

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 3月25日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊藤 寛子

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 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22日 午後 5時00分まで
開札期日 場所	令和 7年 4月24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 5月15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 3月25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 所 在 山形市五十鈴三丁目
地 番 32番3
地 目 宅地
地 積 339.58平方メートル
- 2 所 在 山形市五十鈴三丁目 32番地3
家屋 番号 32番3
種 類 治療院
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階91.91平方メートル
2階44.71平方メートル
- 3 所 在 山形市五十鈴三丁目
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 77.77平方メートル

持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 5月24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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番32番4）への通行のため利用されている。

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 山形市五十鈴三丁目
地 番 32番3
地 目 宅地
地 積 339.58平方メートル

所有者 株式会社ファミリー整体院

2 所 在 山形市五十鈴三丁目 32番地3
家屋 番号 32番3
種 類 治療院
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階91.91平方メートル
2階44.71平方メートル

所有者 株式会社ファミリー整体院

3 所 在 山形市五十鈴三丁目
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 77.77平方メートル

共有者 株式会社ファミリー整体院 持分4分の1



令和6年(ケ)第8号
令和6年2月19日受理
令和6年4月9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 所 在 山形市五十鈴三丁目
地 番 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 3 3 9 . 5 8 平方メートル

所有者 株式会社ファミリー整体院

2 所 在 山形市五十鈴三丁目 3 2 番地 3
家屋 番号 3 2 番 3
種 類 治療院
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 9 1 . 9 1 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 平方メートル

所有者 株式会社ファミリー整体院

3 所 在 山形市五十鈴三丁目
地 番 3 2 番 2
地 目 宅地
地 積 7 7 . 7 7 平方メートル

共有者 株式会社ファミリー整体院 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形市五十鈴三丁目11番21-2号														
土 地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建 物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を治療院として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 物件1は、物件3、地番32番1の土地の北側及び地番32番4と一体となっている。南西角及び南東角に境界を示す鋸が見うけられる。消雪設備が設置されている。
物件2の建っている部分の西側が駐車場になっており、7台分の区画割りがされており、車止めも設置されている。物件2の建っている底地部分の南側を除いて、舗装されている。
- 物件2の東側の出入りに風除室が設置されている。不具合な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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	<p>1 隣地所有者と境界争いはありません。</p> <p>2 物件1に北側と東側で接している私の個人所有の土地に出入りするために物件1の北側の一部を通行しています。</p> <p>3 個人所有の土地と物件1及び物件3の土地に設置している消雪設備のポンプは個人所有地に設置してあり、物件2から電源を取っています。電気代等を物件3の共有者を含め支払ってもらっていません。</p> <p>4 物件3の共有者間で同土地の使用、消雪装置の使用料などについて一切取り決めはありません。また個人と法人間でも取り決めをしていません。</p> <p>5 物件2を所有者が使用しており、不具合な所はありません。東側の風除室は、物件2を建築して約1か月後に設置しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
■ 物件2の占有について 立入調査の結果等を総合的に勘案して所有者の占有と認めた。	<p style="text-align: right;">以上</p>

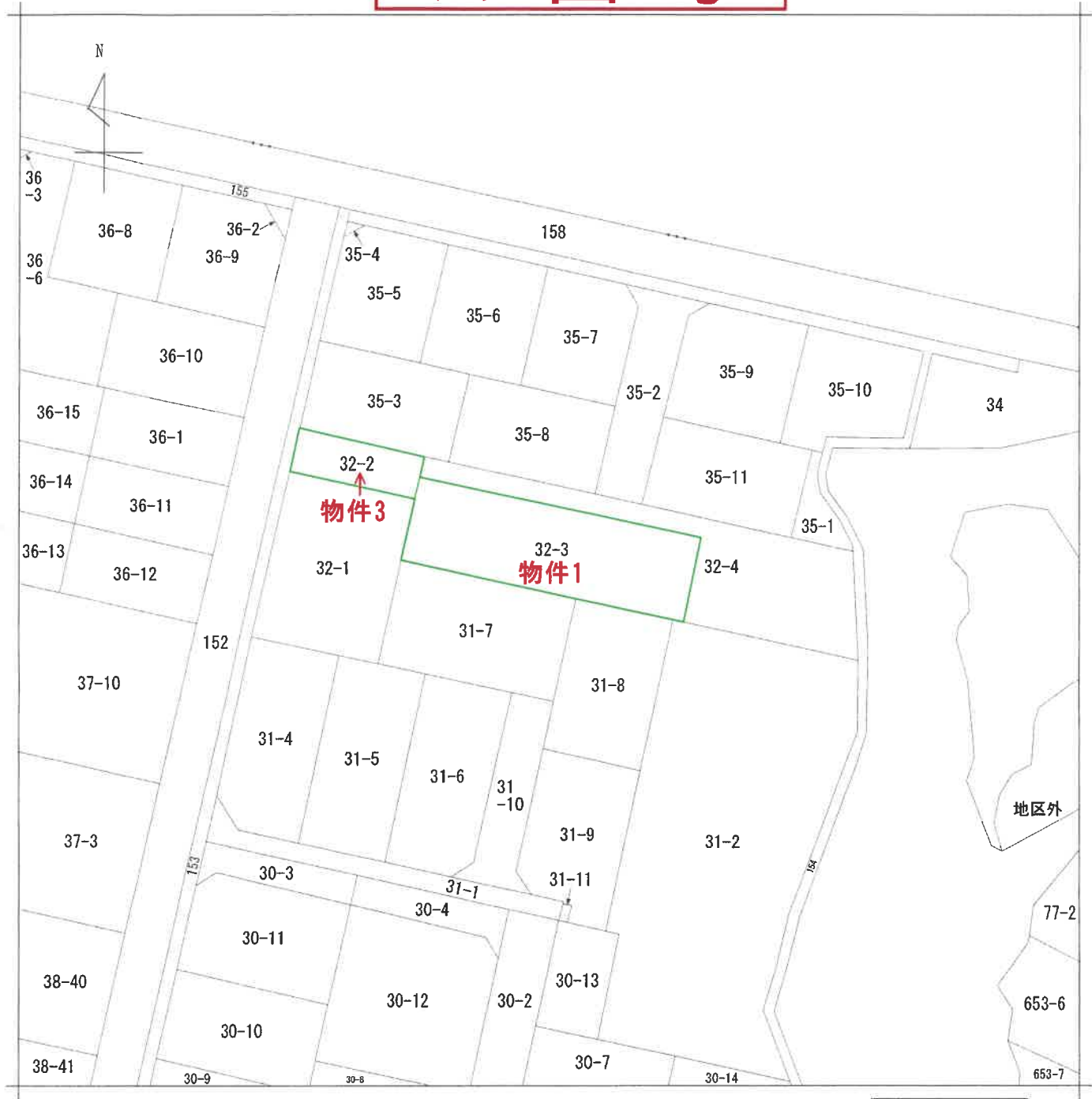
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年3月4日(月) 11:55-12:05	物件所在地	物件確認、占有調査 外観写真撮影
6年3月22日(金) 13:00-13:45	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 写真撮影、問取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

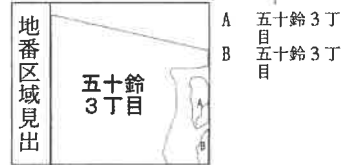
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

公 図 写



(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	山形市五十鈴三丁目			地番	32番3		
出力縮尺	1/500	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				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。

令和6年2月29日
山形地方方法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A 3判→A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成27年7月3日

公用

令和6年2月29日 山形地方方法務局
 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。

登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番	32番3 32番4
土地の所在	山形市五十鈴三丁目

求積表

(任意座標)

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
32-4	K30	97.478	121.713	-33.537	-3269.119686
	K24	95.076	121.024	-2.737	-260.223012
	K2	87.923	118.976	29.453	2589.696119
	K1	79.321	150.477	32.966	2514.896066
	K31	78.919	151.942	322.305196	322.305196
	K32	88.545	154.561	-30.229	-2876.626805
合計					-679.172102
合計面積					339.680510
合計面積					339.68 m ²

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
32-5	K22	99.881	122.403	-50.940	-5087.933140
	K30	97.478	121.713	32.158	3134.697524
	K32	88.545	154.561	30.229	2676.626805
	K31	78.919	151.942	-4.084	-322.305196
	K1	79.321	150.477	21.380	1695.892980
	K4	73.058	173.322	22.713	1659.966354
	K5	85.045	172.190	-0.659	-56.895105
	K3	86.215	172.653	-50.787	-4378.601205
合計					-679.169963
合計面積					339.682915
合計面積					339.68 m ²

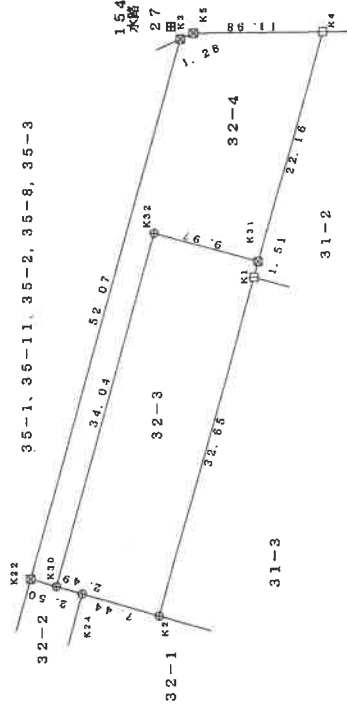
総合計面積 679.1690425 m²

地番	X座標	Y座標	面積	備考
32-4	105.882	101.012	コンクリート杭	
32-5	87.061	173.805	コンクリート杭	
測量年月日 平成26年12月9日				

地心座標

点名	X座標	Y座標	標高	備考
3	105.882	101.012	コンクリート杭	
27	87.061	173.805	コンクリート杭	
測量年月日 平成26年12月9日				

(日量表)



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	コンクリート土留め角
田	金 属 標
田	刻 み
田	金 属 釘

物件1

申請人	
縮尺	1 / 500

作成者	
測量年月日	平成27年7月1日(作成)

(日本工地方積測量士協会専用紙)

A3判→A4判に縮小

請求番号：28-2

公用

登記年月日：平成27年3月27日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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2月29日 山形地方事務局 登記官

地積測量図

地番 (A) 32-1, (B) 32-2, (C) 32-3

土地の所在 山形市五十鈴三丁目

求積表

(任意座標)

地番	(A) 32-1	(B) 32-2	(C) 32-3
NO	Xn	Yn	Xn
K28	99.146	106.061	121.024
5	79.958	100.873	115.552
10	75.971	118.976	118.976
K2	87.923	121.024	121.024
K24	95.076	106.061	106.061
合計	305.32	305.32	305.32

地番	(B) 32-2	(C) 32-3
NO	Xn	Yn
K24	95.076	121.024
K22	99.881	122.403
4	103.974	107.354
K28	99.146	106.061
合計	305.32	305.32

地番	(C) 32-3
NO	Xn
K22	99.881
K24	95.076
K2	87.923
K1	79.321
K4	73.068
K5	85.045
K3	86.215
合計	305.32

総合計面積 1062.2668185 m²

地番	面積
(A) 32-1	305.3248595 m ²
(B) 32-2	77.7737730 m ²
(C) 32-3	679.1681860 m ²

DLA-02地物

点名	X座標	Y座標	標高	備考
3	105.882	101.012		コンクリート杭
27	87.061	173.805		コンクリート杭

測量年月日 平成26年12月9日

作成者

(平成27年3月25日作成)

申請人

縮尺 1/500

物件3

A3判→A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：28-3

(1/2)

A

(1) 平成27年7月3日
平成27年7月3日 32番3、32番4に分筆

物件3

A 3 判→A 4 判に縮小

登記年月日：平成28年1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2月29日 山形地方方法務局

登記官

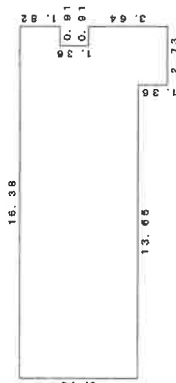
各階平面図

建物図面

家屋番号 32番3

建物の所在 山形市五十鈴三丁目32番地3

1階

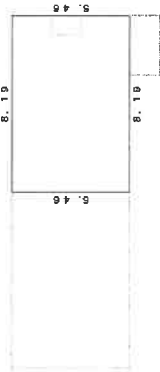


求積表

13.65	x	5.46	=	74.5290
1.82	x	6.82	=	12.4124
0.91	x	1.82	=	1.6562
0.91	x	3.64	=	3.3124
計				91.9100

床面積 91.91 ㎡

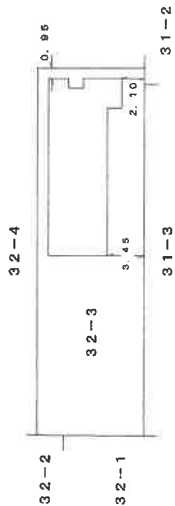
2階



求積表

8.19	x	5.46	=	44.7174
------	---	------	---	---------

床面積 44.71 ㎡



作成者

(平成27年12月15日作成)

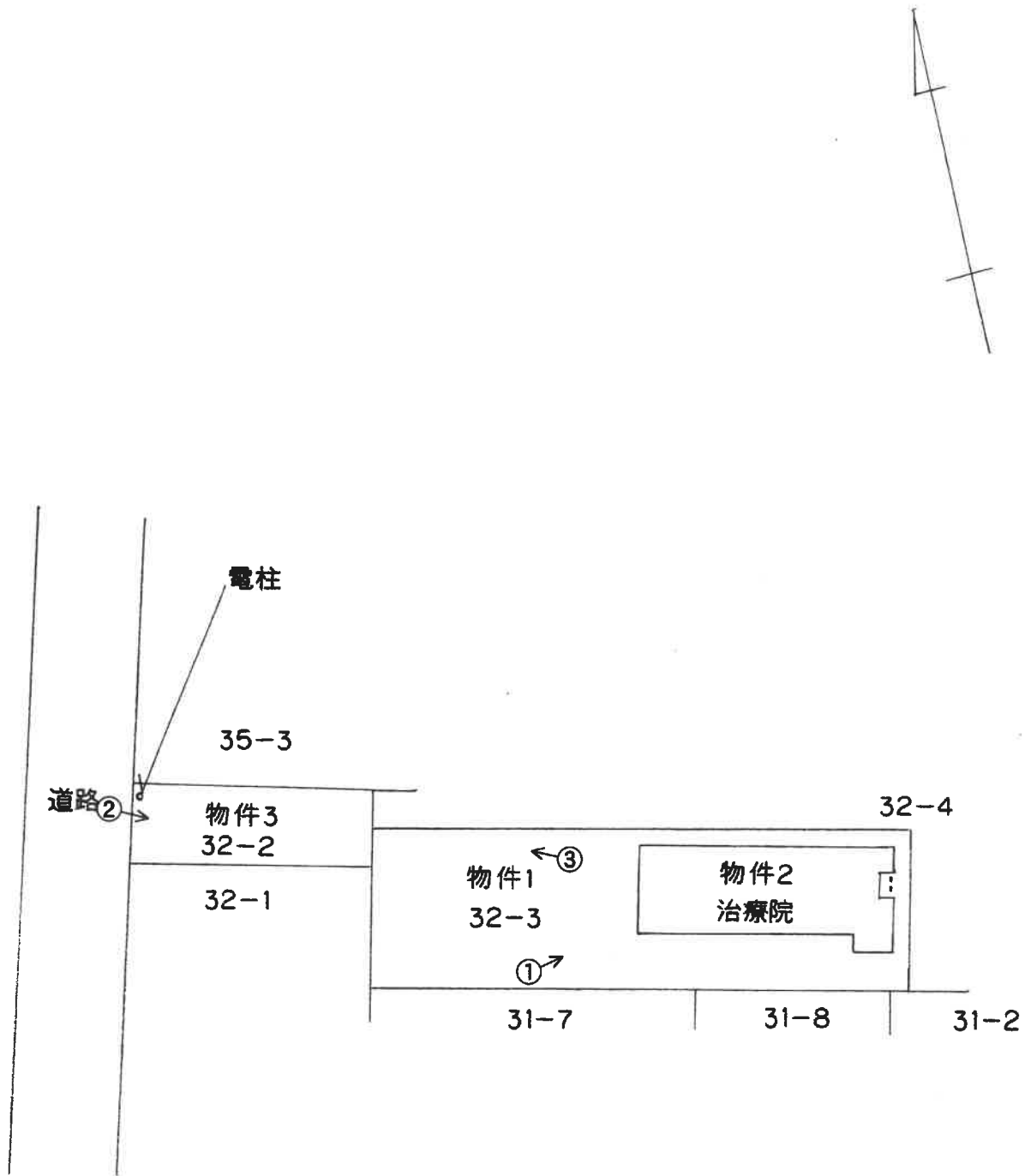
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判→A4判に縮小

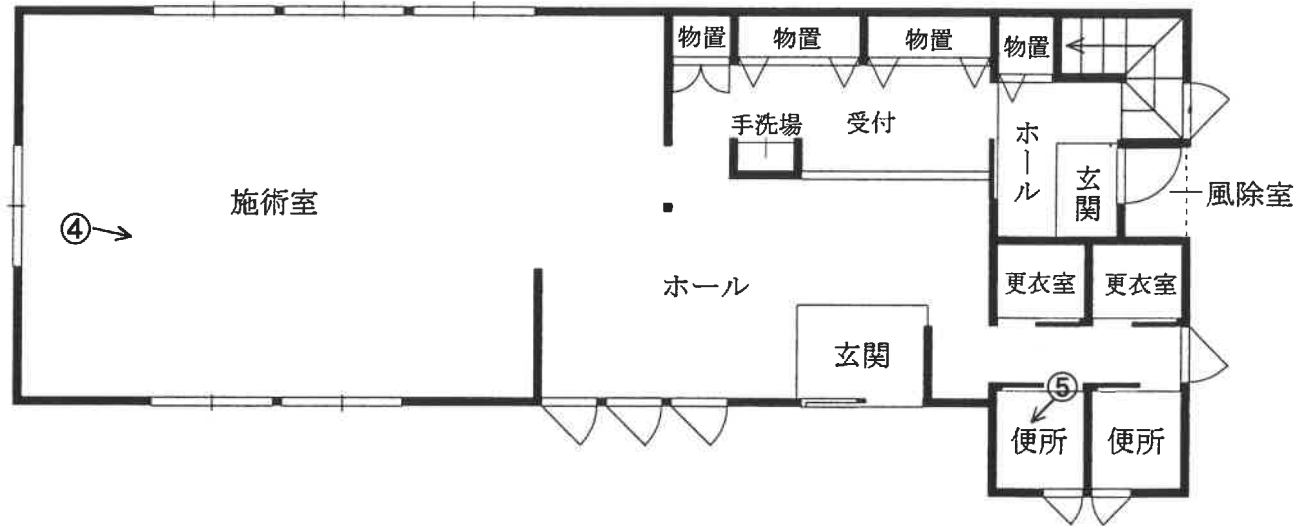
土地建物位置関係図



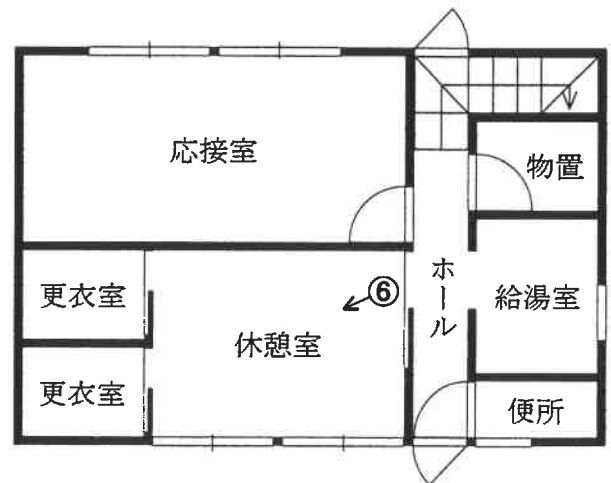
凡例 ←○写真撮影位置・方向

間取図

1階



2階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和6年（ケ）第8号
令和6年11月15日受理
令和6年12月13日提出

補充現況調査報告書

山形地方裁判所
執行官 兼 子 英 昭

物 件 目 録

1 所 在 山形市五十鈴三丁目
地 番 32番3
地 目 宅地
地 積 339.58平方メートル

所有者 株式会社ファミリー整体院

2 所 在 山形市五十鈴三丁目 32番地3
家屋 番号 32番3
種 類 治療院
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階91.91平方メートル
2階44.71平方メートル

所有者 株式会社ファミリー整体院

3 所 在 山形市五十鈴三丁目
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 77.77平方メートル

共有者 株式会社ファミリー整体院 持分4分の1



補充現況調査命令に基づき、次のとおり報告する。

1 不動産の表示 別紙物件目録のとおり

2 報告事項

ア 物件2の1階内で不自然死があり、そのことが令和6年9月26日に発見された。物件2内には不自然死があったことが分かる跡は見うけられなかった。

イ 物件2は現在使用されておらず、所有者の破産管財人であるBが破産管財人の業務の一環として管理している。

ウ 物件2内に荷物が置かれているが、リース物件等は返還されており、以前の調査時より動産は少なくなっている。

3 調査の経過

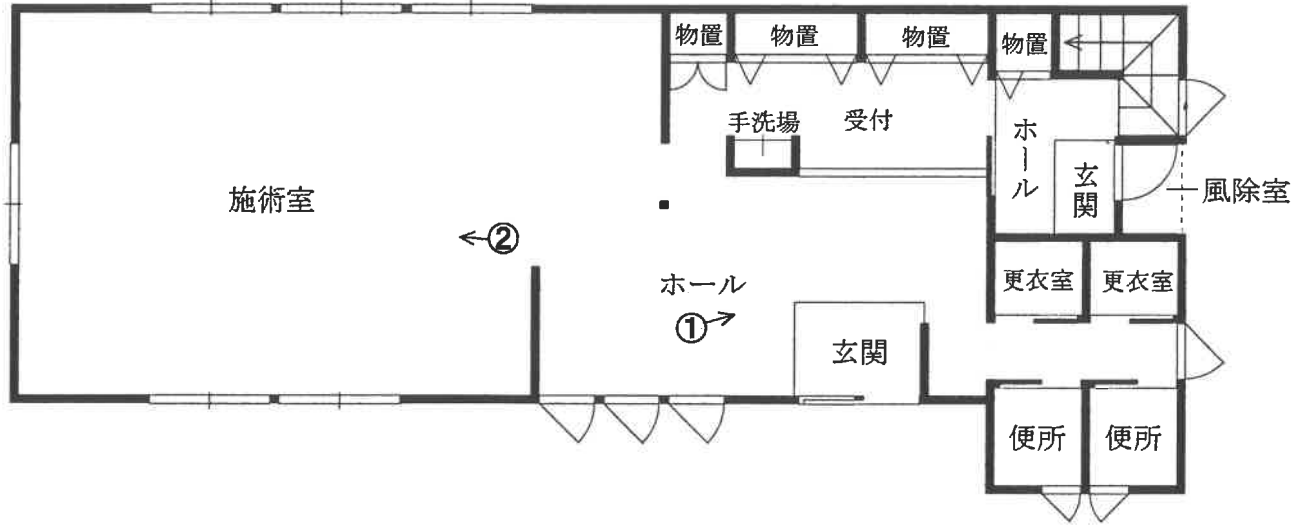
ア 令和6年11月29日 午前9時35分から午前9時45分まで
破産管財人Bから電話で事情聴取

イ 令和6年12月2日 午前10時00分から午前10時15分まで
評価人同行のうえ物件立入調査

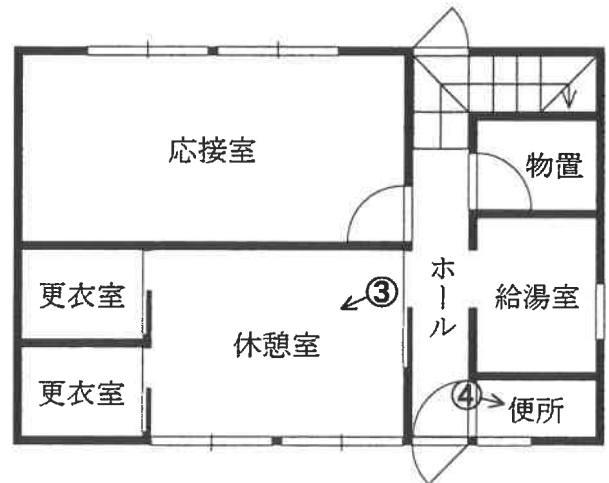
以 上

間取図

1階



2階



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 8 号
令和 6 年 3 月 22 日 現地調査
令和 6 年 4 月 11 日 評 価
(Y 2079 号)

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 谷 崇 史

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 14,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,440,000円
物件2	金 9,750,000円
物件3	金 190,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権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 地積	在番 目積 山形市五十鈴三丁目 32番3 宅地 339.58 m ²	左記にほぼ同じ
2	家屋種 構床 面積	在番号 種類 造積 山形市五十鈴三丁目 32番地3 32番3 治療院 木造合金メッキ銅板ぶき2階建 1階 91.91 m ² 2階 44.71 m ²	左記にほぼ同じ
3	所在地 地積 持分	在番 目積 分 山形市五十鈴三丁目 32番2 宅地 77.77 m ² 株式会社ファミリー整体院 持分4分の1	左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3について持分4分の1の評価額を求める。 		

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（物件1・3）

位置・交通	J R 奥羽本線北山形駅の北東方約 3 km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	山形市市街地北東端付近の五十鈴三丁目地内に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 用途指定 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種低層住居専用地域 60% 150% なし 建物の高さの制限 12m 日影規制区域
画地条件	地積 間口×奥行 形状 地勢 道路接面 その他	物件1 339.58 m ² 物件3 77.77 m ² 物件1 約 2.5m×約 34m 物件3 約 5m（うち持分 1/4）×約 15m 物件1 ほぼ長方形、物件3 ほぼ長方形 ほぼ平坦 中間画地 物件3の共用通路（持分 1/4）を介して物件1に入入している。
接面道路の状況	物件3西側が約 6.7mの舗装市道にほぼ等高に接面。 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり なし (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、役所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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

イ. 区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 平成 27 年 12 月 1 日新築 経 過 年 数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 22 年
仕 様	屋 根 合金メッキ鋼板 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス ほか 天 井 ビニールクロス ほか 床 フローリング・ビニールシート ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ ほか 設 備 電気・便所・上水道・下水道 そ の 他 なし
床面積（現況）	1階 91.91 m ² 、2階 44.71 m ² 、延べ 136.62 m ²
現況用途等	現況用途 治療院 間取り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	附加物・従物等：風除室 そ の 他：なし

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(万円未満四捨五入)

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
1	62,100	0.60	339.58	1.00	—	12,650,000
3	62,100	0.30	77.77	1.00	1/4	360,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

山形（県）－3

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$61,500 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 62,100 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：標準価格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：補正なし

◇地域格差：格差なし

イ. 個別格差：物件1 袋 地 －40

物件3 共用通路 －70

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：補正なし

オ. 共有持分割合：物件3 持分4分の1

② 物件 2 (建物)

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。

(万円未満四捨五入)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	151,000	136.62	0.66	13,620,000

ウ. 現価率

<物件 2 >

経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価 10%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.66$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権価格

(万円未満四捨五入)

物件 番号	建付地価価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	12,650,000	0.35	法定地上権	4,430,000

イ. 土地利用権等割合：法定地上権 物件 1 について 35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(万円未満四捨五入)

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	従物・ 附加物 の加算 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ+ウ) ×エ×オ×カ
1	12,650,000	-4,430,000	0	-	0.90	0.6	4,440,000
2	13,620,000	+4,430,000	0	-	0.90	0.6	9,750,000
3	360,000	-	0	-	0.90	0.6	190,000
一括価格(合計)							14,380,000

ウ. 従物・附加物：消雪用配管、舗装、風除室等を0円と査定。

エ. 占有減価修正：特になし

オ. 市場性修正：特殊な用途の建物であること等を考慮して-10%と査定。

カ. 競売市場修正：競売特有の事情による減価割合-40%と査定。

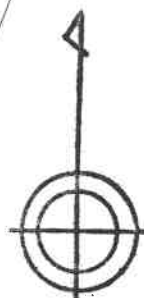
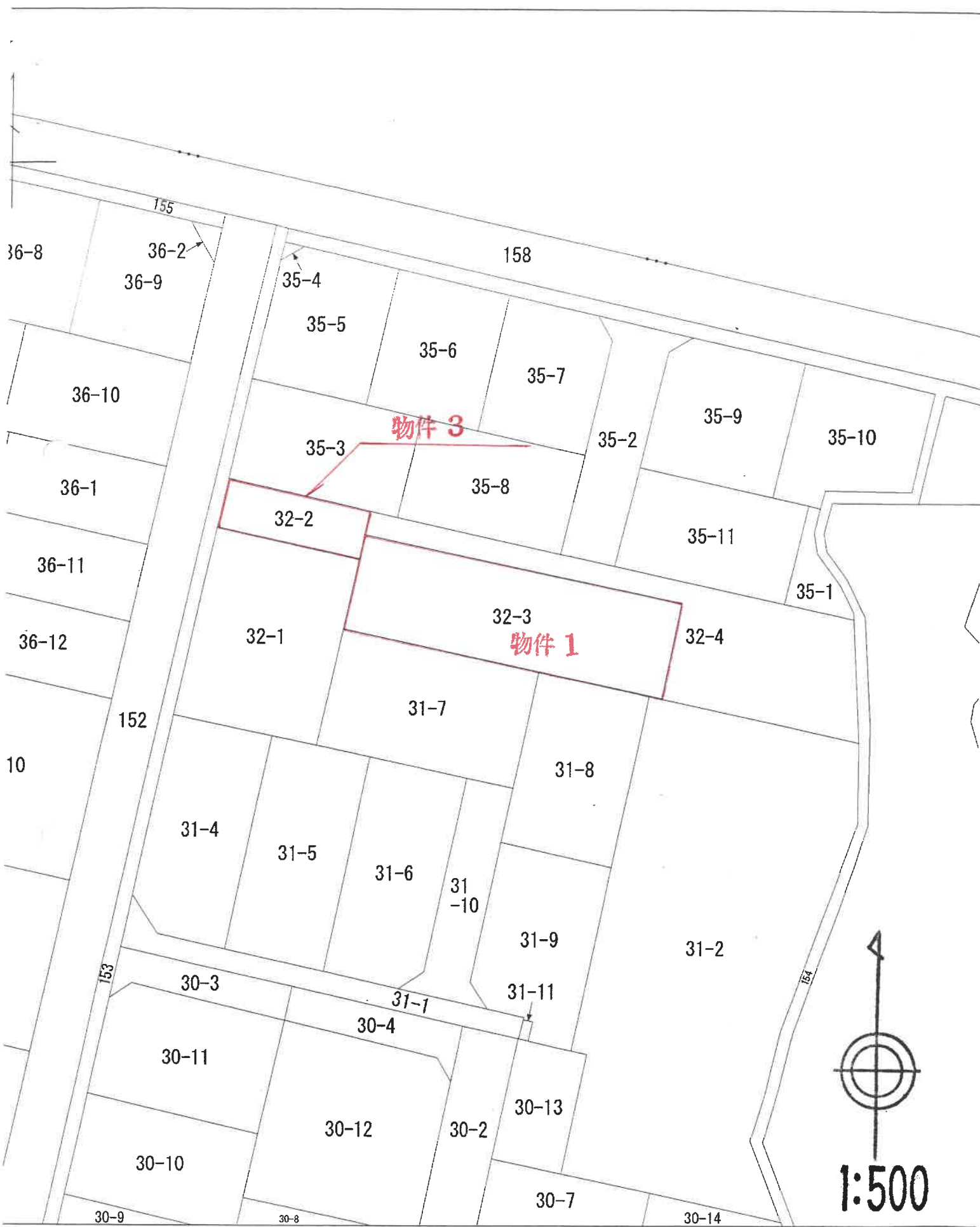
第6. 参考価格資料

1 地価公示価格等	山形（県）－3
所 在	山形市大野目二丁目30番5「大野目2-4-15-16」
価 格	61,500 円/㎡
位 置	北山形駅から北東方道路距離約 3.2 kmに位置する。
価 格 時 点	令和5年7月1日現在
地 積	221 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	西6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第2種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域

第7. 付 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 地 積 測 量 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図





1:500

地番区域見

五十鈴
3丁目

地積測量図

番 (A) 32-1, (B) 32-2, (C) 32-3

土地の所在 山形市五十鈴三丁目

求積表

(任意座標)

地番	(A) 32-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
K28	99.146	106.061	-30.151		-3097.891046
5	79.968	100.873	9.501		769.690968
10	75.971	116.562	18.103		1376.348013
K2	87.923	118.976	5.492		481.146656
K24	96.076	121.024	-12.925		-1228.267300
			合計		-610.697719
			合計面積		306.32 ㎡

地番	(B) 32-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
K24	96.076	121.024	18.352		1854.687152
K22	99.681	122.403	-13.670		-1365.373770
4	103.974	107.354	-16.363		-1700.182946
K28	99.146	106.061	13.670		1366.326300
			合計		-135.543264
			合計面積		71.77 ㎡

地番	(C) 32-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
K24	99.681	122.403	-61.629		-6156.756149
K24	96.076	121.024	-3.437		-328.182452
K2	87.923	118.976	29.453		2590.946119
K1	79.321	150.477	54.346		4310.779066
K4	73.068	173.322	22.713		1659.960354
K5	88.045	173.190	-60.669		-5348.951185
K3	96.215	172.853	-50.787		-4918.601205
			合計		-1359.396372
			合計面積		679.161160

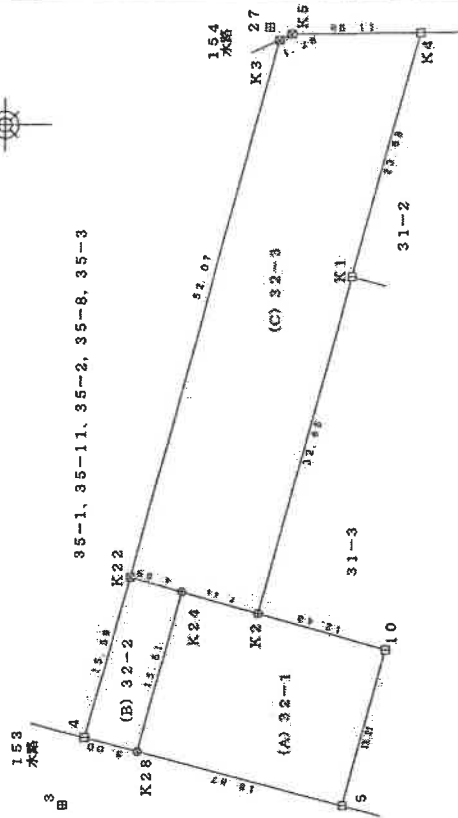
総計面積 1062.2668185 ㎡

地番	面積
(A) 32-1	306.3248595 ㎡
(B) 32-2	71.7737730 ㎡
(C) 32-3	679.1681860 ㎡

境界点

点名	X座標	Y座標	備考
3	105.882	101.012	コンクリート杭
27	87.061	173.806	コンクリート杭
測量年月日	平成26年 12月 9日		

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
■	ブラステンク杭
□	コンクリート土留め角
○	金属標
△	刻み
⊕	金属標



作成者

平成27年 3月 25日(作成)

申請人

縮尺 1/500

A3判→A4判に縮小

(1) 平成27年7月8日
平成27年7月3日 32番3、32番4に分簿

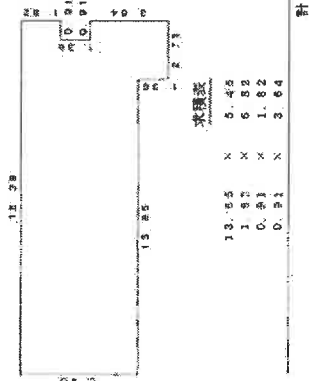
各階平面図

家屋番号 32番3

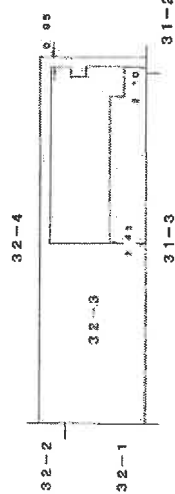
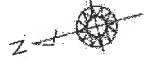
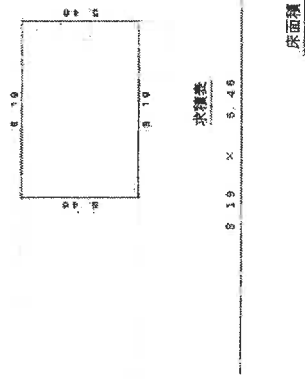
建物図面

建物の所在 山形市五十鈴三丁目32番地3

1階



2階



作成者

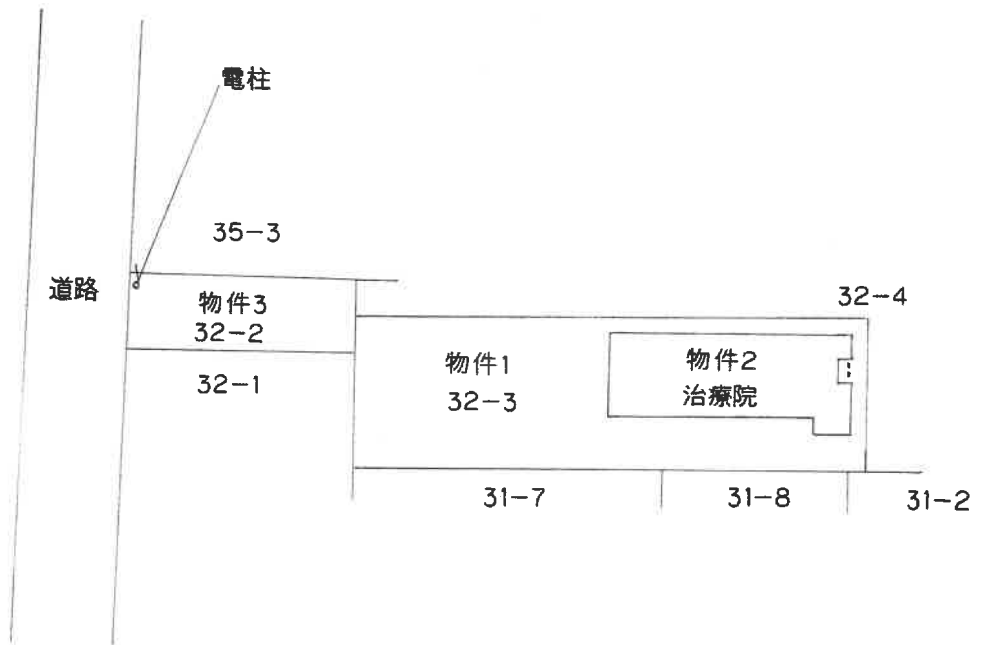
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

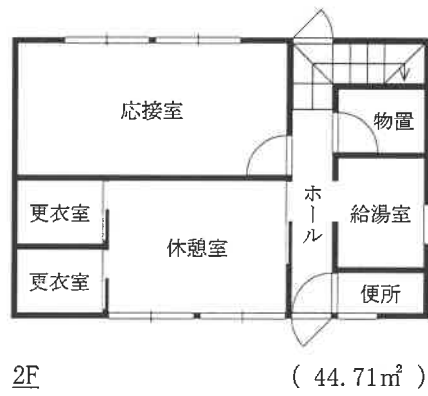
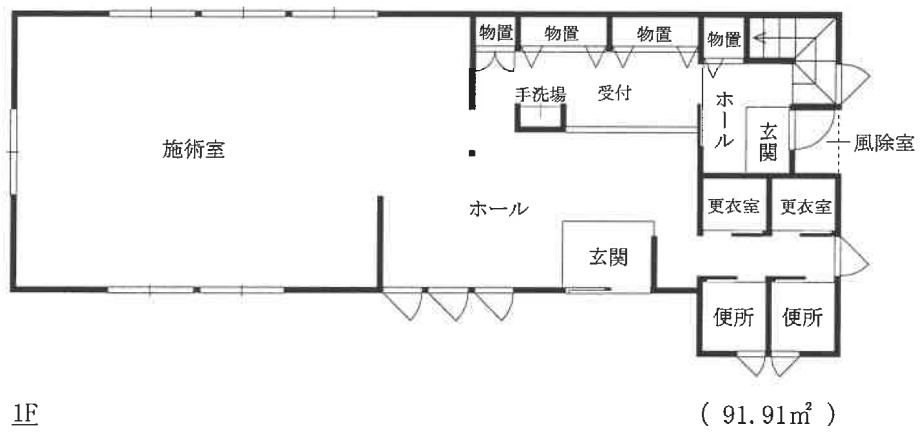
A3判→A4判に縮小

建物配置図 S=1:500



建物間取図

物件 2



令和 6 年 (ケ) 第 8 号
令和 6 年 12 月 2 日 現地調査
令和 6 年 12 月 23 日 評 価
(Y 2 0 9 4 号)
(Y 2 0 7 9 号の再評価)

山形地方裁判所民事部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 谷 崇 史

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 7,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,460,000円
物件2	金 4,790,000円
物件3	金 110,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権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、物件2内で不自然死があったことから、当該事実を考慮するとともに、現在時点までの経年減価及び一般不動産市場の変化等を考慮して再評価するものとする。
従って、権利・負担等の内容及び従物・附加物等は前回報告した評価書のとおりとした。
- 2 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）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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

Y2079号を参照。

第4. 目的物件の位置・環境等

Y2079号を参照。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(万円未満四捨五入)

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
1	61,900	0.60	339.58	1.00	—	12,610,000
3	61,900	0.30	77.77	1.00	1/4	360,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

山形（県）－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,800 \text{円/㎡} & \times & 100.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 61,900 \text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：標準価格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：補正なし

◇地域格差：格差なし

イ. 個別格差：物件1 袋 地 －40

物件3 共用通路 －70

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：補正なし

オ. 共有持分割合：物件3 持分4分の1

② 物件 2 (建物)

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。

(万円未満四捨五入)

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	151,000	136.62	0.56	11,550,000

ウ. 現価率

<物件 2 >

経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 21 年、観察減価 10%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 21 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.56$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権価格

(万円未満四捨五入)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	12,610,000	0.35	法定地上権	4,410,000

イ. 土地利用権等割合：法定地上権 物件 1 について 35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(万円未満四捨五入)

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	従物・ 附加物 の加算 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ+ウ) ×エ×オ×カ
1	12,610,000	-4,410,000	0	-	0.50	0.6	2,460,000
2	11,550,000	+4,410,000	0	-	0.50	0.6	4,790,000
3	360,000	-	0	-	0.50	0.6	110,000
一括価格(合計)							7,360,000

ウ. 従物・附加物：消雪用配管、舗装、風除室等を0円と査定。

エ. 占有減価修正：特になし

オ. 市場性修正：建物内で不自然死があったこと、特殊な用途の建物であること等を考慮して-50%と査定。

カ. 競売市場修正：競売特有の事情による減価割合-40%と査定。

第6. 参考価格資料

1 地価公示価格等	山形（県）－3
所 在	山形市大野目二丁目30番5「大野目2-4-15-16」
価 格	61,800 円/㎡
位 置	北山形駅から北東方道路距離約3.2 kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日現在
地 積	221 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	西6m市道
用途指定等	市街化区域 第2種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）
地域の概要	中規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域