

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4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

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 6年 5月 2日 午前 8時30分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16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 6年 6月 6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 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00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 6年 4月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の27

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の27



物件明細書

令和 5年10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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

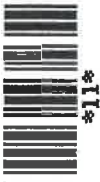
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・敷地権を有する土地と隣地（地番50番1, 50番7, 50番2及び50番3）との境界が不明確である。
- ・管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市北口一丁目 50番地4、55番地

建物の名称 甲府北口プラザビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北口一丁目 50番4の53

建物の名称 706号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 27.74平方メートル

(現況)

床 面 積 約26.74平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 甲府市北口一丁目50番4

地 目 宅地

地 積 651.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 甲府市北口一丁目55番

地 目 鉱泉地

地 積 3.30平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の27

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の27



令和 4年(ケ)第 142号
令和 5年 4月25日受理
令和 5年 5月23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 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市北口一丁目 50番地4、55番地

建物の名称 甲府北口プラザビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北口一丁目 50番4の53

建物の名称 706号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 27.74平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 甲府市北口一丁目50番4

地 目 宅地

地 積 651.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 甲府市北口一丁目55番

地 目 鉱泉地

地 積 3.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の27



物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 2950分の27



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	甲府市北口1丁目2番14号	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約26.74㎡	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: }	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費(月額) 9,800円 修繕積立金(月額) 8,560円 円 円 円	令和5年4月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納があるH21年8月分～R5年4月分 計2,405,800円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ひまわり法律事務所 弁護士 A 電話 ()	
その他の事項	上記滞納管理費には、甲府北口プラザビル管理組合管理規約61条2項に基づき年10%の割合による遅延損害金を付加して請求する。令和5年4月28日現在の確定遅延損害金は1,808,913円である。	
敷地権	符号 1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1,2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1,2) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権割合は、符号1, 2とも2950分の27である。「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日]	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 申立外土地

本物件に出入りするための道路及び隣地との境界を示す地物の形状が公図と一致しないため、以下の土地を申立外土地として調査した。

- (1) 所在・地番 甲府市北口一丁目28番1
 現況地目 道路
 地積 2570㎡
 所有者 甲府市
 調査の理由 本件物件への出入りのために通行する道路である。
- (2) 所在・地番 甲府市北口一丁目50番1
 現況地目 宅地
 地積 522.56㎡
 所有者 B
 調査の理由 敷地権を有する土地符号1、2との境界が不明確である(写真7参照)。
- (3) 所在・地番 甲府市北口一丁目50番7
 現況地目 宅地
 地積 337.46㎡
 所有者 B
 調査の理由 敷地権を有する土地符号1との境界が不明確である(写真6参照)。
- (4) 所在・地番 甲府市北口一丁目61番
 現況地目 道路
 地積 413㎡
 所有者 甲府市
 調査の理由 本件物件への出入りのために通行する道路である。
- (5) 所在・地番 甲府市北口一丁目50番2
 現況地目 宅地
 地積 341.41㎡
 所有者 C
 調査の理由 敷地権を有する土地符号1との境界が不明確である(写真5参照)。
- (6) 所在・地番 甲府市北口一丁目50番3
 現況地目 宅地
 地積 164.06㎡
 所有者 B 他1名
 調査の理由 敷地権を有する土地符号1との境界が不明確である(写真3参照)。

2 本件物件の占有について

集合郵便受け内には債務者兼所有者宛て郵便物があり、物件内には債務者兼所有者の家族と思われるD宛ての文書があった。これにより、債務者兼所有者が本件物件を空き室として占有しているものと認められた。なお、Dは占有補助者として処理した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

3 本件物件の床面積について

建物図面のうち南西角及び北西角は柱があり、その形状は間取図記載のとおりである。よって、柱部分の約1㎡を登記床面積から差し引くこととした。

4 駐車場について

本件物件にはタワーパーキング施設があるが(写真8)現在使用できる状態になく、現在のところこれを利用可能な状態に整備する計画もないとのことである。また、敷地権を有する土地に駐車場はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 株式会社アンビシャス コンサルタント	1 弊社は、本件物件の日常的な管理業務を行っていますが設備の保守管理については株式会社マリモコミュニティが行っています。各室の鍵については保管はしていません。 (以上令和5年5月2日電話聴取)
■ 株式会社マリモコミュニティ	1 本件物件を含む一棟の建物の管理は弊社が行っています。 2 お話がありましたタワーパーキングの設備があることは承知していますが、現在、利用できる状態ではありません。 3 修理等につきましては一棟の建物の躯体修繕が優先しますので、現在、タワーパーキングを修理して利用可能な状態にする予定はありません。 4 敷地権を有する土地内には駐車場はありません。 5 敷地権を有する土地符号2は、本来、井戸があったところで上水道の給水のためのものでしたが、現在は市の上水道に接続しており、井戸としての使用は廃止しています。 (以上令和5年5月18日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

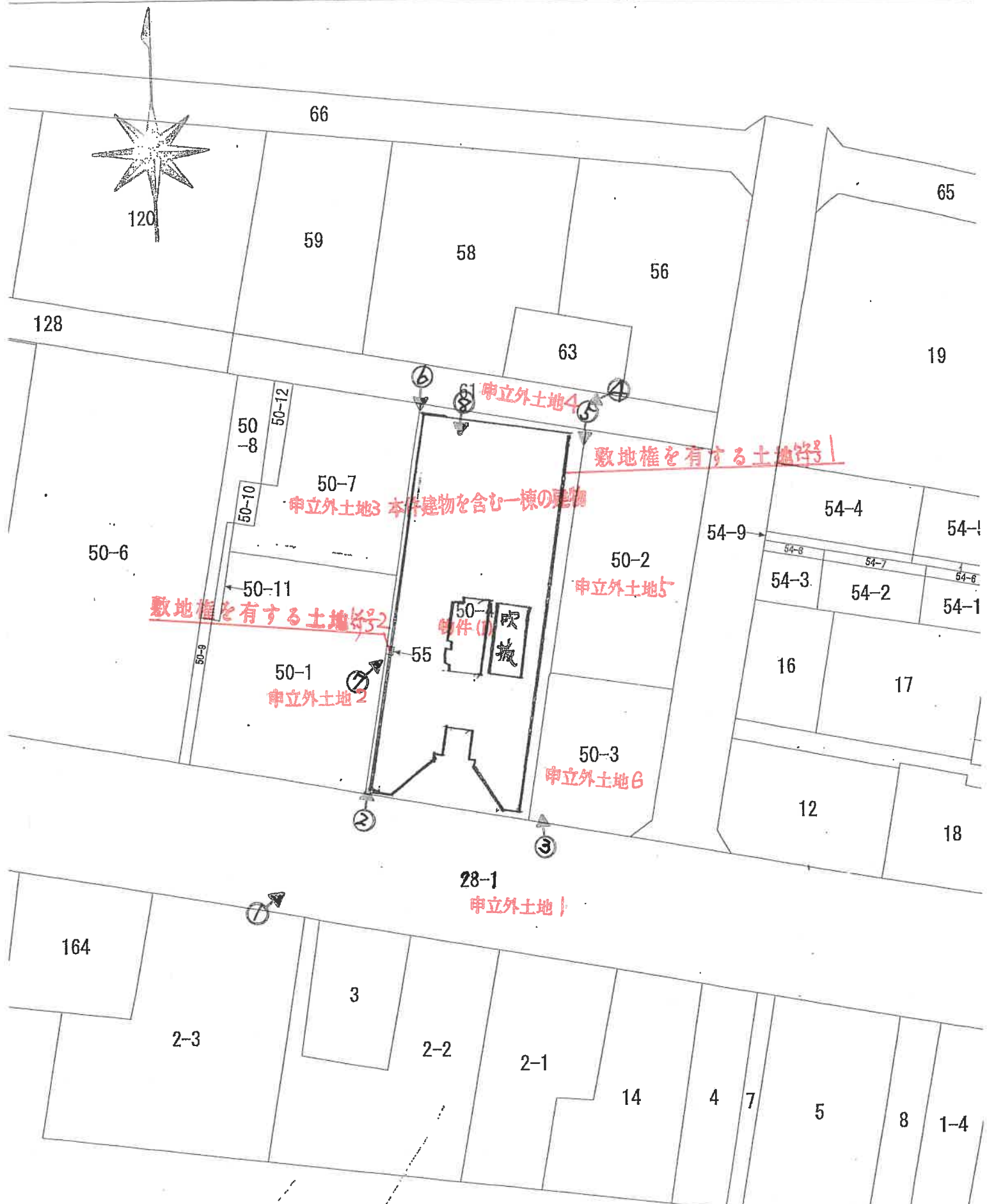
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年4月25日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (84円, 5月1日到着140円)
令和5年4月27日 (木) : - :	当庁	債権者代理人宛て管理費滞納状況等照会 (94円, 5月2日到着)
令和5年5月2日 (火) 11:30-11:40	当庁	管理室運営会社(株式会社アンビジャスコンサルタント)宛て架電して鍵の保管状況聴取
令和5年5月10日 (水) 11:30-12:40	物件所在地	物件確認, 簡易計測, 写真撮影
令和5年5月17日 (水) 12:30-14:15	物件所在地	現況調査
令和5年5月18日 (木) 13:30-13:40	当庁	物件管理会社(株式会社マリモコミュニティ)に架電して一棟の建物の設備等聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 5月17日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 E 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 5月17日 評価人同行</p>		

(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)

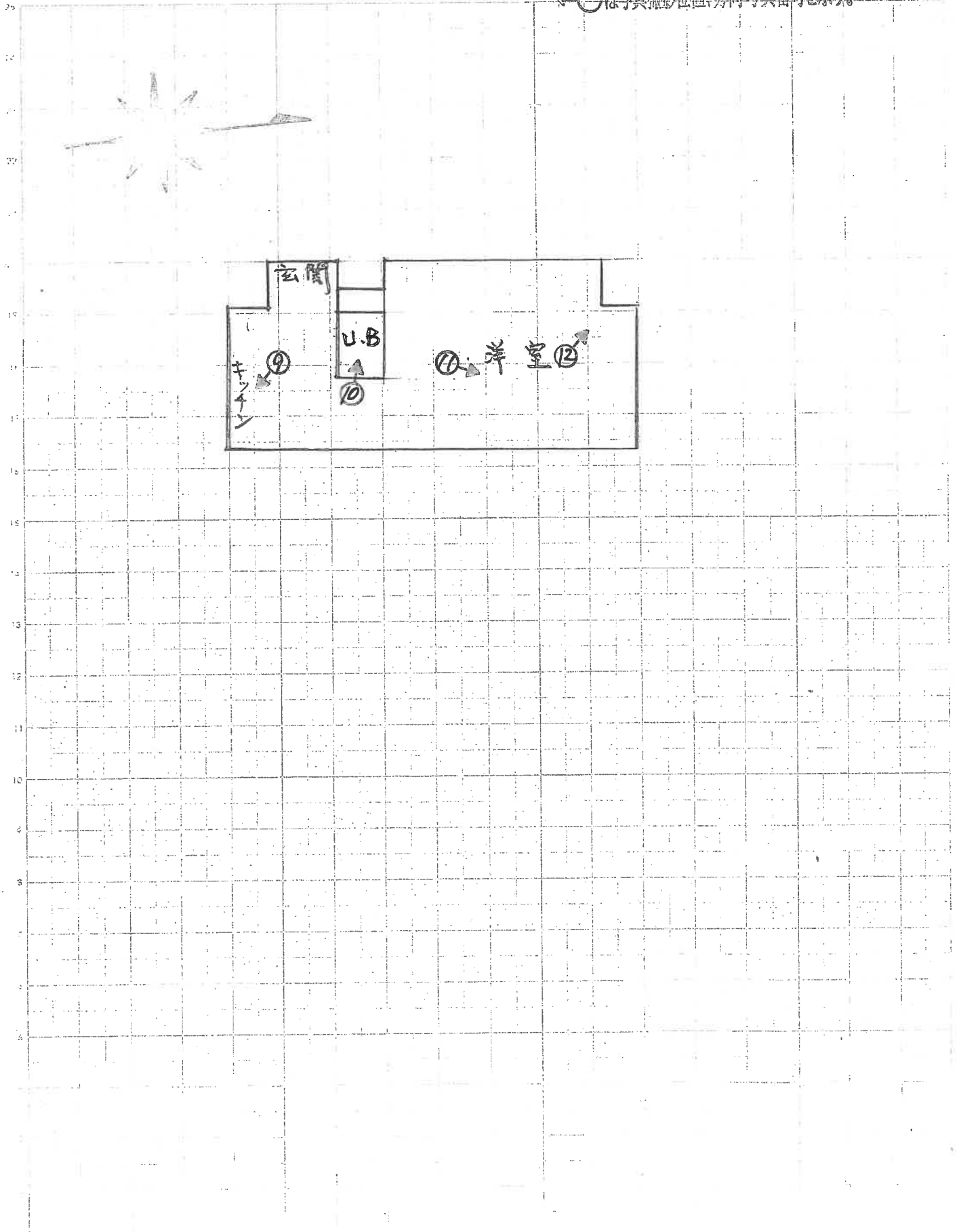
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置、方向写真番号を示す。



間取図

←○は写真撮影位置、方向、写具番号を示す。



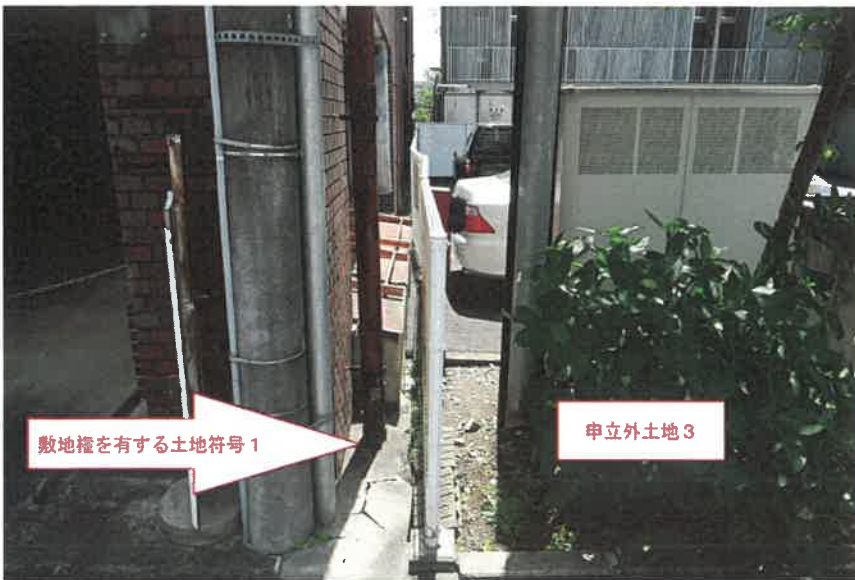
4



5



6



7



8



9



10



11



12



(15 枚目)

競第 1015号
令和 4年 (ケ) 第 142号
令和 5年 5月17日 現地調査
令和 5年 6月 8日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件1】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 10,000円

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。

特記事項

- 本物件符号2土地の地目は鉱泉地で、管理人にも確認したが引湯施設は見当たらず鉱泉地としての利用実態はなく、その存否自体不詳であることから上記現況地目と判断した。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市北口一丁目 50番地4、55番地
建物の名称 甲府北口プラザビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北口一丁目 50番地4の53
建物の名称 706号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 27.74平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 甲府市北口一丁目50番4
地 目 宅地
地 積 651.07平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 甲府市北口一丁目55番
地 目 鉱泉地
地 積 3.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 2950分の27



物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 2950分の27



第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況, 利用状況等

位置・交通	JR中央本線「甲府」駅北西方道路距離約140mに位置する。	
付近の状況	甲府駅北口至近にある中高層事務所ビルやビジネスホテル、マンション等が混在する商業地域。	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 600% 防火地域 立地適正化計画の都市機能誘導区域に該当。 その他評価に影響を与える重要な規制はない。
画地条件	地積 : 654.37㎡(敷地権の目的である土地符号1・2) 形状 : 長方形 間口 : 南側約17m 奥行 : 約40m 地勢 : 概ね平坦	
接面道路の状況	南側を現況幅員約15m両側歩道付舗装市道富士見中線(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面し、北側を現況幅員約4m舗装道路(建築基準法第42条2項)とほぼ等高に接面する二方路面地である。なお、北側道路は公図、現況とも幅約4mでセットバックはほぼないと思料される。	
土地の利用状況等	甲府北口プラザビルの敷地として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書添付の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり (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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の「甲府城下町」遺跡に該当し、建築等を行う際には文化財保護法第93条の届出を要す。 ・本物件の南側道路の南側は甲府駅周辺土地区画整理事業施行地となっている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	甲府北口プラザビル
建物の用途	店舗、事務所、共同住宅等
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61年10月24日新築 経過年数 : 約37年 経済的残存耐用年数 : 約8年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り等
設備等	エレベーター : 有(9人乗1基) 駐車場 : 下記特記事項参照 駐輪場 : 敷地内設置 バイク5台分(現在は3台分空きあり) 月額2,000円 その他 : 防犯カメラ等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合 : 有(甲府北口プラザビル管理組合) 管理方式 : 委託 管理会社 : (株)マリモココミュニティ 管理形態 : 管理人室 有 日勤(月火木金午前9時~午後4時)
管理の状況	外壁、配管の劣化等が見られやや劣る。外部のタイル貼り箇所よりも内部の吹抜側は吹付塗装のため雨だれ跡、塗装ひび割れ等の劣化が目立つ。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・立体駐車場があるが、故障中のため現在使用できない。 ・管理人に聴取したところ、令和3年7、8月頃屋上の防水工事を行ったとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	地上7階
床 面 積	専有面積約26.74㎡(簡易計測)
間 取 り	現況調査報告書添付の「間取図」のとおり。
仕 様	内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水設備、空調設備、電気コンロ等 その他 : 設備等の使用可否は不詳
保守管理の状態	壁クロスの汚れ、天井クロス剥がれ(シミ跡あり)、ユニットバス内トイレ汚れ、フローリングの劣化(概ね経年相応)等が見られ、やや劣る。
管 理 費 等	管理費 月額 9,800円 修繕積立金 月額 8,560円 滞 納 額 有(平成21年8月分～令和5年4月分まで合計遅延損害金等を含め4,214,713円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・洗濯機、食器棚、タンス、ベッド、イス等の生活用品が残置されていた。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
320,000	約26.74	0.18	1,540,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 専有面積：簡易計測数量による

ウ 現 価 率：経過年数37年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数8年、観察減価(室内の維持管理状態等)及び中古建物の市場性減価30%、残価率10%耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = {残価率10% + (1 - 10%) × (経済的残存耐用年数8年 / 経済的全耐用年数45年)} × (1 - 観察減価等30%) ≒ 0.18

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

土地 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	118,000	1.00	651.07	1.00	27/2950	700,000
2	118,000	1.00	3.30	1.00	27/2950	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府5-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$121,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/103 \times 100/100 \doteq 118,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+3

◇地域格差：±0(地価公示地点と本物件が同一地点)

イ 個別格差：同一物件につき必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,540,000	710,000	1.03	2,320,000

ウ 個別格差

階層別補正：1.03(地上7階)

位置別補正：1.00

規模補正：1.00

品等程度：1.00

$1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

2 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)

収益価格は、総収益から総収益に経費率を乗じた総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して求めた。

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
540,450	205,371	1.00	15.0%	1.00	1,370,000

支払賃料については、周辺賃貸物件の賃料等を参考に本物件の状況を勘案し査定した(敷金1ヵ月、礼金0ヵ月)。

ア 総収益 : 年額支払賃料 月額45,000円×12ヵ月 = 540,000円
保証金運用益 45,000円×1ヵ月×1% = 450円
総収益 540,450円

イ 純収益 : 経費率を総収益の62%(修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室等に伴う損失相当額を計上、なお、修繕費は修繕積立金、維持管理費は管理費を計上した)と査定
540,450円×(1-0.62)=205,371円

ウ 家賃等補正 : 不要と判断した。

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、当該不動産の個別性を考慮して査定した。

オ その他補正 : 不要と判断した。

なお、賃料その他の賃貸条件は想定されたものであり、競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するものとは限らない。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、収益価格が得られた。現況を基に想定した賃料に対して、毎月の管理費、修繕積立金が相当の経費を占め収益性は低く、空室のため収入、費用とも流動的要素が多く介在し収益価格の精度は低い。よって、積算価格を以って、調整後の価格を下記のとおり決定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ
① 積算価格	2,320,000	0	2,320,000
② 収益価格	—	—	1,370,000
③ 調整後の価格			2,320,000

イ 占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2,320,000	1.00	0.60	0	0	10,000
一括価格(合計)					10,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 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)

エ 滞納管理費等相当額の減価：0.00(代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した)

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

※評価額：滞納管理費等が多額に及んでいるため評価額を10,000円と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲府5-20

所 在：甲府市北口1丁目50番4外
「北口1-2-14(備考 評価対象物件と同一地点)」

地 目：宅地

価 格：121,000円/㎡

位 置：JR中央本線「甲府」駅約140mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：654㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：南側15m市道、背面道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率600%）
防火地域

地域の概要：店舗兼共同住宅、ホテル等が見られる商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

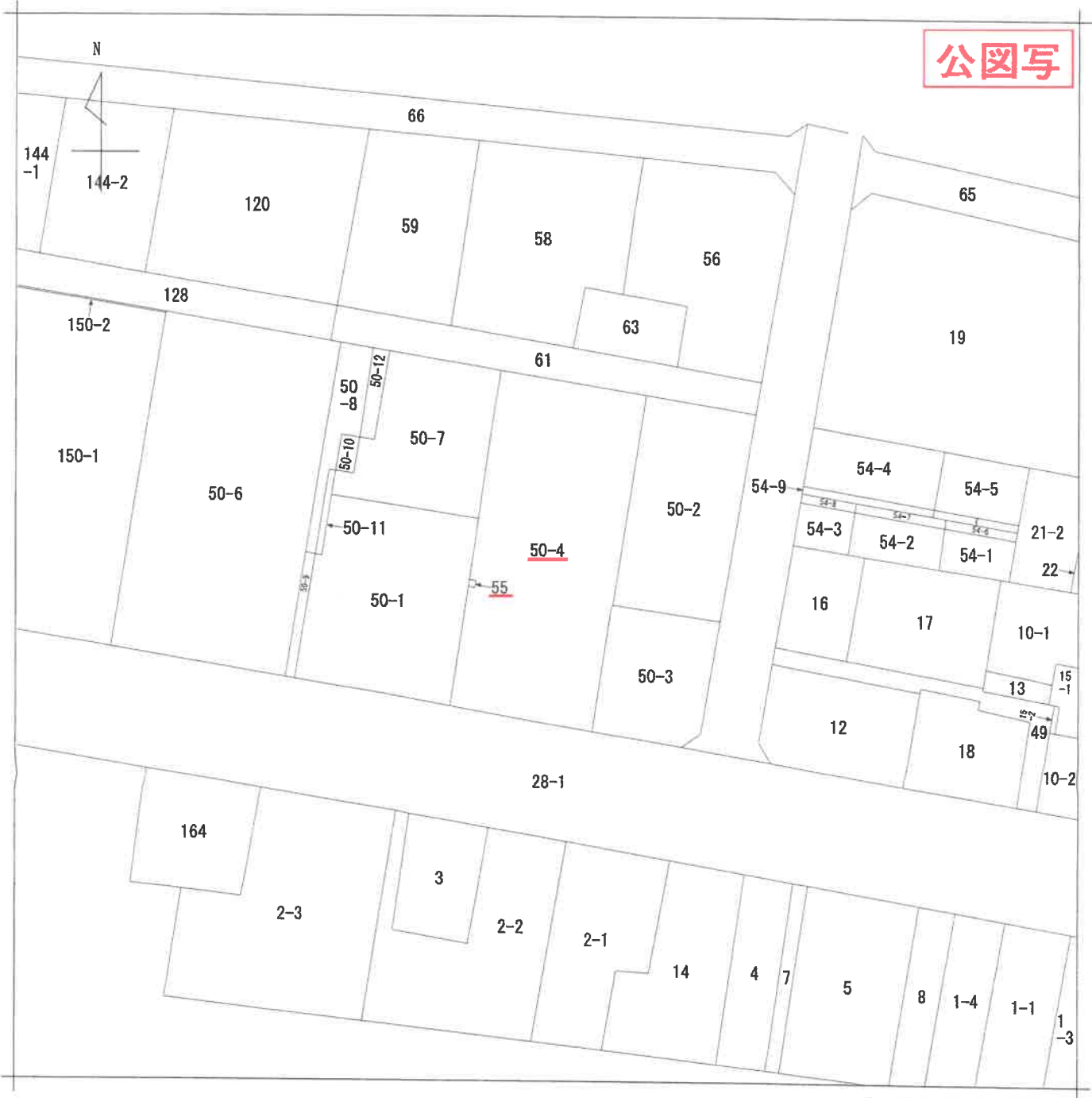
位置図

物件1

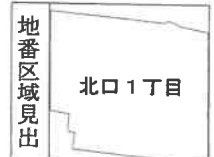


この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	甲府市北口一丁目			地番	50番4			
出方尺縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和48年11月		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和4年11月15日
甲府地方務局

地図整理番号：M21040

登記官



登記年月日：昭和61年11月14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4年12月2日 甲府地方方法務局

登記官

地図整理番号：M21135

各階平面図

建物各階平面図

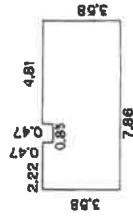
北口一丁目
50番地の53物件1

家屋番号
建物の所在
甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 705号

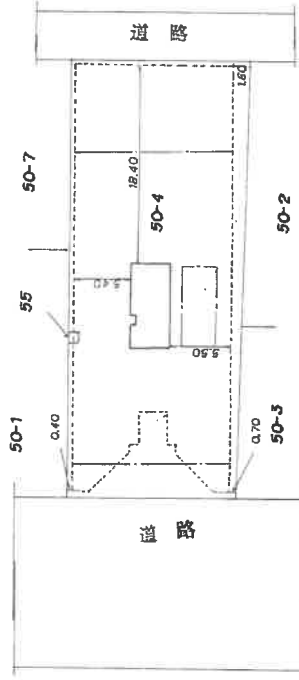


建物の存する部分 7階



※ 功 効 尺 ※

4.810 X 0.470 = 2.260700
 2.220 X 0.470 = 1.043400
 7.860 X 3.110 = 24.444600
 合 計 = 27.748700
 27.74



(日測型12)

(尺源納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士登録一用紙)

昭和61年11月10日登記

A4判に縮小