

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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11月 6日 午前 8時30分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12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 7年11月21日 午前 9時30分から 令和 7年11月26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10月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 370, 000 8, 296, 000	一括	2, 074, 000	71, 744	不明
1	4, 560, 000				
2	5, 810, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 甲斐市長塚字大曲 |
| | 地 番 | 479 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 544.42 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市長塚字大曲 479 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 479 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 143.67 平方メートル
2 階 143.67 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 25 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

- ・ 1 階 102 号室, 103 号室, 105 号室及び 2 階 205 号室部分については, 有限会社スタッフエーワン及び B が共同占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。
- ・ それ以外の部分は, 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 | 甲斐市長塚字大曲 |
| | 地 番 | 479番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 544.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市長塚字大曲 479番地1 |
| | 家屋 番号 | 479番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 143.67平方メートル
2階 143.67平方メートル |



令和7年（ケ）第43号

令和 7年 4月24日受理

令和 7年 5月28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 | 甲斐市長塚字大曲 |
| | 地 番 | 479番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 544.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲斐市長塚字大曲 479番地1 |
| | 家屋 番号 | 479番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 143.67平方メートル
2階 143.67平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山梨県甲斐市長塚479番地1			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 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、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 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： ☐ 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 上記の者らが本建物を 共同住宅 として占有している ☒ 「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「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	1 本件建物（アパート）の名称は、「シティー寿2」である。 2 昭和60年 6月建築（登記記録上） 3 平成17年頃改築（関係人の陳述による。）			
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			
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

(占有関係用〈多占〉)

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
2	☐ 全部 ☒ 1階101号室 所有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	
2	☐ 全部 ☒ 1階102号室 ☒ 1階103号室 ☒ 1階105号室 ☒ 2階205号室 ●B●● 有限会社スタッフエーワン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・4・1 自H29・4・1 （期間の定めなし）	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 （なし）	占有開始当初の家賃は月額 30,000円であったが，平成 29年4月分の家賃から月 額40,000円へと改定された。 室内の状況及び関係人の 陳述等から，左記占有者の 共同占有と認定した。 本居室部分はメゾネット 構造（間取図参照）。
2	☐ 全部 ☒ 2階201号室 所有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	
2	☐ 全部 ☒ 2階202号室 所有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	
2	☐ 全部 ☒ 2階203号室 所有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	

※ 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	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	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	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			

(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11ないし14のとおり。本件土地は、接道部分を除き、フェンスやブロック塀で区画されている。本件土地は、本件建物や附属構築物の底地以外、概ね、砂利が敷かれている。本件土地の北側及び西側に側溝が整備されている。
- 2 本件土地と東側隣地（地番477番6）との境界付近に、ブロック塀やフェンスが設置されている。両土地は、概ね等高である（以上、写真15、16参照）。
- 3 本件土地と南側隣地（地番479番2、480番2）との境界付近にフェンスが設置されている。両土地は、概ね等高である（以上、写真17、18参照）。
- 4 本件土地の境界付近に境界標（確認できたのは2基）が設置されている（写真19、20参照）。
- 5 本件土地上に、本件所有者が設置した自転車置場（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺。間口：約7メートル、奥行き：約2メートル）が存在する（附属構築物。写真5、6参照）。
- 6 本件土地上に、本件所有者が設置したLPガス貯蔵設備が存在する。当該設備は、外気遮断性に欠けることなどから、建物とは認めない（附属構築物。写真7、8参照）。
- 7 本件土地上に、関係人の陳述によると●B●●の設置した、鉄パイプで組まれた工作物（定着性なし）が存在する（写真9、10参照）。
- 8 本件土地上に、電柱が設置されている（写真18等参照）。
- 9 本件建物の、屋根（一部）に錆びが、外壁（表面。一部）に損傷が、それぞれ認められる（写真23、24参照）。
- 10 関係人の陳述によると、本件建物の、空き室（101号室等）の浴室設備が、全て故障している。
- 11 本件建物につき、経年劣化により、上記以外にも、不具合箇所の存在する可能性がある。
- 12 本件土地に近接し、通路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
477番13	公衆用道路	648㎡	甲斐市
482番3	公衆用道路	3.78㎡	甲斐市
482番2	用悪水路	10㎡	甲斐市

（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
●A● (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 昭和60年6月24日に、本件建物を建てました。なお、平成17年頃、102号室、103号室、105号室及び205号室を内部で往来できるように改築しました。 3 平成27年4月1日から、102号室、103号室、105号室及び205号室部分を、有限会社スタッフエーワンに貸しています。同社との賃貸借契約の詳細は、貸室賃貸借契約書に記載してあるとおりです。当初契約は平成27年3月31日に締結しましたが、平成29年3月25日に契約し直し、当初家賃が月額30,000円だったものを月額40,000円に改定するなどしました。なお、敷金は受け取っていません。 4 有限会社スタッフエーワンの代表者は、●B●●です。●B●●は、上記貸室を、同社事務所として使用しているほか、居宅としても使用しています。よって、上記貸室部分は、有限会社スタッフエーワンと●B●●の共同占有と考えて結構です。 5 現在、上記以外の居室は、いずれも空き室となっています。 6 2008年(平成20年)頃、私が、本件土地上に自転車置場を設置しました。LPガス貯蔵設備は、本件建物を建てた昭和60年6月頃、私が設置したものです。 7 本件土地上に、鉄パイプで組まれた工作物がありますが、これは、●B●●が設置したものです。当該工作物は容易に移動できるものです。 8 本件土地上に、電柱が設置されています。数年に1回程度、電柱設置料として年額数千円もらっています。 9 本物件敷地内に駐車スペースがあります。駐車区画は、特に定めておらず、敷地内であれば、どこに駐車しても構いません。 10 1台目の駐車場代は賃料に含まれていますが、2台以上駐車する場合は、相談してもらっていました。バイクや自転車の駐輪代は無料です。 11 本物件はペット不可です。 12 101号室などの空き室(合計4室)にある浴室設備が、全て故障しています。しかし、本件建物で、雨漏りや床の沈み込みといった不具合箇所はないと思います。 13 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
甲斐市役所建設課 建設総務係職員	1 本件土地と、西側道路との間に、床板があります。 2 本物件所有者は、上記床板にかかる、公共物の使用許可申請が必要となります。買受人は、速やかに、甲斐市公共物使用許可申請書を当係に提出してください。申請窓口は、当係です。なお、上記申請書は、当係に備えてあります。 3 上記床板に対する占用料は発生しません。

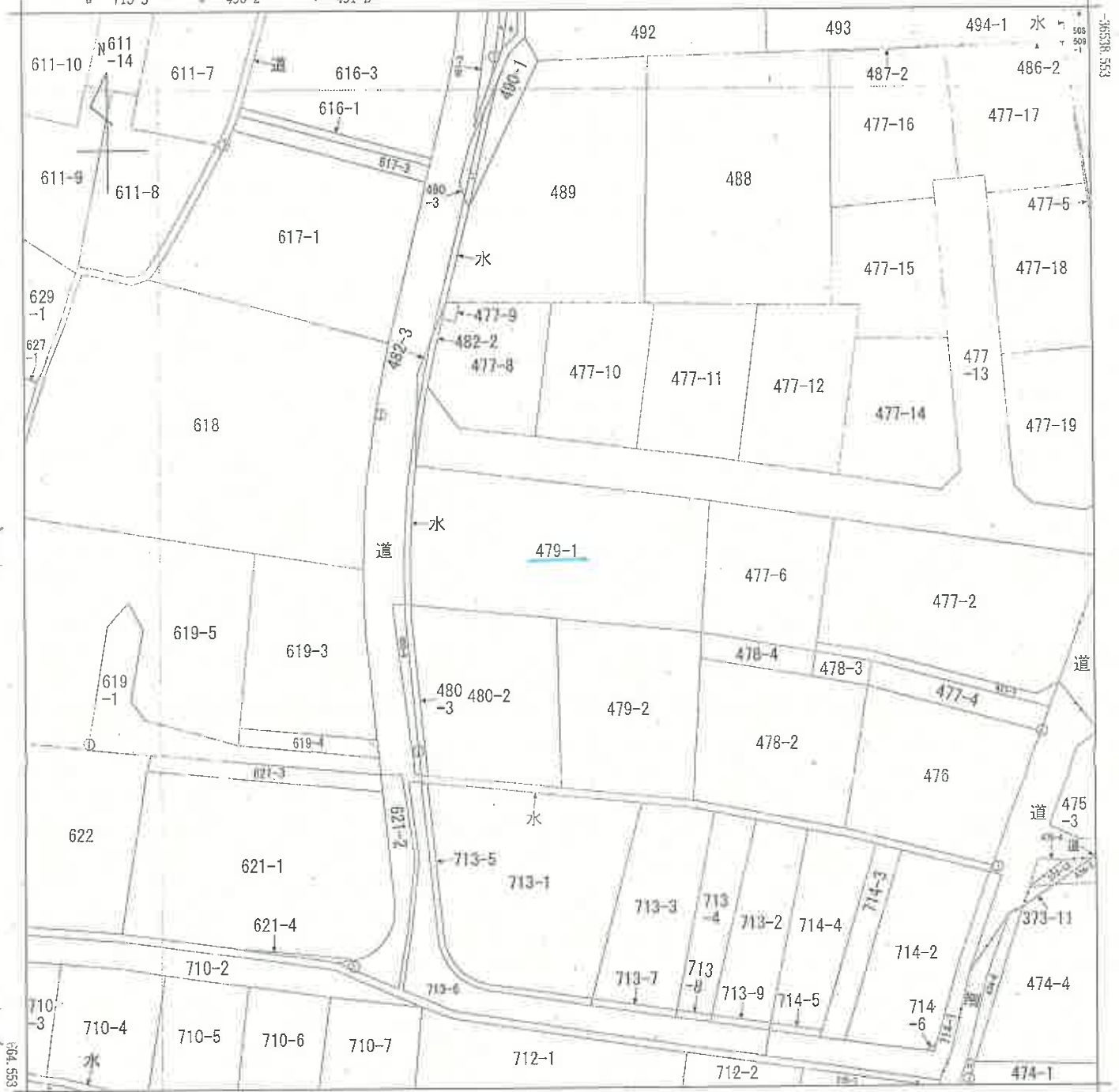
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月28日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書等交付請求(郵送)
7年 5月 7日(水) 13:50-15:10	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影
7年 5月 8日(木) 13:30-14:00	所有者住所地 (甲斐市長塚)	所有者と面談
7年 5月12日(月) 8:40- 8:50	甲府地方法務局	登記事項証明書(会社)交付請求(窓口)
7年 5月20日(火) 9:30-11:10	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談。所有者に, 空き室の解錠を依頼した。 ＜評価人同行＞
7年 5月23日(金) 16:00-16:10	当庁執行官室	甲斐市役所建設課建設総務係職員から電話で聴取
(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

509-4 474-5 491-1 708-3
715-3 490-2 491-2

(座標値種別：図上測定) +2827.522



+2702.522 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

長塚

請求部	所在	甲斐市長塚字大曲				地番	479番1			
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14条第1項)		種類	法務局作成地図
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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年3月11日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M51579

登記官

(1/1)

(8 枚目)

267500

各階平面図

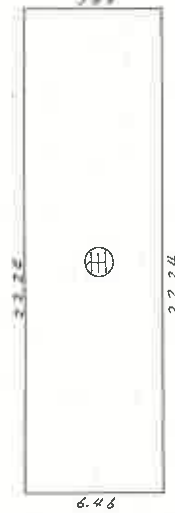
家屋番号 479-1

建物各階平面図

建物の所在 中田村和歌島町長塚字大曲479番地1

甲斐市

一階平面図

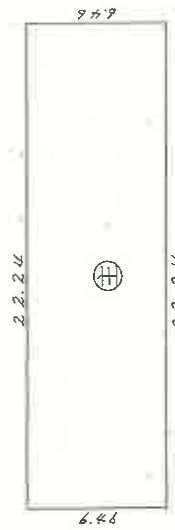


求積

$2224 \times 6.46 = 14367.04$

床面積 $14367 m^2$

二階平面図

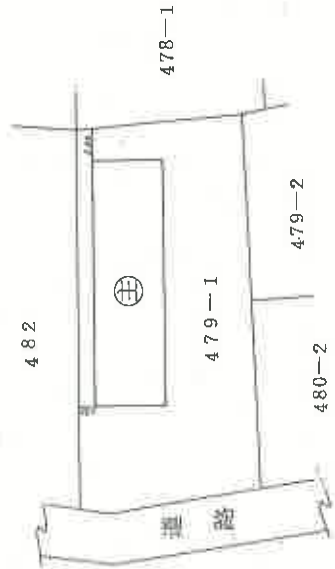


求積

$2224 \times 6.46 = 14367.04$

床面積 $14367 m^2$

建物図面



(長原村)

甲
作製者

縮尺 1/250
月 27日作製)

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和60年7月1日登記

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。

(甲府地方支務局管轄)

令和7年3月11日

東京法務局港出張所

登記官

土地建物位置概略図



自転車置場(附属構築物)



外階段



LPガス貯蔵設備(附属構築物)



境界標

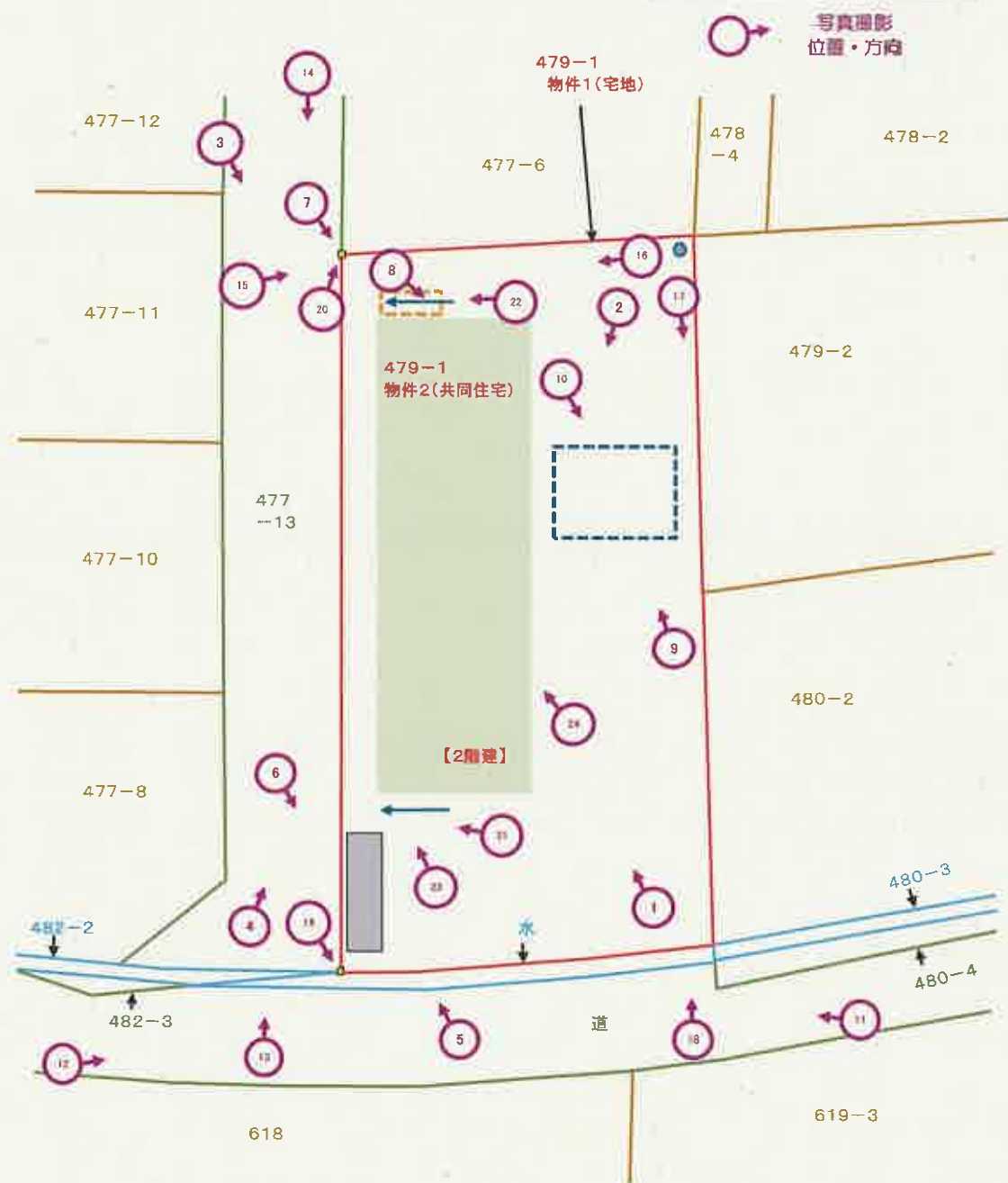


鉄パイプで組まれた工作物
(定着性なし)



【 申立外の近隣地（16筆）を表示 】

土地建物位置概略図



自転車置場(附属構築物)



外階段



LPガス貯蔵設備(附属構築物)



境界標



鉄パイプで組まれた工作物
(定着性なし)



【 申立外の近隣地（16筆）を表示 】

間取図（物件2）

Q

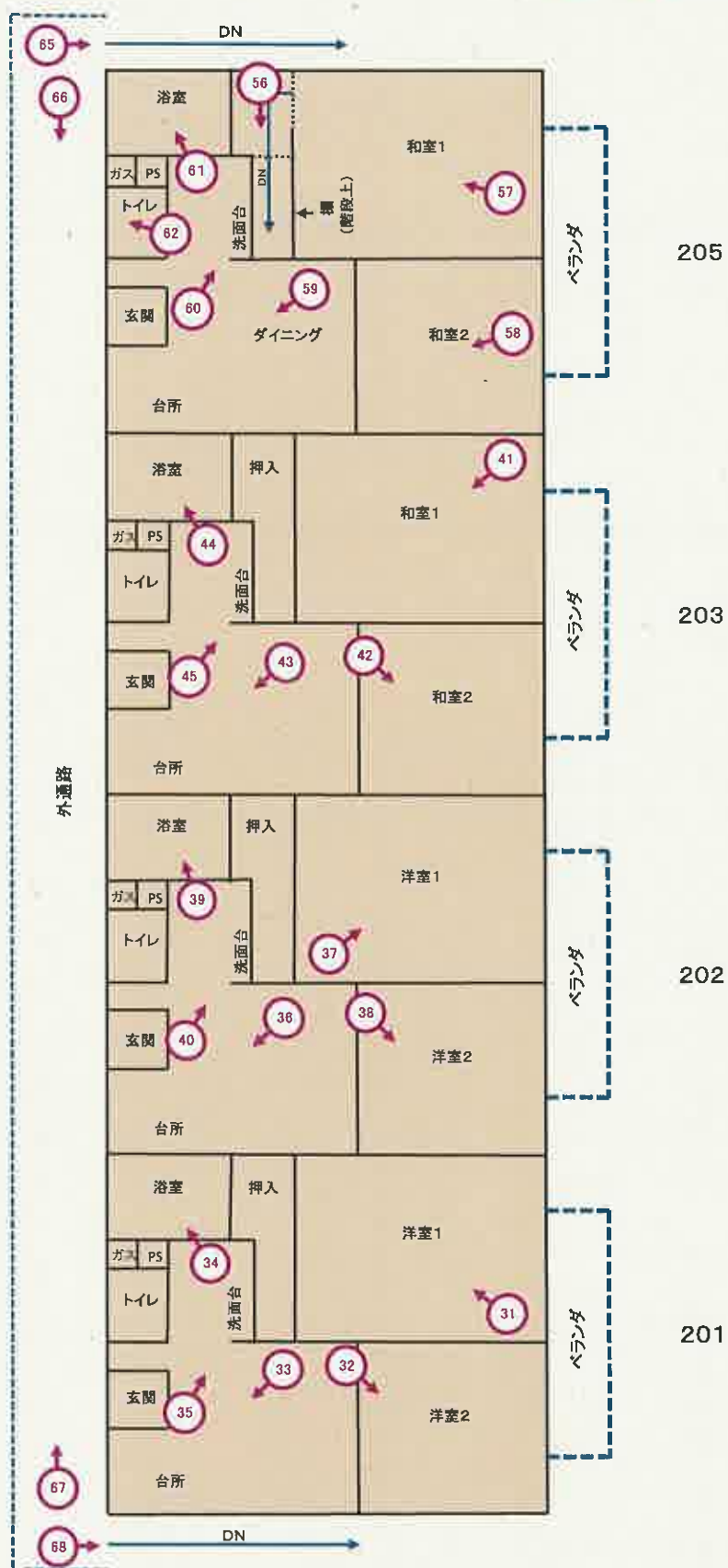


63

A circle with a shaded sector. The central angle of the sector is labeled z .

間取図（物件2）

写真撮影
位置・方向



【2階】

物件2(共同住宅)

1



物件2(共同住宅)

2



物件2(共同住宅)

3



物件2(共同住宅)

4



5

自転車置場



自転車置場

6



LPガス貯蔵設備

7



8



LPガス貯蔵設備の内部を撮影したもの

鉄パイプで組まれた工作物

9



鉄パイプで組まれた工作物

10



11



接道関係

12



接道関係

13



接道関係

14



接道関係

15

東側隣地
(477-6)

物件1(宅地)



16

東側隣地
(477-6)



物件1(宅地)

17



南側隣地
(479-2)

物件1(宅地)

18



物件1(宅地)

南側隣地
(480-2)

19



20



21



物件2(共同住宅)の、外階段(西側)方向を撮影したもの

22



物件2(共同住宅)の、外階段(東側)方向を撮影したもの

23



物件2(共同住宅)の屋根(一部)が錆びている状況を撮影したもの

24



物件2(共同住宅)の外壁(表面)に損傷が認められる状況を撮影したもの

25



玄関付近を撮影したもの(101号室)

26



洋室1(101号室)

27



洋室2(101号室)

28



台所(101号室)

29

浴槽が撤去されている



浴室(101号室)

30



トイレ(101号室)

31



洋室1(201号室)

32



洋室2(201号室)

33



台所及び玄関方向を撮影したもの(201号室)

34



浴室(201号室)

35



洗面台付近を撮影したもの(201号室)

36



台所及び玄関付近を撮影したもの(202号室)

37



洋室1(202号室)

38



洋室2(202号室)

39



浴室(202号室)

40



洗面台付近を撮影したもの(202号室)

41



和室1(203号室)

42



和室2(203号室)

43



台所及び玄関付近を撮影したもの(203号室)

44



浴室(203号室)

45



洗面台付近を撮影したもの(203号室)

46



玄関付近を撮影したもの(105号室)

47



リビング(105号室)

48



リビング(105号室)

49



事務室(103号室)

50



洋室1(102号室)

51



洋室2(102号室)

52



物置(102号室)

53



洗面台付近を撮影したもの(105号室)

54



トイレ(105号室)

55



1階から、階段方向を撮影したもの(105号室)

56



2階から、階段方向を撮影したもの(105号室)

57



和室1 (205号室)

58



和室2 (205号室)

59



ダイニングから、キッチン方向を撮影したもの(205号室)

60



洗面台付近を撮影したもの(205号室)

61



浴室(205号室)

62



トイレ(205号室)

63



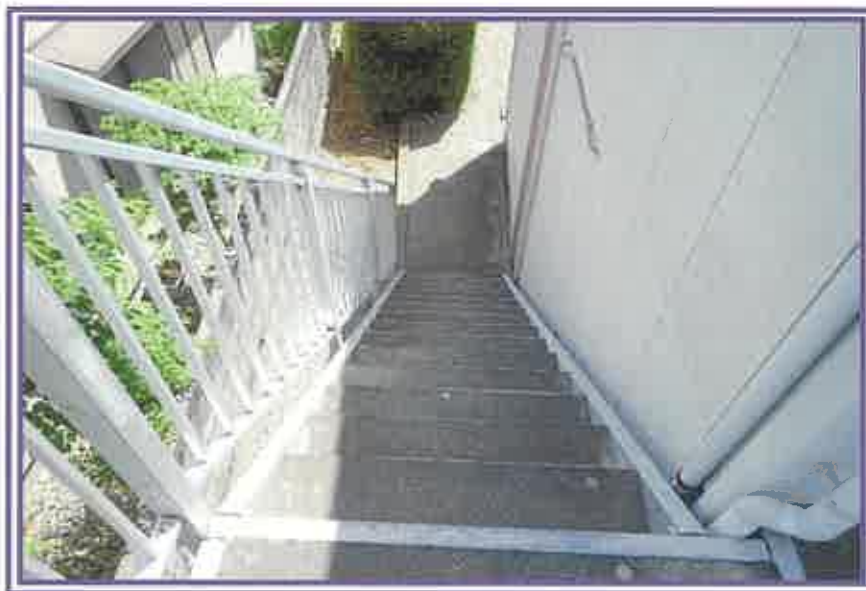
1階外通路付近を撮影したもの

64



1階外通路付近を撮影したもの

65



2階から、外階段(東側)方向を撮影したもの

66



2階外通路付近を撮影したもの

67



2階外通路付近を撮影したもの

68



2階から、外階段(西側)方向を撮影したもの

令和 7年（ケ）第 43号
令和 7年 5月20日 現地調査
令和 7年 5月30日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人

小川和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,560,000円
物件2（建物）	金 5,810,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また、物件2の価格は当該敷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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、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 地目 積	甲斐市長塚字大曲 479番1 宅地 544.42㎡	
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	甲斐市長塚字大曲479番地1 479番1 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 143.67㎡ 2階 143.67㎡ 延床面積 287.34㎡	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「竜王」駅東方道路距離約1.2km	
付 近 の 状 況	戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	
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 そ の 他	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 想定最大浸水深0.5m～3.0m
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1 地積 : 544.42m ² 間口 : 約16m 奥行 : 約34m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	
接 面 道 路	西側幅員約4.8m舗装市道大曲河原2号線(建築基準法第42条1項1号)に幅約0.5mの水路を介して接面。 北側幅員約5m舗装市道大曲前宮宅造1号線(建築基準法第42条1項1号)に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1は物件2の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道	
特 記 事 項	敷地内に電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
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60年 6月24日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 クロスほか 天井 化粧合板ほか 床 フローリングほか
床面積（現況）	1階 143.67m ² 2階 143.67m ² 計 287.34m ²
現況用途等	共同住宅
品 等	中位
保守管理の状態	劣る（浴槽の欠如している部屋もある）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	102号・103号・105号・205号は改造され一体となっている。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1（土地）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	47,200	0.82	544.42	0.80		16,860,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲斐-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 47,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：角地+1 方位+2 規模△20 水路介在△1

格差の相乗積 $(100\%+1\%) \times (100\%+2\%) \times (100\%-20\%) \times (100\%-1\%) \div 82\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.80(建築後約40年経過し、かつ維持管理が劣ることから建替え時期にあるものと判断したので建付減価をおこなった)

② 物件2（建物）

物件 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	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	150,000	287.34		0.01	1.00	430,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：287.34㎡

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	16,860,000	0.55 法定地上権	9,270,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
1	16,860,000	-9,270,000	7,590,000	44
2	430,000	+9,270,000	9,700,000	56
合計	17,290,000		17,290,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

現行賃料に基づき、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
480,000	1.00	15.0%	1.00	3,200,000

*総収益

実際に賃貸借に供されている部分の賃料に基づき総収益を査定した。

$$40,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 480,000\text{円 (年額支払賃料)}$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	17,290,000	1.00	17,290,000
② 収益価格	—	—	3,200,000
③ 調整後の価格			17,290,000

＊収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を採用し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等を乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 実額 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=オ
17,290,000	1.00	0.60	0	10,370,000

イ 市場性修正率 : 必要なし
ウ 競売市場性修正率 : 0.60
エ その他の控除 : 必要なし

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)を乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	10,370,000	44%	4,560,000
2	10,370,000	56%	5,810,000
一括価格(合計)			10,370,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲斐-10

所 在：甲斐市大下条字深田399番4外
地 目：宅地
価 格：47,200円／㎡
位 置：J R 中央本線「竜王」駅1.3km
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：208㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北5.5m市道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

以 上

位置図

あおぞら保育園

甲斐市立
敷島南小学校

甲斐市立みなみ児

物件1、2

竜王駅

最寄駅

オギノ駅前竜王店

竜王郵便局

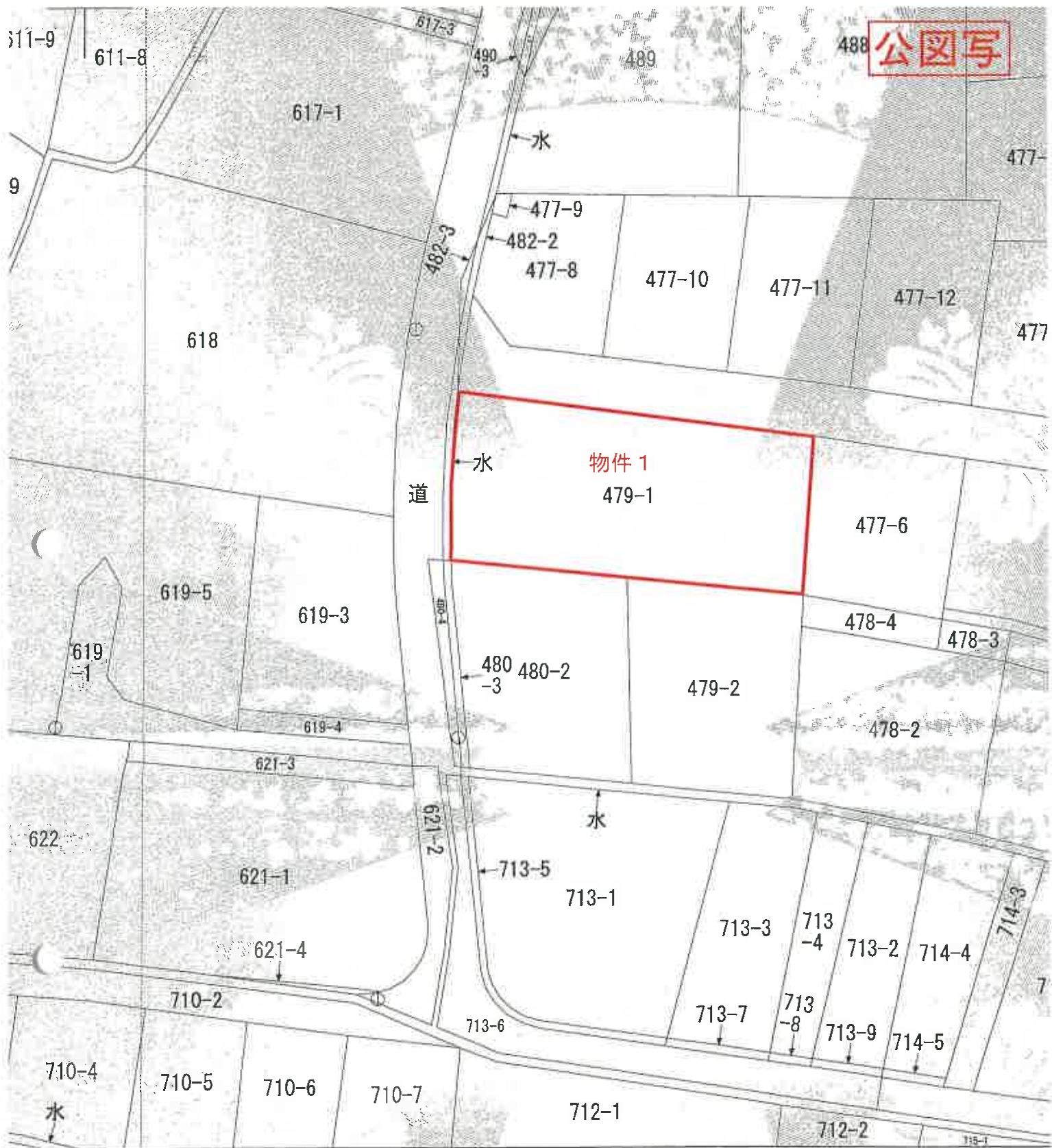
竜王社会保険事務所

甲府西消防署



1/7,000

国土地理院基盤地図



02.522 (座標値種別：図上測定)
: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。

1/500

地番区域見出し

所在 甲斐市長塚字大曲				地番 479番1	
1/500	精度区分 甲二	座標系 番号 Ⅷ	分類 地図(法第14条第1項)	種類	法務

登記年月日：昭和60年7月1日

令和7年3月11日
（甲府地方裁量局管轄）
東京法務局調印局

267500 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 479-1

所在地 甲府県南都賀郡長坂字大曲479番地1

甲斐市

一階平面図



求積

$$22.24 \times 6.46 = 143.6704$$

床面積 143.67 m²

二階平面図

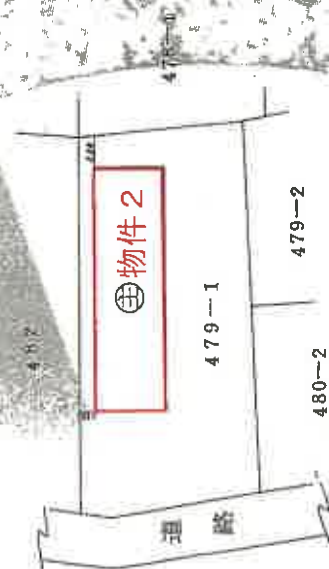


求積

$$22.24 \times 6.46 = 143.6704$$

床面積 143.67 m²

建物図面



(北方向)

作成者

縮尺 1/250

測量人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会館・印刷)

昭和60年 月 日登記

地図整理番号：M51580

A4判に縮小