

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 7 月 1 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 31 日 午前 10 時 00 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 8 月 21 日 午前 9 時 45 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 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 7 月 1 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 山形市東山形二丁目 7 番地 1 7

建物の名称 ネオハイツ東山形

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東山形二丁目 7 番 1 7 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6 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 7 2 . 7 3 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 山形市東山形二丁目 7 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 4 9 0 . 0 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 2 5 万 1 3 1 8 分の 7 2 7 3



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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 山形市東山形二丁目 7番地17

建物の名称 ネオハイツ東山形

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東山形二丁目 7番17の106

建物の名称 106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72.73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 山形市東山形二丁目7番17

地 目 宅地

地 積 1490.09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 25万1318分の7273



令和7年(ケ)第7号
令和7年 3月 3日受理
令和7年 4月24日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 武田 道宏

(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 山形市東山形二丁目 7番地17

建物の名称 ネオハイツ東山形

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東山形二丁目 7番17の106

建物の名称 106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72.73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 山形市東山形二丁目7番17

地 目 宅地

地 積 1490.09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 25万1318分の7273



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	山形市東山形二丁目7番18					
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 { 種　類： ☐ ある { 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	管理費等の月額は以下のとおり 管　理　費　　　16,800円 修繕積立金　　 13,690円 駐車場使用料 4,000円 敷地費 円 水道料 ※従量制			令和7年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成29年3月分～ 令和7年3月分 滞納額 管　理　費 金817,803円 修繕積立金 金601,020円 敷地費 金 円		
管理会社	株式会社西王不動産（管理事務業務・・・出納・会計） 株式会社セロン東北(管理事務以外の事務管理業務・・・設備管理業務等)					
その他の事項	「その他の事項」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	「その他の事項」とおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない [] 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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

その他の事項

- 1 令和7年3月31日現在で、管理費等の滞納額は下記のとおりである。
- 管 理 費：平成29年3月分～令和7年3月分 合計 金817,803円
修繕積立金：平成29年3月分～令和7年3月分 合計 金601,020円
- 滞納額合計 金1,418,823円
- 2 管理費等についての定めが管理規約第27条にある。管理費等の滞納額については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包括承継及び特定承継人に対しても行うことができる旨の定めが管理規約第26条にある。
- 3 管理の形態等は次のとおりである。
- 管理組合の名称：ネオハイツ東山形管理組合法人
(所在：山形市東山形2丁目7番18)
管理人の有無：あり、管理人室あり 勤務形態 平日
勤務時間 午前8時から午後4時まで
管理方式：管理会社に委託
全戸数：39戸
- 4 修繕積立金 金4,800,762円 (令和6年3月31日現在)
- 5 令和6年8月に外壁補修、屋上防水及びその他工事等の大規模修繕を行っている。
- 6 設備等は次のとおりである。
- エレベータ：9人乗り 1基
駐 車 場：敷地内39台分 ※106号室居住者の駐車スペースあり。
そのほかに敷地内に駐輪場、ごみ集積所がある
- 7 符号1の土地の北東側及び南東側で、舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。
- 8 物件1の建物(建物の名称106号)について、第三者に貸している部分はない。
- 9 物件1の建物(建物の名称106号)について、床の軋みや壁の剥がれ等の支障のある箇所は見られない。
- 10 物件1の建物(建物の名称106号)について、ペットは飼っていない。

(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
■ B (物件1の建物所有者 Aの母親)	1 物件1の建物(建物の名称106号)について、私とA及び夫のCが居住し占有しています。第三者に貸している部分はありません。 2 物件1の建物(建物の名称106号)について、床の軋みや壁の剥がれ等の支障のある箇所はありません。 3 物件1の建物(建物の名称106号)内でペットは飼っていません。
D (管理人)	1 私はこのマンションの管理人です。平日の午前8時から午後4時まで、管理人室にいます。 2 Aについては、物件1の建物に居住しています。第三者は居住していません。
執行官の意見	
■ 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 3 物件1の建物の占有状況については、建物所有者Aからは聴取は得られなかったが、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Aが居宅として利用し、占有していると認定する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月5日 (火) : - :	執行官室	山形地方法務局に対して全部事項証明書等交付申請書 発送 (3月11日受理)
7年3月11日 (火) 13:30-13:45	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、占有調査、管理会社及び 管理人確認、建物外観確認、前面道路確認
7年4月1日 (火) : - :	執行官室	Aに通知を送付する
7年4月1日 (木) : - :	執行官室	マンション管理会社に照会書を送付する
7年4月4日 (金) : - :	執行官室	マンション管理会社から回答書が届く
7年4月8日 (火) 14:00-15:00	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査 共用部分確認、賃貸借契約確認、不在が予想され たため、立会人Eと解錠技術者Fを同行したが、Bが 在宅しており、Bより聴取する。また管理人のDから も聴取を得る。

(特記事項)

☒ 令和 7年 4月 8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E及び解錠技術者Fを同行して臨場した。

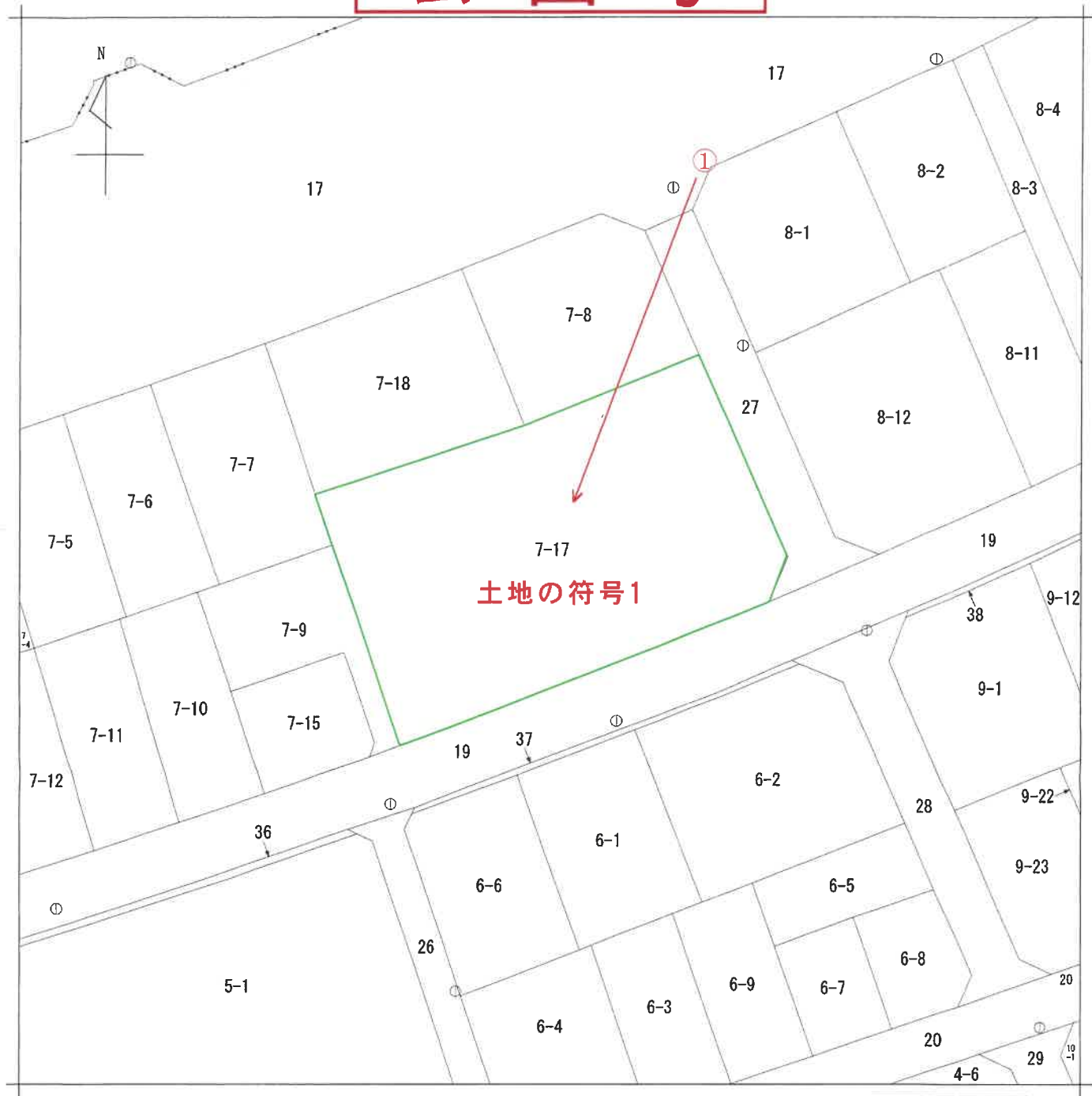
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公 図 写



凡例 : 写真撮影位置方向○→

地番区域見出
東山形2丁目

請求部	所在	山形市東山形二丁目				地番	7番17			
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)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年10月30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7年3月7日
山形地方法務局

請求番号 : 20-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成5年12月4日

令和7年3月7日
山形地方方法務局

登記官

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：20-2

129634

前 7-17 後・新

地 積 測 量 図

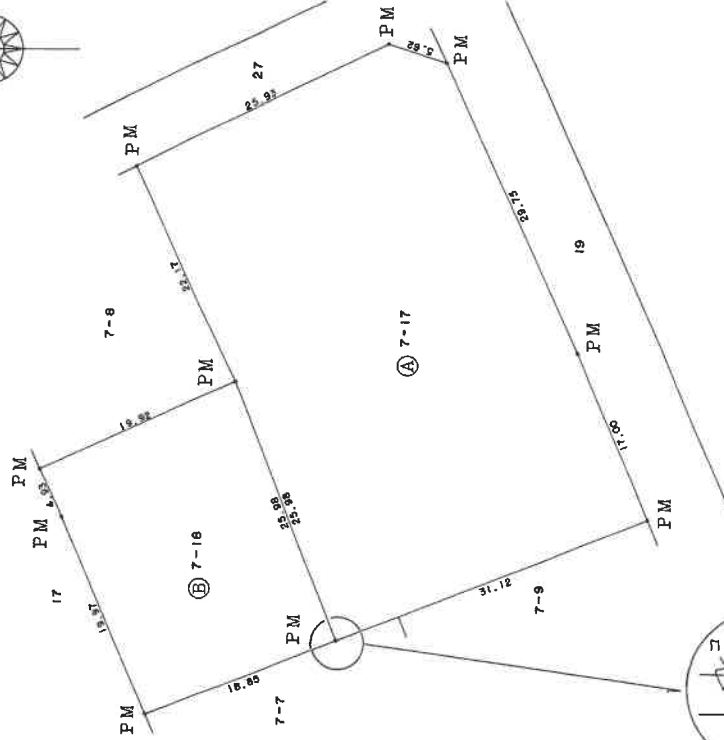
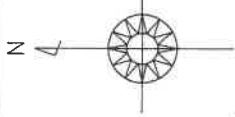
地 番	7-17, 7-18
土地の所在	山形市東山形二丁目

座標求積表

地番	(A) 7-17	X n	Y n	(X _{n+1} -X _n -1)	Y n	距離
測点						
H84		483.779	512.555	7166.031455	25.93	
H85		474.513	492.418	-9195.413732	22.17	
203		465.105	468.206	-17969.746280	25.98	
T81		436.133	479.556	-10672.518780	31.12	
81		442.850	495.169	9446.834182	17.00	
82		455.211	522.234	9234.141388	29.75	
83		460.532	524.043	14970.860424	5.62	
			包囲積	2980.188857		
			包囲積	1490.0944285		
			包囲積	1490.09 m ²		
			包囲積	450.753		

地番	(B) 7-18	X n	Y n	(X _{n+1} -X _n -1)	Y n	距離
測点						
I03		492.630	484.146	7769.575008	19.92	
H104		490.561	479.666	-4764.668350	4.93	
I05		482.655	461.330	-11743.616480	12.97	
I106		465.105	468.206	-3612.125110	18.85	
H85		474.513	492.418	13553.805450	25.98	
			包囲積	982.970518		
			包囲積	491.4852590		
			包囲積	491.48 m ²		
			包囲積	148.674		

合計 1981.5796875



PM.....永続性のあるマスターライン

矢印の先端から0.025M先が境界点

(単位メートル)

R.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 M.....刻ミ

境界略略

作製者

平成 5 年 12 月 3 日
(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/500

年/月/日 登記

登記年月日：平成6年9月29日

768715

各 階 平 面 図

建 物 図 面

東山形二丁目
7番17の106

家屋番号

建物の所在
山形市東山形二丁目7番地17

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3月7日 山形地方延務局

(8 枚目)

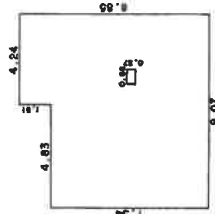
登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

(不 許 複 製)



建物の存する部分1階



求 積 表

7.34 X 4.83	=	35.4522
8.85 X 4.24	=	37.5240
0.37 X 0.66	=	0.2442
合 計		72.7320
床 面 積		72.73 m ²

7-7 7-8 7-9 7-17 7-18

道 路

作 製 者

6 年 9 月 16日 作製)

縮 尺 1 / 250

申 請 人

縮 尺 1 / 500

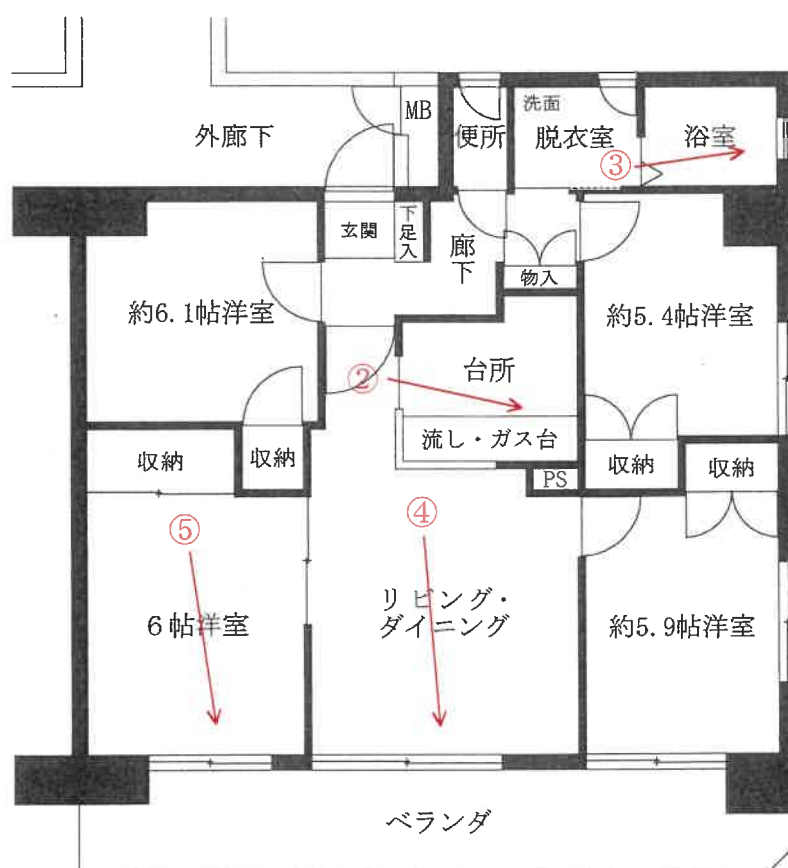
(宮城県土地家屋調査士会)

平成6 年 9 月 29 日 登記

建 物 間 取 図

物件 1

1 階 1 0 6 号



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①（建物外観）



写真②（キッチン）



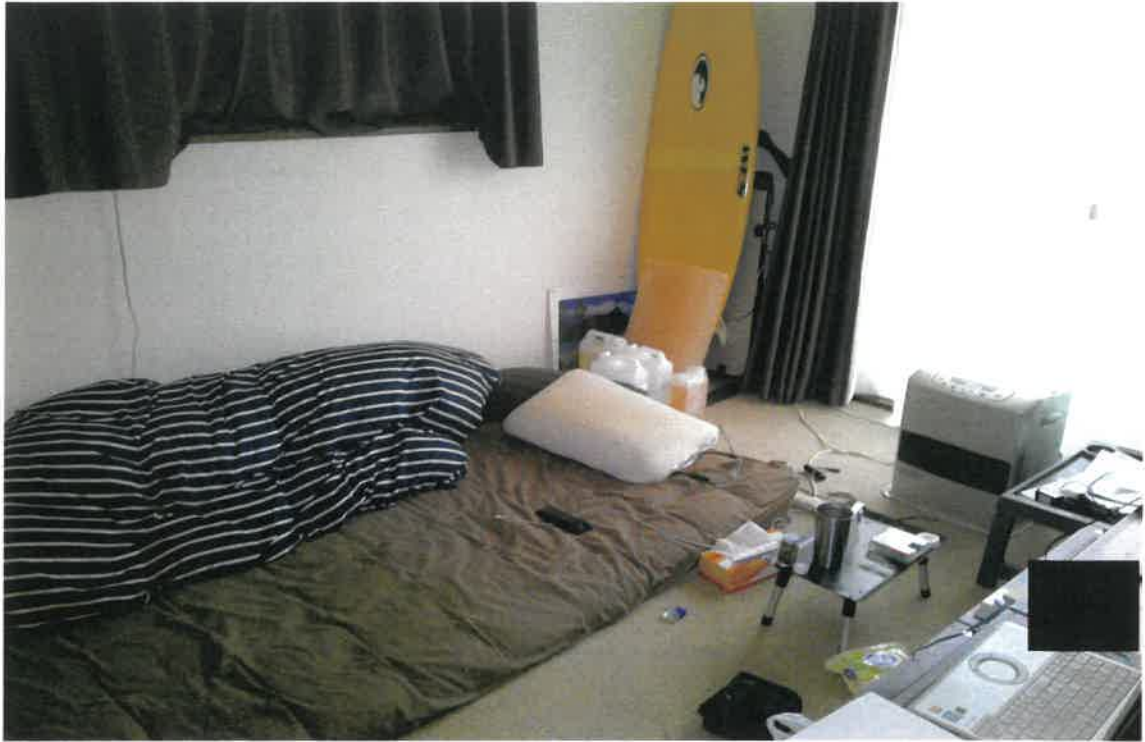
写真③ (浴室)



写真④ (リビング・ダイニング)



写真⑤ (洋室)



令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 4 月 8 日 現地調査
令和 7 年 4 月 24 日 評価
（金鑑第 5, 132 号）

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
金 子 純 也 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 2,960,000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
1	(一棟の建物の表示) 所 在 山形市東山形二丁目7番地17 建物の名称 ネオハイツ東山形 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 東山形二丁目7番17の106 建物の名称 106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 72.73㎡ (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 山形市東山形二丁目7番17 地 目 宅地 地 積 1,490.09㎡ (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 25万1318分の7273		同左
番号	特 記 事 項		
1	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	J R 奥羽本線「山形」駅の東南東方・道路距離約4,300 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	戸建住宅にアパート、マンションも見られる住宅地域

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	都市計画区域内, 市街化区域内 準住居地域 60% 200% — 第2種高度地区(高さ制限20m) 山形市屋外広告物規制区域の第2種普通規制地 域 山形市景観計画区域の市街地住宅景観 山形市立地適正化計画の居住誘導区域外 土砂災害警戒区域の指定なし
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1,490.09㎡(登記) 間口約47m, 奥行約30m(公図による。間口は 角切りを除く) 長方形(南東角に角切りあり) 平坦 角地 なし
接面道路の状況	南東側が幅員約8m舗装市道に接面し、画地は道路と等高。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。 北東側が幅員約6m舗装市道に接面し、画地は道路と等高。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。	
土地の利用状況等	ネオハイツ東山形の敷地として使用している。	
供給処理施設	上 水 道 ガス配管 下 水 道	南東側道路に本管あり 前面道路に本管あり 前面道路に本管あり
特 記 事 項	東日本電信電話株式会社の支柱がある。 土壌汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の 可能性は低いが、土壌汚染の有無、その状態の確定には、指定 調査機関等による分析調査を要する。	

	埋蔵文化財について： 当該物件敷地は，文化財保護法による「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。 地下埋設物について： 現地調査等において，その他の地下埋設物の存在の可能性は低い。
--	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオハイツ東山形
建物の用途	住宅（総戸数39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）：平成6年9月9日新築 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：9年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹き付けタイル，タイル貼り その他：ラーメン構造
設備等	エレベーター1基（9人乗り），駐車場（敷地内）41台（うち来客用2台），自転車・バイク等駐輪場，ゴミ集積所，受水槽
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：ネオハイツ東山形管理組合法人 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社西王不動産，株式会社セロン東北 管理形態：管理人有（常勤，平日の8時から16時の勤務） 管理人室有 その他：なし

管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	修繕積立金 4,800,762円（令和6年3月31日現在） 令和6年8月に大規模修繕済（外壁補修, 屋上防水その他工事）

（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（部屋番号：（登記）106号），1階全戸数5戸のうち東端 主要開口部の方位：南東向き，角部屋
床 面 積	72.73㎡（登記），約76.82㎡（壁芯）
間 取 り	4LDK，ベランダあり（南東側・面積約11㎡）
仕 様	天 井：クロス貼り 床 ：カーペット敷，フローリング 内 壁：クロス貼り 設 備：流し台，洗面台 その他：なし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：16,800円（月額） 修繕積立金：13,690円（月額） 駐車場使用料：4,000円（月額） 水 道 料：従量制 承継する滞納額：有（令和7年3月31日現在） 管 理 費 817,803円 修繕積立金 601,020円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者とその家族が居宅として使用している。

特 記 事 項	アスベストの使用の可能性について： 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 試算価格の算定（評価額算出の過程）

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並びに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(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物の価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
220,000	76.82	0.20	3,380,000

イ 専有面積： 壁芯面積（概測）による。

ウ 現価率：

- ・経過年数31年，経済的残存耐用年数9年，観察減価及び中古マンションの市場性－10％，残価率0％，耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} & \text{（経済的残存耐用年数）} \\ & \cdot \text{現価率} = 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{9 \text{ 年}}{\text{（経過年数）} \text{（経済的残存耐用年数）}} \times (1 - 0.10) \\ & \qquad \qquad \qquad 31 \text{ 年} \quad + \quad 9 \text{ 年} \\ & \qquad \qquad \qquad \approx 0.20 \end{aligned}$$

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（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＝カ
65,900	1.06	1,490.09	1.00	$\frac{7,273}{251,318}$	3,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山形(県)－4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 72,000 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/103 & \times 100/106 & = 65,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 道路接面方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差： 環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差： 道路接面方位 1.03

角 地 1.03

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 格差なし。

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（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＝エ
3,380,000	＋3,010,000	1.03	6,580,000

ウ 個別格差： 階 層 0.98
同一階層における位置 1.05

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 （円／㎡） ア	個 別 格 差 （階層・位置・品等程度） イ	専有面積（㎡） ウ	比準価格（円） ア×イ×ウ＝エ
114,000	1.03	76.82	9,020,000

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： 階 層 0.98
同一階層における位置 1.05

ウ 専有面積： 壁芯面積（概測）による。

Ⅲ 収益価格の試算（直接法で、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（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） ア×イ÷ウ×エ
1,070,000	1.00	15%	—	7,130,000

ア 総 収 益： 類似の現行賃料を基に想定して適用した。

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： 必要なし。

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。本件においては各試算価格とも妥当性が高いため、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＝ウ
I 積 算 価 格	6,580,000	——	6,580,000
Ⅱ 比 準 価 格	9,020,000	——	9,020,000
Ⅲ 収 益 価 格	——		7,130,000
調整後の価格	7,600,000		

イ 占有減価修正： 必要なし。

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（円） ア×イ×ウ× エ×オ
7,600,000	1.00	0.60	0.65	——	2,960,000

- イ 市場性修正率： 格差なし。
- ウ 競売市場修正率： 評価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： 管理費，修繕積立金の滞納額及び6ヶ月相当の滞納加算による。
- オ その他の控除減価(敷金等)： 必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格(山形(県)ー4)

所 在：山形市小白川町五丁目19番17
「小白川町 5 - 21 - 38」

価 格：72,000円/㎡

位 置：JR奥羽本線「山形」駅の東方・道路距離約4.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南側6m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化区域内，第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

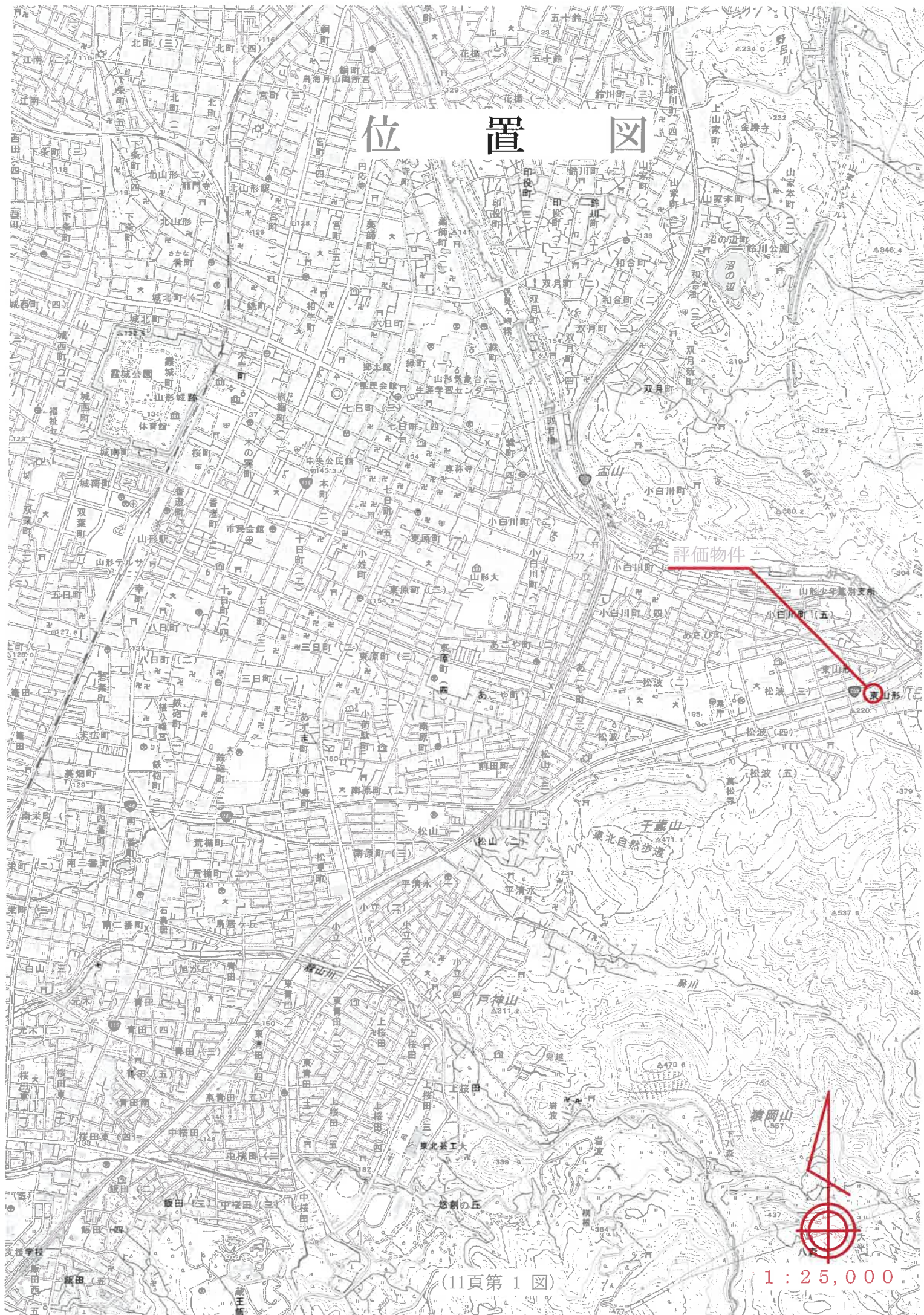
地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域

第7 附属資料

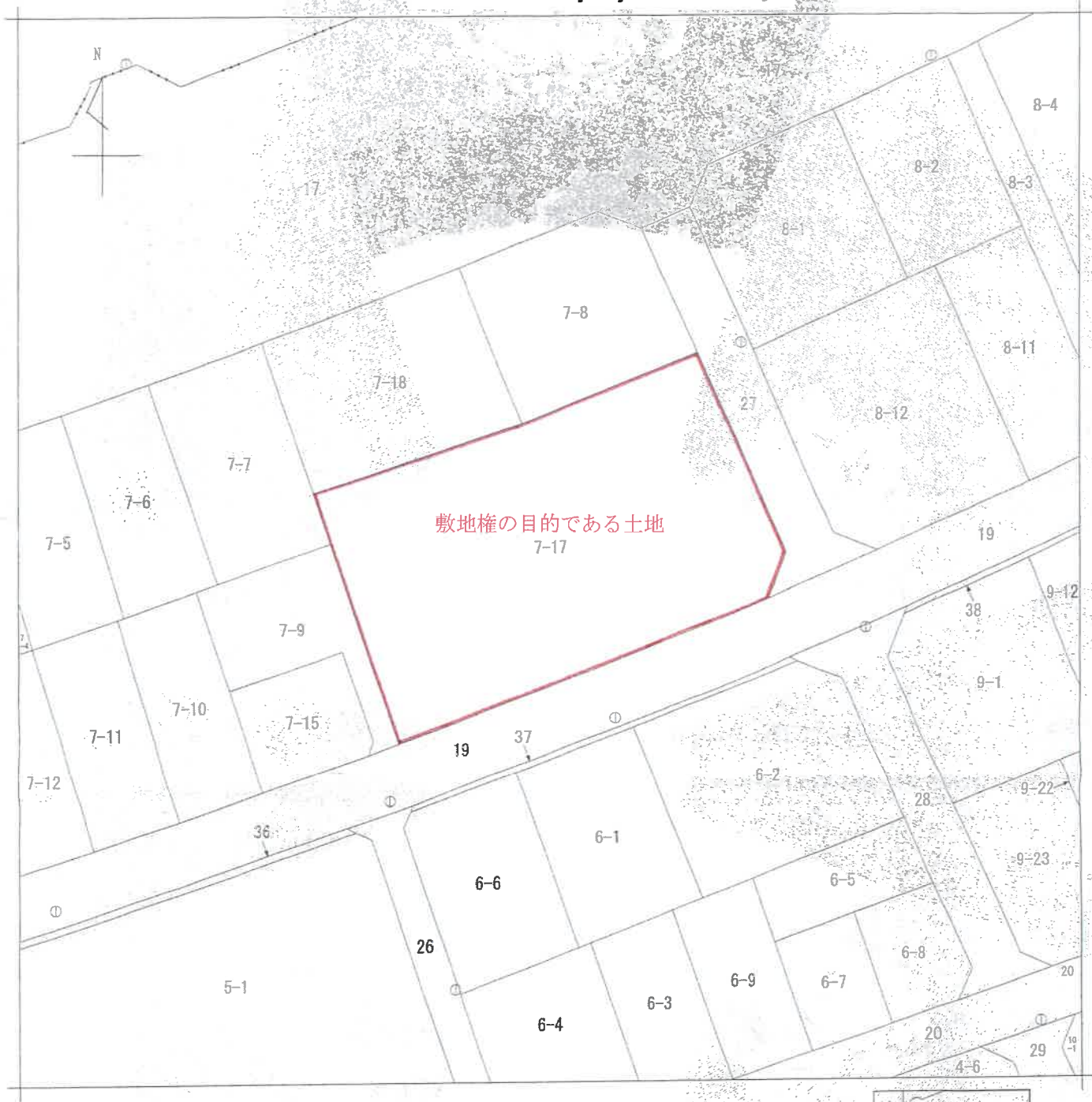
- | | |
|----------------|-----|
| 1 位置図 | 1 葉 |
| 2 公図写し | 1 葉 |
| 3 地積測量図 | 1 葉 |
| 4 建物図面写し・各階平面図 | 1 葉 |
| 5 建物間取図 | 1 葉 |

以 上

位置図



公 図 写



地番区域見出し
東山形2丁目

請求部	所在	山形市東山形二丁目				地番	7番17			
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)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図		
作成年月日	昭和55年10月30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。

(山形地方税务局管轄)

令和7年2月3日

東京法務局

地図整理番号：M83942

(1/1)

登記官

(12頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成5年12月4日

129634

前ク-17・後・新

地積測量図

地番	7-17, 7-18
土地の所在	山形市東山形二丁目

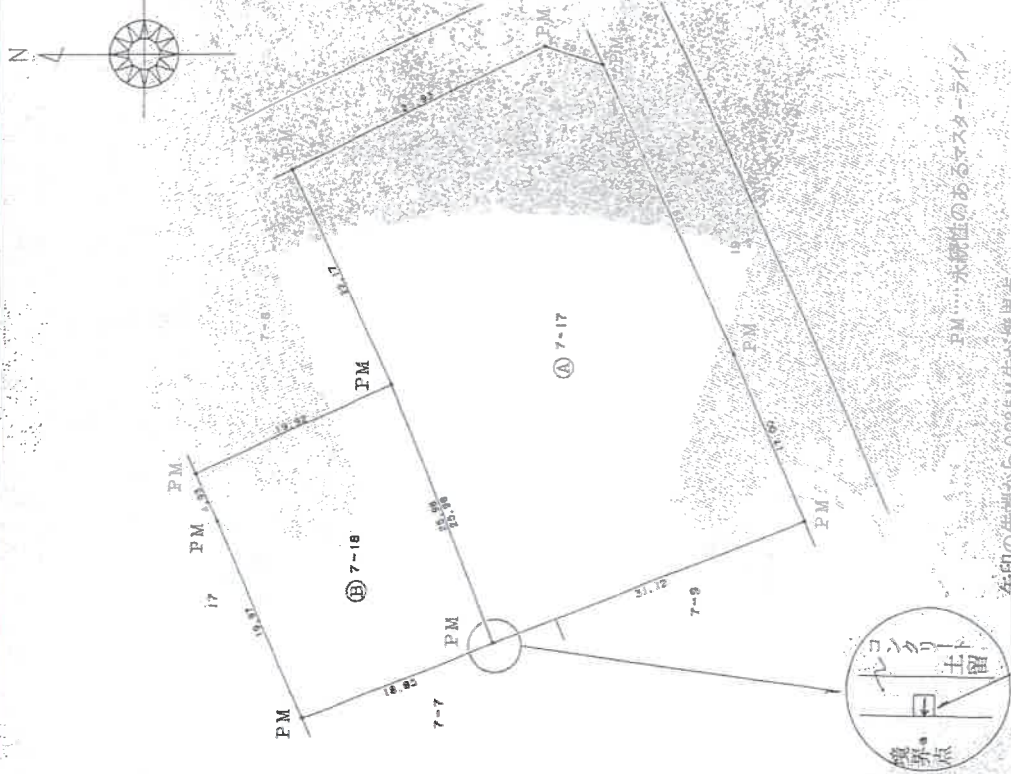
距離及積算

地番	(A) 7-17	Xn	Yn	$\sum(Xn+1-Xn-1)$	Yn	距離
H94		493.779	512.555	7166.031455	25.93	
H95		474.513	492.418	-9195.413732	22.17	
H96		465.105	468.206	-17969.746280	25.98	
H97		436.133	479.356	-10672.518780	31.12	
H98		442.850	495.169	9446.834182	17.00	
H99		455.211	522.234	9234.141589	29.76	
H00		460.532	524.043	14970.850424	5.62	
			面積	2980.188857		
			距離	1490.094285		
			坪数	450.753		

地番	(B) 7-18	Xn	Yn	$\sum(Xn+1-Xn-1)$	Yn	距離
H01		492.630	484.146	7769.575008	19.92	
H02		490.561	479.666	-4784.668350	4.93	
H03		482.655	461.330	-11743.616480	19.97	
H04		465.105	469.205	-3812.125110	10.05	
H05		474.513	492.418	13553.805490	25.98	
			面積	982.970518		
			距離	491.483250		
			坪数	491.48		
			坪数	149.674		

合計 1981.676875

A3判→A4判に縮小



矢印の先端から0.025M先が境界点
(単位メートル)
PM...永続性のあるマーカーライン
C...コンクリート杭 B...ブラスナット杭 R...金釘 M...銅ミ

縮尺 1/600

申請人

作製者

（福島県）地家屋調査士会

5月/23日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した図面である

(山形地方方法務局管轄)

令和7年2月3日

東京法務局

登記年月日：平成6年9月29日

768715

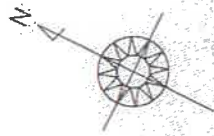
各階平面図

建物図面

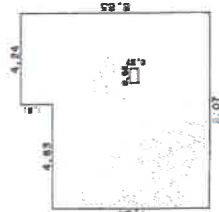
東山形二丁目
7番17の106

家屋番号

建物の所在
山形市東山形二丁目7番地17

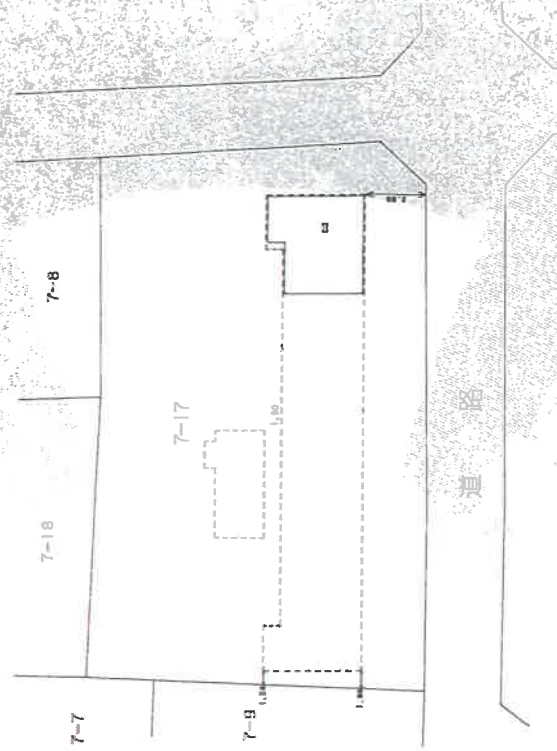


建物の存する部分1階



求積表

7.34 X 4.83	=	35.4522
8.85 X 4.24	=	37.5240
- 0.37 X 0.66	=	- 0.2442
合計		72.7320
床面積		72.73㎡



A3判→A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成6年9月29日登記

(宮城県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。

(山形地方法務局管轄)

令和7年2月3日

東京法務局

(14頁第 4 図)

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 1

1 階 1 0 6 号

