

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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

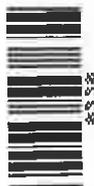
入札期間	令和 8年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月14日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 4月17日 午前 9時30分から 令和 8年 4月21日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 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 8年 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

床面積 1階 約132平方メートル  
2階 75.35平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1月26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2】

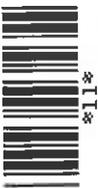
本件土地は公衆用道路として利用されている。また、平成13年頃に本件土地を甲府市に寄付した旨の陳述がある。

《 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 甲府市住吉一丁目  
地 番 164番2  
地 目 宅地  
地 積 164.46平方メートル
- 2 所 在 甲府市住吉一丁目  
地 番 165番4  
地 目 宅地  
地 積 5.72平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路
- 3 所 在 甲府市住吉一丁目  
地 番 165番5  
地 目 宅地  
地 積 27.54平方メートル
- 4 所 在 甲府市住吉一丁目 164番地2  
家屋 番号 164番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 99.66平方メートル  
2階 75.35平方メートル  
(現況)



物 件 目 録

床 面 積    1階 約132平方メートル  
              2階 75.35平方メートル



令和7年(ケ)第64号

令和7年7月25日受理

令和7年10月21日提出

# 現況調査報告書

物件1ないし4

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  
34枚

物件目録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 甲府市住吉一丁目                         |
|   | 地 番   | 164番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 164.46平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 甲府市住吉一丁目                         |
|   | 地 番   | 165番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.72平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 甲府市住吉一丁目                         |
|   | 地 番   | 165番5                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 27.54平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 甲府市住吉一丁目 164番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 164番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 99.66平方メートル<br>2階 75.35平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	甲府市住吉一丁目3番5号	
土地	物件 1ないし3	
現況地目	■宅地(物件 1, 3) ■公衆用道路(物件 2) □雑種地(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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1, 3の土地に、主に下記建物を所有し、占有している 物件2の土地については、公衆用道路として利用されている <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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の各土地は、下記建物の敷地として一体利用され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。	
建物	物件 4	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約132平方メートル 2階 75.35平方メートル	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(●A●●) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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47年6月建築, 昭和54年10月増築(登記記録上) 2 1階西側部分 建築時期不詳 (ただし、関係人の陳述によると、昭和47年6月よりも前)	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	

(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 調査の結果、物件4の建物の所在は、「甲府市住吉一丁目164番地2，同165番地5」と観察した。
- 2 接道関係は、写真7，8のとおり。物件1，3の各土地は、一団となり、その境界付近は、ブロック塀やフェンスなどで区画されている。なお、本件各土地と周辺隣地は、いずれも、概ね等高である。
- 3 本物件の東側に道路が走行しており、当該道路と本件各土地との境界付近に境界標（2基。写真15，16参照）が存在する。公図に基づいた簡易計測の結果並びに物件2の土地の南側及び北側に位置する（近）隣地（地番165番3，同番7，154番6）の登記記録上の地目、物件2の土地の課税上の地目（非課税の「公衆用道路」として登録されている。）、関係人の陳述などから、同土地は、周辺各土地と一体となり、公衆用道路として利用されているものと観察した。
- 4 現状では、本物件に駐車スペースはない（写真1，2等参照）。
- 5 物件3の土地上に、本件所有者の設置した物置（定着性なし）が存在する（写真5参照）。
- 6 物件4の建物の1・2階接合部分に雨染みが認められる（写真2等参照）。また、同建物2階階段付近の、壁に穴が開いていたり、床に損傷が認められる（写真34，35参照。当該床は、沈み込みも認められる。）。その他、2階居室（2階間取図中の「洋室3」）の天井は、雨漏りの影響からか、歪みが認められ（写真38参照）、居室（間取図中の「和室5」）の襖も穴が開いている（写真40参照）。
- 7 物件4の建物につき、クロスの破損や汚れなど、経年にもなう劣化が認められる。
- 8 本件建物内は、冷蔵庫や冷凍庫、食器棚、ダイニングテーブル、エアコン、コピー機（関係人の陳述によると、コピー機はリース物件である。）、棚、タンス、仏壇（ただし、位牌はない。）、鏡台及びソファなどといった、比較的少量の動産類が存在する程度である。蛇口から水は出たものの、電力及びガスの供給は停止されていた。一方、第三者が占有している物的状況は現認できなかった。  
上記の状況及び一件記録中の資料、関係人の陳述などを勘案し、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。
- 9 本件各土地に近接し、通路等として使用されている土地（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
204番	公衆用道路	818㎡	甲府市
165番3	公衆用道路	6.02㎡	甲府市

(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
<p>●A●● (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、本件土地建物の所有者です。</li> <li>2 本件建物は、元々、私の父である●B●●が建てた建物です。昭和61年12月19日に父が亡くなった際、物件1の土地とともに、私が本件建物を単独相続しました。</li> <li>3 本件建物は、昭和47年6月27日に建てられた建物で、昭和54年10月25日に、2階（一部）が増築された際、建物内のリフォームも併せて行われました。</li> <li>4 本件建物築造前から、同建物の西側に、木造平家建ての建物がありました。当該平家建の建物を築造したのも父ですが、いつ頃造られたのか、私には分かりません。なお、当該建物の登記はありません。</li> <li>5 昭和55年頃、父が、上記平家建ての建物と本件建物とを合体し、内部で往来できる構造にしました。</li> <li>6 上記平家建の建物は、本件建物と合体後、本件建物の一部として一体利用され始め、現在に至っています。なお、今から10年くらい前である平成27年頃から、1階西側部分を中心に、少しずつ、私が本件建物のリフォームを行っていました。</li> <li>7 上記平家建の建物部分を、本件建物の一部として処理されても、異論はありません。</li> <li>8 本物件敷地内に、私の設置した物置があります。この物置は、容易に移動できるものです。</li> <li>9 物件2の土地は、周辺各土地とともに、道路として一体利用されています。よって、同土地は非課税扱いとなっています。なお、物件2の土地と物件3の土地との境界付近に、境界標（2基）が設置されています。</li> <li>10 登記名義は私のままですが、平成13年頃、物件2の土地を甲府市に寄付しました。</li> <li>11 本件建物に居住していた頃、同建物を、居宅のほか、建築関係の工務店の事務所としても使用していました。</li> <li>12 2022年（令和4年）10月頃、本件建物から引っ越し、本件建物は、現在、空き家となっています。しかし、郵便物の回収などのため、月に数回程度、本物件に来ています。</li> <li>13 隣地所有者との間で、境界に関する争いは特にありません。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

## 【物件4の建物の1階部分について】

物件4の建物の西側に、当該建物の建物図面には反映されていない平家建の建物部分がある。関係人の陳述によると、当該平家建の建物（部分）は、物件4の建物築造前に、●B●●が築造したもので、物件4の建物とは別棟の建物であったこと、昭和55年頃、●B●●が、当該平家建の建物と物件4の建物とを建物内部で往来できる構造に改築したことが認められる。

また、当該建物（部分）は、登記されていない建物であること、合体後は、物件4の建物の居室として一体利用されていたことなどを勘案すると、物件4の建物の1階部分として処理することが相当であると思われる。

(調査経過用)

## 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31日(木)	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） ※返信用封筒同封
7年 8月15日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書等送付（郵送） ※返信用封筒同封
7年 9月19日(金) 9:30-10:40	物件所在地 (1回目)	現況調査（全戸不在）、外観写真撮影
7年10月 3日(金) 9:30-10:00	所有者住所地 (甲府市大里町)	所有者と面談
7年10月14日(火) 9:30-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 所有者と面談 <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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(長縮約)

縮尺 1/500

1/250

申請人

昭和54年12月18日

日本工科大学調査士会(建設士会)

(日測量12)

建物図面図

家屋番号 164-2

建物の所在 甲府市住吉一丁目 164-2

各階平面図

206769

1階



求積

$12.74 \times 2.73 = 34.7802$   
 $14.56 \times 2.28 = 33.1968$   
 $13.96 \times 2.27 = 31.6892$   
 床面積 = 99.66 平方米

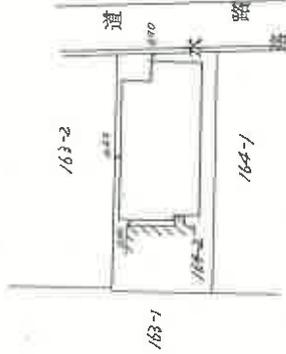
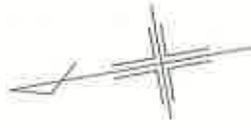
2階



求積

$5.46 \times 2.73 = 14.9058$   
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$   
 $12.74 \times 4.55 = 57.9670$   
 床面積 = 75.35 平方米

床面積 75.35 平方米



登記年月日：昭和54年12月18日

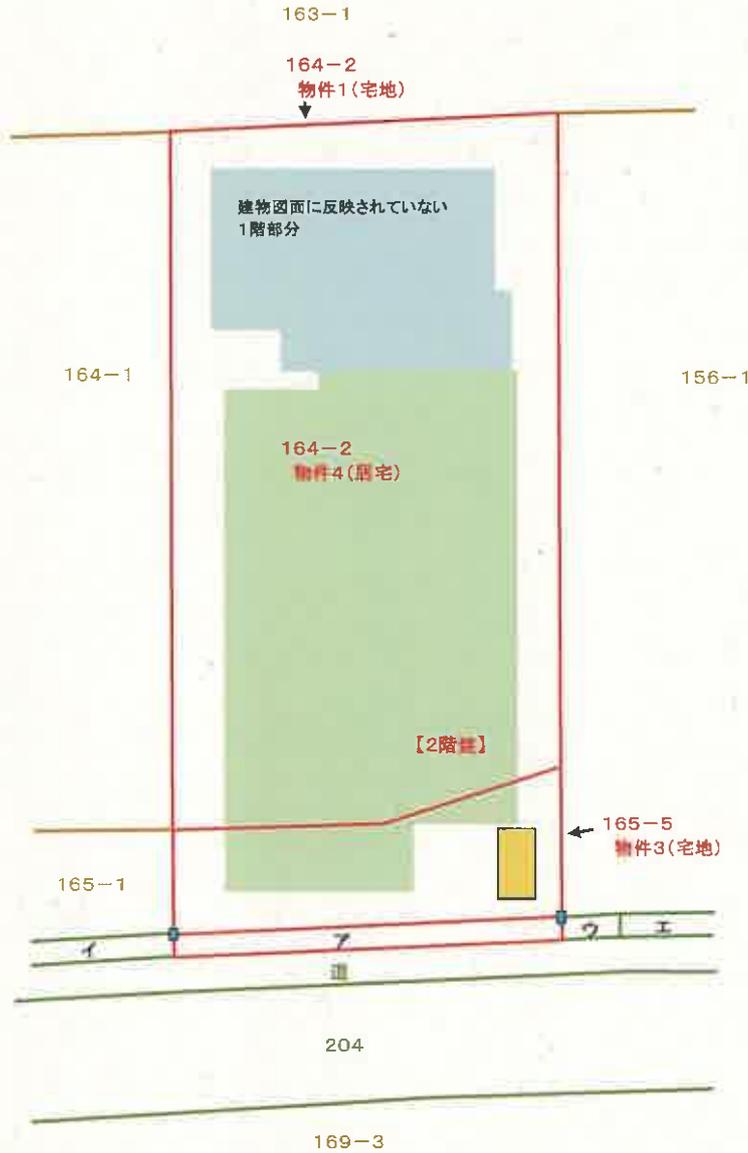
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年6月9日 甲府地方法務局

登記官

土地建物位置概略図

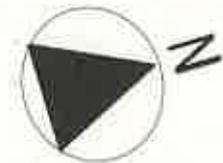
- ア 165-4 物件2(現況 公衆用道路)
- イ 165-3
- ウ 165-7
- エ 154-6

写真撮影  
位置・方向



■ 物置(定着性なし)

■ 境界標



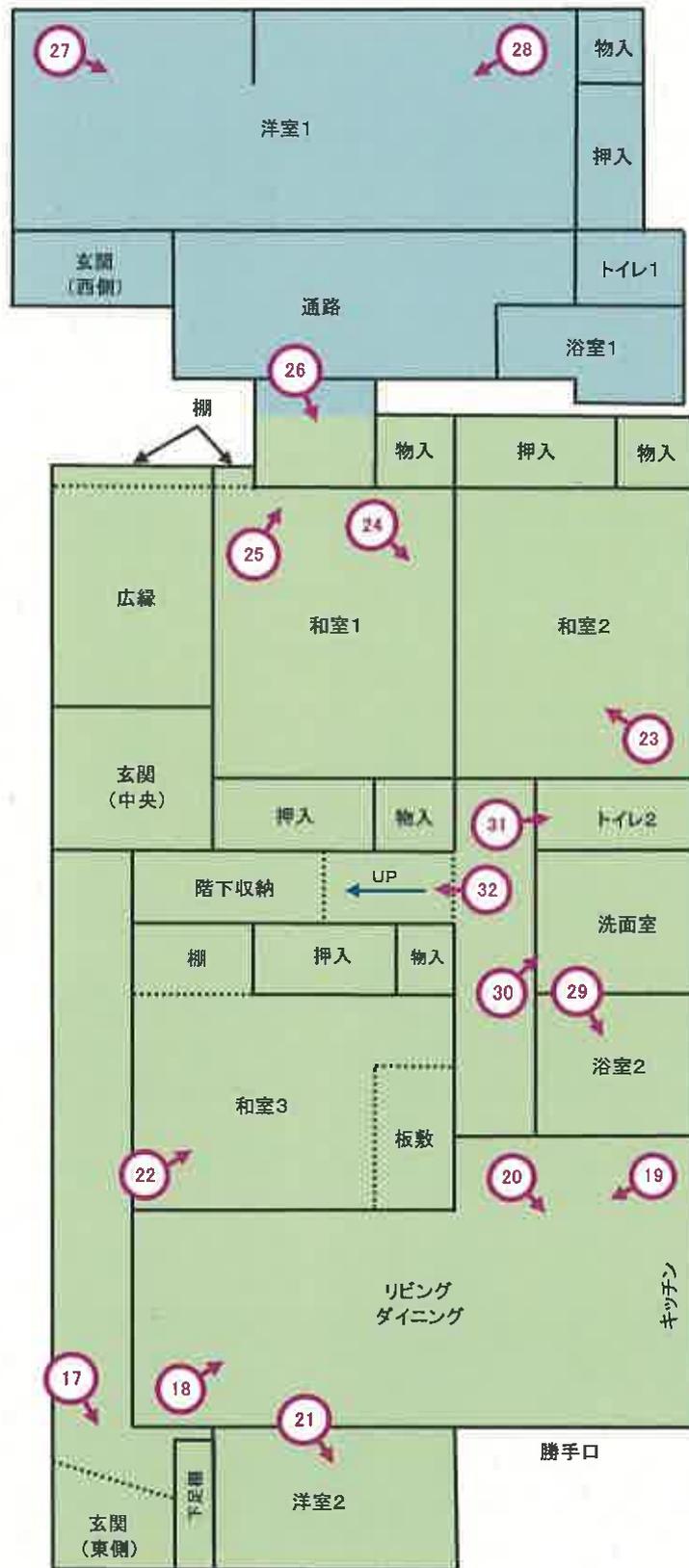
【 申立外の近隣地 (9筆) を表示 】



# 間取図 (物件4)

■ 建物図面に反映されていない  
1階部分

○➡ 写真撮影  
位置・方向





1

物件4(居宅)



2

ベランダ(東側)

雨染み



物件4(居宅)

物件4(居宅)

建物図面に反映されていない  
1階部分

3



建物図面に反映されていない  
1階部分

4



5

物件4(居宅)

物置



物置及びその周辺を撮影したもの

6

ベランダ

物件4(居宅)



ベランダ(南側)及びその周辺を撮影したもの

7

物件4(居宅)



接道関係

8

物件4(居宅)



接道関係

9

物件3(宅地)

北側隣地  
(156-1)



10

北側隣地(156-1)  
上の建物



物件1(宅地)

11



物件1(宅地)

西側隣地  
(163-1)

12



西側隣地  
(163-1)

物件1(宅地)

13

物件4(居宅)

南側隣地  
(164-1)



14

南側隣地  
(165-1)

物件3(宅地)



15



16



17



玄関(東側)

18



リビング  
ダイニング

19



リビング  
ダイニング

20



キッチン

21



洋室2

22



和室3

23

和室1



和室2

24



和室2

25



本件建物と、西側平家建部分との接合部付近を撮影したもの

26



本件建物と、西側平家建部分との接合部付近を撮影したもの

27



洋室1

28



洋室1

29



浴室2

30



洗面室

31



トイレ2

32



1階から、階段方向を撮影したもの

33



2階から、階段方向を撮影したもの

34

損傷箇所



2階階段付近の壁に、穴が開いている状況を撮影したもの

35



2階階段付近の床に、損傷が認められる状況を撮影したもの  
※当該箇所は、床の沈み込みも認められる。

36



2階廊下

37



洋室3

天井に、歪みが認められる箇所

38



雨漏り跡等を撮影したもの(2階「洋室3」)

39



和室5

40



襖に損傷が認められる状況を撮影したもの(2階「和室5」)

41



和室4

42



洋室4

43



ベランダ(東側)

44



ベランダ(南側)

令和7年（ケ）第64号  
令和7年10月14日 現地調査  
令和7年10月23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

久保嶋 仁

## 第1 評価額

一括価格	
金 3, 100, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1, 270, 000円
物件2 (土地)	金 10, 000円
物件3 (土地)	金 210, 000円
物件4 (建物)	金 1, 610, 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（民事執行法第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

番号	所在等	登記	現況
1~3	所在地 地目積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり 住居表示：「甲府市住吉1-3-5」
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2は現況市道（住吉1号線）の一部となっている。現況地目等は現況調査報告書記載のとおりである。</li> <li>・物件4の西側は建築時期不詳（昭和47年6月よりも前との関係人の陳述有）の未登記建物と合体し一体となっている。尚、昭和55年頃主たる建物と合体し往来できる構造に改築したとの陳述がある。床面積等は現況調査報告書記載のとおりである。</li> </ul>			

\* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 甲府市住吉一丁目                         |
|   | 地 番   | 164番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 164.46平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 甲府市住吉一丁目                         |
|   | 地 番   | 165番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.72平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 甲府市住吉一丁目                         |
|   | 地 番   | 165番5                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 27.54平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 甲府市住吉一丁目 164番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 164番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 99.66平方メートル<br>2階 75.35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）

位置・交通	JR身延線「南甲府」駅南西方・道路距離約450m 最寄バス停「住吉一丁目」の南東方・約170m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に事業所等も見られる地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) なし 都市計画道路「湯田二丁目下小河原線」
画地条件	地積 (登記地積) 形状 間口・奥行 地勢 その他	(宅地部分) 物件1、3 : 192.00㎡ (市道部分) 物件2 : 5.72㎡ (宅地部分) 長方形 (宅地部分) 間口約9m、奥行約21m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	物件1、3は東側現況幅員約4.8mの舗装市道（一部物件2、住吉1号線、建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地等として利用されている。 建物の配置はほぼ現況調査報告書の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・甲府市によると物件1の南西角付近に都市計画道路（湯田二丁目下小河原線、幅員22m、事業化の時期等未定）の計画があるが、物件1に該当する当該道路の面積等は不明である。</li> <li>・物件2は現況甲府市が管理する市道の一部となっている。尚、平成13年頃に登記名義の変更はせず、物件2を甲府市に寄付したとの所有者の陳述がある。また「固定資産公課証明書」上、現況地目は公衆用道路であり非課税扱いとなっている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日：昭和47年6月27日新築（登記記載） 昭和54年10月25日増築（登記記載）</p> <p>経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：満了</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外壁：モルタル下地リシン吹付、亜鉛メッキ鋼板等</p> <p>内壁：ビニールクロス、京壁、合板、板等</p> <p>天井：石膏ボード、合板等</p> <p>床：フローリング、畳等</p> <p>設備：電気設備、給排水設備（各階トイレ、洗面、浴室、キッチン等）</p> <p>その他：ベランダ</p>
床面積（現況）	延約207.35㎡
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり</p>
品等	普通
保守管理の状態	劣る（東側玄関付近の洋室の天井及び2階の階段付近の壁、2階北西側の和室の襖に穴が見られ、2階中央の洋室の天井や内壁に雨によるシミ及び天井板の歪みが見られる。2階階段付近の床に沈みが見られるほか、全体的に畳の傷みや沈みが見られ、クロスに傷みも見られる。ベランダが2か所あるが何れも老朽化しているほか、全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況調査報告書記載のとおり建物内に動産類が残置されている。</li> <li>・1階西側の未登記建物だった部分を中心に平成27年以降徐々にリフォームを行っていたとの所有者の陳述がある。</li> <li>・北東側に尾垂があり、その付近に可動式物置が見られる。</li> </ul>

## 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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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÷オ
1	44,300	0.97	164.46	1.00	7,070,000
2	44,300	—	5.72	1.00	10,000
3	44,300	0.97	27.54	1.00	1,180,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（最低1万円、以下同じ）。

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 甲府-28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,500\%_{\text{㎡}} & \times & 99.7/100 & \times & 100/102 & \times & 100/107 & = & 44,300\%_{\text{㎡}} \end{array}$$

（上三桁未満四捨五入）

◇ 時点修正 : 令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位+2%

◇ 地域格差 : 幅員+2%、駅距離+2%、居住環境+3%

イ 個別格差 : 物件1、3 方位+2%、間口・奥行△5%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし

オ 建付地価格 : 物件2 現況市道であり10,000円とする。

(2) 建物価格 (物件 4)

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た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法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
4	160,000	207.35	0.01	330,000

ウ 現価率

耐用年数を満了しており、老朽化・機能的陳腐化が認められる。したがって維持管理の状態、市場性等を勘案して、現価率を1%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

### (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	7,070,000	0.5	法定地上権	3,540,000
3	1,180,000	0.5	法定地上権	590,000
合計				4,130,000

イ 土地利用権等割合：物件 4 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。

### (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	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±イ)×ウ×エ×オ
1	7,070,000	-3,540,000		0.6	0.6	1,270,000
2	10,000	—		0.6	0.6	10,000
3	1,180,000	-590,000		0.6	0.6	210,000
4	330,000	+4,130,000	1.0	0.6	0.6	1,610,000
一括価格(合計)						3,100,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：老朽化した建物であり、市場性の限定が想定される。したがって、修繕費又は取壊費用等を勘案の上、当該特殊性を考慮し、市場性修正率を△40%と判定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 第6 参考価格資料

公示地価格 : 甲府-28  
所在 : 甲府市伊勢4丁目2225番1「伊勢4-30-6」  
価格 : 48,500円/m<sup>2</sup>  
位置 : JR身延線「甲斐住吉」駅北西方道路距離約900mに位置する  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地積 : 329 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 東側5.8m舗装市道  
用途指定等 : 市街化区域内の第一種住居地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

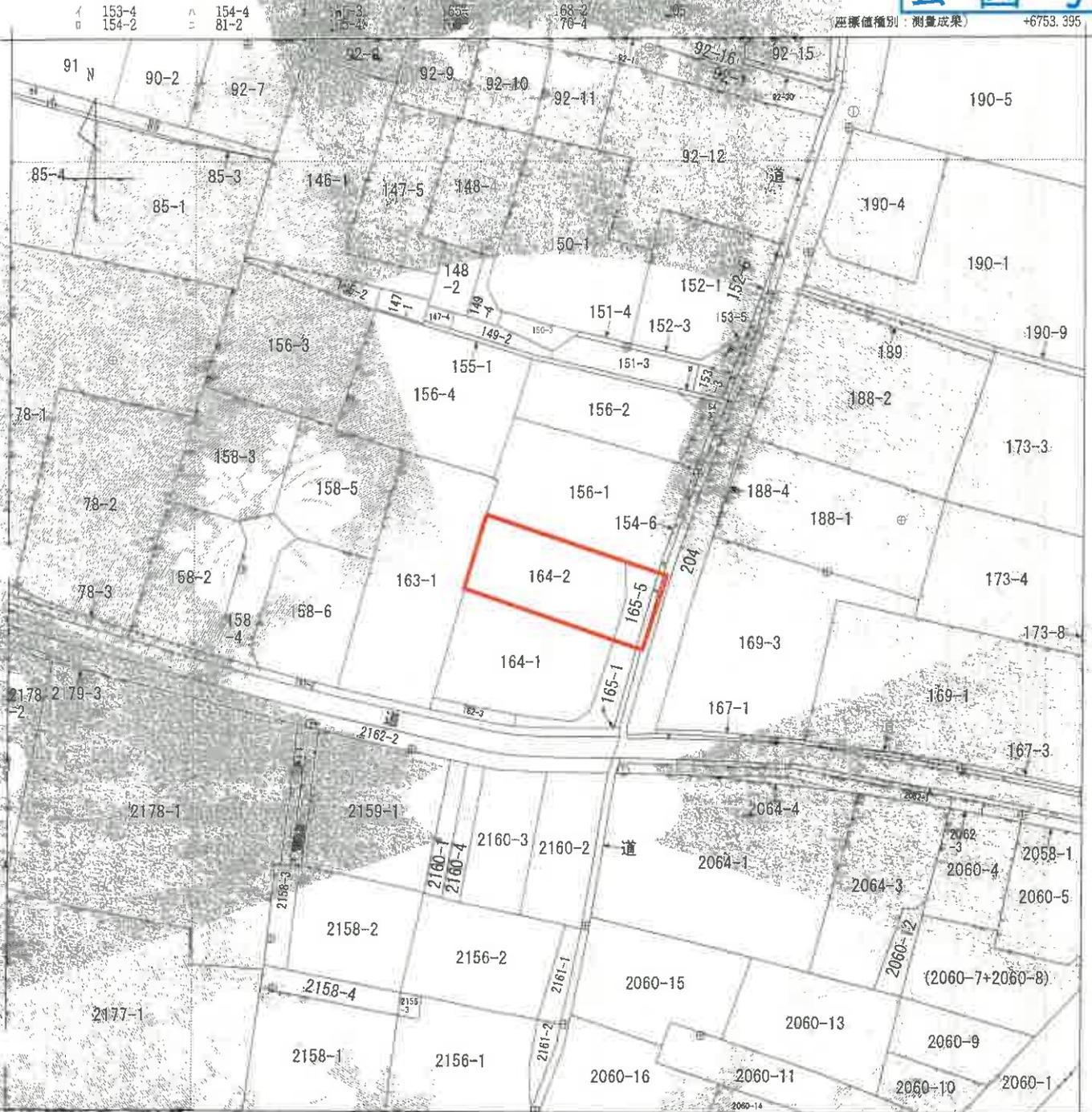
位置図  
公図写  
建物図面・各階平面図写

以上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



662.395 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
住吉1丁目

請求 所在	甲府市住吉1丁目			地番	164番2	
出力 縮尺	1/500	精度 区	甲二	座標系 記号	分	種類 地籍図
作成 年月日	平成28年2月		地籍 年月日	平成31年2月	縮尺 1/500	

これは地図に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年6月9日  
甲府地方方法務局

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年11月18日

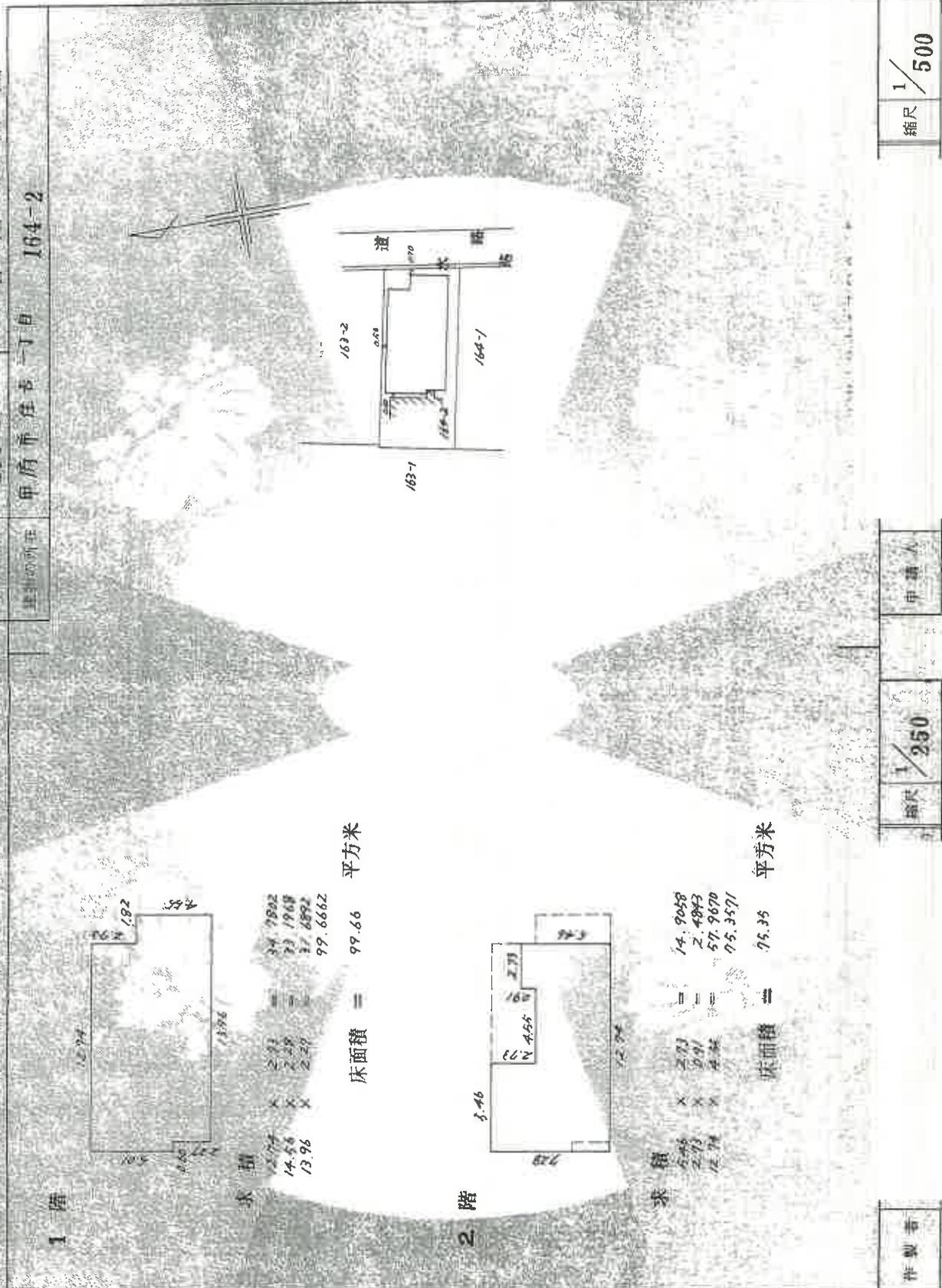
206769

各階平面図

建物各階平面図

登記番号  
164-2

所在地  
甲府市在来一丁目 164-2



(東側壁)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

昭和54年12月18日

(正裏壁)

これは図面に記載されている内容に基づいて作成された図面です。

令和7年6月9日

甲府地方事務所

登記官

A4判に縮小

請求番号：44-2