

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12月 4日 午前 8時30分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 3月12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12月19日 午前 9時30分から 令和 7年12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 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☆	12,590,000 10,072,000	一括	2,518,000	137,450	37,934
1	1,600,000				
2	1,600,000				
3	9,390,000				
				</	



物 件 目 録

- ☆1 所 在 甲府市住吉五丁目
 地 番 1 9 5 番 5
 地 目 田
 地 積 1 2 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- ☆2 所 在 甲府市住吉五丁目
 地 番 1 9 5 番 6
 地 目 田
 地 積 1 2 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- ☆3 所 在 甲府市住吉五丁目
 地 番 1 9 5 番 7
 地 目 田
 地 積 7 1 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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1～3】

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

【物件番号1～3】

隣地(地番195番4)との境界が不明確である。

《 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

1 所 在 甲府市住吉五丁目
 地 番 195番5
 地 目 田
 地 積 122平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 甲府市住吉五丁目
 地 番 195番6
 地 目 田
 地 積 122平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 甲府市住吉五丁目
 地 番 195番7
 地 目 田
 地 積 715平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年（ケ）第21号

令和 7年 3月10日受理

令和 7年 5月 1日提出

現況調査報告書

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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 甲府市住吉五丁目 |
| | 地 | 番 | 1 9 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲府市住吉五丁目 |
| | 地 | 番 | 1 9 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲府市住吉五丁目 |
| | 地 | 番 | 1 9 5 番 7 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 7 1 5 平方メートル |

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 1 ないし 3
現況地目	■雑種地(物件 1 ないし 3) □田(物件) 畑(物件)
形状	(概ね)土地建物位置概略図とおり
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、本件各土地を 更地(駐車場等) の状態で管理し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 本件各土地は、国道20号線の側道付近に位置する、アスファルト敷の通路や駐車場等として利用されている更地である。 2 本件各土地は一団となり、東側はフェンスで区画され、南側は水路で区画されている。また、西側は、その境界付近にある、鉄パイプで組まれた可動式の柵により区画されている。その他、北側は自己所有地(地番195番4。売却対象外の当庁令和7年(ヌ)第7号物件1)と一面地を形成している。 3 上記北側隣地(地番195番4)には目的外建物が存在し、当該建物から公道へ至るため、現状、物件1、2の各土地内に敷設されているアスファルト敷の通路(写真11、12参照)が利用されている。 4 現地の状況及び関係人の陳述によると、目的外建物等で利用されているものと推察される排水管が、本件各土地内に埋設されている可能性がある(排水管の位置につき、写真19参照。ただし、実際の配管位置は不明。)。上記北側隣地(地番195番4)上に存在する目的外建物の居住者から、本件各土地を開発する際、当該排水管を破損しないようにしてほしい旨の要望がある。 5 本件各土地にかかる、甲府市農業委員会宛て農地等の現況照会に対して、同委員会より、別添のとおりのお返事書(回答書)の提出を受けた。 したがって、本件各土地は、農地法の適用を受ける土地ではない。 なお、上記回答書には、本件各土地について、以下の事項が記載されている。 「2. 転用許可等の有無とその内容」の項目について、許可を得ることが必要であるが許可を得ていない旨
執行官保管の仮処分	ない
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

(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9、10、15、16のとおり。本件各土地の南側に、水路や側溝が整備されている（写真9、10、16、18参照）。
- 2 本件各土地は、一面地のため、各土地の境界が、外観上、判然としない。
- 3 本件各土地（主に、物件3の土地）の南側部分は、アスファルト敷の駐車場を形成している（写真1ないし4参照）。また、上記駐車場の北側部分（主に、物件2、3の各土地）は、草木で覆われている（写真5ないし8参照）。
- 4 本件各土地と北側隣地（地番195番4。売却対象外の当庁令和7年（ヌ）第7号物件1）との境界付近は標示物の設置されていない一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真13、14参照）。
- 5 本件各土地（高）と、その西側に位置する公図上の「道」（低）との間に若干の高低差が認められる。両土地の境界付近に、鉄パイプで組まれた可動式の柵が置かれ、また、石の積まれている箇所もあるが、境界付近は地面の露出した一面地を形成していることなどから、当該柵等のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としない（以上、写真17参照）。
- 6 物件3の土地上に、電柱と外灯が設置されている（写真20参照）。
- 7 物件1の土地と東側隣地（地番195番1）との境界付近は、フェンスで区画されている。両土地は、概ね等高である。
- 8 公図上の「道」及び隣接する下記隣地（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
195番4	田	368㎡	●A● (売却対象外の当庁令和7年 (ヌ)第7号物件1)

(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● (所有者の兄)	1 私は、本件各土地の所有者である●A●の兄です。 2 本件各土地は、元々、私の父である●C●●の所有地でした。昭和62年2月28日に父が亡くなった際、弟が同土地を単独相続しました。 3 本件各土地のうち、南側部分は、以前、駐車場として賃貸していました。また、その北側部分は、草木で覆われていますが、季節により、家庭菜園として利用することもあります。現在、これらの土地は、誰にも貸しておらず、私たち兄弟が管理しています。 4 本件土地の東側（主に、物件1の土地）に、アスファルト敷の通路があります。私たちの居宅は、本件各土地の北側にありますが、その居宅から公道へ出るため、上記アスファルト敷の通路を利用しています。 5 本件土地と、その北側隣地（地番195番4。当庁令和7年（ヌ）第7号物件1）との境界付近は一面地のため、両土地の境界がどこなのか、私には分かりません。 6 本件土地の地下に、私たち兄弟の居宅等で利用している排水管が埋設されています。当該排水管がどこに配置されているのか定かではありませんが、当該排水管の排水口の位置は把握しています（写真19参照）。本件土地を開発する場合には、上記排水管を破損しないでください。

(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)

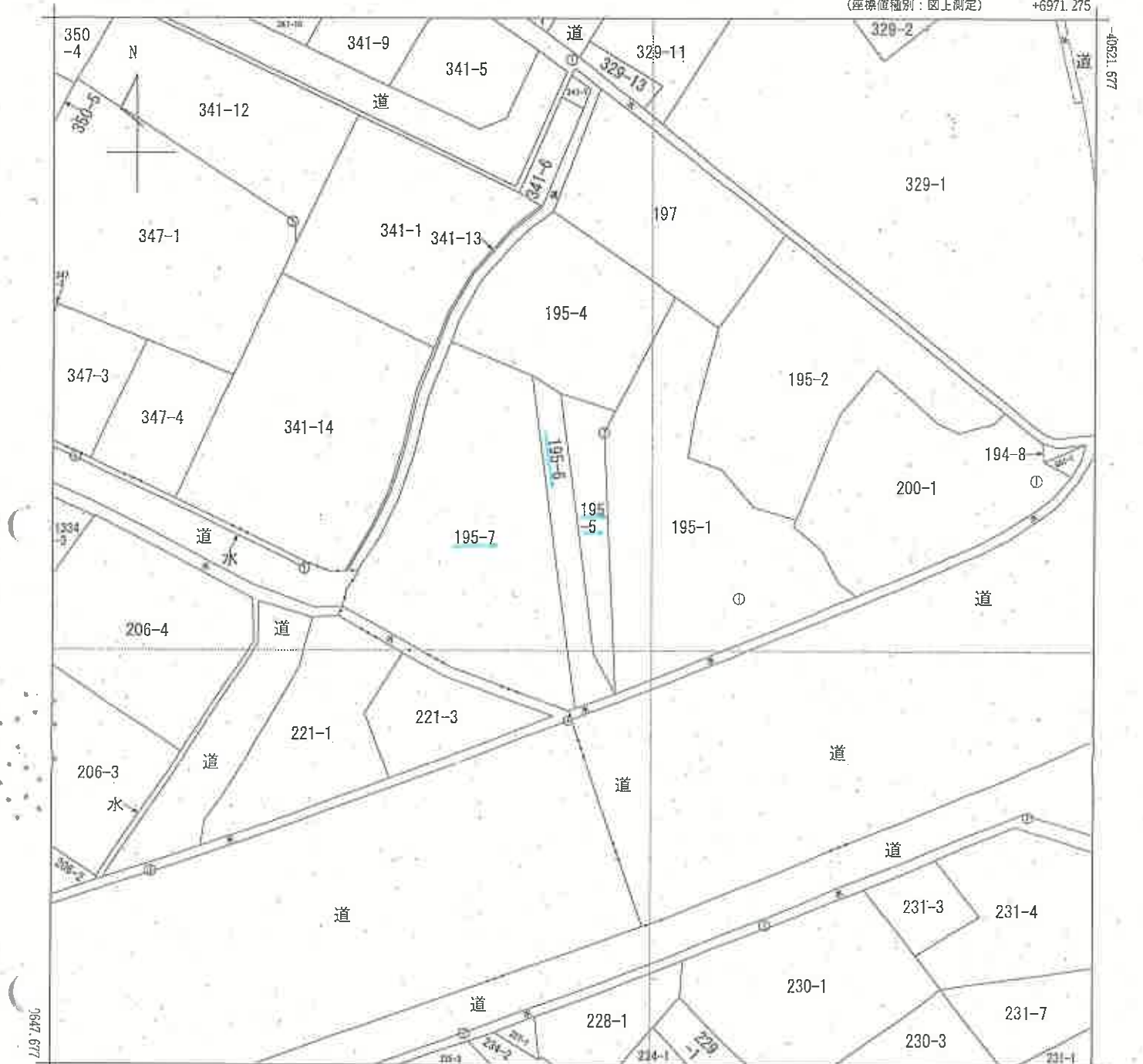
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月18日(火)	当庁執行官室	甲府市農業委員会宛て農地等の現況照会(郵送)
7年 3月21日(金)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書交付請求(郵送)
7年 4月 4日(金) 10:10-11:20	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影 所有者の兄と面談
6年 4月14日(月)	当庁執行官室	所有者宛て事務連絡送付(郵送)
6年 4月23日(水) 8:50-9:00	甲府地方法務局	閉鎖登記簿謄本交付請求(窓口)
6年 4月25日(金) 11:20-12:20	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者の兄と面談 <評価人同行>
(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 を立ち会わせ, 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

1 352-12

(座標値種別：図上測定)

+6971.275



+6846.275

(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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

住吉5丁目

B

A 下小河原町
B 中小河原1丁目

請求部	所在	甲府市住吉五丁目				地番	195番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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)	昭和63年8月			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7年2月3日
甲府地方方法務局

請求番号：42-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

土地建物位置概略図



■ 厩宅(目的外未登記建物)

■ カーポート

○ 電柱

○ 外灯

ア 195-5(物件1 現況:雑種地)

イ 195-6(物件2 現況:雑種地)

ウ 195-7(物件3 現況:雑種地)

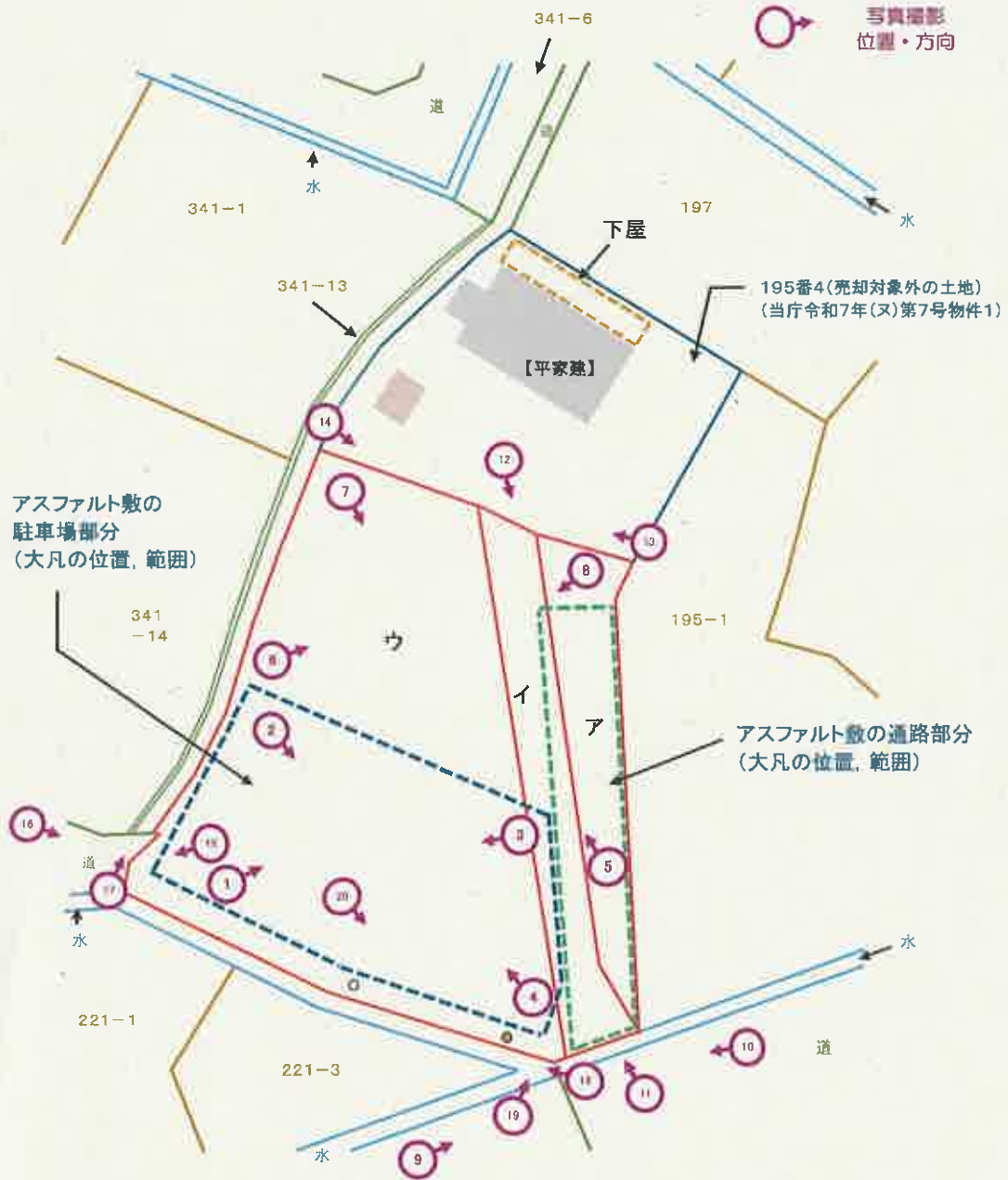
N



【 申立外の近隣地 (9筆) を表示 】

(7 枚目)

土地建物位置概略図



住宅(目的外未登記建物)

カーポート

電柱

外灯

ア 195-5(物件1 現況:雑種地)

イ 195-6(物件2 現況:雑種地)

ウ 195-7(物件3 現況:雑種地)

N



【申立外の近隣地(9筆)を表示】

(8 枚目)

1



本件各土地のうち、アスファルト敷の駐車場部分を撮影したもの

2



本件各土地のうち、アスファルト敷の駐車場部分を撮影したもの

3



本件各土地のうち、アスファルト敷の駐車場部分を撮影したもの

4



本件各土地のうち、アスファルト敷の駐車場部分を撮影したもの

5

物件3(現況 雑種地)

物件2(現況 雑種地)



物件1(現況 雑種地)

6



本件各土地のうち、草木で覆われている箇所及びその周辺を撮影したもの

7



本件各土地のうち、草木で覆われている箇所及びその周辺を撮影したもの

8



本件各土地のうち、草木で覆われている箇所及びその周辺を撮影したもの

物件2(現況 雑種地)

9



接道関係

物件2(現況 雑種地)

10



接道関係

11

物件2(現況 雑種地)

物件1(現況 雑種地)



本件各土地のうち、アスファルト敷の通路部分及びその周辺を撮影したもの

12



本件各土地のうち、アスファルト敷の通路部分及びその周辺を撮影したもの

13

北側隣地(地番195番4)
売却対象外の当庁令和7年(ヌ)第7号物件1



物件1(現況 雑種地)

境界の位置
(大凡の目安)

14

境界の位置
(大凡の目安)

物件3(現況 雑種地)



北側隣地(地番195番4)
売却対象外の当庁令和7年(ヌ)第7号物件1

15

西側近隣地
(341-14)



物件3(現況 雑種地)

接道関係

物件3(現況 雑種地)

16



西側近隣地
(341-14)

接道関係

17

西側近隣地
(341-14)

物件3(現況 雑種地)



18

物件3(現況 雑種地)



19

排水管



売却対象外の土地(地番195番4。当庁令和7年(又)第7号物件1の土地)上に
建造されている建物等で利用されているものと推察される排水管を撮影したもの

20

外灯



物件3の土地上に、電柱及び外灯が設置されている状況を撮影したもの

農地等の現況に係る照会に対する回答書

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 殿

令和 7 年 4 月 16 日

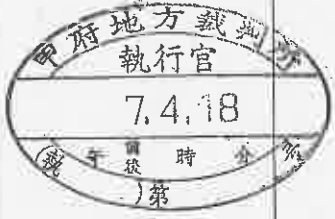
甲府市 農業委員会 会長

D

令和 7 年 3 月 18 日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につき、下記のとおり回答します。

記

1. 土地の表示と現況地目

所 在	地 番 、	登記簿 地 目	地積 ㎡	土 地 所 有 者		現況地目 ※1
				氏 名	住 所	
甲府市住吉五丁目195番5	田	122	A			非農地
甲府市住吉五丁目195番6	田	122	A			非農地
甲府市住吉五丁目195番7	田	71.5	A			非農地
						

※1 「現況地目」欄の記載については、農地法の適用を受けるべき農地状態の場合には、「農地」、それ以外は「非農地」とする。

2. 転用許可等の有無とその内容

許可等 ※2	許可年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所 ※2	
				氏 名	住 所
☐ 有 ☒ 無	年 月 日	農地法 第 条			
その他	☒ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 ☐ 許可を得る必要がない案件である。				

※2 「許可等」とは許可及び届出の受理である。

3. 県からの指示事項 ※3

☐ 有☐ 原状回復命令を行わない。☐ 近く原状回復命令を行う。☒ 無

※3 「原状回復命令」とは、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。

また、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。

4. 地上権、永小作権、質権、使用借権による権利、賃借権もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項

許 可	許可年月日	許可条項	権利内容	許可を受けた者の氏名・住所 ※4	
				氏 名	住 所
☐ 有 ☐ 無	年 月 日	農地法 第 条	不明		

※4 「許可を受けた者の住所・氏名」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。

5. その他 ※5

都 市 計 画 法 関 係			農 振 法 関 係			その他 ※6
線引都市計画		未線引都市計画	農振地域内		農振地域外	
市街化 区 域	市街化 調整区域	用 途 用途地域 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外		
					○	

※5 該当箇所に○印を付す。

※6 「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

令和7年（ケ）第21号

補 充 書

令和7年6月2日

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅

物件1ないし3の各土地にかかる，甲府市農業委員会宛て農地等の現況照会に対して，同委員会より，別添のと通りの回答書の提出を受けた。

したがって，物件1ないし3の各土地については，農地法の適用を受けるべき農地と認められ，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されたい。

【令和7年(ケ)第21号】

農地等の現況に係る照会に対する回答書

甲府地方裁判所
執行官 長谷川 毅 殿



令和 7 年 5 月 16 日

農業委員会会長

D

令和7年5月1日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につき、下記のとおり回答します。

記

1. 土地の表示と現況地目

所 在	地 番	登記簿 地 目	地積 ㎡	土 地 所 有 者		現況地目 ※1
				氏 名	住 所	
甲府市住吉五丁目	195番5	田	122	A		農地
甲府市住吉五丁目	195番6	田	122	A		農地
甲府市住吉五丁目	195番7	田	715	A		農地

※1 「現況地目」欄の記載については、農地法の適用を受けるべき農地状態の場合には、「農地」、それ以外は「非農地」とする。

2. 転用許可等の有無とその内容

許可等 ※2	許可年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所 ※2	
				氏 名	住 所
☐ 有 ☒ 無	年 月 日	農地法 第 条			
その他	☒ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 ☐ 許可を得る必要がない案件である。				

※2 「許可等」とは許可及び届出の受理である。

3. 県からの指示事項 ※3

- ☐ 有
 ☐ 原状回復命令を行わない。
☐ 近く原状回復命令を行う。
- ☒ 無

※3 「原状回復命令」とは、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。
また、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。

4. 地上権、永小作権、質権、使用借権による権利、賃借権もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項

許 可	許可年月日	許可条項	権利内容	許可を受けた者の氏名・住所 ※4	
				氏 名	住 所
☐ 有 ☐ 無	年 月 日	農地法 第 条	不明		

※4 「許可を受けた者の住所・氏名」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。

5. その他 ※5

都 市 計 画 法 関 係			農 振 法 関 係		その他 ※6
線引都市計画		未線引都市計画	農振地域内		
市街化 区 域	市街化 調整区域	用 途 用途地域 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	○

※5 該当箇所に○印を付す。

※6 「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

令和7年(ケ)第 21号
令和7年4月25日 現地調査
令和7年5月9日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2 , 5 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 , 6 0 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 , 6 0 0 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 9 , 3 9 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。

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 5 8 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	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特 記 事 項			
○現況地目について 本件土地の現況地目は雑種地である。 ○一体利用地（令和7年（ヌ）第7号物件1）について 本件土地は、下記の土地（令和7年（ヌ）第7号物件1）と一体利用されている。尚、当該土地には目的外建物が存在し公道との往来のために本件土地が利用されているほか、本件土地内に目的外建物からの排水管が埋設されている可能性がある。 物件 地 番 地目 地 積 1 195番4 畑 368㎡ ○買受適格証明書について 本件土地は雑種地として利用されているが、買受人は入札に当たり買受適格証明書が必要となる。尚、買受適格証明書等の農地法上の手続きについては、甲府市農業委員会と協議されたい。また、本件土地については、雑種地へ転用する際に農地法所定の届出が必要であったが、届出がなされた形跡は確認できない。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 甲府市住吉五丁目 |
| | 地 | 番 | 1 9 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲府市住吉五丁目 |
| | 地 | 番 | 1 9 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲府市住吉五丁目 |
| | 地 | 番 | 1 9 5 番 7 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 7 1 5 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乃至物件3一体土地】

位 置 ・ 交 通	JR身延線「甲斐住吉」駅南東方経路約950mに位置する。	
付 近 の 状 況	甲府市南部、国道20号側道沿いにある低層店舗・事業所等を中心とする沿道地域である。	
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	都市計画区域（市街化区域） 準住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22条区域 甲府市景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 959㎡ 間 口 : 約6m 奥 行 : 約44m 形 状 : 不整形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等 高 セットバック : 不 要 接面道路との関係 : 二方路	
接 面 道 路	南東側幅員約7.3m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号に相当） 北西側幅員約1.3～1.5m未舗装道路（建築基準法上の道路とは認められない）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : 引き込み可能 ガス配管 : 無し 下水道 : 有り	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 甲府市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

特 記 事 項	○接面道路について 本件土地の北西側接面道路は、建築基準法上の道路とは認められないため、セットバックは不要である。また、西方を走る市道：中小河原6号線と本件土地の間には市道と認められない部分が介在しているため、接面道路とはしなかった。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積を乗じて物件1乃至物件3土地の更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	37,400	0.65	122	2,970,000
2	37,400	0.65	122	2,970,000
3	37,400	0.65	715	17,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府5-10

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 55,700\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/149 \div 37,400\text{円/㎡}$$

◇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 : 必要ない。

◇地域格差	街路条件	幅員・系統	1.10(+10%)
	環境条件	商況	1.35(+35%)
		相乗積	1.49(+49%)

イ 個別格差	画地条件	間口小	0.80(-20%)
		形状	0.90(-10%)
		相乗積	0.72(-28%)

行政的条件	農地法	0.90(-10%)
-------	-----	------------

$$\begin{array}{ccc} \text{画地条件} & \text{行政的条件} & \text{個別格差率} \\ (1-0.28) \times (1-0.10) & \div & 0.65(-35\%) \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

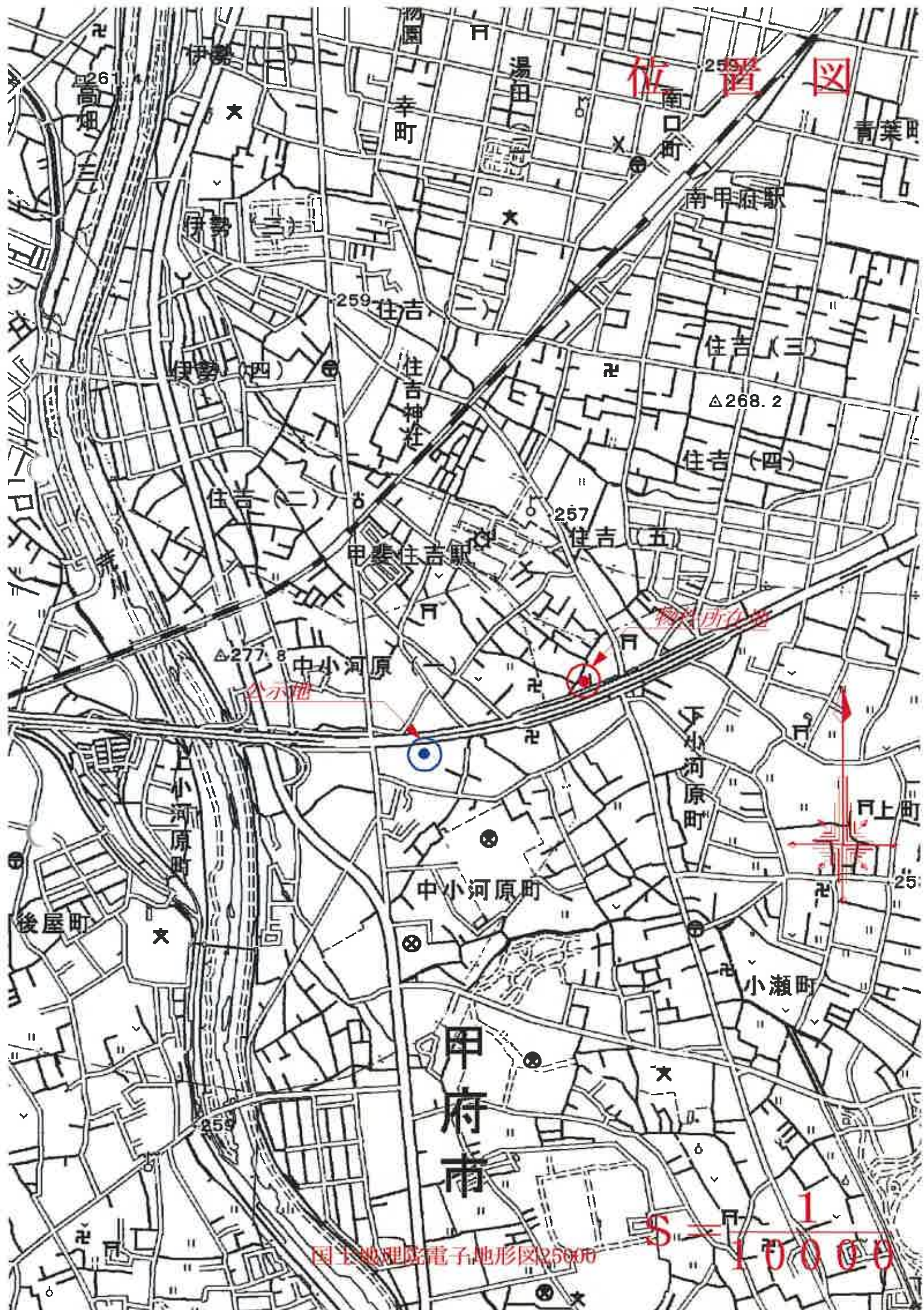
番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控除 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,970,000			0.90	0.60	1,600,000
2	2,970,000			0.90	0.60	1,600,000
3	17,380,000			0.90	0.60	9,390,000
合 計						12,590,000

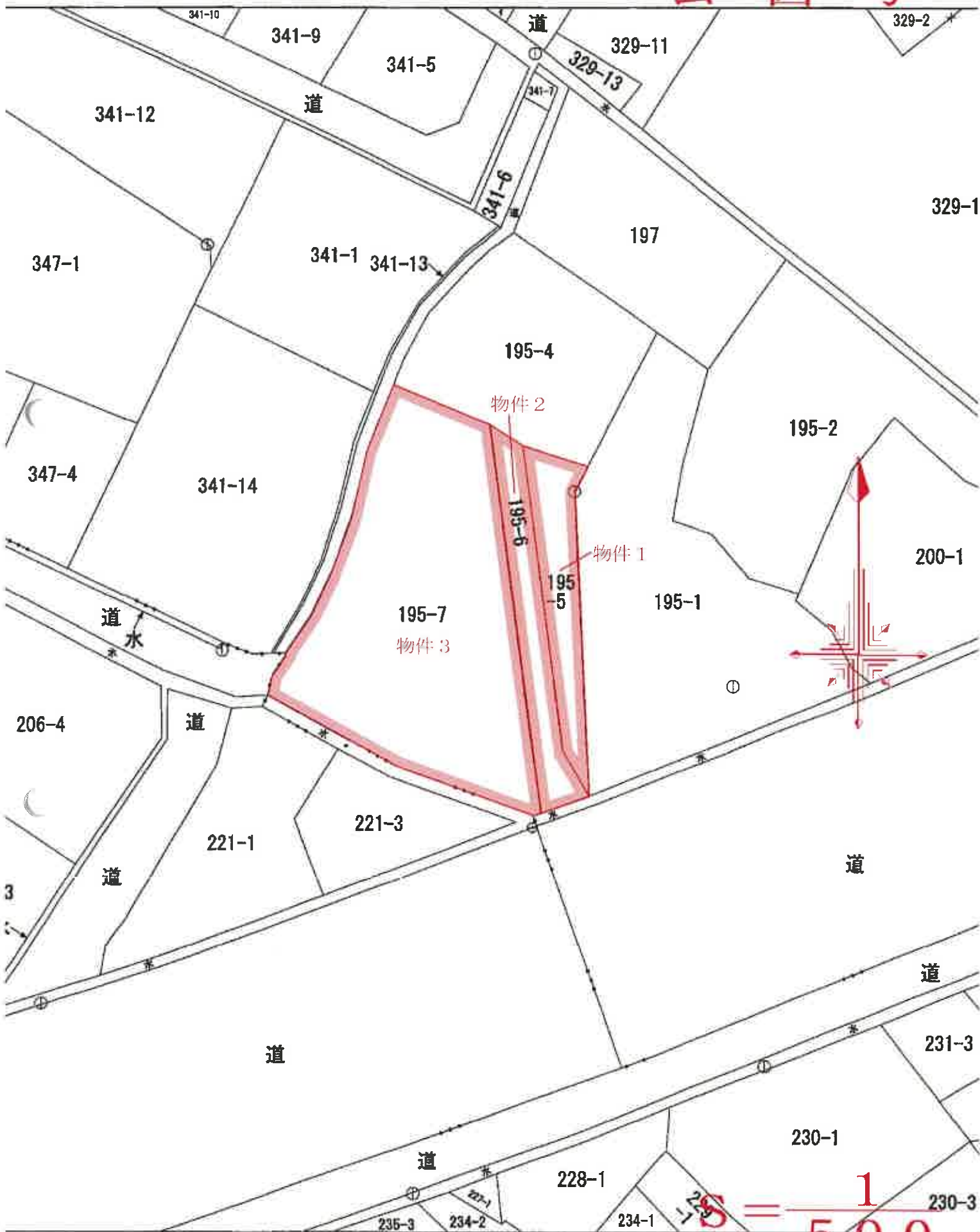
- ウ 占有減価修正 : 必要ない。
- エ 市場性修正 : 本件土地は、隣接する目的外建物による地下埋設物の可能性があるほか、境界も不明確であるため、買受人が負担する可能性がある不測の損害を考慮して上記の通り査定した。
- オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格	甲府5-10
所在地	: 甲府市中小河原町字橋詰4番3外
地目	: 宅地
価格	: 55,700円/㎡
位置	: J R 身延線「甲斐住吉」駅600m
価格時点	: 令和7年1月1日
地積	: 1,282㎡
供給処理施設	: 水道、下水道
接面道路	: 北側幅員22m 国道
用途指定等	: 都市計画区域（市街化区域）、準住居地域 （建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	: 低層の小売店舗が建ち並ぶ路線商業地域

以 上





1
500