

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 月 1 4 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 2 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 9 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 2 3 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 月 1 4 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）
1～5	47,280,000 37,824,000	一括	9,456,000	934,898	215,720
1	10,440,000				
2	11,420,000				
3	20,630,000				
4	1,470,000				
5	3,320,000				

物 件 目 録

1 所 在 甲府市朝氣二丁目
地 番 5 3 1 番 2
地 目 宅地
地 積 4 0 4 . 4 2 平方メートル

2 所 在 甲府市朝氣二丁目
地 番 7 0 8 番
地 目 宅地
地 積 1 1 1 6 . 1 1 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝氣二丁目 7 0 8 番地、7 0 9 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 3 2 2 . 0 5 平方メートル
2 階 3 0 0 . 9 5 平方メートル
3 階 3 0 0 . 9 5 平方メートル
4 階 3 0 0 . 9 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝氣二丁目 7 0 8 番の 1
種 類 店舗 事務所 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 3 0 8 . 2 0 平方メートル
2 階 2 0 3 . 3 5 平方メートル
3 階 2 0 3 . 3 5 平方メートル
4 階 2 0 3 . 3 5 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 店舗 倉庫 共同住宅

4 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝気二丁目 708 番地、709 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	322.05 平方メートル
	2 階	300.95 平方メートル
	3 階	300.95 平方メートル
	4 階	300.95 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝気二丁目 708 番の 2

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 67.32 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

5 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝気二丁目 708 番地、709 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	322.05 平方メートル
	2 階	300.95 平方メートル
	3 階	300.95 平方メートル
	4 階	300.95 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝気二丁目 708 番の 3



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積	3 階部分 67.32 平方メートル 4 階部分 67.32 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 5 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 ～ 5】

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 3】

・賃借権 1

範 囲 1 階 1 0 1 号室

賃借人 「あさげ」 こと C

期 限 令和 7 年 5 月 2 8 日

賃 料 月額 1 0 万 5 0 0 0 円

賃料前払 不明

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権 2

範 囲 1 階 1 0 6 号室

賃借人 「サウサリート」 こと E

期 限 定めなし

賃 料 月額 1 5 万円

賃料前払 不明

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権限は買受人に対抗できない。



11

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

・1階102号室

「A l i v i e」ことDが占有している。同人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。

・1階103号室

「A l i v i e」ことDが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・1階105号室

本件所有者が占有している。

・1階107号室

(株)堀建装が占有している。同人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。

・2階201号室

Fが占有している。同人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。

・2階202号室

Gが占有している。同人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。

・2階203号室

Hが占有している。同人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。

・2階205号室

Iが占有している。同人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。

・3階301号室及び302号室

本件所有者が占有している。

・3階303号室

Jが占有している。同人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。

・4階401号室

Lが占有している。同人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。

・4階402号室

Mが占有している。同人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。



- ・ 4階403号室

Nが占有している。同人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。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

- ・ 3階305号室

Kが占有している。同人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。

- ・ 4階405号室

Oが占有している。同人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。

5 その他買受への参考となる事項

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 甲府市朝気二丁目
地 番 5 3 1 番 2
地 目 宅地
地 積 4 0 4 . 4 2 平方メートル

2 所 在 甲府市朝気二丁目
地 番 7 0 8 番
地 目 宅地
地 積 1 1 1 6 . 1 1 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝気二丁目 7 0 8 番地、7 0 9 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 3 2 2 . 0 5 平方メートル
2 階 3 0 0 . 9 5 平方メートル
3 階 3 0 0 . 9 5 平方メートル
4 階 3 0 0 . 9 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝気二丁目 7 0 8 番の 1
種 類 店舗 事務所 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 3 0 8 . 2 0 平方メートル
2 階 2 0 3 . 3 5 平方メートル
3 階 2 0 3 . 3 5 平方メートル
4 階 2 0 3 . 3 5 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 店舗 倉庫 共同住宅

4 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝気二丁目 708番地、709番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	322.05平方メートル
	2階	300.95平方メートル
	3階	300.95平方メートル
	4階	300.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝気二丁目 708番の2

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.32平方メートル

(現況)

種 類 居宅

5 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝気二丁目 708番地、709番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	322.05平方メートル
	2階	300.95平方メートル
	3階	300.95平方メートル
	4階	300.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝気二丁目 708番の3



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積	3 階部分 67.32 平方メートル 4 階部分 67.32 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 8 号

令和 7 年 3 月 2 4 日受理

令和 7 年 5 月 9 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 甲府市朝気二丁目
地 番 5 3 1 番 2
地 目 宅地
地 積 4 0 4. 4 2 平方メートル

2 所 在 甲府市朝気二丁目
地 番 7 0 8 番
地 目 宅地
地 積 1 1 1 6. 1 1 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝気二丁目 7 0 8 番地、7 0 9 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 3 2 2. 0 5 平方メートル
2 階 3 0 0. 9 5 平方メートル
3 階 3 0 0. 9 5 平方メートル
4 階 3 0 0. 9 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋・番号 朝気二丁目 7 0 8 番の 1
種 類 店舗 事務所 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 3 0 8. 2 0 平方メートル
2 階 2 0 3. 3 5 平方メートル
3 階 2 0 3. 3 5 平方メートル
4 階 2 0 3. 3 5 平方メートル



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝気二丁目 708 番地、709 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 322.05 平方メートル
2 階 300.95 平方メートル
3 階 300.95 平方メートル
4 階 300.95 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝気二丁目 708 番の 2
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 67.32 平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝気二丁目 708 番地、709 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 322.05 平方メートル
2 階 300.95 平方メートル
3 階 300.95 平方メートル
4 階 300.95 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝気二丁目 708 番の 3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 3 階部分 67.32 平方メートル



物 件 目 録

4階部分 67.32平方メートル



不 動 産 の 表 示	一棟の建物の所在につき、「708番地、709番地1」とあるのを、「708番地」とする（合筆による変更）。その余は物件目録のとおりである。
住 居 表 示	甲府市朝気 2丁目4番15号
建 物	物件 3 （一棟の建物のうちの 1階専有部分の全部と 2～4階専有部分の一部（間取図を参照））
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：店舗・倉庫・共同住宅 ☐ 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（合同会社ビルド） ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を 店舗・倉庫・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
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	1 昭和54年3月・昭和55年5月（契約書上の表示）建築の、一棟の建物の 名称は「レフォルム青沼通り」である。 2 一棟の建物は、4階建の鉄筋コンクリート造の建築物であり、1階が店舗・ 倉庫、2～4階が共同住宅に供されている（間取図を参照）。
土 地	物件 2
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 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（合同会社ビルド） ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
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	一棟の建物の所在につき、「708番地、709番地1」とあるのを、「708番地」とする（合筆による変更）。その余は物件目録のとおりである。
住 居 表 示	甲府市朝気 2丁目4番15号
建 物	物件 4 （一棟の建物のうちの 206号室）
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：居宅 ☐ 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（合同会社ビルド） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空室） として占有している。 ☒ 「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	
土 地	物件 2
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 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（合同会社ビルド） ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
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	一棟の建物の所在につき、「708番地、709番地1」とあるのを、「708番地」とする（合筆による変更）。その余は物件目録のとおりである。
住 居 表 示	甲府市朝気 2丁目4番15号
建 物	物件 5 （一棟の建物のうちの 305号室・405号室）
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 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を 居宅 として占有している。 ☒ 「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	
土 地	物件 2
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 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（合同会社ビルド） ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
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	なし（「レフォルム青沼通り」の北東側約100m・舗装敷の青空駐車場）
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 ☒ その他の者ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者らが駐車場として占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	細長の形状の物件1の土地は、主に「レフォルム青沼通り」のうちの共同住宅・居宅に係る賃借人用駐車場（合計20区画）に供されているが、これら賃借人以外にも、近隣住民1名が1区画を賃借し、また、法人1社が4区画を賃借している状況にある。
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
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）土地位置概略図のとおり

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	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	貸主 権原		種別		敷金等
2 3	☐ 全部 ☒ 1階101号室 「あさげ」こと ●C●	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭54・3・頃 自 令5・5・29 至 令7・5・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 105,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・喫茶・定食店に供されて いる ・1階店舗共用の駐車料は 賃料に含まれる ・口頭の合意更新あり ・今年（令和7年）中に事 業承継による賃借人変更 の予定あり
2 3	☐ 全部 ☒ 1階102号室 「Alivie」こと ●●D●●	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・12・21 自 令5・12・21 至 令7・12・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円(税別) ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・癒やし（ヨガ）サロン店 に供されている ・1階店舗共用の駐車料（ ただし、契約書上は2台 分）は賃料に含まれる ・口頭の合意更新あり
3	☐ 全部 ☒ 1階103号室 「Alivie」こと ●●D●●	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不詳 (平29年以降) (定めなし)	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 (なし) ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・入居希望者が現れないた め、現状、無償貸与が許 されており、102号室 と一体となってサロン店 に供されている
3	☐ 全部 ☒ 1階105号室 合同会社ビルド (所有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・現状は、所有者自身が倉 庫として利用している（ 建築廃材等が散積してい る状況にある）

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 3	☐ 全部 ☒ 1階106号室 「サウサリート」こと ●E●●	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭54・3・頃 (契約期間の 定めなし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 150,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・レストランに供されている ・1階店舗共用の駐車料は賃料に含まれる ・所有者の代表者によると本件一棟の建物を売買取得した平成29年当時から現在まで契約書がとりかわされていない ・現状、休業状態が常態化しており、所有者の代表者からの聴取によると、今後に契約解除の可能性がある
3	☐ 全部 ☒ 1階107号室 株式会社堀建装	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	平30・10・1 自 令6・10・1 至 令8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 15,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	
3	☐ 全部 ☒ 2階201号室 ●F●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7・2・頃 (契約期間の 定めなし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・一棟建物を売却する話が持ち上がり、空室の解消を優先したため、知人を介して口約束だけで入居を許した賃借人である
3	☐ 全部 ☒ 2階202号室 ●G●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30・6・1 自 令6・6・1 至 令8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・共益費3,000円・居住費・ペット料2,000円を別途月額支払う ・ペット（小型犬）飼育特約あり
1 3	☐ 全部 ☒ 2階203号室 ●H●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令1・4・24 自 令7・4・24 至 令9・4・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・共益費3,000円・駐車料5,000円・居住費・ペット料2,000円を別途月額支払う ・口頭の合意更新あり

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
3	□全部 ■2階205号室 ●I●●	■居 □事 □店 □倉 □他	令7・2・頃 (契約期間の 定めなし)	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 55,000 円 □敷 □保 (なし)	・一棟建物を売却する話が 持ち上がり，空室の解消 を優先したため，知人を 介して口約束だけで入居 を許した賃借人である
4	□全部 ■2階206号室 合同会社ビルド (所有者)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	・空室として所有者が管理 している
3	□全部 ■3階301号室 合同会社ビルド (所有者)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	・空室として所有者が管理 している
3	□全部 ■3階302号室 合同会社ビルド (所有者)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	・空室として所有者が管理 している
1 3	□全部 ■3階303号室 ●J●●	■居 □事 □店 □倉 □他	・ 令6・1・7 自 令6・1・7 至 令8・1・6	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 42,000 円 □敷 □保 (なし)	・共益費3,000円・駐車料5, 000円・居住料2,000 円を別途月額支払う
5	□全部 ■3階305号室 ●K●	■居 □事 □店 □倉 □他	令6・11・頃 (契約期間の 定めなし)	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 60,000 円 □敷 □保 (なし)	・一棟建物を売却する話が 持ち上がり，空室の解消 を優先したため，知人を 介して口約束だけで入居 を許した賃借人であるが 既に賃料未納が生じてお り，所有者の代表者から の聴取によると，今後に 契約解除の可能性がある

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
1 3	☐ 全部 ☒ 4階401号室 ●L●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・6・1 自 令5・6・1 至 令7・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・ 共益費3,000円・駐車料5,000円・居住料2,000円を別途月額支払う ・ ペット(猫)飼育特約あり ・ 口頭の合意更新あり
3	☐ 全部 ☒ 4階402号室 ●M●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30・3・1 自 令6・3・1 至 令8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・ 共益費3,000円を別途月額支払う
1 3	☐ 全部 ☒ 4階403号室 ●N●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・4・3 自 令7・4・3 至 令9・4・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 42,000 円	・ 共益費3,000円・駐車料5,000円・居住料2,000円を別途月額支払う ・ ペット(小型犬)飼育特約あり ・ 口頭の合意更新あり
5	☐ 全部 ☒ 4階405号室 ●●O●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・4・1 自 令6・4・1 至 令8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・ 共益費3,000円を別途月額支払う
1	4・6・8・10番の 各駐車区画 株式会社ファーストナ ース	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令2・9・1 自 令6・9・1 至 令8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・ 占有状況 駐車場 ・ 賃料は4区画分の合計額 ・ 口頭の合意更新あり
1	16番の駐車区画 ●P●●	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令3・1・1 自 令5・1・1 至 令7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,500円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・ 占有状況 駐車場

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	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	貸主 権原		種別		敷金等
1	その余の駐車区画 ----- 合同会社ビルド（所有者）及び「レフォルム青沼通り」の賃借人	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	・ 占有状況 駐車場 ・ 左記の賃借人が駐車して（駐車料は上記各欄のとおり）ないしは所有者が空の駐車区画として管理している

そ の 他 の 事 項

1 一棟の建物のうち、共同住宅・居宅に係る設備の概要は下記のとおりである（契約書中からそのまま転記したものであり、改装等によって部屋毎に多少の差異が生じている。）。

なお、各階への往来には、主に、南側市道（青沼通り）側に付設されているエレベーター（所有者の代表者からの聴取によると定員は5名・写真15）が利用されている。

・電気 東京電力	・ガス LPガス
・上水道 公営	・下水道 公営
・エアコン	・給湯器付システムキッチン
・独立洗面台	・追焚・シャワー付ユニットバス
・室内洗濯機置場	・ウォッシュレット付トイレ
・CATVアンテナ	・TVドアホン

2 大型ショッピングモール等が至近にあり、生活環境に恵まれている（写真17・18）。

3 現状、物件3～5の各区分所有建物には、いずれも、敷地（物件2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ので、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になる。

また、物件1の土地は、物件3～5の各区分所有建物に係る賃借人用駐車場に主に供されており、不動産利用関係上の牽連性が認められる。

よって、物件1～5の全土地建物を一括して同一人に買い受けさせることが相当と認めた。

4 本件競売事件の売却対象（それぞれ独立した3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（322.05㎡）のうちの308.20㎡と、登記上の2～4階部分（各300.95㎡）のうちの各270.67㎡であり、その余の部分は専有の対象外である。

なお、当該残余部分は共用の通路・階段・エレベーターホール等であると推認される。

5 一棟の建物は、昭和54年3月・昭和55年5月（契約書上の表示）の建築であるが、所有者の代表者からの聴取によると、現所有者が売買取得した平成29年5月（登記上の表示）頃に、当時、空室が多かった共同住宅・居宅部分を主として、床・壁・天井の張り替えなどの内装リフォーム等を実施している。

ただし、リフォーム専門業者によるものではなく、主に、所有者自らが改装を行ったため、室内を一見しただけでは特段の違和感を感じないものの、継ぎ目等の細部の施工は、やや精細に欠けている印象を受けた。

また、居住者からの聴取によると、経年に伴う水漏れ事象も発生している模様である。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●●● (所有者法人の代表者)	1 物件3～5の各区分建物を含む一棟の建物（リフォーム青沼通り）は、4階建の鉄筋コンクリート造の建築物であり、1階が店舗・倉庫2～4階が共同住宅・居宅に供されています。 2 現状、店舗部分には3名の賃借人が、また、倉庫部分には1名の賃借人と当社がそれぞれ入居しています。 また、共同住宅・居宅部分については、2階に5室、3・4階に4室宛で、合計で13室ありますが、現状、10名の賃借人が入居しています。 3 物件1の宅地は、主に、共同住宅・居宅に係る賃借人用駐車場（合計20区画）に供されていますが、これら賃借人以外にも、近隣住民1名が1区画を賃借し、また、法人1社が4区画を賃借しています。 一方、一棟の建物の敷地である物件2の宅地のうちの空地部分は、1階店舗の利用者向けの共用の駐車区画（合計13区画）に、主に供されています。 なお、原則として、1階店舗共用の駐車料については、各テナントの賃料に含まれていますが、2～4階共同住宅・居宅の賃借人向け駐車料については、賃料とは別に徴収しています。 4 当社は本件物件を平成29年5月（登記上の表示）に売買取得していますが、当社の取得より前からの入居者は、101号室の「あさげ」と、106号室の「サウサリート」さんだけです。 5 各店舗・倉庫・共同住宅・居宅に係る賃貸借契約の概要は「占有者及び占有権原」欄に記載のとおりですが、記載項目以外の特約内容として、浄水器の使用料（月額1000円）を支払うこと、賃料等の滞納に係る遅延損害金を支払うこと、火災等の総合保険に加入すること、また、契約更新時に手数料を支払うことなども定められています。

6 今年（令和7年）の2月までは、本件物件の管理業務を不動産管理業者に委託していましたが、事情により取りやめましたので、現状は、所有者である当社が自主管理しています。

7 当マンションには、館内に共用の娯楽施設等はありません。

8 当マンションでのペット飼育については、希望する賃借人と特約を締結した上で応じるように努めています。なお、特約締結に当たっては、相応の敷金を預け入れていただく場合があります。

なお、この特約は、①許可外のペットの飼育禁止・②他の入居者への迷惑事象の禁止・③ペット飼育によって発生した破損等の修繕負担などを主な内容としています。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月2日（水） ：－：	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） 10：00－15：30	物件所在地 （1回目）	現地確認、室外写真撮影 居住者から聴取
7年4月9日（水） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て現況調査期日等通知（郵送）
7年4月18日（金） 13：00－14：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 居住者から聴取 ＜評価人同行＞
7年4月18日（金） 15：30－16：00	所有者法人の所在地 （●B●市●●）	全戸不在 所有者代表者と連絡（電話） ＜評価人同行＞
7年4月21日（月） 17：50－18：50	所有者法人の所在地 （●B●市●●）	所有者代表者と面談、占有関係等聴取 ＜評価人同行＞
7年4月25日（金） 17：50－18：50	所有者法人の所在地 （●B●市●●）	所有者代表者と面談、契約書等の提示 ＜評価人同行＞
7年4月30日（水） 14：00－17：00	物件所在地 （3回目）	現況調査、写真撮影 ＜評価人同行＞
（特記事項） 令和7年4月30日 目的物件のうち空室箇所は施錠されていたが、住居の平穏を害する虞れがないため、所有者からあらかじめ借用した合鍵により当職が解錠して建物内に立ち入った。		

A3判をA4判に縮小

+7691.750



(座標值種別：測量成果)

朝氣2丁目

請 求 部 分	所 在 甲府市朝氣二丁目					地 番	708番			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区	甲二	座 標 系 又 座 番 号 又 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成27年9月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成27年12月24日			補 事 記 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12月26日

東京法務局港出張所

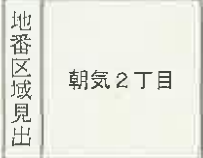
地圖整理番号：M50726

登記官

(1/1)

(15 枚目)

A3判をA4判に縮小



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)

東京法務局港出張所

登記官

(16 枚目)

登記年月日：昭和61年1月16日

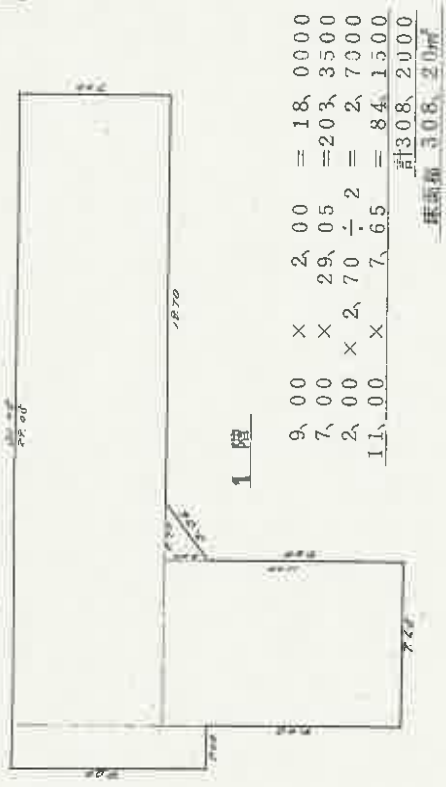
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方方法務局管轄)
令和6年12月26日 東京法務局港出張所

(17 枚目)

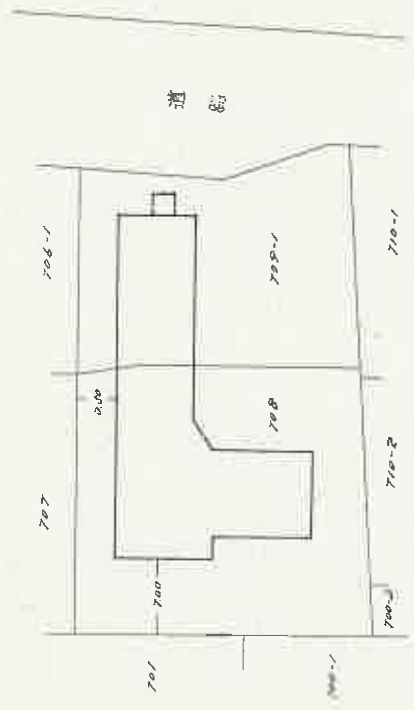
登記官

173126各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号 朝気二丁目708-1
建物の所在 甲州市朝気二丁目708、709-1



1 階



2 階、3 階、4 階(各階層型)

7.00 × 29.05 = 203.3500
床面積 203.35㎡

A3判をA4判に縮小

作製者	縮尺	縮尺
縮尺	1/250	1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)
昭和61年1月16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。

(甲府地方法務局管轄)
令和6年12月26日

東京法務局港出張所

强盗团

地图整理番号: K50729

173137 各階平面図

家屋番号 朝氣丁目708-2

甲府市朝氮二丁目708、709-1

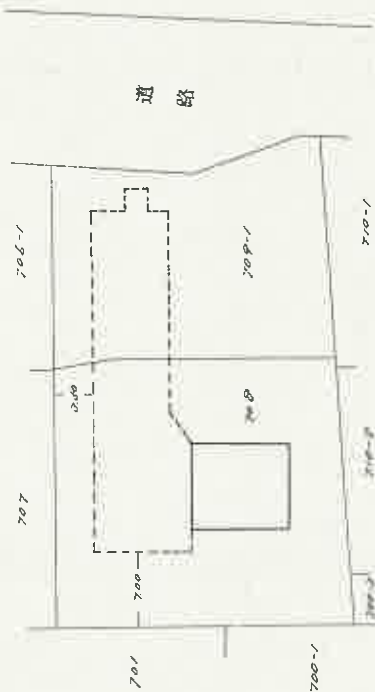
建各階平面圖



(建物の存する部分2階)



2 階部分

$$\begin{array}{r} 8.80 \times 7.65 = 67.3200 \end{array}$$
床面積 67.32m²

道路

(目調連12)

作者

箱尺	1/250
----	-------

人 船 田

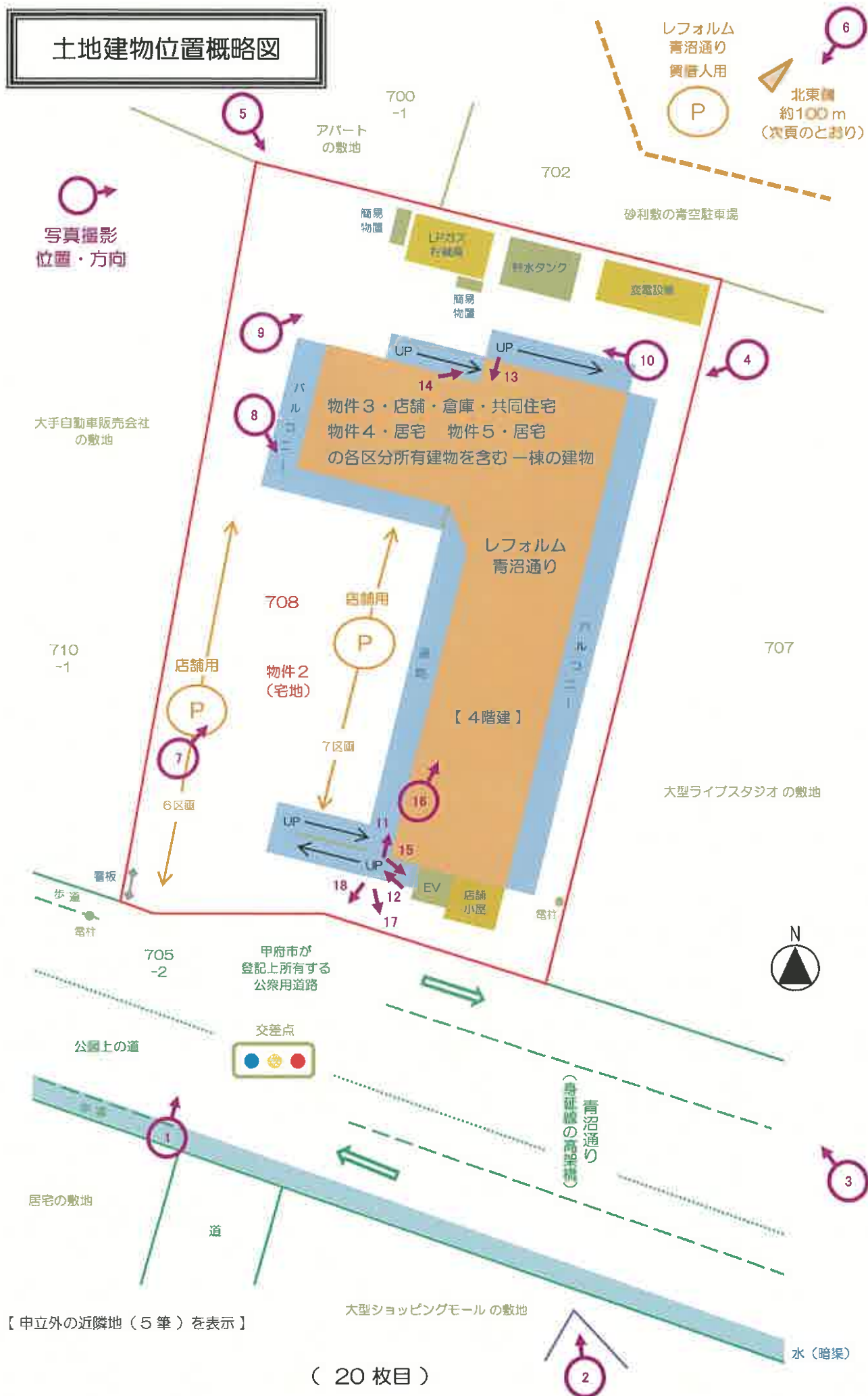
箱尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会誌二用紙)

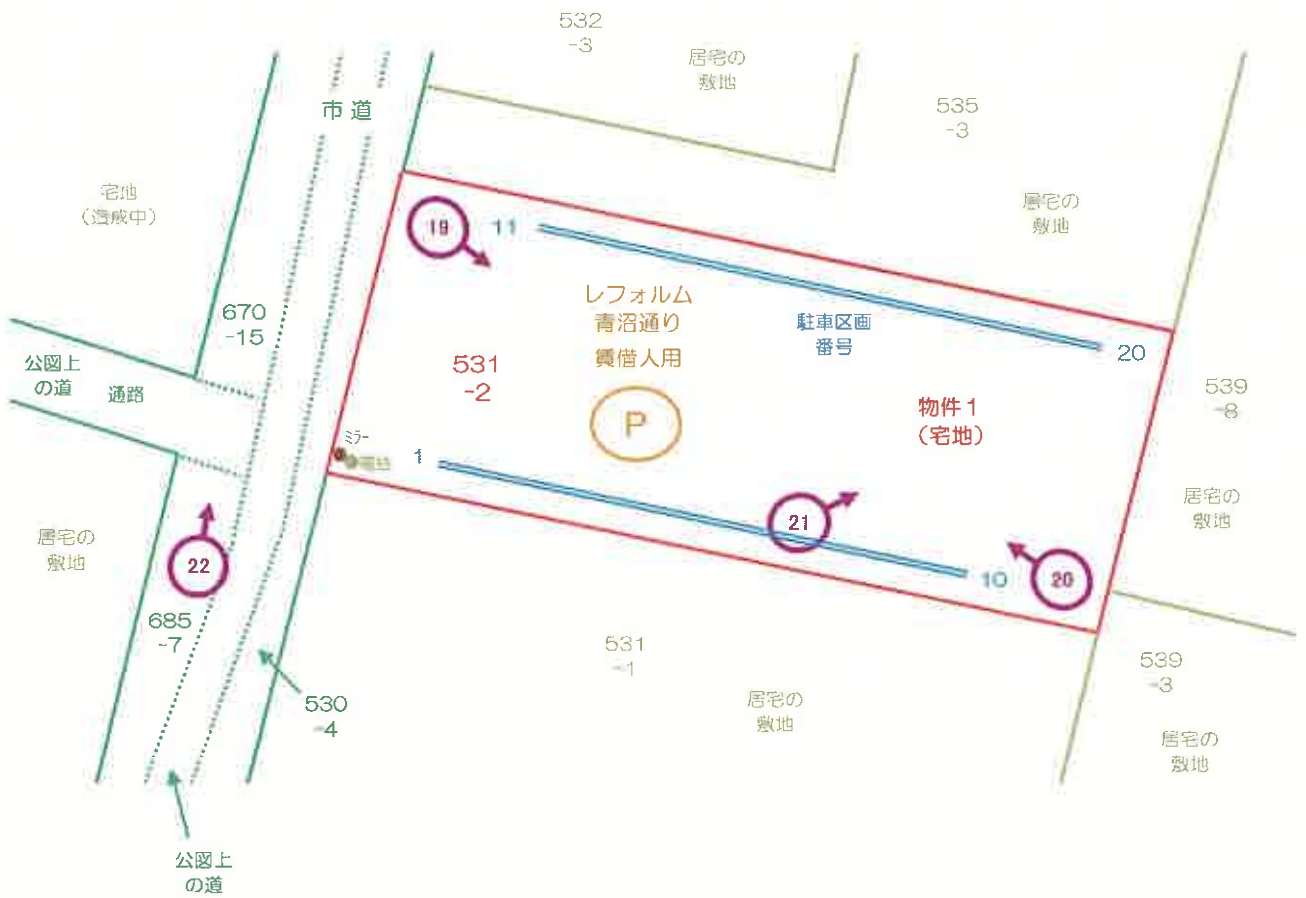
1916年1月

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図



土地位置概略図



【申立外の近隣地（８筆）を表示】



間取図（物件3）

【物件3・1階】

101号室（店舗）

※ 喫茶・定食店

102号室（店舗）

※ 癒やし（ヨガ）サロン店

103号室（店舗）

※ 癒やし（ヨガ）サロン店

105号室（現況・倉庫）

106号室（店舗）

※ レストラン

107号室（現況・倉庫）



間取図（物件3・4）

【物件3・2階】

201号室（居室）

202号室（居室）

203号室（居室）

205号室（居室）



【物件4・2階】

206号室（現況・居宅）

共用通路・階段・バルコニー等

間取図（物件3・5）

【物件3・3階】

301号室（居室）

302号室（居室）

303号室（居室）

共用通路・階段・バルコニー等



【物件5・3階】

305号室（居宅）

間取図（物件3・5）

【物件3・4階】

401号室（居室）

402号室（居室）

403号室（居室）

共用通路・階段・バルコニー等



【物件5・4階】

405号室（居室）

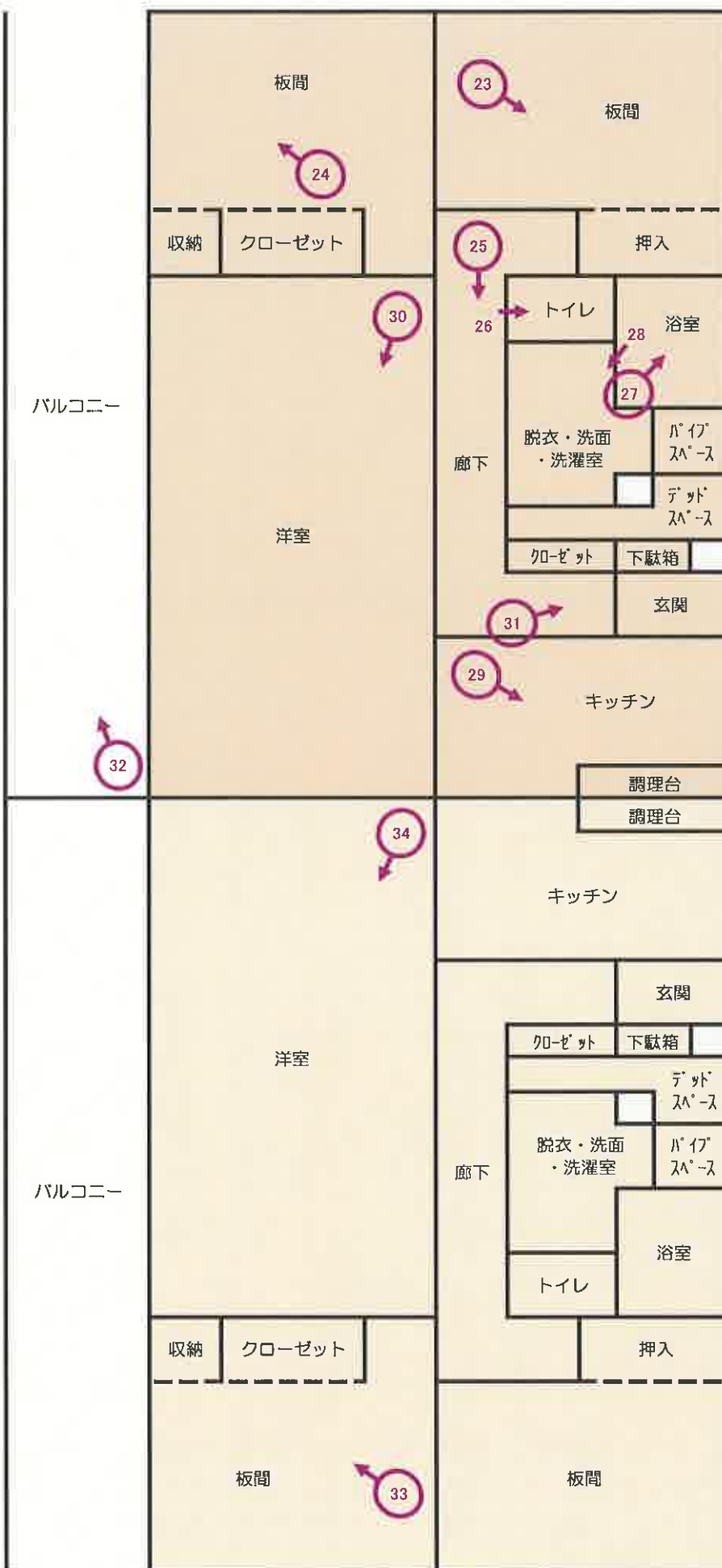
間取図
(共同住宅の一例)


写真撮影
位置・方向

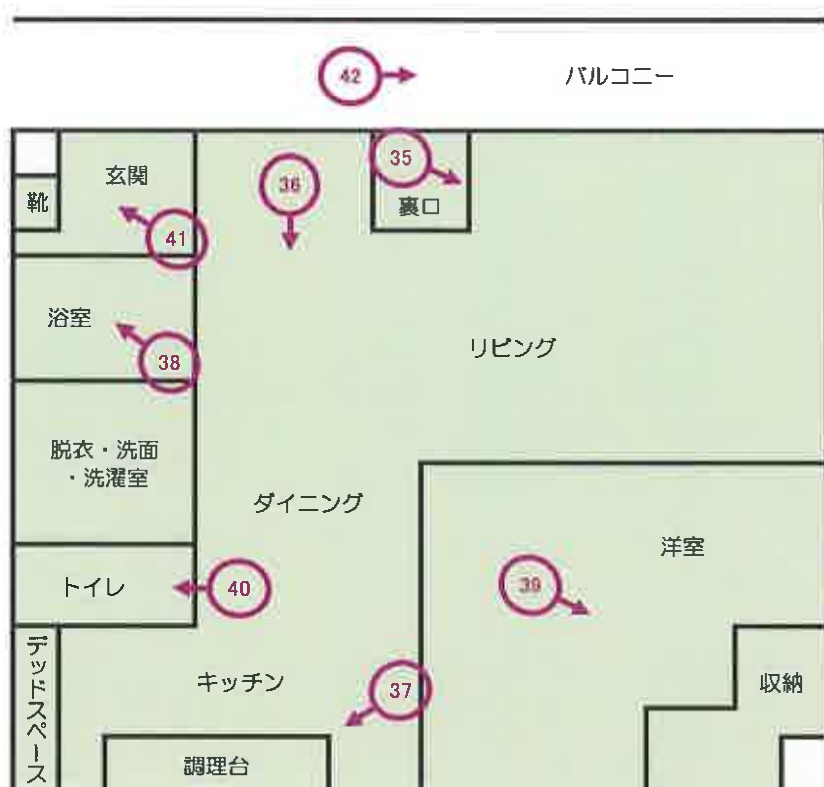
— 301号室 —

※ 両部屋は 南北対称の間取り

— 302号室 —



間取図
(居宅の一例)



— 206号室 —

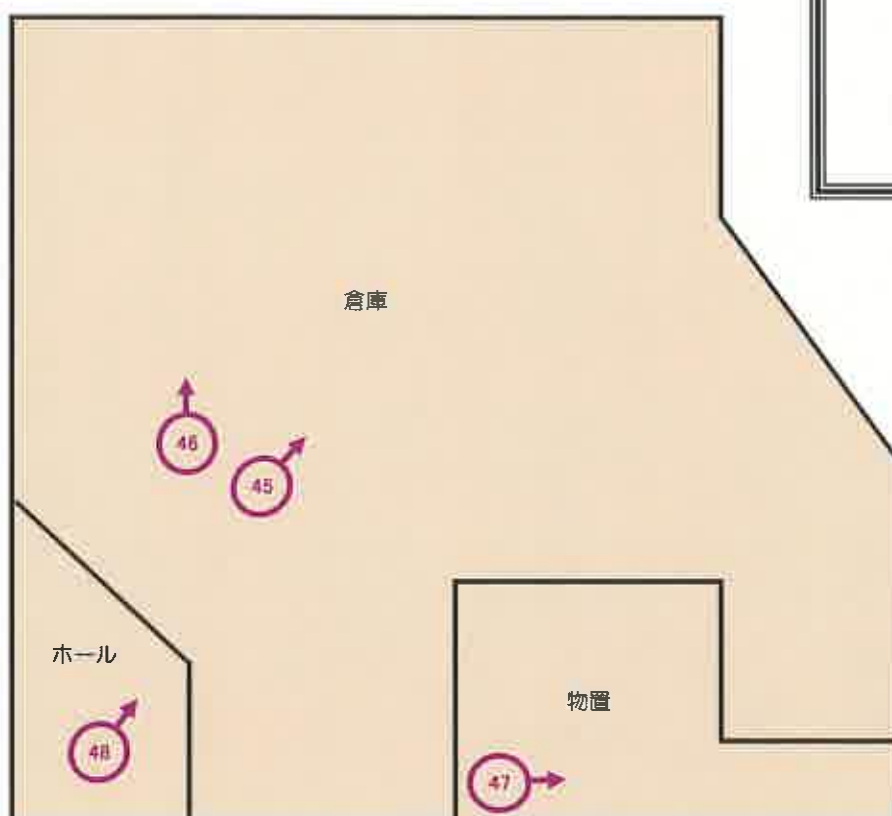




間取図
(店舗の一例)

写真撮影
位置・方向

－ 101号室 －



間取図
(倉庫の一例)



－ 105号室 －

1



売却対象の一棟の建物（レフォルム青沼通り）

2



本件物件の道路側全景

※ 手前中央・左の 5階建相当部分は エレベータホール・階段等を兼ねた塔屋

3



本件物件の横側全景

4



本件物件の横側近景

5



本件物件の後側全景

6



本件物件の後側遠景
※ 手前は隣地（702）

7



本件物件の正面側近景（手前は1階店舗用の共用駐車場）

8



本件物件の正面側近景

9

LPガス
貯蔵庫



敷地裏の供給設備の状況

10

貯水
タンク

変電設備



敷地裏の供給設備の状況

11



玄関通路（道路側）

12



外階段（道路側）

13



玄関通路（裏側）

14



外階段（裏側）

15



エレベーターホール

16



一棟の建物の屋上

17



青沼通り側の遠景

18



青沼通り側の遠景

19



(主に) 共同住宅・居宅に係る 賃借人用の駐車場 (物件1の宅地)

20



(主に) 共同住宅・居宅に係る 賃借人用の駐車場 (物件1の宅地)

21



(主に) 共同住宅・居宅に係る 借入用の駐車場 (物件1の宅地)

22



市道との接道状況

23



板間（301号室）

24



板間（301号室）

廊下 (301号室)

25



26



トイレ (301号室)

浴室（301号室）

27



28



脱衣・洗面・洗濯室（301号室）

キッチン（301号室）

29



30



洋室（301号室）

玄関（301号室）

31



32



バルコニー（301号室）

33



板間 (302号室)

34



洋室 (302号室)

35



リビング（206号室）

36



ダイニング（206号室）

キッチン（206号室）

37



38



浴室（206号室）

洋室（206号室）

39



40



トイレ（206号室）

玄関（206号室）

41



42



バルコニー（206号室）

43



店舗（101号室）

44



店舗（101号室）

45



倉庫（105号室）

46



倉庫（105号室）

47



物置（105号室）

48



ホール（105号室）

令和 7年（ケ）第 8号
令和 7年 4月30日 現地調査
令和 7年 5月16日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1～5)

評価人

小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 10,440,000円

物件番号	評 価 額
物件2（土地）	金 11,420,000円
物件3（建物）	金 20,630,000円
物件4（建物）	金 1,470,000円
物件5（建物）	金 3,320,000円

（物件1～5 一括価格 金47,280,000円）

- ① 一括価格は、物件1～5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2の土地価格は物件3～5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3～5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

後添物件目録を参照

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件1)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「南甲府」駅北東方道路距離約1.4km	
付 近 の 状 況	戸建住宅地域	
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% 朝気遺跡 想定最大浸水深0.5m～3.0m 立地適正化計画による居住誘導区域
画 地 条 件	物件1 地積 : 404.42㎡ 間口 : 約12.5m 奥行 : 約32m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	西側幅員約6m舗装市道朝気2丁目10号線(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上下水道、ガス	
特 記 事 項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	45,300	0.95	404.42	17,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/100 = 45,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率△0.4%を採用。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：街路条件(幅員+5)画地条件(規模△10)
 格差の相乗積 $(100\%+5\%) \times (100\%-10\%) \div 95\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 評価額

基礎となる価格に対して、競売市場性修正等をおこなって評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	17,400,000			1.00	0.60	10,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：0.6

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)-8

所 在：甲府市朝気1丁目214番4
「朝気1-12-11」

地 目：宅地

価 格：45,500円／ m^2 （対前年変動率 -0.4%）

位 置：JR身延線「南甲府」駅1.3km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：179 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4m道路、背面道

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：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件2, 3, 4, 5)

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件2)

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「南甲府」駅北東方道路距離約1.3km	
付 近 の 状 況	店舗、事務所及び住宅等が混在する商業地域	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% 朝気遺跡 想定最大浸水深0.5m～3.0m 立地適正化計画による居住誘導区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件2 地積 : 1,116.11m ² 間口 : 約25m 奥行 : 約42m 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: 中間画地	
接 面 道 路	南側幅員約13.5mの舗装市道三吉朝気線及び里吉向線(建築基準法第42条1項1号)のおおむね側道に接面している。 上記市道は信号を境に分かれている。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2は物件3～5の敷地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上下水道、ガス ガスは接続されていない。	
特 記 事 項		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (確 認 済 証 交 付 日) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和54年12月22日新築 45.3年 ほぼ満了
仕 様	構 造 屋 根 内 壁 天 井 床	鉄筋コンクリート造 陸屋根 クロスほか クロスほか フローリングほか
床面積（現況）	1階 2階 3階 4階 計	308.20㎡ 203.35㎡ 203.35㎡ 203.35㎡ 918.25㎡
現 況 用 途 等	店舗・倉庫・共同住宅	
品 等	中位	
保守管理の状態	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	物件3が該当する部屋 101号室・102号室・103号室・105号室・106号室・107号室 201号室・202号室・203号室・205号室・301号室・302号室 303号室・401号室・402号室・403号室 *旧耐震基準に基づく建物と推定される。 *外見上アスベストの使用については確認できなかったため、再調査を要する。 *賃貸用の建物であるので、賃借人による占有は減価要因としない。 *物件3～5を含む一棟の建物の附属設備として、プロパンガス置場と、変電設備があるが、経済価値はない。また変電設備内のPCBの有無については不明であるため、再調査を要する。	

(物件4)

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (確 認 済 証 交 付 日) 昭 和 54 年 12 月 22 日 新 築 経 過 年 数 45.3 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ほ ぼ 満 了
仕 様	構 造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 屋 根 陸 屋 根 内 壁 ク ロ ス ほ か 天 井 ク ロ ス ほ か 床 フ ロ ー リ ン グ ほ か
床 面 積 (現 況)	2 階 67.32㎡
現 況 用 途 等	居 宅
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状 態	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	物件4が該当する部屋 206号 ＊旧耐震基準に基づく建物と推定される。 ＊外見上アスベストの使用については確認できなかったため、再調査を要する。

(物件5)

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (確 認 済 証 交 付 日) 昭和54年12月22日新築 経 過 年 数 45.3年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ほぼ満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 内 壁 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリングほか
床面積（現況）	3階 67.32㎡ 4階 67.32㎡ 計 134.64㎡
現 況 用 途 等	居宅
品 等	中位
保守管理の状態	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	物件5が該当する部屋 305号・405号 ＊旧耐震基準に基づく建物と推定される。 ＊外見上アスベストの使用については確認できなかったので、再調査を要する。 ＊賃貸用の建物であるので、賃借人による占有は減価要因としない。

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2（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
2	53,500	0.90	1,116.11	0.80		42,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府5-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/97 = 53,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率△0.20%を採用。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件(繁華性・商況△3)

イ 個別格差：市道との接面状況△10(側道沿いに位置)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.80(建物は旧耐震基準で、経過年数も多く、おおむね建替え時期にあるものと推定されるので、建付減価をおこなった)

② 物件3, 4, 5（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
3	330,000	918.25		0.05	1.00	15,150,000

ア 再調達原価：330,000円/㎡(専有面積当たり)

イ 現況延床面積：918.25㎡

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

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
4	330,000	67.32		0.05	1.00	1,110,000

ア 再調達原価 : 330,000円/㎡(専有面積当たり)

イ 現況延床面積 : 67.32㎡

エ 現 価 率 : 残価率程度

オ 市場性修正 : 1.00

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
5	330,000	134.64		0.05	1.00	2,220,000

ア 再調達原価 : 330,000円/㎡(専有面積当たり)

イ 現況延床面積 : 134.64㎡

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
2	42,990,000	0.55 法定地上権	23,640,000

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
2	42,990,000	-23,640,000	19,350,000	31
3	15,150,000	+19,380,000	34,530,000	56
4	1,110,000	+1,420,000	2,530,000	4
5	2,220,000	+2,840,000	5,060,000	9

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
合計	61,470,000		61,470,000	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。

＊敷地利用権価格の配分

物件3～5の専有面積割合に基づき、敷地利用権価格を配分した。

物件3 918.25㎡(82%)
物件4 67.32㎡(6%)
物件5 134.64㎡(12%)
計 1,120.21㎡(100%)

物件3 23,640,000円×82%≒19,380,000円
物件4 23,640,000円× 6%≒ 1,420,000円
物件5 23,640,000円×12%≒ 2,840,000円

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)

現行賃料及び空室率等を参考にして、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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
10,200,000	1.00	17.0%	1.00	60,000,000

*総収益

現行賃料及び空室率等をを参考に、月額支払賃料850,000円(敷金なし)と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$850,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 10,200,000\text{円 (月額支払賃料)}$$

*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	61,470,000	1.00	61,470,000
② 収益価格	—	—	60,000,000
③ 調整後の価格			61,400,000

*積算価格と収益価格はおおむね近似したが、収益価格は想定要素を多く含むので積算価格を重視し、調整後の価格を上記のとおり想定した。

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
61,400,000	1.00	0.60	0	36,840,000

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 : 特になし

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
2	36,840,000	31%	11,420,000
3	36,840,000	56%	20,630,000
4	36,840,000	4%	1,470,000
5	36,840,000	9%	3,320,000
一括価格(合計)			36,840,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲府5-7

所 在：甲府市太田町1番2
「太田町6-1」

地 目：宅地
価 格：51,900円／ m^2 （対前年変動率 -0.20%）

位 置：J R 中央本線「甲府」駅1.7km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：120 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北12m市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%） 準防火地域

地域の概要：小規模小売店舗を中心とする近隣商業地域

以 上

物 件 目 録

1 所 在 甲府市朝気二丁目
地 番 5 3 1 番 2
地 目 宅地
地 積 4 0 4 . 4 2 平方メートル

2 所 在 甲府市朝気二丁目
地 番 7 0 8 番
地 目 宅地
地 積 1 1 1 6 . 1 1 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市朝気二丁目 7 0 8 番地、7 0 9 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 3 2 2 . 0 5 平方メートル
2 階 3 0 0 . 9 5 平方メートル
3 階 3 0 0 . 9 5 平方メートル
4 階 3 0 0 . 9 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝気二丁目 7 0 8 番の 1
種 類 店舗 事務所 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 3 0 8 . 2 0 平方メートル
2 階 2 0 3 . 3 5 平方メートル
3 階 2 0 3 . 3 5 平方メートル
4 階 2 0 3 . 3 5 平方メートル



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在	甲府市朝気二丁目 708番地、709番地1
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積	1階 322.05平方メートル 2階 300.95平方メートル 3階 300.95平方メートル 4階 300.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	朝気二丁目 708番の2
種 類	事務所
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	2階部分 67.32平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在	甲府市朝気二丁目 708番地、709番地1
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積	1階 322.05平方メートル 2階 300.95平方メートル 3階 300.95平方メートル 4階 300.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	朝気二丁目 708番の3
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積	3階部分 67.32平方メートル



物 件 目 録

4階部分 67.32平方メートル



位置図

甲府市立図書館

甲府警察署城東交番

琢美幼稚園

慶友会城東病院

山梨県びゅう総合
甲府市立
善誘館小学校

甲府青沼郵便局

みたま幼稚園

甲府市立
東小学校

物件1

物件2~5

甲府里吉

友愛保育園

湯田交番

南甲府駅前郵便局

最寄駅

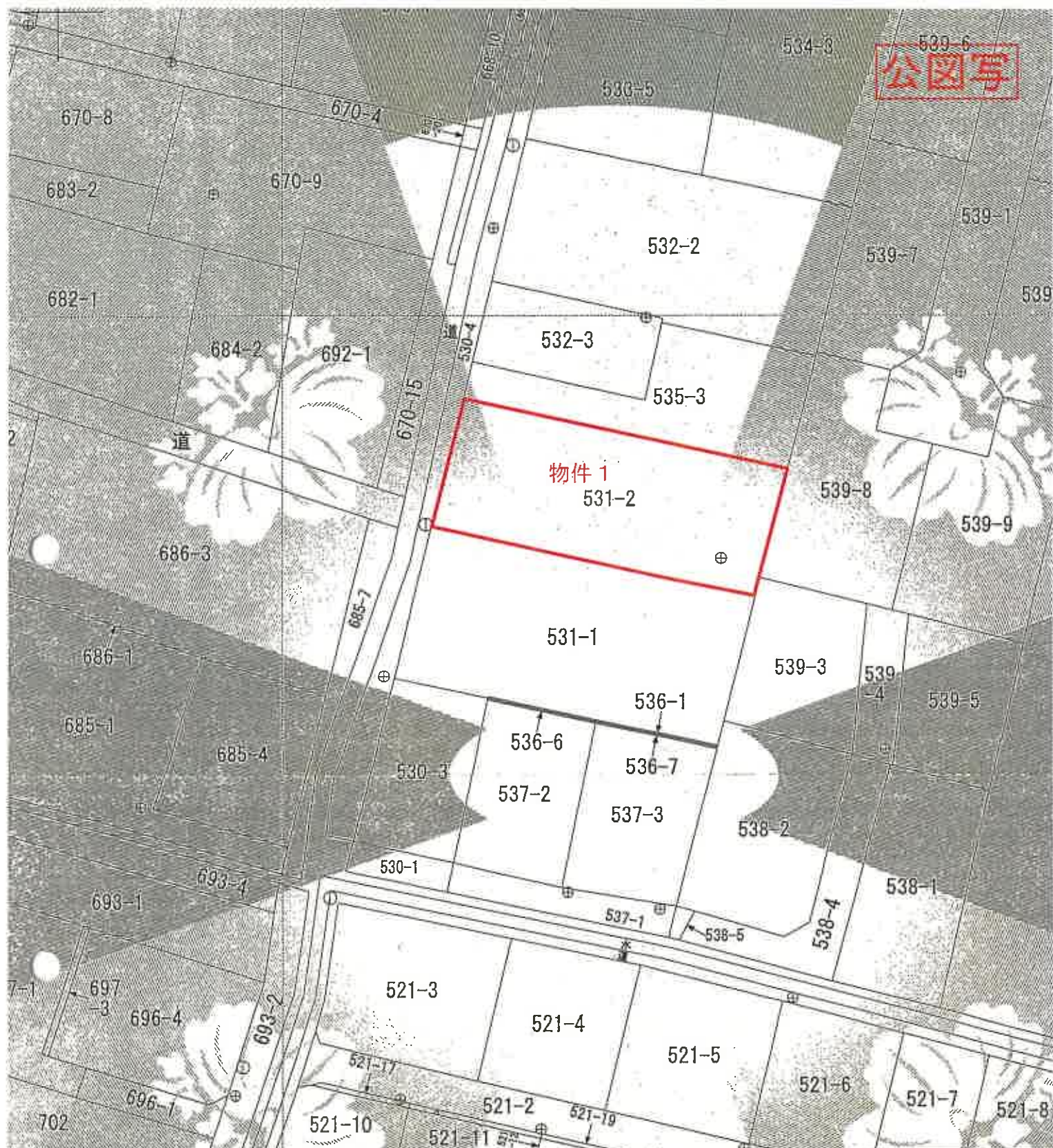
南甲府駅



1/7,000

山梨県自治会館

国土地理院基盤地図



公圖写

物件 1

531-2

531-1

536-1

536-6

537-2

537-3

530-1

521-3

521-4

521-5

521-6

521-7

521-8

521-10

521-11

521-2

521-19

836 (座標値種別: 測量成果)

1/500

地番区域見出

所在	甲府市朝気二丁目				地番	531番2			
00	精度 区分	甲二	座標系 番号 付記	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図

693-4

公図写

698-1

700-1

⊕

698-2

69

702

711-4

712-1

710-1

物件.2

708

707

705-2

道

(750 (坐標値種別 測量成果))

1/500

地番区域見出

所在地 甲府市朝気二丁目

地番 708番

精度
1/500

甲二

座標系
番号又

Ⅱ

分類

地区 (法第14条第1項)

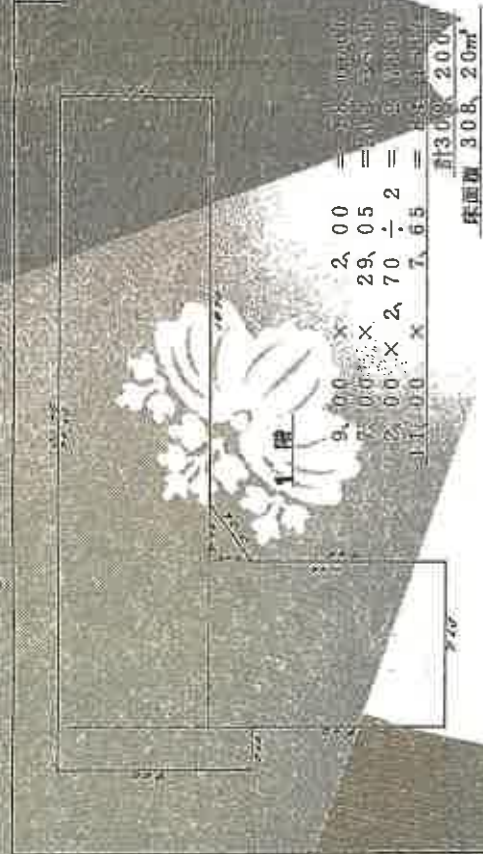
種類

地籍区

登記年月日 昭和51年11月6日

これは図面に記載され、
(甲府地方法務局管轄)
令和6年12月26日 東京法務局

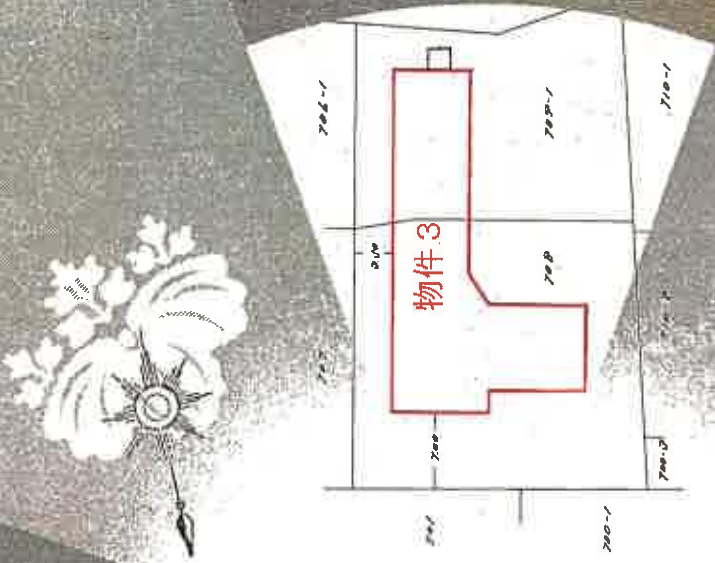
173125各階平面図



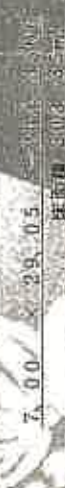
建物平面図

図面番号 建築士法第708号
所在地 甲府市御幸二丁目70番、709番

床



2階3階4階各階平面図



(記載なし)

作成者

1/250

申請者

1/500

縮尺

(記載なし)

山梨県土地家屋調査士会統一用紙

令和6年12月16日

[illegible]

附錄

7X'D: 9 - 1



三、總論

2 隋部分

$$9.80 \cdot x = 7.65 \quad = \quad 67.3200$$

床面積 67.32㎡

(長源納)

作者

0150

00500

包西铁路工程局 包西铁路工程局 包西铁路工程局

1000

地图整理番号：K50729

A4判に縮小

登記年月日：昭和6年11月16日

これは図面に記録され、
（甲府地方税务局管轄）
令和6年12月26日 東京法務局

17235 各階平面図

図面番号：MEX-17235-3

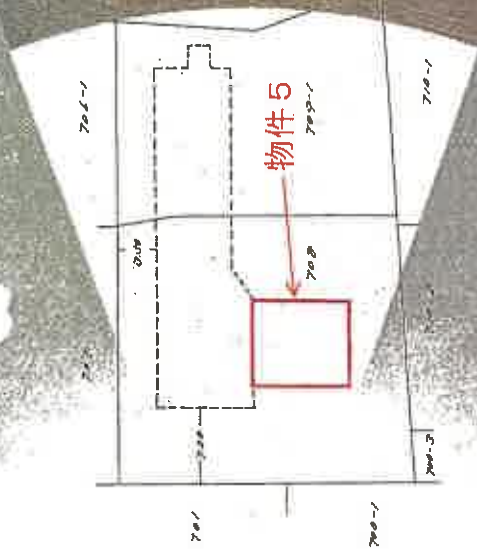
所在地：甲府市朝日二丁目708、709

建物階平面図

2F



(建ぺり率20%以下)



3 第4階部分（全階同型）

8.80 X 7.65 = 67.3200

床面積 67.32㎡

(尺貫法)

図面番号

図面番号

図面番号

図面番号

図面番号

(甲府市土地家屋調査士会館一階)

地図整理番号：M50730

A4判に縮小