

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月13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 7月17日 午前 9時30分から 令和 8年 7月22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 6月17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 甲府市丸の内三丁目
地 番 884番
地 目 宅地
地 積 132.27平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 甲府市丸の内三丁目
地 番 883番
地 目 宅地
地 積 45.54平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 甲府市丸の内三丁目
地 番 856番
地 目 公衆用道路
地 積 63平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分6分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市丸の内三丁目 884番地、883番地
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 138.44平方メートル
2階 125.95平方メートル
3階 98.96平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 884番

種 類 居宅 作業所

構 造 鉄骨造3階建

床 面 積 1階部分 78.57平方メートル
2階部分 64.84平方メートル
3階部分 34.18平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 2月 4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

【物件番号1～4】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1, 2】

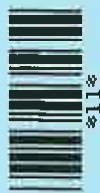
本件土地は、物件4の区分所有建物を及び売却対象外の区分所有建物(家屋番号883番)含む一棟の建物の敷地として利用されている。

《 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。



物件目録

1 所 在 甲府市丸の内三丁目
地 番 884番
地 目 宅地
地 積 132.27平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 甲府市丸の内三丁目
地 番 883番
地 目 宅地
地 積 45.54平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 甲府市丸の内三丁目
地 番 856番
地 目 公衆用道路
地 積 63平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分6分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市丸の内三丁目 884番地、883番地
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 138.44平方メートル
2階 125.95平方メートル
3階 98.96平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 884番

種 類 居宅 作業所

構 造 鉄骨造3階建

床 面 積 1階部分 78.57平方メートル

2階部分 64.84平方メートル

3階部分 34.18平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



令和7年(ヌ)第21号

令和7年9月11日受理

令和7年9月26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 甲府市丸の内三丁目
 地 番 884番
 地 目 宅地
 地 積 132.27平方メートル

共有者 A相続財産 持分2分の1

2 所 在 甲府市丸の内三丁目
 地 番 883番
 地 目 宅地
 地 積 45.54平方メートル

共有者 A相続財産 持分2分の1

3 所 在 甲府市丸の内三丁目
 地 番 856番
 地 目 公衆用道路
 地 積 63平方メートル

共有者 A相続財産 持分6分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市丸の内三丁目 884番地、883番地
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 138.44平方メートル
 2階 125.95平方メートル
 3階 98.96平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 884番

種 類 居宅 作業所

構 造 鉄骨造3階建

床 面 積 1階部分 78.57平方メートル
2階部分 64.84平方メートル
3階部分 34.18平方メートル

共有者 A相続財産 持分2分の1



不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	甲府市丸の内 3丁目29番24号
建 物	物件 4 (一棟の建物のうちの居宅・作業所部分)
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である。 <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 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 (亡●A●●相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空家) ・作業所 (閉業) として占有している。
下記以外の敷地 (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 ●A●●は他界しているが、同人に係る相続人が不存在の現況にある。 2 建築工務所と自宅を兼ねた区分所有建物であり、●A●●の死後に、関係人らによって、ある程度は整理整頓がなされた形跡はあるものの、依然として、資材・工具や、生活用品・家具等が、室内に多く残置されている。 なお、第三者が占有している外形は窺われなかったことから、本件区分所有建物は、多くの遺留物を残した空家・閉業状態のままで、建物所有者が観念的に占有しているものと認めた。 3 昭和51年1月 (登記上の表示) の建築であり、壁の破損・雨漏り箇所・床の沈み込みなどの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 4 本件一棟の建物と、隣宅とは近接して建築されており、建物間の境界線も判然とはしていない (写真1・2など) 。 5 間取図のとおり、1階に取壊・増築箇所 (ともに約2㎡) が認められた。
土 地	物件 1・2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1・2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (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 (亡●A●●相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地としている。
上記以外の建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> (本件一棟の建物以外の独立建物は) 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	<p>物件1・2の土地は、(物件4の区分所有建物を含む)一棟の建物の敷地として、一体で利用されているため、両土地間の境界が、外観上は判然としていない。</p> <p>なお、一棟の建物のうち、売却対象外である(家屋番号883番の)区分所有建物は、高床式の建築物であり、床下(1階相当)部分の更地は、駐車スペースとなっている(写真6・8)。</p>														
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="border: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年()</td> <td style="border: none;">第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	[保管開始日	平成	年	月	日	
[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														

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	なし(甲府市丸の内3丁目29番24号南側隣接地)														
土地	物件3														
現況地目	公衆用道路(物件3)														
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	公衆用道路(通路)として主に使用されている。														
その他の事項	<p>物件3の土地は、南側国道へ至る通路として、持分を有する近隣住民らによって、主に通行の用に供されている。</p> <p>ただし、売却対象持分を有する亡●A●●については、生前、この通路を利用せずに、北側で接面する市道(926番地)側から出入りをしていた模様であり、物件1・3の土地間の境界付近は、立板で遮られて出入りができない現況にある(写真2)。</p> <p>なお、通路の南端(国道との接面付近)については、常時、2台の自動車が駐車されている模様である(写真9)。</p>														
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="border: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年()</td> <td style="border: none;">第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	[保管開始日	平成	年	月	日	
[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号									
[保管開始日	平成	年	月	日										
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)														
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図のとおり														

その他の事項

- 1 本件競売事件の売却対象（区分所有建物として、買受人が専有し得る対象）は、一棟の建物全部ではなく、かつ、売却対象の区分所有建物のうちの、亡●A●●相続財産に係る持分に限り、また、売却対象の各土地についても、持分の売却に限ることに注意いただきたい。
なお、登記記録によると、本件物件に係る相共有者は県外に居住している。
- 2 売却対象外の（家屋番号883番の）区分所有建物（写真5）は、4部屋分の共同住宅（A（＝●A●●の名字）アパート）であるが、現状、すべての部屋が空室のまま放置されている模様である。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月17日（水） 10：00－11：30 13：00－14：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（空家・閉業状態）、写真撮影 近隣居住者から聴取
7年9月17日（水） ：－：	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9月26日（金） 10：00－12：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（空家・閉業状態）、写真撮影 <評価人同行>

（特記事項）

令和7年9月17日

目的物件は空家・閉業状態で解錠されており、住居の平穏を害する虞れがなかったため、当職が単独で建物内に立ち入った。

令和7年9月26日

目的物件は空家・閉業状態で解錠されており、住居の平穏を害する虞れがなかったため、当職が評価人を伴って建物内に立ち入った。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	甲府市丸の内三丁目			地番	884番		
出縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和52年6月		補記事項	

これは地図に準ずる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12日
甲府地方務局

請求番号：65-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

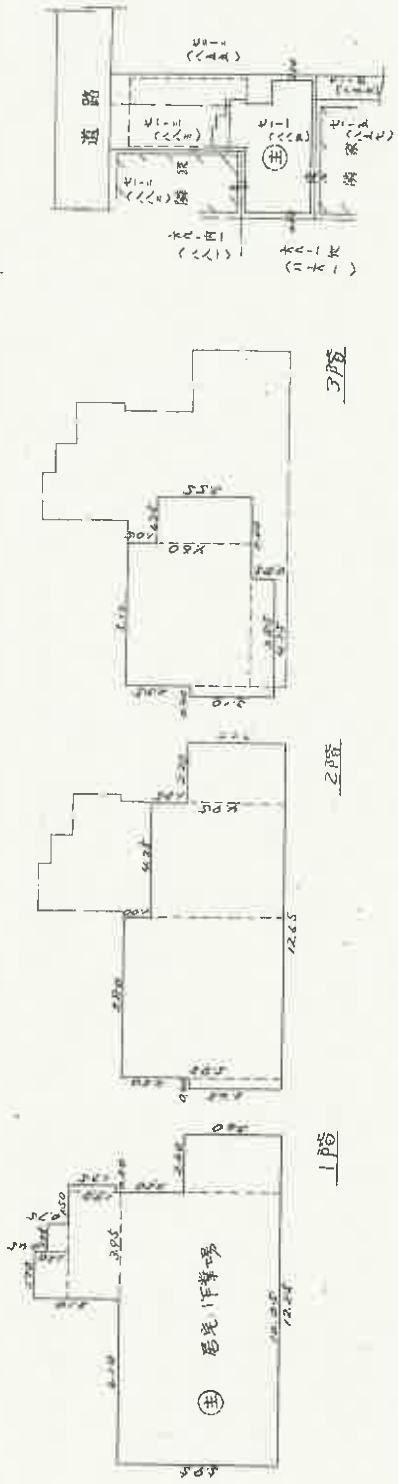
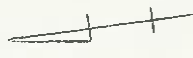
登記年月日：昭和51年3月23日

227834

建築物各階平面図

家屋番号	22番1-(0044番)	884
建物の所在	甲府市市川町1番地71番地 (甲府市市川町1番地884番地 883番地) 丸の内三丁目	

昭和51年2月9日	作製年月日
作製者	
申請人	



(主) 各階面積	
<u>1階</u>	<u>3階</u>
1.20 x 1.70 = 2.0400	2.10 x 0.40 = 0.8400
0.75 x 1.05 = 0.7875	0.85 x 3.85 = 3.2725
1.90 x 3.95 = 7.5050	4.60 x 5.10 = 23.4600
1.75 x 0.30 = 0.5250	2.55 x 1.75 = 4.4625
5.95 x 10.05 = 59.7925	
0.60 x 2.20 = 1.3200	
<u>78.5750</u>	<u>34.7850</u>
<u>2階</u>	
3.45 x 0.40 = 1.3800	
6.95 x 5.80 = 40.5100	
4.95 x 4.25 = 21.0375	
3.60 x 2.20 = 7.9200	
<u>64.8475</u>	

(換算率)

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

15/43 23

A3判を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。
令和7年6月12日 甲府地方支務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：65-2

駐車場

土地建物位置概略図 1

※ 持分の売却

写真撮影
位置・方向

926

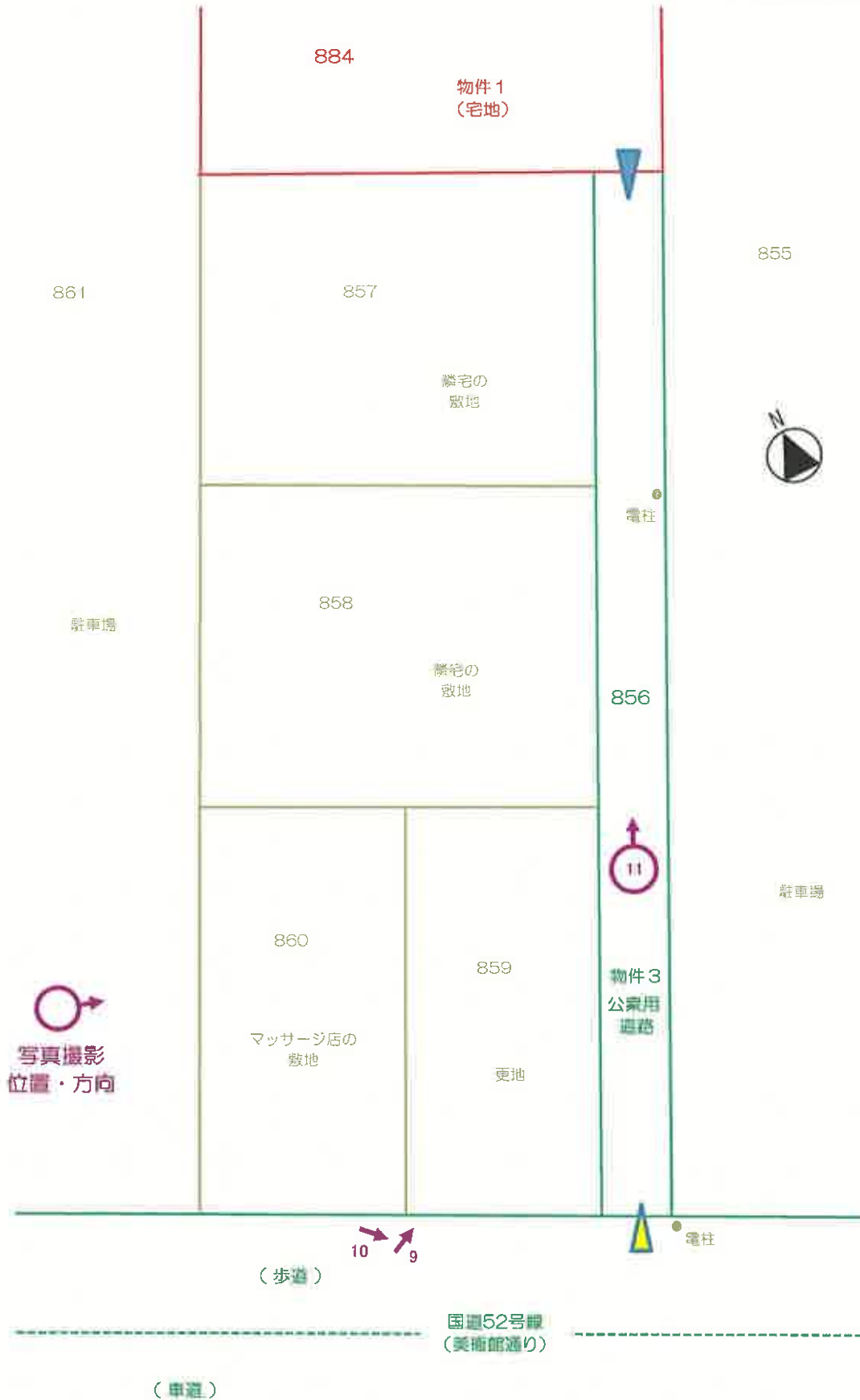
市道



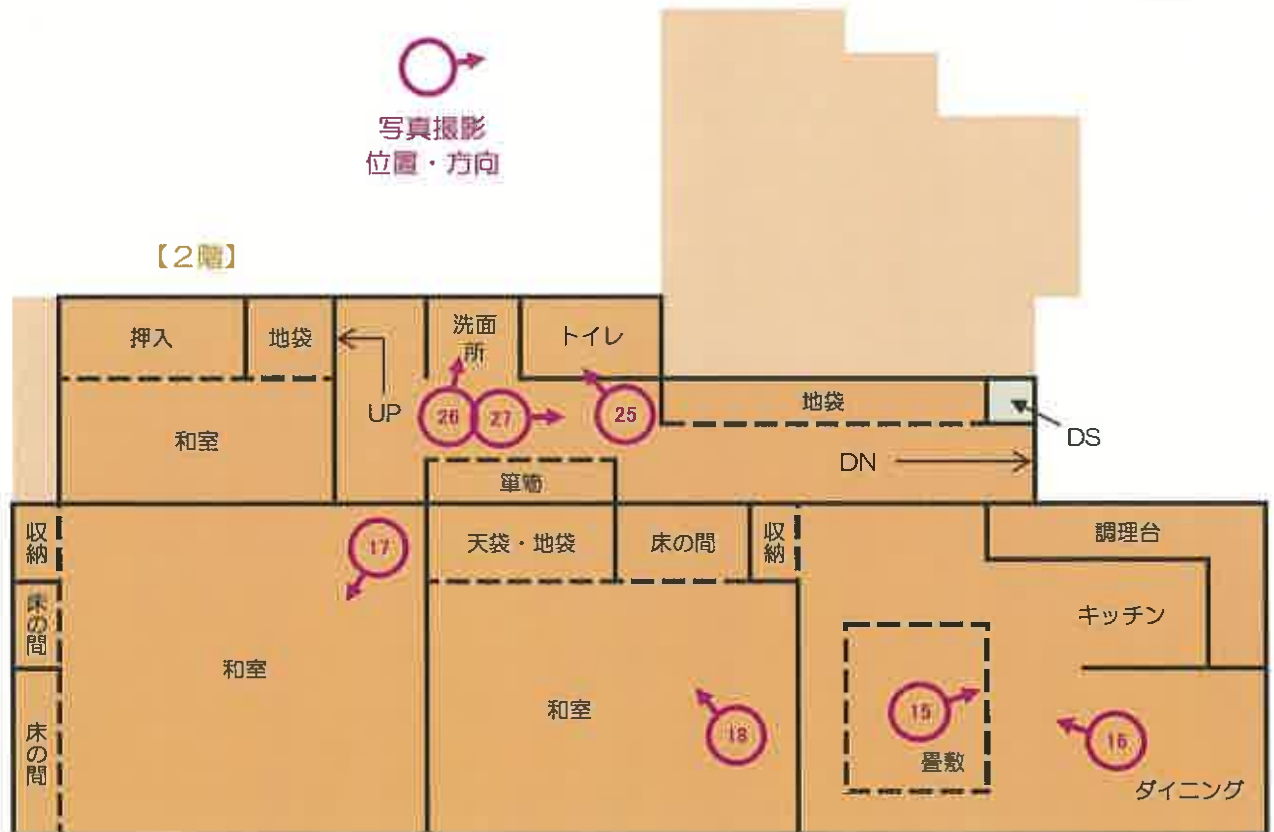
【 (概略図1・2を併せて) 申立外の近隣地 (9筆) を表示】

土地建物位置概略図 2

※ 持分の売却

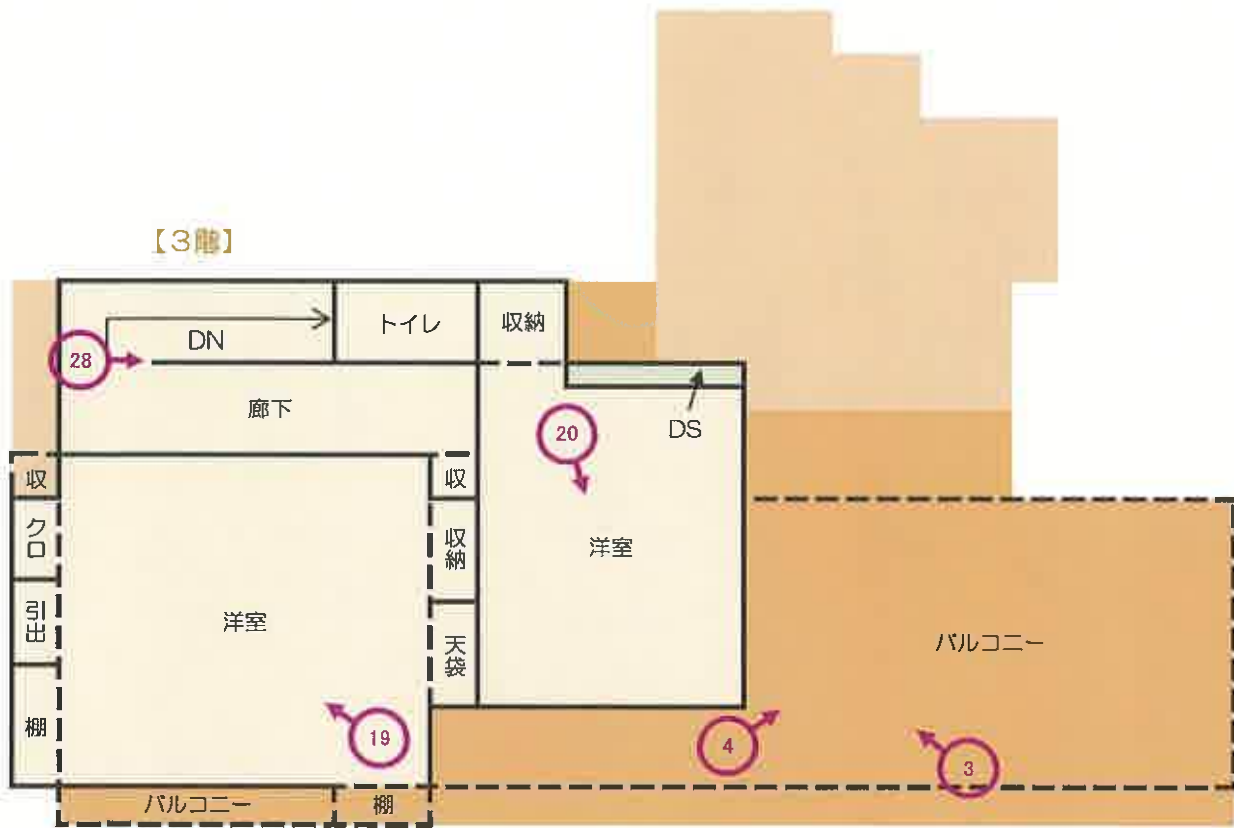


間取図 (物件4)



間取図 (物件4)

写真撮影
位置・方向



物件4の区分所有建物（居宅・作業所）の横側全景

1



2



立板で遮られている

物件4の区分所有建物（居宅・作業所）の通路側全景

※ 手前の通路は 物件3の公衆用道路

3



物件4の区分所有建物（居宅・作業所）のうちの3階部分

4



物件4の区分所有建物（居宅・作業所）の3階屋上バルコニー

【参考】一棟の建物のうち 売却対象外である（家屋番号883番の）区分所有建物（共同住宅）
※ この建物の奥が 物件4の区分所有建物（居宅・作業所）

5



北側市道の状況



6



※ 公用車

駐車スペース（写真5中の高床式建物の床下部分）

※ 奥の突き当たりの建築物が 物件4の区分所有建物の1階部分

7



物件4の区分所有建物（居宅・作業所）のうちの1階部分

8



駐車スペース（写真5中の高床式建物の床下部分）

※ 出入口が手狭なため 運転に注意を要する

9



物件3の公衆用道路（通路）

10



接面する 国道52号線（美術館通り）

物件3の公衆用道路（通路）

※ 奥の建物は 物件4の区分所有建物（居宅・作業所）

11



12



1階 作業室（作業所内）

13



1階 作業室（作業所内）

14



1階 物置（作業所内）

15



2階 ダイニング・キッチン (居宅内)

16



2階 ダイニング・キッチン (居宅内)

17



2階和室（居宅内）
※ 左側の畳に 雨漏りによるカビ汚れあり

18



2階 和室（居宅内）

19



3階洋室（居室内）

20



3階洋室（居室内）

※ 右上の壁板に 雨漏りによる破損箇所あり

1階 玄関ホール（居宅内）

21



22



1階 浴室（居宅内）

1階 脱衣・洗面・洗濯室（居宅内）

23



24



1階 石油給湯機置場

2階トイレ（居宅内）

25



26



2階洗面所（居宅内）

2階廊下(居宅内)

27



28



3階階段ホール(居宅内)

意見書(電話聴取)

物件明細書添付の物件目録記載の不動産につき、前回の売却基準価額から30%の割合による減価をすることは相当である。

令和8年4月24日

評価人 小川和彦

(同日確認済み 甲府地方裁判所民事部執行係 裁判所書記官 竹内大輔)

令和 7年 (又) 第 21号
令和 7年 9月26日 現地調査
令和 7年10月 3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

小川和彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 7 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。
- ③ 物件1・2の土地価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、また、物件4の価格は当該敷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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 物件目録は、後添のとおり。

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）

位置・交通	J R 中央本線「甲府」駅南方道路距離約1.1km	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅及び店舗等が混在する住宅地域	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 甲府城下町遺跡 想定最大浸水深3.0m～5.0m ため池決壊による危険性区域内
画地条件 （規模、形状等）	物件1～3 地積：240.81㎡ （建物敷地部分） 間口：約7m 奥行：約19m 形状：略L字形 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 （通路部分） 幅：約2m 延長：約30.5m 形状：帯状 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高	
接面道路	北側幅員約4.7m舗装市道泉2号線（建築基準法第42条1項1号） 南側幅員約30m舗装国道52号（建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1・2は物件4等の敷地となっている。	
供給処理施設	上下水道、ガス	

特 記 事 項	隣接地との境界が不明確な部分があるので、境界の確定を要す。
---------	-------------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和51年 1月31日新築 49.7年 ほぼ満了
仕様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 モルタル 内壁 クロスほか 天井 クロスほか 床 フローリングほか	
床面積（現況）	1階 78.57㎡ 2階 64.84㎡ 3階 34.18㎡ 計 177.59㎡	
現況用途等	居宅・作業所	
品等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項		

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, 2, 3（土地）

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	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	55,900	0.71	132.27	1.00	$\frac{1}{2}$	2,620,000
2	55,900	0.71	45.54	1.00	$\frac{1}{2}$	900,000
3	55,900	0.71	63.00		$\frac{1}{6}$	420,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲府-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/110 = 55,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.20%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件(住宅環境+10)

イ 個別格差：物件1~3 建物敷地部分の形状が劣る△15 通路部分がある△17
 格差の相乗積 $(100\%-15\%) \times (100\%-17\%) \approx 71\%$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・2 1.00

② 物件4（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正率 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
4	240,000	177.59	$\frac{1}{2}$	0.05	1.00	1,070,000

ア 再調達原価：240,000円/㎡(専有面積当たり)

イ 現況延床面積：177.59㎡

エ 現 価 率：残価率程度

オ 市場性修正：1.00

2 個別価格の査定

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,620,000	0.10 場所的利益	260,000
2	900,000	0.10 場所的利益	90,000

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ)ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比
1	2,620,000	-260,000	2,360,000	47
2	900,000	-90,000	810,000	16
3	420,000		420,000	8
4	1,070,000	+350,000	1,420,000	29
合計	5,010,000		5,010,000	100.0

基礎となる価格に対して、敷地利用権価格の控除または加算を行って、積算価格を上記のとおり査定した。

II 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

現行賃料及び空室率等を参考にして、総収益(想定)を粗利回りで還元し、収益価格を次のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ
600,500	1.00	15.0%	0.50	2,000,000

*総収益

建物の種類、建築年、維持管理の状況、敷地の規模等に留意し、月額支払賃50,000円、敷金を1ヶ月と査定し、総収益(概算額)を査定した。

$$50,000円 \times 12ヶ月 = 600,000円 \text{ (年額支払賃料)} \rightarrow \text{①}$$

$$50,000円 \times 1ヶ月 \times 1\% = 500円 \text{ (敷金運用益)} \rightarrow \text{②}$$

$$\text{①②合計} = 600,500円$$

*粗利回り

類似の不動産の還元利回り、必要諸経費および投資対象としての危険性等を考慮して査定。

*その他補正

持分1/2を考慮

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 減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	5,010,000	1.00	5,010,000
② 収益価格	—	—	2,000,000
③ 調整後の価格			5,000,000

*収益価格は想定要素を多く含むので参考程度にし、積算価格を重視し、調整後の価格を査定した。

2 評価額の判定

調整後の価格に対して、競売市場性修正率等に乗じて、評価額の総額を次のとおり決定した。

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 実額 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=オ
5,000,000	0.80	0.60	0	2,400,000

イ 市場性修正率 : 0.8補正(不完全な所有権等の売却に該当)

ウ 競売市場性修正率 : 0.60

エ その他の控除 : 必要なし

3 内訳価格の判定

評価額の総額に対して、構成比(積算価格の個別価格比)に乗じて、各物件の評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	2,400,000	47%	1,130,000
2	2,400,000	16%	380,000
3	2,400,000	8%	190,000
4	2,400,000	29%	700,000
一括価格(合計)			2,400,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲府-8

所 在：甲府市寿町1015番8
「寿町23-11」
地 目：宅地
価 格：61,500円/㎡(対前年変動率 -0.20%)
位 置：J R 中央本線「甲府」駅1.9km
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：247㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西4m市道
用途指定等：市街化区域 第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

以 上

物 件 目 録

1 所 在 甲府市丸の内三丁目
地 番 884番
地 目 宅地
地 積 132.27平方メートル

共有者 A相続財産 持分2分の1

2 所 在 甲府市丸の内三丁目
地 番 883番
地 目 宅地
地 積 45.54平方メートル

共有者 A相続財産 持分2分の1

3 所 在 甲府市丸の内三丁目
地 番 856番
地 目 公衆用道路
地 積 63平方メートル

共有者 A相続財産 持分6分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市丸の内三丁目 884番地、883番地
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 138.44平方メートル
2階 125.95平方メートル
3階 98.96平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 884番

種 類 居宅 作業所

構 造 鉄骨造3階建

床 面 積 1階部分 78.57平方メートル
2階部分 64.84平方メートル
3階部分 34.18平方メートル

共有者 A相続財産 持分2分の1



位置図

甲府合同庁舎
甲府中央消防署
NHK甲府放送局

甲府共立病院

甲府駅
最寄駅

甲府駅前郵便局

山梨県庁

舞鶴城公園

磯児童公園

山梨県警察本部

山梨県防災新館

甲府市立
舞鶴小学校

甲府市役所

甲府警察署

甲府地方裁判所

物件1～物件4



日本銀行
甲府支店

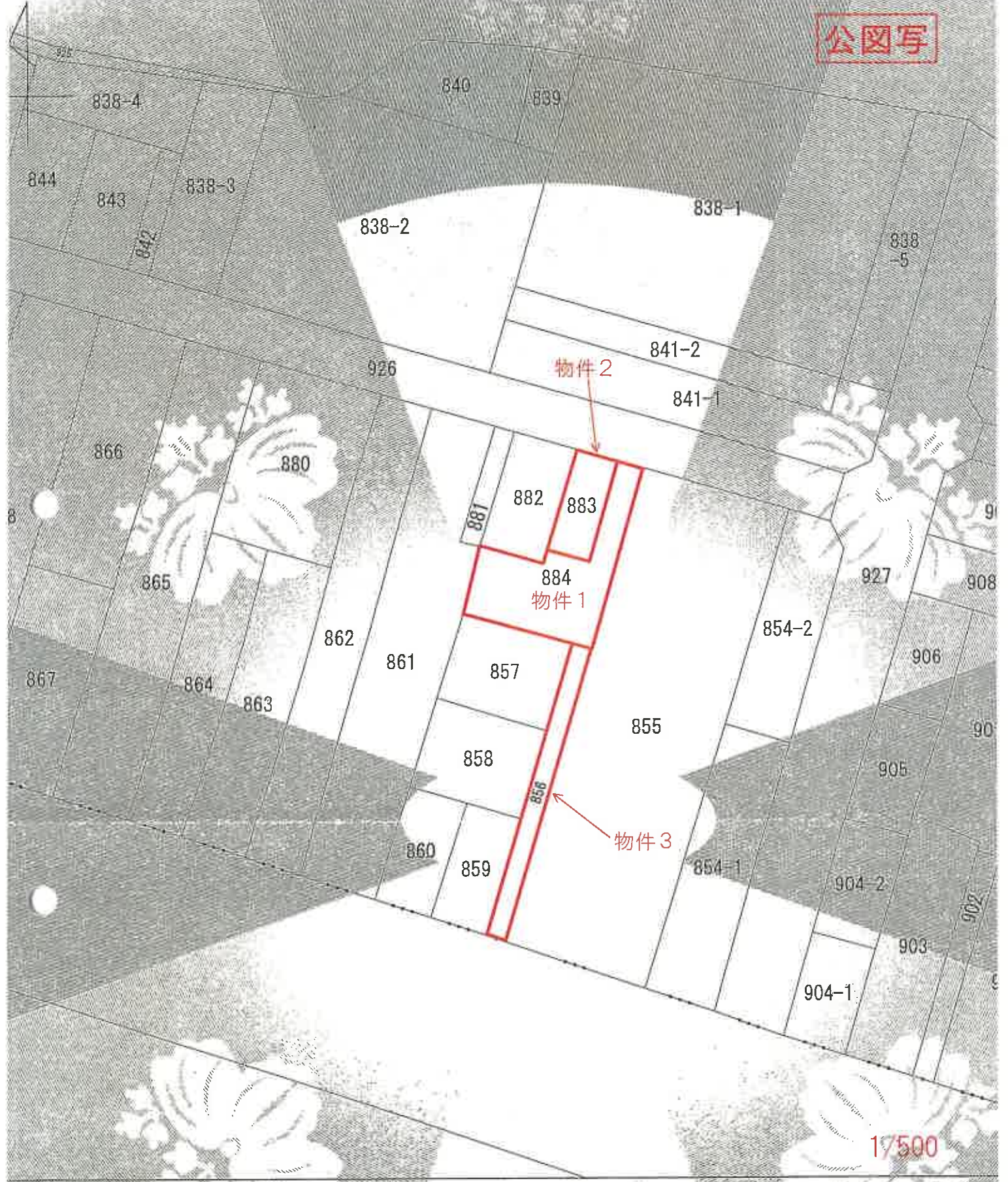
甲府地方検察庁

YCC県民文化
ホール



1/5,000

国土地理院基盤地図



1/500

本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

在 甲府南丸の内三丁目

地番 884番

