令和　7年（ケ）第　　１１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年１１月１８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１２月　3日　午前　8時３０分から 令和　8年１２月１０日　午後　5時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年１２月１７日　午前１０時００分 甲府地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月１４日　午前１０時００分 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１２月１８日　午前　9時３０分から 令和　8年１２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１１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, 2	18, 000, 000 14, 400, 000	一括	3, 600, 000	165, 115	39, 343
1	7, 600, 000				
2	10, 400, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲府市国母七丁目

　　地　　番　　１０１３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２９．８２平方メートル

２　所　　在　　甲府市国母七丁目　１０１３番地２

　　家屋　番号　　１０１３番２

　　種　　類　　店舗　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　１０３．２６平方メートル
　　２階　　６４．９７平方メートル
　　３階　　６４．９７平方メートル
　　４階　　９．１０平方メートル

（現況）

　　種　　類　　店舗・事務所・居宅

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月１１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階部分については，本件所有者が占有している。
・２階部分については，株式会社食彩四季が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
・３階部分及び４階部分については，Ａが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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。

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲府市国母七丁目

　　地　　番　　１０１３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２９．８２平方メートル

２　所　　在　　甲府市国母七丁目　１０１３番地２

　　家屋　番号　　１０１３番２

　　種　　類　　店舗　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　１０３．２６平方メートル
　　２階　　６４．９７平方メートル
　　３階　　６４．９７平方メートル
　　４階　　９．１０平方メートル

（現況）

　　種　　類　　店舗・事務所・居宅

令和７年（ケ）第１１１号

令和　８年　１月１５日受理
令和　８年　２月１６日提出

現況調査報告書

（物件１・２）

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

総丁数 26 枚

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲府市国母七丁目

　　地　　番　　１０１３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２９．８２平方メートル

２　所　　在　　甲府市国母七丁目　１０１３番地２

　　家屋　番号　　１０１３番２

　　種　　類　　店舗　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　１０３．２６平方メートル
　　２階　　６４．９７平方メートル
　　３階　　６４．９７平方メートル
　　４階　　９．１０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲府市国母 ７丁目９番２６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（株式会社タップ） □その他の者 上記の者が本土地上に，主に，下記建物を所有して占有している。 □「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）	■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	１ 南西側空地部分は，駐車場（約４台分）として利用されている。 ２ 接面する主要地方道（昭和通り）と，国道２０号線（甲州街道）が交差する国母交差点の近傍にあり，同交差点は，県内有数の交通の要衝（混雑）地点であることから，付近には，大規模商業施設・ホテルなどが立ち並んでいる。 一方で，接面する側道を入り込んだ地域は，住宅街となっている。 ３ 物件１・２の土地建物につき，最先（実行）担保権に後れる，（申立債権者以外の）リース会社による仮差押登記がなされている。
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：店舗・事務所・居宅 □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	■建物所有者（株式会社タップ） ■その他の者（株式会社食彩四季・●A●●） 上記の者らが本建物を 店舗・事務所・居宅（・塔屋） として それぞれ使用・居住・占有している。 ■次頁の「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）	■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	昭和５３年９月（登記上の表示）建築の鉄骨造４階建の建物であり，うち，１階店舗は，不動産会社である建物所有者が自用し，また，２階事務所は，所有者の代表者（●A●●）に由縁のある会社が借用し，３階居宅（４階塔屋を含む）には●A●●自身が居住している。
執行官保管の仮処分	■ない □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

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
2	□全部 ■１階店舗 株式会社タップ （所有者）	□居 □事 ■店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 ，　円 □敷 □保 ，　円	不動産会社である所有者が自用している。
2	□全部 ■２階事務所 株式会社食彩四季	□居 ■事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 ，　円 □敷 □保 ，　円	主に焼肉店を運営している左記法人が借用している。なお，●A●●からの回答や契約書等の提示はなかったが，左記法人・店舗に係るホームページ上の記載によると，左記法人のかつての代表者を●A●●が兼ねており，左記法人は実質的な対価なくして無償占有していると推察し，その占有権原を使用借権とした。
2	□全部　■３階居宅 （・４階棟屋） ●A●●	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 ，　円 □敷 □保 ，　円	実質的な対価を払うことなく占有している模様でありその占有権原を使用借権と認めた。

※　前頁のチェック項目の内容は，次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
●A●● （本件土地建物の所有者（株式会社タップ）の代表者）	1　物件２の建物は，鉄骨造の商業用不動産ですが，その利用状況は「占有者及び占有権原」欄のとおりです。 2　物件１の土地のうちの空地は，駐車場として利用されています。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月20日（火） 14：00－14：30 16：00－16：30 【 物件１～６共通 】	物件所在地 （１回目）	現況調査，室外写真撮影 その余は下記の（特記事項）のとおり ＜評価人同行＞
8年1月21日（水） 8：50－9：00 【 物件１～６共通 】	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年1月29日（木） 10：00－12：00 【 物件１～６共通 】	物件所在地 （２回目）	現況調査，写真撮影 その余は下記の（特記事項）のとおり ●A●●の立会あり ＜評価人同行＞
8年1月29日（木） 17：00－17：10	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年2月4日（火） 15：00－15：10 【 物件１～６共通 】	当庁執行官室	所有者の店舗に架電 その余は下記の（特記事項）のとおり

（特記事項）

■　令和　８年　１月２０日（１４：００－１４：３０）

本件建物の１階店舗に赴いたところ，１名の女性従業員のみが在室しており，同人に対して現況調査命令書を提示した上で，●A●●への取次を依頼したが，「●A●●は，殆どここには出社しません」・「●A●●の携帯電話は故障中のため連絡がとれません」と回答するなどして取次を拒んだので，正当な理由なくして当職の調査に応じない場合は刑罰に処せられることになること，本日改めて夕刻に臨場するので，●A●●または他の責任者が応対をされたい旨を伝えて，一旦，離場した。

■　上記同日（１５：００）

●A●●から，当庁執行官室（当職は不在中）へ「本日，再度臨場されても私はおりません。明日明後日も不在です。あらためてアポをとらなければ私と会うことはできません。」といった内容の，今後の調査に当たって，執行妨害の虞れが懸念される架電があった。

■　上記同日（１６：００－１６：３０）

念のために立会人と解錠技術者を帯同して，同店舗へ再度臨場したところ，やはり，上記の女性従業員のみが在室していたことから，本件調査に伴う執行官の権限を説明した上で，店舗内への立入調査に着手したところ，突如として，店舗内の固定電話に●A●●からの架電があったことから，同人に対して後日の現況調査期日等を告知するとともに，爾後の調査には真摯に応じるよう警告した上で同日の調査は打ち切ることとした。

■　令和　８年　１月２９日（１０：００）

調査開始にあたって，●A●●より，「執行官の威圧的な態度で（前述の）従業員が辞めてしまったが，どうしてくれるんだ。」などとクレームを受けた。

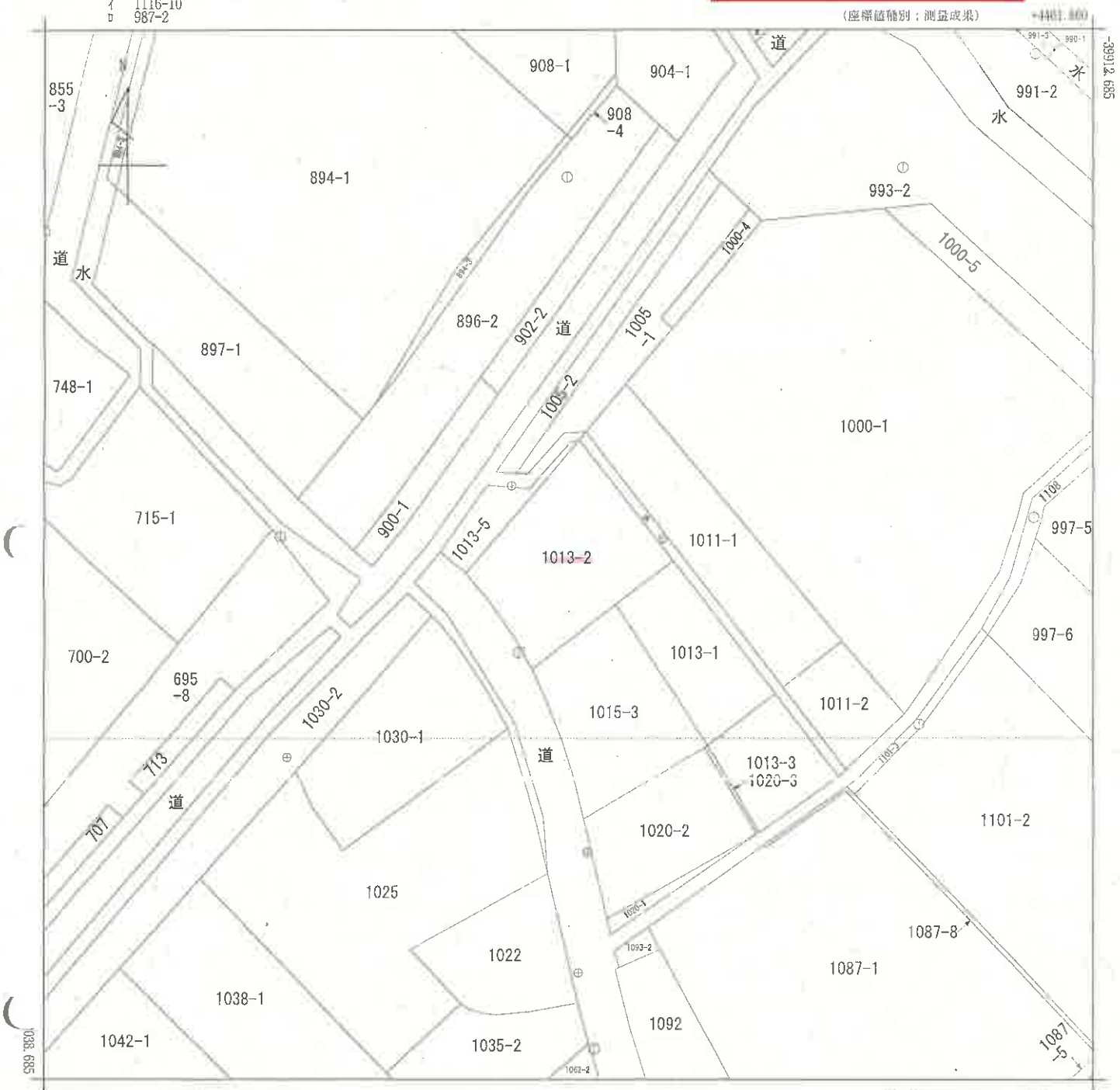
■　令和　８年　２月４日（１５：００－１５：１０）

上記店舗へ架電すると，（前述の）従業員が電話口で応対し，「最近も，●A●●は殆ど出社していません。なお，私の娘がインフルエンザに罹患して，しばらく出社できなかっただけで，もちろん私は離職していません。」との回答を受けた。

その後，本報告書の提出までに，●A●●との面談の機会を得ることはできなかった。

□

A３判をA４判に縮小



(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 国母５丁目

地番区域見出 国母７丁目

請求部分	所在	甲府市国母七丁目				地番	1013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11月11日
甲府地方法務局
地図整理番号：M26637 登記官

(1/1)

(6 枚目)

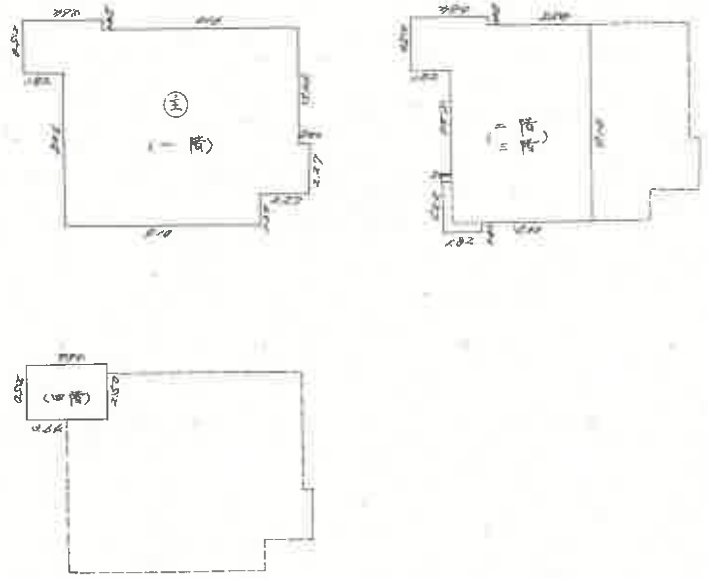
登記年月日：昭和53年9月22日

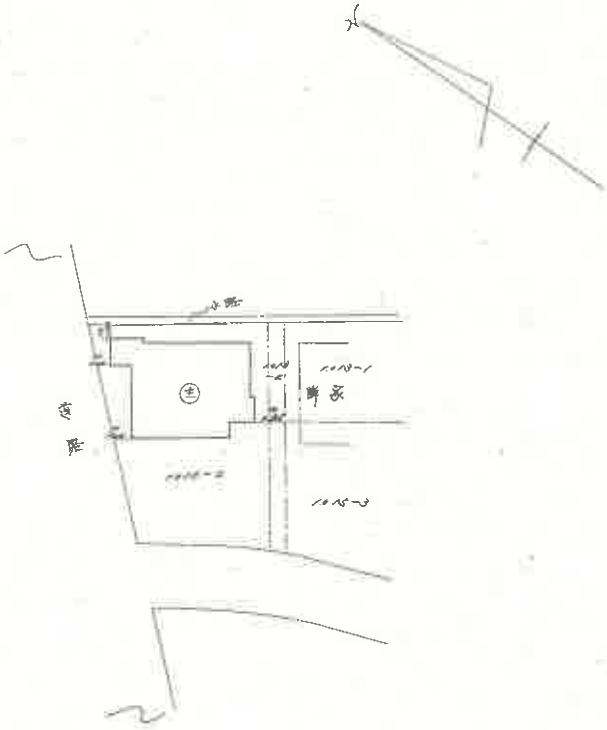
196405

各階平面図

家屋番号	1013～2
建物の所在	甲府市国母七丁目1013番地2

建物図面 各階平面図





求積

(一階)

18.2	×	2.50	=	45.500
18.2	×	9.55	=	173.810
2.28	×	9.10	=	20.748
18.2	×	3.79	=	68.978
0.65	×	2.20	=	1.430
		計		309.2696 ㎡

(二階)

18.2	×	2.50	=	45.500
2.28	×	2.20	=	5.016
18.2	×	9.55	=	173.810
0.65	×	1.30	=	0.845
2.28	×	9.10	=	20.748
		計		246.919 ㎡

(三階) 一階と同型

9.10 × 2.50 = 22.75 ㎡

床面積

(一階)	309.26	㎡
(二階)	246.92	㎡
(三階)	22.75	㎡
計	578.93	㎡

作製者	縮尺	1/250
申請人	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調理 12)

(原寸)

㊞平53年9月22日

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。

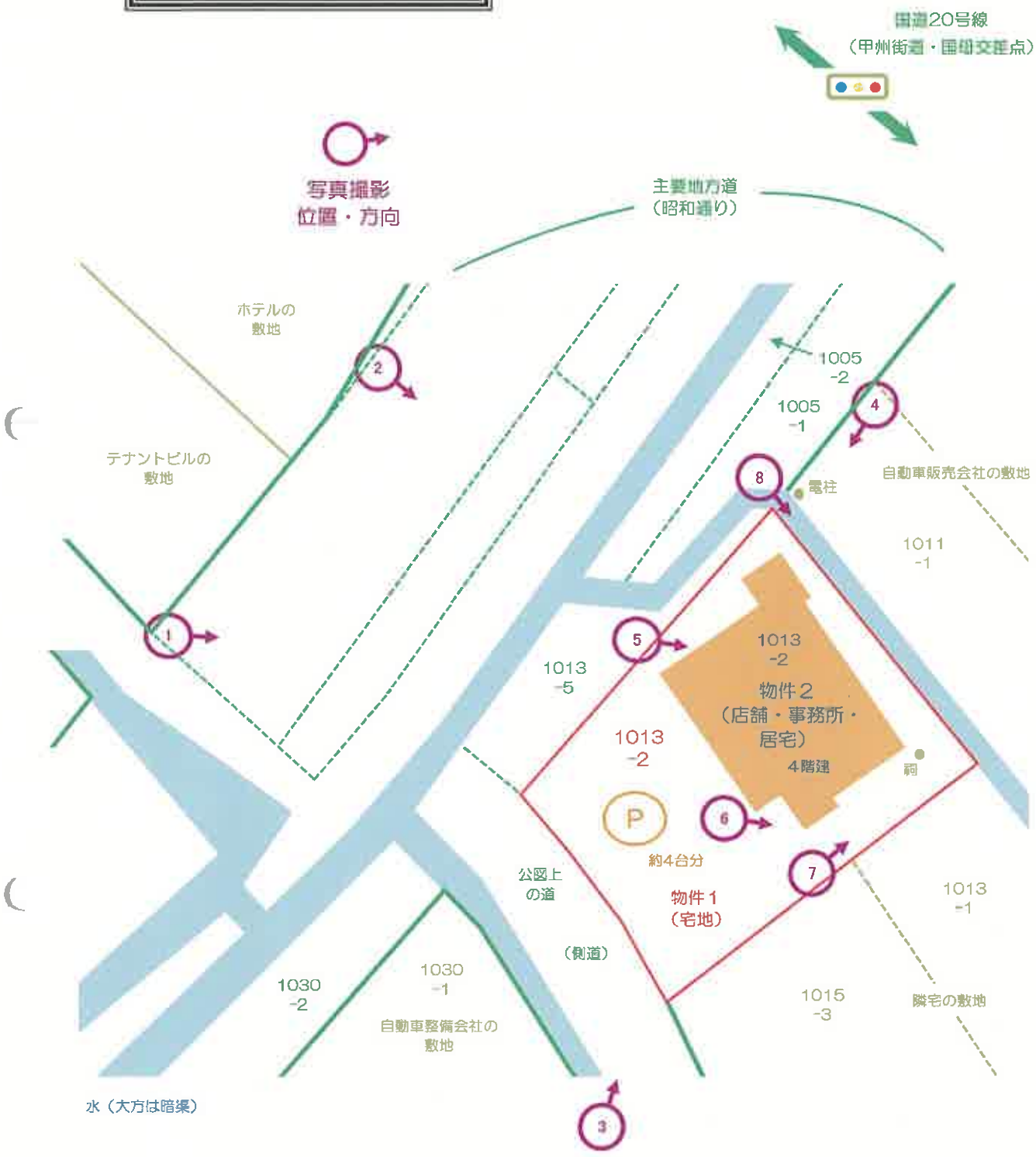
令和7年11月11日 甲府地方法務局

登記官

（ 7 枚目）

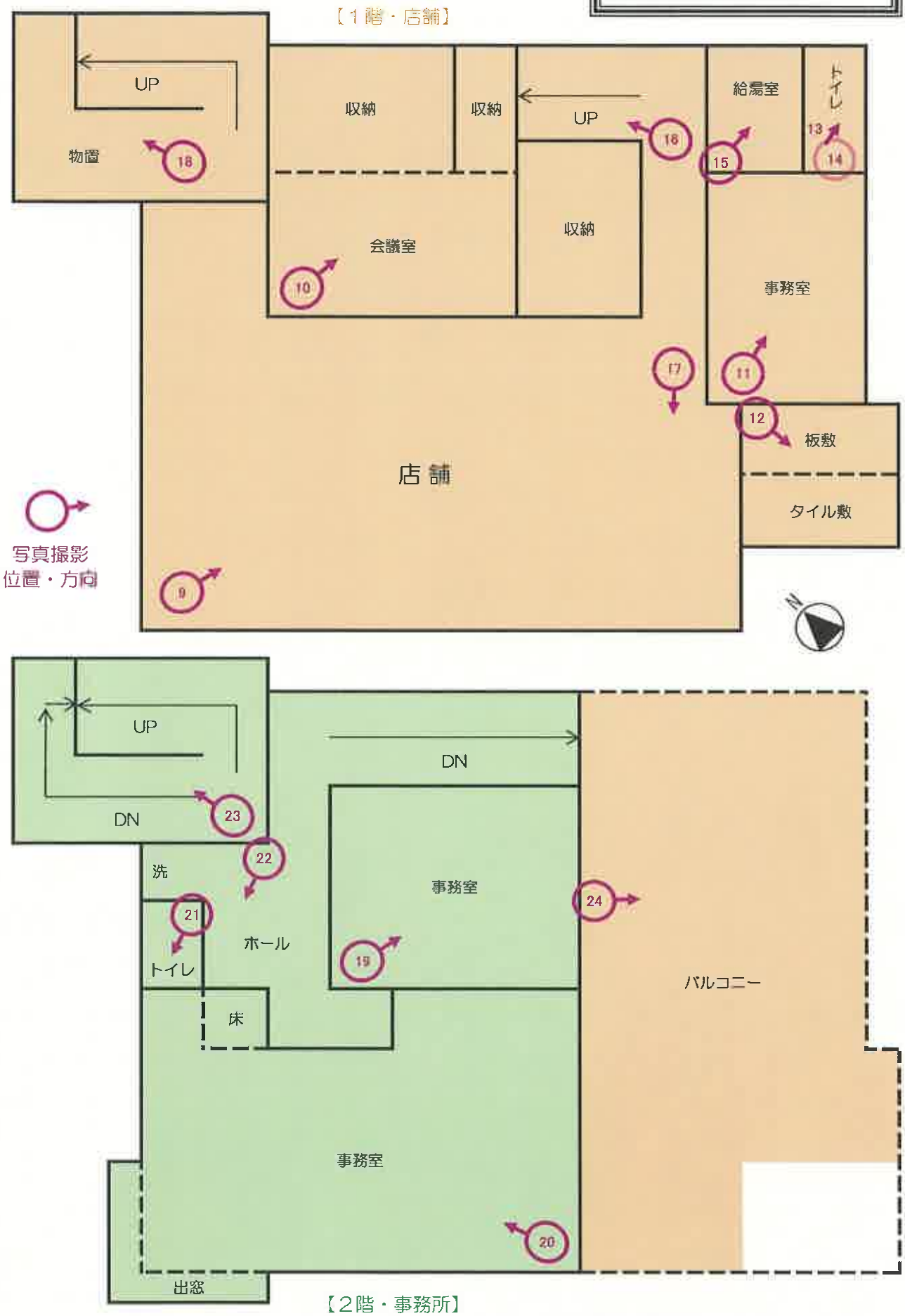
地図整理番号：M26638

土地建物位置概略図

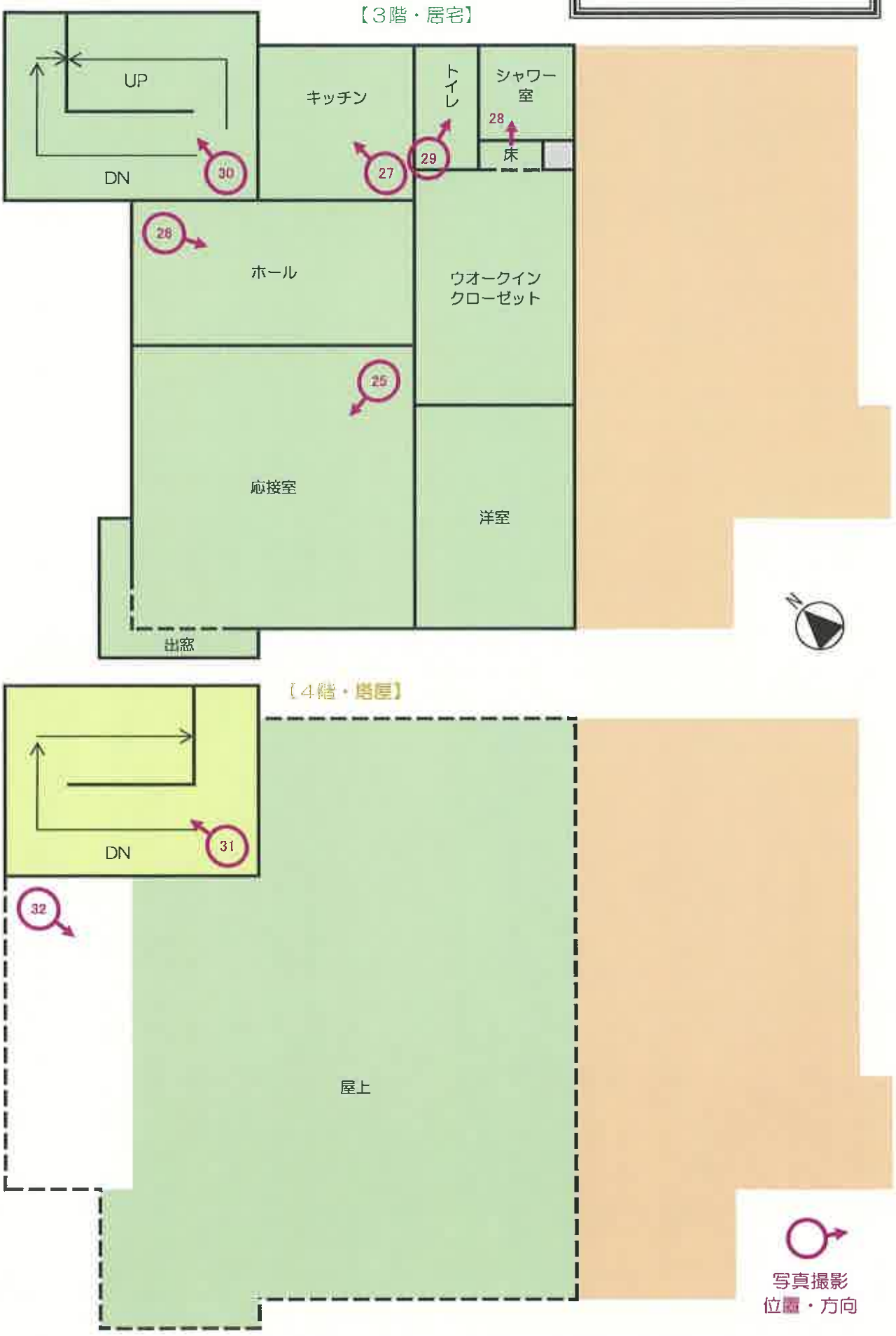


【 申立外の近隣地（８筆）を表示 】

間取図（物件２）


【１階・店舗】
UP
物置
18
収納
収納
UP
給湯室
トイレ
13
14
15
16
会議室
10
収納
事務室
17
11
12
板敷
店舗
タイル敷
写真撮影
位置・方向
9
N
UP
DN
DN
23
22
洗
21
ホール
トイレ
床
事務室
19
24
バルコニー
事務室
20
出窓
【２階・事務所】

間取図（物件２）


【３階・居宅】
UP
DN
30
キッチン
27
トイレ
29
シャワー室
28
床
28
ホール
ウオークインクローゼット
25
応接室
洋室
出窓
【４階・塔屋】
DN
31
32
屋上
写真撮影位置・方向

写真

昭和通り側 遠景

1



2



正面 遠景

写真

側道側 遠景

3



4



裏側 近景

写真

5

店舗 出入口



6



居宅 出入口

写真

7

裏側敷地内の状況



8



裏側水路との接面状況

写真

9



1階 店舗

10

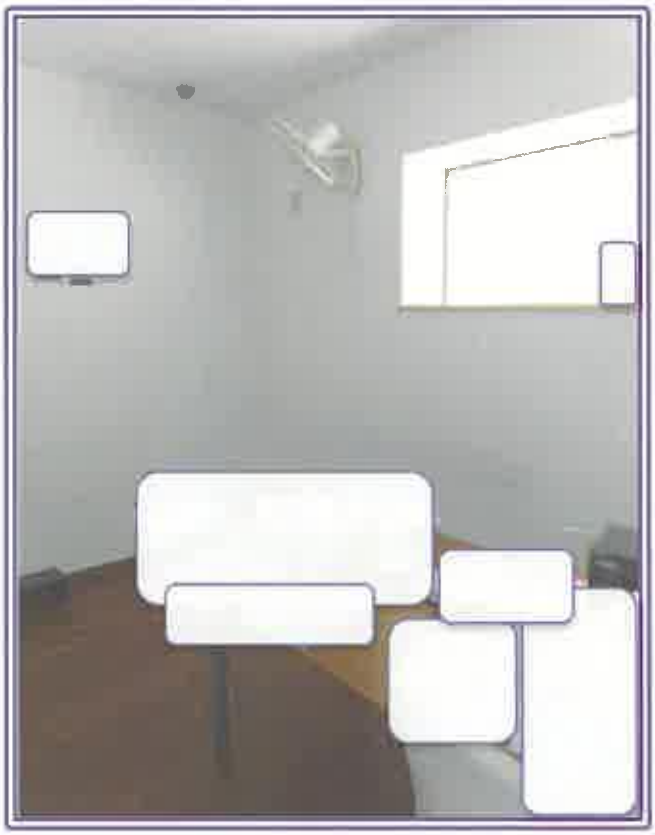


1階 会議室

写真

1階 事務室

11



12



1階 裏玄関

写真

1階 トイレ

13



14



1階 トイレ内の手洗台

写真

1階 給湯室

15



16



1階 裏階段

写真

1階 店舗奥

17



18



1階 表階段脇の物置

写真

19



2階 事務室

20



2階 事務室

写真

21

2階 トイレ



22



2階 ホール

写真

2階 表階段

23



24



2階 バルコニー

写真

3階 応接室

25



26



3階 ホール

写真

3階 キッチン

27



28



3階 シャワー室

写真

3階 トイレ

29



30



3階 表階段

写真

4階 塔屋

31



富士山

32



4階 屋上

令和 7年（ケ）第　　111号
令和 8年 1月29日　現地調査
令和 8年 6月 4日　評　　価
（甲(競)第26201-1号）

甲府地方裁判所　御中

評　　価　　書

（物件１及び物件２）

評価人　不動産鑑定士
窪　田　　修

第１　評価額

一　括　価　格	
金 １８，０００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　７，６００，０００円
物件２（建物）	金　１０，４００，０００円

①　一括価格は、物件１および物件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合計価格である。

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、民事執行法第58条第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。

⑤　価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

第３　目的物件

番号	所在等	登　記	現　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
○　物件１および物件２の占有関係等については「現況調査報告書」記載のとおり。 ○　物件２の種類は、「店舗 居宅」となっているが、現在は「店舗・事務所・居宅」として利用されている。			

令和　7年（ケ）第　　111号

物　件　目　録

1　所　　在　　甲府市国母七丁目

　　地　　番　　1013番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　329．82平方メートル

2　所　　在　　甲府市国母七丁目　1013番地2

　　家屋　番号　　1013番2

　　種　　類　　店舗　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根4階建

　　床　面　積　　1階　103．26平方メートル
　　2階　　64．97平方メートル
　　3階　　64．97平方メートル
　　4階　　9．10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）

位置・交通	ＪＲ身延線「国母」駅の北方経路約1.2kmに所在する。	
付近の状況	主要地方道甲府市川三郷線沿いに低層の小売店舗や飲食店舗を中心に高層のホテルも見られる路線沿いの商業地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	ない。
	その他	甲府市の洪水ハザードマップによる浸水深：0.5m～3.0m未満
画地条件（規模，形状等）	規模：329.82㎡ 間口：北西側約20m 奥行：約14m～約18m 形状：略台形 地勢：平坦 接面道路との関係：角地	
接面道路	物件１は北西側が幅員約22mの両側歩道付舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する。）に、南西側が幅員約6m～約6.3mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する。）に各々略等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件１上には物件２の建物が存する。	
供給処理施設	上水道：ある。 ガス配管：ない。 下水道：ある。	
特記事項	特記すべきものはない。	

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53年9月8日新築 経過年数　約48年 経済的残存耐用年数　満了している。
仕　　様	構　造　鉄骨造陸屋根4階建 屋　根　陸屋根 外　壁　ＡＬＣ版 内　壁　板張り、クロス貼り外 天　井　クロス貼り、石膏ボード外 床　フローリング・Ｐタイル外 設　備　シャワー室・トイレ その他　現状ガス設備はないとのことであった。
床面積（現況）	「第３　目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	階層　4階建（4階は塔屋である。） 現況用途　1階は店舗、2階は事務所、3階は居宅である。 間取り　「現況調査報告書」の「間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、相応の経年相応の物理的減価がある。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・既述のとおり、ガス設備がないため、給湯や温水シャワー等の利用ができない状況にある。 ・ホール等と事務室との間に段差（事務室が一段高くなっている。）がある箇所がある。

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格の試算

１　基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

①　建付地価格（物件１）

公示価格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を乗じ、地積、建付減価を乗じて、物件１の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	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	64,700	1.05	329.82	1.00	22,410,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　甲府5-16

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
68,600円/㎡	× 100／100	× 100／100	× 100／106	≒ 64,700円/㎡

◇時点修正　：±0%
◇標準化補正：必要ない。
◇地域格差　：交通・接近条件（駅・中心部への接近性＋3%）
　　環境条件（繁華性の程度＋3%）
　　（各条件間の相乗積）

イ　個別格差：画地条件（角地＋5%）
ウ　地積　　：登記記載の地積
エ　建付減価：必要ない。

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、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を併用して求めた現価率を乗じて、物件２の建物の価格を求めた。

番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	市場性修正 エ	建物価格（円）ア×イ×ウ×エ
2	200,000	242.30	0.03	1.00	1,450,000

ア　再調達原価　：200,000円/㎡
イ　現況延床面積：242.30㎡
ウ　現価率　　：築後相当年数を経過していることから、現在価値として上記のとおり3%と査定した。
エ　市場性修正　：必要ない。

2　個別価格の査定

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	22,410,000	0.55 法定地上権	12,330,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

②　内訳及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	22,410,000	−12,330,000	10,080,000	42.2
2	1,450,000	+12,330,000	13,780,000	57.8
合計	23,860,000		23,860,000	100.0

Ⅱ　収益価格の試算

（純収益を還元利回りで還元する方法による）

総収益 （円） ア	純収益 （円） イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 （円） イ×ウ÷エ×オ
5,512,100	3,858,470	1.00	10.0%	1.00	38,580,000

ア 総収益

対象不動産は現在は賃貸中ではないが、商業地域内にある商業ビルであることから、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

a．年額支払賃料

440,000円/月 × 12ヶ月 ＝ 5,280,000円

b．敷金の運用益

440,000円/月 × 2ヶ月 × 運用利回り1.0% ＝ 8,800円

c．礼金の運用益及び償却額

440,000円/月 × 1ヶ月 × (※)0.5075 ＝ 223,300円

※期間2年、運用利回り1%の年賦償還率

d．総収益（a～cの合計）：5,512,100円

イ．純収益

経費率を総収益の30%と査定：5,512,100円 ×（1－0.3）＝ 3,858,470円

ウ．家賃等補正

補正の必要はない。

エ．還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%と査定した。

オ．その他補正

補正の必要はない。

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 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①　積算価格	23,860,000	1.00	23,860,000
②　収益価格	—	—	38,580,000
③　調整後の価格			30,000,000

2　評価額の判定

積算価格は市場性に基づく土地価格に、建物の現在価値を考慮した価格を加算して求めたものである。収益価格は収益性に着目して求めた価格である。

本件建物は現在賃料を得ていないが、路線商業地域内にあって、賃貸可能な建物であることから、賃貸を想定して収益価格を求めたが、賃料や費用等については想定要素を多分に含むため不確実性もある。また、賃貸に供するためには補修繕が必要であると思われるところ、収益価格にはこの点が含まれていない。

よって、積算価格をやや重視し、調整後の価格を上記のとおりと判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ
30,000,000	1.00	0.60	0	18,000,000

イ　市場性修正　　：必要ない。
ウ　競売市場修正　：▼40%
エ　その他の控除減価：必要ない。

3　内訳価格の判定

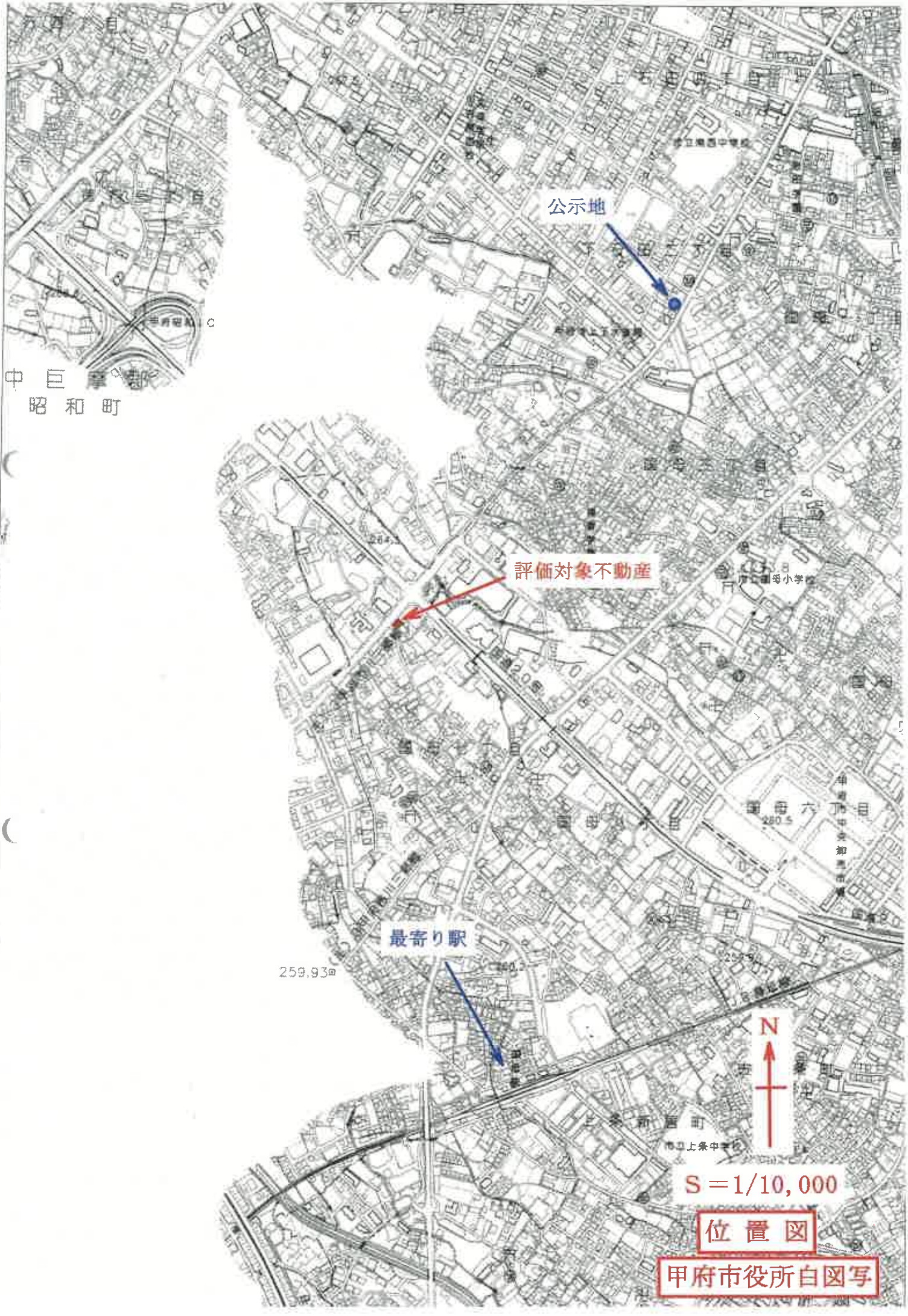
番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	18,000,000	42.2%	7,600,000
2	18,000,000	57.8%	10,400,000
一括価格（合計）			18,000,000

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　甲府5-16

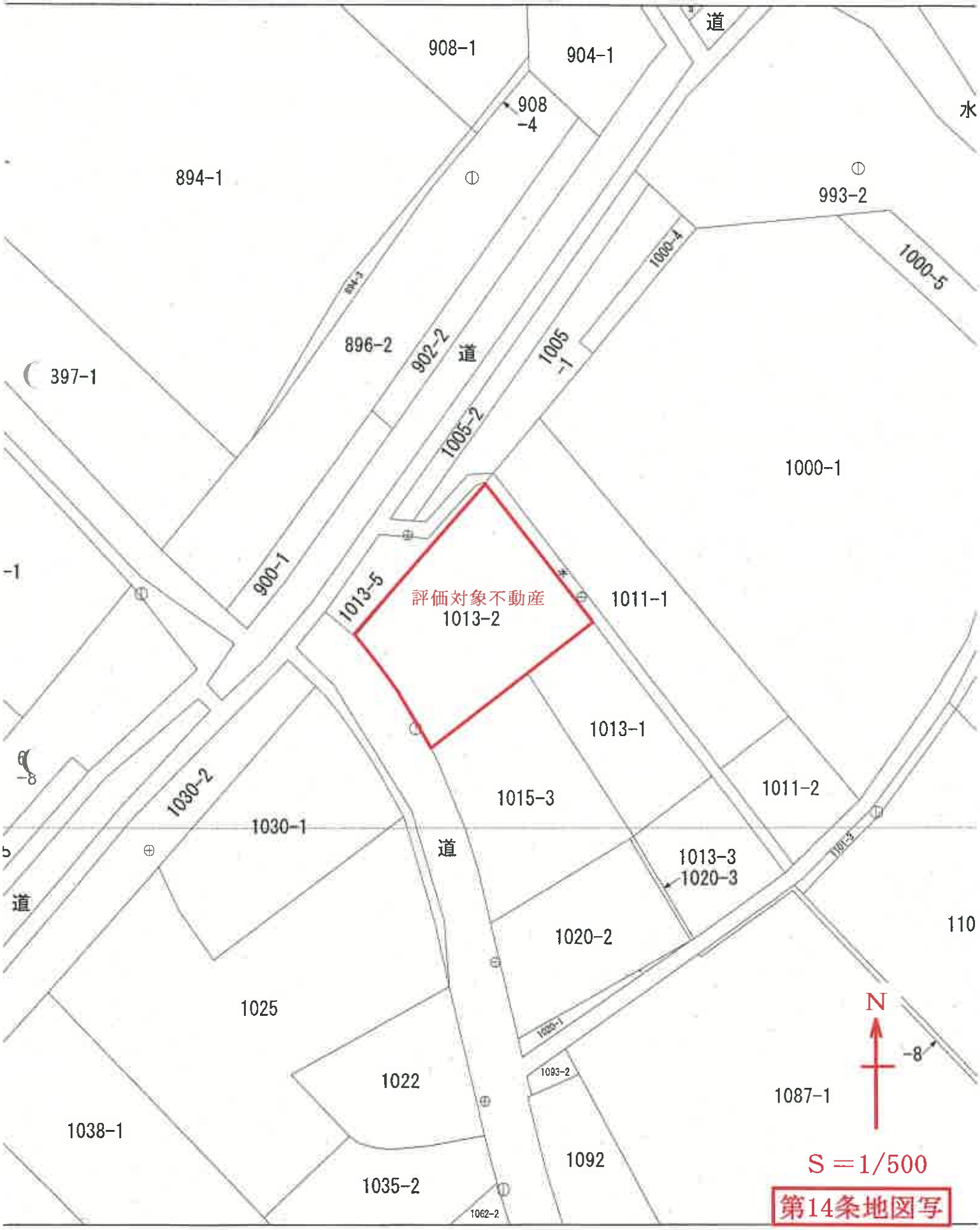
所　　在：甲府市下石田2丁目415番外
　　「下石田2－11－3」
地　　目：宅地
価　　格：68,600円/㎡
位　　置：ＪＲ中央本線「甲府」駅の南西方経路約2.9km
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：926㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：南東側が幅員約12mの舗装市道に接面
用途指定等：市街化区域、第2種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地域の概要：低層の店舗、事務所を中心とする路線商業地域

以　上


公示地
評価対象不動産
最寄り駅
259.93㎡
中巨摩郡
昭和町
N
S＝1/10,000
位置図
甲府市役所白図写

-10
2

（座標値種別：測量成果）



（座標値種別：測量成果）

地

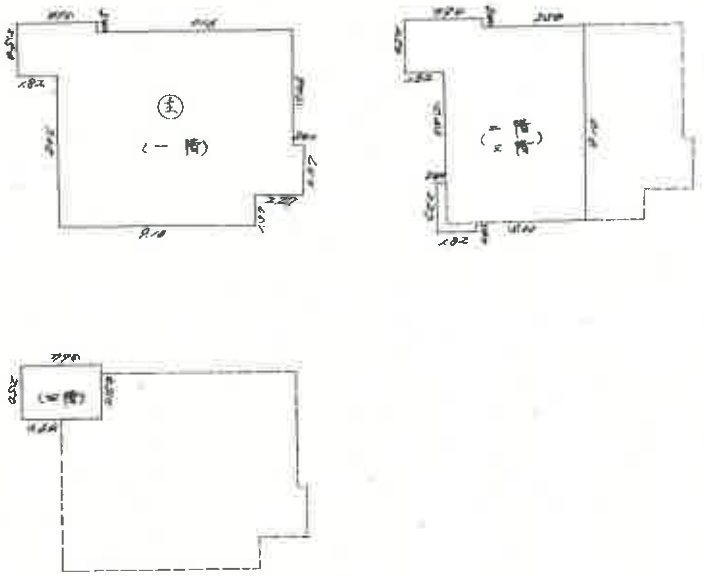
登記年月日：昭和53年9月22日

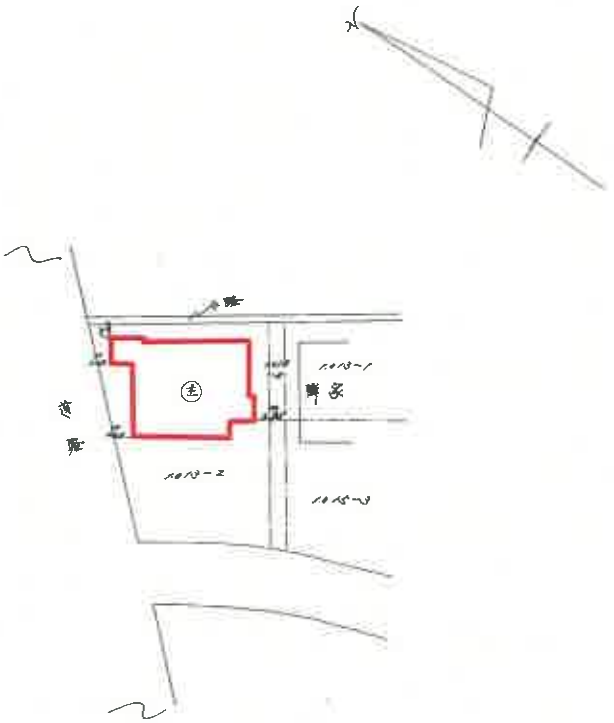
196405

各階平面図

家屋番号	1013～2
建物の所在	甲府市国母七丁目1013番地2

建物図面
各階平面図





求積

(一階)

1.82	×	2.50	= 4.55
1.82	×	9.55	= 17.38
7.28	×	9.10	= 66.25
1.82	×	2.70	= 4.91
2.45	×	2.20	= 5.39
	計		103.26

(二階)

1.82	×	2.50	= 4.55
2.45	×	2.20	= 5.39
1.82	×	9.55	= 17.38
2.45	×	1.87	= 4.58
2.45	×	2.20	= 5.39
	計		64.97

(三階) 二階と同型

2.45	×	2.20	= 5.39

床面積

(一階) 103.26 ㎡
(二階) 64.97 ㎡
(三階) 64.97 ㎡
(塔屋) 5.39 ㎡

(日調連12)

作製者	土地家屋	53年9月20日作製	縮尺	1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人		縮尺	1/500

㊞昭53年9月22日

(長原製)

A4判に71%縮小

建物図面写

請求番号：5-2