

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12月23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 1月13日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 1月22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 8年 2月12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 12月23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	3,970,000 3,176,000	一括	794,000	47,170	12,453
1	890,000				
2	2,320,000				
3	760,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 山形市東原町四丁目 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山形市東原町四丁目 |
| | 地 番 | 3 0 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0. 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山形市東原町四丁目 1 2 1 番地 1、3 0 0 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5. 6 0 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル
3 階 3 7. 2 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5. 6 0 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル
3 階 約 2 7. 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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3】

本件共有者らが占有している。

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 山形市東原町四丁目

地 番 1 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 . 2 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 4 分の 6

共有者 B 持分 1 4 分の 2

共有者 C 持分 1 4 分の 1

共有者 D 持分 1 4 分の 1

共有者 E 持分 1 4 分の 1

共有者 F 持分 1 4 分の 1

共有者 G 持分 1 4 分の 1

共有者 H 持分 1 4 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 山形市東原町四丁目

地 番 3 0 0 番 5

地 目 宅地

地 積 6 0 . 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 4 分の 6

共有者 B 持分 1 4 分の 2

共有者 C 持分 1 4 分の 1

共有者 D 持分 1 4 分の 1

共有者 E 持分 1 4 分の 1

共有者 F 持分 1 4 分の 1

共有者 G 持分 1 4 分の 1

共有者 H 持分 1 4 分の 1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 山形市東原町四丁目 1 2 1 番地 1、3 0 0 番地 5

家屋 番号 1 2 1 番 1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 3 5 . 6 0 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
3 階 3 7 . 2 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 3 5 . 6 0 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
3 階 約 2 7 . 0 6 平方メートル

共有者 G 持分 5 分の 4

共有者 H 持分 5 分の 1

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第6号
令和7年5月16日受理
令和7年10月9日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(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 山形市東原町四丁目

地 番 1 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 . 2 3 平方メートル

共有者	A	持分 1 4 分の 6
共有者	B	持分 1 4 分の 2
共有者	C	持分 1 4 分の 1
共有者	D	持分 1 4 分の 1
共有者	E	持分 1 4 分の 1
共有者	F	持分 1 4 分の 1
共有者	G	持分 1 4 分の 1
共有者	H	持分 1 4 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 山形市東原町四丁目

地 番 3 0 0 番 5

地 目 宅地

地 積 6 0 . 6 6 平方メートル

共有者	A	持分 1 4 分の 6
共有者	B	持分 1 4 分の 2
共有者	C	持分 1 4 分の 1
共有者	D	持分 1 4 分の 1
共有者	E	持分 1 4 分の 1
共有者	F	持分 1 4 分の 1
共有者	G	持分 1 4 分の 1
共有者	H	持分 1 4 分の 1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 山形市東原町四丁目 1 2 1 番地 1、3 0 0 番地 5

家屋 番号 1 2 1 番 1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 3 5 . 6 0 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
3 階 3 7 . 2 6 平方メートル

共有者 G 持分 5 分の 4

共有者 H 持分 5 分の 1

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県山形市東原町四丁目8番7号		
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	☒ 建物共有者ら(G、H) ☐ 上記の者ら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	「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: 3階 27.06㎡(概測)		
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	☒ 建物共有者ら(G、H) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居(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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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		

(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と物件2の土地について、物件3の建物の敷地となっており、一体地とする。
- 2 一体地について、公図上、北西側（現況は、西側）で幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面しており、公図上、南西側（現況は、南側）で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面している。公図上、北東側（現況は、北側）で幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面しており、境界は明瞭であるが、公図上、南東側（現況は、東側）については、ブロック塀や土留め、境界標等はなく境界線は不明瞭である。
- 3 一体地についてGによると、隣地所有者と境界争いはないとのこと。
- 4 物件3の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 5 物件3の建物内部について、築20年経過しており、経年劣化による老朽化が見られるものの、雨漏りや床の軋みはない。ただ、物件3の建物は空き家の状態となっており、1階の浴室及びトイレの一部にカビの繁殖が見られる。
- 6 物件3の建物は現在、空き家になっており、現況では目的外動産は残置されていない。
- 7 物件3の建物について、Gによると、居住していた時、ペットは飼っていない。
- 8 物件3の建物の3階について、床面積不算入部分があることから概測が登記より約10.20㎡小さくなっている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ G (土地建物所有者)	1 一体地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。 2 物件3の建物は、祖母の姉であるIから私と私の母であるJが一体地を借りて建てました。一体地を借りて物件3の建物を建てたことについて、親族等の間柄ですので、金銭等の対価の支払いはありませんでした。 3 物件3の建物には、令和6年の4月まで私が居住し占有していましたが、以降は空き家として管理し、占有しています。 4 一体地の共有持分について相続人間で遺産分割協議をしていません。 5 物件3の建物について、第三者に貸している部分はありません。 6 物件3の建物について、居住していた時は、雨漏りや床の軋みはありませんでした。 7 物件3の建物について、建物内でペットは飼っていませんでした。 以上
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 陳述者の陳述及び照会回答書の内容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、G及びHが空き家の状態で管理し、占有していると認定した。 以上	

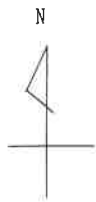
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月7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 (令和7年6月2日受理)
令和7年6月26日（木） 14：30－14：40	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接道状況確認、境界確 認、目的外建物の有無、評価人同行なし
令和7年6月30日（月） 18：50－ ：	執行官室	Gの自宅の郵便受けに通知書を投函する
令和7年7月1日（火） 10：00－10：10	執行官室	Gから電話があり、聴取を行う
令和7年7月8日（火） 10：00－10：50	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査 境界確認、写真撮影、附属建物調査、立会したGから 事情を聴取する
令和7年7月22日（火） ： ー ：	執行官室	Hに対して対象物件の貸借関係に関する照会書発送 (令和7年7月28日回答書受領)
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
(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、立会人を立ち合わせ、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 133-1 133-2 ハ 121-10 121-11 ホ 143-4 143-5 ト 300-28 300-29 リ 300-43 300-44 ル 300-9 300-10



物件1 → 物件2

別図

(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	山形市東原町四丁目				地番	121番1			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年12月				備付年月日(原図)		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5月29日
山形地方務局

請求番号：15-1
(1/2)

登記官

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公図

登記年月日：平成12年1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5月29日 山形地方方法務局

(8 枚目)

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：15-2

768165 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 121番1

建物の所在 山形市東原町四丁目121番地1・300番地5

1 階

求積表

$$\begin{array}{r} 4.55 \times 7.28 = 33.1240 \\ 2.73 \times 0.91 = 2.4843 \\ \hline \text{合 計} \quad 35.6083 \end{array}$$

床面積 35.60 m²

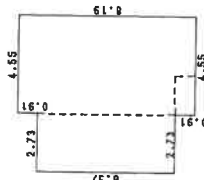


2 階

求積表

$$\begin{array}{r} 4.55 \times 0.91 = 4.1405 \\ 7.28 \times 6.37 = 46.3736 \\ 4.55 \times 0.91 = 4.1405 \\ \hline \text{合 計} \quad 54.6546 \end{array}$$

床面積 54.65 m²

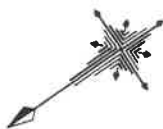
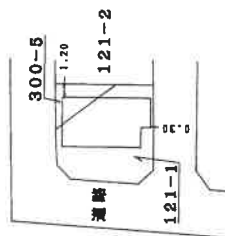
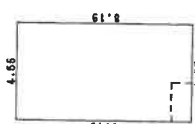


3 階

求積表

$$4.55 \times 8.19 = 37.2645$$

床面積 37.26 m²



作製者

月 5 日作製)

縮尺 1/250

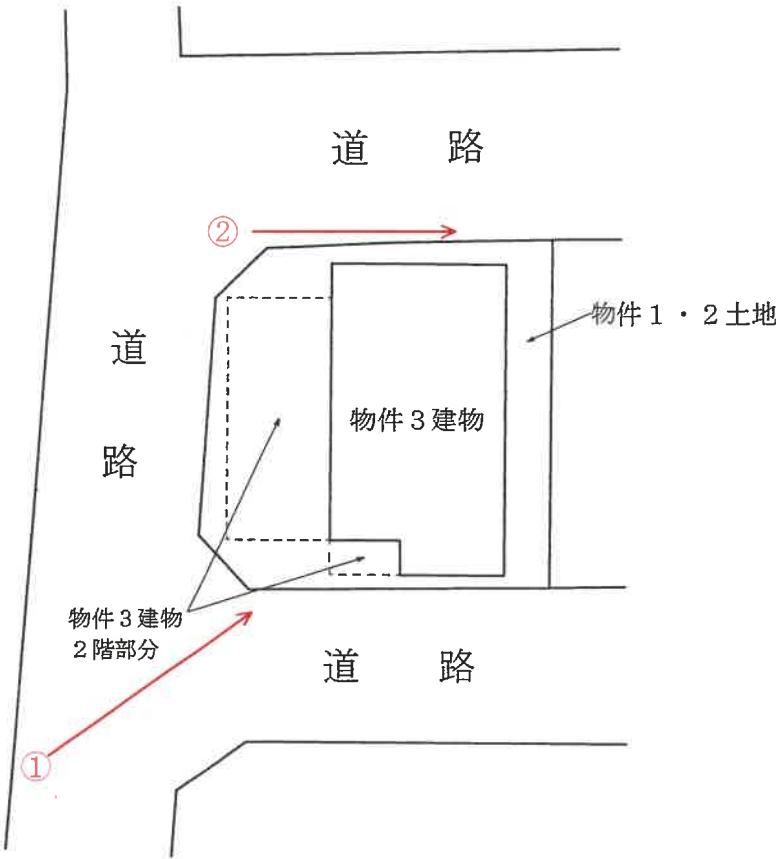
申請人

縮尺 1/500

(目録連12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

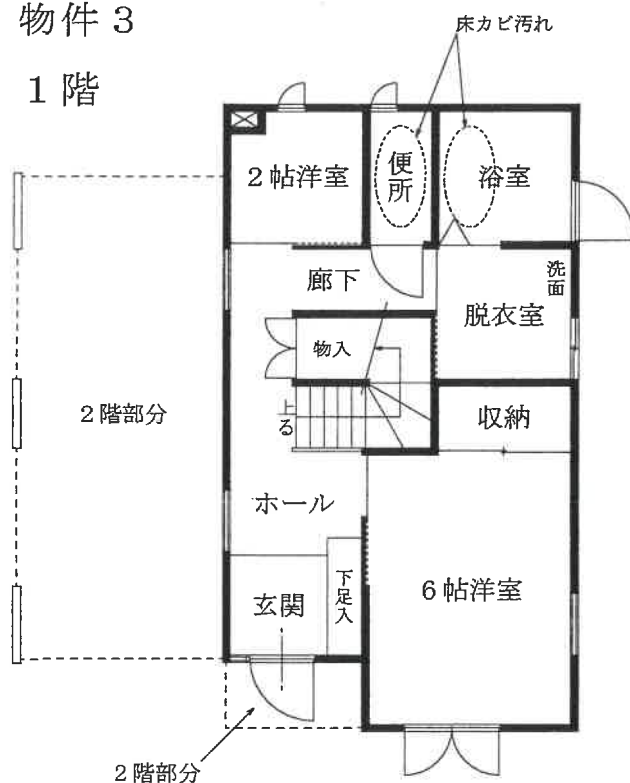


凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

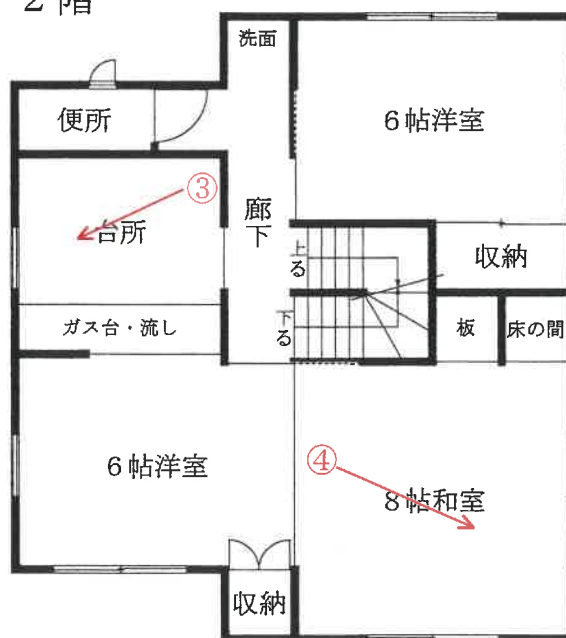
建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 3

1 階



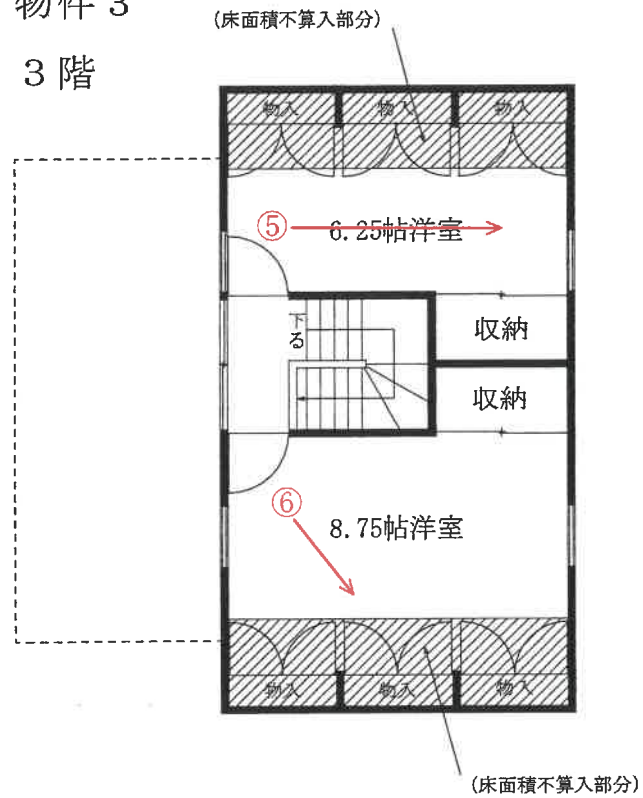
2 階



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 3
3 階



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ —————→

写真① (物件 3 建物外観)



写真② (物件 1 東側境界付近)



(12 枚目)

写真③ (物件 3 2階 キッチン)



写真④ (物件 3 2階 和室)



写真⑤(物件3 3階 洋室)



写真⑥(物件3 3階 洋室)



(14 枚目)

令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 日 評価
(金鑑第 5, 138 号)

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

金 子 純 也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金890,000円
物件2（土地）	金2,320,000円
物件3（建物）	金760,000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・2の内訳価格は物件3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 地目 地積	山形市東原町四丁目 121番1 宅地 23.23㎡	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	山形市東原町四丁目 300番5 宅地 60.66㎡	特記事項のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山形市東原町四丁目121番地1, 300番地5 121番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 35.60㎡ 2階 54.65㎡ 3階 37.26㎡	1階 35.60㎡（登記） 2階 54.65㎡（登記） 3階 27.06㎡（概測）
番号	特 記 事 項		
1	登記数量に対する概測数量割合は95%。		

2	登記数量に対する概測数量割合は95%。
3	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・2）

位 置 ・ 交 通	J R奥羽本線「山形」駅の東南東方・道路距離約1,800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模な戸建住宅が集まる県道背後の住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域内, 市街化区域内 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第4種高度地区(高さ制限31m) 山形市屋外広告物規制区域の第3種普通規制区 域 山形市景観計画区域の市街地住宅景観 山形市立地適正化計画の居住誘導区域外 土砂災害警戒区域の指定なし
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢	83.89㎡(登記)×95% 物件1・2土地の2筆全体として現況は, 法務 局備え付けの建物図面に記載の形状と推定され, 同図面に従い2筆全体としての登記地積に対す る概測数量割合を95%と査定し, この概測数量 割合95%を物件1・2土地の登記地積それぞれ に適用した。 間口約8m(角切りを除く), 奥行約9m(建物 図面による) 長方形に近い形状(南西側及び北西側に角切り あり。建物図面による。) 平坦

	街路接面状況 三方路 そ の 他 なし
接面道路の状況	西側が幅員約4.5mの舗装市道に接面し、画地は道路と等高。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。 南側が幅員約4mの舗装市道に接面し、画地は道路と等高。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。 北側が幅員約5mの舗装市道に接面し、画地は道路と等高。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。
土地の利用状況等	債務者兼所有者が、物件3建物の敷地として所有部分については所有権により、その他の部分は無償で使用している。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管あり 下水道 前面道路に本管あり
特記事項	土壌汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いが、土壌汚染の有無、その状態の確定には、指定調査機関等による分析調査を要する。 埋蔵文化財について： 当該物件敷地は、文化財保護法による「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。 地下埋設物について： 現地調査等において、その他の地下埋設物の存在の可能性は低い。

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）：平成11年12月26日 新築 経 過 年 数：26年 経済的残存耐用年数：3年

仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング張り 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り，敷目張天井 床 ：フローリング，タタミ，ＣＦシート貼り 設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり 下水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり 都市ガスは，土地への引込みあり，建物への接続なし プロパンガスは，建物への接続なし その他：特になし
床面積（現況）	床面積 1階 35.60㎡（登記） 2階 54.65㎡（登記） 3階 27.06㎡（概測） 延べ 117.31㎡
現況用途等	階 層：1階～3階 現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	債務者兼所有者が空き家の状態で管理している。
特 記 事 項	床面積の不算入部分により，3階床面積が登記より約10.20㎡小さい。 1階の浴室及び便所で，床のカビ汚れが見られる。 アスベストの使用の可能性について： 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 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	80,700	1.03	23.23×0.95	0.85	1,560,000
2			60.66×0.95		4,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山形－6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 87,200\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/107 & = 80,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路接面方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差：街路，接近，行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：道路接面方位 1.03
規 模 0.95
三 方 路 1.05

ウ 地積（物件1）：「登記数量×縄縮み率」による。

ウ 地積（物件2）：「登記数量×縄縮み率」による。

エ 建付減価：建物の取壊費用相当額等を考慮した。

② 物件3（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。

② 内訳価格及び一括価格

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	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	1,560,000	－80,000		1.00	0.60	890,000
2	4,070,000	－200,000		1.00	0.60	2,320,000
3	990,000	＋280,000	—	1.00	0.60	760,000
一括価格（合計）						3,970,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：格差なし。

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た。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（山形－6）

所 在：山形市小姓町69番14外
「小姓町 6－48」

価 格：87,200円／㎡

位 置：JR奥羽本線「山形」駅の東方・道路距離約1.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：378㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側20m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化区域内，第1種住居地域（建ぺい率60％，容積率200％）

地 域 の 概 要：市中心部の中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

評価物件

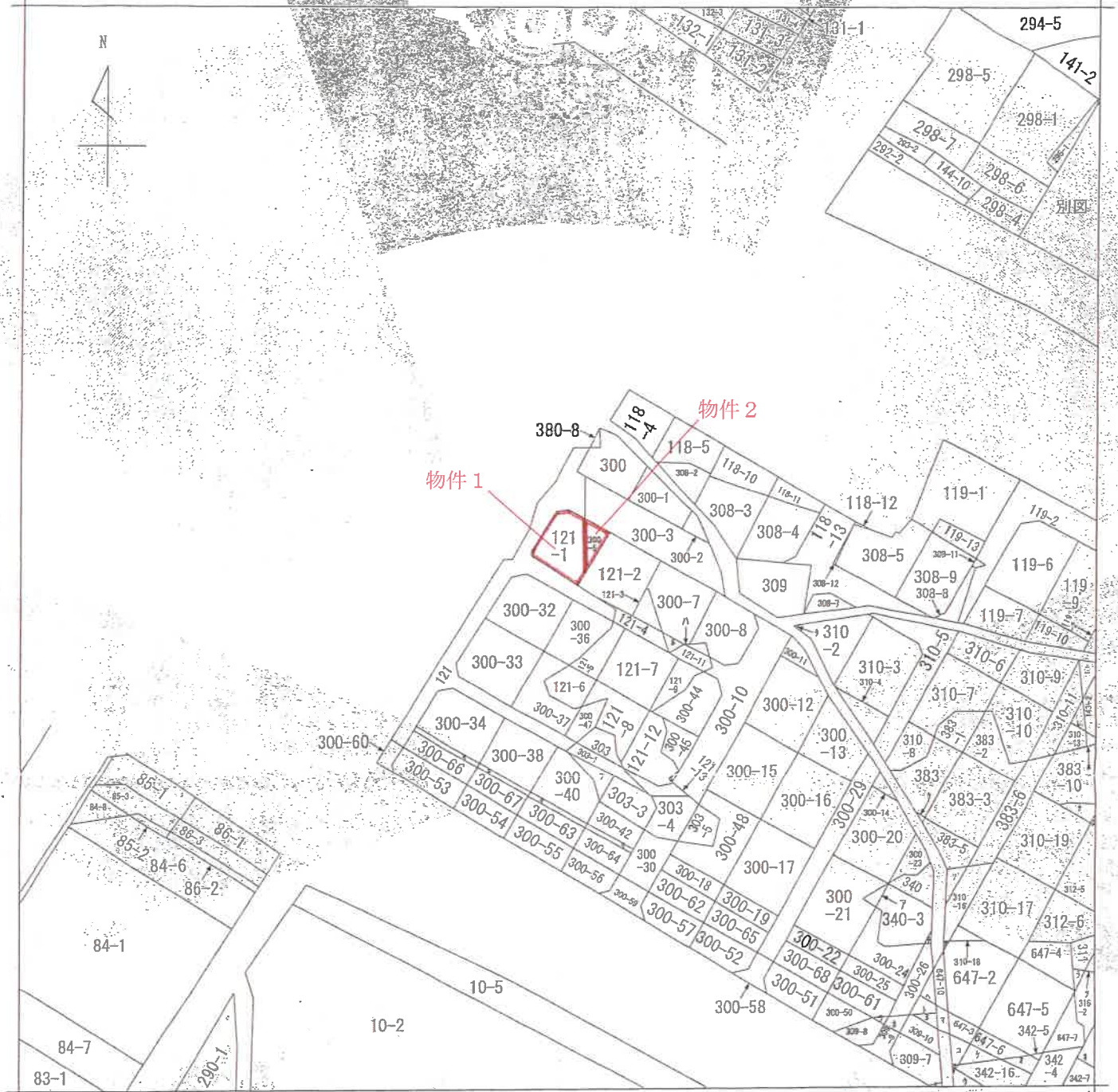


公 図 写

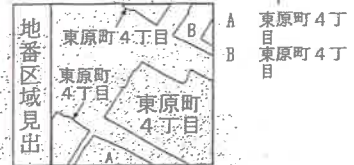
133-1
296-2

121-10
143-1

143-4
307-27



(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	山形市東原町四丁目			地番	121番1		
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12月			備付年月日(原図)		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。

(山形地方方法務局管轄)

令和6年12月27日

東京法務局港出張所

登記官

(11頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

請求番号：17-1

(1/2)

公 図 写

7 303-2
ワ 309-2
カ 309-4
コ 309-5
タ 310-1
レ 310-12
ソ 310-15
ク 311-1
ネ 312-14
ナ 312-2
ラ 316-1
ム 341-2
リ 342-12
ノ 342-13
オ 342-3
ク 383-4
キ 647
マ 647-11
ケ 647-8
コ 648
エ 647-9
テ 342-1
ア 340-4
サ 340-2
シ 300-35
チ 300-39

登記年月日：平成12年1月11日

これは図面に記載されている内容を確認し、図面と一致することを確認してください。
(山形地方方法務局管轄)
令和6年12月27日 東京法務局建設部

768165

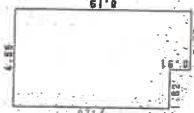
各階平面図

建物図面

家屋番号 121番1

建物の所在 山形市東原町四丁目121番地1 30.0番地5

1 階

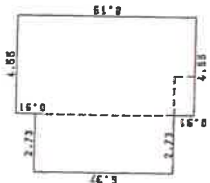


求積表

$4.55 \times 7.28 = 33.1240$
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
合計 35.6083

床面積 35.60 m²

2 階



求積表

$4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 $7.28 \times 6.37 = 46.3736$
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
合計 54.6546

床面積 54.65 m²

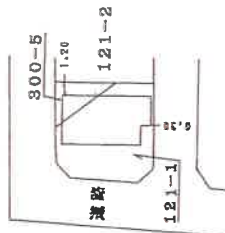
3 階



求積表

$4.55 \times 8.19 = 37.2645$

床面積 37.26 m²



(目録表1)

作製者

縮尺 250

申請人

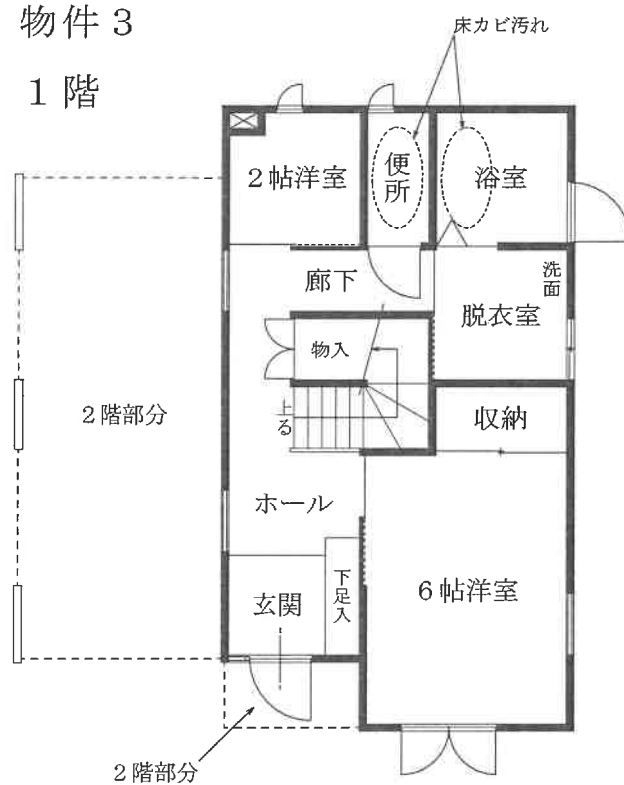
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

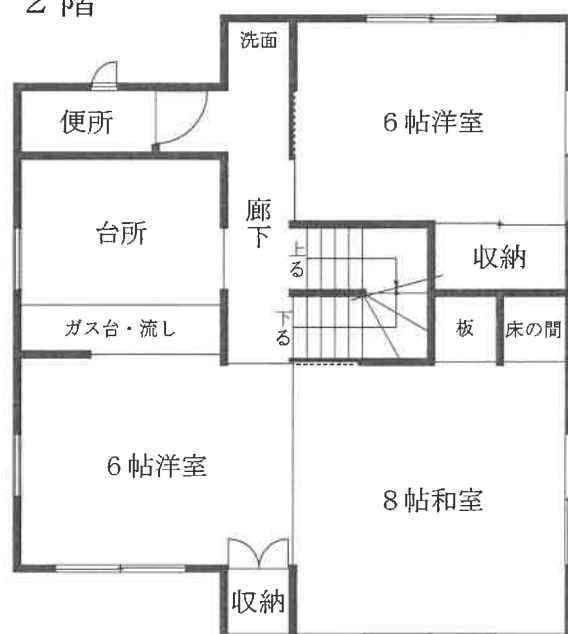
建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 3

1 階

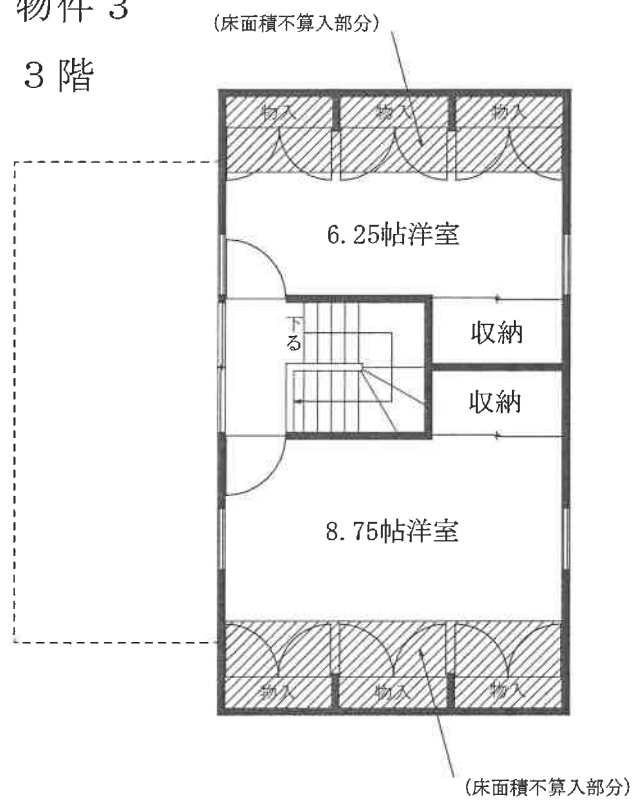


2 階



建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 3
3 階



建 物 配 置 図 S = 1 : 2 0 0

