

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 15 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 9 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 9 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 9 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 15 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	10,000 8,000		2,000	54,600	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前 1651 番地 5

建物の名称 サンライフ春日居

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日居町鎮目 1651 番 5 の 210

建物の名称 210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.31 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 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前 1651 番 5

地 目 宅地

地 積 2686.29 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 588572 分の 6047



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件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】

- ・売却対象外の土地（地番1655番2）を通行のため利用している。
- ・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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前 1 6 5 1 番地 5

建物の名称 サンライフ春日居

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日居町鎮目 1 6 5 1 番 5 の 2 1 0

建物の名称 2 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 5 . 3 1 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 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前 1 6 5 1 番 5

地 目 宅地

地 積 2 6 8 6 . 2 9 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 5 8 8 5 7 2 分の 6 0 4 7



令和 6年(ケ)第 121号
令和 6年11月26日受理
令和 7年 1月24日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 樋口 昌樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前 1651番地5

建物の名称 サンライフ春日居

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日居町鎮目 1651番5の210

建物の名称 210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.31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 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前1651番5

地 目 宅地

地 積 2686.29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 588572分の6047



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「（住居表示未実施）」		
建物	物件 1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 月額 15,500円 修繕積立金 月額 7,910円 団地保険料 月額 810円 上下水道料 月額 4,000円 上下水道手数料月額 216円	令和 7 年 1 月 6 日現在（回答書作成日） ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H23年3月分～R6年11月分 計 2,971,660円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社立川支店 電話 （ ）		
その他の事項	関係人の陳述及び物件内の郵便物から、相手方が物件に居住していると認めた。 「その他の事項」記載のとおり		
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	敷地権の割合は、588572分の6047である。 「その他の事項」記載のとおり		
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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 申立外土地

- (1) 所在・地番 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前1655番2

現況地目 公衆用道路

地 積 193㎡

所 有 者 B

調査の理由 本件物件に出入りするための道路で、本件マンション運営主体が一括借り上げしている土地である。

- (2) 所在・地番 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前1651番3

現況地目 公衆用道路

地 積 96㎡

所 有 者 笛吹市（登記記録上は東山梨郡春日居町。）

調査の理由 本件敷地権を有する土地と公道との間の土地である。

- (3) 所在・地番 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前1652番7

現況地目 公衆用道路

地 積 3.48㎡

所 有 者 笛吹市（登記記録上は東山梨郡春日居町。）

調査の理由 本件敷地権を有する土地と公道との間の土地である。

- (4) 所在・地番 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前1655番1

現況地目 雑種地

地 積 1170㎡

所 有 者 B

調査の理由 本件マンションの運営主体が、本件マンション居住者用駐車場として一括借り上げしている土地である。

2 管理費等の滞納と共有部分の利用制限について

管理費等の滞納について、共有部分の利用は、管理組合の定めにより、滞納月数に応じて次のとおり制限される。

管理費等滞納2か月分を超えると駐車場の利用契約が解除される。

管理費等滞納3か月分を超えると水道の供給停止、共同浴場、フィットネスルームの利用禁止（入室に当たって貸与している鍵の返還を求める。）

3 物件1を含む一棟の建物の概要

一棟の建物は、総戸数97戸で、エレベーター2基を備えている。入居者には敷地権を有する土地上及び申立外土地4上等に駐車ロット合計121台の駐車場を備えている。

マンションのエントランスには管理人室があり、水曜日は不在となるが、その他の曜日は管理員が常駐している。

4 共同浴場当共用設備について

上記のとおり、居住者には共同浴場及びフィットネスルームの鍵が貸与される。共同浴場については、火曜日、金曜日が午後3時から翌日午前1時まで、日曜日、月曜日、水曜日、木曜日、土曜日が午後0時から翌日午前1時まで入浴可能とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 日本ハウズイング立川支店担当者 (管理会社)	1 執行官からの御照会をいただき、回答させていただいた管理費等滞納状況一覧表について、次のとおり補足して説明します。 2 回答に記載した滞納状況は、本物件買受人に請求する金額になります。 3 区分所有権法上、買受人が引き継ぐ金額については、記載した金額の合計2,971,660円です。 4 執行官から、管理費等の滞納による共有部分の利用制限について照会をいただきました。 5 管理費等の滞納2か月で駐車場の利用契約解除となり、滞納3か月で水道の供給停止、共同浴場とフィットネスルームの利用停止（貸与している鍵の返還）となります。 (以上令和7年1月14日電話聴取)
■ 近隣住民	1 Aさんと話をしたことはありませんが、夜に部屋の照明が点いているのを見えていますから、Aさんが居住していることは間違いないと思います。 (以上令和7年1月22日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

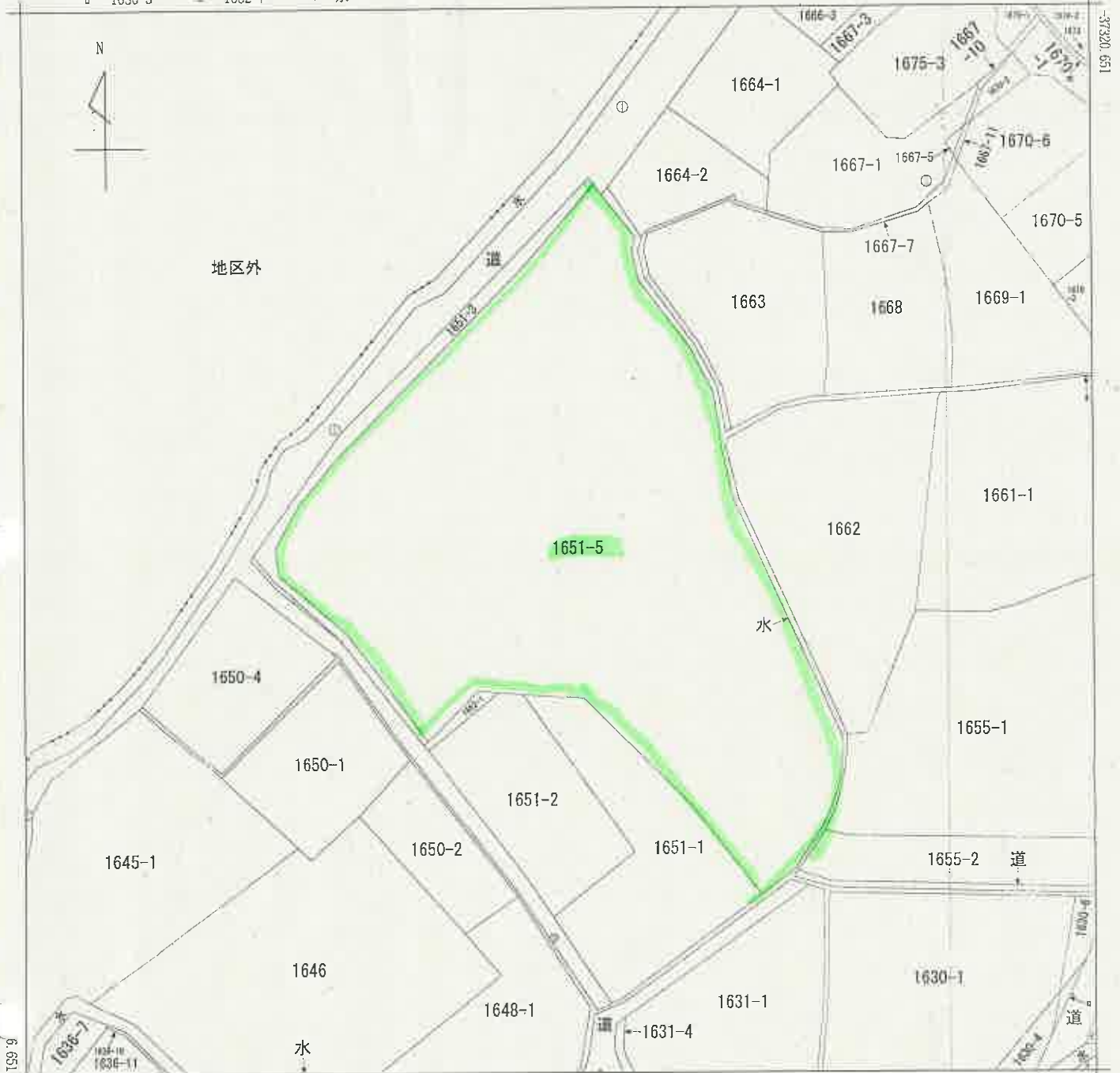
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月2日 (月) : - :	当庁	甲府地方法務局宛て登記等交付請求 (110円, 12月12日到着180円)
令和6年12月24日 (火) : - :	当庁	管理会社宛て管理費等滞納照会 (110円+110円, 1月6日到着FAX)
令和6年12月27日 (金) 12:10-12:55	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 管理人面談
令和7年1月14日 (火) 11:15-11:35	当庁	管理会社に電話照会
令和7年1月16日 (木) : - :	当庁	現況調査日程通知書 (110円)
令和7年1月22日 (水) 9:30-11:10	物件所在地	現況調査, 近隣住民から聴取
令和7年1月22日 (水) 12:00-12:20	甲府地方法務局鯉沢支局	申立外土地等調査 (他事件臨場途中につき旅費請求せず)
(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 7年 1月22日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 技術者により解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 1月22日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1629-5
ロ 1630-5
ハ 1634-1
ニ 1652-7
ホ 1661-2
ヘ 水

(座標値種別：図上測定)

+12535.086



+12410.086 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

春日居町目

請求部	所在	笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前				地番	1651番5			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月10日
甲府地方法務局請求番号：23-1
(1/1)

登記官

枚目

登記年月日：平成5年2月8日

422253 各階平面図

建物平面図

1/500

家屋番号 210

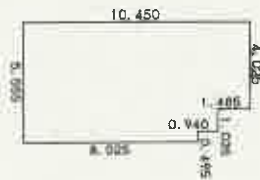
210

建物の所在 東山郡春日居町 鎮目字宮ノ前1651番地

春日居町 鎮目

建物の存する部分 2 階

建物の番号 210



求積表

4.025 X	1.485 =	5.977125
5.060 X	0.940 =	4.756400
5.555 X	8.025 =	44.578875
合計		55.312400
床面積		55.31 m ²

(単位はメートル)

申請人 財

箱尺 1/250

箱尺 1/500

(正源納)

(日阿連12)

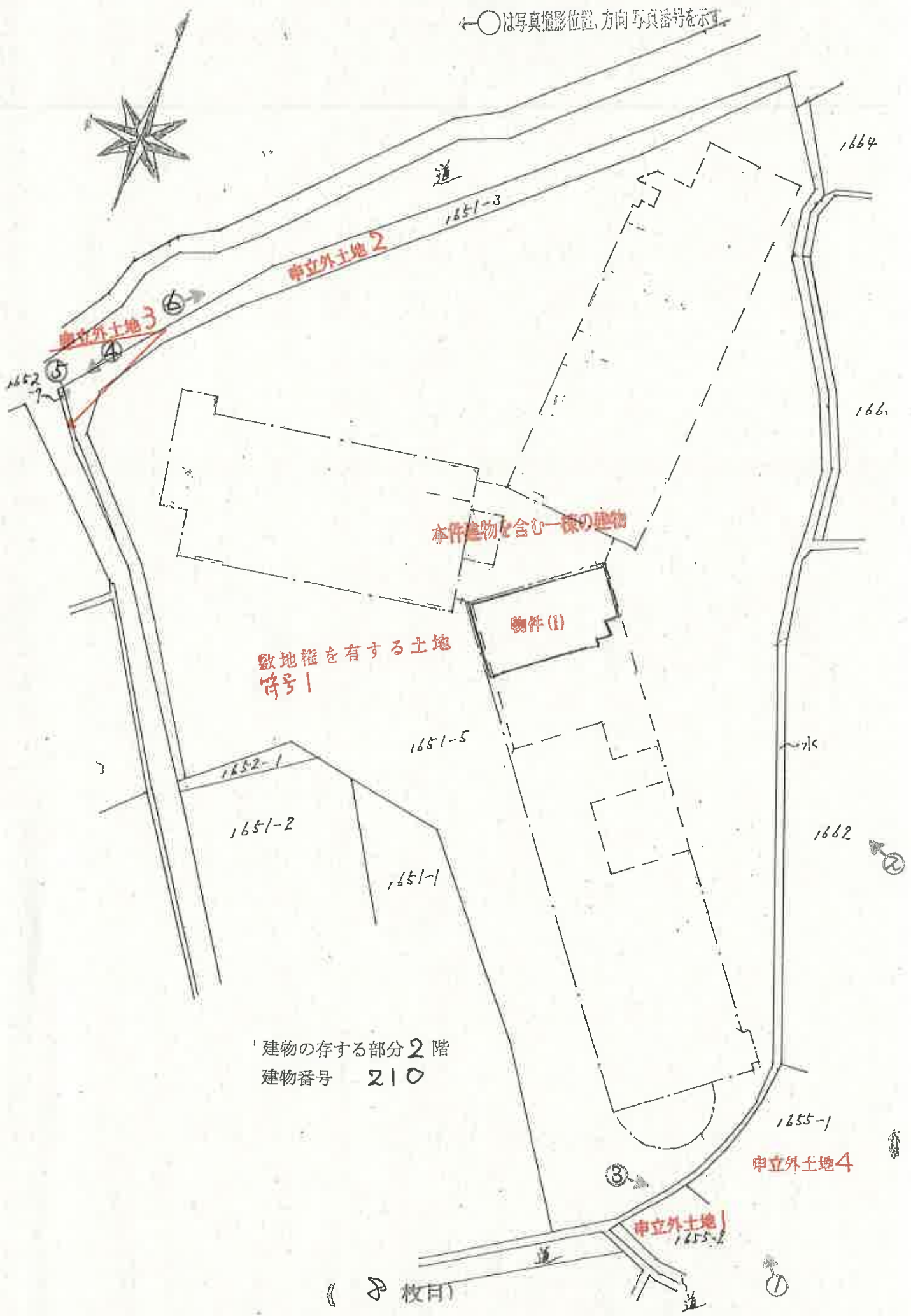
登記官

令和6年10月10日 甲府地方裁判所

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。

土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す

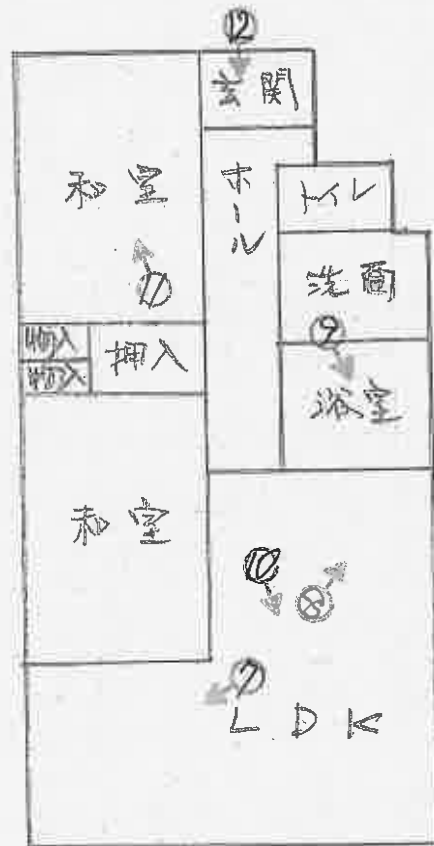
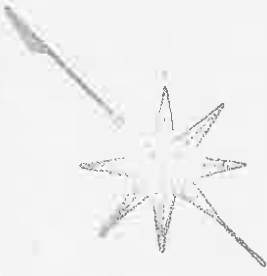


建物の存する部分 2 階
建物番号 210

(2 枚目)

間 取 図

←○は写真撮影位置、方向 写真番号を示す。



1



2



3



4



5



6





7



8



9



10



11



12

競第 00556号
令和 6年（ケ）第 121号
令和 7年 1月22日 現地調査
令和 7年 1月24日 評 価

甲府地方裁判所 民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴田 郁哉

第1 評価額

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	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 次頁物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 次頁物件目録記載のとおり (敷地権の表示) 1 次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前 1651番地5

建物の名称 サンライフ春日居

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日居町鎮目 1651番5の210

建物の名称 210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.31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 笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前1651番5

地 目 宅地

地 積 2686.29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 588572分の6047



第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「石和温泉」駅の北東方道路距離約700mに位置する。	
付 近 の 状 況	笛吹市北部の山裾に戸建住宅のほか温泉旅館等が見られる住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 無指定 下記特記事項参照 下記特記事項の外、評価に影響を与える重要な規制はない
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模 : 2,686.29m ² 間口 : 約29m (南西側市道を基準) 奥行 : 約60m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	南西約2.4～3.1m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) 北西約4.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東約6.4m舗装私道(地番1655番2) 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 三方路	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	一棟の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (本件物件では閉栓中) ガス配管 : なし (地域としてなし) 下 水 道 : あり (※) ※ 笛吹市役所に聴取したところ、一棟のマンション自体には下水道が接続されているとのことであるため「あり」とした。	

特 記 事 項	・「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条の「土砂災害警戒区域」、あるいは第9条の「土砂災害特別警戒区域」に該当している部分がある。 ・「笛吹市洪水・土砂災害ハザードマップ」によると本件物件は最大浸水深0.5m～3.0m未満である。 ・「笛吹市景観計画」が制定されている。一定規模以上の建築物の建築等や工作物の建設等、また、開発等の行為をしようとする場合には、市長への届出が必要となる。
---------	--

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要（物件1）

マンション名	サンライフ春日居		
建物の用途	共同住宅（総戸数97戸）		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5年 1月22日新築 32年 13年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造 陸屋根 タイル貼等	
設備	エレベーター 駐車場 その他	有 屋内及び敷地内 共同浴場（温泉引込）、フィットネスルーム等	
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	普通 普通 普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有（法人格：無） 委託 日本ハウズイング株式会社 管理員 有 管理人室 有 日勤（月・火・木・金・土・日） 勤務時間 9：00～16：00	
管理の状況	普通		
特記事項			

② 専有部分の概要

物件1

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階南西向きの角部屋
現 況 床 面 積	物件目録記載のとおり。
間 取 り	現況調査報告書添付の「間取図」のとおり
仕 様	内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 浴室、トイレ等 その他 バルコニー
維持管理の状態	劣る（室内に大量の空き缶やペットボトル、レジ袋等が存し、異臭も感じられる。トイレの衛生状態に難がある。）。
管 理 費 等	管理費 15,500円（月額） 修繕積立金 7,910円（月額） 団地保険料 810円（月額） 上下水道料 4,000円（月額） 上下水道手数料 216円（月額） 滞納額 有（2,971,660円、平成23年3月～令和6年11月分）
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	・築後相応の期間を経ているため、上記以外の不具合箇所が存する可能性がある。

第5 試算価格の算定（評価額算出過程）

物件1

I 積算価格の試算

建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行ったうえ、積算価格（敷地権付建物の価格）を求めた。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ (登記)	現価 率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	400,000	55.31	0.14	1.00	3,100,000

ア再調達原価 : 400,000円/㎡

イ専有面積 : 55.31㎡

ウ現 価 率

経過年数32年、経済的残存耐用年数13年、観察減価および中古建物の市場性減価50%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = {残価率0.00 + (1.00 - 0.00) × (経済的残存耐用年数13年 / (経過年数32年 + 経済的残存耐用年数13年))} × (1.00 - 観察減価0.50) ÷ 0.14

エ市場性修正率 : 1.00

2 敷地権価格

符号1の標準画地価格を算出し、これに個別格差、地積、建付減価補正率、敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

土地 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価補正 率 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	19,100	0.81	2,686.29	1.00	6,047/588,572	430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笛吹(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

20,400円/㎡ × 99.4/100 × 100/101 × 100/105 ÷ 19,100円/㎡

◇時点修正：年率-1.00%を補正 {100% + (-1.00% ÷ 12ヶ月 × 7ヶ月) ÷ 99.4%}

◇標準化補正：画地条件(方位+1)

◇地域格差：環境条件(居住環境+5)

イ 個別格差：符号1 画地条件(規模▲10 形状▲10)

合計 { (1.00 - 0.1) × (1.00 - 0.1) } = 0.81

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：符号1 1.00
 オ 敷地権割合：符号1 6,047/588,572

3 積算価格の判定

物件 番号	建物価格 (円) (1オ) ア	敷地権価格 (円) (2カ) イ	個別 格差 ウ	市場性 修正率 エ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
1	3,100,000	430,000	1.01	1.00	3,570,000

ウ個別格差 : 階層別格差0.98 (基準階3階=1.00)
 位置別格差1.03 (中間部屋、南西向き=1.00)
 品等格差1.00
 $0.98 \times 1.03 \times 1.00 \div 1.01$

エ市場性修正率 : 必要なし

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)

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り (%) エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $イ \times ウ \div エ \times オ \div カ$
721,200	310,116	1.00	15.0%	1.00	2,070,000

ア 総収益

本件物件は自用の居宅であるが、周辺家賃水準を参考に賃貸可能な家賃を査定し、下記のとおり総収益を求めた。

①年額支払賃料

$$60,000 \text{円} / \text{月} \times 12 \text{ヶ月} = 720,000 \text{円}$$

②敷金の運用益（運用利回り1.0%と査定）

$$60,000 \text{円} / \text{月} \times 2 \text{ヶ月} \times 1.0\% = 1,200 \text{円}$$

③礼金の運用益および償却額

礼金はないものとした

④総収益

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} = 721,200 \text{円}$$

イ 純収益

経費率を総収益の57%と査定

$$721,200 \text{円} \times (1 - 0.57) = 310,116 \text{円}$$

ウ 家賃等補正

不要と判断した。

エ 還元利回り

本件物件の特性を考慮し、還元利回りを15%と査定。

オ その他補正

不要と判断した。

なお、賃料その他の賃貸条件は想定されたものであり、競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するものとは限らない。

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 減価額(円) イ	試算価格 (円) ア-イ=ウ
① 積算価格	3,570,000	0	3,570,000
② 収益価格	—	—	2,070,000
③ 調整後の価格			3,570,000

積算価格において占有減価の必要はないと判断した。上記のとおり積算価格と収益価格を得た。本件物件は、居宅用分譲マンションであり、本件物件に関心を有する需要者は本件物件を賃貸することを前提とし投資採算性に重きを置くのではなく、本件物件を自用の居宅として利用する者であると判断したため、積算価格に重きを置き、調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市 場修正 率 ウ	その他の 控除減価 実額 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ-エ=キオ
1	3,570,000	0.60	0.60	2,971,660	10,000

イ 市場性修正率：物件1 0.60（室内の整理等を要する▲40 1.00-0.40=0.60）

ウ 競売市場修正率：物件1 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 その他の控除減価実額：物件1 令和7年1月6日現在の滞納額2,971,660円とした。

オ 物件1の滞納管理費等が多額に及んでいるため評価額を10,000円と定めた。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 笛吹(県)-3

所 在：笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前1539番4

価 格：20,400円／m²

位 置：JR中央本線「石和温泉」駅の北東方道路距離約1.2kmに位置する

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：382m²

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北東側3.5m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 用途未指定
(建蔽率70%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅を中心に在来の農家住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



縮尺: 1 / 10,000

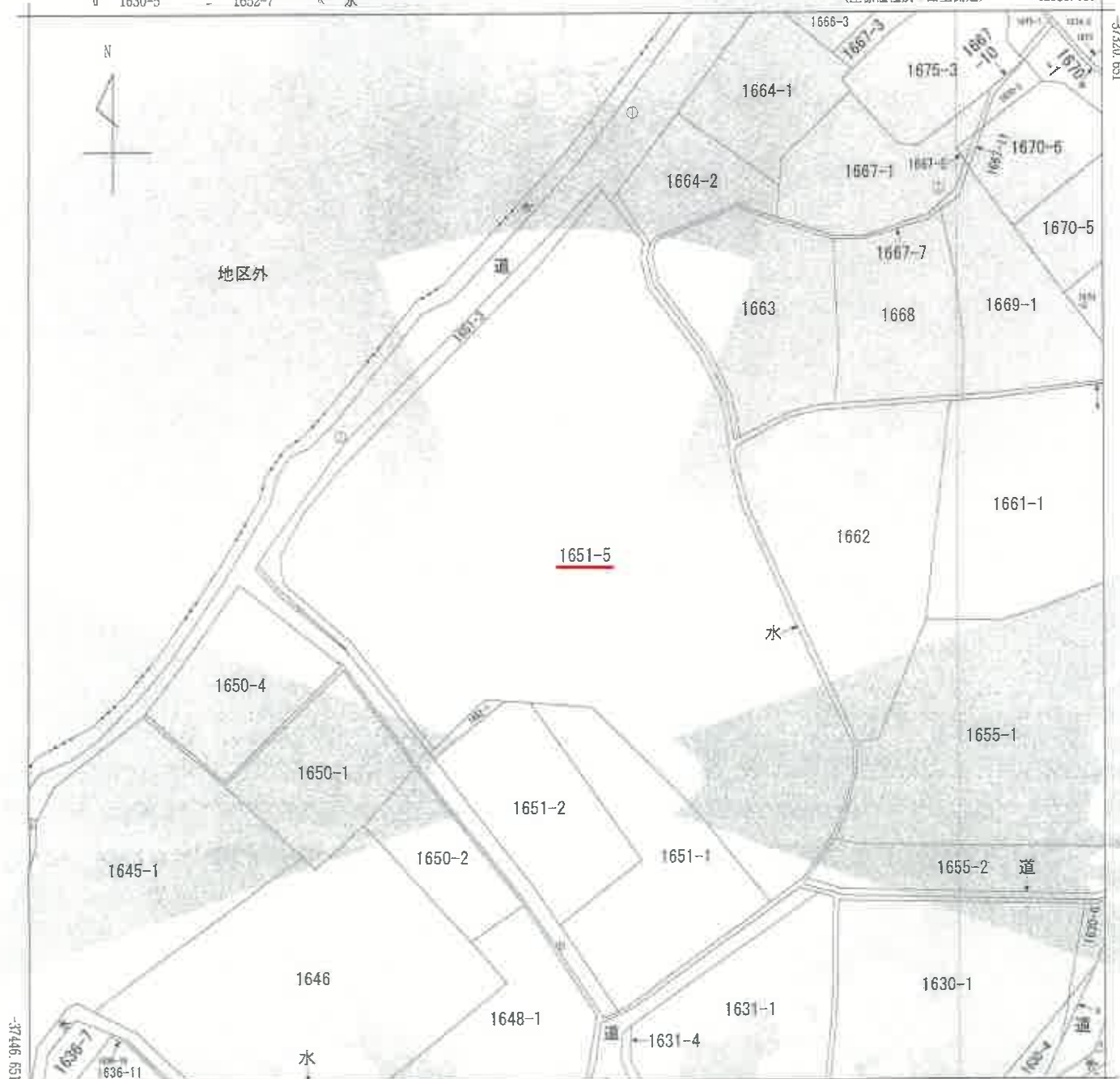
この背景地図等データは国土地理院の電子国土
Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m

イ 1629-5 ハ 1634-1 ホ 1661-2
ロ 1630-5 ニ 1652-7 ヘ 水

(座標値種別 図上測定)

+12535.086



+12410.086 (座標値種別: 図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
春日居町鎮目

請求部	所在	笛吹市春日居町鎮目字宮ノ前				地番	1651番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月10日
甲府地方法務局

請求番号: 23-1
(1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成5年2月8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10月10日 甲府地方裁判所

登記官

請求番号：23-2

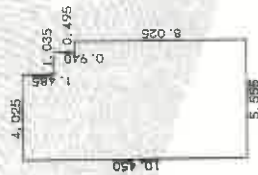
422253 各階平面図

家屋番号
210

建物の所在
東山梨県清日居町鎮目字宮ノ前1651番地5

建物の存する部分
2階

建物の番号
210



求積表

4.025 X 1.485 =	5.977125
5.060 X 0.940 =	4.756400
5.555 X 8.025 =	44.578875
合計	55.312400
床面積	55.31 m ²

(目録参照)

(単位はメートル)

作製者

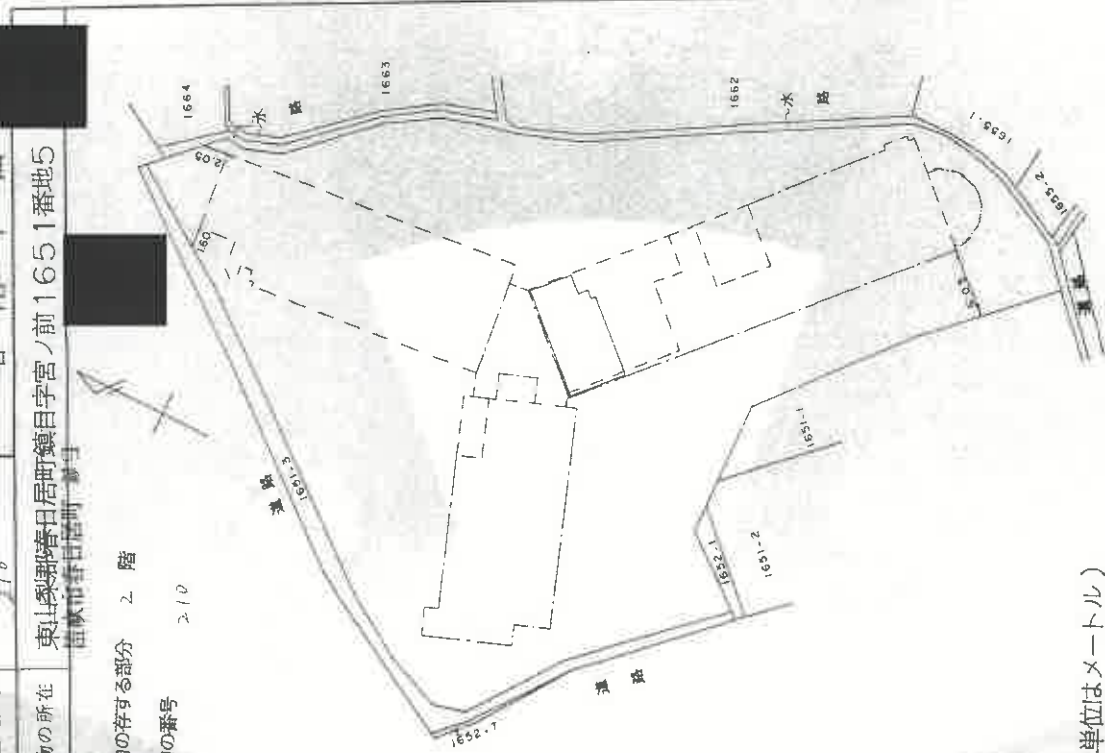
平成4年12月26日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面



(図録参照)

H 5. 2. 8

A4判に縮小