

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 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	9,250,000 7,400,000	一括	1,850,000	111,594	23,912
1	4,320,000				
2	3,820,000				
3	510,000				
4	600,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 甲府市富竹四丁目
 地 番 1 2 2 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 8 . 6 1 平方メートル

2 所 在 甲府市富竹四丁目
 地 番 1 2 2 8 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 0 . 9 0 平方メートル

3 所 在 甲府市富竹四丁目
 地 番 1 2 2 8 番 2 3
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 甲府市富竹四丁目
 地 番 1 2 2 8 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 3 2 . 6 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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1～4】

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 甲府市富竹四丁目
 地 番 1 2 2 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 8. 6 1 平方メートル
- 2 所 在 甲府市富竹四丁目
 地 番 1 2 2 8 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 0. 9 0 平方メートル
- 3 所 在 甲府市富竹四丁目
 地 番 1 2 2 8 番 2 3
 地 目 宅地
 地 積 2 7. 4 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 4 所 在 甲府市富竹四丁目
 地 番 1 2 2 8 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 3 2. 6 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

令和7年（ケ）第60号

令和 7年 7月15日受理
令和 7年 8月25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

総 丁 数
30 枚

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市富竹四丁目
地 番 1 2 2 8 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 8 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 甲府市富竹四丁目
地 番 1 2 2 8 番 2 2
地 目 宅地
地 積 2 1 0 . 9 0 平方メートル
- 3 所 在 甲府市富竹四丁目
地 番 1 2 2 8 番 2 3
地 目 宅地
地 積 2 7 . 4 4 平方メートル
- 4 所 在 甲府市富竹四丁目
地 番 1 2 2 8 番 2 4
地 目 宅地
地 積 3 2 . 6 2 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 1 ないし 4
現況地目	■宅地(物件 1, 2) ■雑種地(物件 3, 4)
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(破産管財人 ●A●●) ☐ その他の者 上記の者が、物件 1, 2 の各土地を更地の状態で管理し、占有している 物件 3, 4 の各土地は、通路様の土地を形成している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件 1, 2 の各土地(一部)に、コンクリートが打たれている。その余は、雑草の繁茂した砂利敷の土地である。 2 物件 1, 2 の各土地の境界付近は、土留めで区画されているほか、境界標も設置されている(写真 30, 35, 36 参照)。 3 物件 2 の土地上のコンクリート敷部分は、通路様の土地よりも、十数センチメートル程度高い。また、物件 1 の土地上のコンクリート敷部分は、その西側部分(砂利敷)よりも数センチメートル程度高い。現地の状況及び関係人の陳述によると、当該コンクリート敷部分は、以前建っていた建物の床として使用されていたものと推察される(写真 33, 34 参照)。 4 物件 3, 4 の各土地は、アスファルトが敷かれている(写真 9, 10 参照)。 5 本件各土地の境界付近に、境界標が設置されている(写真 20 ないし 32 参照)。 6 物件 3 の土地上に、電柱が設置されている(写真 1 参照)。 7 物件 2 ないし 4 の各土地の南西側に側溝が整備されている(写真 11, 12 参照)。 8 本件各土地は、第三者が周囲に柵をめぐらすなどして、排他的に土地を管理している状況にはないこと並びに一件記録中の資料及び関係人の陳述等を勘案し、本件各土地は、本件所有者(破産管財人 ●A●●)が、管理し、占有する更地であると認定した。
執行官保管の仮処分	ない
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

(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2の土地（高）と、その南側隣地（地番：甲斐市富竹新田645番1）（低）との間に、若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近にフェンスが設置されている。（以上、写真13、14参照）。
- 2 物件1、2の各土地（高）と、その東側隣地（地番1228番7）（低）との間に、若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は土留めで区画されている（以上、写真15、16参照）。
- 3 物件1の土地と、その北東側隣地（地番1228番18）との境界付近は、土留めで区画されている。なお、両土地は、概ね、等高である（以上、写真17参照）。
- 4 物件1の土地（低）と、その北側隣地（地番1228番17）（高）との間に、若干の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近に、フェンスが設置されている（以上、写真18参照）。
- 5 物件1、3の各土地（低）と、その西側隣地（地番1225番5）（高）との間に高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は、ブロック塀やフェンスで区画されている（以上、写真19参照）。
- 6 本件土地各に近接し、通路等として利用されている土地（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
1225番10	公衆用道路	452㎡	甲府市
甲斐市富竹新田 659番2	公衆用道路	1,00㎡	甲斐市
甲斐市富竹新田 640番3	公衆用道路	442㎡	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●● (破産管財人)	1 私は、本件所有者（株式会社アクセス）の破産管財人です。 2 令和7年9月17日に、第2回債権者集会が開催される予定です。 3 令和7年12月末頃までに、本件各土地について、財団放棄許可申請をする予定です。 4 本件所有者にかかる破産手続は、令和8年春頃までに、異時廃止で終局する予定です。 5 物件1、2の各土地に、以前、本件所有者が建てた工場がありました。時期は把握していませんが、当該建物は取り壊されました。 6 本件所有者は、本件土地を、分譲地として売却する予定だったようです。 7 本件各土地は、現在、私が、更地の状態で、管理・占有しています。 8 本件各土地について、境界に関する争いがあるかどうかは不明ですが、これまで近隣地所有者からクレームを受けたことはありません。

(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
7年 7月17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) ※ 本件各土地に、既登記の建物はないことを併せて確認
7年 8月13日(木) 10:00-11:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
7年 8月13日(木) 12:50-13:00	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
7年 8月18日(月) 15:45-16:00	当庁執行官室	破産管財人から電話で聴取
7年 8月22日(金) 13:00-14:10	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>

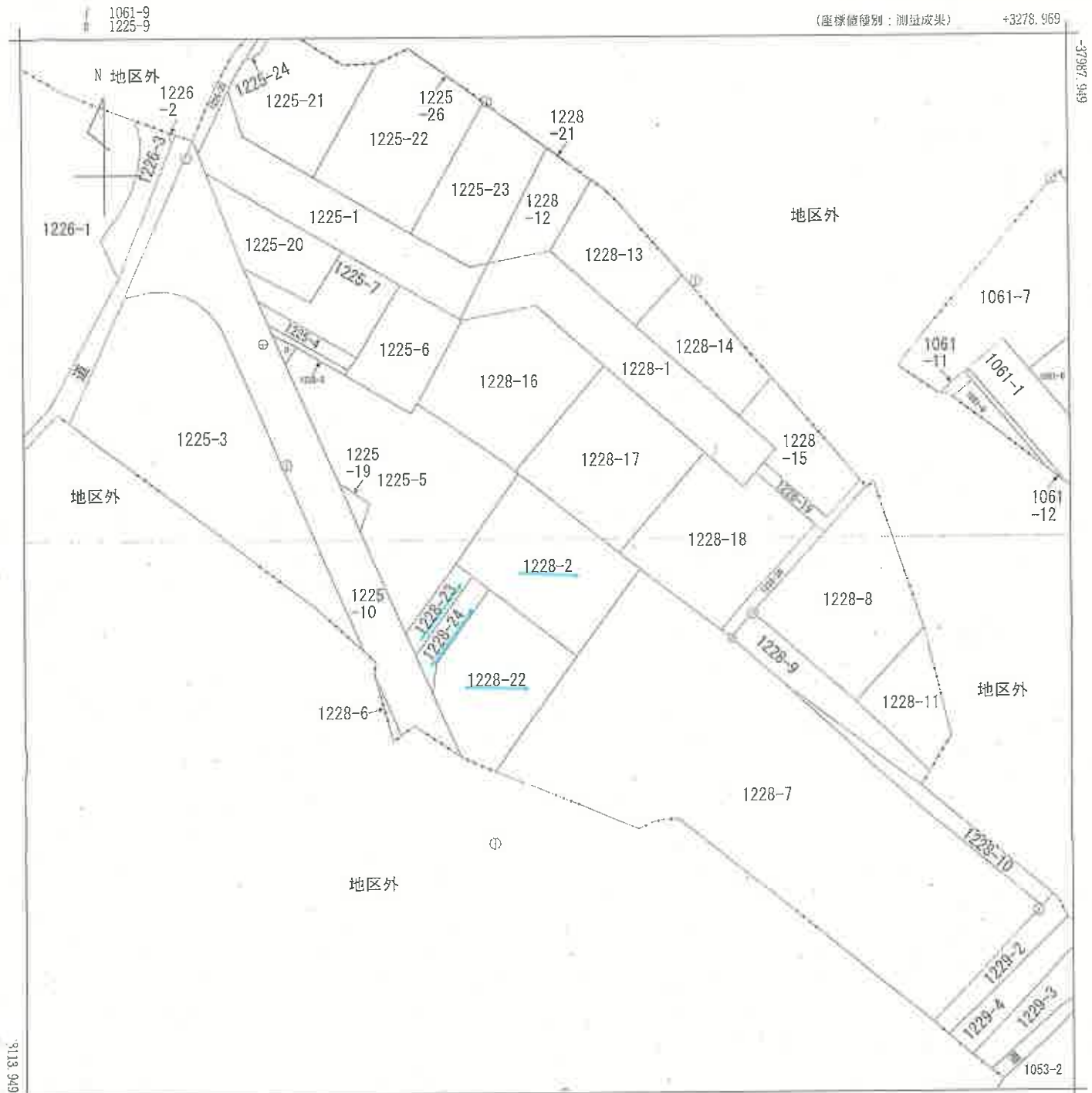
(特記事項)

☐ 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 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



+3153.969 (座標値種別：測量成果)

(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。



A 富竹4丁目

請求部	所在	甲府市富竹四丁目				地番	1228番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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)			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5月29日

東京法務局

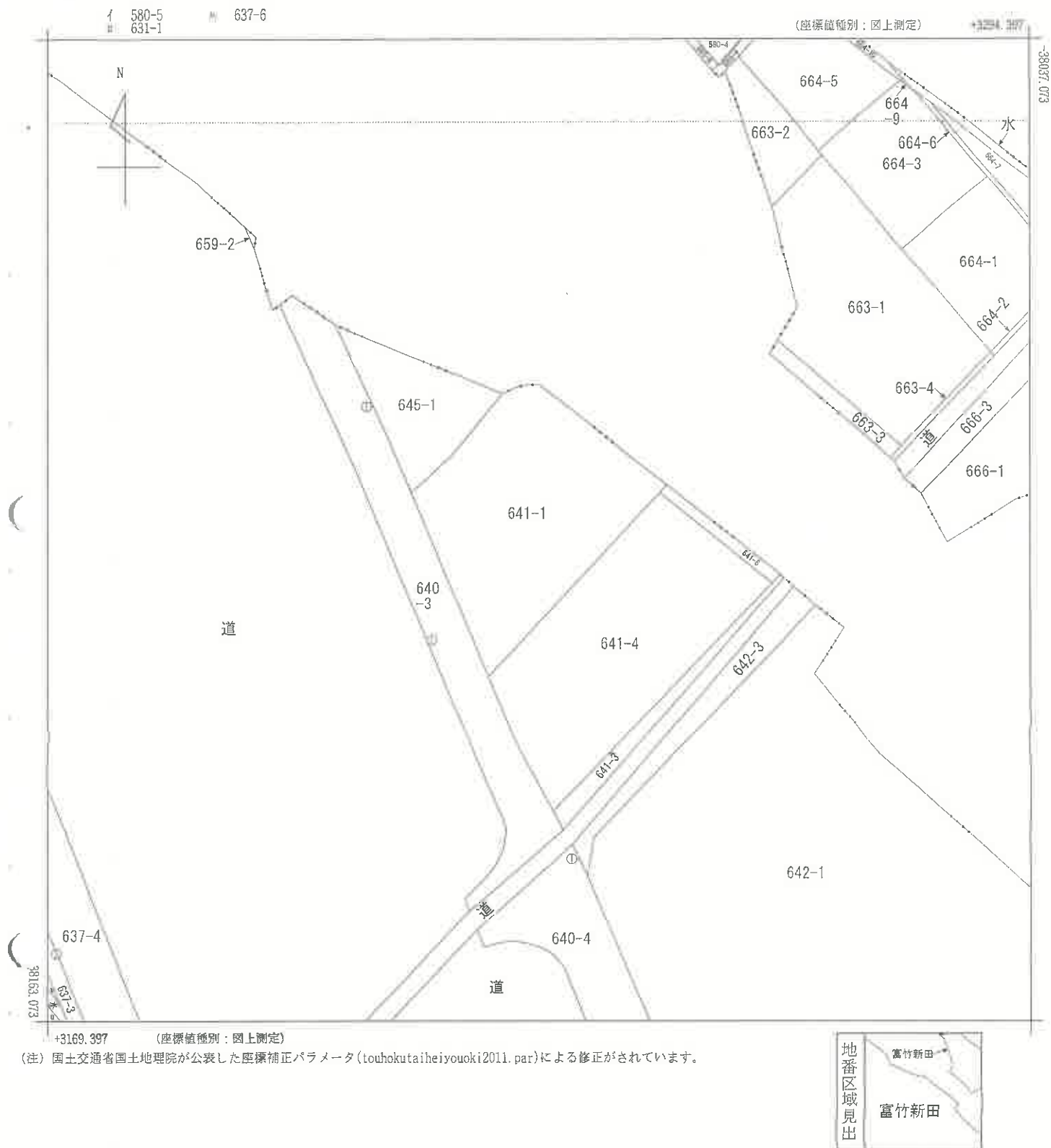
地図整理番号：M88319

登記官

F

(1/1)

(6 枚目)



請 求 部 分	所 在	甲斐市富竹新田字東耕地				地 番	641番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	VII	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)			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。

令和7年7月23日

甲府地方方法務局

請求番号：51-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：令和1年8月2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。
(甲府地方裁判所管轄)
令和7年5月29日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番 1228-2, 1228-22, 1228-23

土地の所在 甲府市 富竹 四丁目

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
1228-2	KA11	-38051.373	3227.659	39926.141830
	KA10	-38049.457	3225.224	36528.868968
	KA9	-38040.016	3213.144	-3572.623592
	KA7	-38050.600	3205.579	-43890.787668
	KA8	-38058.708	3208.509	-38033.155643
	KA12	-38061.827	3220.034	7518.775390
		積面積	477.221385	
		地積	238.6105925	
			238.61	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
1228-22	KA13	-38061.877	3220.034	69778.136780
	KA6	-38053.764	3209.509	-2387.874596
	KA5	-38050.600	3205.579	-43890.787668
	KA4	-38058.708	3208.509	-38033.155643
	KA1	-38040.016	3213.144	-3572.623592
	KA10	-38049.457	3225.224	36528.868968
	KA11	-38051.373	3227.659	39926.141830
		積面積	421.800721	
		地積	210.9003605	
			210.90	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
1228-23	KA3	-38065.187	3202.765	-11507.212065
	KA8	-38062.571	3203.157	40004.227773
	KA8	-38063.708	3209.509	38421.032259
	KA7	-38050.600	3205.579	-16697.881011
	KA5	-38058.708	3198.647	-28717.052450
	KA4	-38058.708	3198.588	-23293.000640
		積面積	120.133846	
		地積	60.0669230	
			60.06	m ²

合計 509.5779760

GNSS観測 (世界測地系2011 第8系 平成30年10月24日受信)

測点	X	座標	Y	座標
電子基準点 (中道)	-45848.504		7548.435	
電子基準点 (山梨一宮)	-38060.100		17239.502	

トラバーズ座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T1-1	-38050.725		3195.197	
T1-2	-38089.824		3212.713	

令和元7月16日測量

(日 野 圭 司)

作成者

申請人

令和元7年7月26日作成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N88320

A4 半に縮小

拡大図 S=1/50



境界線の表示

①	ガラスブロック
②	コンクリート
③	金網
④	金網フェンス
⑤	金網
⑥	金網
⑦	金網
⑧	金網

縮尺

1/500

甲斐市富竹新田字東耕池

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。
(甲府地方税務局管轄)
令和7年5月29日 東京建務局

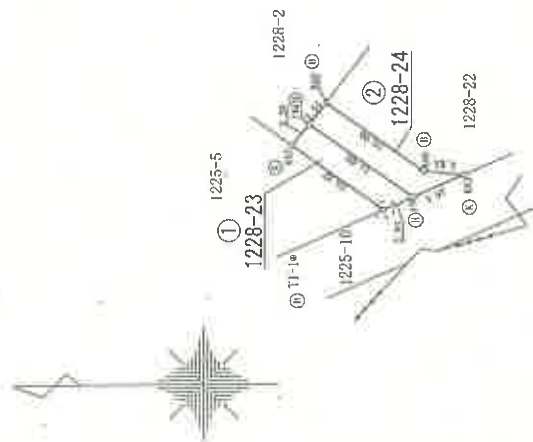
登記官

(9 枚目)

地積測量図

地番 1228-23、1228-24

土地の所在 甲府市 富竹 四丁目



甲斐市富竹新田字東耕地

GNSS観測 (世界測地系2011 第8系 平成30年10月24日受信)

電子基準点名	X	座標	Y	座標
電子基準点 (中継)	-45446.566		7548.435	
電子基準点 (山頂一級)	-38050.725		17239.502	

トラバー座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T1-1	-38050.725		3100.197	
T1-2	-38050.725		3012.113	

境界線の種類	①	②	③	④	⑤
①	プラスチック	コンクリート	金網	金網	金網
②	金網	金網	金網	金網	金網
③	金網	金網	金網	金網	金網
④	金網	金網	金網	金網	金網
⑤	金網	金網	金網	金網	金網

拡大図 S=1/50



令和元11月8日測量

(日調連号)

作成者

(令和元年11月11日作成)

申請人

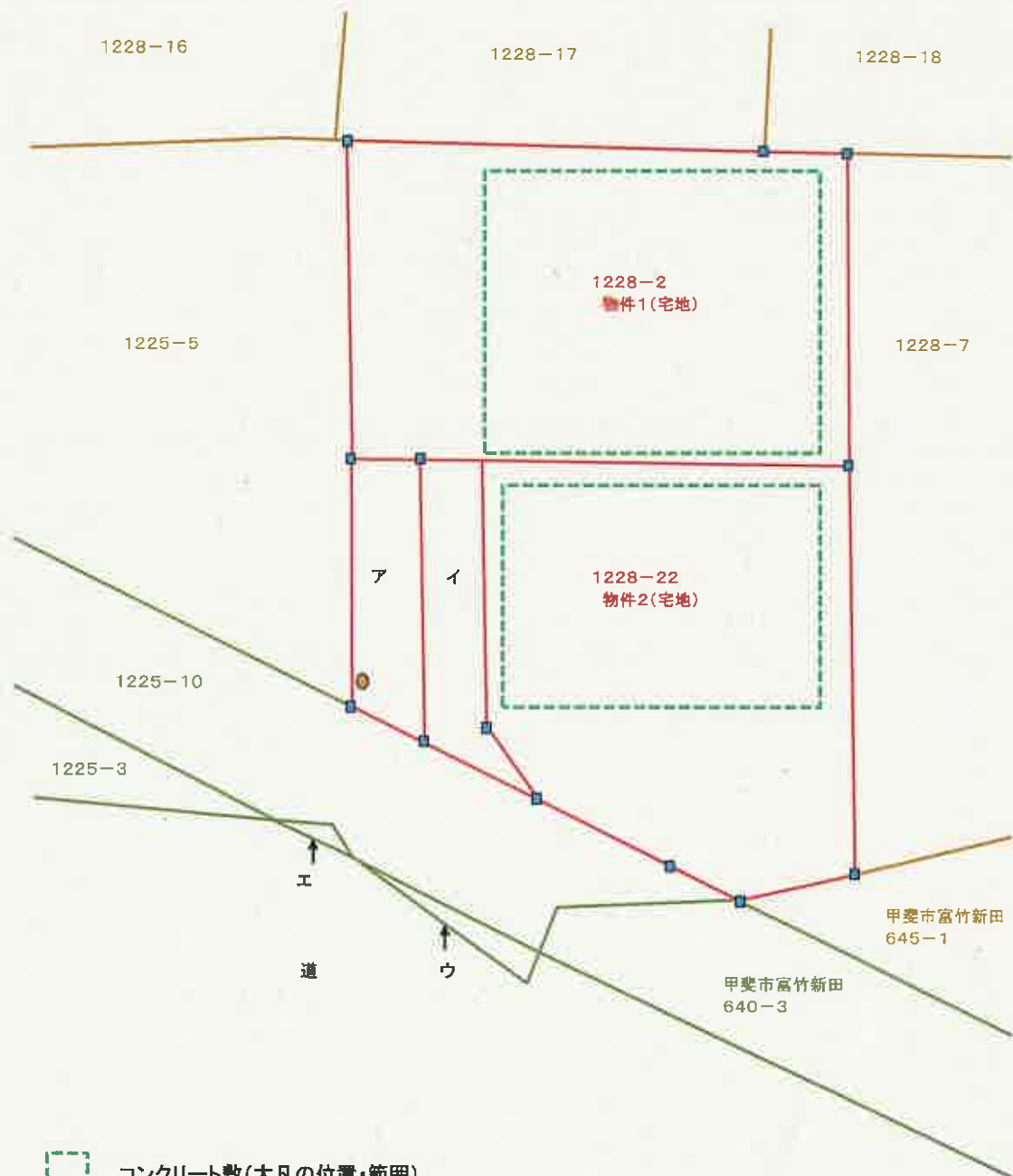
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

- ア 1228-23 物件3(現況 雑種地)
- イ 1228-24 物件4(現況 雑種地)
- ウ 1228-6
- エ 甲斐市富竹新田659-2

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向



コンクリート敷(大凡の位置・範囲)

電柱

境界標

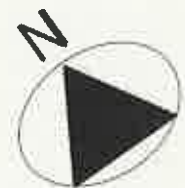
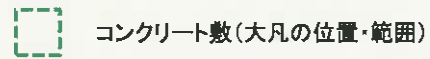


【申立外の近隣地(11筆)を表示】

(10 枚目)

土地位置概略図

工 甲斐市富竹新田659-2



(11 枚目)

1



本件各土地の全景

物件1(宅地)

2



3

物件1(宅地)



4

物件1(宅地)



5

物件2(宅地)

物件1(宅地)



6

物件2(宅地)

物件1(宅地)



物件2(宅地)

7



物件2(宅地)

8



9

物件3(現況 雑種地)

物件4(現況 雑種地)



10

物件4(現況 雑種地)

物件3(現況 雑種地)



11



物件2(宅地)

接道関係

12



物件2(宅地)

接道関係

13

物件2(宅地)

南側隣地
(甲斐市富竹新田645-1)



14

南側隣地
(甲斐市富竹新田645-1)

物件2(宅地)



東側隣地
(1228-7)

15



物件2(宅地)

東側隣地
(1228-7)

16



東側隣地
(1228-7)

物件1(宅地)

17

物件1(宅地)

北東側隣地
(1228-18)



東側隣地
(1228-7)

18



北側隣地
(1228-17)

物件1(宅地)

19



物件1(宅地)

西側隣地(1225-5)
上のブロック塀

20



境界標

北側隣地
(1228-17)

物件1(宅地)

21



22



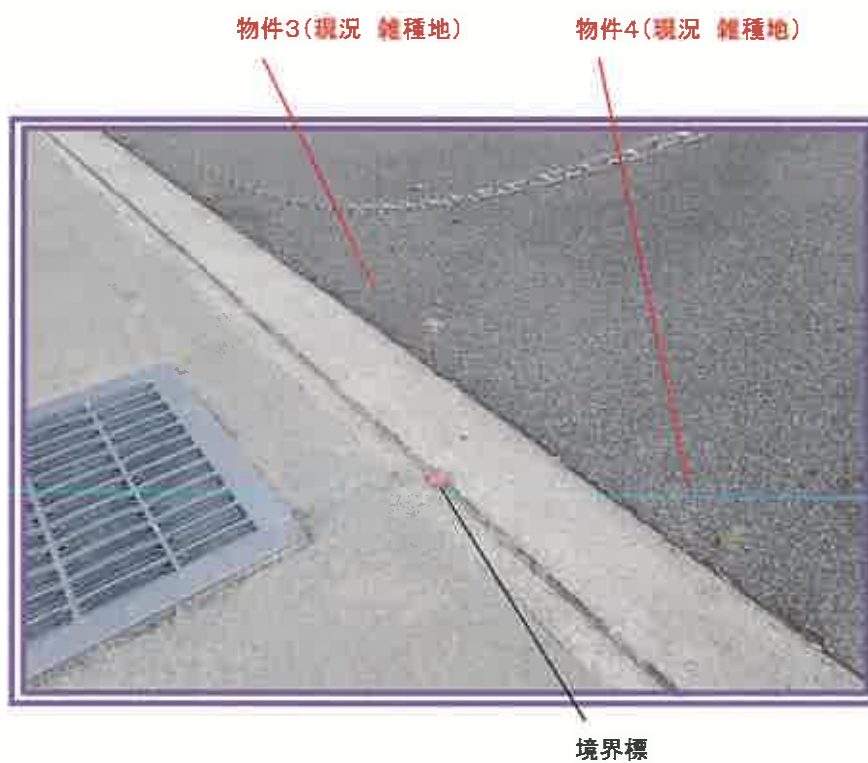
23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33

物件2(宅地)



建物の支柱が設置されていたと推察される箇所

34

物件1(宅地)



建物の支柱が設置されていたと推察される箇所

35



36



競第 00574号
令和 7年（ケ）第 60号
令和 7年 8月22日 現地調査
令和 7年 8月26日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

一括価格	
金 9, 2 5 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1	金 4, 3 2 0, 0 0 0 円
物件2	金 3, 8 2 0, 0 0 0 円
物件3	金 5 1 0, 0 0 0 円
物件4	金 6 0 0, 0 0 0 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。

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、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	次頁物件目録記載のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
3	所 地 地 地	在 番 目 積	特記事項記載のとおり
4	所 地 地 地	在 番 目 積	特記事項記載のとおり
特記事項			
・ 物件3、4の登記地目は「宅地」であるが、現況「雑種地」（形状は「通路」）である。アスファルト敷となっている。 ・ 物件3上に電柱が存する。 ・ 物件1、2の一部にコンクリートが打たれている。 ・ 本件物件所有者である「株式会社アクセス」は電動バイク、電動スクーター、電気自動車およびその関連製品の製造、修理ならびにメンテナンス等を行っていた（履歴事項全部証明書による）。破産管財人の陳述によると物件1、2上には以前、本件物件所有者が建てた工場があったとのことである。本件物件所有者の陳述がないため、工場でどのような作業等を行っていたかは不明であるが、土壌を汚染するような薬品等の使用があった可能性も考慮し、物件1、2については市場性修正を施すこととした。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 甲府市富竹四丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 8. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲府市富竹四丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 0. 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲府市富竹四丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7. 4 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 甲府市富竹四丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 2 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2. 6 2 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, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「竜王」駅の南東方道路距離約2.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中央自動車道至近の戸建住宅や未利用地等が見られる地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 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 : 509.57m ² 間口 : 約16m 奥行 : 約28m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	南西約5.2m舗装市道(甲斐市道、幅約0.3m、0.7mの水路を含む、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 高低差：接面市道より約20cm高い 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	未利用地。 ※コンクリート敷の位置等は現況調査報告書添付の「土地位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり（本件物件に接続済み、閉栓中）※1 ガス配管：なし（地域としてなし） 下水道：あり（公設枳あり） ※1 甲斐市の上水道管に接続している。接面している甲斐市道には甲府市の上水道管は埋設されていない。	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・「甲府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。 ・立地適正化計画の居住誘導区域に該当する。 ・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。 ・「宅地造成及び特定盛土等規制法」の宅地造成等工事規制区域に該当する。一定規模を超える盛土等を行う際に、許可申請または届け出が必要となる。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4 (土地)

物件1～4の標準画地価格を算出し、これに個別格差、地積、市場性修正率を乗じて、更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	更地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
1	40,000	0.77	238.61	1.00	7,350,000
2	40,000	0.77	210.90	1.00	6,500,000
3	40,000	0.77	27.44	1.00	850,000
4	40,000	0.77	32.62	1.00	1,000,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 甲府(県)-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$40,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/100 \div 40,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.20%を補正 $\{100\% + (-0.2\% \div 12\text{ヶ月} \times 14\text{ヶ月}) \div 99.8\%$

◇標準化補正：画地条件(方位+2)

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲2)

交通・接近条件(公共施設への接近性+2)

合計 $\{ (1.00-0.02) \times (1.00+0.02) \} \times 100 \div 100$

イ 個別格差：画地条件(方位+4 規模▲15 形状▲3)

合計 $\{ (1.00+0.04) \times (1.00-0.15) \times (1.00-0.03) \} -1 \div -0.14$

その他条件(コンクリート部分の撤去を要する可能性等▲10)

合計 $\{ (1.00-0.14) \times (1.00-0.1) \} \div 0.77$

ウ 地積：登記記載の地積

エ 市場性修正率：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に対し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ)ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	その他の 控除減価 率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	7,350,000		0.98	0.60	1.00	1.00	4,320,000
2	6,500,000		0.98	0.60	1.00	1.00	3,820,000
3	850,000		1.00	0.60	1.00	1.00	510,000
4	1,000,000		1.00	0.60	1.00	1.00	600,000
一括価格 (合計)							9,250,000

ウ 市場性修正率 : 物件1、2 0.98 (土壌汚染の可能性▲2)

エ 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)

オ 占有減価率 : 必要なし

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 甲府(県)-10

所 在：甲府市徳行1丁目477番2

「徳行1-15-21」

価 格：40,900円/㎡

位 置：JR中央本線「甲府」駅の南西方道路距離約3.5kmに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：東側3.8m私道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が多い県道背後の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

以 上

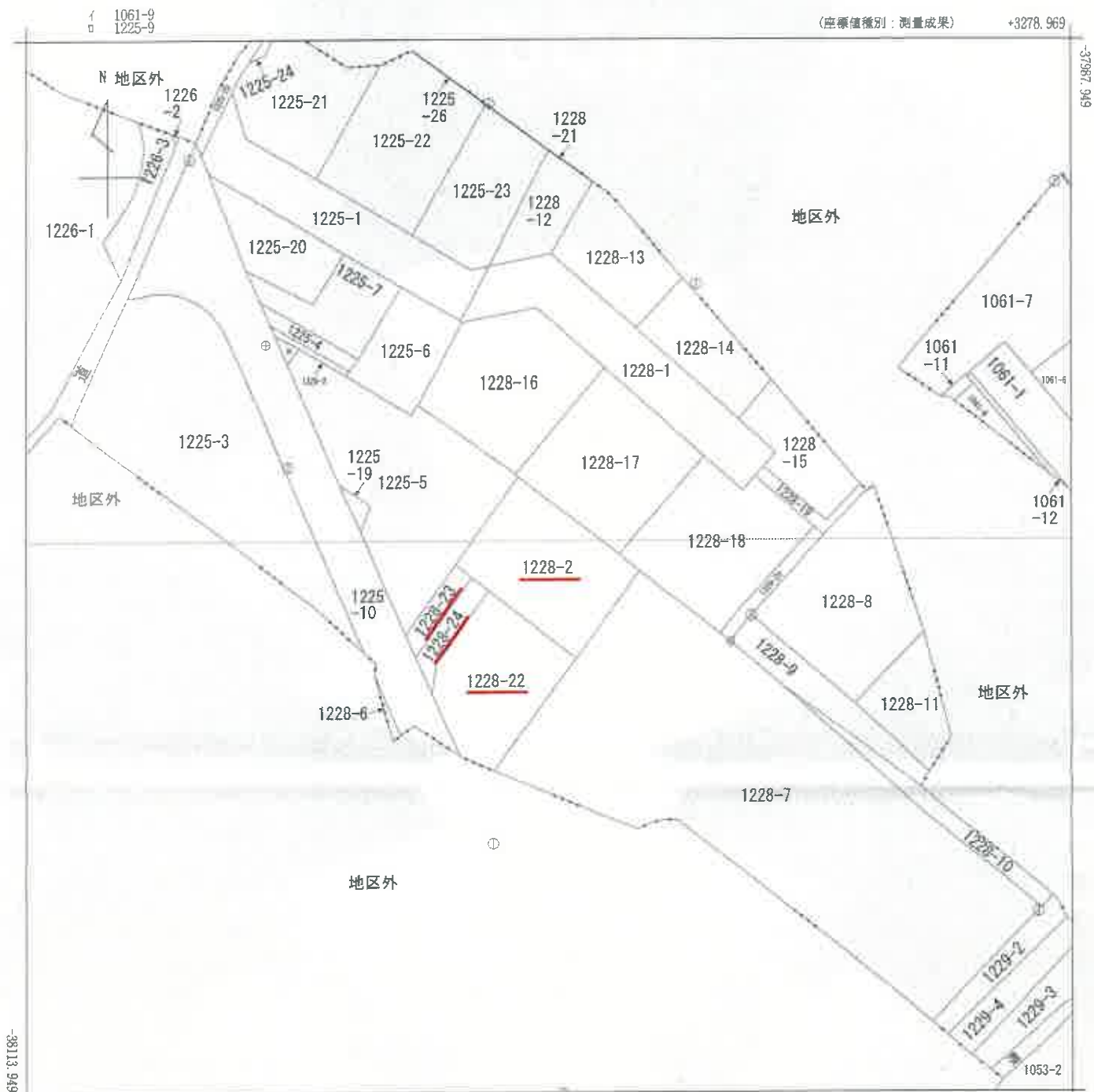


位置図

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



+3153.969 (座標値種別: 測量成果)
(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	甲府市富竹四丁目				地番	1228番2		
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 地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	

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5月29日
東京法務局

地図整理番号: M88319

登記官

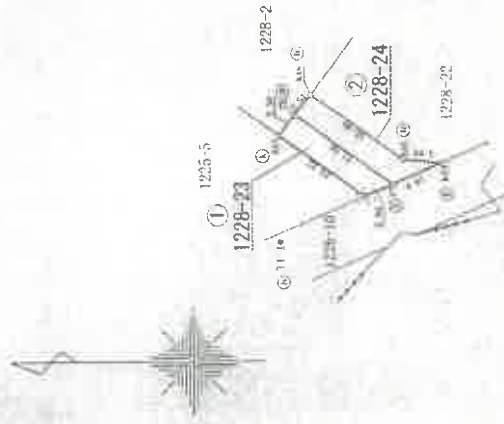


A4判に縮小

これは函面に記録されている内容を証明した書面である
(甲府地方方法局管轄)
令和7年5月29日 東京法務局

地積測量區

地番	1228-23, 1228-24
土地の所在	甲府市 富竹 四



阜寧市萬竹新印字東排延

地 點	Y ₁	(X ₁ - X ₀)/Y ₁	地 點	Y ₁	(X ₁ - X ₀)/Y ₁
K3	-38065 197	-2959 354860	地	3202 765	
K6	-38062 571	40004 227773	地	3703 187	
K8	-38053 708	35439 874271	地	3209 059	
P6	-38052 182	-23464 675938	地	3207 542	
P7	-38061 647	-44954 814650	地	3200 170	
		65 255596	地	32 628280	
		32 628280	地	32 62	
		50 0689525	地		

會計

GNSS観測 (世界測地系2011 第8系 平成30年10月24日受信)

點子基準點名	X	座標	Y	座標
點子基準點 (中道)		11416		7548.435
點子基準點 (山脚一書)		33800	246	11223.332

トヲバ一座標一覽表

測点名	X座標	Y座標
T1-1	-38050.725	3195.197
T1-2	-38089.824	3212.713

令和元11月8日測量

(五) 五五五

(令和元年11月11日作成)

人請申

縮尺

500

(日本土地家屋調査士会連合会利用証)