

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 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 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 甲府市丸の内二丁目 407 番地 2

建物の名称 ダイアパレス甲府丸の内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内二丁目 407 番 2 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 74.22 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 甲府市丸の内二丁目 407 番 2

地 目 宅地

地 積 1014.53 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 449519 分の 7750



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 10 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】

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 甲府市丸の内二丁目 407 番地 2

建物の名称 ダイアパレス甲府丸の内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内二丁目 407 番 2 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 74.22 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 甲府市丸の内二丁目 407 番 2

地 目 宅地

地 積 1014.53 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 449519 分の 7750



令和6年（ケ）第79号

令和 6年 8月26日受理

令和 6年12月12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 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市丸の内二丁目 407番地2

建物の名称 ダイアパレス甲府丸の内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内二丁目 407番2の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 74.22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 甲府市丸の内二丁目407番2

地 目 宅地

地 積 1014.53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 449519分の7750



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	甲府市丸の内二丁目27番10号 ダイアパレス甲府丸の内1002		
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異なる (☐ 一棟の建物 ☐ 専有部分の建物) ☐ 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 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	(月額) 管 理 費 13,480円 修繕積立金 13,640円 (小計) 27,120円 駐車場使用料 12,000円	令和6年 9月24日現在 ☐ 滞納はない ☐ 不明 ☒ 滞納がある 令和5年12月分～令和6年8月分 合計352,080円 (管理費・修繕積立金の滞納合計額に、駐車場使用料の滞納額10万8000円を加えた金額)	
管理費等照会先	ダイアパレス甲府丸の内管理組合 【管理業務受託会社】株式会社アンビシャス・コンサルタント		
その他の事項	1 本件区分所有建物を含む一棟の建物 (マンション) の名称は、「ダイアパレス甲府丸の内」である。 2 平成18年 3月建築 (登記記録上) 3 本件区分所有建物を含む一棟の建物の総戸数は63戸である。		
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 449519分の7750		
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		

(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 本件区分所有建物内に、本件所有者宛の郵便物のほか、テレビ、ソファ、机、石油ファンヒーター、エアコン、電子レンジ、棚、タンス、本棚、ベッド、衣類などが置かれていた。なお、水は出るものの、電気及びガスは、その供給が停止されていた。また、ガスの供給が停止されているためか、キッチンに、カセットコンロが置かれていた。第三者が占有している物的状況は現認できない。その他、本件所有者宛に占有関係照会書を送付したところ、一定期間経過するも回答はなかった。
上記の状況及び一件記録中の資料等を勘案した結果、本件区分所有建物は、本件所有者が占有する居室であると認定した。
令和6年10月16日に行った現地調査の際、1階集合ポスト内に、本件所有者宛の大量の郵便物が残置されていたものの、同年12月11日に行った現地調査時は、二、三通のハガキしかなかったこと、上記現地調査時期と近接した時期に受領したものと推察される郵便物が居室内に置かれていた状況などから、本件区分所有建物は、完全な空き室状態となっているわけではないものと観察した。
- 2 本件区分所有建物のベランダ及びリビングからの眺望は、写真37、38を参照されたい。
- 3 本件区分所有建物内は、洗面室の照明器具が取り外されていた（写真34参照）ほか、キッチンのシンク付近の汚れやガスコンロ付近の油汚れなどが激しい（写真29、30参照）。その他、猫のものと思われる糞が、処理されず、複数の居室の床や廊下に放置されたままとなっている。
- 4 本件区分所有建物につき、上記以外にも、汚損箇所や経年劣化による不具合箇所の存在する可能性がある。
- 5 接道関係は、写真9ないし12のとおり。なお、本物件敷地は、進入路部分を除き、概ね、フェンスや水路で区画されている。
- 6 本物件敷地に近接し、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
887番	道路敷	630㎡	甲府市
897番	公衆用道路	1297㎡	甲府市
891番	道路敷	898㎡	甲府市
890番	公衆用道路	600㎡	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
当マンションの管理 業務受託会社担当者	1 当マンションは、平成18年3月頃に建てられました。 2 当マンションの総戸数は63戸です。 3 当マンションには、特段の共用施設はありません。 4 当マンションの駐車場は、現在ほぼ満車状態です。区画により駐車場使用料が異なり、立体駐車場で月額12,000円タイプと13,000円タイプのもの(合計35台分程度)、平面駐車場で月額15,000円のもの(9台分程度)があります。 5 当マンションには、バイク置場(駐輪場使用料・月額1,000円)及び自転車置場(駐輪場使用料・月額500円)があり、現在、余裕があります。 6 当マンションに、トランクルーム(全戸分。無料)があります。 7 当マンションは、13人乗りのエレベーターが2基あります。 8 当マンションは、管理組合に申請し、承認されたらペットを飼育することができますが、原則として、ペットの飼育はできません。 9 当マンションに、管理員室があります。住み込みではありませんが、火・木・日曜日を除き、午前9時から午後5時まで対応しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 8月29日(木)	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 9月 6日(金) 11:00-12:00	物件所在地 (1回目)	現地確認, 外観写真撮影
6年 9月17日(火) 8:40- 8:50	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
6年 9月20日(金)	当庁執行官室	管理会社宛て照会書送付(ファクシミリ) ※ 送付後に回答書を受領
6年 9月20日(金)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書送付(郵送)
6年10月 1日(火) 10:50-11:00	当庁執行官室	管理業務受託会社担当者から電話で聴取
6年10月 1日(火)	当庁執行官室	所有者宛て事務連絡送付(郵送)
6年10月16日(水) 9:30-10:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 管理員と面談 <評価人同行>
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸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10月16日 目的物件は不在で施錠されていたため、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入ろうとしたものの、諸般の事情により、今回は解錠せず、次回、解錠のうえ建物内調査を実施することとした。 ☐ 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

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21日(木)	当庁執行官室	所有者宛て事務連絡送付(郵送)
6年12月11日(水) 9:30-12:50	物件所在地 (3回目)	現況調査, 写真撮影 管理員と面談 <評価人同行>

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸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11日

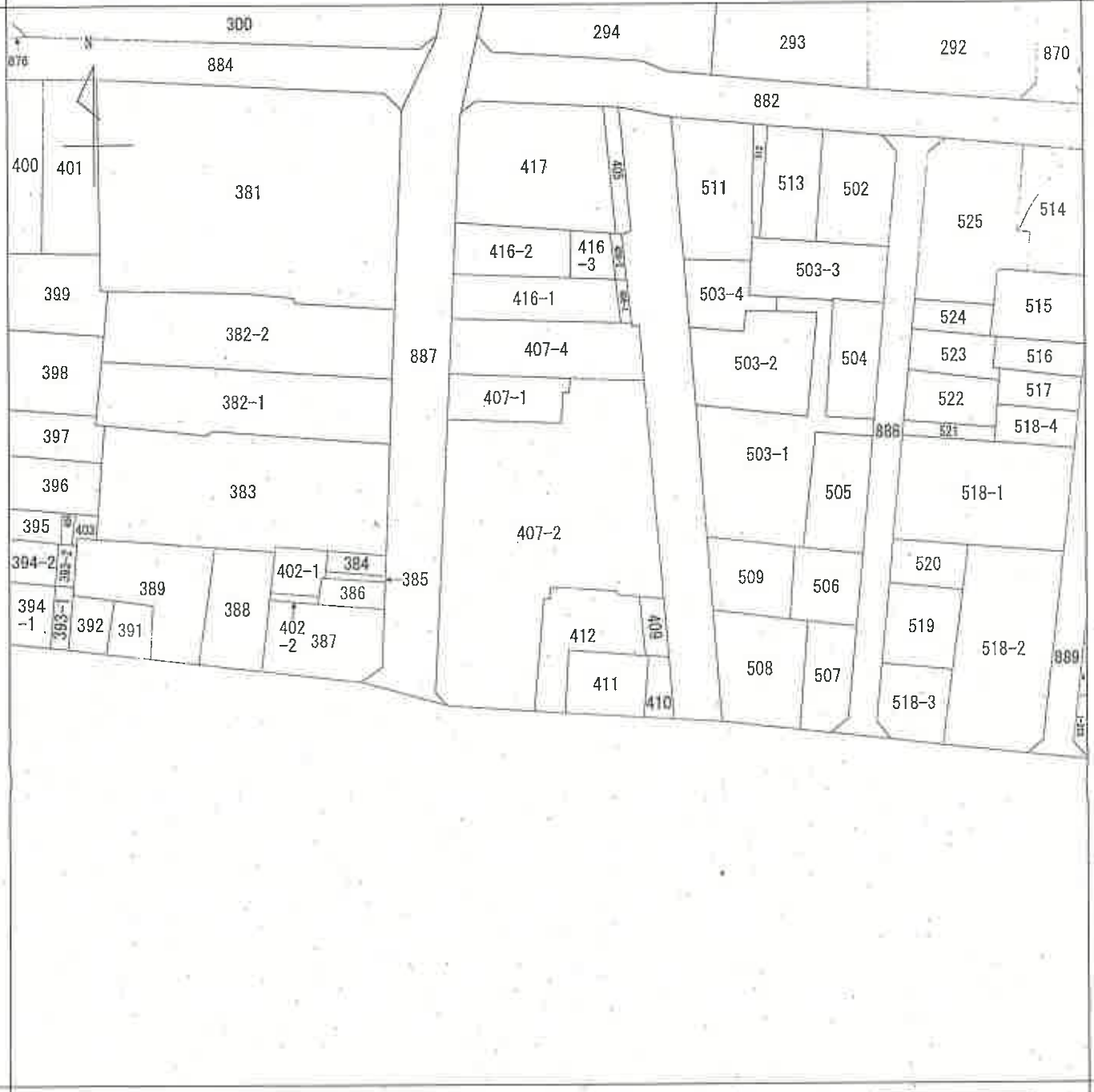
目的物件は全戸不在で施錠されていたので、立会人 ●B●● を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 275
ロ 532-3



(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。

地番区域見出し

丸の内2丁目

請求部	所在	甲府市丸の内2丁目				地番	407番2			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和47年12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。

令和6年7月18日
甲府地方務局

地図整理番号：M24132

登記官

(1/1)

イ	543-1	569-3
ロ	543-2	676



(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。

地番区域見出

丸の内2丁目

A 丸の内2丁
目

請 求 部 分	所 在	甲府市丸の内二丁目				地 番	560番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和47年12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。

令和6年9月3日
甲府地方法務局

請求番号：20-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成18年3月9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7月18日 甲府地方方法務局

甲府地方法務局

ਉਦਾਹਰਣ

(9 枚目)

227084 各階平面図

面圖
面圖
物平
階
建各

丸の内二丁目 407番2の1002	家屋番号
----------------------	------

建築物の所在
甲府市丸の内二丁目407番地2

平成年八月九日 癸卯



求 積 表

$$12,330 \times 6.020 = 74,226.600$$

床面積	74.22 m ²	74.226600
-----	----------------------	-----------



建築物の存在する部分の階

建物の名称 1002

著 成 作

88 日作成

縮尺 1/250

申請人

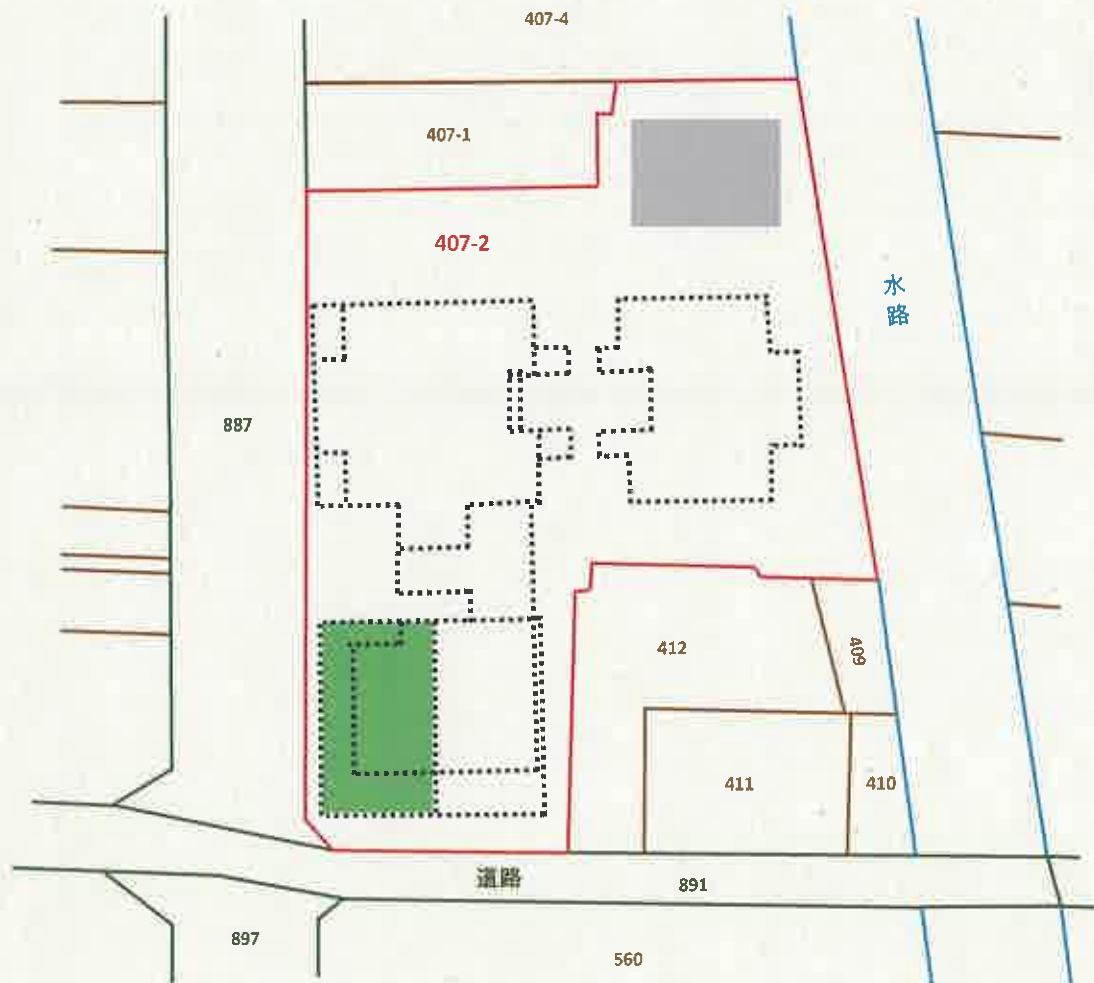
箱尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

地区图整理番号: M24134

写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図



符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



一棟の建物(ダイアパレス甲府丸の内・地下1階付12階建)



立体駐車場



物件1の区分所有建物(丸の内二丁目 407番2の1002/1002)
* 建物の存する部分 10階

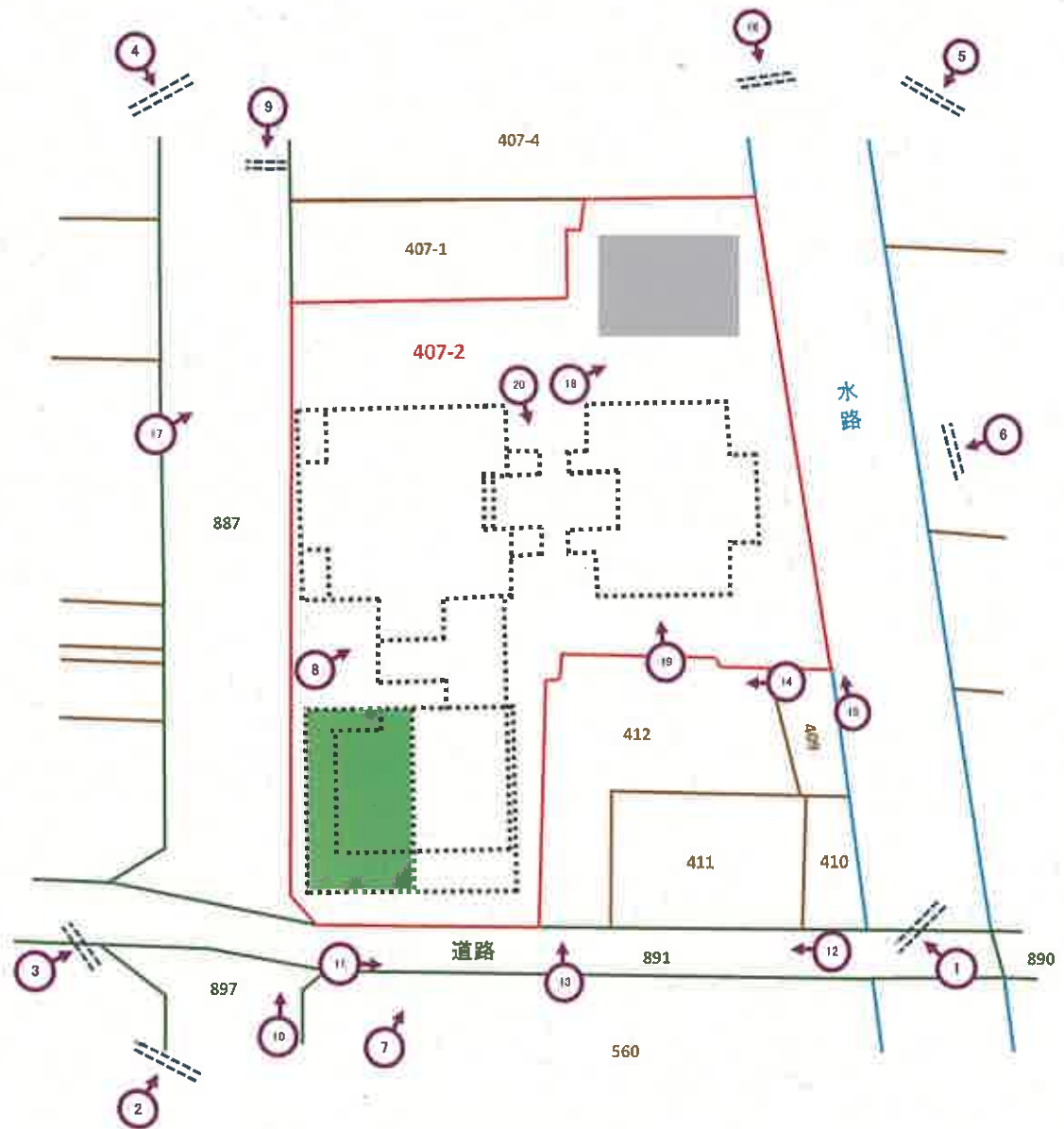


【 申立外の近隣地 (10 筆) を表示 】

(10 枚目)

写真撮影
位置・方向

土地建物位置概略図



符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



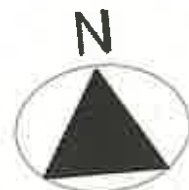
一棟の建物(ダイアパレス甲府丸の内・地下1階付12階建)



立体駐車場



物件1の区分所有建物(丸の内二丁目 407番2の1002/1002)
* 建物の存する部分 10階



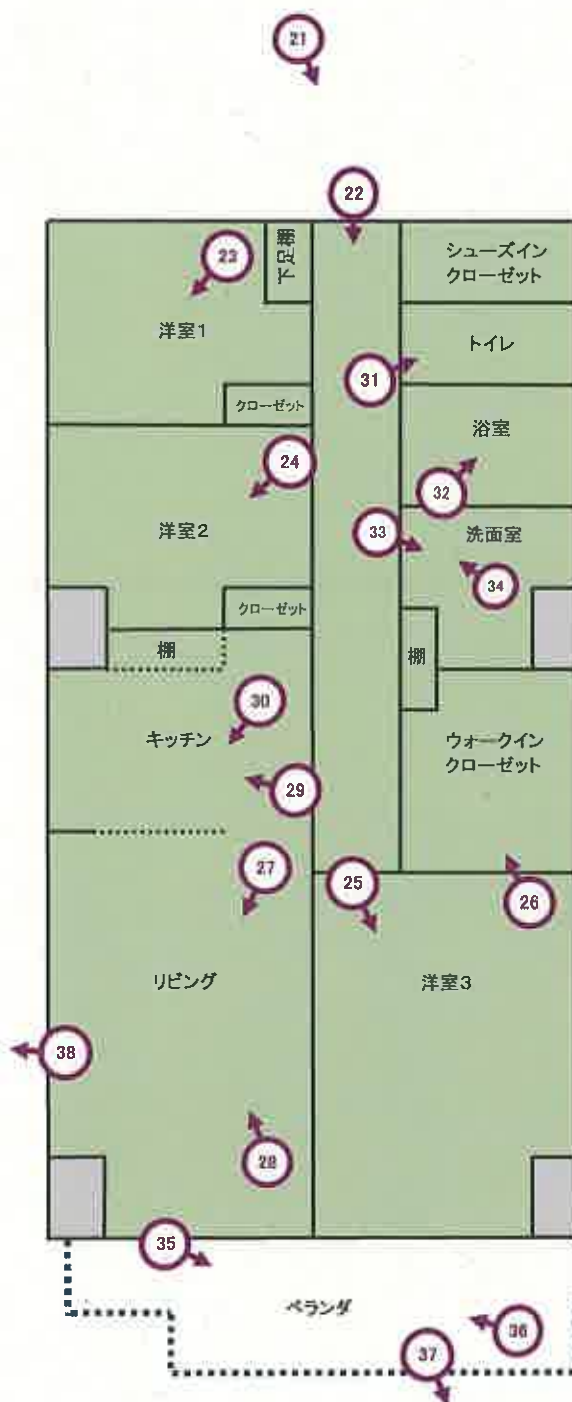
【 申立外の近隣地 (10筆) を表示 】

(11 枚目)

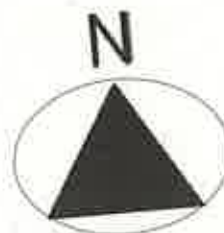
柱あるいはパイプスペースと
推察される箇所

間取図（物件1）

写真撮影
位置・方向



【建物の存する部分 10階】



1



物件1の区分所有建物(1002号室)を含む一棟の建物
(ダイアパレス甲府丸の内)

2



物件1の区分所有建物(1002号室)を含む一棟の建物
(ダイアパレス甲府丸の内)

物件1の区分所有建物(1002号室)を含む一棟の建物
(ダイヤパレス甲府丸の内)

3



物件1の区分所有建物(1002号室)を含む一棟の建物
(ダイヤパレス甲府丸の内)

4



5

物件1の区分所有建物(1002号室)を含む一棟の建物
(ダイヤパレス甲府丸の内)



立体駐車場

6

物件1の区分所有建物(1002号室)を含む一棟の建物
(ダイヤパレス甲府丸の内)



立体駐車場

7



エントランス(メイン)付近を撮影したもの

8



エントランス(サブ)付近を撮影したもの

9



接道関係

10



接道関係

11



接道関係

12



接道関係

13



符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

東・南側隣地
(412)

14



東・南側隣地
(412)

南側隣地
(409)

15

符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)



本物件敷地の東側に位置する水路及びその周辺を撮影したもの

16



本物件敷地の東側に位置する水路及びその周辺を撮影したもの

17



北側隣地
(407-1)付近

符号1(宅地)
(敷地権の目的である土地)

18



立体駐車場の入口付近を撮影したもの

19



駐車スペースを撮影したもの

20



駐輪場を撮影したもの

21



1002号室の入口付近を撮影したもの

22



玄関から廊下方向を撮影したもの

23



洋室1

24



洋室2

25



洋室3

26



ウォークインクローゼット

27



リビング

28



リビングからキッチン方向を撮影したもの

29



キッチン

30



シンク付近を撮影したもの

31



トイレ

32



浴室

33



洗面室

34



洗面室の照明器具が取り外されている状況を撮影したもの

35



ベランダ

36



ベランダ

37



ベランダからの眺望

38



リビングからの眺望

令和6年（ケ）第79号

令和6年12月11日 現地調査

令和6年12月23日 評 価

評価番号（競）第2131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

番 号	評 価 額
物件 1	金 1 4 , 4 0 0 , 0 0 0 円

- 1 本件評価額は、敷地権付きの区分所有建物としての価額である。

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 5 8 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	(一棟の建物の表示) 所 在 物件目録に記載のとおり 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 物件目録に記載のとおり 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 物件目録に記載のとおり 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 物件目録に記載のとおり 敷地権の種類 敷地権の割合		
特 記 事 項			
・管理費、修繕積立金等の滞納があり、令和6年9月24日現在で352,080円となっている。(令和5年12月分～令和6年8月分までの管理費・修繕積立金に駐車場使用料の滞納額108,000円を加算した金額) ・室内には家財道具等が置かれており、ゴミや猫の糞尿が大量に放置されている。 ・甲府市洪水ハザードマップによると、敷地権の目的である土地の想定最大降雨時の浸水深は0.5m～3.0m未満であるが、一部家屋流出のおそれがある区域に含まれている。			

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市丸の内二丁目 407 番地 2

建物の名称 ダイアパレス甲府丸の内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内二丁目 407 番 2 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 74.22 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 甲府市丸の内二丁目 407 番 2

地 目 宅地

地 積 1014.53 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 449519 分の 7750



第4 目的物件の位置・環境

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	ＪＲ中央本線「甲府」駅から南西方へ道路距離で約600mに位置する。	
付 近 の 状 況	甲府の中心市街地に近く、分譲マンションのほか店舗・事務所ビルが建ち並ぶ地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域 甲府市立地適正化計画による居住誘導区域内で都市機能誘導区域内。 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3.0m以上5.0m未満である。
画 地 条 件	地 積：1,014.53㎡ 形 状：やや不整形地 間 口：約40m 奥 行：約30m 接 面：道路と等高に接面、角地 敷地権割合：449,519分の7,750	
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約7.5m舗装市道（市道丸の内二丁目6号線、建築基準法第42条1項1号道路） 南側：幅員約8m舗装市道（市道橘百石線、建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	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 下水道：あり ガ ス：あり	
特 記 事 項	・対象物件は、周知の埋蔵文化財の包蔵地（甲府城下町遺跡）に指定されている。	

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・甲府市洪水ハザードマップによると、敷地権の目的である土地の想定最大降雨時の浸水深さは0.5m～3.0m未満であるが一部家屋流出のおそれがある区域に含まれている。 |
|--|---|

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス甲府丸の内
建物の用途	共同住宅（総戸数63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）：平成18年3月1日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約30年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
仕様	構造：鉄筋コンクリート造 外壁：タイル貼り等
設備等	エレベーター：13人乗 2基 駐車場：平面9台 立体：35台 駐輪場 オートロック 火災報知器
建物の品等	使用資材：標準的
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：委託 管理会社：株式会社アンビシャス・コンサルタント 管理人：日勤
管理の状況	普通

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	10階の南西端 採光南側と西側
床 面 積	74.22㎡（登記面積）
間 取 り	3 LDK
仕 様	内壁：ビニールクロス 天井：ビニールクロス 床：フローリングほか
保守管理の状態	ゴミが対象に放置されているほか、猫の糞尿が床に散乱しており、管理状況は劣る。洗面所の照明が撤去されているほか、台所のコンロ周りを中心に汚れており、設備関連の作動状況は不明である。
管 理 費 等	管理費：月額13,480円 修繕積立金：月額13,640円 駐車場使用料：月額12,000円 令和6年9月24日現在で、令和5年12月分～令和6年8月分までの上記管理費等の滞納額が352,080円ある。
専有部分の利用状況等	所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	・上記のとおり管理費等の滞納額がある。 ・上記のとおりゴミが対象に放置されているほか、猫の糞尿が床に散乱しており、管理状況は劣る。洗面所の照明が撤去されているほか、台所のコンロ周りを中心に汚れており、設備関連の作動状況は不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準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

(1) 建物価格

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うえ、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	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷
450,000	74.22	0.44	14,700,000

ア 再調達原価：対象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。また、内法面積と壁芯面積との差にも留意した。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：経過年数約18年、経済的残存耐用年数約30年、観察減価率は30%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）

$$30\text{年} \div (18\text{年} + 30\text{年}) \times (1 - 0.3) \div 0.44$$

(2) 敷地権価格

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÷
68,500	1.00	1,014.53	1.00	7,750/449,519	1,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地価格 甲府5-1

$$\text{公示価格等 } 54,800\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100/100 \times \text{標準化補正 } 100/100 \times \text{地域要因 } 100/80 \div \text{標準画地価格 } 68,500\text{円/㎡}$$

◇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：環境条件－20%

$$(100\% - 20\%) = 80\%$$

イ 個別格差：角地 ＋5%

形状がやや劣る ▲5%

$$(100\% + 5\%) \times (100\% - 5\%) = 100\%$$

ウ 地 積：登記記載の地積を採用

エ 建付減価：ない

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）

建物価格に敷地権価格を加算し、個別率を乗じて、対象物件の積算価格を査定した。

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
14,700,000	1,200,000	1.04	16,540,000

ウ 個別格差の内訳

$$\text{階層別格差} 1.05 \times \text{位置別格差} 1.1 \times \text{品等格差} 0.9 \div 1.04$$

階層別格差：10階 ＋5

位置別格差：南西角部屋 ＋10

品等格差：室内の汚れ －10

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ÷
350,000	1.04	74.22	27,020,000

ア 基準階の比準価格

同一需給圏内の類似地域に所在する類似の中古マンションの取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階（5階）の専有部分の1㎡当たりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	甲府市宝2丁目	甲府市武田3丁目
階 層	2階	6階
面 積	約66㎡(2LDK)	約72㎡(1LDK)
建築時期	平成19年	平成28年
取引時点	令和6年3月	令和6年3月
取引価格	259,284円/㎡	468,858円/㎡

(比準表)

番号	取引価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補 正 エ	地 域 品等比較 オ	建 物 品等比較 カ	試算価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
A	259,284	100/100	105/100	100/90	100/90	100/100	336,000
B	468,858	100/100	105/100	100/100	100/110	100/120	373,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情を考慮 時点修正：市場価格の推移を考慮 標準化補正：階層・位置等を考慮 地域品等比較：周辺の利用状況等を考慮 建物品等比較：建物のグレード、築年数、管理状況等を考慮						基準階の比準価格 (円/㎡) 350,000	

ウ 個別格差：積算価格に記載の専有部分の個別格差を参照

3 収益価格の試算

収益価格は、直接還元法を採用し、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
1,682,800	589,000	1.0	10	1.0	10,940,000

ア 総収益：居室部分を賃貸想定し、総収益を査定した。

月額支払賃料 140,000円×12ヶ月＝1,680,000円
 敷金の運用益 280,000円×0.01＝2,800円
 総収益 1,680,000円＋2,800円＝1,682,800円

イ 総費用：類似の賃貸用不動産の経費率を参考に35%と査定

1,682,800円 × 35% = 589,000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。

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり試算された。開差が生じたので調整を行い、調整後の価格を査定する。

	試算価格
積算価格	16,540,000円
比準価格	27,020,000円
収益価格	10,940,000円
調整後の価格	25,000,000円

積算価格は建物の状況と地価水準を考慮して対象物件の価格を求めており、市場性も考慮した価格である。比準価格は、中古マンションの売買実例から試算した価格で、最も現在の市場性を反映した価格である。収益価格は、賃貸することを想定して求めた価格であるが、甲府市内のマンションは、投資目的で購入する需要はあるものの、賃料水準が不動産価格と乖離しており、自己利用の需要が中心での甲府市内のマンション市場においては説得力をやや欠く。現在の中古マンション市場は、元々供給が少ないところにマンション需要が高まり、新築のマンション分譲価格が建築費等の高騰で高額になっていることから、中古マンションの需要が高まり、取引価格が上昇している状況にある。対象物件は、甲府の中心市街地に近く、立体駐車場も備えるなど人気があり、中古マンション市場においては需要が見込める物件である。積算価格は、有用な手法であるが、このような現在のマンション人気の影響が反映されにくいので、本件においては、より説得力が高い比準価格を中心に積算価格を比較考量して、調整後の価格を決定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に競売市場修正等を行って、評価額を下記のとおり決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 性修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
25,000,000	1.0	0.6	0.96	1.00	14,400,000

イ：市場性修正：なし

ウ：競売市場性修正：評価の条件欄に記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準価格 甲府（県） 5－1

所 在：甲府市丸の内2丁目449番

価 格：54,800円／㎡

位 置：甲府駅770m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：147㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西8m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、商業地域、準防火地域非線引き都市計画区域、
商業地域、指定建ぺい率80%、指定建ぺい率400%、

地 域 の 概 要：小規模な小売店舗が建ち並ぶ既存商業域。

第7 附属資料

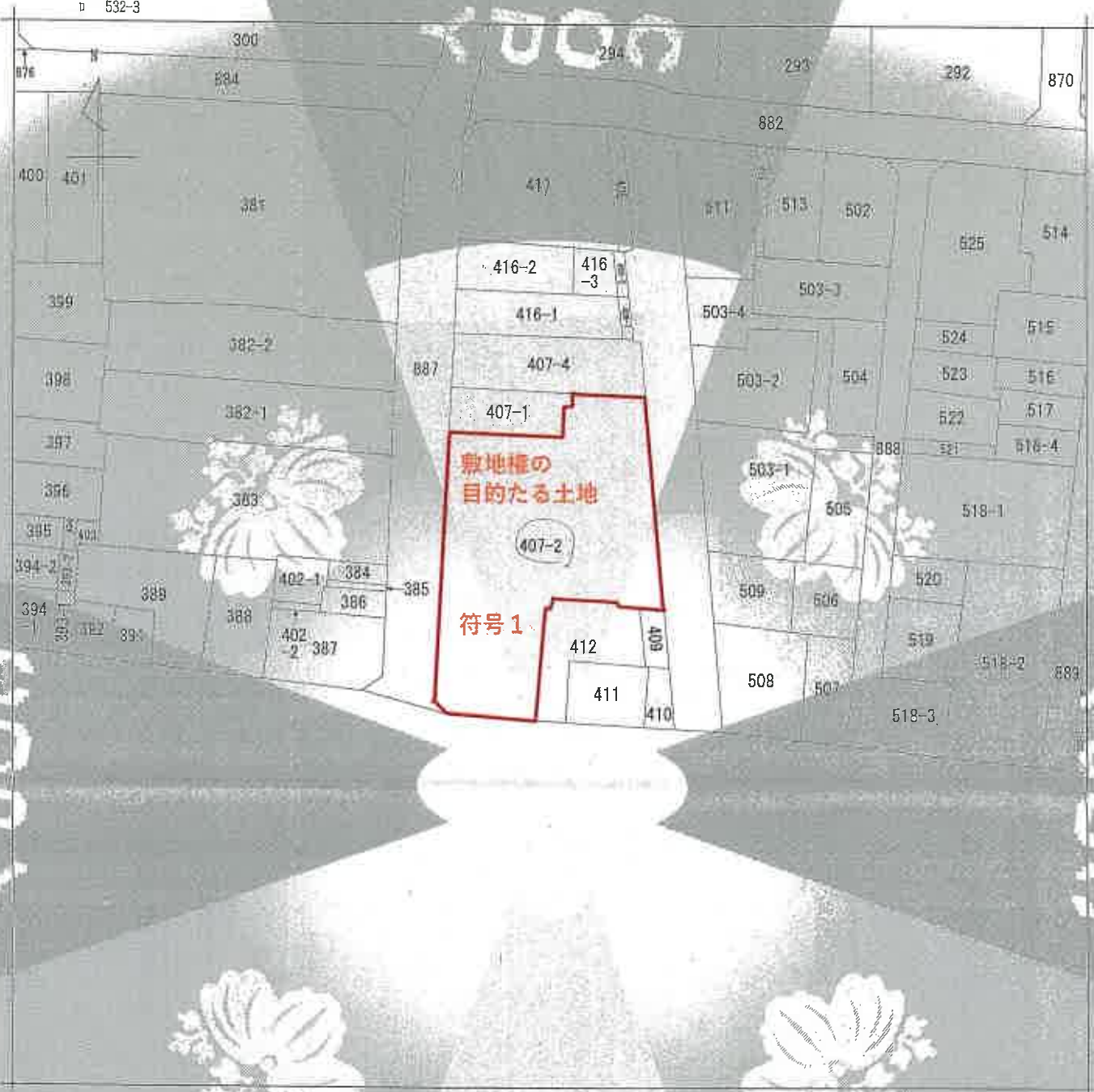
- 1 受命不動産の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し

位置図



1:5,000 相当

地図上の1センチは 約 50 メートル
印刷中心は 東経 138度33分56秒 北緯 35度39分54秒



丸の内2丁目

地番 407番2	所在地 甲府市丸の内三丁目									
出典 力尺 北600	積区 横切		座標 系記号		分類 地図に準ずる密画	種類 旧土地台帳附属地区				
作年 成日 月日				備考 付日 (原図)	昭和47年12月	補正 貼印				

これは地図に準ずる断面に記号されている山容を証明した断面であり、

令和6年7月18日
甲府地方法務局

地図整理番号：M24132

(1/1)

地図に準ずる図面写し
A3版をA4版に縮小

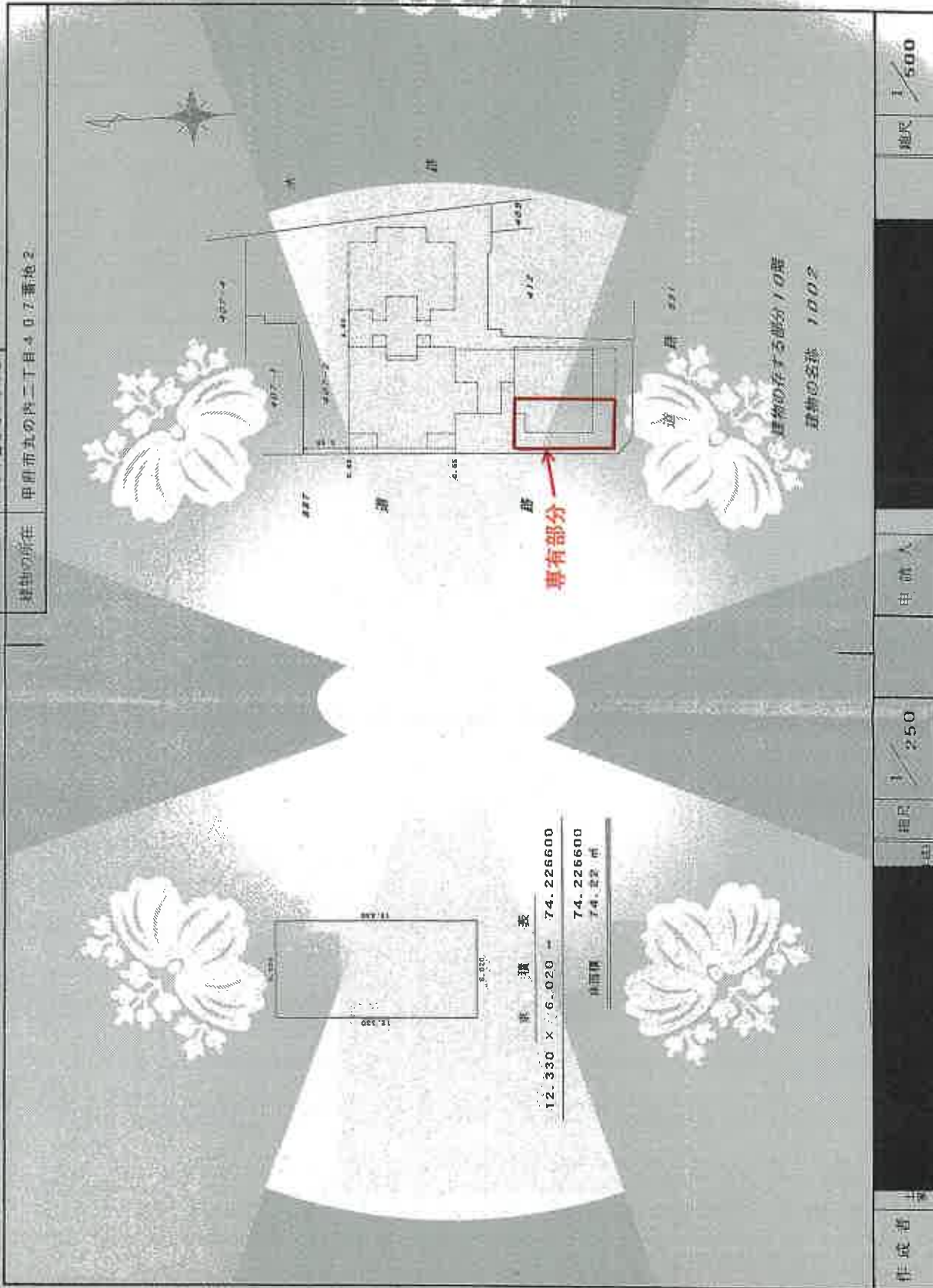
登記年月日：平成18年3月8日

227084 各階平面図

建築物平面図

家屋番号
丸の内二丁目
407番地の1002

建物の所在
甲府市丸の内二丁目407番地2



平成18年3月8日

これは図面に記載を必ずしむる建築計画図、交通計画図、その他
令和6年7月18日 甲府地方建設局