

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 15 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 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 7 年 9 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 9 月 24 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 7 年 8 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,030,000 3,224,000	一括	806,000	83,768	23,345
1	3,600,000				
2	60,000				
3	370,000				



物 件 目 録

1 所 在 甲府市相生二丁目
 地 番 53 番
 地 目 宅地
 地 積 350.87 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 甲府市相生二丁目 53 番地
 家屋 番号 53 番
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9.93 平方メートル
 2 階 12.42 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・休憩所

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 甲府市相生二丁目 53 番地
 家屋 番号 53 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 80.42 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている。

【物件番号2】

オールド・ワンこと本件共有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件共有者A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1～3】

本件各物件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。同様に、当然に明渡請求できるとは限らない。

《 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。
- 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 甲府市相生二丁目
地 番 53 番
地 目 宅地
地 積 350.87 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 甲府市相生二丁目 53 番地
家屋 番号 53 番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9.93 平方メートル
2 階 12.42 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・休憩所

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 甲府市相生二丁目 53 番地
家屋 番号 53 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 80.42 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和6年（ヌ）第52号

令和 7年 1月10日受理
令和 7年 2月 4日提出

現況調査報告書

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 甲府市相生二丁目

地 番 53 番

地 目 宅地

地 積 350.87 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 甲府市相生二丁目 53 番地

家屋 番号 53 番

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9.93 平方メートル
2 階 12.42 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 甲府市相生二丁目 53 番地

家屋 番号 53 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 80.42 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市相生2丁目1番13号		
土地	物件1（のうち、物件2の建物の敷地部分）		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	本土地のうち敷地部分を、土地共有者（●A●●・●B●●・●C●●）らが、 下記建物を共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 本件物件は甲府市中心街に位置し、近傍には、駐車場・雑居ビル・高層マンション等が混在する環境にある。 2 物件1～3の土地建物に係る売却対象は、いずれも●A●●に係る持分（各2分の1）であることに注意いただきたい。		
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：事務所・休憩所 ☐ 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	建物共有者（オールド・ワン こと ●A●●）が 1階部分を（時間貸駐車場用の）事務所として、 2階部分を（事務所用の）休憩所として、 それぞれ使用・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 平成5年12月（登記上の表示）建築 2 ●A●●の子である相共有者（●B●●・●C●●）らは、他所に居住しており、本件建物の管理は●A●●に委ねている状況にある。		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 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	甲府市相生2丁目1番13号	
土地	物件1（のうち、物件3の建物の敷地部分）	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	本土地のうち敷地部分を、土地共有者（●A●●・●B●●・●C●●）らが、下記建物を共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		
建物	物件3	
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	建物共有者（●A●●）が本建物を居宅として居住・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51年1月（登記上の表示）の建築であり、床の沈み込みなどの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 2 本件建物は、高床式の建築物であり、登記上の1階平家建部分（2階相当部分）を居宅として、また、居宅の床下（1階相当部分）を駐車場として、それぞれ使用している。また、本件建物は、底地の形状に合わせてやや屈折して建築されている（土地建物位置概略図・間取図を参照）。 3 ●A●●の子である相共有者（●B●●・●C●●）らは、他所に居住しており、本件居宅の管理は、●A●●に委ねている状況にある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 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	甲府市相生2丁目1番13号
土 地	物件 1 (のうちの駐車場部分)
現 況 地 目	宅地 (物件 1)
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	月極駐車場の借主 (6名) と、 土地共有者 (オールド・ワン こと ●A●●) が、「占有者及び占有権原」欄の とおりに、駐車場として占有している。
そ の 他 の 事 項	駐車場には14台分の区画があり、うち、オールド・ワンが6名の借主に月極で賃貸している区画が12台分あって、残りの2台分は、空区画としてオールド・ワンが管理している現状にある。 なお、月極駐車場の賃貸借にあたっては (日中に通勤用車等を駐車している) 借主が、平日の夜間時間帯 (概ね、19時30分～22時30分) には駐車をしない場合は、オールド・ワンが、当時間帯に営業する時間貸駐車場として、他車が一時駐車することを認めることを条件 (特約) としている。
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]
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)
土地建物の位置関係	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり

占 有 者 及 び 占 有 権 原								
物件 番号	占 有 範 囲 占 有 者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占 有 開 始	占有	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見	
			現在の契約	貸主 権原		敷 金 等		
1	駐車区画表（12枚目） 中の1・2・3・4・ 11・12・13の各区画 ----- 株式会社 カレーボックス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 他	不詳 ----- 契約期限の 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・月極駐車場として、左記 占有者が従業員・利用客 用として賃借している。 ・口頭による契約

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	駐車区画表中の5区画 ----- ●D●●●	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ■駐 ☐ 他	不詳 ----- 契約期限の 定めなし	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 8,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・月極駐車場として，左記 占有者が賃借している。 ・口頭による契約
1	駐車区画表中の7区画 ----- ●E●●●	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ■駐 ☐ 他	不詳 ----- 契約期限の 定めなし	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 8,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・月極駐車場として，左記 占有者が賃借している。 ・口頭による契約
1	駐車区画表中の8区画 ----- ●F●●●	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ■駐 ☐ 他	不詳 ----- 契約期限の 定めなし	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 8,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・月極駐車場として，左記 占有者が賃借している。 ・口頭による契約
1	駐車区画表中の9区画 ----- ●G●●●	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ■駐 ☐ 他	不詳 ----- 契約期限の 定めなし	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 8,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・月極駐車場として，左記 占有者が賃借している。 ・口頭による契約
1	駐車区画表中の14区画 ----- ●H●●●	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ■駐 ☐ 他	不詳 ----- 契約期限の 定めなし	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 8,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・月極駐車場として，左記 占有者が賃借している。 ・口頭による契約
1	駐車区画表中の6・10 の両区画 ----- オールド・ワン こと ●A●●● (共有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ■駐 ☐ 他		■所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 □年 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 , 円	・空区画として，左記土地 共有者が管理している。

※ 上記のとおり，本件駐車場に係る賃貸借契約の内容の一部は，判然とはしていないが，いずれにせよ，駐車場の借主の占有権原は，建物所有を目的としない土地賃借権であるところ，対抗要件としての賃借権登記までは経ていないことから，その賃借権は，買受人が負担として引き受けることにはならないものと解される。

※ 「占有者及び占有権原」欄のチェック項目の内容は、次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 駐：駐車場 他：その他の状況（通路）
 占有権原 所：所有（共有持分）権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者（共有者（●A●●）） 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (共有者)	1 コンクリート敷である物件1の土地（宅地）は、物件2・3の両建物の敷地のほか、駐車場にも供しています。 なお、約350㎡の細長の土地形状内に、14台分もの区画を設けており、各駐車区画間はやや狭隘ですので、車庫入れには多少の注意が必要です。 2 物件2の建物のうちの1階部分は、「オールド・ワン」という屋号で私が亡夫に代わって営業している時間貸駐車場用の事務所として使用しています。 また、物件2の建物のうちの2階部分は、事務所用の休憩所です。 3 物件3の建物は、私が暮らしている高床式平家建の居宅です。 なお、高床下の更地部分も駐車場に供しています（写真8）。 おって、この高床の裏板の吹付けには、かつてはアスベストが混在していたため、除去作業を済ませています。 4 月極駐車場の借主さんの大方は、ご近所の方ばかりですので、賃貸借にあたっては、契約書等の特段の書類は取り交わしていません。 したがって、借主さんの名字については、はっきりしていますが、名前までは、はっきりとは存じていません。 各借主さんの利用開始時期についても、はっきりとは申し上げられませんが、15年以上経過している方もいれば、最近に利用をはじめた方もいます。 また、私が記憶している各借主の駐車区画についても、実際は多少の異同があるかもしれません。 5 日中に通勤用車等を駐車している借主さんについては、夜間に駐車することは、ほとんどありませんので、平日の夜間時間帯（概ね、19時30分～22時30分）には、オールド・ワンが当時間帯に営業する時間貸駐車場の区画として、近傍の飲食店等のお客さんの車を一時駐車することを了解いただいた上で、賃借していただいています。 なお、評価額の算定に必要ということで申し上げますが、令和5年分の時間貸駐車場による年間収入は、921,000円と税務申告しています。

(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
7年1月13日（月） ： ー ：	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 不動産登記事項証明書交付請求（郵送）
7年1月16日（木） 11：30－13：00	物件所在地 （1回目）	現地確認、写真撮影 共有者（●A●●）と面談、現況調査期日等通知（口頭告知）
7年1月29日（水） 15：00－16：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 共有者（●A●●）と面談 ＜評価人同行＞
7年1月30日（木） 9：00－9：20	甲府地方法務局 韮崎出張所	法人登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請

(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 を立ち合わせ、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



請 求 部 分	所 在	甲府市相生二丁目					地 番	53番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成25年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成26年11月11日		補 事 記 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12月3日
甲府地方務局
登記官

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7年1月7日 甲府地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 53番

建物の所在 甲府市相生二丁目53番地

各階平面図

1階

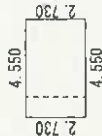


求積表

$$3.640 \times 2.730 = 9.937200$$

床面積 9.93m²

2階

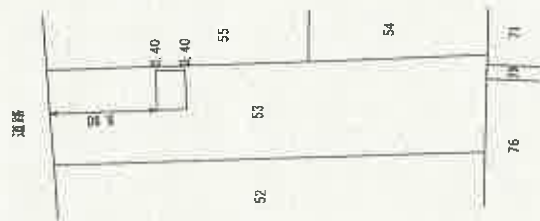


求積表

$$4.550 \times 2.730 = 12.421500$$

床面積 12.42m²

単位：m



作成者

縮尺 1/250

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51年2月17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7年1月7日 甲府地方事務所

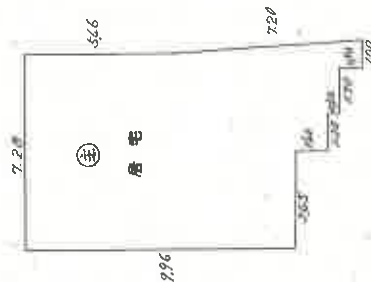
登記官

(10 枚目)

建物各階平面図

家屋番号	170484 53番一2
建物の所在	甲府市相生二丁目53番地

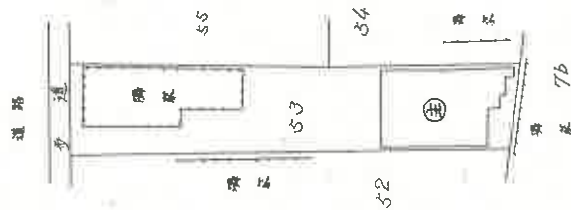
各階平面図



① 居宅
計算式

7.20 × 5.46 =	39.7688
3.65 × 4.50 =	16.4250
7.30 × 5.70 =	41.6100
1.70 × 6.30 =	10.7100
4.67 × 100.720 =	5.48680
合 計	80.4218
床面積	80.42 m ²

建物図面



作 製 年 月 日
昭和 51 年 1 月 30 日

作 製 者
申請人

A3判をA4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

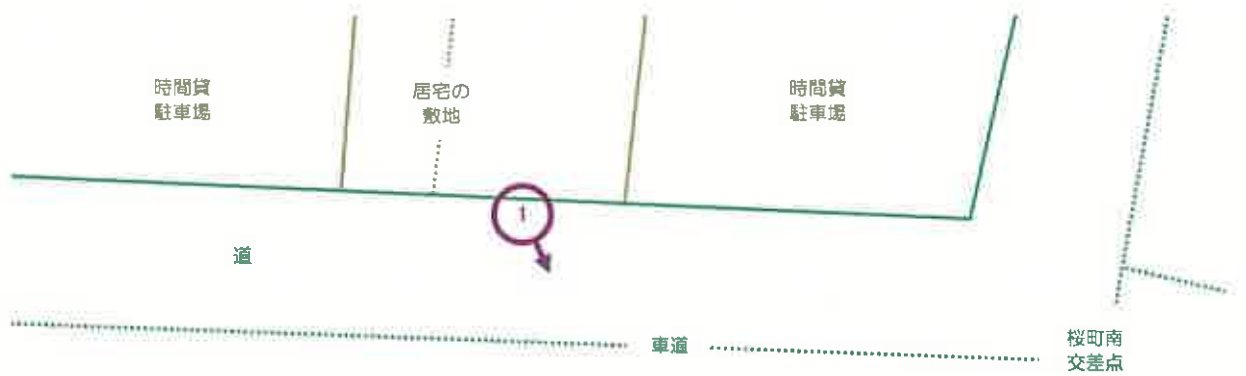
○ 51 2.17 正記

縮 尺 1/200 1/500

(長 減 新)

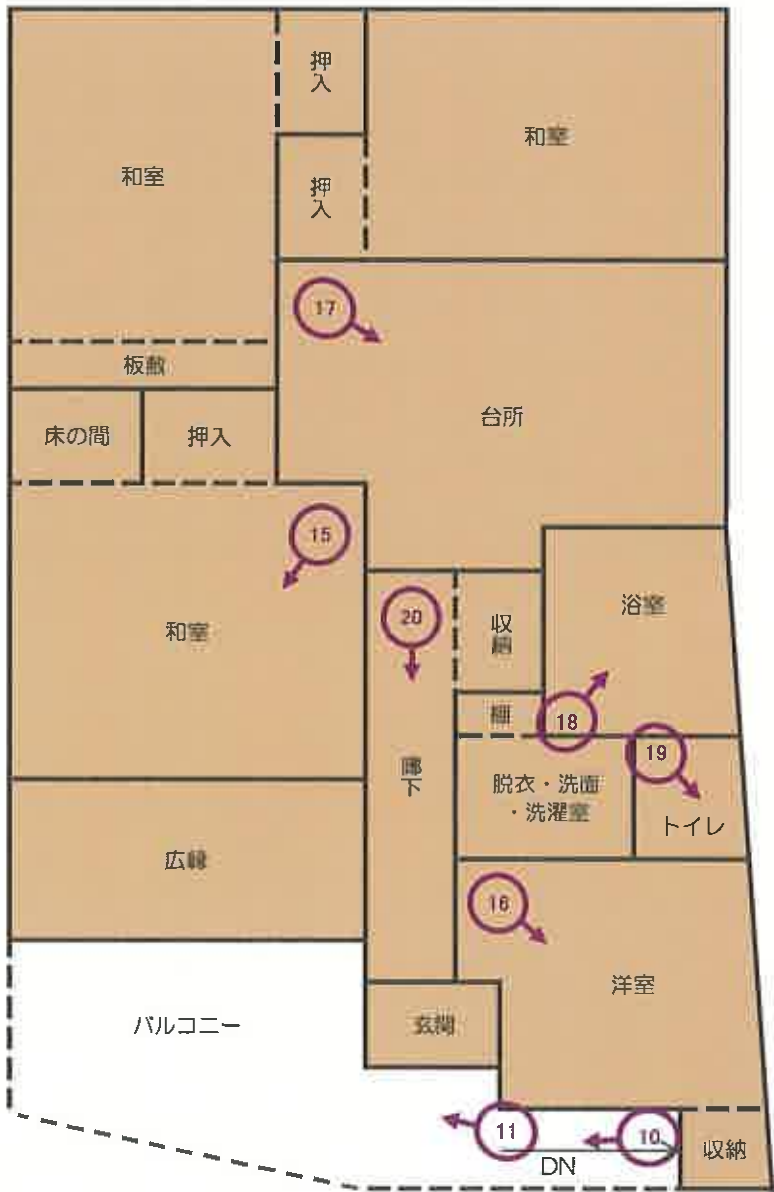
土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

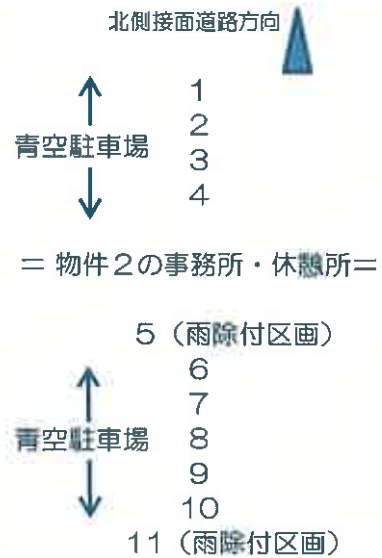


【申立外の近隣地（8筆）を表示】

間取図（物件3）



駐車区画表（物件1）



物件3の居宅（高床）下

12
13
14



写真撮影
位置・方向

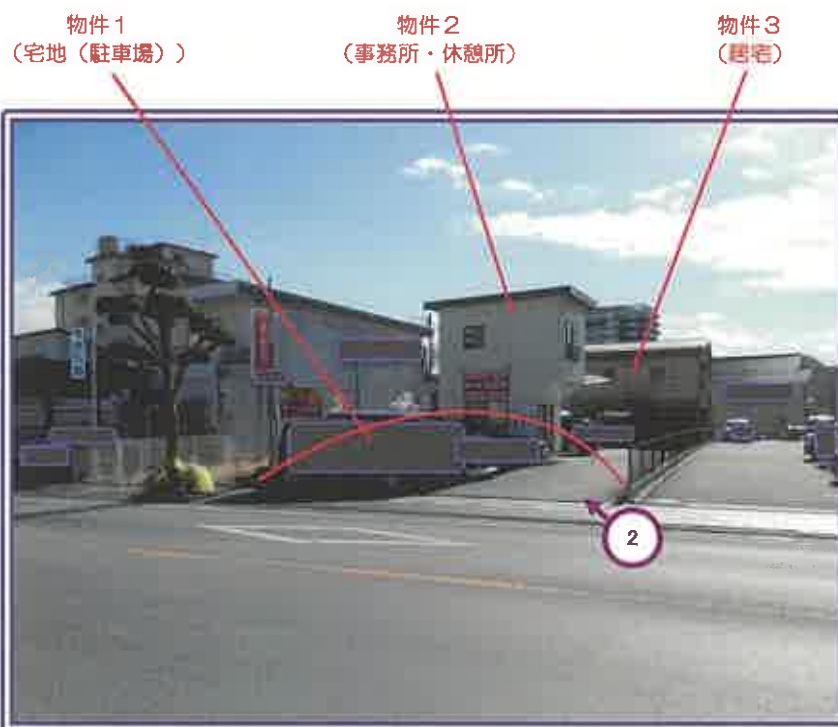


間取図（物件2）



2 階

1



本件物件の全景

2



駐車場(道路側)の状況

3



桜町南交差点 方向

4



平和通り（甲府駅前に通じる目抜き通り） 方向

5



物件2の事務所・休憩所の道路側近景

6



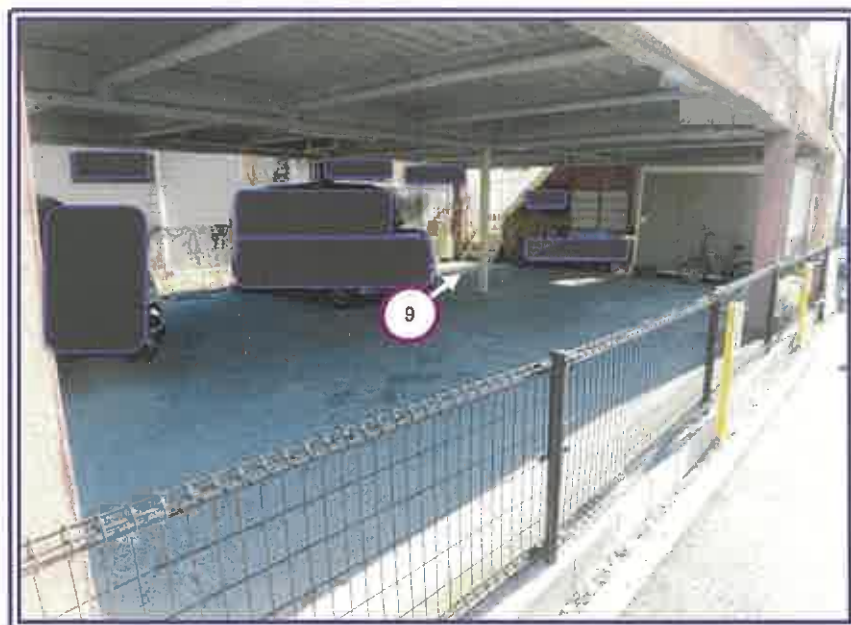
物件2の事務所・休憩所の裏側近景

7



物件3の居宅の道路側近景

8



駐車場（高床下）の状況

物件3の居宅への出入口（階段下物置あり）

9



10



物件3の居宅への外階段

11



物件3の居宅の玄関前（奥はバルコニー）

12



物件3の居宅の裏側近景（手前の駐車場は南側隣地（70））

13

14



物件3の居宅の裏側近景（手前の駐車場は南側隣地（76））

※ 物件1の（コンクリート敷の）土地（高）と 南側隣地（低）との間には 約50cmの高低差がある

14



物件3の居宅の横側近景（手前の駐車場は西側隣地（52））

和室（物件3の建物）

15



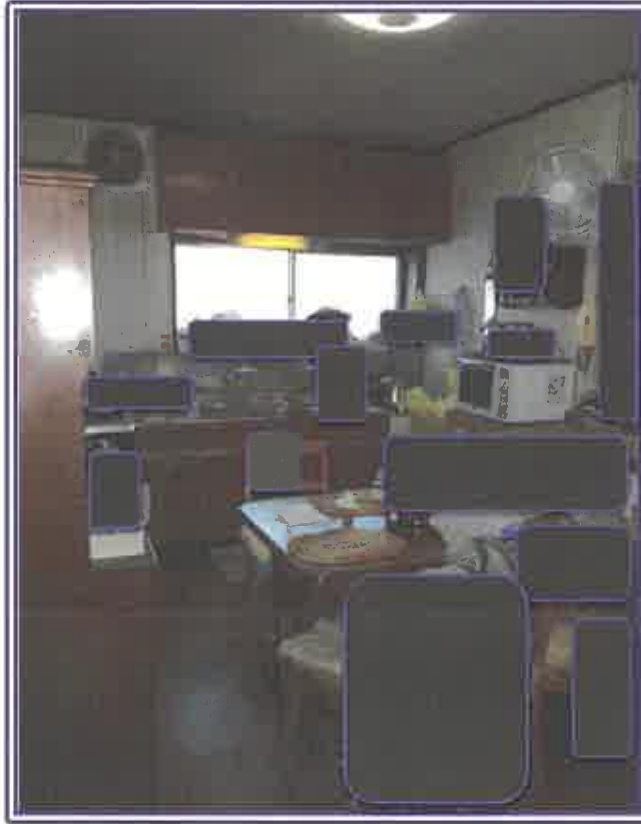
16



洋室（物件3の建物）

台所（物件3の建物）

17



18



浴室（物件3の建物）

トイレ（物件3の建物）

19



20



廊下・玄関（物件3の建物）

1階 事務室（物件2の建物）

21



22



2階 休憩室（物件2の建物）

1階 トイレ（物件2の建物）

23



24



2階 階段（物件2の建物）

競第 1053号
令和 6年（又）第 52号
令和 7年 1月29日 現地調査
令和 7年 2月 7日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1～3】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一括価格	
金 4, 030, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3, 600, 000円
物件2 (建物)	金 60, 000円
物件3 (建物)	金 370, 000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2、3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、3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
1	所在地 地番 地積	後記物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番 種号 構類 床面 積	後記物件目録記載のとおり	事務所・休憩所
3	所 家屋番 種号 構類 床面 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。 ・本物件1～3はいずれも共有持分1/2の売却である。 ・物件1土地は、物件2、3建物の敷地及び駐車場(土地共有者Aが経営するオールド・ワン)として利用されている。 ・駐車場14区画のうち、現在月極で12区画を賃貸し、2区画空きである。12区画のうち、通勤用車等で日中のみ駐車している区画については、駐車場を利用しない平日夜間時間帯(概ね19時30分～22時30分)には、借主の承諾を得て、オールド・ワンが営業する時間貸駐車場として利用しており、令和5年分の時間貸駐車場の年間収入は921,000円であった(月極駐車場の各賃料等については現況調査報告書参照)。なお、駐車場の契約にあっては、口頭による契約で契約書等は交わしていない。また、形状が細長い土地(間口奥行の関係がやや劣る)に設けられた各駐車区画間はやや狭隘で、車の出し入れには注意を要する。			

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市相生二丁目
地 番 5 3 番
地 目 宅地
地 積 3 5 0 . 8 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 甲府市相生二丁目 5 3 番地
家屋 番号 5 3 番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 . 9 3 平方メートル
2 階 1 2 . 4 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 甲府市相生二丁目 5 3 番地
家屋 番号 5 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 0 . 4 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 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1）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「甲府」駅南方道路距離約1.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中低層の事務所ビル、マンションのほか時間貸駐車場等も多く見られる商業地域。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 立地適正化計画の都市機能誘導区域 その他評価に影響を与える重要な規制はない。
画 地 条 件	地積 : 350.87㎡(登記地積) 形状 : ほぼ整形地(奥行長大) 間口 : 北側約9m 奥行 : 約42m 地勢 : 概ね平坦地	
接面道路の状況	北側を現況幅員約14m両側歩道付舗装市道相生本通り線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面する中間画地である。 同市道は都市計画道路の「和戸町竜王戦(計画幅員20m)」となっており、春日あべにゅう南交差点以西は事業決定、桜町南交差点以东の北側部分は買収整備済みとなっているが、本物件の前面区間は計画決定である。	
土地の利用状況等	物件2、3建物等の敷地、駐車場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 : あり 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「甲府城下町」遺跡に該当し、建築等を行う際には文化財保護法第93条の届出を要する。 ・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の0.5～3.0mに該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 : 平成5年12月 5日新築 経過年数 : 約31年 経済的残存耐用年数 : 満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : 化粧合板、クロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、給排水設備、空調設備等
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階建て 現況用途 : 事務所・休憩所 間 取 り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	普通（外壁の汚れ等の経年相応の劣化はある）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・時間貸駐車場の事務所として使用されており、1階が事務所でトイレ、手洗いがあり、2階和室が休憩所となっている。

(物件3)

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 : 昭和51年 1月26日新築 経過年数 : 約49年 経済的残存耐用年数 : 満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 板張り、塗り壁等 天 井 : 化粧合板、化粧石膏ボード、クロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、給排水設備、空調設備、監視カメラ等
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1階建て 現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る(室内に雨漏り跡は見られなかったが、台所床の一部に沈み込みがあるほか経年相応の劣化がある)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 本件建物は高床式(ピロティ)建物で、1階部分は鉄骨で組まれた駐車場、2階部分が木造の居宅となっている。1階天井の耐火被覆材に以前はアスベストが使用されていたが、15年程前に除去工事を実施しているとのことである。また、建物北西隅の柱のコンクリートにき裂、傷みが酷く、内部の鉄骨に腐食が確認できた。その他の柱にもき裂があり内部の鉄骨の状態は不詳であるが、旧耐震の建物であることも合わせて考慮すると耐震性は相当劣る状態と思料される。 ・ 本件建物は、土地形状に合わせてやや屈折した形状に建てられている(建物図面等参照)。

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-イ, 1-ロ）

物件1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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1-イ	66,100	0.80	45.61	0.90	$\frac{1}{2}$	1,090,000
1-ロ	66,100	0.80	305.26	0.90	$\frac{1}{2}$	7,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府5-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $79,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 66,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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+20

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲20

ウ 地積：登記数量による。なお、土地利用権等の及ぶ範囲をそれぞれの建築面積比
 （物件2：約13%、物件3：約87%）により按分し以下の通り査定した。

物件1-イ： $350.87\text{㎡} \times 13\% \div 45.61\text{㎡}$

物件1-ロ： $350.87\text{㎡} \times 87\% \div 305.26\text{㎡}$

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：売却対象1/2

② 建物価格（物件2, 3）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	140,000	22.35	$\frac{1}{2}$	0.01	20,000

エ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数を満了しているため現価率を上記のとおり査定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	135,000	80.42	$\frac{1}{2}$	0.01	50,000

エ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数を満了しているため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、本物件は貸し駐車場及び事務所、居宅等であり、一般賃貸を想定することは現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。

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-イ	1,090,000	0.10	場所的利益	110,000
1-ロ	7,260,000	0.10	場所的利益	730,000

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
1-イ	1,090,000	-110,000		0.80	0.60	470,000
1-ロ	7,260,000	-730,000		0.80	0.60	3,130,000
2	20,000	+110,000	1.00	0.80	0.60	60,000
3	50,000	+730,000	1.00	0.80	0.60	370,000
一括価格（合計）						4,030,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80(建物は老朽化し、共有持分の売却でもあり市場性が劣る)

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 地価公示価格 甲府5-6

所 在：山梨県甲府市丸の内3丁目898番
「丸の内3-32-11」
地 目：宅地
価 格：79,400円／㎡
位 置：JR中央本線「甲府」駅約1.1kmに位置する。
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：1,054㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：南側20m国道
用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
準防火地域
地域の概要：中高層の事務所ビルが多い中心的商業地域

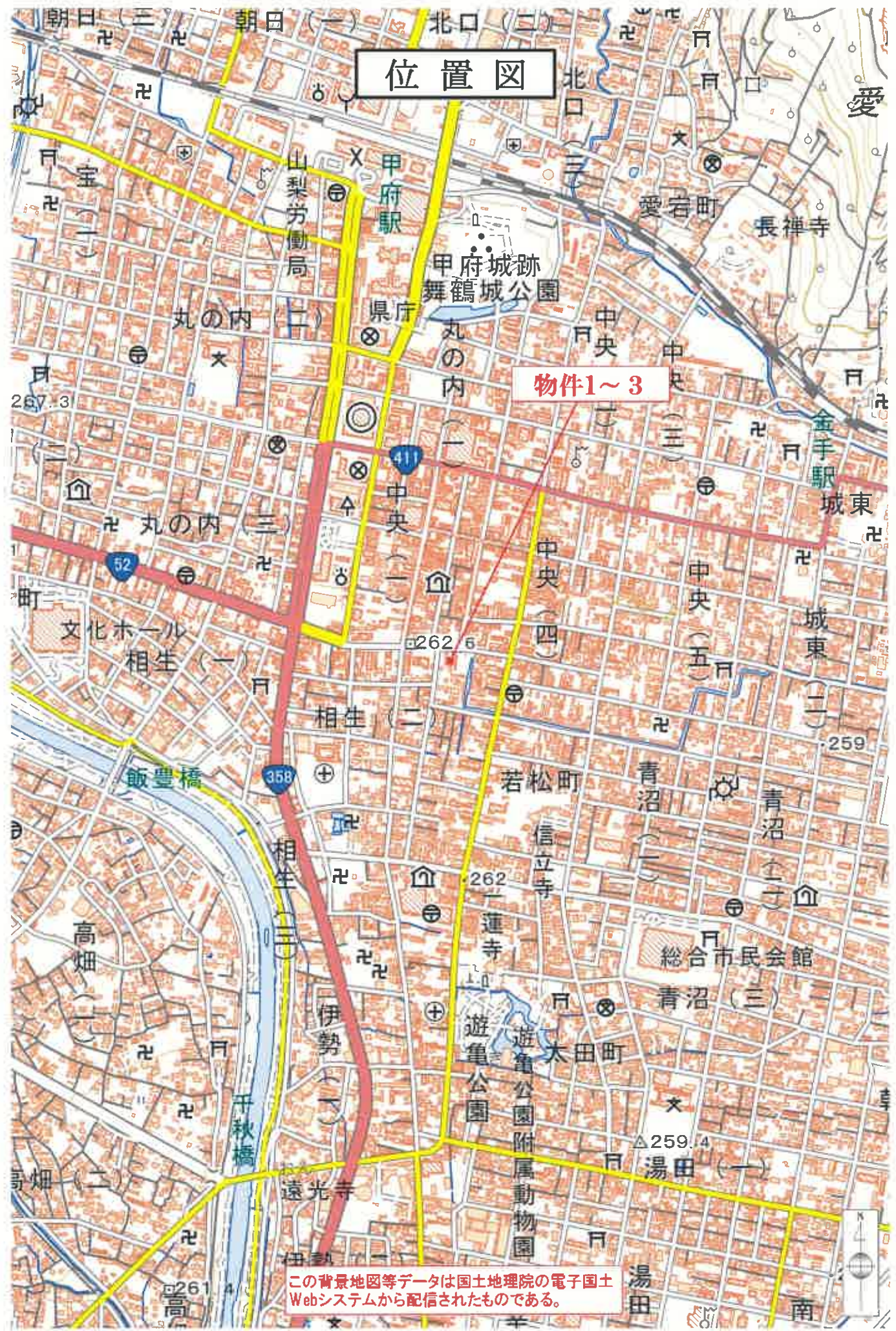
第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上



位置図

物件1~3

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

公図写



+6306.487

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
中央1丁目
相生2丁目

請求部	所 在 甲府市相生二丁目				地 番 53番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成25年2月			備付年月日(原図)	平成26年11月11日		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6年12月3日
甲府地方務局

請求番号：55-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成20年12月16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7年1月7日 甲府地方方法務局

登記官

請求番号：40-1

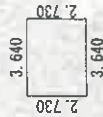
各階平面図

建物図面

家屋番号 53番 物件2

建物の所在 甲府市相生二丁目53番地

1階

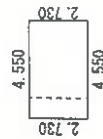


求積表

$$3.640 \times 2.730 = 9.937200$$

床面積 9.93m²

2階



求積表

$$4.550 \times 2.730 = 12.421500$$

床面積 12.42m²

単位：m

(日 属 地 図 12)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物株式会社製図部)

A4判に縮小

登記年月日：昭和51年2月17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7年1月7日 甲府地方法務局

登記官

請求番号：40-2

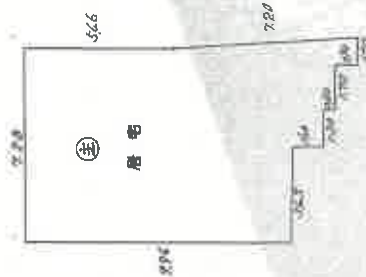
170A01

建物各階平面図

家屋番号	53番 1-2 物件3
建物の所在	甲府市相生二丁目53番地

昭和51年1月30日	製作年月日
製作者	
申請人	

各階平面図

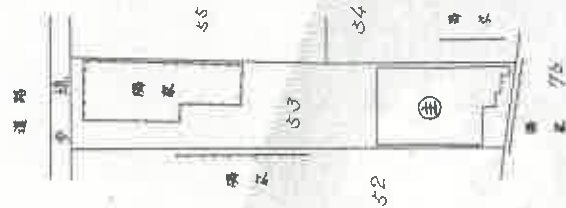


① 居宅

計算式

7.20 × 54.6	＝	392.400
3.65 × 4.50	＝	16.4250
2.10 × 4.50	＝	9.4500
1.70 × 6.30	＝	10.7100
7.20 × 100.720	＝	725.2992
床面積		80.4218㎡

建物図面



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

51.2.17

縮尺 1/200 1/500

A4判に縮小