

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	1,150,000 920,000		230,000	47,662	10,213
			</		



物 件 目 録

1 所 在	山形市緑町三丁目 13番地2
家屋 番号	13番2
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階106.72平方メートル 2階103.01平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1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】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番13番2，登記地積156.19平方メートル（現地概測約185.41平方メートル），所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

《 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	山形市緑町三丁目 13番地2
家屋 番号	13番2
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階106.72平方メートル 2階103.01平方メートル



令和6年(ヌ)第34号
令和6年11月7日受理
令和6年12月11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	山形市緑町三丁目 13 番地 2
家屋 番号	13 番 2
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 106.72 平方メートル 2 階 103.01 平方メートル

(建物用〈单独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	山形県山形市緑町三丁目１７番５号
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件１の建物について、第三者に貸している部分はない。 2 物件１の建物について、雨漏りや床の軋み等支障のある箇所はない。 3 物件１の建物で、ペット飼っていない。
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 （目的外土地）	「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

(2 枚目)

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	山形市緑町三丁目		
地 番	1 3 番 2		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	約 1 8 5 . 4 1 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 (土地所有者)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載		
■関係人 (☒ B (土地所有者)) 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	平成 1 9 年 2 月 6 日		
最 初 の 契 約 日	平成 1 9 年 2 月 6 日		
契 約 等 期 間	平成 1 9 年 2 月 6 日から ☒ 令和 1 9 年 2 月 5 日まで 3 0 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 ☐ 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	毎月 金 2 3 , 1 5 2 円 (毎月月末まで翌月分支払)		
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 (令和 6 年 1 1 月 2 0 日現在 金 7 4 0 , 8 6 4 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	「その他の事項」に記載		
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

- 1 目的外土地の形状については、公図及び土地建物位置関係図のとおりである。
- 2 目的外土地の西側及び南側はブロック塀で区切られており、境界線は明瞭である。東側は、中ほどより奥の方にブロック塀が設けられてはいるが、中ほどから市道に面している部分まではブロック塀はなく、境界線は明瞭ではない。
- 3 目的外土地については、登記簿上の地積は、156.19平方メートルとなっているが、平成8年12月24日付で山形市役所に提出された建築計画概要書によると、敷地面積が186.59平方メートルとなっている。また、概測では、185.41平方メートルあることから、いずれも登記簿上の地積より広がっている。

(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 (債務者兼建物所有者)	1 物件1の建物について、私が居住し占有しています。第三者には貸していません。 2 物件1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ありません。 3 物件1の建物で、ペットは飼っていません。 4 目的外土地については、敷地として借りていますが、地代の支払いは遅れています。平成19年にそれまでの契約を解除して、新しく契約を交わしました。
■C (目的外土地所有者 Bの妻)	1 目的外土地について、Aと賃貸借契約を交わしていますが、地代の支払が遅れています。 2 目的外土地について、平成19年2月6日に、建物の敷地として目的外土地(地番13番2)を貸す土地賃貸借契約をAと交わしましたが、同日に、東側の隣地(地番13番3)を貸す土地賃貸借契約もAと交わしました。2つの土地の境界は、公図のとおりで平成19年2月の契約前から変わっていないと思います。 3 目的外土地について、Aと交わした土地賃貸借契約書の第1条の賃貸人の記載が宗教法人になっていますが、これは相違しており、賃貸人はBになります。B個人が所有している土地をAに貸しています。賃貸借期間は平成19年2月6日から30年間になります。 4 目的外土地について、現況の地積の方が土地賃貸借契約書に記載してある地積より広がっているのかもしれませんが、現時点では、土地賃貸借契約書記載の地積(登記簿上の地積と同じで現況の地積より狭い)で計算した地代を請求しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

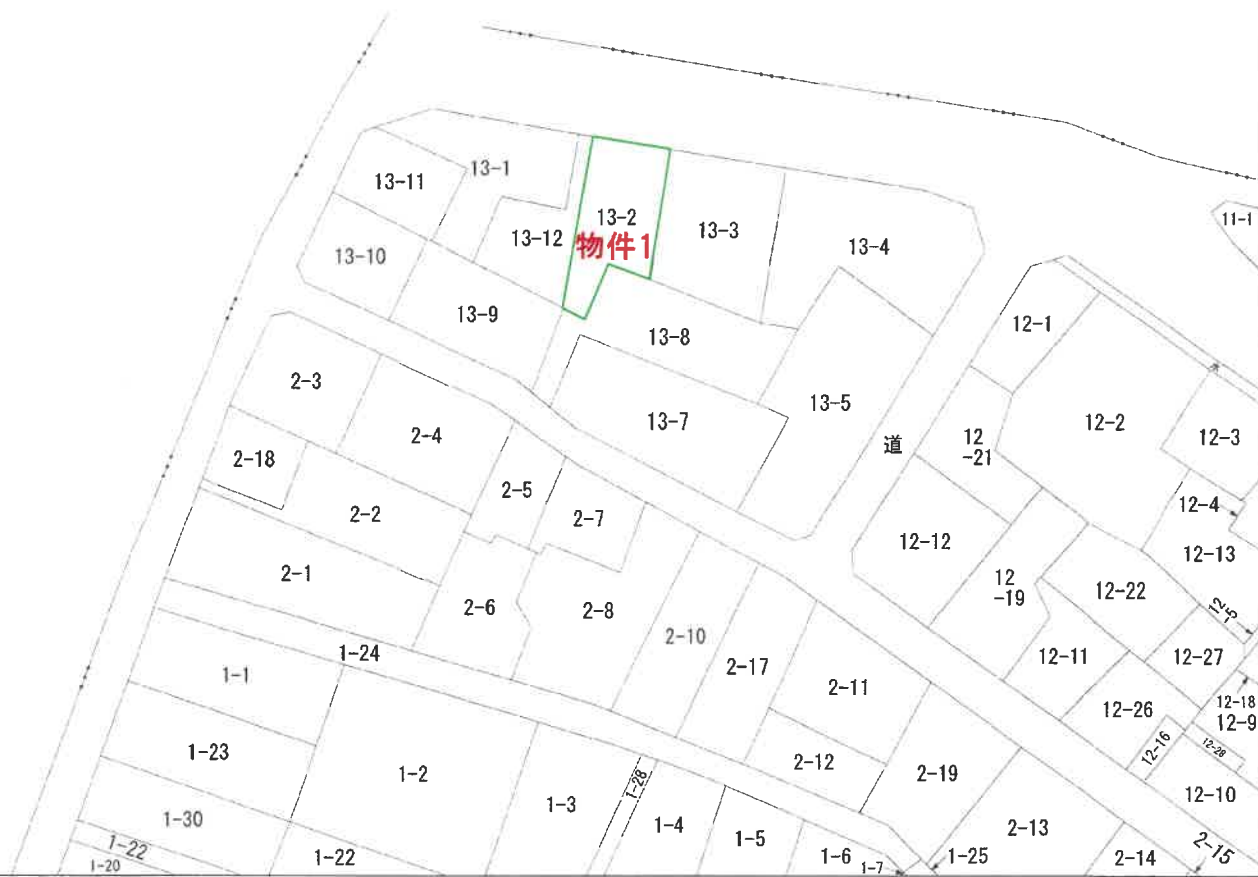
- 1 物件1の建物の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の建物の占有状況については、関係者の陳述及び立入調査の結果、建物所有者が居宅として利用し占有していると認定した。
- 3 物件1の建物は、敷地である目的外土地を賃借して使用している。賃料及び滞納状況については、3枚目のとおりである。
- 4 目的外土地については、平成8年に、土地賃貸借契約を交わしている。その後、契約当事者である貸主と、物件1の建物共有者であったAの父親が亡くなり、貸主の地位を相続により承継したBと、父親の共有持分を相続したAが、平成19年2月6日付で、新たに目的外土地の賃貸借契約を締結している。この平成19年2月6日付で締結した土地賃貸借契約を現在の契約とする。
- 5 目的外土地については、賃貸借契約書上の面積と現況の地積が相違しており、現況の地積の方が大きくなっている。土地所有者によれば、現況の地積を有している土地としてAに貸しているとのことであるが、地代の算出に当たっては、平成19年2月6日付で締結している土地賃貸借契約書に記載された面積(登記簿上の地積と同じ大きさで、現況の地積より小さい)で計算した地代を請求している。
- 6 目的外土地の範囲については、公図のとおりである。東側の隣地(地番 13番3)との境界について、南側奥の方に途中まで設置されているブロック塀が境界になっている。ブロック塀が切れている部分から北側の市道と接する部分までは、目的外土地の舗装された部分の東側が隣地との境界となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

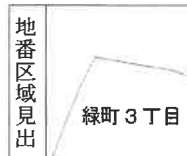
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月6日（水） ： ー :	執行官室	山形地方法務局に対して全部事項証明書等交付申請書 発送 (11月13日受理)
6年11月11日（月） 11：15－11：25	物件所在地	現地調査、占有確認、外観写真撮影、評価人同行なし 物件の外観・周囲の調査実施
6年11月11日（月） ： ー :	執行官室	Aに通知を出す 目的外土地所有者のBに照会書を出す
6年11月19日（火） 14：00－15：00	物件所在地	現況調査、物件立入調査、評価人同行 占有調査、写真撮影 立会人D、解錠技術者同行、債務者Aが不在のため 解錠して建物内に立ち入り、調査を行った
6年11月20日（水） 13：15－13：25	執行官室	目的外土地所有者Bから回答書届く。電話にてBの妻 のCから聴取を得る
6年11月29日（金） 16：35－16：50	執行官室	Aから電話あり。長期間不在にしていたとのこと。 Aから聴取を得る
(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 6年11月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、解錠技術者E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



（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	山形市緑町三丁目				地番	13番2			
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	昭和30年12月19日			備付年月日(原図)	昭和46年3月10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11月11日
山形地方方法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成9年9月17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11月11日

山形地方方法務局

製品名

(9 枚目)

請求番号: 15-2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作者

9月12日(製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日曜刊2)

(日加納)

A 3 判→A 4 判に縮小

777197 各階平面図

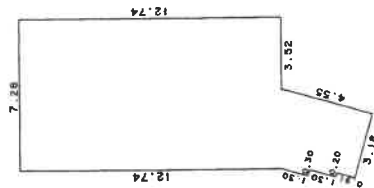
13番2

建 物 面 积

山形市緑町三丁目13番地2

建物の所在

一 聖

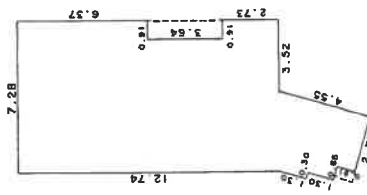


寒 清 求

(4.55 +	12.74	X	7.28	=	92.7472
(2.74 +	3.65	X	3.18	X 1/2 =	13.0380
(1.38 +	2.68	X	0.20	X 1/2 =	0.5420
(1.38 +	1.30	X	0.30	X 1/2 =	0.4020

合 計	106.7292
床 面 積	106.72 m ²

2階

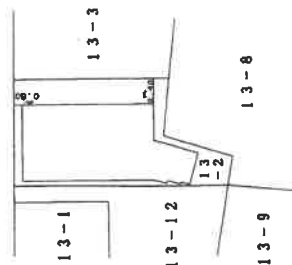


第 2 卷

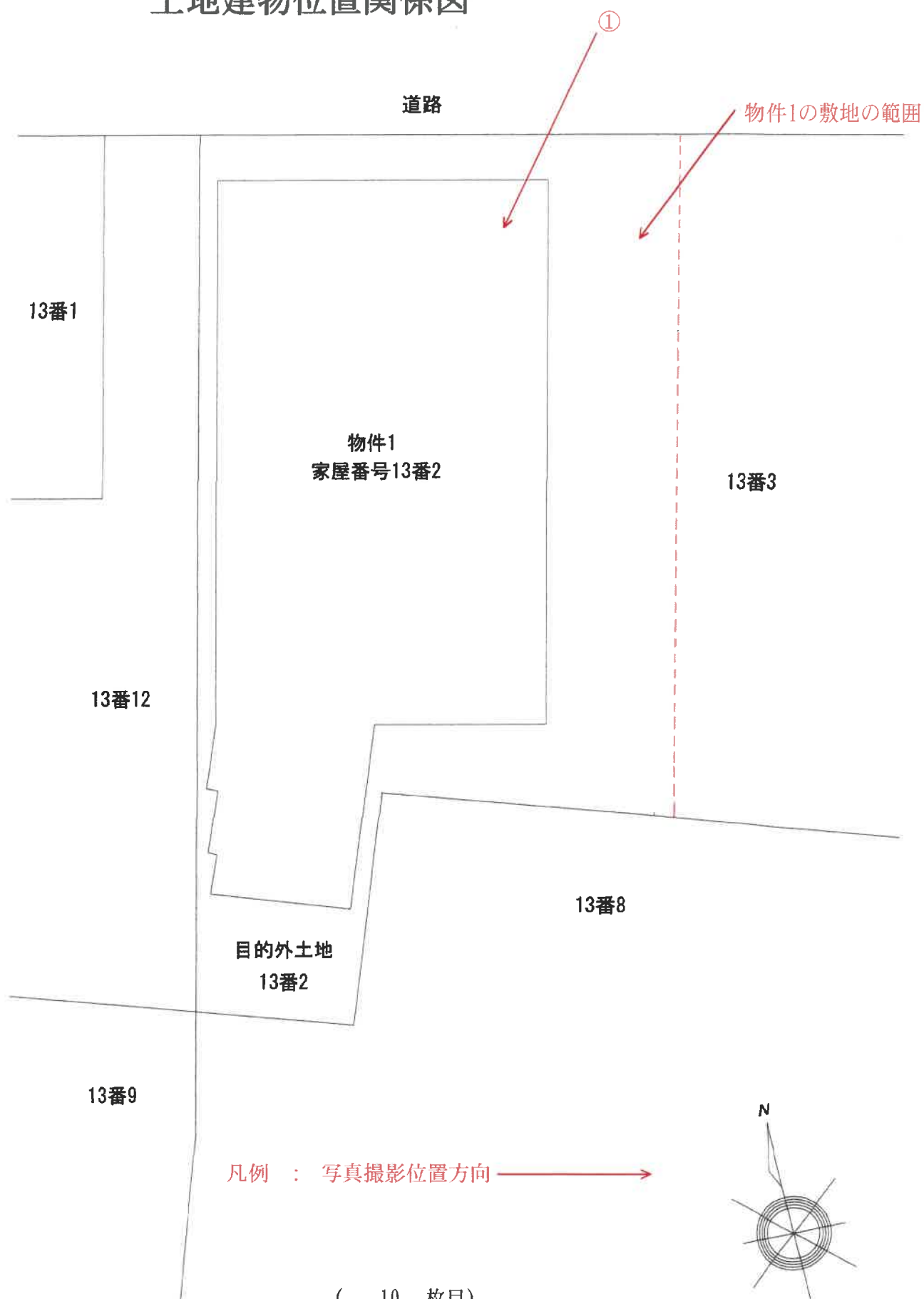
$(4.55 + 3.78) \times 2.73 \times 1/2 = 11.37045$	$12.74 \times 6.37 = 81.1538$
$(2.87 + 2.68) \times 0.65 \times 1/2 = 1.80375$	$6.37 \times 0.91 = 5.7967$
$(1.38 + 1.30) \times 0.30 \times 1/2 = 0.4020$	$2.73 \times 0.91 = 2.4843$

合計	103.0100
床面積	103.01 m ²

説
其



土地建物位置関係図



建物間取図

令和6年(ヌ)第34号

【物件 1】



1階 106.72㎡ (登記床面積)



2階 103.01㎡ (登記床面積)

凡例 : 写真撮影位置方向 →

写真① (建物外観)



写真② (物件1 1階 キッチン)

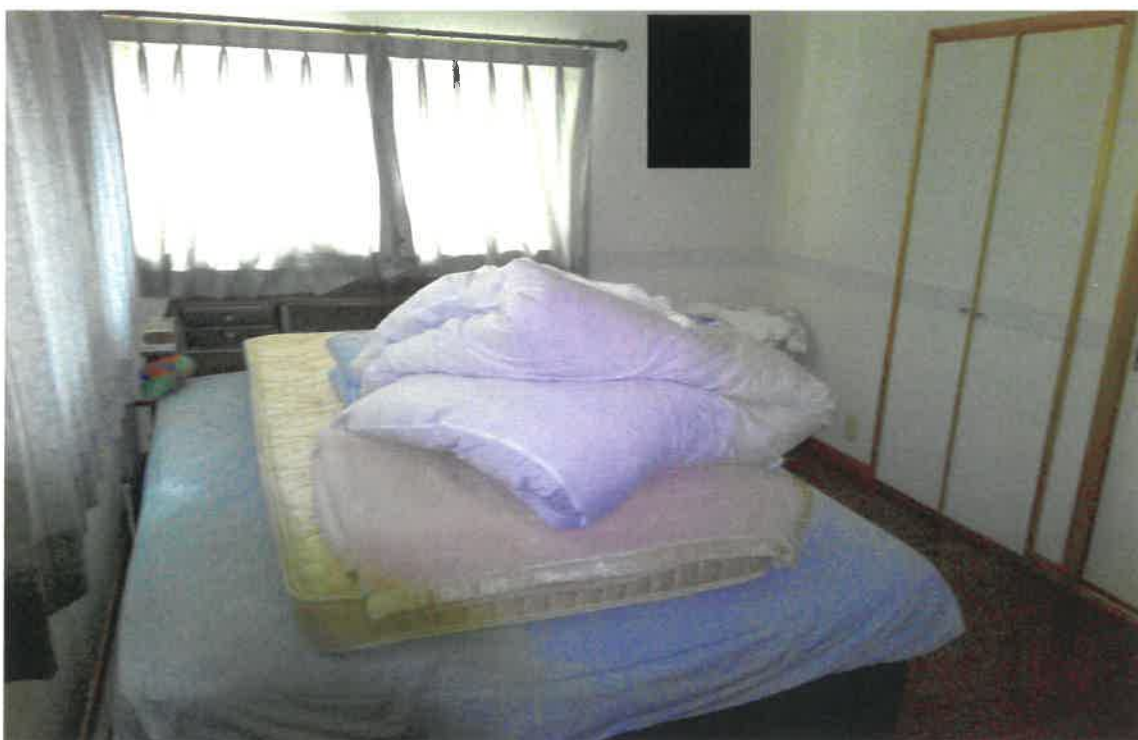


(12 枚目)

写真③(物件1 1階 和室)



写真④(物件1 2階 洋室)



令和 6 年（ 又 ） 第 34 号
令和 6 年 11 月 19 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 13 日 評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
白 井 晶

第1 評価額

評 価 額	
金	3,170,000 円

- 1 上記評価額は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（売主の協力がえ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）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 家屋番号 種 類 構 造 床面積	山形市緑町三丁目 13番地2 13番2 居宅 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 106.72㎡ 2階 103.01㎡ 延床面積 209.73㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	※本件における借地権の及ぶ土地の範囲（物件1の敷地部分）は、契約書記載数量のみでは不確実と判断し、土地全部事項証明書及び公図並びに建物図面、建築計画概要書等の資料を参考に現地概測を行った結果、別添建物配置図のとおり目的外土地①に目的外土地②の一部を加えた範囲と判断し、建築計画概要書記載数量と衛星写真概測面積と概ね一致したことも踏まえ、現地概測数量約185.41㎡を採用することとした。ただし、詳細不明であり、正確な借地権の及ぶ土地の範囲については、関係人で協議の上、専門家による測量を実施する等の措置が必要と思われる。 ※目的外土地①（物件1の敷地部分）の全部事項記載事項 所在：山形市緑町三丁目、地番：13番2、地目：宅地、地積：156.19㎡、 所有者：借地権設定者 ※目的外土地②（西側の一部が物件1の敷地部分）の全部事項記載事項 所在：山形市緑町三丁目、地番：13番3、地目：宅地、地積：234.04㎡、 所有者：借地権設定者 ※上記目的外土地の契約等の詳細については、現況調査報告書参照。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 ①土地（借地）の概況及び利用状況等（目的外土地①、②の一部）

位 置 ・ 交 通	奥羽本線「山形」駅の北東方約2,600m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	市街地中心部近傍に位置する住宅、店舗、事務所、学校等が混在する地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率	60 （指定）
	容積率	200 （指定）
	防火規制	22条指定区域
	その他の規制	第2種高度地区・高さ制限20m
画 地 条 件 （ 借 地 部 分 ）	地 積	185.41㎡ （概測数量）
	間口・奥行	北側 間口約 10.4 m 奥行約 20.5 m （現地概測）
	形 状	不整形
	接面状況	中間画地
	その他	－
接 面 道 路	北側幅員約10.9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	当該目的外土地①及び②の西側一部は物件1の敷地として利用されている。	
隣 地 の 状 況 等	東側駐車場、西側住宅、南側住宅、北側道路の用に供されている。なお、境界について紛争等は生じていない模様である。	
供 給 処 理 施 設	上水道 ： あり 下水道 ： あり 都市ガス ： あり （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、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。	
埋 蔵 文 化 財	山形県ホームページ山形県遺跡地図によれば、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法及び下水道法上の特定施設等の届出もなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、地歴調査及び現地調査の結果においても、土壤汚染が疑われる施設等は見受けられなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。ただし、自然由来の土壤汚染の可能性も考えられることから、土壤汚染の有無については指定調査機関などの専門家による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査及び現地調査の結果、地下埋設物が存在する可能性は低いものと判断されるが、掘削調査等を実施していないため詳細は不明である。
自 然 災 害 等	山形県土砂災害警戒システムによると、評価物件は土砂災害警戒区域等に該当していない。 山形市洪水ハザードマップによると、評価物件は洪水災害時に想定される浸水深区域に該当していない（但し、過去に浸水・溢水した箇所に該当）。 国土地理院「都市圏活断層図」によると、評価物件付近に断層は存しない。
特 記 事 項	物件1の敷地（借地）境界は、西側及び南側はブロック塀で区切られており、東側は中ほどより奥方にブロックが存している。なお、目的外土地①と目的外土地②との間に境界標等は見受けられない。

2 建物の概況及び利用状況等

(物件1) 家屋番号 13番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： 平成9年9月11日 経 過 年 数： 約 27 年 経済的残存耐用年数： 約 2 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング等 内 壁： クロス貼り、砂壁等 天 井： クロス貼り、敷目張り等 床： フローリング、畳等 設 備： トイレ、キッチン、浴室等
床面積（現況）	1階 106.72 m ² 2階 103.01 m ² 延床面積 209.73 m ² （登記床面積と概ね一致）
現 況 用 途 等	階 層： 2階 現況用途： 居宅 間取り： 附属資料間取図参照
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 （詳細現況調査報告書参照）
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	（1）建物等の概況 建物の維持管理の状態は普通であり、劣化の程度は全体として経年相応である。2階雨樋に一部損傷・滅失が見られる。建物南西突出部分は中心部に対して南西方にやや斜めに建築され、外壁の一部が角波形である等、設計の個別性がやや高い。なお、建物に附属する各種住宅設備等については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。 建物の外壁が、西側と南東側隣地境界線から50cm未満の距離となっているため民法第234条に抵触すると思料されるが、令和5年に実施した建物所有者への聴取によると、隣地所有者と何ら紛争等は生じていないとのことであった。 （2）有害物質の使用等 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 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

①目的外土地（借地） ※目的外土地①及び②の一部

土地については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (百円未満四捨五入) ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
目的外土地 ①及び ②の一部	74,800 円/㎡	0.95	185.41 ㎡	0.95	12,520,000 円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 「 山形－21 」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & & & & & \text{(百円未満四捨五入)} \\
 78,600\text{円/㎡} \times 100.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 101 & \times & 100 & / & 104 & \div & 74,800 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 地価公示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 : (方位格差) 西側道路 +1

◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境、行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : (方位格差) 北側道路 ±0 不整形 -5

ウ 地 積 : 概測数量による。

エ 建付減価 : 建物外壁と隣地境界との距離等、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価を上記のとおり判断した。

②物件1（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価額 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	180,000 円/㎡	209.73 ㎡	0.067	2,530,000 円
合計				2,530,000 円

ウ 現価率： 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。

<物件2>

経過年数 約 27年
 経済的残存耐用年数 2年
 観察減価 3% 維持管理の状態及び劣化の程度を考慮。

$$\text{※ 現価率} = \left(\frac{2\text{年}}{29\text{年}} \right) \times \left(1 - 3\% \right) \div 0.067$$

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評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	12,520,000 円	40%	借地権	5,010,000 円

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を借地権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	2,530,000 円	+ 5,010,000 円	1.00	0.70	0.60	3,170,000 円

ウ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

エ 市場性修正 : 設計の個別性がやや高い中古の借地権付建物の市場性を考慮した。

オ 競売市場修正 : 第2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、減価率を－40％と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地「 山形-21 」

所 在 : 山形県山形市緑町4丁目4番13
位 置 : 「山形」駅より約2,700m
価 格 : 78,600 円/m²
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 257m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 西 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第二種中高層住居専用地域
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 60% ・ 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域

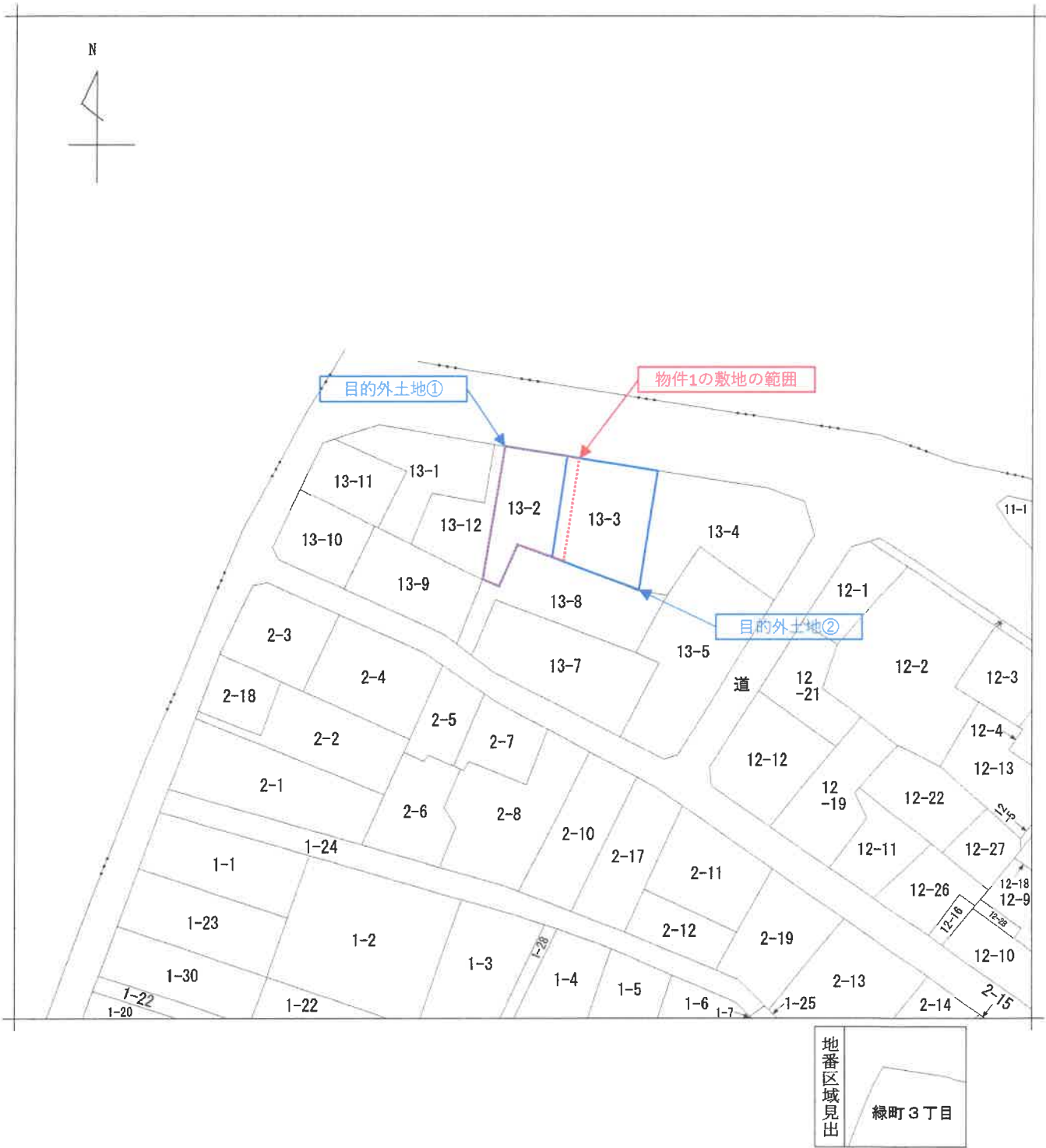
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

位置図





請求部分	所在	山形市緑町三丁目				地番	13番2			
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	昭和30年12月19日			備付年月日(原図)	昭和46年3月10日			補記事項		

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年9月17日

777197

各階平面図

13番2

建物図面
各階平面図

建物の所在
山形市緑町三丁目13番地2

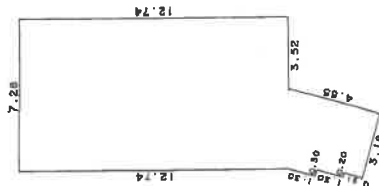
家屋番号

申請人

縮尺 1/500

平成9年9月17日登記

1 階

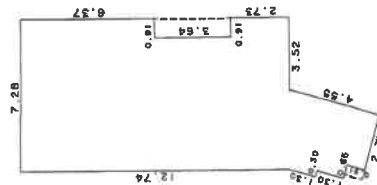


求積表

合 計

床面積

2 階



求積表

合 計

床面積

作製者

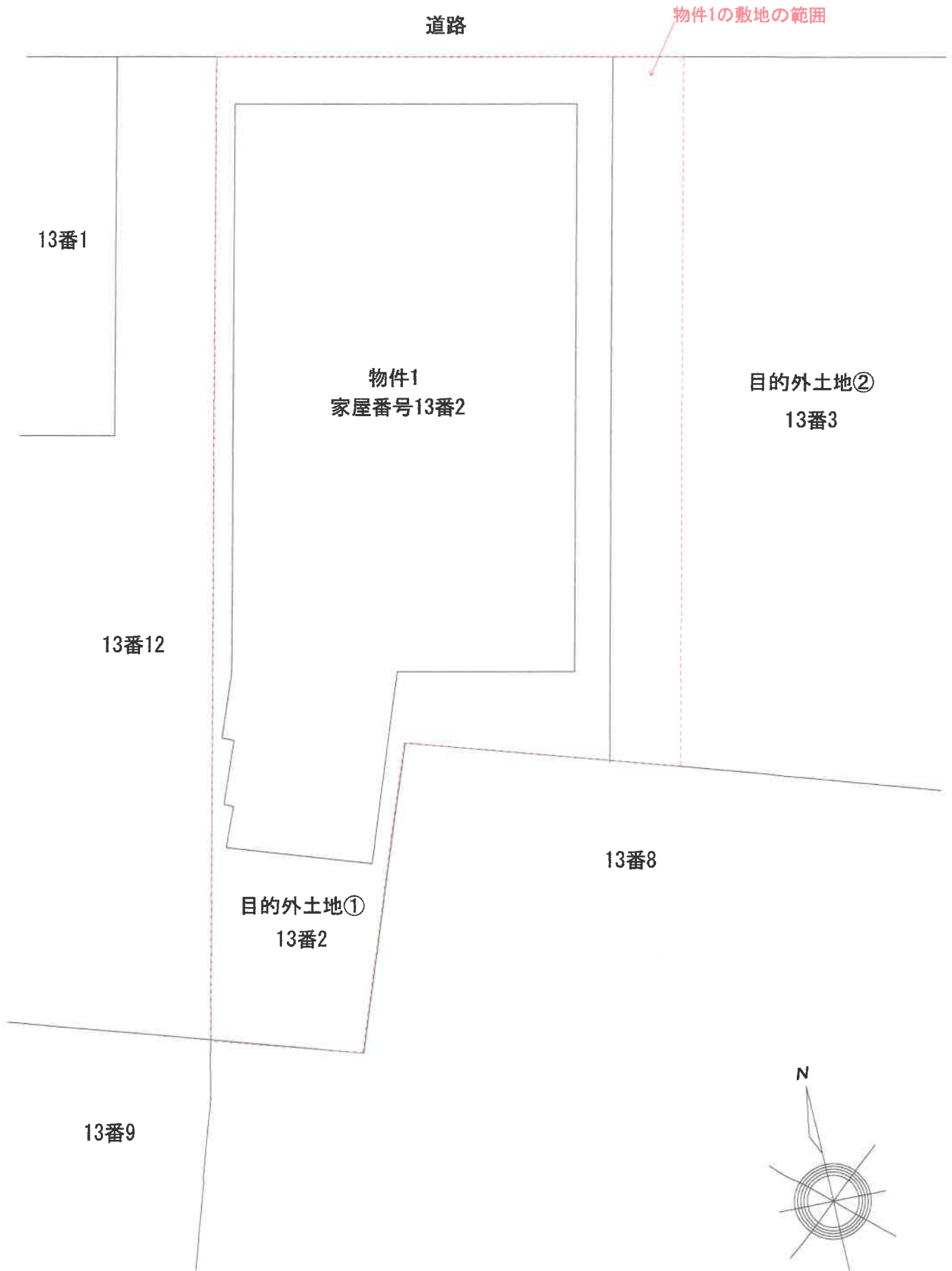
9月12日作製

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物配置図

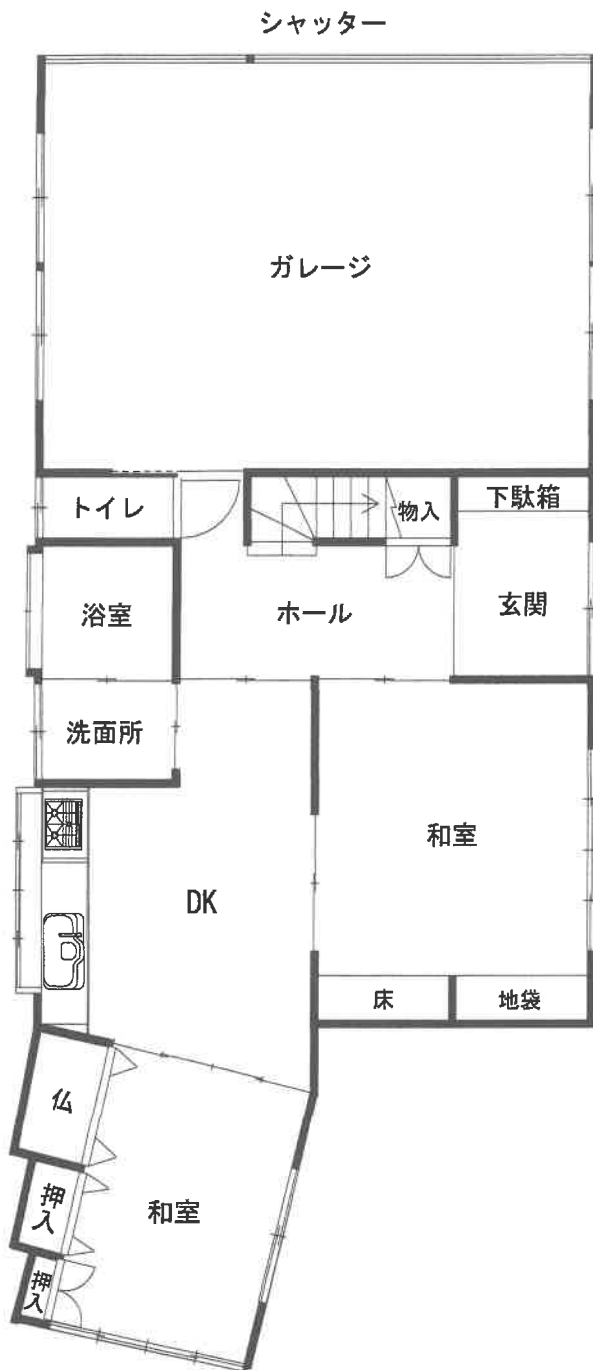
令和6年（又）第34号



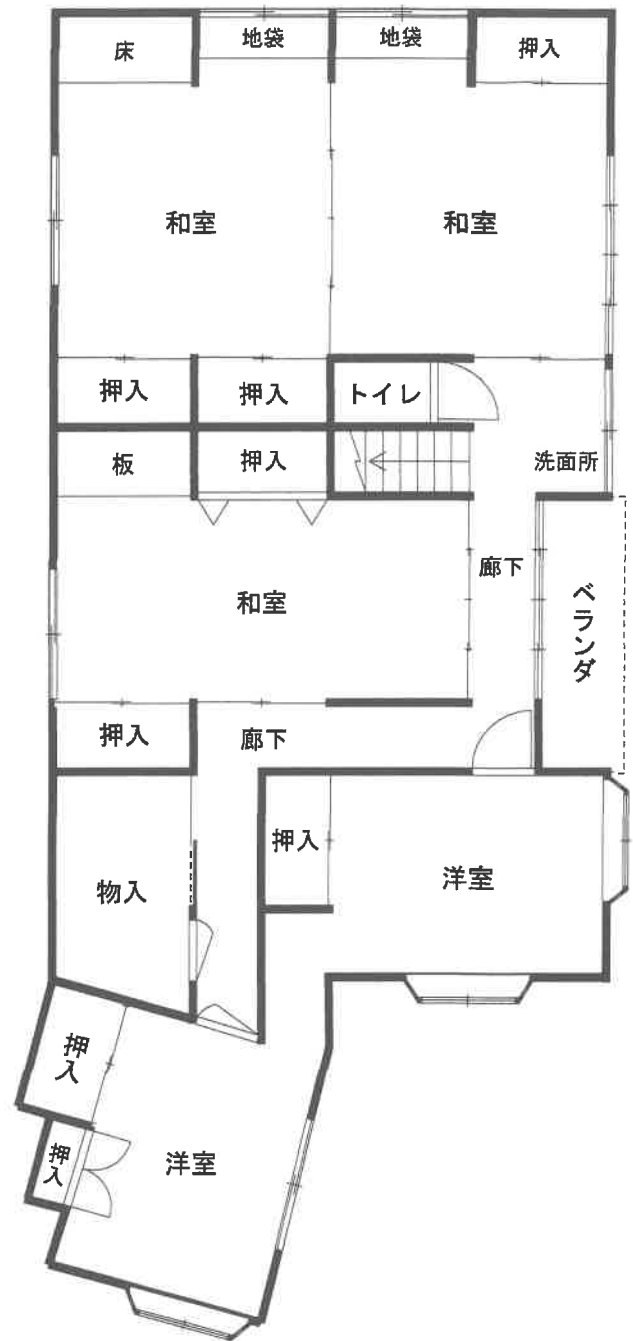
建物間取図

令和6年（ヌ）第34号

【物件1】



1階 106.72㎡（登記床面積）



2階 103.01㎡（登記床面積）