

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B I T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 岩 田 実

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	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 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, 2	15, 810, 000 12, 648, 000	一括	3, 162, 000	101, 340	25, 595
1	3, 990, 000				
2	11, 820, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山形市小立四丁目 |
| | 地 番 | 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山形市小立四丁目 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.48 平方メートル
2 階 56.34 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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1, 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1, 2】

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 | 山形市小立四丁目 |
| | 地 番 | 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山形市小立四丁目 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.48 平方メートル
2 階 56.34 平方メートル |



令和7年(ケ)第10号
令和7年 4月16日受理
令和7年 6月10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 | 山形市小立四丁目 |
| | 地 番 | 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山形市小立四丁目 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.48 平方メートル
2 階 56.34 平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地について、南東側で舗装市道に接面している。北東側及び南西側にはブロック塀があり、北西側にはブロック塀や土留め等はないが、角に境界標があり、また物件1の土地と接する隣地の敷地には、コンクリートが敷かれた部分と煉瓦の花壇があり、境界線は明瞭である。
- 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の北東側の土地に、スチール製の物置が1基置かれている。また、北東側にエコキュートが1基設置されているが、故障して使用できないとのこと。
- 4 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 5 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はない。
- 6 物件2の建物について、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
■ A (債務者所有者)	1 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件2の建物には、私が令和5年の10月まで住んでいましたが、転居し、今は誰も住んでおらず、私が空き家として管理しています。 3 物件2の建物について、雨漏り等の支障のある箇所はありません。 4 物件2の建物で、ペットは飼っていません。 5 物件2の建物の北東側にエコキュートが設置されていますが、故障して使用できません。
B (連帯債務者)	1 物件2の建物には、令和5年の9月まで住んでいました。Aは翌月まで住んでいたと聞いています。
C (Aの破産管財人)	1 私は、Aの破産管財人に就いている弁護士です。 2 AとBは、現在物件2の建物に住んではいません。
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、所有者Aが空き家の状態で管理し占有するものと認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月21日 (月) : - :	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 (5月2日受理)
7年5月20日 (火) 14:20-14:30	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接面確認、境界確認、 占有確認、仮設物置等確認
7年5月20日 (火) : - :	執行官室	A、B及びCに通知を出す
7年5月21日 (月) 10:00-10:10	執行官室	Aの破産管財人であるCに架電する。AとBは転居 して、居住していないとのこと。
7年5月26日 (月) 10:00-11:00	物件所在地	現況調査、評価人立会、建物立入調査、占有確認、 境界確認、立会したAから陳述を得る
7年5月28日 (水) 12:10-12:20	執行官室	Bに架電する。Aより1か月早く転居したとのこと。
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、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 函 写



請 部 分	所 在	山形市小立四丁目					地 番	8番4	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9 - 5 指定	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成5年9月18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4月30日
山形地方法務局

請求番号：2-1
(1/2)

登記官

(6 枚目)

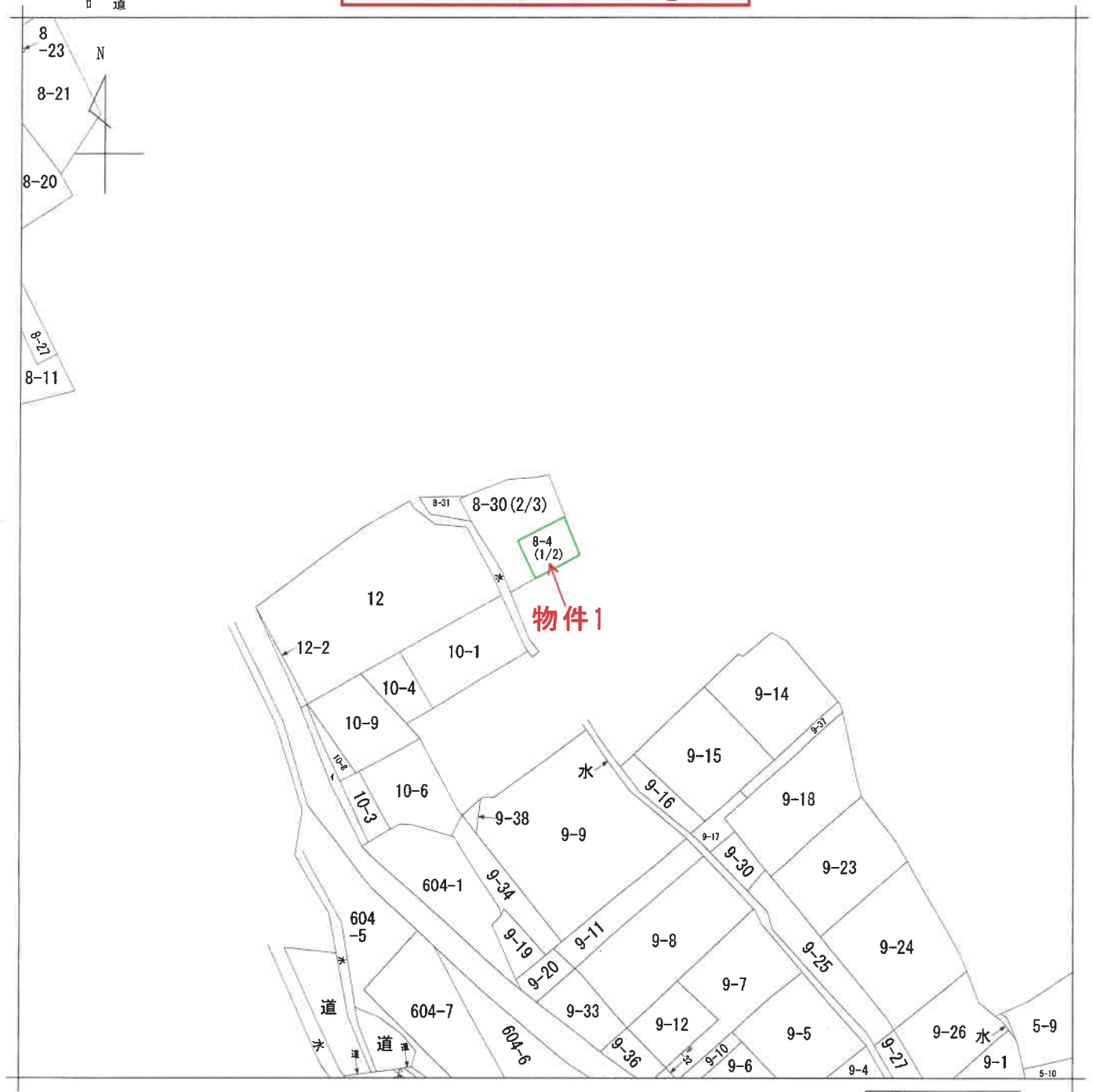
A 3 判→A 4 判に縮小

公用

公 図 写

イ 10-2
道

ハ 道



(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	山形市小立四丁目				地 番	8番4			
出 力 縮 小 尺	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治21年10月			備 付 年 月 日 (原 図)	明治21年			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7年4月30日
山形地方法務局

請求番号：2-1
(2/2)

登記官

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成30年3月28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4月30日 山形地方方法務局

登記号

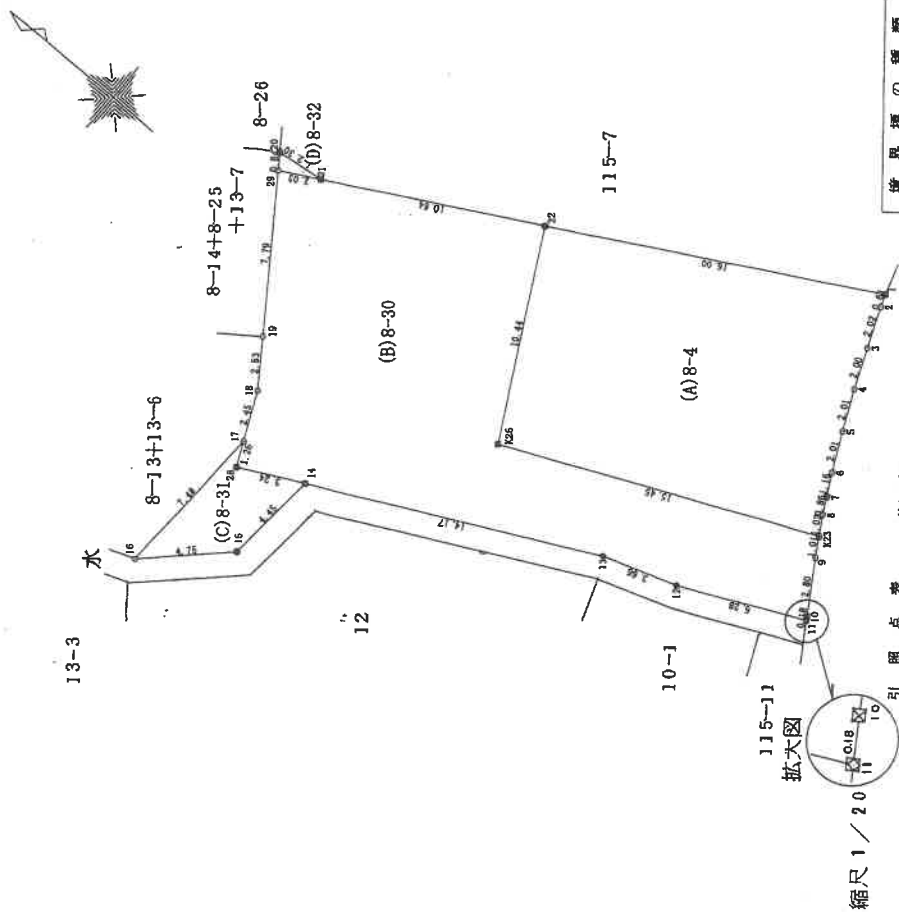
(8 枚目)

請求番号：2-2

(1/2)

地積測量図

地番	(A)8-4 (B)8-30 (C)8-31 (D)8-32
土地の所在	山形市小立西丁目



境界線の種類	種類
コンクリート杭	田
プラスチック杭	田
金属プレート	田
金属板	田
刻み	田

引張点表 (街区補助点)	
P1	プレート X座標 198905632 Y座標 101094
P2	金属板 X座標 198862743 Y座標 2A755

測量2011 X系平成29年12月10日測量

作成者

(平成30年5月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

A3判→A4判に縮小

(日調連9)

(日本工務家地積測量士会連合会用紙)

登記年月日：平成30年3月28日

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4月30日 山形地方方法務局

登記官

(9 枚目)

地積測量図

地番 (A)8-4 (B)8-3 0
(C)8-3 1 (D)8-3 2

土地の所在 山形市小立四丁目

座標求積表

地番	(C)8-31	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
16		-196865.214	-42596.888	-10439.637724	4.75
15		-196869.956	-42596.489	333512.445016	4.45
14		-196873.043	-42593.274	-3257.305429	3.24
28		-196869.880	-42592.536	-121062.329348	1.26
測点		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
17		-196870.201	-42591.308	-198717.613423	7.48
			倍面積	35.559092	
			面積	17.7795458	
			地積	17.77	m ²
			坪数	5.37	

地番	(D)8-32	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
29		-196871.576	-42578.624	82486.253966	2.03
21		-196873.574	-42579.024	2563.243247	2.30
20		-196871.637	-42577.784	-85047.795020	0.84
			倍面積	1.702193	
			面積	0.8510965	
			地積	0.85	m ²
			坪数	0.25	
			合計	420.3575697	

地番	(B)8-30	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
28		-196869.880	-42592.536	121062.329348	3.24
14		-196873.043	-42593.274	721602.611704	14.17
13		-196886.821	-42596.593	731333.083188	3.66
12		-196890.212	-42597.970	403004.619433	6.28
11		-196896.282	-42599.596	259622.572932	0.18
10		-196896.307	-42599.409	16406.811864	2.80
9		-196896.667	-42596.627	22039.398966	1.01
K23		-196896.824	-42595.619	-626134.281971	15.45
K26		-196881.968	-42591.355	-545849.774153	10.44
22		-196884.008	-42581.114	-357410.586646	10.64
21		-196873.574	-42579.024	-529330.727260	2.03
29		-196871.576	-42578.624	-108772.348684	7.79
19		-196871.019	-42586.400	-32058.330985	2.53
18		-196870.824	-42588.931	-34845.404801	2.45
17		-196870.201	-42591.308	-40210.691100	1.26
			倍面積	459.282835	
			面積	229.6414175	
			地積	229.64	m ²
			坪数	69.46	

地番	(A)8-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
K26		-196881.968	-42591.355	545849.774153	15.45
K23		-196896.824	-42595.619	639563.044899	1.02
8		-196896.982	-42594.605	13497.550677	0.86
7		-196897.141	-42593.754	16137.436177	1.16
6		-196897.361	-42592.611	28831.216070	2.01
5		-196897.818	-42590.650	40844.922258	2.01
4		-196898.320	-42588.693	45676.080480	2.00
3		-196898.890	-42586.770	49998.994764	2.02
2		-196899.494	-42584.840	34379.556952	0.61
1		-196899.698	-42584.255	-659463.000494	16.00
22		-196884.008	-42581.114	-754971.403917	10.44
			倍面積	344.171020	
			面積	172.0855099	
			地積	172.08	m ²
			坪数	52.05	

(日課表9)

A 3 判→A 4 判に縮小

作成者

申請人

(平成30年5月1日作成)

縮尺

1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：令和1年12月5日

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7年4月30日 山形地方方法務局

登記官

(10 枚目)

請求番号：2-3

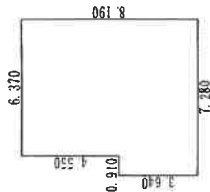
各階平面図

建物図面

家屋番号
8番4

建物の所在
山形市小立四丁目8番地4

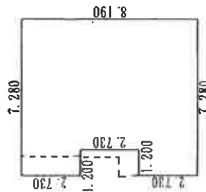
1階



求積表

$7.280 \times 3.640 = 26.499200$
 $6.370 \times 4.550 = 28.983500$
合計 55.482700
床面積 55.48 m²

2階



求積表

$1.200 \times 2.730 = 3.276000$
 $6.080 \times 8.190 = 49.795200$
 $1.200 \times 2.730 = 3.276000$
合計 56.347200
床面積 56.34 m²

作成者

元年11月27日作成

縮尺

1/250

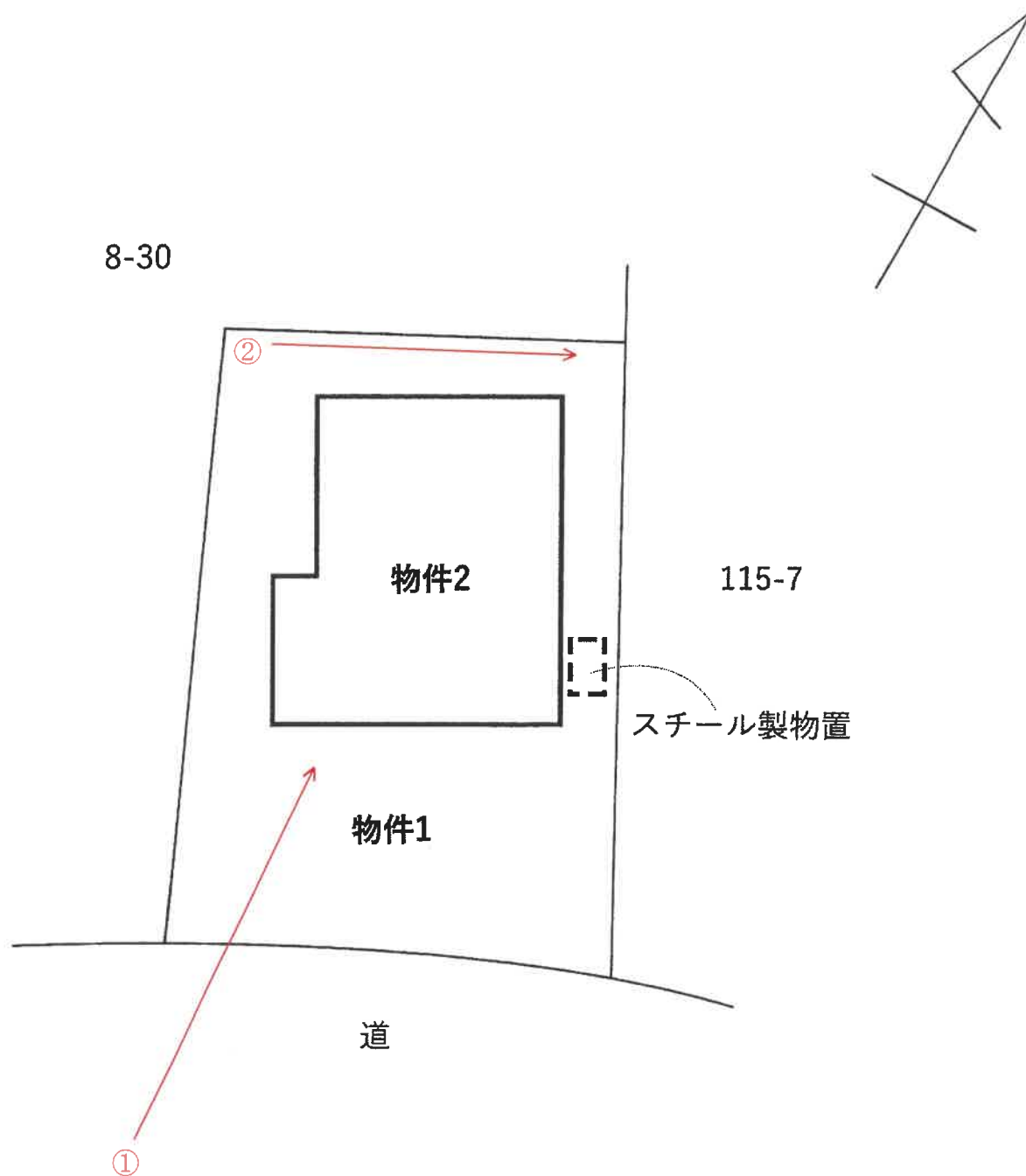
申請人

縮尺

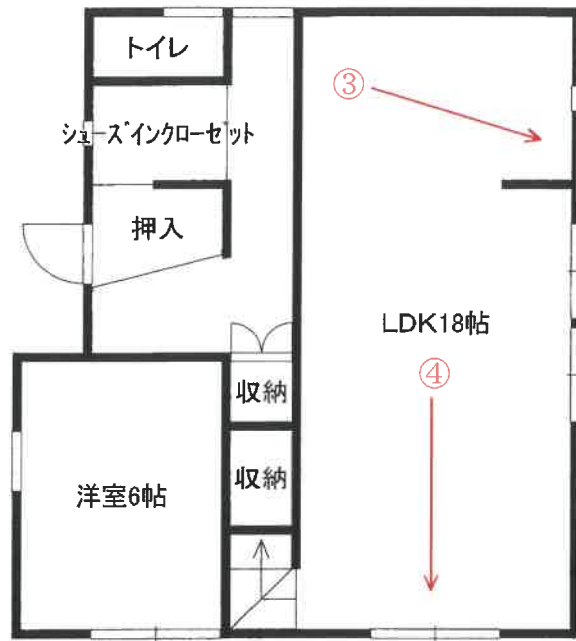
1/500

A3判→A4判に縮小

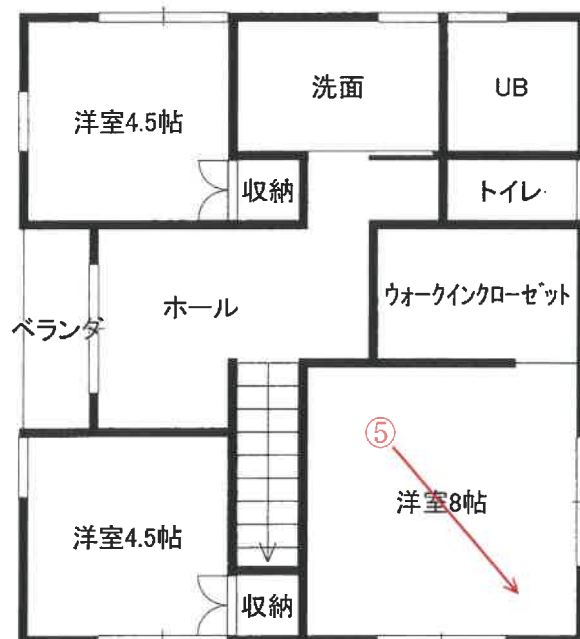
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○ →



1階平面図



2階平面図

凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真① (建物外観)



写真② (物件 1 北西側境界付近)



写真③(物件2 1階 キッチン)



写真④(物件2 1階 リビングルーム)



写真⑤ (物件 2 2階 洋室)



令和 7 年（ケ）第 10 号

令和7年5月26日

現地調査

令和7年6月9日

評 価

競売第703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

月 田 真 吾

第1 評価額

一括価格	
物件1・2 一括評価額	¥15,810,000
内訳価格	
物件1	¥3,990,000
物件2	¥11,820,000

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の建物のための土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き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。
- 5 評価過程の各価格、評価額は1万円未満四捨五入である。

第3 目的物件

1 土地

番号	所在等	登記	現況
1	所 在	山形市小立四丁目	同左
	地 番	8番4	
	地 目	宅地	
	地 積	172.08㎡	

2 建物

番号	所在等		登記	現況
2	所 在		山形市小立四丁目8番地4	同左
	家屋番号		8番4 主である建物	
	種 類		居宅	
	構 造		木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	床面積	階 層	(公簿床面積)	
		1 階	55.48㎡	
		2 階	56.34㎡	
		3階他計		
延面積		111.82㎡		
特記事項				
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 (道 路 距 離)	JR東日本 奥羽本線 山形駅 南東方 約3.9km	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な区画整理済の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路等の幅員等の個 別的な規制を考慮しな い一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	指 定 建 蔽 率	50%
	指 定 容 積 率	100%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	高さ制限10m 壁面後退1.5m
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模約172.08㎡でほぼ長方形である(約12m×約16m)	
接 面 道 路 の 状 況	南側が幅員約12m市道(建築基準法42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地であるほか、スチール製物置が存する(詳細は現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり
	注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、通常の費用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、目的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施設を利用している場合や、役場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	土壌汚染対策法の要措置区域の指定や、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査、古地図及び閉鎖登記簿の閲覧等により土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、土壌汚染の有無は指定調査機関による調査がなければ確定できない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域(土石流)内に位置するほか、洪水によって想定される浸水深が0.5m～3.0mである。なお、現地調査や地歴調査において、現況建物の基礎以外の地下埋設物が存する可能性は低い、詳細は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況等

物件2	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	令和1年11月27日 新築
		建 築 年 次 判 定 根 拠	登記記録記載年次
		経 過 年 数	5.5 年
		経済的残存耐用年数	29.5 年
	仕 様	構 造	木造
		屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
		外 壁	サイディング等
		内 壁	クロス・塗り壁等
		天 井	クロス等
		床	フローリング・クッションフロア等
		設 備	オール電化
		そ の 他	下水道利用
	床 面 積	公 簿	111.82㎡
		現 況	111.82㎡
		増 築	増築なし
	現 況 用 途 等	階 層	2階建
		現 況 用 途	住宅
		間 取 り	4LDK（附属資料概略間取図参照）
	品 等	総 合	普通
		使 用 資 材	普通
		施 工	普通
	保守管理の状態		やや劣る
	建物の利用状況		所有者が空き家状態で占有する（詳細は現況調査報告書参照）
	特 記 事 項		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極めて低い。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。また、外部のエコキュートが故障しているとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1) 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	66,000	1.00	172.08	1.00	11,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査 山形（県）-13

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $66,000 \text{ 円/㎡} \times 100\% \times 100\% \times 100\% = 66,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 標準的画地

ウ 地 積 : 特になし

エ 建 付 減 価 : 建付減価はない

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、建物価格を求めた。

(2) 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	111.82	0.8008	17,910,000

ウ 現 価 率 : 経過年数5.5年、経済的残存耐用年数29.5年、残価率0とした定額法（現価率0.8429）と観察減価法（保守管理-0.05）を併用して下記のとおり査定した。

現価率＝0.8429×（1-0.05）＝0.8008

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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

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
1	11,360,000	0.35	法定地上権	3,980,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	11,360,000	－ 3,980,000		0.90	0.60	3,990,000
2	17,910,000	＋ 3,980,000	——	0.90	0.60	11,820,000
一括価格 (合計)						15,810,000

【土地】

物件1

- エ 市場性修正： 土砂災害警戒区域及び洪水浸水想定区域 -0.1
オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

【建物】

物件2

- ウ 占有減価修正： 占有減価はない
エ 市場性修正： 土砂災害警戒区域及び洪水浸水想定区域 -0.1
オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

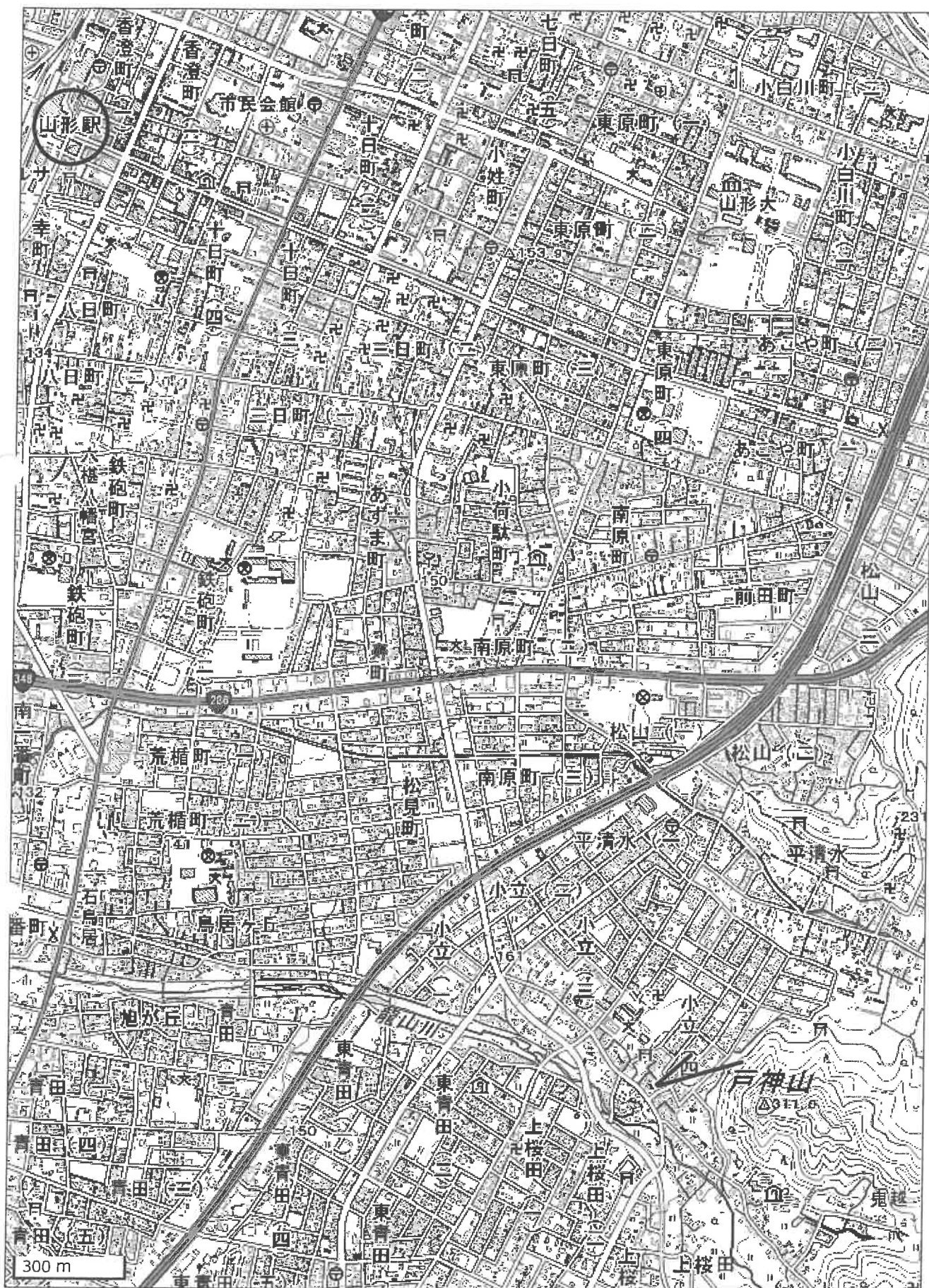
第6 参考価格資料

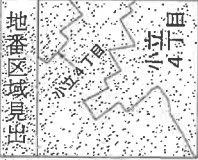
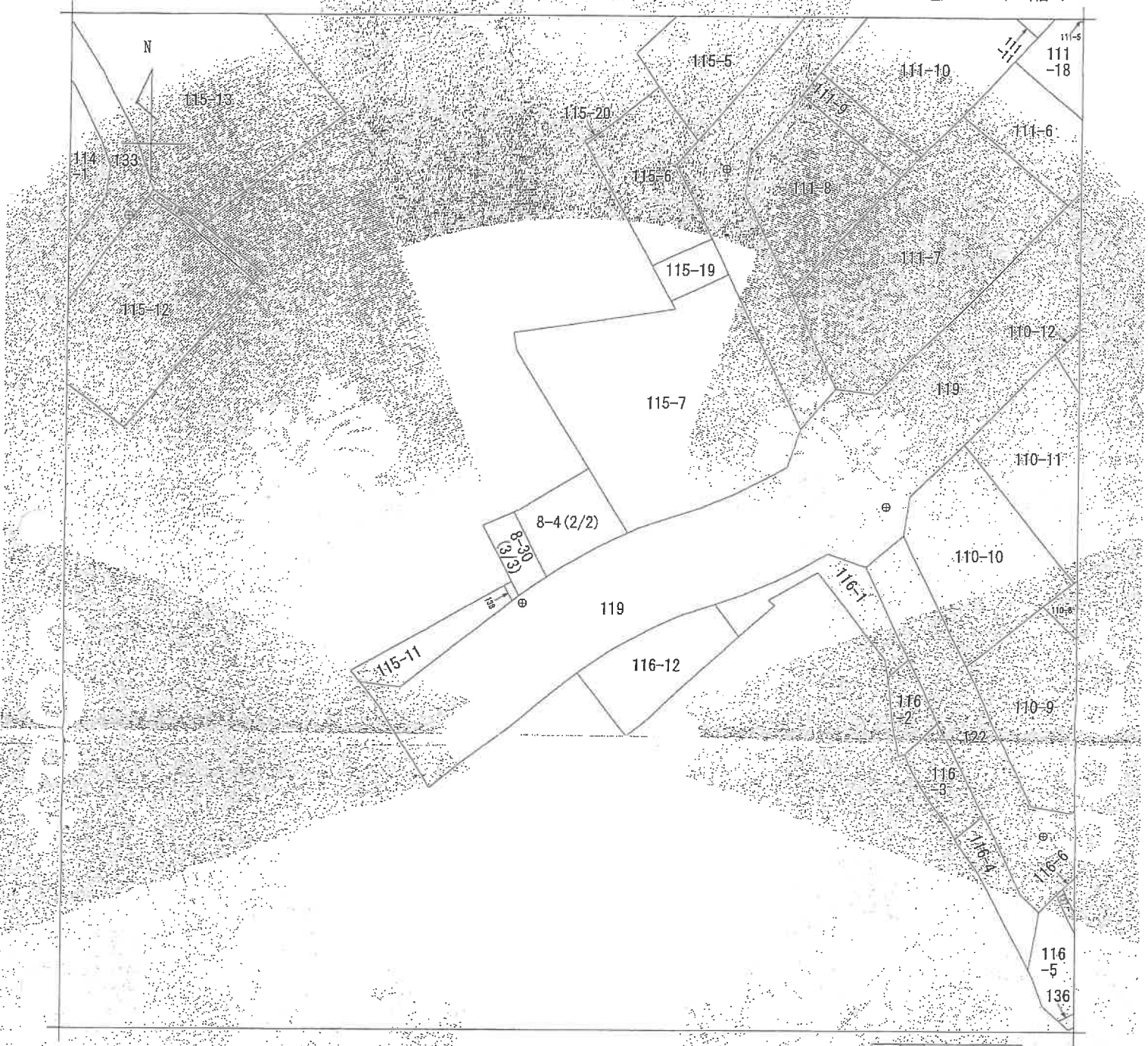
1 地価調査価格	山形（県）-13
所 在	山形市平清水二丁目7番3
価 格	66,000円/㎡
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	230㎡
形 状	1.0 : 1.5
利用の現況	住宅 W2
周辺の現況	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な区画整理済の住宅地域
前面道路	南東6m市道
供給処理施設	水道・下水
交通施設	山形駅 3500m
用途指定等	第一種低層住居専用地域 (50%, 100%)

第7 附属資料

1 位 置 図	1 部
2 公 図 等 写	2 部
3 建 物 図 面 写	1 部
4 建 物 配 置 図	1 部
5 概 略 間 取 図	1 部

位置図
地理院地図
GSI Maps





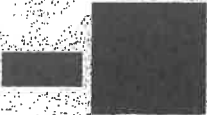
請求部分	所在	山形市小立四丁目					地番	8番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地地区画整理所在図		
作成年月日	平成5年9月18日				備付年月日(原図)				補記事項		

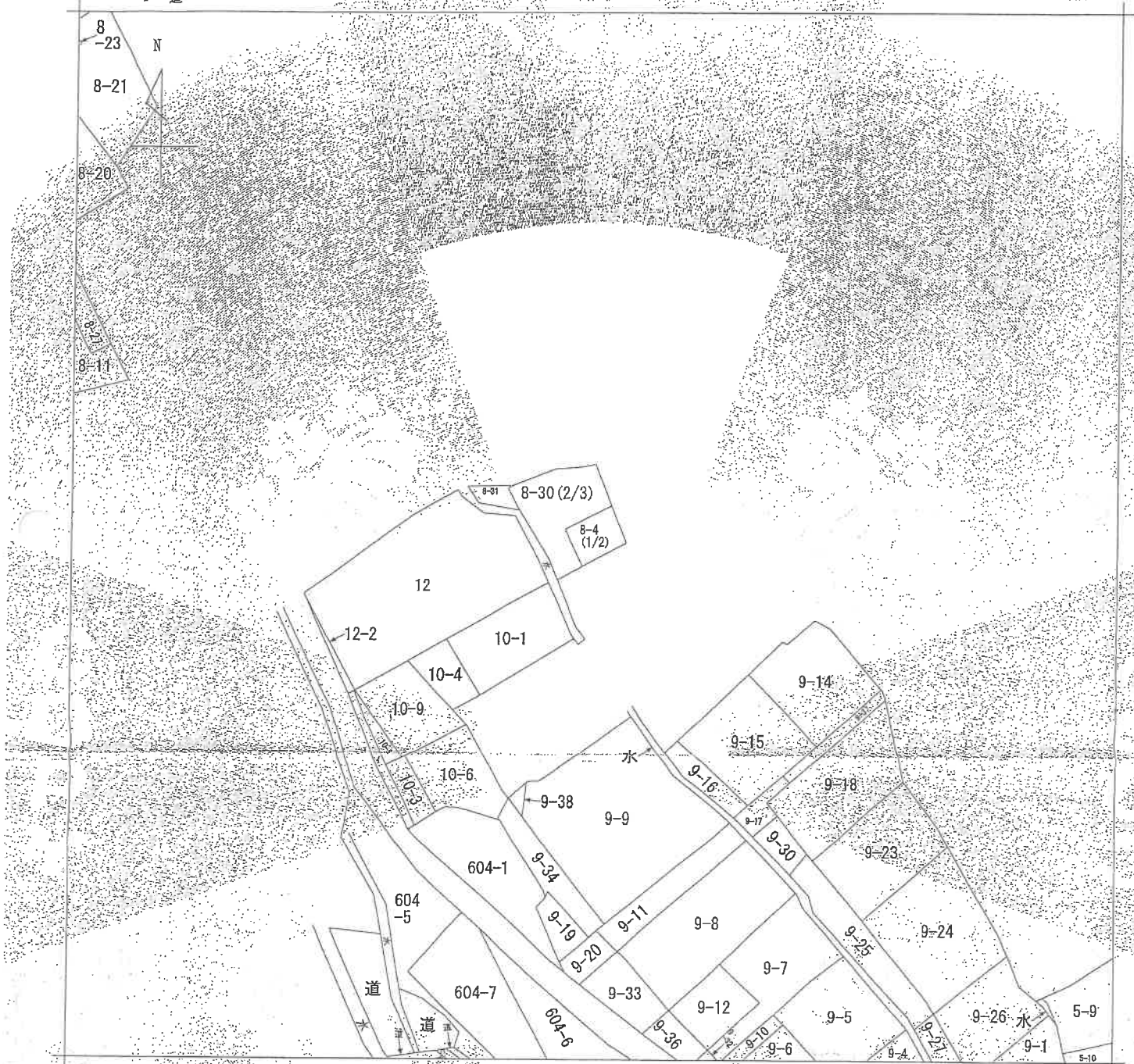
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月14日
山形地方公務局

請求番号：9-1
(1/2)

登記官





(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。



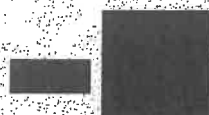
請求 部分	所在	山形市小立四丁目				地番	8番4			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	明治21年10月			備付 年月日 (原図)	明治21年			補記 事項		

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。

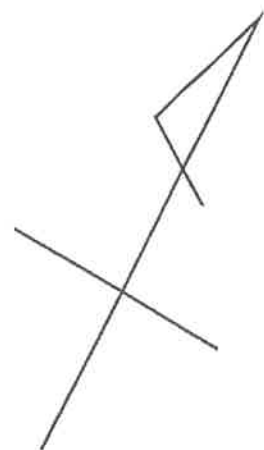
令和7年2月14日
山形地方方法務局

請求番号：9-1
(2/2)

登記官



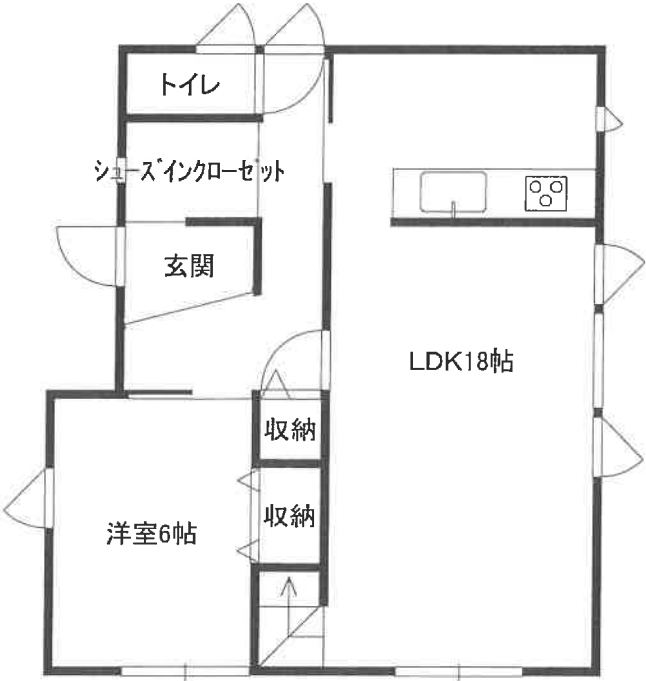
建物配置図



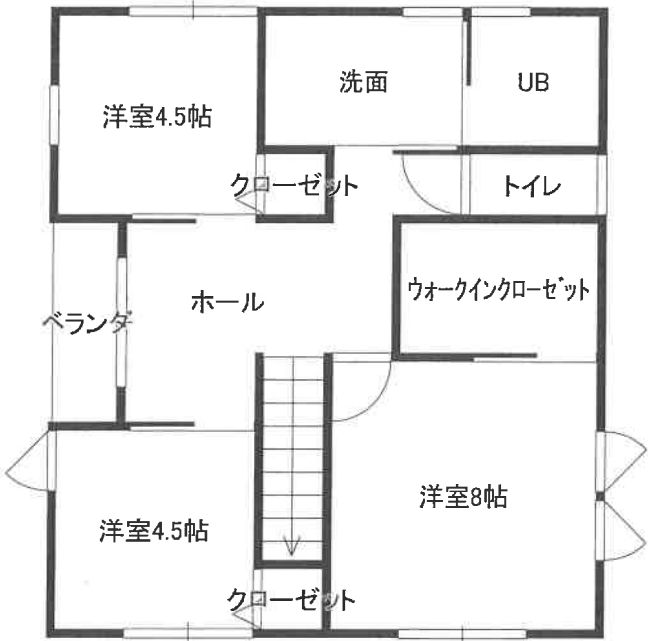
8-30



概略間取図



1階平面図



2階平面図