

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

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 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7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 7年 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4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 7年 3月14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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,710,000 3,768,000	一括	942,000	46,146	14,391
1	2,080,000				
2	2,630,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 甲府市大手二丁目                                     |
|   | 地 番   | 4 2 1 0 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 3 3 . 7 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 甲府市大手二丁目 4 2 1 0 番地                          |
|   | 家屋 番号 | 4 2 1 0 番                                    |
|   | 種 類   | 店舗兼居宅  |
|   | 構 造   | 木造瓦・セメント瓦葺2階建                                |
|   | 床 面 積 | 1階 1 0 7 . 1 7 平方メートル<br>2階 5 4 . 6 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 7月 4日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

---

---

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】

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

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   | 甲府市大手二丁目                          |
|   | 地 番   | 4210番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 233.79平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 甲府市大手二丁目 4210番地                   |
|   | 家屋 番号 | 4210番                             |
|   | 種 類   | 店舗兼居宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・セメント瓦葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 107.17平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



令和6年(ケ)第13号

令和6年3月13日受理

令和6年4月25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   | 甲府市大手二丁目                                   |
|   | 地 番   | 4 2 1 0 番 1                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 3 3. 7 9 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 甲府市大手二丁目 4 2 1 0 番地                        |
|   | 家屋 番号 | 4 2 1 0 番                                  |
|   | 種 類   | 店舗兼居宅                                      |
|   | 構 造   | 木造瓦・セメント瓦葺2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 1 0 7. 1 7 平方メートル<br>2階 5 4. 6 5 平方メートル |



不動産の表示	物件2の建物の所在は「4210番地1」である。その余は「物件目録」のとおりである。
住居表示	甲府市大手2丁目2番12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	
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:
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、本建物を店舗(閉業)・居宅(居住)として占有している。 □「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	1 昭和44年8月(登記上の表示)に、当初は平家建として建築 昭和56年9月(登記上の表示)に、主に2階部分を増築 2 建物内には、床の沈み込みなどの経年に伴う損耗箇所が認められた。 3 1階西側が店舗部分であり、1・2階東側が居宅部分である(間取図参照)。
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●▲●● (所有者)	<p>1 本件建物のうち、西側店舗部分において、「A' (=所有者の名字) 商店」という屋号で、建物建築当初から、私が食品・雑貨店を営業していましたが、約1年前に閉業しました。</p> <p>なお、店舗内の業務用品等には、第三者所有のリース物件は、ほとんど残っていないと思いますが、店の脇にある、タバコとビールの自動販売機2台については、今のところは、ベンダー会社が搬出しないまま残置されています。</p> <p>2 本件建物のうち、東側居宅部分には、私と妻が居住しています。</p> <p>なお、室内で1匹の猫を飼育しています。</p> <p>3 昭和38年頃(登記上の表示)に本件土地を造成する前は、田の状態でしたので、本件建物の敷地には、盛土(石積)の上に、厚さ約20cmの下基礎が敷かれています(写真9)。</p> <p>4 南側境界付近には、私共とお隣さんが、互いにフェンスを設置していますが、その境界線については、概ね、写真8中の黄色線の表示のとおりであると私共は認識しています。</p> <p>5 本件土地の境界に関して、隣地所有者等との間のトラブルは、とくにありません。</p> <p>6 本件建物が天災の被害に遭った記憶は、とくにありません。</p>

(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
6年3月22日(金) :-:	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)
6年3月28日(木) 14:00-15:30	物件所在地 (1回目)	現地確認、室外写真撮影 所有者と面談
6年4月23日(火) 10:00-12:00	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) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

イ 4055-15    ハ 4083-12    ホ 水 4103-4    ト 4103-5    リ 4110-2  
 ヨ 4082-3    ニ 4207-11    ヘ 4103-4    チ 4103-7    ヌ 4118-3

(座標値種別：測量成果) +7115.627



+6990.627 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
 大手2丁目

請求部	所在	甲府市大手二丁目			地番	4210番1		
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)	
作成年月日	令和3年2月			備付年月日(原図)	令和3年3月		補記事項	
							種類	法務局作成地図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年1月15日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

( 4 枚目 )

登記年月日：昭和56年12月21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。  
(甲府地方事務局長管轄)

令和6年1月15日 東京法務局品川出張所

登記官

( 5 枚目 )

A3判をA4判に縮小

昭和五十六年十二月二十一日

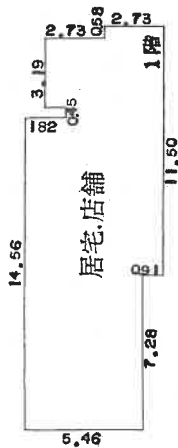
(長瀬 純)

建築物各階平面図

家屋番号 4210

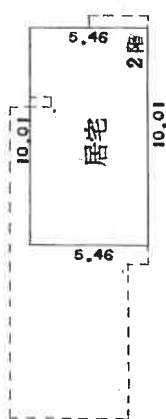
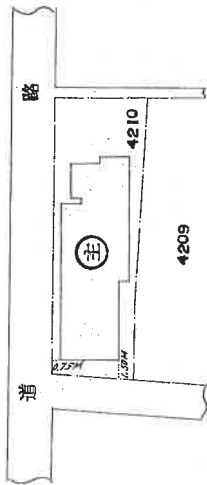
建築物の所在 甲府市大手2丁目4210

165503 各階平面図



$5.46 \times 7.28 = 39.7488$   
 $7.28 \times 6.37 = 46.3736$   
 $0.91 \times 3.19 = 2.9029$   
 $3.64 \times 4.55 = 16.5620$   
 $2.73 \times 0.58 = 1.5834$

面積 107.1707㎡



$5.46 \times 10.01 = 54.6546$

面積 54.6546㎡

(日 瀬 純 記)

作製者 瀬 純

縮尺 1/250

申請人

瀬 純

縮尺 1/500

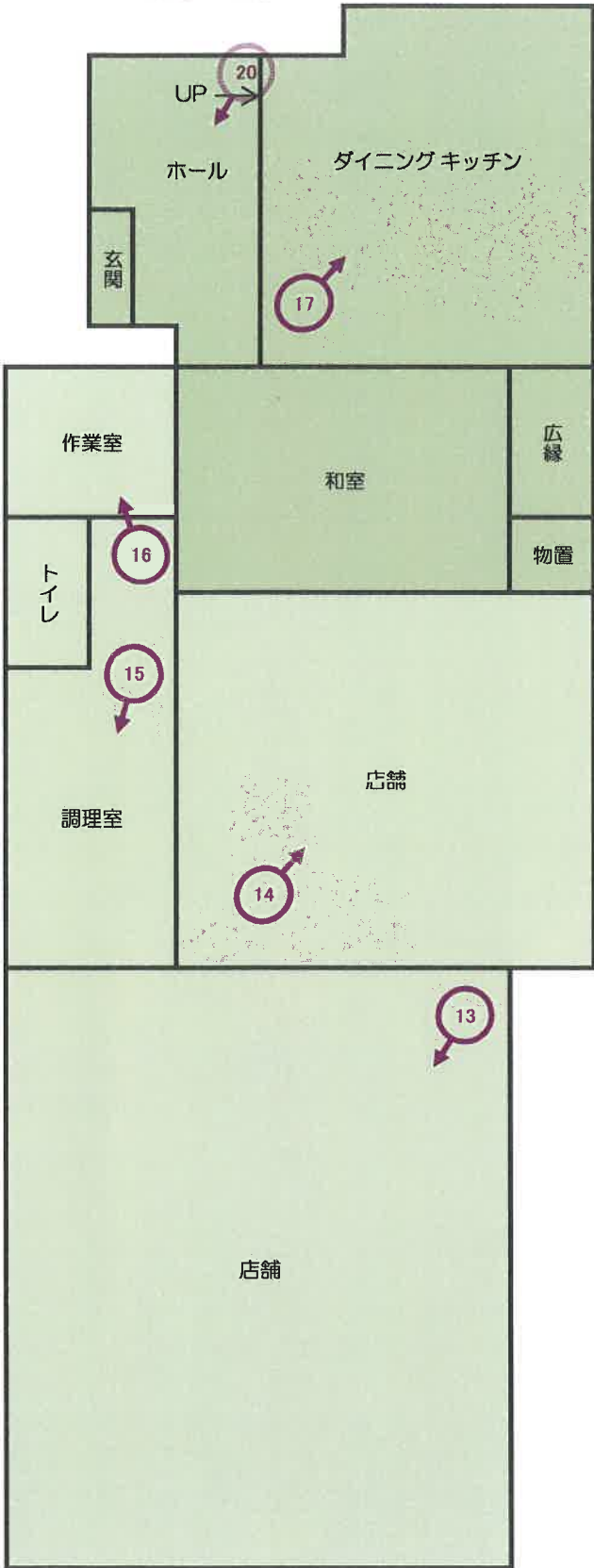
# 土地建物位置概略図



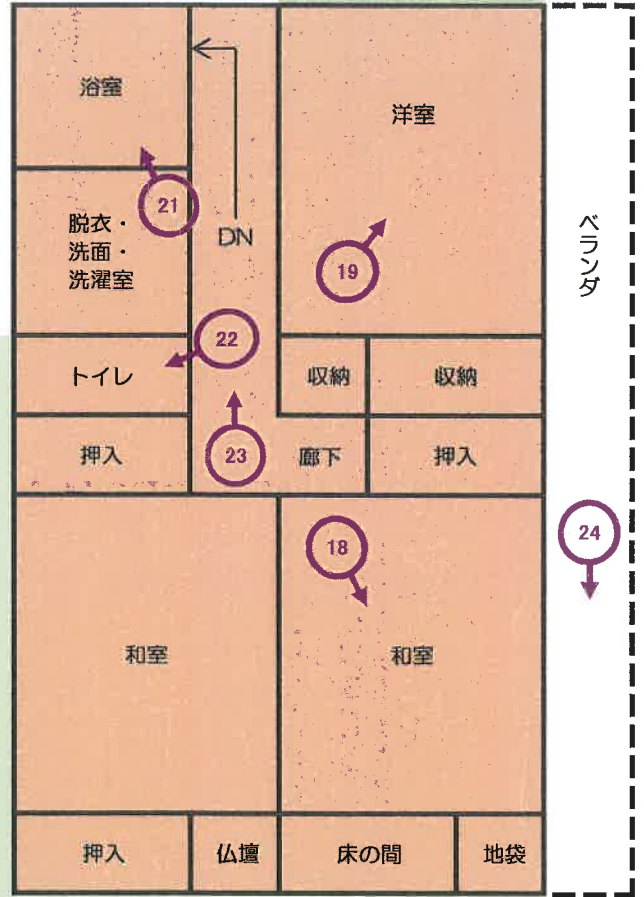
写真撮影  
位置・方向



間取図 (物件2)



【1階】



【2階】

写真

1

本件建物（西側店舗）



本件物件の西側近景

2

隣地（4207-1）上の隣宅

本件土地上のカーポート

本件建物（東側居宅）



本件土地上の物置（構築物）

本件物件の東側遠景

本件建物（西側店舗）

3



西側店舗の近景

4



東側居宅の近景

本件物件の西側近景

5



6



南西角境界付近の状況



7



本件建物（東側居宅）

本件土地上の物置  
（構築物）

南東角境界付近の状況

隣地（4211-2）上の簡易物置

8



南側境界付近の状況

9

水路との接面状況

本件土地上の物置  
(構築物)



10



本件土地上の物置  
(構築物)

水路との接面状況

11

本件建物（東側居宅）



北東側 道路（私道）状況

12

本件建物（西側店舗）



西側 道路状況

13



1階店舗

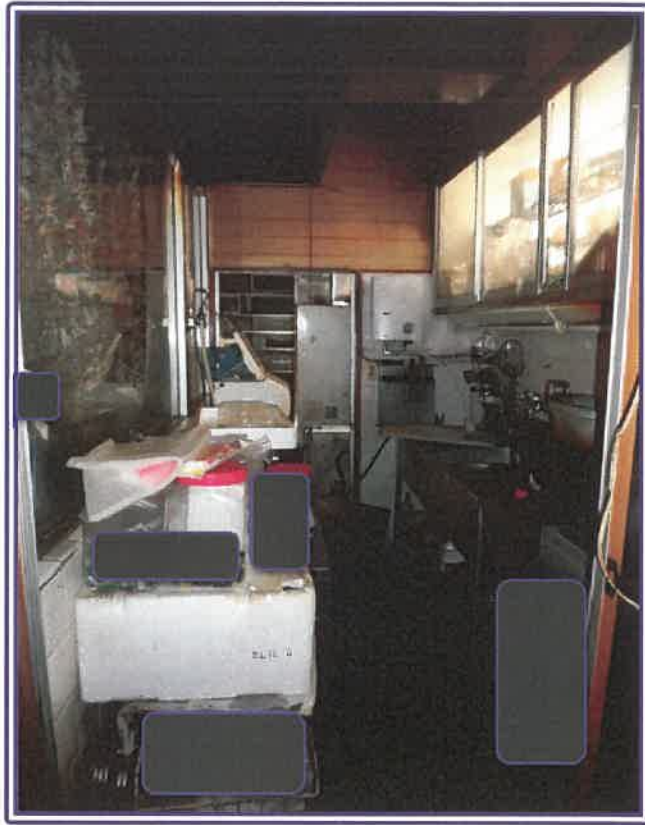
14



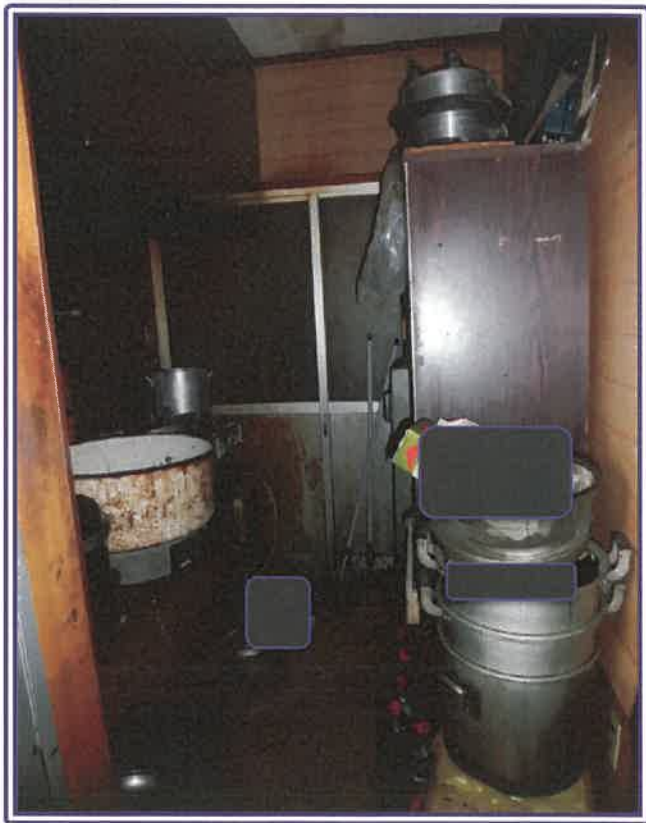
1階店舗

1階調理室

15



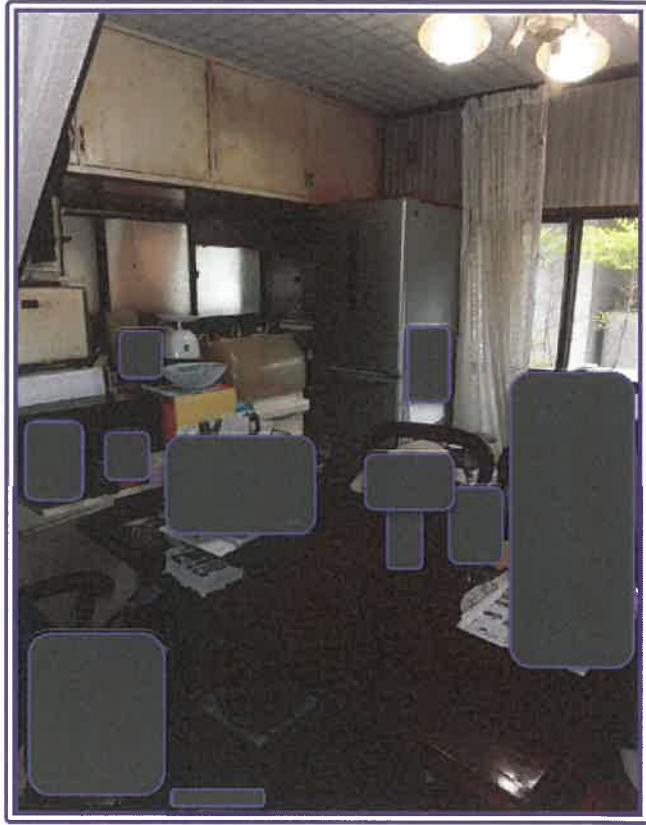
16



1階作業室

1階 ダイニングキッチン

17



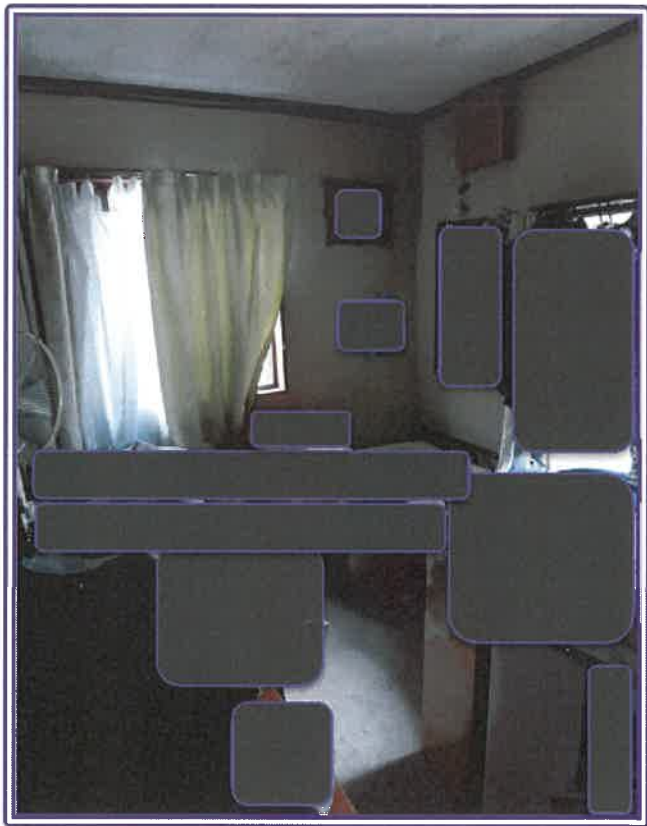
18



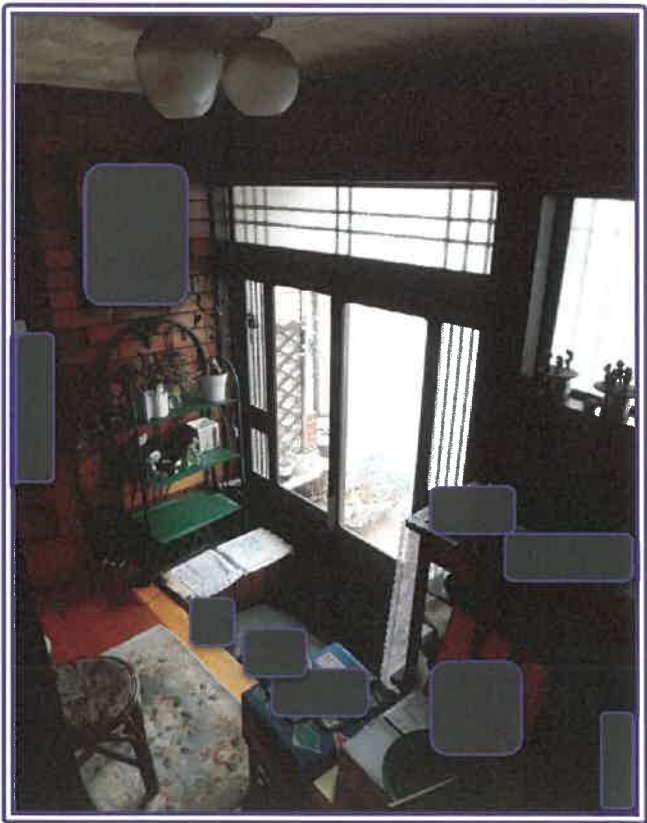
2階 和室

2階洋室

19



20



1階 玄関ホール

2階浴室

21



22



2階トイレ



23

2階 階段・廊下



24



2階 バランダ

事件番号 令和 6 年 ( ケ ) 第 13 号

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6年12月5日

評価人 窪 田 修

( 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 山本成貴 )

令和 6年（ケ）第 13号  
令和 6年 4月23日 現地調査  
令和 6年 5月17日 評 価  
(甲(競)第24204号)

甲府地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
窪 田 修

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 9 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 7 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び物件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 地目積	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			
<p>○ 物件1及び物件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。</p> <p>○ 物件2の登記上の所在は「4210番地」となっているが、物件2は、現在は「4210番地1」上に存する。</p>			

## 物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 甲府市大手二丁目                          |
|   | 地 番   | 4210番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 233.79平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 甲府市大手二丁目 4210番地                   |
|   | 家屋 番号 | 4210番                             |
|   | 種 類   | 店舗兼居宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・セメント瓦葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 107.17平方メートル<br>2階 54.65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中央本線「甲府」駅の略北方経路約2kmに所在する。	
付近の状況	戸建住宅を中心にアパート等も見られるした住宅地域。	
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 第2種低層住居専用地域 指定 60% 指定 100% ない。 周知の埋蔵文化財包蔵地「武田城下町遺跡」
画地条件 （規模、形状等）	規模：233.79㎡ 間口：（北側）約27m 奥行：約9m 形状：略長方形 地勢：平坦 接面道路との関係：角地	
接面道路	物件1は北側が幅員約4mの舗装市道に、西側が幅員約5mの舗装道路に各々略等高に接面する。  なお、上記各道路は建築基準法第43条第2項第2号に該当する。	
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：ある。 下水道：ある。	
特記事項	物件1上には物置やカーポート等のほか、電柱が存する。	

## 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44年8月20日新築 変更、増築年月日(登記記載) 昭和56年9月30日 経過年数 当初建築時から約55年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
仕様	構造 木造瓦・セメント瓦葺2階建 屋根 瓦 外壁 モルタル 内壁 クロス貼り外 天井 板張り外 床 フローリング、畳外 設備 浴室・トイレ その他 西半が店舗となっている。
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 2階建 現況用途 店舗兼居宅 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、床の沈み込み等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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「現況調査報告書」記載のとおり、昭和44年8月頃に当初は平家建として建築され、同56年9月頃に、主に2階部分を増築したとのことである。</li> <li>・1階西側が店舗部分(現在閉店)であり、その他部分が居宅部分である。</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）

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、建付減価及び市場性修正を乗じて、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	市場性修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	50,000	0.94	233.79	1.00	1.00	10,990,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)-14

$$\text{基準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$43,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/87 \approx 50,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正 : 月率-0.02%を補正

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 交通・接近条件(駅等への接近性▼3%)  
環境条件(居住環境▼10%) (相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件(間口・奥行の関係▼10% 方位+2% 角地+2%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 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	140,000	161.82	0.010	1.00	230,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 161.82㎡

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1%と査定した。

エ 市場性修正 : 必要ない。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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。

なお、対象建物は西半が店舗であるが、老朽化が顕著で、賃貸市場における市場性はないと思料し、収益還元法は適用しなかった。

### 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	10,990,000	0.55	法定地上権	6,040,000

### 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	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,990,000	-6,040,000	1.00	0.60	1.00	2,970,000
2	230,000	+6,040,000	1.00	0.60	1.00	3,760,000
一括価格 (合計)						6,730,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。

エ 競売市場修正 : ▼40%

オ 占有減価修正 : 必要ない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 甲府(県)-14

所在地：甲府市岩窪町字大道西119番4

地目：宅地

価格：43,600円/㎡

位置：JR中央本線「甲府」駅の北東方経路約2.4km

価格時点：令和5年7月1日

地積：257㎡

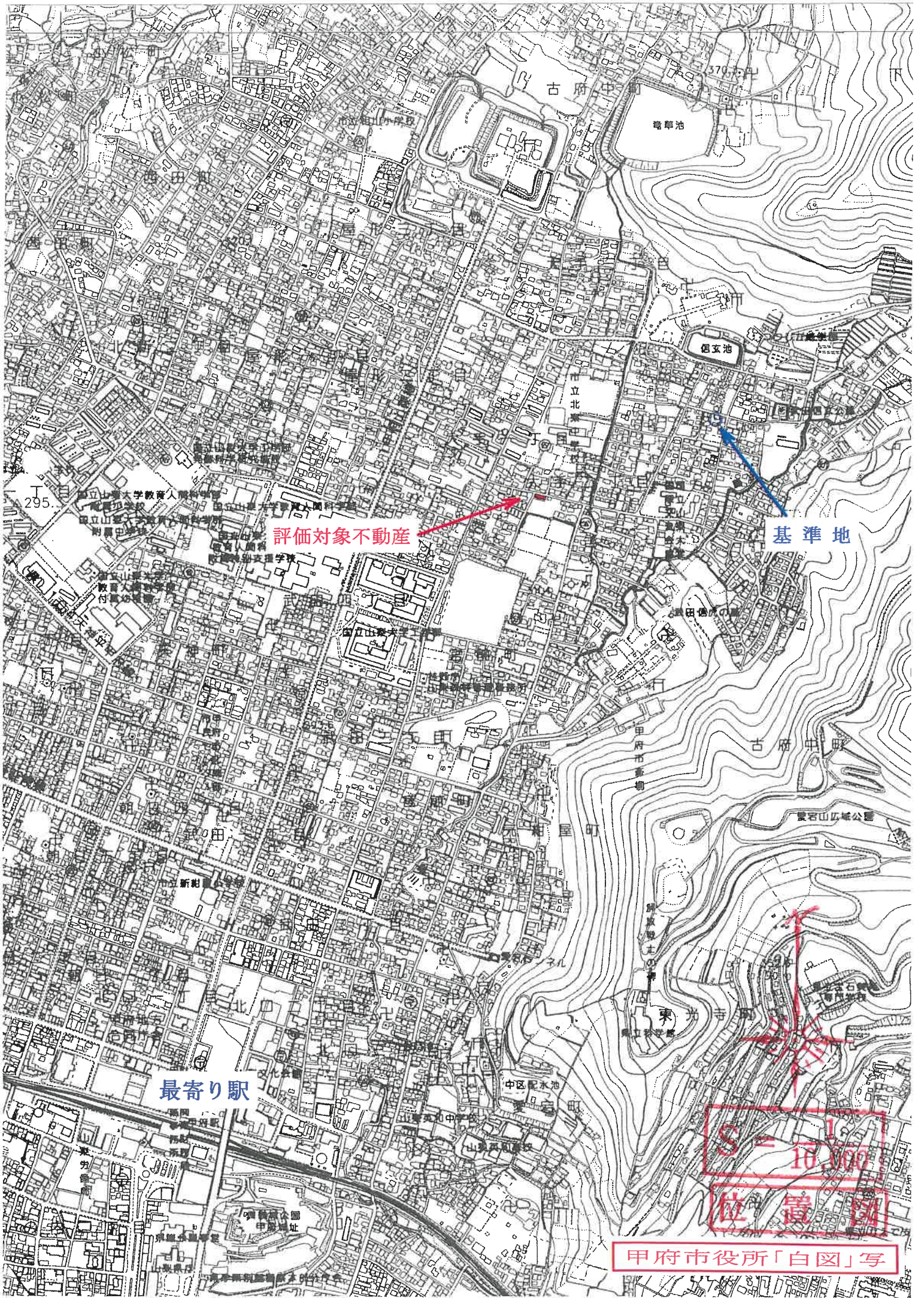
供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北側が幅員約4.8mの舗装市道に接面

用途指定等：市街化区域、第2種低層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率100%

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

以上



評価対象不動産

基準地

最寄り駅

S=10,000  
位置図

甲府市役所「白図」写

15 ハ 4083-12 ホ 水 4103-4 ト 4103-5 リ 4110-2  
 3 ニ 4207-11 ヘ 4103-4 チ 4103-7 ヌ 4118-3

(座標値種別：測量成果)



$$S = \frac{1}{500}$$

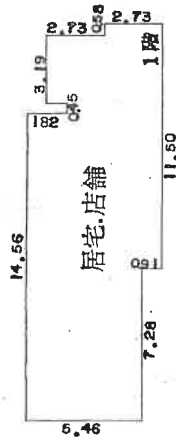
第14条地図写

(座標値種別：測量成果)

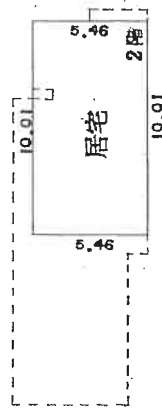
地

155503

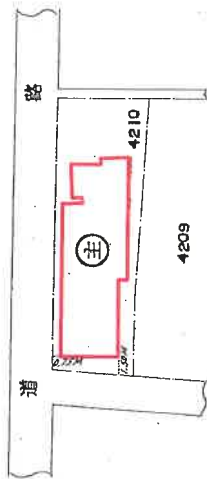
各階平面図



$5.46 \times 7.28 = 39.7488$   
 $7.28 \times 6.37 = 46.3736$   
 $0.91 \times 3.19 = 2.9029$   
 $3.64 \times 4.55 = 16.5620$   
 $2.73 \times 0.58 = 1.5834$   
 面積 107.1707 m<sup>2</sup>



$5.46 \times 10.01 = 54.6546$   
 面積 54.6546 m<sup>2</sup>



昭和五十六年 建築士 藤野 隆

(長瀬 納)

建築物平面図

家屋番号 4210

建築物の所在 甲府市大手2丁目4210

縮尺 1/500

建築物平面図

申請人

縮尺 1/250

A4判に71%縮小

36年11月27日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(日調連12)