

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 5月22日 午前 9時30分から 令和 8年 5月26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 4月22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

1 所 在 甲府市住吉四丁目
地 番 1602番6
地 目 宅地
地 積 186.24平方メートル

共有者 有限会社エヴァ 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 甲府市住吉四丁目 1602番地6
家屋 番号 1602番6
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.12平方メートル
2階 97.13平方メートル

共有者 有限会社エヴァ 持分5分の1
共有者 A 持分5分の4



物件明細書

令和 8年 2月27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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

・1階事務室及び給湯室, トイレ部分につき, 本件共有者有限会社エヴァが占有している。

・それ以外の部分については, 本件共有者A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1】

隣地(地番1602番1, 1605番1, 1600番1)との境界が不明確である。

《 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 甲府市住吉四丁目
地 番 1602番6
地 目 宅地
地 積 186.24平方メートル

共有者 有限会社エヴァ 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 甲府市住吉四丁目 1602番地6
家屋 番号 1602番6
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.12平方メートル
2階 97.13平方メートル

共有者 有限会社エヴァ 持分5分の1
共有者 A 持分5分の4



令和 7年(ケ)第 89号
令和 7年10月16日受理
令和 7年12月25日提出

現況調査報告書

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 甲府市住吉四丁目
地 番 1602番6
地 目 宅地
地 積 186.24平方メートル
共有者 有限会社エヴァ 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 甲府市住吉四丁目 1602番地6
家屋 番号 1602番6
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.12平方メートル
2階 97.13平方メートル
共有者 有限会社エヴァ 持分5分の1
共有者 A 持分5分の4



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(概ね) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を所有(共有)し、占有している <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	「その他の事項」記載のとおり														
建 物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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(共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 居宅・店舗 として使用している <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	「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階事務室及び給湯, トイレ	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社エヴァ占有部分以外
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社エヴァ	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成14年12月11日から	平成14年12月11日から
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金
	<input type="checkbox"/> ある 金 円	<input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期は, 所有権取得時である。	占有開始時期は, 所有権取得時である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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は、写真3～6、8のとおり、写真8（物件1のうち物件2の底地部分を除く部分の南側部分）の箇所を除いてコンクリートが打たれている。

物件1の隣接土地については、写真3、4及び7のとおり、境界を示す錐や杭などが見当たらず、公図上の境界線を現地に落とすことは容易でない。また、写真7のとおり、申立外土地2、3との交点付近のブロックの位置がずれており、境界を示す地物の位置関係からは境界が明らかにならない。

物件1のうち物件2北側外壁から道路までの約5m部分は、コンクリート打ちされた駐車場となっている。そのうち、東側約6m部分には、アルミ製ポリカ葺きのガレージ（間口約5.8m、奥行約4.8m）がある（写真1参照）。

2 物件2について

物件2の状況は、間取図及び写真のとおりであるが、関係人の陳述のとおり、2階和室1の押入上部から押入の襖にかけて雨染みがある（写真18）。雨染みは最近にかけて繰り返し染み出している形跡はなく、関係人の陳述のとおり、屋根修理によって止まっているものと思われる。なお、天井内部の状況は確認できなかった。

3 附属工作物

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に、1に記載したガレージが設置されている。

4 申立外土地

(1) 所在・地番 甲府市住吉四丁目1602番1

現況地目 宅地

地積 207.95㎡

所有者 B

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(2) 所在・地番 甲府市住吉四丁目1605番1

現況地目 雑種地（登記記録上は畑）

地積 1615㎡

所有者 C

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

(3) 所在・地番 甲府市住吉四丁目1600番1

現況地目 宅地

地積 444.10㎡

所有者 D

調査の理由 物件1との境界が不明確である。

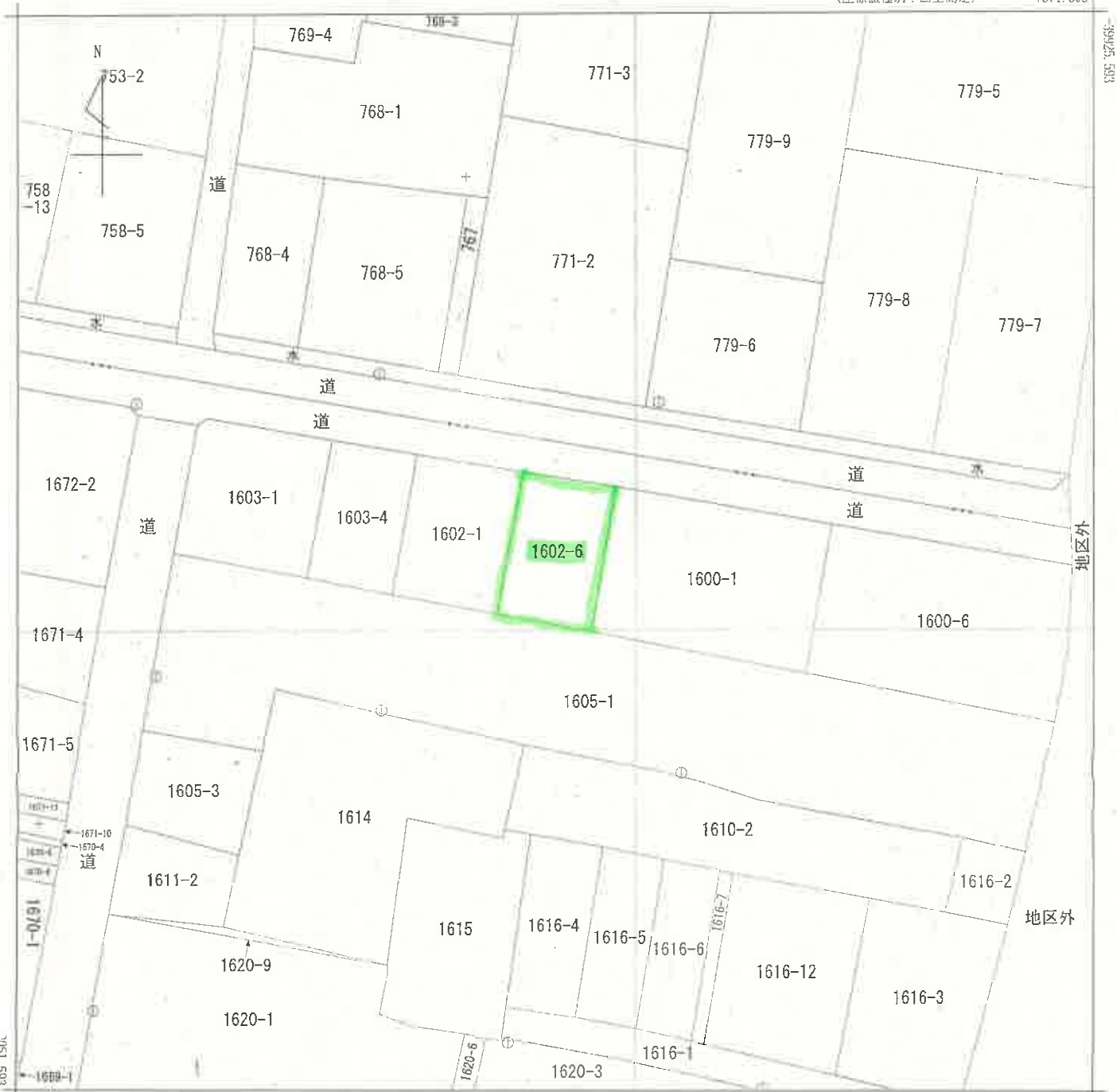
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	<p>1 私は、共有者である有限会社エヴァの代表者で、物件2に一人で居住しています。</p> <p>2 本日は、在宅できませんので、直前で申し訳ありませんが、建物内部を別期日にて調査して下さるようお願いします。 (以上令和7年12月15日電話聴取)</p> <p>3 1階部分の北側事務室は、物件共有者である有限会社エヴァが店舗として使用し、占有しています。</p> <p>4 有限会社エヴァの占有部分を除く、物件2のその余の部分は、私が居宅として使用し、占有しています。</p> <p>5 平成14年12月11日付けの売買契約で、私と私が代表者をしている有限会社エヴァが本件物件の所有権(共有)を取得し、占有しています。</p> <p>6 物件2の2階和室1の天井部分から押入の襖にかけて雨染みがあります。時期ははっきり覚えていませんが、随分前に雨漏りによって付いたものです。雨漏りは修理によって止まり、修理後は雨漏りはありません。 (以上令和7年12月24日聴取)</p>

(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10月17日 (金) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 10月31日到着180円)
令和7年11月12日 (水) 13:00-14:40	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 簡易計測, 訪問するも不在。郵便受けのシールで占有者確認
令和7年12月9日 (火) : - :	当庁	現況調査日程通知書 (110円)
令和7年12月15日 (月) 8:45-9:15	物件所在地付近	A (債務者兼所有者) から, 本日は在室できないとの電話連絡あり。物件2内部について調査続行期日を調整・連絡
令和7年12月15日 (月) 9:30-10:40	物件所在地	現況調査 (物件2内部を除く)
令和7年12月24日 (水) 9:30-10:45	物件所在地	現況調査 (物件2)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月15日, 同年同月24日 評価人各同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+7446.305 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	住吉3丁目
	住吉4丁目

請求部	所在	甲府市住吉四丁目			地番	1602番6			
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)	平成1年8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。

令和7年9月25日
甲府地方務局

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和58年8月13日

208069

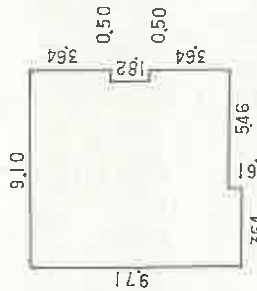
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1602-6

建物の所在 甲府市住吉四丁目1602-6

1階

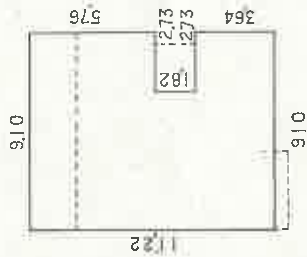


求積

9.10	×	3.64	=	33.1240
8.60	×	1.82	=	15.6520
9.10	×	3.64	=	33.1240
3.64	×	0.51	=	2.2204
				84.1204

床面積 = 84.12 平方米

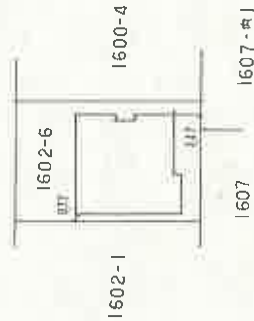
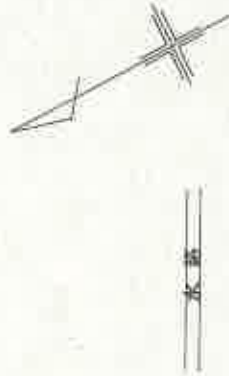
2階



求積

9.10	×	5.76	=	52.4160
6.57	×	1.82	=	11.9534
9.10	×	3.64	=	33.1240
				97.1334

床面積 = 97.13 平方米



(北 向き)

(長 縮尺)

A4判に縮小

製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

製)

58.8.13

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。

令和7年9月25日

甲府地方裁務局

登記官

(8枚目)

請求番号 10-2

土地

○以平取地三方位角真番号を示す

168-5

779-6

水

道

道

道
道

1603-4

1602-1

申立外土地1

1602-6

物件②

1600-1

申立外土地3

申立外土地2

1605-1

1614

1610-2

1615

1616-4

1616-5

1616-6

1616-7

1616-12

4



5



6



7



8



9



10



11



12



(4枚目)

13



14



15



(15枚目)

16

物件2の2階洋室2の床ビ
ニールクロス



17



18

物件2の2階和室1 押入付
近の雨染みの状況



(16 枚目)

19



20



余白

(17 枚目)

令和7年（ケ）第 89 号
令和7年12月24日 現地調査
令和8年 1月 5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

久保嶋 仁

第1 評価額

一括価格	
金 6, 540, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1, 800, 000円
物件2 (建物)	金 4, 740, 000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地 地積	後記物件目録記載 のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 家屋 種 構 床 面 積 番 号 類 造 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4-3-31」
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1と前面道路を除き隣接する各土地との境界は何れも不明確である。 ・物件2の占有者及び占有権原は現況調査報告書記載のとおり。 			

* 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 甲府市住吉四丁目
地 番 1602番6
地 目 宅地
地 積 186.24平方メートル

共有者 有限会社エヴァ 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 甲府市住吉四丁目 1602番地6
家屋 番号 1602番6
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.12平方メートル
2階 97.13平方メートル

共有者 有限会社エヴァ 持分5分の1
共有者 A 持分5分の4



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）

位置・交通	JR身延線「南甲府」駅南東方・道路距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や店舗、事業所等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 60% (指定) 200% (指定) なし なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	186.24㎡：登記地積 長方形 間口約11m、奥行約17m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	北側現況幅員約10mの舗装市道(畔増坪線、建築基準法第42条1項1号道路)にはほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2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「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 引込可 あり
	(注)「あり」とは目的物件内に引込みがあることをいい、「引込可」とは目的物件の前面道路に該当施設の本管が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現在はガスの利用はなく、電気及び灯油を利用しているとの所有者の陳述がある。 ・甲府市上下水道局によると、上水道は前面道路に埋設されている本管から物件1北西側付近に引込まれており、当該引込み管から西方に分岐され、地番1602番1、1603番4が接続しているとのことである。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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58年7月27日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル下地ペイント塗装一部タイル貼り等 内 壁：合板、ビニールクロス、京壁等 天 井：石膏ボード、合板、板等 床：フローリング、畳、絨毯、ビニールフロア等 設 備：電気設備、給排水設備（洗面、浴室、トイレ×3、キッチン、流し等） そ の 他：ベランダ
床面積（現況）	延 181.25㎡
現況用途等	現況用途：居宅、店舗 間取り：現況調査報告書の「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（2階西側の和室の襖に剥がれが見られ、2階東側の和室の押入上部及びその付近に雨染みが見られる。2階西側の洋室の床ビニールクロスの破れが広範囲に見られる。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"> ・北東方にやや老朽化した簡易なアルミ製のカーポートがある。 ・西側から南西側の外壁沿いに目的外の動産が見られる。南側及び南東側に簡易な可動式スチール製物置が3棟見られる。 ・南方に老朽化した簡易なプロパンガス置場が存する。

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

(1) 建付地価格（物件1）

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
1	46,400	0.97	186.24	1.00	8,380,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（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5-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,000\%_{\text{㎡}} & \times & 99.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \doteq & 46,400\%_{\text{㎡}} \end{array}$$

（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 : なし

◇ 地域格差 : 系統連続性+3%

イ 個別格差 : 供給処理施設△3%

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 2)

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
2	300,000	181.25	0.07	3,810,000

ウ 現価率

- ・物件 2 は耐用年数をほぼ満了しており、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7%と査定した。

2 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	8,380,000	0.60	法定地上権	5,030,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 60%と査定した。

② 積算価格

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	価格割合 (%)
1	8,380,000	-5,030,000	3,350,000	27.5
2	3,810,000	+5,030,000	8,840,000	72.5
合計			12,190,000	100.0

II. 収益価格の試算

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査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ÷オ
1,441,200	691,800	10%	1.00	6,920,000

ア. 総収益：総収益合計 1,441,200 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を 120,000 円、敷金 1 ヶ月と査定した。

・年額支払賃料

$$120,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,440,000 \text{ 円}$$

・敷金運用益(運用利回り 1%)

$$120,000 \text{ 円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 1\% = 1,200 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 52%と査定

$$1,441,200 \text{ 円} \times (1 - 0.52) \approx 691,800 \text{ 円}$$

ウ. 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て決定した。

エ. その他の補正：なし

Ⅲ. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件としての仕様ではないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件においては、中古住宅兼店舗の供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し、賃貸仕様に欠け、規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	12,190,000	—	12,190,000
収益価格	—		6,920,000
調整後の価格	12,100,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 (%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	12,100,000	27.5	3,330,000
2		72.5	8,770,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	3,330,000	0.9	0.6	1,800,000
2	8,770,000	0.9	0.6	4,740,000
一括価格 (合計)				6,540,000

イ 市場性修正 : やや老朽化が見られる居宅兼一部店舗及びその敷地であり、市場性の限定が想定される。したがって、修繕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△10%と判定した。

ウ 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及び市場動向等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地価格 : 甲府5-11
所在 : 甲府市城東3丁目266番2「城東3-6-6」
価格 : 48,000円/m²
位置 : JR身延線「善光寺」駅西方道路距離約450mに位置する
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 623 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側11m舗装国道
用途指定等 : 市街化区域内の近隣商業地域
(建ぺい率80%、容積率200%)
地域の概要 : 低層店舗、事業所等が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

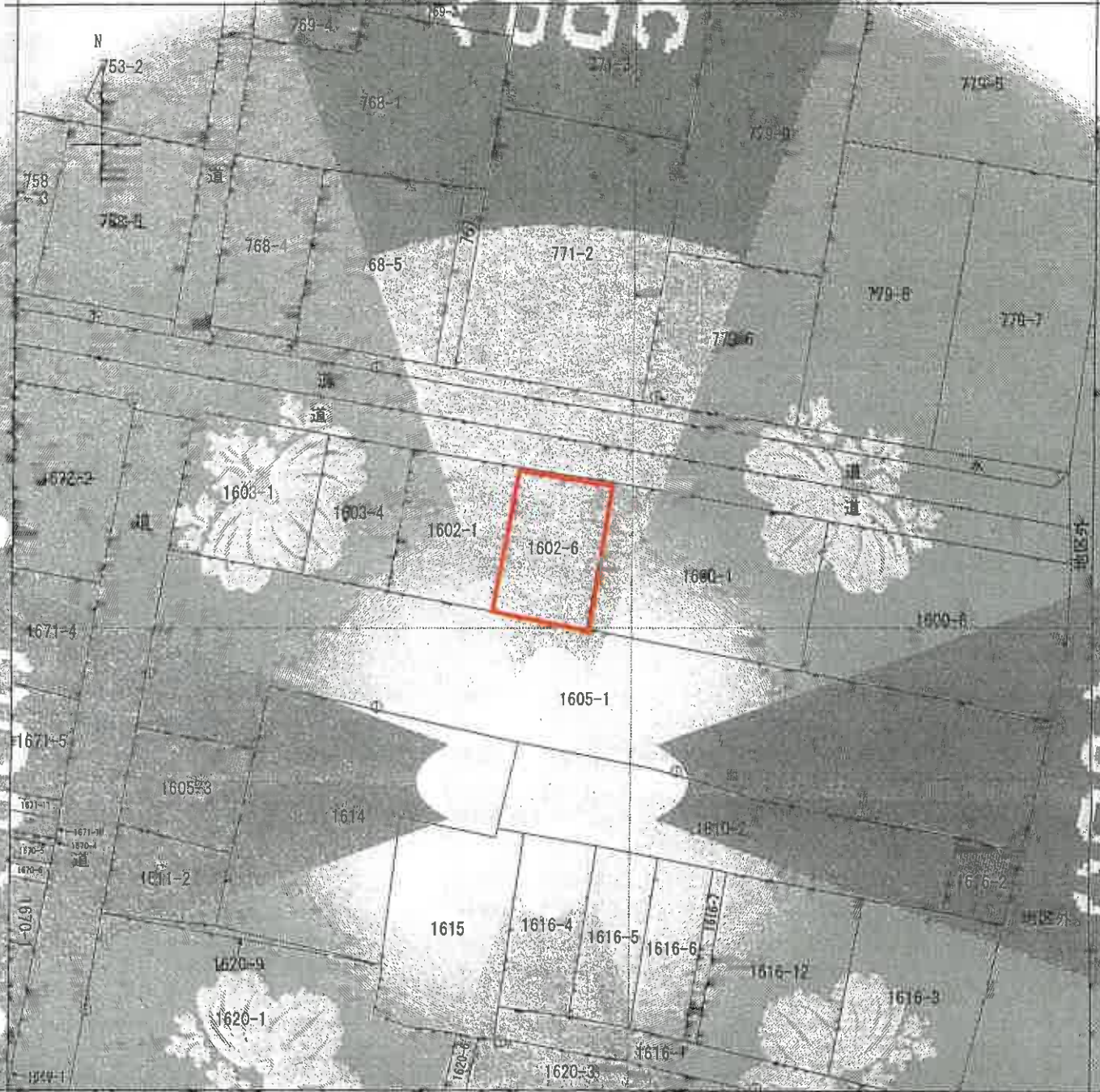
建物図面・各階平面図写

以上



1:7700

出典:国土地理院『地理院地図』



7446.53 (三 標 識 種 別 : 図 上 測 定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した地籍情報システム (http://land2.jp/taiteiryouki/2011_bar/) より修正がなされています。

地籍区
 地籍町
 住吉3丁目
 住吉4丁目

番 号	所 在	甲 種 地 積	番 号	1602番6
出 産 年 月 日	1/500	積 算 日 付	甲 種	地 積 率
作 成 年 月 日		測 定 年 月 日 (原 図)	平 成 14 年 3 月	測 定 日 付

これは地図に記載されている内容を証明した写画である。

令和7年9月25日
 甲府地方法務局

請求番号 : 10-1
 (1/1)

A 4 判 に 縮 小

登記年月日 昭和66年8月1日

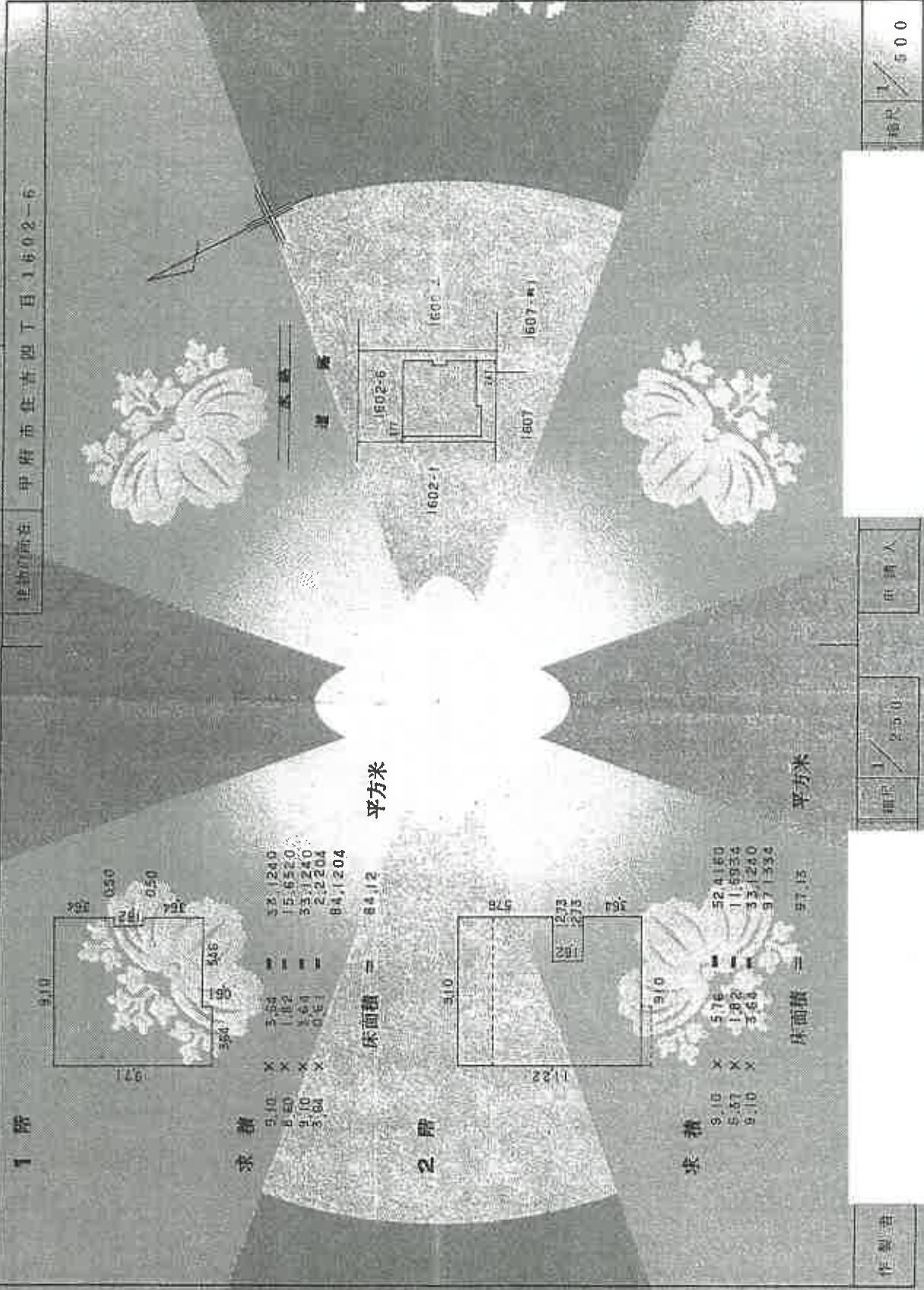
203069

各階平面図

建築物平面図

1602-6

甲府市住吉四丁目1602-6



(1/500)

(1/2500)

本図は図面に記載された内容及び内容に準じて作成されたものであり、
令和7年9月25日 甲府地方法務局

A4判に縮小