

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7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 6月19日 午前 9時30分から 令和 8年 6月23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 5月20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

5 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番651  
地 目 山林  
地 積 595平方メートル

所有者 A

6 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番203  
地 目 宅地  
地 積 57.64平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分5764分の1000

7 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番432  
地 目 山林  
地 積 71平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分71分の32

8 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾



物 件 目 録

地 番 1176番514

地 目 山林

地 積 91平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分91分の26



## 物件明細書

令和 7年 8月 8日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹内 大輔

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号5～8】  
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5～8】  
なし
- 
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号5】  
本件所有者が占有している。  
【物件番号6～8】  
本件所有者が占有している。本件所有者が通路として、周辺地所有者とともに共同利用している。
- 
- 5 その他買受けの参考となる事項  
【物件番号5～8】  
周辺隣地との境界が不明確である。  
【物件番号6～8】  
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。  
【物件番号6】  
本件土地上に現存しない建物（家屋番号1176番203）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。



※11※

物 件 目 録

5 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1 1 7 6 番 6 5 1  
地 目 山林  
地 積 5 9 5 平方メートル

所有者 A

6 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1 1 7 6 番 2 0 3  
地 目 宅地  
地 積 5 7 . 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分5764分の1000

7 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1 1 7 6 番 4 3 2  
地 目 山林  
地 積 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分71分の32

8 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾



物 件 目 録

地 番 1176番514

地 目 山林

地 積 91平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分91分の26



令和6年(ケ)第80号

令和6年8月29日受理

令和6年10月31日提出

# 現況調査報告書

物件5ないし8

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 印

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

総 丁 数  
25 枚

物 件 目 録

5 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番651  
地 目 山林  
地 積 595平方メートル

所有者 A

6 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番203  
地 目 宅地  
地 積 57.64平方メートル

共有者 A 持分5764分の1000

7 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番432  
地 目 山林  
地 積 71平方メートル

共有者 A 持分71分の32

8 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番514  
地 目 山林  
地 積 91平方メートル

共有者 A 持分91分の26



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件 5) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
形状	(概ね)土地位置概略図1, 2のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が, 物件5の土地を 山林 として管理し, 占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>1 物件5の土地は, 雑草木の繁茂する更地を形成している。よって, 同土地と周辺隣地との境界は, 外観上, 判然としない(写真1ないし3参照)。</p> <p>2 物件5の土地(低)と, その北側隣地(地番1176番632)(高)との間に, 最大30センチメートル程度の高低差が認められる。なお, 両土地の境界付近に, 石積みが認められる(写真9参照)。その余の周辺隣地と, 物件5の土地との境界付近は, 概ね, 等高である。</p> <p>3 物件5の土地は, 雑草が繁茂しているため, 同土地内の高低差を把握できないが, 同土地の西側に, 事実上形成されている通路様の箇所は, 概ね, 北側から南側にかけて緩やかに低くなる緩傾斜地を形成している(写真11, 12参照)。</p> <p>4 物件5の土地上に, 複数の鉄製の工作物(いずれも定着性なし)が残置されている。また, 上記工作物付近に, 簡易トイレ(定着性なし)や看板なども残置されている(以上, 写真4, 5参照)。</p> <p>5 物件5の土地は, 第三者が周囲に柵をめぐらすなどして, 排他的に土地を管理している状況にはないこと並びに一件記録中の資料等を勘案し, 同土地は, 本件所有者が管理し, 占有する更地(山林)であると認定した。</p> <p>6 上記土地にある雑木の枝が, 北側隣地(地番1176番632)上に越境している(写真23, 24参照)。このため, 当該北側隣地所有者から, 雑木の枝の伐採等に関する協議の申入れがある。</p>
執行官保管の仮処分	ない
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	(概ね)土地位置概略図1, 2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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 6ないし8
現況地目	<input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 6ないし8)
形状	(概ね)土地位置概略図1, 2のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(●A●●) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が, 物件6ないし8の各土地を 通路 として, 周辺地所有者とともに共同利用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>1 物件6の土地は持分5764分の1000, 同7の土地は持分71分の32, 同8の土地は持分91分の26の, いずれも持分売却である。</p> <p>2 物件6ないし8の各土地の境界付近(一部)に境界標が設置されている(確認できただけで3基。写真15ないし17参照)ものの, 上記各土地とその周辺地との境界付近は, 雑草の繁茂する一面地を形成していることなどから, 物件6ないし8の各土地と, その周辺地との境界は, 外観上, 判然としない(以上, 写真13ないし19参照)。</p> <p>3 物件6ないし8の各土地は, 公図上, 南北方向の幅員が3メートル程度であり, 現地も, 幅員が同程度の通路を形成している。しかし, 当該通路は, 車両があまり通行していないことも影響してか, 轍以外は, 雑草が繁茂している。このため, 当該通路は, 人の往来は可能であるものの, 現状, 車両による通行は困難であるものと推察される。</p> <p>4 物件6ないし8の各土地は, 概ね, 東側から西側にかけて緩やかに低くなる緩傾斜地を形成している(写真14, 18参照)。</p> <p>5 物件6の土地上に現存しない建物(家屋番号1176番203)の登記が存在する。</p>
執行官保管の仮処分	ない
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	(概ね)土地位置概略図1, 2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 接道関係は、写真20ないし22のとおり。
- 2 隣接する下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
1176番632	山林	316㎡	●B●●
1176番28	山林	970㎡	●C●●
1176番727	山林	447㎡	有限会社おうぎ屋
1176番204	山林	2372㎡	●D●● 外
1176番652	山林	298㎡	●E●●
1176番653	山林	308㎡	●F●●
1176番513	山林	790㎡	●G●
1176番512	宅地	566.12㎡	●G●
1176番714	公衆用道路	324㎡	北杜市
1176番347	雑種地	68㎡	●H●●

- 3 本件各土地に近接し、通路として利用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
1176番714	公衆用道路	324㎡	北杜市

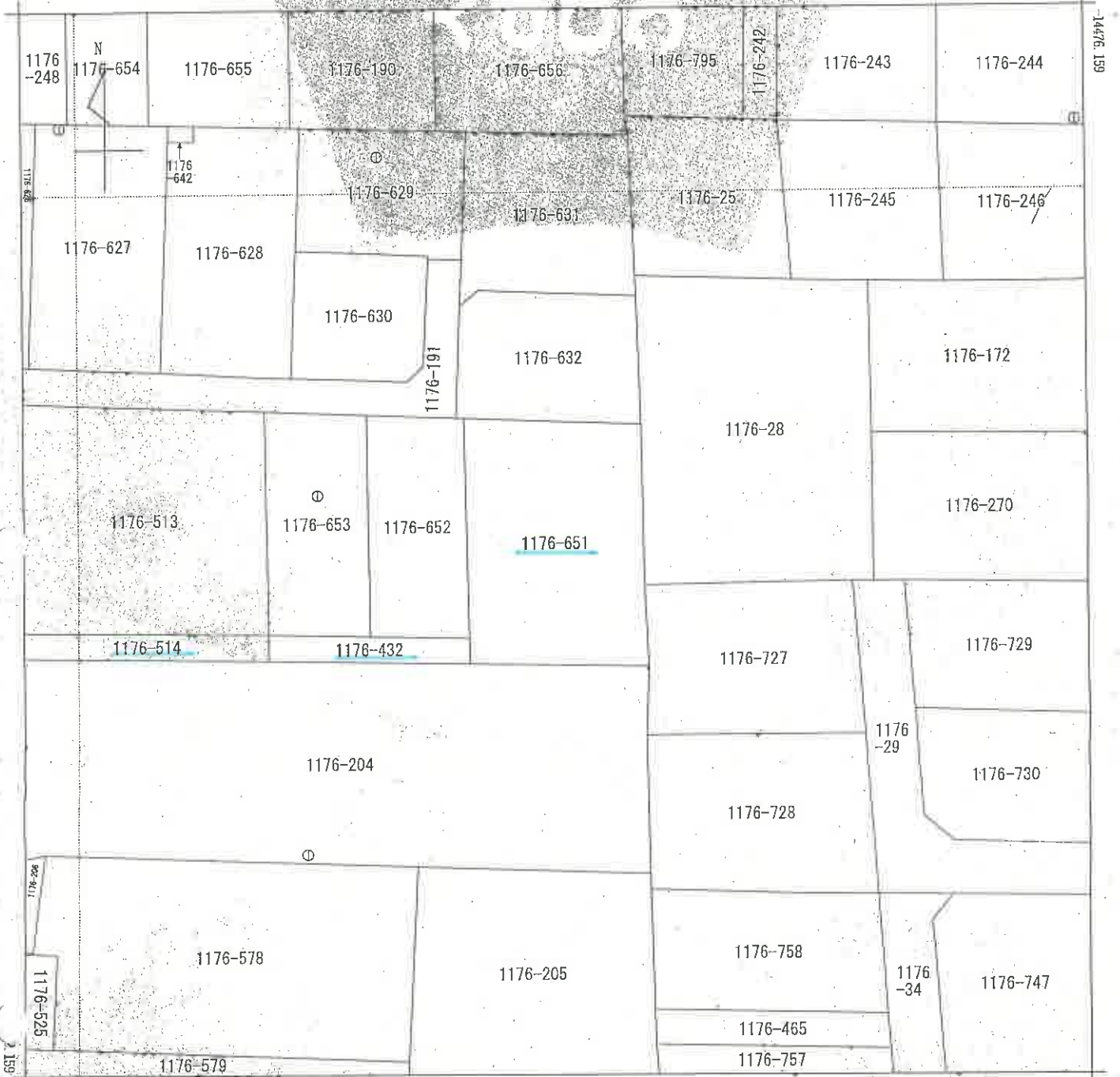
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●B●● (近隣地所有者)	<p>1 私は、物件5の土地の北側隣地（地番1176番632）所有者です。</p> <p>2 令和4年10月頃、上記北側隣地を購入しました。</p> <p>3 物件5の土地上に、枯れた雑木があります。強風や豪雨などの影響で、上記雑木が倒木するおそれがあります。また、同土地上の雑木の枝が、当該北側隣地に越境しています。</p> <p>4 買受人との間で、上記雑木の取扱いについて、話し合いたいと考えています。</p> <p>5 上記北側隣地に関し、2年に1回程度、電力会社から、電柱設置料をもらっています。</p>
●A●● (所有者)	<p>1 私は、物件5の土地所有者兼物件6ないし8の各土地共有持分権者です。</p> <p>2 これらの土地は、元々、私の母である●I●●の土地でしたが、令和5年9月21日に、母が亡くなった際、私が、これらの土地を単独相続しました。</p> <p>3 物件5の土地について、第三者が使用している箇所はないと思います。</p> <p>4 物件5の土地上に、簡易トイレや鉄製の工作物が置いてあるとのことですが、これらのトイレや工作物は、いずれも、私の両親（●J●●、●I●●）が置いたものだと思います。なお、これらのものは、固定されておらず、いずれも移動可能です。鉄製の工作物とは、おそらく、コンポストトイレのことかもしれません。これらのものは、元々、別の場所（売却対象外の物件2の土地。北杜市長坂町小荒間）に設置されている物置内にあったものです。</p> <p>5 物件5の土地に、「管理地」などと記載されている看板が置いてあるとのことですが、それも、私の父が置いたものだと思います。</p> <p>6 物件5の土地に、北側隣地（地番1176番632）に枝が越境している樹木や、倒木のおそれのある雑木（枯れ木等）があるとのことですが、それらの話は、今初めて聞きました。</p> <p>7 当該現地に行ったことがないため、本件各土地がどこにあるのか、私には分かりません。</p> <p>8 本件各土地について、境界に関する争いがあるとの話を聞いたことがないため、境界に関する争いは、特にないかもかもしれません。</p>

(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
6年 9月 9日(月) 13:02-13:04	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付請求(窓口) ※ 返信用封筒交付
6年 9月 9日(月) 14:30-16:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影 近隣地所有者から聴取
6年 9月 17日(火) 14:35-14:40	北杜市役所税務課 (同市須玉町大豆生田)	課税関係函面交付申請(窓口) ※ 返信用封筒交付
6年 10月 28日(月) 13:00-13:40	所有者住所地 (北杜市長坂町小荒間)	所有者と面談 <評価人同行>
6年 10月 28日(月) 13:50-14:20	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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



-13887.931 (座標値種別：図上測定)

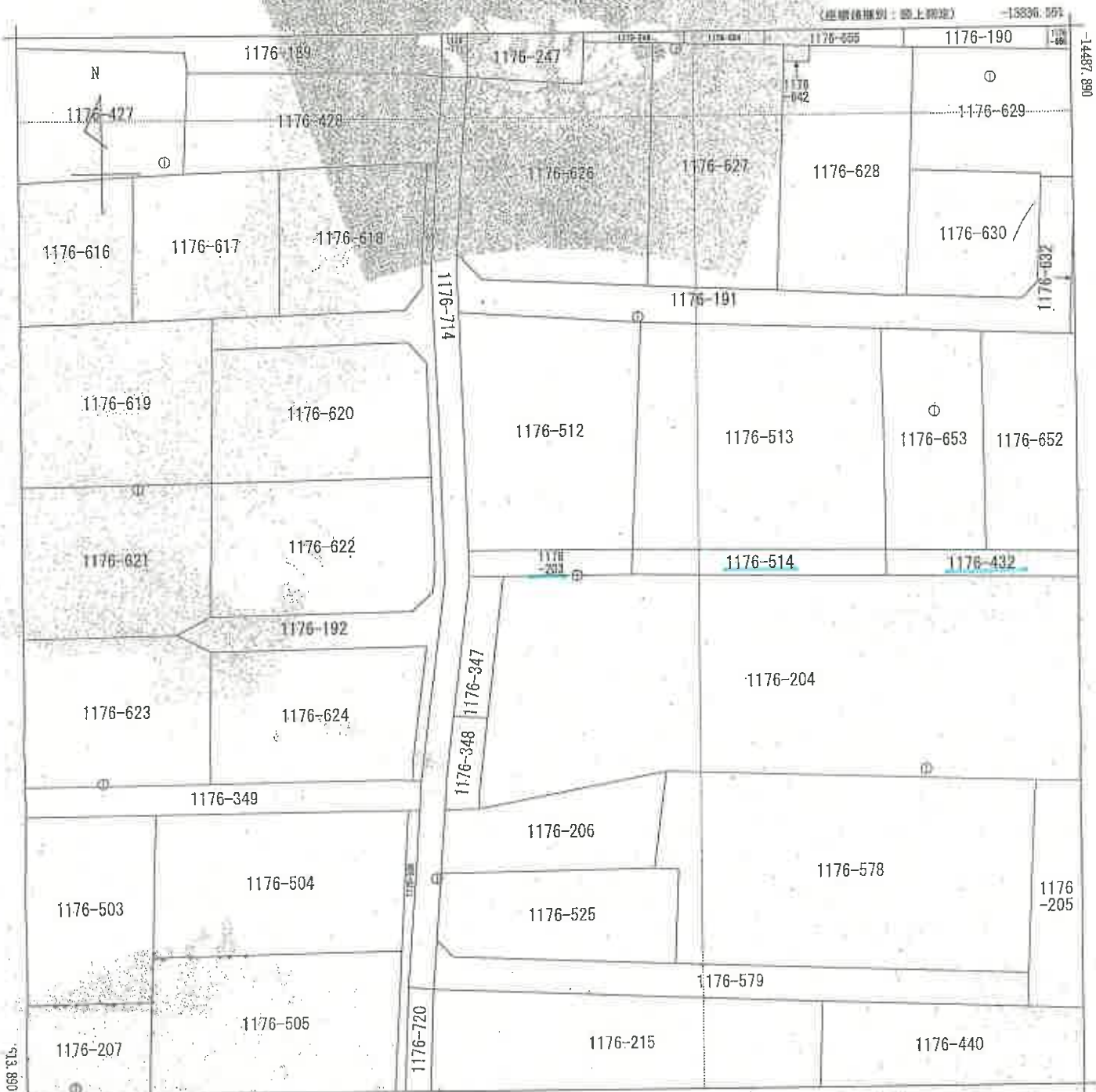
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
長坂町大井ヶ森

請求部	所在	北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾		地番	1176番651		
出方縮尺	1/500	精度区	乙一	座標系	地籍図(2次元平面)	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日		備付事項		備付事項	

これは地図に記載されている内容を説明した書面である。

令和6年7月26日  
甲府地方方法務局印出装置  
登記官



-13961.591 (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(rouhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
長坂町大井ヶ森

請求部	所在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾	地番	1176番203		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	地区(法第14条第1項)
作成年月日		備考		種別	地籍図

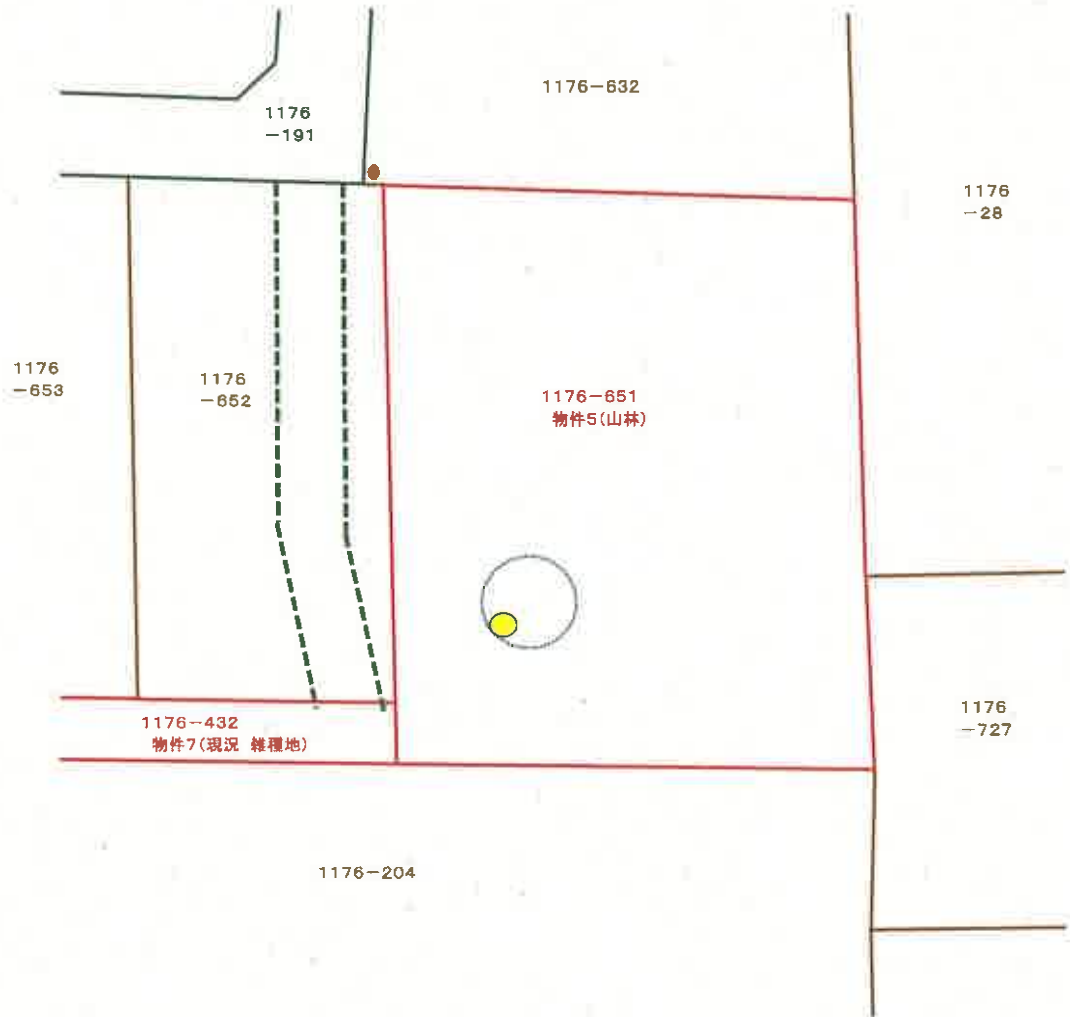
これは地図に記載されている内容を説明した書面である。

令和6年7月26日  
 甲府地方方法務局印出課

請求番号: 15-3  
 (1/1)

土地位置概略図1

写真撮影  
位置・方向



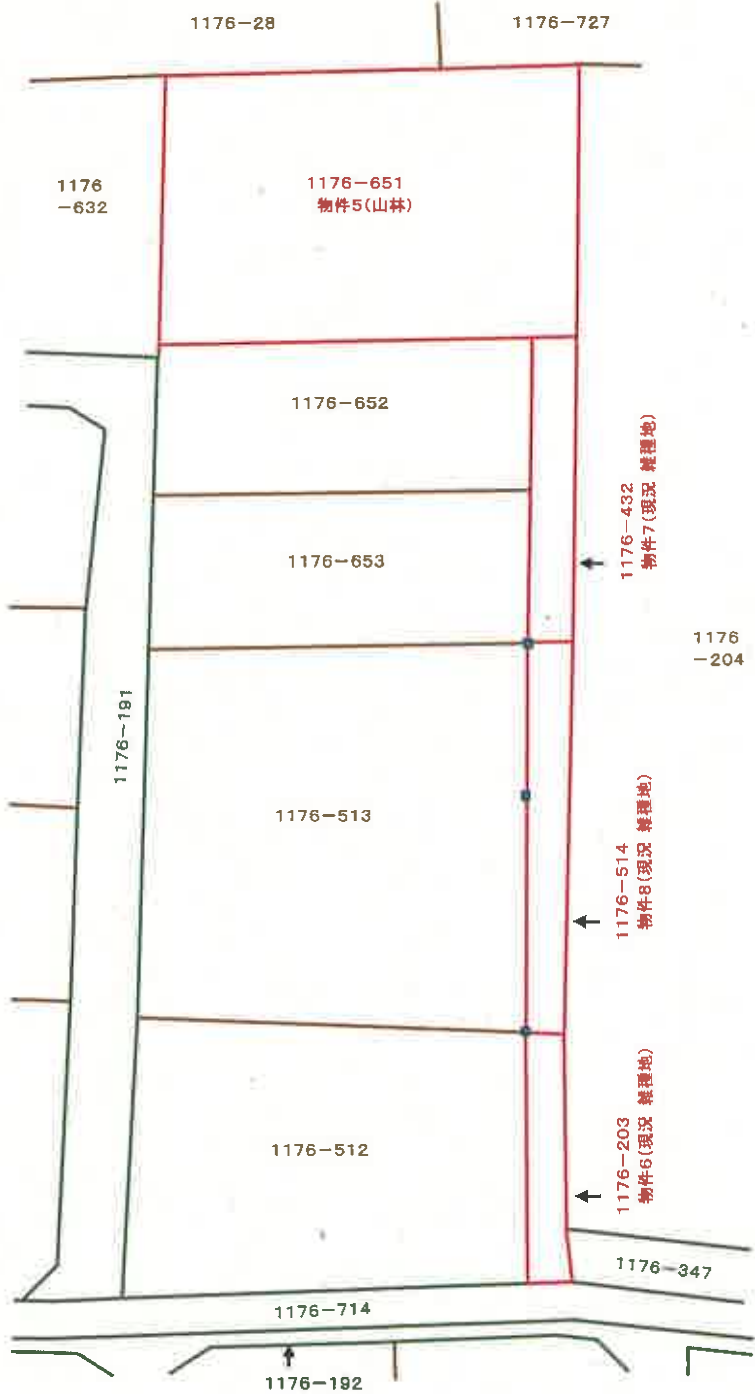
- 通路状の箇所(大凡の位置, 範囲)
- 簡易トイレ(定着性なし)
- 鉄製の工作物(いずれも定着性なし)が置かれている箇所(大凡の位置, 範囲)
- 電柱

【 申立外の近隣地 (7筆) を表示 】



土地位置概略図2

写真撮影  
位置・方向



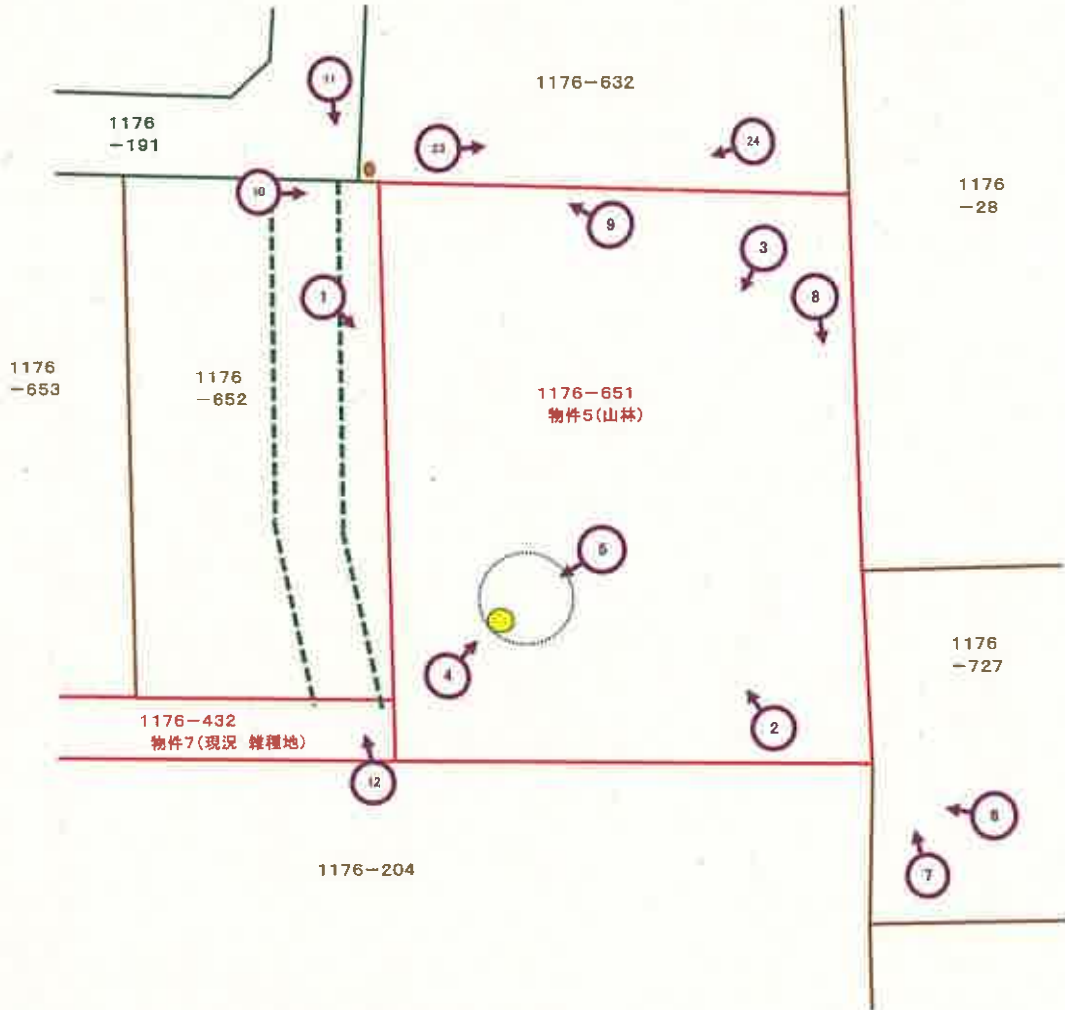
■ 境界標



【 申立外の近隣地（12筆）を表示 】

土地位置概略図1

写真撮影  
位置・方向



--- 通路状の箇所(大凡の位置、範囲)

● 簡易トイレ(定着性なし)

○ 鉄製の工作物(いずれも定着性なし)が置かれている箇所(大凡の位置、範囲)

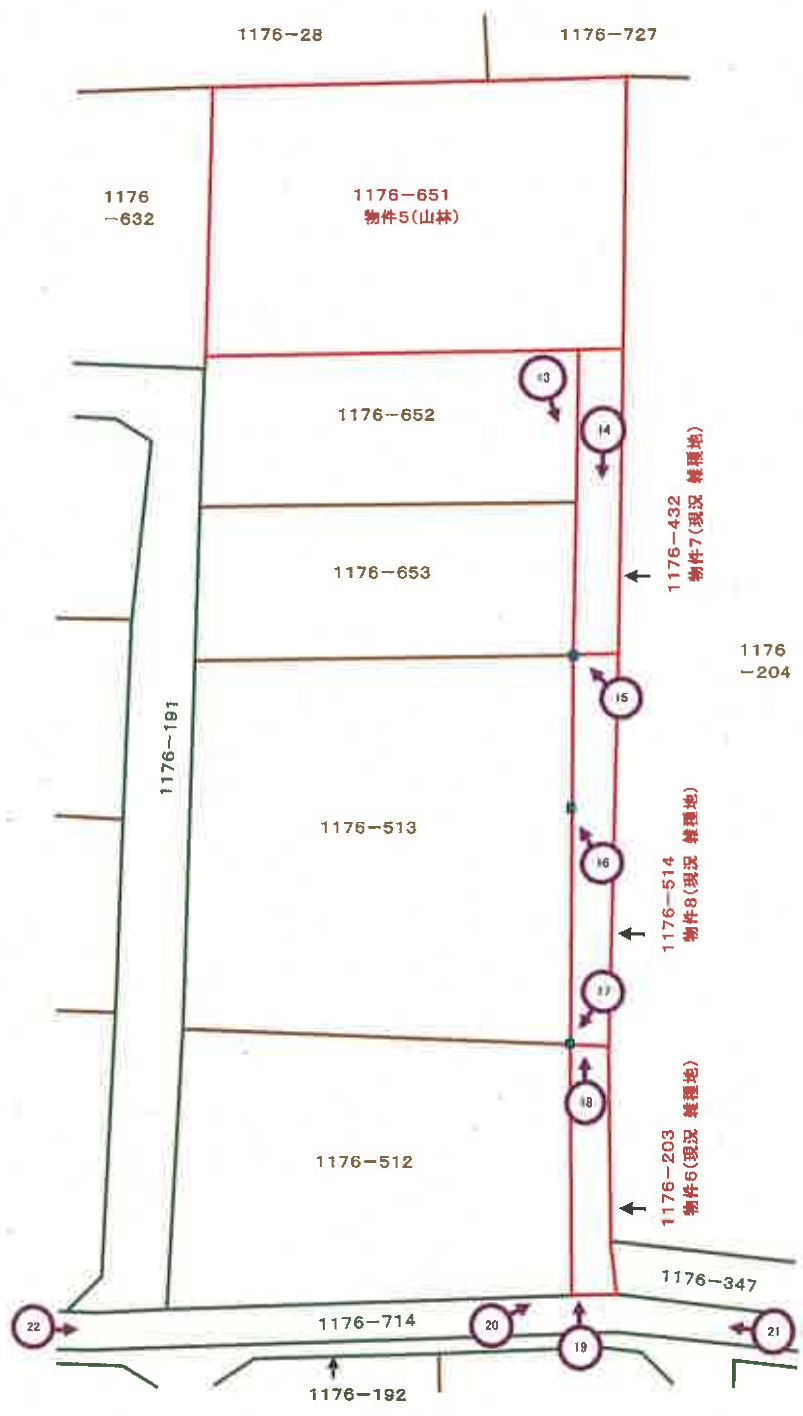
● 電柱

【申立外の近隣地(7筆)を表示】



土地位置概略図2

写真撮影  
位置・方向



■ 境界標

【申立外の近隣地（12筆）を表示】



1



物件5(山林)を撮影したもの

2



物件5(山林)を撮影したもの

3



物件5(山林)を撮影したもの

4



物件5(山林)に残置されている簡易トイレ等を撮影したもの

5



物件5(山林)に残置されている簡易トイレ等を撮影したもの

6



7

物件5(山林)

東側隣地  
(1176-727)



南側隣地  
(1176-204)

8



東側隣地  
(1176-28)付近

物件5(山林)

9

物件5(山林)

北側隣地  
(1176-632)



物件5(山林)と北側隣地(地番1176番632)との境界付近に石積みが設置されている状況を撮影したもの

10

北側隣地  
(1176-632)

物件5(山林)



北西側隣地  
(1176-191)付近

西側隣地  
(1176-652)付近

11

物件5(山林)

西側隣地  
(1176-652)



北側隣地  
(1176-632)

北西側隣地  
(1176-191)付近

12

西側隣地  
(1176-652)

物件5(山林)



物件7(現況 雑種地)付近

13

南側隣地  
(1176-204)

北側隣地  
(1176-653)付近



物件7(現況 雑種地)付近

北側隣地  
(1176-652)付近

14

南側隣地  
(1176-204)

物件7(現況 雑種地)付近



物件6ないし8の各土地は、概ね、東側から西側にかけて緩やかに低くなる緩傾斜地を形成している状況等を撮影したもの

15



16



17

北側隣地  
(1176-512)

境界標



物件6(現況 雑種地)付近

物件8(現況 雑種地)付近

18

物件8(現況 雑種地)付近

物件7(現況 雑種地)付近



物件6ないし8の各土地は、概ね、東側から西側にかけて緩やかに低くなる緩傾斜地を形成している状況等を撮影したもの

19

北側隣地  
(1176-512)

南側隣地  
(1176-204)



西側隣地  
(1176-714)

物件6(現況 雑種地)付近

20

物件6(現況 雑種地)付近



接道関係

物件6(現況 雑種地)付近

21



接道関係

物件6(現況 雑種地)付近

22



接道関係

23

物件5(山林)



物件5の土地上の雑木の枝が、北側隣地(地番1176番632)に越境している状況を撮影したもの

24

物件5(山林)



物件5の土地上の雑木の枝が、北側隣地(地番1176番632)に越境している状況を撮影したもの

事件番号 令和 6 年 (ケ) 第 80号  
物件5~8

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8年3月3日

評価人 鶴田郁哉

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

甲府地方裁判所 民事部御中

# 評 価 書

<物件5~8>

評価人 不動産鑑定士  
鶴田 郁哉

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件5	金 1, 2 9 0, 0 0 0 円
物件6	金 1 0, 0 0 0 円
物件7	金 1 0, 0 0 0 円
物件8	金 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件5～8の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。

## 第2 評価の条件

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

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
5	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	
6	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
7	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
8	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件6の登記地目は「宅地」、物件7・8の登記地目は「山林」であるが、現況「雑種地」（通路）である。</li> <li>・ 物件6～8は持分の売却である。</li> <li>・ 物件5上に複数の鉄製の工作物や簡易トイレ等が残置されている。いずれも定着性はない。</li> <li>・ 物件5に植生する樹木の枝が申立外土地「地番1176番632」上に越境しており、申立外土地「地番1176番632」の所有者から伐採等に関する協議の申し入れがある。</li> <li>・ 本件物件と隣接地との境界は外観上判然としない。</li> <li>・ 物件6上に現存しない建物（家屋番号；1176番203）の登記が存する。</li> <li>・ 本件物件の全域が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」に該当する（中北建設事務所峡北支所 河川砂防管理課にて聴取）。 「土砂災害警戒区域」の定義は以下のとおり。 「土砂災害警戒区域」・・・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令</li> </ul>			

### 特記事項

で定める基準に該当するもの。

- ・ 物件5は森林法第5条に定める地域森林計画対象民有林である（立木の伐採について、原則として市長に一定事項を届け出なければならない等の制限がある）。

物 件 目 録

- 5 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番651  
地 目 山林  
地 積 595平方メートル  
所有者 A
- 6 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番203  
地 目 宅地  
地 積 57.64平方メートル  
共有者 A 持分5764分の1000
- 7 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番432  
地 目 山林  
地 積 71平方メートル  
共有者 A 持分71分の32
- 8 所 在 北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾  
地 番 1176番514  
地 目 山林  
地 積 91平方メートル  
共有者 A 持分91分の26



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件5, 6, 7, 8)

位置・交通	JR小海線「甲斐小泉」駅の南西方道路距離約2.1kmに位置する。	
付近の状況	森の中に別荘等が見られる地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 その他の規制	都市計画区域外 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画地条件 (規模, 形状等)	<p>物件5～8            規模 : 814.64㎡ (物件6～8は共有持分であるが登記数量をそのまま記載)            間口 : 約3.0m (法第14条地図で計測した、北杜市所有の法定外道路「地番1176番714」と物件6が接する数値)            奥行 : 約95m (法第14条地図で計測)            形状 : 不整形            地勢 : 物件5は雑草に覆われており地表の確認は不可能であるが緩やかな南傾斜と推定。物件6～8は緩やかな西傾斜。</p> <p>なお、独占的に占有可能な範囲である物件5については以下のとおり。            規模 : 595㎡            間口 : 約3.0m (法第14条地図で計測した、物件5が物件7と接する数値)            奥行 : 約21m (法第14条地図で計測)            形状 : ほぼ長方形            地勢 : 雑草に覆われており地表の確認は不可能であるが緩やかな南傾斜と推定</p>	
接面道路	<p>物件5～8            西約3.5m未舗装道路(北杜市が所有する法定外道路「地番1176番714」等)            高低差: 接面道路とほぼ等高            接面道路との関係: 中間画地</p> <p>なお、独占的に占有可能な範囲である物件5については以下のとおり。            西約3.0m未舗装通路(物件6～8)            上記幅員は法第14条地図より計測した数値である。            高低差: 接面通路とほぼ等高            接面道路との関係: 中間画地</p>	

土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件5は雑木雑草が生い茂る未利用地、物件6～8は通路として利用。</p> <p>※現況調査報告書添付の「土地位置概略図」も参照のこと。</p>
供給処理施設	<p>上水道：なし（北杜市が所有する法定外道路「地番1176番714」には本管が埋設されているが本件物件には引き込まれていない）</p> <p>ガス配管：なし（地域としてなし）</p> <p>下水道：なし（北杜市が所有する法定外道路「地番1176番714」には本管が埋設されているが本件物件には接続なし。農業集落排水である。）</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「第3 目的物件 特記事項」参照。</li> <li>・法第14条地図上、通路である物件6～8は幅員約3.0mが確保されているが、現況隣接地との間に雑草が繁茂しており、自動車の通行に難がある。</li> <li>・北杜市景観条例、北杜市まちづくり条例が制定されている。一定規模以上の建築物・工作物の築造、開発等を行う計画がある時は事前に届出が必要となる。また、建蔽率、容積率等の制限がある。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件5, 6, 7, 8 (土地)

物件5～8の標準画地価格を算出し、個別格差・地積を乗じて更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
5	5,000	0.90	595	1.00	2,680,000
6	5,000	0.10	57.64	1.00	(×持分1,000/5,764) 10,000
7	5,000	0.10	71	1.00	(×持分32/71) 20,000
8	5,000	0.10	91	1.00	(×持分26/91) 10,000

ア標準画地価格：周辺の取引事例等を参考にした

イ個別格差：物件5 画地条件(間口奥行の関係▲10)

物件6～8 その他条件(現況通路▲90)

ウ地積：登記記載の地積

エ市場性修正率：必要なし

### 2 評価額の判定

#### ① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
5	2,680,000		0.80	0.60	1.00	1.00	1,290,000
6	10,000		1.00	0.60	1.00	1.00	10,000
7	20,000		1.00	0.60	1.00	1.00	10,000
8	10,000		1.00	0.60	1.00	1.00	10,000
一括価格(合計)							1,320,000

ウ市場性修正率：物件5 0.80 (残置物あり等▲20 1.00-0.2=0.80)

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

オ占有減価率：必要なし

カその他の控除減価率：必要なし

## 第6 附属資料の表示

位置図

法第14条地図写

以 上

# 位置図

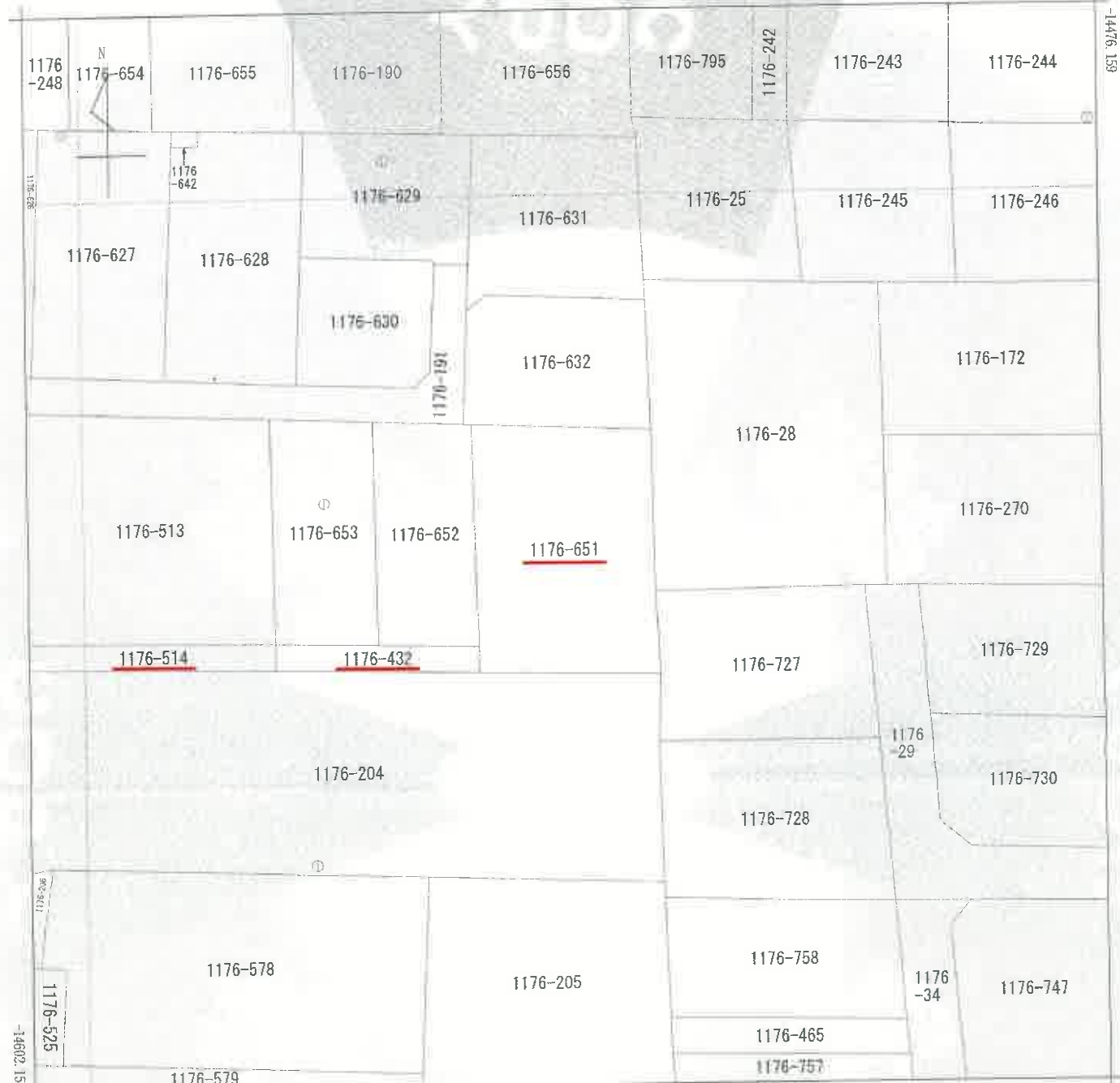


物件5~8

縮尺: 1 / 10,000

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

0 250 500m



-13887.931 (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 見出	長坂町大井ヶ森
-----------	---------

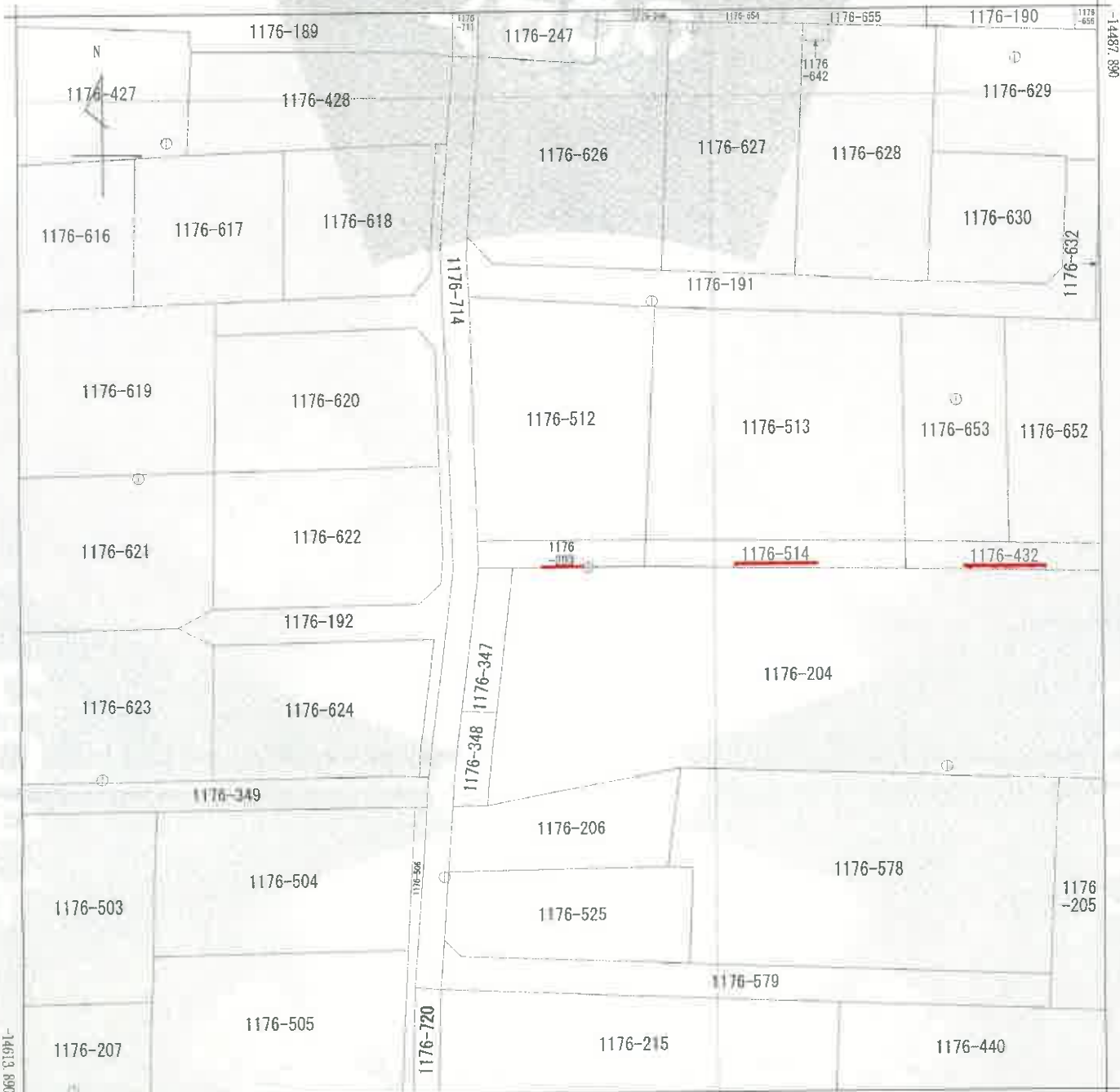
請求部	所在	北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾		地番	1176番651				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

令和6年7月26日  
 甲府地方法務局 菲崎出張所  
 登記官

請求番号：15-2  
 (1/1)

【A4用紙に縮小】



-13961.591 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	長坂町大井ヶ森
---------	---------

請求部	所在	北杜市長坂町大井ヶ森字手白尾				地番	1176番203		
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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年7月26日  
 甲府地方法務局韮崎出張所  
 登記官