

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月12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 7年10月 2日 午前 8時30分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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11月 6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10月17日 午前 9時30分から 令和 7年10月21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 9月12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	5,210,000 4,168,000	一括	1,042,000	85,750	20,889
1	1,700,000				
2	1,960,000				
3	1,550,000				



物 件 目 録

1 所 在 甲府市朝日一丁目
地 番 1 9 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 7 . 1 7 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝日一丁目 1 9 2 番地 1
構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 8 7 平方メートル
2 階 9 8 . 8 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日一丁目 1 9 2 番地 1 の 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 1 階部分 9 6 . 5 7 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝日一丁目 1 9 2 番地 1
構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 8 7 平方メートル
2 階 9 8 . 8 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日一丁目 1 9 2 番地 1 の 2
種 類 職業訓練所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根1階建

床 面 積 2階部分 95.82平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・作業所



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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1～3】

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3】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 甲府市朝日一丁目
地 番 1 9 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 7. 1 7 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝日一丁目 1 9 2 番地 1
構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 9 9. 8 7 平方メートル
2 階 9 8. 8 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日一丁目 1 9 2 番地 1 の 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 1 階部分 9 6. 5 7 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝日一丁目 1 9 2 番地 1
構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 9 9. 8 7 平方メートル
2 階 9 8. 8 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日一丁目 1 9 2 番地 1 の 2
種 類 職業訓練所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根 1 階建

床 面 積 2 階部分 95.82 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・作業所



令和 7 年（ケ）第 5 号

令和 7 年 2 月 1 4 日受理
令和 7 年 3 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 甲府市朝日一丁目

地 番 1 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 7 . 1 7 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝日一丁目 1 9 2 番地 1

構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日一丁目 1 9 2 番地 1 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 1 階部分 9 6 . 5 7 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝日一丁目 1 9 2 番地 1

構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日一丁目 1 9 2 番地 1 の 2

種 類 職業訓練所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根1階建

床 面 積 2階部分 95.82平方メートル



不 動 産 の 表 示	物件目録のとおり
住 居 表 示	甲府市朝日 1 丁目 8 番 7 号
建 物	物件 3 （ 一棟の建物のうちの 3 階（登記上の高床式 2 階） ）
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：店舗・事務所・作業所 ☐ 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	☒ 建物所有者（有限会社モック） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗・事務所・作業所（閉業状態）として占有している。
下記以外の敷地 （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	本件区分所有建物（登記上の種類・職業訓練所）は，建物所有者が運営する服飾関係の教室（モードサロン）に主に供されていたが，閉室後は，仕立加工販売業や食品販売業等に転用されていた模様である。 なお，室内には，令和 3 年のカレンダーが掲示されていたことから，その頃から閉業状態にあるものと推察されるが，建物所有者が多数の遺留物を残した状態で占有しているものと観察した。
土 地	物件 1
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	☒ 土地所有者（有限会社モック） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有して，一棟の建物の敷地として使用している。
上記以外の建物 （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	
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	甲府市朝日 1 丁目 8 番 7 号
建 物	物件 2 (一棟の建物のうちの 2 階 (登記上の高床式 1 階))
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (●A●●) 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。
下記以外の敷地 (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	●A●●は, 建物所有者 (有限会社モック) の代表取締役である。 室内には, 昨年 (令和 6 年) の 6 月のカレンダーが掲示されており, 常住状態 がない可能性があるが, 法人登記記録によると, 同人の住所は, 当物件の所在地 にあつて, 郵便受内には, 同人宛ての葉書が 1 通だけ投函されていた (第 1 回臨 場時に差し置きした通知書が, 第 2 回臨場時には見当たらなかった) ことや, 室 内通電もされていたことなどから, 同法人に対する対価の支払なくして, ●A● ●が当物件を時々使用しているものと推察して, その占有権原については (黙 示の) 使用借権と認めた。
土 地	物件 1
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	☒ 土地所有者 (有限会社モック) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有して, 一棟の建物の敷地として使用 している。
上記以外の建物 (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	
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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件一棟の建物は、高床式の建築物であり、登記上の1・2階部分（2・3階相当部分）を、居宅・店舗・事務所・作業所として、また、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。
- 2 現状、物件2・3の両区分所有建物には、いずれも、敷地（物件1の土地）に係る敷地権、ないしは共有持分権が割り当てられておらず、登記上、各々の敷地利用権を併有しない。
よって、建物の区分所有等に関する法律22条1項が定める、土地・建物の分離処分の禁止の趣旨に抵触する売却はできないことから、物件1～3の全土地建物を一括して同一人に買い受けさせるより方途がないものと認めた。
- 3 本件競売事件の売却対象（それぞれ独立した2個の区分所有建物として、買受人が専有し得る対象）は、一棟の建物全部ではなく、登記上の1階部分（99.87㎡）のうちの96.57㎡と、登記上の2階部分（98.85㎡）のうちの95.82㎡であり、若干の残余部分（両階の約3㎡）は専有の対象外である。
なお、当該残余部分は外階段（写真9）であると推認されるが、買受人が物件2・3の両区分所有建物を自用する場合には、もちろん、外階段も自用が可能な環境にある。
- 4 物件2・3の両区分所有建物は、いずれも、昭和61年11月（登記上の表示）の建築であり、床・クロスの汚れや、天井のシミ（写真24）、襖紙の破損などの経年等に伴う損耗箇所が認められた。
- 5 本件一棟の建物と隣宅とは近接しており、本件物件の外階段の雨除が、東側隣地（192-2）上に跨がっているものと観察した（写真9）。

調 査 の 経 過

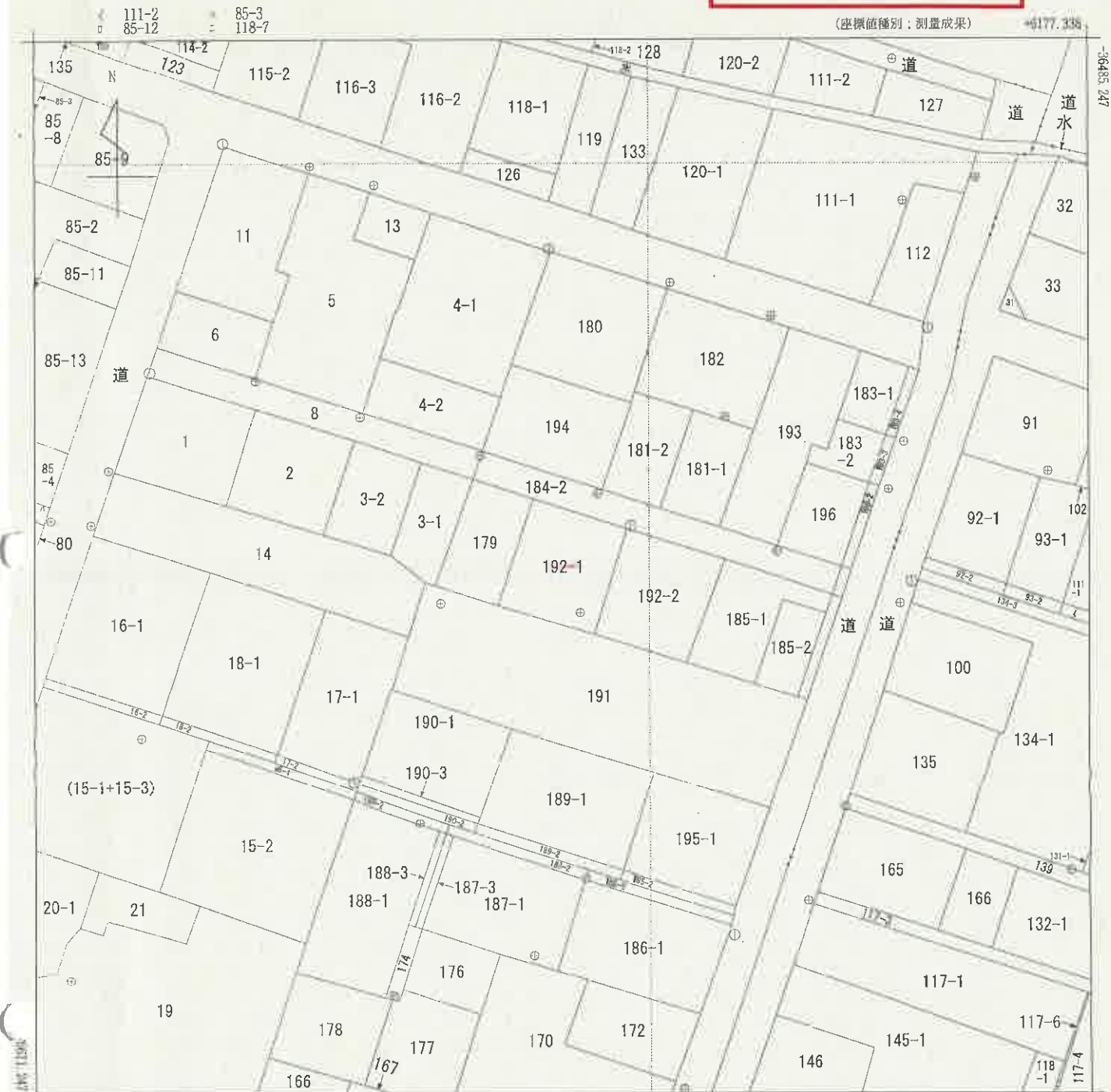
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月20日（木） 15：00～17：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在）、室外写真撮影 近隣居住者から聴取、現況調査期日等通知（差置）
7年2月28日（金） 11：20～11：40	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用のため管轄外法務局にて申請
7年2月28日（金） 15：30～17：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在・建物内立入）、写真撮影 ＜評価人同行＞

（特記事項）

令和7年2月28日

目的物件は全戸不在で施錠されていたので、立会人 ●B●● を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

A3判をA4判に縮小



+6052.338 (座標値種別：測量成果)
(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
朝日1丁目
A 武田1丁目

請求部	所在	甲府市朝日一丁目					地番	192番1		
出力尺縮	1/500	精度区分	甲二	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	平成21年2月				備付年月日(原図)	平成22年12月27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。

(甲府地方務局管轄)

令和6年11月28日

東京法務局港出張所

登記官

整理番号：H28917-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和61年12月15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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年11月28日

東京法務局港出張所

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

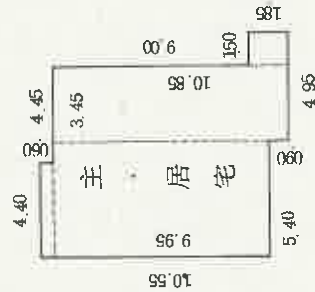
(正誤表)

建物図面図

家屋番号
朝日一丁目
192番地の1

建物の所在
甲府市朝日一丁目192番地1

173899 各階平面図



主 居 宅

4.40 × 0.60 =	2.6400
5.40 × 9.95 =	53.7300
3.45 × 10.85 =	37.4325
1.50 × 1.85 =	2.7750
	96.5775
	96.57 m ²

建物の存する部分1階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和61年(2)15

整理番号 E28914-I

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。
(甲府地方方法務局管轄)

令和6年11月28日 東京法務局港出張所

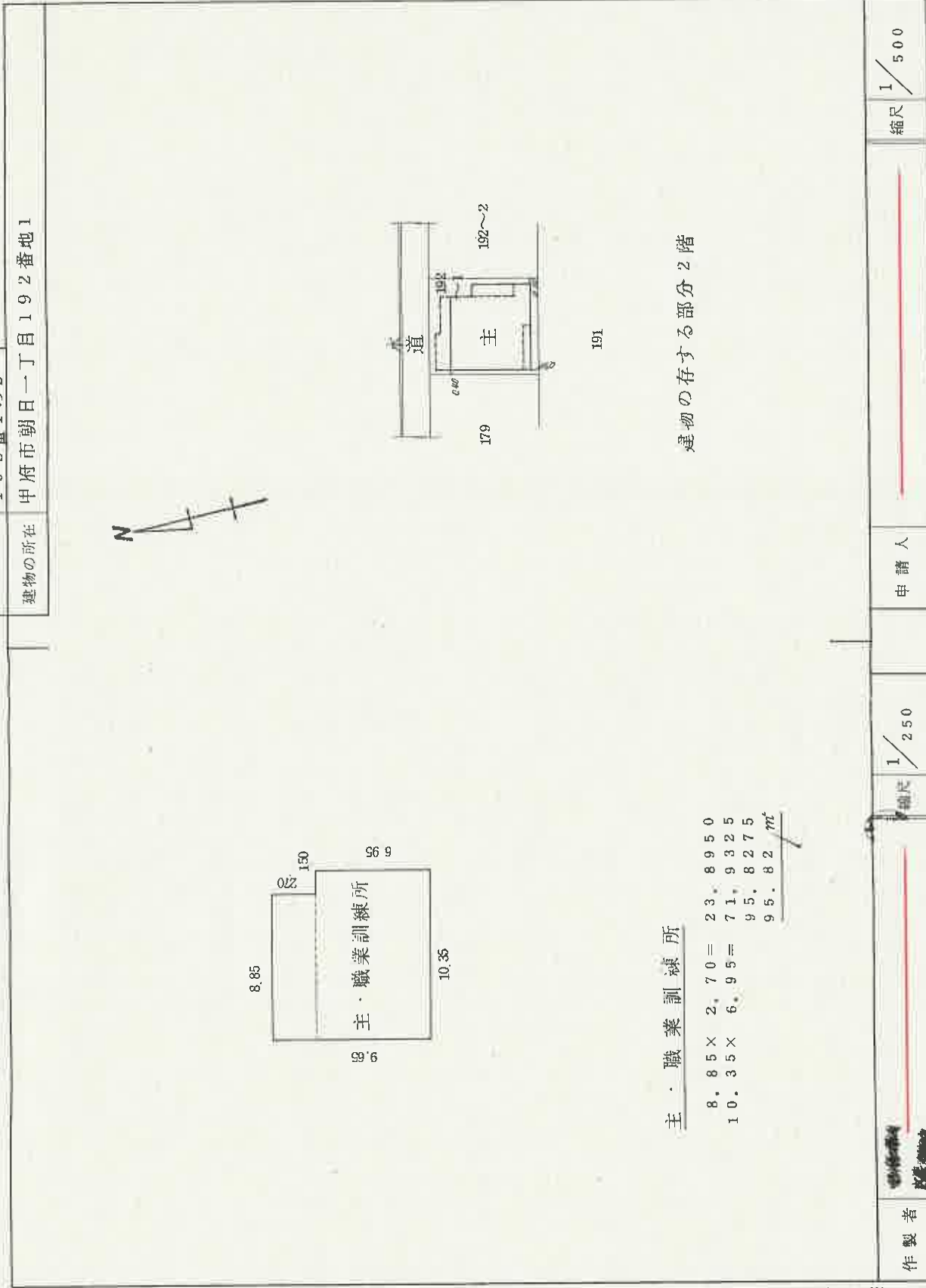
登記官

(8 枚目)

173900 各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号	朝日一丁目 192番1の2
建物の所在	甲府市朝日一丁目192番地1



A3判をA4判に縮小

(目調連12)

作製者

申請人

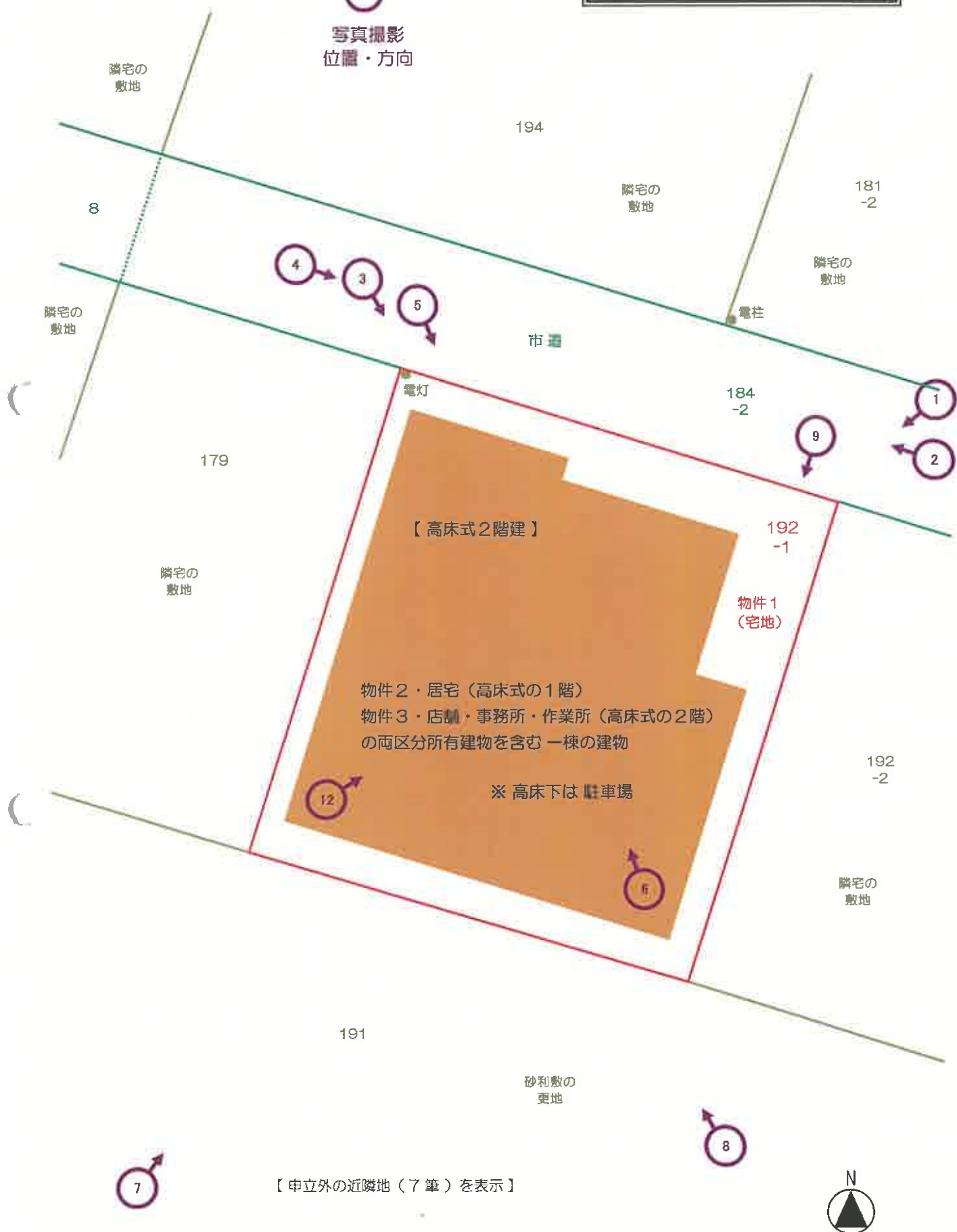
縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

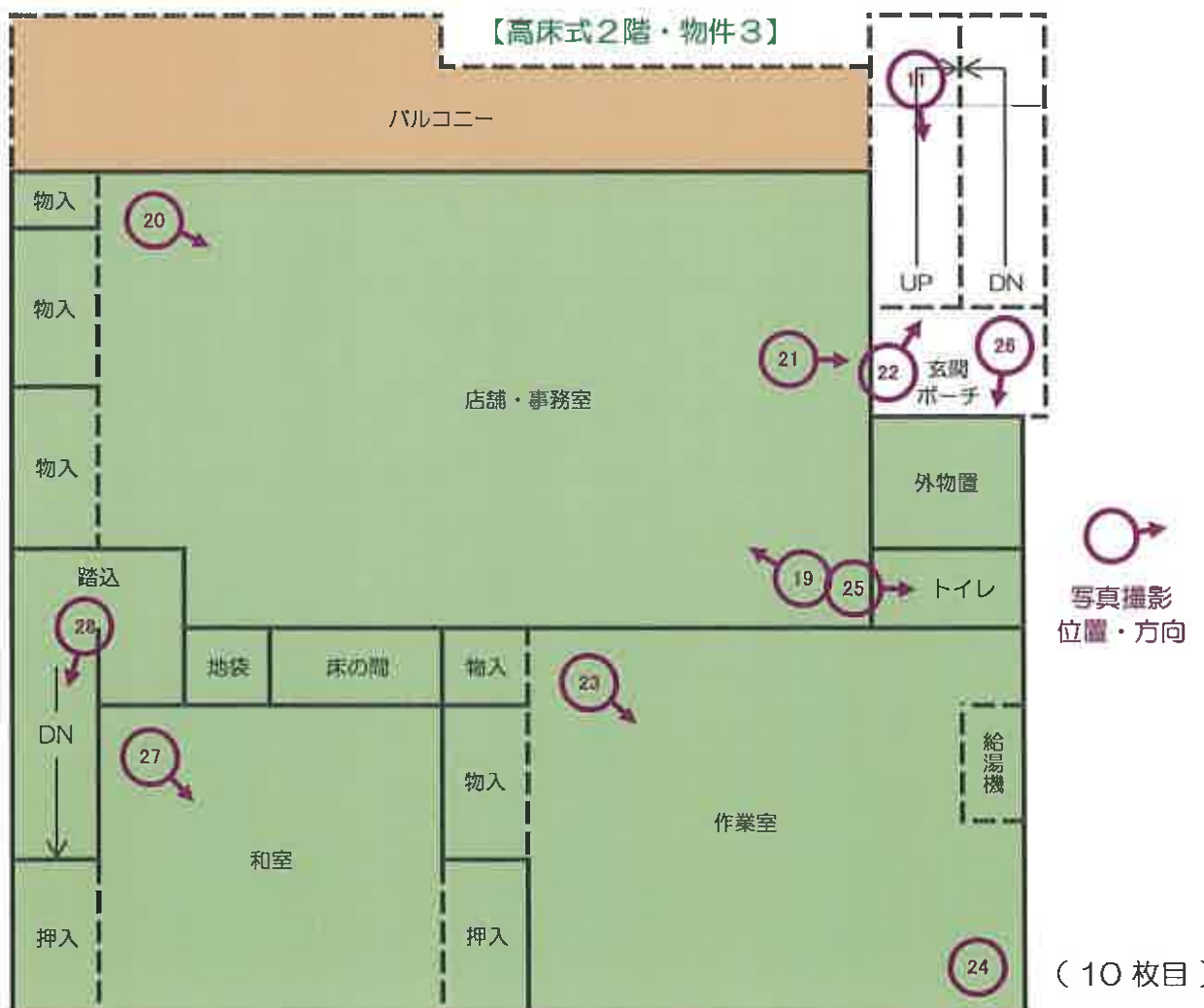
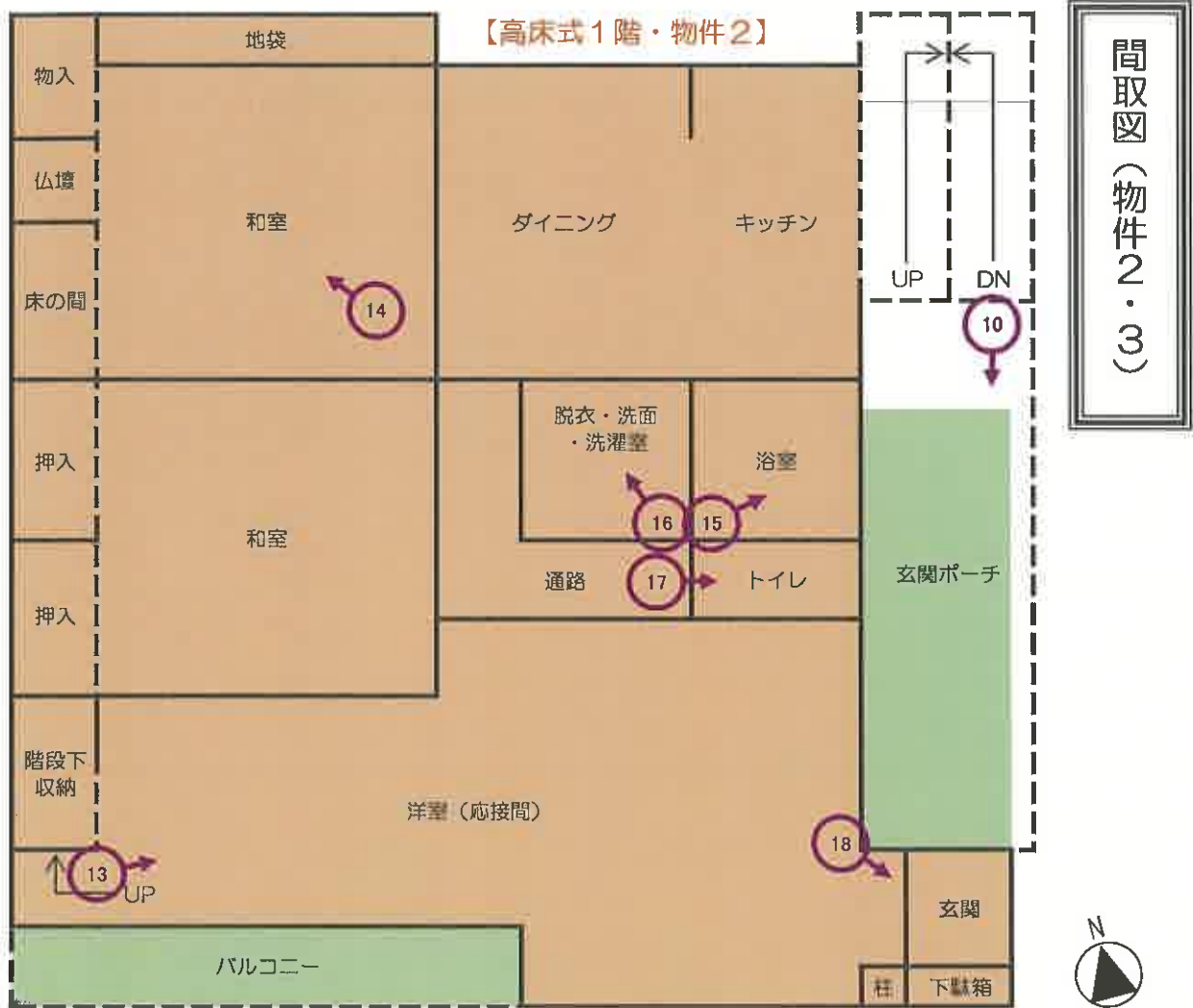
昭和61年12月15日

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



【申立外の近隣地（7筆）を表示】



1



表側近景

2



接道状況

3



表側近景

4

4



接道状況

5



床下駐車場（表側）

6



床下駐車場（裏側）

7



裏側近景

8



裏側近景

9

雨除が隣地上に跨がっている

隣地（192-2）上の居宅



外階段

10



居宅（物件2）の玄関ポーチ

11



外階段と店舗・事務所・作業所（物件3）の玄関ポーチ（奥）

12



一棟の建物の屋上部分

13



1階（物件2の建物）洋室（応接間）

14



1階（物件2の建物）和室

1 階（物件 2 の建物）浴室

15



16



1 階（物件 2 の建物）脱衣・洗面・洗濯室

1階（物件2の建物）トイレ

17



18



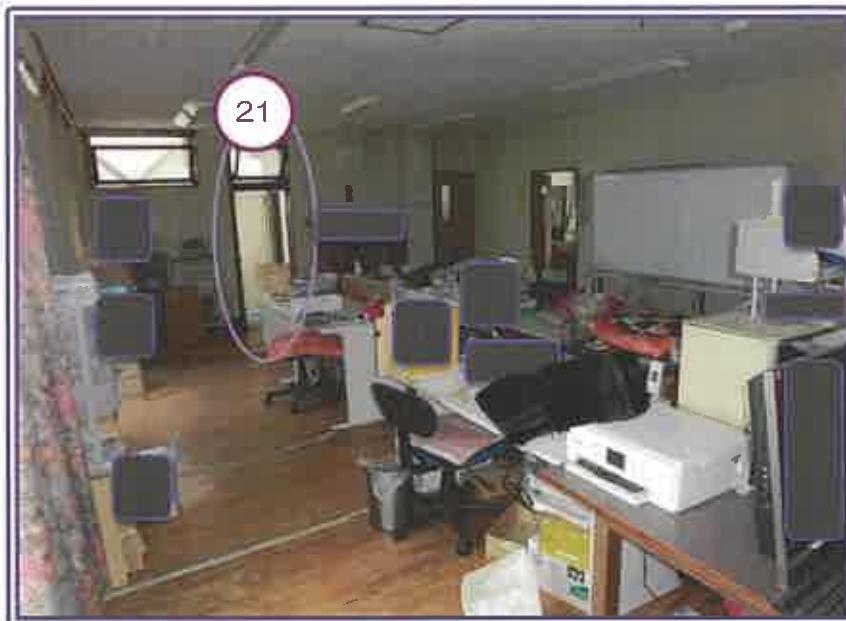
1階（物件2の建物）玄関

19



2階（物件3の建物）店舗・事務室

20



2階（物件3の建物）店舗・事務室

出入口

21



22



2階（物件3の■物）外階段・玄関ポーチ

23



2階（物件3の建物）作業室

24



天井のシミ（天井板の貼り替えがされている）

2階（物件3の建物）トイレ

25



26



2階（物件3の建物）外物置

2階（物件3の建物）和室

27



28



2階（物件3の建物）階段

競第 00562号
令和 7年（ケ）第 5号
令和 7年 2月28日 現地調査
令和 7年 3月31日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一括価格	
金5,210,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,700,000円
物件2	金 1,960,000円
物件3	金 1,550,000円

上記のうち区分所有建物（物件1、2）について

金2,810,000円	
内訳価格	
物件1	金 850,000円
物件2	金 1,960,000円

上記のうち区分所有建物（物件1、3）について

金2,400,000円	
内	
物件1	金 850,000円
物件3	金 1,550,000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。
- 3 物件1の土地価格は物件2、3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3の価格は当該土地利用権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 地積	(土地の表示) 4頁物件目録記載のとおり	
2	所在積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 4頁物件目録記載のとおり 1階99.87㎡、2階98.85㎡ (専有部分の建物の表示) 4頁物件目録記載のとおり	
3	所在積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 4頁物件目録記載のとおり 1階99.87㎡、2階98.85㎡ (専有部分の建物の表示) 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			
・物件2、3は登記簿上区分所有建物のため、マンションを前提とした評価書の様式を採用している。なお、敷地権や共有持分権の登記はない。 ・本件競売事件の売却対象（買受人が専有し得る対象）は、一棟の建物全体ではなく、共用部分を除く、その余の部分である。ただし、物件1～3を一括売却するため、結果的に共用部分も買受人が使用可能な状況となる。 ・登記簿上、物件2は一棟の建物の1階部分であるが、外観上2階部分である。物件3は一棟の建物の2階部分であるが、外観上3階部分である。外観上の1階部分は駐車場である。			

特記事項

- ・ 物件2、3の一棟の建物の外階段の雨除の一部が、申立外土地「地番192番2」上に存する。
- ・ 物件2は債務者兼所有者法人の代表取締役が占有していると推認される。使用借権は（黙示の）使用借権と判断した（現況調査報告書4枚目参照）。
- ・ 物件3の種類は登記簿上「職業訓練所」であるが、現況「店舗・事務所・作業所」である。現在閉業と推察され、建物内に多数の残置物（事務机や書籍等）がある。
- ・ 物件2、3は昭和61年新築の鉄骨造である。目視した限りではアスベストの使用は見受けられなかったが、新築時期や構造から天井裏や壁内部に使用されている可能性があることを鑑み市場性修正を施すこととした。

物 件 目 録

1 所 在 甲府市朝日一丁目
地 番 192 番 1
地 目 宅地
地 積 157.17 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝日一丁目 192 番地 1
構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 99.87 平方メートル
2 階 98.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日一丁目 192 番地 1 の 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 1 階部分 96.57 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝日一丁目 192 番地 1
構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 99.87 平方メートル
2 階 98.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日一丁目 192 番地 1 の 2
種 類 職業訓練所

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根 1 階建

床 面 積 2 階部分 95.82 平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等（物件1、2について）

1 対象土地（物件1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「甲府」駅の北西方道路距離約450mに位置する。	
付 近 の 状 況	主要地方道甲府韮崎線（通称；朝日通り）の東方に位置する、戸建住宅・事業所・店舗等が混在する地域。	
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 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 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）	規模 : 157.17㎡ 間口 : 約12m 奥行 : 約13m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	北約3.5m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当、セットバックを要す）。 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2および3の敷地として利用。 ※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（本件物件で使用していたが現在閉栓中） ガス配管：なし（本件物件で使用していたが現在閉栓中） 下水道：あり（本件物件に接続済み） 上下水道、都市ガスとも物件2、3別個での契約ではない。物件1～3で1つの契約となっている。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき、一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。 ・立地適正化計画区域内の居住誘導区域内に指定されている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（甲府城下町遺跡）に指定されている。 ・本件物件の北側に都市計画道路「朝日二丁目愛宕町線」が存する。計画決定の段階で、計画幅員は16m。現在の予定では本件物件には該当しない。
---------	---

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要（物件2）

マンション名		
建物の用途		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年11月15日新築 38.4年 ほぼ満了
構造	鉄骨造陸屋根高床式2階建	
仕様	構造 屋根 外壁	鉄骨造 陸屋根 ALC板
設備		
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等		
管理の状況	普通	
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・物件2の一棟の建物は建築確認済みである（番号；第4-68号、交付年月日；昭和61年5月6日）。なお、検査済証は交付されていない。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。	

② 専有部分の概要
物件2

構 造	鉄骨造1階建。
位 置	高床式の建築物の登記簿上1階（外観上2階）ほぼ全体。
現 況 床 面 積	物件目録記載のとおり。
間 取 り	現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
仕 様	内 壁 クロス貼等 天 井 羽目板等 床 畳、ビニル床シート 設 備 電気、給排水設備等
維持管理の状態	やや劣る（床や内壁の汚れ、天井の染み等）。
管 理 費 等	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

第5 評価額算出の過程（物件1、2について）

1 敷地持分価格

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	45,400	0.99	157.17	1.00	(×0.5) 3,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)5-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$58,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/128 \div 45,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率±0.0%を補正 { $100\% + (\pm 0.0\% \div 12\text{ヶ月} \times 9\text{ヶ月}) = 100.0\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の系統・連続性+8 道路の幅員+8 合計+16)

環境条件(用途の多様性+10)

合計 { $(1.00 + 0.16) \times (1.00 + 0.10) \} \times 100 \div 128$

イ 個別格差：画地条件（要セットバック▲1）

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：1.00

オ 物件2の床面積が物件2と3の床面積の合計に占める割合を乗じた

$(96.57\text{m}^2 \div (96.57\text{m}^2 + 95.82\text{m}^2)) \div 0.5$

2 建物の価格

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ (登記)	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	250,000	96.57	0.05	1.00	1,210,000

ア 再調達原価：250,000円/㎡

イ 現況延床面積：96.57㎡

ウ 現価率：保守管理の状態等を勘案して現価率を5%とした。

エ 市場性修正率：1.00

3 土地利用権等の価格

物件 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=ウ
1	3,530,000	0.60	法定地上権	2,120,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

4 土地利用権等を加減した積算価格

物件 番号	加減算前 積算価格 (円) ア	土地利用権 等価格の加 減算(円) イ	個 別 格差率 ウ	加減算後 積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ
1	3,530,000	-2,120,000	1.00	1,410,000
2	1,210,000	+2,120,000	1.00	3,330,000
計				4,740,000

5 評価額の判定

前記により求めた価格に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、築年数や保守管理の状況等を勘案し、収益還元法は適用しなかった。

物件 番号	積算価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	占有 減価率 エ	その他の 控除減価 率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,410,000	1.00	0.60	1.00	1.00	850,000
2	3,330,000	0.98	0.60	1.00	1.00	1,960,000
一括価格 (合計)						2,810,000

イ 市場性修正率 : 0.98 (雨除の越境▲1 (一棟の建物に関するため物件2、3から減価することとした)
アスベスト使用の可能性▲1
1.00-0.01-0.01=0.98)

ウ 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)

エ 占有減価率 : 必要なし

オ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 目的物件の位置・環境等（物件1、3について）

1 対象土地（物件1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「甲府」駅の北西方道路距離約450mに位置する。	
付 近 の 状 況	主要地方道甲府韮崎線（通称；朝日通り）の東方に位置する、戸建住宅・事業所・店舗等が混在する地域。	
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 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 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）	規模 : 157.17m ² 間口 : 約12m 奥行 : 約13m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	北約3.5m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当、セットバックを要す）。 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2および3の敷地として利用。 ※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（本件物件で使用していたが現在閉栓中） ガス配管：なし（本件物件で使用していたが現在閉栓中） 下 水 道：あり（本件物件に接続済み） 上下水道、都市ガスとも物件2、3別個での契約ではない。物件1～3で1つの契約となっている。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき、一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。 ・立地適正化計画区域内の居住誘導区域内に指定されている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（甲府城下町遺跡）に指定されている。 ・本件物件の北側に都市計画道路「朝日二丁目愛宕町線」が存する。計画決定の段階で、計画幅員は16m。現在の予定では本件物件には該当しない。
---------	---

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要（物件3）

マンション名	
建物の用途	
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61年11月15日新築 経過年数 38.4年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
構造	鉄骨造陸屋根高床式2階建
仕様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 ALC板
設備	
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	
管理の状況	普通
特記事項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・物件3の一棟の建物は建築確認済みである（番号；第4-68号、交付年月日；昭和61年5月6日）。なお、検査済証は交付されていない。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

② 専有部分の概要

物件3

構 造	鉄骨造陸屋根1階建。
位 置	高床式の建築物の登記簿上2階（外観上3階）ほぼ全体。
現 況 床 面 積	物件目録記載のとおり。
間 取 り	現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
仕 様	内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水設備等
維持管理の状態	やや劣る（床や内壁の汚れ、天井の染み等）。天井は一部張り替えられており雨漏りの可能性がある。
管 理 費 等	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

第7 評価額算出の過程（物件1、3について）

1 敷地持分価格

物件1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	45,400	0.99	157.17	1.00	(×0.5) 3,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)5-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$58,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/128 \div 45,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率±0.0%を補正 { $100\% + (\pm 0.0\% \div 12\text{ヶ月} \times 9\text{ヶ月}) = 100.0\%$ }

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件(道路の系統・連続性+8 道路の幅員+8 合計+16)

環境条件(用途の多様性+10)

合計 { $(1.00 + 0.16) \times (1.00 + 0.10) \} \times 100 \div 128$

イ 個別格差：画地条件（要セットバック▲1）

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：1.00

オ 物件3の床面積が物件2と3の床面積の合計に占める割合を乗じた

$(95.82\text{㎡} \div (96.57\text{㎡} + 95.82\text{㎡})) \div 0.5$

2 建物の価格

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ (登記)	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	250,000	95.82	0.05	1.00	1,200,000

ア 再調達原価：250,000円/㎡

イ 現況延床面積：95.82㎡

ウ 現価率：保守管理の状態等を勘案して現価率を5%とした。

エ 市場性修正率：1.00

3 土地利用権等の価格

物件 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) $ア \times イ = ウ$
1	3,530,000	0.60	法定地上権	2,120,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

4 土地利用権等を加減した積算価格

物件 番号	加減算前 積算価格 (円) ア	土地利用権 等価格の加 減算(円) イ	個 別 格差率 ウ	加減算後 積算価格 (円) $(ア \pm イ) \times ウ = エ$
1	3,530,000	-2,120,000	1.00	1,410,000
3	1,200,000	+2,120,000	1.00	3,320,000
計				4,730,000

5 評価額の判定

前記により求めた価格に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、築年数や保守管理の状況等を勘案し、収益還元法は適用しなかった。

物件 番号	積算価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	占有 減価率 エ	その他の 控除減価 率 オ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ$
1	1,410,000	1.00	0.60	1.00	1.00	850,000
3	3,320,000	0.78	0.60	1.00	1.00	1,550,000
一括価格 (合計)						2,400,000

イ 市場性修正率 : 0.78 (雨除の越境▲1 (一棟の建物に関するため物件2、3から減価することとした)

残置物あり▲20

アスベスト使用の可能性▲1

$1.00 - 0.01 - 0.20 - 0.01 = 0.78$)

ウ 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)

エ 占有減価率: 必要なし

オ その他の控除減価率: 必要なし

第8 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)5-8

所 在：甲府市朝日2丁目165番1

「朝日2-17-12」

価 格：58,100円／㎡

位 置：JR中央本線「甲府」駅の北西方道路距離約650mに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：183㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：東側12.0m県道に接面

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：低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

第9 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

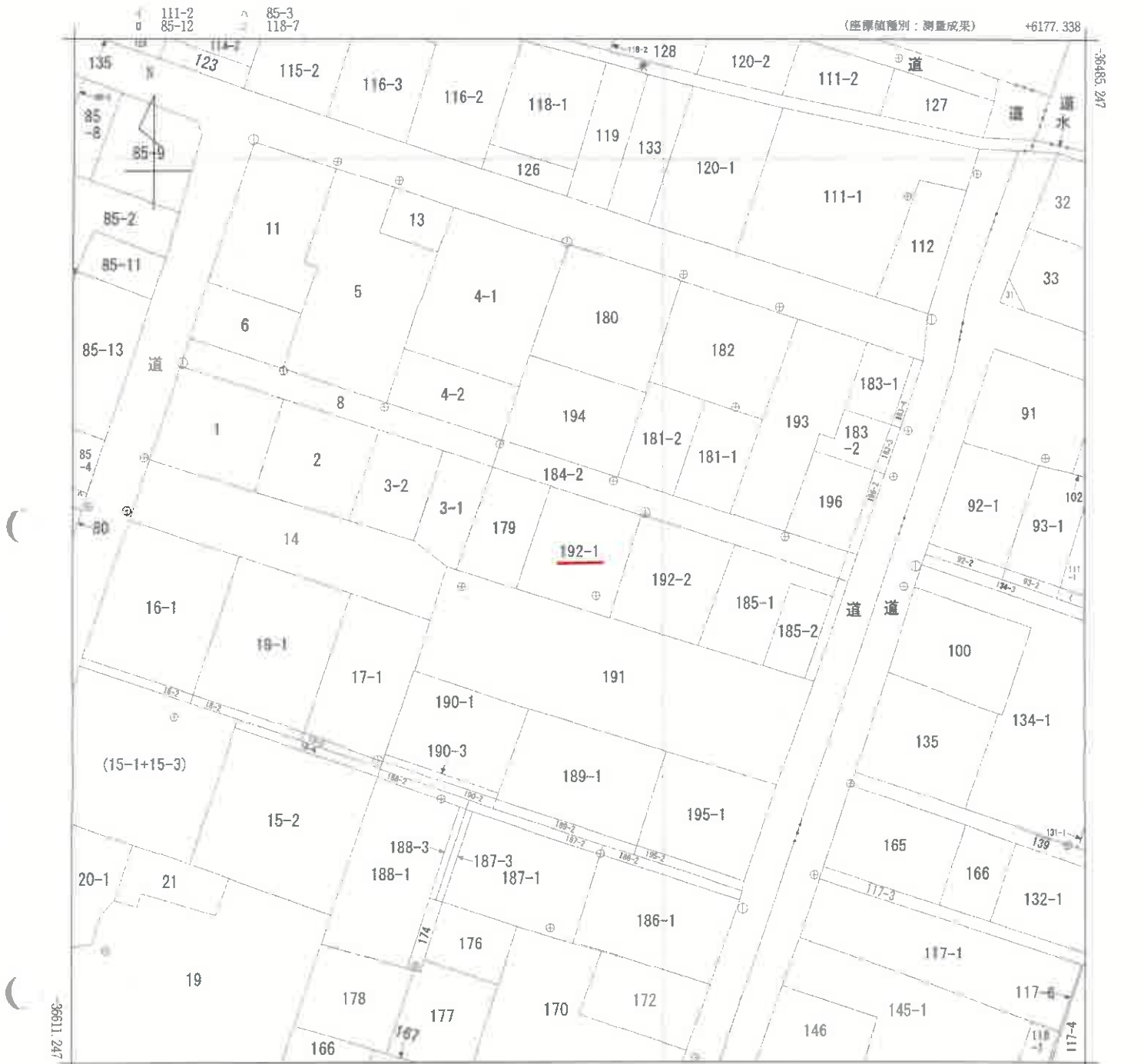
以 上



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



(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。



請 求 部 分	所 在 甲府市朝日一丁目					地 番	192番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 是 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成21年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成22年12月27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。
(甲府地方方法務局管轄)

令和6年11月28日

東京法務局港出張所
登記官

整理番号: H28917-1
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和61年12月15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。
(中府地方方法務局管轄)
令和6年11月28日 東京法務局港出張所

登記官

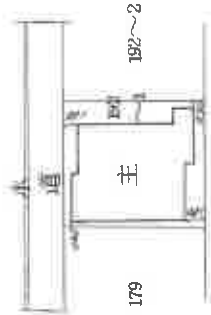
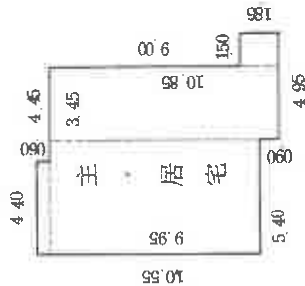


整理番号：H28914-1

173889 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	朝日一丁目 192番1の1
建物の所在	中府市朝日一丁目192番地1



191

主・居宅

4.40 × 0.60 =	2.6400
5.40 × 9.95 =	53.7300
3.45 × 10.85 =	37.4325
1.50 × 1.85 =	2.7750
	96.5775
	96.57 m ²

建物の存する部分1階

(図面12)

(図面13)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和61年12月15日

A4判に縮小

登記年月日：昭和61年12月15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。
(甲府地方支務局官署 轉)

令和6年11月28日

東京法務局港出張所

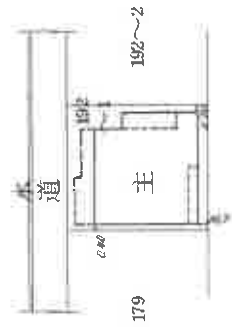
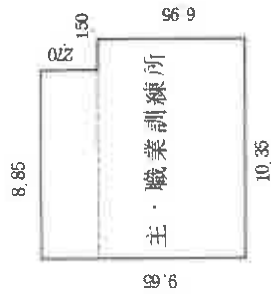
登記官

172900 各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 朝日一丁目
192番1の2

建物の所在 中府市朝日一丁目192番地1



191

主・職業訓練所

8.85 × 2.70 = 23.8950
10.35 × 6.95 = 71.9325
95.8275
95.82 m

建物の存する部分 2階

(日測 12)

(長源 制)

作製者

(昭和61年12月11日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和61年12月15日

整理番号 128915-1

図面に縮小