

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 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 1 1 月 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 2 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 1 1 月 2 1 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 1 1 月 2 6 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 0 月 1 7 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）
1～4	9,650,000 7,720,000	一括	1,930,000	50,954	19,648
1	5,280,000				
2	840,000				
3	1,330,000				
4	2,200,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市湯田二丁目 |
| | 地 番 | 76 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.70 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市湯田二丁目 76 番地、92 番地 |
| | 家屋 番号 | 76 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 76.77 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約104 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市湯田二丁目 |
| | 地 番 | 92 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.51 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 甲府市湯田二丁目 |
| | 地 番 | 78 番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.09 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2、4】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 7 6 番の 3、同番の 5、同番の 6、同番の 7 及び同番の 9）の登記が存在する。

【物件番号 1、3、4】

- ・ 本件各土地の一部は通路として利用されている。
- ・ 隣地（地番 9 6 番）との境界が不明確である。

【物件番号 1、3】

隣地（地番 8 7 番）との境界が不明確である。

【物件番号 4】

隣地（地番 9 5 番）との境界が不明確である。

【物件番号 1 ～ 4】

現況調査報告書作成時の登記名義人は A であったが、現在は亡 C 相続財産である。

《 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 甲府市湯田二丁目
 地 番 76 番
 地 目 宅地
 地 積 216.70 平方メートル

- 2 所 在 甲府市湯田二丁目 76 番地、92 番地
 家屋 番号 76 番
 種 類 居宅
 構 造 木造珣鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 76.77 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 104 平方メートル

- 3 所 在 甲府市湯田二丁目
 地 番 92 番
 地 目 宅地
 地 積 54.51 平方メートル

- 4 所 在 甲府市湯田二丁目
 地 番 78 番 1
 地 目 宅地
 地 積 81.09 平方メートル



令和6年(ケ)第53号

令和 6年11月 6日受理

令和 6年12月10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 甲府市湯田二丁目
地 番 76 番
地 目 宅地
地 積 216.70 平方メートル
- 2 所 在 甲府市湯田二丁目 76 番地、92 番地
家屋 番号 76 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 76.77 平方メートル
- 3 所 在 甲府市湯田二丁目
地 番 92 番
地 目 宅地
地 積 54.51 平方メートル
- 4 所 在 甲府市湯田二丁目
地 番 78 番 1
地 目 宅地
地 積 81.09 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市湯田二丁目18番7号		
土地	物件 1, 3, 4		
現況地目	■宅地（物件 1, 3, 4） □雑種地（物件 ）		
形状	□建物図面（各階平面図）のとおり ■（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 上記の者が物件1, 3の各土地に、主に下記建物を所有し、占有している なお、物件4の土地及び物件3の土地（北側部分の一部）は、その外観から、資材置場として利用されていたものと推察される ■「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	物件1, 3, 4の各土地は、下記建物の敷地及び資材置場等として一体利用されていることなどから、上記各土地の境界が、外観上、判然としない。		
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（■主である建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：約104平方メートル		
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（登記記録上、「●A●」（本件差押時）） □その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家） として管理し、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 昭和40年 3月建築（登記記録上） 2 昭和59年頃 増築（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	□建物図面（各階平面図）のとおり ■（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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■物件2の建物所有者	
占有状況		■物件2の建物の敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
□関係人(☐ () ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和40年 3月10日	
最初の契約等	契約日	昭和40年 3月10日頃	
	期間	昭和40年 3月10日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 (●B●●。ただし、占有開始時期における物件1, 3の各土地所有者)	
当事者	借主	■占有者 (●C●。ただし、占有開始時期における物件2の建物所有者)	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
1 占有開始時期は、物件2の建物の新築時期（登記記録上）とした。 2 登記記録上、物件1, 3の各土地及び物件2の建物にそれぞれ担保権設定登記のされた昭和50年1月11日当時、物件1, 3の各土地所有者は●B●●、物件2の建物所有者は●C●であったこと、その後、平成元年12月1日に、●C●が、物件1, 3の各土地を単独相続したことが認められる。登記記録から読み取れる上記人的関係等から、昭和50年1月11日当時の、物件2の建物にかかる物件1, 3の各土地に対する敷地利用権を上記のとおり認定した。 3 上記のほか、物件1ないし4の各物件につき、登記記録上、「令和4年7月28日相続」を原因とする、本件所有者に対する所有権移転登記の経由されたことが認められる。			

(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19、20のとおり。なお、本件各土地は一団となり、進入路部分を除き、フェンスやブロック塀、側溝で区画されている。また、物件4の土地及び物件3の土地（一部）の境界付近に、青色トタン板で築造された高さ2メートル程度のフェンスが設置されている。その他、本件各土地とその周辺地は、概ね、等高である。
- 2 北側隣地（地番95番）から公道に至るため、本件各土地の東側部分が、通路として無償利用されている（通路部分について、写真23ないし26参照）。
- 3 物件1、3の各土地と東側隣地（地番87番）との境界付近は、一部にフェンスが設置されているものの、その余は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23、24参照）。
- 4 物件3、4の各土地と東側隣地（地番88番）との境界付近にブロック塀（写真25、26参照）及び境界標（写真31、45参照）が設置されている。
- 5 物件4の土地と北側隣地（地番95番）との境界付近に、境界標（写真31参照）が設置されているほか、境界付近に沿って、青色フェンスが設置されているが、当該フェンス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（写真27、28参照）。
- 6 本件各土地と西側隣地（地番96番）との境界付近に側溝が設置されている（写真29、30参照）。なお、上記両土地の境界付近に境界標（確認できたのは1基のみ。）が設置されている（写真16参照）ものの、側溝のどの位置が境界を示しているのか、外観上、判然としないものと観察した。
- 7 物件1の土地と西側隣地（地番97番）との境界付近に境界標が設置されている（2基。写真16、17参照）。なお、当該境界標の位置を基準とすると、物件1の土地上に電柱の一部が存在する可能性がある。
- 8 現地における本件建物と周辺土地・建物との位置関係、公図に基づいた簡易計測の結果等によると、本件建物にかかる建物図面は、例えば、本件各土地の東側部分に存在するはずの通路部分がないなど、建物の位置が実地と異なる可能性がある。
- 9 物件4の土地の北側及び西側部分並びに物件3の土地の北西側部分に、関係人の陳述によると、亡●C●が築造したものと推察される、鉄パイプで組まれ、トタン板の屋根の葺かれた資材置場が存在する。なお、当該資材置場は、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4ないし7参照）。
- 10 物件1の土地の南西側部分に、関係人の陳述によると、亡●C●が設置したものと推察される物置（鉄骨造。間口約5メートル、奥行約1メートル）が存在する。なお、当該物置も、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13ないし15、21参照）。
- 11 物件1の土地の南西側部分に、車両が残置されている（写真13、14参照）。
- 12 物件1の土地上に現存しない建物（家屋番号76番の3、同番の5、同番の6、同番の7及び同番の9）の各登記が存在する。

（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

- 13 本件建物の至るところに、床の沈み込みが認められる。また、家事室の天井の板が剥がれていたり（写真47参照）、居室（間取図中の、「洋室1」）の天井に、雨漏りの修繕のためか、何らかの補強のためか判然としないが、プラスチック板が張られている（写真48参照）。
- 14 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。
- 15 本件建物内に、猫（現認したのは2匹程度）が棲みついている。
- 16 本件建物の玄関付近に、●C●の氏名が記載された表札が掲げられていた。また、本件建物内は、●C●の家族宛ての郵便物が存在するものの、それ以外は、ピアノ（写真46参照）や冷蔵庫、机、食器棚、石油ファンヒーター、ソファ、整理筆筒、茶戸棚等が存在するのみである。また、電気及び水道は、いずれも、その供給が停止されており、ガスコンロは取り外されていた。一方、第三者が占有している物的状況は現認できない。
- 上記の状況及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件建物は、本件所有者が管理し、占有する建物（空き家）であると認定した。
- 17 本報告書は、本件差押登記時点における、登記記録上の所有者を基に構成した。
- 18 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
87番	宅地	155.66㎡	●D●
95番	宅地	130.10㎡	●E●●
96番	宅地	353.52㎡	●F●●

- 19 物件1の土地の西側隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）は、その南側を走行する公図上の「道」と一団となり、アスファルト敷の土地を形成している（写真15、20参照）。

地番	地目	地積	所有者
97番	公衆用道路	44㎡	●G●●

(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
近隣住民	1 以前、●C●さんが、家族で、この建物に住んでいましたが、現在、この建物に居住している方はいないと思います。 2 しかし、●C●さんの奥さんが、猫に餌をあげるため、定期的に本件建物に来ています。
●A● (所有者)	1 ●C●さんは、私の父の兄弟です。 2 祖父の生前、数回ほど、本物件に行ったことがあります。しかし、それも、今から40年以上も前のことです。本物件がどこにあるのか、はっきりとは覚えていません。 3 現在、本件建物にどなたが住んでいるのか、私には分かりません。 4 私は、●C●さんに関する相続の開始があったことを知ったときから法定期間内に、相続放棄手続を行いました。
●H●● (●C●の子)	1 私は、●C●の子です。 2 私も母も、現在、別の場所で暮らしています。 3 現在、本件建物に居住している者はいません。しかし、母が、猫に餌をあげるため、本件建物へ定期的に行っています。 4 今から40年くらい前(昭和59年頃)に、父が、本件建物の南側部分を増築しました。なお、本件建物の北側にある資材置場や、南西側にある物置も、父が設置したものです。その他、本物件の、主に、資材置場を取り囲むように設置されている青色のフェンスも父が設置しました。 5 本件土地の東側部分は通路となっています。この部分は、ずっと昔から、通路として利用されており、現在、本物件の北側に居住している●E(●E●●の名字)さんが通路として利用しています。昔からのことなので、通行料はもらっていません。 6 本件土地の南西側部分に、車両が置かれています。この車が誰のものか、私には分かりませんが、以前、父が知り合いから借りてきた車のようです。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月 7日(木)	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)
6年11月 7日(木)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年11月12日(火) 9:00-9:30	物件所在地 (1回目)	現況調査(全戸不在), 外観写真撮影 近隣住民から聴取
6年11月13日(水) 9:15-9:25	当庁執行官室	所有者から電話で聴取
6年11月18日(月) 13:20-15:50	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影
6年11月20日(水) 15:20-15:40	当庁執行官室	亡●C●の子から電話で聴取
6年12月 6日(金) 9:30-10:20	物件所在地 (3回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 <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 6年12月 6日 目的物件は不在であったが, 偶々, 施錠されていない箇所があったので, 立会人 ●I● を立ち 会わせ, 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



地番区域見出

湯田2丁目

請求部	所在	甲府市湯田二丁目					地番	76番		
出力縮	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28年2月				備付年月日(原図)	平成29年12月19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6年5月16日

東京法務局

地図整理番号:M71785

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和46年11月6日

234155

建物階平面図

家屋番号	76
建物の所在	甲府市湯田2丁目76-92番地

昭和46年11月6日	作製年月日
作製者	人

76.00 x 87.11 = 6613.05
76.00 x 1.00 = 76.00
76.00 x 80.00 = 6080.00
76.00 x 76.00 = 5776.00
76.00 x 76.00 = 5776.00

(日割連 15)

縮尺	1/500	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

C# 414 11 6

A4判に縮小

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。

(甲府地方裁判所管轄)

令和6年5月16日

東京法務局

登記官

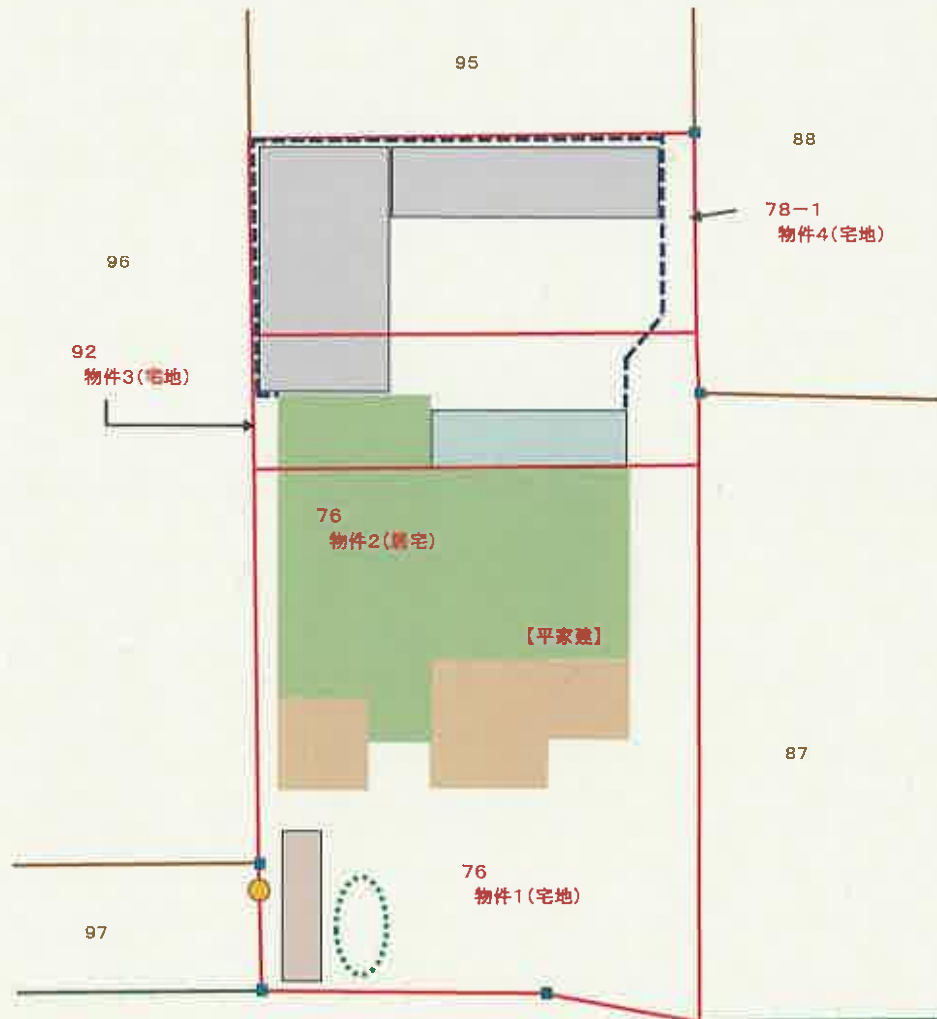
資材置場
(構築物)

フェンス
(大凡の位置)

土地建物位置概略図

下屋

写真撮影
位置・方向



道

水

61

増築部分

電柱

物置(構築物)

車両が残置されている箇所
(大凡の位置、範囲)

境界標



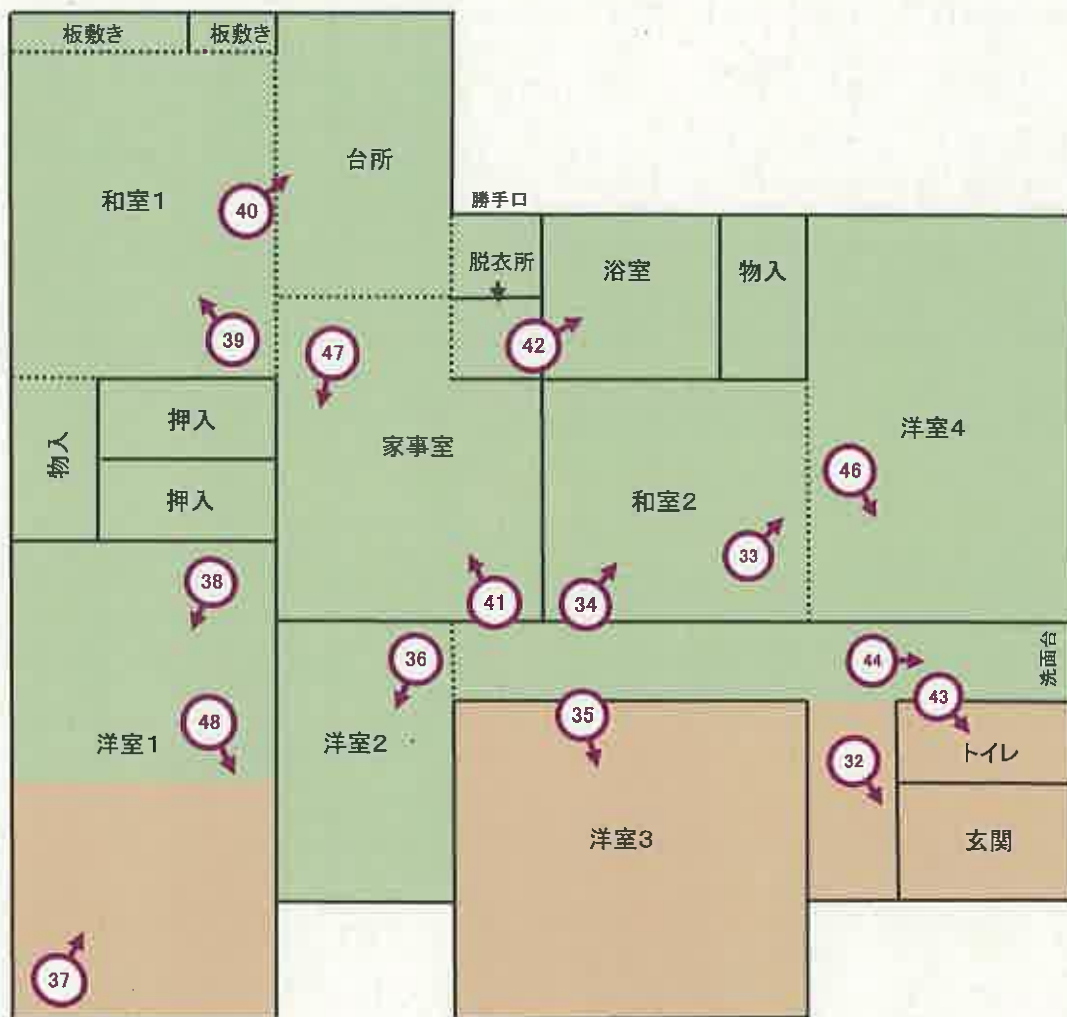
【 申立外の近隣地（6筆）を表示 】

（ 10 枚目 ）

間取図（物件2）



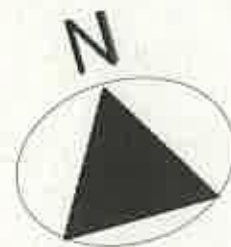
写真撮影
位置・方向



【1階】



増築部分



1

物件2(居宅)



物件2(居宅)及びその周辺を撮影したもの(拡大機能使用)

2

物件2(居宅)



3

物件2(居宅)

下屋



4

資材置場

物件2(居宅)



5

資材置場



6

資材置場



7

資材置場



8

物件2(居宅)

下屋



9



下屋内部を撮影したもの

地面が露出している箇所

10



下屋内部を撮影したもの

11

物件1(宅地)



駐車スペース及びその周辺を撮影したもの

12

物件1(宅地)



駐車スペース及びその周辺を撮影したもの

13



残置車両及びその周辺を撮影したもの

14



15



物置及びその周辺を撮影したもの

16



17



18



19

物件1(宅地)



接道関係

20

西側隣地
(97)

物件1(宅地)



接道関係

21



22



23

物件1(宅地)

通路として利用
されている箇所



本件各土地のうち、通路として利用されている箇所及びその周辺を撮影したもの

24

通路として利用
されている箇所

物件1(宅地)

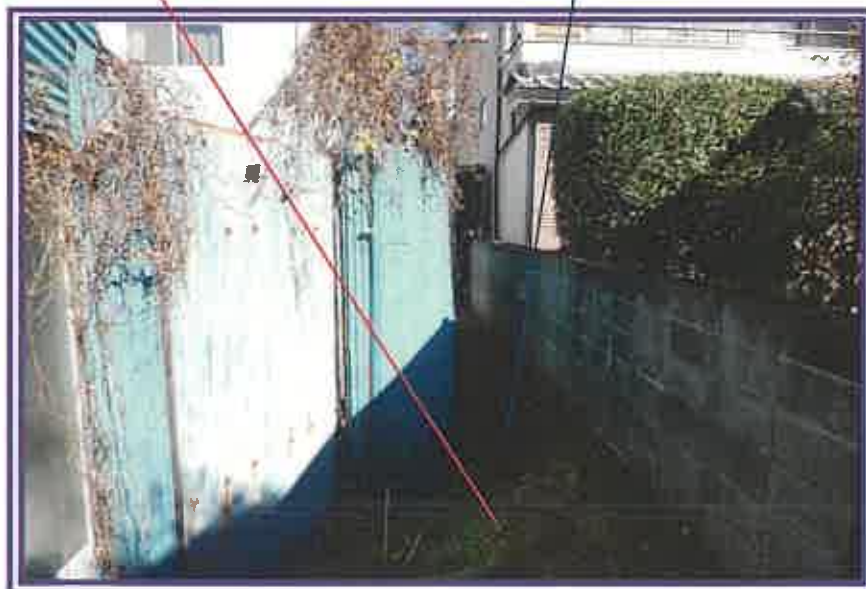


本件各土地のうち、通路として利用されている箇所及びその周辺を撮影したもの

25

物件3(宅地)

通路として利用
されている箇所



本件各土地のうち、通路として利用されている箇所及びその周辺を
撮影したもの

26

物件4(宅地)

通路として利用
されている箇所



本件各土地のうち、通路として利用されている箇所及びその周辺を
撮影したもの

北側隣地(地番95番)との境界付近に
設置されているフェンス

27



北側隣地
(95)

北側隣地(地番95番)との境界付近に
設置されているフェンス

28



北側隣地
(95)

29



30



31

北側隣地
(95)

東側隣地(地番88番)上に
設置されているブロック塀



物件4(宅地)

境界線

32



玄関

33



洋室4

34



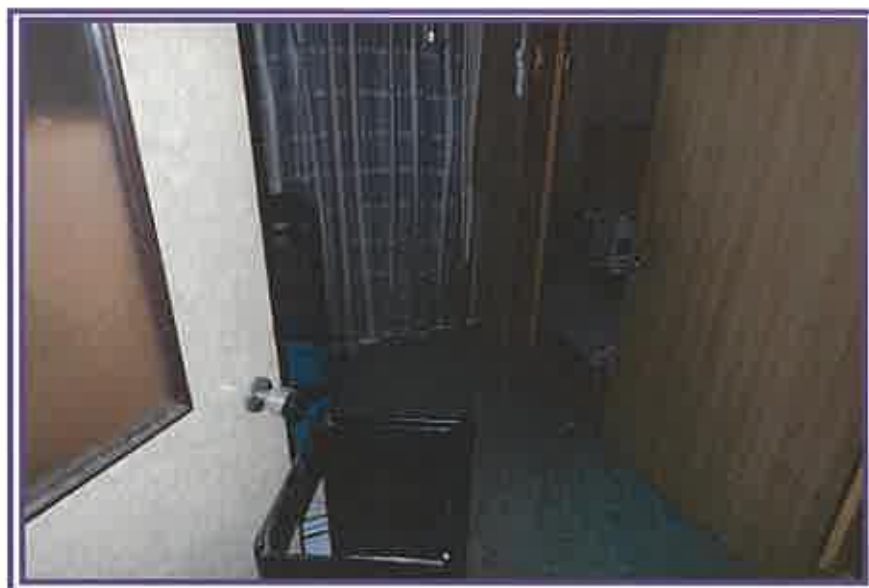
和室2

35



洋室3

36



洋室2

37



洋室1

38



洋室1

39



和室1

40



台所

41



家事室

42



浴室

43



トイレ

44



洗面台

45



46



洋室4内に残置されているピアノを撮影したもの

47



家事室の天井の板が剥がれている状況を撮影したもの

48



洋室1の天井に、プラスチック板が張られている状況を撮影したもの

令和 6年（ケ）第 53号
令和 6年12月 6日 現地調査
令和 7年 2月 7日 評 価
(甲(競)第24221号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 9, 6 5 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5, 2 8 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 8 4 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 1, 3 3 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 2, 2 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～物件4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。
- ③ 物件1及び物件3の内訳価格は、物件2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、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日(価格時点)は、現地調査の日とする。
- ⑥ 物件1、物件3及び物件4は一体利用を前提とし、以下、「一体地」という。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番目積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所家屋番号種類構造積 床 面	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所在地番目積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
4	所在地番目積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件1～物件4の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件2の建物は増築され、床面積が約104㎡となっている。			

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市湯田二丁目
 地 番 76 番
 地 目 宅地
 地 積 216.70 平方メートル

- 2 所 在 甲府市湯田二丁目 76 番地、92 番地
 家屋 番号 76 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 76.77 平方メートル

- 3 所 在 甲府市湯田二丁目
 地 番 92 番
 地 目 宅地
 地 積 54.51 平方メートル

- 4 所 在 甲府市湯田二丁目
 地 番 78 番 1
 地 目 宅地
 地 積 81.09 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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「南甲府」駅の西方経路約150mに所在する。	
付 近 の 状 況	市道南甲府伊勢線沿い、市立南中学校の北側、戸建住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域。	
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 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 準工業地域(市道南甲府伊勢線の北側) 指定 60% 指定 200% ない。 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	一体地 規模: 352.30m ² 間口: 約13.5m 奥行: 約26m 形状: 略長方形 地勢: 平坦 接面道路との関係: 中間画地	
接 面 道 路	一体地は南側が幅員約10.8mの片側歩道付舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に略等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	一体地のうち物件1及び物件3上に物件2の建物が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: ある。 ガ ス 配 管: ある。 下 水 道: ある。	

特 記 事 項	・一体地の状況、特に隣接地との関係については、「現況調査報告書」の「その他の事項」欄に詳細に記述されているので、参照のこと。 ・一体地のうち物件1及び物件3上には、物件2の建物が存する。また、物件3の北西部及び物件4の上には、鉄パイプで組み立てられた資材置き場が存する。 その他、物件1の南西部に鉄骨造の物置(構築物)が存し、その東隣には車が残置されている。 ・一体地の東端部は、公道と接していない一体地の北側隣接地への進入路として使用(無償利用)されているが、利用権限については不明である。 ・物件1上に電柱の一部が存在する可能性がある。
---------	---

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（登記記載） 昭和40年3月10日新築 増築年月日（登記記載なし） 昭和59年頃 経過年数 当初建築時から約60年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 モルタル 内壁 繊維壁・合板張り外 天井 板張り・石膏ボード外 床 畳・フローリング外 設備 浴室・トイレ その他 特記すべきものはない。
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 平家建 現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、床の沈み込みや天井板の崩落等の物理的減価があり、現状では居宅としての使用が困難な状況にあると認められる。空き家状態にあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・「現況調査報告書」記載のとおり、昭和59年頃に増築が施されている。 ・建物内に家財が残置されている。また、猫が棲みついているようである。

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, 3, 4）

公示価格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を乗じ、地積、建付減価及び市場性修正を乗じて、一体地の建付地価格（物件4については更地価格）を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	49,000	0.97	216.70	1.00	0.95	9,780,000
3	49,000	0.97	54.51	1.00	0.95	2,460,000
4	49,000	0.97	81.09		0.95	3,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/105 \times 100/96 \div 49,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.03%

◇標準化補正: 画地条件（方位+5% 三方路+3% セットバックを要する▼3%）（相乗積）

◇地域格差 : 街路条件（幅員▼3% 道路の歩道の状態▼1%）（総和）

イ 個別格差 : 一体地:

画地条件（方位+5%）

その他条件（北側隣接者に通路として利用されている箇所を含む▼8%）
（相乗積）

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正: 境界不明確▼5%

② 建物価格（物件2）

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、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を併用して求めた現価率を乗じて、物件2の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	160,000	約104	0.010	1.00	170,000

ア 再調達原価 : 160,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約104㎡

ウ 現価率 : 築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり1%と査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1及び物件3については土地利用権等価格を控除し、物件2については土地利用権等価格を加算し、さらに全物件について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、対象建物は老朽化が顕著で、賃貸市場における市場性はないと思料し、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	9,780,000	0.10	場所的利益	980,000
3	2,460,000	0.10	場所的利益	250,000

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	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,780,000	－980,000	1.00	0.60	1.00	5,280,000
2	170,000	＋1,230,000	1.00	0.60	1.00	840,000
3	2,460,000	－250,000	1.00	0.60	1.00	1,330,000
4	3,660,000		1.00	0.60	1.00	2,200,000
一括価格（合計）						9,650,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲府-17

所 在：甲府市湯田1丁目258番1
「湯田1-10-9」

地 目：宅地

価 格：49,500円/㎡

位 置：JR身延線「南甲府」駅の北方経路約770m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：258㎡

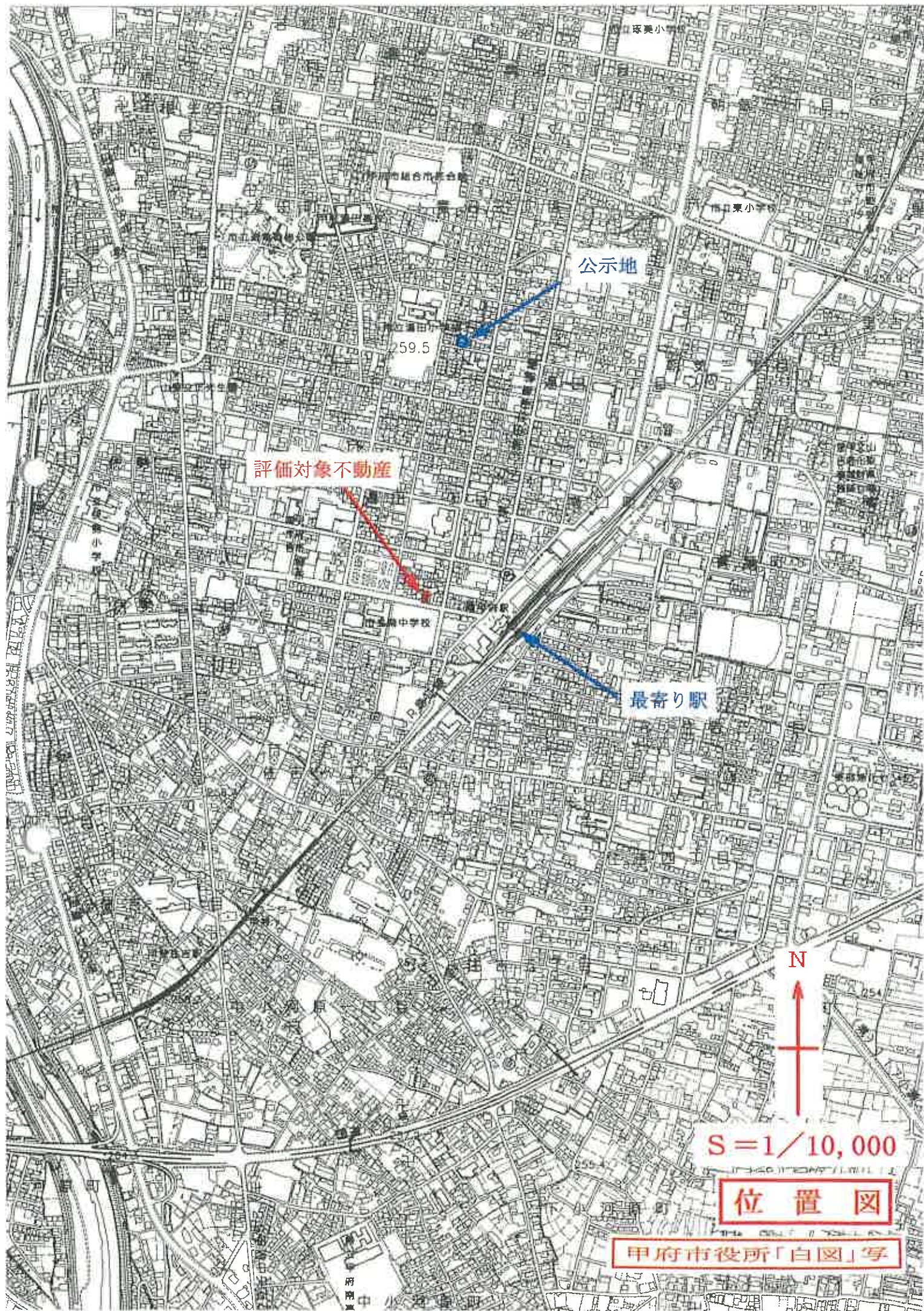
供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側が幅員約5.5mの舗装市道に接面（三方路）

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率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



琢美小学校

甲府市総合市民会館

山口東小学校

公示地

59.5

評価対象不動産

市立南中学校

最寄り駅

N

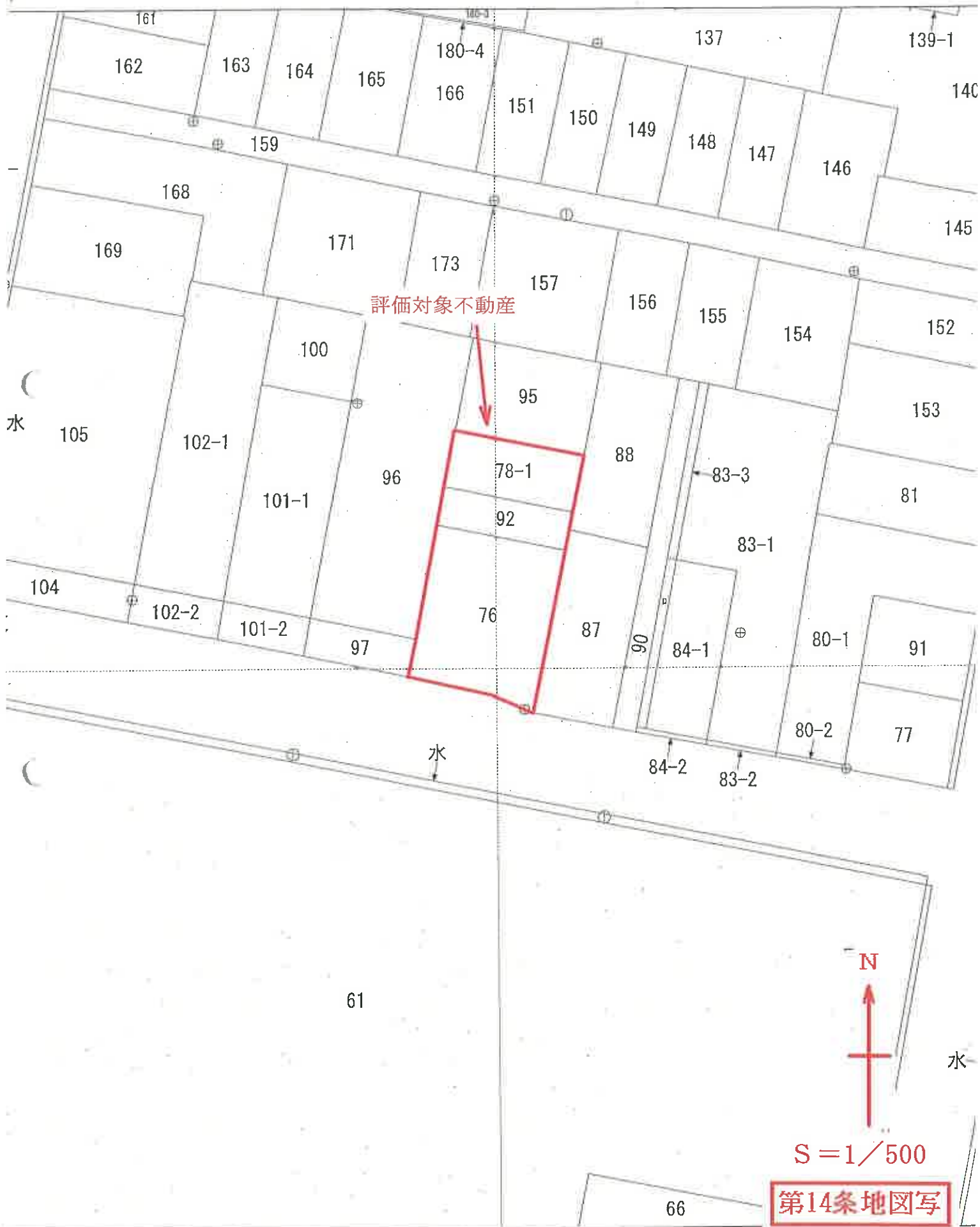
S=1/10,000

位置図

甲府市役所「白図」写

ハ 水

(座標値種別：測量成果)



評価対象不動産

N

S = 1/500

第14条地図写

(座標値種別：測量成果)

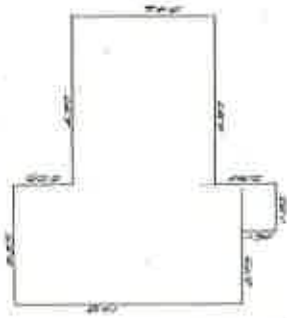
地

234155

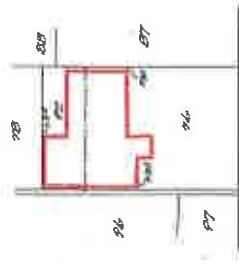
建築物階平面図

家屋番号	76
建物の所在	甲府市湯田2丁目76-92番地

昭和46年11月30日	製作年月日
作製者	



4.05	x	8.71	=	34.8305
1.22	x	1.78	=	2.1560
4.37	x	5.66	=	24.7022
合計				34.7727



申請人

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

Q4 4.6 11.6 6

建物図面写

A4半判に71%縮小