

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 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 7 年 4 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 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 7 年 6 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 7 年 5 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 5 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 7 年 4 月 8 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）
1～5	22,230,000 17,784,000	一括	4,446,000	588,022	0
1	6,560,000				
2	300,000				
3	3,020,000				
4	270,000				
5	12,080,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--|
| 1 | 所 在 | 甲府市川田町字阿郎 | |
| | 地 番 | 580 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 640.28 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 甲府市川田町字阿郎 | |
| | 地 番 | 580 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 29.53 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 甲府市川田町字正里 | |
| | 地 番 | 596 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 294.43 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 甲府市川田町字正里 | |
| | 地 番 | 596 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 26.19 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 甲府市川田町字阿郎 580 番地 2、580 番地 2 先、
甲府市川田町字正里 596 番地 3、596 番地 3 先 | |
| | 家屋 番号 | 580 番 2 | |
| | 種 類 | 事務所 作業所 | |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	2 8 7 . 4 0 平方メートル
	2 階	3 1 4 . 9 7 平方メートル
	3 階	3 1 8 . 7 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 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

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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】

周辺隣地（地番 5 9 6 番 1 を除く）との境界が不明確である。

《 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 | 甲府市川田町字阿郎 | |
| | 地 番 | 580 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 640.28 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 甲府市川田町字阿郎 | |
| | 地 番 | 580 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 29.53 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 甲府市川田町字正里 | |
| | 地 番 | 596 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 294.43 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 甲府市川田町字正里 | |
| | 地 番 | 596 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 26.19 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 甲府市川田町字阿郎 | 580 番地 2、580 番地 2 先、 |
| | | 甲府市川田町字正里 | 596 番地 3、596 番地 3 先 |
| | 家屋 番号 | 580 番 2 | |
| | 種 類 | 事務所 作業所 | |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	2 8 7 . 4 0 平方メートル
	2 階	3 1 4 . 9 7 平方メートル
	3 階	3 1 8 . 7 2 平方メートル



令和 6年(ケ)第 91号
令和 6年 9月20日受理
令和 6年11月28日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(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 甲府市川田町字阿郎
地 番 580 番 2
地 目 宅地
地 積 640.28 平方メートル
- 2 所 在 甲府市川田町字阿郎
地 番 580 番 8
地 目 宅地
地 積 29.53 平方メートル
- 3 所 在 甲府市川田町字正里
地 番 596 番 3
地 目 宅地
地 積 294.43 平方メートル
- 4 所 在 甲府市川田町字正里
地 番 596 番 8
地 目 宅地
地 積 26.19 平方メートル
- 5 所 在 甲府市川田町字阿郎 580 番地 2、580 番地 2 先、
甲府市川田町字正里 596 番地 3、596 番地 3 先
家屋 番号 580 番 2
種 類 事務所 作業所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 287.40平方メートル
2階 314.97平方メートル
3階 318.72平方メートル



不動産の表示	物件1～4につき「物件目録」記載のとおり。物件5の所在は「その他の事項」記載のとおり		
住居表示	甲府市川田町アリア108		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり（概ね） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物を「事務所・作業所」として使用している ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件5の所在

物件調査の結果、その所在は「甲府市川田町字阿郎580番地2, 同580番8, 甲府市川田町字正里596番3, 同596番8」である。

2 物件5について

物件5は、来客用出入口が建物南側の螺旋階段を上った2階にあり、通用口（従業員等の出入口）は、建物東側（1階）にある（いずれも写真2, 12参照。）。建物北側には非常階段が設置されており、その1階部分は附属工作物の中である。また、非常階段から屋上に上ることができる。屋上にはエアコンの室外機が設置されている（写真6参照）。

間取図に表示したとおり金庫室があるほか、物件5内には複数の金庫がある（写真17, 20, 23参照）。

3 附属工作物

土地建物位置関係図のとおり、物件5北側に、物置が設置されている。この物置は、物件5の外壁を壁の一部とすることから物件5の附属工作物として処理した。なお、設置時期は、物件5新築時（登記記録上は平成6年8月31日）とほぼ同時期とのことである。

4 キュービクル及び貯水槽

土地建物位置関係図に表示したおおよその位置に、キュービクルと貯水槽がある。これらには西側から北側にかけて壁がある（写真参照）。

5 申立外土地

物件1ないし4は、物件5の敷地となっており、物件1ないし4の境界は不明確であり、一面地となっている。土地建物位置関係図は、公図を利用して作製しているところ、敷地（物件1～4）とその隣地との公図上の境界付近には境界標等が見当たらず、公図上の隣接地との位置関係と現況を比較すると、物件1ないし4の形状は、概ね公図のとおりと認められ、敷地（物件1～4）上の物件5の位置、形状等は、おおよその境界と見られる付近から簡易計測したところでは、概ね土地建物位置関係図に表示したとおりである。

以上を踏まえ、物件1ないし4に隣接する各土地（申立外土地2ないし10）については境界が不明確であり、申立外土地1, 11, 12は本件物件への出入りのために通行する道路であるため調査を行った。

(1) 所在・地番 甲府市川田町字正里596番1

現況地目 公衆用道路

地 積 74㎡

所有者 甲府市

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

(2) 所在・地番 甲府市川田町字正里596番6

現況地目 公衆用道路（登記記録上は公園）

地 積 211㎡

所有者 甲府市

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(注) 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

- (3) 所在・地番 甲府市川田町字正里 5 9 6 番 9
 現況地目 公衆用道路（登記記録上は公園）
 地 積 5. 3 2 m²
 所 有 者 甲府市
 調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。
- (4) 所在・地番 甲府市川田町字阿郎 5 8 0 番 1 0
 現況地目 公衆用道路（登記記録上は公園）
 地 積 7. 9 6 m²
 所 有 者 甲府市
 調査の理由 物件 4 との境界が不明確である。
- (5) 所在・地番 甲府市川田町字阿郎 5 8 0 番 4
 現況地目 公衆用道路（登記記録上は公園）
 地 積 4 2 5 m²
 所 有 者 甲府市
 調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。
- (6) 所在・地番 甲府市川田町字阿郎 5 8 0 番 3
 現況地目 宅地
 地 積 7 0 5. 9 6 m²
 所 有 者 株式会社石友
 調査の理由 物件 1 との境界が不明確である。
- (7) 所在・地番 甲府市川田町字阿郎 5 8 0 番 9
 現況地目 宅地
 地 積 4 8. 1 3 m²
 所 有 者 株式会社石友
 調査の理由 物件 2 との境界が不明確である。
- (8) 所在・地番 甲府市川田町字正里 5 9 6 番 7
 現況地目 宅地
 地 積 2 3. 2 5 m²
 所 有 者 株式会社石友
 調査の理由 物件 4 との境界が不明確である。
- (9) 所在・地番 甲府市川田町字正里 5 9 6 番 4
 現況地目 宅地
 地 積 1 7 9. 1 2 m²
 所 有 者 株式会社石友
 調査の理由 物件 3 との境界が不明確である。

(注) 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

(10) 所在・地番 甲府市川田町字正里596番5

現況地目 公園

地積 512㎡

所有者 甲府市

調査の理由 物件3との境界が不明確である。

(11) 所在・地番 甲府市川田町字正里611番1

現況地目 公衆用道路

地積 423㎡

所有者 甲府市

調査の理由 本件物件への出入りに通行する道路である。

6 物件1～4

物件1～4は、一面地として物件5の敷地となっており、物件5の南側及び東側を中心に、大部分がアスファルト舗装されている。

(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
☒ A (債務者兼所有者取締役)	1 物件5内の動産類は、債務者兼所有者のものです。 2 債務者兼所有者は、現在も営業中です。 3 物件5北側に隣接する物置を設置したのは、物件5新築後すぐの時期でした。 (以上令和6年11月25日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

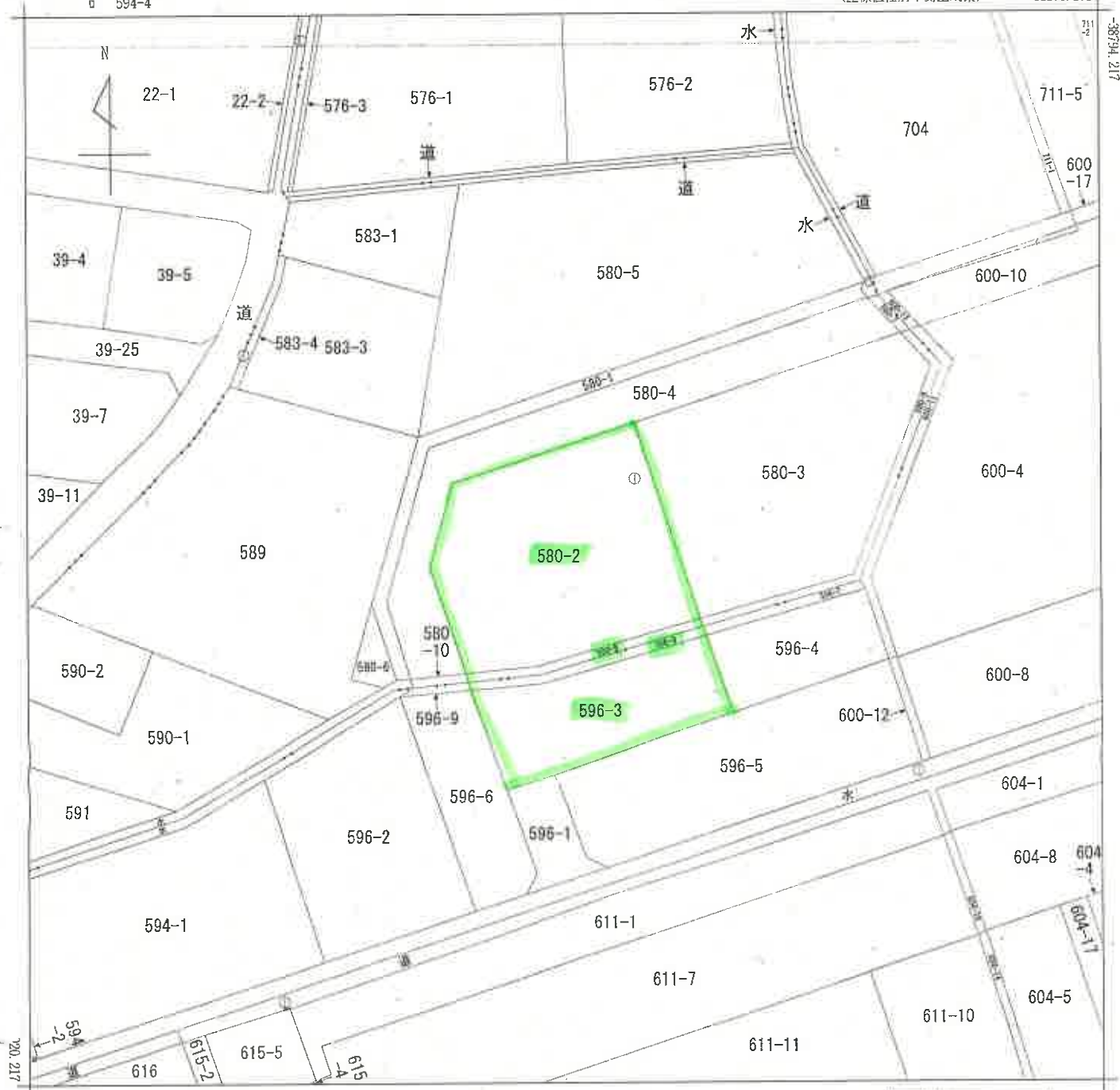
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月7日 (月) 9:00-9:45	物件所在地	物件確認, 写真撮影
令和6年10月22日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求(110円, 10月30日物件1~4を除き到着270円)
令和6年10月29日 (月) 14:00-15:30	物件所在地	簡易計測, 隣地境界等調査, 写真撮影
令和6年11月14日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知(110円)
令和6年11月25日 (月) 9:30-11:30	物件所在地	現況調査
令和6年11月27日 (水) 14:10-14:25	甲府地方法務局大月支局	物件登記(物件1~4)取得(他事件臨場途中につき旅費請求なし)
年 月 日 () : - :		
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者により解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 6年11月25日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

600-5
594-4

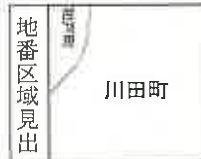
(座標値種別：測量成果)

+11276.272



+11151.272 (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。



請求部	所在	甲府市川田町字阿郎				地番	580番2		
出力縮尺	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)			補事項	

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10日

甲府地方事務局

請求番号：26-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成6年10月4日

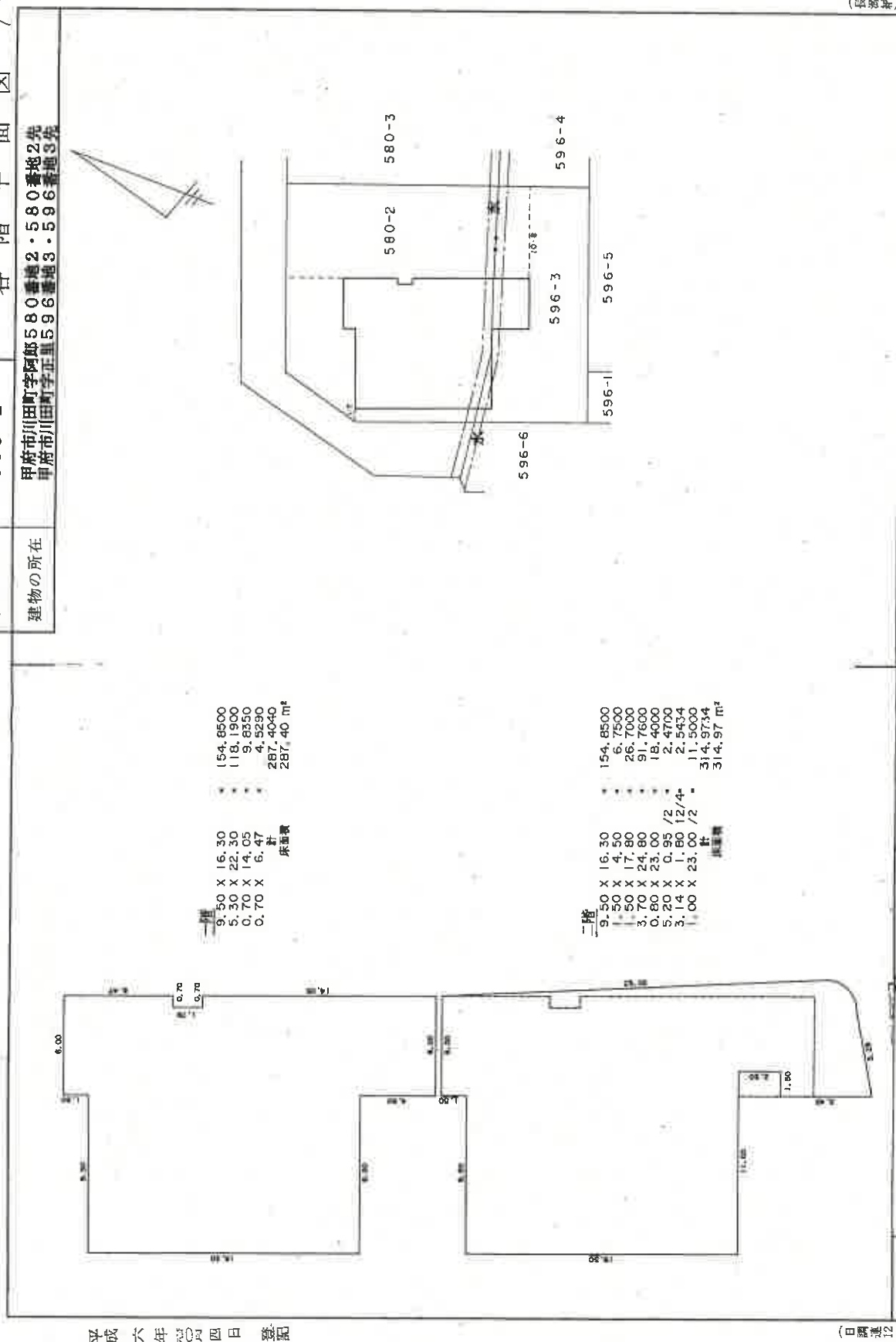
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月10日 甲府地方方法務局

登記官

(10枚目)

188208 各階平面図 建物図面 1/2

家屋番号	580-2
建物の所在	甲府市川田町字阿郎580番地2号 甲府市川田町字正里596番地3・596番地3号



A4判に縮小

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成6年10月4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。
令和6年9月10日 甲府地方方法務局

登記官

建築物各階平面図

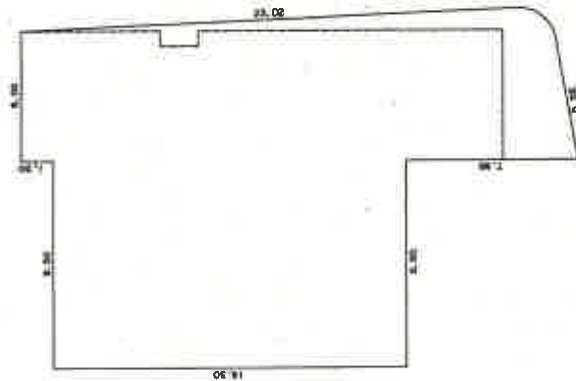
2/2

家屋番号 580-2

建物の所在
甲府市川田町字阿部580番地2・580番地2先
甲府市川田町字正里596番地3・596番地3先

188209各階平面図

平成六年四月四日 登記



二階
9.50 X 16.30 154.8500
5.20 X 24.80 128.9600
0.80 X 23.00 18.4000
5.20 X 0.95 / 2 2.4700
3.14 X 1.80 / 2 2.5434
1.00 X 23.00 / 2 11.5000
床面積 318.7234
計 318.72 m²

(日調連12)

(長原附)

作製者

縮尺 1/300 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

道

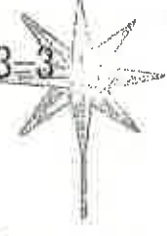
土地建物位置関係図

水

580-5 ○は写真撮影位置、方向と真番号を示す。

583-1

583-4 583-3



580-1 580-4

申立外土地5

申立外土地6 580-3

附属工作物

物件(1)

580-2

物件(5)

申立外土地4

580-10

580-6

580-9 申立外土地7
申立外土地8 596-7

596-4

貯水槽
ケーブル

596-3

物件(3)

申立外土地3

596-9

申立外土地2

596-6

596-2

596-1

申立外土地1

申立外土地10

596-5

水

申立外土地11

611-1

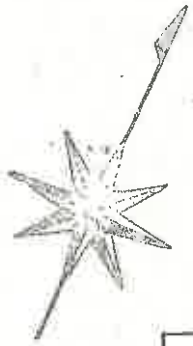
611-7

611-11

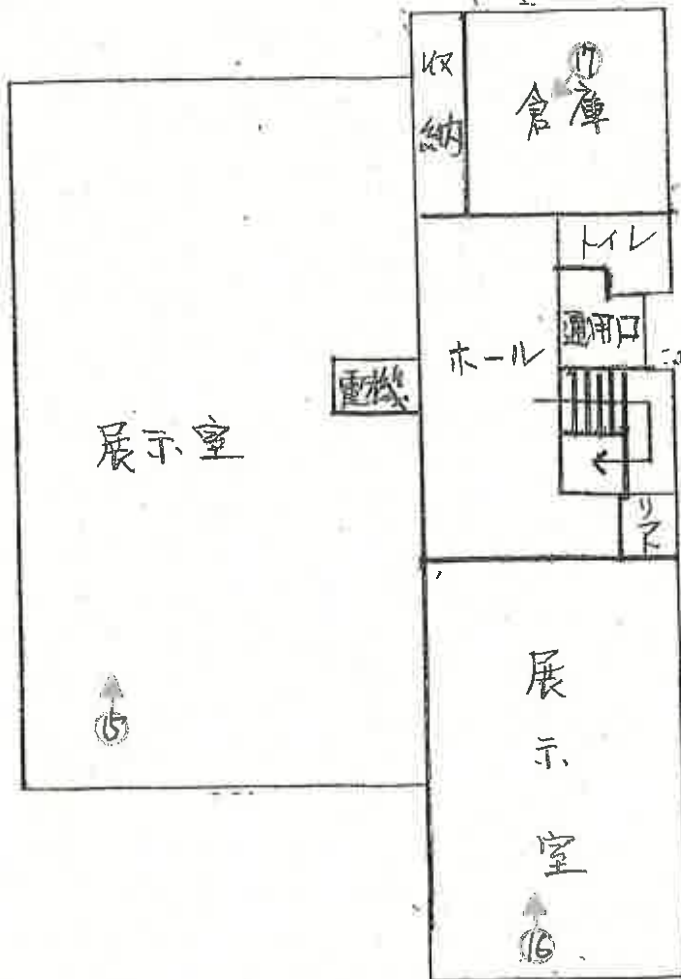
12 枚目

間取図

○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



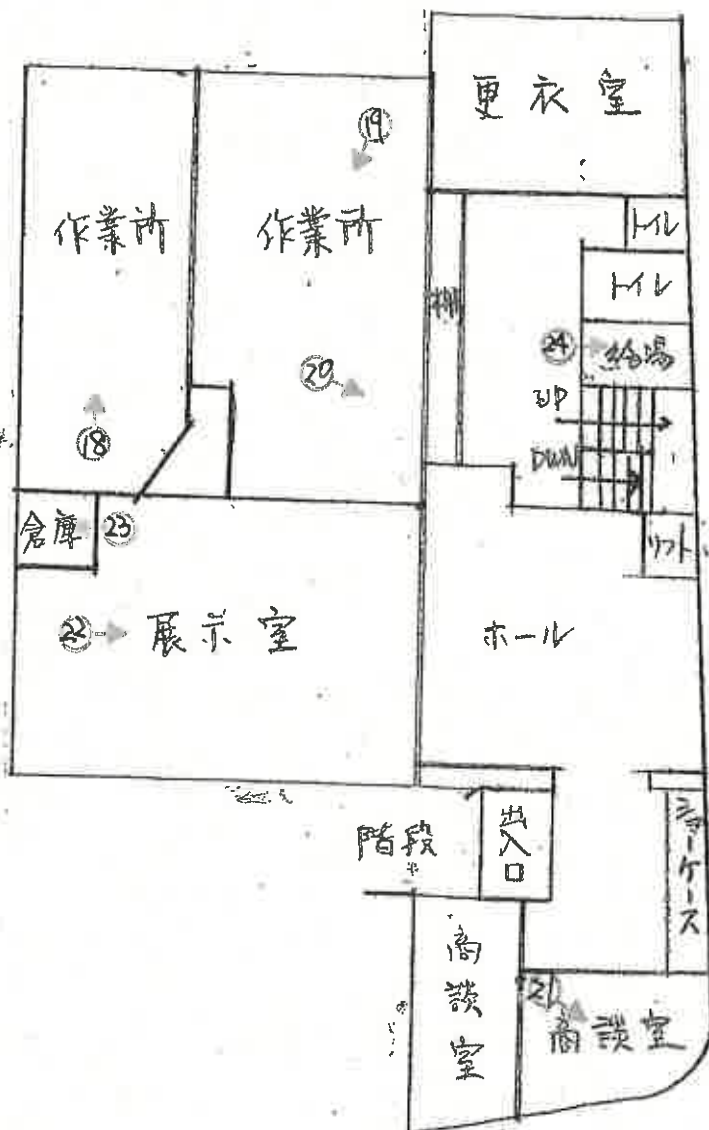
1 階



間 取 図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

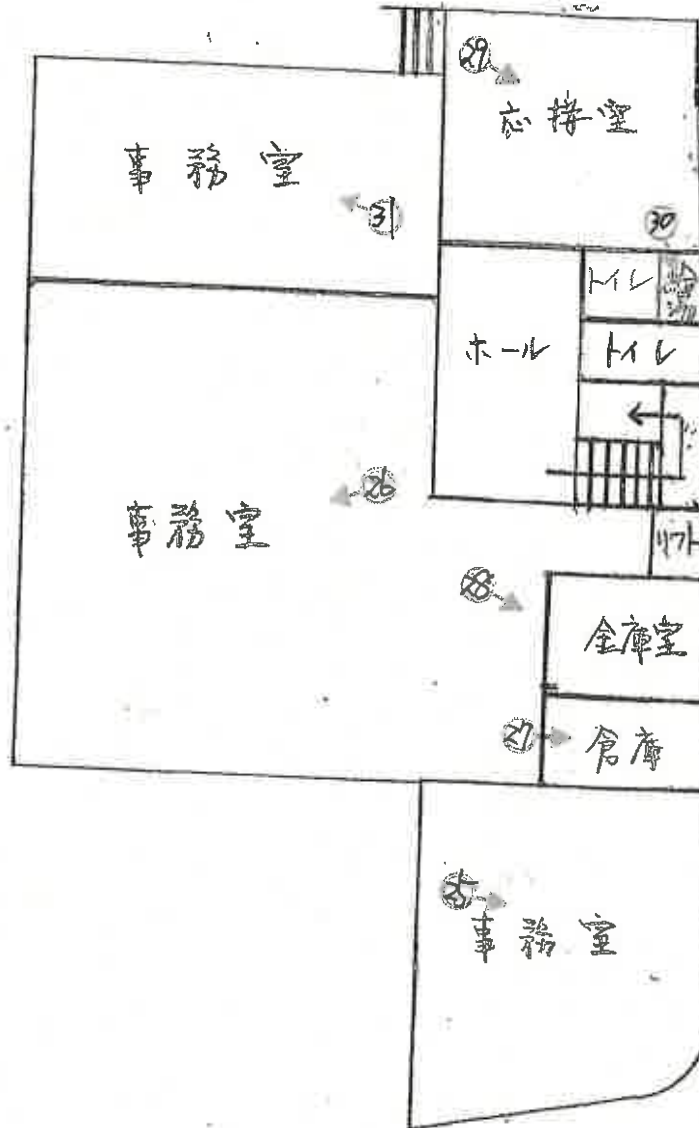
2 階



間取図

○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。

3 階





1



2



3

4



5



6



屋上中央付近の状況である。土地建物位置関係図及び間取り図には写真撮影位置方向の表示がない。

7



8



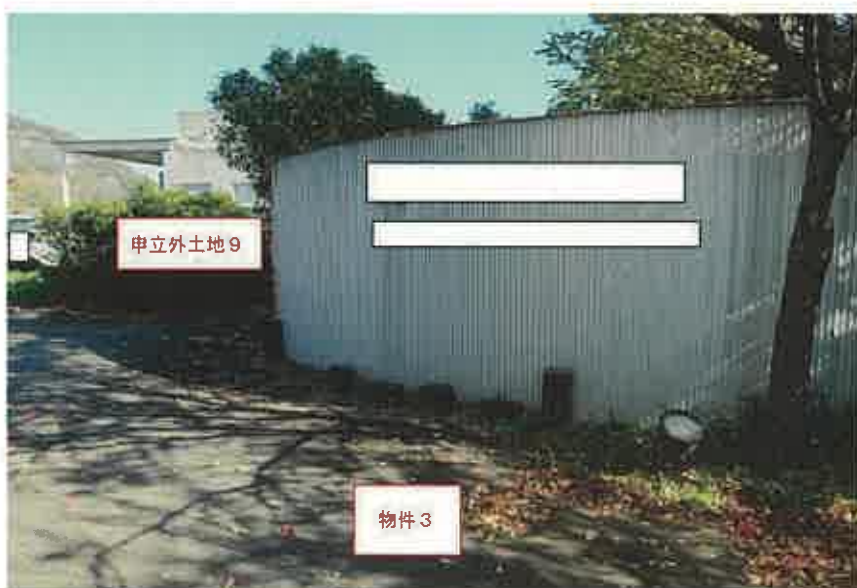
9



10



11



12



13



14



15





16



17



18

19



20



21





22



23



24



25



26



27



28



29



30



余白

余白

令和6年(ケ)第 91号
令和6年11月25日 現地調査
令和6年12月6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 22, 230, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6, 560, 000 円
物件2 (土地)	金 300, 000 円
物件3 (土地)	金 3, 020, 000 円
物件4 (土地)	金 270, 000 円
物件5 (建物)	金 12, 080, 000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5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1乃至4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格である。また、物件5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 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
4	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
5	所 家 種 構 床 屋 番 面 在 号 類 造 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り

特 記 事 項

- 物件5建物の所在は「甲府市川田町字阿郎580番地2、580番地8、甲府市川田町字正里596番地3、596番地8」である。
- 本件土地と隣接地との境界は、一部不明確な部分がある。
- 本件土地は、組合会館及びその工場を開発目的として平成4年7月20日付けで開発許可（山梨県指令都第7－48号）を受けた区域内に存する。このため、当初の開発目的に従い工場及びその関連施設として使用することは可能である。また、甲府市条例により都市計画法第34条11号（既存集落）に基づく開発許可の対象となる区域にも指定されているため、当該規定に基づく利用も可能である。尚、都市計画法第34条11号（既存集落）に基づく開発許可では、想定用途が第一種中高層住居専用地域相当とされているため、当該用途地域に適合した利用方法であることが求められることに留意すべきである。
以上、買受人は、自己の想定する用途が上記内容に合致するか否かについて確証が得られない場合には、関係当局と協議されたい。
- 物件5建物北側には附属工作物と認められる物置が設置されている。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--|
| 1 | 所 在 | 甲府市川田町字阿郎 | |
| | 地 番 | 580 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 640.28 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 甲府市川田町字阿郎 | |
| | 地 番 | 580 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 29.53 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 甲府市川田町字正里 | |
| | 地 番 | 596 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 294.43 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 甲府市川田町字正里 | |
| | 地 番 | 596 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 26.19 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 甲府市川田町字阿郎 580 番地 2、580 番地 2 先、
甲府市川田町字正里 596 番地 3、596 番地 3 先 | |
| | 家屋 番号 | 580 番 2 | |
| | 種 類 | 事務所 作業所 | |

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	287.40 平方メートル
	2 階	314.97 平方メートル
	3 階	318.72 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乃至4一体土地】

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「石和温泉」駅南西方経路約1.9kmに位置する。	
付 近 の 状 況	甲府市東部の市街化調整区域内に開発された工業団地（アリア・ディ・フィレンツェ）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（市街化調整区域） 第一種中高層住居専用地域相当（註1） 60%（註1） 200%（註1） － 甲府市景観条例
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積 : 990.43㎡ 間 口 : 約6m 奥 行 : 約39m 形 状 : 略台形 地 勢 : 平坦 高低差 : 等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路	南東側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1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 : 有り ガス配管 : 無し 下水道 : 有り	
特 記 事 項	○埋蔵文化財包蔵地について 甲府市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

特 記 事 項	(註1) 公法上の規制について 本件土地は、市街化調整区域内に存するが、甲府市条例により都市計画法第34条11号（既存集落）に基づく許可を受けることが可能な地域に該当するため、都市計画法第43条第1項の許可を受けて建築行為を行うことが可能である。その際の想定用途地域については第一種中高層住居専用地域とされているほか、建蔽率・容積率等については以下の通りである。 建蔽率 ： 60%以下 容積率 ： 200%以下 高さ制限： 13m以下
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況

【物件 5】

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） 平成6年8月31日新築 経過年数 約30.3年 経済的残存耐用年数 約4.7年
仕 様	構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建 屋 根 陸屋根 外 壁 金属系サイディングボード等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス・石膏ボード等 床 カーペット、長尺ビニールシート等 設 備 トイレ、金庫室等 その他 特になし
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3階建 現況用途 事務所 作業所 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	維持管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①更地・建付地価格

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乃至4一体土地の更地・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	21,100	0.90	640.28	1.00	12,160,000
2	21,100	0.90	29.53	1.00	560,000
3	21,100	0.90	294.43	1.00	5,590,000
4	21,100	0.90	26.19	1.00	500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甲府(県)9-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,600\text{円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/75 \approx 21,100\text{円/㎡}$

◇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 : 必要ない。

◇地域格差 : 環境条件 周辺土地利用 0.75(-25%)

イ 個別格差 : 画地条件 間口小 0.90(-10%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格

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5の建物価格を求めた。

【物件5】

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	180,000	921.09	0.11	18,240,000

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921.09㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数30.3年、経済的全耐用年数35年、
経済的残存耐用年数4.7年、観察減価20%、残価率1%、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1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数4.7年/経済的全耐用年数35年)}

×(1-観察減価20%)≒0.11

2 評価額の判定

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

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	12,160,000	0.10	場所的利益	1,220,000
2	560,000	0.10	場所的利益	60,000
3	5,590,000	0.10	場所的利益	560,000
4	500,000	0.10	場所的利益	50,000
合 計				1,890,000

イ 土地利用権等割合

物件1乃至4土地に対する物件5建物の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

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	12,160,000	-1,220,000		1.00	0.60	6,560,000
2	560,000	-60,000		1.00	0.60	300,000
3	5,590,000	-560,000		1.00	0.60	3,020,000
4	500,000	-50,000		1.00	0.60	270,000
5	18,240,000	+1,890,000	1.00	1.00	0.60	12,080,000
合 計						22,230,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性考慮して上記の通り査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 甲府(県)9-2

所在地	： 甲府市下曾根町字花立2757番1外
地目	： 宅地
価格	： 15,600円/㎡
位置	： J R 身延線「東花輪」駅4.7km
価格時点	： 令和6年7月1日
地積	： 12,072㎡
供給処理施設	： 水道、下水道
接面道路	： 南東側幅員約5.7m市道、北東側道
用途指定等	： 都市計画区域（非線引き）、用途無指定 （建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	： 農地の中に中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域

以 上

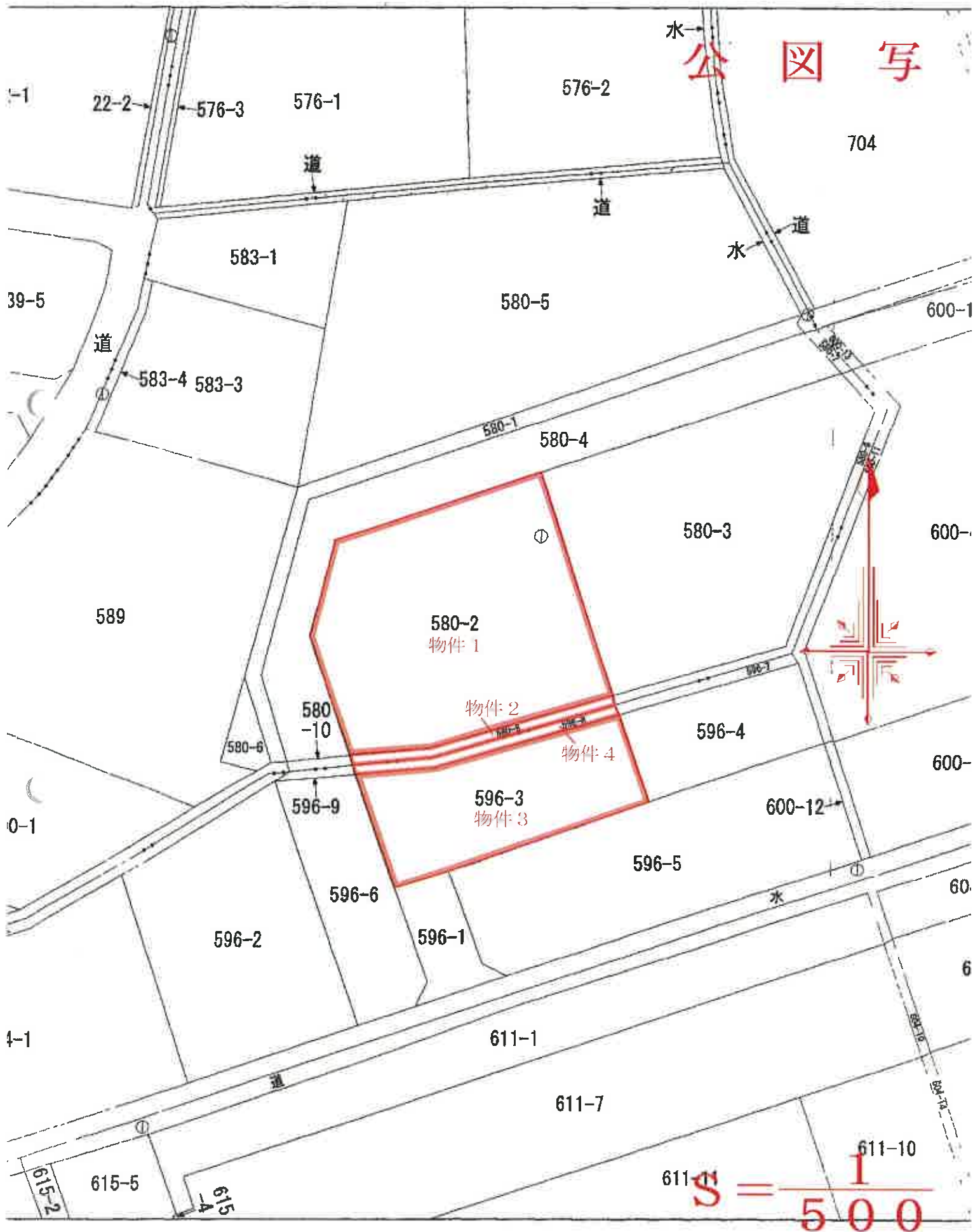
位置図



甲府市役所白図を使用

$$S = \frac{1}{10000}$$

写 図 公



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。
令和6年9月10日 甲府地方裁判所

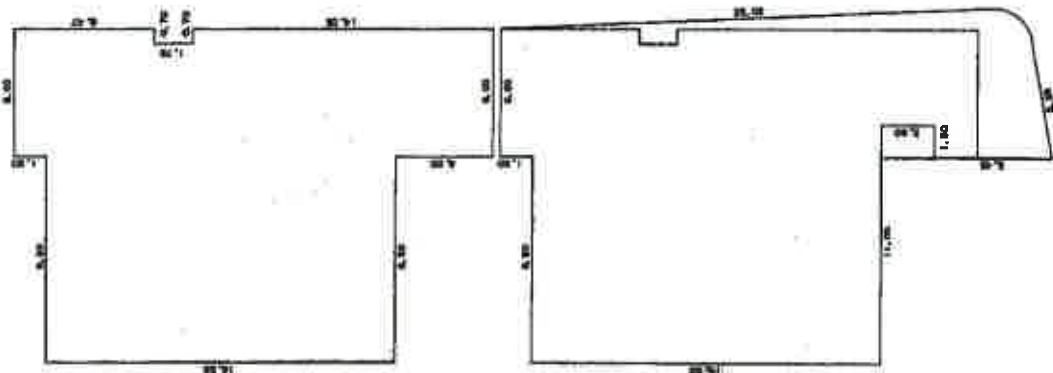
登記官

188208 各階平面図

建物各階平面図 1/2

家屋番号 580-2

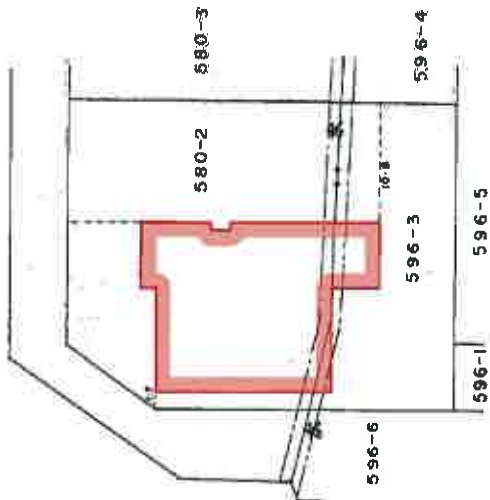
建物の所在
甲府市川田町字阿部580番地2・580番地2先
甲府市川田町字正屋596番地3・596番地3先



一階
9.50 x 16.30
5.30 x 22.30
0.70 x 14.05
0.70 x 6.47
計
154.8500
118.1900
9.8350
4.5290
287.4040
床面積

二階
9.50 x 16.30
1.50 x 4.50
1.50 x 17.80
3.70 x 24.80
0.80 x 23.00
5.20 x 0.95 / 2
3.14 x 1.80 / 2
1.00 x 23.00 / 2
計
154.8500
6.7500
26.7000
91.7800
18.4000
2.4700
2.5434
11.5000
314.8734
床面積

物件5



(実測値)

(日調書12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：平成6年10月4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。
令和6年9月10日 甲府地方裁簡

登記官

請求番号：26-2

(2/2)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

188209 各階平面図

家屋番号 580-2

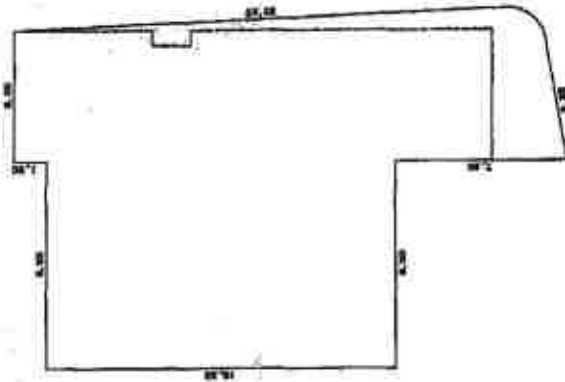
建築物各階平面図

2/2

甲府市川田町字阿部580番地2・580番地2号
甲府市川田町字正置596番地3・596番地3号

建築物の所在

平成六年四月四日 登記



二階					
9.50 X 16.50	124.8500				
5.20 X 24.80	128.9600				
0.80 X 23.00	18.4000				
5.20 X 0.95 / 2	2.4700				
3.14 X 1.80 12/4	2.5434				
1.00 X 23.00 / 2	11.5000				
計	318.7234				
床面積	318.72 m²				

(正副書)

(正副書)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小