

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 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	1,340,000 1,072,000	一括	268,000	16,626	5,765
1	220,000				
2	640,000				
3	480,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 |
| | 地 番 | 2 0 4 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 |
| | 地 番 | 2 0 4 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 9 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 2 0 4 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 0 4 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 . 1 3 平方メートル
2 階 2 3 . 4 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 2 0 4 7 番地 4、2 0 4 7 番地 1 |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 1 0 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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

【物件番号 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 4 5 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

【物件番号 3】

売却対象外の土地（地番 2 0 4 7 番 1）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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 2, 3】

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

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 | 甲府市住吉二丁目 |
| | 地 番 | 2 0 4 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 |
| | 地 番 | 2 0 4 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0. 9 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 2 0 4 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 0 4 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7. 1 3 平方メートル
2 階 2 3. 4 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 2 0 4 7 番地 4、2 0 4 7 番地 1 |



令和 7 年（ヌ）第 5 号

令和 7 年 2 月 2 8 日受理
令和 7 年 3 月 2 7 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 甲府市住吉二丁目
 地 番 2047番4
 地 目 宅地
 地 積 41.48平方メートル
- 2 所 在 甲府市住吉二丁目
 地 番 2047番5
 地 目 宅地
 地 積 120.92平方メートル
- 3 所 在 甲府市住吉二丁目 2047番地4
 家屋 番号 2047番4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 37.13平方メートル
 2階 23.47平方メートル



不 動 産 の 表 示	物件 3 の建物の所在について、「甲府市住吉二丁目 2 0 4 7 番地 4」とあるのを「甲府市住吉二丁目 2 0 4 7 番地 4、 <u>2 0 4 7 番地 1</u> 」とする。その余は「物件目録」のとおりである。
住 居 表 示	甲府市住吉 2 丁目 1 番 4 7 号
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（●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	
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（●A●●） □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として居住・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、次頁の「目的外土地 1 の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	所有者からの聴取によると、昭和 2 0 年頃に当初建築され、昭和 4 3 年 2 月（登記上の表示）に、1 階東側和室等以外の部分（間取図を参照）を取り壊した上で現状の 1 ・ 2 階部分を増築した模様である。 なお、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。
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

目的外土地 1 の概況 (物件 3 関係)	
所 在	甲府市住吉二丁目
地 番	2 0 4 7 番 1
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
地 積	3 6 . 2 3 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
所 有 者	☒ 建物所有者 (●A●●●) ☐ その他の者 ()
そ の 他 の 事 項	1 目的外土地 1 は、物件 3 の居宅の底地の一部、及びその敷地に供されておりカーポートや雨除が構築されている。 なお、平成元年 1 2 月に備付の建物図面 (9 枚目) 中の表示では、物件 3 の居宅は、物件 1 の宅地内に収まっているが、平成 2 9 年 3 月に、法務局作成地図に基づく錯誤判明により、物件 1 の土地と目的外土地 1 に係る、(7 枚目の公図のと通りの) 形状変更と、登記上の地積変更がなされたことから、現状の土地建物の位置関係は、概ね、土地建物位置概略図中のとおりにあるものと認めた。 2 西側接面道路は、本件物件付近で東側に大きく張り出しており、公共上の本来の用途は、狭道に多く見受けられる、自動車の擦れ違い (転回) スペースと推察されるが、現状は、目的外土地 1 と同様に、物件 3 の居宅の敷地として、●A●●●が使用 (占有) している。 ただし、●A●●●に確認したところ、当該スペース (公図上の道たる官地) に係る、行政上の占有許可は得ていない模様であることから、将来的には、カーポート等を撤去するよう、関係官署から原状回復を求められる可能性がある。
☒ 関係人 (☒ ●A●●● (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨	
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
土地	物件 2
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物 1 を所有して占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐
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
建物 （目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は、下記の「目的外建物 1 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

目的外建物 1 の概況（物件 2 関係）	
所在	甲府市住吉二丁目 2047 番地 5
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 45 m ²
所有者	☒ 土地所有者（●A●●） ☐ その他の者（ ） ☐ 不詳
建築時期	☐ 年 月 日 ☒ 不詳（昭和 20 年～昭和 30 年頃）
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不詳
その他の事項	

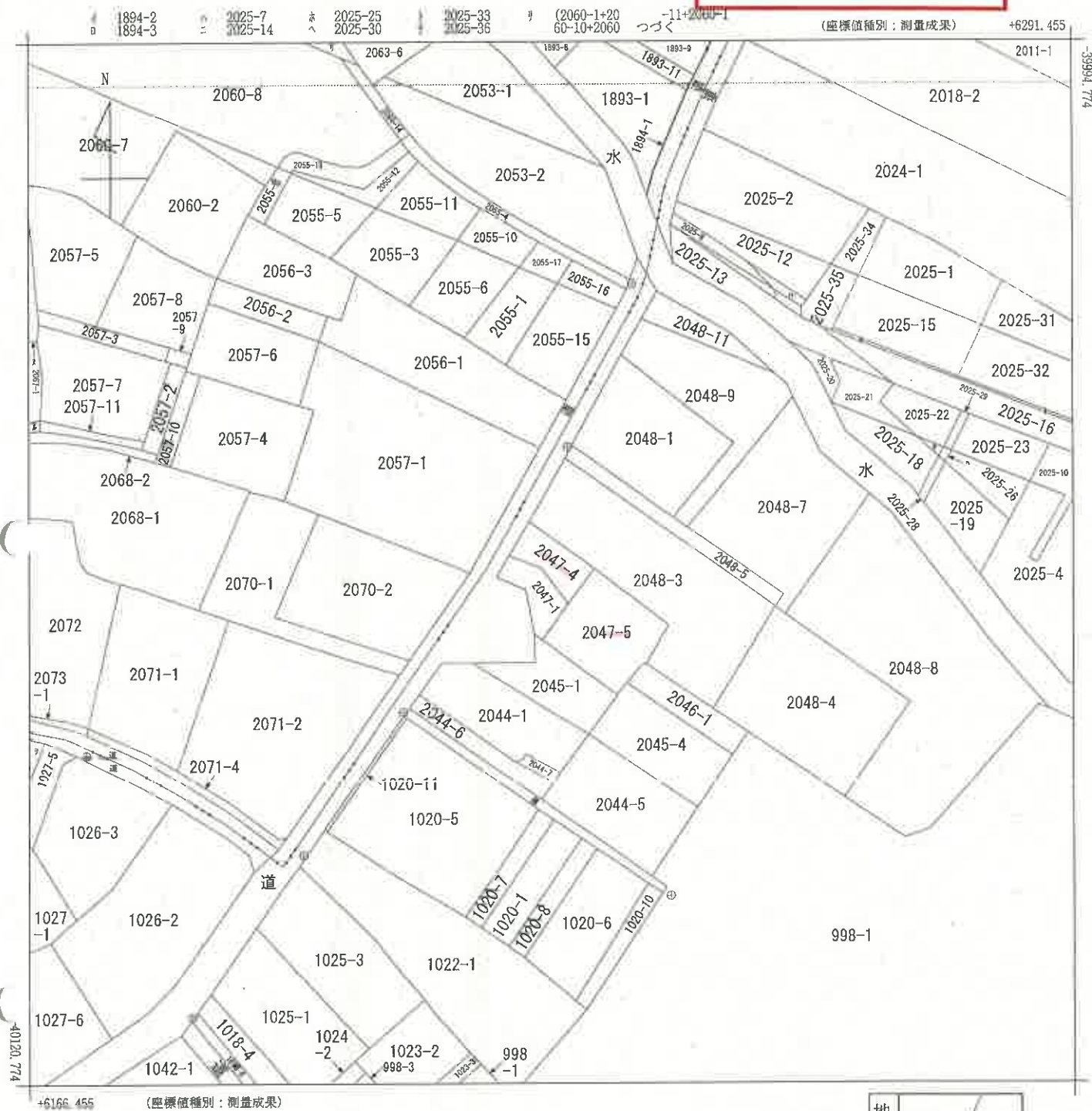
関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●A●● (所有者)	1 本件物件と隣地に係る利用関係等の変遷は、多岐にわたりますが、掻い摘まんでお話すると、下記2～5のとおりになります。 2 老朽化した物件3の居宅と、その底地である物件1の宅地は、昭和31年6月（登記上の表示）頃に、私の亡父（小林誠一）が売買取得して、私も含めた家族5人で暮らしてきましたが、現状は、相続人である私と、孫（占有補助者）が暮らしています。 なお、この居宅は、当初は、戦後まもなく（昭和20年頃）に建築された平家と聞いていますが、昭和43年2月（登記上の表示）に、現状の2階建に増築されました。 3 老朽化した未登記建物である東側隣宅（目的外建物1）には、前所有者である●B●さんが長らく暮らしていましたが、この隣宅と、その底地である物件2の土地（宅地）を、平成1年11月（登記上の表示）に、私が●B●さんから売買により譲り受けましたので、それ以降は、物件3の居宅と併せて、私共が暮らしています。 なお、この居宅は昭和20年代頃に建築された平家と聞いています。 4 目的外土地1（2047-1）は、物件3の居宅の敷地と、東側隣宅（目的外建物1）から西側道路に至るための通路とに併用されてきた土地ですが、平成13年8月（登記上の表示）になって、私が、前所有者の●C●さんから、売買により譲り受けました。 5 西側で面する道路は、本件物件付近で東側に大きく張り出していますが、この部分には、かつては、濁川からの引水に用いられる土管等が設置されていました。 この引水用地が廃されて以降は、目的外土地1と同様に、物件3の居宅の敷地として、私が使用（占有）しており、カーポートや雨除を構築してしまいました。 なお、この張り出した官地は、南側隣宅の敷地としても使用（占有）されています（写真5）。 6 前述のとおり、物件3の居宅と、東側隣宅（目的外建物1）は別々の建物ですが、私が、両建物間の空気を波板で塞いでしまいました（写真9）ので、現状、一棟の建物のような外観をしています。 7 物件2の宅地内の物置（構築物・写真7）には、私共の私物を収納しています。

関係人の陳述等（続）	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	8 物件3の居宅内の台所・浴室は廃されたので、東側隣宅（目的外建物1）内にある台所・浴室を使用しています。 なお、両建物の給水管は目的外土地1内の水道管から分岐している模様です。また、電気設備も共用しているなどの相互依存関係もあります。 9 物件3の居宅内で2匹の猫を飼育しており、柱・壁の引っかき傷が散見されます。 10 私共が長年暮らしてきた物件3の居宅は、物件1の宅地内に収まっている（9枚目の建物図面を参照）ものと思っていましたが、平成29年になって作成された法務局作成の地図（7枚目の公図）に基づき土地の形状変更と地積変更がなされたことから、実際は、目的外土地1（2047-1）内にも跨がって建築されています。 また、前述のとおり、東側隣宅（目的外建物1）は、目的外土地1を介して西側道路に接していますので、接道義務を果たすために、目的外土地1に依存せざるを得ません。 これまでお話してきた様々な実情を鑑みると、私が譲り受けた目的外土地1と目的外建物1が、競売の対象外であることは、買受後に、利用関係上の支障が生じるものと懸念しています。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月7日（金） 10：00～12：00	物件所在地 （1回目）	現況調査、室外写真撮影 所有者と面談、現況調査期日等通知（口頭告知） 簡易計測により現状の土地建物の位置関係を確認
7年3月7日（金） 15：00～15：20	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） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
7年3月18日（火） 11：00～12：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者と面談 ＜評価人同行＞
(特記事項) なし		

A3判をA4判に縮小



地番区域見出

請 求 部 分	所 在				甲府市住吉二丁目				地 番	2047番4						
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		座 標 番 号	系 又 号 記 号	Ⅷ		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類	法務局作成地図	
作 成 年 月 日	平成29年2月20日					備 付 年 月 日 (原図)		平成29年3月13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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年1月28日

東京法務局品川出張所

地图整理番号：M83234

登記官

 $(1/2)$

(7 枚目)

2+2060-13+
2060-15+20
60-3+2060-
4+2060-5+2
060-6+2060
-9)
2066-5
2067-2
1027-7

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。

(甲府地方公務局管轄)

令和7年1月28日

東京法務局品川出張所

登記書

(9 枚目)

207290 各階平面図

建物図面

家屋番号 2047-4

建物の所在 甲府市住吉二丁目2047-4

1 階



求積表

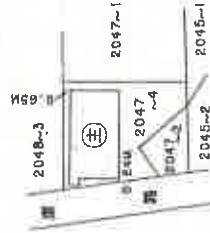
0.81 X 0.61 =	0.5551
4.55 X 8.04 =	36.5820
合計	37.1371
床面積	37.13 m ²

2 階



求積表

4.55 X 5.16 =	23.4780
床面積	23.47 m ²



(目録簿12)

(長縮納)

作製者

1/250

申請人

縮尺

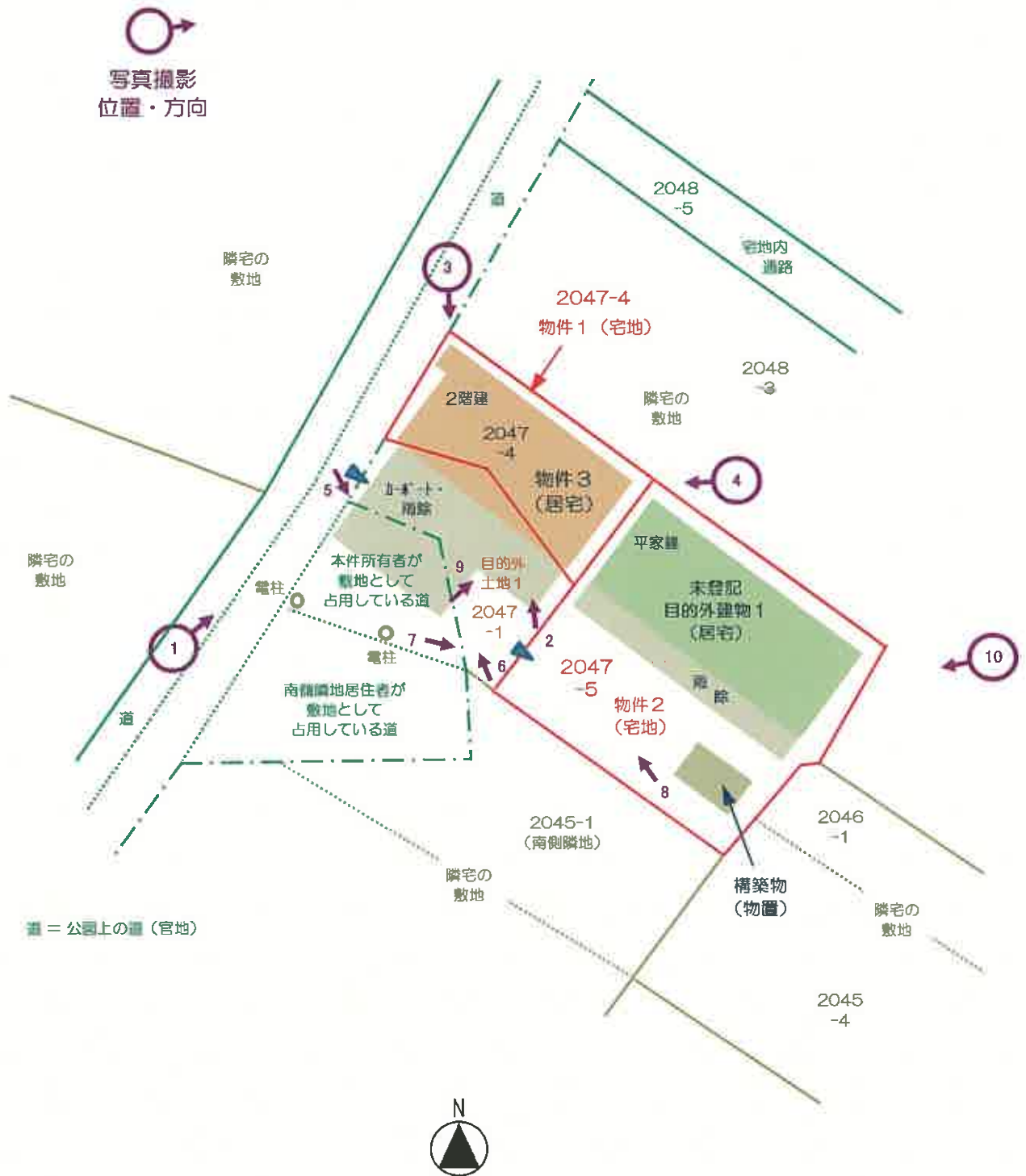
1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

平成1年12月5日登記

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図



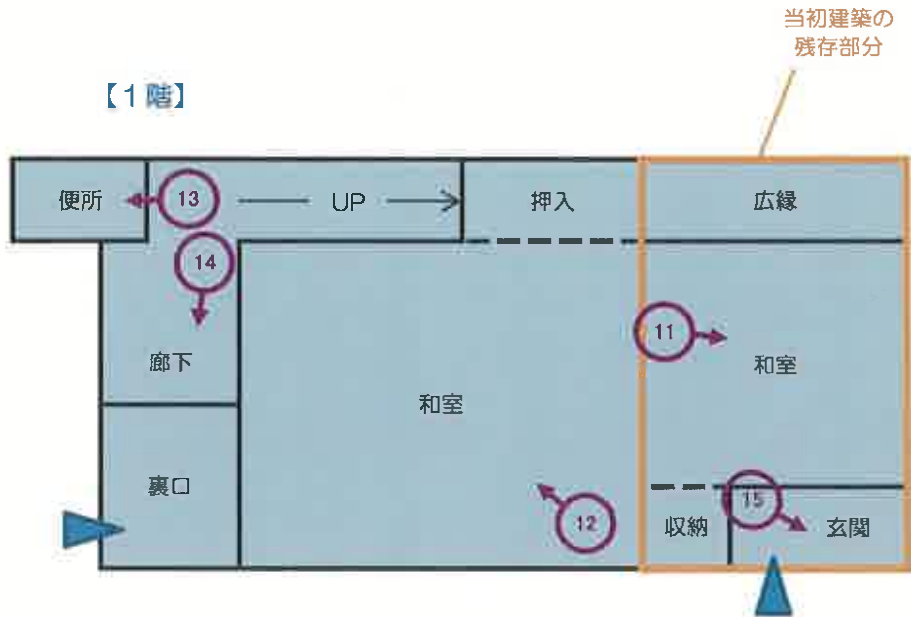
道 = 公園上の道 (官地)

【申立外の近隣地（6筆）を表示】

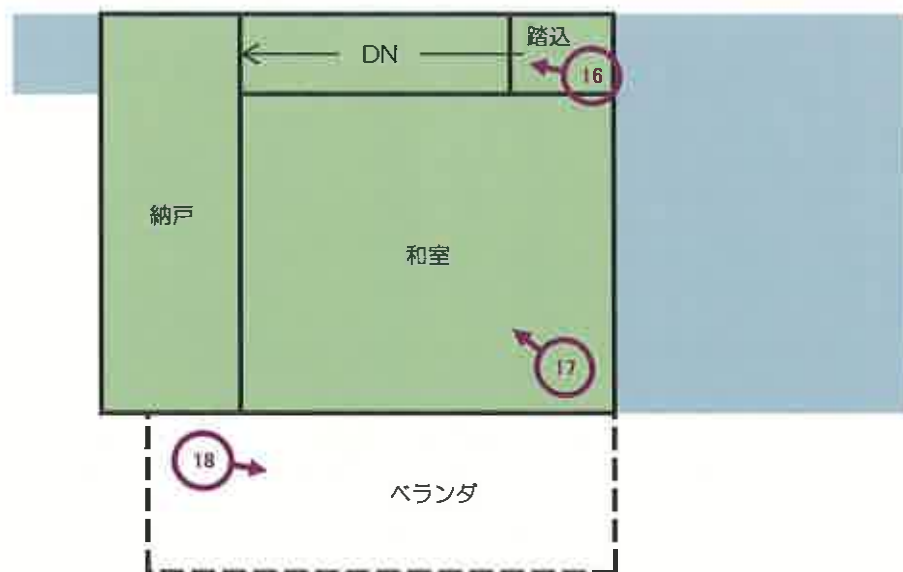
間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向

【1階】



【2階】



本件居宅の道路側全景

1



2



本件居宅の玄関側近景

3



本件居宅の横側近景
※ 居宅の底地の大方は 物件1の宅地

4



本件居宅の裏側近景
※ 塀の左側が物件1の宅地・塀の右側は隣地（2048-3）

※ この南側隣宅の敷地も 公図上の道（官地）を占用

5



敷地内の状況

※ 点線（おおよその境界線）より手前は 目的外土地1（2047-1）・点線より奥は 公図上の道（官地）を占用

6



敷地内の状況

※ 点線より右側は 目的外土地1（2047-1）
点線より左側は 公図上の道（官地）を占用

7



8



9



両建物の状況

※ 手前のタイル敷は 概ね目的外土地1 (2047-1) ・ 奥の土砂敷は 概ね物件2の宅地

10



目的外建物1 (居宅) の裏側近景

※ 塀の奥が物件2の宅地・塀の手前は隣地 (2048-3)

11



1階和室（カーペット敷）

12



1階和室（カーペット敷）

1階 便所

13



14



1階 廊下（奥はタイル敷の裏口）

1階 玄関

15



16



2階 階段

17



2階 和室（カーペット敷）

18



2階 ベランダ

令和7年（ヌ）第5号
令和7年3月18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

久保嶋 仁

第1 評 価 額

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

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、2の内訳価格は物件3及び目的外建物1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は物件1、2及び後記目的外土地1の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

番号	所在等	登 記	現 況
1、2	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所在家屋番号種類構造床面積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり 住居表示：「甲府市住吉2-1-47」
特 記 事 項			
・ 物件2は未登記目的外建物1の敷地等として利用されており、占有者及び当該建物の概況等については現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 物件3主である建物は物件1南西側の目的外土地1（地番2047番1）に跨って存しているものと認められる。物件3南西側の附属工作物（カーポートや雨除）が目的外土地1及び公図上目的外土地1の西側に大きく張り出したスペース（公図上の道たる官地）に跨って存しているものと認められる。当該目的外土地1及び張り出した官地の概況及び占有権原等は、現況調査報告書記載のとおりである。また、目的外土地1との境界は不明確である。 ・ 物件3の所在について公簿上「甲府市住吉二丁目2047番地4」とあるが現況は「甲府市住吉二丁目2047番地4、2047番地1」である。			

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 |
| | 地 番 | 2 0 4 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 |
| | 地 番 | 2 0 4 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 9 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市住吉二丁目 2 0 4 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 0 4 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 . 1 3 平方メートル
2 階 2 3 . 4 7 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1、2及び目的外土地1）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「甲斐住吉」駅北西方・道路距離約550m 最寄バス停「伊勢町営業所」の南西方・約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	甲斐住吉駅周辺の一般住宅を中心に事業所等が見られる地域	
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 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 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1、2：162.4㎡ (登記地積) 目的外土地1 (2047番1)：36.23㎡ (登記地積) 南西側部分がやや欠けたほぼ長方形 間口約8m、奥行約21m ほぼ平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側現況幅員約3mの舗装道路 (建築基準法第43条2項2号) に ほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3及び目的外建物1の敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」の とおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
	(注) 「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいう。	
特 記 事 項	・ 接面道路はセットバックが必要である。 ・ 甲府市によると上水道及び下水道は前面道路の本管から前述の目的外土地1及び官地を通して対象物件に引き込んでいる可能性があるとのこと。尚、物件3及び目的外建物1の給水管は目的外土地1内の水道管から分岐している模様との所有者の陳述がある。 ・ 甲府市の「洪水ハザードマップ」によると、最大浸水深が「0.5m以上～3.0m未満」に該当しているが、「家屋流出のおそれがある区域」には該当していない。	

2 建物の概況及び利用状況（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20年頃新築（所有者陳述） 昭和43年2月15日変更、増築（登記記載） 経 過 年 数 : 約80年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル下地リシン吹付、土壁等 内 壁 : 京壁、土壁等 天 井 : 合板、板等 床 : 畳、合板等 設 備 : 電気設備、給排水設備（トイレ等） そ の 他 : ベランダ
床面積（現況）	延60.6㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状況	劣る（床の沈みが全体的に見られ、柱の傷や内壁の京壁部分の剥離も多くみられる。全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・猫を2匹飼っている。 ・前記の通り物件3建物は南西側の隣接地（目的外土地1、地番2047番1）に跨って存しているものと認められる。 ・物件3と南東方の未登記目的外建物1との間を所有者が波板で塞いでいる。また、未登記目的外建物1の南方に老朽化した簡易な物置が存している。 ・物件3南側の附属工作物（カーポート及び雨除）が申立外土地1及び前述の官地上に存しているが、官地の所有者である甲府市によると、当該部分の払下げ等の手続きは行われていないとのことである。また、当該物件所有者の陳述等からも当該官地について行政上の占用許可は得ていない様子である。 ・1階東側和室等以外の部分を昭和43年2月に増築しているものと思料される。

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1、2、目的外土地1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	41,300	0.86	41.48	1.00	1,470,000
2	41,300	0.86	120.92	1.00	4,290,000
目的外 土地1	41,300	0.86	36.23	1.00	1,290,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（最低1万円、以下同じ）。

ア 標準画地価格 （公示価格等からの規準）

公示地 甲府-28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.9/100 & \times & 100/102 & \times & 100/115 & \times & \div 41,300\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位+2%

◇ 地 域 格 差 : 幅員+10%、駅距離△1%、居住環境+6%

イ 個 別 格 差 : 方位+1%、形状△10%、セットバック△2%、供給処理施設の状態△3%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし

(2) 建物価格（物件 3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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÷エ
3	120,000	60.6	—	10,000

エ 建物価格

耐用年数を満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって、維持管理の状態、市場性等を勘案して、建物価格を 10,000 円と査定した。

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、さら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。

(1) (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1 物件3関連	1,470,000	0.45	0.5	法定地上権	330,000
1 目的外建物1関連	1,470,000	0.55	0.5	法定地上権	400,000
物件1関連合計					730,000
2 物件3関連	4,290,000	0.45	0.5	法定地上権	970,000
2 目的外建物1関連	4,290,000	0.55	0.5	法定地上権	1,180,000
物件2関連合計					2,150,000
目的外土地1 物件3関連	1,290,000	0.45	0.5	法定地上権	290,000

イ 範囲：物件1、2、目的外土地1の土地利用権等の及ぶ範囲については、一体的に利用されている現況をもとに判断し、物件3、目的外建物1の建築面積割合で下記の通り按分した。

物件3建物の土地利用権等の及ぶ範囲： $37.13 \text{ m}^2 / (37.13 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2) \div 45\%$

目的外建物1の土地利用権等の及ぶ範囲： $100\% - 45\% = 55\%$

ウ 土地利用権等割合：物件1、2、目的外土地1に存する物件3建物及び目的外建物1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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	1,470,000	-730,000		0.5	0.6	220,000
2	4,290,000	-2,150,000		0.5	0.6	640,000
3	10,000	+1,590,000	1.0	0.5	0.6	480,000
一括価格 (合計)						1,340,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件 3 建物は浴室やキッチン等が無く仕様に劣り老朽化も見られ、隣地(目的外土地 1)に跨って建築されている。また、附属工作物は目的外土地 1 及び官地に跨って存している。物件 2 には老朽化した未登記の目的外建物 1 等も存することから、選考性に劣り市場性の限定が想定される。したがって、取壊費用又は修繕費等を勘案の上、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△50%と判定した。

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第 6 参考価格資料

公示地価格 : 甲府-28

所 在 : 甲府市伊勢 4 丁目 2225 番 1「伊勢 4-30-6」

価 格 : 48,500 円/㎡

位 置 : JR 身延線「甲斐住吉」駅北西方道路距離約 900mに位置する

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 329 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側 5.8m舗装市道

用途指定等 : 市街化区域内の第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

第 7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

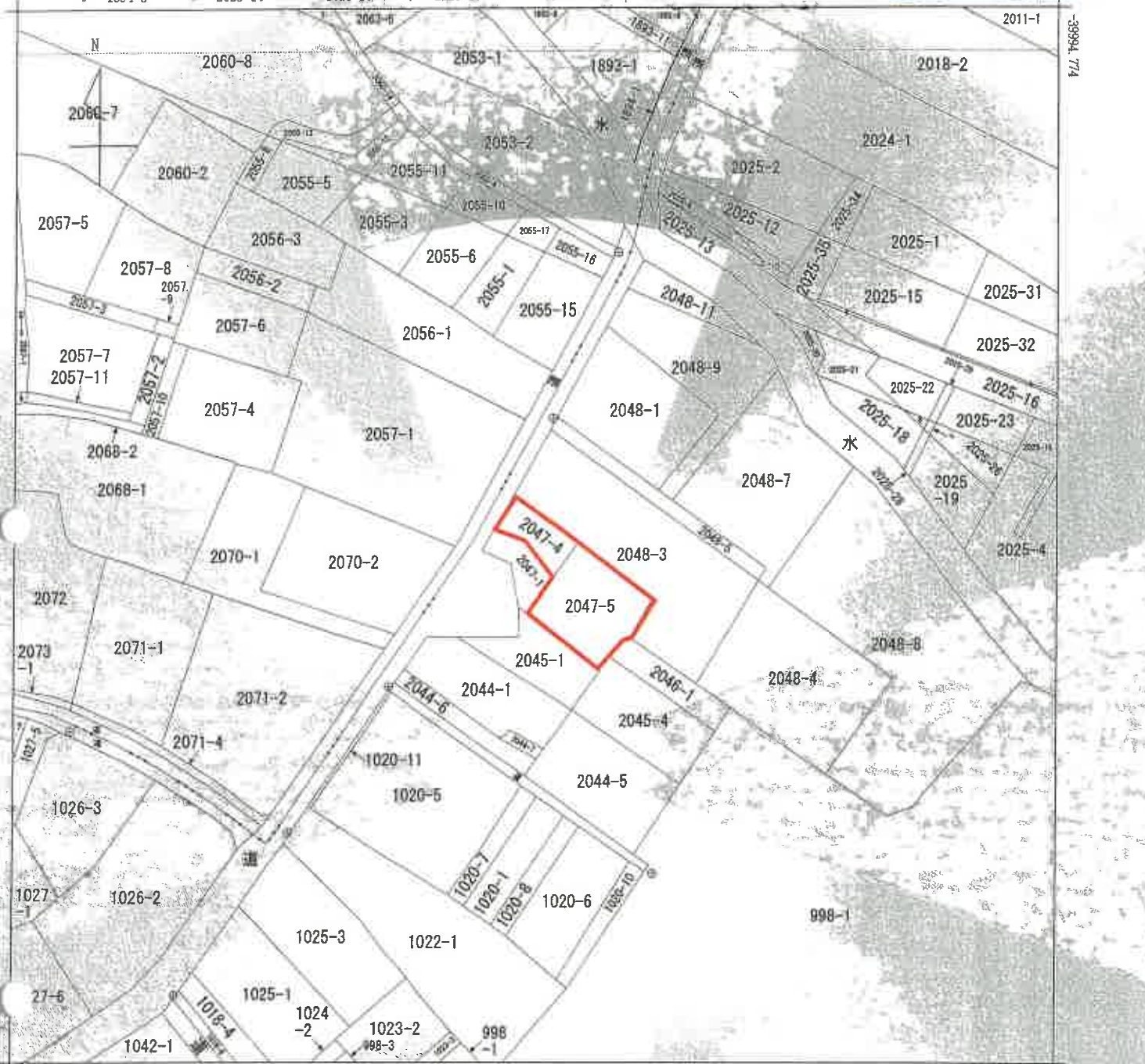
以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』

イ 1894-2 2025-7 2025-25 2025-33 (2060-1+20 11*2060-1
ロ 1894-3 2025-14 2025-30 2025-36 60-10+2060 座標値種別: 測量成果



(座標値種別: 測量成果)

伊勢
4丁目 住吉
2丁目
地番区域見出

請求 部分	所在	甲府市住吉二丁目		地番	2047番4	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は記号	分類	地図(注第14条第1項)
作成 年月日	平成29年2月20日	縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺
作成 年月日	平成29年2月20日	縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺

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7年1月28日
東京法務局品川出張所
登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成12年12月5日

これは図面に記録されている内容と証明した図面である。

(甲府地方支務局管轄)

令和7年1月28日

東京法務局品川出張所

登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M63236

207290 各階平面図

建物図面

家屋番号 2047-4

建物の所在 甲府市住吉二丁目2047-4

1 階



求積表

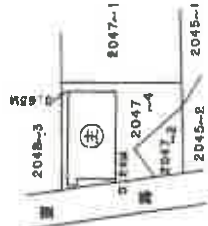
0.61 X 0.61 =	0.5551
4.55 X 0.61 =	36.5820
合計	37.1371
面積	37.13 ㎡

2 階



求積表

4.55 X 5.16 =	23.4780
合計	23.47 ㎡



(北側北)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成12年12月5日登記