

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 山 芙実佳

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 10 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 16 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 甲府市飯田二丁目
 地 番 1928番2
 地 目 宅地
 地 積 342.30平方メートル

- 2 所 在 甲府市飯田二丁目 1928番地2
 家屋 番号 1928番2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 113.05平方メートル
 2階 106.04平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約98平方メートル
 2階 約92平方メートル

- 3 所 在 甲府市飯田二丁目 1928番地2
 家屋 番号 1928番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 88.39平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 山 芙実佳

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

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

売却対象外の土地（地番 1 9 2 8 番 5）を通行のため利用している。

《 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 甲府市飯田二丁目
 地 番 1928番2
 地 目 宅地
 地 積 342.30平方メートル

- 2 所 在 甲府市飯田二丁目 1928番地2
 家屋 番号 1928番2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 113.05平方メートル
 2階 106.04平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約98平方メートル
 2階 約92平方メートル

- 3 所 在 甲府市飯田二丁目 1928番地2
 家屋 番号 1928番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 88.39平方メートル



令和8年（ヌ）第21号

令和 8年 5月14日受理

令和 8年 6月 4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 甲府市飯田二丁目
 地 番 1928番2
 地 目 宅地
 地 積 342.30平方メートル

- 2 所 在 甲府市飯田二丁目 1928番地2
 家屋 番号 1928番2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 113.05平方メートル
 2階 106.04平方メートル

- 3 所 在 甲府市飯田二丁目 1928番地2
 家屋 番号 1928番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 88.39平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	甲府市飯田2丁目2番7号
土 地	物件 1
現 況 地 目	■宅地（物件 1 ） □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（のうち北側）を 下記共同住宅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	J R 甲府駅から西側方向に1 km超の交通至便な地域にあつて、地方気象台や県立大学などが近傍に存する。県庁前に至る近傍公道（飯田通り）沿いには、店舗・事業所等が立ち並ぶなどして、常時、人通りも多く、比較的喧噪な環境にある。
建 物	物件 2
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：1階 約98㎡ 2階 約92㎡
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 共同住宅（老朽化したアパート）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 当アパートの名称は、「A」（＝所有者の名字）荘である。 2 昭和39年3月（登記上の表示）建築の老朽化したアパートであり、●A●●からの聴取によると、約25年前から全空室（供用廃止）となっている。現状は、●A●●やその家族の生活不要品等を留置した物置状態にある。 床の沈み込み・建付の劣化・屋根瓦の擦れによる雨漏り跡(写真23・24)などの損傷箇所が散見され、ライフライン設備も不全であることから、現状有姿のままで、あらためて賃貸借に供することは不能と認めざるを得ない。

	3 60年余前の建築当時の経緯は定かではないが、7枚目の建物図面とは、やや相違して建築されており、現況床面積は上記のとおりである。
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [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	(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	甲府市飯田2丁目2番7号
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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(のうち南側)を、下記居宅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	
建 物	物件 3
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	☒ 土地所有者(●A●●) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を 居宅として居住・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	「A' 荘」の大家である所有者らが暮らす居宅として、昭和50年4月（登記上の表示）に建築されており、経年相応の損耗は認められた。				
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日	支部 令和 年()第 号	
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	物件2・3の建物は、賃貸用アパートと、大家が暮らす居宅として、一筆の土地である物件1の宅地内に建築されていること、また、敷地内の動線等の不動産相互の利用関係や、将来的な建物取壊後の土地活用等を鑑みると、物件1～3の全物件を、一括して同一の買受人に買い受けさせることが有用と思われる。
2	本件物件が東側で面する水路・砂利道（写真7など）は、いずれも2m弱の現況幅員である。なお、本件両建物や、東側近隣の建物（ガソリンスタンドの事務所・病院敷地内の居宅）は、この道に迫って建築されていることから、十分なセットバックは困難な現況にある。 また、●A●●からの聴取によると、当該水路に係る官署の占用許可は得ており、1年当たり数百円程度の占用使用料を支払っているものの、その占用範囲については定かではない。 なお、道水路に係る公法上の認定や規制事項等については、評価書を参照いただきたい。
3	土地建物位置概略図のとおり、極細形の隣地（1928-5）が、物件1の宅地と東側水路との間に介在する（写真2中などの箇所）。 この隣地は、平成11年に分筆された、私人が登記上所有する宅地であり、東側砂利道への出入りには同隣地を跨いでいることになる（下記の「関係人の陳述等」欄の6項を参照）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	1 物件2の共同住宅（A' 荘）は、2階建のアパートであり、間取り・仕様が大方同一の部屋が、両階に4室宛、合計で8室あります。 ただし、10号室については、浴室等が突起した間取りです。 なお、老朽化した本アパートは、全室空家状態にあり、現況は、本報告書に記載のとおりです。

2 私共は、かつては前述の10号室に居住していましたが、物件3の居宅を建築して、亡主人と私、それに子供と猫が暮らしてきました。現状は、亡主人から私が居宅を相続して居住しています。

3 両建物の水道メーターは別に設置されており、引込管についても、別々であると認識しています。

4 本件物件は、河川（小湯川）と水路に2面で挟まれる位置関係にあります（写真1など）が、浸水等の被害に遭った記憶は、とくにありません。

5 私の亡主人は、現況幅員2m弱の東側砂利道（写真7・8）を小型車で走行して、本件敷地内に駐車していましたが、傍らの水路に脱輪する危険などがありますので、走行の常用に供されるような道ではありません。

6 極細形の隣地（1928-5）が、物件1の宅地と東側水路との間に介在しています（写真2中などの箇所）。

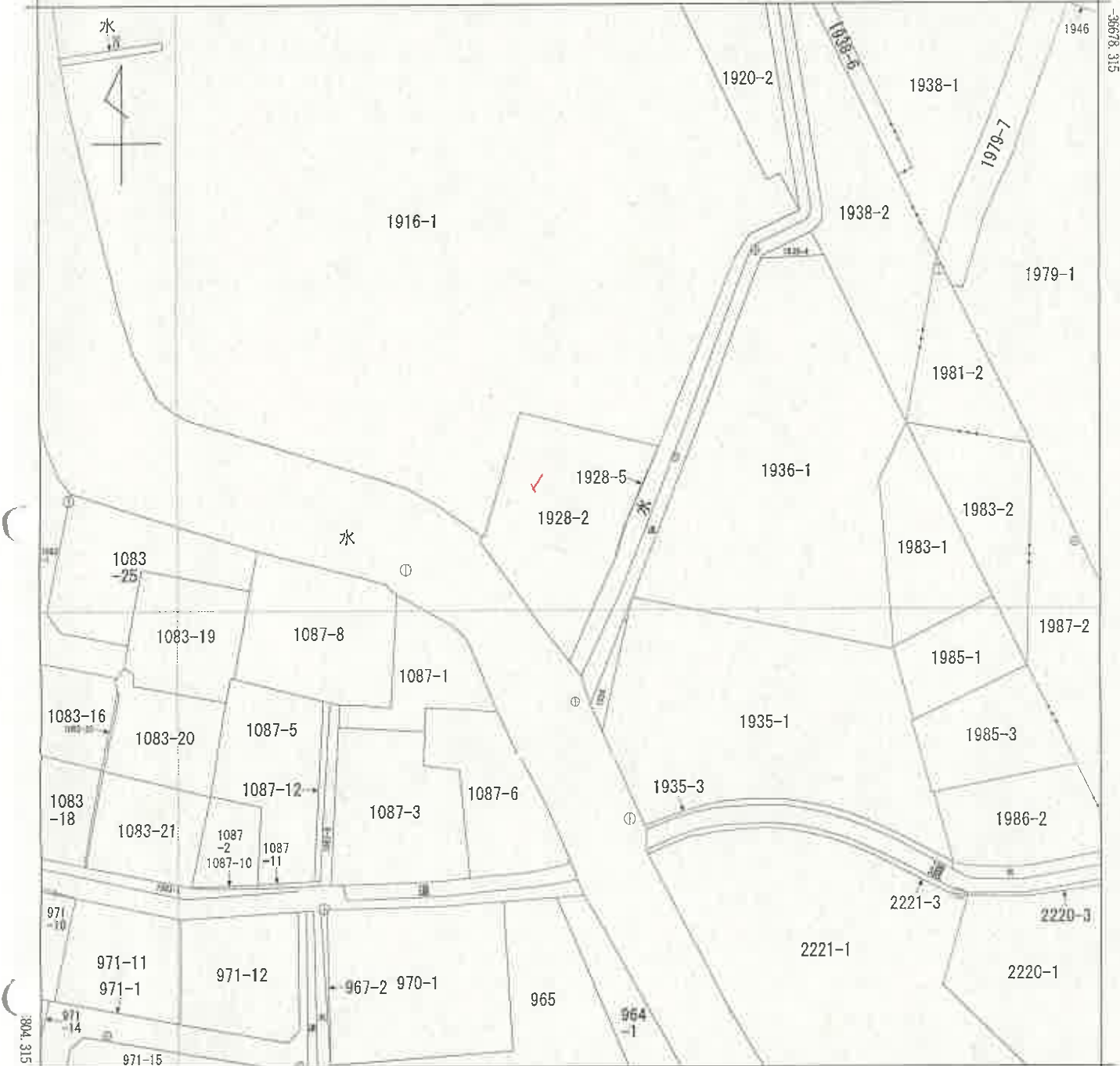
この隣地の登記上の所有者は、同じ町内の個人の方ですが、主人が存命中に、15万円ほどを支払って、私共が取得したつもりでいたのですが、その所有権移転登記手続を経ぬまま、主人が亡くなってしまいました。

なお、通行上の支障は、これまで特段生じてはおらず、手続費用の捻出が困難であることなどから、これまで、登記手続を怠っていました。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年5月18日（月） 9：20－9：30	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年5月19日（火） 10：00－12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認、室外写真撮影 ●A●●と面談
8年5月20日（水） 9：40－9：50	当庁執行官室	●A●●に架電、現況調査期日等通知（口頭告知）
8年5月29日（金） 13：30－14：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 ●A●●と面談 <評価人同行>
（特記事項） なし		

イ 971-5 (座標値種別：測量成果) +5008.917



+4883.917 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
飯田1丁目
飯田2丁目

請 求 部 分	所 在 甲府市飯田二丁目					地 番	1928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 1 4 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。
(甲府地方法律局管轄)
令和8年4月8日
東京法律局

請求番号：20-1
(1/1) 登記官

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。
(中府地方税務局管轄)
令和8年4月8日 東京法務局 登記官

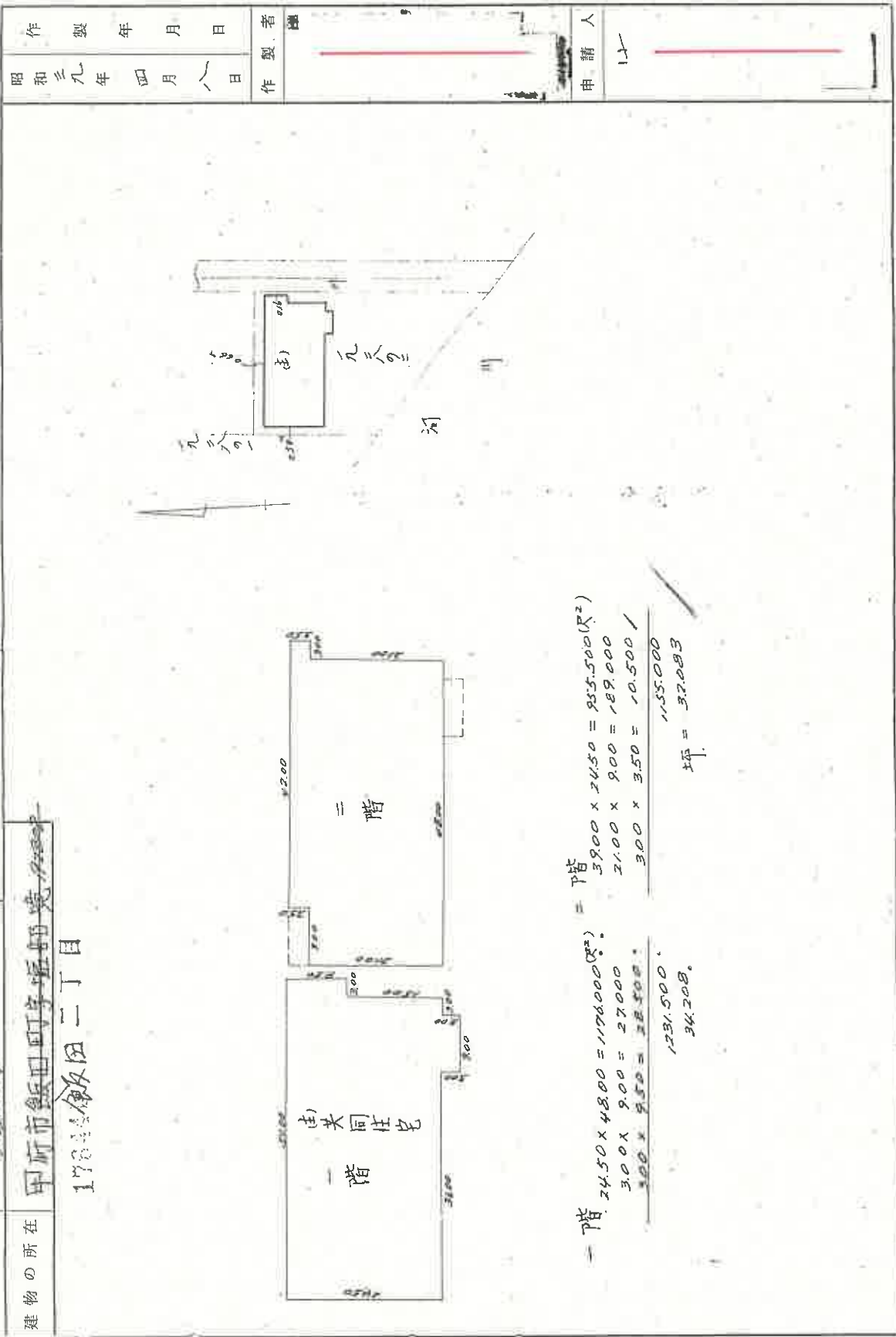
(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

建築物階平面図

家屋番号 昭和39年4月24日

建築物の所在 甲府市飯田町字塩部境19番地
17344飯田二丁目



縮尺 1/300尺 1/500

昭和39年4月24日

登記年月日：昭和50年6月23日

（甲府地方法務局第2号）
令和8年4月8日 東京法務局

（ 8 枚目）

登記官

176142
地積建物
地建名
面図

1928番2の2

甲府市飯田2丁目1928番地2

昭和50年6月16日	作製年月日
昭和50年6月16日	作製者
申請人	

1928-1

1928-2

1.82 X 0.25 = 0.4550
7.28 X 0.46 = 3.3488
12.12 X 5.00 = 60.6000
8.18 X 1.82 = 14.8876
5.00 X 1.82 = 9.1000
合計 88.3914
88.39 m²

縮尺 1/200 1/500

A3判をA4判に縮小

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

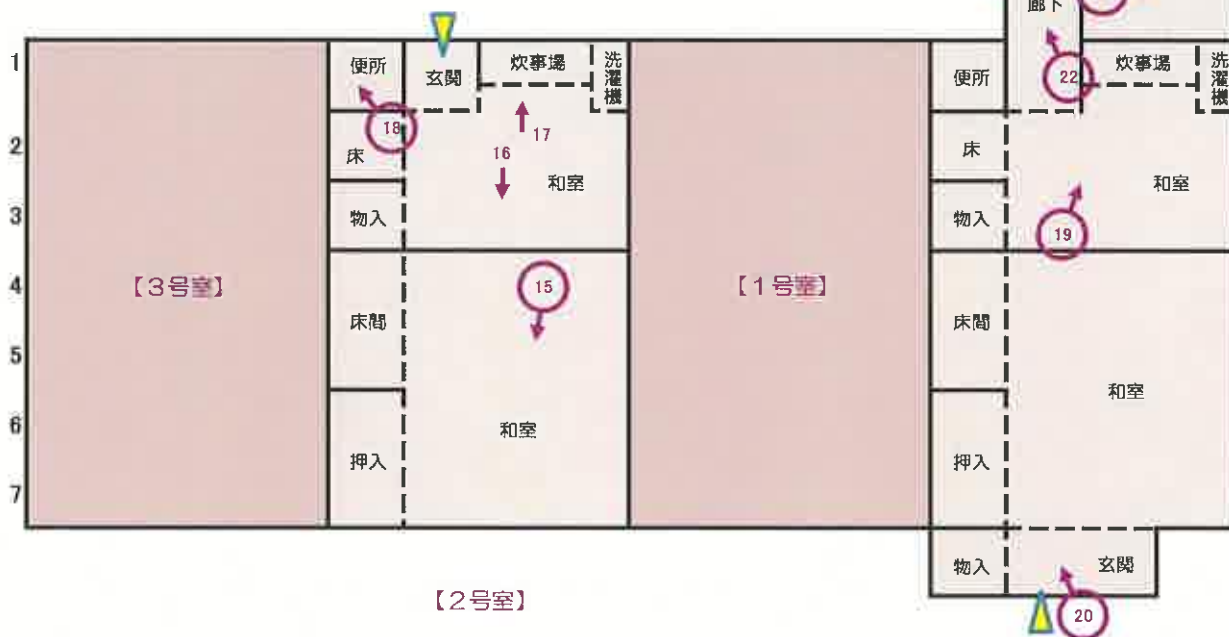
昭和50年6月23日

土地建物位置概略図



間取図（物件2）

※ 1 階



※ 2 階



ユニットバス

は 1.3.5.6.7.8 号 各室 に付設している

間取図（物件3）



奥の 物件2の共同住宅（写真2のアパート）

1



手前の 物件3の住宅

河川側 全景

2



道（水路）側 近景（物件2・共同住宅）

3



道（水路）側 近景（物件3・居宅）

4



裏（会館）側 近景（物件2・共同住宅）

5



河川（小湯川）・水路との 接面状況

6



河川（小湯川）との 接面状況

7



水路沿いの 幅狭の砂利道

8



水路との 接面状況（裏側）

9



両建物間の敷地内の状況

10



玄関前の状況（物件3・居宅）

11



河川沿いの状況

12



敷地内の状況（簡易物置と雨除）

※ フェンスの奥は 山梨県中小企業会館の敷地

13



1階 各玄関前の状況（物件2・共同住宅）

※ フェンスの外側は 会館の敷地

14



2階 各玄関前の状況（物件2・共同住宅）

※ 木柵の外側は 会館の敷地

15



和室（物件2の共同住宅）

16



和室（物件2の共同住宅）

左の玄関と 右の炊事場（物件2の共同住宅）

17



18



便所（物件2の共同住宅）

19



和室（物件2の共同住宅）
※ 右奥は 物置状態の炊事場

20



玄関（物件2の共同住宅）

浴室（物件2の共同住宅）

21



22



廊下（物件2の共同住宅）

23



和室（物件2の共同住宅）

24



雨漏り跡

ユニットバス（物件2の共同住宅）

25



26



ユニットバス（物件2の共同住宅）

和室（物件3の居宅）

27



28



洋室（物件3の居宅）

台所（物件3の居宅）

29



30



浴室（物件3の居宅）

脱衣・洗面・洗濯室（物件3の居宅）

31



32



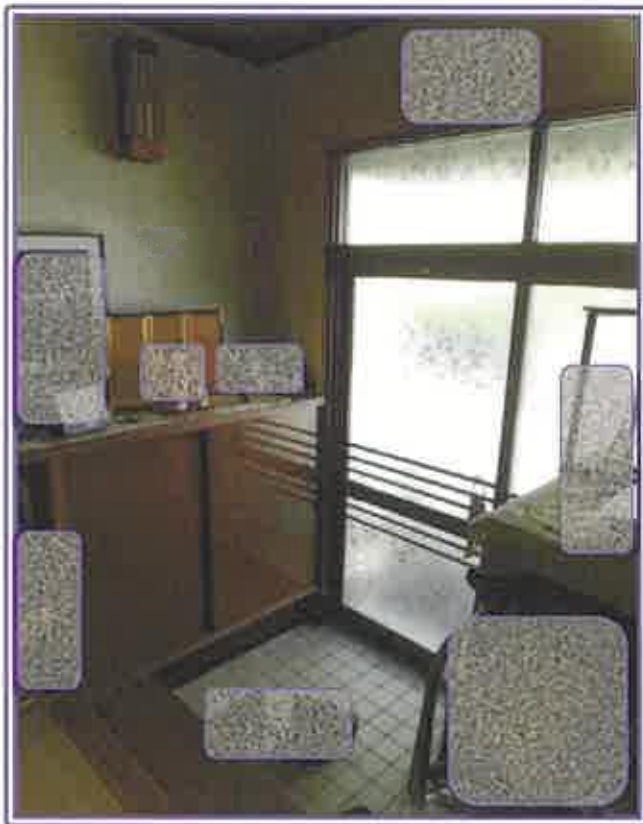
トイレ（物件3の居宅）

廊下（物件3の居宅）

33



34



玄関（物件3の居宅）

令和8年(ヌ)第 21号
令和8年 5月29日 現地調査
令和8年 6月18日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金 3, 7 7 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 及び 3 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 及び 3 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 5 8 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	所在地番 地目積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
3	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			

【物件 1 土地について】

物件 1 土地の前面道路は、幅員約2m前後の未舗装道路であるが、小湯川から約19mの区間（物件 3 建物前面に設置された床板の端まで）は建築基準法第43条第2項第2号に該当する。このため、青桐橋前を経由して富士見通りに至るまでの区間について、沿道の土地からセットバックに関する同意が得られた場合には建築行為が可能となる。ただし、対象地前面及び小湯川沿いについては、水路又は河川が介在するため片側セットバックとなることについての同意も必要である。

【物件 2 建物について】

物件 2 建物の現況における床面積は、下記の通りである。

1階	・・・	約98㎡
2階	・・・	約92㎡
延床面積		約190㎡

【物件 3 建物について】

物件 3 建物については、建築確認申請が受理（昭和49年10月11日付け、第10－315号）されているが、完了検査は未了である。尚、当時の審査経過については、資料が残されていないため詳細は不明である。

特 記 事 項

【水路占用許可について】

物件1土地の南東側水路上に設置された床板については、水路占用許可が得られているが、占用面積は現況と一致していない。

【一体利用地について】

物件1土地と南東側水路との間には、以下の私有地（地番：1928番5、地目：宅地、地積：1.18㎡）が介在しており、外観上は物件1土地と一体利用されている。尚、当該土地が一体利用されるに至った経緯等については現況調査報告書記載の通りである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 甲府市飯田二丁目 |
| | 地 番 | 1 9 2 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 2. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市飯田二丁目 1 9 2 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 9 2 8 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 3. 0 5 平方メートル
2 階 1 0 6. 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市飯田二丁目 1 9 2 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 9 2 8 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 8. 3 9 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土地】

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「甲府」駅西方経路約1.6km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	甲府市中心部、富士見通り背後にある一般住宅等を中心とする住宅地域である。	
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	都市計画区域（市街化区域） 第一種住居地域 60% 200% なし 甲府市景観条例 建築基準法第22条区域
画 地 条 件	地 積 : 342.30㎡ 間 口 : 約11m※1 奥 行 : 約17.5m 形 状 : 略台形 地 勢 : 平坦地 高低差 : 等 高 セットバック : 不 要※2 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約2m未舗装道路（建築基準法第43条第2項第2号）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 甲府市教育委員会への聴取では、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ※1 対象不動産の間口について 物件1土地と南東側道路の間には、幅1m以上の水路が介在しているため、対象不動産へは2カ所に設置された床板が出入りのため利用されている。このため、間口については、当該床板の延長距離を採用した。	

特 記 事 項	※ 2 セットバックについて 物件 1 土地と南東側道路との間には、幅 1m 以上の水路が介在しているため、対面側への片側セットバックが必要となる。 このため、建築行為を行う場合には、物件 1 土地についてのセットバックは不要であるが、対面側土地より片側セットバックに関する同意が必要となる。
---------	---

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39年3月30日新築 経過年数 築後約62年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺2階建 屋 根 セメント瓦等 外 壁 モルタルリシン等 内 壁 断熱パネル、漆喰、コンクリート等 天 井 羽目板等 床 畳等 設 備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り
現況用途等	階 層 地上2階建 現況用途 共同住宅 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	保守管理の状態に劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。
特 記 事 項	○ 本件建物については、経年劣化及び保守の不備等による床の沈み込み建付の劣化等が顕著であるほか、雨漏りの形跡も認められる。また、設備の老朽化も顕著であるため、約25年程前から全室空室となっており、現状のまま新たに賃貸借に供することは困難であるものと予測される。

【物件3】

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年4月30日新築 築後約51年 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板等 外 壁 モルタルスタッコ等 内 壁 京壁、ビニールクロス等 天 井 羽目板、石膏ボード等 床 畳、フローリング等 設 備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。	
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載の通り	
現況用途等	階 層 地上1階建 現況用途 居 宅 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照	
品 等	中 位	
保守管理の状態	保守管理の普通である。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り。	
特 記 事 項	○ 本件建物については、保守管理の概ね普通に行われているため、建物の損耗は経年相応であるものと判断した。	

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土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1土地の更地・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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	33,900	0.54	342.30	1.00	6,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/143 = 33,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点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 : 街路条件 幅員・構造等+10%
 環境条件 住環境+20%
 災害発生の危険性+10%

(街路条件) (環境条件) (個別格差率)
 $(1.00+0.10) \times (1.00+0.20+0.10) = 1.43 (+43\%)$

イ 個別格差 : 画地条件 規 模 0.90 (-10%)
 道路接面状況 0.90 (-10%)
 建築行為の困難性※ 0.70 (-30%)
 私有地介在 0.95 (-5%)
 相乗積 0.54 (-46%)

※建築行為の困難性について

前述の通り、本件土地において建築行為を行うためには沿道の各土地からセットバックの同意が必要となるが、片側セットバックとなる区間については通常よりもセットバックの負担が大きくなるため不確実性が伴うことを考慮して上記の通り査定した。

②建物価格

【物件2】

目的物件の再調達原価を、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、物件2の建物価格を求めた。

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
2	150,000	190	0.01	290,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況延床面積約190㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数62年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)÷0.01

【物件3】

目的物件の再調達原価を、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、物件3の建物価格を求めた。

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
3	160,000	88.39	0.03	420,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況延床面積約88.39㎡を採用。

ウ 現 価 率 : 経過年数51年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率4%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率を
査定した。

現価率の査定

{残価率4% + (100% - 4%)

× (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)}

× (1 - 観察減価20%) ≒ 0.03

2 評価額の査定

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、さらに必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

【物件1 土地】

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
※1-2	6,270,000 × 53%	0.50	法定地上権	1,660,000
※1-3	6,270,000 × 47%	0.50	法定地上権	1,470,000
合 計				3,130,000

※1-2 : 物件2建物の物件1土地に対する土地利用権等価格

※1-3 : 物件3建物の物件1土地に対する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合

物件2及び3建物の物件1土地に対する土地利用権等を法定地上権、その及ぶ範囲は各建物の現況1階床面積を基礎として以下の通り査定した。

物件2 : $98\text{m}^2 \div (98\text{m}^2 + 88.39\text{m}^2) \div 53\% (0.53)$

物件3 : $88.39\text{m}^2 \div (98\text{m}^2 + 88.39\text{m}^2) \div 47\% (0.47)$

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	6,270,000	-3,130,000		0.90	0.60	1,700,000
2	290,000	+1,660,000	1.00	0.90	0.60	1,050,000
3	420,000	+1,470,000	1.00	0.90	0.60	1,020,000
合 計						3,770,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本件物件は、建物の老朽化が顕著であるが、街路条件に極めて劣るため補修繕に多額の費用を要する可能性があることを考慮して上記の通り査定した。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

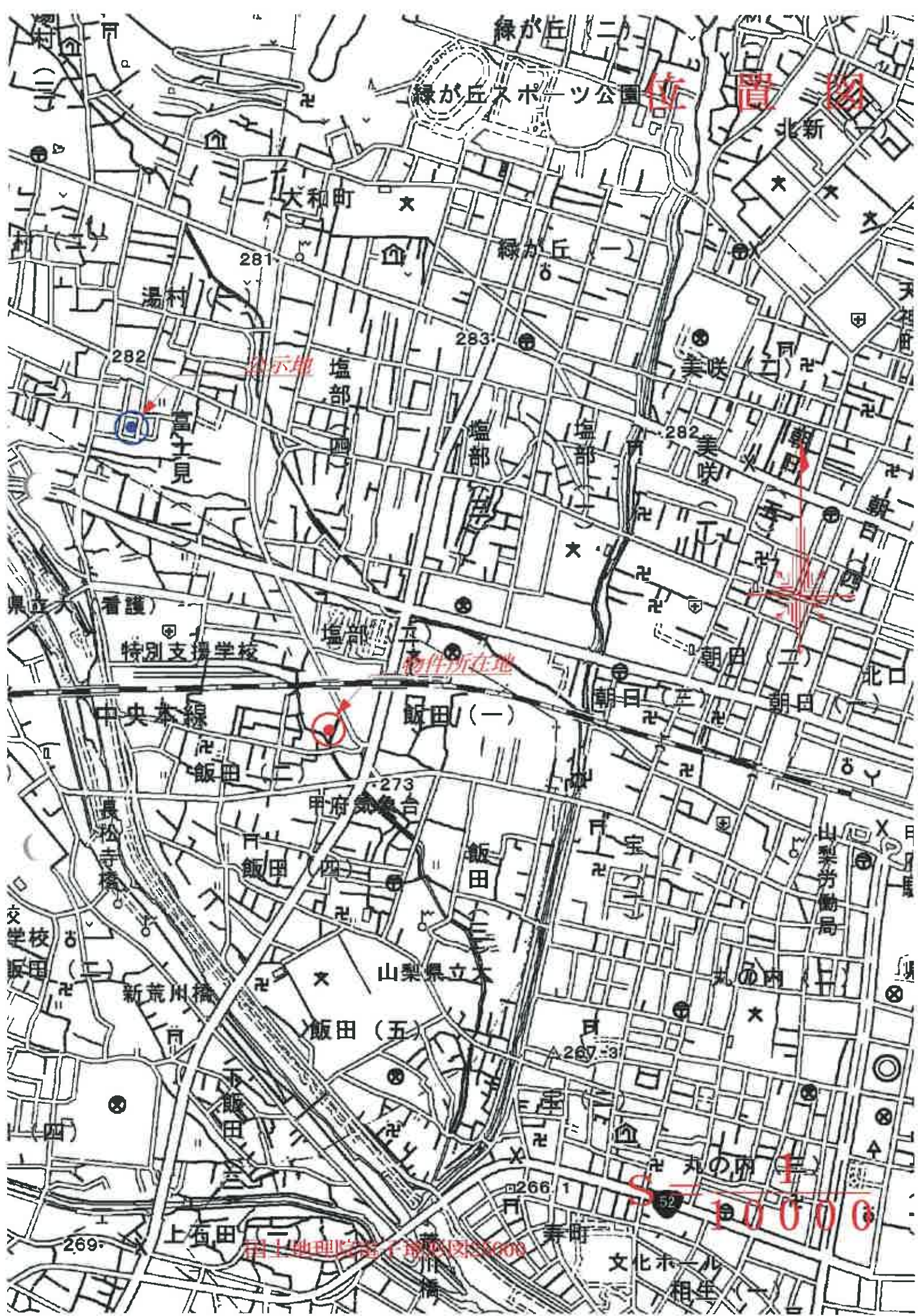
第6 参考価格資料

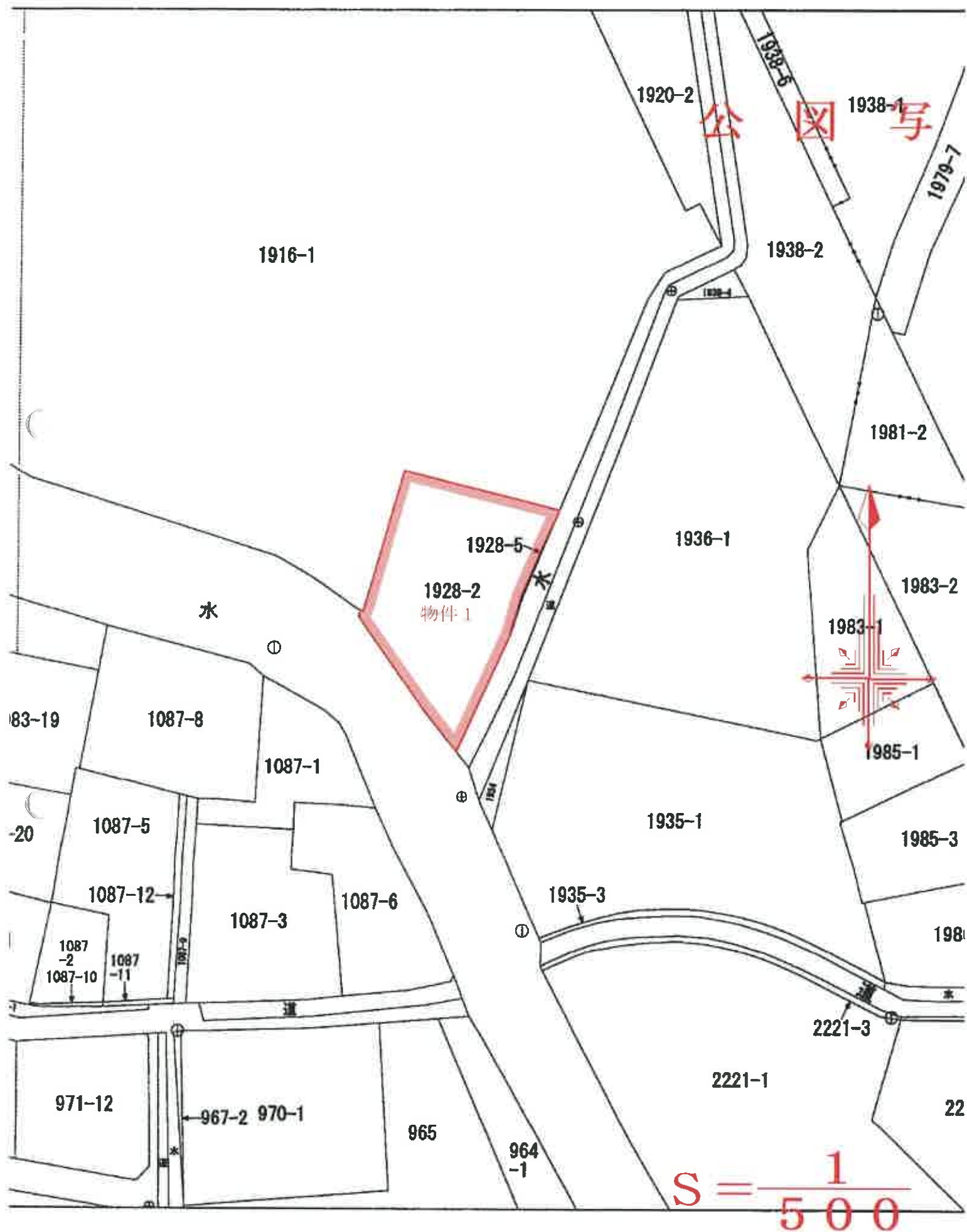
地価公示価格 甲府ー10

所在地 : 甲府市富士見1丁目653番15「富士見1-15-11」
地目 : 宅地
価格 : 49,400円/㎡
位置 : JR中央本線「甲府」駅2.3km
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 212㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接面道路 : 東側幅員4.5m舗装道路
用途指定等 : 都市計画区域(市街化区域)、第一種中高層住居専用地域
建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

以 上

緑が丘スポーツ公園位置図





登記年月日：昭和39年4月24日

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。

(甲府地方裁判所 官署)

令和8年4月8日

東京法務局

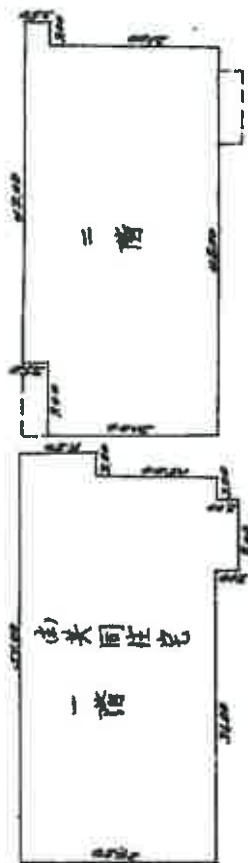
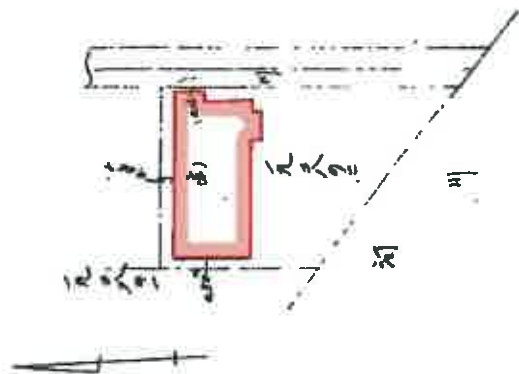
登記官

建築物平面図

家屋番号 1928-2

建築物の所在 甲府市飯田町寺垣郵便局
178-4 飯田二丁目

物件: 2



一階 $34.50 \times 48.00 = 1,656.000(\text{㎡})$ = 1階 $3500 \times 2450 = 85,500(\text{㎡})$
 $300 \times 900 = 27000$ $3100 \times 900 = 2,790,000$
 $300 \times 950 = 28,500$ $300 \times 350 = 10,500$
 $1,656.000$ $115,000$
 $34,200$ $27 = 31,200$

縮尺 $\frac{1}{500}$ $\frac{1}{500}$

昭和39年4月24

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年6月23日

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。
(甲府地方法院局管轄)
令和8年4月8日 東京法院局

登記官

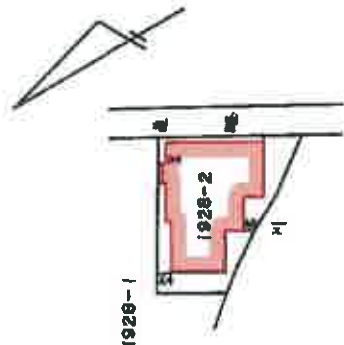
176142

1928番2の2 /

甲府市飯田2丁目1928番地2

地積測量
地上権
面図

物件: 3



1.82 X 0.25 = 0.4550
7.20 X 0.45 = 3.2400
12.12 X 5.00 = 60.6000
8.18 X 1.82 = 14.8876
5.00 X 1.82 = 9.1000
才積 88.3914
2.8228 80.39m²

図面

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和50年6月23日

A4判に縮小

請求番号：20-3