

## 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 甲府市貢川本町 1778番地2

建物の名称 サークルシティ貢川本町2番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貢川本町 1778番2の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 66.41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 甲府市貢川本町1778番2

地 目 宅地

地 積 2354.01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 416520分の6966



## 物件明細書

令和 7年 2月18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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 甲府市貢川本町 1778番地2

建物の名称 サークルシティ貢川本町2番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貢川本町 1778番2の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 66.41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 甲府市貢川本町1778番2

地 目 宅地

地 積 2354.01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 416520分の6966



令和 6年(ケ)第 115号  
令和 6年11月18日受理  
令和 7年 1月14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 甲府市貢川本町 1778番地2

建物の名称 サークスシティ貢川本町2番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貢川本町 1778番2の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 66.41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 甲府市貢川本町1778番2

地 目 宅地

地 積 2354.01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 416520分の6966



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	「(住居表示未実施)」	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input 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 type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input checked="" 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 9,300円 修繕積立金 13,200円 CATV, インターネット 3,278円 駐車場 8,000円 自治会費(月額550円) 6,600円	令和 6年12月 2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年6月分～R6年12月分 計 234,268円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ 電話 ( )	
その他の事項	滞納額には未払いの上下水道料金が加算されている。自治会費は年払いで8月払いであり、滞納している。滞納合計額に対し、年14.6%の割合による遅延損害金を請求する。	
敷 地 権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input checked="" 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 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) <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	本物件における敷地権割合は、416520分の6966である。	
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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



占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ A (債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年から
最初の契約日	平成19年
契約等期間	平成19年から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成19年から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
A (債務者兼所有者) と B (占有者) は、夫婦であるが、関係人の陳述によると、Aは、約18年前から別居状態であり、Aが本件物件に来るのは年1回程度であり、AとBとは完全に生計を異にする生活を送ってきているとのことである。また、管理費、修繕積立金、駐車場はAが負担し、インターネット、CATV及び上下水道代金、自治会費はBが負担することとなっている。Aが本物件を出るに当たり、賃料等は貰っていないとのことであり、Bの負担は生活に伴う費用であって金額的にも少なく、Bの占有権原は使用借権と判断した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

## そ の 他 の 事 項

### 1 本物件の占有について

現況調査においてAから聴取したところでは、物件内の動産類は、本物件占有者Bの所有物であり、Aの所有動産は別居に当たって搬出済みとのことである。

### 2 物件1について

本物件は、14階建ての14階にあり、テラスから富士山が眺望できる。本物件は、「サーパスシティ貢川本町2番館」であり、エレベーターが1基、総戸数は52戸、駐車場は54台分（うち1台分は来客者用）あるほか、各戸トランクルームがあり、駐輪場が設置されている。

なお、駐車場料金は、区画40、41、46、47及び51の5区画につき鳩の糞による車両の汚損被害があるため月額4,000円、区画35の駐車場は、小型のみ駐車可能であり月額5,000円、その他の区画は屋外、屋内の別により6,000円から8,000円である。

また、インターネット・CATV料金は、各戸に設備があるため、利用の有無にかかわらず料金がかかる。

なお、新規の入居者については入居後に「貢川本町東武自治会」に加入することとなり、自治会加入費が1,000円、自治会費は月額550円で、年1回6,600円の年払いとなる。

### 3 申立外土地

本物件の敷地権を有する土地は、隣接土地との間に金属プレートの境界標が設置されており、簡易計測の結果は公図上の距離とほぼ等しい。よって隣接地との境界は公図を現地に落とすことが可能であるため、境界不明確な隣接地はない。

本物件は、東側、北側、西側に出入口があり、それぞれ公衆用道路に接道していることから、これら公衆用道路について調査を行った。

#### (1) 所在・地番 甲府市貢川本町1939番7

現況地目 公衆用道路

地積 1025㎡

所有者 甲府市

調査の理由 本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 甲府市貢川本町1939番6

現況地目 公衆用道路

地積 311㎡

所有者 甲府市

調査の理由 本物件への出入りのために通行する道路である。

#### (3) 所在・地番 甲府市貢川本町1939番5

現況地目 公衆用道路

地積 1112㎡

所有者 甲府市

調査の理由 本物件への出入りのために通行する道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社管理員	<p>1 私は、日勤で管理室におります。</p> <p>2 目的物件には、Aは居住していないと思います。Aは、年に数回といった感じで来ていました。</p> <p>3 現在目的物件には居住者がいます。居住者についてはよくわかりません。</p> <p>4 本件マンションの管理会社は、株式会社穴吹コミュニティです。</p> <p>5 本件物件の鍵は、所有者が保有する鍵のみであり、管理室でマスターキーを保管するといったことはしていません。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和6年11月22日聴取)</p>
■ 解錠技術者	<p>1 サーパスシティ貢川本町2番館には、鍵交換に行ったことがあります。</p> <p>2 解錠は困難な鍵です。</p> <p>3 破錠の場合、取り付ける鍵は特殊な鍵であり、取り寄せには1か月以上かかります。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和6年11月22日電話聴取)</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 私と居住者宛てに現況調査日程通知を出されたことについて、お願いの電話です。</p> <p>2 現在、目的物件に居住しているのはBで、私の妻です。</p> <p>3 Bとは、18年前に別居して以来、一緒に居住していません。</p> <p>4 私がBと別居するに当たって、本物件にBが居住することは承知しました。家賃は取っていません。</p> <p>5 管理費等の費用の負担については、私が管理費、修繕積立金、駐車場料金を支払うほか、固定資産税も支払っています。Bが支払うのはCATVやインターネット、上下水道料金、電気代、自治会費などです。</p> <p>6 目的物件の鍵は、私とBが持っています。</p> <p>7 私は、本件物件宛てに郵送される郵便物の受け取り等のため、年に1、2回位本件物件に来ます。</p> <p>8 Bとの間では、本物件のローンが終了後に法律上の手続きをすることになっていました。</p> <p>9 現況調査日程を令和7年1月10日(金)午前10時頃からと変更されたことは承知しました。Bにも連絡すると共に、当日は私が現場で立ち会います。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和6年12月20日電話聴取)</p> <p>10 物件内の動産類は、全てBのものです。私の所有動産はありません。</p> <p>11 約18年前に別居を始めて以来、私とBは家計が全く別です。</p> <p style="text-align: right;">(以上令和7年1月10日聴取)</p>

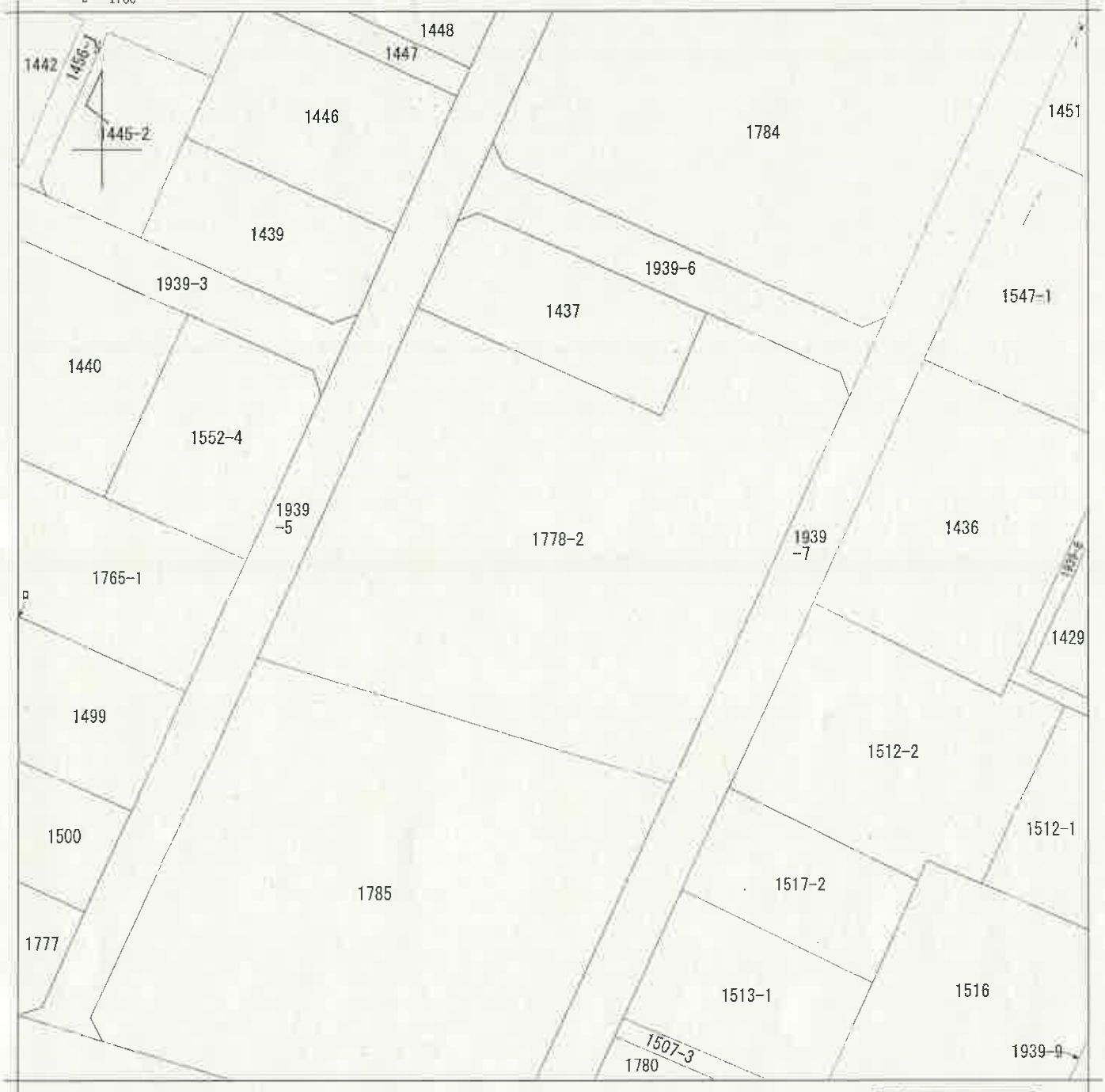
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月19日 (火) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 12月2日到着180円)
令和6年11月22日 (金) 14:00-16:30	物件所在地	外構調査, 管理会社調査, 管理員面談, 解錠技術者電話照会
令和6年11月26日 (火) : - :	当庁	管理費等滞納状況照会 (110円, 12月4日回答110円)
令和6年12月17日 (火) : - :	当庁	A (債務者兼所有者) 宛て調査日程通知 (12月27日午前10時~, 110円)
令和6年12月18日 (水) 10:00-10:05	物件所在地	集合郵便受けに「居住者様」宛ての調査日程 (12月27日午前10時~) 通知投函
令和6年12月20日 (金) 10:35-11:00	都留支部執行官室	A (債務者兼所有者) から架電。占有調査。現況調査日程変更告知, B宛て通知依頼
令和7年1月10日 (金) 9:30-11:15	物件所在地	現況調査
<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 type="checkbox"/> 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。</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 7年 1月10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

( 6 枚目)

イ 1547-3  
ロ 1760



(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  
貢川本町

請求部	所在	甲府市貢川本町		地番	1778番2	
出力縮尺	1/500	精度分		座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和47年11月28日		備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図	

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。

(甲府地方法務局管轄)

令和6年10月2日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：35-1

(1/1)

( 7 枚目)

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
甲府市  
1778-201402

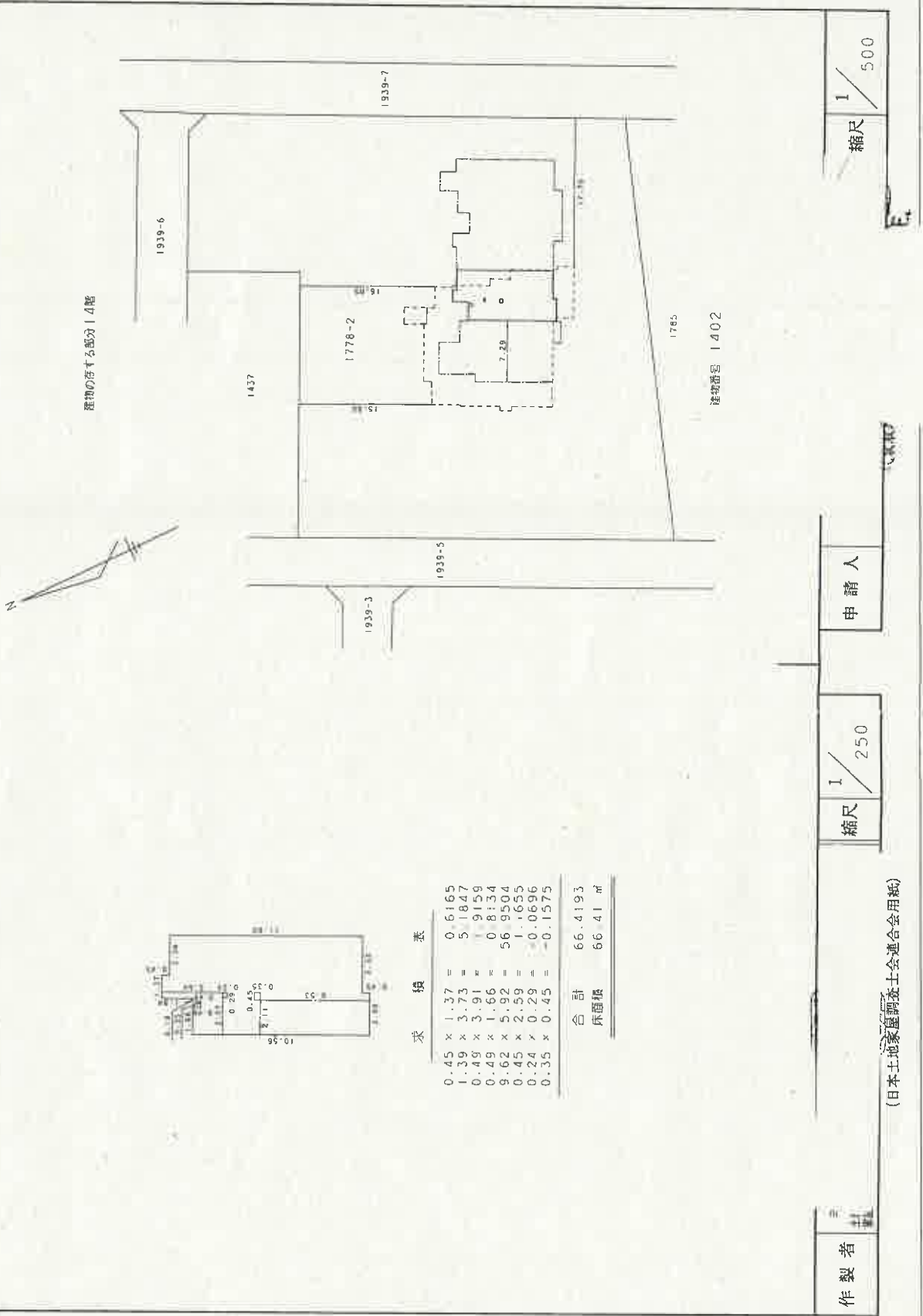
建物の所在  
甲府市 貢川本町 1778番地 2

各階平面図

183084

平成 26年 12月 20日 登記

(百 縮尺)



求 積 表

0.45 x 1.37 =	0.6165
1.39 x 3.73 =	5.1847
0.49 x 3.91 =	1.9159
0.49 x 1.66 =	0.8134
9.62 x 5.92 =	56.9504
0.45 x 2.59 =	1.1655
0.24 x 0.29 =	-0.0696
0.35 x 0.45 =	-0.1575
合計	66.4193
床面積	66.41 m <sup>2</sup>

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

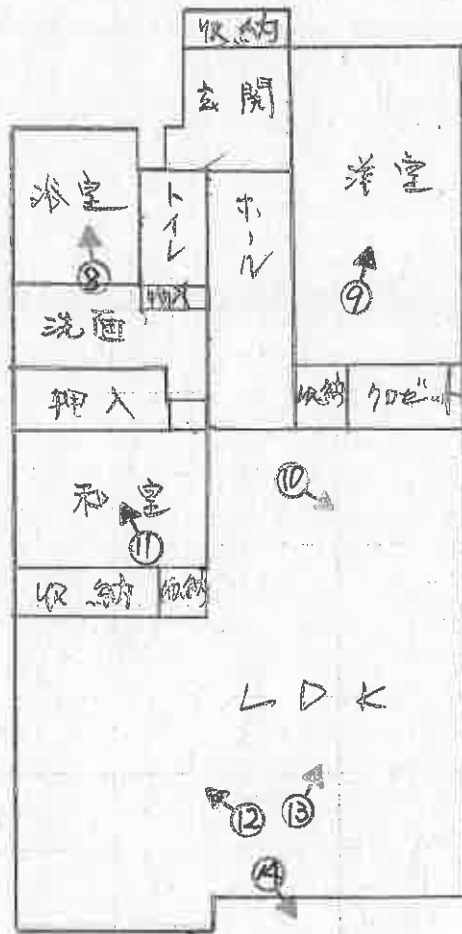
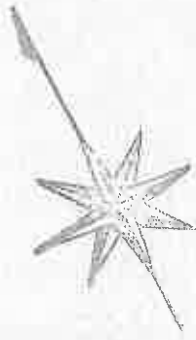
# 土地建物位置関係図

←○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、写真番号を示す。







1

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



2

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



3

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

4



5



6





7

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



8

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



9

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



10

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



11

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



12

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

( 4 枚目 )



13



14

余白

( 15 枚目 )

令和6年(ケ)第 115号  
令和7年1月10日 現地調査  
令和7年1月17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

久保嶋 仁

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金 10,770,000 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

物件 番号	所在等	登記	現況
1	所在 建物の名称	(一棟の建物の表示) 後記物件目録記載のとおり	
	家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 後記物件目録記載のとおり	住居表示：「甲府市貢川 本町15-15」
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	(敷地権の目的である土地の表示) 後記物件目録記載のとおり	(マンション名・部屋番号) サーパスシティ貢川本町 2番館・1402号室
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 後記物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
<p>・物件1は所有者以外が占有しており、占有者及び占有権限等については、現況調査報告書記載のとおりである。</p>			

\*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市貢川本町 1778番地2

建物の名称 サークルシティ貢川本町2番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貢川本町 1778番2の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 66.41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 甲府市貢川本町1778番2

地 目 宅地

地 積 2354.01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 416520分の6966



#### 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（土地の符号1）

位置・交通	JR中央本線「甲府」駅の南西方道路距離約2.9km 最寄バス停「上石田町(廃軌道)」の南西方・約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅・共同住宅のほか事業所等も見られる住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	2,354.01㎡：登記地積 北東側が凸状の不整形地 南東側間口約50m×奥行約50m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	南東側現況幅員約6mの舗装市道（南西11号線、建築基準法第42条1項1号適用）にほぼ等高、北東側現況幅員約6mの舗装市道（南西12号線、建築基準法第42条1項1号適用）にほぼ等高、北西側現況幅員約6mの舗装市道（南西13号線、建築基準法第42条1項1号適用）にほぼ等高に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	後記の建物敷地等として利用されている。建物の配置は、ほぼ現況調査報告書の「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり (注)「あり」とは目的物件内に引込があることをいう。
特記事項	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパスシティ貢川本町2番館	
建物の用途	住宅（総戸数52戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成16年11月19日新築（登記記載） 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約27年	
構造	鉄筋コンクリート造14階建 延床面積 4,481.51㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等 その他：なし	
設備等	エレベーター9人乗り1基、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場（敷地内54台）、自転車置場、バイク置場、オートロック、CATV、インターネット、トランクルーム、集会室等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：サーパスシティ貢川本町2番館管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社穴吹コミュニティ 管理形態：管理人室有（日勤）	
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	14階（1402号室）・中間部屋 主要開口部の方位：主として南
床 面 積	専有面積 66.41㎡（登記面積）
間 取 り	現況調査報告書の「間取図」のとおり
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、ビニールフロア、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、トイレ、システムキッチン、洗面等 その他：バリアフリー仕様、バルコニー
保守管理の状態	普通（目視可能な部分において不具合等は特に見られない。但し、全体的に経年相当の老朽化が見られる。）
管 理 費 等	管 理 費：9,300円（月額） 修繕積立金：13,200円（月額） CATV聴取料：443円（月額） インターネット使用料：2,835円（月額） 自治会費：6,600円（年額） 駐車場使用料：8,000円（月額） 滞 納 額：238,634円（令和6年12月2日現在、上下水道料金、自治会費、遅延金含む）
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	なし

## 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

建物の価格に、敷地権価格を加算して積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、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建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
430,000	66.41	0.55	15,710,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 専有床面積：前記現況床面積を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 20 年、経済的残存耐用年数約 27 年、観察減価率 5%（機能的陳腐化及び保守管理の状況等を考慮した）
- ・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)

現価率 = 27 年 ÷ (20 + 27 年) × (1 - 0.05) ≈ 0.55

(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。

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
45,500	0.86	2,354.01	1.00	6966/416520	1,540,000

ア 標準画地価格： 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地 甲府-1

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} && \text{(時点修正)} && \text{(標準化補正)} && \text{(地域格差)} && \text{(規準価格)} \\
 & 52,800\text{円}/\text{㎡} && \times 100/100 && \times 100/101 && \times 100/115 && \div 45,500\text{円}/\text{㎡} \\
 & && && && && \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

◇ 時点修正 : 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位+1%

◇ 地域格差 : 居住環境+15%

イ 個別格差 : 方位+4%、三方路+3%、規模・形状△20%（相乗積）

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
15,710,000	1,540,000	1.10	18,980,000

ウ 個別格差 : 階層別補正 …1.10 (14階)

位置別等修正…1.00 (南向)

価格補正 …1.00 (必要なし)

その他 …1.00 (必要なし)

相乗積 1.10×1.00×1.00×1.00=1.10

## 2 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総収益に費用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査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元 利回り ウ	その他の 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
1,322,200	661,100	10%	1.00	6,610,000

ア. 総収益：総収益合計 1,322,200 円

対象物件については新規に賃貸することを想定し、周辺賃料水準、動向等を参考にして想定支払賃料を月額支払賃料 110,000 円、敷金 2 ヶ月と査定した。尚、駐車場料金は家賃に含まれるものとした。

・ 年額支払賃料

$$110,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,320,000 \text{ 円}$$

・ 敷金運用益

$$110,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1\% = 2,200 \text{ 円}$$

イ. 純収益

経費率を総収益の 50% と査定

$$1,322,200 \text{ 円} \times (1 - 0.50) = 661,100 \text{ 円}$$

ウ. 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に、当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

エ. その他補正率：なし

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

対象建物は、本来賃貸を想定した収益物件ではないことから、収益価格は低位に試算された。本件においては、中古マンションの供給市場価値を考慮して査定した相対的に信頼性の高い積算価格を中心に、各種の想定要素が介在し規範性に劣る収益価格は参考程度に留めて、調整後の価格を下記の通り求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
積算価格	18,980,000	—	18,980,000
収益価格	—		6,610,000
調整後の価格	18,900,000		

#### (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引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

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	引受債務 相当額 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
18,900,000	1.00	0.60	0.95		10,770,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：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：滞納管理費や遅延金等の予想滞納相当額を考慮して査定した。

オ 引受債務相当額：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。



## 第6 参考価格資料

公 示 価 格 甲府-1

所 在：甲府市下石田2丁目36番2外「下石田2-2-15」

価 格：52,800円/㎡

位 置：JR中央本線「甲府」駅の南西方道路距離約3.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：301㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側6m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化区域内の第一種住居地域

(建ぺい率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほか事業所等も混在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

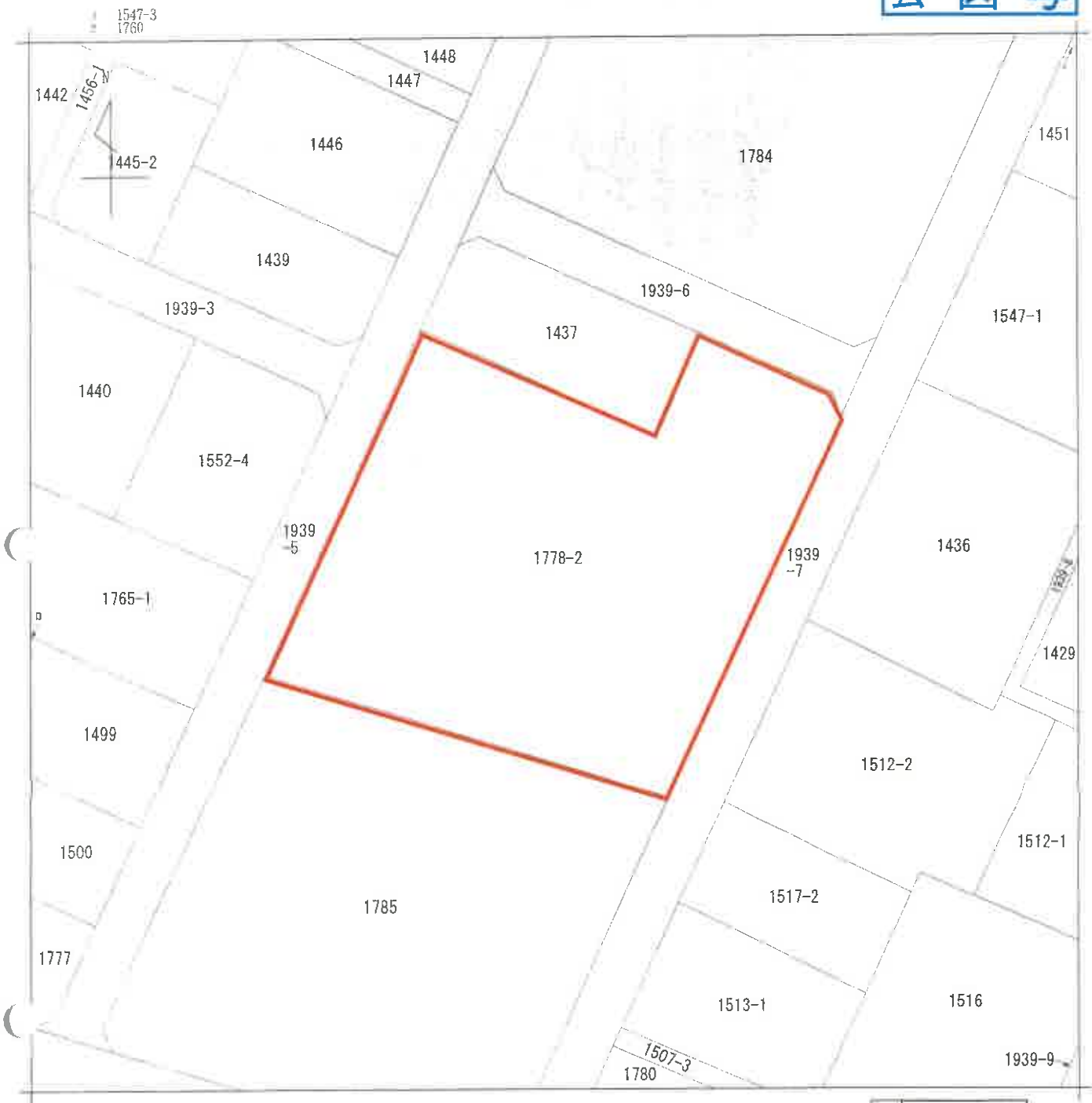
建物図面・各階平面図写

以 上



1:7700

出典: 国土地理院『地理院地図』



(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  
貢川本町

請 求 部 分	所 在	甲府市貢川本町		地 番	1778番2		
出 力 縮 小	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	昭和47年11月28日		備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 目	

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。  
(甲府地方法務局管轄)

令和6年10月2日  
東京法務局中野出張所  
登記官

請求番号：35-1  
(1/1)

A 4 判 に 縮 小

登記年月日：平成16年12月10日

# 各階平面図

183080

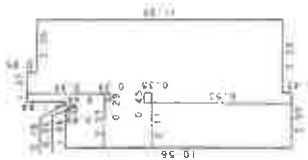
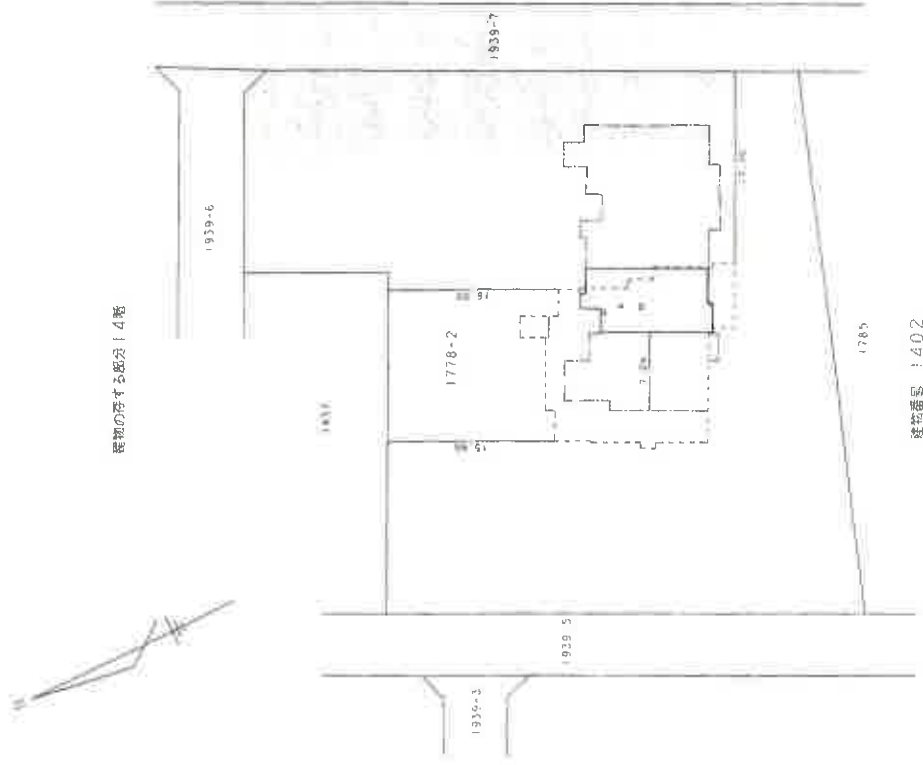
家屋番号  
川本町  
1778-2の1402

建物の所在  
甲府市貞川本町1778番地2

# 建物図面 各階平面図

平成16年12月10日登記

(日測法)



求積表

0.45 x 1.37 =	0.6165
1.39 x 3.73 =	5.1847
0.49 x 3.91 =	1.9159
0.49 x 1.66 =	0.8134
9.62 x 5.92 =	56.9504
0.45 x 2.59 =	1.1655
0.24 x 0.29 =	0.0696
0.35 x 0.45 =	0.1575
合計	66.4193
床面積	66.41㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

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。  
(甲府地方支庁管轄)  
令和6年10月2日 東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：35-2