

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 10 月 21 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 11 月 20 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 12 月 11 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 10 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



815

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	790,000 632,000	一括	158,000	48,106	11,027
1	530,000				
2	260,000				



物 件 目 録

1 所 在 山形市松波四丁目

地 番 3 番 7

地 目 宅地

地 積 9 6 7. 9 5 平方メートル

持分 7 0 0 0 分の 2 4 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 山形市松波四丁目 3 番地 7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積 1 階 3 0 8. 4 7 平方メートル
 2 階 2 7 1. 2 9 平方メートル
 3 階 2 7 1. 2 9 平方メートル
 4 階 2 7 0. 7 8 平方メートル
 5 階 2 7 0. 7 8 平方メートル
 6 階 2 7 0. 7 8 平方メートル
 7 階 2 7 0. 7 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松波四丁目 3 番 7 の 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階 5 1. 1 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

床面積(登記記録上)51.11平方メートルのうち約40平方メートルを所有者が代表者である株式会社アクアメイクが占有し、その余を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, 2】

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 所 在 山形市松波四丁目
地 番 3 番 7
地 目 宅地
地 積 9 6 7 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 7 0 0 0 分の 2 4 3

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 山形市松波四丁目 3 番地 7
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積 1 階 3 0 8 . 4 7 平方メートル
2 階 2 7 1 . 2 9 平方メートル
3 階 2 7 1 . 2 9 平方メートル
4 階 2 7 0 . 7 8 平方メートル
5 階 2 7 0 . 7 8 平方メートル
6 階 2 7 0 . 7 8 平方メートル
7 階 2 7 0 . 7 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 松波四丁目 3 番 7 の 1
建物の名称 1 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 1 1 平方メートル
所有者 A



令和6年(ヌ)第33号
令和6年11月29日受理
令和6年12月27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 所 在 山形市松波四丁目
地 番 3 番 7
地 目 宅地
地 積 9 6 7 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 7 0 0 0 分の 2 4 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 山形市松波四丁目 3 番地 7
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積 1 階 3 0 8 . 4 7 平方メートル
2 階 2 7 1 . 2 9 平方メートル
3 階 2 7 1 . 2 9 平方メートル
4 階 2 7 0 . 7 8 平方メートル
5 階 2 7 0 . 7 8 平方メートル
6 階 2 7 0 . 7 8 平方メートル
7 階 2 7 0 . 7 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松波四丁目 3 番 7 の 1
建物の名称 1 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 1 1 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山形市松波四丁目3番14-101号 サンコーポ松波	
建物	物件2	
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A ☒ その他の者(株式会社アクアメイク) 建物所有者Aが本建物を居宅(空き家の状態で)として使用している その他の者(株式会社アクアメイク)が事務所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 11,500円 修繕積立金 7,760円 駐車場使用料 5,000円 敷地費 2,000円 水道料 ※従量制	令和6年12月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年10月分～令和6年12月分 滞納額 管理費 金376,500円 修繕積立金 金302,640円 敷地費 金78,000円
管理会社	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	物件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」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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件2の床面積51.11㎡のうち、約40㎡)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社アクアメイク (代表取締役は債務者A)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (債務者兼建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 6 年 3 月 日頃 (株式会社アクアメイクの前身の有限会社アクアメイクと建物賃貸借契約を締結した時期)	
最初の	契約日	平成 6 年 3 月 日頃	
契約等	期間	平成 6 年 4 月 1 日 ☒ 平成 16 年 3 月 31 日まで 10 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	期間	令和 6 年 4 月 1 日から ☒ 令和 16 年 3 月 31 日まで 10 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 50,000 円 (毎月末までに翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

- 1 令和6年12月10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：令和3年10月分～令和6年12月分 合計 金376,500円
修繕積立金：令和3年10月分～令和6年12月分 合計 金302,640円
敷 地 費：令和3年10月分～令和6年12月分 合計 金 78,000円
滞納額合計 金757,140円
- 2 管理費等についての定めが管理規約第28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29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：サンコーポ松波管理組合
(所在：山形市松波四丁目3番14)
管理人の有無：あり、管理人室あり 勤務形態 平日 月・水・金
勤務時間 午前9時から午後3時まで
管 理 方 式：管理会社に委託
全 戸 数：28戸
- 4 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34台分 ※101号室居住者の駐車スペースなし。
屋 外 物 置：敷地内に各戸1個の物置がある
そのほかに敷地内に駐輪場、ごみ集積所がある
- 5 物件1の土地の北側で、舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。
- 6 物件2の建物の室内には、大量の目的外動産が置かれている。書籍が最も多く、北側にある玄関から南側奥まで、山積みされている。Aの陳述によれば、書籍は自分のものであるが、机やパソコン、プリンター類は、建物の一部を賃貸している株式会社アクアメイクのものである。株式会社アクアメイク以外の第三者には賃貸はしておらず、目的外動産も置いていない、とのこと。
- 7 物件1の土地について、Aの共有持分は7,000分の243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
■ A (物件2の建物所有者)	1 物件2の建物について、私が住居として占有していますが、現在は居住していません。令和3年に水回りのトラブルがあり、その後別の場所に居住していますが、住民票上の住所はこのマンションになっています。 2 物件2の建物について、平成6年から私が設立した有限会社アクアメイクに、一部賃貸しています。平成7年に同社が株式会社に組織変更してからは、借主を株式会社アクアメイクとして、以後29年間ずっと貸しています。主に事務所として利用しています。会社は事業を行っていますが、令和3年10月から家賃は支払っていません。同社以外の第三者には貸していません。 3 株式会社アクアメイクが賃借している約40㎡の範囲というのは、キッチンを除いた事務室のほぼすべてになります。 4 物件2の建物について、令和3年に水回りに問題が生じ、それ以降は水道は使用していません。管理組合とは今も和解はしていません。 5 物件2の建物でペットは飼っていません。 6 物件2の建物内にある目的外動産は、大半は私の所有物ですが、机やパソコン、プリンターなど、一部株式会社アクアメイクのものも置いています。それ以外の第三者のものはありません。
B (管理人)	1 私はこのマンションの管理人です。週3日、月・水・金の午前9時から午後3時まで、管理人室にいます。 2 Aについては、101号室に居住はしていません。
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2の建物の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、物件2の建物の株式会社アクアメイクに賃貸している部分以外は、建物所有者Aが居宅(空き家の状態で)として利用し、占有していると認定する。 4 建物床面積の一部(約40㎡)を、平成6年に有限会社アクアメイク(現在は株式会社アクアメイク)に賃貸し、以後30年間賃貸借契約は解除することなく続いている。現在同社は家賃を支払っていないが、確定申告は行っていることから、法人としての実体はある。賃貸借を偽装しているとは言えないことから、同社の占有は認められると思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

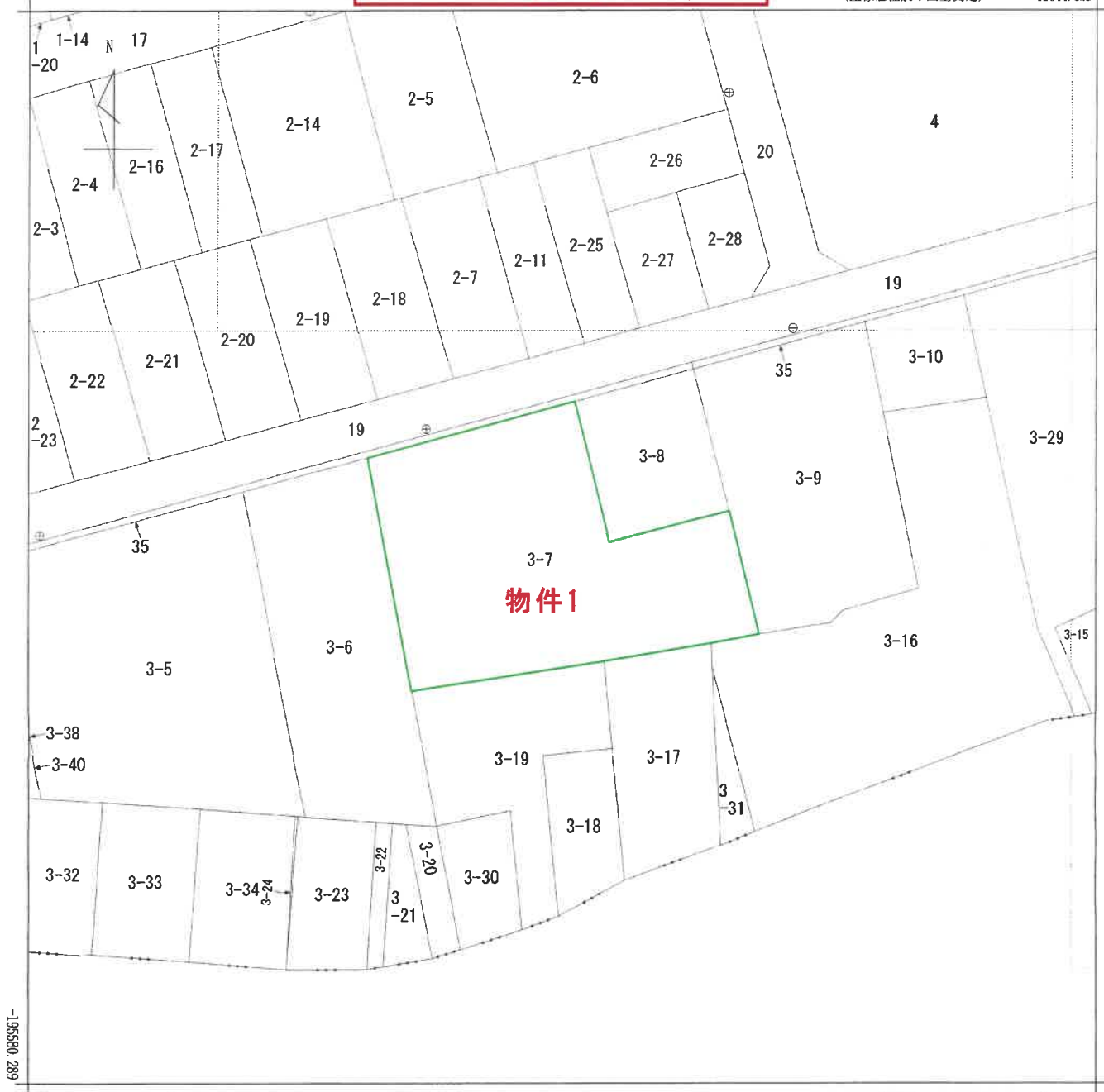
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月3日 (火) : - :	執行官室	山形地方法務局に対して全部事項証明書等交付申請書 発送 (12月9日受理)
6年12月3日 (火) 13:30-13:45	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、占有調査 建物外観確認、附属建物確認、前面道路確認
6年12月4日 (水) : - :	執行官室	Aに通知を送付する
6年12月5日 (木) : - :	執行官室	マンション管理会社に照会書を送付する
6年12月12日 (木) : - :	執行官室	マンション管理会社から回答書が届く
6年12月13日 (金) 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、立会人と解錠技術者を同行したが、Aが 在宅しており、Aより聴取する
6年12月17日 (火) 14:00-14:20	執行官室	Aに株式会社アクアメイクの決算資料を依頼したとこ ろ、Aが執行官室に持参した。同社の事業内容や業績 についてAに質問し、聴取を得る。
6年12月19日 (木) 15:00-15:20	山形地方法務局	賃貸借の調査のため、株式会社アクアメイクの登記事 項証明書を取得した
(特記事項) ■ 令和 6年12月13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C及び解錠技術者D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、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

(座標値種別：図上測定)

-41044.825



-41169.825

(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

松波4丁目

請求部	所在	山形市松波四丁目				地番	3番7			
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)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53年8月19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12月5日

山形地方務局

請求番号：19-1

登記官

(1/1)

(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6年12月5日 山形地方方法務局

(8 枚目)

請求番号：19-2

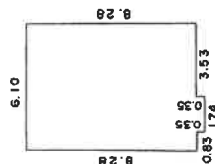
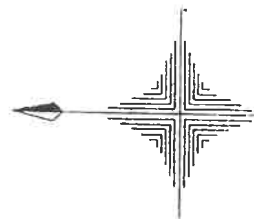
各階平面圖

各階平面圖

773204

家屋番号

建物の所在
山形市松波四丁目3番地7



積面床

$$\begin{aligned} 6.10 \times 8.28 &= 50.5080 \\ 1.74 \times 0.35 &= 0.6090 \\ &51.1170 \\ &51.11 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

单位	m
米	0.8
分米	8
厘米	80
毫米	800
微米	8000
纳米	80000

(建物_ノ存_{スル}部分_{一階})

(日調連12)

(附錄)

作製者

縮尺	1/250
----	-------

人
書
母

縮尺 $\frac{1}{500}$

53年7月10日作製)

士会連合会(用紙)

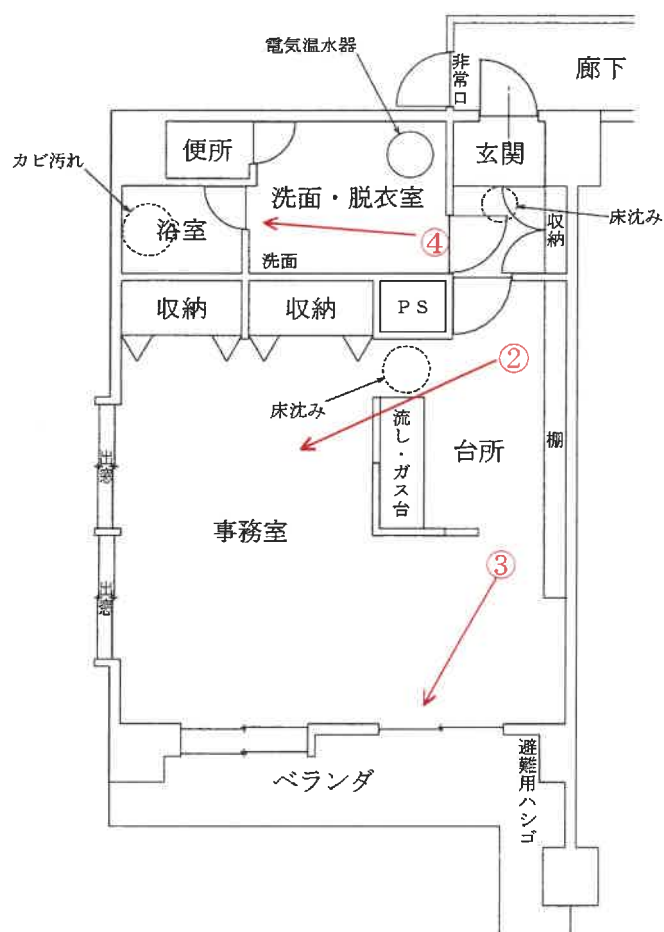
昭和53年12月15日登記

A 3 判→A 4 判に縮小

建物間取図

物件 2

1 階 101号



凡例 : 写真撮影位置方向 →

写真① (建物外観)



写真② (物件1 室内キッチン付近)



写真③(物件1 室内 事務室付近)



写真④(物件1 室内トイレ・浴室付近)



令和 6 年 (ヌ) 第 33 号
令和 6 年 12 月 13 日 現地調査
令和 7 年 1 月 15 日 評 価
(金鑑第 5, 121 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

一 括 価 格	
金730,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金490,000円
物件2（建物）	金240,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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	所在地 地目 地積	山形市松波四丁目 3番7 宅地 967.95㎡	同左 特記事項のとおり
2	（一棟の建物の表示） 所在地 構造 床面積 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	山形市松波四丁目3番地7 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 308.47㎡ 2階 271.29㎡ 3階 271.29㎡ 4階 270.78㎡ 5階 270.78㎡ 6階 270.78㎡ 7階 270.78㎡ 松波四丁目3番7の1 101 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階 51.11㎡	同左

番号	特 記 事 項
1	対象となる持分は7000分の243。
2	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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R奥羽本線「山形」駅の東南東方・道路距離約3,900m (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 第2種中高層住居専用地域 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	967.95㎡(登記) 間口約25m, 最長奥行約31m(公図による) L字形(公図による) 平坦 中間画地 共有持分 7000分の243
接面道路の状況	北側が幅約6.5m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	サンコーポ松波の敷地として使用している。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管あり 下水道 前面道路に本管あり
特記事項	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（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サンコーポ松波
建物の用途	住宅（総戸数28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）：昭和53年6月26日新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：5年
構造	鉄筋コンクリート造7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 (敷地内外合計) 34 台, 自転車・バイク等駐輪場, ゴミ集積所, 物置, 受水槽
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管理組合 : 有 名称 : サンコーポ松波管理組合 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 : 管理人有 (月曜日, 水曜日, 金曜日の 9 時 0 分から 15 時 0 分の勤務), 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 16,196,208 円 (令和 6 年 10 月 30 日 現在) 令和 4 年 6 月に大規模修繕済 (外壁修繕)

(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) 101 号) 主要開口部の方位 : 南向き, 角部屋
床 面 積	51.11㎡ (登記), 約 53.34㎡ (壁芯)
間 取 り	1 L D K, ベランダあり (南側・面積約 7 ㎡)
仕 様	天 井 : クロス貼り, ボード張り 床 : カーペット敷, C F シート貼り 内 壁 : クロス貼り 設 備 : 流し台, 電気温水器 その他 : なし

保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：11,500円（月額） 修繕積立金：7,760円（月額） 駐車場使用料：5,000円（月額） 現在、101号居住者の駐車スペースなし 敷 地 費：2,000円（月額） 水 道 料：従量制 承継する滞納額：有（令和6年12月10日現在） 管 理 費 376,500円 修繕積立金 302,640円 敷 地 費 78,000円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	株式会社アクアメイクが事務所として使用している。 （賃貸借契約の概要は現況調査報告書のとおり） 建物内に大量の動産がある。
特 記 事 項	玄関及び台所で床の沈みが見られる。 浴室でカビ汚れが見られる。 ベランダを介して南側の庭に出入りできる。 債務者によると、3年前に床下の水道管が破損したと主張している。 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）

I 積算価格の試算

建物の積算価格に土地持分価格を加算して次のとおり試算した。

1. 敷地持分価格（物件1）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに共有持分割合を乗じて、敷地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地 積 （㎡） ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分割合 オ	敷地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	70,300	0.95	967.95	1.00	$\frac{243}{7,000}$	2,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山形－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 78,000\text{円}/\text{㎡} \times & 100/100 \times & 100/100 \times & 100/111 = & 70,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：格差なし。

◇ 地 域 格 差：接近，環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差： 形 状 0.95

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正率： 格差なし。

オ 共有持分割合： 登記による。

2. 建物の価格（物件2）

当該建物の再調達原価（共用部分を含む）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、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の価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ(壁芯)	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
220,000	53.34	0.08	940,000

イ 専 有 面 積： 壁芯面積（概測）による。

ウ 現 価 率：

- ・ 経過年数47年，経済的残存耐用年数5年，床の沈み，水道管破損の可能性等の観察減価及び中古マンションの市場性－20％，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。

$$\begin{aligned}
 & \text{（経済的残存耐用年数）} \\
 & \cdot \text{現価率} = 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{5 \text{ 年}}{\left(\frac{\text{（経過年数）（経済的残存耐用年数）}}{47 \text{ 年} + 5 \text{ 年}} \right)} \times (1 - 0.20) \\
 & \quad \quad \quad \doteq 0.08
 \end{aligned}$$

3. 敷地利用権等の価格（敷地占有利益（収去されない利益））

物件 番号	敷地価格 (円) ア	敷地利用権割合 (敷地占有利益) イ	敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,240,000	0.05	110,000

4. 敷地利用権等を加減した積算価格

物件 番号	加減算前 積算価格 ア（円）	敷地利用権等 価格の加減算 イ（円）	個 別 格差率 ウ	加減算後積算 価 格 (ア+イ)×ウ=エ	価格 割合
1	2,240,000	-110,000	0.91	1,940,000	0.67
2	940,000	+110,000	0.91	960,000	0.33
			計	2,900,000	1.00

ウ 個 別 格 差 率： 階 層 0.98
 同一階層における位置 1.03
 間 取 り 0.90

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
73,000	0.82	53.34	3,190,000

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。

ウ 個 別 格 差： 階 層 0.98
 同一階層における位置 1.03
 間 取 り 0.90
 水道管破損の可能性あり 0.90

Ⅲ 収益価格の試算

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)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
710,000	1.00	0.20	0.90	3,200,000

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：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して
査定した。

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 その他の補正率：専有部分の維持管理の状況及び水道管破損の可能性並びに賃料
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・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場性をより反映した比準価格を重視し、今後の建物修繕及び取
壊等の必要性の観点から積算価格、収益価格を参酌し、調整後の価格を下記のとおり
求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円)	占有減価修正	試 算 価 格(円)
	ア	イ	ア×イ＝ウ
① 積 算 価 格	2,900,000	0.95	2,760,000
② 比 準 価 格	3,190,000	0.95	3,030,000
③ 収 益 価 格	—————		3,200,000

④ 調整後の価格	3,000,000
----------	-----------

イ 占有減価修正：一部に建物賃借権あり 0.95

2. 調整後の価格の各物件に対する割付

物 件	各物件に対する割付
1	$3,000,000\text{円} \times 0.67 = 2,010,000\text{円}$
2	$3,000,000\text{円} \times 0.33 = 990,000\text{円}$

調整後価格を積算価格の価格割合で割付けた。

3. 評価額の判定

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	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
1	2,010,000	0.90	0.60	0.45	———	490,000
2	990,000	0.90	0.60	0.45	———	240,000
一括価格						730,000

イ 市場性修正率：建物内に大量の動産があり，市場性が劣ると判断されるので修正を行った。

ウ 競売市場修正率：評価条件欄記載の不動産競売市場における特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納額及び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 地価公示価格（山形－1）

所 在：山形市小白川町4丁目81番4
「小白川町 4 - 28 - 6」

価 格：78,000円／㎡

位 置：JR奥羽本線「山形」駅の東方・道路距離約3.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：393㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側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：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	1 葉
2	公図写し	1 葉
3	建物図面写し・各階平面図	1 葉
4	建物間取図	1 葉

以 上

位置図

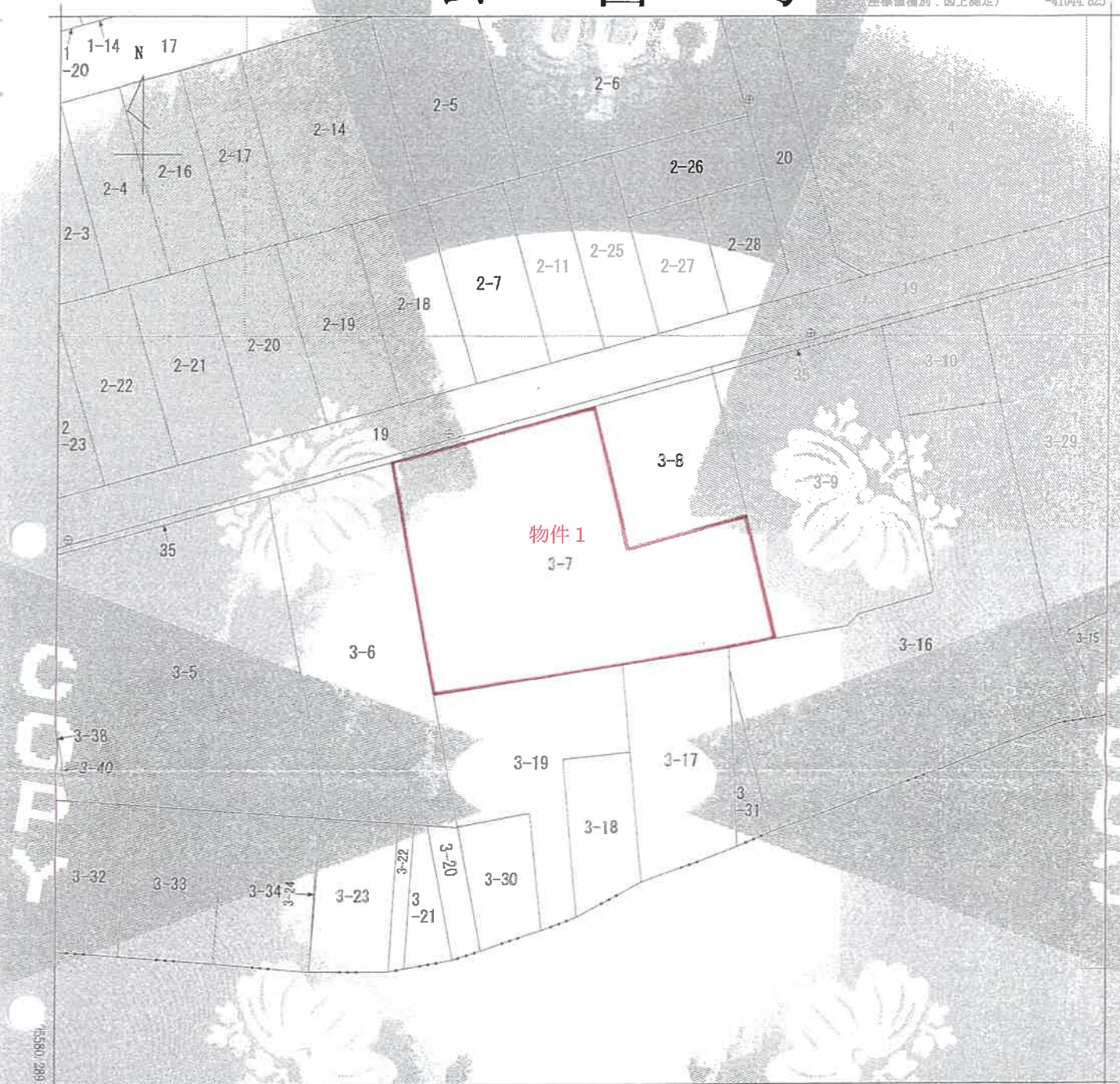


公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-41044.825

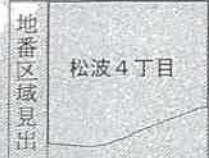
105454.289



-41169.825

(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 (toubokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	山形市松波四丁目				地番	3番7		
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)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53年8月19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。

(山形地方法務局管轄)

令和6年10月4日

仙台法務局

登記官

(14頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

請求番号：22-1

(1/1)

登記年月日：昭和53年12月15日

これは図面に記載されている内容の証明として書面である。

(山形地方建設局管轄)

令和6年9月18日

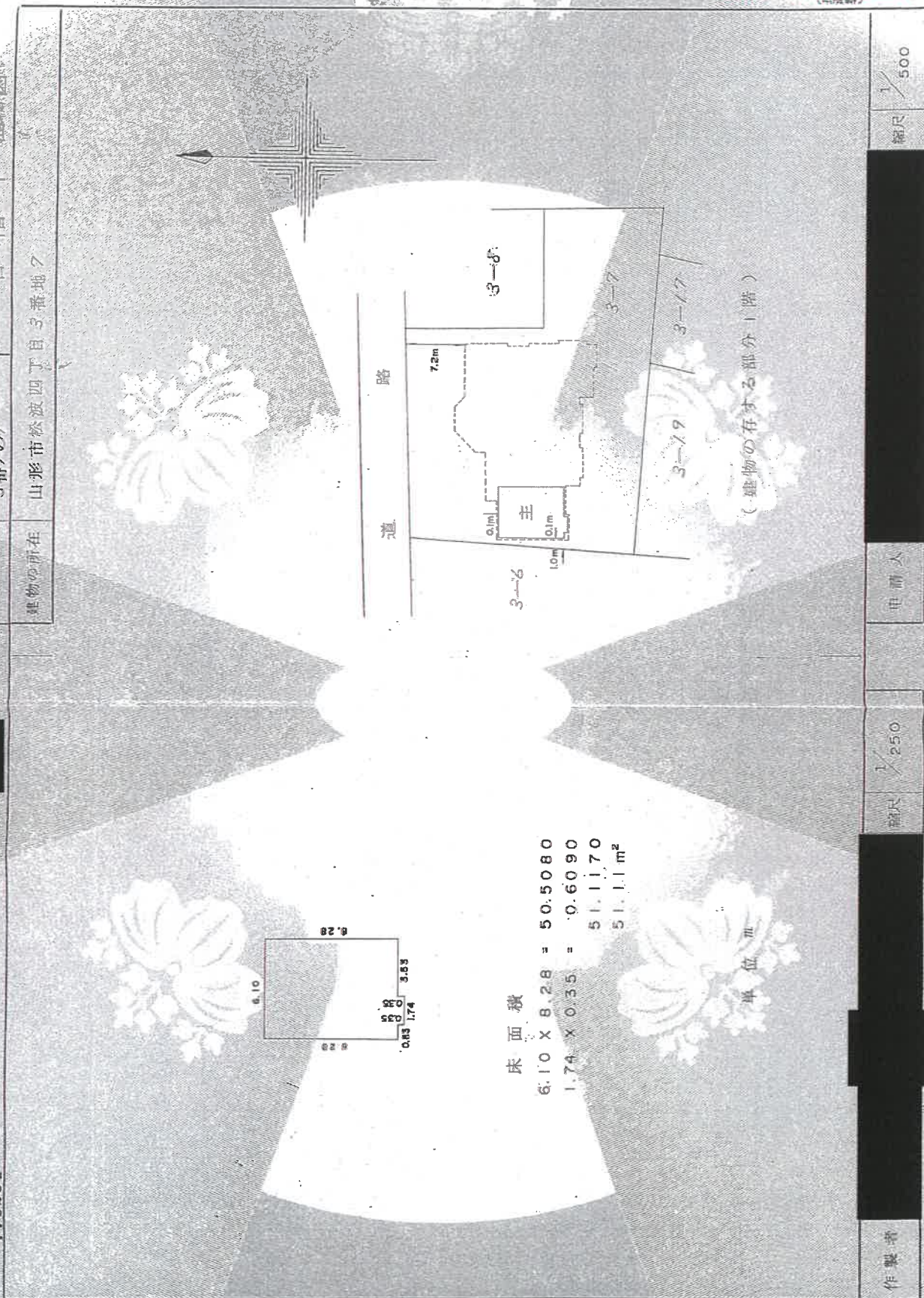
仙台法務局

各階平面図

773204

建物各階平面図

家屋番号	松波四丁目 3番7の1
建物の所在	山形市松波四丁目3番地7

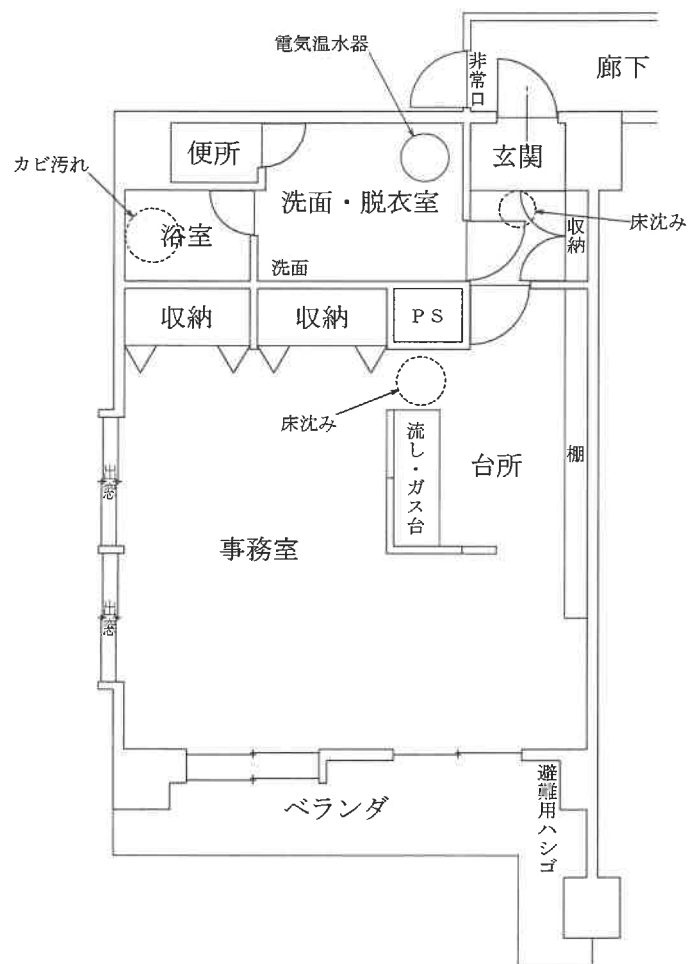


(目録参照)

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

1 階 1 0 1 号



令和 6 年 (ヌ) 第 33 号
令和 6 年 12 月 13 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 日 評価
(金鑑第 5, 121 号 1)

山形地方裁判所 御中

補 正 書

評価人 不動産鑑定士

金 子 純 也 印

令和6年（ヌ）第33号競売事件に係る後記目的物件について、令和7年1月15日付け金鑑第5,121号評価書をもって提出しましたが、次のとおり補正したので、ご報告いたします。

第1 評価額

一括価格	
金790,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金530,000円
物件2（建物）	金260,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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	所在地 地目 地積	山形市松波四丁目 3 番 7 宅地 967.95㎡	同左 特記事項のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積	山形市松波四丁目 3 番地 7 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 1 階 308.47㎡ 2 階 271.29㎡ 3 階 271.29㎡ 4 階 270.78㎡ 5 階 270.78㎡ 6 階 270.78㎡ 7 階 270.78㎡	同左

(専有部分の建物の表示)		
家屋番号	松波四丁目3番7の1	
建物の名称	101	
種類	居宅	
構造	鉄筋コンクリート造1階建	
床面積	1階 51.11㎡	
番号	特記事項	
1	対象となる持分は7000分の243。	
2	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（物件1）

上記第4，1は，既提出の評価書記載のとおり。

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

上記第4，2，（1）は，既提出の評価書記載のとおり。

（2）専有部分の概要

上記第4，2，（2）は，既提出の評価書記載のとおり。

第5 試算価格の算定（評価額算出の過程）

I 積算価格の試算

建物の積算価格に土地持分価格を加算して次のとおり試算した。

1. 敷地持分価格（物件1）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに共有持分割合を乗じて、敷地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分割合 オ	敷地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	70,300	0.95	967.95	1.00	$\frac{243}{7,000}$	2,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山形－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 78,000\text{円/㎡} \times & 100/100 \times & 100/100 \times & 100/111 = & 70,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：格差なし。

◇ 地 域 格 差：接近，環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差： 形 状 0.95

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正率： 格差なし。

オ 共有持分割合： 登記による。

2. 建物の価格（物件2）

当該建物の再調達原価（共用部分を含む）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，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の価格を求めた。

ウ 個別格差率： 階 層 0.98
 同一階層における位置 1.03
 間 取 り 0.90

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
74,500	0.82	53.34	3,260,000

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。

ウ 個別格差： 階 層 0.98
 同一階層における位置 1.03
 間 取 り 0.90
 水道管破損の可能性あり 0.90

Ⅲ 収益価格の試算

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
710,000	1.00	0.20	0.90	3,200,000

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：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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 その他の補正率：専有部分の維持管理の状況及び水道管破損の可能性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・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場性をより反映した比準価格を重視し、今後の建物修繕及び取壊等の必要性の観点から積算価格、収益価格を参酌し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ＝ウ
① 積 算 価 格	2,910,000	1.00	2,910,000
② 比 準 価 格	3,260,000	1.00	3,260,000
③ 収 益 価 格	—		3,200,000
④ 調整後の価格	3,100,000		

イ 占有減価修正：補充評価命令から、専有部分の賃貸借契約について買受人に対抗できないものとして、占有減価修正なし。

2. 調整後の価格の各物件に対する割付

物 件	各物件に対する割付
1	3,100,000円 × 0.67 = 2,080,000円
2	3,100,000円 × 0.33 = 1,020,000円

調整後価格を積算価格の価格割合で割付けた。

3. 評価額の判定

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	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
1	2,080,000	0.90	0.60	0.47	———	530,000
2	1,020,000	0.90	0.60	0.47	———	260,000
一括価格						790,000

イ 市場性修正率：建物内に大量の動産があり、市場性が劣ると判断されるので修正を行った。

ウ 競売市場修正率：評価条件欄記載の不動産競売市場における特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納額及び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 地価公示価格(山形ー1)

所 在：山形市小白川町4丁目81番4
「小白川町 4 - 28 - 6」

価 格：78,000円／㎡

位 置：J R奥羽本線「山形」駅の東方・道路距離約3.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：393㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側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：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

以 上