

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 27 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 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 45 分 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 33 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 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,640,000 2,112,000		528,000	63,020	14,495



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 山形市東原町三丁目 56 番地 1、56 番地 2、57 番地

建物の名称 ロワイヤルユウ東原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東原町三丁目 56 番 1 の 8

建物の名称 109 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 55.26 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 山形市東原町三丁目 56 番 1

地 目 宅地

地 積 724.04 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 山形市東原町三丁目 56 番 2

地 目 宅地

地 積 396.73 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 山形市東原町三丁目 57 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 360.33 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 1 万分の 234

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 234

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 234



物 件 明 細 書

令和 7年 1月17日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊 藤 寛 子

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】

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掲載されています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 山形市東原町三丁目 56 番地 1、56 番地 2、57 番地

建物の名称 ロワイヤルユウ東原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東原町三丁目 56 番 1 の 8

建物の名称 109 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 55.26 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 山形市東原町三丁目 56 番 1

地 目 宅地

地 積 724.04 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 山形市東原町三丁目 56 番 2

地 目 宅地

地 積 396.73 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 山形市東原町三丁目 57 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 360.33 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 1 万分の 234

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 234

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 234



令和6年（ケ）第68号
令和6年10月21日受理
令和6年12月4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 山形市東原町三丁目 56 番地 1、56 番地 2、57 番地

建物の名称 ロワイヤルユウ東原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東原町三丁目 56 番 1 の 8

建物の名称 109 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 55.26 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 山形市東原町三丁目 56 番 1

地 目 宅地

地 積 724.04 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 山形市東原町三丁目 56 番 2

地 目 宅地

地 積 396.73 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 山形市東原町三丁目 57 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 360.33 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 1 万分の 234

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 234

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 234



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		山形市東原町三丁目8番24ー109号ロワイヤルユウ東原	
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 上記の者が本建物を住居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 12,200円 修繕積立金 9,400円 水道使用料 遅延損害金 年率14% 令和6年11月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年4月分～6年11月分 計170,537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	東向きの部屋で、東側の道路より低い位置にバルコニーがある。現在使用されておらず、荷物が少々置いてある。		
敷 地 権		符号 1～3	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1～3） ☐ 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1～3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	符号1から3は一体となって物件1を含む1棟の建物の敷地になっている。持分割合は符号1～3とも1万分の234である。		
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

(3 枚目)

その他の事項

- 管理費等については管理規約第19条に定めがあり、同規約第20条により管理組合が管理費等について有する債権は区分所有者の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 ロワイヤルユウ東原管理組合（所在地 山形市東原三丁目8番24号）
管理人の有無 有り（勤務時間8：30～16：30，土日祝祭日休み），管理人室がある。
管理方式 管理会社に委託
全戸数 48戸

- 設備

エレベーター 9人乗り1基
駐車場 11台（敷地内）ただし，2台分は来客用
駐輪場，ゴミ集積所あり

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 令和6年の6, 7月頃まで物件1に住んでいましたが、それ以降住んではいません。 2 物件1内に置いてある物は、不要な物です。 3 物件1を購入してから、間取を変更する等の改装は行っていません。不具合な箇所はありませんが、西側の部屋と中央の部屋が湿気っぽいです。 4 大雨が降ると強制的に排水する設備が稼働するので、部屋が浸水する様にはなりません。 以 上
執行官の意見	
■ 物件1の占有について 立入調査の結果等を総合的に判断して所有者の占有と認めた。 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

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8日(金) 10:45-11:00	物件所在地	物件確認, 占有調査 管理組合等の調査、敷地・設備の調査 外観写真撮影
6年11月11日(月)	執行官室	管理会社に対して管理費等の照会書送付 11月18日管理会社から回答書受領
6年11月25日(月) 9:50-10:25	物件所在地	物件立入調査, 評価人同行 占有調査、Aから事情聴取 間取図作成, 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

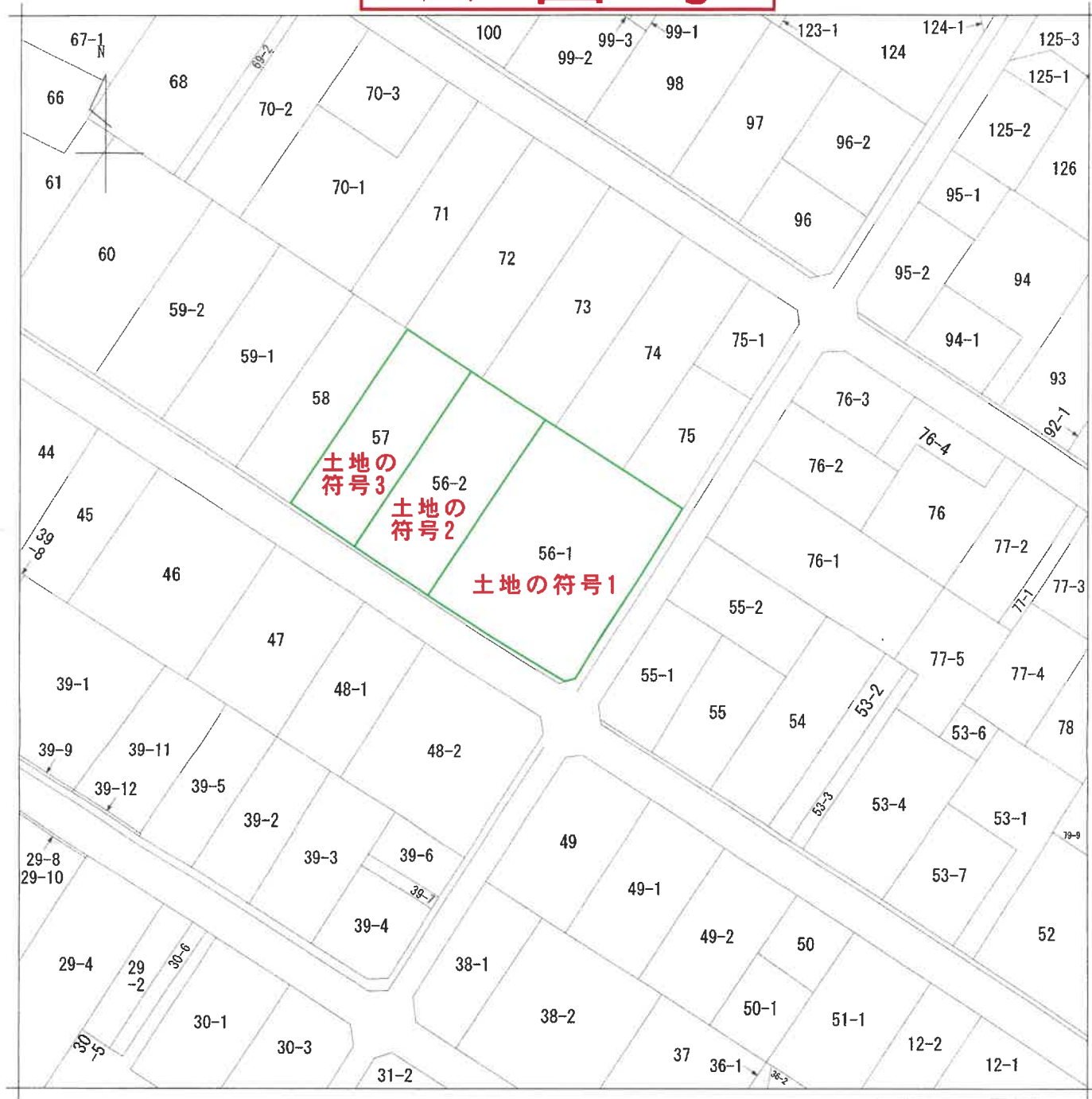
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

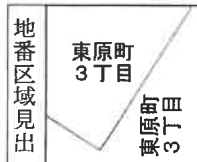
(6 枚目)

公 図 写

126-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	山形市東原町三丁目				地 番	56番1			
出 力 縮 小	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治21年12月				備 付 年 月 日 (原図)			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6年10月31日
山形地方法務局

請求番号：3-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和59年12月20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31日 山形地方方法務局

登記号

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：3-4

123135

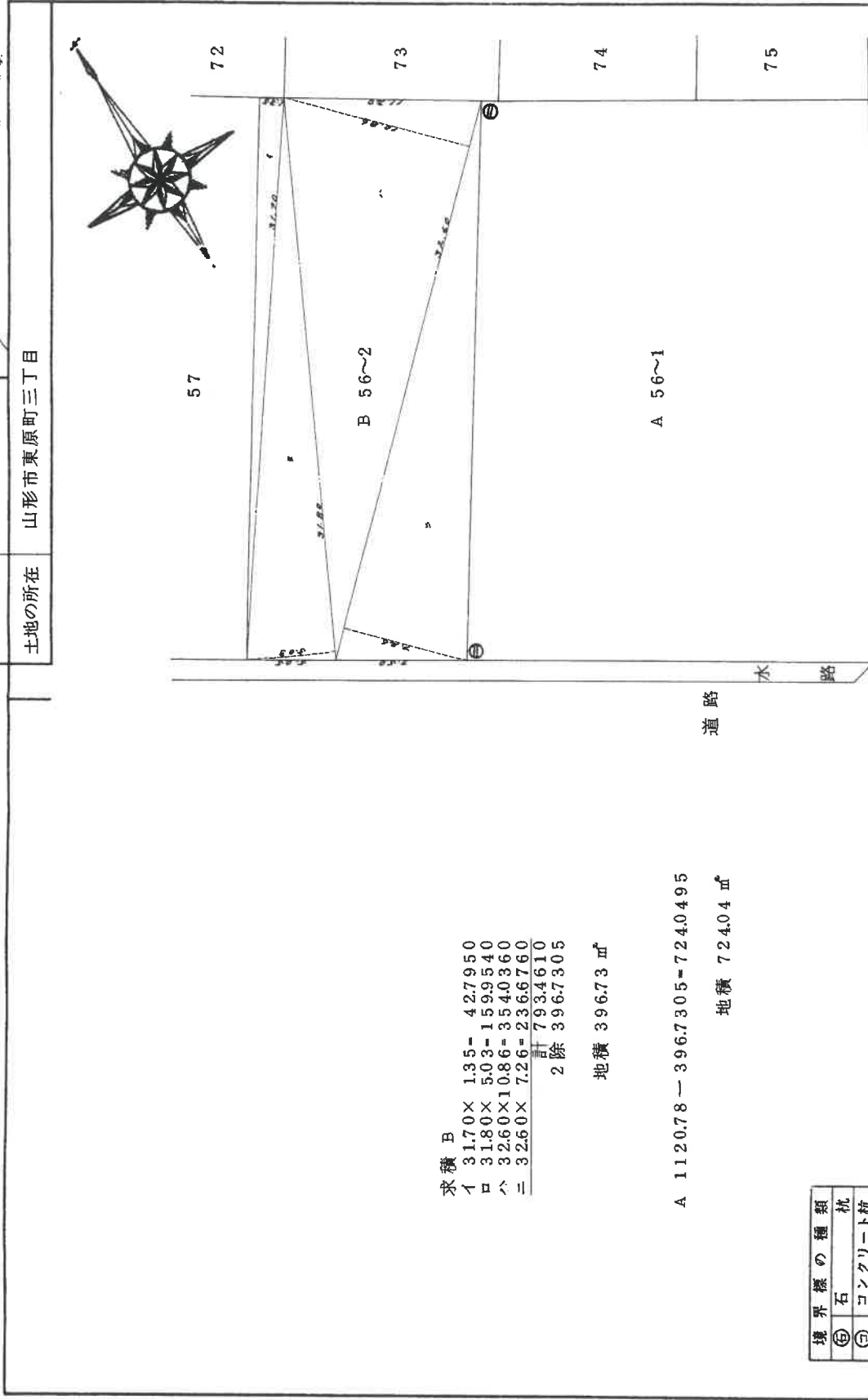
前56-1・後・新

56-1
B 56-2

地 番

土地の所在
山形市東原町三丁目

地積測量図



境界標の種類	
⑤	石
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	刻ミ()

作製者

和59年12月18日作製

申請人

縮尺 1/250

(日加納)

土地の符号 1 及び同 2

昭和59年12月20日 登記

用公

令和6年10月31日

海珍品

請求番号：3-3

圖面階各

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

東原町三丁目	56番1の8
家屋番号	

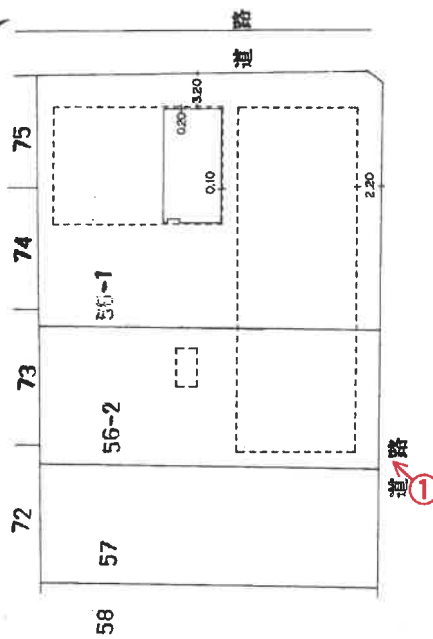
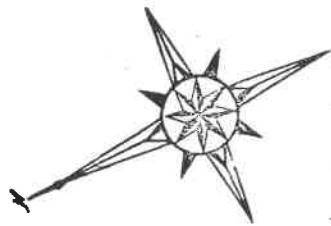
山形市東原町三丁目56番地1・56番地2・57番地

9.0

(日加案)

(日蘭連12)

凡例 ←○写真摄影位置・方向



求賣表

0.50	1.10	5.30
3.80	10.50	

0.35 x 0.40 = 0.1400
1.50 x 0.80 = 1.2000
10.15 x 1.50 = 15.2250
55.8950

床面積 55.89m²

作者

2月6日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

連合会用紙)

A 3 判→A 4 判に縮小

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6年（ケ）第68号
令和6年11月25日現地調査
令和6年12月10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 4,390,000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 山形市東原町三丁目56番地1、56番地2、57番地 建物の名称 ロワイヤルユウ東原 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 東原町三丁目56番1の8 建物の名称 109号 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 55.26㎡ (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 山形市東原町三丁目56番1 地 目 宅地 地 積 724.04㎡ 土地の符号 2 所在及び地番 山形市東原町三丁目56番2 地 目 宅地 地 積 396.73㎡ 土地の符号 3 所在及び地番 山形市東原町三丁目57番 地 目 宅地 地 積 360.33㎡ (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 1万分の234 土地の符号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1万分の234 土地の符号 3 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1万分の234		同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「山形」駅の南東方約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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 法22条区域 第二種高度地区(高さ制限20m)、居住誘導区域。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	1,481.10㎡ (登記簿記載数量) 間口約47m、奥行約29.5m(公図による)。 長方形 角画地 敷地内は平坦である。
接面道路	南西側幅員約6m市道(東原2号線)、南東側幅員約4m市道(東原33号線)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	ロワイヤルユウ東原の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	北東側及び北西側は一般住宅、南西側及び南東側は道路である。各隣接地とは概ね等高に接面する。	
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	ロワイヤルユウ東原
建物の用途	居宅(総戸数48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2月5日 経過年数 : 約34年 (新築時より) 経済的残存耐用年数 : 約6年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延べ 2,700.88 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 : 1基 駐車場 : 敷地内11台(うち2台は来客用) 上記のほか敷地内に駐輪場、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 ロワイヤルユウ東原管理組合 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8時から16時30分まで) 管理室あり
管理の状態	概ね良好
特 記 事 項	特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階部分 109号室 主要開口部の方位 : 東向き
床面積(現況)	登記面積 : 55.26m ² 壁芯面積 : 59.40m ²
間 取 り	3DK
バルコニー等	バルコニー(約5.5m ²)はあるが、東側の道路より低い位置に存する。
仕 様	天 井 : クロス貼り 床 : フローリング等 内 壁 : 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 12,200円 修繕積立金 : 月額 9,400円 滞納額 : 170,537円 ※令和6年11月15日現在 その他 : 管理規約において、管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の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が、西側と中央の部屋が湿気っぽい状態となっている。 (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/㎡	59.40㎡	0.150	3,120,000円

イ 専 有 面 積：壁芯面積による。

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34年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価なしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数6年} / \text{総耐用年数40年}) \times (1 - \text{観察減価率0\%}) \\ &\div 0.150\end{aligned}$$

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
72,700円/㎡	1.03	1,481.10㎡	1.00	234 / 10000	2,600,000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-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差

$$72,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 100 \div 72,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇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:特になし

◇地域格差:特になし

イ 個別格差 : 角画地+3%

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
3,120,000円	2,600,000円	0.90	5,150,000円

ウ 個別格差 : 基準階(2階)に対する階層等を考慮した。

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
150,000円/㎡	0.90	59.40㎡	8,020,000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 : 基準階(2階)に対する階層等を考慮した。

ウ 専有面積 : 壁芯面積による。

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
840,000円	1.00	12%	1.00	7,000,000円

ア 総収益 : 月額賃料を70,000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	5,150,000円	—	5,150,000円
II 比準価格	8,020,000円	—	8,020,000円
III 収益価格	—		7,000,000円
調整後の価格			7,630,000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
7,630,000円	1.00	0.60	0.96	—	4,390,000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：管理費、修繕積立金等を滞納していることから、当該滞納額等を考慮し相当額の減価で、減価を行った。

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-6
所 在 : 山形県山形市小荷駄町10番57
価 格 : 72,500円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「山形」駅の南東方約2,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 226㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南6m舗装市道
区 域 区 分 : 市街化区域、第一種中高層住居地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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

位置図





(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	山形市東原町三丁目			地番	56番2		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年12月			備付年月日(原図)				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。

(山形地方法務局管轄)

令和6年9月11日

東京法務局

地図整理番号：M77782

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年12月20日

123135

前56-1・後・新

地積測量図

地番 B 56-2

土地の所在 山形市東原町三丁目

求積 B
1 $31.70 \times 1.35 = 427.950$
2 $31.80 \times 5.03 = 1599.540$
3 $32.60 \times 10.86 = 3540.360$
4 $32.60 \times 7.26 = 2366.760$
計 7934.610
2除 3967.305

地積 396.73 ㎡

A $1120.78 - 396.7305 = 724.0495$

地積 724.04 ㎡

境界線の種類	
⑤	石
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	刻ミ()

(日調連9)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会発用紙)

昭和59年12月20日 登記

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。
(山形地方事務局長(管轄))
令和6年9月11日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M7781

A3をA4に縮小

登記年月日：平成34年2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。

(山形地方法律局管轄)

令和6年9月11日

東京法律局

登記号

767832

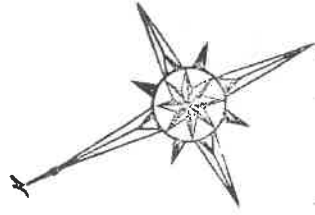
各階平面図

家屋番号
東原町三丁目
56番1の8

建物の所在

山形市東原町三丁目56番地1・56番地2・57番地

建物図面
各階平面図



求積表	
0.35 x 0.40 =	0.1400
10.50 x 3.80 =	39.9000
10.15 x 1.50 =	15.2250
計	55.2650

床面積 55.26㎡

72 73 74 75

58 57

56-2

55-1

道路

道路

(日調通12)

(日加納)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N77784

A3をA4に縮小

建物間取図

(物件1)

令和6年(ケ)第68号



， 専有部分 55.26㎡ (登記面積)