

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14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 1月14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11月14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）
1～4	15,810,000 12,648,000	一括	3,162,000	161,165	0
1	1,310,000				
2	650,000				
3	210,000				
4	13,640,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲府市上町字年代 |
| | 地 番 | 888番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市上町字年代 |
| | 地 番 | 893番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市上町字年代 |
| | 地 番 | 895番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.97平方メートル |
| 4 | 所 在 | 甲府市上町字年代 888番地11、893番地19、
895番地7 |
| | 家屋 番号 | 888番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 58.79平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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1～4】

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

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 | 甲府市上町字年代 |
| | 地 番 | 888番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市上町字年代 |
| | 地 番 | 893番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市上町字年代 |
| | 地 番 | 895番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.97平方メートル |
| 4 | 所 在 | 甲府市上町字年代 888番地11、893番地19、
895番地7 |
| | 家屋 番号 | 888番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 58.79平方メートル |



328

令和7年（ケ）第46号

令和 7年 5月22日受理
令和 7年 6月19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 | 甲府市上町字年代 |
| | 地 番 | 888番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市上町字年代 |
| | 地 番 | 893番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市上町字年代 |
| | 地 番 | 895番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.97平方メートル |
| 4 | 所 在 | 甲府市上町字年代 888番地11、893番地19、
895番地7 |
| | 家屋 番号 | 888番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 58.79平方メートル |

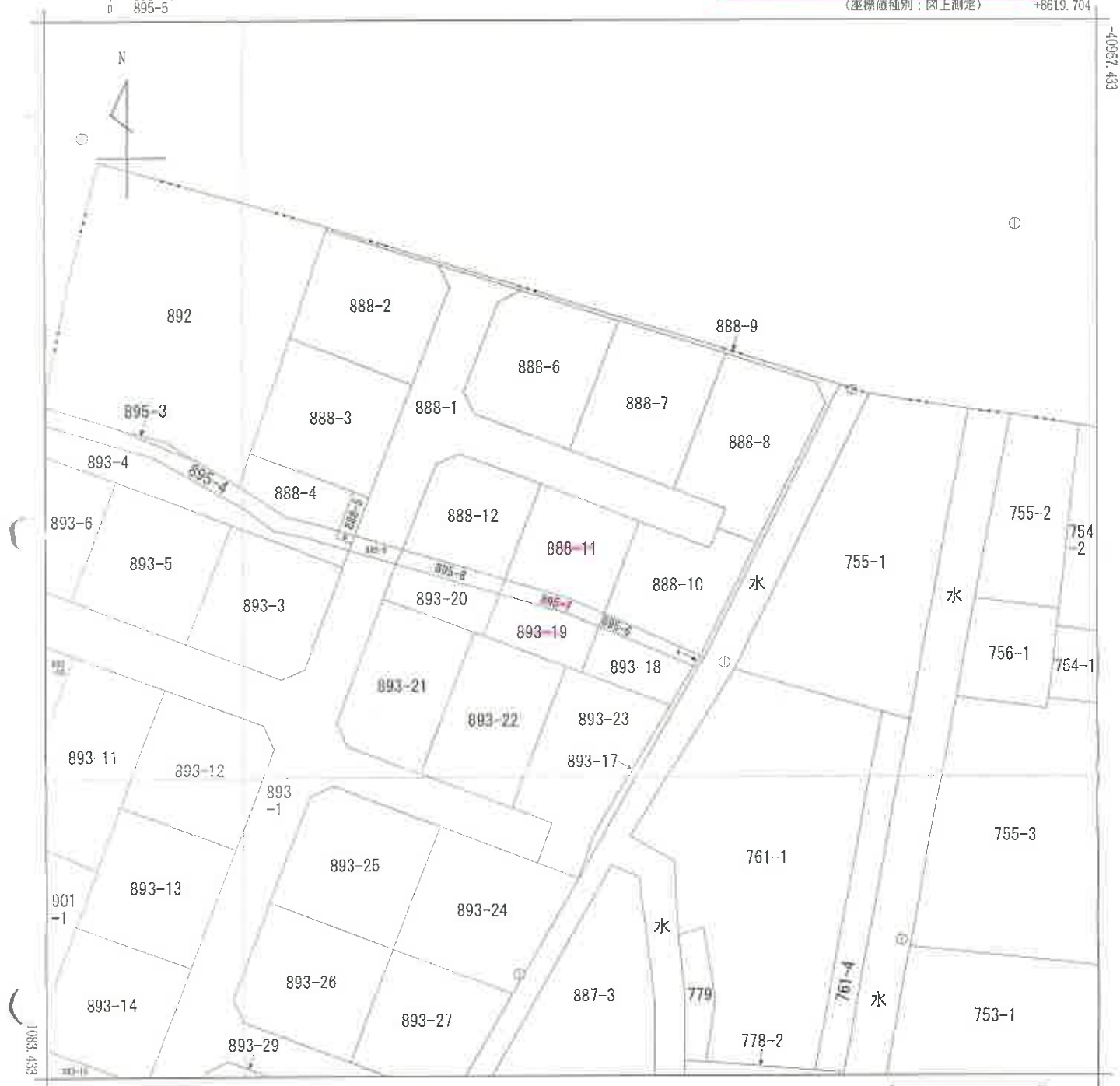


不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	甲府市上町 888番地11
土 地	物件 1～3
現 況 地 目	■宅地（物件 1～3 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形 状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者（●A●●） □その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。
下 記 以 外 の 建 物 （目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	1 本件物件は、近年に宅地造成された、区画整然とした住宅街の一面にある。 なお、近傍には甲府城南病院も存する（写真7）。 2 物件1～3の各宅地は、物件4の居宅の敷地として一体利用されており、各 宅地間の境界線は、外観上は判然としていない。 3 物件1の宅地と物件4の居宅につき、申立債権者以外の者による、担保権に 後れる仮差押登記がなされている。
建 物	物件 4
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 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。
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 令和3年9月（登記上の表示）に建築された、比較的築浅の電化住宅であり 太陽光発電設備・電気給湯設備・IHクッキングヒーター等が付帯している。 なお、室内に残置された書面によると、太陽光発電設備については、鈴与商 事株式会社との間で、「鈴与のでんき（ソーラ0円）」契約が締結されており 同社が本件建物の屋根・屋上を無償で借り受け、同社の所有する発電設備を設 置して太陽光発電事業を実施し、同社が余剰電力を電力会社に販売することを 前提として、太陽光電気を本件建物所有者に供給することを主な契約内容とし ている。 したがって、本件競売による買受後は、①買受人と同社との間で、あらため

	て同様の契約を締結して、引き続き太陽光電力の供給を受けるか、②買受人が発電設備の買い取りをした上で、太陽光電気を得るか、③同社が発電設備を撤去したのち、買受人が電力会社から電力供給を受ける、等のケースが一般的には想定し得るが、いずれにせよ、買受人は、鈴木商事株式会社との協議が必要になる。 2 所有者の姓名を付した表札・郵便箱の表示は見当たらなかったが、郵便箱内は、所有者宛ての郵便物等で滞留状態にあった。 臨場時点では、ライフラインは稼働しており、冷蔵庫内には賞味期限内の食品も存した。ただし、室内の家財道具等はある程度搬出され、エアコンも取り外された形跡があることから、所有者によって、転居の準備が進行しつつあるものと推察したが、常住ではないにせよ、現状も所有者が滞在している様子は窺われた。なお、第三者が占有している外形は現認できなかった。 よって、本件居宅は、所有者が現に滞在して占有しているものと認めた。 3 室内で猫を飼育していた模様であり、クロスには引っ掻き傷が散見された。
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月29日(木) 15:30-16:30	物件所在地 (1回目)	現地確認(全戸不在)、室外写真撮影 所有者宛て現況調査期日等通知(差置)
7年6月2日(月) :-:	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6月17日(火) 10:00-12:30	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在・建物内立入)、写真撮影 <評価人同行> ※ 1回目臨場時に差し置いた通知書は取り出されていたが 当日まで所有者等からの事前連絡はなかった
(特記事項) 令和7年6月17日 目的物件は全戸不在で、最新式の電子錠によって堅固に施錠されていたので、立会人 ●B●●を立ち会わせた上で、電子錠のうちの一部箇所を損壊(後日、部品交換によって現状回復)し、一時的に解錠状態にする方法によって、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

+8619. 704



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

上町

請 求 部 分	所 在 甲府市上町字年代					地 番	888番11			
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59年1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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年3月28日
福岡法務局

登記官

地圖整理番号：M70301

(1/1)

(4 枚目)

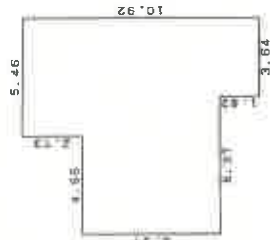
各階平面図

家屋番号 888番11

甲府市上町字年代888番地11、893番地19、895番地7

報告No. 2110093

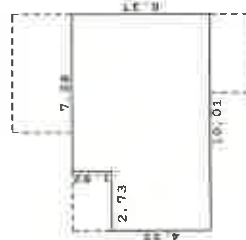
1階



求積表

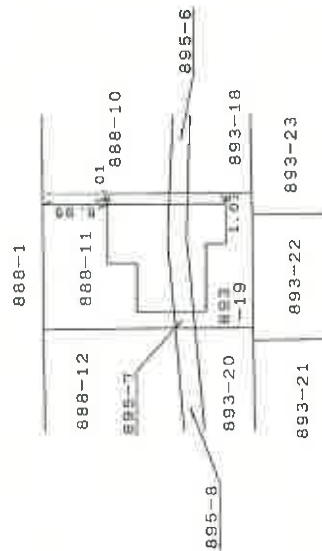
5.46 x 2.73 =	14.9058
10.01 x 6.37 =	63.7637
3.64 x 1.62 =	5.9168
計	84.5863
床面積	84.59㎡

2階



求積表

2.73 x 4.55 =	12.4215
7.28 x 6.37 =	46.3736
計	58.7951
床面積	58.79㎡



作成者

縮尺 1/250

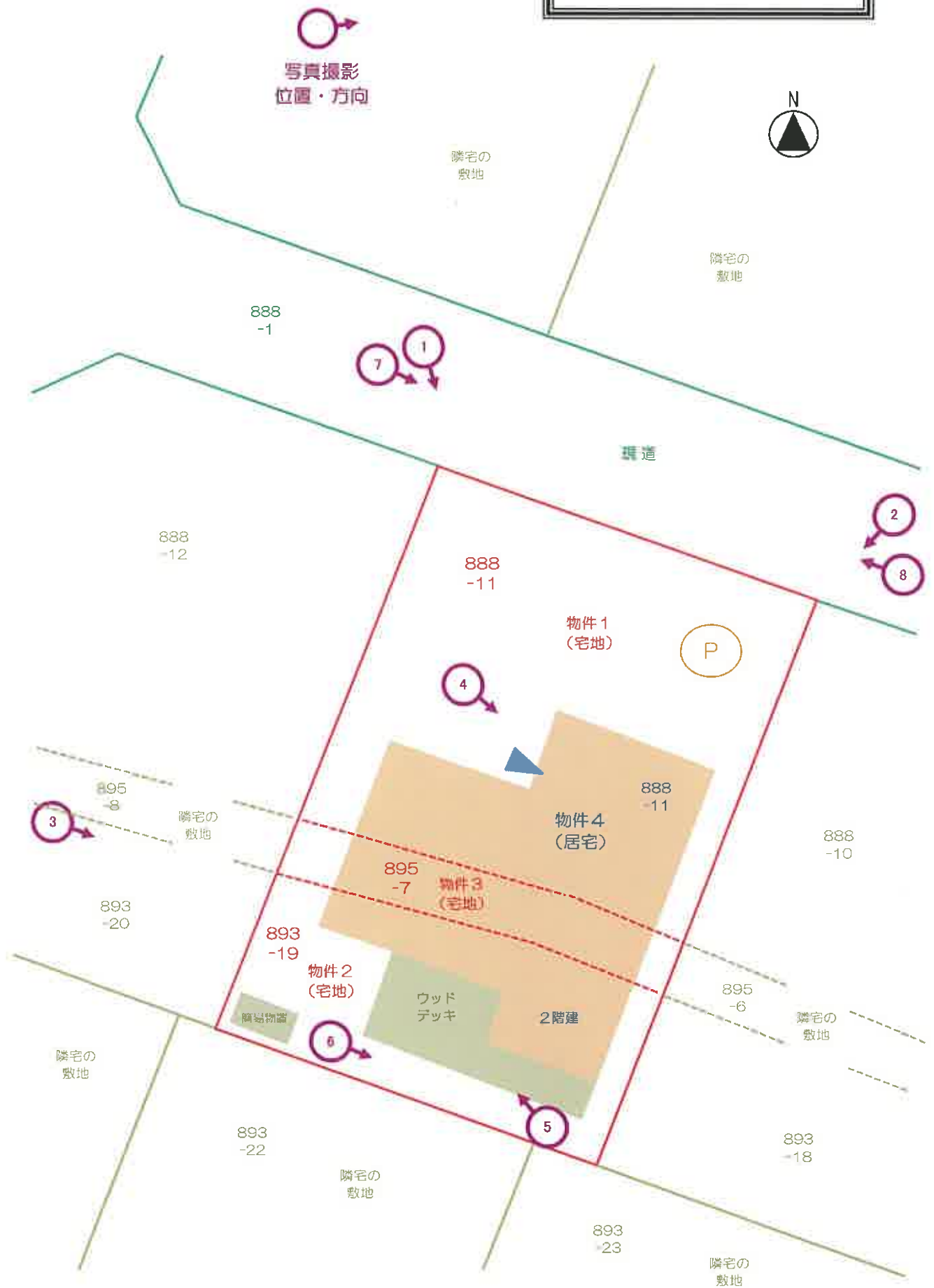
申請人

縮尺

1/500

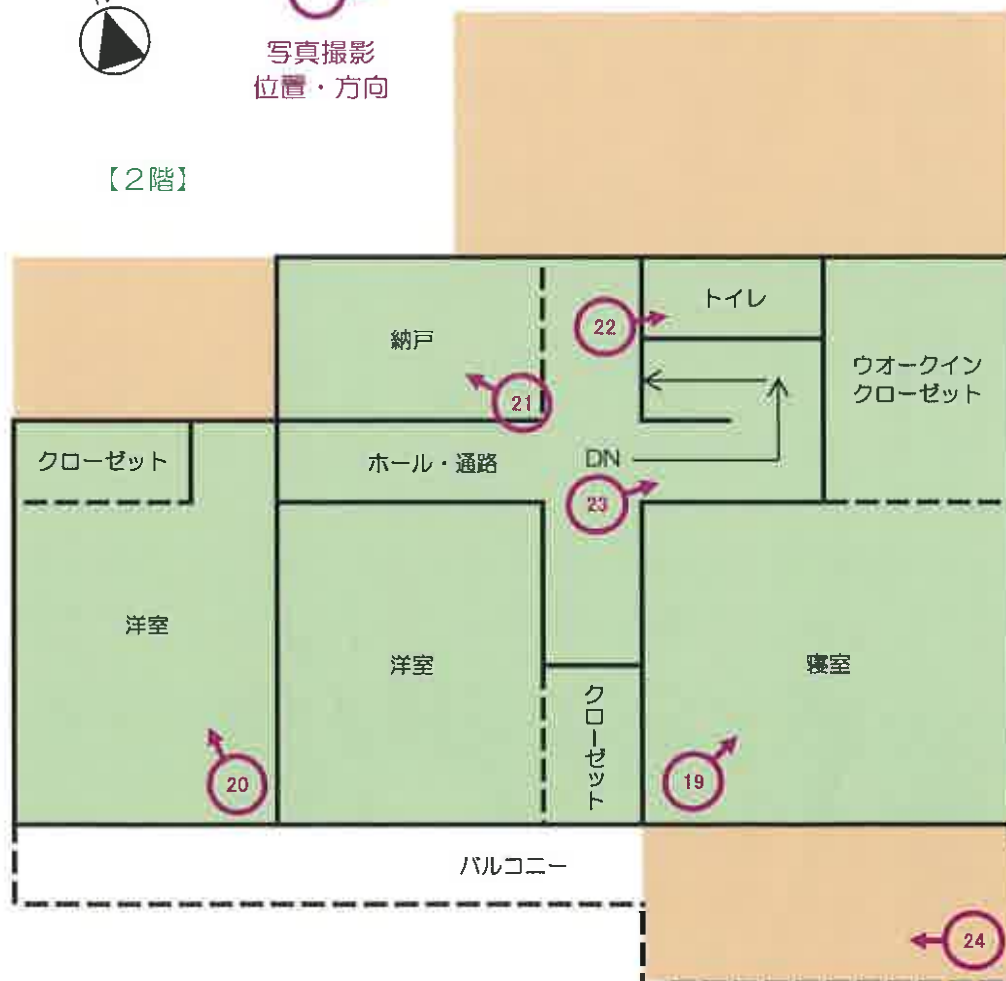
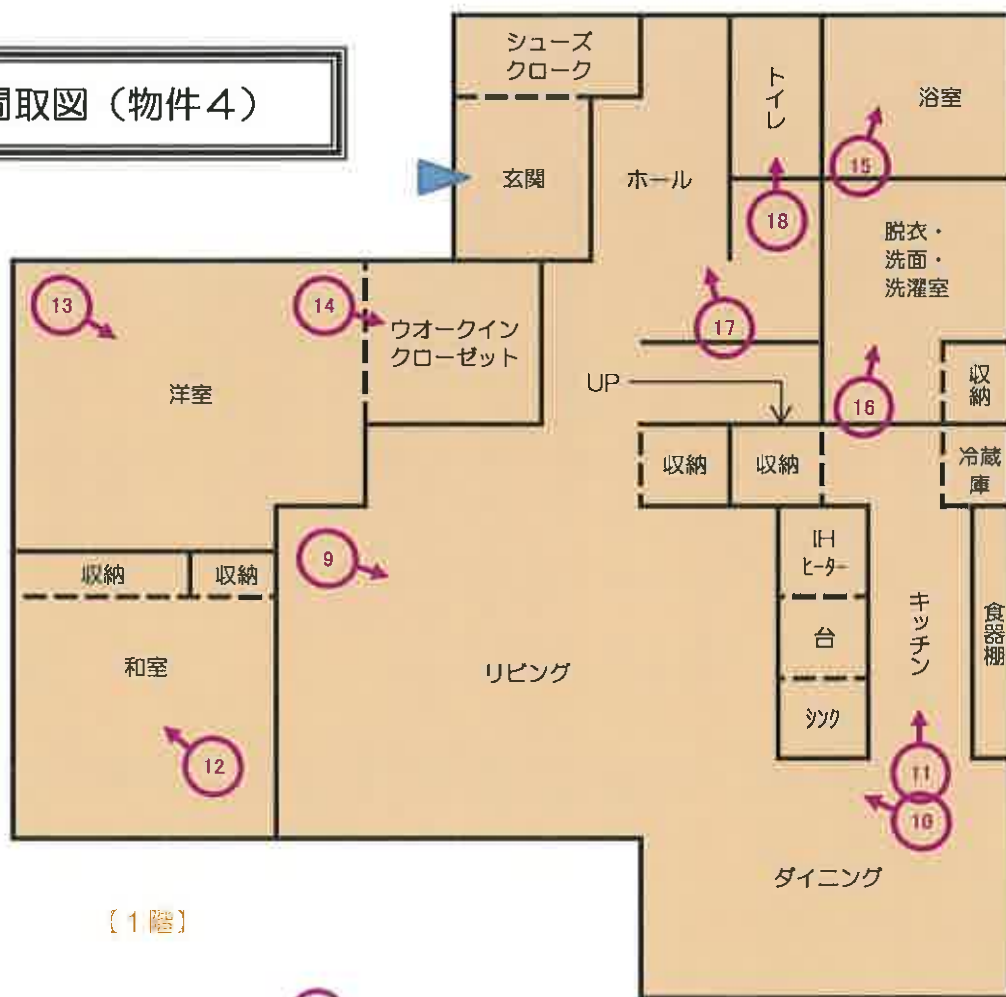
A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図



【申立外の近隣地（9筆）を表示】

間取図（物件4）



1



本件物件の道路側全景

2



本件物件の道路側全景

3



本件物件の横側近景

4



玄関ポーチ

5



裏側敷地の状況

6



裏側敷地の状況

7



接道状況（奥は甲府城南病院）

8



接道状況

9



1階 リビング・ダイニング

10



1階 LDK

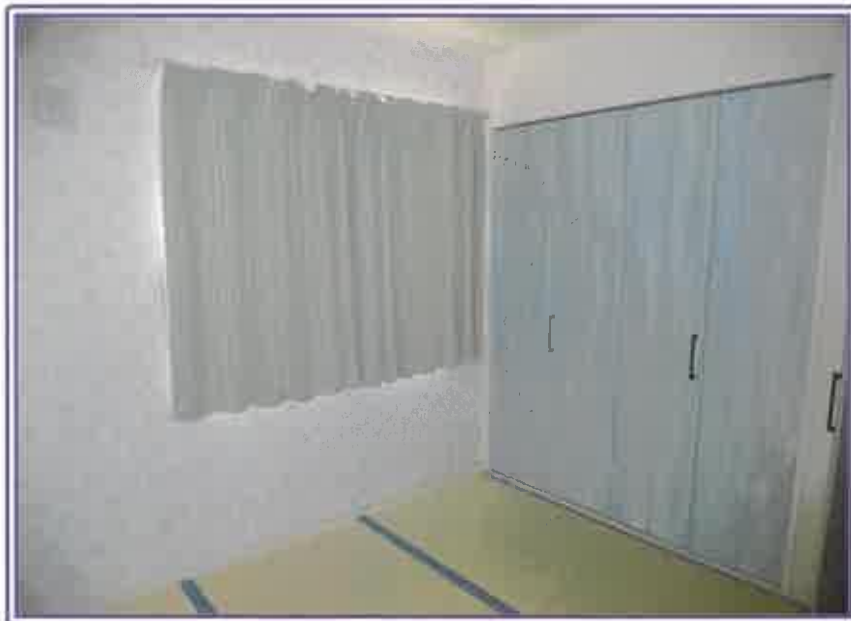
11

11



1階 キッチン

12



1階 和室

1階 洋室

13



14



1階 ウォークインクローゼット

1階浴室

15



16



1階 脱衣・洗面・洗濯室

1階 玄関ホール

17



18



1階トイレ

19



2階 寝室

20



2階 洋室

2階 納戸

21



22



2階 トイレ

2階 階段ホール

23



24



2階 バルコニー

競第 1063号
令和 7年（ケ）第 46号
令和 7年 6月17日 現地調査
令和 7年 7月 1日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1～4】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一括価格	
金 15,810,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,310,000円
物件2（土地）	金 650,000円
物件3（土地）	金 210,000円
物件4（建物）	金 13,640,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	後記物件目録記載のとおり	
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・本件建物屋根に設置されている太陽光発電設備は、鈴与商事株式会社との間で「鈴与のでんき(0円ソーラー)」契約が締結されており、利用約款によると、同社が本件建物の屋根または屋上の一部を無償にて借り受け、同社の所有する太陽光発電設備及び電力を計量する装置一式を設置して太陽光発電事業を実施し、発電した電気のうち、余剰電力については、一般送配電事業者に販売できることを前提として、太陽光電気を本物件所有者に供給する契約である。 なお、同約款には差押、競売等に該当した場合、契約者に知らせた上で契約を解除することができる。とある。 以上から、本物件の価格には太陽光発電設備等は含まない。 ・本物件は市街化調整区域内において開発許可(開発許可番号：建指令第942号、許可日：平成25年12月20日、検査済証交付日：平成26年8月4日)を受けて開発された分譲地である。			

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市上町字年代
地 番 888 番 11
地 目 宅地
地 積 146.02 平方メートル
- 2 所 在 甲府市上町字年代
地 番 893 番 19
地 目 宅地
地 積 72.15 平方メートル
- 3 所 在 甲府市上町字年代
地 番 895 番 7
地 目 宅地
地 積 22.97 平方メートル
- 4 所 在 甲府市上町字年代 888 番地 11、893 番地 19、
895 番地 7
家屋 番号 888 番 11
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 85.29 平方メートル
2 階 58.79 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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「南甲府」駅南東方道路距離約3.2km、同線「甲斐住吉」駅南東方道路距離約3.1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模分譲住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 その他の規制	市街化調整区域 未指定 指定 60% 指定 200% なし 立地適正化計画の居住誘導区域外
画 地 条 件	地積 : 241.14㎡(登記地積計) 形状 : ほぼ長方形地 間口 : 北側12.49m(地積測量図による) 奥行 : 19.29m(地積測量図による) 地勢 : ほぼ平坦地	
接面道路の状況	北側を現況幅員約5m舗装道路(建築基準法第42条1項2号)とほぼ等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件4の建物等の敷地として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガ ス : なし 下水道 : あり (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域0.5～3.0mに該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和 3年 9月16日新築 経過年数：約 4年 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：オール電化、エコキュート、給排水設備、IHキッチンヒーター、エアコン等
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：地上2階建て 現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	やや優る（外観や内装のデザイン性に富んでいる）
保守管理の状態	普通（下記特記事項参照）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・室内で猫を飼育していた模様であり、主に2階トイレ前、1階洋室のクロスに引っ掻き傷が見られた。また、1階洋室の壁にはネコ用キャットウォークが設置されている。 ・リビング及び寝室以外の居室（2階中央洋室、1階洋室）にはエアコンが取り外された跡がある。 ・建物南側にウッドデッキが設置されている。

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 建付地価格（物件1, 2, 3）

物件1～3の標準画地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	33,200	1.00	146.02	1.00	4,850,000
2	33,200	1.00	72.15	1.00	2,400,000
3	33,200	1.00	22.97	1.00	760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)-22

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/110 \div 33,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：環境条件+10

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件4）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	190,000	144.08	0.67	18,340,000

ウ 現 価 率

経過年数4年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数21年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 21\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.67$$

2 個別価格の査定

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	4,850,000	0.55 法定地上権	2,670,000
2	2,400,000	0.55 法定地上権	1,320,000
3	760,000	0.55 法定地上権	420,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	4,850,000	-2,670,000	2,180,000	8.3
2	2,400,000	-1,320,000	1,080,000	4.1
3	760,000	-420,000	340,000	1.3
4	18,340,000	+4,410,000	22,750,000	86.3
合計	26,350,000		26,350,000	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費用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) $イ \times ウ \div エ \times オ$
2,004,400	1,423,124	1.00	8.0%	1.00	17,790,000

ア 総収益 : 年額支払賃料 月額160,000円×12ヵ月 = 1,920,000円
 敷金運用益 160,000円×2ヵ月×1% = 3,200円
 礼金 160,000円×0.5075 = 81,200円
 ※期間2年、運用利回り1%の年賦償還率
 敷金2ヵ月、礼金1ヵ月、賃料に駐車場代込想定
 総収益 2,004,400円

イ 純収益 : 費用率を総収益の29%と査定
 $2,004,400円 \times (1-0.29) = 1,423,124円$

ウ 家賃等補正 : 不要と判断した。

エ 還元利回り : 一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準とし、当該不動産の個別性を考慮して査定した。

オ その他補正 : 不要と判断した。

なお、賃料その他の賃貸条件は想定されたものであり、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、必ずしも想定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

以上により積算価格、収益価格が得られた。本物件は自己利用を目的とした居宅であり、賃貸には不向きで収益性は低い。収益価格は賃貸借を想定して求めたものであるが、賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素が多く介在する。よって、積算価格を以って、調整後の価格を下記のとおり決定した。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	26,350,000	1.00	26,350,000
② 収益価格	—	—	17,790,000
③ 調整後の価格			26,350,000

イ 占有減価修正：必要なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を下記のとおり求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
26,350,000	1.00	0.60	15,810,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場修正：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)

3 内訳価格の判定

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	15,810,000	8.3%	1,310,000
2	15,810,000	4.1%	650,000
3	15,810,000	1.3%	210,000
4	15,810,000	86.3%	13,640,000
一括価格(合計)			15,810,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)-22

所 在：山梨県甲府市西油川町字志多田18番12

地 目：宅地

価 格：37,200円／㎡

位 置：JR身延線「甲斐住吉」駅約3.3kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：219㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側5m道路

用途指定等：市街化調整区域 未指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：周囲には農地も残る中に中規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

西高橋町

処分場

増坪町

物件1~4

小瀬スポーツ公園

西油川町

石和町東油川

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。

イ 895-10
ロ 895-5

(座標値種別：図上測定)

+8619,704

公図写

-40957,433



+8494,704 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

上町

請 求 部 分	所 在	甲府市上町字年代					地 番	888番11		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 是 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59年1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。

(甲府地方法律局管轄)

令和7年3月28日

福岡法律局

地図整理番号：M70301

登記官

(1/1)

A4判に縮小

これは図面に記載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7年3月28日 福岡法務局 登記官

地番 888-1~12

地積測量図 (1/3)

土地の所在 甲府市上町字年代

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T4	-41088.4110837	8594.0095062	基準点
T4-1	-41079.51110000	8574.1102643	基準点

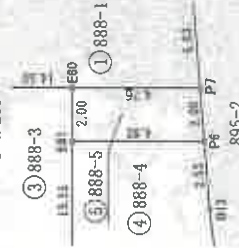
座標求積表

地番	888-1				
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn	Yn
E55	-40986.708	8541.582	0.490	4185.375180	
E54	-40989.402	8542.896	-14.284	-122026.726464	
E53	-41000.992	8538.499	-25.140	-214657.864860	
E50	-41014.542	8533.337	-18.008	-153668.332596	
P7	-41019.000	8531.644	-6.152	-52486.673888	
P6	-41020.694	8537.438	8.478	72380.399364	
E20	-41010.522	8541.301	11.427	97601.446527	
E19	-41009.267	8544.050	-2.421	-20686.145050	
E18	-41012.943	8553.740	-8.117	-69430.707580	
E17	-41017.384	8565.415	-7.625	-65311.289375	
E16	-41020.568	8573.764	-0.845	-7244.830580	
E15	-41018.229	8574.657	4.688	40197.992016	
E14	-41015.880	8575.551	4.654	39910.614354	
E13	-41013.575	8569.491	6.993	59926.450563	
E12	-41008.887	8557.158	8.989	76920.293262	
E11	-41004.586	8545.855	7.028	60060.268940	
E10	-41001.859	8544.592	13.363	114181.382896	
E9	-40999.223	8548.633	11.967	102301.491111	
E8	-40989.892	8551.324	4.515	38609.227860	
倍面積				763.371580	
面積				381.6857900	
地積				381.68	㎡

地番	888-2				
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn	Yn
E56	-40982.627	8528.153	-8.720	-74365.494160	
E57	-40985.428	8523.816	-18.365	-156539.880840	
E53	-41000.992	8538.499	6.026	51452.994974	
E54	-40989.402	8542.896	14.284	122026.726464	
E55	-40986.708	8541.582	6.775	57669.218050	
倍面積				443.564488	
面積				221.7822440	
地積				221.78	㎡



拡大図 A
S=1/200



拡大図 B
S=1/100



測地系	任意座標系
測地系	任意座標系
測量年月日	平成26年7月1日

作成者

(平成26年7月1日作成)

申請人

縮尺 1/500

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7年3月28日
 福岡法務局

登記官

地積測量図

地番	888-1~12
土地の所在	甲府市上町字年代

座標求積表

⑨

地番	888-9					
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn		
K85	-40982.287	8528.261	18.460	157431.698060		
E56	-40982.627	8528.153	-4.421	-37702.964413		
E55	-40986.708	8541.682	-7.265	-62054.593230		
E8	-40989.892	8551.324	-6.777	-57952.322748		
E7	-40993.485	8563.012	-7.469	-63957.136628		
E6	-40997.361	8575.653	-7.196	-61710.398988		
E5	-41000.681	8586.476	-6.071	-52128.495796		
E4	-41003.432	8587.653	-19.319	-165004.868307		
E3	-41020.000	8579.332	-29.925	-256736.510100		
E2	-41033.407	8572.619	-13.407	-114933.102933		
P15	-41033.407	8572.590	-0.262	-2246.018580		
K83	-41033.619	8573.065	32.320	277081.460800		
K84	-41001.087	8589.446	51.332	440913.442072		
			倍面積	100.182009		
			面積	50.09	㎡	

座標求積表

⑪ 物件1

地番	888-11					
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn		
E18	-41012.943	8553.740	-6.827	-58396.382980		
P11	-41024.211	8549.463	-13.260	-113365.879380		
B15	-41026.203	8556.276	-2.445	-20920.094820		
B12	-41026.656	8557.462	-2.145	-18355.755990		
P13	-41028.348	8561.253	9.272	79379.937816		
E17	-41017.384	8565.415	15.405	131950.218075		
			倍面積	292.042721		
			面積	146.02	㎡	

⑫

地番	888-12					
点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1) · Yn		
E20	-41010.522	8541.301	-11.427	-97601.446527		
P9	-41020.694	8537.438	-13.689	-116668.988782		
P11	-41024.211	8549.463	7.751	66266.887713		
E18	-41012.943	8553.740	14.944	127827.090560		
E19	-41009.267	8544.050	2.421	20685.145050		
			倍面積	308.688014		
			面積	154.34	㎡	

境界線一覧表

点名	境界線	点名	境界線	点名	境界線
B12	計算点	E12	プレート標	E58	プレート標
B13	計算点	E13	プレート標	E59	プレート標
B14	計算点	E14	プレート標	E80	プレート標
B15	計算点	E15	プレート標	E81	プレート標
E2	金属板	E16	プレート標	K83	金属板
E3	金属板	E17	プレート標	K84	金属板
E4	プレート標	E18	プレート標	K85	金属板
E5	プレート標	E19	プレート標	P7	ベンキ
E6	金属板	E20	プレート標	P9	ベンキ
E7	金属板	E21	プレート標	P11	ベンキ
E8	プレート標	E22	プレート標	P13	ベンキ
E9	プレート標	E23	プレート標	P15	ベンキ
E10	プレート標	E24	プレート標		
E11	プレート標	E25	プレート標		

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成26年7月1日

作成者

(平成26年7月1日作成)

申請人

縮尺

(日調連9)

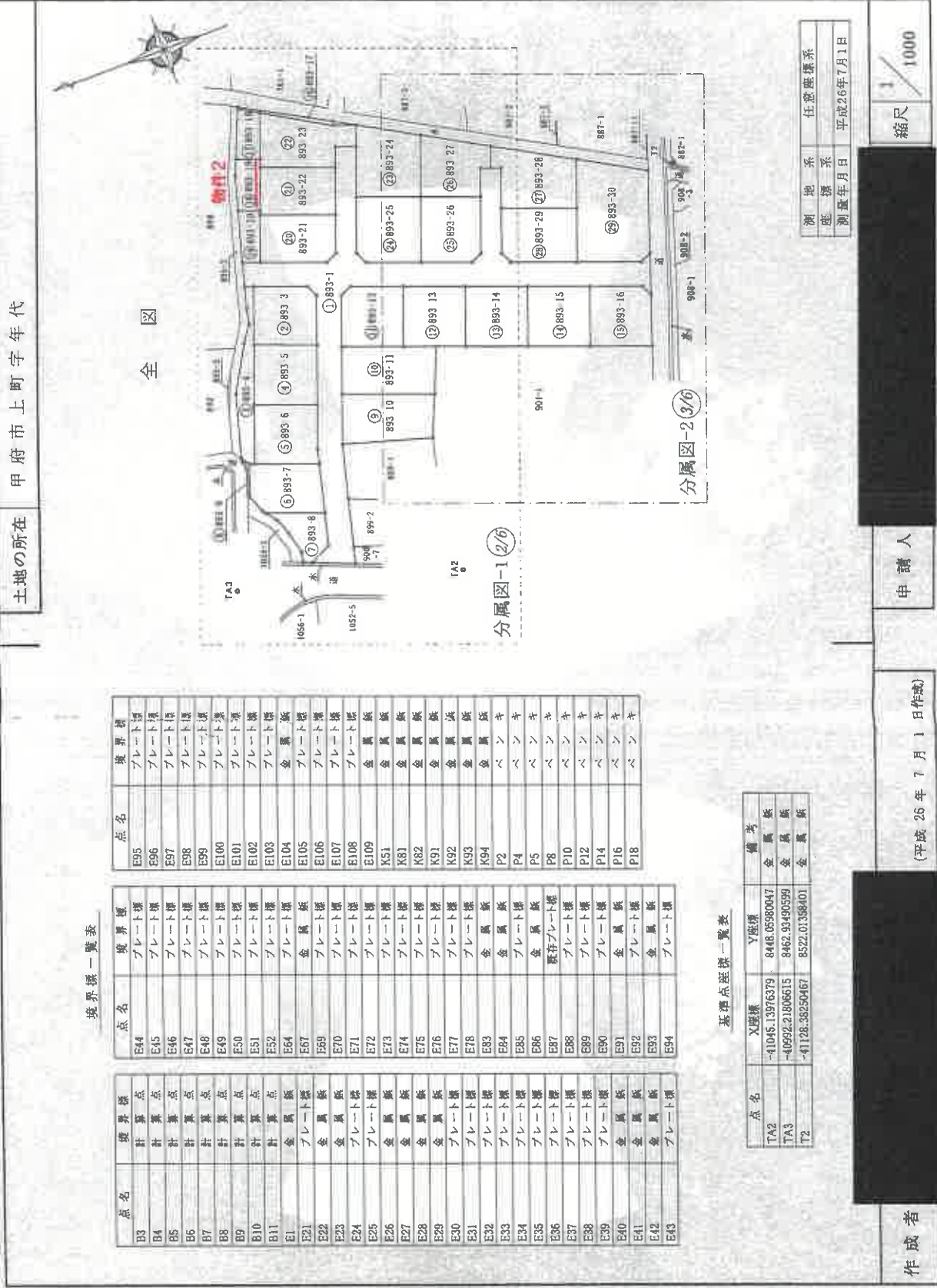
(日本土地家屋調査士会連合会印)

登記年月日：平成26年7月8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。
(甲府地方法務局管轄)
令和7年3月28日 福岡法務局 登記官

地積測量図

番 893-1、3~30
土地の所在 甲府市上町字年代



境界線一覧表

点名	境界線	点名	境界線	点名	境界線
B3	境界線	E44	境界線	E95	境界線
B4	計算点	E45	境界線	E96	境界線
B5	計算点	E46	境界線	E97	境界線
B6	計算点	E47	境界線	E98	境界線
B7	計算点	E48	境界線	E99	境界線
B8	計算点	E49	境界線	E100	境界線
B9	計算点	E50	境界線	E101	境界線
B10	計算点	E51	境界線	E102	境界線
B11	計算点	E52	境界線	E103	境界線
E1	計算点	E53	境界線	E104	境界線
E2	計算点	E54	境界線	E105	境界線
E3	計算点	E55	境界線	E106	境界線
E4	計算点	E56	境界線	E107	境界線
E5	計算点	E57	境界線	E108	境界線
E6	計算点	E58	境界線	E109	境界線
E7	計算点	E59	境界線	K51	境界線
E8	計算点	E60	境界線	K52	境界線
E9	計算点	E61	境界線	K53	境界線
E10	計算点	E62	境界線	K54	境界線
E11	計算点	E63	境界線	K55	境界線
E12	計算点	E64	境界線	K56	境界線
E13	計算点	E65	境界線	K57	境界線
E14	計算点	E66	境界線	K58	境界線
E15	計算点	E67	境界線	K59	境界線
E16	計算点	E68	境界線	K60	境界線
E17	計算点	E69	境界線	K61	境界線
E18	計算点	E70	境界線	K62	境界線
E19	計算点	E71	境界線	K63	境界線
E20	計算点	E72	境界線	K64	境界線
E21	計算点	E73	境界線	K65	境界線
E22	計算点	E74	境界線	K66	境界線
E23	計算点	E75	境界線	K67	境界線
E24	計算点	E76	境界線	K68	境界線
E25	計算点	E77	境界線	K69	境界線
E26	計算点	E78	境界線	K70	境界線
E27	計算点	E79	境界線	K71	境界線
E28	計算点	E80	境界線	K72	境界線
E29	計算点	E81	境界線	K73	境界線
E30	計算点	E82	境界線	K74	境界線
E31	計算点	E83	境界線	K75	境界線
E32	計算点	E84	境界線	K76	境界線
E33	計算点	E85	境界線	K77	境界線
E34	計算点	E86	境界線	K78	境界線
E35	計算点	E87	境界線	K79	境界線
E36	計算点	E88	境界線	K80	境界線
E37	計算点	E89	境界線	K81	境界線
E38	計算点	E90	境界線	K82	境界線
E39	計算点	E91	境界線	K83	境界線
E40	計算点	E92	境界線	K84	境界線
E41	計算点	E93	境界線	K85	境界線
E42	計算点	E94	境界線	K86	境界線
E43	計算点			K87	境界線

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
TA2	-41045.13976379	8448.05980047	金属板
TA3	-40992.21806615	8462.93490599	金属板
T2	-41126.38250467	8522.01358401	金属板

測地系	任意座標系
測距年月日	平成26年7月1日

縮尺 1/1000

申請人 (平成26年7月1日作成)

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

登記年月日：平成26年7月8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7年3月28日

福岡佐務局

登記官

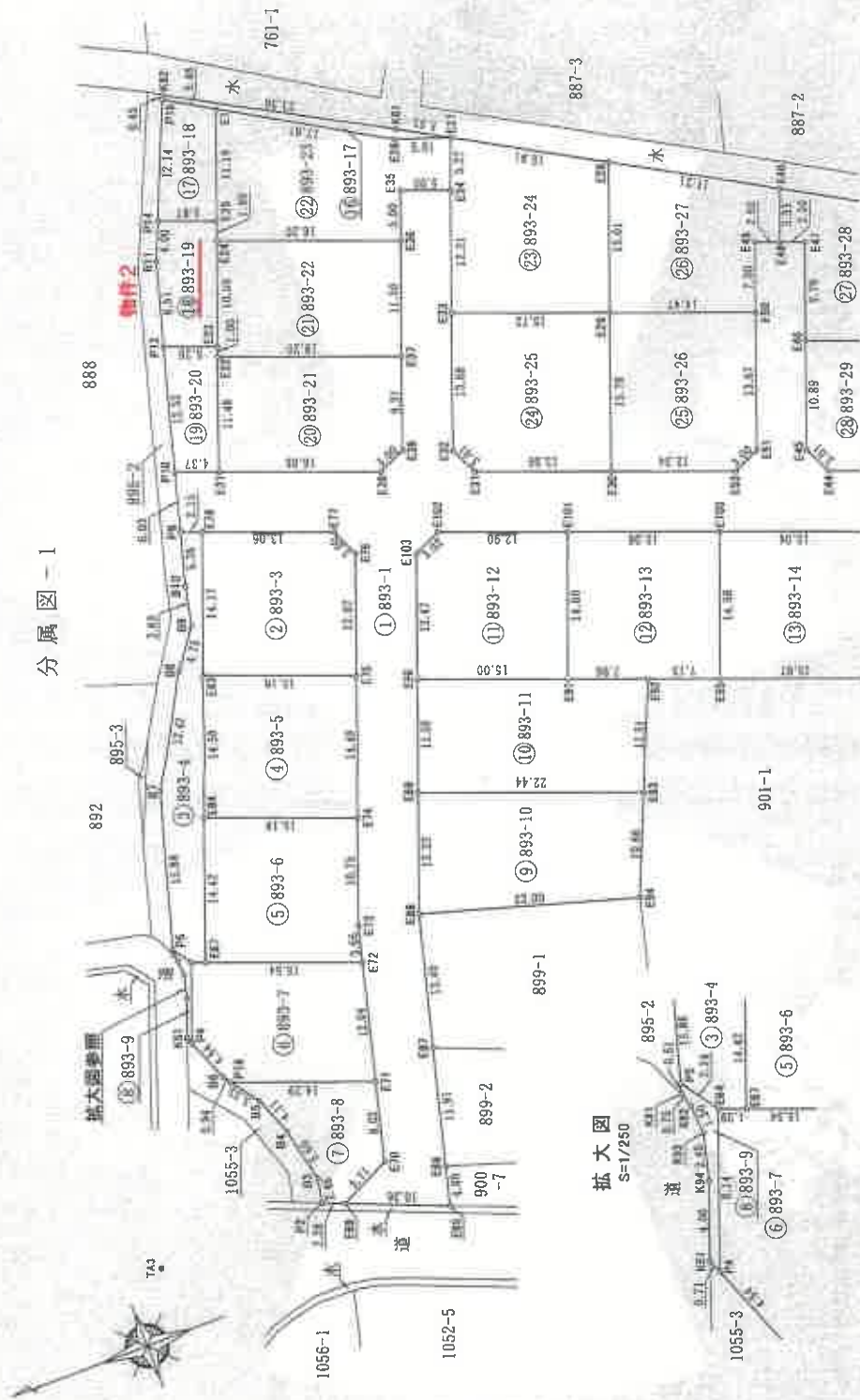
地積測量図

2/6

番 893-1、-3～-30

土地の所在 甲府市上町字年代

分属図-1



拡大図
S=1/250



測地系	任意座標系
座標系	任意座標系
測量年月日	平成26年7月1日

縮尺 500

申請人

(平成26年7月1日作成)

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N70303

(2/6)

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。
(甲府地方裁判所審理)
令和7年3月28日 福岡法務局

登記信

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

(平成26年7月1日作成)

申請人

作成者

(日調第9)

地積測量図

地番 893-1、3-30

土地の所在 甲府市上町字年代

座標求積表

地番	893-10				
点名	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1) · Yn	
E88	-41029.001	8486.837	-16.737	-142044.130069	
E89	-41050.079	8480.504	-25.317	-214700.919768	
E93	-41054.318	8490.294	16.737	142102.050678	
E89	-41033.342	8498.268	25.317	215150.650356	
			依面積	507.590997	
			面積	253.795085	
			地積	253.79	m ²

地 番	893-11				
点 名	X_n	Y_n	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$(X_{n-1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$	
E89	-41033.342	8498.268	-16.897	-143595.234396	
E90	-41054.318	8490.294	-25.552	-216843.992288	
E91	-41058.894	8500.864	2.874	24431.453136	
E92	-41051.444	8503.694	21.473	182599.821762	
E93	-41037.421	8509.022	18.102	154030.316744	
			依 面 積	522.393586	
			面 積	261.195790	
			地 積	261.19	㎡

地番	893-12				
点名	X_n	Y_n	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$(X_{n-1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$	
E90	-41037.421	8509.022	-9.588	-81584.502336	
E91	-41057.444	8503.694	-19.262	-163798.153928	
E101	-41058.893	8517.325	6.826	58138.260450	
E102	-41044.618	8521.969	14.827	126354.344743	
E103	-41041.856	8520.677	7.197	61323.312069	
			依面積	434.260798	
			面積	217.130990	
			地積	217.13	㎡

地番	893-13				
点名	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1) · Yn	
E91	-41051.444	8503.694	-2.211	-18801.687434	
E92	-41058.894	8500.864	-14.119	-120023.698516	
E93	-41065.563	8498.333	-11.864	-100984.189372	
E94	-41070.778	8511.959	8.880	75586.195972	
E95	-41056.683	8517.325	19.394	164873.961550	
依面積				440.601848	
面積				220.300240	㎡

座標求積表

地番	893-14				
点名	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1) · Yn	
E95	-41065.563	8498.333	-8.877	-75439.702041	
E96	-41079.655	8492.981	-19.277	-163719.194737	
E97	-41084.840	8506.616	8.877	75513.230232	
E98	-41070.778	8511.959	19.277	164082.033643	
依面積			依面積	439.357097	
面積			面積	219.683585	
地積			地積	219.68	m ²

①	地番	893-15				
	点名	Xn	Yn	$\lambda_{n-1} - \lambda_{n-1}$	$(X_{n-1} - X_n) \cdot Y_n$	
	E96	-41079.655	8492.981	-8.904	-75691.502824	
	E97	-41083.744	8487.621	-19.277	-163615.985975	
	E98	-41098.332	8501.268	8.904	75895.290232	
	E99	-41084.840	8506.616	19.277	163982.036632	
			依面積	439.838401		
			面積	219.9192005		
			地積	219.91	m ²	

地番 点名	893-16		Y_n	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$(X_{n-1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$
E97	-41093.744		8487.627	-8.834	-74979.696918
E98	-41107.766		8482.299	-18.267	-154946.155833
E99	-41112.011		8494.009	-2.990	-25397.066910
E100	-41110.756		8496.756	13.079	111129.071724
E101	-41098.932		8501.268	17.012	144623.571216
依面積					425.703279
面積					214.8516595
地積					214.85

地番	893-17	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$
P16		-41034.713	8571.815	-4.320	-36744.603800
E1		-41039.410	8559.030	-20.076	-172031.846280
E26		-41054.789	8553.915	-20.678	-177001.922370
E27		-41060.088	8558.071	-0.490	-4193.454790
K81		-41055.279	8560.820	25.198	215715.542360
K82		-41034.390	8572.230	20.566	176296.482180
				依面積	40.197300
				面積	20.088500
				地積	20.09 m ²

座標求積表

地番	893-18				
点名		Y_n	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$(X_{n-1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$	
E10	-41029.844	8560.647	-0.722	-6180.787134	
E15	-41035.435	8558.563	-5.466	-46115.357358	
E11	-41039.410	8559.030	0.722	6186.839660	
P16	-41034.713	8571.815	9.466	81140.800790	
			依面積	131.495888	
			面積	65.7479790	
			地積	65.74	㎡

地番	893-19								
点名	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1) · Yn					
P12	-41025.984	8548.790	-2.621	-22406.378590					
Z23	-41030.993	8546.888	-8.740	-74699.801120					
Z24	-41034.724	8556.701	-4.442	-38008.858842					
E25	-41035.435	8558.563	4.780	40909.931140					
P14	-41029.944	8560.647	7.063	60463.849761					
B11	-41028.372	8556.964	3.960	33885.577440					
			依面積	144.312789					
			面積	72.1563945					
			地積	72.15					

地番	893-20				
点名	X_n	Y_n	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$(X_{n-1} - X_{n-1}) \cdot Y_n$	
E10	-41022.471	8536.763	-0.575	-4908.638725	
E11	-41028.559	8535.210	-8.164	-68881.454440	
E21	-41030.635	8545.951	-4.434	-37892.746784	
E22	-41030.993	8546.888	4.651	39751.576088	
E12	-41025.984	8548.790	8.522	72652.783300	
依面積			121.524569		
面積			60.7622845		
地積			60.76	m ²	

地番	893-21				
点名	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1) · Yn	
E107	-41026.559	8535.210	-10.936	-93341.055560	
E108	-41041.571	8529.566	-17.765	-151526.874090	
E109	-41044.324	8530.723	-6.078	-51849.734394	
E110	-41047.049	8538.490	13.689	118897.078810	
E111	-41030.635	8545.951	21.090	180234.106590	
依面積			併面積	413.720156	
面積			西側	206.8600780	
地積			地積	206.86 m ²	

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成26年7月1日

縮尺 1/

登記年月日：平成26年7月8日

これは図面に記録されている内容を証明した複写である。

(甲府地方方法務局管轄)

令和7年3月28日

福岡法務局

登記官

地図整理番号：M70304

(1/3)

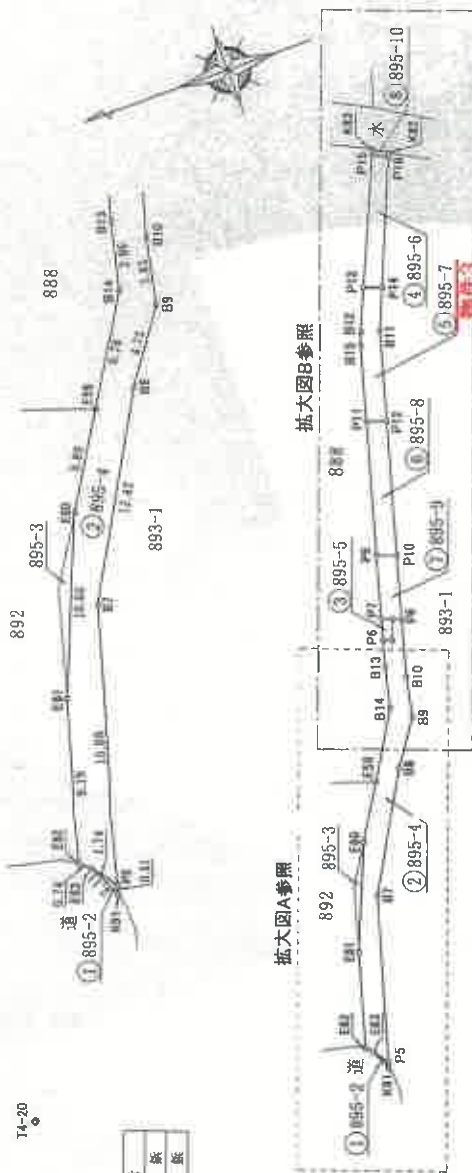
A4判に縮小

地積測量図

1/3

地番	895-2、-4~-10
土地の所在	甲府市上町字年代

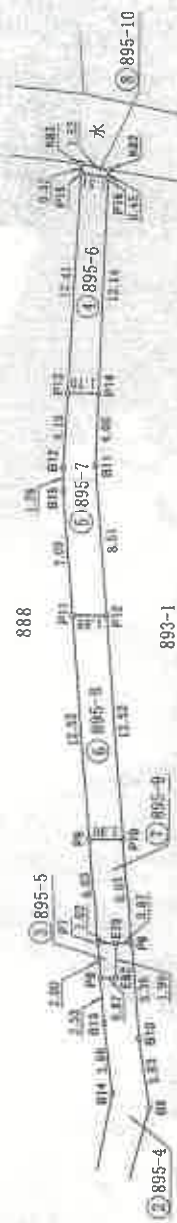
拡大図 A
S=1/300



拡大図A参照

拡大図B参照

拡大図 B
S=1/300



(B図参照)

測地系	任意座標系
座標系	米
測量年月日	平成26年7月1日

作成者

申請人

縮尺 500

平成26年7月1日作成

(日本土地家屋調査士協会会章)

甲府地方方法務局管轄
令和7年3月28日
福岡法務局
登記官

地積測量図

番 895-2、4～10

土地の所在 甲府市上町字年代

座標求積表

地番	895-2	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
点名					
E3	-41003.912	8493.688	0.150	1274.053200	
K31	-41004.756	8491.754	-0.994	-8440.803476	
P5	-41004.906	8492.251	0.844	7167.459844	
				倍面積	0.709568
				面積	0.3547840
				地積	0.35 m^2

②

地番	895-4	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
点名					
E32	-41003.375	8494.206	2.080	17667.946480	
E33	-41003.912	8493.688	-1.531	-13003.83628	
P5	-41004.906	8492.251	-5.589	-47463.190839	
B7	-41009.501	8507.457	-10.785	-91752.923745	
B8	-41015.691	8518.227	-8.965	-76536.269595	
B9	-41018.486	8522.068	-3.585	-30551.613780	
B10	-41019.276	8525.824	-2.293	-19549.714432	
P8	-41020.779	8530.969	-0.685	-5843.713765	
E79	-41019.961	8531.279	1.521	12976.075359	
E82	-41019.258	8529.411	1.523	12990.292953	
P6	-41018.498	8529.722	1.532	13067.534104	
B13	-41017.726	8527.290	1.629	13890.955410	
B14	-41016.809	8523.531	4.493	38296.224783	
E59	-41013.233	8517.789	6.678	56881.794942	
E60	-41010.131	8512.776	7.241	61641.011016	
E61	-41005.992	8503.017	6.756	57446.382852	
				倍面積	156.957415
				面積	78.4787075
				地積	78.47 m^2

③

地番	895-5	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
点名					
P6	-41018.438	8529.722	-0.258	-2200.668276	
E82	-41019.258	8529.411	-1.523	-12990.292953	
E79	-41019.961	8531.279	0.258	2201.065992	
P7	-41019.000	8531.644	1.523	12993.693812	
				倍面積	3.802565
				面積	1.9012825
				地積	1.90 m^2

作成者

平成26年7月1日(作成)

申請人

縮尺

1/

(日付記入)

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成26年7月1日

物件3

⑤

地番	895-7	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
点名					
P11	-41024.211	8549.463	0.219	1872.332397	
P12	-41025.984	8548.790	-4.161	-35571.515190	
B11	-41028.372	8556.964	-3.960	-33885.577440	
P14	-41029.944	8560.647	0.024	205.455528	
P13	-41028.348	8561.253	3.288	28149.399864	
B12	-41026.656	8557.462	2.145	18355.765990	
B15	-41026.203	8556.276	2.445	20920.094820	
				倍面積	45.945969
				面積	22.9729845
				地積	22.97 m^2

⑥

地番	895-8	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
点名					
P9	-41020.694	8537.438	1.740	14855.142120	
P10	-41022.471	8536.763	-5.290	-45159.476270	
P12	-41025.984	8548.790	-1.740	-14874.894600	
P11	-41024.211	8549.463	5.290	45226.559270	
				倍面積	47.430520
				面積	23.7152600
				地積	23.71 m^2

登記年月日：令和3年10月1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。

(甲府地方法務局管轄)

令和7年3月28日

福岡法務局

登記簿

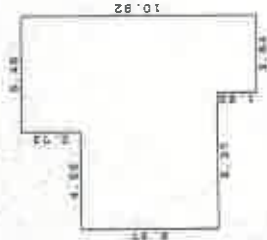
地図整理番号：W70305

A4判に縮小

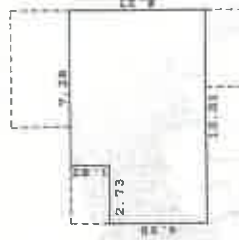
各階平面図

報告書No. 2110093

1階



2階



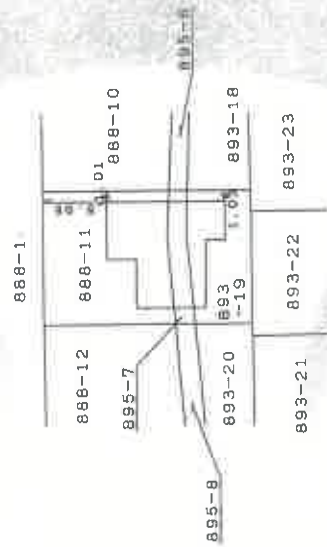
家屋番号

888番111物

建物所在

甲府市上町字年代888番地11、893番地19、895番地7

建物平面図



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作成者