

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 8年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 8年 6月11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 8年 5月22日 午前 9時30分から 令和 8年 5月26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 8年 4月22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 甲府市里吉四丁目 1100番地1

建物の名称 グランヴィ南甲府

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 里吉四丁目 1100番1の206

建物の名称 D206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.86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 甲府市里吉四丁目1100番地1

地 目 宅地

地 積 4061.82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 658533分の6886

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



物件明細書

令和 8年 3月 3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】

本件共有者A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 甲府市里吉四丁目 1100番地1

建物の名称 グランヴィ南甲府

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 里吉四丁目 1100番1の206

建物の名称 D206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.86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 甲府市里吉四丁目1100番地1

地 目 宅地

地 積 4061.82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 658533分の6886

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



令和7年(ケ)第106号

令和 7年12月 8日受理

令和 8年 1月 5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 甲府市里吉四丁目 1100番地1

建物の名称 グランヴィ南甲府

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 里吉四丁目 1100番1の206

建物の名称 D206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.86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 甲府市里吉四丁目1100番地1

地 目 宅地

地 積 4061.82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 658533分の6886

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
一棟の建物の住居表示	甲府市里吉 4丁目6番26号
建 物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <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"/> あり 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者（●A●●） <input type="checkbox"/> 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。
管理費等の状況（括弧内は滞納額）	管理費 月額 13,350円（533,060円） 修繕積立金 月額 5,960円（232,440円） 遅延損害金 (217,157円) <hr/> (滞納額合計) 令和4年10月1日～令和7年12月31日分 982,657円（令和7年12月11日現在）
管理費等照会先	当マンションの管理会社（株式会社大日ママクリーン）
その他の事項	1 本件区分所有建物（2階・206号室）を含む一棟の建物（定住用の高層マンション）の名称は、「グランヴィ南甲府」である。甲府市中心街からは車で10分前後の市街地内に存する。 なお、管理人からの聴取によると、賃貸借に供されている部屋は、全戸のうちの約1割で、その余はオーナーらが居住している現況にある。 2 本件区分所有建物は平成8年1月（登記上の表示）の建築であり、天井材やクロスの剥離・床材の浮き上がりなどの経年等に伴う損耗箇所が認められた。 3 相共有者であって、●A●●の母である●●B●●は、他所で暮らしており本件区分所有建物の管理を●A●●に委ねている現状にある。 4 本件区分所有建物は2階部分にあり、バルコニーからの眺望には恵まれていない。近隣家屋が遮って、富士山を眺望することもできない（写真26）。
敷 地 権	符号 1
現 況 地 目	宅地（符号 1）
形 状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり

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 ）														
その他の事項	敷地権の割合・658533分の6886														
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年（ ）</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	平成	年（ ）	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[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	（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
<p>●A●● (共有者)</p> <p>当マンションの 管理人</p>	<p>本件区分所有建物には、現状、私が一人で暮らしています。</p> <p>1 本件区分所有建物を含む一棟の建物（グランヴィ南甲府）は、7階建の高層マンションで、96戸の部屋があります。徒歩5分程度の距離に大型ショッピングモールがあるなど、日常生活も至便な環境にあります。 なお、西側前面道路は通行量が多いわりに幅員がやや狭いため、運転時には、対向車との擦れ違いや歩行者の往来等に注意を要します。</p> <p>2 当マンションは定住用マンションですので、大浴場やトレーニングルーム等の共用の保養施設はありません。</p> <p>3 当マンションのエントランスは、オートロック仕様です。なお、管理人については、原則として、月～金曜日の日中時間（8時～16時）と、土曜日の午前中に駐在しています。</p> <p>4 当マンションでは、主に、敷地内の立体式（2階建）駐車場により、100区画前後の駐車場を確保しており（写真5・6）、原則として、1戸1区画の全戸分有で運用しています。駐車料金は、1階区画が月額6,000円で、2階区画が月額4,000円です。なお、居住者間の公平性に配慮して、3年に1回程度の頻度で、駐車区画替えを行っています。 さらに、北側隣地（1110-1・写真8）や近傍地内の駐車場を、当マンションの管理組合や居住者個人で任意に賃借している実情もあります。また、無料の駐輪場が敷地内にあります（写真7）。</p> <p>5 当マンションでのペット飼育については、原則として許されていますが、大型犬など、他者に迷惑をかけるおそれのあるペットについては、飼育の対象外になります。</p>

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月10日（水） 14：00～15：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（全戸不在）、室外写真撮影 当マンションの管理人から聴取
7年12月10日（水） ： - ：	当庁執行官室	共有者ら宛て現況調査期日等通知（郵送）
7年12月11日（木） 14：30～14：40	当庁執行官室	当マンションの管理会社宛て 管理費の滞納額等につき照会（電話・ファクシミリ）
7年12月16日（火） 8：30～8：40	当庁執行官室	登記情報取得申請（電子請求）
7年12月24日（水） 15：00～16：00	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 ●A●●と面談 <評価人同行>

（特記事項）

■ 令和 7年12月24日

現況調査期日等通知書の郵送後も、共有者等からの事前連絡がなく、目的物件は全戸不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

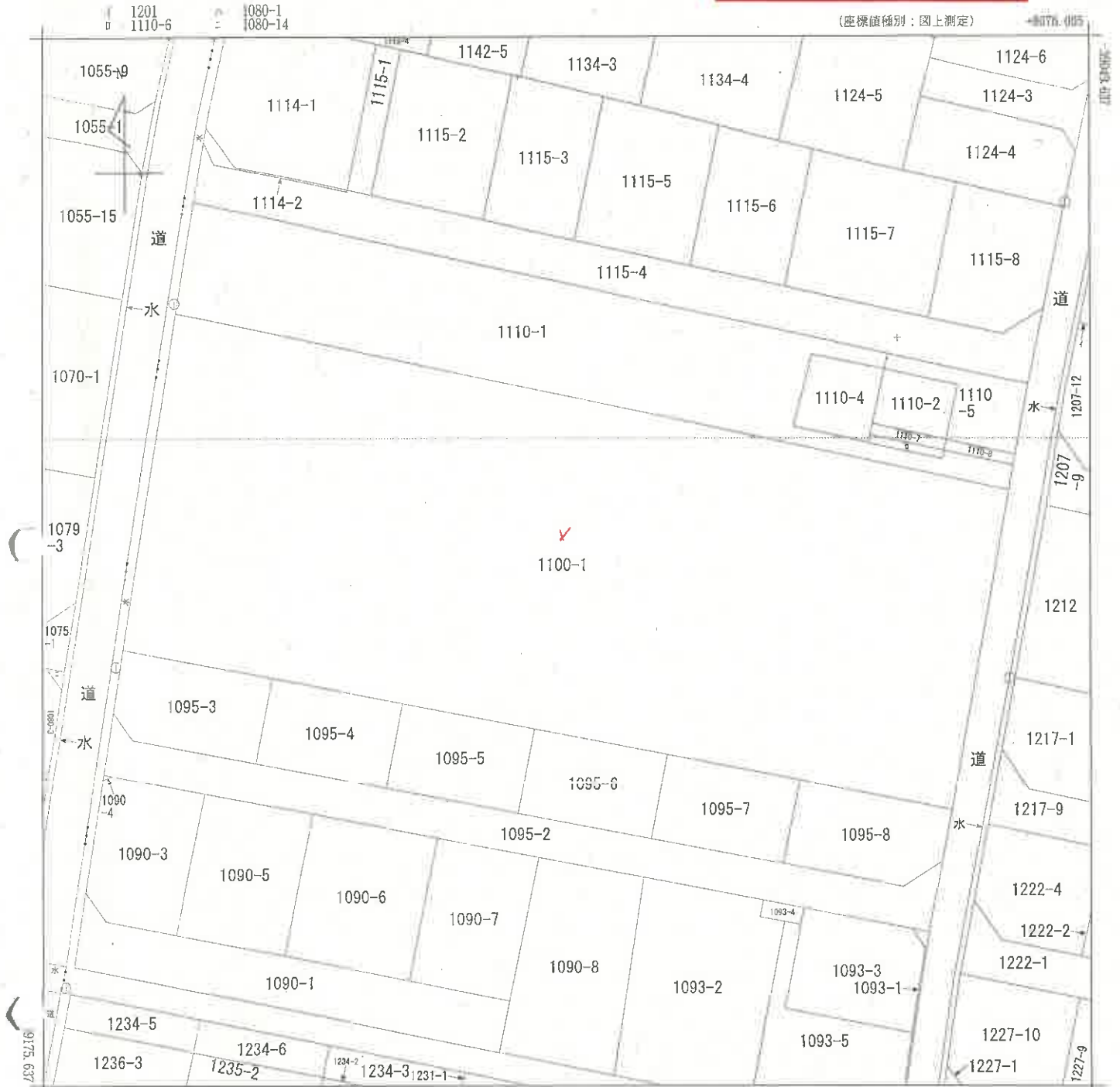
目的物件は解錠されていたが全戸不在のため、立会人 を立ち会わせて上で、建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

□

A3判をA4判に縮小



(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。

地番区域見出
 里吉4丁目
 里吉3丁目

請求部分	所在		甲府市里吉四丁目		地番	1100番1				
出縮	方尺	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)	平成1年8月		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。

令和7年10月31日
 甲府地方務局

請求番号：63-1
 (1/1)

登記官

(5 枚目)

登記年月日：平成8年1月29日

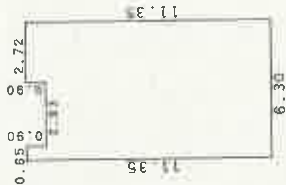
200869各階平面図

建物図面

家屋番号
甲府市里吉四丁目1100番地1
206

建物の所在
甲府市里吉四丁目1100番地1

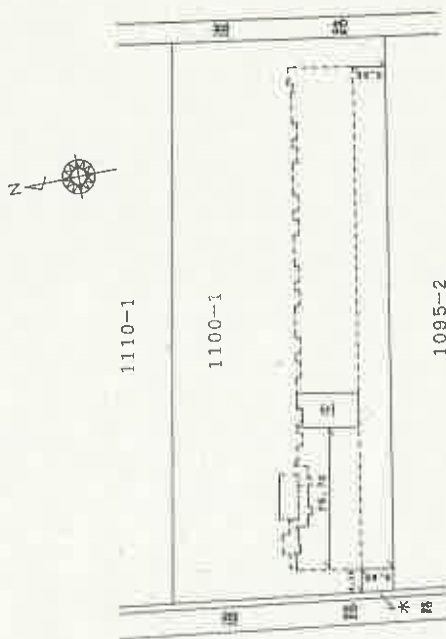
平成八年正月廿九日登記



求積表

0.65 x 0.90	=	0.5850
2.72 x 0.90	=	2.4480
6.30 x 10.45	=	65.8350
合計		68.8680

床面積 68.86m²



建築物の存する部分 2階

作製者

縮尺 1/250

申請人

代型

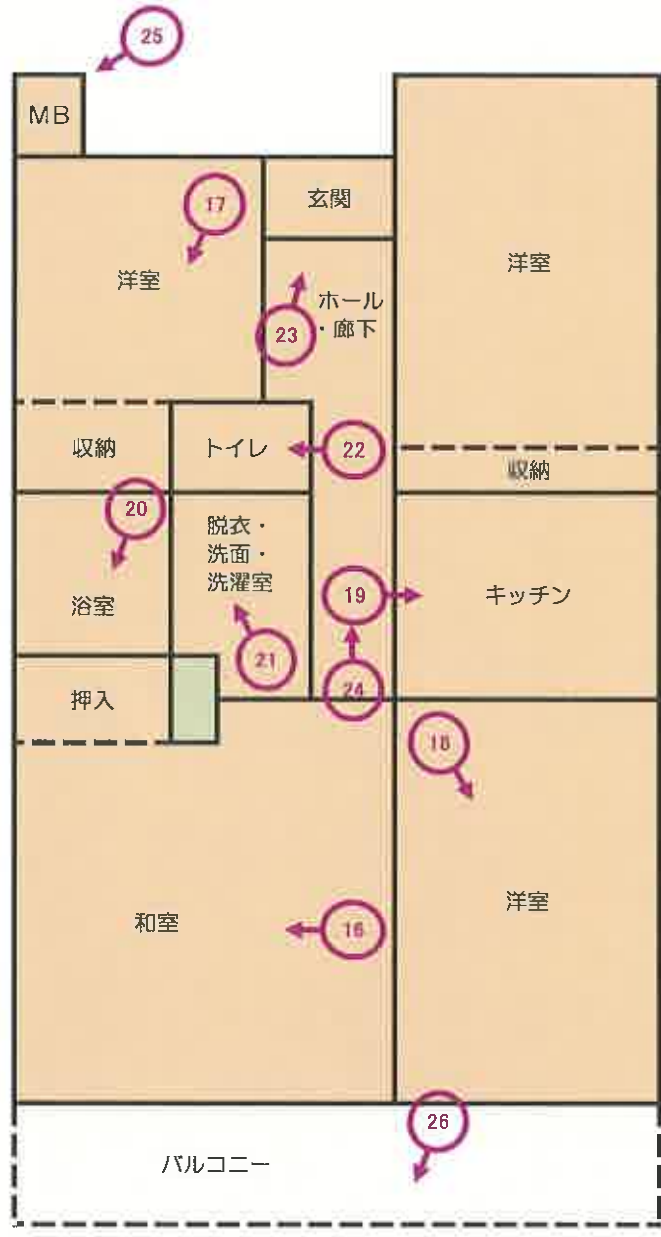
縮尺 1/1000

事務所専用用紙

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7年10月31日 甲府地方法務局 登記官

間取図 (物件1)

写真撮影
位置・方向



1



物件1の区分所有建物を含む一棟の建物（グランヴィ南甲府）

2



物件1の区分所有建物を含む一棟の建物（グランヴィ南甲府）

3



物件1の区分所有建物を含む一棟の建物（グランヴィ南甲府）

4



物件1の区分所有建物を含む一棟の建物（グランヴィ南甲府）

5



敷地内立体駐車場（1階）

6



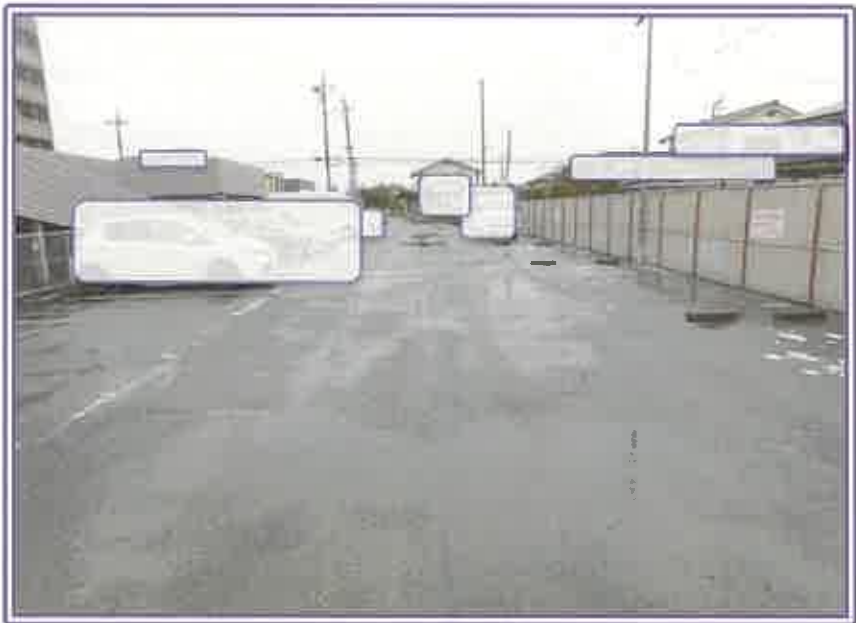
敷地内立体駐車場（2階）

7



敷地内駐輪場

8



【参考】北側隣地（1110-1）内の（当マンションの居住者個人らが任意賃借している）駐車場

9



敷地内の広場

10



敷地内のゴミ置場

11



エントランスゲート

12



エントランス ポーチ

13



ロビー

14



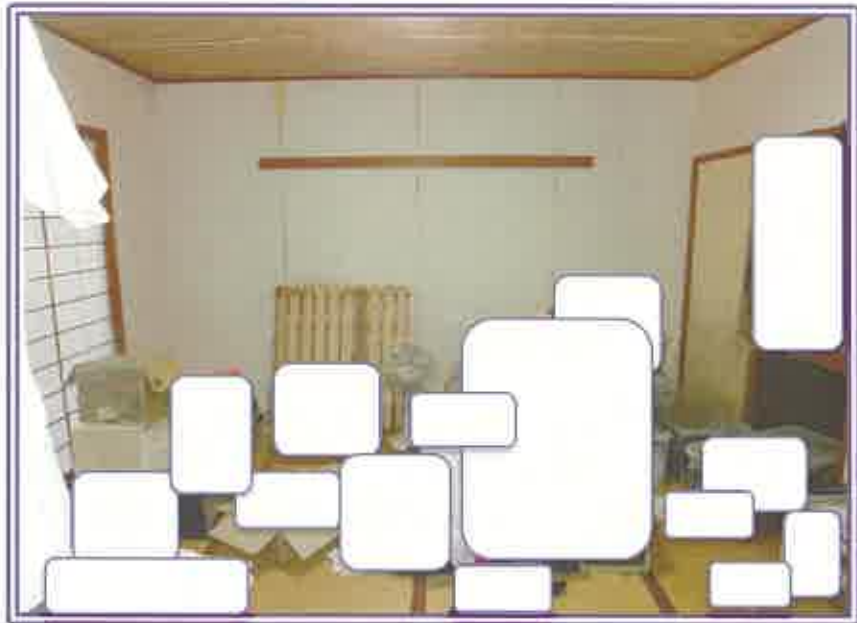
エレベーターホール

15



(本件区分所有建物前の) 玄関ポーチ

16



和室

洋室

17



18



洋室

19



キッチン

20



浴室

脱衣・洗面・洗濯室

21



22



トイレ

玄関

23



24



廊下

メンテナンスボックス

25



26



バルコニー

令和 7年（ケ）第 106号
令和 7年12月24日 現地調査
令和 8年 1月13日 評 価
評価番号（競）第2174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 3,380,000円

本件は、敷地権付区分所有建物の評価である。

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、求めるべき価格は、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、法定の手続きがとられた場合を除き、事前に物件に立ち入ることができないこと、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、民事執行法第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

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 別紙物件目録記載のとおり</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 里吉四丁目1100番1の2 06</p> <p>建物の名称 D206</p> <p>種 類 居宅</p> <p>構 造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床 面 積 2階68.86㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 甲府市里吉四丁目1100番 地1</p> <p>地 目 宅地</p> <p>地 積 4,061.82㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 6886.00/658533.00</p>		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・管理費等の滞納があり、令和7年12月11日現在で、令和4年10月1日から令和7年12月31日までの管理費533,060円、修繕積立金232,440円、遅延損害金217,157円の合計982,657円となっている。 ・室内のクロスが随所で反り返っており、施工不良と経年による劣化と思われる。 			

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市里吉四丁目 1100番地1

建物の名称 グランヴィ南甲府

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 里吉四丁目 1100番1の206

建物の名称 D206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.86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 甲府市里吉四丁目1100番地1

地 目 宅地

地 積 4061.82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 658533分の6886

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



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身延線「南甲府」駅から北東方へ道路距離で約1.9kmに位置する。	
付近の状況	住宅のほか事業所、生活関連店舗等が混在する地域である。	
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 その他	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% 甲府市立地適正化計画による居住誘導区域外 甲府市洪水ハザードマップによる想定最大浸水深は0.5m～3.0mである。
画地条件	地積 : 4,061.82㎡ 間口 : 約41m 奥行 : 約102m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 西側路面と等高であるが、東側路面より約0.5m高い 接面道路との関係 : 二方路地 敷地権割合 : 6,886/658,533	
接面道路の状況	西側 : 幅員約6.6m舗装市道 (市道里吉蓬沢線、建築基準法第42条1項1号) 東側 : 幅員約4.6m舗装道路 (建築基準法上の道路ではなく、建築基準法第43条2項の空地扱い)	
土地の利用状況等	区分所有建物の敷地及び駐車場の敷地として使用している。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : あり 下水道 : あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。 ・西側の市道沿いが都市計画道路住吉4丁目善光寺線 (計画幅員16m) として都市計画決定されているが、事業認可の時期は未定で、本件敷地が道路予定地に含まれる部分は僅少であることから、当該都市計画道路による影響はないものと判断した。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランヴィ南甲府	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 96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 8年 1月20日新築 約30年 約15年
構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根7階建	
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 コンクリート屋根 外壁 タイル等	
設備等	エレベーター 6人乗り2基 駐車場 自走式立体駐車場 その他 駐輪場	
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 管理方式 委託 管理会社 (株)大日ママクリーン 管理形態 管理人 日勤	
管理の状況	普通	
特記事項	・駐車場は戸数分あるが、位置は抽選で、複数台駐車場を希望する場合は、近隣の月極駐車場を各自別途契約している。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建
位 置	2階の中間部分で採光は南側。
床 面 積	68.86㎡ (登記面積)
間 取 り	3LDK
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、畳等
保守管理の状態	壁のクロスが随所で随所で剥がれており、経年劣化によるほか施工不良の可能性はある。維持管理の状態は劣る。
管 理 費 等	管理費：月額13,350円 修繕積立金：月額5,960円 令和7年12月11日現在で、令和4年10月1日～令和7年12月31日分の管理費533,060円修繕積立金232,440円、遅延損害金217,157円の合計982,657円の未納がある。
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、室内のクロスが随所で剥がれており、経年による劣化のほか施工不良の可能性はある。 ・上記のとおり、管理費等の滞納がある。 ・専有部分は、2階のため眺望は望めない。

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、収益価格を求め、それぞれ試算価格を査定する。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算し、専有部分の個別格差率を乗じて、積算価格を査定した。

(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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
280,000	68.86	0.23	4,430,000

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。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約30年、経済的全耐用年数約45年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数15.0年 / 経済的全耐用年数45.0年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.23

(2) 敷地権価格

敷地権価格を下記のとおり査定した。

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
45,900	0.89	4,061.82	1.00	6886/658533	1,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/87 = 45,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件▲8 環境条件▲5

- イ 個別格差：二方路+3 規模▲15 方位+2
- ウ 地積：登記記載の地積。
- 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
4,430,000	1,740,000	0.90	5,550,000

$$\begin{array}{ccccccc} \text{階層別格差} & \text{位置別格差} & \text{品等格差} & \text{個別格差} & & & \\ 0.95 & \times & 1.00 & \times & 0.95 & = & 0.90 \end{array}$$

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
139,000	0.90	68.86	8,610,000

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同類型の分譲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（3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	甲府市南口町	甲府市住吉3丁目
階 層	8階	3階
面 積	約75㎡(3LDK)	約55㎡(3LDK)
建築時期	平成11年	平成2年
取引時点	令和7年2月	令和7年3月
取引価格	139,076円/㎡	117,223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	139,076	100/100	101/100	100/105	100/103	100/100	130,000
B	117,223	100/100	101/100	100/100	100/103	100/80	144,000
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/㎡) 139,000	

イ 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

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

対象不動産を賃貸することを想定し、純収益を還元利回りで還元して収益価格を試算した。

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
1,141,900	799,330	1.00	12.0%	1.00	6,660,000

総収益：月額支払賃料95,000円×12ヶ月＝1,140,000円

敷金190,000円×運用利回り0.01＝1,900円

1,140,000円＋1,900円＝1,141,900円

総費用：1,141,900円かける費用率30%＝342,570円

順収益：1,141,900円－342,570円＝799,330円

還元利回り：金融資産利回り、不動産投資利回りを参考に、対象不動産の資産としてのリスク、償却率等を考慮して査定

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格を試算したが、開差が生じたので、それぞれの手法による精度を吟味の上、調整後の価格を求める

	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	5,550,000	0	5,550,000
② 比準価格	8,610,000	0	8,610,000
③ 収益価格	—	—	6,660,000
④ 調整後の価格			7,500,000

積算価格は、建物の耐用年数と地価を反映した価格である。比準価格は、類似のマンションの不動産市場での成約価格から求めたもので実証的である。収益価格は、賃貸した場合の収益性を求めたもので、想定要素が多いものの参考価格となる。

甲府市内のマンション市場は、需要が堅調であるが供給が少ないため、販売価格は上昇傾向にあり、対象不動産のような築年数が経過したマンションでも上昇傾向がみられる。

現在の不動産市場の状況を考慮すると、市場での成約価格から求めた比準価格の説得力が高いものと判断し、比準価格を中心に他の価格を比較考量して、調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

上記で査定した調整後の価格に、競売市場修正等を行い、滞納管理費相当額を考慮して、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
7,500,000	1.00	0.60	0.75	1.00	3,380,000
一括価格(合計)					3,380,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：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：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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 甲府-24

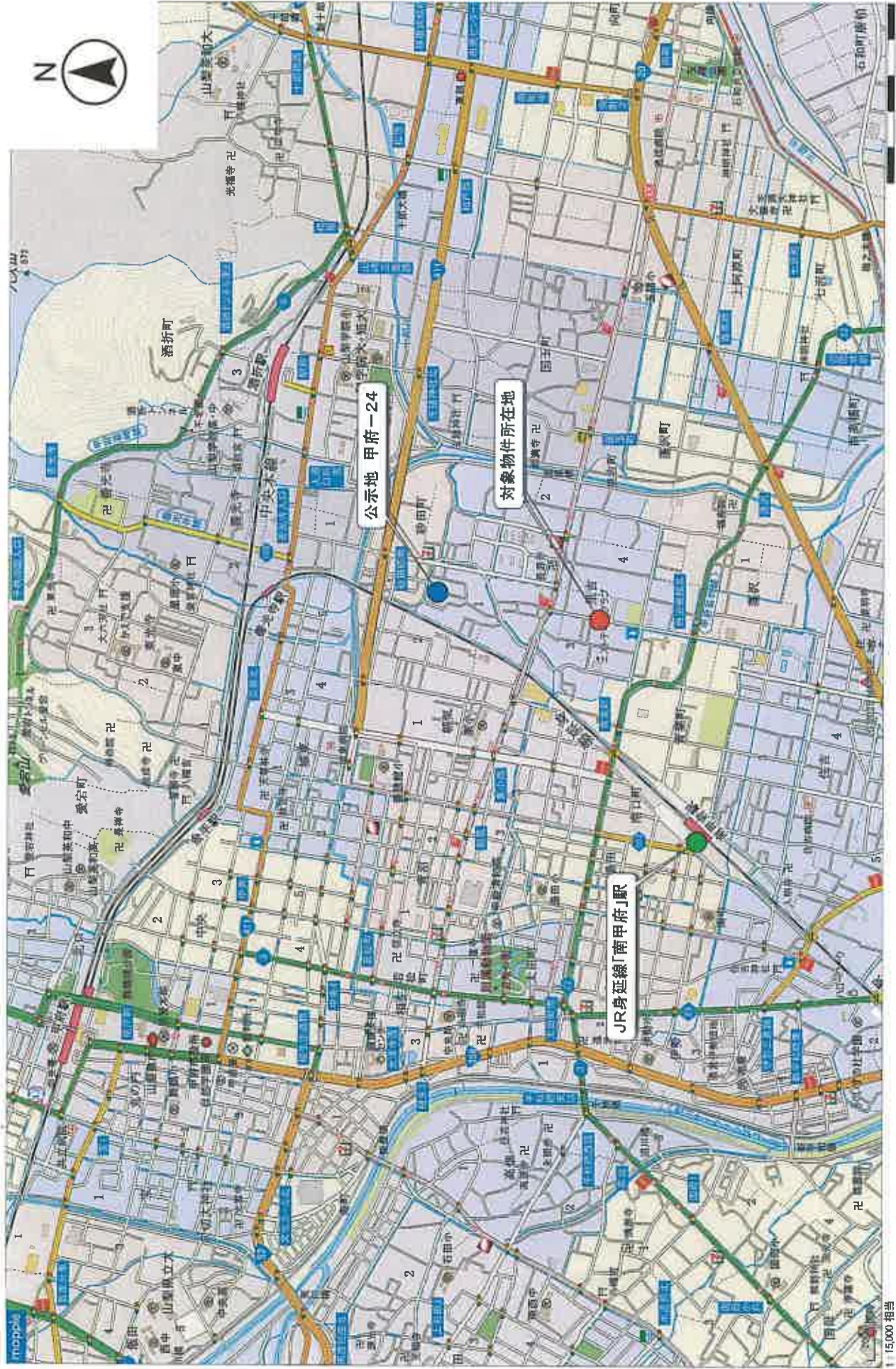
所 在：甲府市里吉1丁目97番4
「里吉1-2-26」
地 目：宅地
価 格：40,700円/㎡
位 置：善光寺駅1.1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：227㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側 幅員4m私道
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し

以 上

位置図

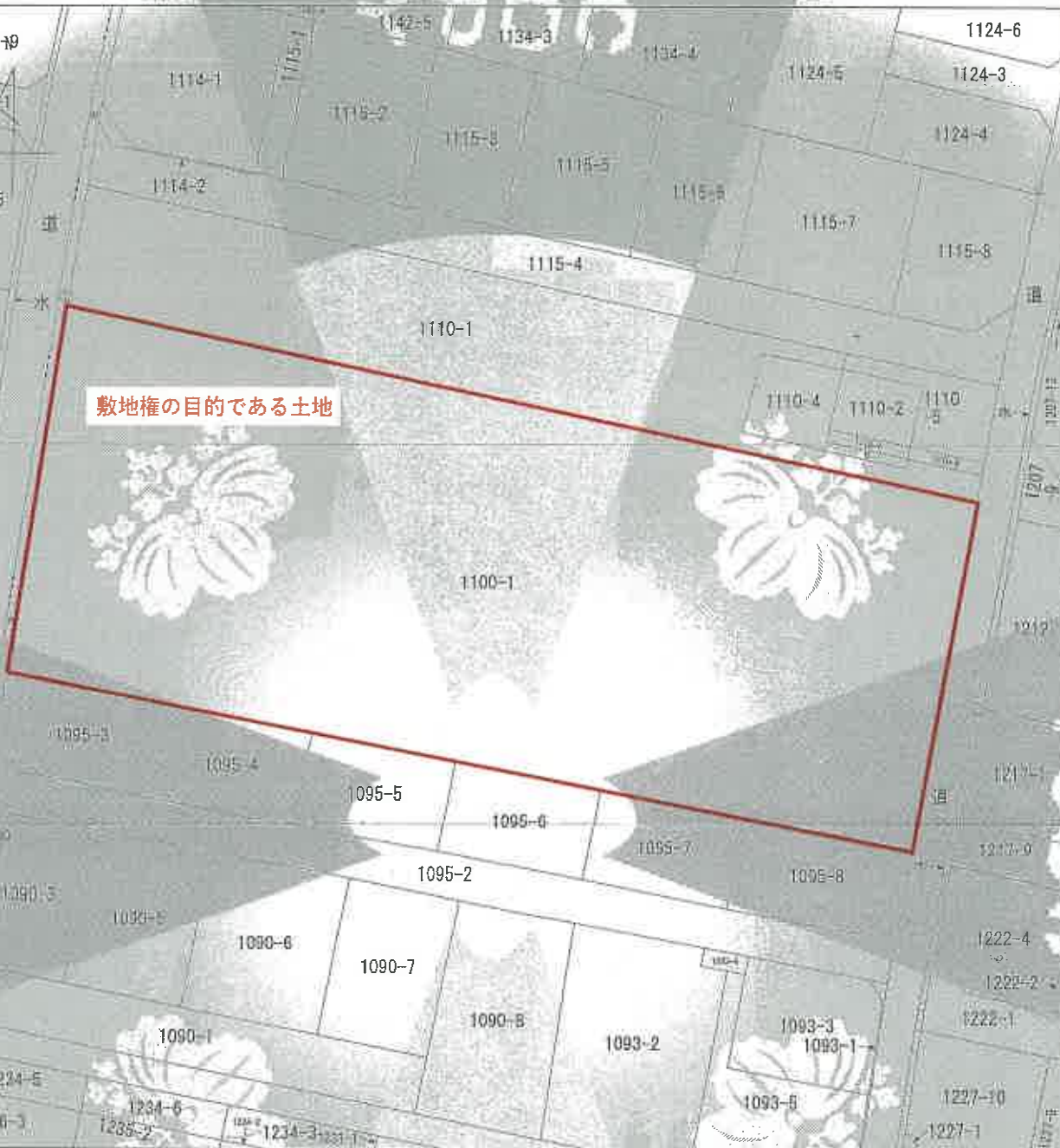


縮尺 1/15,000 相当
印刷中心は東経 139度35分 5秒 北緯 35度39分11秒

縮尺 1/15000

昭文社マップル

A3判をA4判に縮小



敷地権の目的である土地

地番区域見出し
甲吉4丁目
要吉3丁目

注(1) 国土交通省国土情報公表法に基づき、本図は補正がなされた図面です。図面は国土情報公表法に基づき、補正がなされた図面です。

請求者	所在		甲府市東区四丁目		地番	1100番1	
出力日	1/5/20	精度区分	標準	図面番号	1100-1		種類
作成年月日			補償	補償	補償		補償

これは地籍に記録されている内容を印刷した図面です。

令和7年10月31日
甲府地方法務局

地図写し
A3版をA4版に縮小

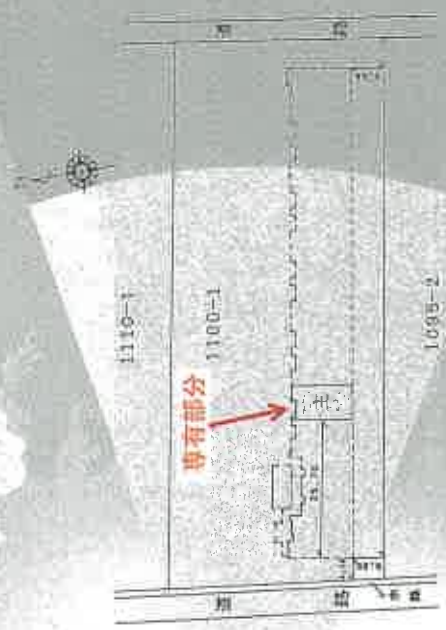
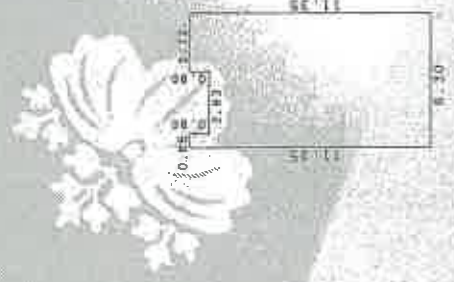
YD000

200869 各階平面図

建築物図面

大塚支店
東京都目黒区1100-10
至06
甲府市雁吉町丁目1100(基地)

京成 大井町駅西口五番線



求積表

0.55	0.90	0.5850
2.77	0.90	2.4480
6.30	10.45	65.8350
合計		68.8680

床面積 68.8680

地下部分: 2階

図製日
年月日

縮尺
1/500

階数
2階

縮尺
1/1000

※ 事務所用紙