

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 9月16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10月 7日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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11月 6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 9月16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	3,660,000 2,928,000	一括	732,000	86,714	0
1	740,000				
2	1,770,000				
3	1,150,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 山形市大字柏倉字高木

地 番 4 1 8 番 1

地 目 畑

地 積 2 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 山形市大字柏倉字高木

地 番 4 1 9 番

地 目 宅地

地 積 6 3 4 . 9 7 平方メートル

3 所 在 山形市大字柏倉字高木 4 1 9 番地

家屋 番号 4 1 9 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 0 . 5 2 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所兼物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階約 1 8 2 平方メートル
2 階約 7 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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1～3】

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1～3】

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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 山形市大字柏倉字高木

地 番 4 1 8 番 1

地 目 畑

地 積 2 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 山形市大字柏倉字高木

地 番 4 1 9 番

地 目 宅地

地 積 6 3 4 . 9 7 平方メートル

3 所 在 山形市大字柏倉字高木 4 1 9 番地

家屋 番号 4 1 9 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 0 . 5 2 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所兼物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階約 1 8 2 平方メートル
2 階約 7 4 平方メートル

令和7年(ケ)第4号
令和7年 3月 5日受理
令和7年 6月17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 山形市大字柏倉字高木
 地 番 4 1 8 番 1
 地 目 畑
 地 積 2 6 4 平方メートル

- 2 所 在 山形市大字柏倉字高木
 地 番 4 1 9 番
 地 目 宅地
 地 積 6 3 4 . 9 7 平方メートル

- 3 所 在 山形市大字柏倉字高木 4 1 9 番地
 家屋 番号 4 1 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階180 . 5 2平方メートル
 2階 33 . 1 2平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県山形市大字柏倉419番地		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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、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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
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：作業所兼物置 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 182㎡（概測） 2階 74㎡（概測）		
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（空き家の状態）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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件3 関係)									
所 在		山形県山形市大字柏倉字高木							
地 番		4 2 1 番 3							
地 目		■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □							
地 積		5 6 6 . 9 6 平方メートル (□全部 ■物件3の未登記附属建物の西側の一部)							
所 有 者		■建物所有者 □その他の者 ()							
そ の 他 の 事 項		「その他の事項」のとおり							
■関係人(■A (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		平成27年 7月27日							
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日							
	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 □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)]							
そ の 他		「その他の事項」のとおり							
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 物件 1、2 及び目的外土地については、物件 3 の建物の敷地となっているため、一体地とする。なお、目的外土地(地番 4 2 1 番 3)については、物件 3 の建物の未登記附属建物の西側部分の一部が敷地となっている。

- 2 一体地について、東側で幅員約 3. 2 m の舗装市道(建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路)に接面し、南側で幅員約 4. 3 m の舗装市道(建築基準法第 4 2 条 2 項道路)に接面している。一体地の北側と西側(目的外土地 地番 4 2 1 番 3)の境界には、土留等はなく、境界は不明瞭である。なお、一体地のうち、物件 1 の土地と物件 2 の土地、物件 2 の土地と目的外土地(地番 4 2 1 番 3)の境界については不明瞭である。

- 3 一体地について、隣地所有者と境界争いはない。

- 4 物件 1 の土地について、登記地目は「畑」となっているが、現況は「宅地」である。山形市農業委員会からの調査結果によると、農地転用許可が必要な土地であるが、農地転用許可申請を行っておらず、許可を受けていない。ただし、同委員会から「非農地」として認定されていて、この土地について、買受適格証明書は不要である。

- 5 一体地上には、定着物として、ブロック塀や庭石、樹木がある。また、物件 3 の建物の未登記附属建物の周辺に、ドラム缶や産業廃棄物等が残置されている。A によると、附属建物内で部品加工等の作業をしていた頃、洗浄液や廃油等が敷地に流れ出た可能性はあるかもしれないが、有害物質を意図的に流したことはないとのこと。

- 6 物件 3 の主である建物について、A が空き家の状態で管理しており、第三者に貸してはいない。

- 7 物件 3 の主である建物について、老朽化により、雨漏り跡や壁の傷みや剥がれ、床の陥没、水回り部分の汚れやかびの繁殖等が見られる。また、生活ごみや動産類が乱雑に放置されている。

- 8 物件 3 の主である建物について、調査日現在ではペットは飼っていないが、10 年ほど前まで猫を飼っていたことがあり、壁や柱には、猫が引っかいてできたと思われる傷が見られる。

- 9 物件 3 の建物の未登記附属建物について、第三者には貸しておらず、空き家になっている。なお、山形市の固定資産(土地・家屋)課税台帳記載事項証明書によると、所有者は A として課税されている。

- 10 物件 3 の建物の未登記附属建物について、建物内に大量の段ボール箱やプラスチックの空箱、ゴミ袋、破れたブルーシート等の動産類が残置されている。大半は、家庭用の生活ゴミであり、物件 3 に置けない動産を附属建物内に持ち込んでいる。

(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 (所有者)	1 一体地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件3の主とする建物について、私が空き屋の状態で管理し占有しています。住んではいません。 3 物件3の主とする建物について、かなり老朽化しており、手入れもしていないため、雨漏りや床の軋みはひどく、台所やトイレ、浴室等にはかびが繁殖しているところもあります。 4 物件3の主とする建物について、10年ぐらい前まで猫を飼っていたので、柱や壁に引っかき傷がついている箇所があります。 5 物件3の主とする建物について、建物内に大量の残置物がありますが、これらはすべて私の物です。第三者の物は置いていません。 6 物件3の附属建物について、未登記です。以前父親と一緒に部品加工等の作業所として使用していました。父親が亡くなってからは、事業は停止しており、現在は空き家の状態で私が管理し占有しています。 7 物件3の附属建物について、建物の外や建物の内部にドラム缶や段ボール箱等を置いています。また、物件3の建物内でたまったゴミ等を、附属建物内に持ち込んだことはあります。附属建物を作業所として使用している時に、洗浄剤や廃油が敷地に流れ出た可能性はあるかもしれませんが、有害物質を意図的に流したことはありません。
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3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が占有するものと認定した。未登記の附属建物についても、所有者はAとして課税されていることから、Aが相続し空き家の状態で占有していると認定した。	

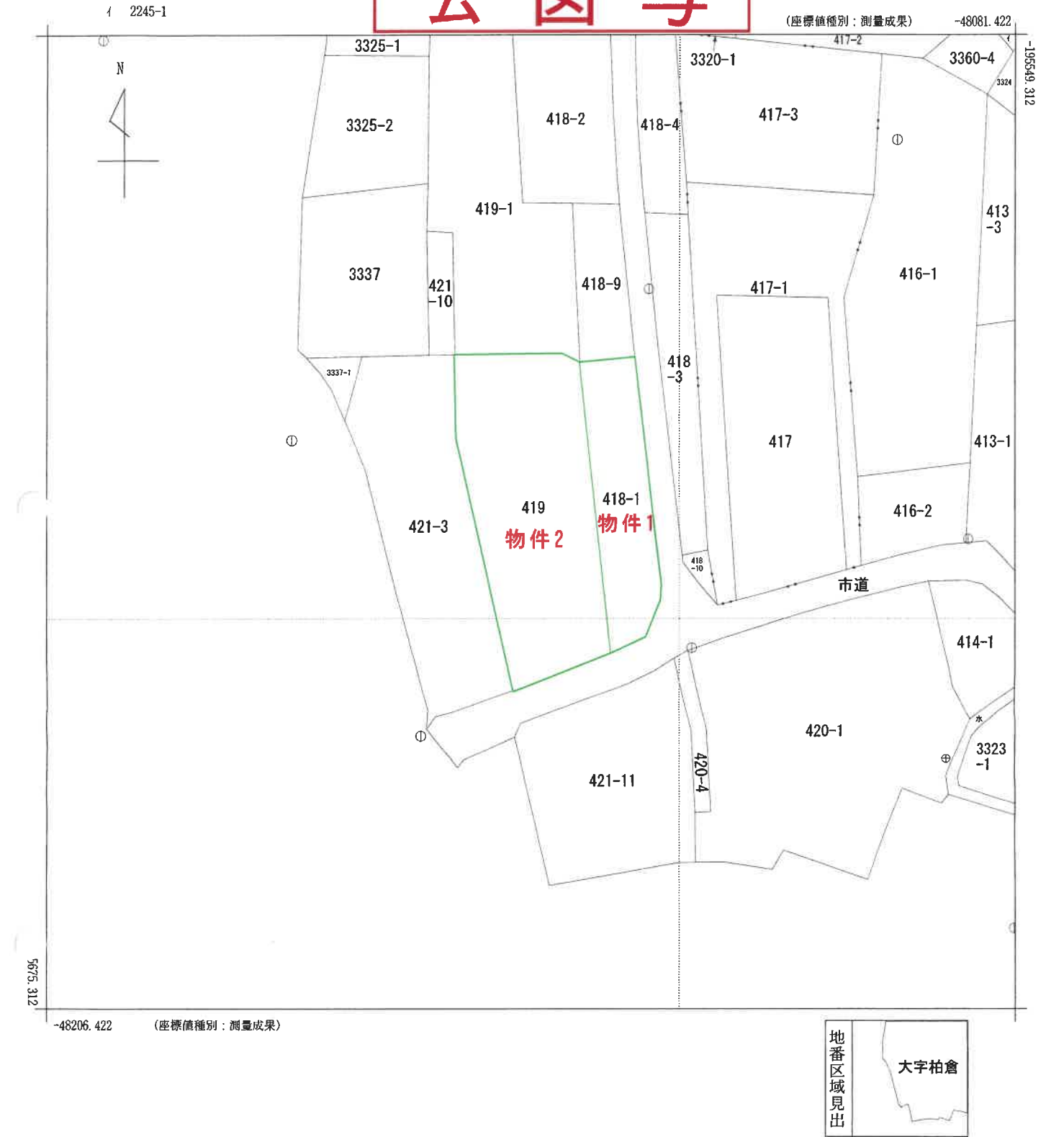
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月12日 (水) 13:30-13:45	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、建物外観、境界確認、附属建物有無確認、占有確認
7年4月18日 (金) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年4月22日 (火) 14:15-14:20	執行官室	Aから連絡があり、4月24日の現況調査に立ち会えるかわからないとのこと。携帯電話も使えないので連絡もつかないとのこと(今日は公衆電話から架電したとのこと)
7年4月24日 (木) 16:00-17:50	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、未登記附属建物確認、2日前のAからの申し出を受けて、立会人Bと解錠技術者Cを同行し臨場したが、Aが在宅していたため、聴取を得る。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 4月24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B及び解錠技術者C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



請求部	所在	山形市大字柏倉字高木				地番	419番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成29年2月				備付年月日(原図)	令和5年4月17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3月14日
山形地方務局
請求番号：26-1
(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2年10月9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3月14日 山形地方方法務局

登記官

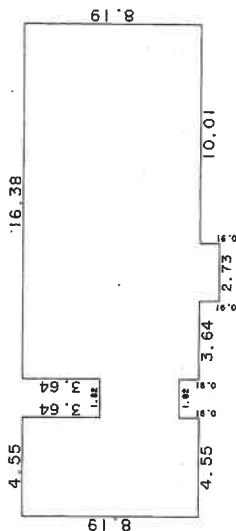
713619 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 419番

建物の所在 山形市大字柏倉字高木419番地

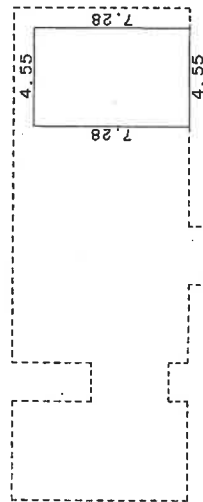
1 階



求積表

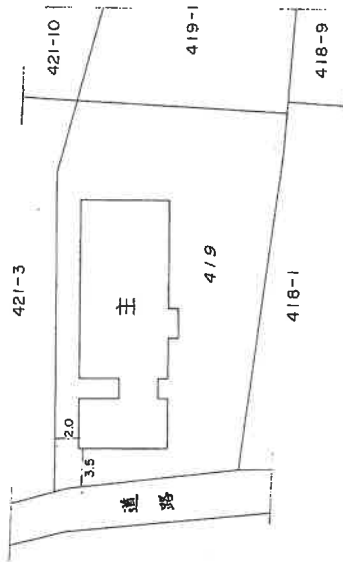
8.19 X 4.55	= 37.2645
3.64 X 1.82	= 6.6248
8.19 X 3.64	= 29.8116
9.10 X 2.73	= 24.8430
8.19 X 10.01	= 81.9819
合計	180.5258
床面積	180.52 ㎡

2 階



求積表

7.28 X 4.55	= 33.1240
7.28 X 4.55	= 33.1240
合計	66.2480
床面積	33.12 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

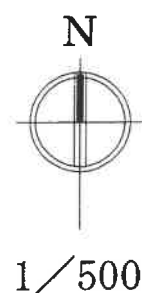
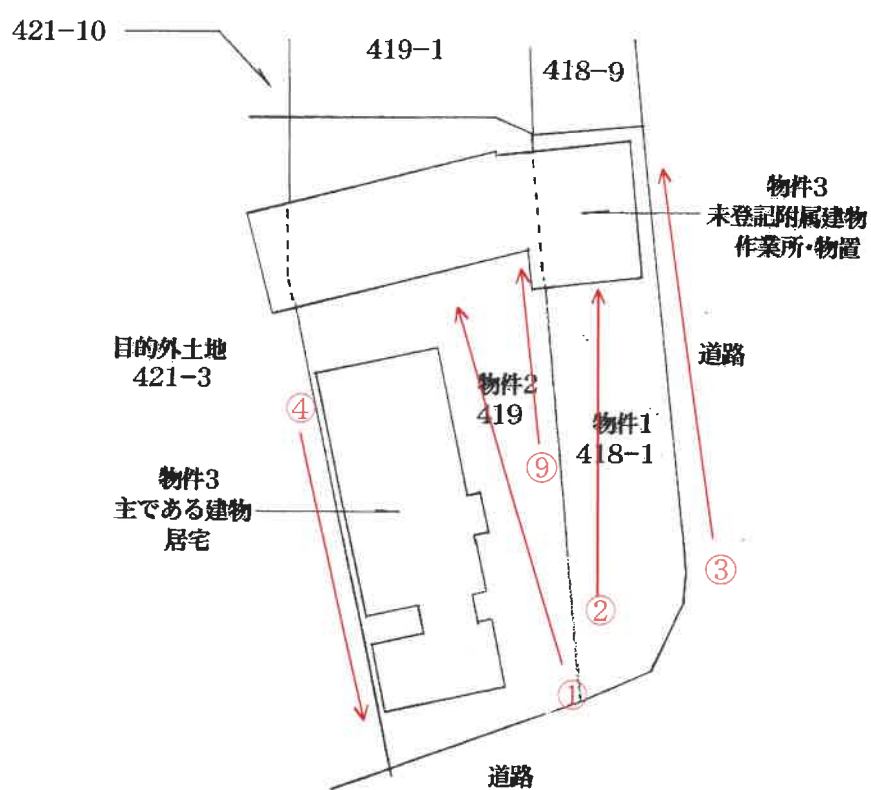
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成2年10月9日登記

A 3 判→A 4 判に縮小

土地建物位置関係図

物件 1～3

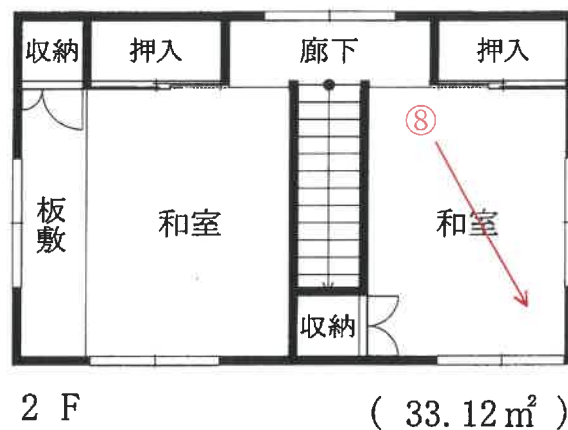
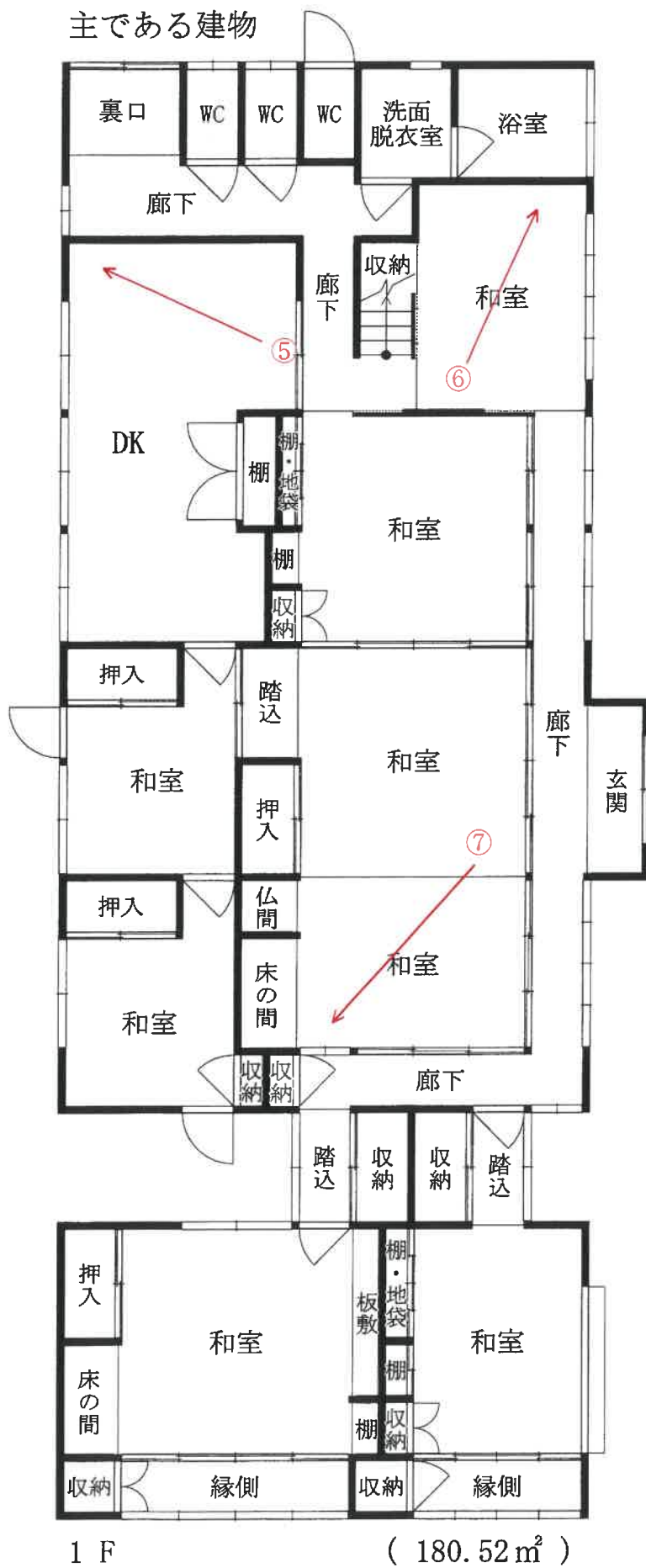


凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件 3

主である建物

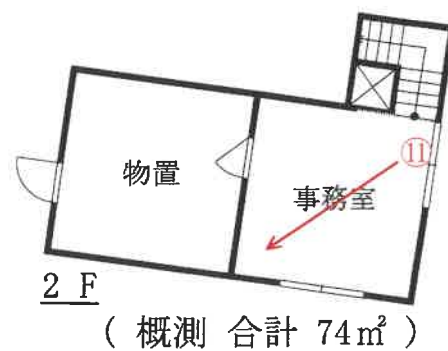
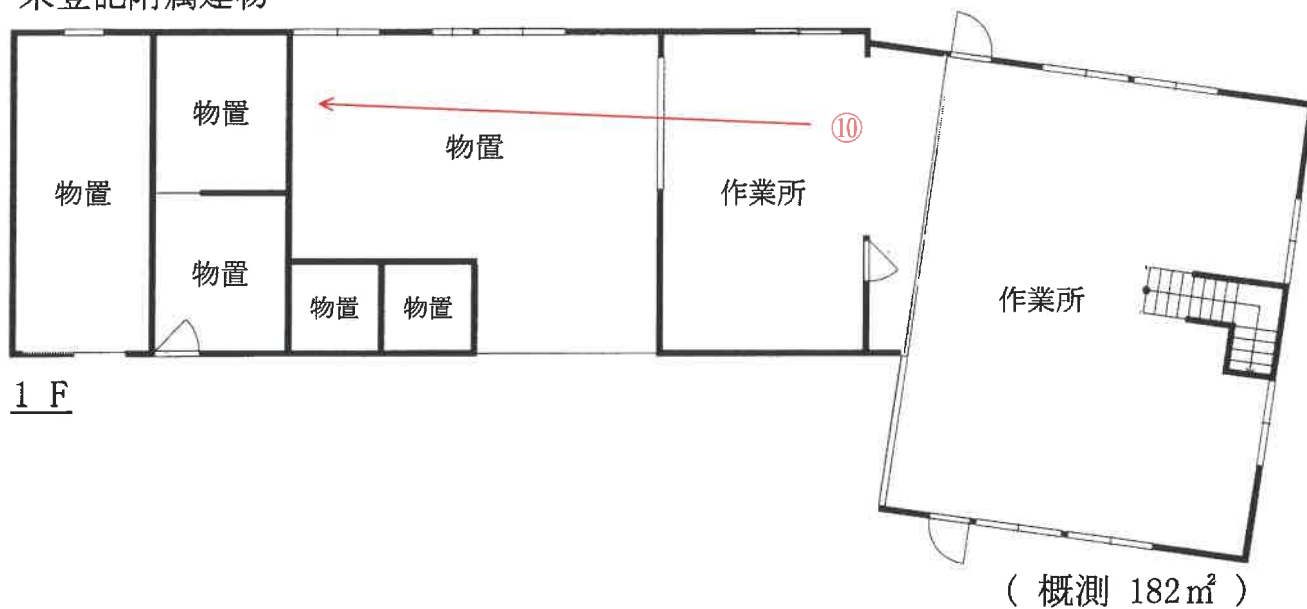


凡例：写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件 3

未登記附属建物



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

写真① (建物外観)



写真② (物件 1 と 2 の境界付近)



写真③ (物件2 東側境界付近)



写真④ (物件2 西側境界付近)



写真⑤(物件3 キッチン)



写真⑥(物件3 1階 和室)



写真⑦(物件3 1階 和室)



写真⑧(物件3 2階 和室)



写真⑨(物件3 未登記附属建物外観)



写真⑩(物件3 未登記附属建物 1階 作業場)



写真⑪(物件 3 未登記附属建物 2階 事務室)



令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 4 月 24 日 現地調査
令和 7 年 6 月 18 日 評 価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

安孫子 直樹

第1. 評価額

一括価格	
金 3, 6 6 0, 0 0 0円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7 4 0, 0 0 0円
物件2（土地）	金 1, 7 7 0, 0 0 0円
物件3（建物）	金 1, 1 5 0, 0 0 0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合計価格である。
- 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, 2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地 番 地 目 地 積	山形市大字柏倉字高木 418 番 1 畑 264 m ²	宅地 上記以外はほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	山形市大字柏倉字高木 419 番 宅地 634.97 m ²	ほぼ同左
3	所 在	山形市大字柏倉字高木 419 番地	山形市大字柏倉字高木 419 番地、418 番地 1、 421 番地 3
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	419 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 180.52 m ² 2 階 33.12 m ²	上記以外はほぼ同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記 作業所・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 概測 182 m ² 2 階 概測 74 m ²
番号	特 記 事 項		
1	物件 1 土地の登記地目は畑であるが、現況は物件 2 土地と一体となり物件 3 建物の敷地として使用されている。なお、山形市農業委員会によれば、物件 1 土地は非農地として認定されており、本件の入札において 買受適格証明書は不要である。		
3	物件 3 建物の北側至近に上記現況欄に記載の未登記建物が存在しており、当該建物の独立性、主である建物との位置関係、利用の実態、所有の実態等から物件 3 主である建物の附属建物と認めた。なお、当該未登記附属建物は、本目的外土地である西側隣接地に跨って建てられている可能性を否定出来ない。		

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1,2）

位 置 ・ 交 通	JR 奥羽本線 山形駅 西方 約 5.1 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	山形市市街地の西方に位置し、一級河川須川の左岸側に一般住宅、農家住宅、現況農地等が混在する住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定無 指定 70% 指定 200% 建築基準法第 22 条指定区域 山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準 に関する条例による規制緩和区域外
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	898.97 m ² (登記合計) 間口 約 20m、奥行 約 36m～約 43.5m ほぼ整形地 角地 ほぼ平坦地 (東向きに緩やかな傾斜あり)
接 面 道 路	南側 約 4.3m 舗装市道 ほぼ等高に接面 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) 東側 約 3.2m 舗装市道 0～約 1m 高く接面 (建築基準法第 42 条 2 項道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1, 2 土地所有者が、物件 3 建物の敷地として使用し占有している。 目的外建物 なし 西側 空地・畑、北側 畑	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり、ガス配管 なし、下 水 道 あり ※ 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でき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。	

特 記 事 項	土壌汚染の可能性：本物件について土壌汚染対策法 6 条 1 項に基づく要措置区域及び同法 11 条 1 項に基づく形質変更時要届出区域の指定は無く、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出もない。但し、土壌汚染の有無は指定調査機関などの専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。 埋蔵文化財の有無：本物件は文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 地下埋設物の有無：現地調査、地歴調査等による限りにおいて、地下埋設物が存在する可能性は低いですが、詳細な調査を行ったものではなく確定はできない。 土砂災害防止法による規制：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定はない。 その他：① 本件土地には、物件 3 主である建物のほかに本文 P2 に記載のある未登記附属建物が存在する。 ② 本件土地にはブロック塀、庭石、樹木等が定着しているほか、ドラム缶や産業廃棄物等が置かれている。 ③ 山形市洪水ハザードマップによれば、本件土地は洪水浸水想定区域外となっている。 ④ 国土地理院都市圏活断層図によれば、本物件は山形盆地西縁断層帯に含まれる可能性があり、本物件の南西方約 330m 付近に縦ずれの表示が見られる。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件 3）

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(登記記載) : 新築年月日不明 昭和 50 年 4 月不詳増築 平成 2 年 4 月 25 日一部取毀 平成 2 年 8 月 30 日増築 経 過 年 数 : 約 61 年(課税台帳から推定) 経済的残存耐用年数: 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 ほか 天 井 : 竿縁天井・ビニールクロス貼 ほか 内 壁 : ビニールクロス貼・ジュラク壁 ほか 床 : 畳敷・合板貼 ほか 設 備 : 電気・給排水・給湯・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続あり 下 水 道 : 建物接続なし (合併浄化槽使用) 都市ガス : 建物接続なし (LP ガス使用)
床面積（現況）	1 階 180.52 m ² (登記) 2 階 33.12 m ² (登記) 延べ 213.64 m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 10DK(別添建物間取図のとおり)
品 等	中位
保守管理の状況	不良（空家状態にあり、軒天に雨染み、雨樋の脱落、外壁に損傷、天井に雨漏り痕、天井材の落下・歪み・剥がれ、内壁に陥没・剥がれ・損傷、建具の脱落、建付けの不具合、洗面台・キッチンシンク・便器等に汚損や破損、浴室にカビ等が見られるほか、建物内の多くの居室・廊下等には動産類が大量に散乱し、日常の維持管理が行き届いていない様子が窺える。）
建物の利用状況	建物所有者が住居（空家）として管理し占有している。
特 記 事 項	① 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。 ② 立会人(建物所有者)の陳述によれば、過去に室内でペット(猫)を飼っていた経緯があるとのことであり、内壁・柱等には猫によるものと思料される引っ掻き傷が見受けられた。 ③ 上述のとおり建物内には動産類が大量に散乱していたため、仕上げ材(とりわけ床材)に可視困難な箇所が多く存在した。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 新築年月日不明 経過年数 : 約 69 年(課税台帳から推定) 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : 角波鉄板・板貼 ほか 天井 : ボード貼・板貼・ビニールクロス貼 ほか 内壁 : ボード貼・板貼・ビニールクロス貼 ほか 床 : コンクリート・合板貼 ほか 設備 : 電気・水道・換気 ほか その他 : 上水道 : 建物接続なし 下水道 : 建物接続なし 都市ガス : 建物接続なし (ガス不使用)
床面積 (現況)	1 階 182 m ² (概測) 2 階 74 m ² (概測) 延べ 256 m ²
現況用途等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 作業所・物置 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位の下
保守管理の状況	不良(空家状態にあり、屋根材の劣化、雨樋の脱落・損傷、外壁に損傷、天井に雨漏り痕、内壁に亀裂、建具の脱落、建付けの不具合等が見られるほか、建物内には動産類が大量に散乱し、また植物のツタ類が内外壁・天井等に張り付いているなど、日常の維持管理が行き届いていない様子が窺える。)
建物の利用状況	建物所有者が作業所兼物置(空家)として管理し占有している。
特 記 事 項	① 本建物は本目的外土地である西側隣接地(所在・地番 : 山形市大字柏倉字高木 421 番 3、地目 : 宅地、地積 : 566.96 m ² 、所有権者 : 本件債務者兼所有者)に跨って建てられている可能性を否定出来ない。 ② 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。 ③ 建物内作業所部分の内壁に設置されているコンデンサ類には微量 PCB が混入している可能性を否定出来ない。 ④ 物置部分の 2 階へは梯子を利用して昇り降りしている。 ⑤ 上述のとおり建物内には業務用・家庭用の動産類が大量に散乱していたため、仕上げ材(とりわけ床材)に可視困難な箇所が多く存在した。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1,2）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	土地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,100	0.92	264	0.7	2,740,000
2	16,100	0.92	634.97	0.7	6,580,000
目的外 土地	16,100	0.92	26	0.7	270,000

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-19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
(百円未満四捨五入)

$$28,700 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/102 \times 100/175 = 16,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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：画地条件（方位 +2%）

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の各格差を考慮し、+75%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：画地条件 -8%（以下内訳格差率の相乗積）

（内訳：方位+3%、角地+2%、奥行・規模-10%、
形状-2%、セットバック-1%）

ウ. 地 積：物件1,2については登記数量を採用し、目的外土地については上記未登記附属建物の敷地部分を概測の上、概測数量を採用した。

エ. 建付減価補正率：当該土地の最有効使用との格差、建物の経済的残存耐用年数、更地化の難易の程度等敷地と建物との関連性を考慮し、上記のとおり査定した。

② 建物価格（物件 3）

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3 主である建物	145,000	213.64	0.02	620,000
3 未登記附属建物	90,000	256	0.01	230,000
物件 3 合計				850,000

ア．再 調 達 原 価：目的建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ．現況延床面積：主である建物については登記面積、未登記附属建物については概測面積を採用した。

ウ．現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

<物件 3 主である建物>

- ・ 経過年数約 61 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 30%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 2 年
÷ (経過年数 61 年 + 経済的残存耐用年数 2 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.02

<物件 3 未登記附属建物>

- ・ 経過年数約 69 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 30%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 1 年
÷ (経過年数 69 年 + 経済的残存耐用年数 1 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.01

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 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	2,740,000	1.0	0.25	法定地上権	690,000
2	6,580,000	1.0	0.25	法定地上権	1,650,000
目的外 土地	270,000	1.0	0.05	敷地占有利益	10,000
3に 附随	物件1,2、目的外土地 合計				2,350,000

イ．土地利用権等の及ぶ範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ．土地利用権等割合

物件1,2の土地利用権等を法定地上権、目的外土地の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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

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エ) イ	占有 減価 補正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,740,000	－ 690,000		0.6	0.6	740,000
2	6,580,000	－ 1,650,000		0.6	0.6	1,770,000
3	850,000	＋ 2,350,000	1.0	0.6	0.6	1,150,000
一 括 価 格 (合計)						3,660,000

ウ．占有減価補正：補正なし

エ．市場性修正率：土壤汚染の可能性、目的外土地への越境、市街化調整区域内の築古の複合用途物件であること、有害物質使用の可能性、残置物の可能性等を考慮し、上記のとおり査定した。

オ．競売市場修正率：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。

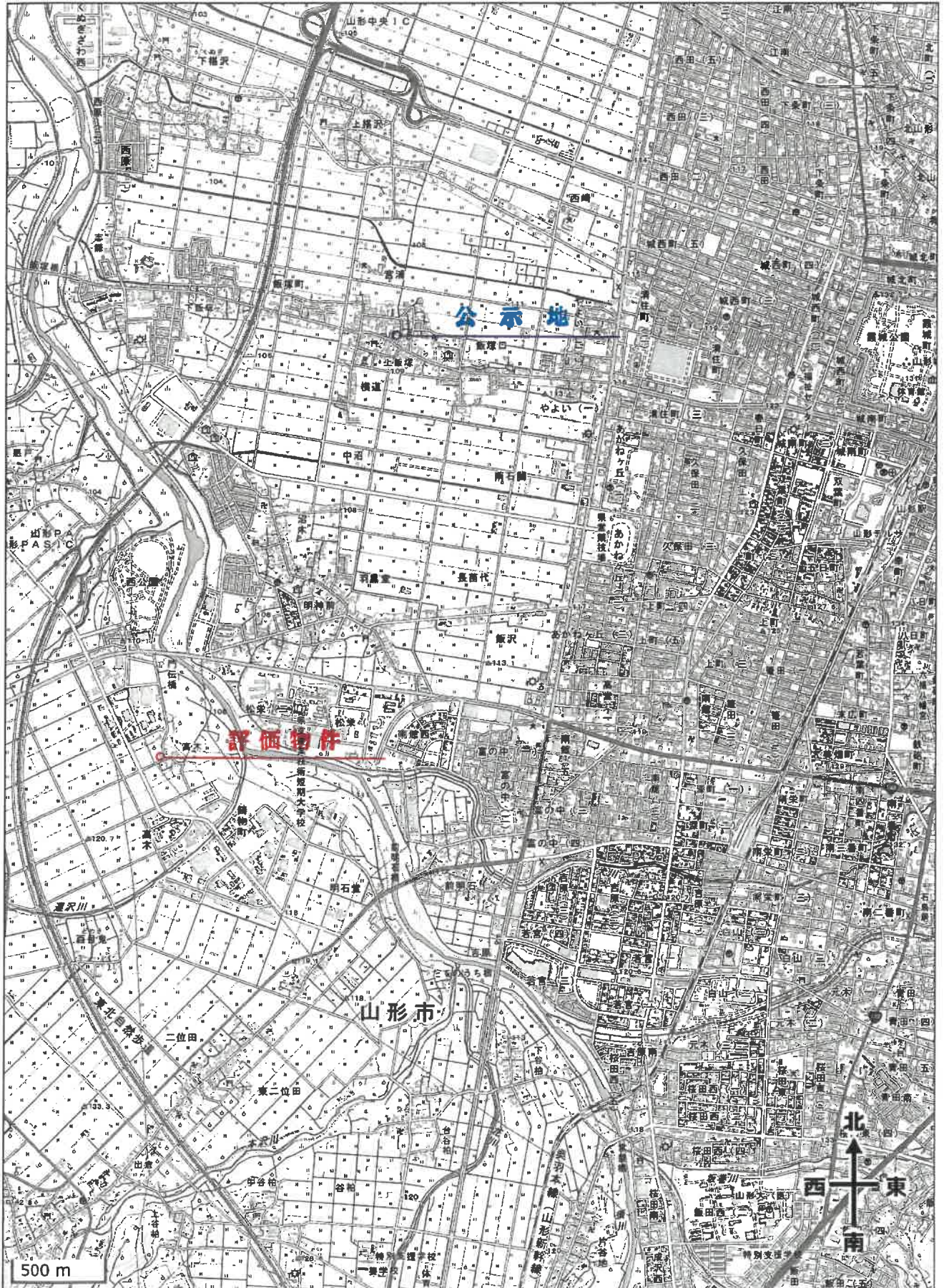
第6. 参考価格資料

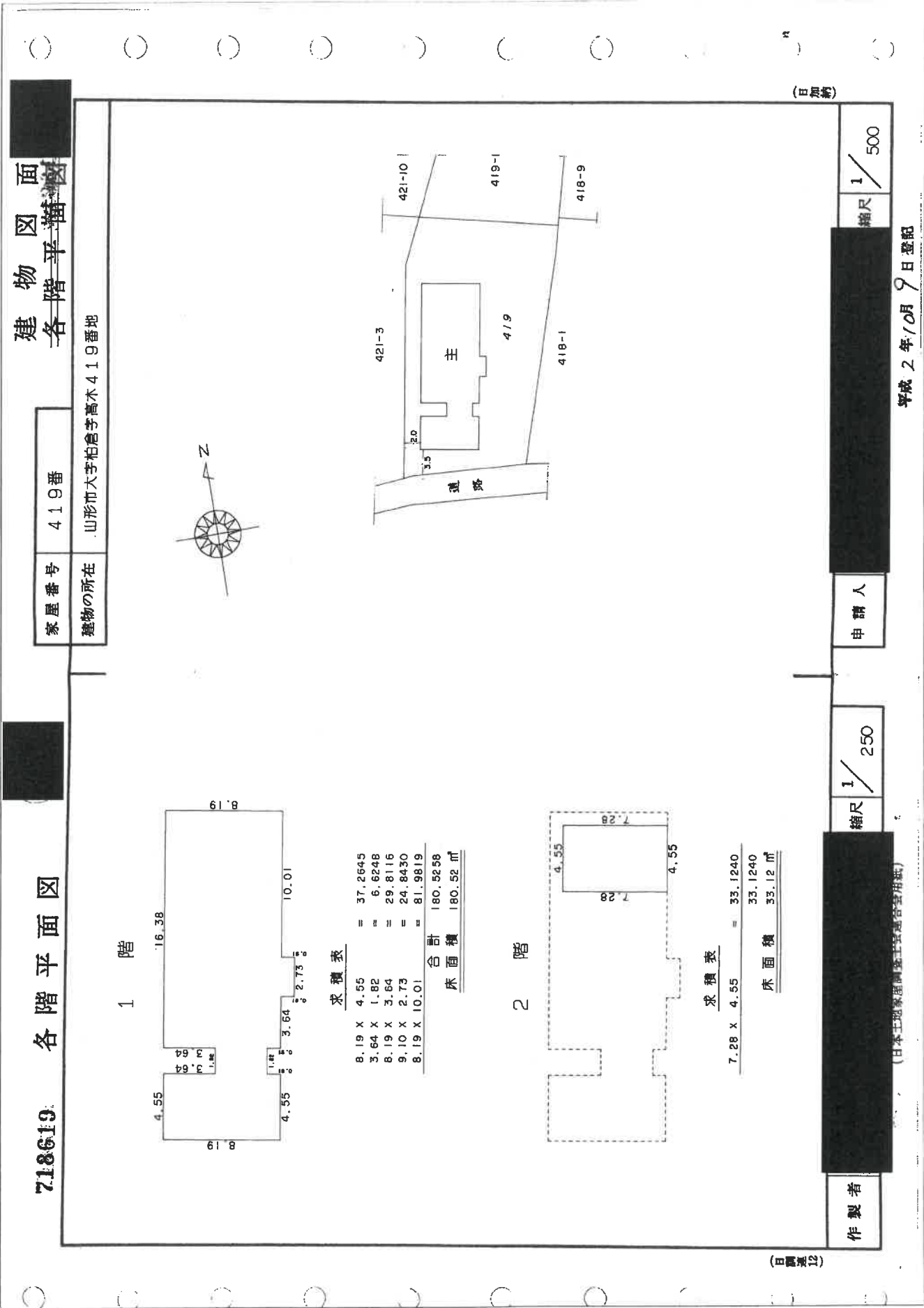
地価公示価格等	地価公示
標準地番号	山形-19
調査基準日	令和7年1月1日
所在及び地番	山形県山形市飯塚町字日森岡14番
住居表示	—
用途区分	住宅地
交通施設、距離	山形、3,000m
価 格(円/㎡)	28,700(円/㎡)
対前年変動率(%)	0.7%
地 積(㎡)	648(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
給排水等状況	—・水道・下水
周辺の土地利用現況	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
前面道路の状況	東 4.0m 市道
その他の接面道路	—
都市計画区域区分	市街化調整区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	無指定
建蔽率(%)、容積率(%)	70(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	—

第7. 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 等 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

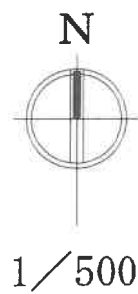
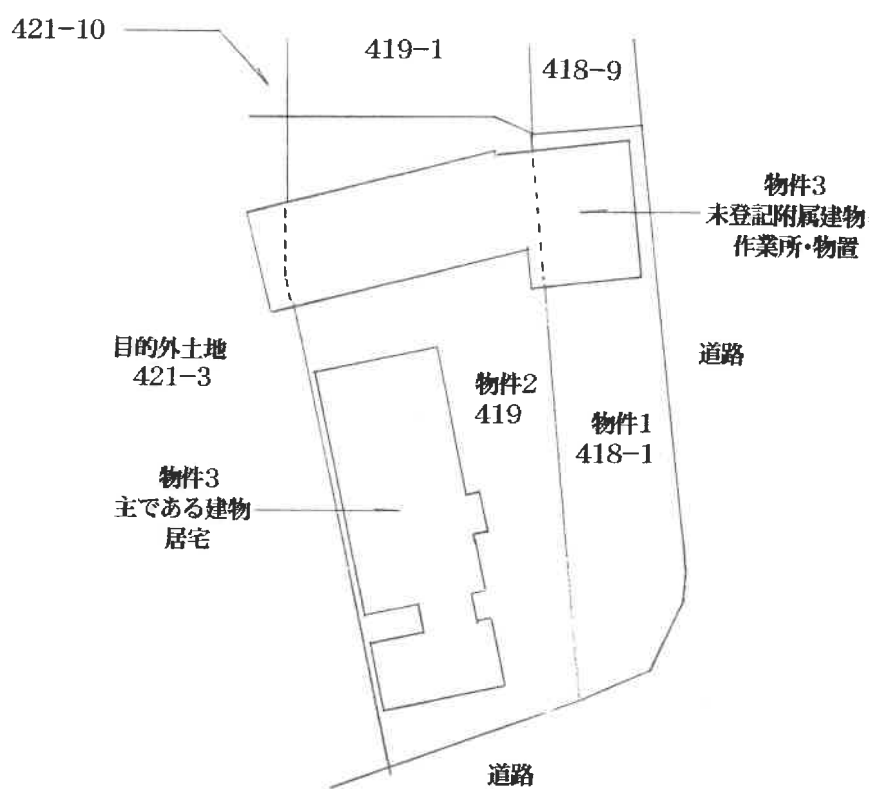
以 上





建物配置図

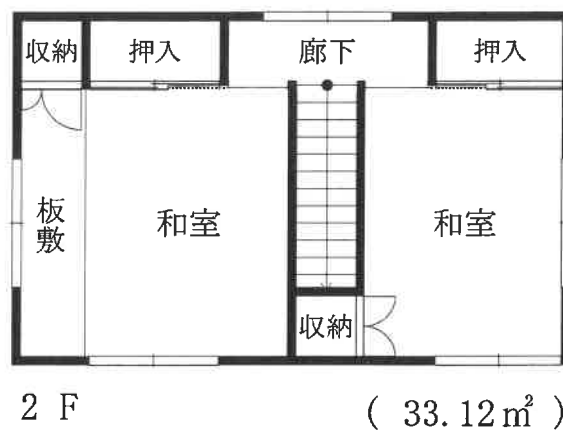
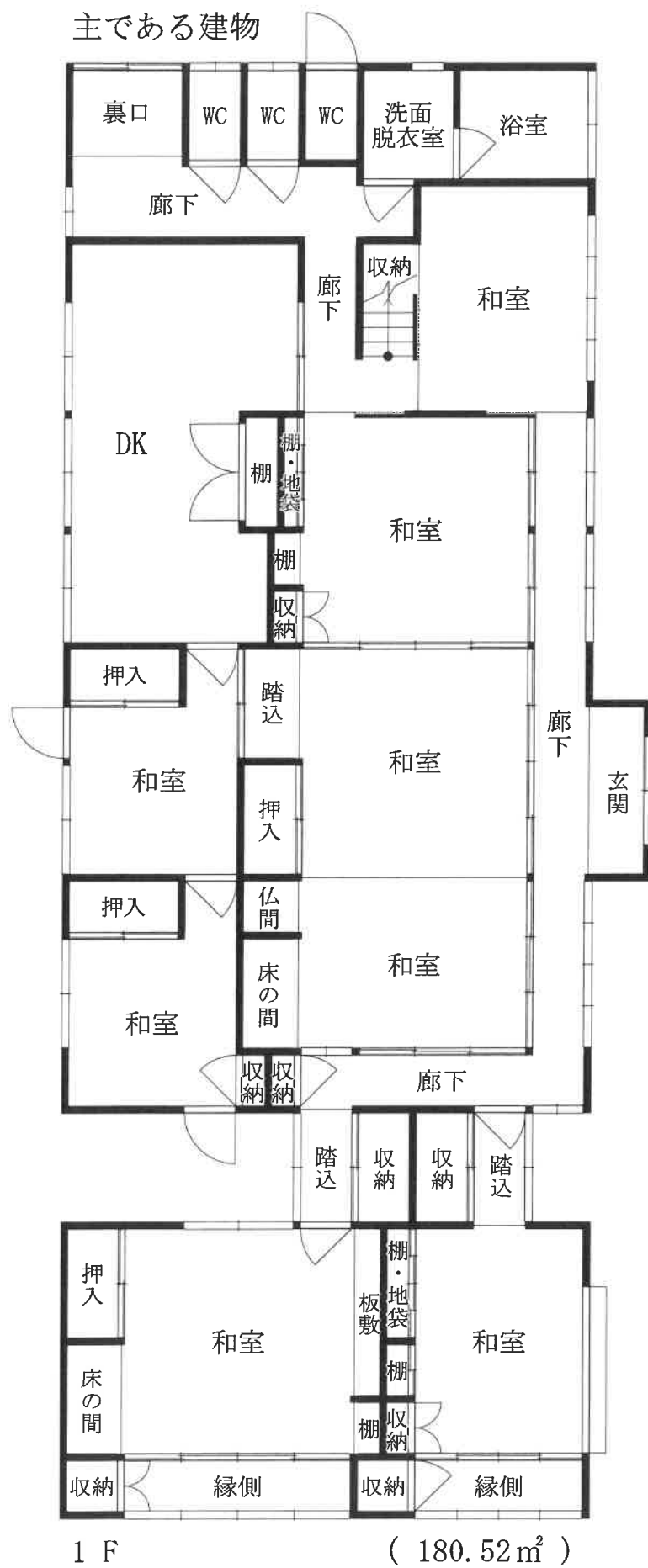
物件 1～3



建物間取図

物件 3

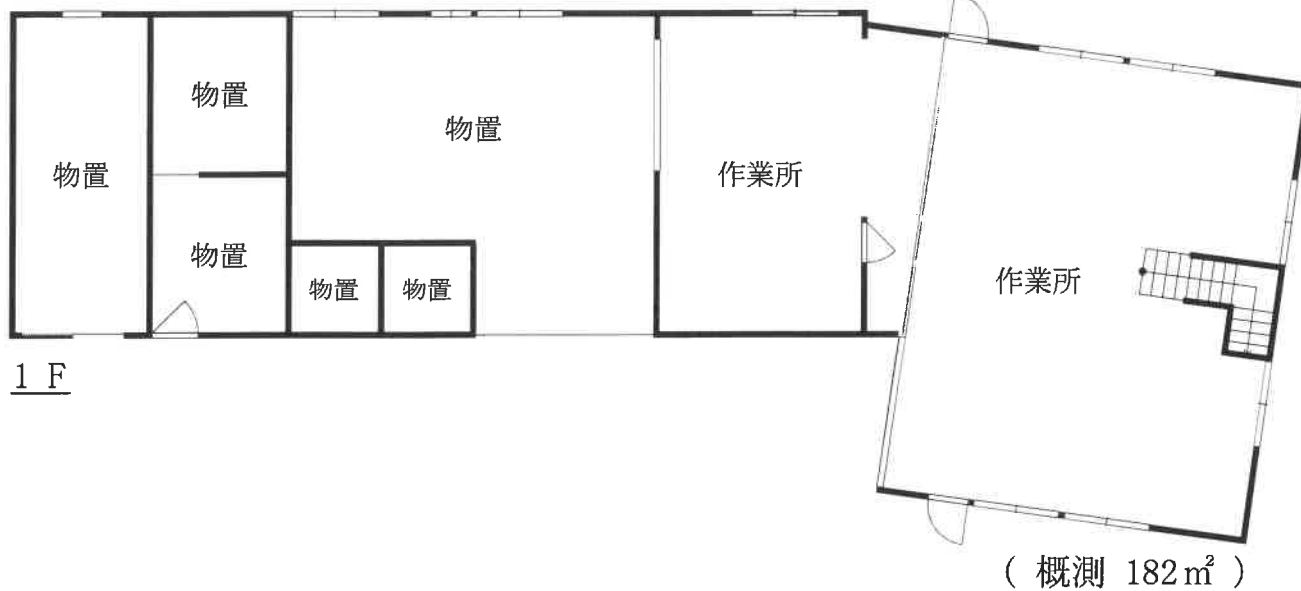
主である建物



建 物 間 取 図

物件 3

未登記附属建物

2 F