

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 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 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 8 年 3 月 19 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 8 年 1 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 山形市若宮二丁目 1 番地 7

建物の名称 サンデュエル若宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 1 番 7 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 3 . 3 8 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 山形市若宮二丁目 1 番 7

地 目 宅地

地 積 1 2 5 3 . 6 2 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 3 5 3 3 6 分の 6 6 7 5



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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

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 山形市若宮二丁目 1番地7

建物の名称 サンデュエル若宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 1番7の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分63.38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 山形市若宮二丁目1番7

地 目 宅地

地 積 1253.62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 235336分の6675



令和7年(ケ)第29号
令和7年7月14日受理
令和7年9月22日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(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 山形市若宮二丁目 1番地7

建物の名称 サンデュエル若宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 1番7の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分63.38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 山形市若宮二丁目1番7

地 目 宅地

地 積 1253.62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 235336分の6675



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山形県山形市若宮二丁目1番13-503号 サンデュエル若宮	
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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) 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 月額 12,400円 修繕積立金 月額 9,250円	令和7年8月21日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 分～ 年 月 分 管理費 金 円 修繕積立金 金 円 ☐ 不明
管理会社	日本ハウズイング株式会社 東北事業部	
その他の事項	「その他の事項」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)	
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 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 物件1の建物の敷地権の目的である符合1の土地の、東側で幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面し、北側で幅員約30mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面し、西側で幅員約6mの舗装市道(歩行者専用 建築基準法第42条1項1号)に接面している。
- 2 物件1の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 3 物件1の建物について、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。
- 4 物件1の建物について、Aによると、居住していた時、ペットは飼っていないとのこと。
- 5 物件1の建物について、同一階層では、1、2号室と3、5、6号室の2つに分かれ、それぞれ使用可能なエレベーターが独立しており、1階以外では行き来ができない。
- 6 管理費、修繕積立金のほかに駐車場使用料月額5,500円があるが、滞納はない。
- 7 管理費等については管理規約第24条に定めがあり、管理費等の滞納額について、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包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる旨の定めが管理規約第25条にある。
- 8 物件1の建物の管理の形態等は次のとおりである。

管理組合の名称：サンデュエル若宮管理組合
(所在：山形県山形市若宮二丁目1番13号)
管理人の有無：あり、管理人室あり 勤務形態 平日(月曜日、火曜日、木曜日、金曜日)
勤務時間 午前9時から12時

管 理 方 式：管理会社に委託
全 戸 数：39戸
- 9 物件1の建物
修繕積立金 金40,926,458円 (令和7年7月31日現在)
- 10 物件1の建物について、過去に修繕が行われたことはなく、今後の修繕の予定もない。
- 11 物件1の建物の設備等は次のとおりである。

エレベータ：9人乗り 2基
駐 車 場：敷地内33台分。※503号室居住者の駐車スペースあり。ただし、敷地外
そのほかに敷地内に駐輪場、ごみ集積所がある

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

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1の所有者)	1 物件1の建物は私が数年前から空き家として管理して占有しています。第三者に貸している部分はありません。 2 物件1の建物に改装等をした部分はありません。不具合のある箇所はありません。 3 水道料は管理組合を介さないで山形市に直接払っていました。現在は止栓しています。 4 物件1の建物に居住していた時はペットは飼っていませんでした。 以上
執行官の意見	
■ 1 本件物件の状況は、公図、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、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Aが空き家として占有していると認定した。 以上	

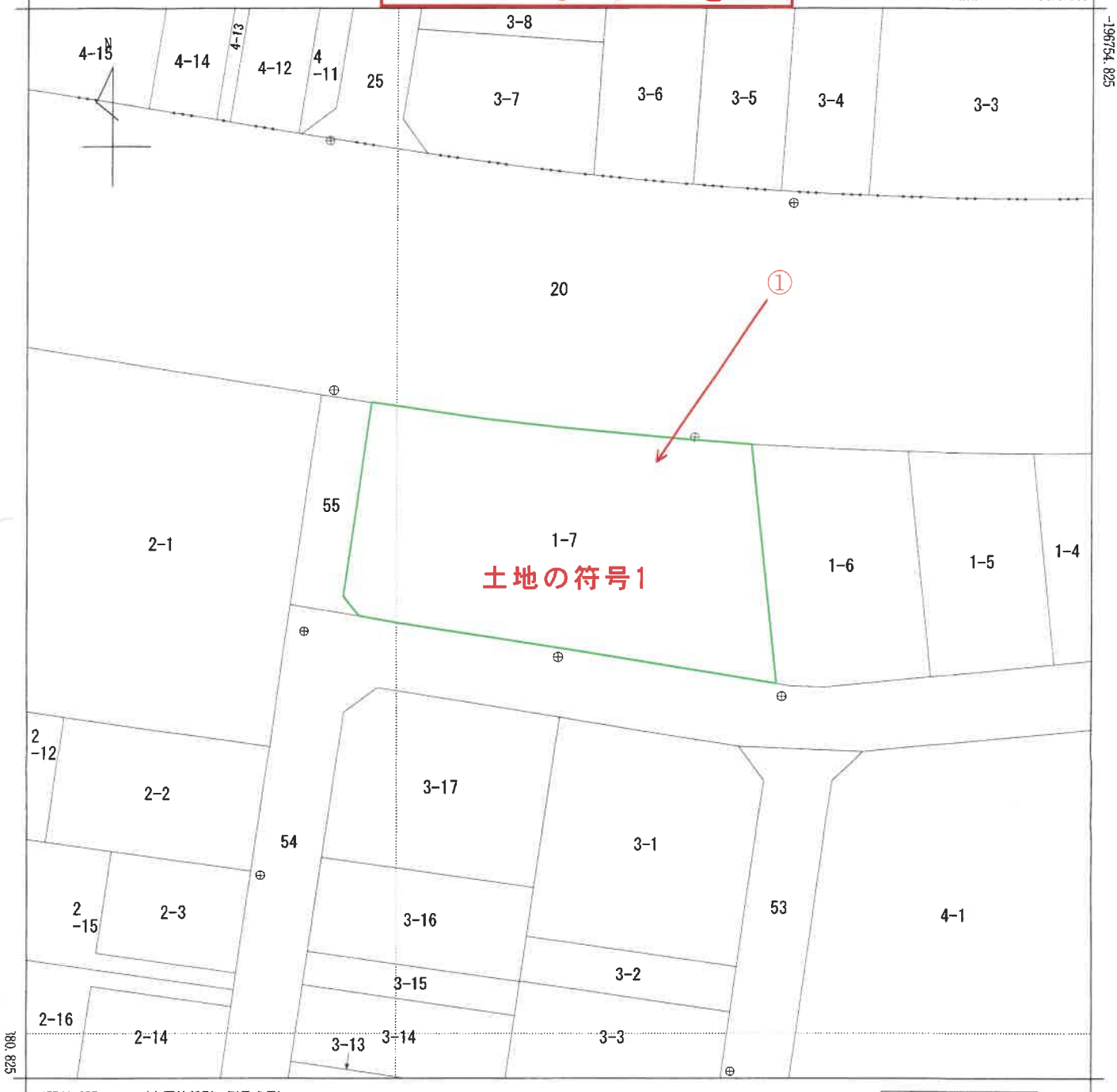
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月15日（火） ： ー ：	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 （7月23日受理）
令和7年8月6日（水） 14：10－14：20	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
令和7年8月14日（木） ： ー ：	執行官室	Aに通知を送付する 日本ハウズイング株式会社東北事業部に対して照会 書発送（8月25日受理）
令和7年8月20日（水） 13：30－14：00	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査、 写真撮影、立会したAから事情を聴取する
(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、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

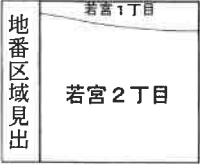
公 図 写

(座標値種別：測量成果) -45416.255



-45541.255 (座標値種別：測量成果)

(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。



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

請求部分	所在地		山形市若宮二丁目				地番	1番7			
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年10月				備付年月日(原図)	平成18年11月16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7月17日
山形地方法務局

請求番号：26-7
(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20年10月10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7年7月17日 山形地方法務局

登記官

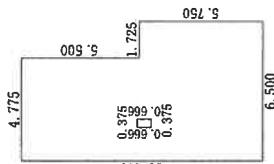
(7 枚目)

各 階 平 面 図

家屋番号
若宮二丁目
1番7の503

建築物の所在
山形市若宮二丁目 1番地7

建 物 図 面
各 階 平 面 図



求 積 表

6.500×5.750	$= 37.375000$
4.775×5.500	$= 26.262500$
0.375×0.666	$= -0.249750$
合 計	63.387750
床面積	63.38 m ²



道 路

20

55

道

1-6

1-7

54

道 路

建築物の存する部分 5階
建築物の名称 503

(白黒複写)

A 3 判→A 4 判に縮小

作成者

年 9 月 30 日作成

縮尺

1 / 250

申請人

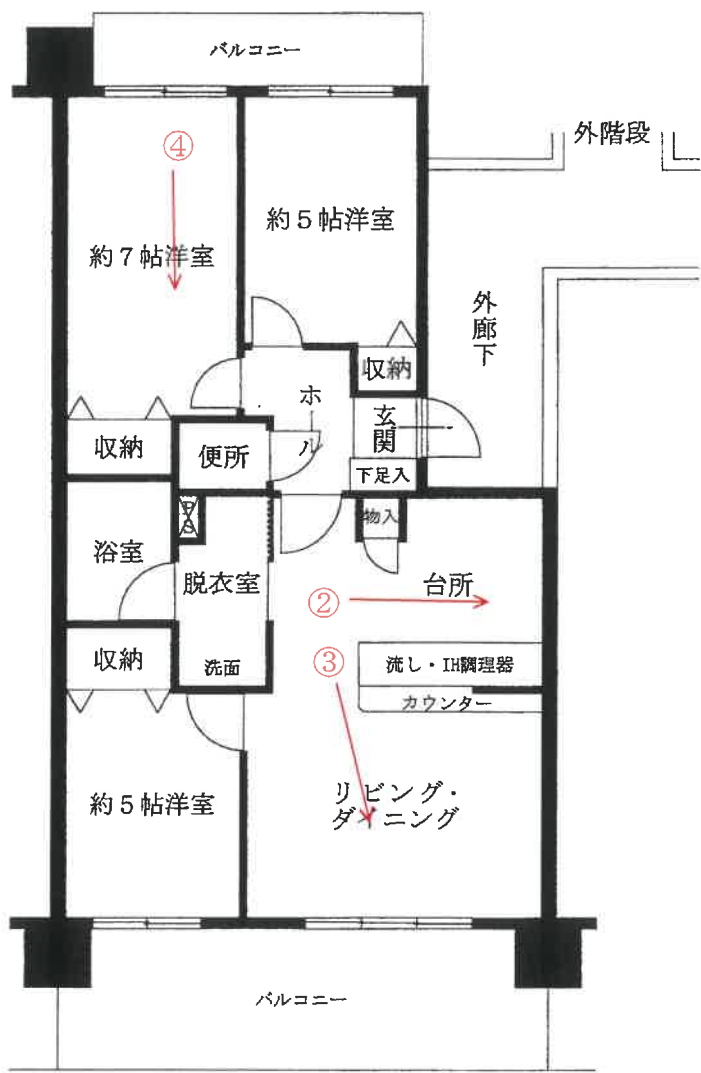
縮尺

1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 1
5 階 5 0 3 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）



（ 9 枚目）

写真③ (リビング・ダイニング)



写真④ (洋室)



令和 7 年 (ケ) 第 29 号
令和 7 年 8 月 20 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 日 評 価
(金鑑第 5, 152 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7,140,000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 山形市若宮二丁目1番地7 建 物 の 名 称 サンドュエル若宮 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 若宮二丁目1番7の503 建 物 の 名 称 503 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 63.38㎡ (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 山形市若宮二丁目1番7 地 目 宅地 地 積 1,253.62㎡ (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 23万5336分の6675		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」駅の南々西方・道路距離約3,600m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	アンダーパスの側道に事業所, マンション, アパート等が混在する地域

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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区(高さ制限20m) 大規模集客施設制限地区 吉原地区地区計画(業務地区) 山形市屋外広告物規制区域の第3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	1,253.62㎡(登記) 南側道路を前面道路とすると, 間口約50m, 奥 行約26m(公図による。間口は角切りを除く) ほぼ長方形(南西角に角切りあり) 平坦 三方路 なし
接面道路の状況	南側が幅員約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。 北側が幅員約30m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。 西側が幅員約6m舗装市道(歩行者専用)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	サンデュエル若宮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	南側, 北側, 西側道路に本管あり 南側, 西側道路に本管あり 南側道路に本管あり
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, 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	サンデュエル若宮
建物の用途	住宅（総戸数32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20年10月3日新築 経過年数：17年 経済的残存耐用年数：23年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り その他：ラーメン構造
設備等	エレベーター2基（9人乗り），敷地内駐車場12台（うち来客用1台），敷地外駐車場21台，トランクルーム，駐輪場，タイヤラック，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：サンデュエル若宮管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズイング株式会社 東北事業部 仙台南支店 管理形態：管理人有（月・火・木・金曜日の9時から12時，祝祭日，年末年始を除く） 管理人室有 その他：なし

管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	同一階層では，1，2号室と3，5，6号室の2つに分かれ，それぞれ使用可能なエレベーターが独立しており，1階以外では行き来もできない。 修繕積立金，大規模修繕については現況調査報告書のとおり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階（部屋番号：（登記）503号），1階全戸数5戸のうち中央主要開口部の方位：南向き
床 面 積	63.38㎡（登記），約66.50㎡（壁芯）
間 取 り	3LDK，バルコニーあり（南側・面積約12㎡，北側・面積約4㎡）
仕 様	天 井：クロス貼り 床：フローリング 内 壁：クロス貼り 設 備：流し台，IH調理機器，洗面台 その他：なし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	現況調査報告書のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が空き家の状態で管理している。
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	66.50	0.52	7,610,000

イ 専有面積： 壁芯面積（概測）による。

ウ 現価率：

- ・経過年数17年，経済的残存耐用年数23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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{23\text{年}}}{\frac{\text{(経過年数)}}{17\text{年}} + \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{23\text{年}}} \times (1 - 0.10) \\ &\approx 0.52 \end{aligned}$$

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
65,200	1.04	1,253.62	1.00	$\frac{6,675}{235,336}$	2,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山形 5－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $67,100\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/104 \times 100/100 = 65,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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： 三方路等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差： 街路、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差： 三方路 1.04

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
7,610,000	+2,410,000	1.05	10,520,000

ウ 個別格差： 階 層 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
210,000	1.05	66.50	14,660,000

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 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
1,060,000	1.00	10%	—	10,600,000

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	10,520,000	——	10,520,000
Ⅱ 比 準 価 格	14,660,000	——	14,660,000
Ⅲ 収 益 価 格	——		10,600,000
調整後の価格	11,900,000		

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
11,900,000	1.00	0.60	——	——	7,140,000

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： 必要なし。

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5－9）

所 在：山形市若宮2丁目12番4外
「若宮2－12－22」

価 格：67,100円／㎡

位 置：JR奥羽本線「山形」駅の南々西方・道路距離約3.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：3,050㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側30m市道、三方路

用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化区域内，準住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：大規模の小売店舗等が多い郊外の新興商業地域

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：測量成果)

-45416.255

-196754.825



-45541.255 (座標値種別：測量成果)

(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。



請求部	所在	山形市若宮二丁目				地番	1番7		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年10月			備付年月日(原図)	平成18年11月16日			補事項	

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7年5月22日
東京法務局

地図整理番号：M88078
(1/1)

登記官

(12頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成20年10月10日

（山形地方裁判所管轄）
令和7年5月22日

東京法務局

各階平面図

家屋番号
若宮二丁目
1番7の503

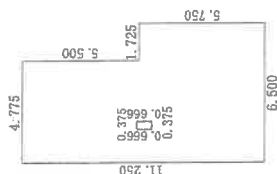
建物の所在
山形市若宮二丁目 1番地7

建物図面

A3判→A4判に縮小



道 20



求積表

6.500×5.750	$= 37.375000$
4.775×5.500	$= 26.262500$
0.375×0.666	$= -0.249750$
合計	63.387750
床面積	63.38 m ²

55 道

54 道 路

1-6

1-7

建物の存する部分 5階
建物の名称 503

申請人

縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 1

5 階 5 0 3 号

