

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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26日 午前 8時30分から 令和 8年 1月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月15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 2月 5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 8年 1月16日 午前 9時30分から 令和 8年 1月20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12月11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	8,860,000 7,088,000	一括	1,772,000	146,504	不明
1	3,300,000				
3	5,560,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 |
| | 地 番 | 4064 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 401.68 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 4064 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 4064 番 12 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 162.41 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 保育所 |
| | 床 面 積 | 約 142.91 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 22 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 3】

株式会社 H a p p i n e s s あさひ会が占有している。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 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

周辺隣地（公図上の「道」を除く）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

占有者株式会社 H a p p i n e s s あさひ会が改装費等として約 800 万円を支出した旨主張している。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 甲斐市西八幡字下之久保
 地 番 4064 番 17
 地 目 宅地
 地 積 401.68 平方メートル

3 所 在 甲斐市西八幡字下之久保 4064 番地 12
 家屋 番号 4064 番 12
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 162.41 平方メートル
 (現況)
 種 類 保育所
 床 面 積 約 142.91 平方メートル



※2024※

令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年 3月 13日受理
令和 7年 7月 3日提出

現況調査報告書

(物件 1, 3)

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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 | 甲斐市西八幡字下之久保 |
| | 地 番 | 4064番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 401.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 4064番地12 |
| | 家屋 番号 | 4064番12 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 162.41平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	「（住居表示未実施）」			
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	■概ね公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □			
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	「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる（□主たる建物 □附属建物） ■種類：保育所 □構造： ■床面積：約 142.91㎡			
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 上記の者が本建物を 保育所 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	「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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 ■土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社H a p p i n e s s あさひ会	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者代表者) ☐ ())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		平成30年 2月 1日から	
最初の	契約日	平成30年 2月 1日	
契約等	期間	平成30年 2月 1日から ☒ 令和5年 1月31日まで 5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	期間	令和5年 2月 1日から ☒ 令和10年 1月31日まで 5年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金168,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金1,080,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		月額賃料は、令和5年3月14日付け覚書により、168,000円に改定された。	
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	

(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 物件1について

物件1には、南西角付近に調査杭（公図上、申立外土地5、6と物件1の境界線の交点。写真6、13参照）が打たれているほか、他の測点には鉋やプレート等が見当たらないため、公図を現地に落とすことができない。

境界を表す地物から、執行官が任意に設定した地点間を簡易計測した結果、公図上の距離と概ね等しい計測結果となったことから、物件1の位置、形状は概ね公図のとおりと思われる。

物件1は、接道部分が約20mあり、北西角付近には電柱及び広告塔が設置されている。道には上下水道本管が埋設されており、本管から物件1内に上水道管が引き込まれている。

物件1に隣接する申立外土地1上には店舗が2棟あり、これら店舗への上水道管は、物件1に引き込まれた管から分岐して引き込まれている。上水道の引き込み経路は市役所の台帳には記載がなく、物件1内をどのような経路で申立外土地1方向に引き込まれているのかについては、掘ってみないと判明しない。

物件1のうち物件3の底地部分以外の部分は、概ねアスファルトが打たれた状態で、物件3の南西側にはAの所有する登録自動車（長期間放置されており、タイヤの空気が抜けている。写真3、4参照）が駐車されているほか、保育所職員の駐車場となっており、来所者の駐車場となっている（写真2、8参照）。

2 物件3について

物件3は、平成30年に、現占有者が、所有者から物件1、3を借り受けるに当たり、所有者の承諾を得て約19.5㎡減築した上、保育所運営のため、内装をリフォームしている。

3 附属工作物

物件1の北西角付近に、高さ約8.5mの広告塔がある。

4 申立外土地

上記のとおり、境界を示す地物に沿って簡易計測すると、概ね公図上の距離と等しい結果となったが、公図上の測点となる杭や鉋などが見当たらない箇所が多く、公図を現地に落とすためには測量が必要であり、物件1とその隣接地との境界は不明確とした。

なお、申立外土地1は、他物件であるため、また、申立外土地2は他物件で調査を行ったため、本物件の手数料には加算していない。

(1) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4064番1

現況地目 宅地

地 積 580㎡

所 有 者 A

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4067番1

現況地目 宅地

地 積 305.66㎡

所 有 者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(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

- (3) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4067番4
 現況地目 宅地
 地 積 172.83㎡
 所 有 者 C
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (4) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4067番6
 現況地目 宅地
 地 積 3.33㎡
 所 有 者 有限会社美珠商事
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4064番12
 現況地目 宅地
 地 積 16.09㎡
 所 有 者 有限会社美珠商事
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4064番14
 現況地目 宅地
 地 積 103.96㎡
 所 有 者 有限会社美珠商事
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。
- (7) 所在・地番 甲斐市西八幡字下之久保4067番2
 現況地目 宅地
 地 積 682.15㎡
 所 有 者 有限会社美珠商事
 調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 店舗（物件3）従業員	1 私は、物件3の保育所従業員です。執行官からお尋ねの事項については、この保育所を経営している株式会社ハピネスあさひ会が回答できます。 (以上令和7年3月26日聴取)
■ B（占有者代表者）	1 私は、物件3で保育所を経営している株式会社ハピネスあさひ会の代表者です。 2 物件1, 3については、所有者Aと当社との間で直接賃貸借契約を締結しています。 3 賃貸借契約については、当初契約が、2018年（平成30年）2月1日から2023年（令和5年）1月31日までの5年間でした。現在の契約は、2023年（令和5年）2月1日から2028年（令和10年）1月31日までの契約となっています。 4 物件1, 3の借受けに当たり、Aの承諾を得て、物件3を約19.5㎡減築しています。減築は、保育所開設に伴う許認可手続きに関連したもので、当社の費用で行いました。同時に、物件3の内装についてもリフォームを行っています。このための費用は、約800万円かかりました。 5 当社としては、引き続き本物件を利用して保育所を運営していきたいと思っており、任意売却や入札を含め、物件1, 3を保育所運営のために確保していくつもりです。 (以上令和7年4月1日聴取)

(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
令和7年3月14日 (金) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 4月7日到着270円)
令和7年3月26日 (水) 8:45-9:15	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測, 占有調査
令和7年4月1日 (火) 8:45-10:30	占有者会社 (南アルプス市沢登)	占有調査
令和7年4月25日 (金) : - :		現況調査予定であったところ, 担当執行官が4月21日から6月13日まで入院・加療のため日程変更
令和7年6月25日 (水) 9:30-11:00	物件所在地	現況調査
令和7年7月2日 (水) 8:30-9:10	物件所在地	現況調査 (写真追加, 簡易計測追加)
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

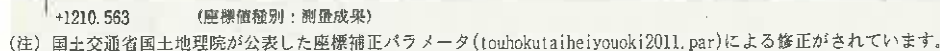
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ, 技術者により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。

■ 令和 7年 6月25日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



西八幡

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2月4日

東京法務局港出張所

地图整理番号：M51121

登記官

(1/1)

各階平面図 248287

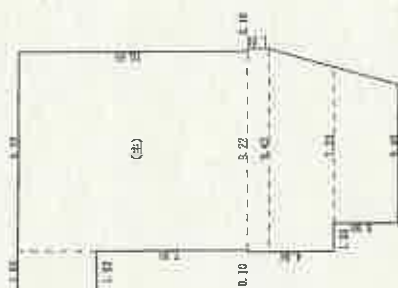
4064番12

建築物の所在
一十三條町通上町西八幡字下之久保4064番地12

甲斐市

平成九年七月五日登記

(三) 無罪



1. 64 + 1.53 = 7.0550	16. 81.02
11. 63 + 5.72 = 58.1950	
1. 60 + 5.42 = 5.4200	17. 41.26
10. 49.50 + 1.753. 04.37.49.56	
17. 2316.40 + 1.23. 00.20.45.51	

4067-1

4064-1

(三)

維也

1064-14

4064-11

作者

日作製)

250

人
類
學

箱尺

500

(目錄) 12

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

4080-4

4080-3

4064-3

道

40

4064-10

4064-9

4064-1

申立外土地1

4064-6

7

34

物件(1)

4064-17

物件(3)

4064-14

申立外土地6

道

4064-11

4064-12

4064-4

9

申立外土地2

406

4067-1

申立外土地3

4067-4

4067-6

申立外土地4

69-1

申立外土地7

4067-2

050-2

4050-6

4048-5

道

4067-3

4068-1

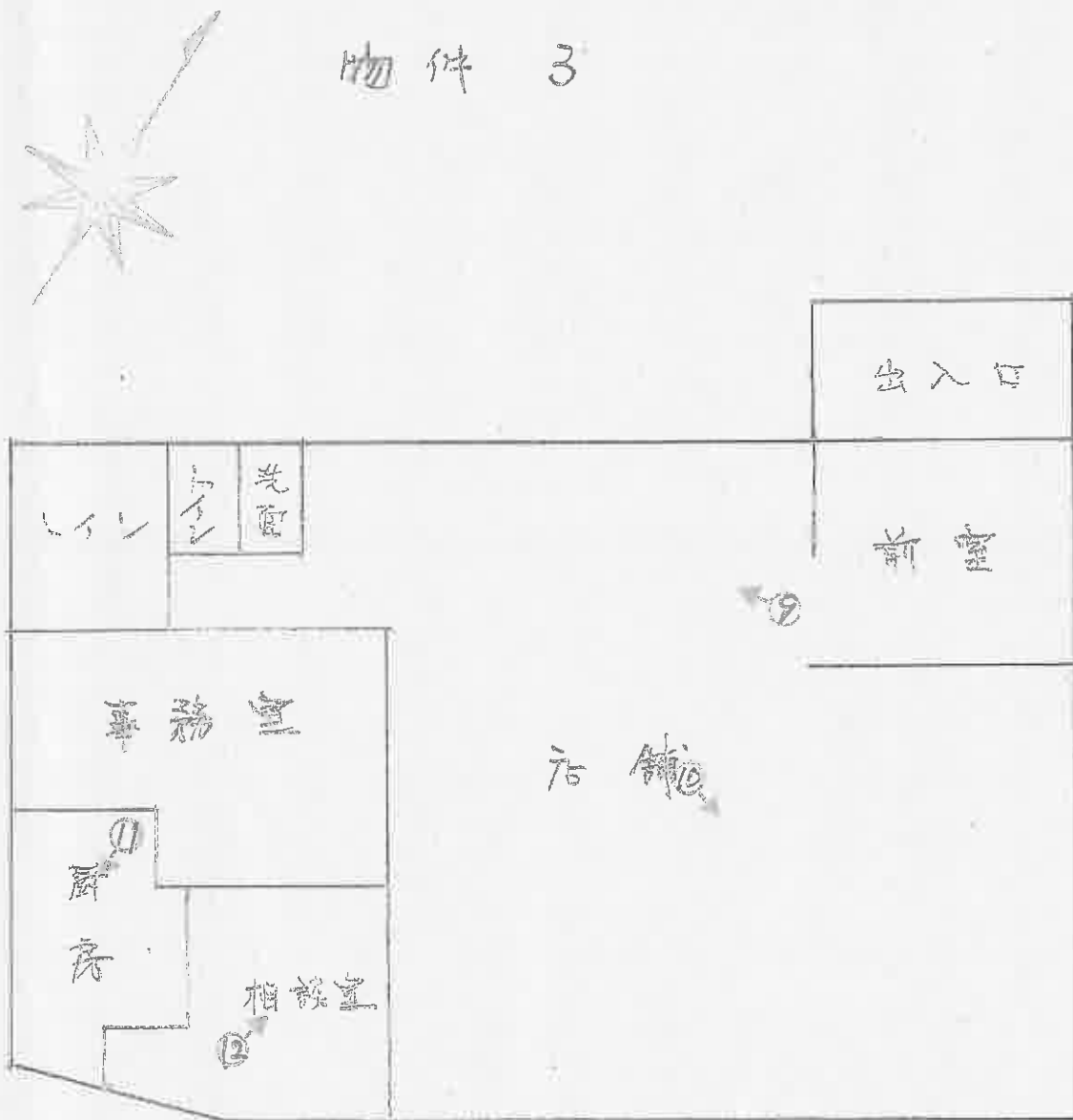
4068-15

4068-17

間取図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。

物件 3



1



2



3



4



5



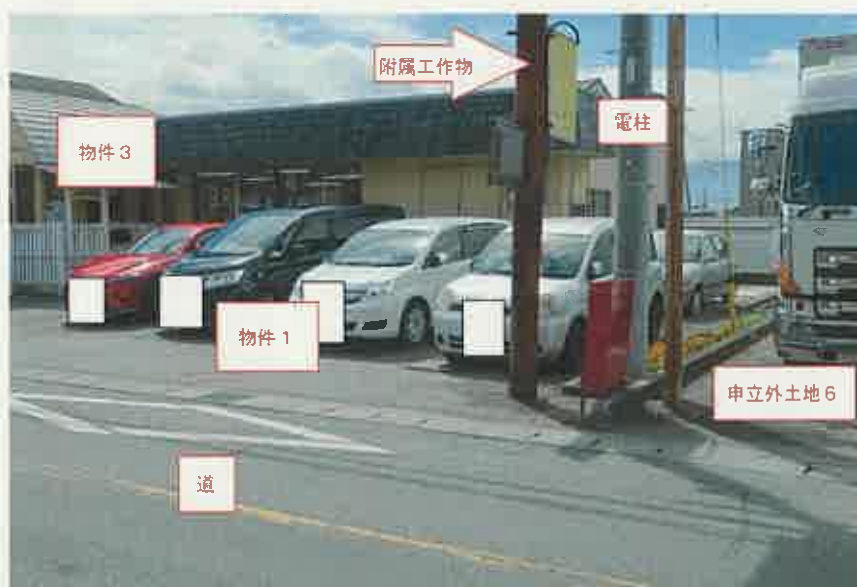
6



7



8



9



10



11



12



(15枚目)



余白

余白

競第 00565号
令和 7年（ケ）第 19号
令和 7年 6月25日 現地調査
令和 7年 7月15日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

<物件1、3>

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3, 3 0 0, 0 0 0 円
物件3	金 5, 5 6 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3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土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、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

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 地積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
・物件1の北西角に高さ約8.5mの広告塔が存する。また、電柱も存する。 ・物件3の主である建物の現況は以下のとおり。 種 類：保育所 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約142.91㎡ 平成30年に、現占有者が本件物件所有者の承諾を得たうえで約19.5㎡減築している。 ・物件3は現況賃貸借に供されている。内容については現況調査報告書3枚目を参照のこと。 ・物件3は、現占有者の入居（平成30年2月）に当たって上記減築や改装等が施されている。なお、現占有者は減築や改装費等のため約8,000,000円を支出したと主張している。買受人が当該占有者の退去を求める場合は、それらの請求を受ける可能性があることに留意を要する。なお、現占有者の賃借権は最先の担保権に劣後するため買受人に対抗できない。内容については現況調査報告書6枚目を参照のこと。 ・隣接地との境界不明確。 ・物件3は昭和61年新築の鉄骨造である。目視した限りではアスベストの使用は見受けられなかったが、新築時期や構造から天井裏や壁内部に使用されている可能性があることを鑑み市場性修正を施すこととした。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 |
| | 地 番 | 4064番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 401.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲斐市西八幡字下之久保 4064番地12 |
| | 家屋 番号 | 4064番12 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 162.41平方メートル |

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	JR中央本線「竜王」駅の南西方道路距離約3.5kmに位置する。	
付 近 の 状 況	市道沿いに飲食店舗や事業所等が建ち並び、一般住宅等も散見される地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模 : 401.68㎡ 間口 : 約20m 奥行 : 約20m (地積を間口で除した) 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	北西約6.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)。 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件3の敷地および駐車場として利用。 ※建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道: あり (本件物件で使用中 ※1) ガス配管: なし (地域としてなし) 下水道: あり (公設枳あり ※2) ※1 北西側市道に埋設されている上水道管から物件1に引き込まれて、物件3で利用しているが、申立外土地「地番4064番1」上の申立外建物「家屋番号4064番1」のために分岐されているもよう (物件1と申立外土地「地番4064番1」は同一所有者)。現況調査報告書4枚目も参照。 ※2 甲斐市役所に聴取したところ、公設枳は物件1に存するが、当該公設枳から申立外土地「地番4064番1」上の2棟の建物にも接続されている可能性がある。下水道は物件1と申立外土地「地番4064番1」上の建物に接続しているが、どの建物に接続しているのか不明。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・建築基準法第22条（建築物の屋根の構造に関する技術的基準）の適用あり。 ・「甲斐市景観計画」「甲斐市景観条例」に基づき、一定規模以上の建築物や工作物の新築・増築等する場合、市への届け出（規模により市との事前協議）が必要となる。 ・「甲斐市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。 ・特別工業地区に該当し、建築制限がある。詳細は甲斐市役所に確認のこと。
---------	--

2 建物の概要及び利用状況（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（登記記載） 昭和61年 9月20日新築 経過年数 38.8年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了 増築1 建築年月日（登記記載） 平成 9年 7月 7日 経過年数 28.0年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了 減築1 建築年月日（関係人の陳述） 平成 30年月日不詳減築 ※ ※ 建築計画概要書の受付日や減築の規模等を勘案すると、3～4月に減築されたと推察される。	
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼 天 井 クロス貼 床 クッションフロア 設 備 電気、プロパンガス、給排水設備等 なお、「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり、賃借人が内装等を行っている。上記記載は現地調査日時点のものである。	
床面積（現況）	・「第3 目的物件 特記事項」参照。	
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 保育所 間取り 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり	
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・占有者によると、雨漏りや白アリの被害、建具の不具合等はないとのこと。 ・建築確認済みである（甲府土木事務所 昭和61年8月11日受理、受理番号：第8-870号、確認日：昭和61年8月26日、建築計画概要書）。なお、検査済証は交付されていない。平成9年増築時に建築確認申請を行った形跡はない。 ・上記は新築時の建築確認であるが、用途変更（主要用途；身体障害者児童の為のデイサービス）の建築確認もなされている（日本住宅性能評価機構 平成30年2月19日受付、確認日：平成30年3月7日、中北建設事務所 平成30年3月12日受理、受理番号：中北建第22942号、建築計画概要書。なお、検査済証は交付されていない。）。 ・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。
---------	---

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1の標準画地価格を算出し、これに建付減価補正等を行って建付地価格を求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	41,100	0.97	401.68	1.00	16,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲斐(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

58,000円/㎡ × 100.0/100 × 100/100 × 100/141 ÷ 41,100円/㎡

◇時点修正：年率±0.0%を補正 {100% + (±0.0% ÷ 12ヶ月 × 12ヶ月) = 100.0%}

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の系統・連続性+10)

環境条件(繁華性の程度+30 供給処理施設の状態▲2 合計+28)

合計 { (1.00+0.1) × (1.00+0.28) } × 100 ÷ 141

イ 個別格差：物件1 環境条件(供給処理施設の配管状況等が不明▲2)

その他条件(境界不明確▲1)

合計 { (1.00-0.02) × (1.00-0.01) } ÷ 0.97

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：物件1 1.00

② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	230,000	約142.91	0.10	1.00	3,290,000

ア 再調達原価 : 230,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約142.91㎡

ウ 現価率 : 保守管理の状態等を勘案して現価率を10%とした。

エ 市場性修正率 : 1.00

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算して求めた。

① 土地利用権価格

物件 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＝ウ
1	16,010,000	0.55	法定地上権	8,810,000

登記記載から土地利用権原は法定地上権と判断した。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	市場性 修正率 ウ	評価額 (円) ア±イ×ウ＝エ	個別 価格比 (%)
1	16,010,000	-8,810,000	1.00	7,200,000	37.3
3	3,290,000	+8,810,000	1.00	12,100,000	62.7
合計	19,300,000			19,300,000	100.0

II. 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益から総収益に経費率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) イ×ウ÷エ×オ÷カ
1,843,536	1,327,346	1.00	8.0%	1.00	16,590,000

ア 総収益

本件物件は賃貸借に供されているため、現行家賃等をもとに下記のとおり総収益を求めた。

①年額支払賃料

152,728円／月×12ヶ月＝1,832,736円（税込み168,000円／月のため、令和5年3月14日付覚書記載の「税別：152,728円」を採用した）

②敷金の運用益（運用利回り1.0%と査定）

1,080,000円×1.0%＝10,800円（差し入れられている敷金を採用した）

③総収益

①＋②＝1,843,536円

イ 純収益

経費率を総収益の28%と査定

1,843,536円×（1-0.28）＝1,327,346円

ウ 家賃等補正

不要と判断した。

エ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%と査定。

オ その他補正

不要と判断した。

なお、競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも上記賃貸条件に符合する内容が実現するものとは限らない。

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 減価額(円) イ	試算価格 (円) ア-イ=ウ
① 積算価格	19,300,000	0	19,300,000
② 収益価格	—	—	16,590,000
③ 調整後の価格			16,600,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。本件物件は、市道沿いに飲食店舗や事業所等が建ち並び、一般住宅等も散見される地域に存する賃貸中の建物およびその敷地（占有者は保育所として利用）である。本件物件に関心を示す需要者は自己使用を目的とする者と賃貸を継続することを前提とする者双方が考えられるが、後者の需要が強いと判断した。よって、本件物件については収益価格を重視し、端数整理のうえ調整後の価格を上記のとおり決定した。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格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。

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 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
16,600,000	0.89	0.60	1.00	8,860,000

イ 市場性修正率 : 0.89 (占有者が改装費を支出した旨主張している▲10

物件3にアスベスト（ロックウールに石綿を含有している場合を含む）が使用されている可能性がある▲1

$1.00 - 0.1 - 0.01 = 0.89$)

ウ 競売市場修正率 : 0.60 (評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

エ その他の控除減価率 : 1.00

3 内訳価格の判定

積算価格の構成比に基づき、各物件の内訳価格を求めた。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ
1	8,860,000	37.3%	3,300,000
3	8,860,000	62.7%	5,560,000
一括価格 (合計)			8,860,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲斐(県)5-1

所 在：甲斐市富竹新田字郷河原1824番

価 格：58,000円／㎡

位 置：JR中央本線「竜王」駅の南東方道路距離約2.0kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：1,076㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南西側22m国道に接面

用途指定等：市街化区域 準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：小売店舗や営業所が多い国道沿いの路線商業地域

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

位置図



縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土
Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m

登記年月日：平成9年7月15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。

(田府地方法務局管轄)

令和7年2月4日

東京法務局港出張所

登記商

各階平面図

24887

建各階平面圖

4064番12

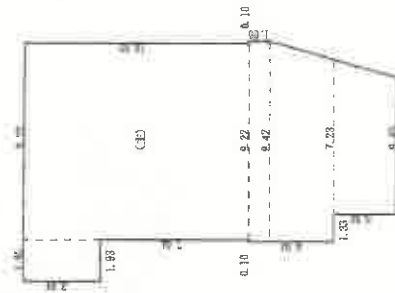
家屋番号

建物の所在
——中巨摩郡幸三町西八幡字下之久保4064番地12

甲斐市

平成九年七月五日登記

(主)店舖


$$3.64 \times 1.93 = 7.0250$$
 $10.65 \times 9.22 = 98.1930$

100 * 9.4 = 940

9 56) 41/349 04-27 930E

0.31014116426150

5,492*1/2*3,00=29,4450

162.1125

(日期連12)

作製者

7月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(山梨県土地家屋調査士会統…用紙)

地圖整理番号：M51123

A4判に縮小