

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 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 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 8 月 7 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 7 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 13 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	1,510,000 1,208,000	一括	302,000	51,089	4,292
1	530,000				
2	220,000				
3	760,000				



物 件 目 録

1 所 在 韮崎市中央町
 地 番 395 番 15
 地 目 宅地
 地 積 141.89 平方メートル

2 所 在 韮崎市中央町
 地 番 395 番 23
 地 目 宅地
 地 積 23.40 平方メートル

(現況)

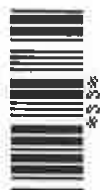
地 目 原野

3 所 在 韮崎市中央町 395 番地 15
 家屋 番号 395 番 15
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 97.75 平方メートル
 2 階 98.25 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・一部軽量鉄骨造陸屋根・一部亜鉛
 メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 112 平方メートル
 2 階 約 101 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 12 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 ～ 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

【物件番号 1, 2】

隣地（地番：中央町 3 9 5 番 7, 同 3 9 5 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番：富士見ヶ丘一丁目 3 9 5 番 2 7）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 菰崎市中央町
 地 番 395 番 15
 地 目 宅地
 地 積 141.89 平方メートル

2 所 在 菰崎市中央町
 地 番 395 番 23
 地 目 宅地
 地 積 23.40 平方メートル

(現況)

地 目 原野

3 所 在 菰崎市中央町 395 番地 15
 家屋 番号 395 番 15
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 97.75 平方メートル
 2 階 98.25 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・一部軽量鉄骨造陸屋根・一部亜鉛
 メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 112 平方メートル
 2 階 約 101 平方メートル



令和6年（ヌ）第44号

令和 6年11月29日受理

令和 7年 1月27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 葦崎市中央町
地 番 3 9 5 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 4 1. 8 9 平方メートル
- 2 所 在 葦崎市中央町
地 番 3 9 5 番 2 3
地 目 宅地
地 積 2 3. 4 0 平方メートル
- 3 所 在 葦崎市中央町 3 9 5 番地 1 5
家屋 番号 3 9 5 番 1 5
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 9 7. 7 5 平方メートル
2 階 9 8. 2 5 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山梨県韮崎市中央町10番10号		
土地	物件 1		
現況地目	■宅地(物件 1) □雑種地(物件)		
形状	□建物図面(各階平面図)のとおり ■(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1の土地上に、主に下記建物を所有し、占有している なお、物件1の土地の西側部分は、物件2の土地とともに、擁壁の西側に存在するもの(一段高い位置に存在)と推察される(土地建物位置概略図参照)		
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(■主である建物 □附属建物) □種類: ■構造:鉄筋コンクリート・一部軽量鉄骨造 陸屋根・一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積:1階 約112平方メートル 2階 約101平方メートル		
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, 居宅 として使用し、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42年10月建築(登記記録上) 2 時期不詳(ただし、昭和58年よりも前)増築(関係人の陳述による。)		
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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■(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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 2
現況地目	■原野(物件 2) □雑種地(物件) □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 上記の者が更地の状態で占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 公図に基づく簡易計測の結果等から、物件2の土地は、物件1の土地の西側部分を含め、擁壁よりも西側に位置するものと推察される。なお、当該箇所(高)と、物件1の土地のその他の部分(建物敷地を形成している東側部分)(低)との間に1.8メートル程度の高低差が認められる(写真7参照)。 2 物件2の土地は、周辺隣地とともに、雑草木の繁茂した一面地を形成している。このため、物件2の土地と周辺隣地との境界は、外観上、判然としない。なお、同土地及びその周辺地は、概ね、東側から西側にかけて高くなる傾斜地を形成している(以上、写真7ないし12参照)。 3 物件1、2の各土地間の境界付近は、雑草木の繁茂した傾斜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(写真8、11参照)。 4 物件2の土地は、第三者が周囲に柵をめぐらすなどして排他的に土地を管理している状況にはないこと及び一件記録中の資料等を勘案し、同土地は、本件所有者が占有する更地であると認定した。 5 物件2の土地の西側方向に、コンクリート製の擁壁が存在する。現地の状況及び公図に基づく簡易計測の結果等から、物件2の土地と、その西側隣地(地番395番27)との境界は、当該擁壁よりも東側に位置し、当該擁壁は、上記西側隣地上に存在するものと観察した(以上、写真12参照)。 6 参考までに、本物件の南側近隣地(地番393番2)につき、道路との境界付近から、その西側に位置する擁壁(ただし、土地建物位置概略図中、黄緑色の破線で示したもの)までの距離を計測(公図に基づく簡易計測)したところ、当該擁壁は、上記南側近隣地内に存在する可能性があるものと観察した。
執行官保管の仮処分	ない
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)
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

その他の事項

- 1 接道関係は、写真13、14のとおり。なお、物件1の土地と、その東側に位置する公図上の「道」（主要地方道葦崎昇仙峡線）との境界付近は、アスファルト敷の通路を形成しており、両土地の境界付近に境界標が設置されている（写真19、20参照）。
- 2 物件1の土地と、その北側隣地（地番395番7）との境界付近は、その外観上、コンクリートが打たれていることは確認できるが、物件3の建物と、当該北側隣地上に存在する建物との間の間隔が狭く限定的な調査しかできないことなどから、両土地の境界付近がどのような形状等であるのか判然としないが、両土地の境界付近に境界標が設置されているため（写真20参照）、一応の境界は認識できるものと観察した（以上、写真15、16参照）。
- 3 物件1の土地と、その南側隣地（地番395番2）との境界付近に土留めが設置されている。しかし、関係人の陳述及び公図に基づく簡易計測の結果並びに境界標の設置位置等によると、上記両土地の境界は、土留め付近ではなく、物件3の建物の南側に打たれているコンクリートのいずれかの位置と推察される（具体的な境界の位置は特定困難である。以上、写真17ないし19参照）。
- 4 物件3の建物の屋上に、関係人の陳述によると、●B●●が設置した物干し場（附属構築物。軽量鉄骨造ポリカーボネート葺、縦約3.6メートル、横約2.7メートル）が存在する（写真47、48参照）。
- 5 物件3の建物の、1階店舗及び台所（写真28、29、32参照）、2階廊下（写真42参照）の各天井板に損傷が認められる。また、1階店舗に、雨漏り跡（写真30参照）及び壁の亀裂（写真31参照）が、2階廊下の天井板の歪み（写真43参照）並びに2階浴室の壁にカビ（写真46参照）が、それぞれ認められる。その他、同建物の西側増築部分（1階倉庫部分）の壁に損傷が認められる（写真6参照）ほか、屋上のフェンスに損傷が認められる（写真50参照）。
- 6 関係人の陳述によると、物件3の建物内で、現在、雨漏りしている箇所はないとのことであるが、現地の状況（屋上の排水口周辺に、落葉や砂などが堆積している現状。写真49参照）などから、実際には、現在も雨漏りしている可能性があるものと思われる。
- 7 物件3の建物内は、プラスチック容器や空ペットボトルなどが大量に散乱している。また、猫の尿臭が認められる（関係人の陳述によると、物件3の建物の隙間等から、野良猫が勝手に入ってくることである。）。
- 8 物件3の建物について、上記以外にも、経年劣化により、不具合箇所等の存在する可能性がある。
- 9 下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
中央町 395番7	宅地	190.03㎡	●C●●
富士見ヶ丘1丁目 395番27	山林	530㎡	葦崎市
中央町 395番2	宅地	122.13㎡	●D●●

(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●● (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件土地建物は、いずれも、平成29年10月11日に譲り受けたものです。 3 本件建物を築造したのは、私の父である●B●●です。父は、昭和42年10月1日に、本件建物を建てました。 4 本件建物の正面に「やまか食品」と書いた看板があります。やまか食品とは、父が個人事業主として経営していた食料品販売店の屋号です。やまか食品は法人ではありません。なお、やまか食品は、平成2年頃廃業しました。私は、父からやまか食品を引き継いでいません。私は、別の場所で働いています。 5 父は、本件建物で、食料品販売を行っていましたが、昭和58年頃、他の場所へ店舗を移転しました。 6 本件建物（東側及び西側）を増築したのは父です。父がいつ頃、本件建物を増築したのか覚えていませんが、本件建物から店舗を移した昭和58年よりも前に、増築したと思います。なお、同建物の屋上にある物干し場も、父が設置したものです。父が物干し場をいつ頃設置したのか覚えていませんが、恐らく昭和58年よりも前だったと思います。 7 以前、本件建物の1階店舗で利用していた水冷式冷凍冷蔵庫の大型室外機が、同建物屋上に設置されていました。大型室外機の重さで、屋上の床にヒビが入り雨漏りするようになりました。その影響で、2階廊下の天井板が抜けたり、雨漏りするようになりました。このため、昭和60年代に、大型室外機は撤去されました。その際、屋上防水を施したので、本件建物内で、現在雨漏りしている箇所はないと思います。 8 本件建物に、現在、私が1人で暮らしています。1階を含め、第三者が使用・占有している箇所はありません。 9 私が仕事などで留守にしていると、野良猫が建物の隙間などから、勝手に入ってきます。 10 物件1の土地と、その南側隣地（地番395番2）との境界付近は、本件建物の南東側に打たれているコンクリートのいずれかの位置だと思いますが、正確な位置は把握していません。少なくとも、上記各土地の境界付近にある土留めの位置が境界ではないと思います。

(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●●● (所有者)	11 物件2の土地は本件建物の西側に位置する擁壁の上に存在するのではないかとのことですが、同土地がどこにあるのか、私には分かりません。よって、同土地と、その周辺地との境界がどの辺りなのかも分かりません。 12 物件1の土地と、物件2の土地との境界がどこなのか、私には分かりません。 13 物件2の土地（ただし、擁壁よりも西側に位置する物件1の土地部分を含む。）は、現在誰も使っていません。なお、本件建物のすぐ西側に擁壁が設置されていますが、この擁壁は、菰崎市が設置したものです。

(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12月 3日(火) 13:35-13:55	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書等交付請求(窓口)
6年12月16日(月) 13:00-14:50	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
6年12月17日(火) 11:40-11:45	韮崎市役所税務収納課 (同市水神1丁目)	課税関係函面交付申請(窓口) ※返信用封筒交付
7年 1月17日(金) 12:10-12:20	甲府地方法務局 韮崎出張所	登記事項証明書交付請求(窓口)
7年 1月23日(木) 14:00-16:50	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)

☐ 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 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

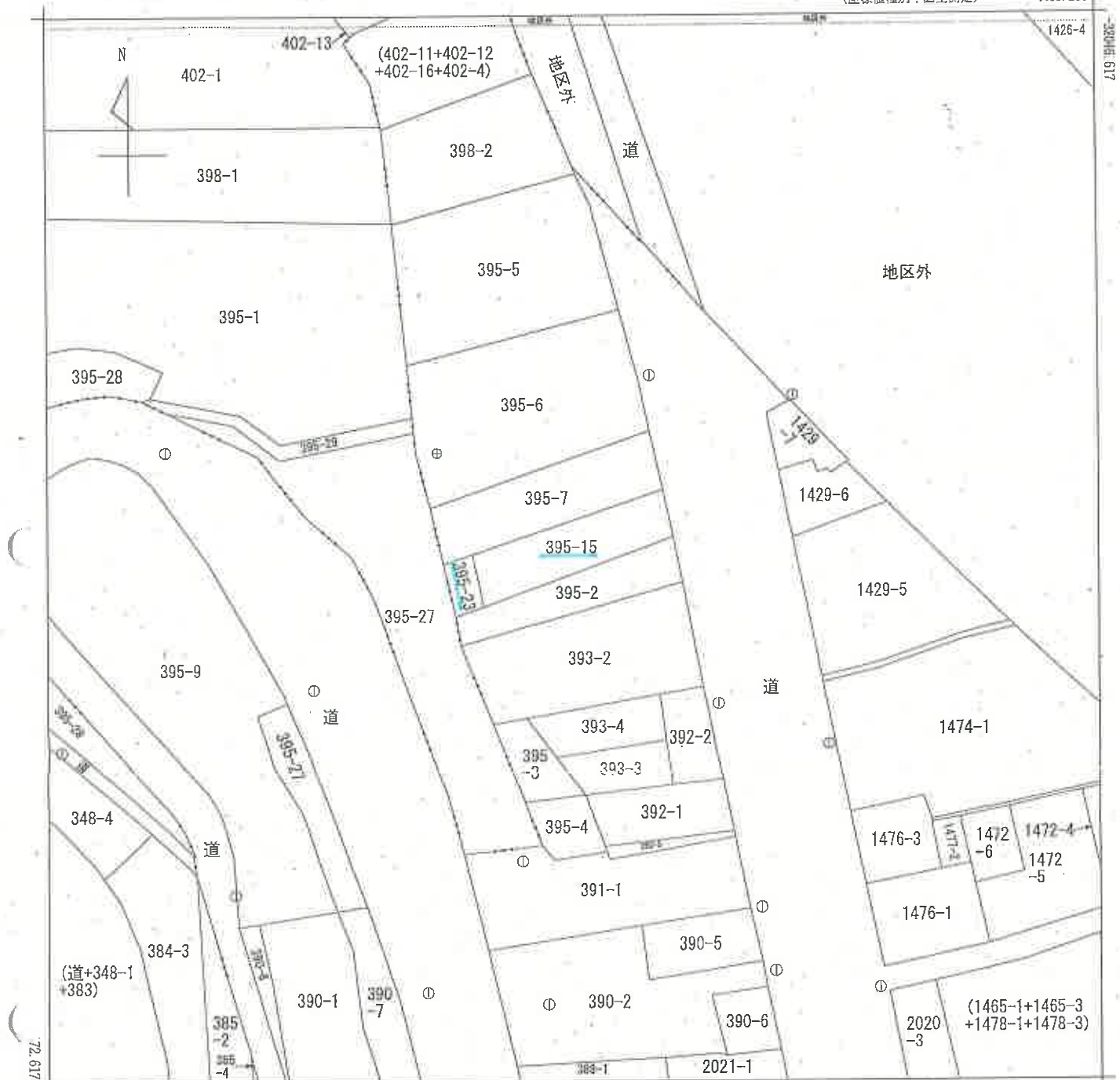
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

-4489.286



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A	富士見ヶ丘
B	富士見ヶ丘
C	若宮1丁目
D	若宮1丁目

請 部 求 分	所 在		〒崎市中央町				地 番	395番15			
出 縮	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)			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。

(甲府地方法務局韮崎出張所管轄)

令和6年11月5日

札幌法務局

地图整理番号：M24082

登記官

(1/1)

(8 枚目)

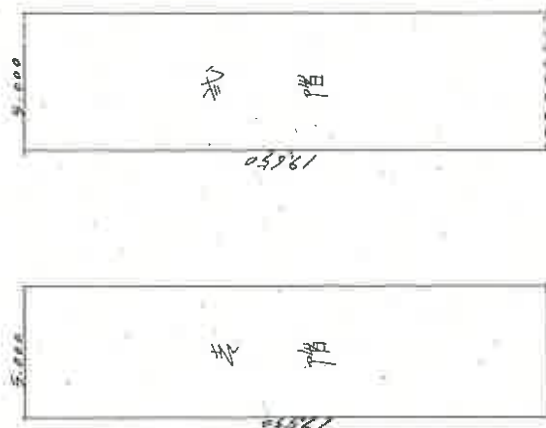
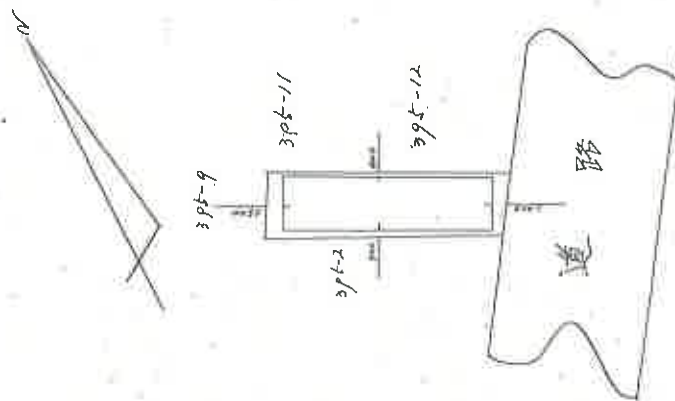
登記年月日：昭和42年10月17日

207652

建築物平面図

家屋番号	395-15
建物の所在	札幌市基町395番地の15

昭和42年10月12日	製作年月日
製作者	



表階
5.000 x 19.650 - 97.744 ㎡
式階
5.000 x 19.650 - 98.255 ㎡

昭和42年10月17日登記
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

196.00 ㎡

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

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。

(甲府地方検察庁基町出張所管轄)

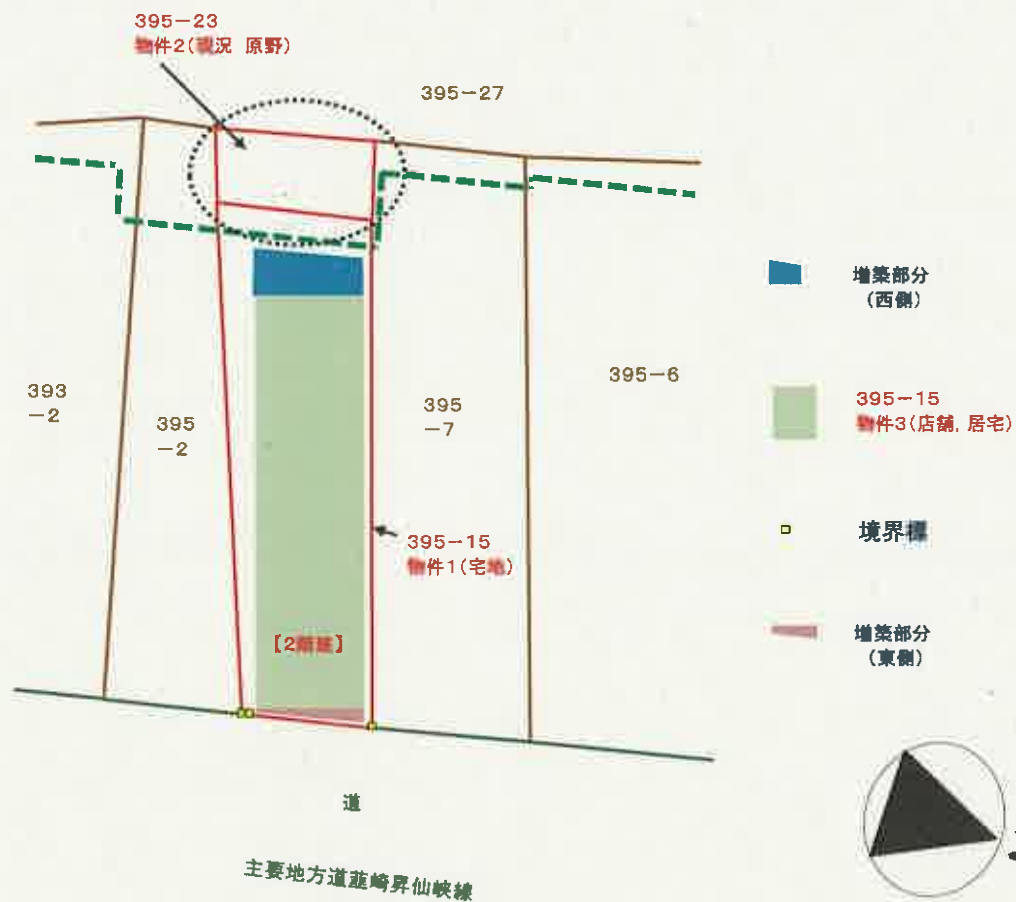
令和6年11月5日

札幌法務局

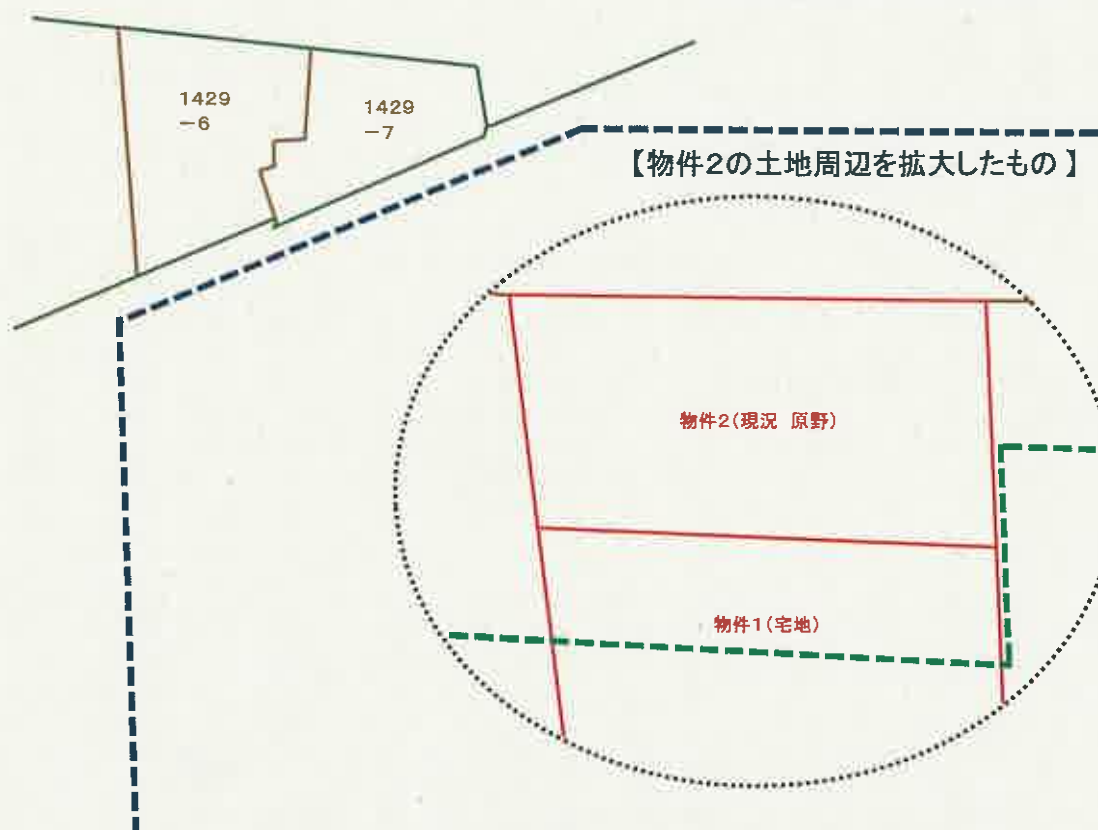
登記官

土地建物位置概略図

--- 擁壁(大凡の位置, 範囲)

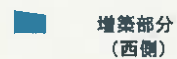


【申立外の近隣地(7筆)を表示】



土地建物位置概略図

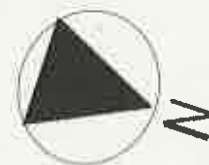
■ ■ ■ 擁壁(大凡の位置, 範囲)



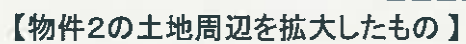
395-15
物件3(店舗, 居宅)

境界標

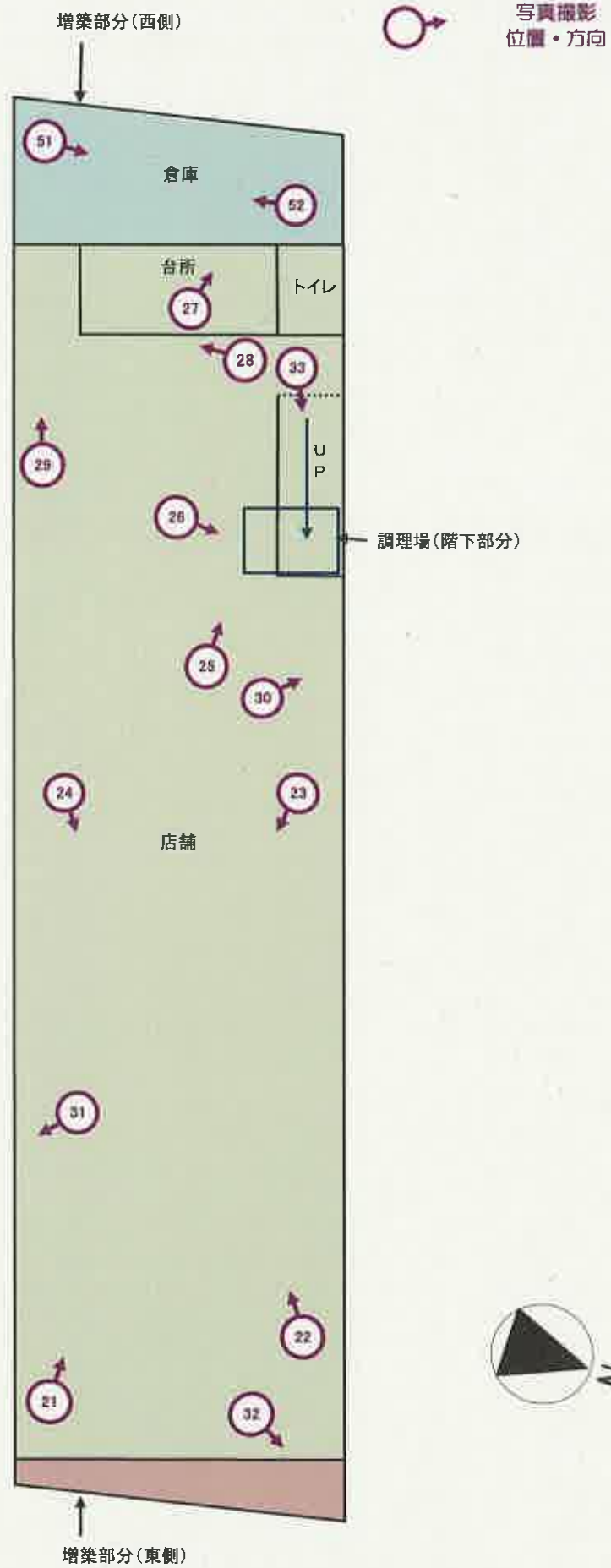
増築部分
(東側)



【申立外の近隣地（7筆）を表示】



間取図（物件3）



【1階】

（ 12 枚目 ）

間取図（物件3）

写真撮影
位置・方向



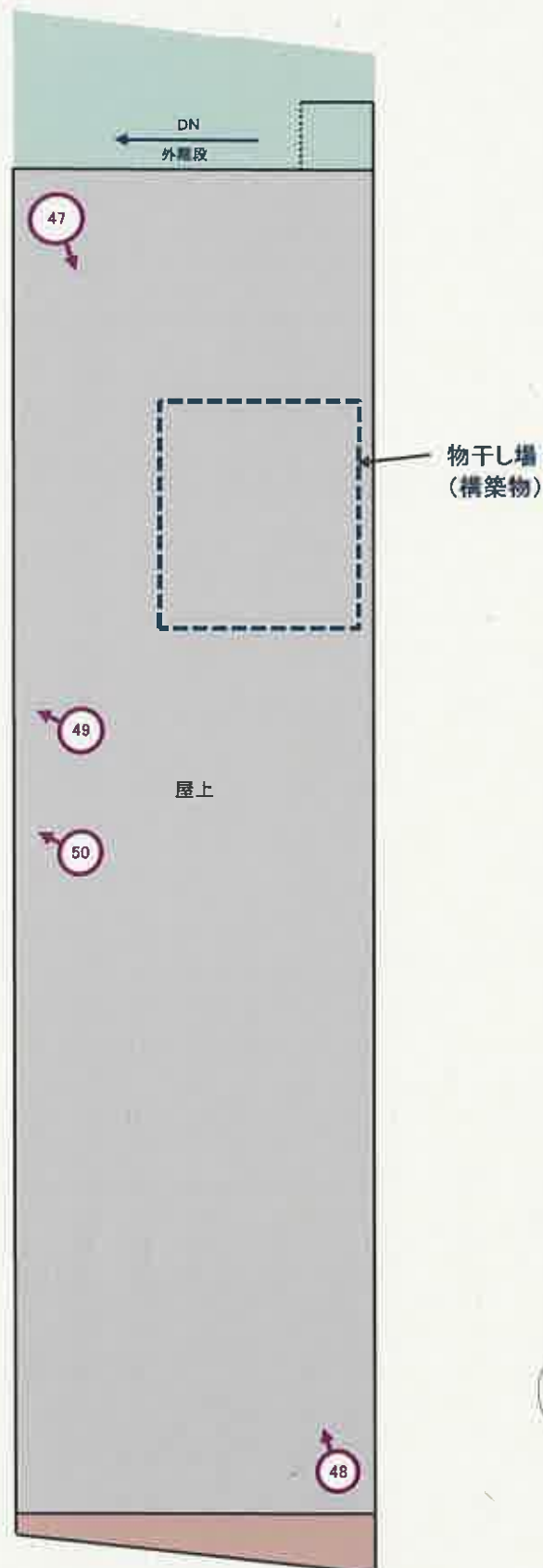
【2階】

増築部分(東側)

間取図（物件3）



写真撮影
位置・方向



【屋上】

（ 14 枚目 ）

物件3(店舗兼住宅)

1



物件3(店舗兼住宅)

2



物件3(店舗兼住宅)

3



物件3(店舗兼住宅)

4



5

物件3(店舗兼住宅)



6

増築部分(西側)

物件3(店舗兼住宅)



壁の損傷箇所

7

南側隣地
(395-2)

物件2(現況 原野)



物件1(宅地)

8

物件2(現況 原野)

物件1(宅地)



9

西側隣地
(395-27)



物件2(現況 原野)

10

物件2(現況 原野)



南側隣地
(395-2)

11

物件2(現況 原野)



物件1(宅地)

西側隣地(地番395番17)上に設置されているものと推察される擁壁

12



物件2(現況 原野)

北側隣地
(395-7)

13

物件3(店舗兼住宅)



接道関係

14

物件3(店舗兼住宅)



接道関係

15



物件1(宅地)

北側隣地
(395-7)

16



北側隣地
(395-7)

物件3(店舗兼住宅)

17

物件1(宅地)

南側隣地
(395-2)



土留め

18

土留め



南側隣地
(395-2)

物件1(宅地)

19



20



21



店舗

22



店舗

23



店舗

24



店舗

調理場

25



調理場(1階)付近を撮影したもの

26



調理場(1階)付近を撮影したもの

27



台所(1階)

28



天井板が損傷している状況を撮影したもの(1階店舗, 台所)

29



天井板が損傷している状況を撮影したもの(1階店舗)

30



雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの(1階店舗)

31



壁に亀裂が認められる状況を撮影したもの(1階店舗)

32



天井板が損傷している状況を撮影したもの(1階店舗)

33



1階から、階段方向を撮影したもの

34



2階から、階段方向を撮影したもの

35



和室1

36



和室2

37



和室3

襦紙の損傷箇所

38



和室4

39



和室5

40



東側増築部分を撮影したもの(2階)

41



廊下(2階)

42



天井板の損傷が認められる状況を撮影したもの(2階廊下)

43



天井板に歪みが認められる状況を撮影したもの(2階廊下)

44



台所(2階)

45



浴室

46



壁にカビが認められる状況を撮影したもの(2階浴室)

47

物干し場



屋上

48

物干し場



屋上

49



排水口の周辺に、落葉や砂などが堆積している状況を撮影したもの(屋上)

50



フェンスに損傷が認められる状況を撮影したもの(屋上)

51



倉庫(1階西側増築部分)

52



倉庫(1階西側増築部分)

競第 1050号
令和 6年（又）第 44号
令和 7年 1月23日 現地調査
令和 7年 1月31日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1～3】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一括価格		
金 1, 510, 000円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	530, 000円
物件2（土地）	金	220, 000円
物件3（建物）	金	760, 000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1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。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	原野
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・物件3建物の登記上床面積は1階:97.75㎡、2階:98.25㎡、計:196㎡であるが、昭和58年以前に建物東側(物件3と一体化)及び西側(物件3と内部で行き来出来ない簡易な軽量鉄骨造部分)を増築しており、現地での簡易計測等から、床面積を1階:約112㎡、2階:約101㎡、計:約213㎡と認めた。 東側増築部分(建物正面)は南側幅約0.3m、北側幅約0.9m部分で、一見分り難いが外観が異なり判別できる。 建物の構造は鉄筋コンクリート・一部軽量鉄骨造陸屋根・一部亜鉛メッキ鋼板葺となっている。 ・物件1土地と物件2土地との境界付近には、高さ約1.8mの擁壁が築造されているが、現地簡易計測によると、擁壁は物件1内に存し、境界は擁壁よりも西側と思料される。 ・物件2土地は西から東へ下る傾斜地で、周辺隣地と一体化した原野状態で境界不分明となっており、物件2の西側にもコンクリート製擁壁が存在するが、簡易計測等から同擁壁は395番27内に存すると思料される。 ・物件1土地と北側隣接土地(395番7)との境界付近(物件1北東隅)には境界標はあるものの、両土地間が幅狭で境界線は判然としない。 ・物件1土地と南側隣接土地(395番2)との境界は、公図を基にした現地簡易計測、関係人の陳述等から、物件1南東隅に2ヶ所ある境界標のうち南点辺りと思料される。			

特記事項

(本物件土地及び周辺隣接土地の状況については現況調査報告書参照)

- ・屋上に構築物(種類：物干し、構造：軽量鉄骨造ポリカーボネイト葺、約3.6m×約2.7m、建築年不詳)が設置されている。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 蕪崎市中央町 |
| | 地 番 | 395番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蕪崎市中央町 |
| | 地 番 | 395番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蕪崎市中央町 395番地15 |
| | 家屋 番号 | 395番15 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 97.75平方メートル
2階 98.25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, 2）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「葦崎」駅西方道路距離約0.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の小売店舗等が多い商業地域	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 評価に影響を与える重要な規制はない。
画 地 条 件	地積 : 165.29㎡(登記地積計) 形状 : ほぼ長方形(奥行長大) 間口 : 東側約5.5m 奥行 : 約27m 地勢 : 建物敷地である物件1は概ね平坦地で、その背後の物件2は傾斜地である。	
接面道路の状況	東側を現況幅員約14m両側歩道付舗装県道葦崎昇仙峡線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件3建物等の敷地として利用されている。 建物等の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置概略図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガ ス : なし 下水道 : 引込可(敷地内に枳はあるが未接続で、浄化槽を使用している。受益者負担金は完納済で支払い不要) (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・物件全体が土砂災害警戒区域で、公示図書によると建物西側端が一部土砂災害特別警戒区域にかかると思料される。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域0.5～3.0mに該当する。	

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 : 昭和42年10月 1日新築 経過年数 : 約57年 経済的残存耐用年数 : 満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート・一部軽量鉄骨造 屋 根 : 陸屋根・一部亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 塗り壁等 天 井 : 化粧合板、化粧石膏ボード等 床 : 畳、土間コンクリート上塗装等 設 備 : 電気、給排水設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層 : 地上2階建て 現況用途 : 店舗、居宅 間 取 り : 現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	建物は全般的に相当劣化が進んでいる。外壁塗装劣化、雨だれ跡、クラック、室内は壁クラック、襖、障子の破れ、ベニヤ板剥離、カビ、雨漏りは1階店舗（主に台所、東側増築部周辺）と2階廊下はその影響と思われる天井板の崩落、歪みがある。野良猫が数匹出入りしており、尿臭がし不衛生な状態である。屋上の防水シートの劣化、鉄柵が腐食している。1階西側の増築された倉庫の壁に損傷（穴）がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・本物件建物は、昭和58年頃まで食料品販売店の店舗として利用されていたが、現在は廃業している。 ・以前屋上南側に設置されていた大型室外機の重さで屋上の床にヒビが入り、雨漏りをしたため、昭和60年代に大型室外機を撤去した際に、屋上の防水工事を実施したとのことであるが、建物内の天井板の崩落状態や排水口がほぼ目詰まりしていることから、建物内には現在も雨漏りしている可能性がある。 ・建物内には至る所に、プラスチック容器、空のペットボトル、生活用品等が大量に散乱しており、建物内部を隈なく調査できたわけではなく、経年、管理状態等からも上記以外の建物不具合が存在する可能性がある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1、2の標準画地価格を算出し、物件1については、標準的画地価格に建付減価等を行って建付地価格を求め、物件2については、標準画地価格に個別格差、地積を乗じて更地価格を求めた。

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	44,300	0.58	141.89	0.90	3,280,000
2	44,300	0.58	23.40		600,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 韮崎5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,300\text{円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/99 \times 100/100 = 44,300\text{円/㎡}$

◇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：角地+3 セットバック▲4

$(100\%+3\%) \times (100\%-4\%) \div 99\%$

◇地域格差：なし

イ 個別格差：地勢が劣る部分を含む▲10 レッドゾーン(心理的嫌悪感等含む)▲20

奥行長大地が多い地域であるが地価公示地の間口と比較しても劣る(狭小)▲20
 $(100\%-10\%) \times (100\%-20\%) \times (100\%-20\%) \div 58\%$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	約213	0.01	320,000

ウ 現 価 率

建物は経済的残存耐用年数を満了し、老朽化が著しいため現価率を上記のとおり査定した。

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、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、建物は老朽化が著しく、一般賃貸を想定することは現実的ではないため、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	3,280,000	0.55	法定地上権	1,800,000

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	3,280,000	-1,800,000		0.60	0.60	530,000
2	600,000			0.60	0.60	220,000
3	320,000	+1,800,000	1.00	0.60	0.60	760,000
一括価格（合計）						1,510,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.60（建物は老朽化が著しく解体・改修等が想定され市場性が相当劣る）

オ 競売市場修正：0.60（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）

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 葦崎5-1

所 在：山梨県葦崎市中央町2015番1
「中央町3-14」

地 目：宅地

価 格：44,300円／㎡

位 置：JR中央本線「葦崎」駅約250mに位置する。

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：298㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西14m県道 南側道

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
準防火地域

地域の概要：中小規模の小売店舗等が多い商業地域

第7 附属資料

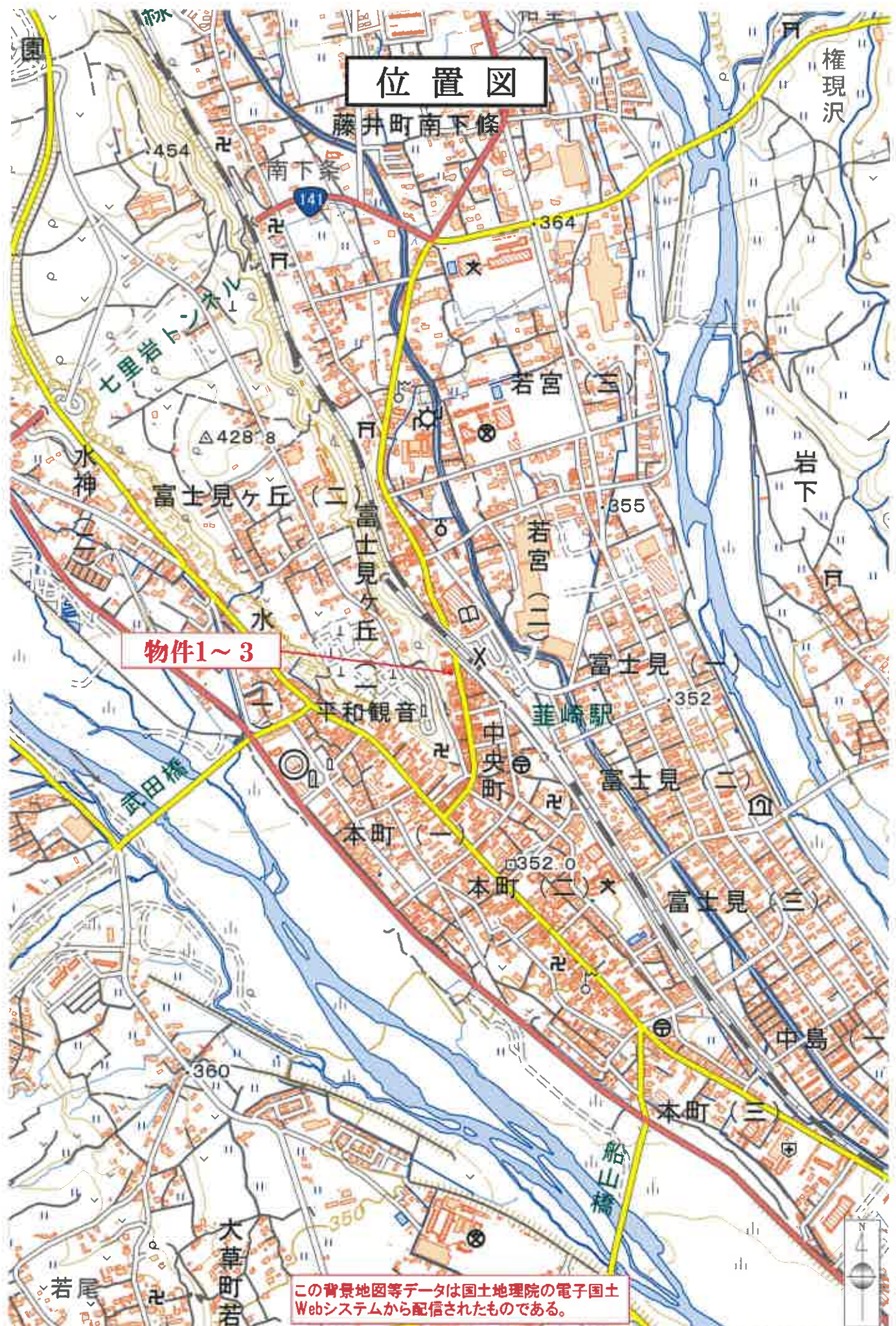
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図





-4614.286

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



A 富士見ヶ丘
1丁目
B 富士見ヶ丘
1丁目
C 若宮1丁目
D 若宮1丁目

請 求 部 分	所 在	薺崎市中央町				地 番	395番15			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 是 番 号 記 号	備 付 年 月 日 (原 図)	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。

(甲府地方税務局青森出張所管轄)

令和6年11月5日

札幌法務局

地図整理番号：M24082

登記官

(1/1)

A4判に縮小

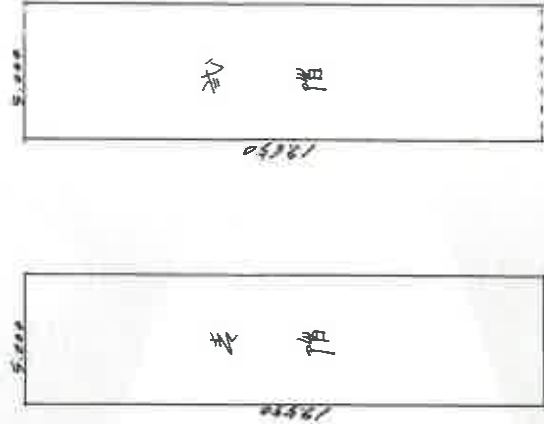
登記年月日：昭和42年10月17日

207652

建 物 階 平 面 図

家屋番号	395-15 物件3
建物の所在	中 央 市 道 崎 市 基 礎 町 395番地 〇15

昭和42年10月12日	作 製 年 月 日
作 製 者	



考 階
5.000 X 19.550 = 97.750 ㎡
式 階
5.000 X 19.650 = 98.250 ㎡

A2.10.17

申請人

昭和42年10月17日登記
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

196.01.17

縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

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。
(甲府地方裁判所基崎出張所管轄)
令和6年11月5日 札幌法務局

登記官