

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 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 10 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 6 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 16 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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市中央四丁目 392番地1

建物の名称 ライオンズマンション甲府中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央四丁目392番1の301

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 三階部分 23.74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 甲府市中央四丁目392番1

地 目 宅地

地 積 690.86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 399350分の2673



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9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】

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】

・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（一棟の建物の表示）

所 在 甲府市中央四丁目 392 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション甲府中央

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中央四丁目 392 番 1 の 301

建物の名称 301 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 三階部分 23.74 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 甲府市中央四丁目 392 番 1

地 目 宅地

地 積 690.86 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 399350 分の 2673



令和6年(ケ)第105号

令和 6年11月19日受理

令和 6年12月24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 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市中央四丁目 392 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション甲府中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央四丁目 392 番 1 の 301

建物の名称 301 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 三階部分 23.74 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 甲府市中央四丁目 392 番 1

地 目 宅地

地 積 690.86 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 399350 分の 2673



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり																					
一棟の建物の住居表示	甲府市中央4丁目8番3号																					
建 物	物件 1																					
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 居宅（空室）として占有している。																					
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>(月額)</td><td></td><td>令和6年11月28日現在</td></tr> <tr> <td>管 理 費</td><td>7,600円</td><td>☐ 滞納はない</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>5,350円</td><td>☒ 滞納がある</td></tr> <tr> <td>.....</td><td></td><td>(買受人に請求する旨の回答あり)</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>令和4年11月分～令和5年10月分</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>左記費用の合計 103,600円</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>☐ 不明</td></tr> </table>	(月額)		令和6年11月28日現在	管 理 費	7,600円	☐ 滞納はない	修繕積立金	5,350円	☒ 滞納がある			(買受人に請求する旨の回答あり)			令和4年11月分～令和5年10月分			左記費用の合計 103,600円			☐ 不明
(月額)		令和6年11月28日現在																				
管 理 費	7,600円	☐ 滞納はない																				
修繕積立金	5,350円	☒ 滞納がある																				
.....		(買受人に請求する旨の回答あり)																				
		令和4年11月分～令和5年10月分																				
		左記費用の合計 103,600円																				
		☐ 不明																				
管理費等照会先	当マンションの管理会社（株式会社大京アステージ多摩支店）																					
そ の 他 の 事 項	1 本件区分所有建物を含む一棟の建物（居住用マンション）の名称は、「ライオンズマンション甲府中央」である。なお、甲府市中心部に位置し、近隣には雑居ビル・高層マンション・時間貸駐車場等が混在する環境にある。 なお、後述のとおり、当マンションは、不動産投資目的として、賃貸借に供されている部屋が多い（管理人からの聴取によると、全戸のうちの半数程度）状況にある。 2 本件区分所有建物（3階・301号室）は、平成5年6月（登記上の表示）の建築である。 3 エントランス前のインターフォンは不通であり、集配ポストの差入口もテープで塞がれていた。また、玄関扉の表札も空欄となっていた（写真19）。 そこで、建物内に解錠立入したところ、電気等のライフラインは停止され、ハウスクリーニングが施された（ただし、供給設備関係のコンディションは不詳）と推察される空室状態であり、遮光カーテン等の少量の目的外動産のほかは、ほとんど室内に残置されていなかった。 よって、上記の状況等を勘案して、本件区分所有建物は、所有者が空室のまま占有しているものと認めた。																					

敷地権	符号 1
現況地目	■宅地（符号 1） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
敷地権の種類	■所有権（符号 1） □地上権（符号 ） □賃借権（符号 ）
その他の事項	敷地権の割合・399350分の2673
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]
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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
当マンションの 管理人	1 当物件は14階建ての高層マンションであり、当マンションの現状の総戸数は118室あります。 なお、実質定員6名（構造上は9名）のエレベーターが1基付設されています。 売却対象の区分所有建物は、当マンションの西端の3階・301号室になります。 当マンションは、オーナーさんが収益目的で所有しているケースが多く、自ら居住している方は半分程度だと思います。 現オーナーさんも、ずっと賃貸に供していた模様ですが、約1年前に借主が転居して以降は、現在まで空室のままだと認識しています。 2 当マンションのエントランスは、オートロック仕様です（写真7）。 また、管理事務所では、原則として、平日は午前8時30分から午後5時00分まで、土曜日は一部の日時帯に限り、それぞれ対応しています。 3 当マンションの1階部分に、敷地内駐車場とバイク置場がありますが、6台分の駐車場と、4台分の置場しかありませんので、原則として、居住者の方が各々で、近隣の駐車場等を賃借していただくことになります。 なお、敷地内に無料の自転車置場があります。 4 当マンションでは、ペットの飼育は原則として認められていません。

- 5 管理費等の支払は、毎月末日までに翌月分を納めていただきます。
- なお、滞納時には、管理規約に基づき、総会の決議を経て、遅延損害金、違約金としての弁護士費用、督促・徴収の諸費用を加算して請求することができます。

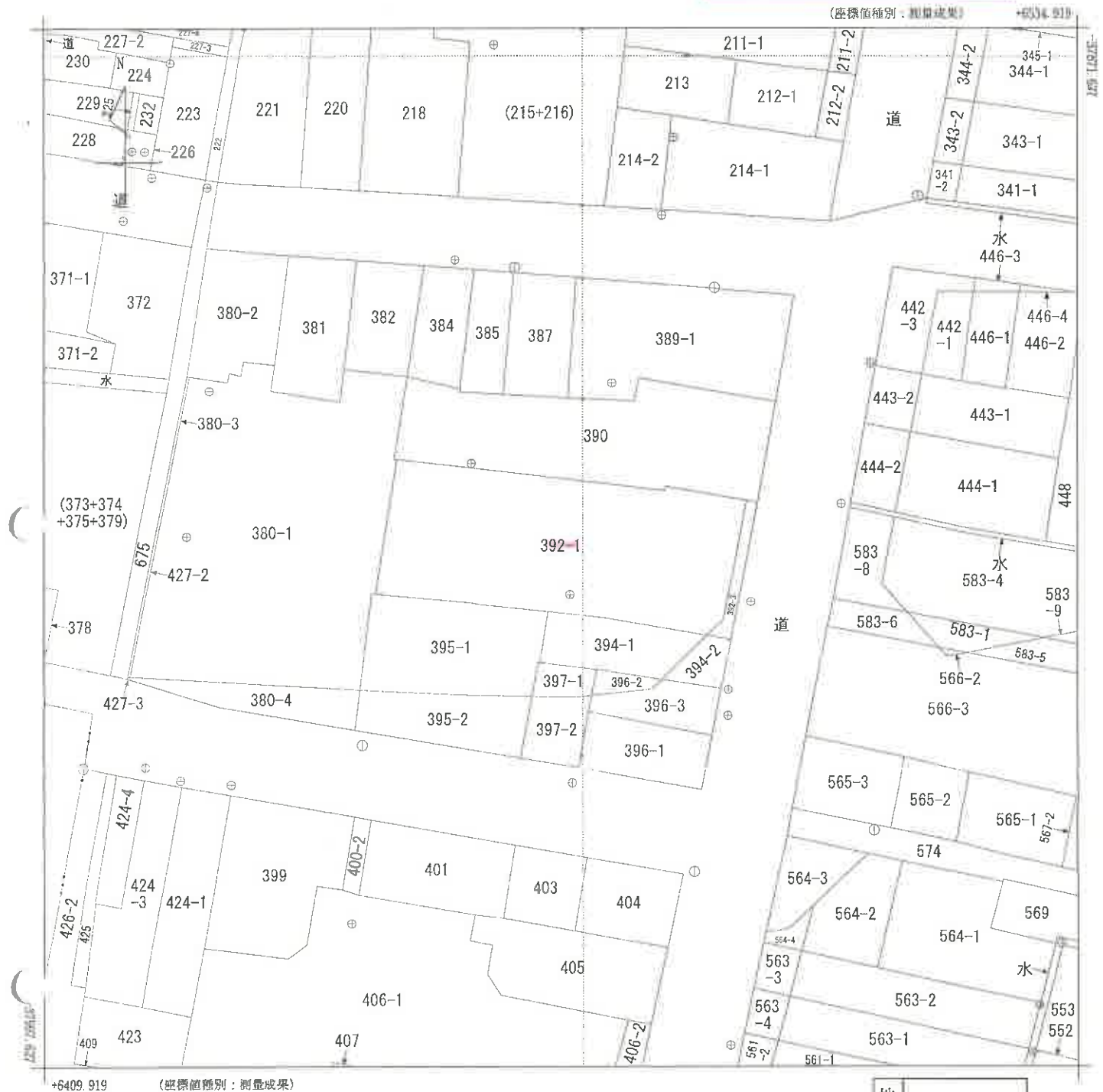
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月25日（月） 10：30－11：30	物件所在地 （1回目）	現地確認（空室）、室外写真撮影 当マンションの管理人と面談
6年11月25日（月） 15：20－15：40	当庁執行官室	当マンションの管理会社の担当者宛て 管理費等の滞納照会（電話・ファクシミリ）
6年11月25日（月） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て 現況調査実施等通知（郵送）
6年11月25日（月） ：－：	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12月16日（月） 10：00－11：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（空室・建物内立入）、写真撮影 当マンションの管理人と面談 ＜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 6年12月16日
目的物件は不在（空室）で施錠されていたので、立会人 ●B●● を立ち会わせ、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



請求 部 分	所 在	甲府市中央四丁目					地 番	392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)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成24年2月				備 付 年 月 日 (原図)	平成25年12月25日			補 事 記 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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年9月25日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06757

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成5年7月12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)府地方法務局管轄

令和6年9月25日

東京法務局台東出張所

發售中

(6 枚目)

地圖整理番号: M06759

215222 各階平面図

面
区
物
建

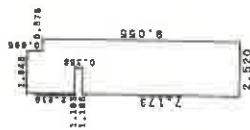
中央四丁目392番

家屋番号

甲府市中央四丁目392番地1

建築物の存する部分 3 階
建物番号 301 号

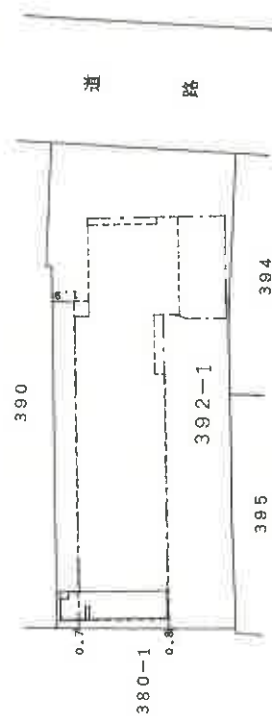
平成五年七月壹貳日登記



求積表

1.945	x	2.219	=	4.315955
0.575	x	1.524	=	0.876300
1.325	x	0.358	=	0.474350
2.520	x	7.173	=	18.075980
				23.742585

床面積

23.74 m²

著者

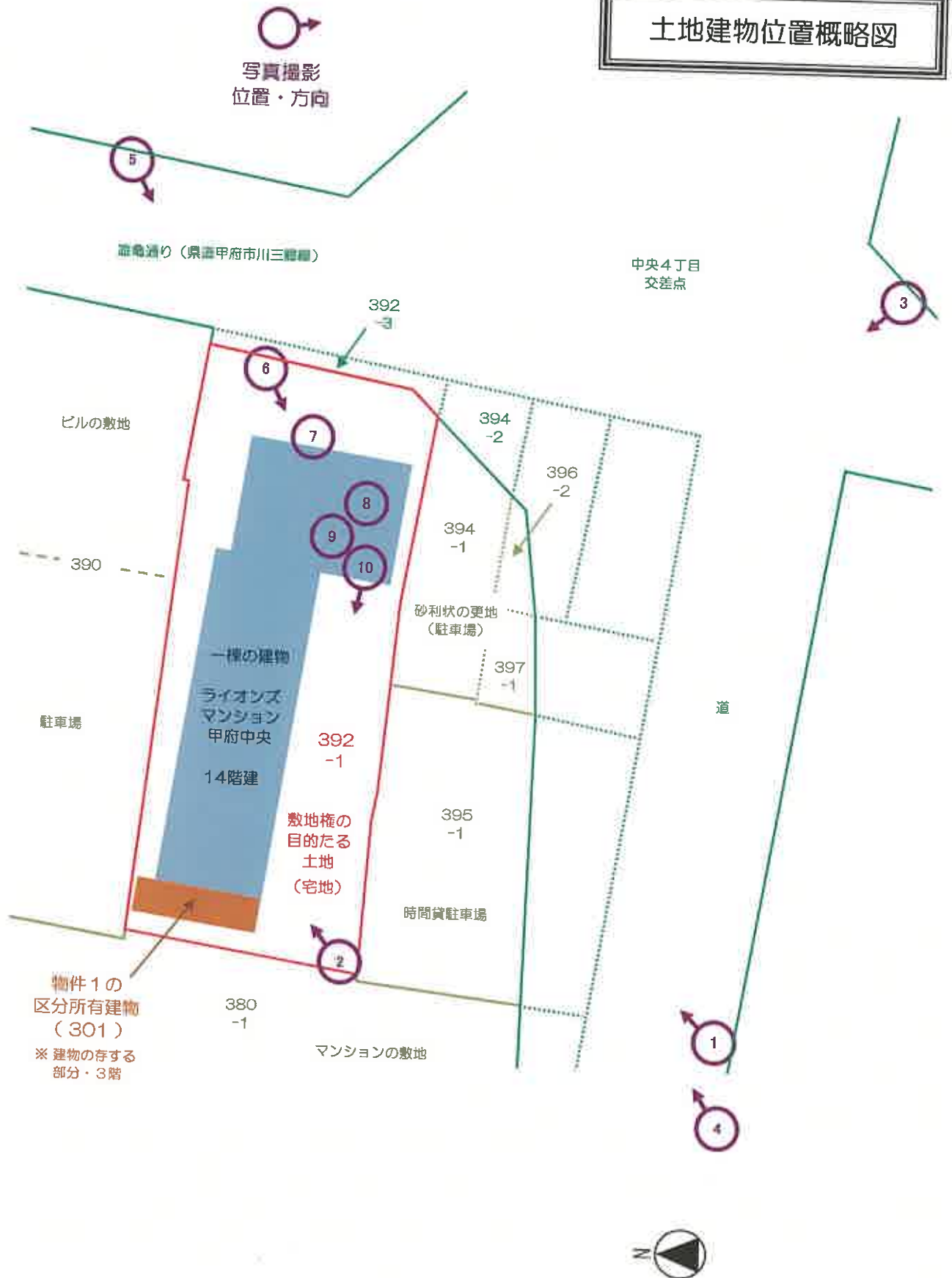
日作製)

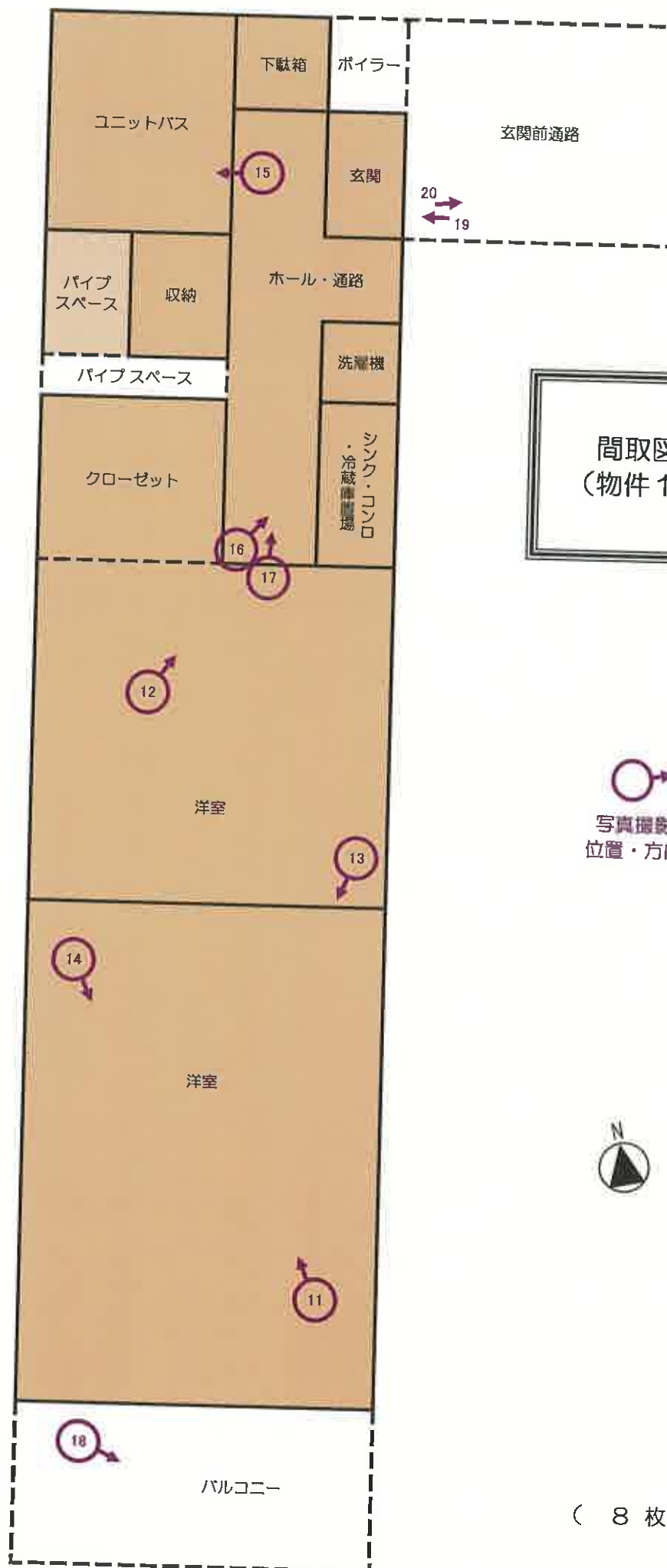
$$\frac{1}{250}$$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置概略図





間取図
(物件1)

マンション（ライオンズマンション甲府中央）の売却物件側の遠景

1

物件1の区分所有建物
（301）付近



2

物件1の区分所有建物
（301）付近



売却物件側の近景

3



道路状況

4



道路状況

道路状況

5



6



エントランス ポーチ

7



エントランス

8



エントランス ホール

エレベーターホール

9



10



敷地内の状況

洋室

11



12



洋室

洋室

13



14



洋室

ユニットバス

15



16



電気コンロ等

通路等

17



18



バルコニー

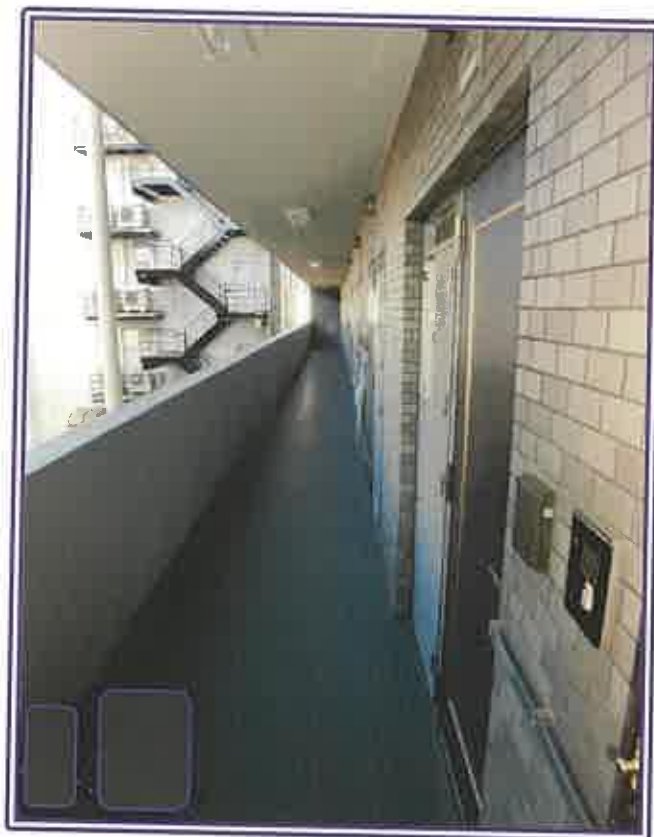
玄関・ホール

19



20

20



玄関前通路の状況

競第 00554号
令和 6年（ケ）第 105号
令和 6年12月16日 現地調査
令和 6年12月25日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴 田 郁 哉

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金 2, 200, 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、目的物の種類また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 在 積 床 面 積	(一棟の建物の表示) 次頁物件目録記載のとおり	
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 次頁物件目録記載のとおり	
	土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市中央四丁目 392番地1

建物の名称 ライオンズマンション甲府中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央四丁目392番1の301

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 三階部分 23.74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 甲府市中央四丁目392番1

地 目 宅地

地 積 690.86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 399350分の2673



第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況，利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「甲府」駅の南東方道路距離約1.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	中層の事務所ビルや店舗、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 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 (規模，形状等)	規模 : 690.86㎡ 間口 : 約17m 奥行 : 約42m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	東約18.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)。 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	一棟の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり ※1 ガス配管：あり ※2 下水道：あり ※1 ※1 甲府市上下水道局に聴取したところ、一棟のマンション自体には上下水道とも接続されているが、各戸については局の管理外のため不明とのこと。しかし、各戸にも整備されていると考えるのが自然なため「あり」とした。 ※2 東京ガス山梨株式会社に聴取したところ、本件物件では過去使用されており（平成20年10月まで）、現在は閉栓中とのことであるので「あり」とした。	

特 記 事 項	・「甲府市洪水ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5～3.0m未満である。 ・「甲府市景観計画」「甲府市景観条例」に基づき、一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は市への届出が必要となる。 ・立地適正化計画区域内の居住誘導区域内で都市機能誘導区域に指定されている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（甲府城下町遺跡）に指定されている。 ・接面道路は都市計画道路に指定されているが、本件土地の周辺は整備済みである。
---------	---

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション甲府中央	
建物の用途	共同住宅（総戸数 118戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5年 6月 8日新築 31.5年 18.5年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕様	屋根 陸屋根 外壁 タイル等	
設備	エレベーター 有（定員9名 積載600kg） 駐車場 敷地内6台 バイク置場 4台 オートロック 火災報知器	
建物の品等	使用資材 普通	
管理の形態等	管理組合 有 名称（ライオンズマンション甲府中央管理組合） 管理方式 委託 管理会社 株式会社大京アステージ 管理形態 平日8：30～17：00 土曜日は第1、第3が休み、第2が半日、第4、第5が 平日と同じ 日曜日、祝日休み	
管理の状況	普通	
特記事項	・ペット不可。 ・マンション管理人によると、敷地内の駐車場は少ないため、必要がある場合は各自で近隣の賃貸駐車場を確保しているとのこと。	

② 専有部分の概要

物件1

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
位 置	3階南向きに位置する角部屋（301号室）
現 況 床 面 積	専有面積23.74㎡（公簿）
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 天 井 クロス貼 床 絨毯 設 備 電気コンロ、ユニットバス等
維持管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 7,600円 修繕積立金 月額 5,350円 滞 納 額 有（103,600円）令和 6年11月28日時点
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	・築後相応の期間を経ているため、目視不可能な不具合箇所が存する可能性がある。

第5 試算価格の算定（評価額算出過程）

本件においては、積算価格、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。

物件1

I 積算価格の試算

建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行ったうえ、積算価格（敷地権付建物の価格）を求めた。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ (登記)	現 価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	430,000	23.74	0.33	1.00	3,370,000

ア 再調達原価 : 430,000円/㎡

イ 専有面積 : 23.74㎡

ウ 現 価 率

経過年数31.5年、経済的残存耐用年数18.5年、観察減価および中古建物の市場性減価10%、残価率0%、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0.00 + (1.00 - 0.00) × (経済的残存耐用年数18.5年 / (経過年数31.5年 + 経済的残存耐用年数約18.5年))} × (1.00 - 観察減価0.10) ÷ 0.33

エ 市場性修正率 : 1.00

2 敷地権価格

符号1の標準画地価格を算出し、これに個別格差、地積、建付減価補正率、敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

土地 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価補正 率 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	62,500	1.00	690.86	1.00	2,673/399,350	290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府5-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

62,500円/㎡ × 100.0/100 × 100/100 × 100/100 = 62,500円/㎡

◇時点修正：年率±0.0%を補正 {100% + (±0.0% ÷ 12ヶ月 × 6ヶ月) = 100.0%}

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：必要なし

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：符号1 1.00

オ 敷地権割合：符号1 2,673/399,350

3 積算価格の判定

物件 番号	建物価格 (円) (1オ) ア	敷地権価格 (円) (2カ) イ	個別 格差 ウ	市場性 修正率 エ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
1	3,370,000	290,000	1.01	1.00	3,700,000

ウ 個別格差 : 階層別格差0.98 (基準階6階=1.00)
 位置別格差1.03 (中間部屋、南向き=1.00)
 品等格差1.00
 $0.98 \times 1.03 \times 1.00 \div 1.01$

エ 市場性修正率 : 必要なし

Ⅱ. 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÷カ
528,880	290,884	1.00	8.0%	1.00	3,640,000

ア 総収益

本件物件は空室であるが、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

①年額支払賃料

$$44,000\text{円}/\text{月} \times 12\text{ヶ月} = 528,000\text{円}$$

②敷金の運用益 (運用利回り1.0%と査定)

$$44,000\text{円}/\text{月} \times 2\text{ヶ月} \times 1.0\% = 880\text{円}$$

③礼金の運用益および償却額

礼金はないものとした

④総収益

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} = 528,880\text{円}$$

イ 純収益

経費率を総収益の45%と査定

$$528,880\text{円} \times (1 - 0.45) = 290,884\text{円}$$

ウ 家賃等補正

不要と判断した。

エ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを8%と査定。

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。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価額(円) イ	試算価格 (円) ア-イ=ウ
① 積算価格	3,700,000	0	3,700,000
② 収益価格	—	—	3,640,000
③ 調整後の価格			3,670,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。上記のとおり積算価格と収益価格を得た。本件物件は、甲府市中心部に位置するマンションであり、本件物件に関心を有する需要者は本件物件を自用の居宅として利用する者と、本件物件を賃貸することを前提とし投資採算性に重きを置く者双方が考えられると判断したため、両価格の中庸値を採用し、調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格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、本件物件は令和6年11月28日現在で103,600円の管理費等の滞納があるが、競売市場修正率で考慮した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	3,670,000	1.00	0.60	1.00	2,200,000

イ 市場性修正率 : 必要なし

ウ 競売市場修正率 : 物件1 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲府5-4

所 在：甲府市中央2丁目442番

「中央2-9-16」

価 格：62,500円／㎡

位 置：JR中央本線「甲府」駅の南東方道路距離約850mに位置する

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：311㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：西側9.5m市道に接面

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

準防火地域

地域の概要：中低層の店舗事務所が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上



請求部	所在	甲府市中央四丁目				地番	392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)		種類	地籍図
作成年月日	平成24年2月			備付年月日(原図)	平成25年12月25日			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。

(甲府地方務局管轄)

令和6年9月25日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06757

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：令和1年11月25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。
(甲府地方方法務局管轄)
令和6年9月25日 東京法律局台東出張所 登記官

地積測量図

地番 392-1-3

土地の所在 甲府市中央四丁目

座標求積表

地番	③392-1				
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	
K13	-37940.186	6449.977	-17.259	-11384.852813	
K28	-37941.233	6461.258	-1.313	-8483.631754	
K27	-37941.499	6462.934	-1.105	-7141.542070	
K26	-37942.338	6470.803	-1.576	-10187.985508	
K25	-37943.075	6477.379	-2.952	-19121.222888	
C2	-37945.290	6490.032	-0.312	-2024.889984	
RC1	-37943.387	6491.966	8.203	53253.597098	
IP-3R	-37937.087	6493.293	14.444	93789.124092	
C1	-37928.943	6494.860	9.839	63902.927540	
K22	-37927.248	6485.064	1.199	7776.579746	
K21	-37927.744	6484.863	3.284	21296.618492	
K12	-37923.964	6452.515	-12.442	-80282.191630	
修面積				1381.730381	
面積				690.8651905	
地積				690.96㎡	

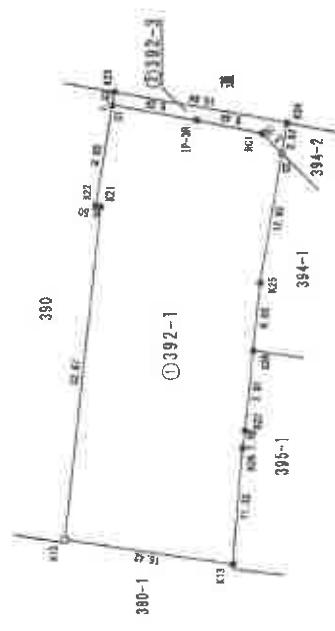
地番	③392-3				
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	
C2	-37945.290	6490.032	-2.415	-15673.427280	
K24	-37945.602	6492.957	16.120	104666.468840	
K23	-37929.170	6496.172	16.859	109518.963748	
C1	-37928.943	6494.860	-7.917	-51419.806620	
IP-3R	-37937.087	6493.293	-14.444	-93789.124092	
RC1	-37943.387	6491.966	-8.203	-53253.597098	
修面積				49.475498	
面積				24.737749	
地積				24.73㎡	

地番	392-1		
公積	733.99		
修面積	715.602839		
地積	18.387061㎡		

世界測地系座標を引点として算出

測点	X	Y	補正の増減
GG235-1	-37900.662	6466.862	金属板
GG235-2	-37903.123	6490.956	金属板
GG239-1	-37958.650	6448.342	金属板
10027	-37973.988	6488.454	金属板

測量年月日 平成25年3月12日



- 田 圃境界線の種類
- 田 圃スチット状
- 田 圃コンクリート状
- 田 圃計算点
- 田 圃印刷
- 田 圃金属板
- 田 圃金属板

作成者

(令和1年12月10日作成)

申請人

1/500

登記年月日：平成5年7月12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。

(甲種地方官公署)

令和6年9月25日

東証法務局台東出張所

登記官

215222 各階平面図

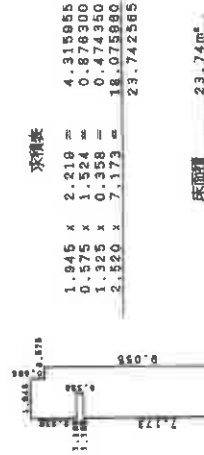
家屋番号
中央四丁目392番
1の301

建物図面

建物の所在
甲府市中央四丁目392番地1

平成5年七月貳日登録

建物の存する部分
建物番号301
階3



作製者

年6月17日(木)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500