

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 13 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）
1～5	41,420,000 33,136,000	一括	8,284,000	711,733	167,989
1	8,450,000				
2	3,020,000				
3	3,190,000				
4	5,100,000				
5	21,660,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市荒川一丁目

地 番 206 番 1

地 目 宅地

地 積 980.40 平方メートル
- 2 所 在 甲府市荒川一丁目

地 番 206 番 4

地 目 宅地

地 積 159.07 平方メートル
- 3 所 在 甲府市荒川一丁目

地 番 206 番 5

地 目 宅地

地 積 167.80 平方メートル
- 4 所 在 甲府市荒川一丁目

地 番 206 番 11

地 目 宅地

地 積 186.43 平方メートル
- 5 所 在 甲府市荒川一丁目 206 番地 1

家屋 番号 206 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	291.60平方メートル
	2階	291.60平方メートル
	3階	291.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 25 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 1～5】

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 5】

別紙「賃借権一覧表」記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

別紙「建物占有状況一覧表」記載のとおり。

【物件番号 1】

物件 5 の敷地部分を除き、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 2～4】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 甲府市荒川一丁目
 地 番 206 番 1
 地 目 宅地
 地 積 980.40 平方メートル
- 2 所 在 甲府市荒川一丁目
 地 番 206 番 4
 地 目 宅地
 地 積 159.07 平方メートル
- 3 所 在 甲府市荒川一丁目
 地 番 206 番 5
 地 目 宅地
 地 積 167.80 平方メートル
- 4 所 在 甲府市荒川一丁目
 地 番 206 番 11
 地 目 宅地
 地 積 186.43 平方メートル
- 5 所 在 甲府市荒川一丁目 206 番地 1
 家屋 番号 206 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	291.60平方メートル
	2階	291.60平方メートル
	3階	291.60平方メートル



(別紙)

賃借権一覧表 (物件番号5)

範囲	賃借人	期 限	賃 料	賃料 前払	敷金	保証金	特約	備 考
1 階 1 0 3 号室	D	令和 7 年 1 2 月 5 日	月額 5万円	一か月分	10万円	なし	なし	左記占有者に関する賃借権は最 先の賃借権である。期限後の更 新は買受人に対抗できる。
1 階 1 0 5 号室	株式会社グラ ンドウール・ ジャパン	令和 8 年 1 月 3 1 日	月額 5万円	一か月分	5万円	なし	なし	左記占有者に関する賃借権は最 先の賃借権である。期限後の更 新は買受人に対抗できる。
1 階 1 0 6 号室	F	令和 7 年 1 0 月 1 5 日	月額 5万円	一か月分	10万円	なし	なし	左記占有者に関する賃借権は最 先の賃借権である。期限後の更 新は買受人に対抗できる。
3 階 3 0 3 号室	N	令和 8 年 1 月 1 4 日	月額 6万円	一か月分	14万円	なし	なし	左記占有者に関する賃借権は最 先の賃借権である。期限後の更 新は買受人に対抗できる。
3 階 3 0 5 号室	O	令和 7 年 2 月 2 8 日	月額 5万5000円	一か月分	19万 5000円	なし	なし	左記占有者に関する賃借権は最 先の賃借権である。期限後の更 新は買受人に対抗できる。

(別 紙)

建 物 占 有 状 況 一 覧 表 (物件5)

範 囲	占 有 者	備 考
1階 101号室	B	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
1階 102号室	C	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2階 201号室	G	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2階 202号室	H	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2階 203号室	I	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2階 205号室	J	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2階 206号室	K	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
3階 301号室	L	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
3階 302号室	甲府ビルサービス 株式会社	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
3階 306号室	P	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和6年(ケ)第106号

令和 6年10月30日受理

令和 6年12月10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 | 所 在 | 甲府市荒川一丁目 |
| | 地 番 | 206 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 980.40 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲府市荒川一丁目 |
| | 地 番 | 206 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.07 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 甲府市荒川一丁目 |
| | 地 番 | 206 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.80 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 甲府市荒川一丁目 |
| | 地 番 | 206 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.43 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 甲府市荒川一丁目 206 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 206 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	291.60平方メートル
	2階	291.60平方メートル
	3階	291.60平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	甲府市荒川1丁目11番18号
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者（●A●●） □その他の者 主に、上記の者が本土地を 下記共同住宅の敷地 として占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件 5
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： □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 ■その他の者（共同住宅の借主）ら 上記の者らが本建物を 共同住宅（居住用マンション） として賃借・占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	1 当マンションの名称は、「コーポラス荒川」である。 2 昭和60年7月（登記上の表示）建築 3 建物設備・住居設備の概要は下記のとおりである（契約書中からそのまま転記したものであり、改装等によって部屋毎に多少の差異が生じている。）。 ・電気 東京電力 ・ガス LPガス ・上水道 公営 ・下水道 公営 ・トイレ 水洗・洋式 ・ユニット、シャワー付浴室 ・エアコン（建築当初に1基付設） ・給湯設備（台所・浴室・洗面所） ・ガスコンロ設置可 ・換気扇付 ・CATVアンテナ

執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	支部 令和 年()第 号
土地建物の位置関係	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり		

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	なし (甲府市荒川1丁目11番18号 南側近傍地)		
土 地	物件 2・3・4		
現 況 地 目	宅地 (物件 2・3・4)		
形 状	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり		
占有者及び占有状況	「占有者及び占有権原」欄のとおりに、主に 当マンションの借主が 各々の駐車場として賃借・占有している。		
その他の事項	当マンションの借主でない近隣住民1名が、物件4の土地内の1区画を賃借している。		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	支部 令和 年()第 号
建 物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	—		

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃 料	特 約 等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1 5	☐ 全部 ☒ 1階101号室 ●B●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・6・1 自 令5・6・1 至 令7・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 110,000 円	・駐車場 (3台分) 代のうち、1台分は賃料に含まれ、2台分は月額計5,000円を別途支払う

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1 5	□全部 ■1階102号室 ●C●●	■居 □事 □店 □倉 □他	平29・5・1 自 令5・5・1 至 令7・4・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 40,000 円 ■敷 □保 80,000 円	・駐車場（2台分）代のうち、1台分は賃料に含まれ、もう1台分は月額3,000円を別途支払う
1 5	□全部 ■1階103号室 ●D●●	■居 □事 □店 □倉 □他	平27・12・6 自 令5・12・6 至 令7・12・5	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 50,000 円 ■敷 □保 100,000 円	
1 5	□全部 ■1階105号室 株式会社グランドウール・ジャパン	■居 □事 □店 □倉 □他	平28・2・1 自 令6・2・1 至 令8・1・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 50,000 円 ■敷 □保 50,000 円	入居者・●E●●
1 5	□全部 ■1階106号室 ●F●●	■居 □事 □店 □倉 □他	平27・10・16 自 令5・10・16 至 令7・10・15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000 円 ■敷 □保 100,000 円	
1 5	□全部 ■2階201号室 ●G●●	■居 □事 □店 □倉 □他	令1・10・26 自 令5・10・26 至 令7・10・25	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000 円 □敷 □保 (なし)	
1 5	□全部 ■2階202号室 ●H●●	■居 □事 □店 □倉 □他	平31・4・1 自 令5・4・1 至 令7・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000 円 □敷 □保 (なし)	

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1 5	□全部 ■2階203号室 ●I●●	■居 □事 □店 □倉 □他	令3・12・12 自 令5・12・12 至 令7・12・11	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000 円 ■敷 □保 50,000 円	・駐車場（2台分）代のうち、1台分は賃料に含まれ、もう1台分は月額3,000円を別途支払う ・居住料として月額1,000円を別途支払う
1 5	□全部 ■2階205号室 ●J●●	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・5・23 自 令6・5・23 至 令8・5・22	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000 円 □敷 □保 (なし)	・居住料として月額1,000円を別途支払う
1 5	□全部 ■2階206号室 ●K●●	■居 □事 □店 □倉 □他	令5・1・22 自 令5・1・22 至 令7・1・21	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 50,000 円 ■敷 □保 150,000 円	・居住料として月額1,000円を別途支払う
1 5	□全部 ■3階301号室 ●L●●	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・6・25 自 令6・6・25 至 令8・6・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000 円 ■敷 □保 100,000 円	・居住料として月額1,000円を別途支払う ・口頭による合意更新
1 5	□全部 ■3階302号室 甲府ビルサービス株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	令6・6・10 自 令6・6・10 至 令8・6・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 50,000 円 ■敷 □保 100,000 円	入居者・●M●● 他1名
1 5	□全部 ■3階303号室 ●N●●	■居 □事 □店 □倉 □他	平28・1・15 自 令6・1・15 至 令8・1・14	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 60,000 円 ■敷 □保 140,000 円	・駐車場（2台分）代のうち、1台分は賃料に含まれ、もう1台分は月額2,000円を別途支払う

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1 5	☐ 全部 ☒ 3階305号室 ●○○●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・3・1 自 令5・3・1 至 令7・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円 敷金等 ☒ 敷 ☐ 保 195,000 円	
1 5	☐ 全部 ☒ 3階306号室 ●P●●●	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・10・1 自 令6・10・1 至 令8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円 敷金等 ☒ 敷 ☐ 保 45,000 円	・駐車場（2台分）代のうち、1台分は賃料に含まれ、もう1台分は月額3,000円を別途支払う ・管理費として月額2,000円を別途支払う
4	☐ 全部 ☒ 駐車場のうちの1区画 ●Q●●●	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平29・5・1 自 令5・5・1 至 令7・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 敷金等 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	・占有状況 駐車場

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：原賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
本件物件の管理会社 の役員	1 物件5の建物は、3階建の共同住宅（居住用マンション）です。 南向きで陽当たりに恵まれたファミリータイプで、基本間取り・仕様が概ね同一（ただし、間取図のとおり、改装等によって和洋室・LDK・内装タイプ等に若干の相違が生じている。）の部屋が、1～3階に5室宛で、合計で15室あります。 なお、エレベータは付設していません。 また、物件1の土地は、当マンションの敷地に主に供されています。 2 物件2～4の土地は、主に、当マンションの居住者用駐車場（合計23区画）に供されています。 ただし、居住者ではない近隣住民1名も1区画を賃借しています。 なお、当マンションの敷地である物件1の土地内の空地にも、8区画分の駐車場を設けています。 おって、駐車場代については、1台分は賃料に含まれています。また、2台分以上の区画を使用している居住者らの駐車場代については、「占有者及び占有権原」欄に記載したとおりです。 3 当社は、現所有者（●A●●）が本件物件を売買取得した平成29年から、本件物件の管理をしており、前所有者（前管理会社）当時の契約関係を引き継いでいる居住者と、平成29年以降に入居した居住者との間には契約書の書式に多少の差異がありますが、特約内容としては、賃料等の滞納に係る遅延損害金を支払うこと、火災等保険に加入すること、また、契約更新時に手数料を支払うことなどが定められています。 4 物件管理については、当社の社員等が巡回して行っています。 5 当マンションには、館内に共用の娯楽施設等はありません。 6 当マンションでのペット飼育については、原則として、預入敷金を増額した上で応じるように努めています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月11日（月） 10：30～12：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，室外写真撮影
6年11月12日（火） 14：00～14：30	物件の管理会社 （●R●市●●●●）	管理会社の従業員と面談
6年11月14日（木） 11：00～12：00	物件の管理会社 （●R●市●●●●）	管理会社の役員から聴取・契約書写の提示 ＜評価人同行＞
6年11月26日（火） 14：00～14：20	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
6年12月3日（火） 14：30～16：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 ＜評価人同行＞

(特記事項)

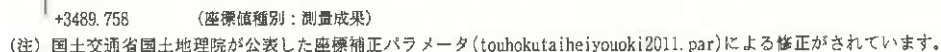
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

(9 枚目)



A 荒川2丁目

(10 枚目)

登記年月日：昭和60年7月26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。
(甲府地方事務局長 鑑)

令和6年9月27日

横浜地方事務局長 相模原支局

登記官

(11 枚目)

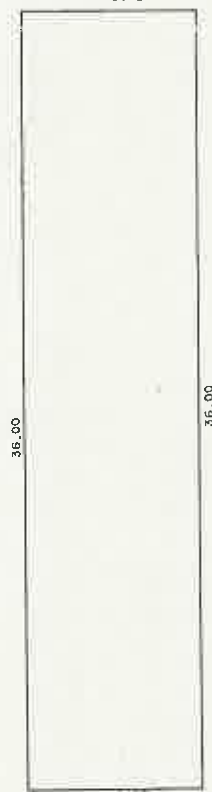
175289 各階平面図

昭和60年7月26日

家屋番号 206-1

建物の所在 甲府市荒川一丁目206番地1

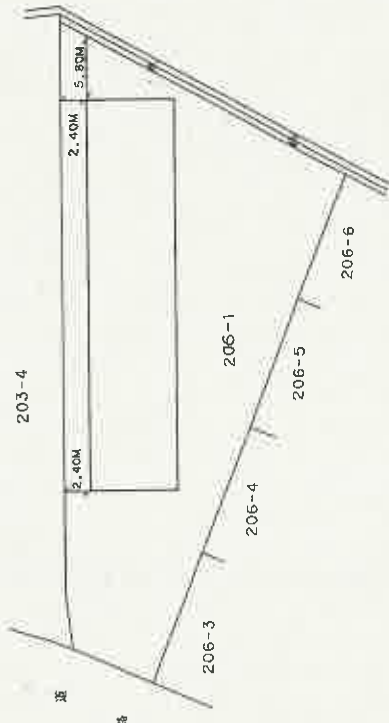
一階、二階、三階（各階同型）



求積

36.00X 8.10=291.6000

床面積 291.60 m²



(以下略)

作製者

縮尺 1/250

申請人

1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

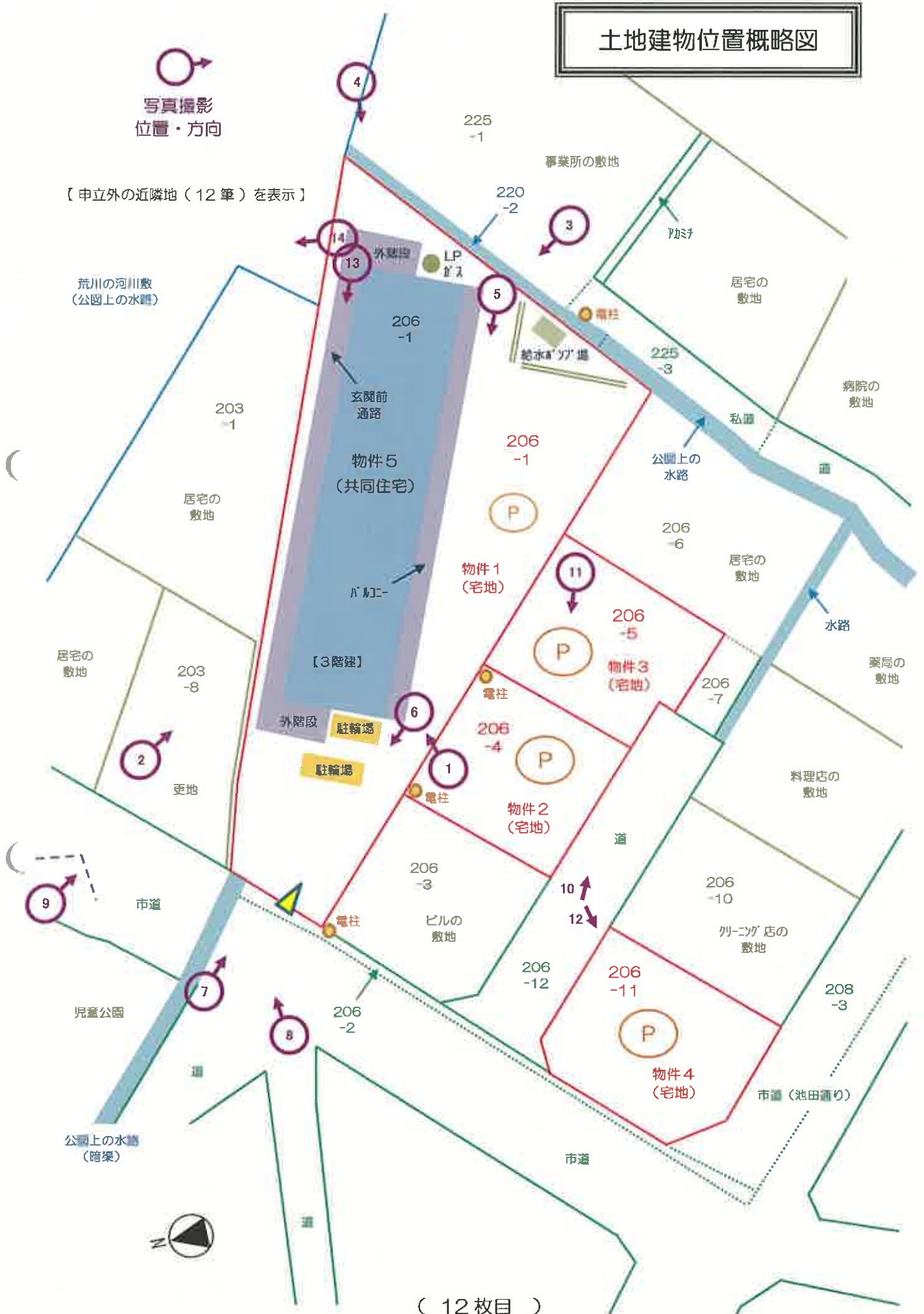
整理番号：H10656-1

A3判をA4判に縮小

土地建物位置概略図

写真撮影
位置・方向

【申立外の近隣地（12筆）を表示】



間取図（物件5）



写真撮影
位置・方向

3F

301号室

302号室

303号室

305号室

306号室

2F

201号室

202号室

203号室

205号室

206号室

1F

101号室

102号室

103号室

105号室

106号室



1



売却対象の共同住宅のバルコニー側近景

2



売却対象の共同住宅の玄関側近景

3



売却対象の共同住宅の裏側近景

4



売却対象の共同住宅の裏側近景

5



敷地内の状況

6



敷地内の状況

7



接点状況

8



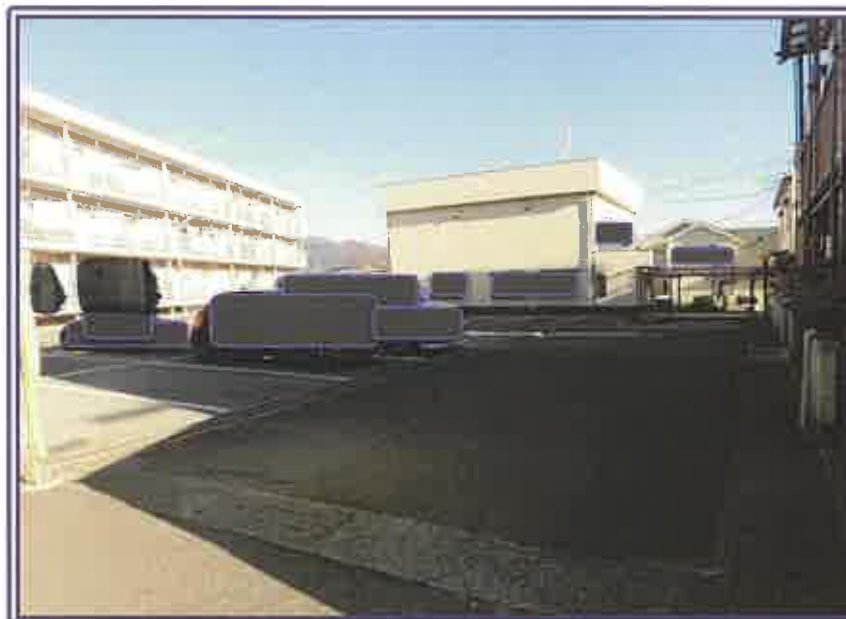
道路状況

9



道路状況

10



当マンション居住者用の駐車場の状況（左手前が物件2の土地）

11



当マンション居住者用の駐車場の状況（手前が物件3の土地）

12



当マンション居住者用の駐車場の状況（砂利敷の物件4の土地）

当マンションの玄関前通路（3階）の状況

13



14

14



通路（3階）からの 荒川河川敷の眺望

15



リビング

16



キッチン

洋室

17



18



玄関・廊下

19



ダイニング・キッチン

20



リビング

トイレ

21



22



和室

ダイニング・キッチン

23



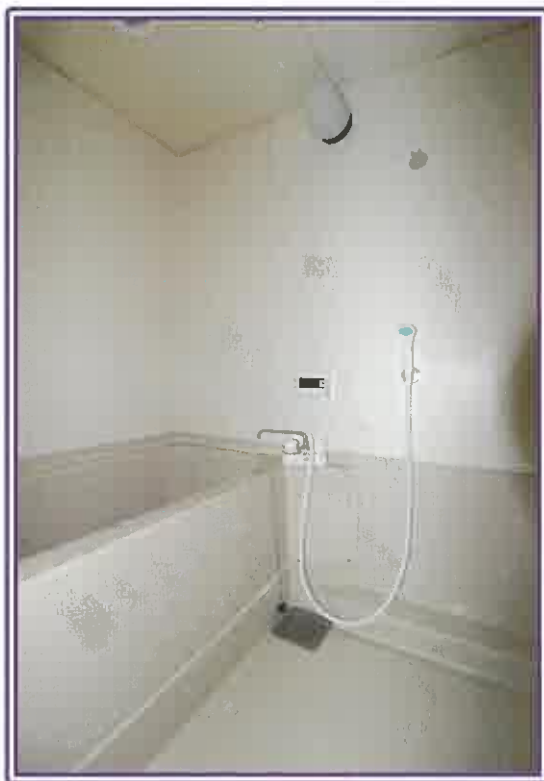
24



トイレ

浴室

25



26



洋室

洋室

27



28



ダイニング・キッチン

洗面台

29



30



バルコニー

令和6年(ケ)第 106号
令和6年12月3日 現地調査
令和6年12月16日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一括価格	
金41,420,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金8,450,000円
物件2（土地）	金3,020,000円
物件3（土地）	金3,190,000円
物件4（土地）	金5,100,000円
物件5（建物）	金21,660,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件5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。
- 3 物件1の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
4	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
5	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 在 号 類 造 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
特になし。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 甲府市荒川一丁目 |
| | 地 | 番 | 206番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 980.40平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲府市荒川一丁目 |
| | 地 | 番 | 206番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 159.07平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲府市荒川一丁目 |
| | 地 | 番 | 206番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 167.80平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 甲府市荒川一丁目 |
| | 地 | 番 | 206番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 186.43平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 甲府市荒川一丁目 206番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 206番1 |
| | 種 | 類 | 共同住宅 |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	291.60平方メートル
	2階	291.60平方メートル
	3階	291.60平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

【物件1乃至物件3一体土地】

位 置 ・ 交 通	ＪＲ中央本線「甲府」駅北西方経路約3.1km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	甲府市北西部の荒川右岸にある一般住宅を中心に低層店舗等も見られる住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（市街化区域） 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 建築基準法第22条地区 甲府市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 1,307.27㎡ 間 口 : 約8m 奥 行 : 約50m 形 状 : 不整形 地 勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 必要（約1㎡） 接面道路との関係 : 三方路画地	
接面道路の状況	北西側幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号） 南西側幅員約6m舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号） 南東側幅員約3.8m舗装私道（建築基準法第43条第2項第2号）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり	
特 記 事 項	○ 甲府市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ○ 本件土地は、甲府市洪水ハザードマップによる家屋流出の恐れがある区域に含まれている。 ○ 南東側舗装私道は、建築基準法第43条第2項第2号に該当するため、義務ではないがセットバックの要請が行われるため、本件ではセットバックは必要とした。	

【物件 4 土地】

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「甲府」駅北西方経路約3.1km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	甲府市北西部の荒川右岸にある一般住宅を中心に低層店舗等も見られる住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（市街化区域） 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 建築基準法第22条地区 甲府市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 186.43㎡ 間 口 : 約12m 奥 行 : 約16m 形 状 : 略台形 地 勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 三方路面地	
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号） 北西側幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号） 北東側幅員約6m舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり	
特 記 事 項	○ 甲府市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ○ 本件土地は、甲府市洪水ハザードマップによる家屋流出の恐れがある区域に含まれている。 ○ 本件土地は、建築基準法の角地の規定により建ぺい率の割り増し（+10%）を受けることが可能である。	

2 建物の概況及び利用状況

【物件 5】

区 分	主である建物
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60年7月23日新築 経過年数 約39.3年 経済的残存耐用年数 約5.7年
仕 様	構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 屋根 陸屋根 外壁 モルタル等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス、板貼り等 床 フローリング、畳、クッションフロア等 設備 浴室、トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「現況調査報告書」記載の通り
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 共同住宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	中 位
保守管理の状態	維持管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	本件建物は、敷金を増額することで室内でペットの飼育が可能とされている。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

①建付地価格（物件1乃至物件3一体土地、物件4土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1乃至物件3一体土地及び物件4土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	44,500	0.73	980.40	1.00	31,850,000
2	44,500	0.73	159.07	1.00	5,170,000
3	44,500	0.73	167.80	1.00	5,450,000
4	44,500	1.04	186.43	1.00	8,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 甲府－30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,600\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/101 \times 100/96 \approx 44,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 方位＋1%

◇地域格差 : 街路条件：幅員等－4%

イ 個別格差

【物件1乃至3一体土地】

規 模 0.80(－20%)

形 状 0.90(－10%)

三方路 1.02(＋2%)

相乗積 0.73(－27%)

【物件4土地】

三方路 1.04(＋4%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格（物件5）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件5の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	200,000	874.80	0.11	19,250,000

ア 再 調 達 原 価 : 本件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 現況延床面積 : 現況延床面積874.80㎡を採用。

ウ 現 価 率 : 経過年数39.3年、経済的全耐用年数45年、
経済的残存耐用年数5.7年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率
を査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数5.7年/経済的全耐用年数45年)}

×(1-観察減価20%)≒0.11

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記の通り積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 割合 イ		土地利用権等 価格 (円) ア×イ
1	31,850,000	0.55	法定地上権	17,520,000

イ 土地利用権等割合

物件5建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。尚、法定地上権の及ぶ範囲は物件1土地全域と判断した。

② 積算価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	31,850,000	-17,520,000	1.00	14,330,000	20.4
2	5,170,000		1.00	5,170,000	7.3
3	5,450,000		1.00	5,450,000	7.7
4	8,630,000		1.00	8,630,000	12.3
5	19,250,000	+17,520,000	1.00	36,770,000	52.3
合 計				70,350,000	100.0

ウ 市場性修正：必要ない。

Ⅱ. 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)

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	還元利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
9,276,400	6,957,300	10%	1.00	69,570,000

ア 総収益

本件物件については、現行賃料を基礎として下記の通り総収益を査定した。

a. 年額支払賃料

現行賃料(駐車場料金及び共益費を含む)

月額771,000円×12ヶ月＝9,252,000円

b. 敷金の運用益

現行敷金(15室合計) 1,220,000円

敷金の運用益

$1,220,000 \times \text{運用利回り} 2.0\% = 24,400\text{円}$

c. 総収益 (a・bの合計) : 9,276,400円

イ 純収益

経費率を総収益の25%と査定： $9,276,400\text{円} \times (1-0.25) = 6,957,300\text{円}$

ウ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを10%と査定した。

エ その他補正

補正の必要はない。

Ⅲ. 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	70,350,000	1.00	70,350,000
②収益価格	—	—	69,570,000
③調整後の価格			70,000,000

以上により積算価格と収益価格が試算された。両価格は概ね均衡しているが、本件物件は賃貸用不動産につき、収益価格を中心に積算価格を比較考量して調整後の価格を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	引受債務 相当額(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ
70,000,000	1.00	0.60	585,000	41,420,000

イ 市場性修正 : 必要ない。

ウ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

エ 引受債務相当額 : 103号室、105号室、106号室、303号室及び305号室に係る敷金を買受人が引き受けるべき引受債務と認め引受債務相当額を上記の通り査定した。

3 内訳価格の判定

評価額を各物件の積算価格の構成比により按分し、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ
1	41,420,000	20.4%	8,450,000
2	41,420,000	7.3%	3,020,000
3	41,420,000	7.7%	3,190,000
4※	41,420,000	12.3%	5,100,000
5	41,420,000	52.3%	21,660,000
一括価格（合計）			41,420,000

※端数処理について

端数処理については、1万円未満四捨五入を原則としているが、本件においては総額の不整合が生じるため物件4については1万円未満切り上げとしている。

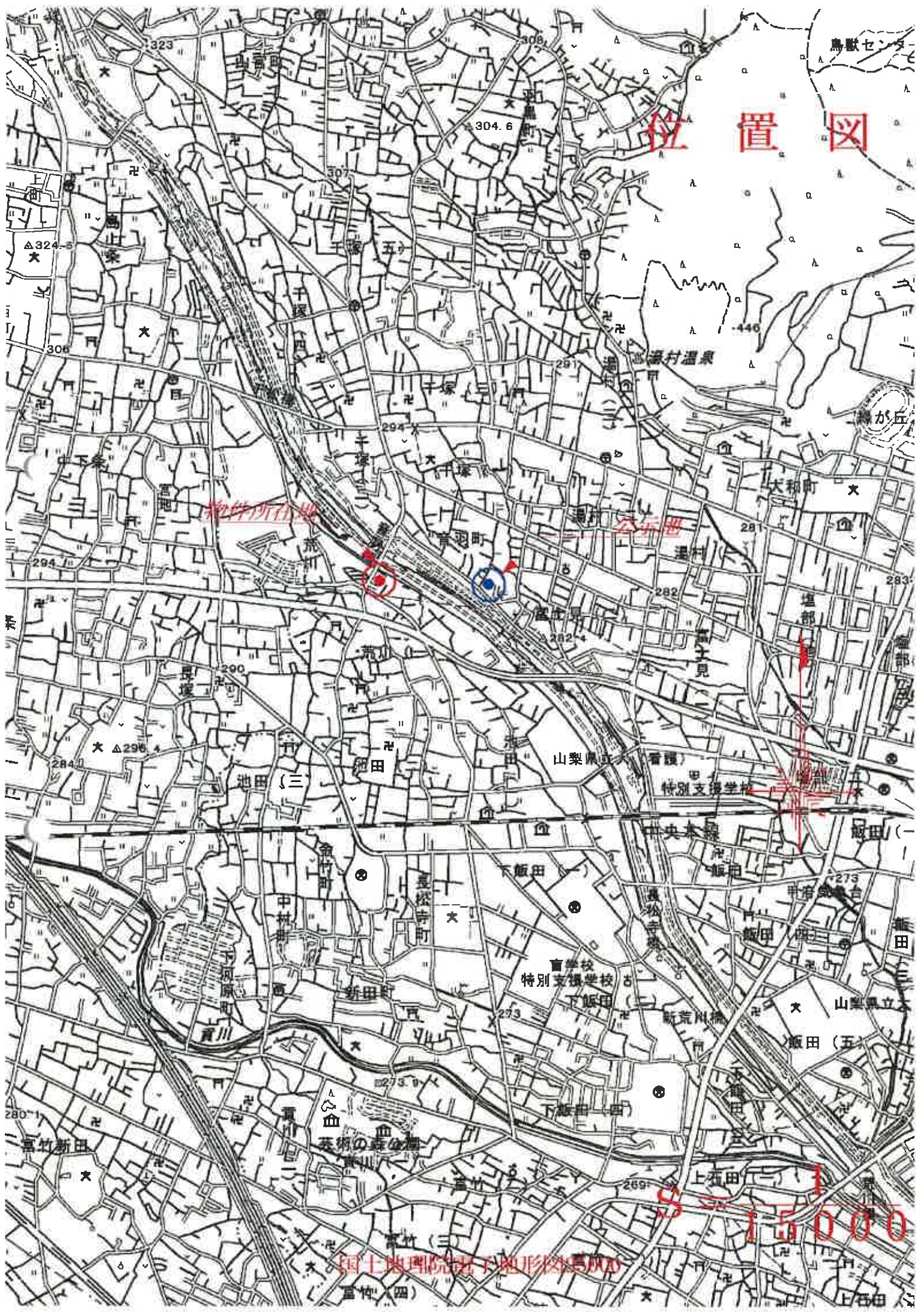
第6 参考価格資料

地価公示価格 甲府－30

所在地 : 甲府市音羽町3928番3「音羽町4－3」
地目 : 宅地
価格 : 43,600円/㎡
位置 : J R 中央本線「甲府」駅2.8km
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 246㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接面道路 : 北西側幅員4.6m道路
用途指定等 : 都市計画区域（市街化区域）、第一種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

以 上

位置図



物件所在地

公園

特別支援学校

中央本線

特別支援学校

山梨県立大

飯田(五)

飯田(四)

飯田(三)

飯田(二)

飯田(一)

飯田(六)

飯田(七)

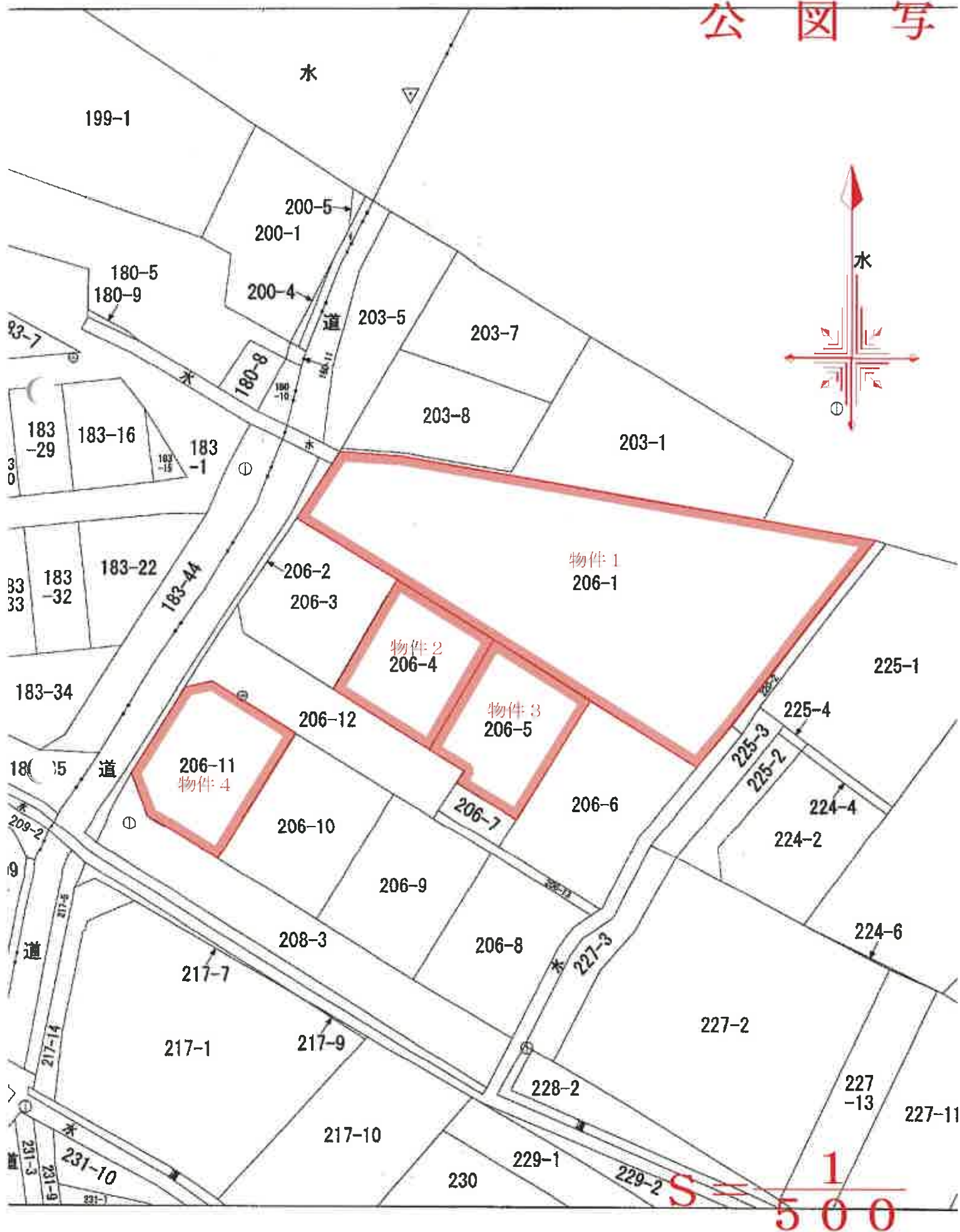
飯田(八)

15000

国土地理院電子地形図5000

富竹(四)

公 司 寫



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(甲府地方方法務局管轄)
令和6年9月27日 横浜地方方法務局相模原支局

登記官

175289 各階平面図

昭和60年7月26日

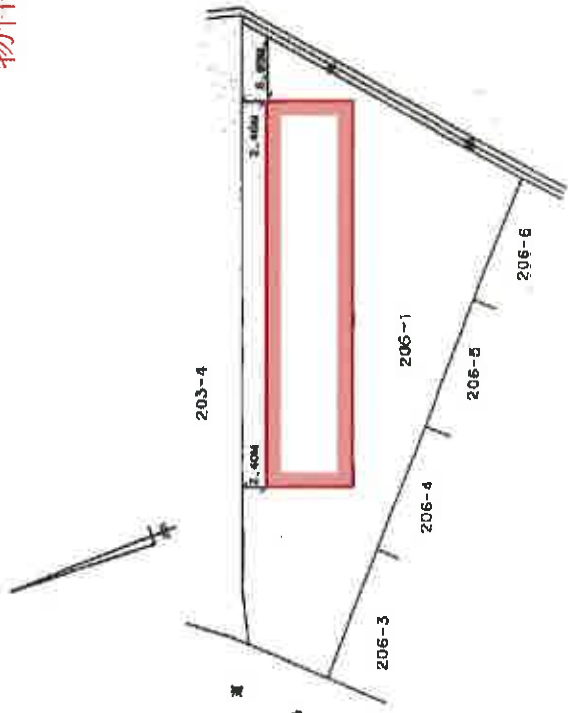
建物図面
各階平面図

家屋番号 206-1

建物の所在 甲府市荒川一丁目206番地1

物件=5

一階、二階、三階（各階同型）



求積

36.00X 8.10=291.6000

床面積291.60㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)