

※ 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	
8 (ケ) 4 8 (ケ) 5	8 (ケ) 4	8 (ケ) 5
物件 1	物件 1	
物件 2		物件 1

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 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 8 年 10 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20,000 16,000	一括	4,000	204,647	43,852
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 76

建物の名称 002 号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 71.06 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

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の71

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の71

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77

建物の名称 003号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 133.77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



物 件 目 録

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133

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の133



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 5 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。

・物件 1 及び物件 2 は、内部で相互に往来できる構造となっている。

【物件番号 2】

本件区分所有建物と売却対象外の西側通路部分は、外観上一体となっている。このため、管理組合法人から本件区分所有建物と西側通路部分とを区分するために必要な改修工事等に関する協議の申し入れがなされることが予定されている。

《 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。



11

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 76

建物の名称 002 号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 71.06 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

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の71

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2950分の71

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77

建物の名称 003号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 133.77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



物 件 目 録

所在及び地番 甲府市北ロー丁目 5 5 番

地 目 鉱泉地

地 積 3. 3 0 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 2 9 5 0 分の 1 3 3

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 9 5 0 分の 1 3 3



令和 8 年（ケ）第 4 号

令和 8 年 2 月 1 9 日受理

令和 8 年 3 月 1 0 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 76

建物の名称 002 号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 71.06 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 71



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 2 9 5 0 分の 7 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	☒ 公簿上の記載と概ね同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類：事務所 ☐ 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（エンターシステム株式会社） ☐ その他の者 上記の者が本建物を（空）店舗として占有している。	
管理費等の状況	（月額（現在額）） 管理費 25,230円 修繕積立金 21,940円	令和8年1月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある ☐ 不明 令和元年10月～令和8年1月分 計4,269,515円 （遅延損害金を含めた合計額）
管理費等照会先	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	
その他の事項	1 本件区分所有建物を含む一棟の建物の名称は、「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（地下1階・002号室）は、昭和61年10月（登記上の表示）の建築で、不使用状態のまま長らく放置されていることから、経年劣化によるライフライン設備等の不具合の可能性にも留意する必要があるだろう。	
敷 地 権	符号 1・2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1・2） ☐ 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・2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
その他の事項	敷地権の割合 各2950分の71	
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	

そ の 他 の 事 項

- 1 当ビルの管理人からの聴取によると、本件区分所有建物は、管理人として勤務を開始した約8年前から現在に至るまで、ライフライン設備が停止した空店舗のまま施錠されている状態であり、人の出入りも見かけたことはないとのことであった。

なお、ビル入口前の看板・ビル内の案内板・集配ポストのいずれにも所有者（エンターシステム株式会社）の表示は見当たらず、また、ポスト内もチラシが投函されているだけで、所有者宛ての郵便物は見当たらなかった。

そこで、当職らは、本件区分所有建物内に解錠立入を行ったところ、電気設備が停止している暗黒の室内は、残置動産がほとんど見当たらない空店舗状態のままで放置され、他者使用の外形も現認できなかった。

なお、所有者は、平成22年12月（登記上の表示）に担保不動産競売によって本件区分所有建物を取得している。また、所有者については、令和3年1月（法人登記上の表示）に破産手続を開始され、同年7月（法人登記上の表示）に破産手続廃止の決定が確定している。

よって、上記の状況等を勘案して、本件区分所有建物は、所有者が、長らく空店舗の状態のままで、執行手続上は観念的に占有しているものと認定した。

- 2 敷地権の目的である符号2の土地（写真12の箇所付近）は、登記上の鉱泉地であるが、現状、同土地からの引湯施設は見当たらず、鉱泉地としての利用実態がなく、その存否自体も不詳であることから、現況地目を宅地と認めた。

- 3 関係人からの聴取によると、かつては、隣室（003号室）と一体となって飲食店に供されていた模様であり、本件区分所有建物の厨房と、同隣室の厨房とは、内部で行き来ができる間取りになっている（写真19・20）。

なお、同隣室も別事件の競売手続に付されていることから、両室の配管やライフライン設備等が共用されている可能性があることを鑑みて、両室を一括して売却することが利用関係上のぞましいと思われる。

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	1 当ビル内の本件区分所有建物（地下1階・002号室）は、少なくとも、私が管理人に着任した約8年前から、人の出入りを見かけたことがないことなどから、長らく空店舗の状態にあるものと認識しています。 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12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、引湯等を行っ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、2台分が空いています（写真11）。
- 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。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月27日（金） 11：30－12：30	物件所在地 （1回目）	現地確認、室外写真撮影 当ビルの管理人と面談 管理費滞納額等の調査
8年2月25日（水） 8：50－9：00	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
8年3月6日（金） 13：00－14：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在・室内立入）、写真撮影 当ビルの管理組合理事・管理人と各面談 ＜評価人同行＞

（特記事項）

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 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。
- 令和 8年 3月 6日
目的物件は不在で施錠されていたので、当ビルの管理人を立ち会わせた上で、管理人から借用した合鍵により解錠して建物内に立ち入った。

54-10



(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

北口1丁目

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。

令和8年1月30日
甲府地方方法務局

地図整理番号：M26987
(1/1)

登記官

(6 枚目)

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8年1月30日 甲府地方裁判所

登記官

(7 枚目)

130980
各階平面図

家屋番号
北口一丁目
50番4の76

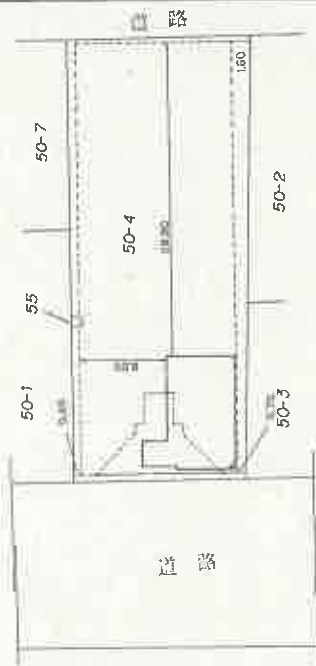
建物の所在
甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物各階平面図

建物番号 002号※



建物の存する部分 地下1階



※ 寸法単位 ※

2.390 X 2.230 = 5.329700
10.140 X 0.940 = 9.531600
10.350 X 5.430 = 56.200500
71.061800
71.06

(自測用紙)

(尺源紙)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(山梨県土地建物測量士会統一用紙)

昭和61年11月14日登記

土地建物位置概略図

※ 申立外の近隣地（6筆）を表示



61

道路

50-7

一棟の建物
(甲府北口プラザビル
・地下1階付 10階建)



符号2土地（現況・宅地）
(敷地権の目的たる土地)

50-2



※ 建物の存する部分
地下1階



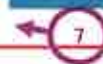
物件1の
区分所有建物
(店舗)
50-4-76
002号

50-3

50-1



50-4



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)

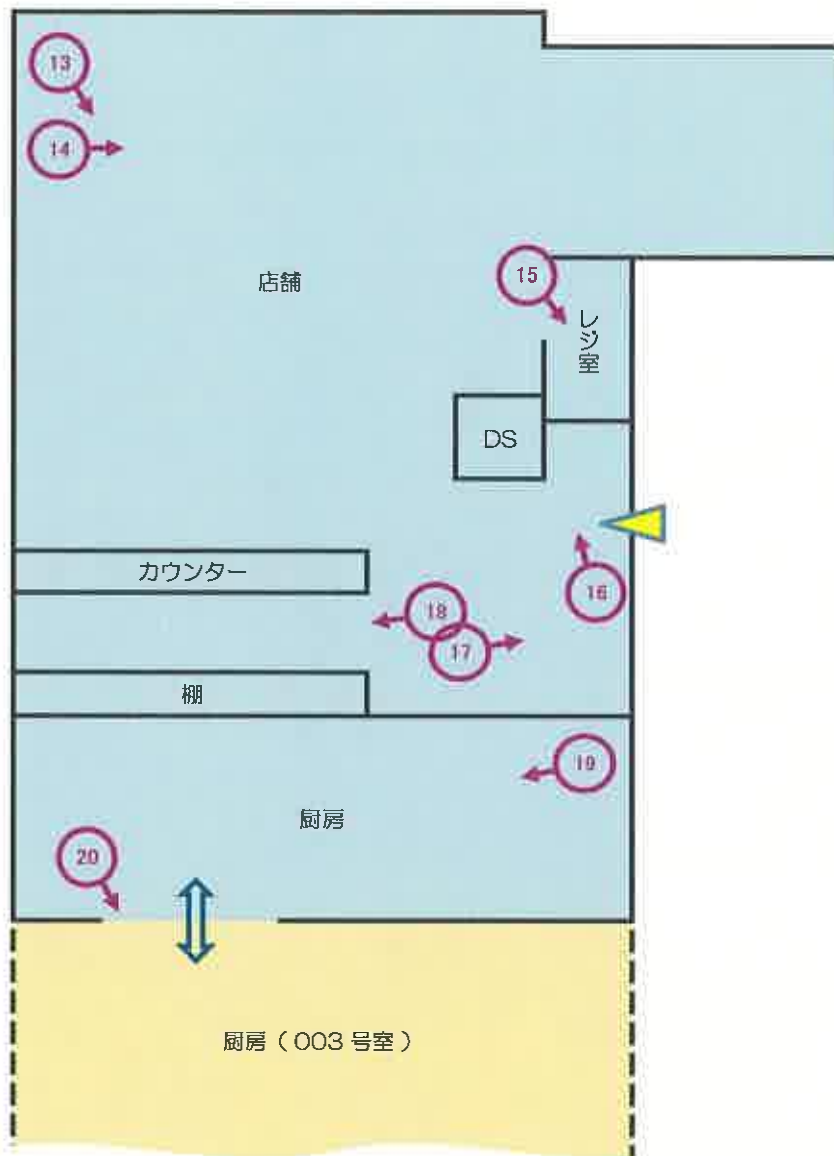
28-1



(8 枚目)



間取図（物件 1）



物件1の区分所有建物（地下1階 002号室）を含む一棟の建物
（甲府北口プラザビル）

1



2



物件1の区分所有建物（地下1階 002号室）を含む一棟の建物
（甲府北口プラザビル）

表側道路状況（奥が甲府駅方向）

3



甲府北口駅前道路（やまなみ通り）

4



表側道路状況（手前が甲府駅方向）

物件1の区分所有建物（地下1階 002号室）を含む一棟の建物
（甲府北口プラザビル）

5



6

6



裏側道路状況

物件1の区分所有建物（地下1階 002号室）への出入口

7



8

物件1の区分所有建物
（地下1階 002号室）



地下階段・踊り場

写真

9



物件1の区分所有建物
(地下1階 002号室)

通路

10



物件1の区分所有建物
(地下1階 002号室)

通路・電動扉

【参考】裏側1階の立体駐車場（使用不可）とバイク置場

11



12



【参考】敷地権の目的たる 符号2土地（現況・宅地）付近

13



店舗

14



店舗

レジ室

15



16



レジカウンター（写真15の奥の場所）

出入口（電動扉）

17



18



バーカウンター

厨房

19



20



【参考】隣室（003号室）の厨房

令和 8 年（ケ）第 5 号

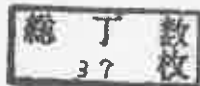
令和 8 年 2 月 1 9 日受理
令和 8 年 3 月 1 1 日提出

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 77

建物の名称 003 号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 133.77 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 133



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 2 9 5 0 分の 1 3 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
一棟の建物の住居表示	甲府市北ロー丁目2番14号		
建物	物件 1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 (エンターシステム株式会社) ☐ その他の者 上記の者が本建物を (空) 店舗として、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 46,900円 修繕積立金 41,290円 合 計 88,190円	令和8年 3月10日現在 ☐ 滞納はない ☐ 不明 ☒ 滞納がある 令和元年10月分～令和8年3月分 8,238,304円 (上記管理費・修繕積立金の滞納合計額)	
管理費等照会先	本件申立債権者 (甲府北ロプラザビル管理組合法人) 代理人弁護士事務所 【管理業務受託会社】 株式会社誠心コミュニティー		
その他の事項	1 本件区分所有建物 (地下1階 003号室) を含む一棟の建物の名称は、「甲府北ロプラザビル」である。 2 昭和61年10月建築 (登記記録上) 3 管理費等に関する回答書によると、上記「管理費等の状況」の「修繕積立金」は、令和3年5月分まで月額7030円であったが、同年6月分から月額4万1290円へと改定されている。		
敷地権	符号 1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1, 2) ☐ 山林 (符号) ☐ 雑種地 (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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)		
その他の事項	敷地権の割合 各2950分の133		
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 接道関係は、写真7, 8, 11, 12のとおり。なお、本物件敷地の東側及び西側境界付近は、いずれも、フェンスで区画されている。
- 2 現況調査時に、本件区分所有建物（地下1階 003号室）内を確認したところ、室内暗く詳細まで確認することはできなかったが、厨房に調理器具が存在したほか、空き容器や段ボール箱など少量の動産類が残置されているのみで、郵便物は残置されていなかった。電力の供給は停止されており、蛇口を捻っても水は出なかった。その他、本件所有者宛てに占有関係照会書を送付したところ、「あて所に尋ねあたりません」との事由で返送された。一方、第三者の占有を窺わせるような物的資料に接することはなかった。
 なお、本件所有者は、平成22年12月に、担保不動産競売手続により本件区分所有建物を取得し（土地登記記録上）、その後、令和3年1月に破産手続が開始され、同年7月に破産手続廃止決定が確定している（会社登記記録上）。
 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店舗（空き店舗）と認定した。
- 3 本件区分所有建物につき、長年、使用されず放置されていたライフライン設備など、経年劣化による不具合箇所等の存在する可能性がある。
- 4 現地の状況を踏まえ、敷地権の目的である土地（地番55番。符号2の土地）の現況地目は、「宅地」と認定した（写真15参照）。
- 5 本件土地に近接し、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
28番1	道路	2570㎡	甲府市
61番	道路	413㎡	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
管理人	1 当マンションは、昭和61年10月頃建てられたと思います。 2 当マンションの共用施設は、特にありません。 3 管理人の勤務日は、毎週月・火・木・金曜日です。午前9時から午後4時まで対応しています。 4 現在、当マンションに、駐車場はありません。 5 有料のバイク置場があります。バイク置場を利用したい場合には、管理会社に確認してください。 6 当マンションに、トランクルームはありません。ゲストルームもありません。 7 原則として、当マンションで、ペットを飼育することはできません。 8 当マンションに、エレベーターが1基（9人乗り）あります。 9 003号室について、現在人の出入りはありません。
●A●●●● (管理組合代表理事)	1 私は、甲府北口プラザビル管理組合法人の代表理事です。 2 本件区分所有建物を含む1棟の建物（甲府北口プラザビル）の地下1階に、本件区分所有建物（以下、「003号室」という。）のほか、001号室及び002号室があります。 3 003号室は、隣接する002号室とともに、以前、飲食店として、一体利用されていました。両室は厨房内で繋がっているため、002号室と003号室とを一括売却してほしいと考えています。なお、室内が暗くてよく分かりませんが、両室内（特に、厨房付近）に設置されているガス管などのライフライン設備は、内部で繋がっている可能性があります。 4 003号室の北西側部分にコの字型のカウンターがあります。003号室と、このカウンターの更に西側にある通路部分との間に壁はなく、003号室と1つの空間となっています。この建物が建てられたときのことは分かりませんが、少なくとも、私が認識したときは、003号室と上記通路部分との間に障壁などはありませんでした。 5 上記通路の奥に、受水槽室や変電設備があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●●●● (管理組合代表理事)	6 地下1階の廊下(通路)の位置及び形状等から、上記通路部分は、当ビルの共用部分だと認識しており、003号室と1つの空間を形成しているものであるとしても、売却対象外の範囲だと認識しています。 7 当ビル管理規約に記載されているとおり、保守点検や緊急時対応のため、いつでも受水槽室などに入ることができるように、当管理組合法人で、003号室の合鍵を保管したいと考えています。 8 また、今後協議が必要となるものと認識していますが、買受人との間で、保守点検や緊急時対応のため、003号室を通らなくても、受水槽室などへ往来できるように、003号室と当該通路部分との間に壁を設置したいと考えています。 9 上記のとおり、当管理組合法人(理事会)は、当ビル管理のため、003号室の合鍵を保管すること、003号室と当該通路部分とを区分するために必要な改修工事を行うこと等について、買受人と協議(壁等設置費用の負担割合に関する協議を含む。)をしたいと考えています。 10 10年以上前から、003号室は営業していないと記憶しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 本件区分所有建物と、隣接する002号室との一括売却について

本件区分所有建物（地下1階 003号室）は、その内部に設置されている厨房付近で、隣接する002号室（当庁令和8年（ケ）第4号。本件所有者と同一所有者が所有する区分所有建物。）と往来できる構造となっている（写真27, 28参照）。また、現地の状況等から、厨房内の配管などライフライン設備は、本件区分所有建物と002号室とで繋がっている可能性があるものと推察されることなどから、本物件と当庁令和8年（ケ）第4号とを併合して売却に付することが望ましいと思われる。

なお、本件申立債権者（甲府北口プラザビル管理組合法人）代理人弁護士も、一括売却相当との意見である。

2 本件区分所有建物の売却対象範囲について（西側通路部分との関係について）

本件区分所有建物は、外観上、西側通路部分も含めて1つの空間を形成している（その大凡の範囲は、間取図を参照されたい。）。

この点、関係人の陳述によると、上記通路部分は共用部分に該当し、売却対象外である旨、甲府北口プラザビル管理組合法人側は主張している。

また、関係人の陳述及び現地を確認した結果、上記通路の奥に、受水槽室や変電設備が配置されており、保守点検や緊急時における迅速対応の観点から、本件区分所有建物を通過せず、地下1階通路から当該通路部分を経由して、直接、受水槽室などへ通行できるように改修することが望ましいと思われる。

その他、外観上、外壁の厚さが読めないことなどから、本件区分所有建物と上記西側通路部分との境がどの辺りなのか判然としないが、本件区分所有建物及び隣接する002号室にかかる各建物図面などの図面を基に簡易計測を実施したところ、コの字型のカウンターの西辺のいずれかの位置が上記の境となるものと観察した（写真43, 44参照）。

なお、上記のとおり、本件区分所有建物は、外観上、当該西側通路部分と一体形成しているが、本件区分所有建物の売却対象は、同建物にかかる建物図面における本件区分所有建物の位置を基準とし、床面積は登記記録上の床面積として売却に付し、当該西側通路部分は、売却対象外として処理することが相当であると思われる。

おって、上記理事会から買受人に対し、受水槽室などの管理を行うために、003号室の合鍵を管理組合法人で保管すること、及び、本件区分所有建物と当該西側通路部分とを区分するために必要な改修工事等に関する協議の申入れがなされる予定である。

なお、甲府北口プラザビル管理組合法人の管理規約第23条には、以下の条項が定められている。

- (1) 管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる旨。
- (2) 立入りを請求された者は、正当な理由がなければ拒否できない旨。
- (3) 正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない旨。
- (4) 理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる旨。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月21日(土) 7:30- 7:50	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 ※交通量の少ない時間帯に, 写真撮影を実施した。
8年 2月27日(金) 9:10- 9:40	甲府地方法務局	登記事項証明書交付請求(窓口)
8年 2月27日(金) 10:10-10:40	物件所在地 (2回目)	現況調査(不在), 外観写真撮影 管理人と面談
8年 2月27日(金)	当庁執行官室	所有者代表者宛て占有関係照会書送付(郵送)
8年 3月 4日(水)	当庁執行官室	債権者代理人事務所宛て管理費等に関する照会書送付 (ファクシミリ) ※ 送付後に回答書を受領
8年 3月 6日(金) 13:00-13:50	物件所在地 (3回目)	現況調査(全戸不在), 写真撮影 管理組合法人代表理事と面談 <評価人同行>

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予測されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

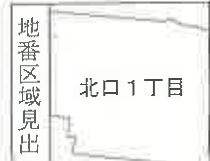
☒ 令和 8年 3月 6日
目的物件は全戸不在で施錠されていたので, 立会人 ●B●● を立ち会わせ, 管理人がマスターキーを用いて解錠し, 建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

54-10



(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8年1月30日

甲府地方法務局

地図整理番号：M26987

登記官

(1/1)

(9 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8年1月30日 甲府地方延務局

登記官

(10 枚目)

190991

各階平面図

建物各階平面図

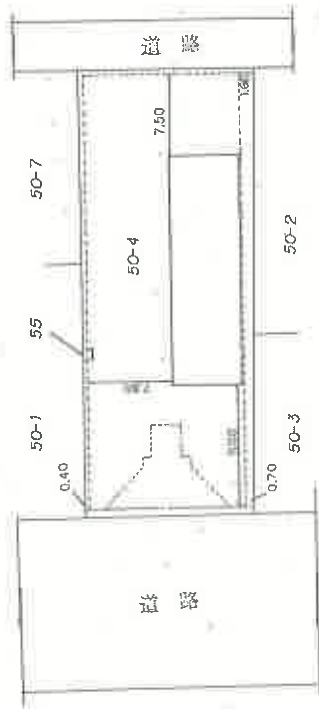
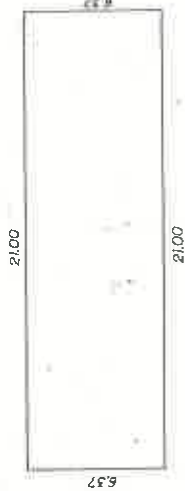
家屋番号 50番4の77

建物の所在 甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 003号



建物の存する部分 地下1階



*** 功 率 ***

21.000 X 6.370 = 133.770000
74 = 133.770000
133.77

(測図12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和61年11月14日

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

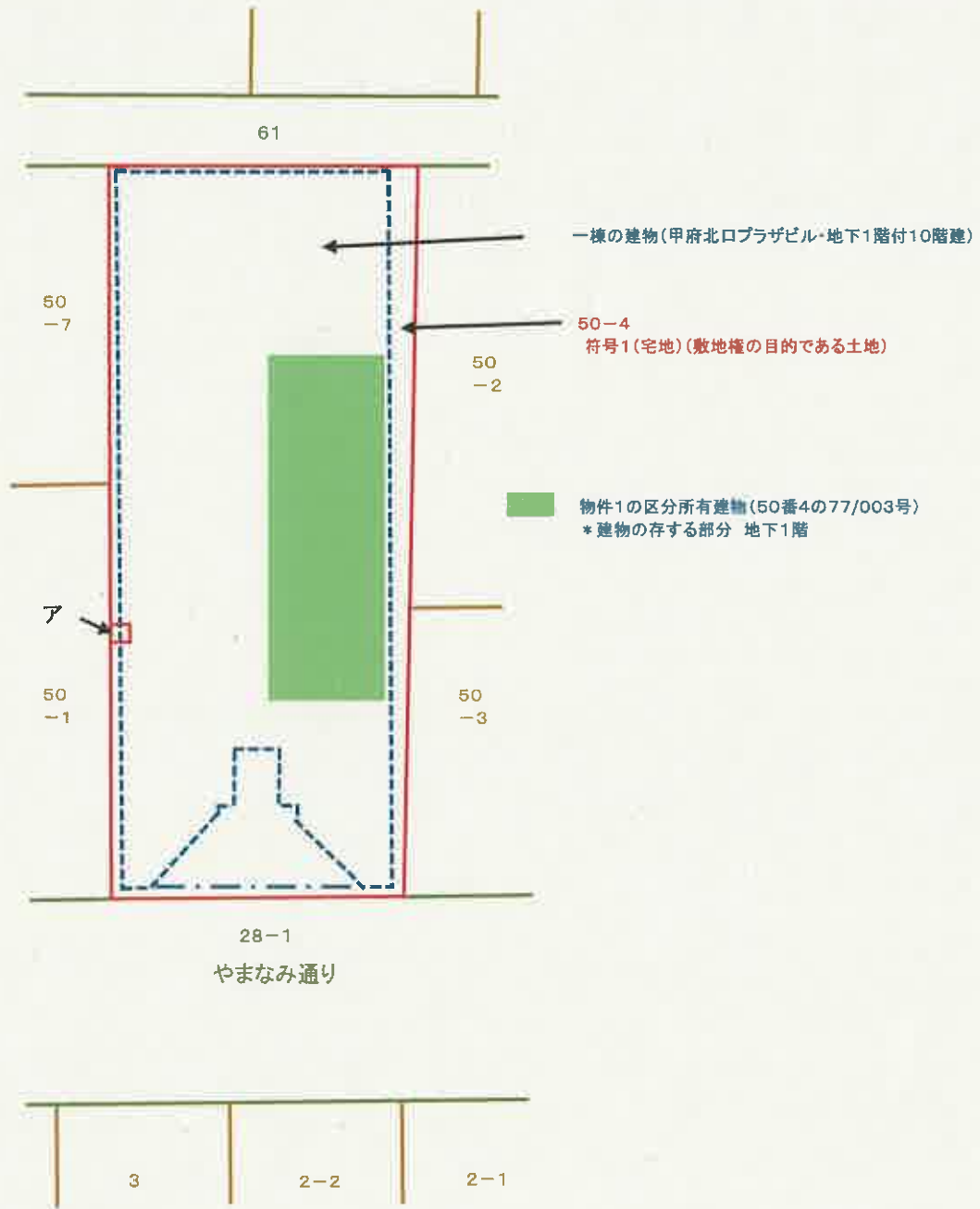
A4判に縮小

地図整理番号：N26989

土地建物位置概略図



写真撮影
位置・方向



ア 55
符号2(現況 宅地)(敷地権の目的である土地)

【 申立外の近隣地（9筆）を表示 】



(11 枚目)

土地建物位置概略図



A diagram showing a triangle inscribed within an ellipse. A vector labeled 'N' points upwards and slightly to the left, representing the normal to the ellipse's boundary at the top vertex of the triangle.

(12 枚目)

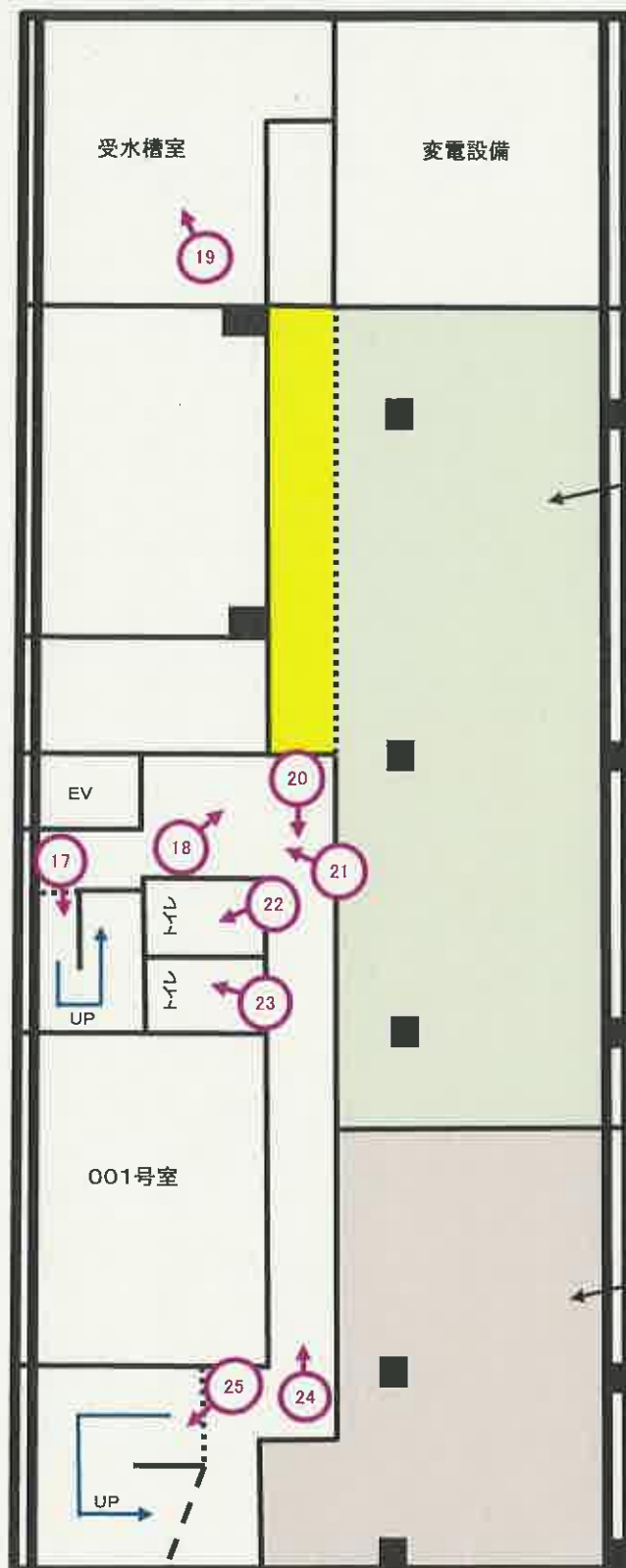


本件区分所有建物(003号室)と、
1つの空間を形成している通路部分
(大凡の範囲)

間取図 (地下1階)



写真撮影
位置・方向



003号室
(本件区分所有建物)

002号室
(当庁令和8年(ケ)第4号)





本件区分所有建物(003号室)と、
1つの空間を形成している通路部分
(大凡の範囲)



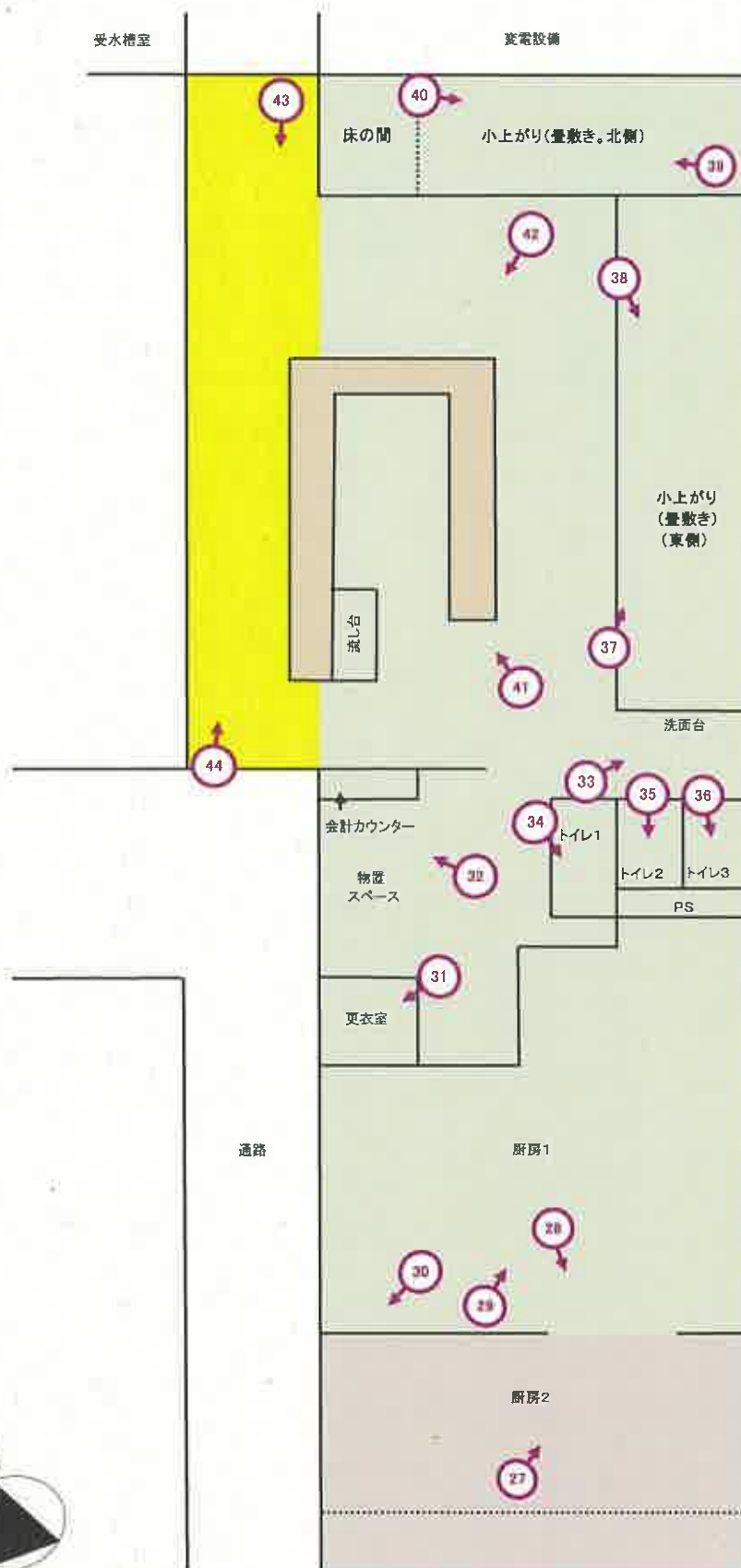
地下1階 002号室
(当庁令和8年(ケ)第4号)

間取図 (物件1)



写真撮影
位置・方向

【建物の存する部分 地下1階】



物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)

1



物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)

2



物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)

3



物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)

4



5



エントランス付近を撮影したもの

6



駐輪場付近を撮影したもの

物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北ロプラザビル)

7



接道関係

物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北ロプラザビル)

8



接道関係

物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)

9



西側隣地
(50-1)

符号1の土地(50-4)
(敷地権の目的である土地)付近

物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)

10



符号1の土地(50-4)
(敷地権の目的である土地)

西側隣地
(50-7)

物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)

11



接道関係

物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)

12



接道関係

13

物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)

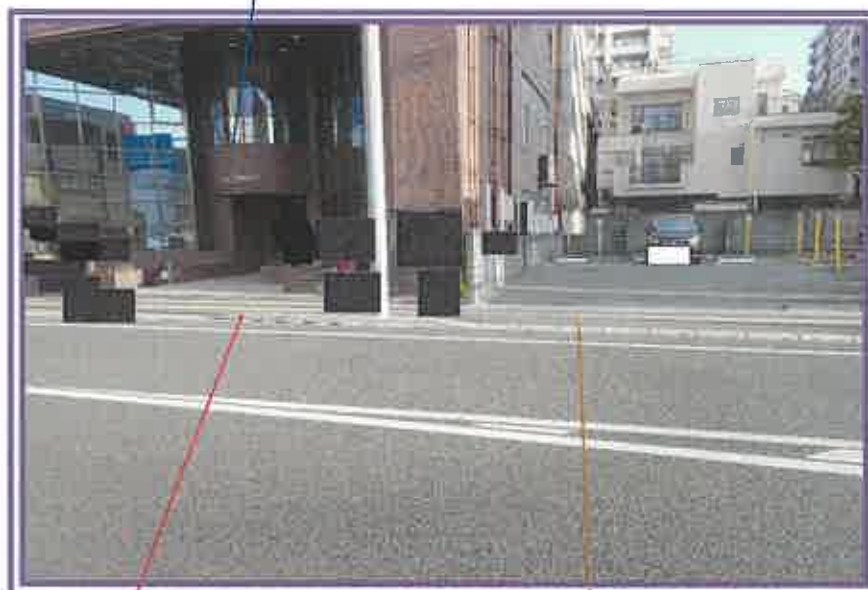


東側隣地
(50-2)付近

符号1の土地(50-4)
(敷地権の目的である土地)

14

物件1の区分所有建物(003号室)を含む一棟の建物
(甲府北口プラザビル)



符号1の土地(50-4)
(敷地権の目的である土地)

東側隣地
(50-3)

15



敷地権の目的である土地(符号2の土地)付近を撮影したもの

16



1階から、西側階段方向を撮影したもの

17



地下1階から、西側階段方向を撮影したもの

18



本件区分所有建物(地下1階003号室)と一体形成している通路方向を撮影したもの

19



受水槽室内を撮影したもの

20



地下1階の廊下(通路)

21



エレベーター方向を撮影したもの

22



地下1階の共用トイレ(北側)

23



地下1階の共用トイレ(南側)

24



地下1階の廊下(通路)

25



地下1階から、南側階段方向を撮影したもの

26



1階から、南側階段方向を撮影したもの

27



002号室内(間取図中の「厨房2」)から、本件区分所有建物
(地下1階003号室)との接合部付近を撮影したもの

28



本件区分所有建物内(間取図中の「厨房1」)から、隣接している002号室
との接合部付近を撮影したもの

29

厨房設備



厨房1

30

厨房設備



厨房1

31



更衣室

32



会計カウンター付近を撮影したもの

33



洗面台

34



トイレ1

35



トイレ2

36



トイレ3

37



小上がり(畳敷き。東側)を撮影したもの

38



小上がり(畳敷き。東側)を撮影したもの

39



小上がり(畳敷き。北側)を撮影したもの

40



小上がり(畳敷き。北側)を撮影したもの

41



カウンター方向を撮影したもの

42



カウンター方向を撮影したもの

境付近と推察される箇所
(大凡の位置)

43



本件区分所有建物(地下1階 003号室)と、西側通路部分との
境付近を撮影したもの

境付近と推察される箇所
(大凡の位置))

44



本件区分所有建物(地下1階 003号室)と、西側通路部分との
境付近を撮影したもの

競第1079、1080号

令和 8年（ケ）第 4、5号

令和 8年 3月 6日 現地調査

令和 8年 6月12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	(一棟の建物の表示) 所 在 後記物件目録記載のとおり 建 物 の 名 称 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 後記物件目録記載のとおり 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 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 (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		宅地
2	(一棟の建物の表示) 所 在 後記物件目録記載のとおり 建 物 の 名 称 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 後記物件目録記載のとおり 種 類 構 造 床 面 積		

番号	所在等	登 記	現 況
	(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 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 (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		宅地
特記事項			
- 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〔002号室・事件番号：令和8年(ケ)第4号〕及び物件2区分所有建物〔003号室・事件番号：令和8年(ケ)第5号〕は、以前一体として飲食店舗に供されており、両室は内部で行き来できるようになっている。両室の配管等のライフライン設備が共用されている可能性もあることから、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。 - 物件2区分所有建物は、西側の共用部分である通路(売却対象外)を含め一体利用されている(位置関係については現況調査報告書添付間取図参照)。同西側通路は建物図面、地下1階平面図、現地簡易計測、関係人の陳述等からも登記上の床面積外の部分にあたりと判断され売却対象外が妥当と判断した。 - 同西側通路奥には、受水槽室、変電設備が配置されており、保守点検、緊急時対応のため管理組合法人で物件2区分所有建物の合鍵を管理している。 - 管理組合法人(理事会)では、西側通路から直接受水槽室等へ通行できるように、物件2区分所有建物と西側通路を区分したいと考えており、今後買受人には区分するための壁設置等の改修工事に関し協議を申し入れたいとのことである。			

特記事項

- ・ 物件2区分所有建物と西側通路部分との境界について、建物図面、地下1階平面図、現況等を基に簡易計測を行ったが、建物図面は内法、地下1階平面図は壁芯であることや、各方面から計測を行うと長さに誤差が生じ境界を断定するのは難しいものの、カウンターの西側天板辺りと思料される(現況調査報告書添付写真参照)。
- ・ 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 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 (ケ) 第 5 号

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 76

建物の名称 002 号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 71.06 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 71



令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 (ケ) 第 5 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71

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77

建物の名称 003号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 133.77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



令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 (ケ) 第 5 号

物 件 目 録

地 積 3. 3 0 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 2 9 5 0 分の 1 3 3

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 9 5 0 分の 1 3 3



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	・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40年
	経済的残存耐用年数	: 約5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2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。 ・管理人からの聴取によると、以下の改修等を行ったとのことである。 令和7年秋頃に地下1階女子トイレの改修 令和6～7年頃に1階集合ポストの交換、共用部電灯をLEDに交換 ・令和7年頃の総会で民泊施設として利用できることが決まり、現在幾つかの部屋が民泊施設として利用されているとのことである。	

(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	地下1階
床 面 積	専有面積71.06㎡(登記面積・物件1:002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 : ボード上塗装等 天 井 : ボード上塗装等 床 : 塩ビシート、タイル張り、土間コンクリート等 設 備 : 電気、給排水設備、空調設備(天井埋め込みエアコン)、自動ドア等 その他 : 設備等の使用可否は不詳
保守管理の状態	長らく不使用のまま放置された状態にあり劣る。
管 理 費 等	管理費 月額 25,230円 修繕積立金 月額 21,940円 滞 納 額 有(令和元年10月分～令和8年1月分まで合計 遅延損害金等を含め4,269,515円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・室内には店舗営業時の内装、壁面には鏡が複数枚張られ、バーカウンター、レジカウンター、棚等が残置されている。

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	地下1階
床 面 積	専有面積133.77㎡(登記面積・物件2:003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 : 土間コンクリート、畳、塩ビタイル等 設 備 : 電気、給排水設備(流し台付カウンター、トイレ、洗面台)、空調設備(天井埋め込みエアコン)等 その他 : 設備等の使用可否は不詳
保守管理の状態	長らく不使用のまま放置された状態にあり劣る。
管 理 費 等	管理費 月額 46,900円 修繕積立金 月額 41,290円 滞 納 額 有(令和元年10月分～令和8年3月分まで合計 遅延損害金等を含め8,238,304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	・室内にはカウンター、小上がり、トイレ、洗面台、内装等の店舗を営業していた当時のものが残置されている。

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2室が一体利用されている状態で一般賃貸を想定し難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	350,000	71.06	0.14	3,480,000

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40年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数5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30%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 10\% + (1 - 10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等} 30\%) \div 0.14 \end{aligned}$$

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	350,000	133.77	0.14	6,550,000

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40年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数5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30%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 10\% + (1 - 10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等} 30\%) \div 0.14 \end{aligned}$$

(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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ$
1	124,000	1.03	651.07	1.00	71/2950	2,000,000
2	124,000	1.03	3.30	1.00	71/2950	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
 $127,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 124,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ$
1	124,000	1.03	651.07	1.00	133/2950	3,750,000
2	124,000	1.03	3.30	1.00	133/2950	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	3,480,000	2,010,000	0.70	3,840,000
2	6,550,000	3,770,000	0.70	7,220,000

ウ 個別格差

階層別補正：1.00(地下1階)

位置別補正：1.00

規模補正：1.00(店舗として増減価なし)

品等程度：0.70(室内の状況が劣る。残置物あり。)

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

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	11,060,000	0	11,060,000
② 調整後の価格			11,060,000

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	11,060,000	34.7	0.90	0.60	0	0	10,000
2	11,060,000	65.3	0.90	0.60	0	0	10,000
一括価格(合計)							20,000

ウ 市場性修正：0.90(改修を必要とする状態で市場性が劣る)

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(下記※参照)

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 : 127,000円/㎡
位 置 : JR中央本線「甲府」駅約140mに位置する。
価 格 時 点 : 令和 8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

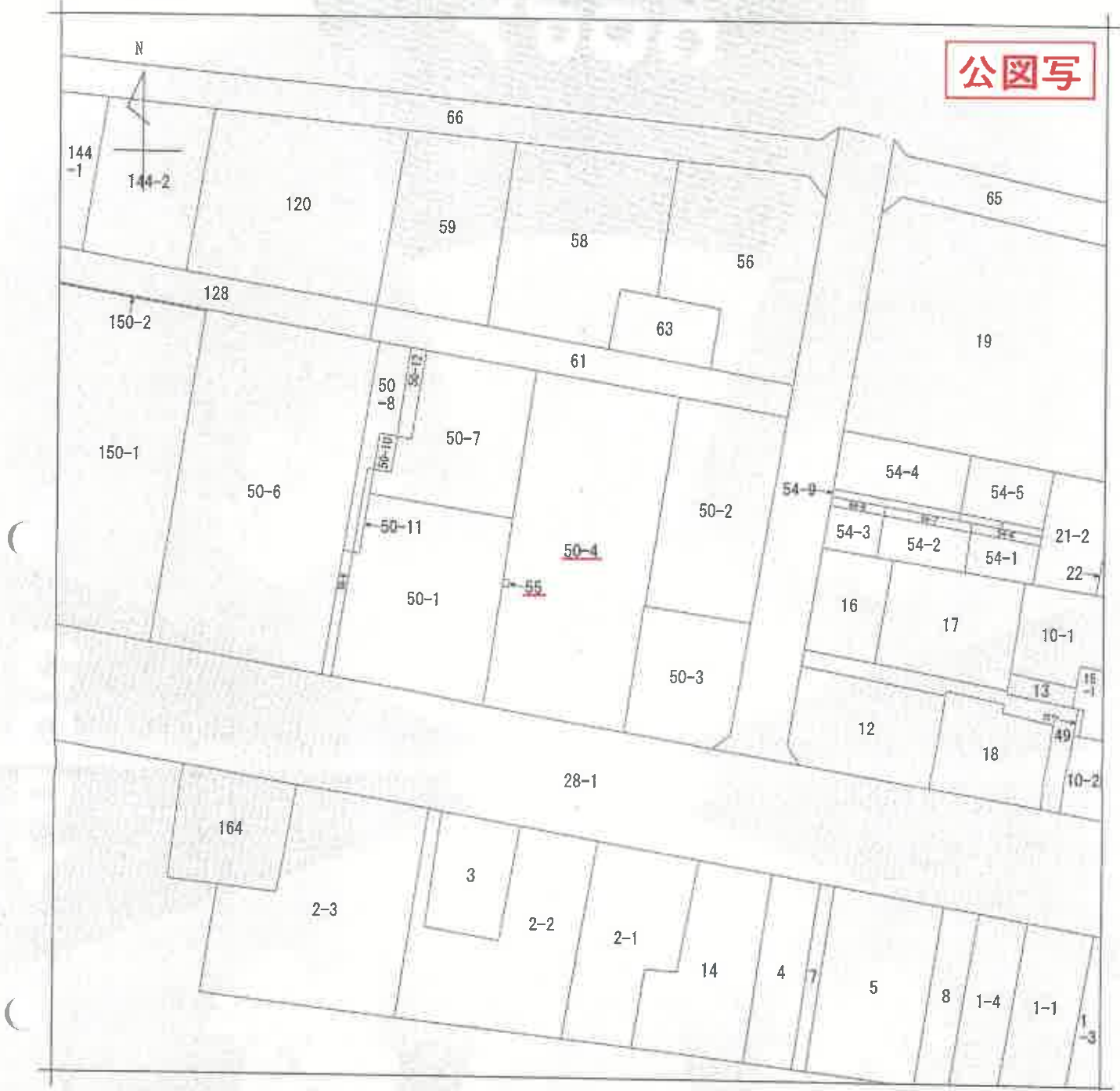
物件1、2

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。

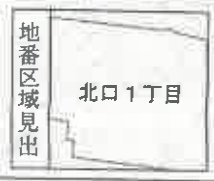
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



(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8年1月30日
甲府地方方法務局

地図整理番号：M26987
(1/1)

登記官



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8年1月30日 甲府地方方法務局

登記官

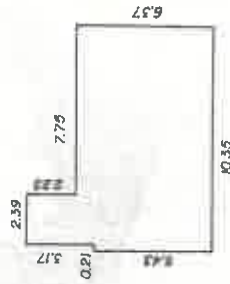
150380
各階平面図

建設工事
各階平面図

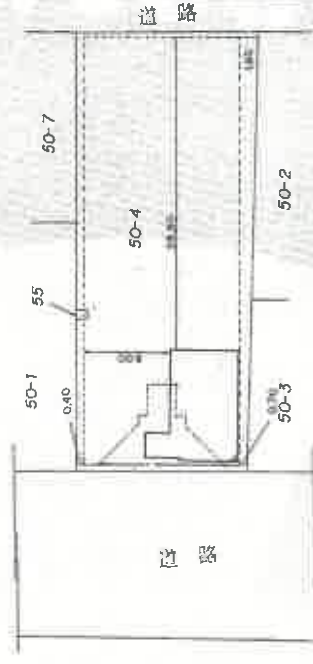
家屋番号 北口一丁目
50番地の76物件1

建物の所在 甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 002号



建物の存する部分 地下1階



※ 平方メートル ※

2.390 X 2.230 = 5.329700
10.140 X 0.940 = 9.531600
10.350 X 5.430 = 56.200500
合 計 71.061800
71.06

(日 平成12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県建設業協会 会誌一冊附)

昭和61年11月14日登記

登記年月日：昭和61年11月14日

令和8年1月30日 甲府地方方法務局

登記官

130391 各階平面図

130391 建物各階平面図

家屋番号	北口一丁目 五〇番地の七七 物件2
建物の所在	甲府市北口一丁目五〇番地4、55番地

建物番号 003号

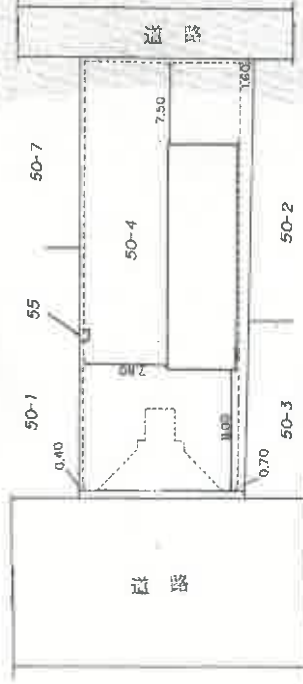


建物の存する部分 地下1階



※ 功 丈 持 ※

$$\begin{aligned} 21.000 \times 6.370 &= 133.770000 \\ \times 1 &= 133.770000 \\ &= 133.77 \end{aligned}$$



(日測 12)

(尺源納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M26989

A4判に縮小

競第 1079号
令和 8年（ケ）第 4号
令和 8年 3月 6日 現地調査
令和 8年 3月23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	(一棟の建物の表示) 所 在 後記物件目録記載のとおり 建 物 の 名 称 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 後記物件目録記載のとおり 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 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 (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		宅地
特記事項			
・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(002号室)と隣室(003号室)は、以前一体として飲食店舗に供されており、本件区分所有建物の厨房と、同隣室の厨房とは内部で行き来できるようになっている。同隣室も別件(事件番号:令和8年(ケ)第5号)の競売手続きに付されており、両室の配管等のライフライン設備が共用されている可能性もあることから、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
・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76

建物の名称 002号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 71.06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71



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 2 9 5 0 分の 7 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	・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39年 経済的残存耐用年数 : 約6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2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。 ・管理人からの聴取によると、以下の改修等を行ったとのことである。 令和7年秋頃に地下1階女子トイレの改修 令和6～7年頃に1階集合ポストの交換、共用部電灯をLEDに交換 ・令和7年頃の総会で民泊施設として利用できることが決まり、現在幾つかの部屋が民泊施設として利用されているとのことである。

(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	地下1階
床 面 積	専有面積71.06㎡(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 : ボード上塗装等 天 井 : ボード上塗装等 床 : 塩ビシート、タイル張り、土間コンクリート等 設 備 : 電気、給排水設備、空調設備(天井埋め込みエアコン)、自動ドア等 その他 : 設備等の使用可否は不詳
保守管理の状態	長らく不使用のまま放置された状態にあり劣る。
管 理 費 等	管理費 月額 25,230円 修繕積立金 月額 21,940円 滞 納 額 有(令和元年10月分～令和8年1月分まで合計 遅延損害金等を含め4,269,515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	・室内には店舗営業時の内装、壁面には鏡が複数枚張られ、バーカウンター、レジカウンター、棚等が残置されている。

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。

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
350,000	71.06	0.15	3,730,000

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39年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数6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30%、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。

・現価率＝{残価率10%＋(1－10%)×(経済的残存耐用年数6年／経済的全耐用年数45年)}
×(1－観察減価等30%)≒0.15

(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	124,000	1.03	651.07	1.00	71/2950	2,000,000
2	124,000	1.03	3.30	1.00	71/2950	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
 $127,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.4/100 \times 100/103 \times 100/100 \approx 124,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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
3,730,000	2,010,000	0.80	4,590,000

ウ 個別格差

階層別補正：1.00(地下1階)

位置別補正：1.00

規模補正：1.00(店舗として増減価なし)

品等程度：0.80(室内の状況が劣り、使用には改修を要する)

$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.80 = 0.80$

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	4,590,000	0	4,590,000
② 調整後の価格			4,590,000

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
4,590,000	0.80	0.60	0	0	10,000
一括価格(合計)					10,000

イ 市場性修正：0.80(他室と一体利用された状態での売却で市場性が劣る)

ウ 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)

エ 滞納管理費等相当額の減価：0.00(下記※参照)

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。

※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：127,000円／m²
位 置：JR中央本線「甲府」駅約140mに位置する。
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：654m²
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

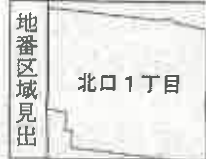
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

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8年1月30日
甲府地方方法務局

地図整理番号：M26987

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和61年11月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月30日 甲府地方建設局

190980 各階平面図

建設物図平面図

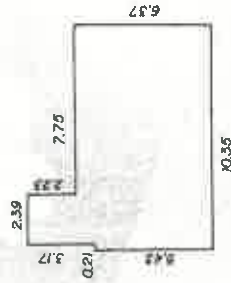
家屋番号 北口一丁目
50番4-078-1 物件1

建物の所在 甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 002分※

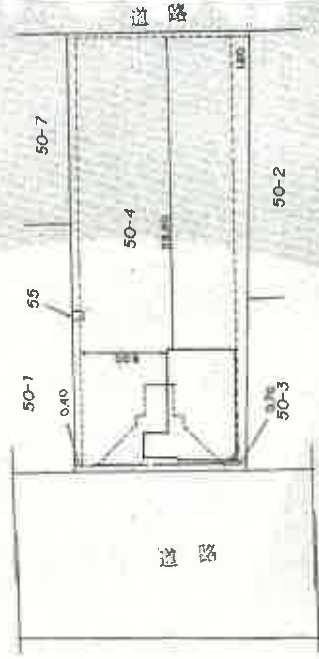


建物の存する部分 地下1階



※ 1カメット ※

2.390 X 2.230 = 5.329700
10.140 X 0.940 = 9.531600
10.350 X 5.430 = 56.200500
合計 = 71.061800
71.06



(日測連12)

(尺取紙)

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

地図整理番号：M26988

A4判に縮小

競第 1080号
令和 8年（ケ）第 5号
令和 8年 3月 6日 現地調査
令和 8年 3月23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	(一棟の建物の表示) 所 在 後記物件目録記載のとおり 建 物 の 名 称 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 後記物件目録記載のとおり 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 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 (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		宅地
特記事項			
・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(003号室)と隣室(002号室)は、以前一体として飲食店舗に供されており、本件区分所有建物の厨房と、同隣室の厨房とは内部で行き来できるようになっている。同隣室も別件(事件番号:令和8年(ケ)第4号)の競売手続きに付されており、両室の配管等のライフライン設備が共用されている可能性もあることから、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

- ・ 本件区分所有建物は、西側の共用部分である通路(売却対象外)を含め一体利用されている(位置関係については現況調査報告書添付間取図参照)。同西側通路は建物図面、地下1階平面図、現地簡易計測、関係人の陳述等からも登記上の床面積外の部分にあたると判断され売却対象外が妥当と判断した。
- ・ 同西側通路奥には、受水槽室、変電設備が配置されており、保守点検、緊急時対応のため管理組合法人で本件区分所有建物の合鍵を管理している。
- ・ 管理組合法人(理事会)では、西側通路から直接受水槽室等へ通行できるように、本件区分所有建物と西側通路を区分したいと考えており、今後買受人には区分するための壁設置等の改修工事に関し協議を申し入れたいとのことである。
- ・ 本件区分所有建物と西側通路部分との境界について、建物図面、地下1階平面図、現況等を基に簡易計測を行ったが、建物図面は内法、地下1階平面図は壁芯であることや、各方面から計測を行うと長さに誤差が生じ境界を断定するのは難しいものの、カウンターの西側天板辺りと思料される(現況調査報告書添付写真参照)。
- ・ 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 番地 4 の 77

建物の名称 003 号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 133.77 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 番地 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

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 133



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133



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	・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39年 経済的残存耐用年数 : 約6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2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。 ・管理人からの聴取によると、以下の改修等を行ったとのことである。 令和7年秋頃に地下1階女子トイレの改修 令和6～7年頃に1階集合ポストの交換、共用部電灯をLEDに交換 ・令和7年頃の総会で民泊施設として利用できることが決まり、現在幾つかの部屋が民泊施設として利用されているとのことである。

(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	地下1階
床面積	専有面積133.77㎡(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 : 土間コンクリート、畳、塩ビタイル等 設 備 : 電気、給排水設備(流し台付カウンター、トイレ、洗面台)、空調設備(天井埋め込みエアコン)等 その他 : 設備等の使用可否は不詳
保守管理の状態	長らく不使用のまま放置された状態にあり劣る。
管理費等	管理費 月額 46,900円 修繕積立金 月額 41,290円 滞 納 額 有(令和元年10月分～令和8年3月分まで合計 遅延損害金等を含め8,238,304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	・室内にはカウンター、小上がり、トイレ、洗面台、内装等の店舗を営業していた当時のものが残置されている。

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。

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
350,000	133.77	0.15	7,020,000

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39年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数6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30%、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。

・現価率＝{残価率10%＋(1－10%)×(経済的残存耐用年数6年／経済的全耐用年数45年)}
×(1－観察減価等30%)≒0.15

(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	124,000	1.03	651.07	1.00	133/2950	3,750,000
2	124,000	1.03	3.30	1.00	133/2950	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
 $127,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 124,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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
7,020,000	3,770,000	0.57	6,150,000

ウ 個別格差

階層別補正：1.00(地下1階)

位置別補正：0.95(建物奥で位置が劣る)

規模補正：1.00(店舗として増減価なし)

品等程度：0.60(室内の状況が劣る上、共用部も一体利用されており改修を要する)

$1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.60 = 0.57$

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	6,150,000	0	6,150,000
② 調整後の価格			6,150,000

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
6,150,000	0.80	0.60	0	0	10,000
一括価格(合計)					10,000

イ 市場性修正：0.80(他室と一体利用された状態での売却で市場性が劣る)

ウ 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)

エ 滞納管理費等相当額の減価：0.00(下記※参照)

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。

※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：127,000円／m²
位 置：JR中央本線「甲府」駅約140mに位置する。
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：654m²
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

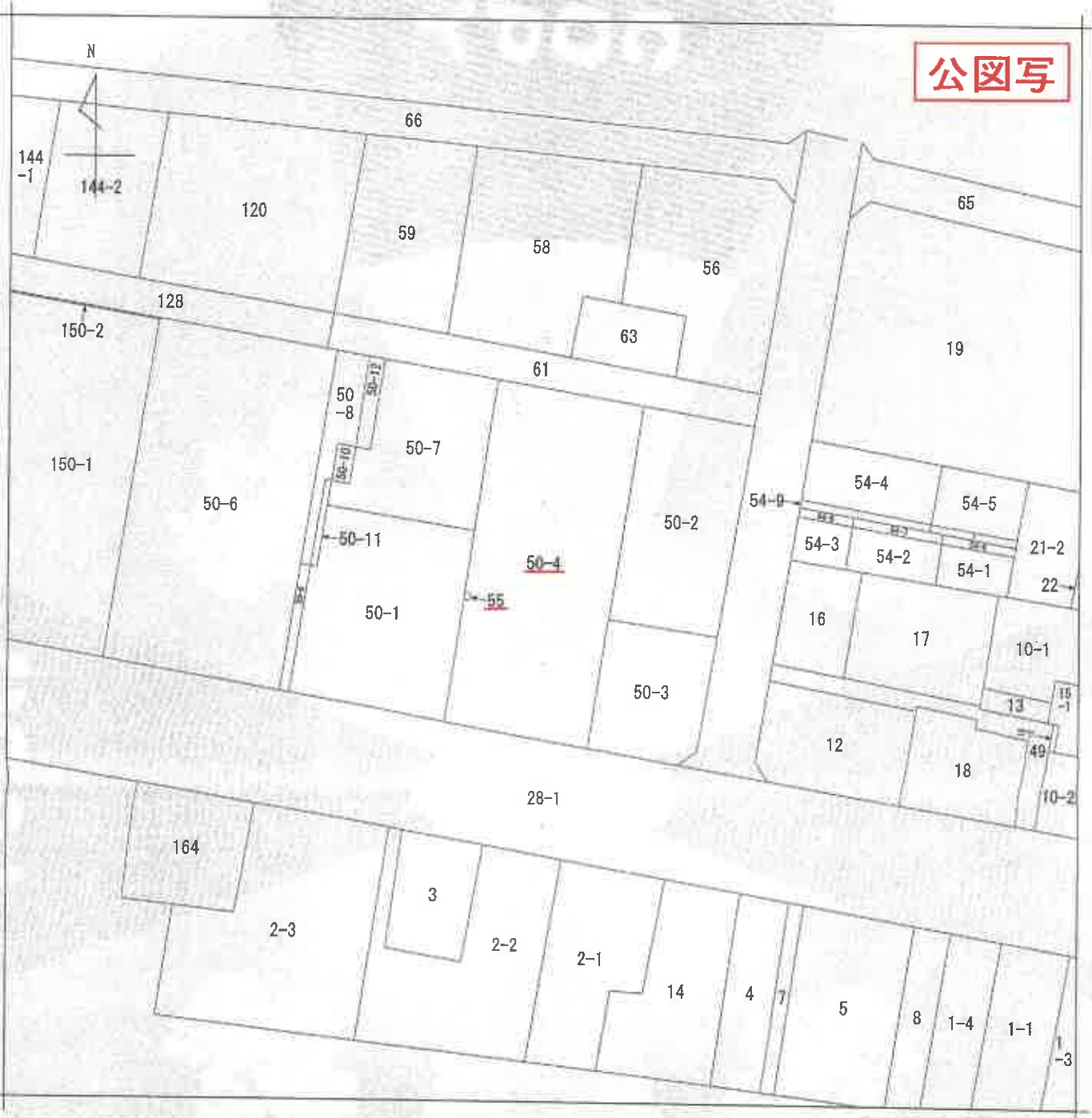
建物図面・各階平面図写

以 上

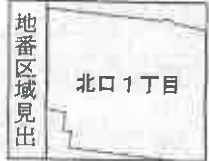
位置図



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8年1月30日

甲府地方方法務局

地図整理番号：M26987

登記官

(1/1)

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8年1月30日 甲府地方事務所

登記官

130391
各階平面図

003建物図面図
50番4の77物件1

家屋番号

北口一丁目

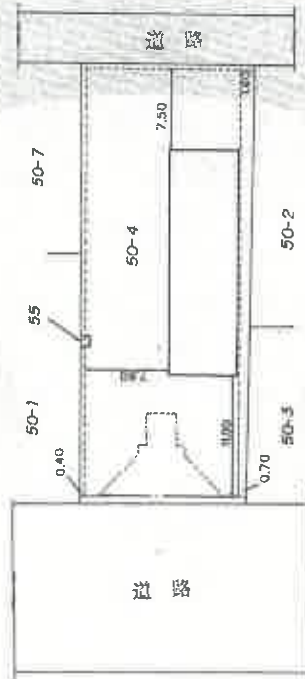
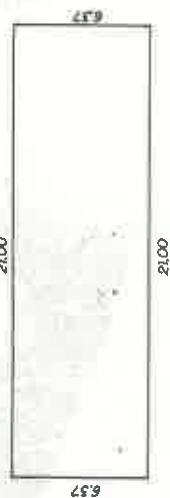
建物の所在

甲府市北口一丁目50番地4、55番地

建物番号 003号



建物の存する部分 地下1階



※ 功 効 無 効 ※

21.000 X 6.370 = 133.770000
77 = 133.770000
133.77

(日 期 漢 字)

(長 縮 小)

作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

地図整理番号：M26989

A4判に縮小