

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 9 月 16 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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 17 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 9 年 3 月 11 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 12 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 12 月 22 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 9 月 16 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 5 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 5 8 1 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 平方メートル

☆ 1 6 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 5 8 1 2
地 目 畑
地 積 1 9 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

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

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

☆ 2 1 所 在 北杜市高根町清里字念場原
地 番 3 5 4 5 番 8 4 6



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 1 3 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野

2 4 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3 5 4 5 番 3 3 0 5

地 目 畑

地 積 4 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 5 所 在 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番地 8 4 4、3
5 4 5 番地 3 3 0 5

家屋 番号 3 5 4 5 番 8 4 4 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建

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

物 件 明 細 書

令和 6 年 1 2 月 2 6 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 5, 1 6, 1 9 ~ 2 1, 2 4, 2 5】

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 5, 1 6, 1 9 ~ 2 1, 2 4, 2 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2 0, 2 1, 2 5】

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 2 4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号 1 5, 1 6】

本件土地は通路敷の一部として利用されている。

【物件番号 2 5】

執行官の補充現況調査報告書によると、何者かによって、本件店舗内の電気ケーブル（銅線）が広範囲に及んで切断され、持ち去られている状況等が現認されている。

《 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

- | | | |
|----|------|---------------|
| 15 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 番 | 3545番5811 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 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 |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 19 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 番 | 3545番844 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1168.53平方メートル |
| 20 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 番 | 3545番845 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 748平方メートル |
| 21 | 所 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 番 | 3545番846 |



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 1 3 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野

2 4 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3 5 4 5 番 3 3 0 5

地 目 畑

地 積 4 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 5 所 在 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番地 8 4 4、3
5 4 5 番地 3 3 0 5

家屋 番号 3 5 4 5 番 8 4 4 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建

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

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

総丁数 37 枚

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 15 | 所 | 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 | 番 | 3545番5811 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 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 |
| 19 | 所 | 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 | 番 | 3545番844 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1168.53平方メートル |
| 20 | 所 | 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 | 番 | 3545番845 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 748平方メートル |
| 21 | 所 | 在 | 北杜市高根町清里字念場原 |
| | 地 | 番 | 3545番846 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1353平方メートル |

物 件 目 録

24	所 在	北杜市高根町清里字念場原		
	地 番	3545番3305		
	地 目	畑		
	地 積	418平方メートル		
25	所 在	北杜市高根町清里字念場原 3545番地844、3545番地3305		
	家屋 番号	3545番844の2		
	種 類	店舗		
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建		
	床 面 積	1階	657.85平方メートル	
		2階	206.31平方メートル	
		地下1階	110.69平方メートル	

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北杜市高根町清里 3545番地844	
土地	物件 19・24	
現況地目	☒ 宅地（物件 19・24 ※ 物件24の土地の登記上の地目は畑） ☐ 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	1 本件物件は、西側で舗装道路（主に公団上の道・現況幅員約4.5m）に接面している（写真1）。 2 本件両土地は、主に下記建物の敷地として一体利用されているため、両土地間の境界線が外観上は判然としていない。	
建物	物件 25	
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（「いけす魚光」こと●A●●） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗（閉業状態） 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 本件建物は、「いけす魚光」という屋号を用いて、いけす料理・鮎・うなぎ・天ぷら・そば等を提供する飲食店に、平成22年春頃まで供されていた店舗である。 2 平成3年6月（登記上の表示）建築である。閉業状態が長らく続き、保守・管理状態が劣るため、外壁の損傷（写真9）・天井の損傷（写真25）等の損耗箇所が認められた（とくに北棟1階北角の厨房に係る損耗が著しい。）。	
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	（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（北杜市高根町清里 ３５４５番地８４４ 南側隣接地）
土 地	物件 ２０・２１
現 況 地 目	原野（物件 ２０・２１ ※ 物件 ２１の土地の登記上の地目は畑）
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 原野 の状態で占有している。
そ の 他 の 事 項	１ 土地所有者の子（●Ｂ●●）からの聴取によると、本件両土地の一部については、「いけす魚光」（物件 ２５の店舗）の土砂状の駐車スペースとして利用されていた模様であるが、閉業状態が長らく続いたため、現状、松・ススキ等が生い茂った原野状態に変貌したまま放置されており、第三者の占有に係る物的状況も現認できない。よって、上記状況や一件記録等を勘案して、「占有者及び占有状況」欄のとおりと認めた。 ２ 原野状態である本件両土地間の境界線は、外観上は判然としていない。 なお、枝木を掻き分けつつ、歩行可能な箇所を探しながら蛇行せざるを得なかったため、目視確認では、土地上の詳細な状況は把握できなかった。
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	－

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（北杜市高根町清里 ３５４５番地８４４ 南側近傍地）
土 地	物件 １５・１６
現 況 地 目	公衆用道路（物件 １５・１６ ※ 物件 １６の土地の登記上の地目は畑 ）
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	通路敷の一部として利用されている。
そ の 他 の 事 項	１ 本件両土地は、土砂状の通路敷（抜け道）の一部として、近隣住民らによって利用されている模様である。 ２ 本件両土地（低）と、物件 ２０・２１の両土地（高）との間には、約 ５ｍの土地の高低差があつて、擁壁（法面）が存する（写真 １３）。 ３ 現存した杭の位置関係・簡易計測の結果・公的資料の内容等を勘案すると、本件両土地は擁壁には架かっていない（擁壁の大方は物件 ２０・２１の原野内に構築されている）可能性が大きいと推察される。
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	－

そ の 他 の 事 項

- 1 本件競売対象土地（物件19・20・21・24の、宅地・原野の一画地）は、北側（高）から南側（低）に向かって、また、西側（高）から東側（低）に向かって、緩傾斜が認められる。
- 2 本件大型店舗（物件25の建物）は、物件19・24の両土地内に狹隘に建築されており、上記両土地の南東側空地部分が、同店舗の駐車スペース（5台分程度）となっている（写真2）ものの大型店舗に相応しい駐車区画は確保できないために、広大な面積を有する、物件20・21の両土地の一部も、前述のとおり、駐車スペースとして利用されていた模様であることから、これら4筆の土地と本件店舗については、相互利用関係が認められる。
 さらに、物件15・16の両土地は、南側で隣接する通路敷の一部であるところ、同通路については、前述のとおり、物件20・21の両土地との間に、著しい土地の高低差があり、直接の相互利用関係は認められないものの、分離処分する必要性までは見出し難い。
 よって、物件15・16・19・20・21・24・25の土地建物を、一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当であるものと認めた。
- 3 本件土地（高）と、東側で接面する水路（低）との間にも、土地の高低差が認められることからその境界付近の大方は法面状になっている。なお、水路上の所々に、丸太等で橋が架けられている（写真11・12）。
- 4 本件現況調査時点において、東側接面水路を越えた近傍の原野（物件22・23の土地／写真13）及び、同近傍地に南側で接面する通路敷（物件17・18の両土地）も、本件競売事件の売却対象物件（ただし、本物件とは売却単位を異にする。）である。
- 5 本件物件に関する公法上の規制等の概要については、評価書を参照していただきたい。

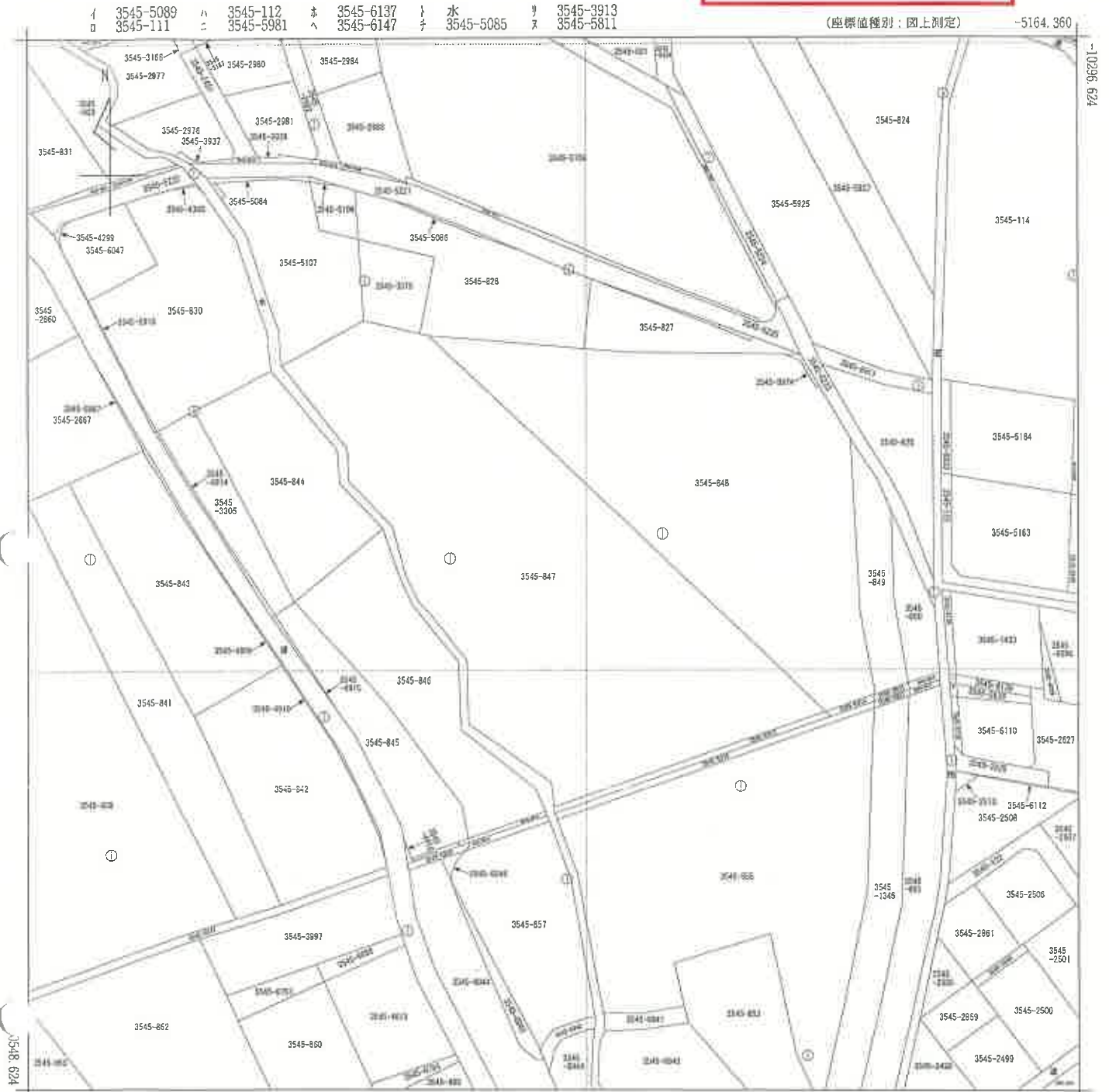
関 係 人 の 陳 述 等

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)	本件建物において、「いけす魚光」という屋号で、父（●A●●）が大型料理店を営業していましたが、平成22年春頃に閉業しており、動力ブレーカーも落としてあります。 建物内外にある冷蔵庫等の業務用品・調理器具・残置動産類は、概ね、「いけす魚光」の営業用物品です。 なお、第三者所有のリース物件については、ほとんど残存していないと思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年2月27日（月） ：－：	当庁執行官室	北杜市農業委員会宛て 農地等の現況照会（郵送）
5年3月6日（月） 13：00－15：30	物件所在地 （1回目）	現況調査（全戸不在（閉業状態）） 室外写真撮影
5年3月8日（水） 10：00－12：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在（閉業状態）），建物内立入） 写真撮影 ＜評価人同行＞
5年3月10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3月16日（木） 11：00－11：10	当庁執行官室	占有状況等聴取（電話） 所有者の子と連絡
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸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 5年 3月 8日 目的物件は全戸不在（閉業状態）であったが，一部の扉が解錠されていたので，立会人 ●C●● を立ち会わせ，当該扉から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(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	所在	北杜市高根町清里字念場原				地番	3545番847			
出力縮尺	1/1000	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	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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3月1日
甲府地方方法務局韮崎出張所
登記官

請求番号: 22-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成3年7月26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

(8 枚目)

地図整理番号：N04453

(1/2)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

作製者
土地家屋調査士
非訟出張所

縮尺 1/500

申請人

昭平 3 年 7 月 26 日 登記

(日調表12)

(長巻図)

244513 各階平面図

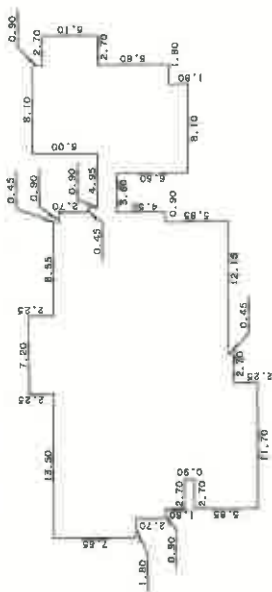


建物図面 1/2 各階平面図

家屋番号 3545-844-2

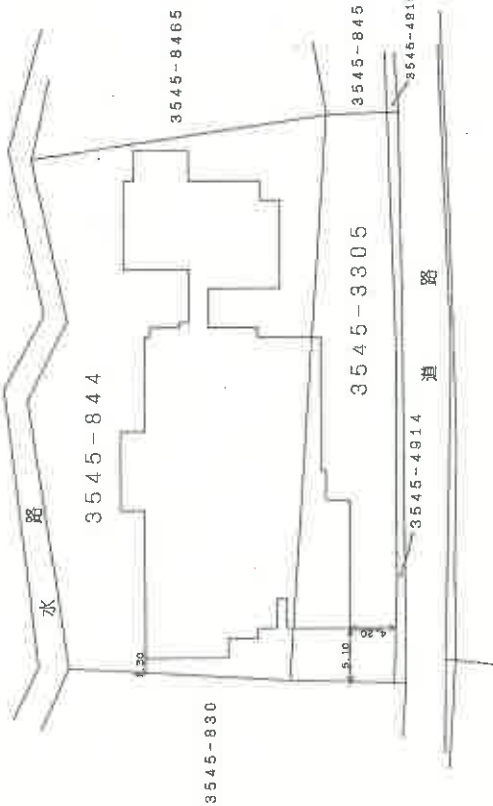
建物の所在 北杜市 石戸町高根田清里字急場原3545-844、3545-3305

1 階



求積表

7.65	X	1.80	=	13.7700
10.35	X	0.90	=	9.3150
5.85	X	2.70	=	15.7950
12.15	X	2.70	=	32.8050
18.90	X	8.10	=	153.0900
21.15	X	0.90	=	19.0350
18.90	X	2.70	=	51.0300
18.45	X	3.60	=	66.4200
16.20	X	8.55	=	138.5100
9.90	X	0.90	=	8.9100
2.70	X	0.45	=	1.2150
1.80	X	3.15	=	5.6700
8.40	X	1.80	=	15.1200
14.40	X	6.30	=	90.7200
12.60	X	1.80	=	22.6800
5.10	X	2.70	=	13.7700
合 計				657.8550
床 面 積				657.85 m ²



A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年7月26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

(9 枚目)

244514 各階平面図



建物平面図 2/2

家屋番号 3545-844-2

北本市

建物の所在 北本市根田町清里字念楊原3545-844・3545-3305

地下 1 階



求積表

6.35	X	11.70	=	74.2950
6.50	X	5.60	=	36.4000
合 計				110.6950
床面積				110.69 m ²

2 階



求積表

3.60	X	0.90	=	3.2400
4.00	X	0.90	=	3.6000
15.30	X	4.50	=	68.8500
14.40	X	1.80	=	25.9200
12.68	X	2.70	=	34.2360
14.40	X	3.60	=	51.8400
10.35	X	1.80	=	18.6300
合 計				206.3160
床面積				206.31 m ²

(日調連12)

(日調連12)

作製者

山梨県土地家屋調査士会統一用紙

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭平 3 年 7 月 26 日登記

地図整理番号：N04453

(2/2)

A3判をA4判に縮小

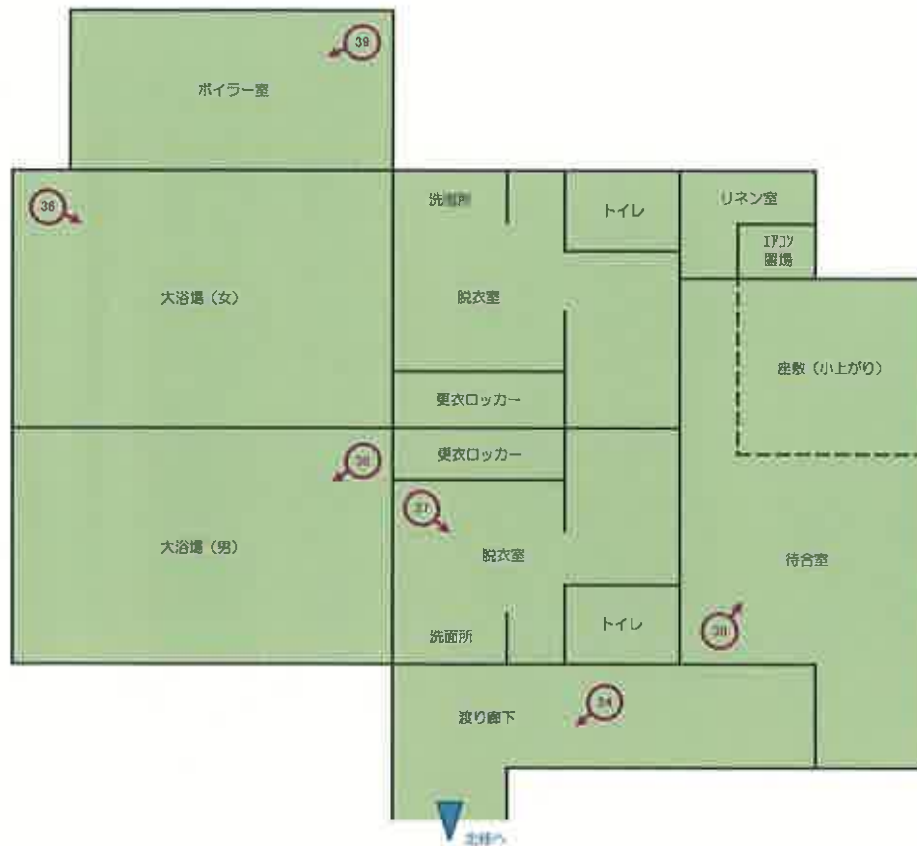
土地建物位置概略図



間取図（物件25）

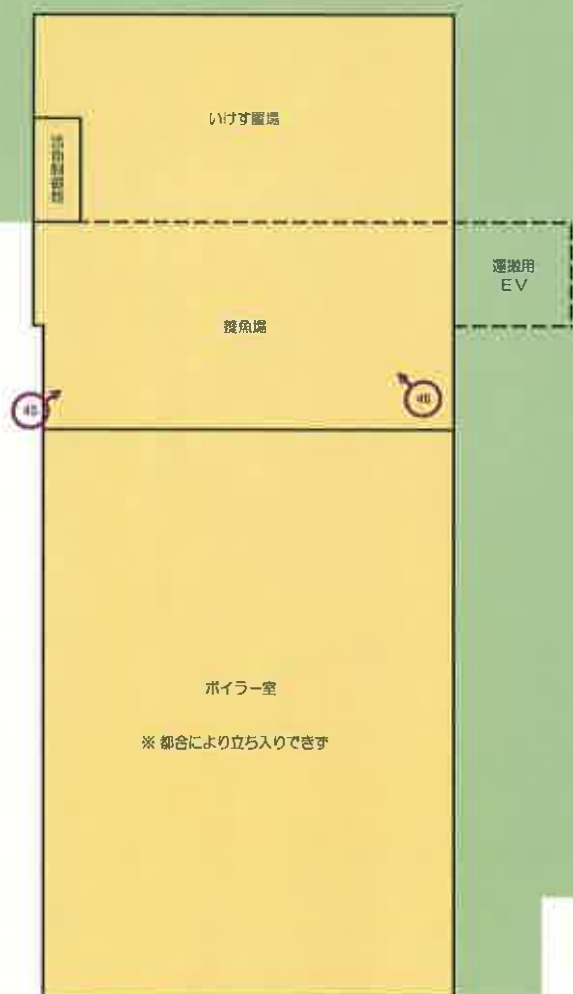
【南棟（平家建）】

写真撮影
位置・方向





【北棟・2階】



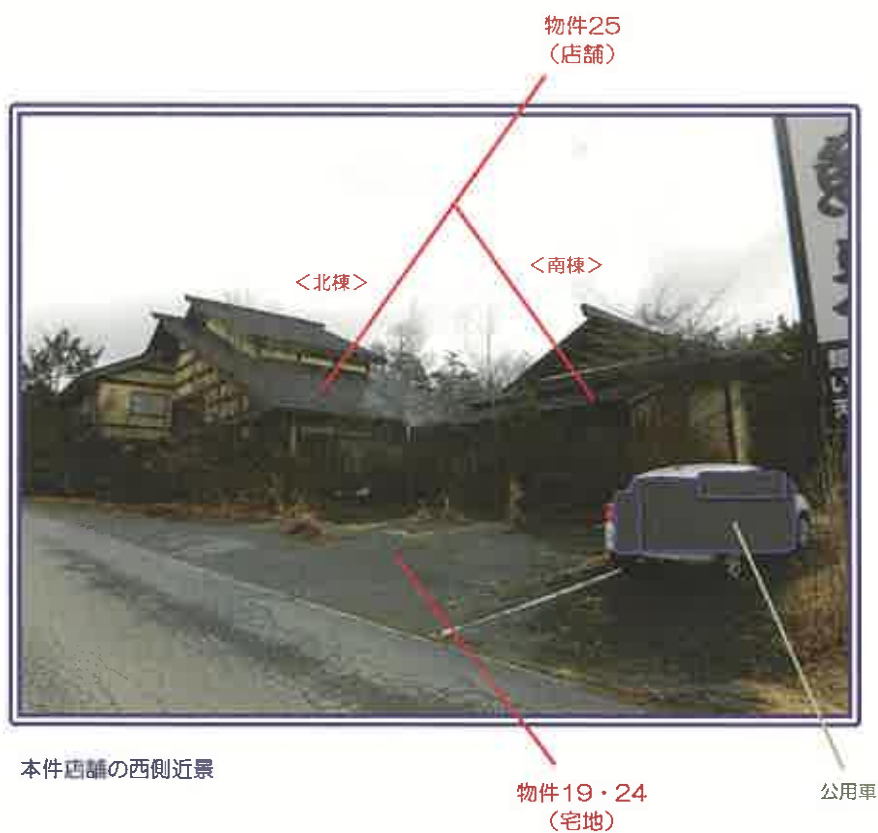
【北棟・地下1階】

1



本件店舗の西側遠景

2



本件店舗の西側近景

3



南棟の西側近景

4



南棟の東側近景

5



北棟の西側近景

6



北棟のエントランス 付近

7



8

北棟の北側近景

8



北側地の状況

物件24
(宅地)

9

外壁の損傷



北棟の北側遠景

北側隣地（3545-830 / 畑）

10



北棟の東側近景

11



12



※ 水路より左側は隣地（3545-847・別売却物件である 物件22の土地）

13

物件20・21
(原野)

隣地 (別売却物件である 物件22・23の原野)



本件原野・通路の南側遠景

物件15・16 (公衆用道路) を含む 土砂状の通路敷

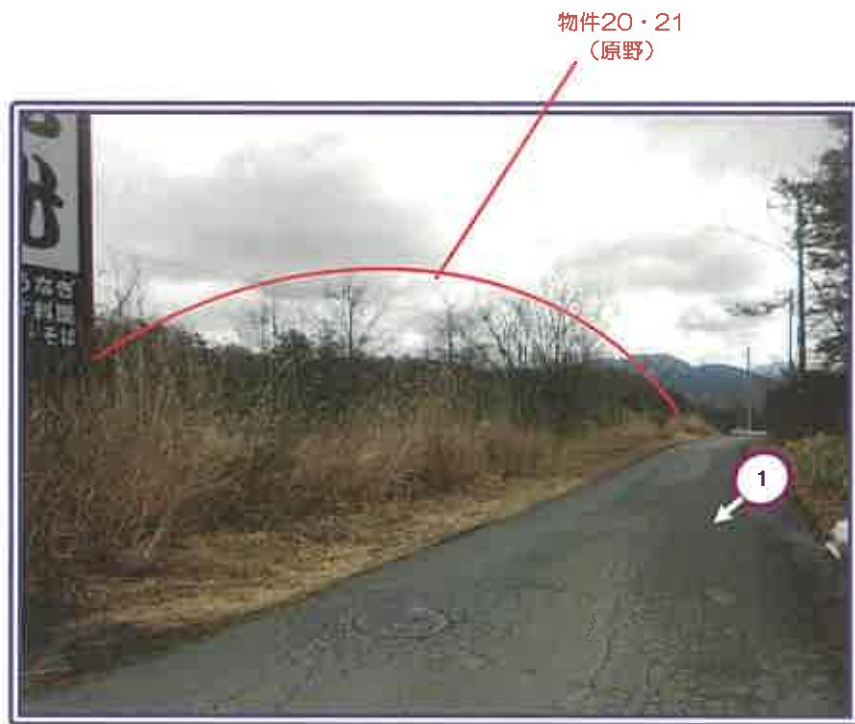
14



本件物件が東側で接面する水路

写真

15



本件原野と西側接面道路

16



本件原野内の状況

17



本件原野内の状況

18



汚水処理制御室（奥）とアスファルト敷（本件土地内）

19



20

玄関ホール（北棟・1階）

20



玄関ホール（北棟・1階）

ホール（北棟・1階）

21



22



ホール（北棟・1階）

ホール（北棟・1階）

23



24



調理スペース・いけす（北棟・1階）

25

天井の損傷



厨房（北棟・1階）

26



配膳スペース（北棟・1階）

27



大広間（北棟・1階）

28



客（和）室（北棟・1階）

客（和）室（北棟・1階）

29



30



客（和）室（北棟・1階）

トイレ（北棟・1階）

31



32



従業員休憩室（北棟・1階）

33



南棟（奥）への渡り廊下（北棟・1階）

34



北棟（奥）への渡り廊下（南棟）

35



大浴場（男）（南棟）

36



大浴場（女）（南棟）

37



脱衣室（南棟）

38



待合室（南棟）

39



ボイラー室（南棟）

40



大広間（北棟・2階）

配膳室（北棟・2階）

41



42



配膳室（北棟・2階）

ホール・階段（北棟・2階）

43



44



階段（北棟・1階）

45



養魚場（北棟・地下1階）

46



いけす置場（北棟・地下1階）

令和5年（ケ）第8号（物件15・16・19・20・21・24・25）

補 充 書

令和5年 5 月 8 日

甲府地方裁判所

執行官 福 田 行 宏

物件16・21・24の土地に係る、北杜市農業委員会宛て農地等の現況照会に対し、同委員会より、物件16・21の両土地については、農地法の適用を受けるべき農地であるが、物件24の土地については、農地法の適用を受けない非農地であるとの回答を受けた。

したがって、本件売却単位に係る買受けの申出に当たっては、買受適格証明書の提出を必要とすることに注意していただきたい。

補充現況調査報告書

（ 物件 2 5 関係 ）

令和6年11月14日

甲府地方裁判所

執行官 福田 行 宏

- 1 令和6年10月17日付け補充現況調査命令により、執行裁判所が求める「前回の現況調査時（令和5年3月）から変化のあった不動産の内部の状況等」に関して、物件25の店舗（「いけす魚光」と称する飲食店）に、当職があらためて臨場したところ、何者かによって、本件店舗内の電気ケーブル（銅線）が広範囲に及んで切断され、持ち去られた状況を現認しました。

とくに、天井裏に引かれた電線と、各部屋等の壁に設置された配電BOX内の電線の被害が大きく、天井板の一部を破壊した上で内部に侵入した形跡も窺われました。

なお、水道管等の金属資材についても取り外されていましたが、前回の現況調査当時から、既に取り外されていた箇所が散見されたため、任意搬出がなされたのか、または盗難被害であるのかの判別はつきかねる状況でした。

おって、上記悪質事象を除いては、本件店舗内の状況は、前回の現況調査当時から、目立った相違点は現認できませんでした。

- 2 上記悪質事象に係る撮影写真については、被害場所を主な対象としていることを鑑みて、事前に執行裁判所に確認の上で、3～5枚目中の、写真①～⑤に限って掲載することとしました。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月31日（木） 10：00－11：30	物件25の店舗	補充現況調査・写真撮影

令和6年10月31日 目的建物は閉業状態のまま一部の扉が解錠されていたところ、住居の平穏を害する虞れがないことを確認して、当職が当該扉から建物内に立ち入った。

物 件 目 録

2 5 所 在 北杜市高根町清里字念場原 3 5 4 5 番地 8 4 4、3
5 4 5 番地 3 3 0 5

家屋 番号 3 5 4 5 番 8 4 4 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建

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



※ 天井裏には電線の切断跡あり

1



従業員休憩室内の押入

※ 天井裏には電線の切断跡あり

2



客(和)室(北棟・1階)

※ 天井裏には電線の切断跡あり

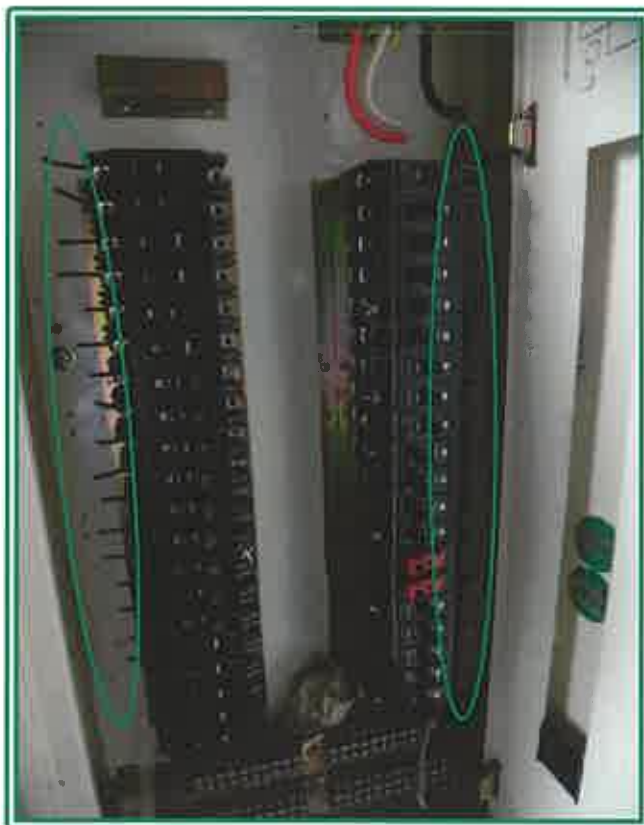
3



配膳室(北棟・2階)

※ 電線の切断跡あり

4



従業員休憩室（北棟・1階）脇の配電BOX

※ 水道管が取り外されている

5



トイレ（北棟・1階）

事件番号 令和 5 年(ケ) 第 8 号
物件 15,16,
19,20,
21,24,
25

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6月9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)

甲府地方裁判所 民事部 御中

評価人 本澤 英史

補充書

令和 5 年 6 月 19 日評価の「令和 5 年(ケ)第 8 号」評価書記載の物件を、以下の事情を考慮して売却する場合の価格について、次のとおり補充評価いたします。

1. 前回評価後に物件の状況が変わったこと。

前回評価において物件 15、16、19 ないし 21、24、25 を一括で売却した場合の内訳価格は、令和 5 年 6 月 19 日評価の「令和 5 年(ケ)第 8 号」評価書 P11 の以下のとおりである。

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
15	10,000			0.70	0.60	10,000
16	20,000			0.70	0.60	10,000
19	3,920,000	-390,000		0.70	0.60	1,480,000
20	2,790,000			0.70	0.60	1,170,000
21	5,050,000			0.70	0.60	2,120,000
24	1,400,000	-140,000		0.70	0.60	530,000
25	22,620,000	+530,000	1.00	0.70	0.60	9,720,000
一括価格(合計)						15,040,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし
エ 市場性修正 : 0.70(地域環境への適合性が低く、汎用性の低い規模大の店舗で
改修等が想定され、買受適格証明書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)
※評価額が 1 万円未満となる物件は、運用基準により評価額を 1 万円としている。

前回評価後、本件建物内の視認できた範囲では主に分電盤及び屋根裏に配線されている電線が切断された状況となっている。前回評価において建物全般に改修等も必要と想定した市場性修正を行っているが、さらに改修費が高むことが想定されるため以下のとおり市場性修正を判定した。なお、基礎となる価格は前回評価時からの修正は必要ないと判断した。

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
15	10,000			0.60	0.60	10,000
16	20,000			0.60	0.60	10,000
19	3,920,000	-390,000		0.60	0.60	1,270,000
20	2,790,000			0.60	0.60	1,000,000
21	5,050,000			0.60	0.60	1,820,000
24	1,400,000	-140,000		0.60	0.60	450,000
25	22,620,000	+530,000	1.00	0.60	0.60	8,330,000
一括価格(合計)						12,890,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 0.60(前回評価時よりも改修費が高むこと等を考慮した)

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)

※評価額が1万円未満となる物件は、運用基準により評価額を1万円としている。

以上

競第 1011号
令和 5年（ケ）第 8号
令和 5年 3月 8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15、16、19～21、24、25】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,040,000円	
内 訳 価 格	
物件15 (土地)	金 10,000円
物件16 (土地)	金 10,000円
物件19 (土地)	金 1,480,000円
物件20 (土地)	金 1,170,000円
物件21 (土地)	金 2,120,000円
物件24 (土地)	金 530,000円
物件25 (建物)	金 9,720,000円

- 1 一括価格は、物件15、16、19～21、24、25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19、24の内訳価格は物件25のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件25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
15	所在地積	後記物件目録記載のとおり	
16	所在地積	後記物件目録記載のとおり	公衆用道路
19	所在地積	後記物件目録記載のとおり	
20	所在地積	後記物件目録記載のとおり	
21	所在地積	後記物件目録記載のとおり	原野
24	所在地積	後記物件目録記載のとおり	宅地
25	所 家 種 構 床 面 屋 番 号 類 造 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16、21、24は地目畑で、北杜市農業委員会では、物件16、21は農地法の適用を受けるべき農地、物件24は非農地と判断しており、本件の売却単位においては買受申出人は買受適格証明書を要する。また、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農業振興地域外である。 ・物件19、24は物件25建物(店舗)の敷地として一体利用され、その一部を駐車場としても利用されており、物件20、21は大部分が、以前物件25建物(店舗)の駐車ス			

特記事項

ペースとして利用されていた模様であるが、店舗が閉店状態となって以降は、雑草木が繁茂した原野状態のまま放置されており、どの範囲迄が駐車スペースとして利用されていたかの確認は困難な状態である。両土地間の境界は外観上判然としないが、物件19、24と同20、21との境は店舗大看板辺りである。

- ・ 物件15、16は公的資料、周辺利用状況、現存する杭の位置等によると、土砂状の通路敷の一部として、近隣住民らに利用されているものと思料されるが、物件16の水路との境辺り及び物件18(別評価)地先の3545番5816辺りには通行を遮断するようなネットが張られており、何らかの事情を有する可能性がある。
- ・ 物件15、16は物件20、21からコンクリート擁壁を介し約5m低く接面し、コンクリート擁壁は物件20、21内に存すると思料される。なお、物件15、16は物件19、20、21、24と一体利用されていない状態であるが、分離処分が困難なため一括売却とするが、店舗敷地及び駐車場を中心とする物件19～21、24と通路敷きの物件15、16とは用途が異なるため格差率を分けて算定する。
- ・ 東側隣接水路からは高く接面しており、境界付近は概ね法面状になっている。また、同水路上には所々丸太等で別評価物件である東側土地への橋が架けられている。
- ・ 本物件土地上に貯水タンク(受水槽)、焼却炉、変電設備、オイルタンク、アンテナ・電灯付電柱、大看板、汚水処理制御盤室等がある。位置関係は現況調査報告書の土地建物位置概略図参照。
- ・ 本件現況調査時点において、東側接面水路を超えた近傍地(物件17、18、22、23土地)も本件競売対象物件として別評価している。

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 公衆用道路
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



物 件 目 録

~~地 番 3 5 4 5 番 5 8 1 4~~

~~地 目 畑~~

~~地 積 1 7 平方メートル~~

1 9 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3 5 4 5 番 8 4 4

地 目 宅地

地 積 1 1 6 8 . 5 3 平方メートル

2 0 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3 5 4 5 番 8 4 5

地 目 原野

地 積 7 4 8 平方メートル

2 1 所 在 北杜市高根町清里字念場原

地 番 3 5 4 5 番 8 4 6

地 目 畑

地 積 1 3 5 3 平方メートル

~~2 2 所 在 北杜市高根町清里字念場原~~

~~地 番 3 5 4 5 番 8 4 7~~

~~地 目 畑~~

~~地 積 6 2 3 3 平方メートル~~



物 件 目 録

23	所 在	北杜市高根町清里字念場原
	地 番	3545番848
	地 目	畑
	地 積	4854平方メートル
24	所 在	北杜市高根町清里字念場原
	地 番	3545番3305
	地 目	畑
	地 積	418平方メートル
25	所 在	北杜市高根町清里字念場原 3545番地844、3545番地3305
	家屋 番号	3545番844の2
	種 類	店舗
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建
	床 面 積	1階 657.85平方メートル 2階 206.31平方メートル 地下1階 110.69平方メートル
26	所 在	北杜市長坂町長坂上条字東田
	地 番	1870番1
	地 目	山林
	地 積	2991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15, 16, 19, 20, 21, 24）

位 置 ・ 交 通	JR小海線「清里」駅南方道路距離約2.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	山林原野が多く残る中に一般住宅、別荘、ペンション等が点在する地域。	
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 農 振 法	都市計画区域外 北杜市まちづくり条例に基づく清里景観形成ゾーン(建ぺい率、容積率、建築物の高さ等の規制) 農業振興地域外
画 地 条 件	地積 : 3,716.53㎡(登記地積計) 形状 : 不整形 間口 : 南西側約119m 奥行 : 約30m 地勢 : 全般的には北側から南側に緩やかに下る地勢で、西側から東側の水路に向かって下る傾斜もあり、物件19辺りが特に傾斜がある。物件15、16は物件20、21から約5m低い(擁壁下)の土砂状の通路敷である。	
接面道路の状況	南西側を現況幅員約4.5m舗装市道清里6号線と概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件25建物等の敷地として利用されている。 建物等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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件25）

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）：平成 3年 6月27日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺（一部陸屋根） 外 壁：吹付等 内 壁：クロス等 天 井：化粧石膏ボード等 床：畳、フローリング、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水設備、空調設備（個別エアコン）、厨房設備、エレベーター（配膳用）1基、受水槽、変電設備、ボイラー設備、大浴場等
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2階地下1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	本件建物は「いけす魚光」という屋号でいけす料理、鮎、うなぎ、天ぷら、そば等を提供する飲食店として平成22年春頃まで営業していたようであるが、その後は閉店状態が続き放置されているため維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・外壁の汚れ、屋上からの雨樋（堅樋）が外れた外壁は特に損傷が酷く下地材が露出している箇所がある。 ・北棟1階厨房上の陸屋根部分は、その南側の建物2階部分に日差しを遮られ日影になり、排水口も詰まっているため水はけが悪い（現地調査時、残雪、水溜りあり）。天窓周辺の雨仕舞いも悪いようで厨房の天窓周辺の雨漏りが酷く、一部天井材が崩落している。また、北棟から南棟への連絡通路上にも雨漏り跡が見られた。全般的には使用していない影響もあり老朽化が進み、クロス、床材の劣化、土間 コンクリートのひび割れ等が見られた。 ・建物内外に冷蔵庫、調理器具等が残置されている。

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15, 16, 19, 20, 21, 24）

物件15、16、19～21、24の標準画地価格を算出し、物件15、16、20、21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19、24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
15	11,300	0.10	10		10,000
16	11,300	0.10	19		20,000
19	11,300	0.33	1,168.53	0.90	3,920,000
20	11,300	0.33	748		2,790,000
21	11,300	0.33	1,353		5,050,000
24	11,300	0.33	418	0.90	1,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 北杜-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 11,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲3 環境条件▲5

$(100\%-3\%) \times (100\%-5\%) \div 92\%$

イ 個別格差：物件15・16：現況公衆用道路▲90(物件16は帯状の白地農地)

物件19・20・21・24：地勢等▲10 規模▲40 形状▲10 整地▲10

地目農地含む▲25(物件21白地農地の価値を
宅地の約3割とし全体で按分)

$(100\%-10\%) \times (100\%-40\%) \times (100\%-10\%) \times (100\%-10\%) \times$

$(100\%-25\%) \div 33\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：地域環境に適合しない建物と敷地の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件25）

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
25	290,000	974.85	0.08	22,620,000

ウ 現 価 率

経過年数32年、経済的全耐用年数37年、経済的残存耐用年数5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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 37\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.08$$

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、収益還元法は規模過大の店舗で、当地域の賃貸市場は未成熟の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
19	3,920,000	0.10	場所的利益	390,000
24	1,400,000	0.10	場所的利益	140,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を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
15	10,000			0.70	0.60	10,000
16	20,000			0.70	0.60	10,000
19	3,920,000	-390,000		0.70	0.60	1,480,000
20	2,790,000			0.70	0.60	1,170,000
21	5,050,000			0.70	0.60	2,120,000
24	1,400,000	-140,000		0.70	0.60	530,000
25	22,620,000	+530,000	1.00	0.70	0.60	9,720,000
一括価格（合計）						15,040,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70（地域環境への適合性が低く、汎用性の低い規模大の店舗で改修等が想定され、買受適格証明書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）

※評価額が1万円未満となる物件は、運用基準により評価額を1万円としている。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 北杜-1

所 在：山梨県北杜市高根町清里字念場原3545番2453外
地 目：宅地
価 格：10,500円／㎡
位 置：JR小海線「清里」駅約3.9kmに位置する
価 格 時 点：令和 5年 1月 1日
地 積：432㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：南側4m未舗装私道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模別荘等を中心とする高原型の別荘地域

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

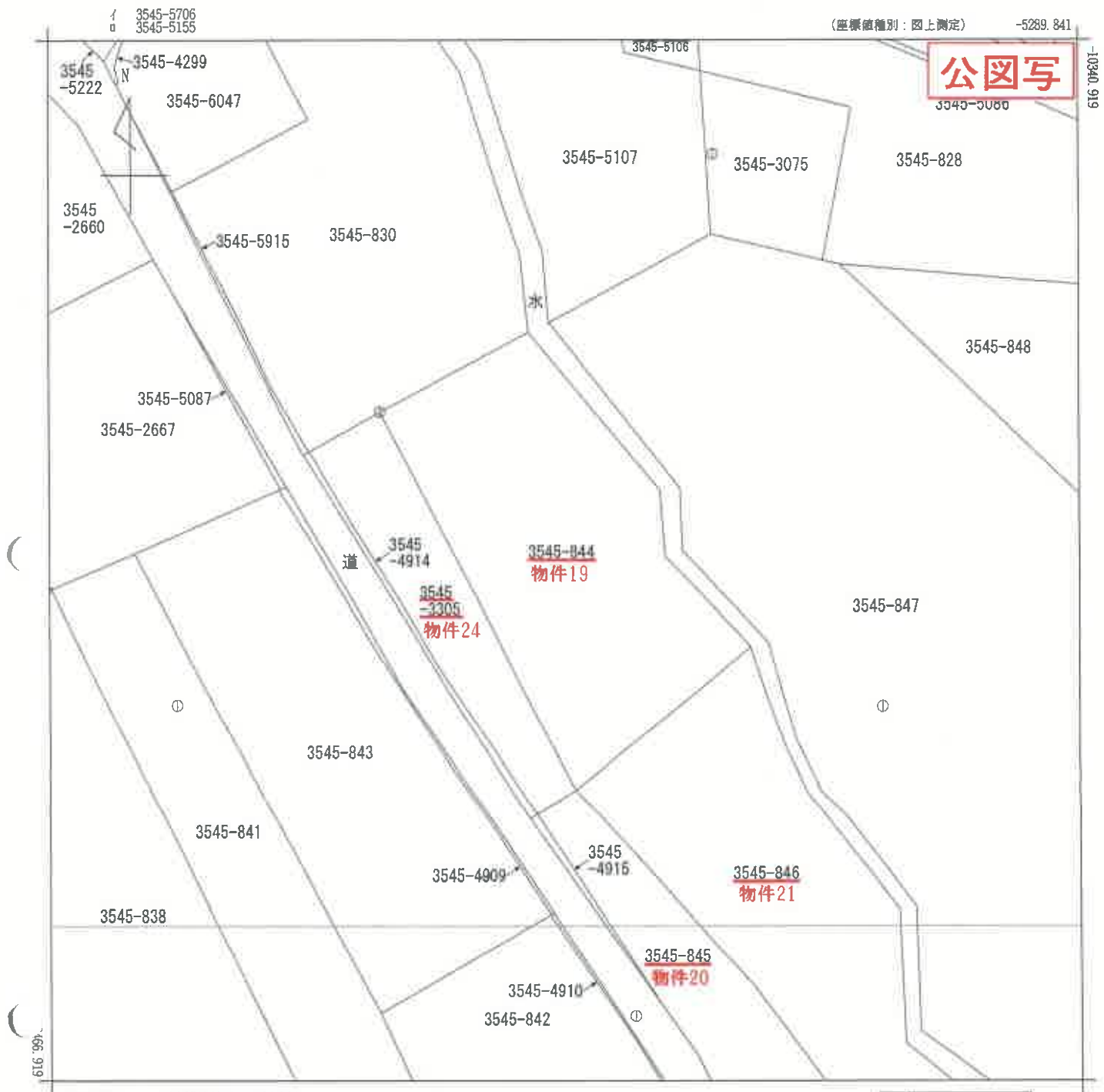
以 上



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



(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 分		所 在				北杜市高根町清里字念場原				地 番		3545番844											
出 力 縮 尺		1/500		精 度 区 分		乙一		座標系又は記号		Ⅷ		分 類		地図(法第14条第1項)		種 類		地籍図					
作 成 年 月 日								備 付 年 月 日 (原図)								補 記 事 項							

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

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
登記官

登記年月日：平成4年8月14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 甲府地方法務局蒲崎出張所

登記官

099119

3545-845 物件15

地積測量図

3545-845-845 北巨摩郡高根町清里字念揚原

土地の所在

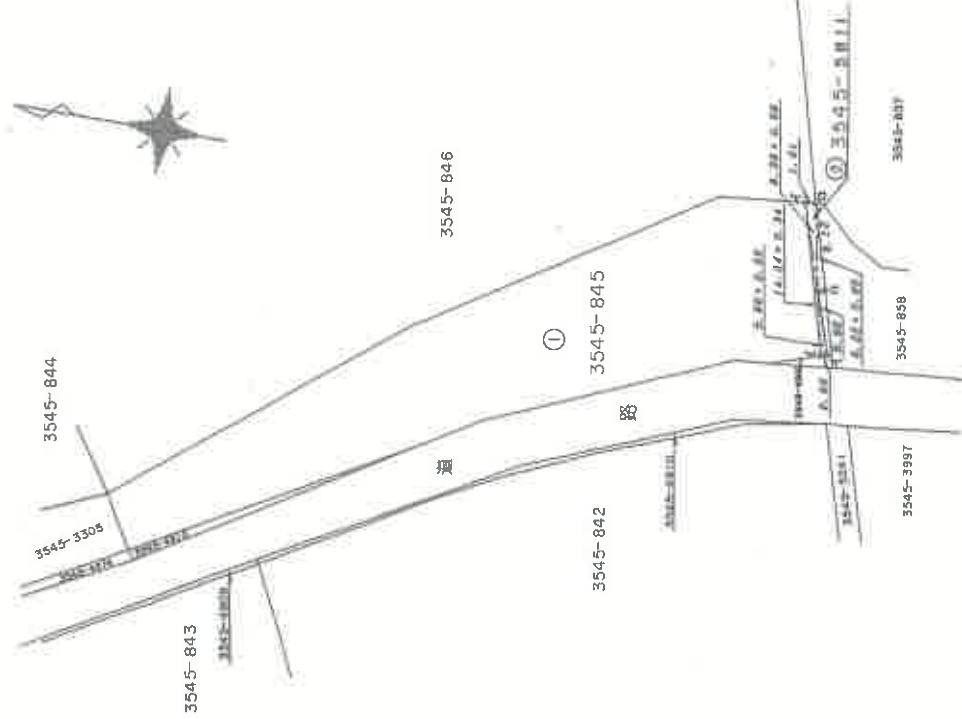
北杜市



三斜求積表

地番	② 3545-5811				
NO.	底	辺	高	さ	倍
		5.99		0.56	3.3544
		14.34		0.34	4.8756
		8.96		0.99	8.2764
		8.22		0.65	5.3430
			倍	面積	21.8494
				面積	10.92470
				地	積
					10 m ²

残地番	① 3545-845		
公簿	759	総計	10.92470
		残地	748.07530
		地積	748 m ²



ロ・木杭
イ・プラスチック杭

申請人

縮尺 1/500

4年 8月 14日 登記

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

地図整理番号：M04454

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 甲府地方公務局兼輸出税所

登記官

244513 各階平面図

1 階



求積表

7.65	X	1.80	=	13.7700
10.35	X	0.90	=	9.3150
5.85	X	2.70	=	15.7950
12.15	X	2.70	=	32.8050
18.90	X	8.10	=	153.0900
21.15	X	0.90	=	19.0350
18.90	X	2.70	=	51.0300
18.45	X	3.60	=	66.4200
16.20	X	8.55	=	138.5100
9.90	X	0.90	=	8.9100
2.70	X	0.45	=	1.2150
1.80	X	3.15	=	5.6700
8.40	X	1.80	=	15.1200
14.40	X	6.30	=	90.7200
12.60	X	1.80	=	22.6800
5.10	X	2.70	=	13.7700
合 計				657.8550
床 面 積				657.85 m ²

(日 間 通 12)

建築物 各階平面図 1/2

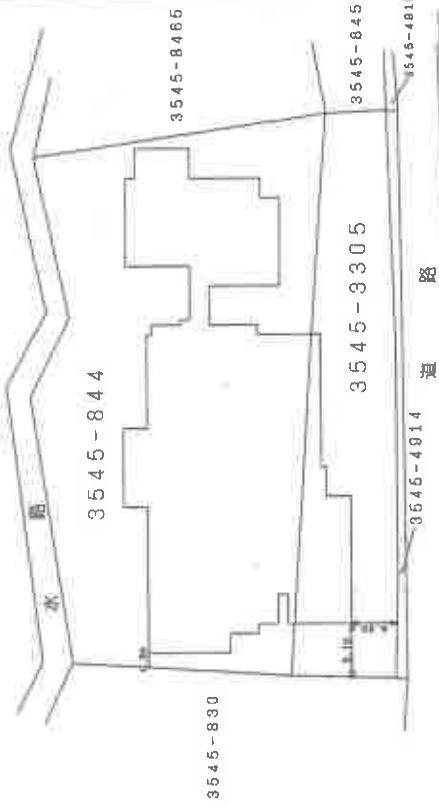
家屋番号

3545-844-2

北杜市

建築物の所在

北杜市宮内町清里字登馬原3545-844、3545-3305



(北 南 東 西)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭平 3 年 7 月 26 日 登記

A4判に縮小

登記年月日：平成3年7月26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

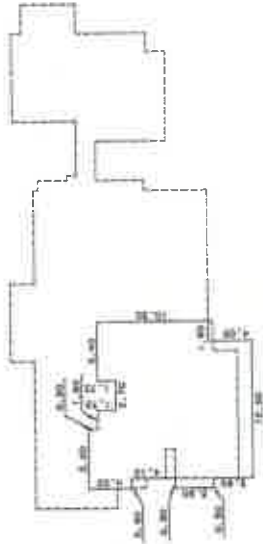
244514 各階平面図

建物図面 2/2

家屋番号 3545-844-2

物件25
建物の所在 北杜市 北杜市根岡清里字念場原3545-844, 3545-3305

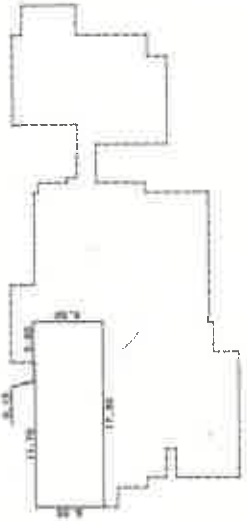
2 階



求積表

3.60	X	0.90	=	3.2400
4.00	X	0.90	=	3.6000
15.30	X	4.50	=	68.8500
4.40	X	1.80	=	25.9200
12.68	X	2.70	=	34.2360
14.40	X	3.60	=	51.8400
10.35	X	1.80	=	18.6300
合 計				206.3160
床面積				206.31 m ²

地下 1 階



求積表

6.35	X	11.70	=	74.2950
6.50	X	5.60	=	36.4000
合 計				110.6950
床面積				110.69 m ²

(日調連12)

(実測納)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和33年7月26日登記