

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 8月 5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 8月 26日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 9月 4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 9月 25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 8月 5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）
1～3	13,380,000 10,704,000	一括	2,676,000	89,456	31,419
1	3,640,000				
2	5,110,000				
3	4,630,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 山形市泉町
地 番 18 番 3
地 目 宅地
地 積 177.13 平方メートル
- 2 所 在 山形市泉町 18 番地 3、18 番地 4
家屋 番号 18 番 3
種 類 居宅・店舗
構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建
床 面 積 1 階 146.61 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 146.61 平方メートル
2 階 約 33 平方メートル
- 3 所 在 山形市泉町
地 番 18 番 4
地 目 宅地
地 積 225.56 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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1～3】

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

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 所 在 山形市泉町
地 番 18番3
地 目 宅地
地 積 177.13平方メートル
- 2 所 在 山形市泉町 18番地3、18番地4
家屋 番号 18番3
種 類 居宅・店舗
構 造 木造カラー鉄板葺2階建
床 面 積 1階146.61平方メートル
2階 28.98平方メートル
(現況)
床 面 積 1階146.61平方メートル
2階約33平方メートル
- 3 所 在 山形市泉町
地 番 18番4
地 目 宅地
地 積 225.56平方メートル



令和6年（ケ）第49号
令和6年8月26日受理
令和6年10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 | 山形市泉町 |
| | 地 番 | 18 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.13 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山形市泉町 18 番地 3、18 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 18 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 146.61 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形市泉町18番17号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☐ 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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階概測33平方メートル		
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		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
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		
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

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	山形市泉町		
地 番	1 8 番 4		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 2 5 . 5 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和5 1 年 8 月 3 0 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

- 物件1及び目的外土地は一体となって使用されており、各土地間の境界を示す物は見うけられない。
一体となる土地の北側と西側は道路と接しており、東側と南側はフェンス、ブロック塀が設置されている。一体となる土地の東側は樹木、草が繁茂している。
北西角に飲料水の自動販売機が置かれている。
北側にナンバープレートがついている自動車が置かれている。
- 物件2の北西側を店舗として使用していたと思われるが現在は店舗としては使用しておらず、物置になっている。物件2内に大量の動産が置かれている。

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

(4 枚目)

執行官の意見

- 物件２の占有について
立入調査の結果第三者の占有を伺わせる兆候が微塵もないことから、所有者の占有と認めた。
- 平成２３年１１月１５日当時の物件１及び目的外土地に対する物件２の占有権原について
物件１、物件２及び目的外土地の共有者が同一であるから所有権にもとづき占有しているものと認められる。

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

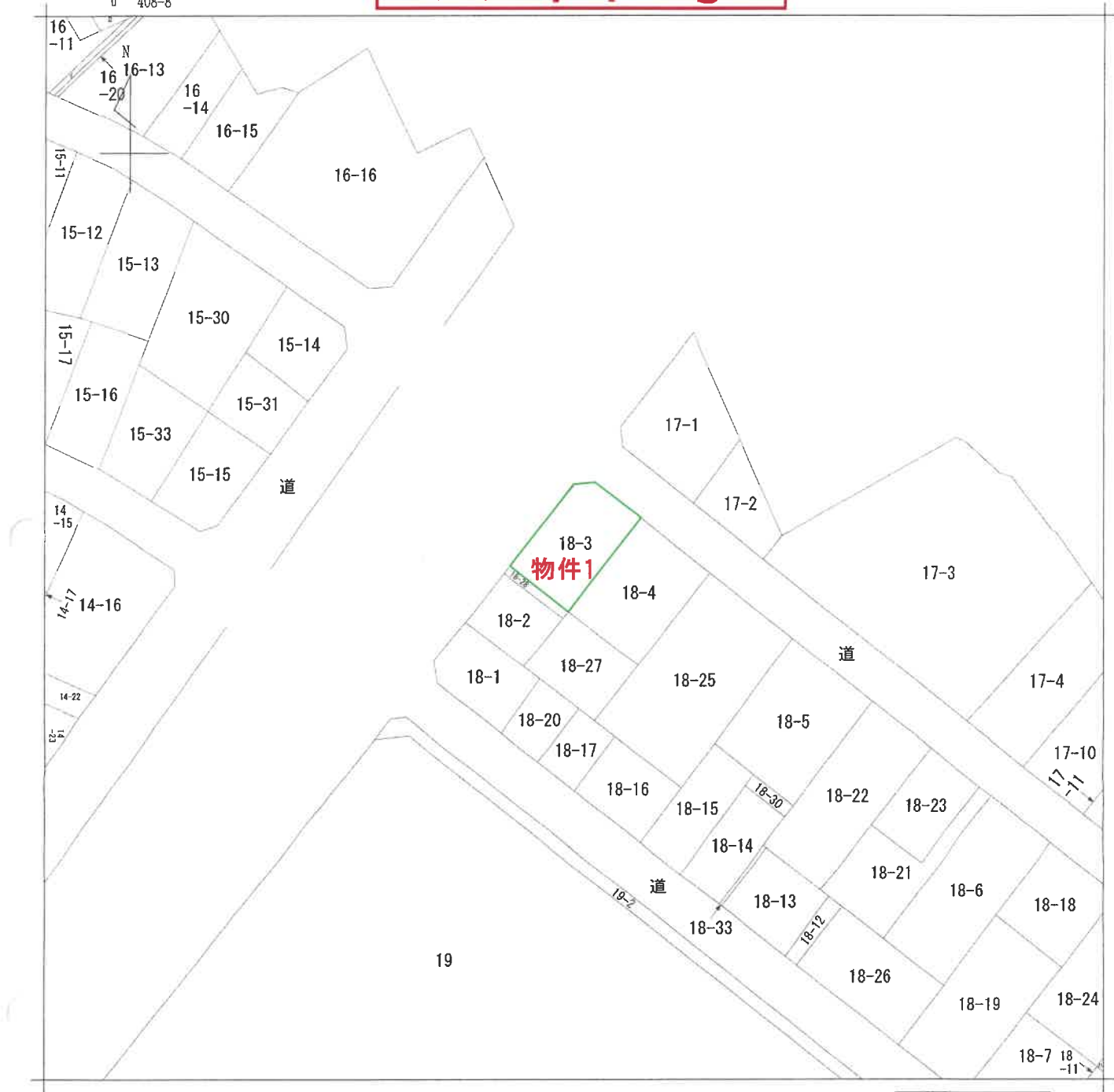
(５ 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月28日(水)	執行官室	目的外土地の全部事項証明書等の交付申請書送付
6年9月12日(木) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
6年9月30日(月) 10:00-11:30	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査 写真撮影、間取図作成
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。 ☒ 令和6年9月30日 目的物件は不在だったので、立会人Aを立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(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

イ 16-21
408-8 ハ 18-34



(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	山形市泉町				地番	18番3			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和38年2月6日			備付 年月日 (原図)	昭和38年2月6日			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8月30日
山形地方事務局

請求番号：27-1
(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43年2月5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8月30日 山形地方方法務局

登記官

(8 枚目)

前 18-3・後・新 005390

地 番	18-20	18-3
土地の所在	山形市泉田	

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日 昭和43年 7 月 7 日		作 製 者
申 請 人		

地積

10.6 m ² × 0.9 m = 9.54 m ²
10.6 m ² × 0.9 m = 9.54 m ²
計 19.08
1/2 9.54 m ²

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/300

昭和43年2月5日 登記

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

登記年月日：昭和52年2月15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8月30日 山形地方方法務局

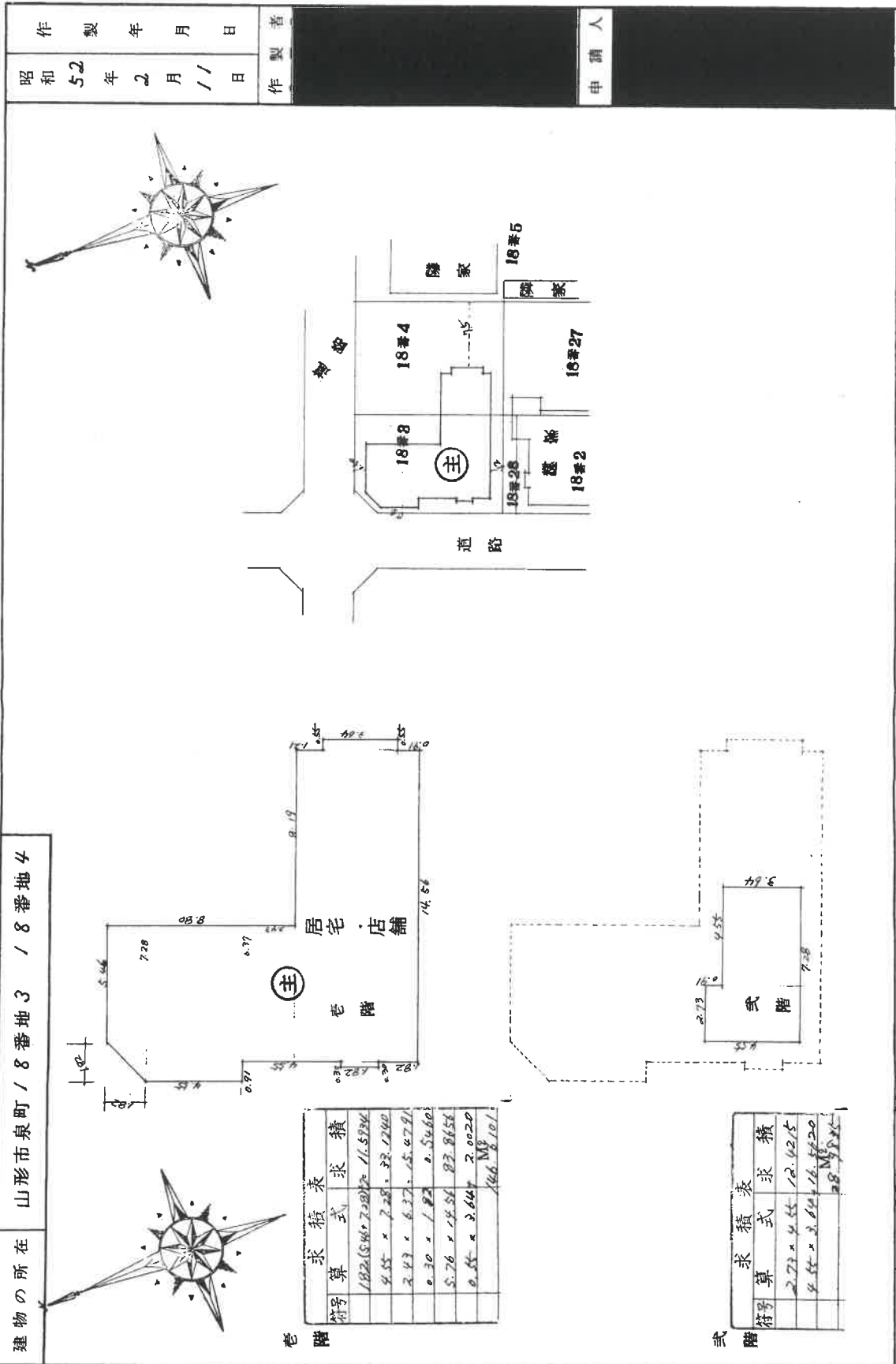
登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

708759

家屋番号	／ 8 番 3
建物の所在	山形市泉町 / 8 番地 3 / 8 番地 4

建 物 階 平 面 図

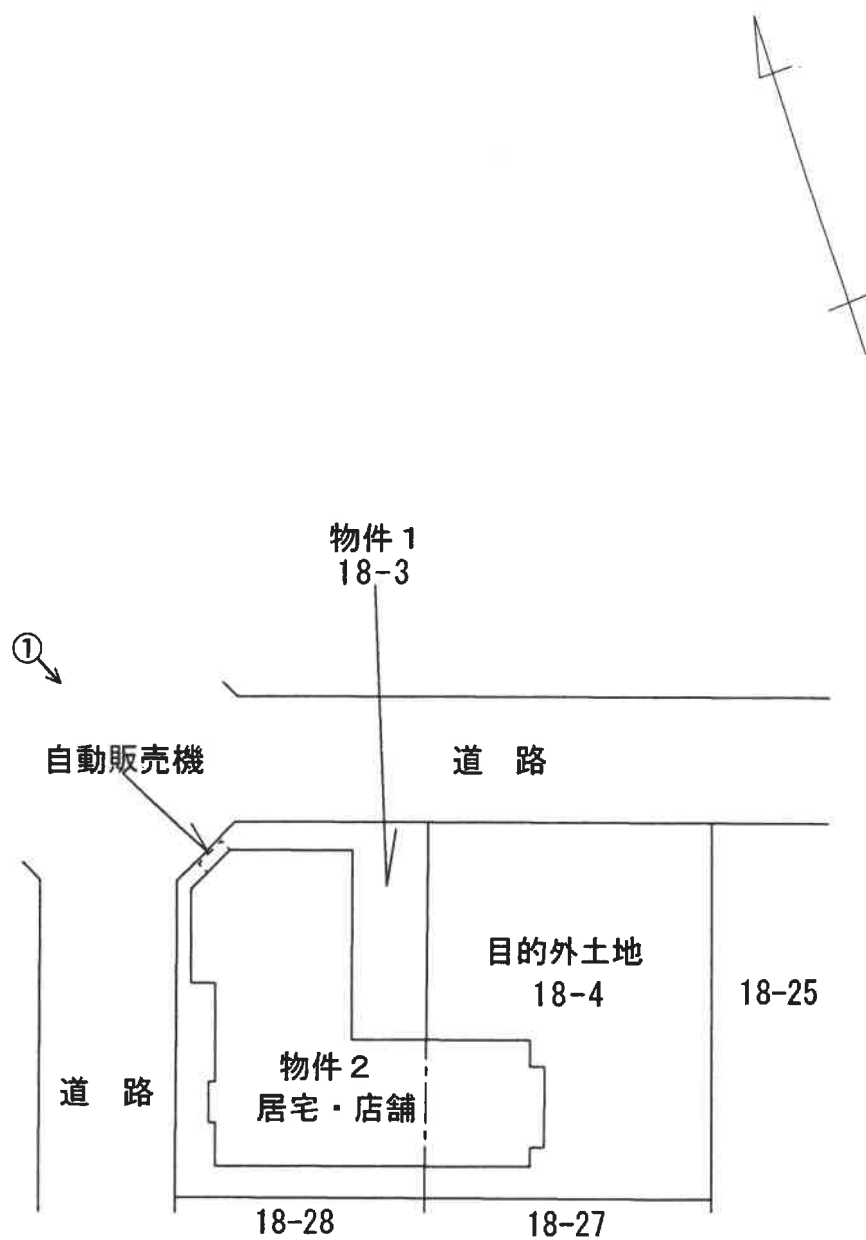


縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年2月15日登記

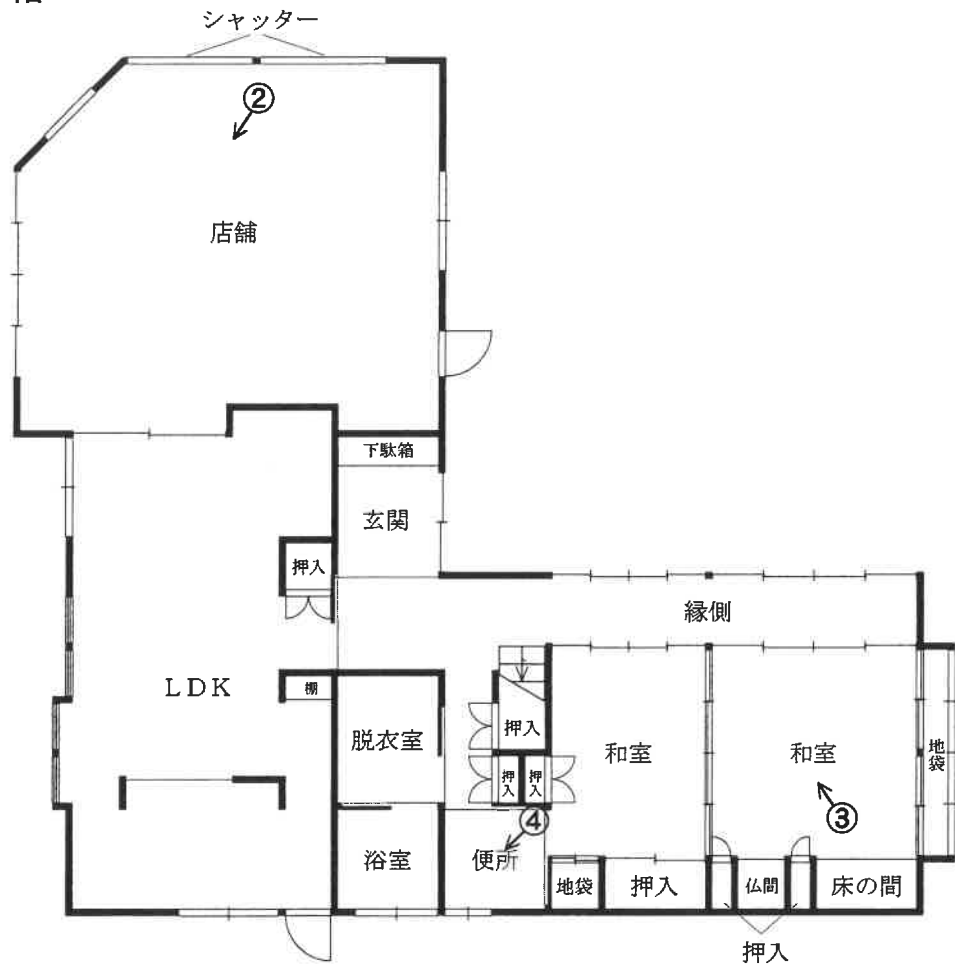
土地建物位置関係図



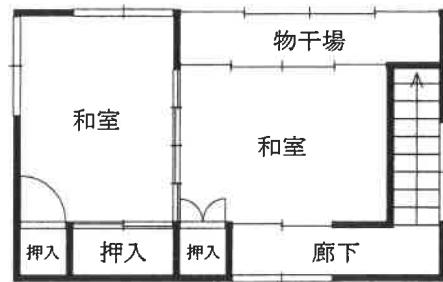
凡例 ←○写真撮影位置・方向

問 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49, 80号
令和7年1月9日受理
令和7年2月26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

令和 6年(ケ)第 49号
令和 6年(ケ)第 80号

物 件 目 録

3 所 在 山形市泉町
地 番 18番4
地 目 宅地
地 積 225.56平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	山形市泉町１８番１７号				
土 地	物件 ３				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 ３） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐				
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 ☐				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が本土地上に、物件２を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	１ この土地と物件１は一体となって使用されており、一体となる土地の北側と西側は道路と接しており、東側と南側はフェンス、ブロック塀が設置されている。 ２ 主にこの土地部分に樹木、草が繁茂している。 ３ 各土地間の境界を示す物は積雪により確認できなかった。 以 上				
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 〕				
建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☐ ない ☒ ある				
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

(2 枚目)

執 行 官 の 意 見

■ 物件３の占有について

立入調査の結果、この土地は物件２の敷地であること等から総合的に判断して、この土地の所有者が物件２の所有者でもあることから物件２の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

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月24日(金) 13:15-13:25	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
7年1月31日(金) 9:50-10:05	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
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。

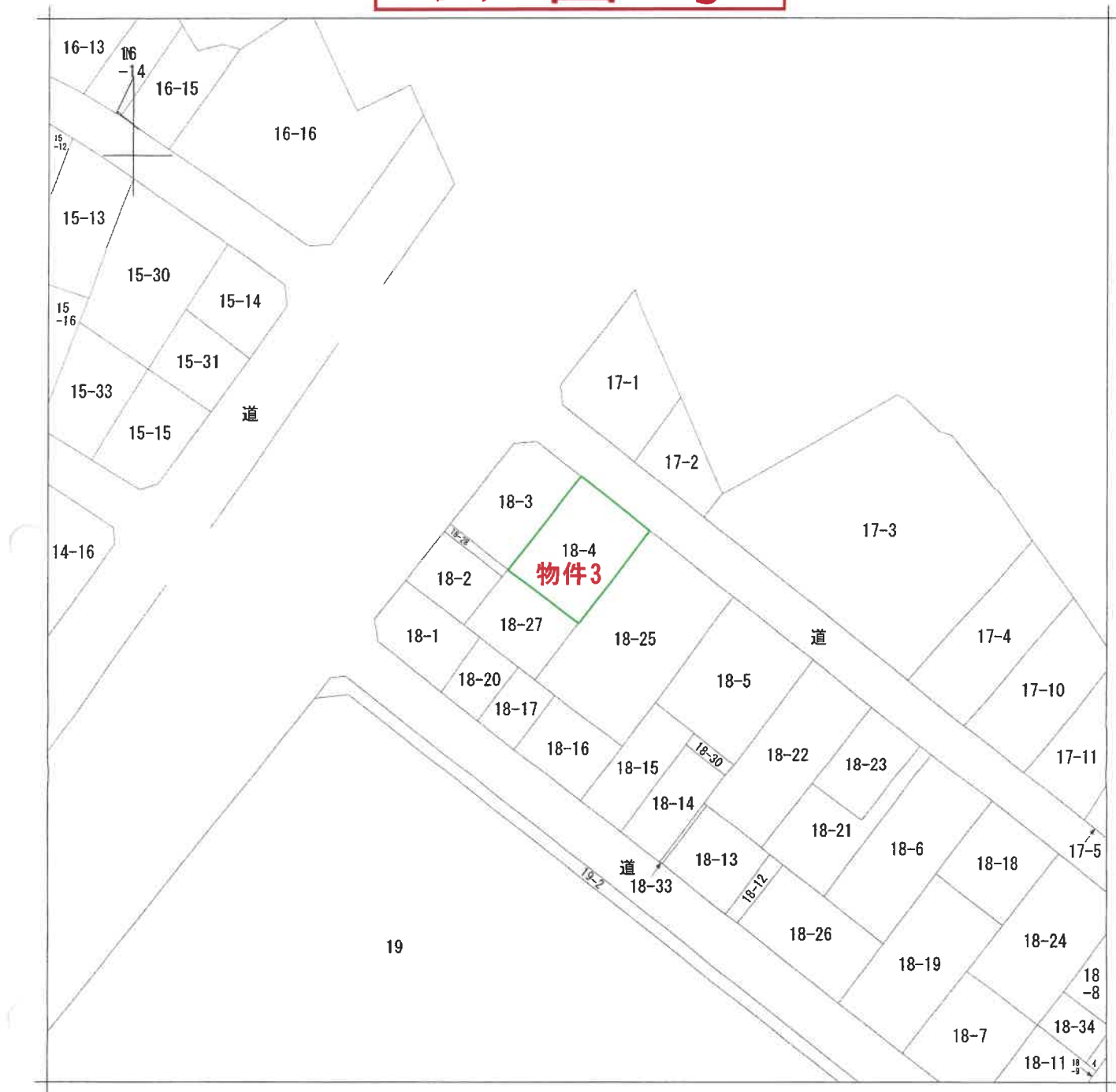
☒ 令和7年1月31日
目的物件が敷地となっている物件2の居住者が不在だったので、立会人Aを立ち会わせて目的物件に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

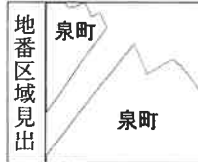
(4 枚目)

公 図 写

18-35



(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	山形市泉町				地番	18番4			
出力縮	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和38年2月6日			備付年月日(原図)	昭和38年2月6日			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7年1月23日
山形地方法務局

請求番号：20-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和43年1月31日

新18-4・後・新 005389

地番	18-27	18-4
土地の所在	山形市泉町	

地積測量図

作製年月日 昭和四十年七月七日	作製者	

A 3 判 → A 4 判に縮小

縮尺	1/300
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和43年1月31日登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月23日 山形地方事務所

登記官

登記年月日：昭和52年2月15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8月30日 山形地方財務局

登記官

(7 枚目)

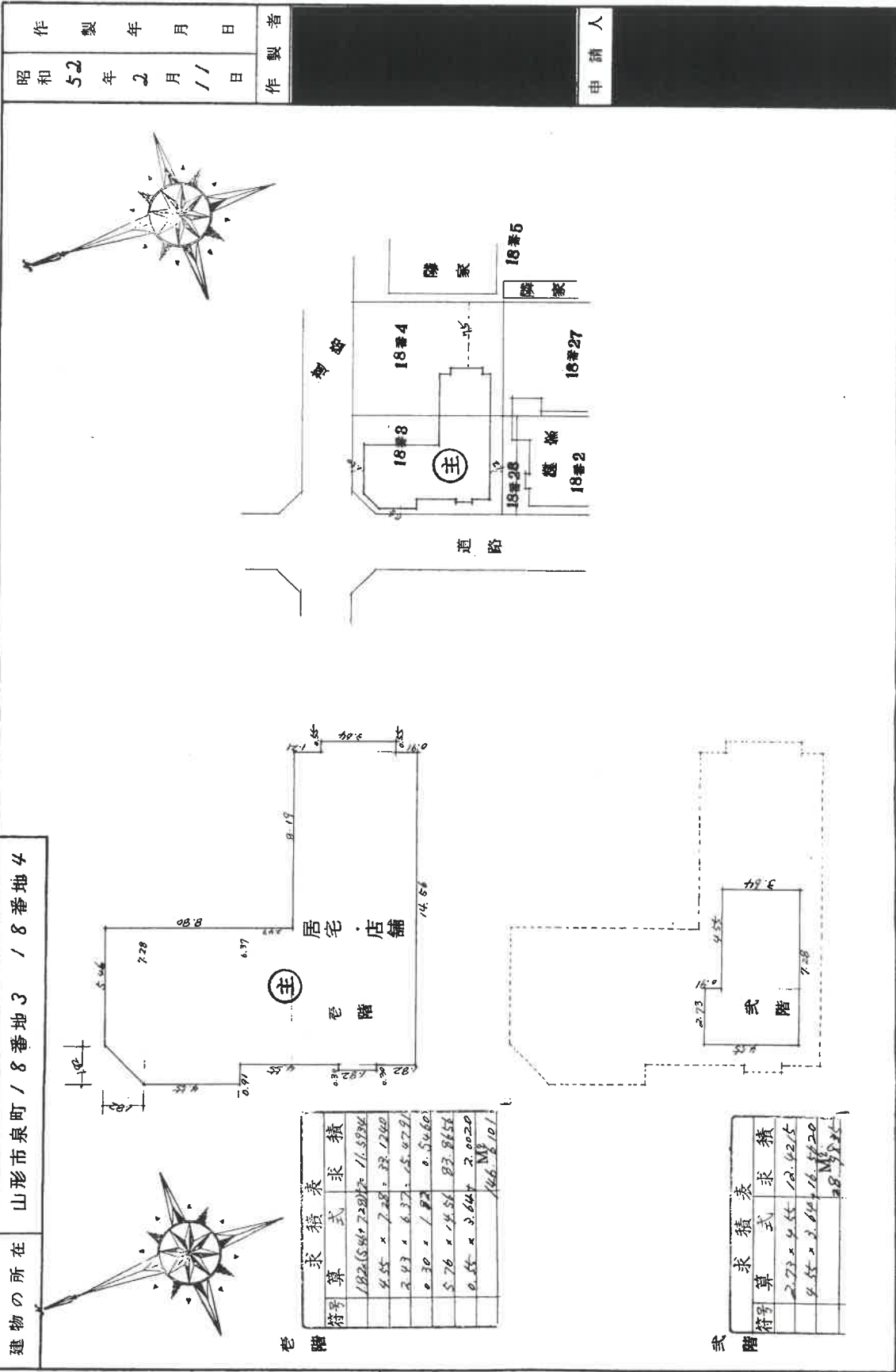
A 3 判→A 4 判に縮小

708759

家屋番号 / 8 番 3

建物の所在 山形市泉町 / 8 番地 3 / 8 番地 4

建物階平面図

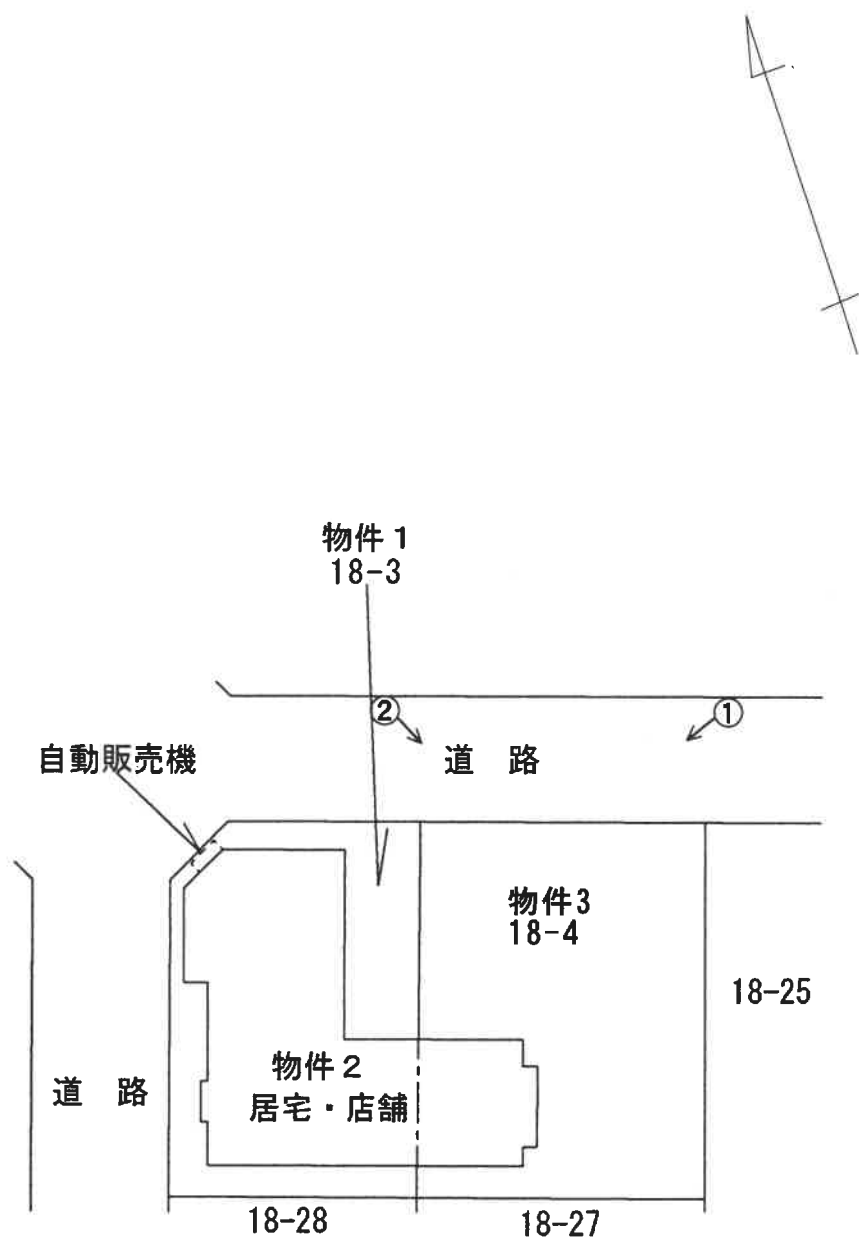


(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年2月15日登記

縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



令和 6 年 (ケ) 第 4 9 号
令和 6 年 (ケ) 第 8 0 号
令和 7 年 1 月 3 1 日 現地調査
令和 7 年 3 月 6 日 評 価
(Y 2 0 9 7 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 13,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,640,000円
物件2	金 5,110,000円
物件3	金 4,630,000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・3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 番目積	山形市泉町 18番3 宅地 177.13 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 家 種 構 床 面 積	山形市泉町 18番地3、18番地4 18番3 居宅・店舗 木造カラー鉄板葺2階建 1階 146.61 m ² 2階 28.98 m ²	2階 概測 33 m ² その他はほぼ同じ
3	所在地 番目積	山形市泉町 18番4 宅地 225.56 m ²	左記にほぼ同じ
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（物件1・3）

位 置 ・ 交 通	J R奥羽本線北山形駅の北東方約 2.1km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	山形市市街地北方の泉町地区に戸建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1種住居地域 60% 200% なし 第2種高度地区（高さ制限 20m） 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	402.69 m ² 約 23m×約 17m ほぼ長方形 ほぼ平坦 角地 なし
接 面 道 路 の 状 況	北側が約 7m の舗装市道にほぼ等高に、西側が約 9m の舗装市道に ほぼ等高から約 0.3m 高く接面。 （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。

特 記 事 項	附 加 物 ・ 従 物 等 : 舗装、塀、植樹等 土 壌 汚 染 の 可 能 性 : 現地調査及び官公署において公表されている資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無は指定調査機関の調査によらなければ確定できない。 地 下 埋 設 物 の 有 無 : 現地調査において価格形成に大きな影響を与える地下埋設物が存在する可能性は低い。 埋 蔵 文 化 財 の 有 無 : 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 土 砂 災 害 警 戒 区 域 等 : 土砂災害特別警戒区域等に指定されていない。 そ の 他 : 物件 1 北西角付近に、自動販売機が 1 個存する。
---------	---

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 昭和 51 年 8 月 30 日新築 経 過 年 数 約 49 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	屋 根 カラー鉄板 外 壁 サイディング・モルタル吹付・タイル張 内 壁 合板貼・ボード・クロス貼・京壁 ほか 天 井 クロス貼・板張・ボード ほか 床 畳・フローリング・コンクリート ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ・シャッター等 設 備 電気・上水道・下水道 ほか そ の 他 なし
床面積（現況）	1階 146.61 m ² 、2階 概測 33 m ² 、延べ 179.61 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 居宅・店舗 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
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：なし その他：① 建物内部に残置物が多数存する。

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）

目的土地及び目的外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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	60,400	1.02	177.13	0.95	10,370,000
3	60,400	1.02	225.56	0.95	13,200,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

山形（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,800 \text{ 円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/106 = 60,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路、交通接近、環境、行政的条件格差等を考慮して+6%と査定した。

イ. 個別格差：角地 +2

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：建物取り壊しの可能性等を考慮し-5%と査定した。

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	136,000	179.61	0.05	1,220,000

ウ．現価率

<物件 2>

経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 45%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 5 年} / \text{経済的全耐用年数 54 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.45) = 0.05$$

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	10,370,000	0.35	法定地上権	3,630,000
3	13,200,000	0.35	法定地上権	4,620,000
合計				8,250,000

イ. 土地利用権等割合：法定地上権 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オ、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	10,370,000	－3,630,000	0	－	0.90	0.6	3,640,000
2	1,220,000	＋8,250,000	－	－	0.90	0.6	5,110,000
3	13,200,000	－4,620,000	0	－	0.90	0.6	4,630,000
一 括 価 格 (合計)							13,380,000

ウ. 従物・附加物：舗装、塀、植樹等を0円と査定。

エ. 占有減価修正：特にない

オ. 市場性修正：残置物の処分に伴う費用負担の可能性等を考慮して－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。

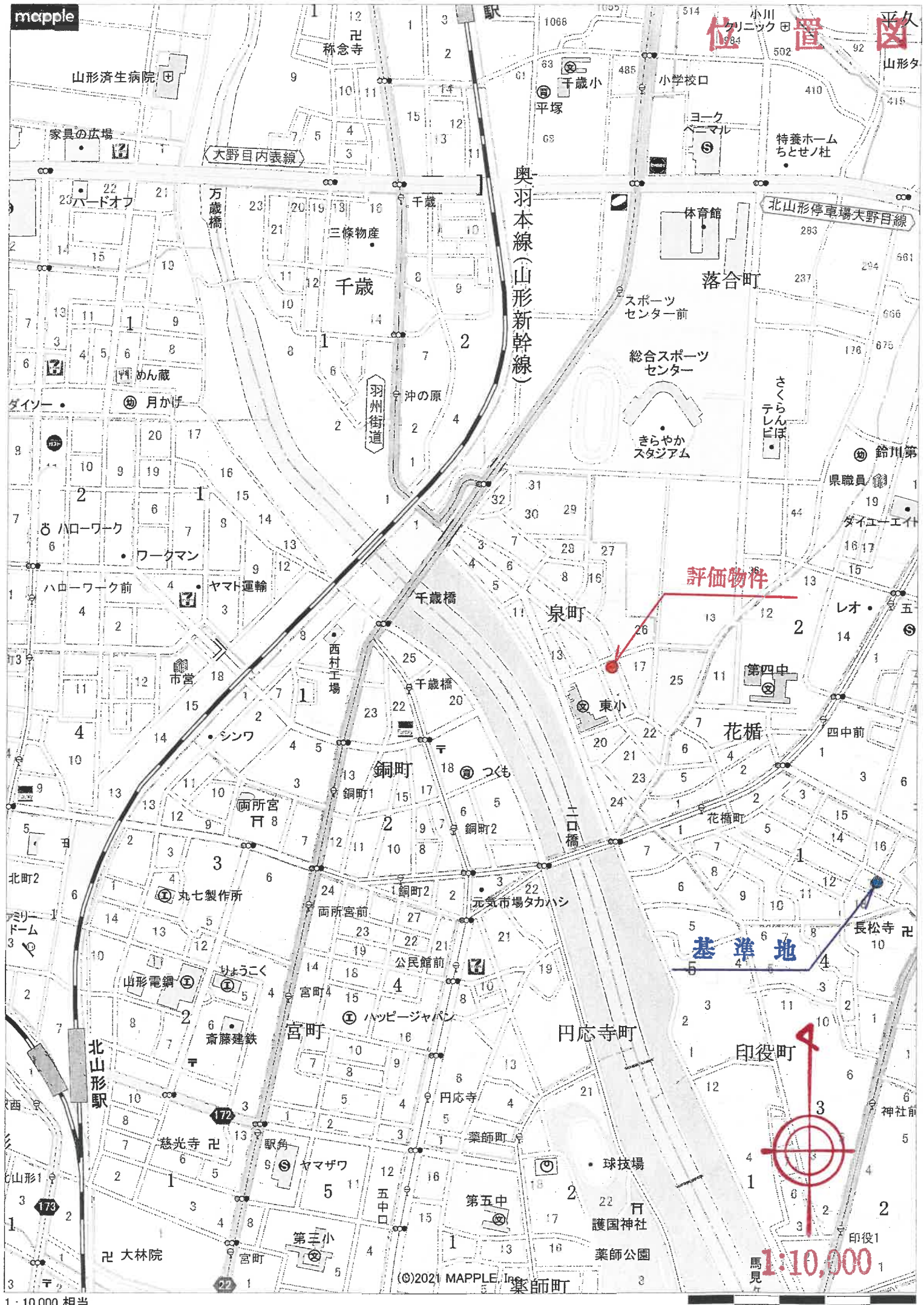
第6. 参考価格資料

1 地価公示価格等	山形（県）－1
所 在	山形市花楸一丁目25番「花楸1-17-10」
価 格	63,800 円／㎡
位 置	J R 奥羽本線北山形駅から東方道路距離約 2.3 km に位置する。
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日現在
地 積	343 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	北東 6m 市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

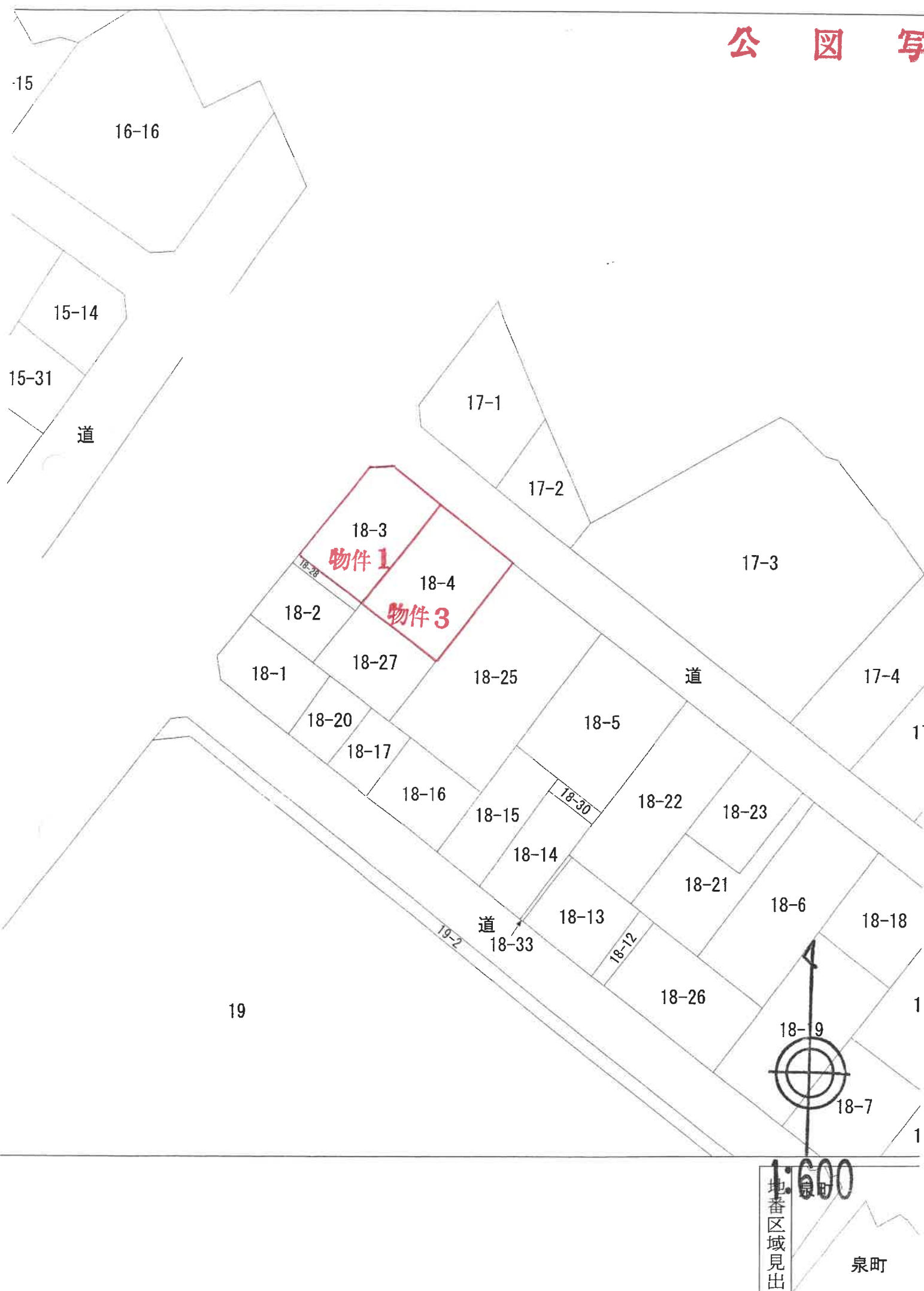
第7. 付 属 資 料

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

以上



公 図 写

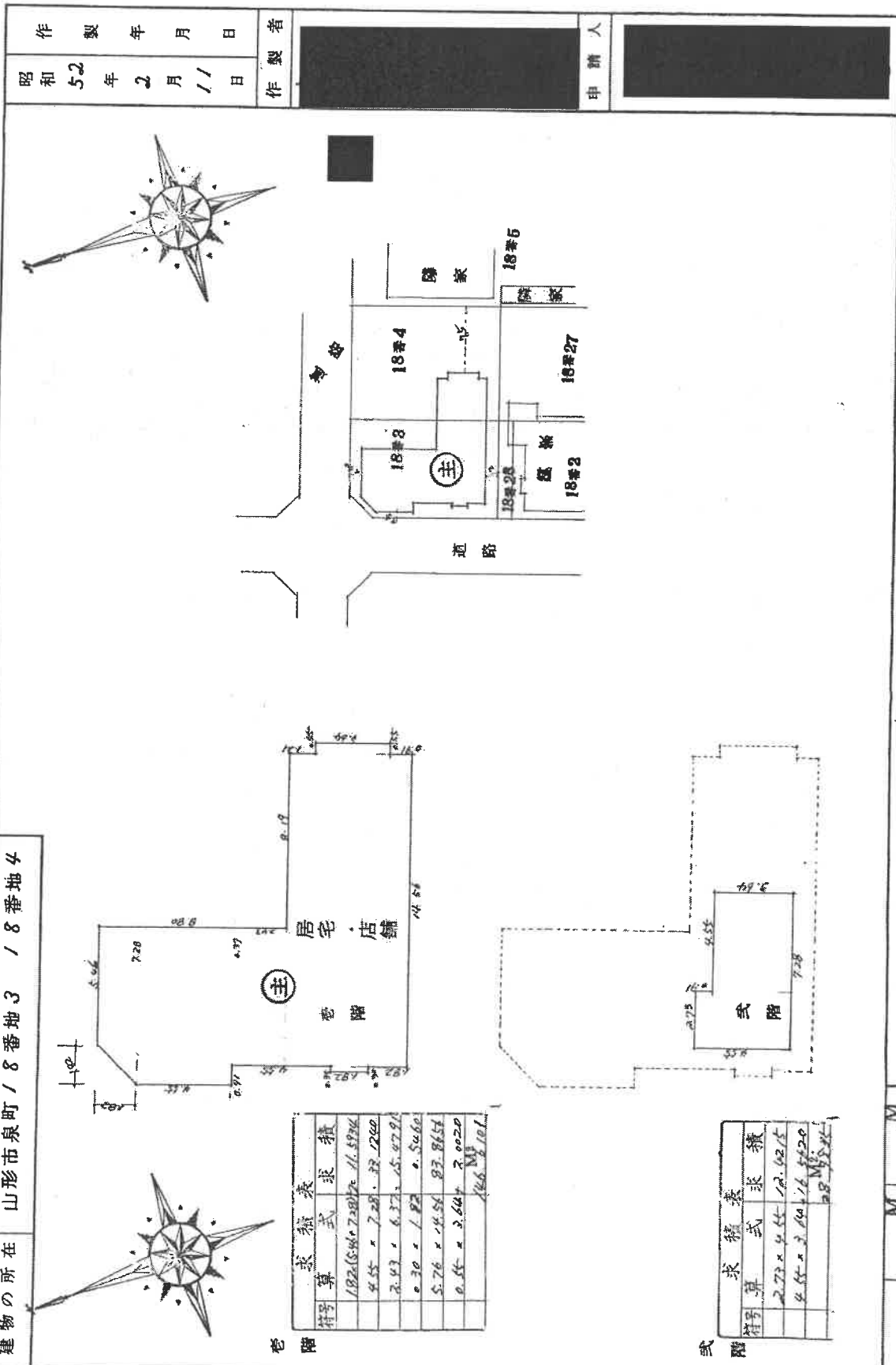


708759

建物階平面図

327837

家屋番号	/ 8 番 3
建物の所在	山形市泉町 / 8 番地 3 / 8 番地 4



符号	算式	求積
182	5.46×7.20	39.312
4.55	$\times 7.20$	32.76
2.43	$\times 6.37$	15.4791
0.30	$\times 1.82$	0.546
5.76	$\times 14.54$	83.8656
0.55	$\times 2.64$	1.452
		146.811

符号	算式	求積
2.73	$\times 4.55$	12.4215
4.55	$\times 3.14$	14.287
		26.7085

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

昭和52年2月15日登記

6 (ケ) 80

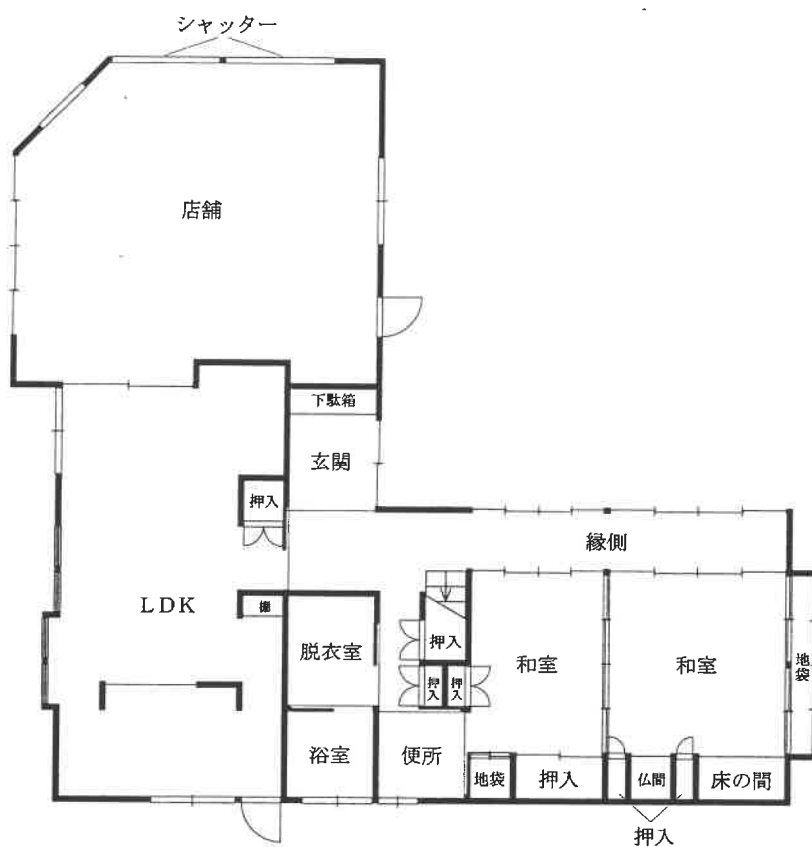


6 (ケ) 4 9

6 (ケ) 8 0

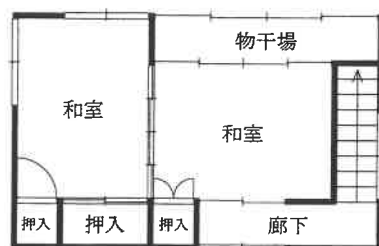
建 物 間 取 図

物件 2



1F

(146.61 m²)



2F

(概測 33m²)