

※ 本件は併合されているので、現況調査報告書、評価書、補充評価書及び物件明細書を見る際には、下記の物件対照表を参照してください。

記

物 件 対 照 表

物件明細書，補充評価書， 入札する際の事件番号 及び物件番号	現況調査報告書及び評価書	
6(ㄆ) 142 6(ㄆ) 143	6(ㄆ) 142	6(ㄆ) 143
物件 1	物件 1	
物件 2		物件 1

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

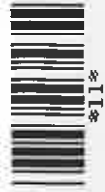
裁判所書記官 竹 内 大 輔

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。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	20,000 16,000	一括	4,000	298,537	65,670
1	10,000				
2	10,000				
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市北ロー丁目 50番地4、55番地

建物の名称 甲府北ロプラザビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北ロー丁目 50番4の19

建物の名称 307号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.02平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 甲府市北ロー丁目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 甲府市北ロー丁目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28

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の28

2 (一棟の建物の表示)

所 在 甲府市北ロー丁目 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 北ロー丁目 50番4の18

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 169.36平方メートル

(現況)

種 類 教室

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1



令和 6年(ケ)第 142号

令和 6年(ケ)第 143号

物 件 目 録

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

(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169

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の169



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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, 2】

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。



令和 6年(ケ)第 142号

令和 6年(ケ)第 143号

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19

建物の名称 307号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.02平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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



令和 6年(ケ)第 142号

令和 6年(ケ)第 143号

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28

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の28

2 (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18

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 169.36平方メートル

(現況)

種 類 教室

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1



令和 6年(ケ)第 142号

令和 6年(ケ)第 143号

物 件 目 録

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

(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169

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の169



令和6年(ケ)第142号

令和 7年 1月24日受理
令和 7年 2月25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 甲府市北ロー丁目 50番地4、55番地

建物の名称 甲府北ロプラザビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北ロー丁目 50番4の19

建物の名称 307号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.02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 甲府市北ロー丁目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 甲府市北ロー丁目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28



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28



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"/> 公簿上の記載と概ね同一である。 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 種類：事務所 <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 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（株式会社コレックス） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を（空室状態の）事務所として占有している。			
管理費等の状況	（月額（現在額）） 管理費 10,150円 修繕積立金 8,650円	令和7年2月3日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明 平成29年6月～令和7年2月分の合計 計1,891,305円 （管理費・修繕積立金の滞納元金額に、遅延損害金等を加えた金額）		
管理費等照会先	甲府北口プラザビル管理組合 代理人弁護士			
その他の事項	1 本件区分所有建物を含んだ一棟の建物（地下1階付10階建）の名称は、「甲府北口プラザビル」である。なお、徒歩圏内にJR甲府駅が存する。 2 本件区分所有建物（3階・307号室）は、昭和61年10月（登記上の表示）の建築である。			
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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり <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 ）			
その他の事項	敷地権の割合 各2950分の28			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding: 0 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </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			

その他の事項

- 1 現状、本件区分所有建物（307号室）の扉・外壁・窓には、看板などの特段の表示はなく、また、当ビル管理人や同一階の別室の居住者に聴取したところ、建物への出入を見かけることはなく、使用されている様子は窺われないとの回答を受けたことから、当職らは、建物内に解錠立入を行ったところ、室内は、什器・備品類が撤去された空室状態で放置されており、何らかの用途に常用している外形が窺われない（室内写真を参照）ことから、本件区分所有建物については、所有者（株式会社コレックス）が空室状態のまま、占有している事務所と認定した。
- 2 5枚目の関係人の陳述（1項）のとおり、本件区分所有建物（307号室）と、別事件として併せて競売に付されている隣室（306号室）のライフライン設備等は、相互依存の共用状態にあり、利用関係上、両室を一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当と考える。なお、申立債権者（甲府北ロプラザビル管理組合法人）の代理人弁護士からも、一括売却を相当とする旨の意見が寄せられた。
ただし、5枚目の関係人の陳述（2項）のとおり、両建物のライフライン設備（とくに配水関係）には支障があり、その補修がなされない限りは、両建物の常用使用は困難と思われる。
- 3 符号2の土地（写真6の箇所付近）は、登記上の鉱泉地であるが、現状、鉱泉地としての利用実態がなく、鉱泉の存否自体も不詳であることから、現況地目については、宅地として認定した。
- 4 存続期間を令和3年5月1日から令和8年4月30日までとする、第三者による賃借権設定登記がなされている（令和6年6月17日受付）が、前述のとおり、本件物件の現状として、正常な賃貸借の実体は窺われない。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
当ビルの管理人	<ol style="list-style-type: none"> 1 競売対象の307号室については、数年前にオーナーさんが変わったようですが、人の出入りを見かけることはなく、同室については、特定の用途に常用している様子はありません。 2 当ビルには、特段の共用施設はありません。 3 敷地権の目的たる土地である、符号2の土地（写真6の箇所付近）は、登記上の鉱泉地と聞きましたが、同土地付近には配管等が存するものの、現状、当ビルには、引湯を利用している事実はありません。 4 当ビルの立体駐車場は、物理的に故障しており、現状、使用することができません。また、5台分のバイク置場（駐輪料・月額2,000円）については、現状、数台分の空きがあります（写真5）。 5 当ビル内でのペットの飼育は、原則として認められていません。

関係人の陳述等（続）

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
同一階の別室の居住者	<p>1 競売対象の307号室については、昭和61年11月（登記上の表示）に、料理教室を運営する目的で、私が経営する会社が、隣室の306号室と併せて売買取得しました。</p> <p>その取得直後に、隣室の306号室を料理教室に係る実習室・講習室として、また、307号室を料理教室に係る事務所として、それぞれ使用する目的で内装工事が施され、両室間の連絡扉（写真9）についてもその頃に設置されました。</p> <p>現在も、両室のライフライン設備等は、相互依存の共用状態にあり、例えば、306号室内の水道管は、307号室内の水道管から分岐して307号室内に存する貯水タンクから引水している環境にあります。</p> <p>2 上記料理教室は、上記売買取得後から、コロナ禍中まで長らく運営してきましたが、諸般の事情により、両室が（2回目 ※ の）競売に付されることになったために料理教室を閉鎖しました。</p> <p>その後、（2回目の）競売手続が進み、令和3年3月（登記上の表示）になって、現所有会社（株式会社コレックス）に両室の所有権が移転した当初に、現所有会社の関係者が、両室に存した大方の設備・什器・備品類を解体・撤去しました。</p> <p>ところが、この解体・撤去の直後に、306号室内（実習室）の床下の配水管からの漏水が原因で、同室直下の1・2階部分が水浸しになる被害が発生しました。</p> <p>今回の（4回目の）競売手続に当たって、現状は止水がなされているようですが、当ビルは、建築後約40年を経過し、設備が劣化していることから、主に配水施設の補修がなされない限りは、両室を常用使用することは困難とと思われます。</p> <p>したがって、現状、両室を使用している様子はなく、人の出入りを見かけることもありません。</p> <p>※ 1回目の競売手続は、平成17年5月（登記上の表示）に開始されたが、同年12月（登記上の表示）に、申立債権者による事件取下げにより終了している。</p> <p>※ 3回目の競売手続は、令和5年7月（登記上の表示）に開始されたが、翌年5月（登記上の表示）に、当裁判所の取消決定により終了している。</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1月27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）
7年1月29日（水） 13：10－13：20	当庁執行官室	当ビル管理組合の代理人弁護士宛て 電話連絡・照会書送付（ファクシミリ） ※ 送付後に回答書を受領
7年1月29日（水） 15：30－16：00	物件所在地 （1回目）	現地確認（空室状態）、室外写真撮影 管理人と面談
7年2月5日（水） 14：00－15：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（空室状態・室内立入）、写真撮影 別室の居住者と面談 <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 7年 2月 5日
目的物件は全戸不在（空室状態）で施錠されていたので、立会人 ●A●● 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



(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		
出力尺	1/500	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和48年11月	補記事項	
						種類	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。

令和6年11月26日
甲府地方務局

地図整理番号：N24978
(1/1)

登記官

(7 枚目)

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6年11月26日 甲府地方方法務局

登記官

(8 枚目)

180933 各階平面図 建物各階平面図

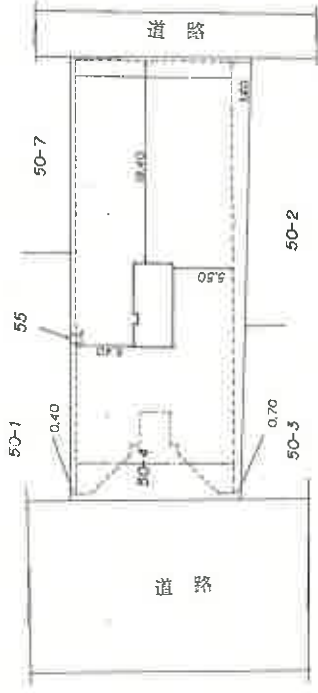
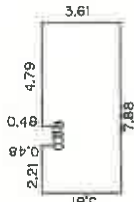
家屋番号 50番地の19

建物の所在 甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 307号



建物の存する部分 3階



** 工 法 寸 法 **

4.790 X 0.480 = 2.299200
2.210 X 0.480 = 1.060800
7.880 X 3.130 = 24.664400
計 28.024400
28.02

(日測理記)

(長原理)

作製者

(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

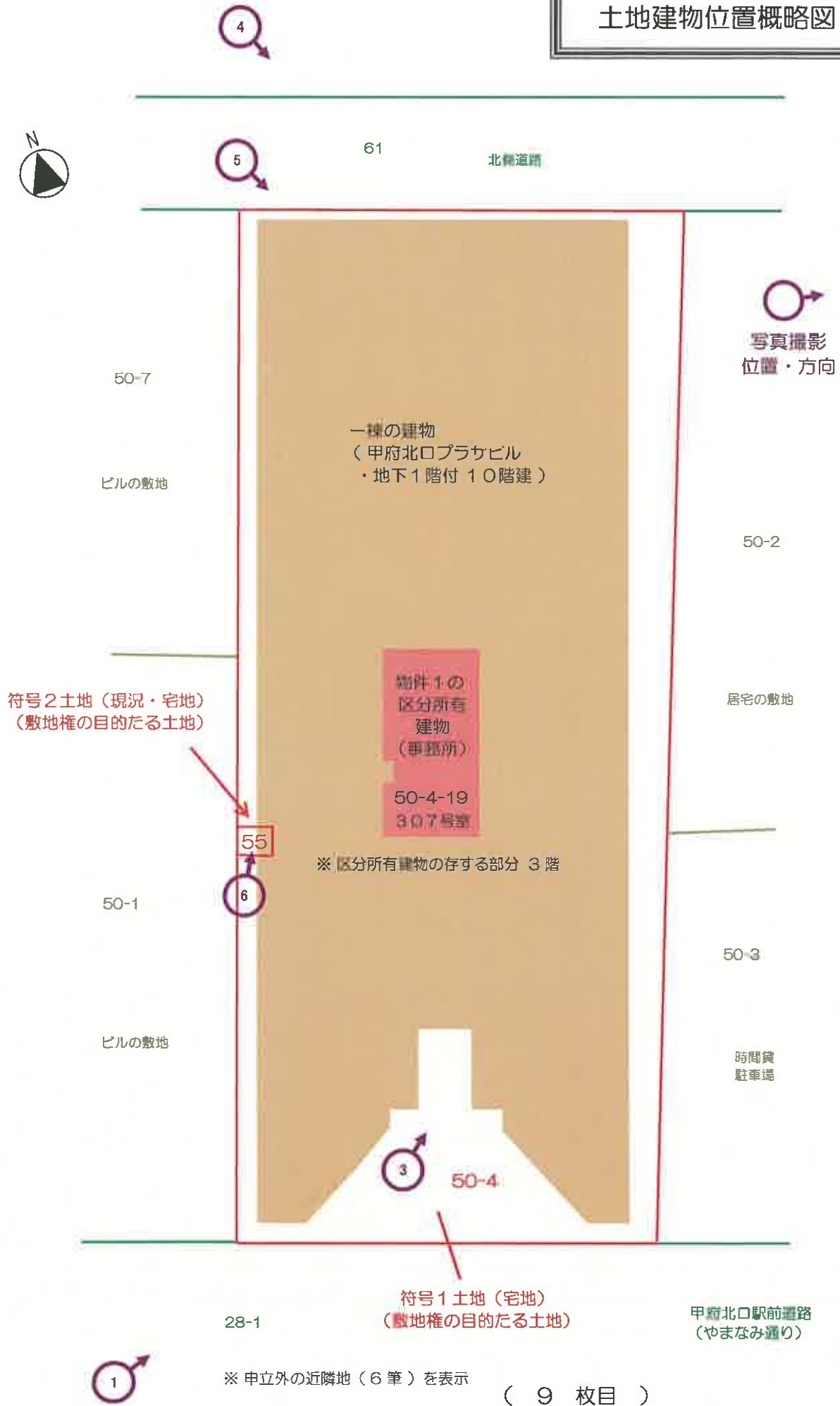
(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和61年11月14日登記

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M24980

土地建物位置概略図



符号2土地 (現況・宅地)
(敷地権の目的たる土地)

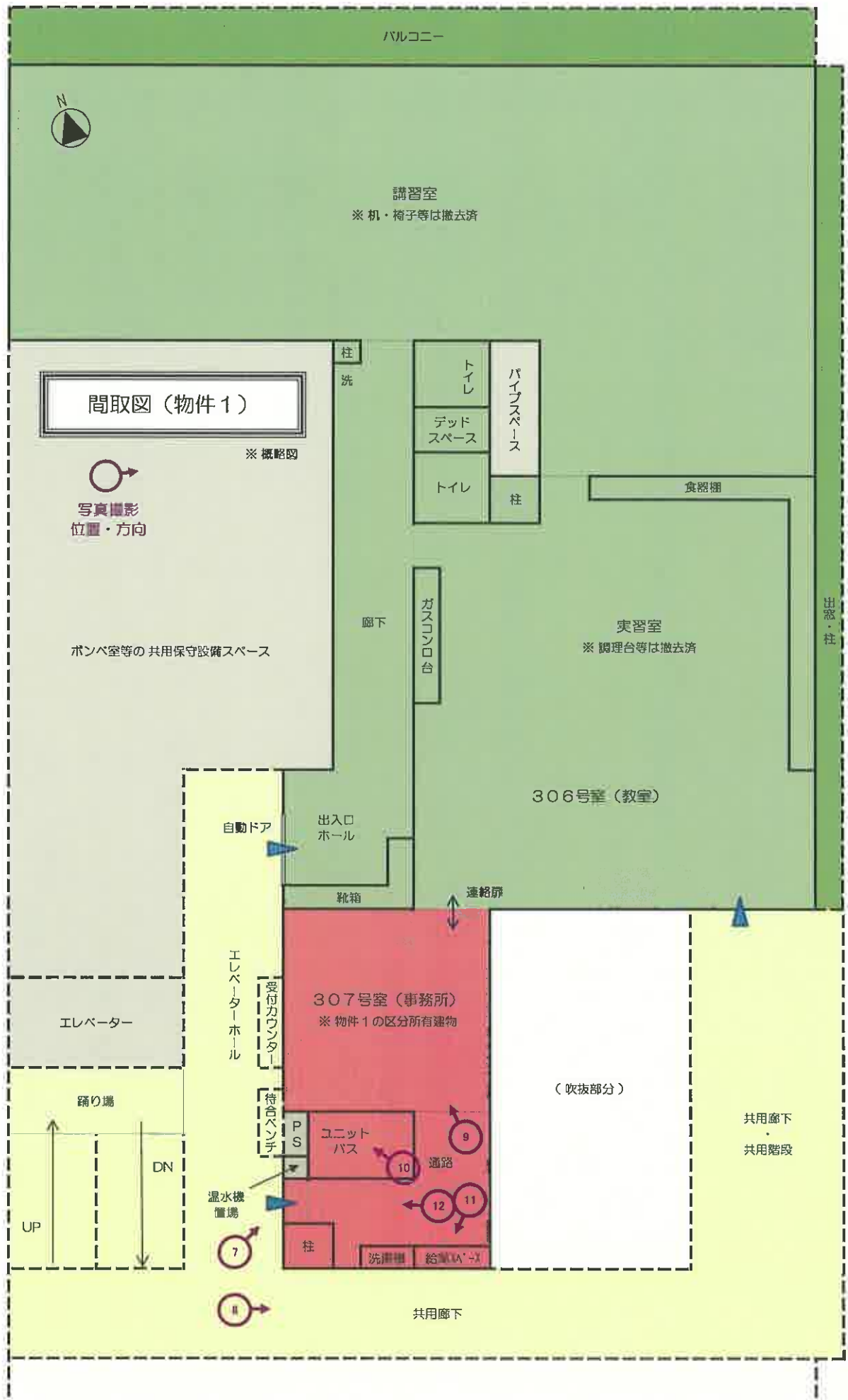
物件1の
区分所有
建物
(事務所)
50-4-19
307号室

※ 区分所有建物の存する部分 3階

符号1土地 (宅地)
(敷地権の目的たる土地)

甲府北口駅前道路
(やまなみ通り)

※ 申立外の近隣地 (6筆) を表示



物件1の区分所有建物（3階307号室）を含む一棟の建物
（甲府北ロプラザビル）

1



南側道筋 (28-1)

南側遠景

物件1の区分所有建物（3階307号室）を含む一棟の建物
（甲府北ロプラザビル）

2



南側道筋
(28-1)

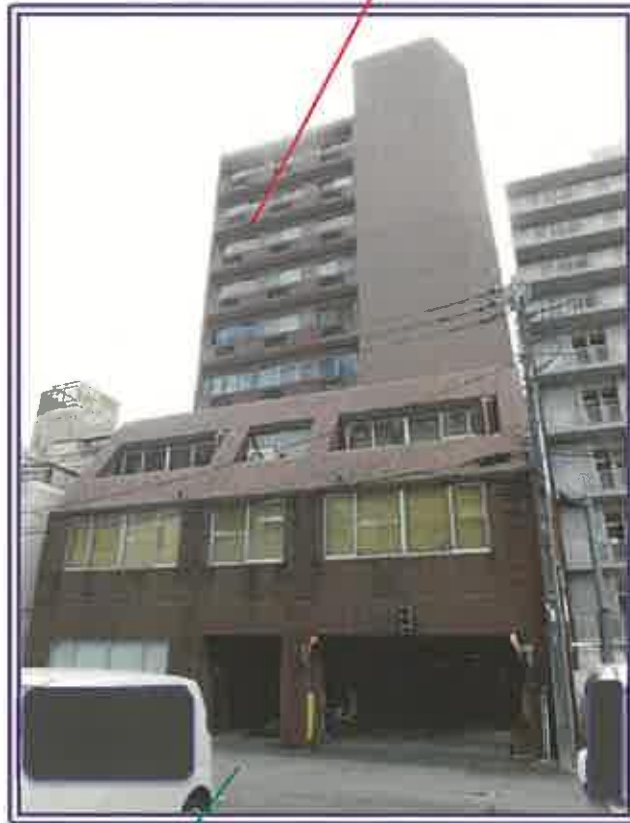
南側遠景

3



北側遠景
一棟の建物
(甲府北ロプラザビル)

4



北側道路 (61)

5



北側1階の立体駐車場（使用不可）とバイク置場

6



符号2土地（現況・宅地）
（敷地権の目的たる土地）付近

事務所（307号室・物件1の区分所有建物）への出入口付近

7



8



通路

写真

9

両室間の連絡扉（奥は 306号室）



事務室（307号室・物件1の区分所有建物）

10



ユニットバス（307号室・物件1の区分所有建物）

給湯スペース（307号室・物件1の区分所有建物）

11



12

12



出入口付近（307号室・物件1の区分所有建物）

令和6年(ケ)第143号

令和7年1月24日受理

令和7年2月25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 甲府市北ロー丁目 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 北ロー丁目 50番4の18

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 169.36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 甲府市北ロー丁目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 甲府市北ロー丁目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169



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169



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"/> 公簿上の記載と概ね同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）。 <input checked="" type="checkbox"/> 種類：教室 <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 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（株式会社コレックス） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を（空室状態の）教室として占有している。													
管理費等の状況	（月額（現在額）） 管理費 59,500円 修繕積立金 52,280円	令和7年2月3日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明 平成29年6月～令和7年2月分の合計 計11,174,011円 （管理費・修繕積立金の滞納元金額に、遅延損害金等を加えた金額）												
管理費等照会先	甲府北ロプラザビル管理組合 代理人弁護士													
その他の事項	1 本件区分所有建物を含んだ一棟の建物（地下1階付10階建）の名称は、「甲府北ロプラザビル」である。なお、徒歩圏内にJR甲府駅が存する。 2 本件区分所有建物（3階・306号室）は、昭和61年10月（登記上の表示）の建築である。													
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	（概ね）土地建物位置概略図のとおり <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 ）													
その他の事項	敷地権の割合 各2950分の169													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">[</td> <td style="padding: 0 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 10px;">支部</td> <td style="padding: 0 10px;">平成</td> <td style="padding: 0 10px;">年（ ）第</td> <td style="padding: 0 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">]</td> <td style="padding: 0 10px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 10px;">平成</td> <td style="padding: 0 10px;">年</td> <td style="padding: 0 10px;">月</td> <td style="padding: 0 10px;">日</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													

その他の事項

- 1 現状、本件区分所有建物（306号室）の扉・外壁・窓には、看板などの特段の表示はなく、また、当ビル管理人や同一階の別室の居住者に聴取したところ、建物への出入を見かけることはなく、使用されている様子は窺われないとの回答を受けたことから、当職らは、建物内に解錠立入を行ったところ、室内は、設備・什器・備品類が解体・撤去された空室状態で放置されており、何らかの用途に常用している外形が窺われない（室内写真を参照）ことから、本件区分所有建物については、所有者（株式会社コレックス）が空室状態のまま、占有している教室と認定した。
- 2 5枚目の関係人の陳述（1項）のとおり、本件区分所有建物（306号室）と、別事件として併せて競売に付されている隣室（307号室）のライフライン設備等は、相互依存の共用状態にあり、利用関係上、両室を一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当と考える。なお、申立債権者（甲府北ロプラザビル管理組合法人）の代理人弁護士からも、一括売却を相当とする旨の意見が寄せられた。
 ただし、5枚目の関係人の陳述（2項）のとおり、両建物のライフライン設備（とくに配水関係）には支障があり、その補修がなされない限りは、両建物の常用使用は困難と思われる。
- 3 符号2の土地（写真6の箇所付近）は、登記上の鉱泉地であるが、現状、鉱泉地としての利用実態がなく、鉱泉の存否自体も不詳であることから、現況地目については、宅地として認定した。
- 4 存続期間を令和3年5月1日から令和8年4月30日までとする、第三者による賃借権設定登記がなされている（令和6年6月17日受付）が、前述のとおり、本件物件の現状として、正常な賃貸借の実体は窺われない。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
当ビルの管理人	<ol style="list-style-type: none"> 1 競売対象の306号室については、数年前にオーナーさんが変わったようですが、人の出入りを見かけることはなく、同室については、特定の用途に常用している様子はありません。 2 当ビルには、特段の共用施設はありません。 3 敷地権の目的たる土地である、符号2の土地（写真6の箇所付近）は、登記上の鉱泉地と聞きましたが、同土地付近には配管等が存するものの、現状、当ビルには、引湯を利用している事実はありません。 4 当ビルの立体駐車場は、物理的に故障しており、現状、使用することができません。また、5台分のバイク置場（駐輪料・月額2,000円）については、現状、数台分の空きがあります（写真5）。 5 当ビル内でのペットの飼育は、原則として認められていません。

関係人の陳述等 (続)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
同一階の別室の居住者	<p>1 競売対象の306号室については、昭和61年11月(登記上の表示)に、料理教室を運営する目的で、私が経営する会社が、隣室の307号と併せて売買取得しました。</p> <p>その取得直後に、306号室を料理教室に係る実習室・講習室としてまた、隣室の307号室を料理教室に係る事務所として、それぞれ使用する目的で内装工事が施され、両室間の連絡扉についても、その頃に設置されました。</p> <p>現在も、両室のライフライン設備等は、相互依存の共用状態にあり、例えば、306号室内の水道管は、307号室内の水道管から分岐して307号室内に存する貯水タンクから引水している環境にあります。</p> <p>2 上記料理教室は、上記売買取得後から、コロナ禍中まで長らく運営してきましたが、諸般の事情により、両室が(2回目※の)競売に付されることになったために料理教室を閉鎖しました。</p> <p>その後、(2回目の)競売手続が進み、令和3年3月(登記上の表示)になって、現所有会社(株式会社コレックス)に両室の所有権が移転した当初に、現所有会社の関係者が、両室に存した大方の設備・什器・備品類を解体・撤去しました。</p> <p>ところが、この解体・撤去の直後に、306号室内(実習室)の床下の配水管からの漏水が原因で、同室直下の1・2階部分が水浸しになる被害が発生しました。</p> <p>今回の(4回目の)競売手続に当たって、現状は止水がなされているようですが、当ビルは、建築後約40年を経過し、設備が劣化していることから、主に配水施設の補修がなされない限りは、両室を常用使用することは困難とと思われます。</p> <p>したがって、現状、両室を使用している様子はなく、人の出入りを見かけることもありません。</p> <p>※ 1回目の競売手続は、平成17年5月(登記上の表示)に開始されたが、同年12月(登記上の表示)に、申立債権者による事件取下げにより終了している。</p> <p>※ 3回目の競売手続は、令和5年7月(登記上の表示)に開始されたが、翌年5月(登記上の表示)に、当裁判所の取消決定により終了している。</p> <p>3 306号室は、当ビルのうちの北側道路方向へ突き出た部分の最上階に当たり(写真4)、構造上は天井部に雨水が溜まりやすい環境にあるために、室内の天井には雨漏り跡(シミ・亀裂)が散見されます(写真14の箇所など)。</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1月27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）
7年1月29日（水） 13：00－13：10	当庁執行官室	当ビル管理組合の代理人弁護士宛て 電話連絡・照会書送付（ファクシミリ） ※ 送付後に回答書を受領
7年1月29日（水） 15：00－15：30	物件所在地 （1回目）	現地確認（空室状態），室外写真撮影 管理人と面談
7年2月5日（水） 13：00－14：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（空室状態・室内立入），写真撮影 別室の居住者と面談 <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 7年 2月 5日
目的物件は全戸不在（空室状態）で施錠されていたので，立会人 ●A●● を立ち合わせ，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



(注) 地籍に準ずる図面は、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	所在	甲府市北口一丁目		地番	50番4	
出力縮尺	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	
作成年月日			備付年月日(原図)	昭和48年11月	補記事項	
種類 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。

令和6年11月26日
甲府地方方法務局

地図整理番号：M24978

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和61年11月14日

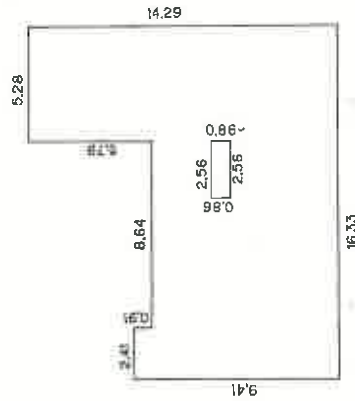
各階平面図

建物各階平面図

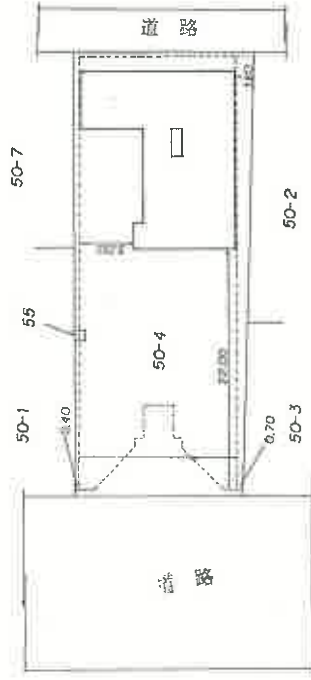
家屋番号
50番地の18

建物の所在
甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 306号



建物の存する部分 3階



** 1カ心付 **

5.280 X 5.790	=	30.571200
2.410 X 0.910	=	2.193100
16.330 X 8.500	=	138.805000
(2.560 X 0.860)	=	-2.201600
キイ	=	169.367700
		169.36

(長減割)

(日減理)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

山系
土地
家屋

申請人

(作製)

昭和61年11月14日登記

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

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6年11月26日 甲府地方検務局

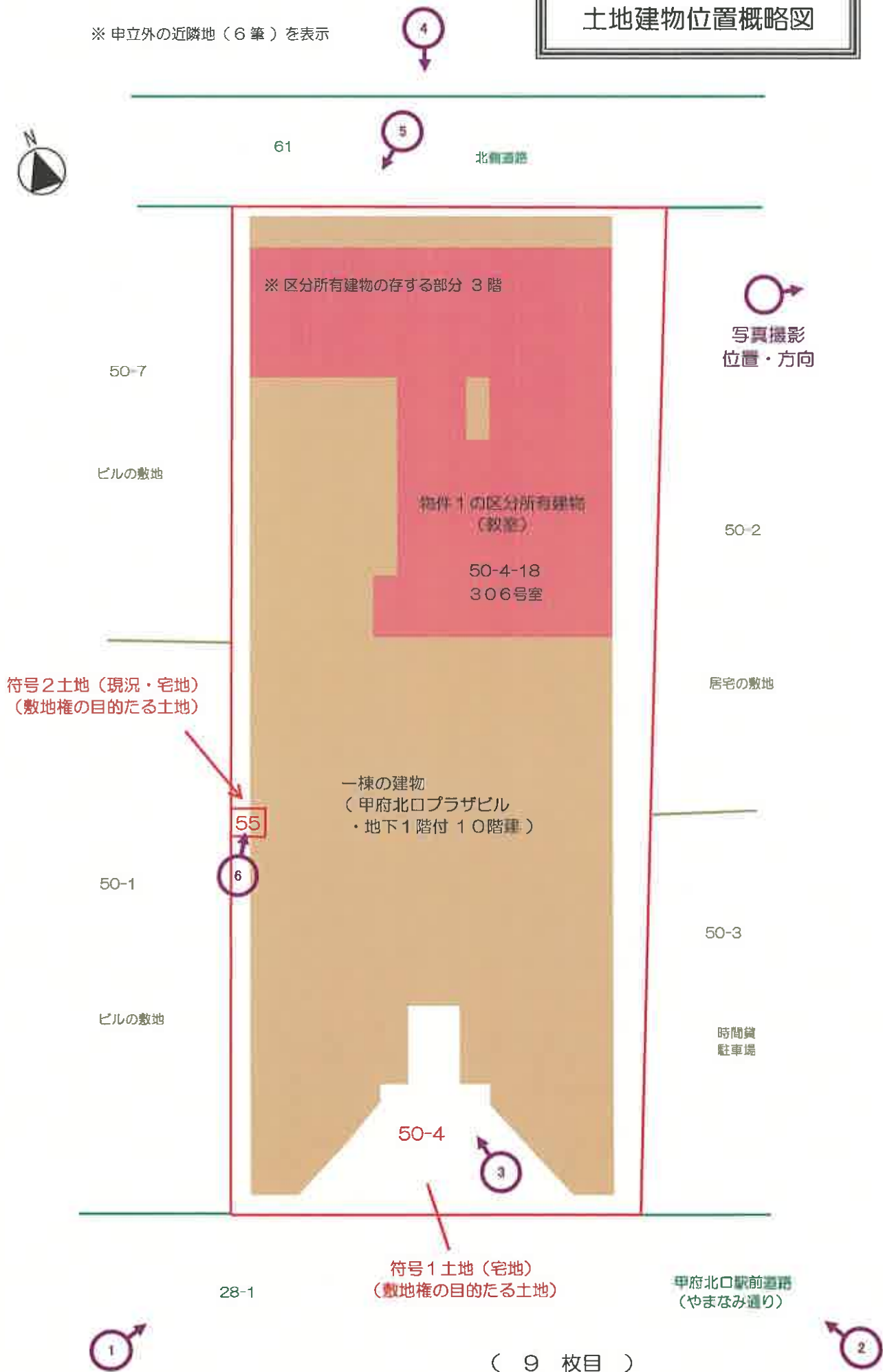
登記官

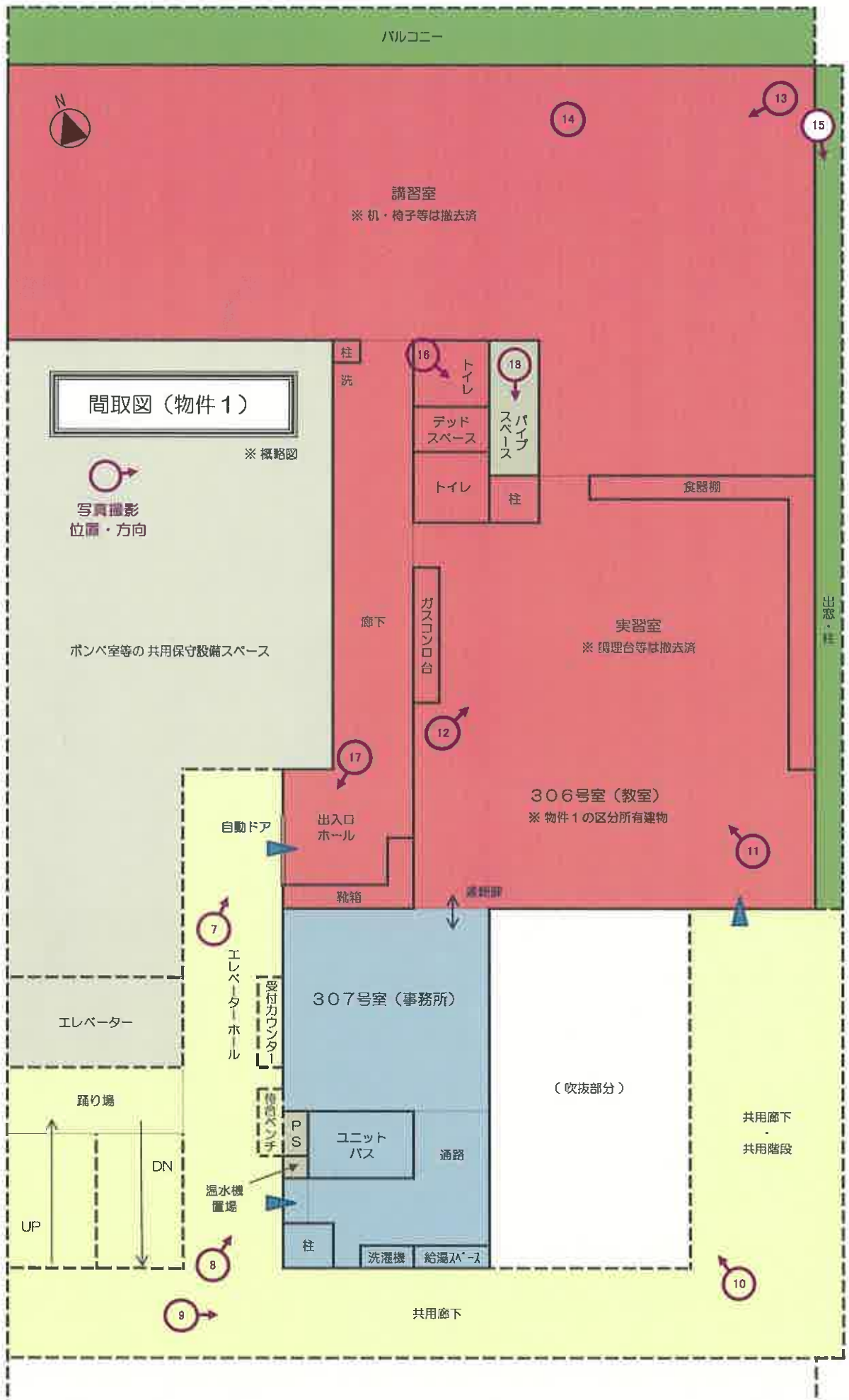
地図整理番号：M24979

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

※ 申立外の近隣地（6筆）を表示





物件1の区分所有建物（3階306号室）を含む一棟の建物
（甲府北口プラザビル）

1

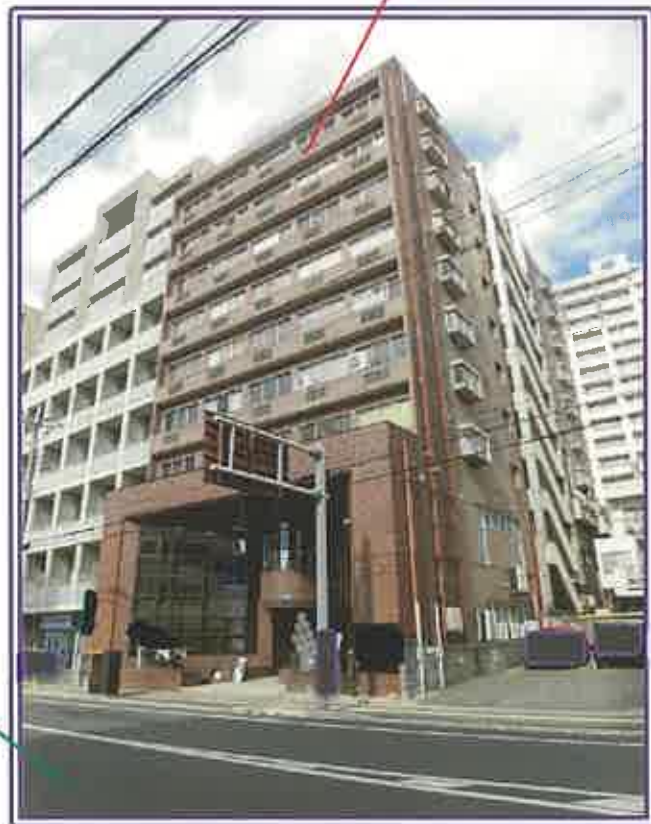


南側道路（28-1）

南側遠景

物件1の区分所有建物（3階306号室）を含む一棟の建物
（甲府北口プラザビル）

2



南側道路
（28-1）

南側遠景

3



北側遠景
一棟の建物
(甲府北ロプラザビル)

4

物件1の区分所有建物
(3階306号室)



北側道路 (61)

5



北側1階の立体駐車場（使用不可）とバイク置場

6



符号2土地（現況・宅地）
（敷地権の目的たる土地）付近

教室（306号室・物件1の区分所有建物）への出入口付近

7



8



通路

9



通路

10



教室（306号室・物件1の区分所有建物）への出入口（眞口）付近

11



実習室（306号室・物件1の区分所有建物）

12



実習室（306号室・物件1の区分所有建物）

講習室（306号室・物件1の区分所有建物）

13



14



雨漏り跡（シミ）

講習室（306号室・物件1の区分所有建物）の窓際

15



16



トイレ（306号室・物件1の区分所有建物）

出入口ホール（306号室・物件1の区分所有建物）

17



18



パイプスペース

競第1055、1056号
令和 6年（ケ）第142、143号
令和 7年 2月 5日 現地調査
令和 7年 4月 7日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

補 充 評 価 書
【物件1、2】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

一 括 価 格		
金 20,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (マンション)	金	10,000円
物件2 (マンション)	金	10,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 後記物件目録記載のとおり 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 後記物件目録記載のとおり 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 後記物件目録記載のとおり 地目 地積 土地の符号 2 所在及び地番 後記物件目録記載のとおり 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 2 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>事務所</p> <p>宅地</p>	
2	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 後記物件目録記載のとおり 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 後記物件目録記載のとおり 種類 構造 床面積</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>教室</p>	

番号	所在等	登記	現況
	所在及び地番 地目 地積 土地の符号 2 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 2 敷地権の種類 敷地権の割合	後記物件目録記載のとおり 後記物件目録記載のとおり	宅地
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 占有関係については現況調査報告書記載のとおり。 ・ 物件1区分所有建物(307号室・事件番号:令和6年(ケ)第142号)及び物件2区分所有建物(306号室・事件番号:令和6年(ケ)第143号)は当マンション建設時から同一法人が所有し、当時から両室を料理教室運営目的で内装工事を行い、ライフライン設備(水道等)を共用とし、両室間を連絡扉により行き来できるようにしたとのことである。関係人によると、現在でも両室のライフライン設備は相互依存の共用状態にあるため両室を一括して売却することが妥当と判断した。 また、申立債権者(甲府北口プラザビル管理組合法人)の代理人弁護士からも、一括売却を相当とする意見がある。 ・ 関係人等によると、本件区分所有建物には人の出入りを見かけることはなく、室内は、設備、什器、備品等が解体、撤去されたまま放置された空室状態にある。 ・ 本件区分所有建物は、存続期間を令和3年5月1日から令和8年4月30日までとする第三者による賃借権設定登記がなされている(令和6年6月17日受付)が、前述のとおり、本物件の現状として、正常な賃借権の実態は窺われない(詳細は現況調査報告書参照)。 ・ 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。 			

令和 6年(ケ)第 142号

令和 6年(ケ)第 143号

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19

建物の名称 307号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.02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28



令和 6年(ケ)第 142号

令和 6年(ケ)第 143号

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28

2 (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18

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 169.36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



令和 6年(ケ)第 142号

令和 6年(ケ)第 143号

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169

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の169



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 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画地である。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「土地建物位置概略図」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条の届出を要する。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域外である。 ・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38年 経済的残存耐用年数 : 約7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(現在は数台分空きあり) 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法人) 管理方式 : 委託 管理会社 : (株)誠心コミュニティー 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	・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3階
床 面 積	専有面積28.02㎡(登記面積・物件1:307号室)
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 : カーペット、長尺塩ビシート等 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	クロスの汚れ、剥がれがある。
管 理 費 等	管理費 月額 10,150円 修繕積立金 月額 8,650円 滞 納 額 有(平成29年6月～令和7年2月分まで合計 遅延損害金等を含め1,891,305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	・関係人によると、307号室の貯水タンクから306号室は引水しているとのことで、両室は相互依存の共用状態にある。また、307号室には雨漏りはないとのことである。

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	地上3階
床 面 積	専有面積169.36㎡(登記面積・物件2：306号室)
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 : 化粧石膏ボード等 床 : 長尺塩ビシート等 設 備 : 電気、給排水設備、空調設備、ガス給湯器等 その他 : 設備等の使用可否は不詳
保守管理の状態	クロスの汚れ、剥がれがある。天井に雨漏り跡、亀裂、クロスの剥がれがある。
管 理 費 等	管理費 月額 59,500円 修繕積立金 月額 52,280円 滞 納 額 有(平成29年6月～令和7年2月分まで合計 遅延損害金等を含め11,174,011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	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年3月の不動産競売により取得した法人が元々料理教室で使用していた際の厨房設備、備品類等を撤去したとのことで、現地調査時には床からの配管が残置されていた。また、この撤去時に床下配管からの漏水で同室直下の1、2階が水浸しになったとのことである。このため現在では止水されているが、補修等を行われていないとのことで、使用するには相当の修繕費が発生する可能性がある(築年等から床スラブ貫通配管の可能性あり)。 306号室の北側は上層階がなく、屋上となる。屋上の清掃を定期的に行っている様子はないようで(当該屋上への出入部分不詳)、雨水が溜まりやすい環境になっていると思料され、室内に雨漏り跡が散見される。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。収益価格は床下漏水中で修繕費が不透明、料理教室の際の配管も残置された状態のため一般賃貸を想定し難く、仮に想定しても収益性は低いため適用を断念した。

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。

番号	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
1	340,000	28.02	0.12	1,140,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現 価 率：経過年数38年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数7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50%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}10\% + (1 - 10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / \text{経済的全耐用年数}45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価等}50\%) \doteq 0.12$$

番号	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
2	340,000	169.36	0.12	6,910,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現 価 率：経過年数38年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数7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50%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}10\% + (1 - 10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / \text{経済的全耐用年数}45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価等}50\%) \doteq 0.12$$

(2) 敷地権価格

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	122,000	1.03	651.07	1.00	28/2950	780,000
2	122,000	1.03	3.30	1.00	28/2950	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
 $125,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.4/100 \times 100/103 \times 100/100 \approx 122,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：二方路+3

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。

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	122,000	1.03	651.07	1.00	169/2950	4,690,000
2	122,000	1.03	3.30	1.00	169/2950	20,000

同上

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

番号	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	1,140,000	790,000	0.68	1,310,000
2	6,910,000	4,710,000	0.68	7,900,000

ウ 個別格差

階層別補正：1.00(地上3階)

位置別補正：1.03(北側角部屋で眺望可)

規模補正：0.95(規模大)

品等程度：0.70(料理教室兼事務所の仕様で汎用性に欠ける)

$1.00 \times 1.03 \times 0.95 \times 0.70 = 0.68$

物件1及び2を一体で考慮

2 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格が得られた。本件では積算価格を妥当と認め、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	9,210,000	0	9,210,000
② 調整後の価格			9,210,000

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。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	9,210,000	14.2	0.70	0.60	0	0	10,000
2	9,210,000	85.8	0.70	0.60	0	0	10,000
一括価格 (合計)							20,000

ウ 市場性修正：0.70(床下からの配管が残置され、床下は漏水しているとのことで、修繕を要する可能性等がある)

エ 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)

オ 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)

カ 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 : 125,000円/㎡
位 置 : JR中央本線「甲府」駅約140mに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7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

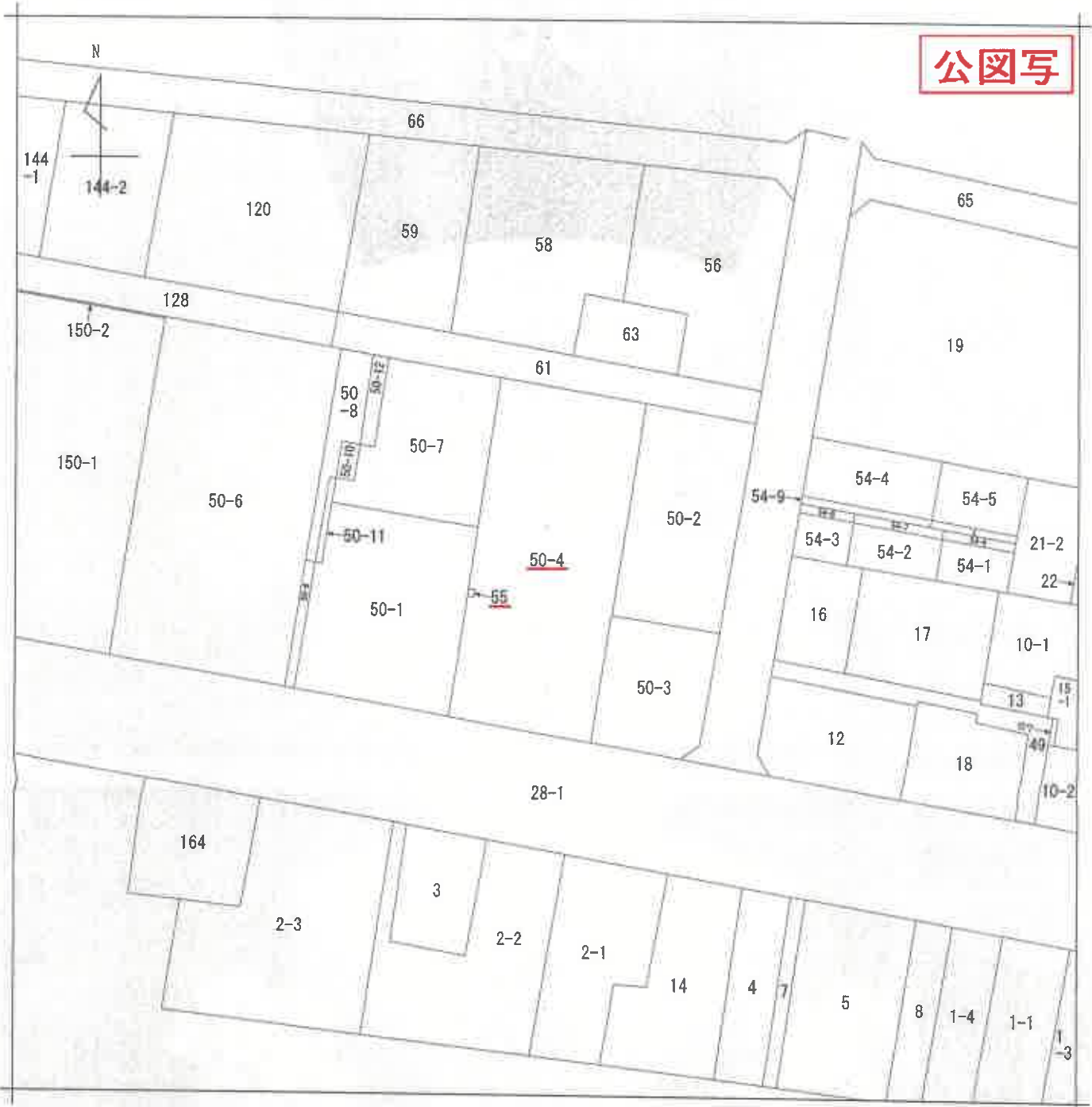
位置図



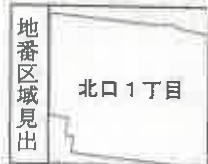
物件1・2

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。



請求分	所在	甲府市北口一丁目		地番	50番4		
出力縮尺	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	
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和48年11月	補記事項	
						種類	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。

A4判に縮小

令和6年11月26日
甲府地方方法務局

地図整理番号：M24978
(1/1)

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6年11月26日 甲府地方務局

登記官

各階平面図

建物各階平面図

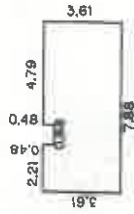
家屋番号

図面

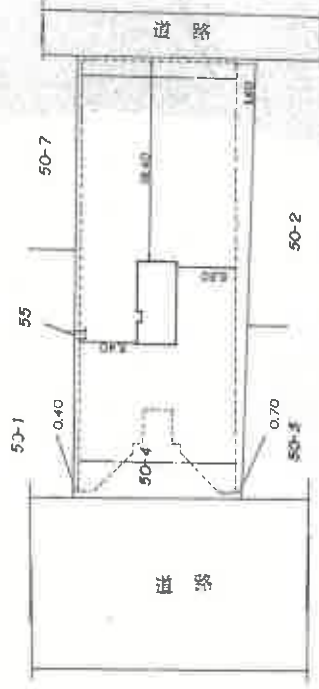
建物の所在

甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 307号



建物の存する部分 3階



** 功 能 計 **

4.790 X 0.480 = 2.299200
 2.210 X 0.480 = 1.060800
 7.880 X 3.130 = 24.664400
 合 計 = 28.024400

(白 測 量 法)

(尺 測 量 法)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県士族家屋調査士会統一用紙)

昭和61年11月14日登記

地区整理番号：M24980

A4判に縮小

登記年月日：昭和61年11月14日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

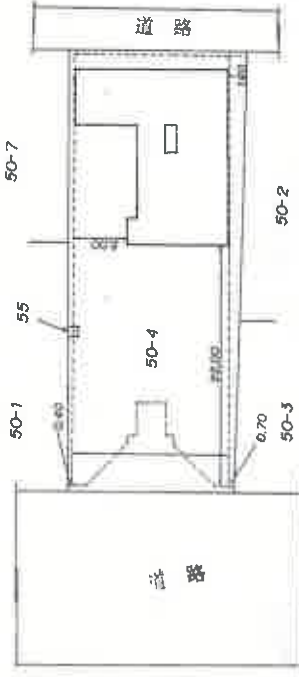
50番地の18物件2
甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物の所在

建物番号 306号



建物の存する部分 3階



** 功 心 寸 **

5.280 X 5.790 = 30.571200
 2.410 X 0.910 = 2.193100
 16.330 X 8.500 = 138.805000
 - (2.560 X 0.860) = -2.201600
 功 心 寸 = 169.367700
 169.36

(日 標 準 法 12)

(長 縮 納)

作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

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11月26日 甲府地方方法務局

登 記 官

地図整理番号：M24979

A4判に縮小

競第 1055号
令和 6年（ケ）第 142号
令和 7年 2月 5日 現地調査
令和 7年 3月10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。

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 後記物件目録記載のとおり</p> <p>建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 後記物件目録記載のとおり</p> <p>種類</p> <p>構造</p> <p>床面積</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 後記物件目録記載のとおり</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>土地の符号 2</p> <p>所在及び地番 後記物件目録記載のとおり</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</p> <p>土地の符号 2</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</p>		<p>事務所</p> <p>宅地</p>
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・占有関係については現況調査報告書記載のとおり。 ・本件区分所有建物(307号室)と隣室(306号室)は、当マンション建設時から同一法人が所有し、当時から両室を料理教室運営目的で内装工事を行い、ライフライン設備(水道等)を共用とし、両室間を連絡扉により行き来できるようにしたとのことである。関係人によると、現在でも両室のライフライン設備は相互依存の共用状態にあり、同隣室も別事件(事件番号:令和6年(ケ)第143号)の競売手続きに付されていることから、両室を一括して売却することが望ましいと思料する。また、申立債権者(甲府北口プラザビル管理組合法人)の代理人弁護士からも、一括売却を相当とする意見がある。 			

特記事項

- ・関係人等によると、本件区分所有建物には人の出入りを見かけることはなく、室内は、什器、備品等が撤去されたまま放置された空室状態にある。
- ・本件区分所有建物は、存続期間を令和3年5月1日から令和8年4月30日までとする第三者による賃借権設定登記がなされている(令和6年6月17日受付)が、前述のとおり、本物件の現状として、正常な賃借権の実態は窺われない(詳細は現況調査報告書参照)。
- ・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4の19

建物の名称 307号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.02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28



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28



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 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 : 654.37m ² (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画地である。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「土地建物位置概略図」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条の届出を要する。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域外である。 ・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	甲府北ロプラザビル	
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38年
	経済的残存耐用年数	: 約7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(現在は数台分空きあり) 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(甲府北ロプラザビル管理組合法人) 管理方式 : 委託 管理会社 : (株)誠心コミュニティー 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3階
床 面 積	専有面積28.02㎡(登記面積)
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 : カーペット、長尺塩ビシート等 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	クロスの汚れ、剥がれがある。
管 理 費 等	管理費 月額 10,150円 修繕積立金 月額 8,650円 滞 納 額 有(平成29年6月～令和7年2月分まで合計 遅延損害金等を含め1,891,305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	・関係人によると、307号室の貯水タンクから306号室は引水しているとのことで、両室は相互依存の共用状態にある。また、目視の範囲では307号室には雨漏りはないようである。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。収益価格は他室と一体利用されている状態で一般賃貸を想定し難く、適用を断念した。

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
340,000	28.02	0.12	1,140,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現 価 率：経過年数38年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数7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50%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}10\% + (1 - 10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / \text{経済的全耐用年数}45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価等}50\%) \approx 0.12$$

(2) 敷地権価格

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	122,000	1.03	651.07	1.00	28/2950	780,000
2	122,000	1.03	3.30	1.00	28/2950	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
 $123,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102.0/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 122,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：二方路+3

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
1,140,000	790,000	0.70	1,350,000

ウ 個別格差

階層別補正：1.00(地上3階)

位置別補正：1.00(中間部屋)

規模補正：1.00(普通)

品等程度：0.70(他室とライフラインを共用し一体利用されている)

$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.70 = 0.70$

2 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格が得られた。本件では積算価格を妥当と認め、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	1,350,000	0	1,350,000
② 調整後の価格			1,350,000

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
1,350,000	0.70	0.60	0	0	10,000
一括価格 (合計)					10,000

ウ 市場性修正：0.70(他室のライフラインが本物件に依存されている状態で、
修繕を要する可能性等もあり市場性が劣る)

エ 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)

オ 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)

カ 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：123,000円/㎡

位 置：JR中央本線「甲府」駅約140mに位置する。

価 格 時 点：令和 6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

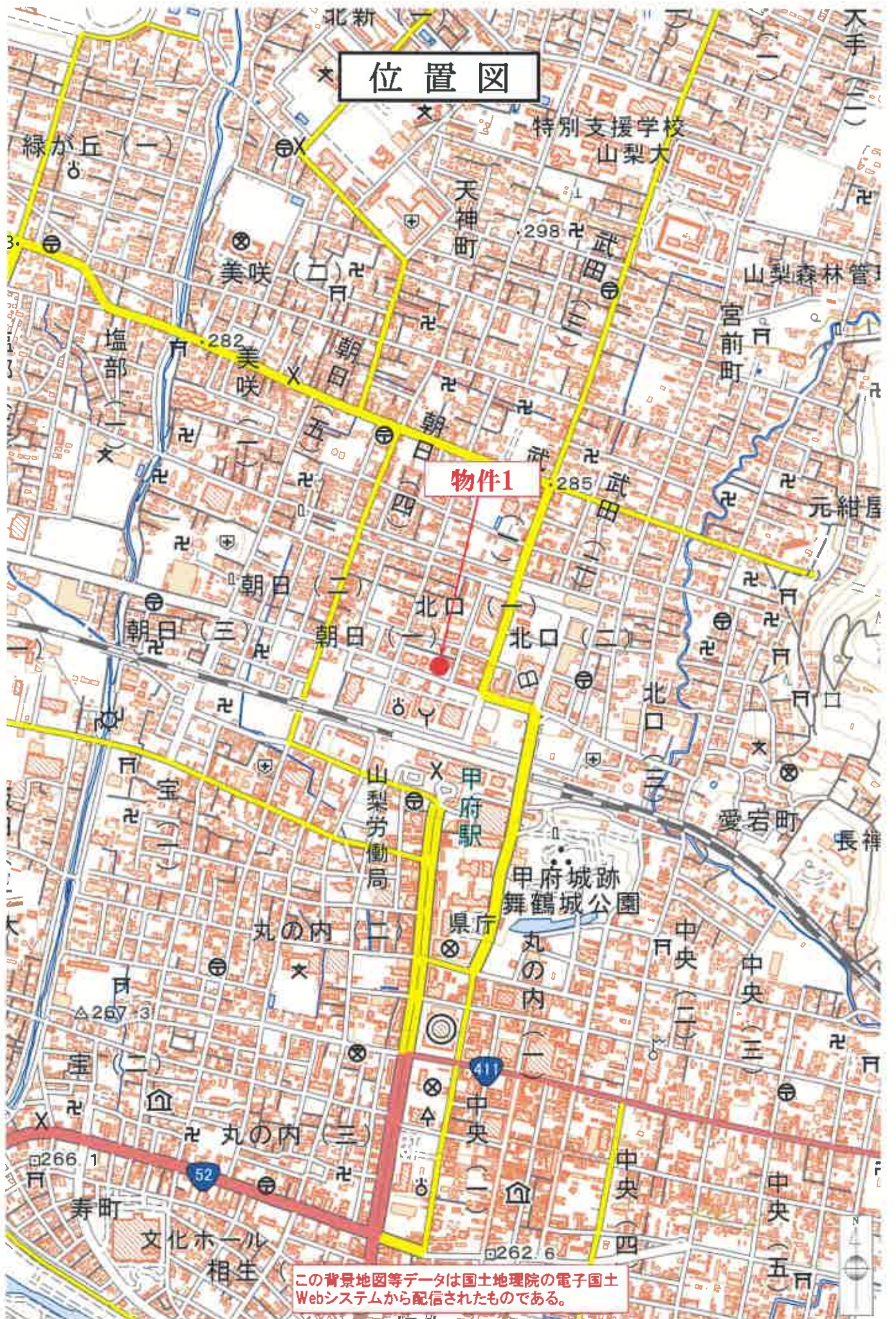
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



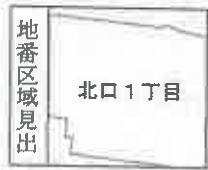
物件1

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	
出力縮尺	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
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和48年11月		補記事項	
					種類	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。

A4判に縮小

令和6年11月26日
甲府地方法務局

地図整理番号: M24978
(1/1) 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6年11月26日 甲府地方方法務局

登記目

地図整理番号：W24980

160933 各階平面図

953021 建物各階平面図

家屋番号

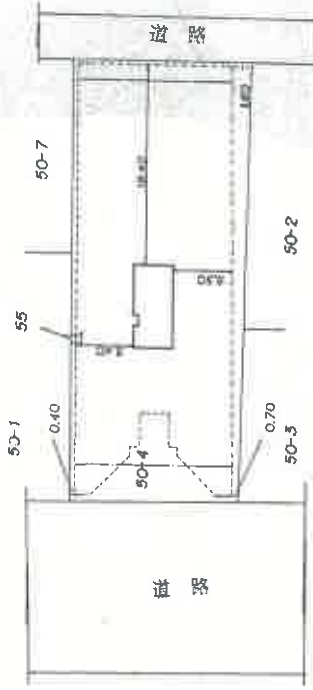
建物の所在

甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 307号



建物の存する部分 3階



** 功 必 許 **

4.790 X 0.480 = 2.299200
 2.210 X 0.480 = 1.060800
 7.880 X 3.130 = 24.664400
 合 計 = 28.024400

(日調連12)

(長塚判)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和61年11月14日登記

A4判に縮小

競第 1056号
令和 6年（ケ）第 143号
令和 7年 2月 5日 現地調査
令和 7年 3月10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。

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 2 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 敷地権の割合</p> <p>土地の符号 2 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>後記物件目録記載のとおり</p> <p>後記物件目録記載のとおり</p> <p>後記物件目録記載のとおり</p> <p>後記物件目録記載のとおり</p>	<p>教室</p> <p>宅地</p>
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> 占有関係については現況調査報告書記載のとおり。 本件区分所有建物(306号室)と隣室(307号室)は、当マンション建設時から同一法人が所有し、当時から両室を料理教室運営目的で内装工事を行い、ライフライン設備(水道等)を共用とし、両室間を連絡扉により行き来できるようにしたとのことである。関係人によると、現在でも両室のライフライン設備は相互依存の共用状態にあり、同隣室も別事件(事件番号:令和6年(ケ)第142号)の競売手続きに付されていることから、両室を一括して売却することが望ましいと思料する。また、申立債権者(甲府北口プラザビル管理組合法人)の代理人弁護士からも、一括売却を相当とする意見がある。 			

特記事項

- ・関係人等によると、本件区分所有建物には人の出入りを見かけることはなく、室内は、設備、什器、備品等が解体、撤去されたまま放置された空室状態にある。
- ・本件区分所有建物は、存続期間を令和3年5月1日から令和8年4月30日までとする第三者による賃借権設定登記がなされている(令和6年6月17日受付)が、前述のとおり、本物件の現状として、正常な賃借権の実態は窺われない(詳細は現況調査報告書参照)。
- ・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 甲府市北ロー丁目 50番地4、55番地

建物の名称 甲府北ロプラザビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北ロー丁目 50番4の18

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 169.36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 甲府市北ロー丁目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 甲府市北ロー丁目55番

地 目 鉱泉地

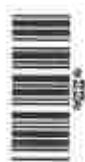
地 積 3.30平方メートル

(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169



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169



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 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史料される。	
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「土地建物位置概略図」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条の届出を要する。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・重ねるハザードマップの洪水浸水想定区域外である。 ・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38年
	経済的残存耐用年数	: 約7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(現在は数台分空きあり) 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法人) 管理方式 : 委託 管理会社 : (株)誠心コミュニティー 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3階
床 面 積	専有面積169.36㎡(登記面積)
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 : 化粧石膏ボード等 床 : 長尺塩ビシート等 設 備 : 電気、給排水設備、空調設備、ガス給湯器等 その他 : 設備等の使用可否は不詳
保守管理の状態	クロスの汚れ、剥がれがある。天井に雨漏り跡、亀裂、クロスの剥がれがある。
管 理 費 等	管理費 月額 59,500円 修繕積立金 月額 52,280円 滞 納 額 有(平成29年6月～令和7年2月分まで合計 遅延損害金等を含め11,174,011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	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年3月の不動産競売により取得した法人が元々料理教室で使用していた際の厨房設備、備品類等を撤去したとのことで、現地調査時には床からの配管が残置されていた。また、この撤去時に床下配管からの漏水で同室直下の1、2階が水浸しになったとのことである。このため現在では止水されているが、補修等を行われていないとのことで、使用する際には相当の修繕費が発生する可能性がある(築年等から床スラブ貫通配管の可能性あり)。 本物件の北側は上層階がなく、屋上となる。屋上の清掃を定期的に行っている様子はないようで(当該屋上への出入部分不詳)、雨水が溜まりやすい環境になっていると思料され、室内に雨漏り跡が散見される。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。収益価格は他室と一体利用され、床下漏水中で修繕費が不透明、料理教室の際の配管も残置された状態のため一般賃貸を想定し難く、適用を断念した。

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
340,000	169.36	0.12	6,910,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現 価 率：経過年数38年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数7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50%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}10\% + (1 - 10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / \text{経済的全耐用年数}45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価等}50\%) \approx 0.12$$

(2) 敷地権価格

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	122,000	1.03	651.07	1.00	169/2950	4,690,000
2	122,000	1.03	3.30	1.00	169/2950	20,000

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

123,000円/㎡ × 102.0/100 × 100/103 × 100/100 ≒ 122,000円/㎡

◇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：二方路+3

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
6,910,000	4,710,000	0.49	5,690,000

ウ 個別格差

階層別補正：1.00(地上3階)

位置別補正：1.03(北側角部屋で眺望可)

規模補正：0.95(規模大)

品等程度：0.50(ライフラインを他室に依存し料理教室の仕様で汎用性に欠ける)

1.00×1.03×0.95×0.50≒0.49

2 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格が得られた。本件では積算価格を妥当と認め、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	5,690,000	0	5,690,000
② 調整後の価格			5,690,000

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
5,690,000	0.60	0.60	0	0	10,000
一括価格(合計)					10,000

ウ 市場性修正：0.60(他室のライフラインに依存している上、床下は漏水しているとのことで、修繕を要する可能性等がある)

エ 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)

オ 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)

カ 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 地 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 123,000円/㎡
位 置 JR中央本線「甲府」駅約140mに位置する。
価 格 時 点 令和6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

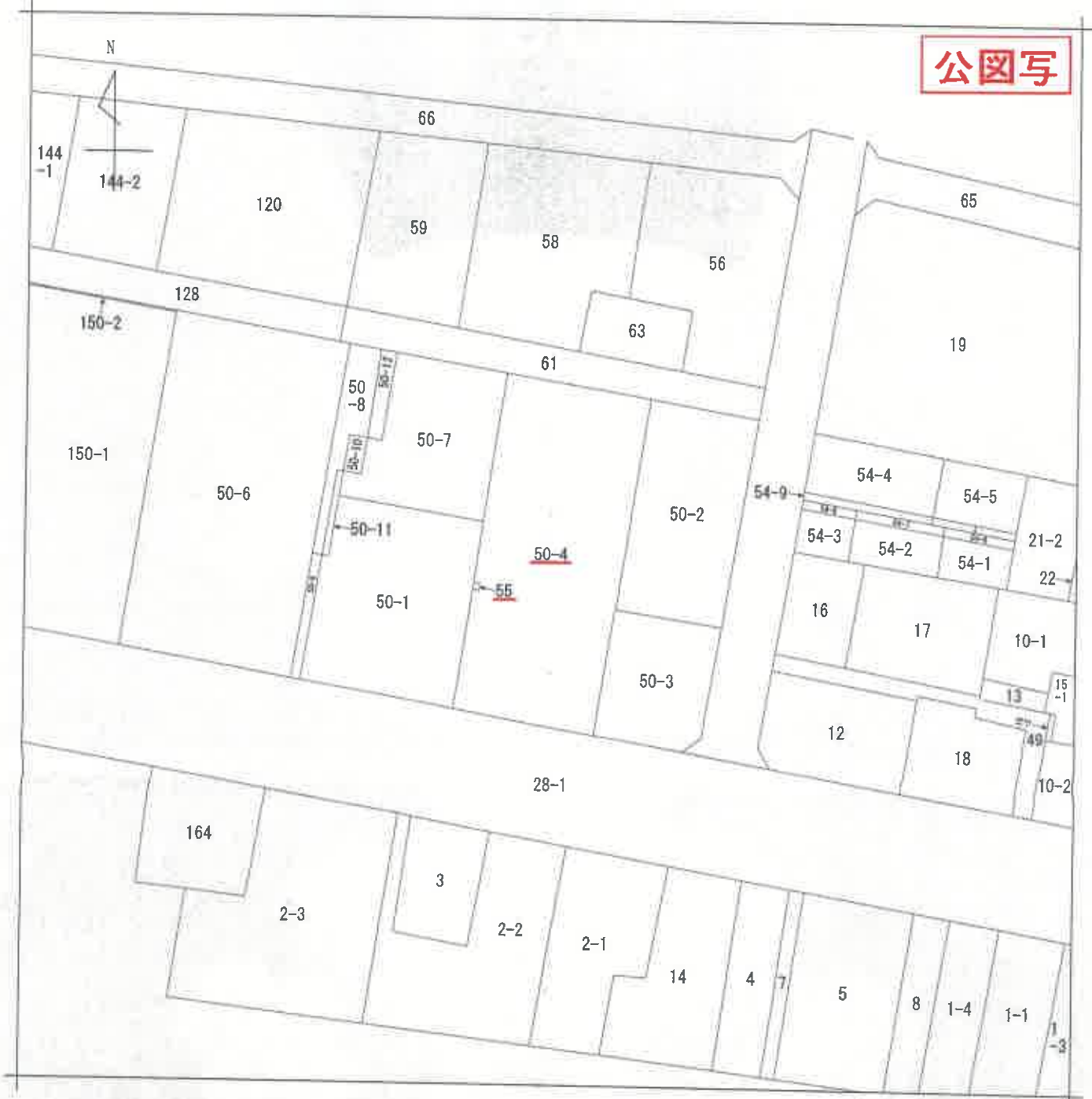
この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

縮尺: 1 / 10,000

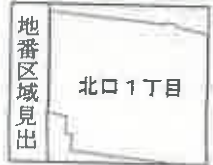
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成



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	所在	甲府市北口一丁目		地番	50番4			
出力縮尺	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6年11月26日
甲府地方方法務局

地図整理番号：M24978

登記官

登記年月日：昭和61年11月14日

令和6年11月26日 甲府地方公務局

登記官

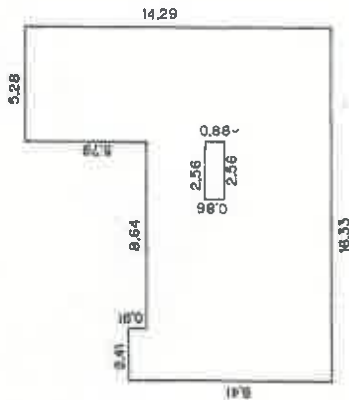
各階平面図

建物各階平面図

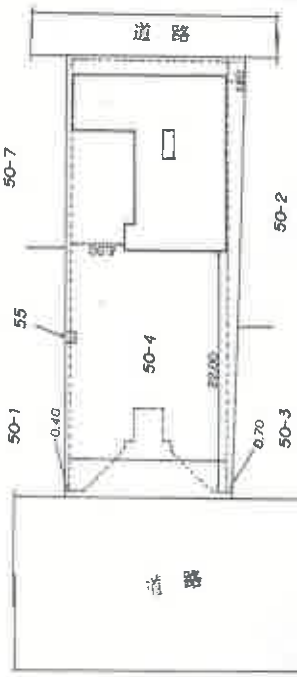
家屋番号
50番4の18

建物の所在
甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 306号



建物の存する部分 3階



** 功 心 寸 **

5.280 X 5.790 = 30.571200
 2.410 X 0.910 = 2.193100
 16.330 X 8.500 = 138.805000
 -(2.560 X 0.860) = -2.201600
 *イ = 169.367700
 169.36

(日 欄 電 2)

(長 欄 地)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(甲府市北口一丁目50番地4、55番地)

地図整理番号：M24979

A4判に縮小