

陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。
- 入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。
- 陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。
- 陳述書の用紙は、執行官室及びBITサイト上において入手可能です。

山形地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 7 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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 6 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 9 時 4 5 分 場 所 山形地方裁判所民事部
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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 3 3 条）	別紙物件目録中、☆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 5 月 2 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 山形市銅町二丁目 5 番地 2 0

建物の名称 ネオハイツ千歳公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 銅町二丁目 5 番 2 0 の 7 0 7

建物の名称 7 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 4 7 . 1 7 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 山形市銅町二丁目 5 番 2 0

地 目 宅地

地 積 3 8 5 7 . 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 6 3 万 4 1 6 9 分の 4 7 1 7



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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

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が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。
このほか、BITのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 山形市銅町二丁目 5番地20

建物の名称 ネオハイツ千歳公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 銅町二丁目 5番20の707

建物の名称 707号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分47.17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 山形市銅町二丁目5番20

地 目 宅地

地 積 3857.29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 63万4169分の4717



令和7年（ケ）第2号
令和7年2月3日受理
令和7年3月21日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 兼 子 英 昭

（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 山形市銅町二丁目 5 番地 2 0

建物の名称 ネオハイツ千歳公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 銅町二丁目 5 番 2 0 の 7 0 7

建物の名称 7 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 4 7 . 1 7 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 山形市銅町二丁目 5 番 2 0

地 目 宅地

地 積 3 8 5 7 . 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 6 3 万 4 1 6 9 分の 4 7 1 7



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山形市銅町二丁目5番17-707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住居(空家)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	☒ 次のとおり 管理費 月7,100円 修繕積立金 月7,660円 ルーフバルコニー使用料月1,900円 円	令和7年3月12日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 電話022(792)9596	
その他の事項		
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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)									
所	在	山形市銅町二丁目							
地	番	5番36							
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐							
地	積	38.14平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)							
所	有	者	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 (一棟の建物の区分建物の所有者らほか)						
その他の事項		物件1の所有者の共有持分は、634,169分の4,717である。							
☐ 関係人 (☐ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨									
占有権原		☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐							
占有開始時期		平成3年12月7日							
最初の 契約等	契約日	年 月 日							
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新							
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
契約等 当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()							
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()							
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)							
地代前払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)							
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)							
特約等									
地代滞納		☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)							
契約解除		☐ ない ☐ ある ()							
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()							
その他									
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

- 管理費等については管理規約第23条に定めがあり、管理費、修繕積立金については管理規約第24条により管理組合は、特定承継人に対して請求できる旨の定めがある。
- 管理の形態等
 - 管理組合の名称 ネオハイツ千歳公園管理組合（所在地 山形市銅町二丁目5番17号）
 - 管理人の有無 管理人は、毎週月から金曜日の午前9時から午後5時までの日勤であり、管理人室がある。
 - 管理方式 管理会社に委託
 - 全戸数 114戸
 - 外壁等の大規模修繕を令和5年2月に終了済み。
- 設備
 - エレベーター 9人乗り2基
 - 駐車場 78台（敷地内）月額5,000円～6,600円
 - 集会場、駐輪場、ゴミ集積所あり
- 物件1について
 - 同室は、空家で使用されていない。不具合な箇所は見うけられなかった。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

■ 目的外土地について

管理組合の管理規約には、同土地も敷地となっており専有部分と敷地を分離して処分できないことになっている。

同土地は同規約で敷地としていることから、建物の区分所有等に関する法律2条5項により一棟の建物の敷地となっている。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 2 月 2 1 日 (金) 14 : 30 - 14 : 45	物件所在地	物件確認、占有調査 一棟の建物の管理状況及び設備等についての調査
7 年 2 月 2 5 日 (火)	執行官室	所有者に対して調査期日等の通知書送付
7 年 2 月 2 6 日 (水)	執行官室	山形地方法務局へ目的外土地の全部事項証明書等 交付申請書送付
7 年 3 月 1 0 日 (月)	執行官室	管理会社へ目的外土地についての規約等の送付依 頼、管理費等の滞納等のについて照会書送付 3 月 1 7 日回答書受領
7 年 3 月 1 4 日 (金) 10 : 50 - 11 : 25	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、敷地の調査 写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 7 年 3 月 1 4 日 目的物件は不在だったので、立会人 A を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

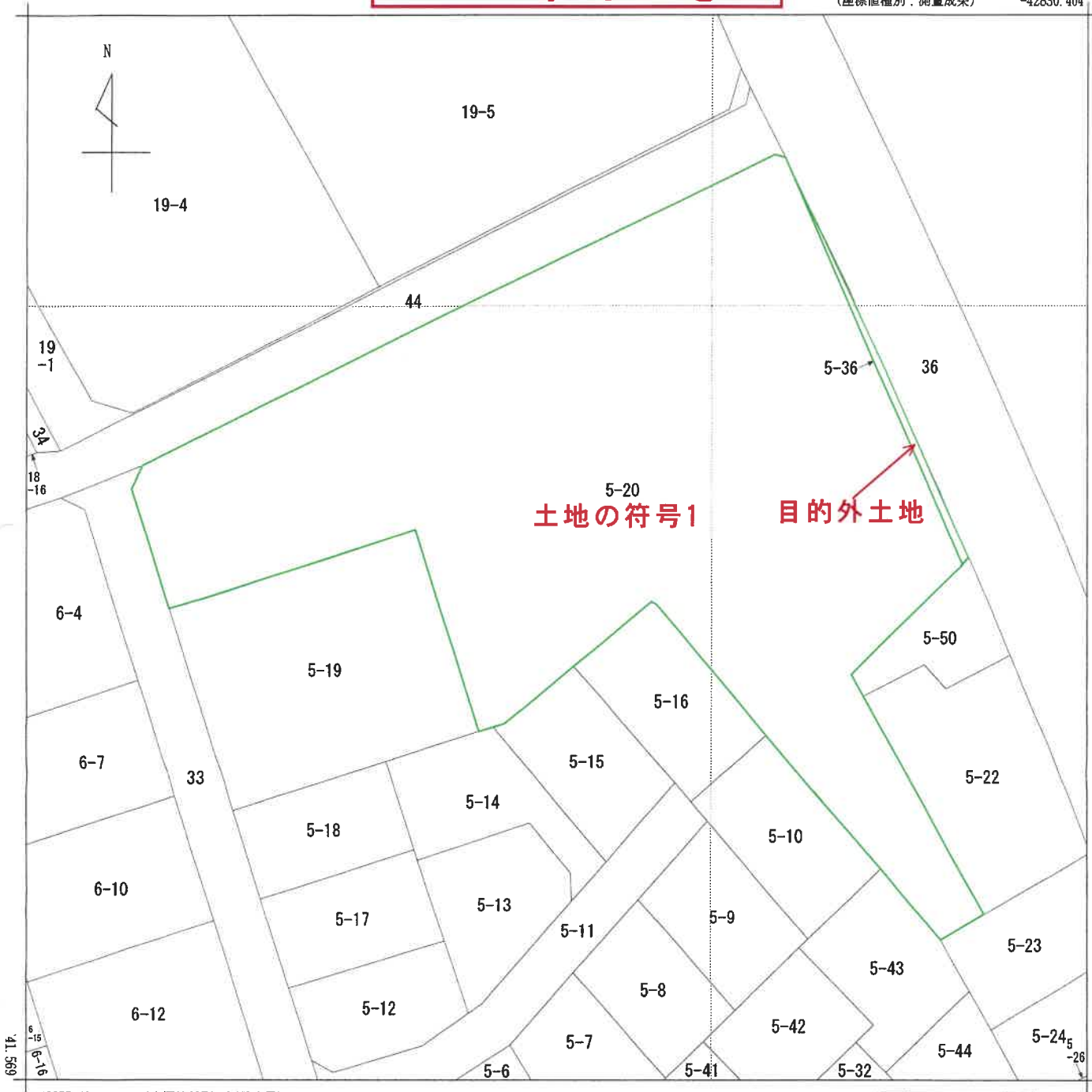
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：測量成果)

-42830.404

-191715.569



-42955.404

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出
銅町2丁目

請 求 部 分	所 在	山形市銅町二丁目				地 番	5番20			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成28年2月29日			備 付 年 月 日 (原図)	平成28年3月28日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月28日
山形地方法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 山形地方法務局

令和7年2月28日 山形地方法務局

强品(四)

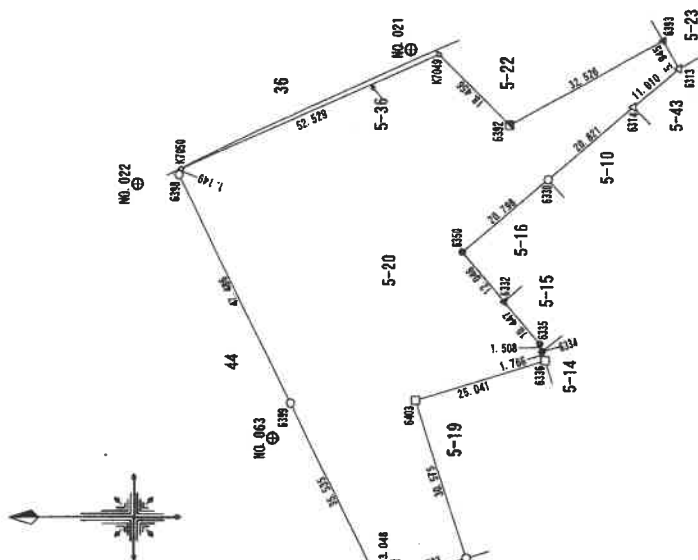
(8 枚目)

地積測量図

地番	5-20
土地の所在	山形市銅町二丁目

座標求積表

地 番	N. o.	境界線圖	5-20
6400	6400	紙	X
6401	6401	紙	Y
6402	6402	紙	Dist'-Xo-11'Ym
6403	6403	コンクリート杭	
6404	6404	コンクリート杭	
6405	6405	その他	
6406	6406	その他	
6407	6407	その他	
6408	6408	その他	
6409	6409	その他	
6410	6410	金庫アールト	
6411	6411	金庫アールト	
6412	6412	金庫アールト	
6413	6413	金庫アールト	
6414	6414	金庫アールト	
6415	6415	金庫アールト	
6416	6416	金庫アールト	
6417	6417	金庫アールト	
6418	6418	金庫アールト	
6419	6419	金庫アールト	
6420	6420	金庫アールト	
6421	6421	金庫アールト	
6422	6422	金庫アールト	
6423	6423	金庫アールト	
6424	6424	金庫アールト	
6425	6425	金庫アールト	
6426	6426	金庫アールト	
6427	6427	金庫アールト	
6428	6428	金庫アールト	
6429	6429	金庫アールト	
6430	6430	金庫アールト	
6431	6431	金庫アールト	
6432	6432	金庫アールト	
6433	6433	金庫アールト	
6434	6434	金庫アールト	
6435	6435	金庫アールト	
6436	6436	金庫アールト	
6437	6437	金庫アールト	
6438	6438	金庫アールト	
6439	6439	金庫アールト	
6440	6440	金庫アールト	
6441	6441	金庫アールト	
6442	6442	金庫アールト	
6443	6443	金庫アールト	
6444	6444	金庫アールト	
6445	6445	金庫アールト	
6446	6446	金庫アールト	
6447	6447	金庫アールト	
6448	6448	金庫アールト	
6449	6449	金庫アールト	
6450	6450	金庫アールト	
6451	6451	金庫アールト	
6452	6452	金庫アールト	
6453	6453	金庫アールト	
6454	6454	金庫アールト	
6455	6455	金庫アールト	
6456	6456	金庫アールト	
6457	6457	金庫アールト	
6458	6458	金庫アールト	
6459	6459	金庫アールト	
6460	6460	金庫アールト	
6461	6461	金庫アールト	
6462	6462	金庫アールト	
6463	6463	金庫アールト	
6464	6464	金庫アールト	
6465	6465	金庫アールト	
6466	6466	金庫アールト	
6467	6467	金庫アールト	
6468	6468	金庫アールト	
6469	6469	金庫アールト	
6470	6470	金庫アールト	
6471	6471	金庫アールト	
6472	6472	金庫アールト	
6473	6473	金庫アールト	
6474	6474	金庫アールト	
6475	6475	金庫アールト	
6476	6476	金庫アールト	
6477	6477	金庫アールト	
6478	6478	金庫アールト	
6479	6479	金庫アールト	
6480	6480	金庫アールト	
6481	6481	金庫アールト	
6482	6482	金庫アールト	
6483	6483	金庫アールト	
6484	6484	金庫アールト	
6485	6485	金庫アールト	
6486	6486	金庫アールト	
6487	6487	金庫アールト	
6488	6488	金庫アールト	
6489	6489	金庫アールト	
6490	6490	金庫アールト	
6491	6491	金庫アールト	
6492	6492	金庫アールト	
6493	6493	金庫アールト	
6494	6494	金庫アールト	
6495	6495	金庫アールト	
6496	6496	金庫アールト	
6497	6497	金庫アールト	
6498	6498	金庫アールト	
6499	6499	金庫アールト	
6500	6500	金庫アールト	
6501	6501	金庫アールト	
6502	6502	金庫アールト	
6503	6503	金庫アールト	
6504	6504	金庫アールト	
6505	6505	金庫アールト	
6506	6506	金庫アールト	



通縣及び終名の住民数	時期の調査
1900年	1900年
1910年	1910年
1920年	1920年
1930年	1930年
1940年	1940年
1950年	1950年
1960年	1960年
1970年	1970年
1980年	1980年
1990年	1990年
2000年	2000年
2010年	2010年
2020年	2020年

測 量 の 基 準		既 知 点 の 名 称 及 び 座 標 値			
測 地 系	既知点	点 名	X 座標	Y 座標	展 望 展 望
世界測地系 (測地成果2011)	法測網4級基準点	NO. 021	-191775.309	-42844.215	金属
	法測網4級基準点	NO. 022	-191774.597	-42869.070	金属
	法測網4級基準点	NO. 062	-191772.015	-42949.437	金属
	法測網4級基準点	NO. 063	-191749.694	-42919.556	金属
測量年月	平成26年12月16日 / 平成27年10月27日				

境界点の表示

区分	種類
☐	コンクリート杭
☐	プラスチック杭
☐	金属プレート
☐	〇 紙
☐	△ 型 木
☐	コンクリート鋼型
☐	石杭
☐	木杭
☐	その他 (鋼の小さいもの、電線 針金等 (K0000))

山形地方法務局
(地図作成作業)

聖賢圖

成28年2月18日作成)

作業機関

A 3 判→A 4 判に縮小

登記年月日：平成33年12月9日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 山形地方方法務局

登記官

(9 枚目)

建物図面

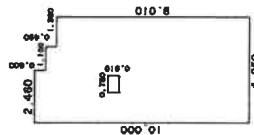
家屋番号
銅町二丁目5番
20の707

建物の所在
山形市銅町二丁目5番地20

752977 各階平面図



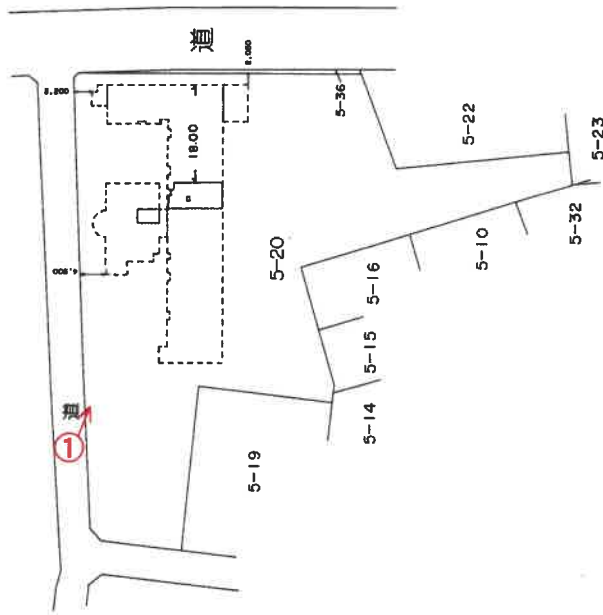
建物の存する部分7階



求積表

10.000 X 2.480	=	24.6000000
9.500 X 1.100	=	10.4500000
9.010 X 1.390	=	12.5239000
0.510 X 0.780	=	0.3978000
合計		47.1761000
床面積		47.17 m ²

凡例 ←○写真撮影位置・方向



(東側面)

作製者

年11月27日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(宮城県土地家屋調査士会)

平成33年12月9日 登記

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：21-2

間 取 図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 3 月 14 日現地調査
令和 7 年 3 月 28 日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

物件1

評価人 不動産鑑定士
高 嶋 俊 幸

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3,560,000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

番号	所在等	登 記	現 況
	(一棟の建物の表示) 所 在 山形市銅町二丁目5番地20 建物の名称 ネオハイツ千歳公園 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 銅町二丁目5番20の707 建物の名称 707号 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 7階部分 47.17㎡ (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 山形市銅町二丁目5番20 地 目 宅地 地 積 3,857.29㎡ (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 63万4169分の4717		同左
番号	特 記 事 項		
	上記のほか、以下の通り、目的外土地が存する。 所 在：山形市銅町二丁目5番36 地 目：宅地 地 積：38.14㎡(そのうち物件1の所有者の共有持分は63万4169分の4717である) 管理組合の管理規約には、目的外土地も一棟の建物の敷地としているため、専有部分と敷地を分離して処分できないことになっている。		

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

位置・交通	JR奥羽本線「北山形」駅の北東方約1,700m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 法22条区域 第二種高度地区(高さ制限20m)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	3,857.29㎡ (登記簿記載数量) 北側間口約83m、奥行約92m(公図による)。 不整形 三方路画地(目的外土地を含む) 敷地内は平坦である。
接面道路	北側幅員約4.9～6.0m市道(東銅町6号線)に最大約3m低く接面する。 西側幅員約5.5m市道(東銅町13号線)に等高に接面する。 目的外土地を介して、東側幅員約2.7m道路(建築基準法第42条2項道路、平成22年2月12日認定)に最大約3m低く接面する。当該道路は中心から2mのセットバックが必要である。	
土地の利用状況等	目的外土地と一体で、ネオハイツ千歳公園の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	南側は一般住宅等、北側及び西側並びに東側は道路である。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : あり 都市ガス : あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
賃貸借	特になし	
埋蔵文化財	「山形の宝マップ」によると、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	
土 壌 汚 染	評価物件は土壌汚染対策法の要措置区域等の指定、水質汚濁防止法の特定施設等の指定はなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、過去地図等による地歴調査においても土壌汚染を疑うような施設等は見受けられなかった。以上より評価物件の土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、自然由来の土壌汚染の可能性も考えられることから、土壌汚染の有無については専門の調査機関による調査が必要となる。	

地 下 埋 設 物	地歴調査において、地下埋設物の存在を疑うような用途で利用された経緯はないが、掘削調査等を実施しておらず詳細は不明である。
自 然 災 害 等	「不動産情報ライブラリ」によると、評価物件は土砂災害警戒区域等及び浸水想定区域等の指定は受けていない。
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオハイツ千歳公園
建物の用途	居宅(総戸数114戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成3年11月5日 経過年数 : 約33年 (新築時より) 経済的残存耐用年数 : 約7年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延べ 7,426.33 m ² (登記簿記載数量)
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付タイル、タイル貼等
設 備 等	エレベーター : 9人乗り2基 駐車場 : 敷地内78台 1台あたり月額5,000円～6,600円 上記のほか敷地内に集会場、駐輪場、ゴミ集積所が存する。
建物の品等	中位
管理の形態等	管理組合 : 有 ネオハイツ千歳公園管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 管理人あり(平日9時から17時まで) 管理室あり
管理の状態	概ね良好
特 記 事 項	外壁等の大規模修繕工事を令和5年2月に実施しているとのこと。

(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	7階部分 707号室 主要開口部の方位 : 南向き
床面積(現況)	登記面積 : 47.17 m ²
間 取 り	3DK
バルコニー等	バルコニーあり
仕 様	天 井 : ビニルクロス貼り 床 : フローリング、畳等 内 壁 : ビニルクロス貼り 設 備 : キッチン、トイレ、洗面所、浴室等 その他 : なし
維持管理の状態	普通

管理費等	管理費 : 月額 7,100円 修繕積立金 : 月額 7,660円 その他 : ルーフバルコニー使用料 月額 1,900円 滞納額 : なし ※令和7年3月12日現在 その他 : 管理費等については管理規約第23条に定めがあり、 管理費、修繕積立金については管理規約第24条により、 管理組合は特定承継人に対して請求できる旨の定めがある。
専有部分の利用状況等	現在、空家となっている。
特記事項	(1)専有部分の概況(現地での確認による) 特に不具合はなく、経年程度の老朽化が認められる。 (2)有害物質の使用等 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額の算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、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

目的建物の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

再調達原価 ア	専有面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
350,000円/㎡	47.17㎡	0.175	2,890,000円

イ 専 有 面 積：登記面積による。

ウ 現 価 率：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。

経過年数約33年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価なしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数7年} / \text{総耐用年数40年}) \times (1 - \text{観察減価率0\%}) \\ &\div 0.175\end{aligned}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 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 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
69,000円/㎡	0.93	3,857.29㎡	1.00	4717 / 634169	1,840,000円

総額については、1万円未満を四捨五入した(以下同じ)。

ア 標準画地価格

地価調査 山形-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差
 $68,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 103.0 \times 100 / 96 \div 69,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位(南)+3%

◇地域格差：街路条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 三方路面地+3%、形状-10%

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を勘案し、特に必要なしと判断した。

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の価格)

建物価格 ア	敷地権価格 イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (ア+イ)×ウ＝エ
2,890,000円	1,840,000円	1.00	4,730,000円

ウ 個別格差 : 特に必要なしと判断した。

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 ウ	比準価格 ア×イ×ウ＝エ
130,000円/㎡	1.00	47.17㎡	6,130,000円

ア 基準階の比準価格 : 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差 : 特に必要なしと判断した。

ウ 専有面積 : 登記面積による。

Ⅲ 収益価格の試算(直接還元法で、粗利回りによる)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 ア×イ÷ウ×エ＝オ
660,000円	1.00	12%	1.00	5,500,000円

ア 総収益 : 月額賃料を55,000円と査定し、年額賃料を総収益とした。

イ 家賃等補正 : 格差なし

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅳ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格、比準価格及び収益価格が下記のとおり算定された。本件においては最も規範性の高い比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を参酌のうえ、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 ア	占有減価修正 イ	試算価格 ア×イ=ウ
I 積算価格	4,730,000円	—	4,730,000円
Ⅱ 比準価格	6,130,000円	—	6,130,000円
Ⅲ 収益価格	—		5,500,000円
調整後の価格			5,930,000円

イ 占有減価修正：必要なしと判断した。

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 ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 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 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
5,930,000円	1.00	0.60	1.00	—	3,560,000円

イ 市場性修正率：必要なしと判断した。

ウ 競売市場修正率：競売市場特有の要因等を考慮の上、減価率を40%と判定した。

エ 滞納管理費等：現在、管理費及び修繕積立金等を滞納していないとのことであり、特に減相当額の減価は必要ないと判断した。

オ その他の控除減価：必要なしと判断した。
(敷金等)

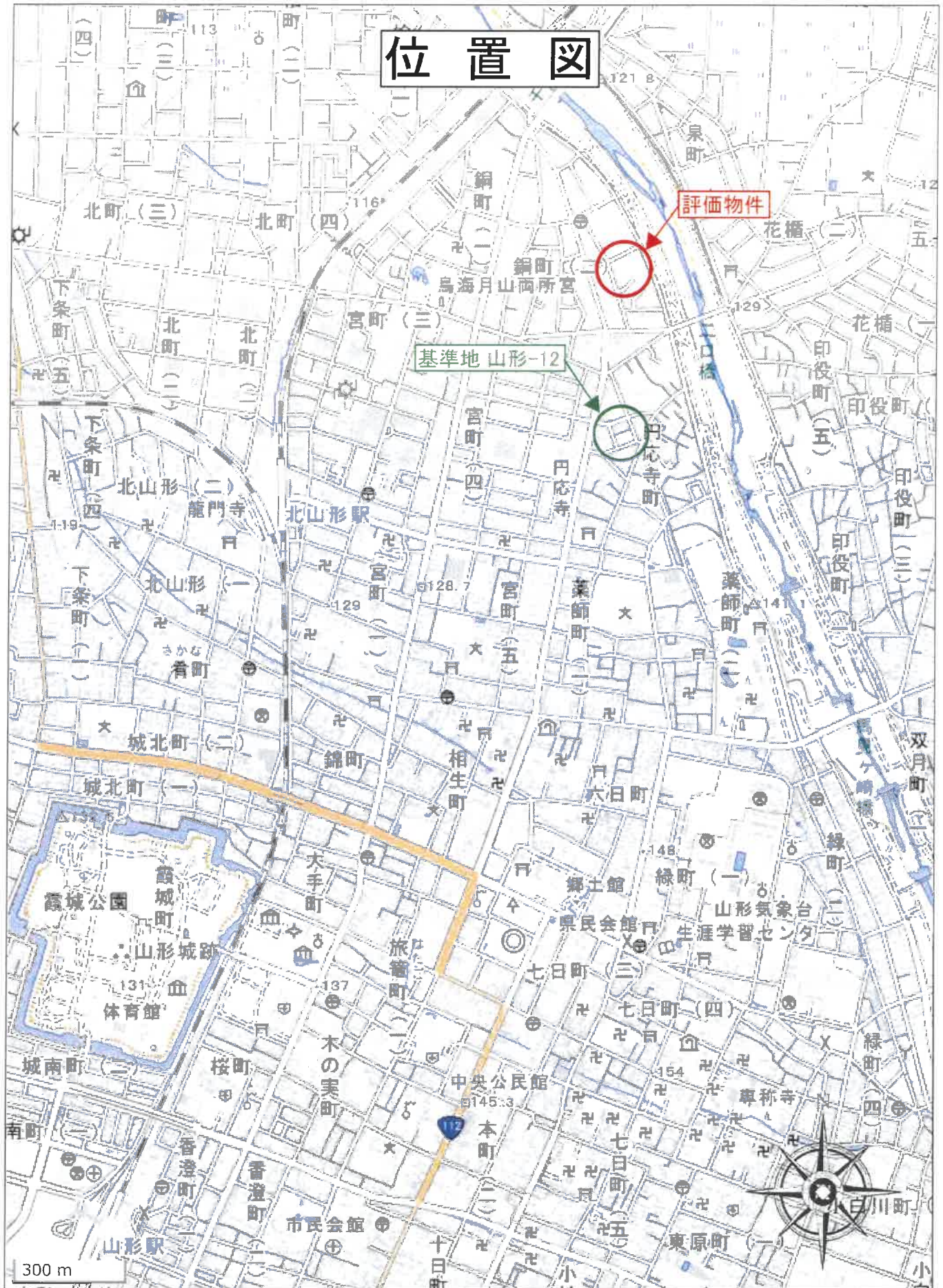
第6 参考価格資料

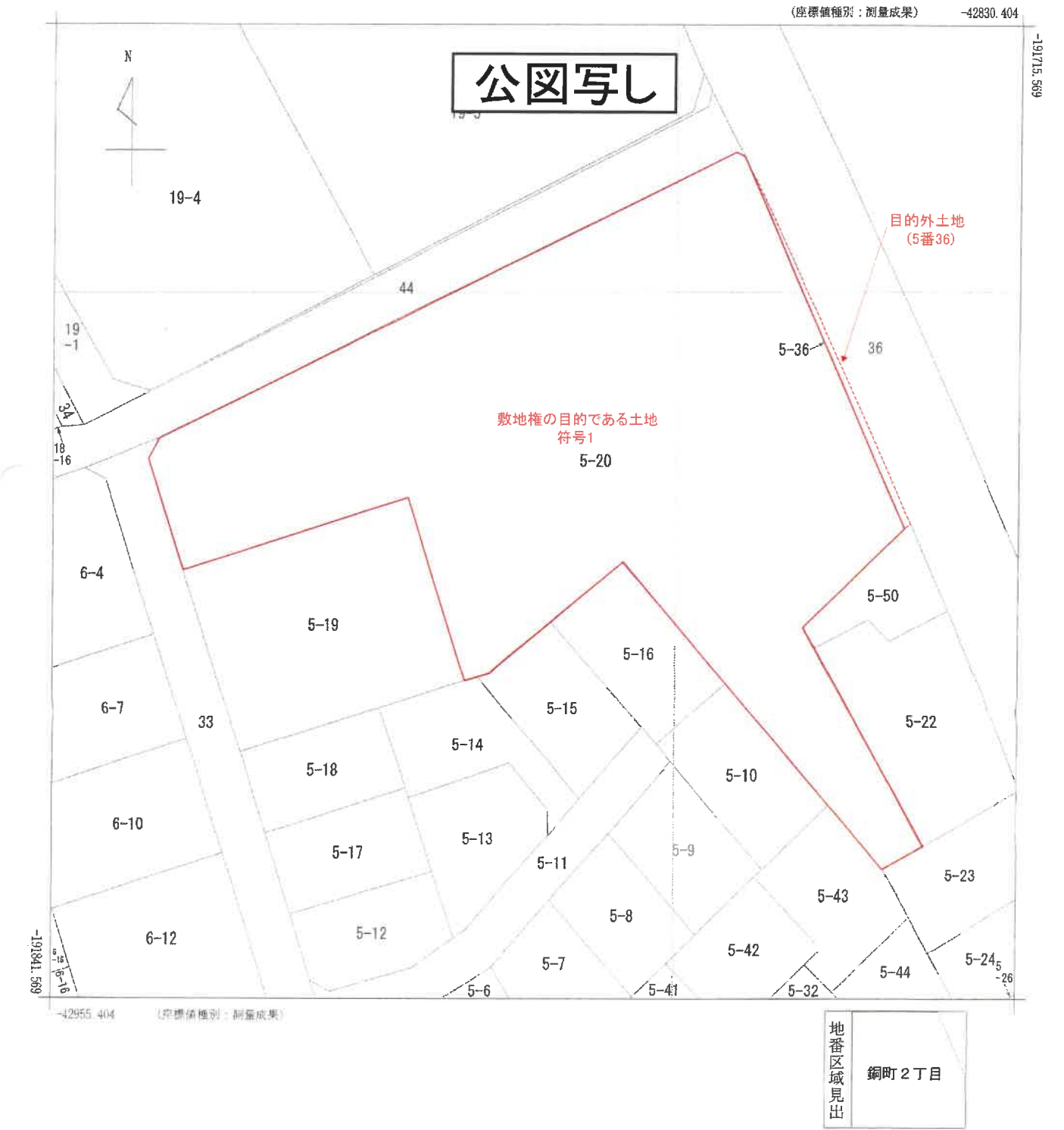
- 1 地価調査価格 : 山形-12
所 在 : 山形県山形市円応寺町10番9
価 格 : 68,000円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「北山形」駅の北東方約1,200m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 242㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南4m舗装市道
区 域 区 分 : 市街化区域、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、第二種高度地区(高さ制限20m)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上





請求部	所在	山形市銅町二丁目				地番	5番20			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成28年2月29日			備付年月日(原図)	平成28年3月28日			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12月13日
山形地方法務局

請求番号：26-1
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年3月4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12月13日 山形地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：26-2

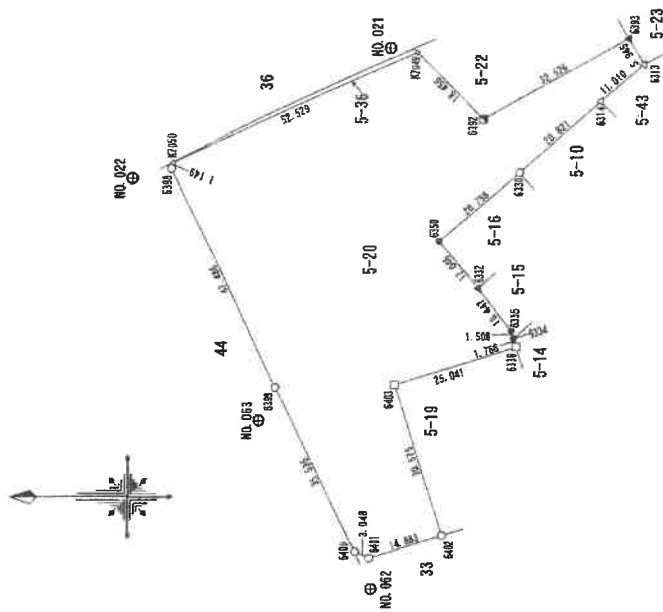
地積測量図

地番 5-20

土地の所在 山形市銅町二丁目

座標求積表

地番	5-20	境界線	X	Y	(Xn+1-Xn-1)×Yn	辺長	No.
6400	境界線		-191768.864	-42941.868	803184.71776	3.048	6401
6401	境界線		-191771.624	-42943.164	728530.71760	14.883	6402
6402	境界線		-191785.829	-42938.720	204044.79140	30.575	6403
6403	境界線		-191776.376	-42909.642	621288.70618	25.041	6336
6336	境界線		-191800.308	-42902.270	1044084.72700	1.766	6334
6334	境界線		-191788.780	-42900.584	-40828.853048	1.508	6335
6335	境界線		-191799.361	-42899.135	-306256.924765	10.447	6332
6332	境界線		-191792.641	-42891.135	-619004.860320	12.046	6330
6330	境界線		-191784.929	-42881.881	348200.873720	20.798	6314
6314	境界線		-191800.761	-42868.393	1358842.321314	20.821	6313
6313	境界線		-191816.627	-42854.910	1039317.277320	11.010	6333
6333	境界線		-191825.013	-42847.775	230648.572825	5.945	6332
6332	境界線		-191822.010	-42842.644	-1340686.43120	32.526	6330
6330	境界線		-191793.533	-42838.361	-1775150.454259	18.456	6329
6329	境界線		-191760.591	-42845.203	-2615814.119902	52.529	6328
6328	境界線		-191732.499	-42866.333	-2077559.695178	1.149	6338
6338	境界線		-191732.125	-42867.420	875395.588820	47.486	6339
6339	境界線		-191752.920	-42910.111	1576474.568029	35.535	6400
6400	境界線		-191752.920	-42910.111	7714.582510		
6400	境界線		-191752.920	-42910.111	3857.291950		
6400	境界線		-191752.920	-42910.111	3857.29		



測量の基準	既知点の名称及び座標値
測地系	点名 X座標 Y座標 標高
境界線4級基準点 NO. 021	-191775.309 -42844.215 金沢橋
境界線4級基準点 NO. 022	-191724.597 -42869.070 金沢橋
境界線4級基準点 NO. 062	-191772.015 -42948.437 金沢橋
境界線4級基準点 NO. 063	-191749.694 -42916.556 金沢橋
測量年月日	平成26年12月16日 / 平成27年10月22日

境界線の表示	縮尺
区 分	1
コンクリート杭	1000
プラスチック杭	
鉄管プレート	
測 点	
コンクリート杭	
コンクリート杭	
石 杭	
木 杭	
その他(小さいものは、省略)	
計算点 (X0000)	

作業機関

計画機関

登記年月日：平成32年12月9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12月13日 山形地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

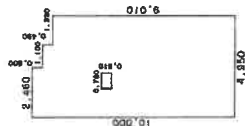
752977 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
銅町二丁目5番
20の707

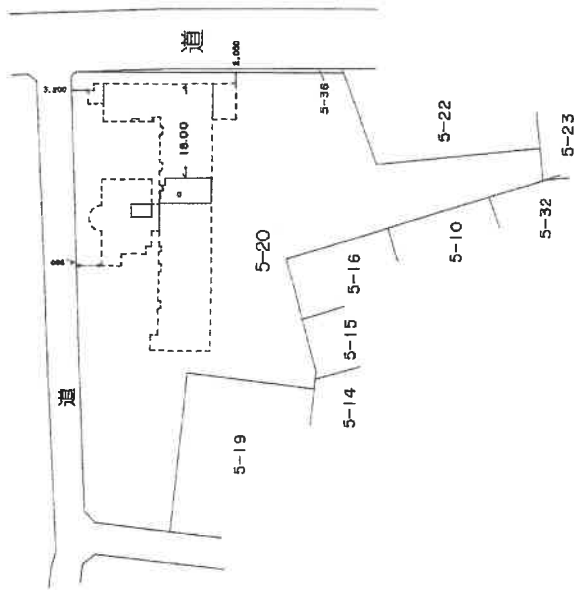
建物の所在
山形市銅町二丁目5番地20

建物の存する部分7階



求積表

10.000 X 2.460	=	24.600000
9.500 X 1.100	=	10.450000
9.010 X 1.390	=	12.523900
0.510 X 0.780	=	0.397800
合計		47.176100
床面積		47.17 m ²



(底面積)

作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

(宮城県土地家屋調査士会)

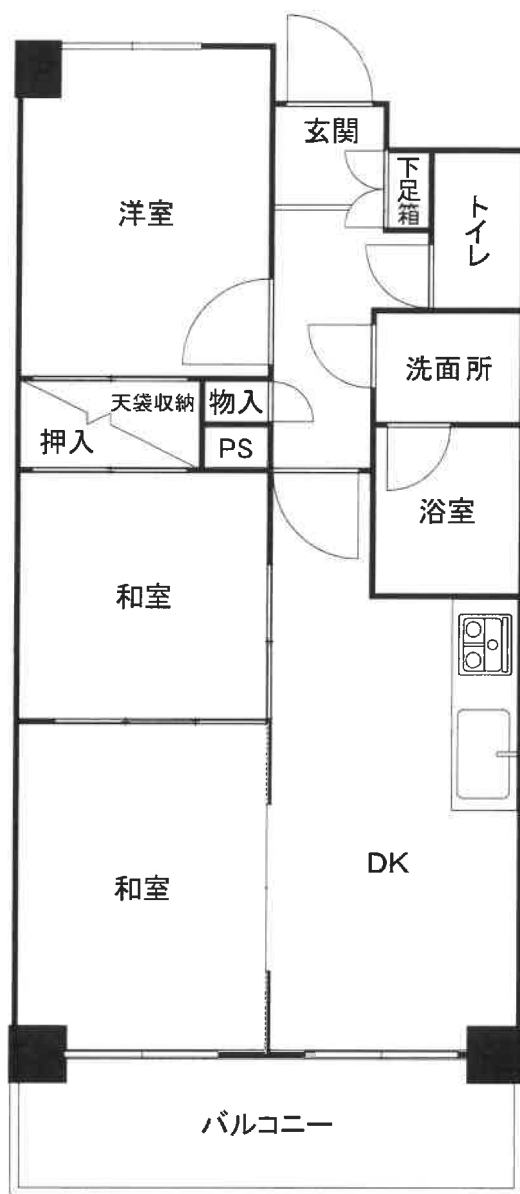
平成32年12月9日 登記

請求番号：26-3

建物間取図

(物件1)

令和7年(ケ)第2号



専有部分 47.17㎡(登記面積)