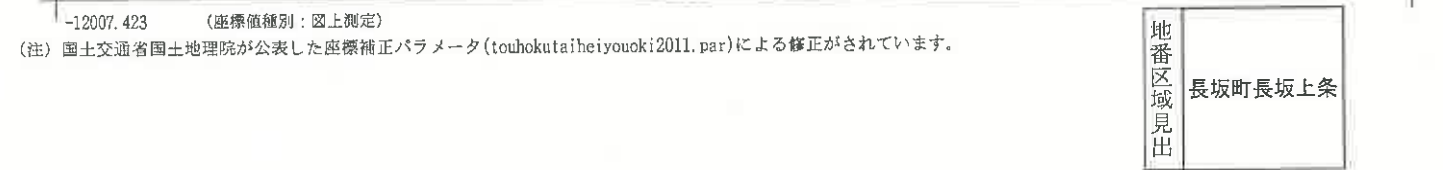
(特記事項)

- ☐ 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

(座標値種別: 図上測定) -11882.423



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

登記官

(6 枚目)

A 3判をA 4判に縮小

(民源納)

各階平面圖

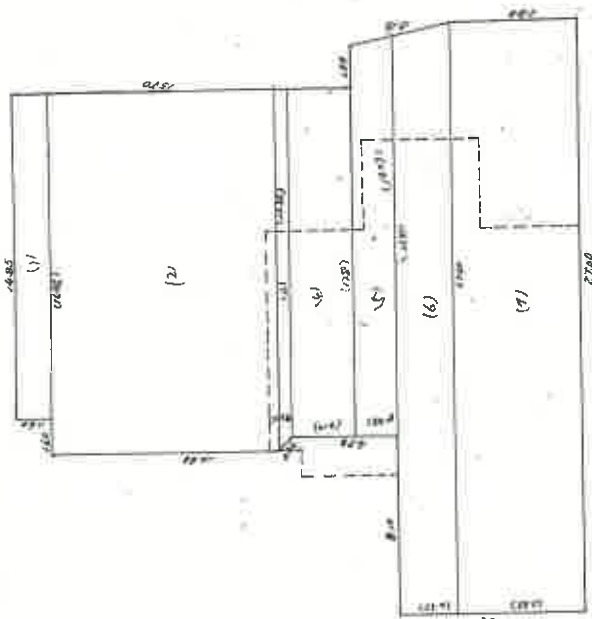
2575-40

家屋番号

2575 2575

市社

建物の所在

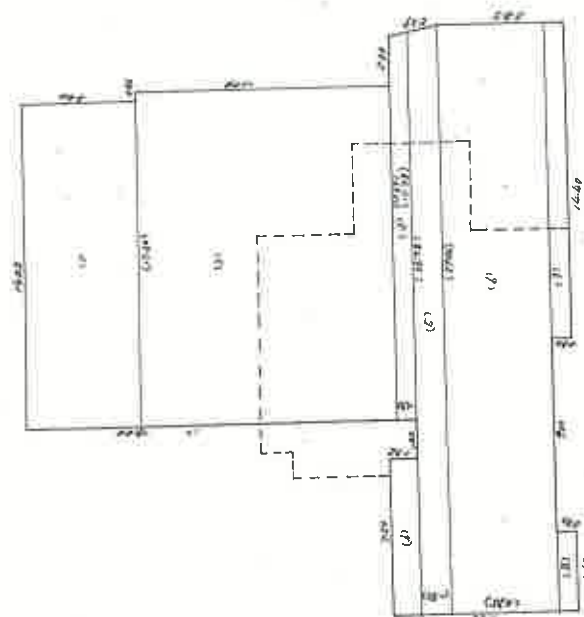


4階求積

$$\begin{array}{l} 14.85 \times 1.60 = 23.7600 \\ 16.45 \times 10.40 = 171.0800 \\ (16.45 + 15.85) \times 0.60 \div 2 = 9.6900 \\ 15.85 \times 3.10 = 49.1350 \\ (17.80 + 18.27) \times 1.88 \div 2 = 33.9058 \\ (26.37 + 27.00) \times 2.67 \div 2 = 71.24895 \\ 27.00 \times 5.85 = 157.9500 \end{array}$$

合計	516.76975m ²
床面積	516.76m ²

箱尺	1/250
----	-------



3 隨 來 積 因

$$\begin{array}{r} 14.85 \times 5.40 = 80.1900 \\ 15.30 \times 11.70 = 179.0100 \\ (17.60 + 17.78) \times 0.90 \div 2 = 15.9210 \\ 7.20 \times 1.32 = 9.5040 \\ (26.78 + 27.00) \times 1.35 \div 2 = 36.3015 \\ 27.00 \times 4.95 = 133.6500 \\ 14.40 \times 0.90 = 12.9600 \\ 3.60 \times 0.90 = 3.2400 \end{array}$$

合 計	470.7765m ²
床面積	470.77m ²

縮尺 1/250

37

1

作者製者

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

國平60年12月13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。
令和5年1月12日 甲府地方方法務局 荏崎 出張所

甲府地方法務局韮崎出張所

对品也

(8 枚目)

登記年月日：昭和60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 事務所 出張所

登記官

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

作製者

縮尺 1/250

申請人

昭和60年12月13日登記

縮尺 1/250

(長源納)

A3判をA4判に縮小

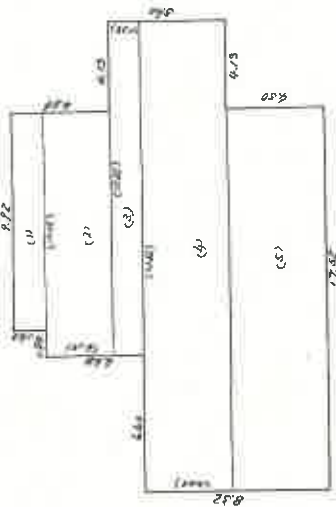
243810

各階平面図

家屋番号 2575-40

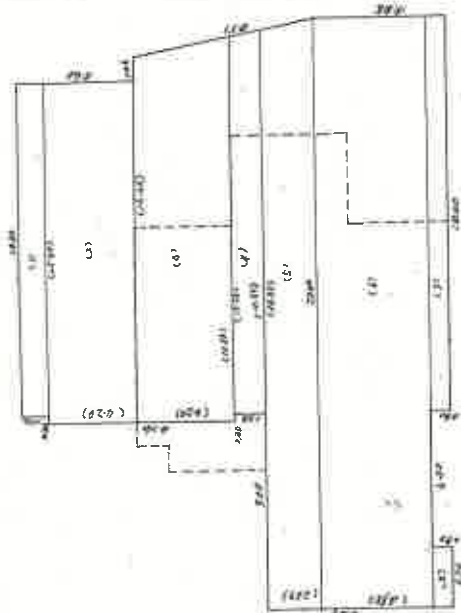
建物各階平面図

建物の所在 北杜市 長坂上条字大日出2575番地02575番地7, 2575番地107



1階 求積図

9.92 × 1.40 = 13.8880
11.12 × 3.40 = 34.4720
15.25 × 1.38 = 21.0450
21.65 × 4.02 = 87.0330
17.52 × 4.50 = 78.8400
合計 235.2780㎡
床面積 235.27㎡



2階 求積図

15.30 × 1.20 = 18.3600
15.60 × 4.20 = 65.5200
(16.66 + 17.55) × 4.50 ÷ 2 = 76.9725
(17.25 + 17.52) × 1.38 ÷ 2 = 23.9913
(26.52 + 27.00) × 2.67 ÷ 2 = 71.4492
27.00 × 4.95 = 133.6500
18.00 × 0.90 = 16.2000
2.70 × 0.90 = 2.4300
合計 408.5730㎡
床面積 408.57㎡

土地建物位置概略図



(

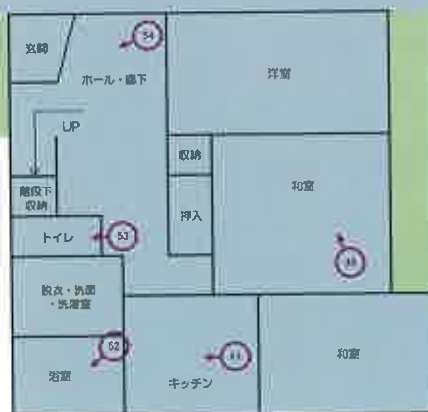
店舗の間取図（物件9・地下1階（登記上の1階））



居宅の間取図（物件9・1階（登記上の2階））

14 枚目の 店舗の間取図を参照

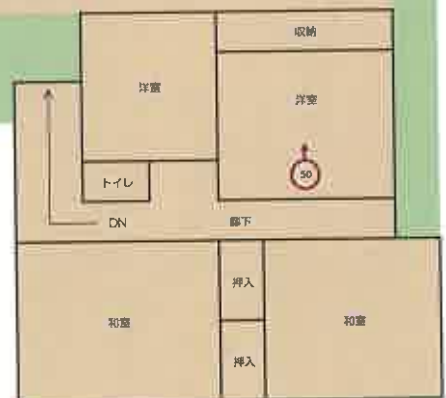
写真撮影
位置・方向

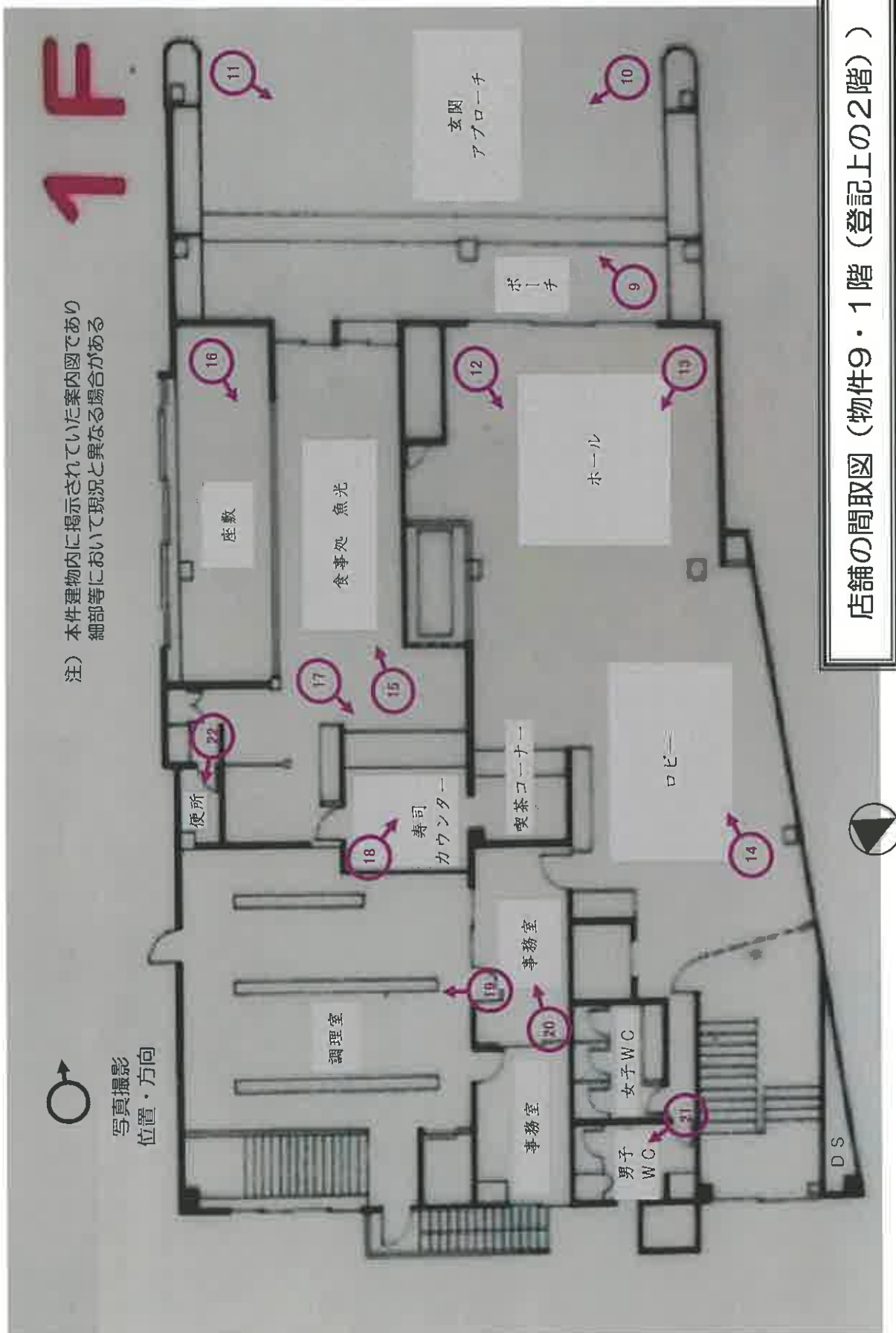


居宅の間取図（物件9・2階（登記上の3階））

15 枚目の 店舗の間取図を参照

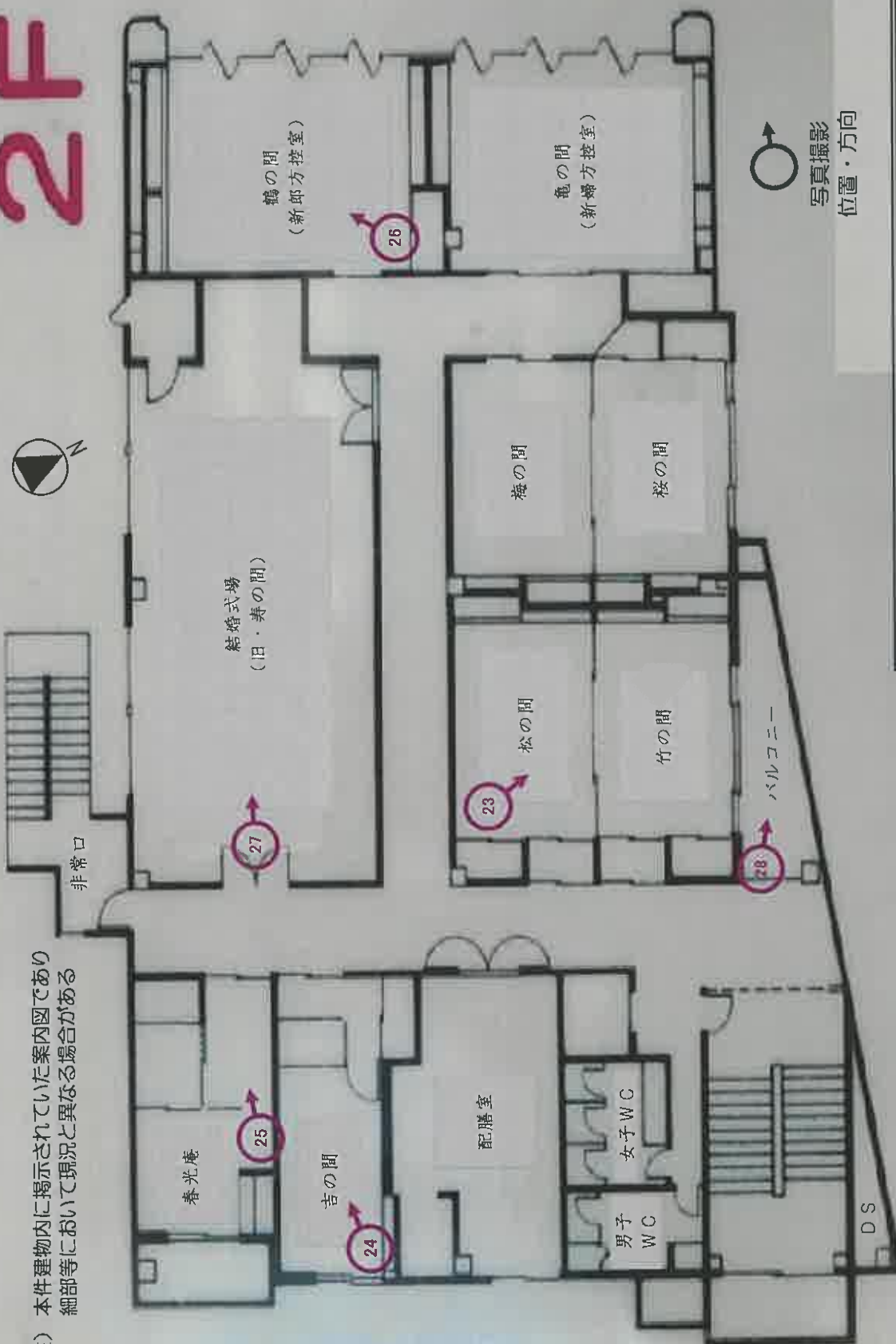
写真撮影
位置・方向





注) 本件建物内に掲示されていた案内図であり
細部等において現況と異なる場合がある

2F

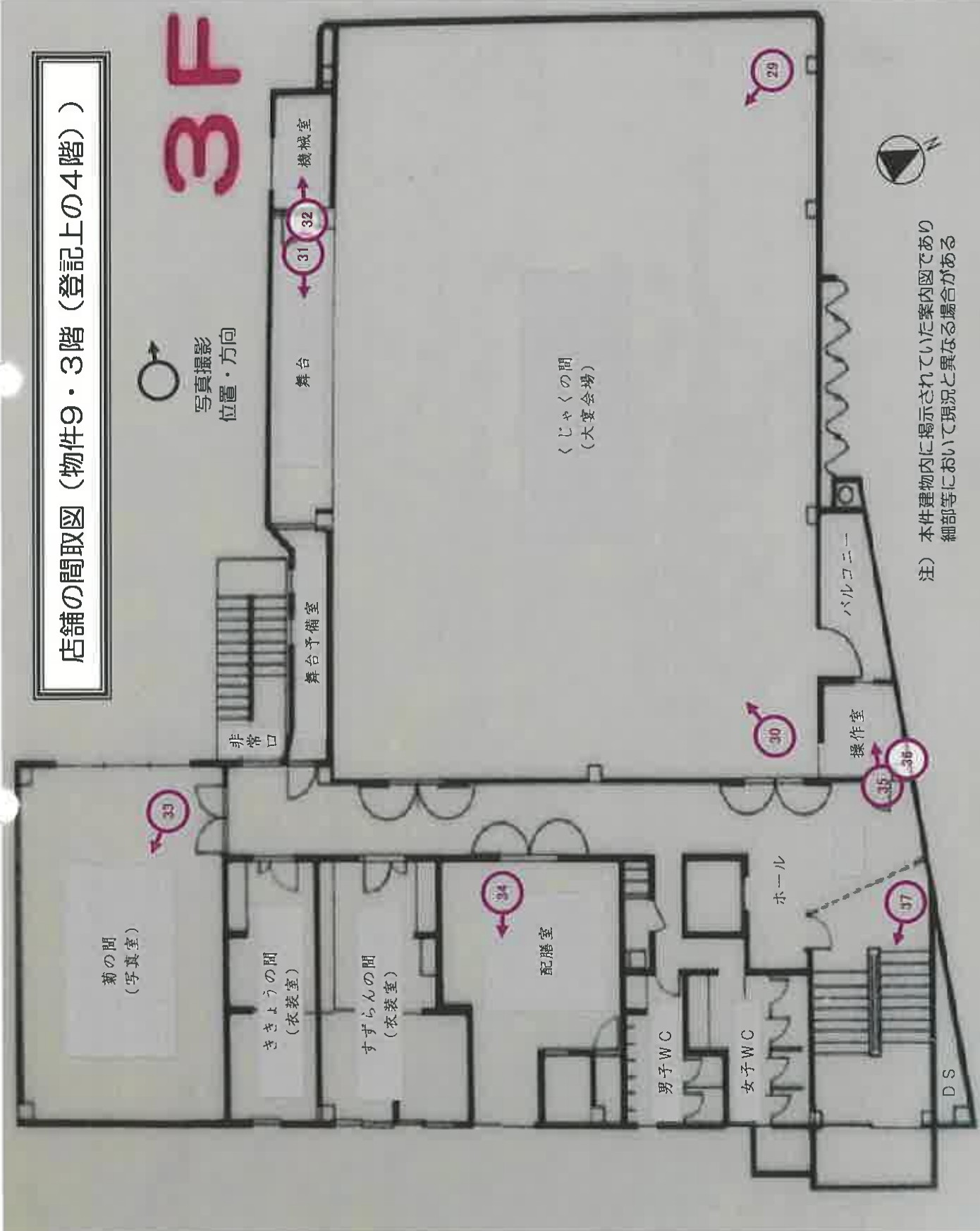


店舗の間取図 (物件9・2階 (登記上の3階))

店舗の間取図（物件9・3階（登記上の4階））

3F

写真撮影
位置・方向



注）本件建物内に掲示されていた案内図であり
細部等において現況と異なる場合がある

1



本件建物の北側近景

2



本件建物の正面近景

3



本件建物の西側近景

4



本件建物の東側近景

5



本件建物の裏側近景

6

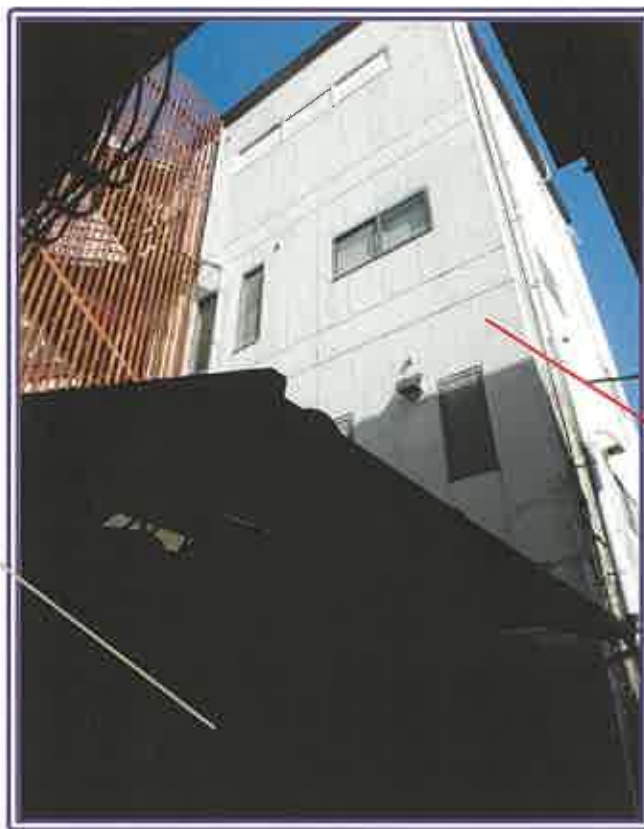
本件物件



土砂状の抜け道（2575-50）との隣接状況

本件建物の裏側近景

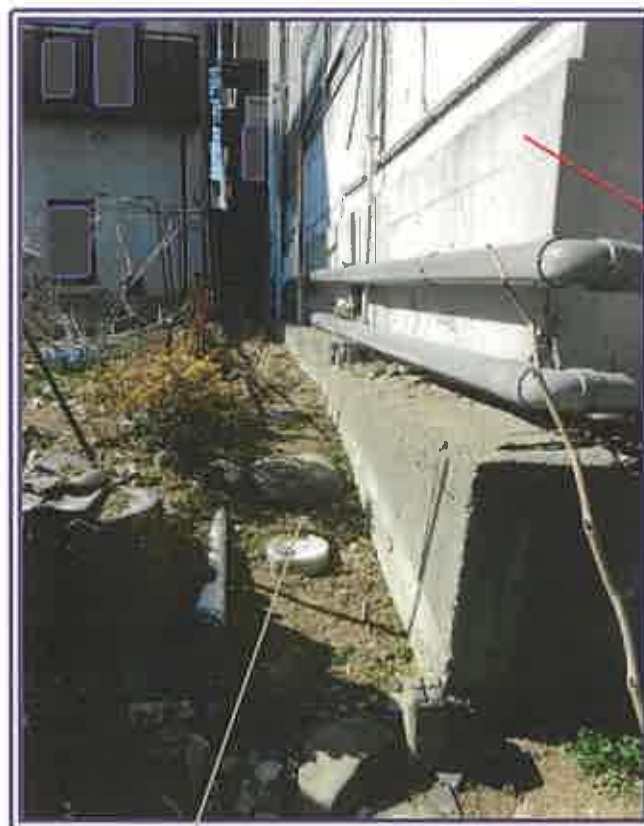
7



南側隣地（2575-145）上の建物

本件物件

8



南側隣地との接面状況

南側隣地
(2575-145)

本件物件

近傍地（2575-6）

9



近傍の店舗用駐車場

10



玄関アプローチ

11



玄関アプローチ

12



1階（登記上の2階）ホール

13



1階 ホール

14



1階 ホール

15



1階 食事処

16



1階 食事処

17



1階 寿司カウンター

18



1階 調理場（寿司カウンター裏）

19



1階調理室

20



1階事務室

1階 男子トイレ（ロビー側）

21



22



1階 便所（食事処側）

23



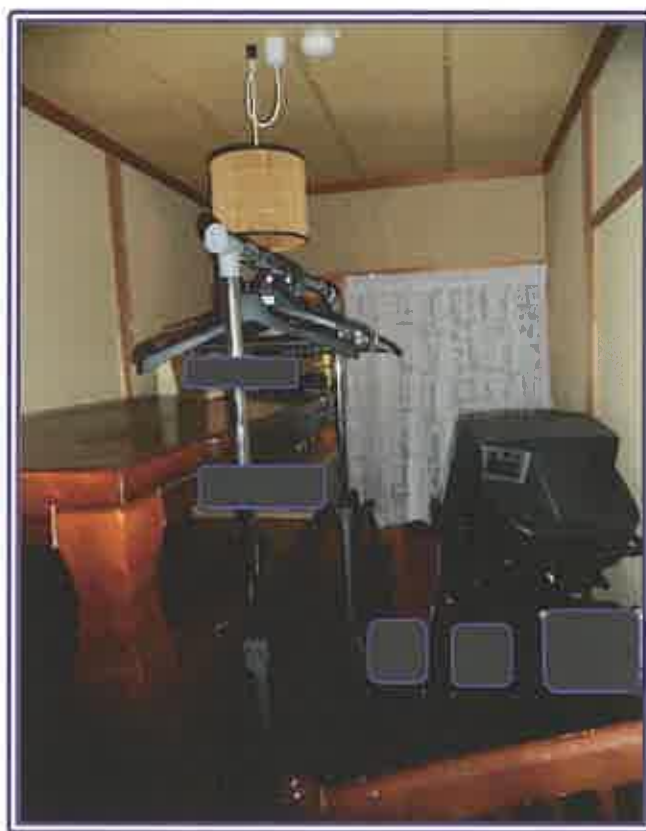
2階（書記上の3階）松の間（手前）・竹の間（奥）

24



2階 吉の間

25



2階 春光庵（現況・物置）

26



2階 鶴の間

2階 結婚式場（旧・寿の間）

27



28



2階 バルコニー

3階（登記上の4階） くじゃくの間

29



30



3階 くじゃくの間

3階 舞台（くじゃくの間内）

31



32



3階 機械室（くじゃくの間内）

3階 菊の間

33



34



3階 配膳室

3階 操作室

35



36



3階 操作室（天井の損傷状況）

2～3階 階段・踊り場

37



38



地下1階（登記上の1階） 厨房

39



地下1階 厨房

40



地下1階 厨房

41



地下1階 厨房

42



地下1階 倉庫

地下1階 倉庫

43



44



地下1階 冷蔵(凍)庫

地下1階 冷蔵（凍）庫

45



46



地下1階～1階 階段

47



地下1階 配膳用エレベーター

48



地下1階 少量危険物貯蔵取扱所（ボイラー庫）

49



1階 和室

50



2階 洋室

1階 キッチン

51



52



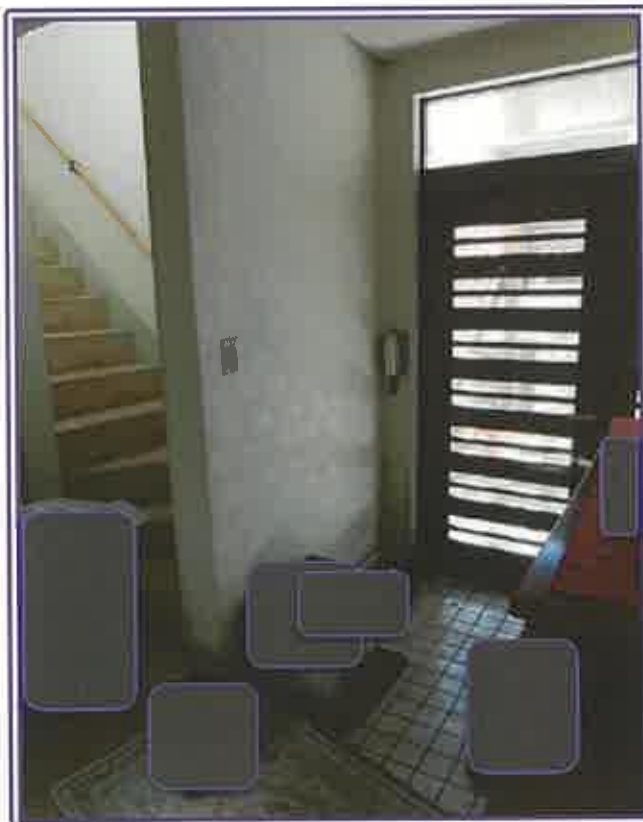
1階 浴室

1階トイレ

53



54



1階 玄関・ホール

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4～7、9】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3, 2 8 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件4（土地）	金	2 7 0, 0 0 0 円
物件5（土地）	金	1 3 0, 0 0 0 円
物件6（土地）	金	4 8 0, 0 0 0 円
物件7（土地）	金	1 1 0, 0 0 0 円
物件9（建物）	金	2, 2 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4～7、9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4～7の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
4	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
5	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
6	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
7	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
9	所 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			
・ 物件9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9建物の館内案内等では登記上1階部分が現況地下1階で、登記上2、3、4階部分は現況1、2、3階となっている（県道側は現況1階の正面入口となっている）。 ・ 物件6南東側隣接土地(2575番50)は行止りの未舗装通路として近隣住民が利用しているとのことであるが、数軒接面しているだけで雑草も繁茂した状態であったので利用頻度は低いと思料され、本件土地の効用増はない。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|---|
| 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 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 4. 2 6平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 5 番 4 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 3. 8 6平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 5 番 1 0 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 3. 9 6平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 北杜市長坂町長坂上条字大日向 2 5 7 5 番地 4 0、
2 5 7 5 番地 8、2 5 7 5 番地 1 7、2 5 7 5 番地 1
0 7 |
| | 家屋 | 番号 | 2 5 7 5 番 4 0 |



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	516.	76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4, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「長坂」駅東方道路距離約0.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模店舗を中心に一般住宅も見られる駅前の商業地域。	
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) (駅周辺に該当し、建ぺい率70%以下、容積率400%以下、建築物の高さ20m以下等の規制)
画 地 条 件	地積 : 613.72㎡(登記地積計) 形状 : 概ね整形 間口 : 北西側約17m 奥行 : 約28m 地勢 : 西側から東側にかけて下る傾斜地。	
接面道路の状況	北西側を現況幅員約8m舗装県道長坂高根線とほぼ等高に接面し、北側を現況幅員約10m舗装市道洪沢・長坂上条2号線と接面する角画地である。同市道は緩やかに西から東へ下るため、本件土地の北東端では建物地下1階(登記上1階)の入口と概ね等高になっていく。	
土地の利用状況等	物件9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(図面上は2ヶ所引込の記載あり) ガ ス : なし 下水道 : あり(図面上は南東側の2575番50を経由して引込まれているようである。) (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	

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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60年12月7日新築 経過年数 : 約40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 : タイル貼、吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : 化粧合板、クロス、化粧石膏ボード等 床 : 畳、絨毯、カーペット、塩ビシート、土間コンクリート等 設 備 : 電気(LEDはリース)、給排水設備、空調設備、厨房設備、冷蔵・冷凍庫、放送設備、受水槽、重油タンク(少量危険物貯蔵取扱所の掲示あり)、エレベーター1基(前回調査時で約3年使用していないため使用可否不詳)等
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4階建て(登記上) 現況用途 : 店舗、住宅 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	主に現況1階ホール、ロビー、事務室、現況3階操作室、菊の間、階段踊り場天井から下部にある窓枠周辺にかけて雨漏り跡があり、修繕している箇所もあるとのことだが、現況3階は特に酷く天井材が一部抜け落ちている箇所がある。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。クロス、床材の汚れ、傷、ひび割れ、剥離等があり劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・ 本件土地上の店舗の駐車場は、玄関アプローチ前に数台停めれる程度で、前回調査時には県道を挟んだ向いの近傍地を3台分賃借していた。店舗入口には令和5年10月31日まで一時休業のおしらせがあったが、今回調査時においても再営業はしていなかった。 ・ 現況1階食事処と、その調理スペース等を除いて長らく常用に供されてなく、設備の一部は故障しているとのことである。 ・ 現況2、3階は結婚式場として利用されていたようであるが、トイレは和式であるなど設備の旧式化、老朽化がある。 ・ 現況1階の調理室から居宅への行き来は可能である。 ・ これまで大規模修繕工事等は行ったことがないそうである。
---------	---

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4, 5, 6, 7）

物件4～7の標準画地価格を算出し、これ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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	21,800	1.05	121.64	0.90	2,510,000
5	21,800	1.05	154.26	0.90	3,180,000
6	21,800	1.05	213.86	0.90	4,410,000
7	21,800	1.05	123.96	0.90	2,550,000

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
 $21,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 21,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件▲2

イ 個別格差：角地+5（傾斜地については地域全般的な状況のため減価とはしなかった）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：駐車場も適切に配置されていない規模過大の店舗である点等を考慮。

② 建物価格（物件9）

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
9	300,000	1,631.37	0.03	14,680,000

ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、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
4	2,510,000	0.10	場所的利益	250,000
5	3,180,000	0.65	法定地上権	2,070,000
6	4,410,000	0.10	場所的利益	440,000
7	2,550,000	0.65	法定地上権	1,660,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を物件4、6は場所的利益、物件5、7は法定地上権と判定し、その割合を物件4、6は10%、物件5、7は65%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
4	2,510,000	-250,000		0.60	0.20	270,000
5	3,180,000	-2,070,000		0.60	0.20	130,000
6	4,410,000	-440,000		0.60	0.20	480,000
7	2,550,000	-1,660,000		0.60	0.20	110,000
9	14,680,000	+4,420,000	1.00	0.60	0.20	2,290,000
一括価格（合計）						3,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.60（地域の集客力以上の店舗規模で居宅も併用され、建物の老朽化も一層進行する等、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

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

物件4～7、9

長坂駅

長坂コミュニティ・ステーション

長坂町長坂上条

酪農試験場

中央本線

牛池

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。

4 2575-53

(座標値種別：図上測定)

-11882.423

-19118.270

公図写



-12007.423 (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	2575番8			
出力縮尺	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		

これは地図に記載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

地図整理番号：M04422

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和60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 甲府地方方法務局韮崎出張所

登記官

地図整理番号：M04427

(1/3)

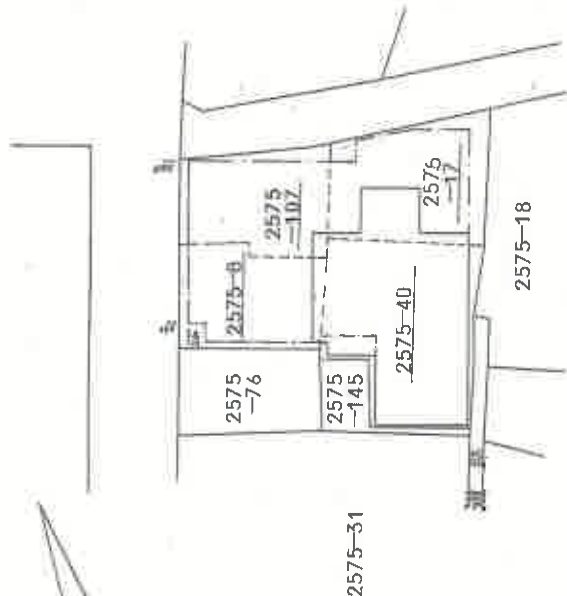
243808

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 2575-40 物件9

建物の所在 北巨摩郡長坂町長坂上桑字大日向2575番地02575番地2575番地7



(長縮納)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和60年12月13日登記

A4判に縮小

登記年月日：昭和60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 甲府地方建設局建設課 登記官

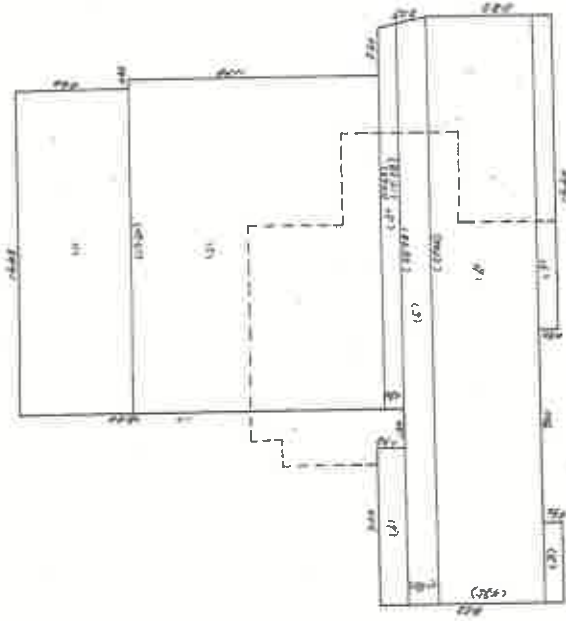
243809

各階平面図

家屋番号 2575-40 物件9

建物平面図

建物の所在
北三河市長岡町長坂上条字大日向2575番地7、2575番地07



3階求積図

14.85 × 5.40 = 80.1900
15.30 × 11.70 = 179.0100
(17.60+17.78) × 0.90 ÷ 2 = 15.9210
7.20 × 1.32 = 9.5040
(26.78+27.00) × 1.35 ÷ 2 = 36.3015
27.00 × 4.95 = 133.6500
14.40 × 0.90 = 12.9600
3.60 × 0.90 = 3.2400
合計 470.7765m²
床面積 470.77m²

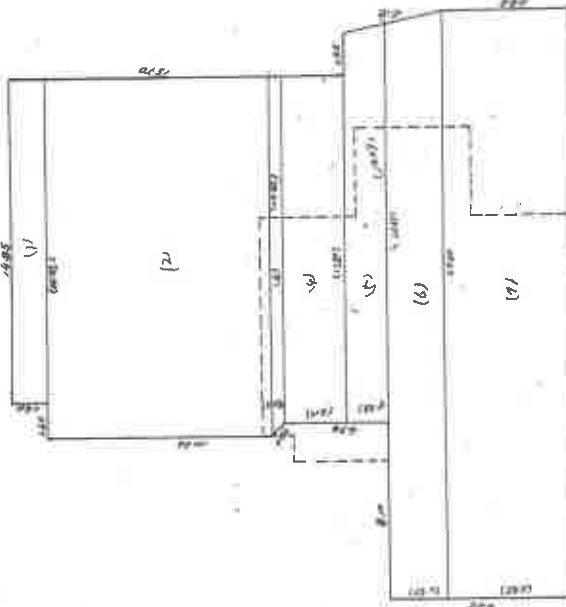
合計 470.7765m²
床面積 470.77m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250



4階求積図

14.85 × 1.60 = 23.7600
16.45 × 10.40 = 171.0800
(16.45+15.85) × 0.60 ÷ 2 = 9.6900
15.85 × 3.10 = 49.1350
(17.80+18.27) × 1.88 ÷ 2 = 33.9058
(26.37+27.00) × 2.67 ÷ 2 = 71.24895
27.00 × 5.85 = 157.9500
合計 516.76975m²
床面積 516.76m²

合計 516.76975m²
床面積 516.76m²

(長縮小)

昭和60年12月13日登記

(山梨県土地家屋調査士会館一用紙)

登記年月日：昭和60年12月13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 甲府地方裁判所 華崎出張所

登記官

地図整理番号：M04427

(3/3)

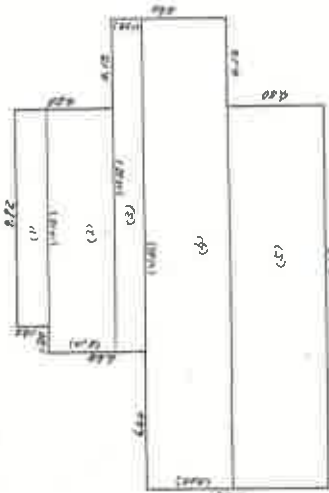
243810

各階平面図

家屋番号 2575-40 物件9

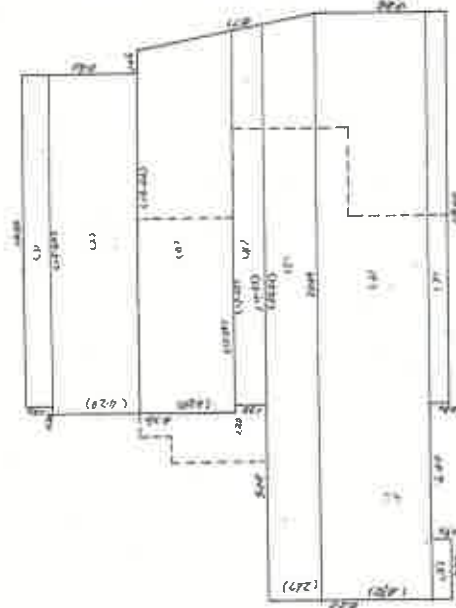
建物の所在

北杜市 中根町555番地102575番地2575番地17、2575番地17



1 階 求 積 図

9.92 × 1.40 = 13.8880
11.12 × 3.40 = 34.4720
15.25 × 1.38 = 21.0450
21.65 × 4.02 = 87.0530
17.52 × 4.50 = 78.8400
合 計 235.2780m²
床面積 235.27m²



2 階 求 積 図

15.30 × 1.20 = 18.3600
15.60 × 4.20 = 65.5200
(16.66 + 17.55) × 4.50 ÷ 2 = 76.9725
(17.25 + 17.52) × 1.38 ÷ 2 = 23.9913
(26.52 + 27.00) × 2.67 ÷ 2 = 71.4492
27.00 × 4.95 = 133.6500
18.00 × 0.90 = 16.2000
2.70 × 0.90 = 2.4300
合 計 408.5730m²
床面積 408.57m²

(長縮率)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(山梨県士相家屋調査士会統一用紙)

A4判に縮小

事件番号 令和 5 年(ケ) 第 8 号
物件 4~7,
9

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4～10】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,820,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 1,000,000円
物件5（土地）	金 490,000円
物件6（土地）	金 1,750,000円
物件7（土地）	金 390,000円
物件9（建物）	金 11,190,000円

- 1 一括価格は、物件4～7、9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4～7の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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。
- 4 物件8、10建物は現存しないため評価対象外とした。

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
4	所 地 地 地	在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり
5	所 地 地 地	在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり
6	所 地 地 地	在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり
7	所 地 地 地	在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり
9	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 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8、10建物は登記は残っているものの、関係人によると物件9建物建築の際に取り壊し現存しないとのことで、現地調査においても確認できなかった。 ・物件9建物の館内案内等では登記上1階部分が現況地下1階で、登記上2、3、4階部分は現況1、2、3階となっている（県道側は現況1階の正面入口となっている）。 ・物件6南東側隣接土地(2575番50)は行止りの未舗装通路として近隣住民が利用しているとのことであるが、数軒接面しているだけで雑草も繁茂した状態であったので利用頻度は低いと思料され、本件土地の効用増はない。			

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	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

地 目	宅地
地 積	154.26平方メートル
6 所 在	北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番	2575番40
地 目	宅地
地 積	213.86平方メートル
7 所 在	北杜市長坂町長坂上条字大日向
地 番	2575番107
地 目	宅地
地 積	123.96平方メートル
8 所 在	北杜市長坂町長坂上条 2575番地8
家屋 番号	2575番8
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 77.89平方メートル 2階 34.48平方メートル
9 所 在	北杜市長坂町長坂上条字大日向 2575番地40、 2575番地8、2575番地17、2575番地107
家屋 番号	2575番40



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 516.76 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~~

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4, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「長坂」駅東方道路距離約0.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模店舗を中心に一般住宅も見られる駅前の商業地域。	
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) (駅周辺に該当し、建ぺい率70%以下、容積率400%以下、建築物の高さ20m以下等の規制)
画 地 条 件	地積 : 613.72㎡(登記地積計) 形状 : 概ね整形 間口 : 北西側約17m 奥行 : 約28m 地勢 : 西側から東側にかけて下る傾斜地。	
接面道路の状況	北西側を現況幅員約8m舗装県道長坂高根線とほぼ等高に接面し、北側を現況幅員約10m舗装市道渋沢・長坂上条2号線と接面する角画地である。同市道は緩やかに西から東へ下るため、本件土地の北東端では建物地下1階(登記上1階)の入口と概ね等高になっていく。	
土地の利用状況等	物件9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(図面上は2ヶ所引込の記載あり) ガス : なし 下水道 : あり(図面上は南東側の2575番50を経由して引込まれているようである。現地で柵の確認は出来なかったが、料金は支払われているとのこと。) (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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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60年12月7日新築 経過年数 : 約37年 経済的残存耐用年数 : 約3年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼、吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : 化粧合板、クロス、化粧石膏ボード等 床 : 畳、絨毯、カーペット、塩ビシート、土間コンクリート等 設 備 : 電気(LEDはリース)、給排水設備、空調設備、厨房設備、冷蔵・冷凍庫、放送設備、受水槽、重油タンク(少量危険物貯蔵取扱所の掲示あり)、エレベーター1基(約3年使用していないため使用可否不詳)等
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4階建て(登記上) 現況用途 : 店舗、住宅 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	主に現況1階ホール、ロビー、事務室、現況3階操作室、菊の間、階段踊り場天井から下部にある窓枠周辺にかけて雨漏り跡があり、修繕している箇所もあるとのことだが、現況3階は特に酷く天井材が一部抜け落ちている箇所がある。クロス、床材の汚れ、傷、ひび割れ、剥離等があり劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・ 本件土地上の店舗の駐車場は、玄関アプローチ前に数台停めれる程度で、県道を挟んだ向いの近傍地を3台分賃借している。 ・ 現況1階食事処と、その調理スペース等を除いて長らく常用に供されてなく、設備の一部は故障しているとのことである。 ・ 現況2、3階は結婚式場として利用されていたようであるが、トイレは和式であるなど設備の旧式化、老朽化がある。 ・ 現況1階の調理室から居宅への行き来は可能である。 ・ これまで大規模修繕工事等は行ったことがないそうである。
---------	---

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4, 5, 6, 7）

物件4～7の標準画地価格を算出し、これ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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	22,900	1.05	121.64	0.90	2,630,000
5	22,900	1.05	154.26	0.90	3,340,000
6	22,900	1.05	213.86	0.90	4,630,000
7	22,900	1.05	123.96	0.90	2,680,000

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
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 22,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件▲2

イ 個別格差：角地+5(傾斜地については地域全般的な状況のため減価とはしなかった)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：駐車場も適切に配置されていない規模過大の店舗である点等を考慮。

② 建物価格（物件9）

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
9	270,000	1,631.37	0.05	22,020,000

ウ 現 価 率

経過年数37年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数3年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 3\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.05$$

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
4	2,630,000	0.10	場所的利益	260,000
5	3,340,000	0.65	法定地上権	2,170,000
6	4,630,000	0.10	場所的利益	460,000
7	2,680,000	0.65	法定地上権	1,740,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を物件4、6は場所的利益、物件5、7は法定地上権と判定し、その割合を物件4、6は10%、物件5、7は65%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
4	2,630,000	-260,000		0.70	0.60	1,000,000
5	3,340,000	-2,170,000		0.70	0.60	490,000
6	4,630,000	-460,000		0.70	0.60	1,750,000
7	2,680,000	-1,740,000		0.70	0.60	390,000
9	22,020,000	+4,630,000	1.00	0.70	0.60	11,190,000
一括価格（合計）						14,820,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70(地域の集客力以上の店舗規模で居宅も併用され、改修費も相当嵩み市場性が劣る)

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

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

物件4~10

長坂駅

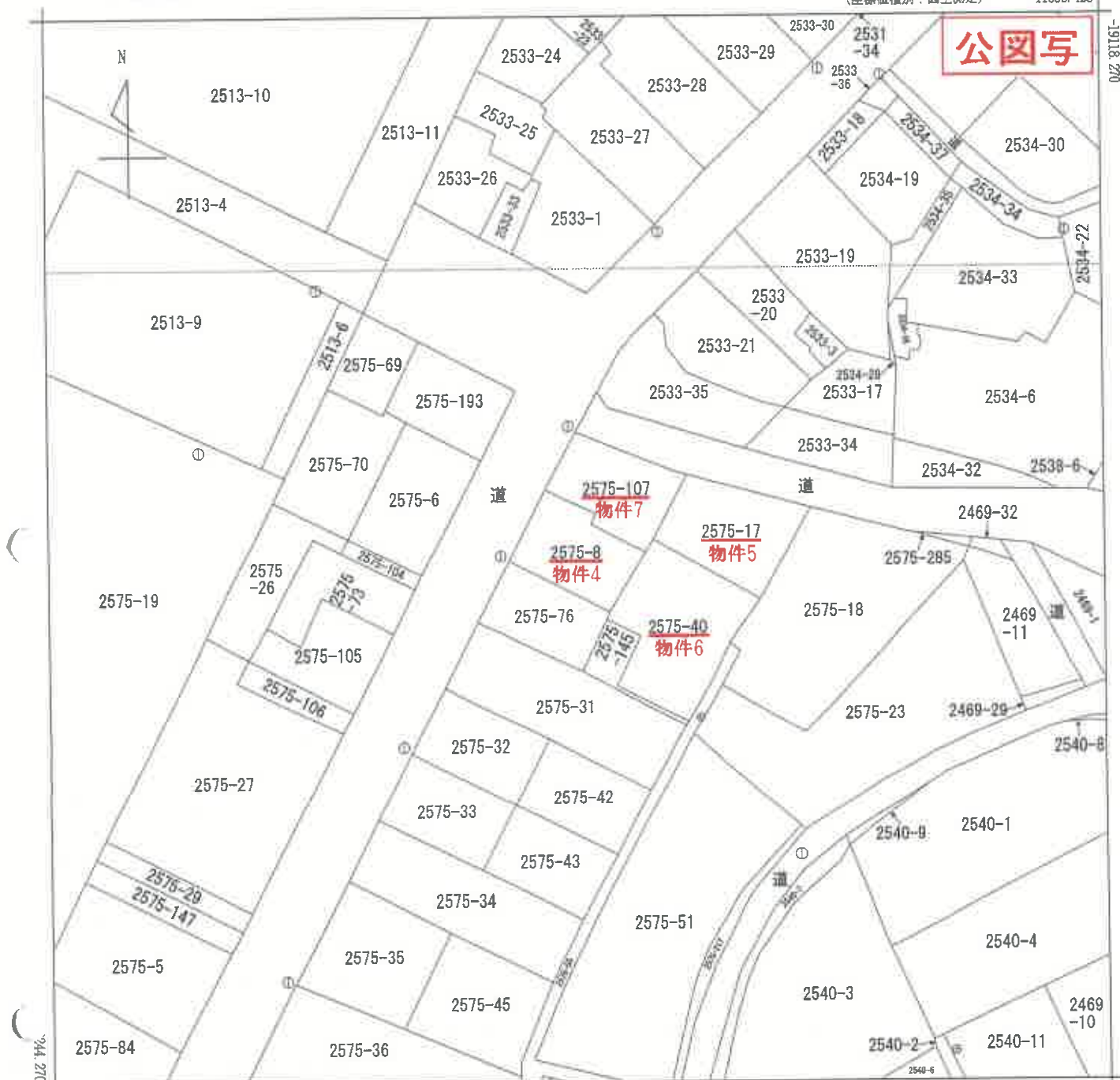
長坂コミュニティ・ステーション

長坂町長坂上条

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。



-12007.423

(座標值種別：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	所在地	北杜市長坂町長坂上条字大日向				地番	2575番8	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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。

A4判に縮小

令和5年1月12日

甲府地方法務局韮崎出張所

地圖整理番号：M04422

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和60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

建物平面図

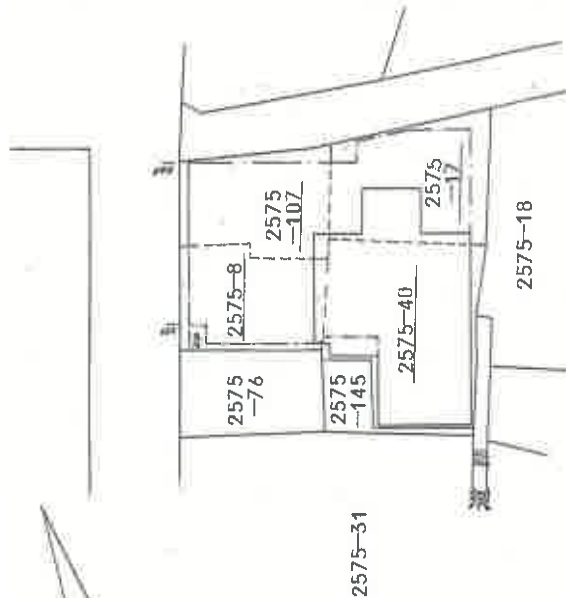
243808

各階平面図

家屋番号

2575-40 物件9

建物の所在 北巨摩郡長坂町長坂上条字大日而2575番地02575番地2575番地7



(長縮納)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

(山梨県土地家屋調査士会統一印刷)

昭和60年12月13日登記

地図整理番号 M04427

(1/3)

A4判に縮小

登記年月日：昭和60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 甲府地方方法務局韮崎出張所 登記官

243809

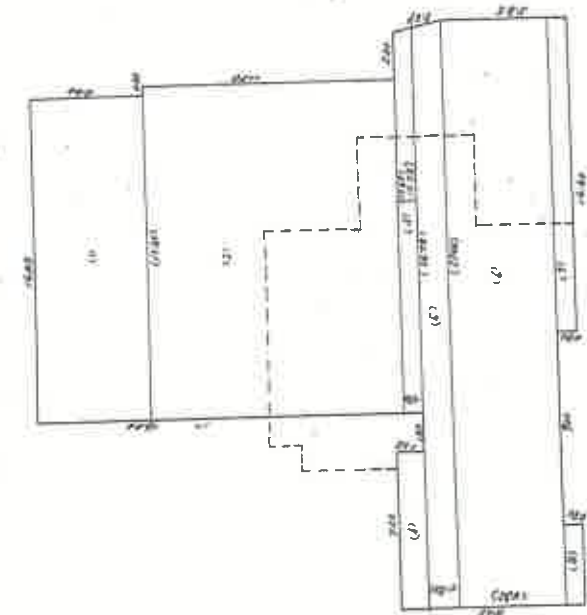
各階平面図

家屋番号 2575-40 物件9

建物の所在

北巨摩郡長坂町長坂上大字大日向2575番地07
北巨摩郡北巨摩町

建物平面図



3階平面図

14.85 × 5.40 = 80.1900
15.30 × 11.70 = 179.0100
(17.60+17.78) × 0.90 ÷ 2 = 15.9210
7.20 × 1.32 = 9.5040
(26.78+27.00) × 1.35 ÷ 2 = 36.3015
27.00 × 4.95 = 133.6500
14.40 × 0.90 = 12.9600
5.60 × 0.90 = 5.0400
合計 470.775m²
床面積 470.77m²

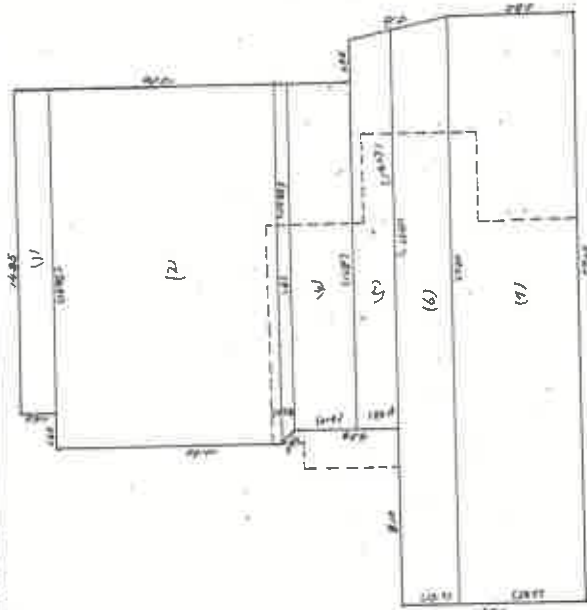
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

4階平面図



14.85 × 1.60 = 23.7600
16.45 × 10.40 = 171.0800
(16.45+15.85) × 0.60 ÷ 2 = 9.6900
15.85 × 3.10 = 49.1350
(17.80+18.27) × 1.88 ÷ 2 = 33.9058
(26.37+27.00) × 2.67 ÷ 2 = 71.24895
27.00 × 5.85 = 157.9500
合計 516.76975m²
床面積 516.76m²

昭和60年12月13日登記

（山梨県土地家屋調査士会館一和館）

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 甲府地方方法務局法務調査課 出典所

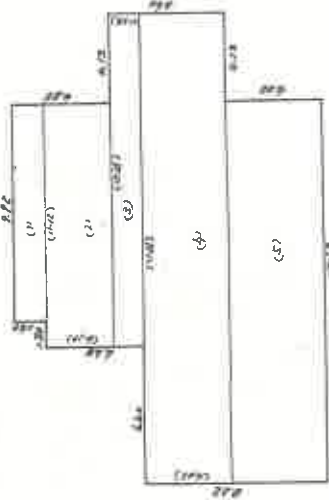
登記官

243810 各階平面図

家屋番号 2575-40 物件9

建物の所在

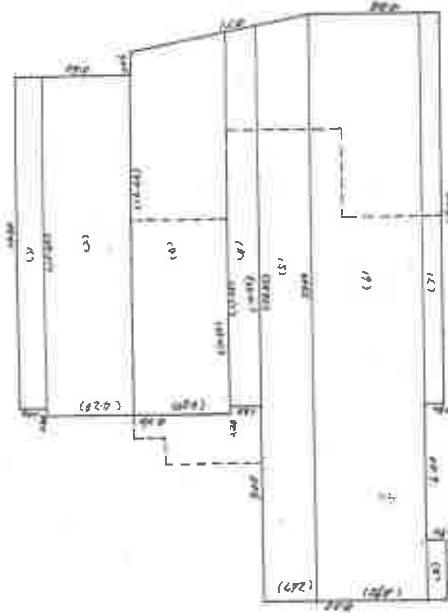
山梨県北杜市北杜市大字大日向2575番地17, 2575番地107



1階 求 積 図

9.92 × 1.40 = 13.8880
11.12 × 3.40 = 34.4720
15.25 × 1.38 = 21.0450
21.65 × 4.02 = 87.0330
17.52 × 4.50 = 78.8400

合 計 235.2780㎡
床面積 235.27㎡



2階 求 積 図

15.30 × 1.20 = 18.3600
15.60 × 4.20 = 65.5200
(16.66 + 17.55) × 4.50 ÷ 2 = 76.9725
(17.25 + 17.52) × 1.38 ÷ 2 = 23.9913
(26.52 + 27.00) × 2.67 ÷ 2 = 71.4492
27.00 × 4.95 = 133.6500
18.00 × 0.90 = 16.2000
2.70 × 0.90 = 2.4300

合 計 408.5730㎡
床面積 408.57㎡

(長 縮 小)

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/250

(山梨県土地家屋調査士会誌一用紙)