

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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 6 月 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 6 月 2 0 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 2 4 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 5 月 1 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,110,000 4,088,000	一括	1,022,000	46,234	11,894
1	10,000				
2	1,990,000				
3	3,110,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市大里町字東耕地
 地 番 2 5 3 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4. 5 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 甲府市大里町字東耕地
 地 番 2 5 4 8 番
 地 目 宅地
 地 積 2 2 5. 1 2 平方メートル
- 3 所 在 甲府市大里町字東耕地 2 5 4 9 番地、2 5 4 8 番地
 家屋 番号 2 5 4 9 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 5. 2 9 平方メートル
 2 階 8 5. 2 9 平方メートル



物件明細書

令和 6年12月26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1～3】

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3】

- ・1階102号室をAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・2階201号室をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・1階101号室及び2階202号室を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】

- ・公図上の「道」との境界が不明確である。
- ・公図上の「道」及び「水」（一部）とともに、通路として一体利用されている。

【物件番号2】

南側部分につき公図上の「道」との境界が、東側部分につき公図上の「水」との境界がそれぞれ不明確である。

《 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 甲府市大里町字東耕地
 地 番 2 5 3 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4. 5 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 甲府市大里町字東耕地
 地 番 2 5 4 8 番
 地 目 宅地
 地 積 2 2 5. 1 2 平方メートル
- 3 所 在 甲府市大里町字東耕地 2 5 4 9 番地、2 5 4 8 番地
 家屋 番号 2 5 4 9 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 5. 2 9 平方メートル
 2 階 8 5. 2 9 平方メートル



令和6年（ケ）第98号

令和 6年10月22日受理

令和 6年11月29日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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 | 甲府市大里町字東耕地 |
| | 地 番 | 2 5 3 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市大里町字東耕地 |
| | 地 番 | 2 5 4 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市大里町字東耕地 2 5 4 9 番地、2 5 4 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 5 4 9 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5. 2 9 平方メートル
2 階 8 5. 2 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	甲府市大里町2548			
土地	物件 1, 2			
現況地目	■宅地（物件 2） ■雑種地（物件 1） □公衆用道路（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 □その他の者 上記の者が物件2の土地上に、主に下記建物を所有し、占有している 物件1の土地は、公図上の「道」及び「水」（一部）とともに、通路として一体利用されている			
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	物件2の土地の東側に水路が存在する。なお、物件2の土地の北東角付近と推察される箇所に設置されている境界標の位置及び現地の形状（水路及び水路付近の通路の幅員等）、簡易計測の結果等から、物件2の土地とともに、公図上の「水」の一部を、物件3の建物の敷地として一体利用している可能性がある。上記により、物件2の土地と公図上の「水」との境界が、外観上、判然としない（以上、写真19, 20参照）。			
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	■建物所有者 ■その他の者 上記の者らが本建物を 共同住宅 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 本件建物（アパート）の名称は、「コーボかおる」である。 2 昭和57年2月建築（登記記録上）			
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			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

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 執行官の意見
5	☐ 全部 ☒ 1階101号室 ----- 所有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保	
5	☐ 全部 ☒ 1階102号室 ----- ☒ A ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・8頃 ----- 自R6・8頃 至R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	
5	☐ 全部 ☒ 2階201号室 ----- ☒ B ☒	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・8・3 ----- 自R5・8・3 至R7・8・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	左記のほか、毎月、 「STKコンシェルジュ」 2000円 家賃保証会社への保証料 1500円 を別途支払っている。 ※下記（注）(1)参照
5	☐ 全部 ☒ 2階202号室 ----- 所有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保	

※ 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			

(注)

- (1) 「STKコンシェルジュ」とは、火災保険と困りごと駆けつけサービスをセットにしたもの。
 この契約は任意であるが、加入しない場合、入居者が、独自に、火災保険に加入しなければならない。また、保証契約は、必要に応じ、入居者と家賃保証会社との間で締結する（以上「関係人の陳述」参照。）。
- (2) 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 接道関係は写真8ないし15のとおり。なお、物件3（共同住宅）の敷地である物件2の土地は、進入路部分を除き、フェンスや土留めなどで区画されている。また、同土地南側部分は、その南側に位置する公図上の「道」とともに、アスファルト敷の通路を一体形成しているため、両土地の境界が、外観上、判然としない（写真1，11等参照）。その他、上記「道」につき、物件2の土地よりも北西側にある通路部分は、幅員が狭いため、車両で通行することは困難であると思われる（写真13ないし15参照）。
- 2 上記のとおり、物件2の土地と、その南側に位置する公図上の「道」との境界は判然としないが、北西側隣地（地番2541番10）の公図上の位置、現地の形状及び当該北西側隣地の境界付近に設置されている境界標の位置（写真23，24参照）並びに簡易計測の結果等から、物件2の土地の大凡の位置を特定した。
- 3 物件2の土地（低）と、北側隣地（地番2541番9）（高。30センチメートル程度）、同（地番2541番8）（高。20センチメートル程度）、同（地番2539番1）（高。10センチメートル程度）との間に、それぞれ高低差が認められる。なお、物件2の土地と、上記各北側隣地との境界付近は、フェンスや土留めで区画されており、境界標も設置されている（写真16ないし18，20ないし23参照）。
- 4 物件2の土地の西側部分に、駐車スペースが設けられているが、駐車可能台数は限られているものと思われる（写真11，12参照）。
- 5 物件1の土地は、公図上の「道」とともに、アスファルト敷の一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない。なお、物件1の土地と、その東側隣地（地番2535番1）は、フェンスで区画されている（以上、写真5ないし7参照）。
- 6 現認した箇所はないが、物件3の建物につき、経年劣化により、不具合箇所の存在する可能性はある。
- 7 間取図につき、202号室以外は、本件所有者代表者から聴取した結果を基に作成した。
- 8 物件2の土地に近接し、通路等として使用されている土地（登記記録上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
2541番10	公衆用道路	5.88㎡	甲府市

(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
株式会社エスティケイ 経営管理本部 主任 (管理会社担当者)	1 当社は、本物件の管理会社です。賃貸住宅管理委託契約書に記載してあるとおり、平成29年11月から、当社が、本物件の管理等を委託されています。 2 物件3の共同住宅（コーポかおる）は2階建てで、各階2戸ずつ、合計4戸あります。なお、各部屋の間取りは、いずれも2Kです（間取図参照）。 3 本物件に居住する場合、家賃のほか、毎月、「STKコンシェルジュ」として2000円、家賃保証会社へ支払う保証料として1500円が別途必要となります。「STKコンシェルジュ」とは、火災保険と困りごと駆けつけサービスをセットにしたものです。この契約は任意ですが、加入しない場合、入居者は、自分で、火災保険に加入していただく必要があります。また、家賃保証契約は、必要に応じ、入居者と家賃保証会社との間で締結することとなっています。 4 本物件は、原則として、ペット不可です。 5 入居者から申出があれば修繕しているので、現在入居者のいる201号室は、雨漏りなどの不具合箇所はないと思います。 6 入居者との間の賃貸借契約の更新種別は、合意更新です。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●C●● (所有者代表者)	1 私は、本件所有者である合同会社ビルドの代表者です。 2 当社は、平成29年11月6日に、本件土地建物を購入しました。 3 本物件の管理は、平成29年11月頃から、株式会社エスティケイに任せています。管理契約の詳細は、賃貸住宅管理委託契約書に記載してあるとおりです。 4 本物件の駐車スペースとして、アパートの南側（ベランダ下付近）に2台分、西側に2台分の、計4台分の駐車スペースを確保してあります。 5 本物件に、駐輪場はありません。 6 本物件（アパート）の名称は、「コーポかおる」です。1階2戸、2階2戸の計4戸あります。家賃は、102号室が月額4万円で、201号室が月額3万5000円です。現在、101号室と202号室は、ルームクリーニングや改修作業をしている最中です。101号室と202号室も、改修後、月額4万円で貸し出す予定です。なお、家賃に、共益費も含まれています。 7 本物件入居時、敷金及び礼金は、いずれも不要（0円）です。 8 今年（令和6年）の8月頃から、●A●●さんが、102号室に居住しています。同人と当社は、直接、賃貸借契約を締結しました。口頭契約のため、建物賃貸借契約書といった書面は作成していません。賃貸借契約の詳細は、さきほど口頭で述べたとおりです。なお、102号室の火災保険は、当社で加入しました。 9 本物件（アパート）は、物件2の土地とともに、公図上の「水」の一部も、建物敷地として一体利用しています。 10 近隣地所有者との間で、境界に関する争いは、特にありません。

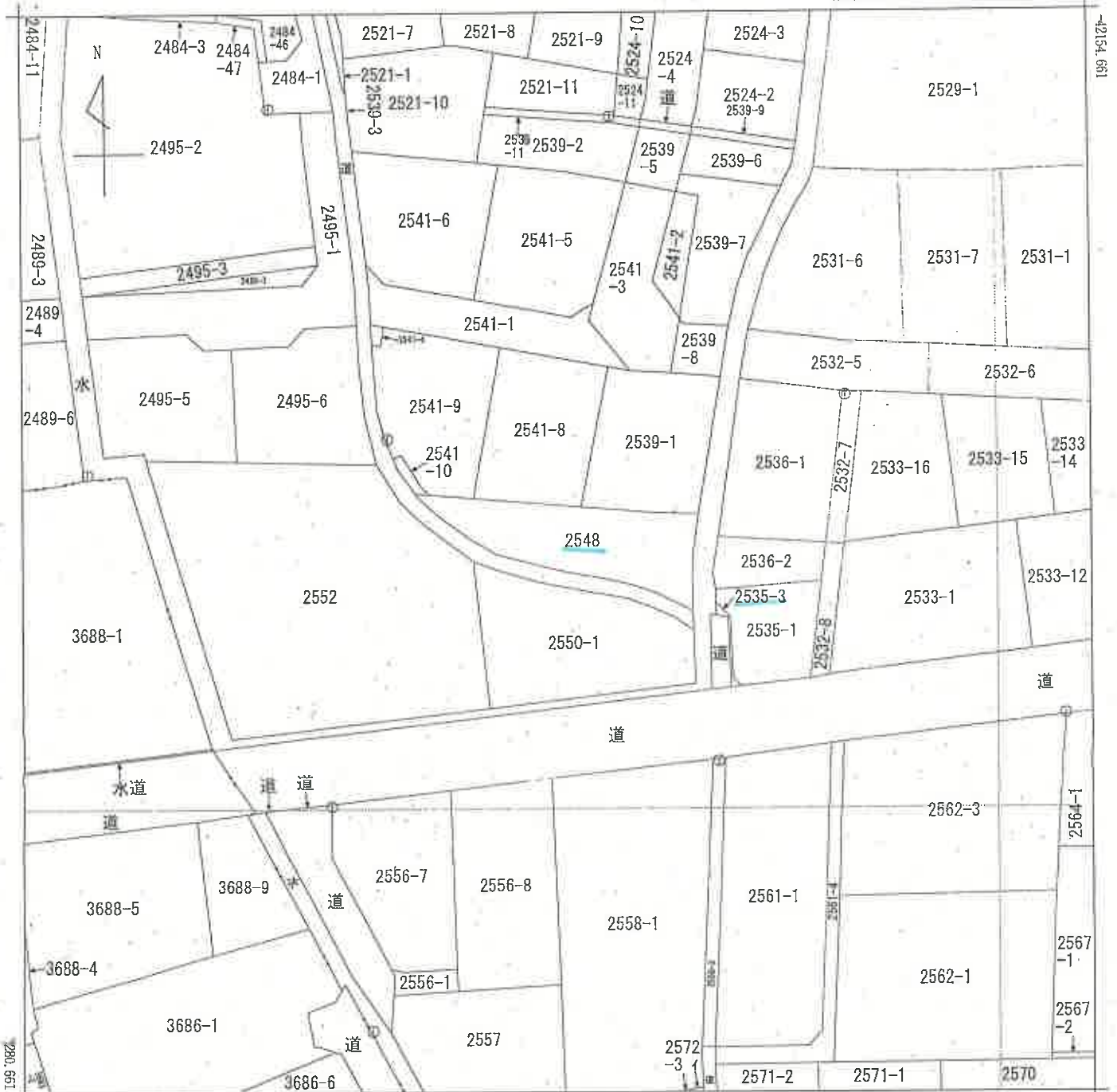
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月23日(水)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書等交付請求(郵送)
6年10月24日(木)	当庁執行官室	所有者代表者宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年10月24日(木) 13:30-15:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影
6年10月31日(木) 15:20-15:30	当庁執行官室	管理会社宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年11月 8日(金) 10:00-10:35	管理会社事務所所在地 (甲府市飯田5丁目)	管理会社担当者から聴取
6年11月25日(月) 9:30-10:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影
6年11月27日(水) 13:50-14:10	所有者本店所在地 (甲府市中央3丁目)	所有者代表者と面談
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 6年11月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 ●D●● を立ち会わせ、管理会社担当者から、事前に借用していた鍵を用いて解錠し、建物内(202号室)に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

I 2572-6

(座標値種別：図上測定)

+6129.113



+6004.113

(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

大里町

請求部	所在	甲府市大里町字東耕地				地番	2548番			
出力尺	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)	昭和61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6年9月18日
甲府地方務局

地図整理番号：M24542

登記官

(1/1)

(8 枚目)

縮尺 1/500

昭和57年3月2日

(目次連12)

(9 枚目)

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

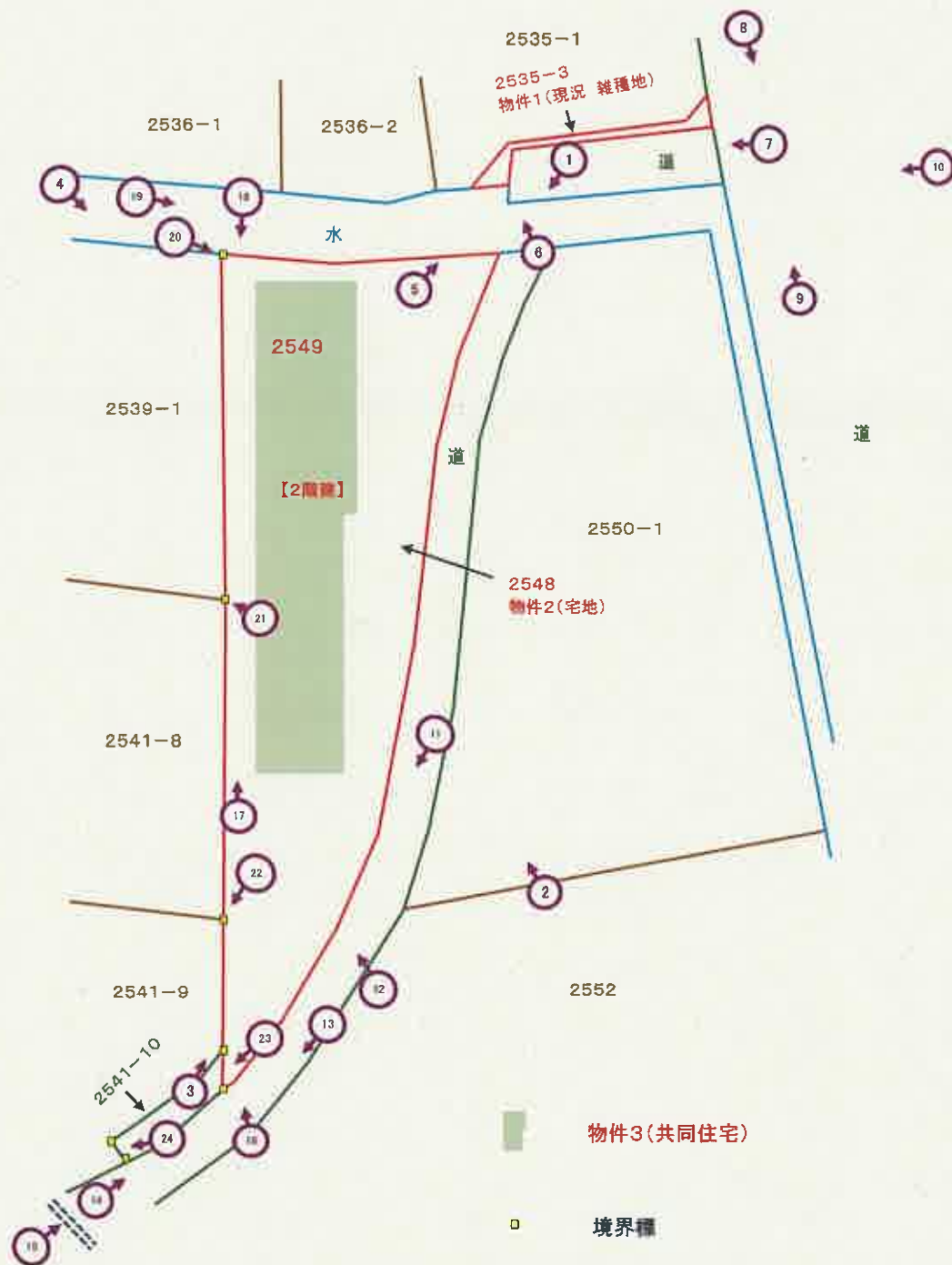


【申立外の近隣地（9筆）を表示】



土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向



【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】

間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向



間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向

201

202



【2階】

1

物件3(共同住宅)



2

物件3(共同住宅)



3

物件3(共同住宅)



4

物件3(共同住宅)



5

物件1(現況 雑種地)
※大凡の範囲



6

物件1(現況 雑種地)
※大凡の範囲



7

物件1(現況 雑種地)
※大凡の範囲

東側隣地
(2535-1)



8

物件1(現況 雑種地)付近



接道関係

9

物件1(現況 雑種地)



接道関係

10

物件1(現況 雑種地)



接道関係

11

駐車スペース
(物件2の土地内)



接道関係

12

駐車スペース
(物件2の土地内)



接道関係

13



接道関係

14



物件3(共同住宅)

接道関係

15



物件2の土地の北西側近隣地(地番2495番1)から、本物件に通じる通路を撮影したもの

16



北西側隣地
(2541-10)

17



北側隣地(2541-8)上の
フェンス

物件2(宅地)

18



物件2(宅地)

北側隣地(2539-1)上の
フェンス

19

北東側近隣地
(2536-1)

物件3(共同住宅)



公図上の「水」

20

物件2(宅地)付近

北側隣地(2539番1)上の
フェンス



公図上の「水」の可能性
がある箇所

境界標

21



22



23



24



25



本件建物西側階段を、1階から撮影したもの

26



本件建物西側階段を、2階から撮影したもの

27

洋室1



洋室2

28

洋室1



洋室2

29



30



31



台所

32



台所

33



浴室

34



脱衣室

35



トイレ

36



202号室内から、玄関方向を撮影したもの

令和6年（ケ）第98号
令和6年11月25日現地調査
令和6年12月5日 評 価
評価番号（競）第2137号

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
野 田 岳 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 9 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 1 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件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。物件1は道路の敷地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 番 地 目 地 積	宅地	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録に記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録に記載のとおり	
特 記 事 項			
・物件1は隣接する赤道と一面地で道路敷地の一部として使用されており、現況の地目は雑種地である。 ・物件2の南側の道路との境界及び東側に隣接する水路との境界が不明瞭であり、水路の一部を物件3の建物の敷地として占有している可能性がある。 ・物件2が接面する道路は建築基準法上の道路ではなく、建築基準法第43条2項2号の空地扱いである。このため、今後建替や一定規模以上の増改築を行う場合には建築審査会の同意が必要である。 ・物件3は賃貸用の4室の共同住宅であり、現時点で1階の1室と2階の1室が賃貸されている。			

物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市大里町字東耕地
 地 番 2 5 3 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4. 5 8 平方メートル

- 2 所 在 甲府市大里町字東耕地
 地 番 2 5 4 8 番
 地 目 宅地
 地 積 2 2 5. 1 2 平方メートル

- 3 所 在 甲府市大里町字東耕地 2 5 4 9 番地、2 5 4 8 番地
 家屋 番号 2 5 4 9 番
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 5. 2 9 平方メートル
 2 階 8 5. 2 9 平方メートル



第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況等

(物件1)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ身延線「甲斐住吉」駅から南西方へ道路距離で約2.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 甲府市立地適正化区域による居住誘導区域外 甲府市洪水ハザードマップによると対象物件付近の想定最大降雨時の浸水深は0.5m～3.0m未満となっている。
画 地 条 件	地 積：4.58㎡ 形 状：不整形地	
土地の利用状況等	隣接する赤道及び水路と一面地になっており、物件2が接面する道路の一部として使用されている。	
特 記 事 項	・対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・上記利用状況に記載のとおり、隣接する赤道及び水路と一面地の状態で道路の一部として使用されているが、同赤道、水路との境界は不明瞭である。	

(物件2)

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「甲斐住吉」駅から南西方へ道路距離で約2.6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 甲府市立地適正化区域による居住誘導区域外 甲府市洪水ハザードマップによると対象物件付近の想定最大降雨時の浸水深は0.5m～3.0m未満となっている。
画 地 条 件	地 積：225.12㎡ 形 状：不整形地 間 口：約35m 奥 行：約0m～11m 接 面：中間画地で路面と等高	
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約2.7m～3mの舗装道路に接面（建築基準法上の道路ではなく、建築基準法第43条2項2号の空地の扱い、下記特記事項を参照）	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として使用している。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：あり ガ ス：なし	
特 記 事 項	・ 対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・ 土地の登記履歴や過去の住宅地図によると、対象物件が土壌汚染対策法に該当する特定有害物質の使用施設として使用された可能性は低いものと思われるが正確には専門業者による調査が必要である。	

	・ 物件 2 の南側の道路との境界及び東側に隣接する水路との境界が不明瞭であり、水路の一部を物件 3 の建物の敷地として占有している可能性がある。 ・ 接面道路は、建築基準法上の道路ではなく、建築基準法第43条2項2号に該当する空地の扱いである。今後、建物の建て替えや一定規模以上の増改築等の際には建築審査会の同意が必要となるので注意が必要である。
--	---

2 建物の概況及び利用状況

(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）：昭和57年2月24日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造瓦葺2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか
床面積（現況）	1階：85.29㎡ 2階：85.29㎡ 延：170.58㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1階 2K貸室2戸 2階 2K貸室2戸
品 等	使用資材は標準的。
保守管理の状態	随所に経年による劣化がみられる。
建物の利用状況	1階の101号室と2階の202号室は空室で、102号室と201号室は賃借人が占有している。 (契約状況は、別表を参照)
特 記 事 項	・ 本件建物は、ペット禁止である。 ・ 物件3の建物の一部が敷地である物件2の土地に隣接する水路の一部に跨がって建てられている可能性がある。

【賃貸借契約の内容】

102号室	占有開始時期	令和6年8月頃
	契約期間	令和6年8月～令和8年8月31日
	賃料	月額40,000円
	一時金の授受	なし
201号室	占有開始時期	令和3年8月3日
	契約期間	令和5年8月3日～令和7年8月2日
	賃料	月額35,000円
	一時金の授受	なし
	その他	火災保険料を含む管理費用として管理不動産業者へ月額2,000円の支払いがあるほか、保証料が月額1,500円となっている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、物件1については土地価格を求め、物件2については、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格調整後の価格を査定し、それぞれ競売市場修正等を行って、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 土地価格（物件1、物件2）

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	40,100	0.1	4.58	1.0	20,000
2	40,100	0.81	225.12	1.0	7,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

山梨県地価調査基準地価格 甲府（県）－3

公示価格等 42,100円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域要因 100/105 ≒ 標準画地価格 40,100円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点（令和6年7月1日）から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：なし

◇地域格差：街路条件＋3% 環境条件＋2%

(100%＋3%) × (100%＋2%) ≒ 105%

イ 個別格差：物件1 道路敷地である ▲90

(100%－90%) = 10%

物件2 不整形地 ▲10%

南道路 ＋5%

水路を占有している可能性 ▲10%

セットバック ▲5%

(100%－10%) × (100%＋5%) × (100%－10%) × (100%－5%) ≒ 81%

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建付減価：ない

② 建物価格（物件3）

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 ^ニ
物件3	165,000	170.58	0.04	1,130,000

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

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数約42年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率は40%と査定。耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

$$3\text{年} \div (42\text{年} + 3\text{年}) \times (1 - 0.4) \doteq 0.04$$

(2) 積算価格

基礎となる価格に、物件2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の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
2	7,310,000	法定地上権	0.55	4,020,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判断して、土地利用権等割合を地域の慣行、課税上の割合、建物の構造等を考慮して上記のとおり査定した。

② 積算価格の査定

番号	基礎となる価格 （円）	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円）	占有減価等	積算価格 （円）	価 格 構 成 比 （％）
2	7,310,000	－4,020,000	－	3,290,000	39.0
3	1,130,000	＋4,020,000	－	5,150,000	61.0
積算価格				8,440,000	100

2 収益価格の試算

収益価格は、直接還元法を採用し、物件2の土地上の物件3の建物を賃貸し、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (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) (ア－イ)×ウ÷エ ×オ
1,860,000	930,000	1.0	10	1.0	9,300,000

ア 総収益：現在収受している月額支払賃料をもとに、空室部分については賃貸することを想定して総収益を査定した。

月額支払賃料 155,000円×12ヶ月＝1,860,000円

イ 総費用：類似の賃貸用不動産の経費率を参考に50%と査定

1,860,000円 × 50% = 930,000円

エ 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、対象物件の収益用不動産としてのリスク、償却率等を考慮のうえ査定。

※賃貸条件は、類似の賃貸成約事例を参考に査定したもので、現実の不動産市場における収益性を保証するものではないので注意が必要である。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

物件2及び3について、積算価格、収益価格が下記のとおり試算された。やや開差が生じたので調整を行う。

	試算価格
積算価格	8,440,000円
収益価格	9,300,000円
調整後の価格	8,500,000円

積算価格は市場性を中心に査定しているため、現実の不動産市場を反映して説得力があるが、本件の建物が古いため低めに試算された。収益価格は、物件3の建物が賃貸用の共同住宅であり有用な手法であるが、賃貸条件等に想定要素を含むため積算価格と比較して相対的にやや精度を欠く。以上の手法の特性を考慮し、調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

① 調整後の価格の各物件に対する案分

物件2及び3については、調整後の価格を各物件の積算価格の価格構成割合で案分し、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	価格構成割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
2	8,500,000	39%	3,320,000
3		61%	5,190,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 1 については基礎となる価格に、物件 2・3 については案分後の価格に、競売市場修正等を施し、評価額を求めた。物件 3 については、賃貸用の建物のため、占有減価は行わなかった。

番号	基礎となる価格 按分した価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除額(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウーエ
1	20,000	1.0	0.6		10,000
2	3,320,000	1.0	0.6		1,990,000
3	5,190,000	1.0	0.6		3,110,000
一括価格（合計）					5,110,000

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等を考慮した。

エ その他の控除額：なし

第6 参考価格資料

山梨県地価調査基準地価格 甲府（県）－3

所 在：甲府市大里町字東耕地2579番9

価 格：42,100円／m²

位 置：国母駅2.8km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：199m²

供給処理施設：水道、下水

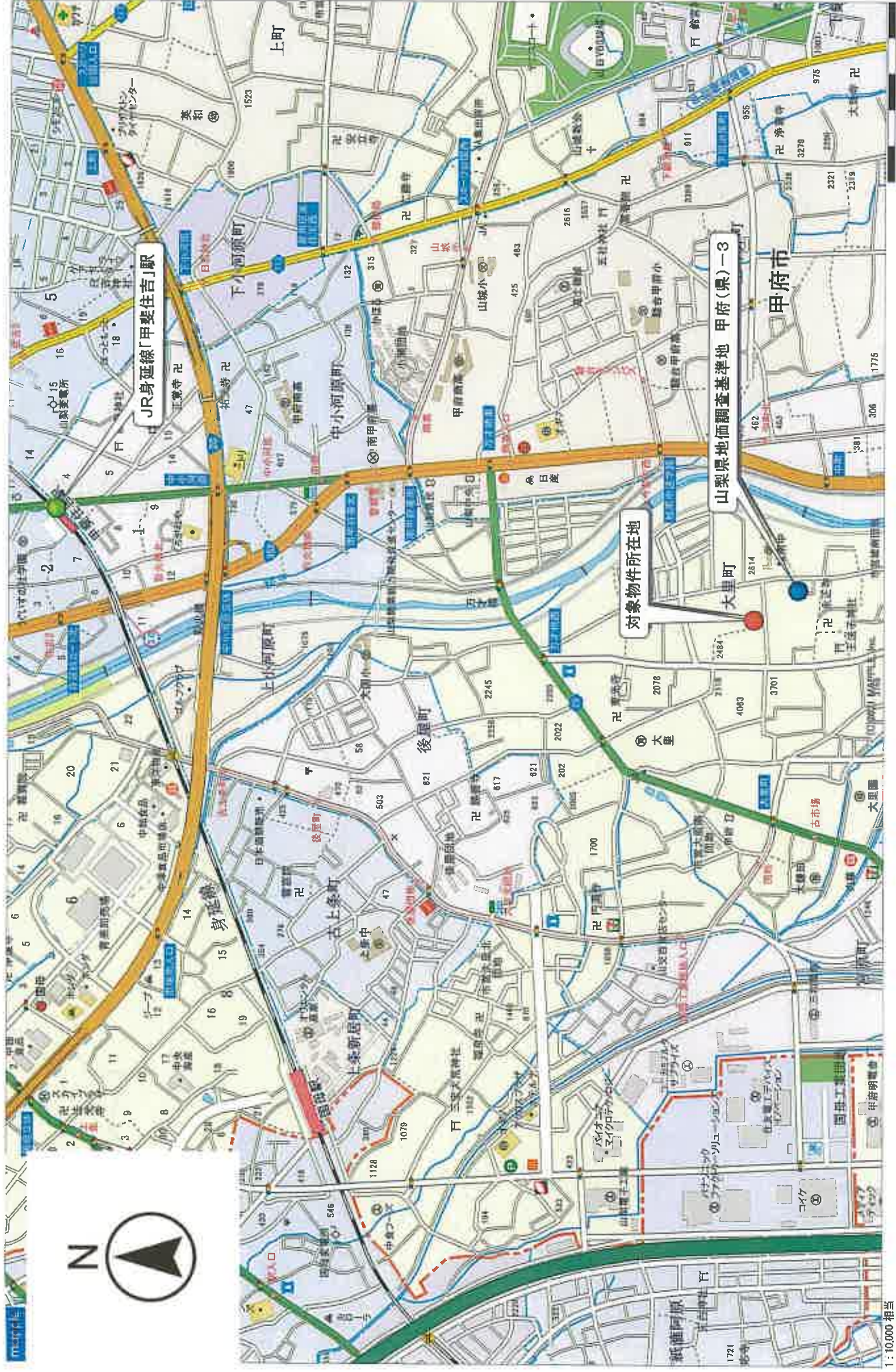
接 面 街 路：北4m道路

用 途 指 定 等：市街化区域、第一種中高層住居専用地域
指定建ぺい率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほか、共同住宅もみられる住宅地域。

第7 附属資料

- 1 受命不動産の位置図
- 2 地図写し
- 3 建物図面写し



縮尺 1/10000 A3判をA4判に縮小



(注) 国土交通省国土院が公表した座標値パラメータ (tsuhokyl) (tsuiyouuki2011.par) による修正がされている。

地非区域見出
大里町

調査 年月日	所在地	甲府市大里町字東耕地	地番	2548番
出力 縮尺	精度 区分	甲三	座標系 記号	分類
1/500				地区 (法第11条第1項)
種類	地籍図			
作成 年月日	補記 事項	補記 事項	補記 事項	補記 事項

これは地図に記録されている内容を証明した画面である。

令和6年9月18日
甲府地方裁判所

地図整理番号：M24542

(1/1)

地図写し

A3版をA4版に縮小

