

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 8年 1月27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 8年 2月17日 午前 9時00分から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月26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 8年 3月19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 8年 1月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※913※

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 270, 000 9, 016, 000	一括	2, 254, 000	90, 483	0
1	2, 770, 000				
2	8, 500, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 天童市大字蔵増字下宿 |
| | 地 番 | 北 1 1 0 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 7 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天童市大字蔵増字下宿 北 1 1 0 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 北 1 1 0 6 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 5 0 平方メートル
2 階 4 6 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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 | 天童市大字蔵増字下宿 |
| | 地 番 | 北1106番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 397.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天童市大字蔵増字下宿 北1106番地9 |
| | 家屋 番号 | 北1106番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階47.50平方メートル
2階46.00平方メートル |



令和7年(ケ)第36号
令和7年 8月27日受理
令和7年10月29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 | 天童市大字蔵増字下宿 |
| | 地 番 | 北 1 1 0 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 7 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天童市大字蔵増字下宿 北 1 1 0 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 北 1 1 0 6 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 5 0 平方メートル
2 階 4 6 . 0 0 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、北側と西側で、舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。また、東側にはコンクリートブロックの土留めが設置されており、南側には境界標があるため、境界は明瞭である。
- 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の土地について、北西側にカーポートが設置されている。また、東側に仮設の物置がある。
- 4 物件2の建物について、Aが居住し占有している。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見られない。
- 6 物件2の建物について、2階に屋根裏収納のスペースがあり、階段も設置されている。
- 7 物件2の建物内で、猫を1匹飼っている。
- 8 物件2の建物の屋根に、太陽光発電システムが設置されている。Aによると、物件2の建物を新築した際に一緒に設置したとのことであり、住宅ローンとは別にローンを利用して設置したと陳述しているが、ローンの契約書がなく、またローン会社や現在残高も把握していなかった。天童市のソーラー補助金を利用しているとの陳述があり、天童市役所の担当部に確認したところ、担当者のBより、太陽光発電システムの所有権はAになっており、総工費は約160万円との回答が得られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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の建物について、私が居住し占有しています。第三者に貸している部分はありません。 3 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ありません。 4 物件2の建物内で、猫を1匹飼っています。 5 物件2の建物の屋根に、太陽光発電システムを設置しています。これは、物件2の建物を新築した際に一緒に設置したもので、住宅ローンとは別にローンを組んで設置しました。ローン関係の書類は探したのですが、見つかりませんでした。利用したローン会社や現在残高はわかりません。工事業者から教えられて、天童市の補助金申請を行った記憶があります。
B (天童市役所太陽光発電システム補助金担当課職員)	1 私が天童市のソーラー関連の補助金を担当しています。 2 Aからは補助金申請が出ています。設備の所有権は、Aに帰属しています。申請書によると、総工費は約160万円になっています。
執行官の意見	
■ 1 物件1の土地及び物件2の建物についての状況は、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、立入調査の結果及び関係者からの聴取から、建物所有者Aが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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月28日 (木) : - :	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を発送する。(受理 9月3日)
7年9月9日 (火) 11:40-11:50	物件所在地	現地調査、境界調査、附属建物・目的外建物等の有無確認、占有確認、評価人同行せず
7年9月22日 (月) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年9月30日 (火) 14:00-15:00	物件所在地	現況調査、建物立入調査、占有確認、目的外動産確認、仮設物置調査、カーポート確認、ソーラーシステム確認、評価人同行あり、立会いしたAから聴取する。ソーラーシステムの関係書類を探すよう依頼する。
7年10月7日 (火) 10:15-10:20	執行官室	Aに架電する。ソーラーシステムの書類見つかったか確認するも、見つからなかったとのこと。
7年10月14日 (火) 10:40-10:55	天童市役所 生活環境課	Aのソーラーシステムについて補助金申請の担当部に調査に行く。担当者のAから聴取。(※回答は、同日午後1時に電話にて受ける)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 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。

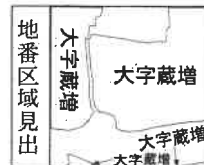
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

イ 北1092-2 ハ 南811-1 ホ 北1101-3
ロ 南811 ニ 北1106-5



(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 部 分	所 在	天童市大字蔵増字下宿				地 番	北1106番9			
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5月				備 付 年 月 日 (原図)	明治21年5月			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9月1日
山形地方方法務局

請求番号：35-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和2年5月11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9月1日 山形地方方法務局

登記官

地 積 測 量 図

地 番 (A)北1106-1
(B)北1106-9

土地の所在 天童市大字蔵増字下宿

求積表

地 番	(A)北1106-1				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
M150		-180728.578	-43499.100	8.924	-1612803.962072
A1		-180728.225	-43491.113	5.079	-917918.654775
A2		-180742.325	-43494.021	-3.895	703991.355875
K9		-180742.166	-43495.008	1.334	-241110.049444
K8		-180730.907	-43492.687	-5.029	900395.731303
K7		-180729.398	-43500.037	-6.413	1159017.629374
合 計				72.030281	
合 計 面 積				36.0151305	
合 計 地 積				36.01	㎡

地 番		(B)北1106-9			
NO		$\bar{X}_N$	Y_N	$Y_{N+1}-Y_{N-1}$	$\bar{X}_N \cdot (Y_{N+1}-Y_{N-1})$
K1		-180705.708	-43476.194	6.105	-1103208.347340
K11		-180720.145	-43481.804	-14.919	2696313.032555
A1		-180728.225	-43491.113	-17.296	3125875.379600
M150		-180726.578	-43499.100	-6.704	1211590.978912
K6		-180722.719	-43497.817	0.888	-160481.774472
K5		-180722.567	-43498.212	6.809	-1230539.958703
235		-180705.703	-43491.008	9.515	-1719414.764045
K3		-180703.678	-43488.697	3.099	-560000.698122
K2		-180703.792	-43487.909	12.503	-2259339.511376
合 計				合 計	794.337709
合 計 面 積				合 計 地 積	397.1689545
					397.16 m ²

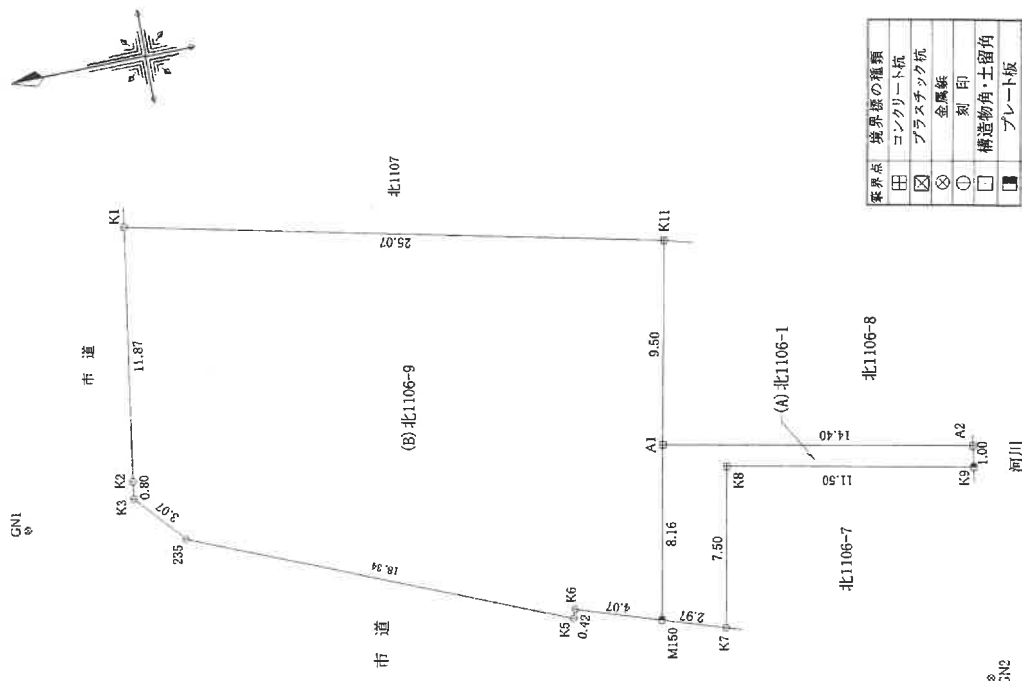
総合計面積 433.1639850 m²

地 番	面 積
(A)北1106-1	36.0151305 m ²
(B)北1106-9	397.1689545 m ²

点の名称・座標値	X座標	Y座標	備考
電子基準点 (山形)	-203001.391	-38502.637	
電子基準点 (山形)	-199745.833	-35408.382	
電子基準点 (山形)	-225789.944	-65003.437	
GNSS観測年月日	令和2年3月25日		
測量年月日	令和2年3月25日		

点の名称・座標値	X座標	Y座標	備考
GN1 (銅板点)	-180698.580	-43489.155	金属板
GN2	-180741.036	-43504.752	金属板

点の名称・座標値	X座標	Y座標	備考
GN1 (銅板点)	-180698.580	-43489.155	金属板
GN2	-180741.036	-43504.752	金属板



境界点の種類	境界点の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属板
田	刻印
田	構造物角・土留角
田	プレート板

作成者

申請人

縮尺

1 / 250

(令和2年3月25日作成)

A 3 判 → A 4 判に縮小

登記年月日：令和2年12月16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9月1日 山形地方方法務局

登記官

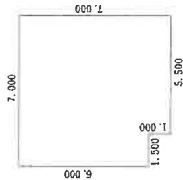
各階平面図

建物図面

家屋番号 北1106番9

建物の所在 天童市大字蔵増字下宿北1106番地9

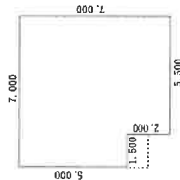
1階



求積表

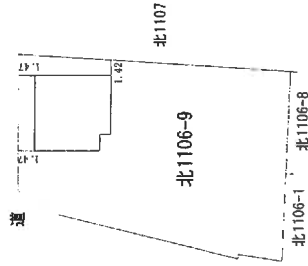
7.000 × 6.000	=	42.000000
1.000 × 5.500	=	5.500000
計		47.500000
床面積		47.50 m ²

2階



求積表

7.000 × 5.000	=	35.000000
2.000 × 5.500	=	11.000000
計		46.000000
床面積		46.00 m ²



作成者

(令和2年12月1日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

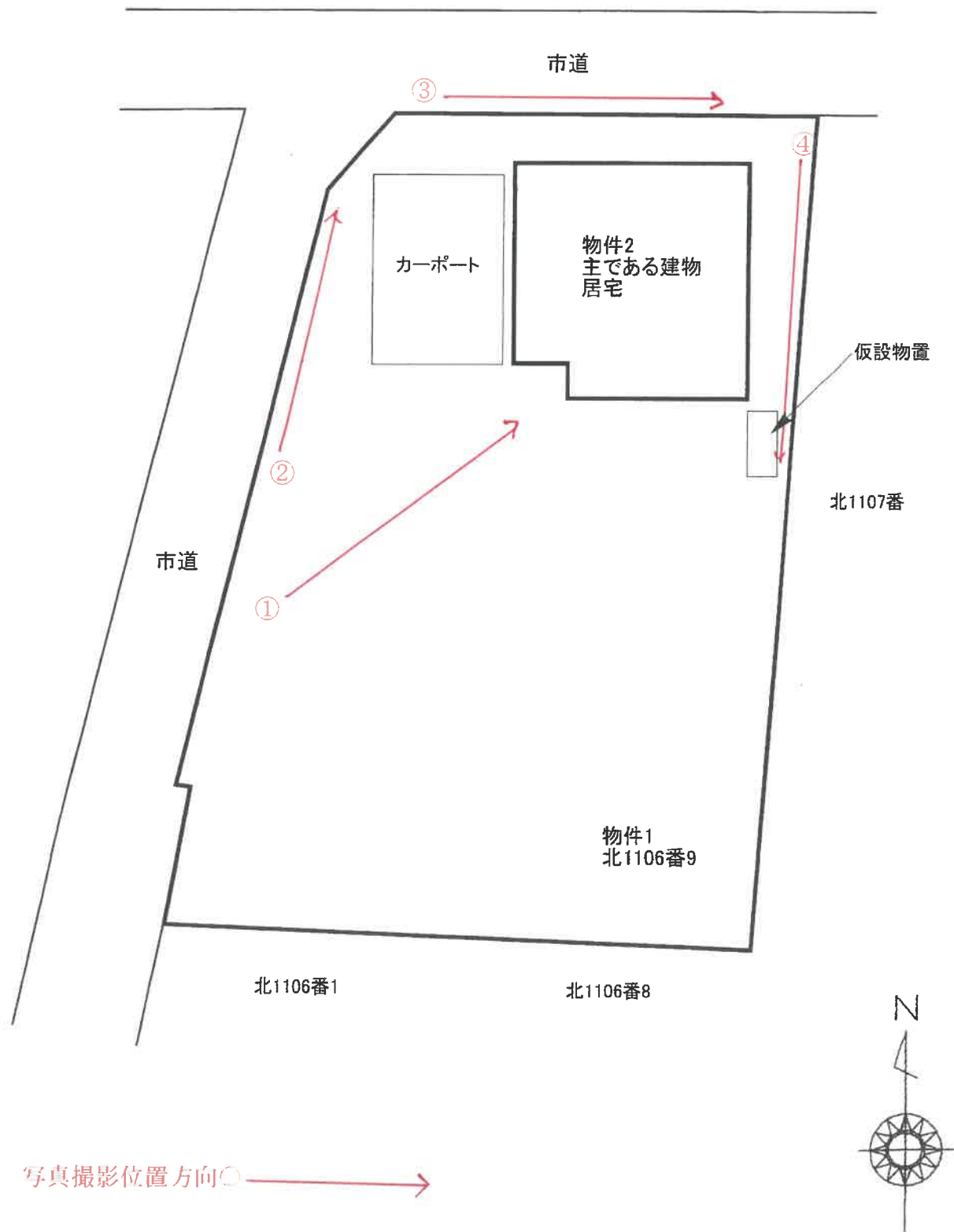
1/500

A3判→A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第36号

(物件1～2)

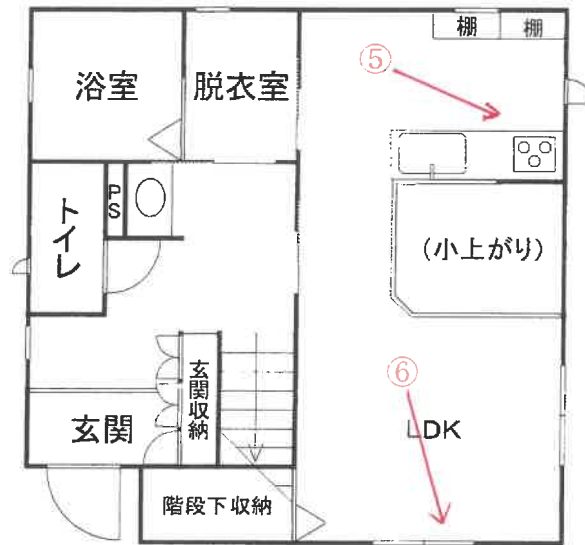


(9 枚目)

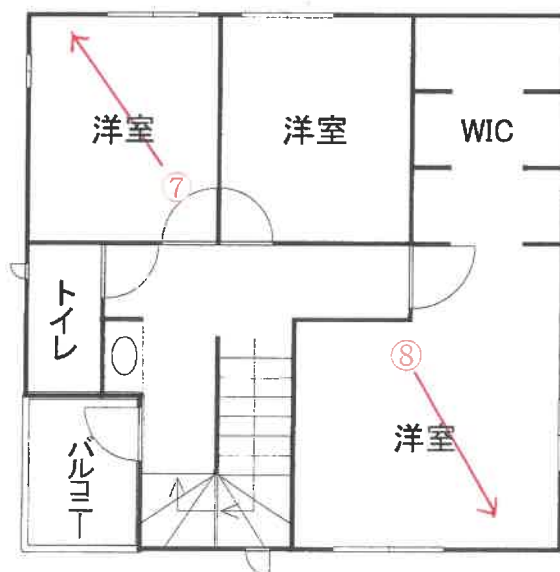
建物間取図

(物件2 主である建物)

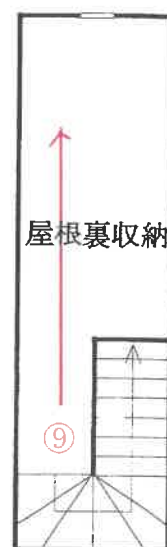
令和7年(ケ)第36号



1階 47.50㎡(登記面積)



2階 46.00㎡(登記面積)



※屋根裏収納については天井高が1.4m以内のため床面積には参入しない。

凡例 : 写真撮影位置方向○ →

写真①(建物外観)



写真②(物件1 西側市道接面付近)



(11 枚目)

写真③(物件1 北側市道接面付近)



写真④(物件1 東側境界付近)



(12 枚目)

写真⑤(物件2 1階 キッチン)



写真⑥(物件2 1階 リビングルーム)



(13 枚目)

写真⑦(物件2 2階 洋室)



写真⑧(物件2 2階 洋室)



(14 枚目)

写真⑨(物件2 2階 屋根裏収納)



令和 7 年（ケ）第 36 号
令和 7 年 9 月 30 日 現地調査
令和 7 年 10 月 29 日 評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

物件1～2

評価人 不動産鑑定士
高 嶋 俊 幸

第1 評価額

一括価格	
金 11,270,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,770,000円
物件2(建物)	金 8,500,000円

- 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の建物のための土地利用権等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	天童市大字蔵増字下宿 北1106番9 宅地 397.16㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	天童市大字蔵増字下宿 北1106番地9 北1106番9 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 47.50㎡ 2階 46.00㎡ 延床面積 93.50㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地の北西側にカーポートが設置されており、東側に仮設の物置が存する。		
2	物件2の建物の屋根に太陽光発電システムが設置されており、建物所有者の所有となっている。 また、建物の2階上に屋根裏収納が存する。		

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)

<物件1>

位置・交通	JR奥羽本線「天童」駅の北西方約3,900m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ市街化調整区域内の既成住宅地域。	
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 用途指定なし 70% 200% 法22条区域 天童市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例に基づく開発行為等の規制緩和区域には該当していない。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	397.16㎡ (登記簿記載数量) 北側間口約12.6m、奥行約25m(地積測量図による) ほぼ台形 角画地 特になし
接面道路	北側で幅員約5.5m舗装市道(蔵増南中線、建築基準法第42条1項1号道路)、西側で幅員約4m舗装市道(蔵増南中線、建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。当該道路とは概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の敷地として利用されている。 詳細は現況調査報告書参照。	
隣地の状況等	物件1の土地について、北側及び西側は市道である。東側隣地は一般住宅、南側隣地は車庫として利用されている。 東側はコンクリートブロックの土留めが存し、南側は境界標があるため、隣地との敷地境界の範囲は概ね明確である。 境界等に関して特に紛争等はないとのことである。 詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : あり 都市ガス : 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。	
賃貸借	特になし	
埋蔵文化財	天童市教育委員会生涯学習課からの聴取によると、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地(蔵増城跡)に該当している。 今後、当該敷地において建物の建築等を行う際には、天童市教育委員会生涯学習課に事前相談を行ってみたいとのことである。	

土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法の要措置区域等の指定、水質汚濁防止法の特定施設等の指定はなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、過去地図等による地歴調査においても土壤汚染を疑うような施設等は見受けられなかった。以上より評価物件の土壤汚染の可能性は低いものと判断されるが、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専門の調査機関による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査において、地下埋設物の存在を疑うような用途で利用された経緯はないが、掘削調査等を実施しておらず詳細は不明である。
自 然 災 害 等	「重ねるハザードマップ」によると、評価物件は土砂災害警戒区域等の指定は受けていないが、浸水想定区域(浸水深0.5m～3m)に該当している。
特 記 事 項	物件1の土地については市街化調整区域内であるため、以下の通り、開発許可を受けている。 ・都市計画法第29条許可(開発行為) 令和2年6月15日 天第477号 ・開発行為に関する工事の検査済証 令和2年8月13日 第491号 ・許可理由 都市計画法第34条第12号及び天童市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第6条第8号(同一旧町村の既存集落における自己居住用住宅の建築)該当により許可相当であるため。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

<物件2> 家屋番号 北1106番9

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2年12月1日 新築 経過年数 : 約5年 経済的残存耐用年数 : 約15年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 窯業系サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : キッチン、浴室、トイレ、太陽光発電設備等
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないものと判断し、建物の延床面積は登記面積を採用した。 なお、建物の2階上に屋根裏収納はあるものの、天井高が1.4m以内であることから、床面積には算入しない。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	普通
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。 詳細は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(現地での確認による) 建物については新築後約5年経過した状況であり、構造部、設備等に特に不具合等は見当たらない。 (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。 (3)太陽光発電設備について 建物の屋根には太陽光発電システムが設置されており、建物が新築された時期と同時期に設置された。 (4)建物の建築確認等について 当該建物については、以下の通り、確認済証並びに検査済証(交付者は天童市建築主事)が交付されている。 ・確認済証 第99号、令和2年8月27日交付 ・検査済証 第192号、令和2年12月22日検査、同日交付

第5 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,900円/㎡	1.04	397.16㎡	1.00	6,150,000円

総額については、1万円未満を四捨五入した(以下同じ)。

ア 標準画地価格

地価公示 天童-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$17,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 114.0 \approx 14,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 方位(西)+1

◇地域格差: 街路条件を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(西)+1
角画地+3

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は必要ないと判断した。

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。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
2	180,000円/㎡	93.50㎡	0.750	12,620,000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5年、経済的残存耐用年数 約15年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年} / \text{総耐用年数 } 20\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 0\%) \\ &= 0.750\end{aligned}$$

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

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
1	6,150,000円	0.25	法定地上権	1,540,000円

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等割合について、法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ)イ	共有持 分割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,150,000円	－ 1,540,000円	－	－	1.00	0.60	2,770,000円
2	12,620,000円	＋ 1,540,000円	－	1.00	1.00	0.60	8,500,000円
一括価格(合計)							11,270,000円

エ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

オ 市場性修正 : 特に市場性修正は必要なしと判断した。

カ 競売市場修正 : 競売市場特有の要因等を考慮の上、修正率を－40%と判定した。

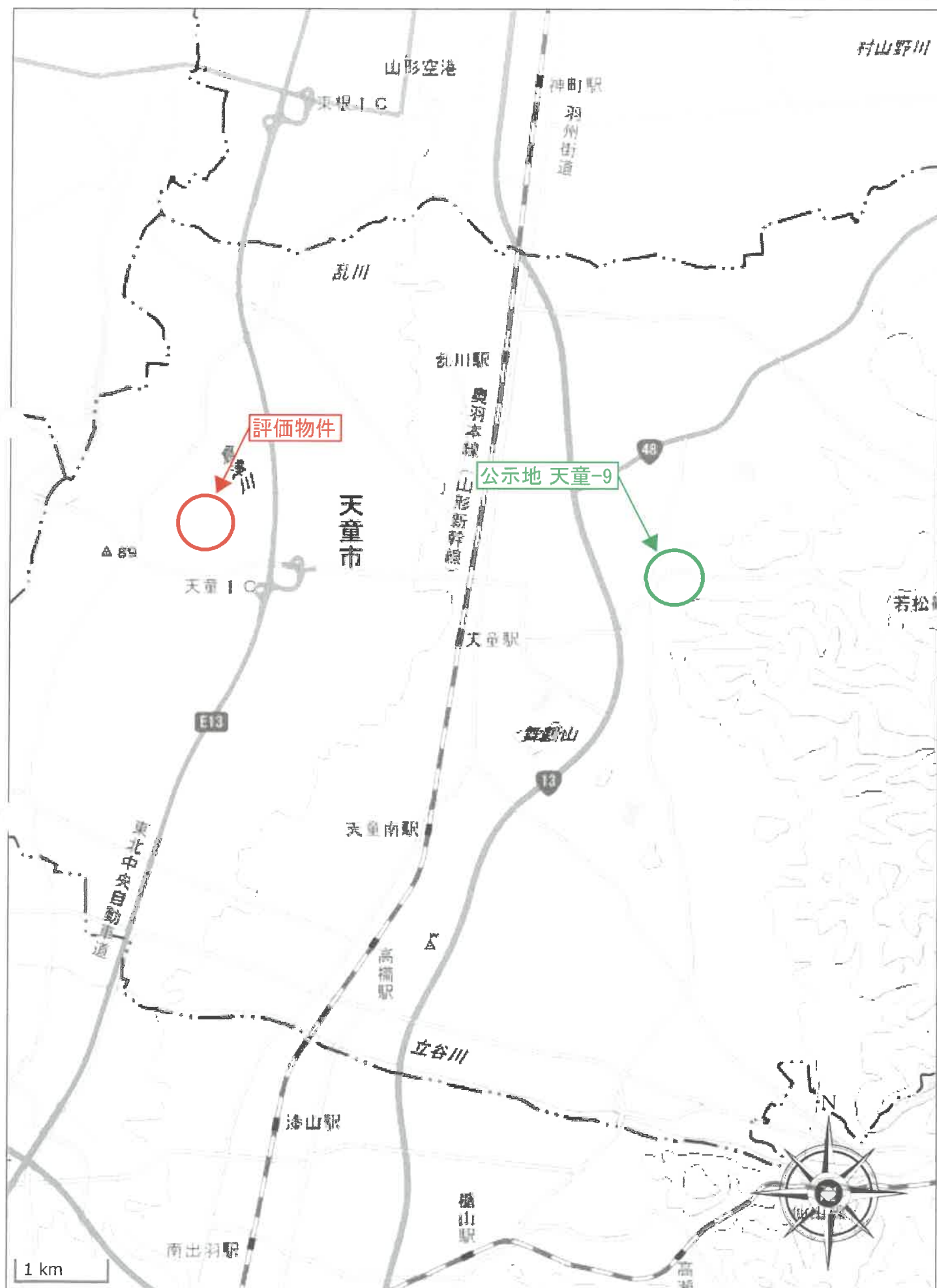
第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 : 天童-9
所 在 : 山形県天童市大字山元字的場55番2外
価 格 : 17,100円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「天童」駅の北東方約2,600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 424㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西 8.5m舗装市道
区 域 区 分 : 市街化調整区域、建蔽率70%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料

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

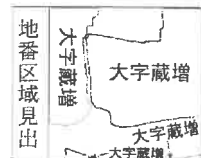
以 上



公図写し



(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 天童市大字蔵増字下宿					地 番 北1106番9			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 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5月			備 付 年 月 日 (原図)	明治21年5月			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。

(山形地方法務局管轄)

令和7年6月26日

東京法務局

地図整理番号: M89568

登記官

(1/1)

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日 令和2年5月11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。
(山形地方裁務局管轄)
令和7年6月26日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番 (A)北1106-1
(B)北1106-9

土地の所在 天童市大字藤増字下宿

求積表

地番	(A)北1106-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
M150		-180726.678	-43466.100	8.924	-1612803.962072
A1		-180728.225	-43461.113	5.079	-917918.654776
A2		-180742.325	-43494.031	-3.898	705991.555975
K9		-180742.165	-43495.008	1.334	-241110.049444
K8		-180730.197	-43472.687	-5.029	908956.731305
K7		-180729.398	-43500.037	-6.413	1159017.629374
合計					72.00261
合計面積					36.01305
面積					36.01

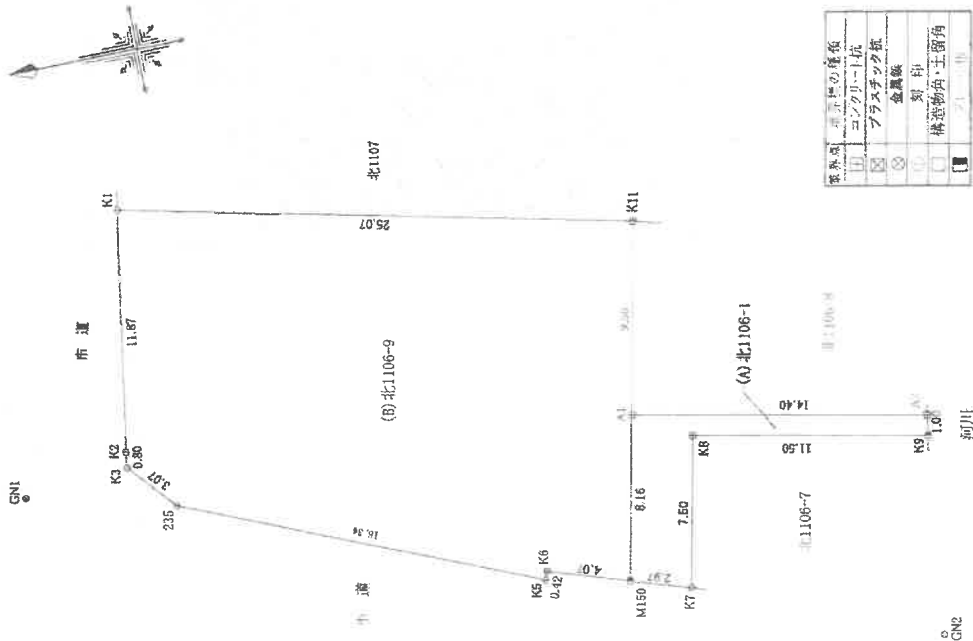
地番	(B)北1106-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
K1		-180705.708	-43478.194	6.105	-1103208.347340
K11		-180730.146	-43481.804	-14.919	2686313.893265
A1		-180728.225	-43481.113	-17.296	3125875.378900
M150		-180726.678	-43486.100	-6.704	1211590.979912
K5		-180722.719	-43497.817	0.438	-160481.774472
K6		-180722.657	-43496.212	6.809	-1230579.955703
235		-180705.703	-43491.088	9.515	-1719414.760405
K3		-180703.678	-43488.697	3.099	-560000.698122
K2		-180703.792	-43487.609	12.503	-2259339.511376
合計					794.337709
合計面積					397.1688545
面積					397.16

合計面積 433.193860 m²

地番	面積
(A)北1106-1	36.0151305 m ²
(B)北1106-9	397.1688545 m ²

点の名称・座標値	X座標	Y座標	備考
電子基準点 (山形)	-203001.391	-38502.637	
電子基準点 (山形)	-189745.833	-55408.382	
電子基準点 (山形)	-223789.944	-65001.437	
電子基準点 (山形)	-180741.006	-43504.752	
電子基準点 (山形)	-180741.006	-43504.752	
電子基準点 (山形)	-180741.006	-43504.752	
電子基準点 (山形)	-180741.006	-43504.752	
電子基準点 (山形)	-180741.006	-43504.752	
電子基準点 (山形)	-180741.006	-43504.752	
電子基準点 (山形)	-180741.006	-43504.752	

点の名称・座標値	X座標	Y座標	備考
GN1 (鉄線点)	-180698.580	-43489.155	金属板
GN2	-180741.006	-43504.752	金属板
GN1 (鉄線点)	-180698.580	-43489.155	金属板
GN2	-180741.006	-43504.752	金属板



点の名称・座標値	X座標	Y座標	備考
GN1 (鉄線点)	-180698.580	-43489.155	金属板
GN2	-180741.006	-43504.752	金属板
GN1 (鉄線点)	-180698.580	-43489.155	金属板
GN2	-180741.006	-43504.752	金属板

作成者

申請人

(令和2年3月25日作成)

縮尺 1/250

物件1 A3をA4に縮小

地図整理番号: M89569

登記年月日：令和2年12月16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。

(山形地方裁判所書記官)

令和7年6月26日

東京法務局

登記官

物件2 A3をA4に縮小

地図整理番号：M89570

各階平面図

建物図面

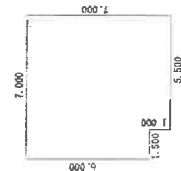
家屋番号

北1106番地

建物の所在

天童市大字蔵増字下宿北1106番地9

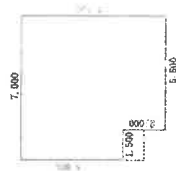
1階



求積表

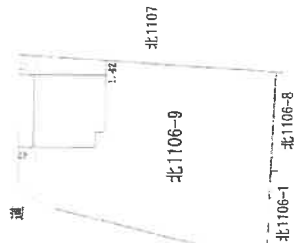
7.000 × 6.000 =	42.000000
1.000 × 5.500 =	5.500000
計	47.500000
床面積	47.50 ㎡

2階



求積表

7.000 × 5.000 =	35.000000
2.000 × 5.500 =	11.000000
計	46.000000
床面積	46.00 ㎡



作成者

縮尺 1/250

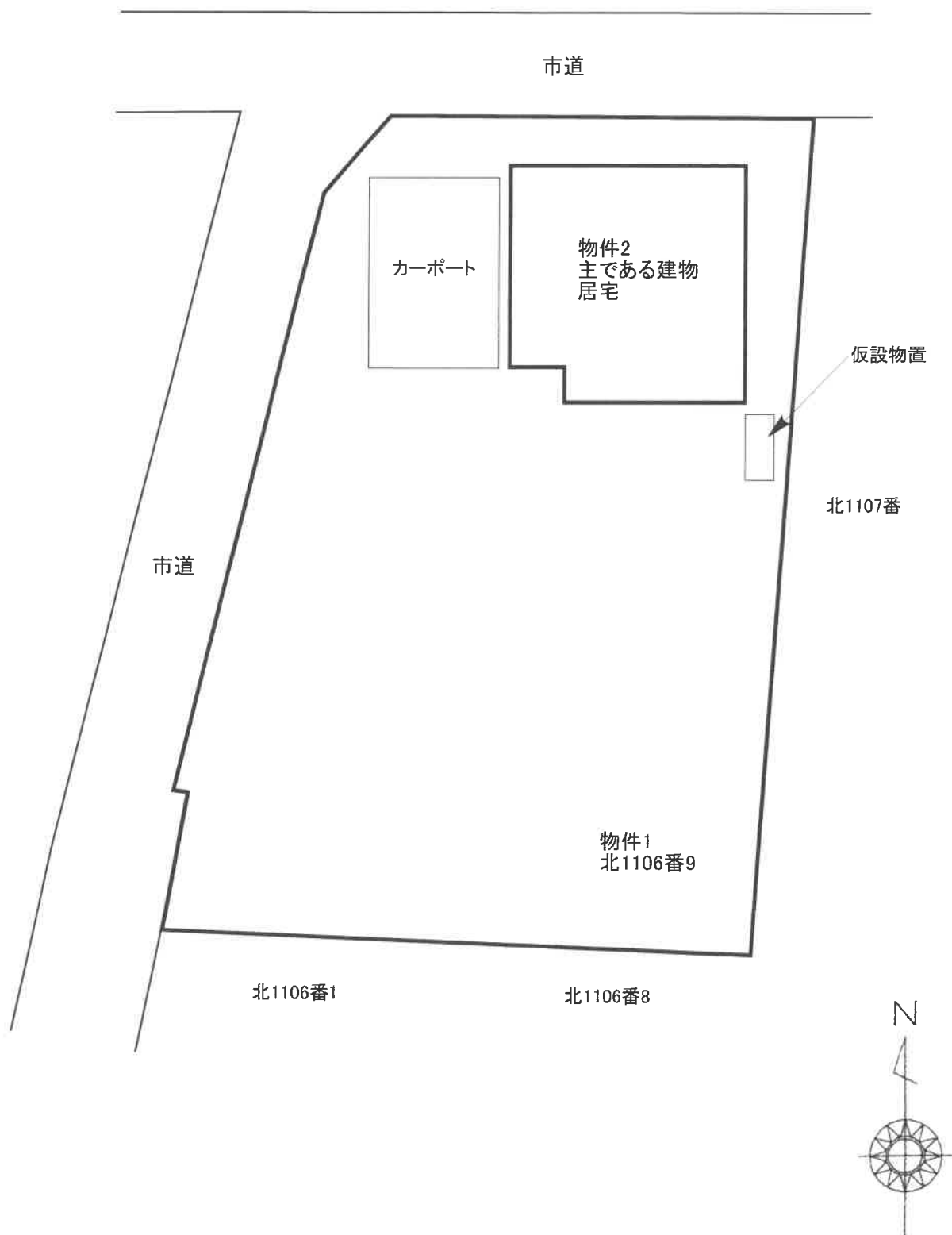
申請人

縮尺 1/500

建物配置図

(物件1～2)

令和7年(ケ)第36号



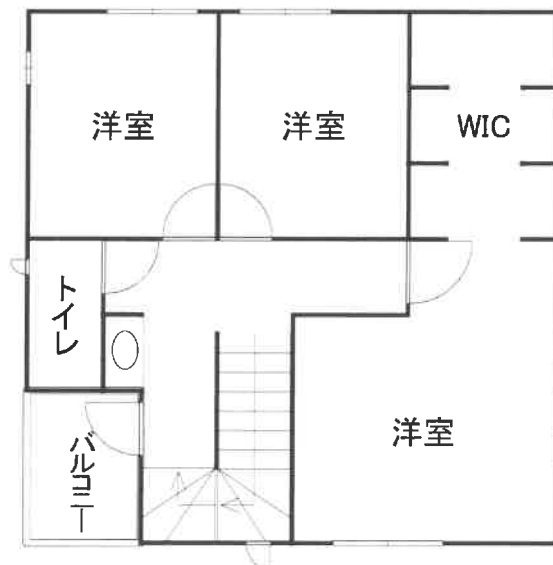
建物間取図

(物件2 主である建物)

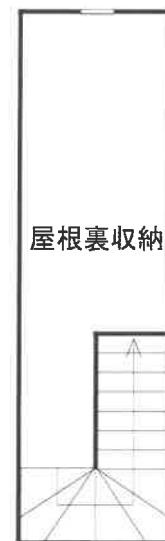
令和7年(ケ)第36号



1階 47.50㎡(登記面積)



2階 46.00㎡(登記面積)



※屋根裏収納については
天井高が1.4m以内のため、
床面積には算入しない。