

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 2月17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 3月10日 午前 9時00分から 令和 8年 3月17日 午後 5時00分まで
開札期日	令和 8年 3月19日 午前10時00分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	令和 8年 4月 9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 8年 2月17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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 590, 000 5, 272, 000	一括	1, 318, 000	56, 377	0
1	4, 450, 000				
2	2, 140, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山形市大字志戸田字江合 |
| | 地 番 | 1 3 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 8 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山形市大字志戸田字江合 1 3 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 5 番 1 |
| | 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 1 2 2 . 9 2 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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 山形市大字志戸田字江合
地 番 1 3 5 5 番 1
地 目 宅地
地 積 4 6 8 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 山形市大字志戸田字江合 1 3 5 5 番地 1

家屋 番号 1 3 5 5 番 1

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 1 2 2 . 9 2 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第44号
令和7年 9月29日受理
令和7年12月 3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 山形市大字志戸田字江合
地 番 1 3 5 5 番 1
地 目 宅地
地 積 4 6 8 . 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 山形市大字志戸田字江合 1 3 5 5 番地 1
家屋 番号 1 3 5 5 番 1
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 1 2 2 . 9 2 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山形県山形市大字志戸田1355番地1	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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（A、B） ☐ その他の者 上記の者が、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2	
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が異なる（ ☐ 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 種類： ☐ ある 〔 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（A、B） ☐ 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	
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 ☐ ある 〔 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の土地について、西側で幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面しており、南西側で幅員約7.4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。北側と東側にはブロック塀があり、物件1の土地の境界は明瞭になっている。
- 2 物件1の土地について、東側にカーポートが設置されている。このカーポートについては、Aが設置したものであるが、設置工事の際にローン等は利用していないとのこと。また、このカーポート内には除雪機が置かれているが、所有者はAであるとのこと。カーポートの隣に、定着物として無線用の鉄塔が建てられているが、現在使用されていない。
- 3 物件1の土地上の西側出入口近くに、電柱及び支線がある。Bによると、NTT東日本株式会社から建てたもので、契約者はAで、敷地利用料として、年間1,500円を受領している。
- 4 物件1の土地の南西側角に、カーブミラー(志戸田25)がある。このカーブミラーについては、調査の結果、山形地区交通安全協会で設置したものであることが判明した。担当者によると、公共性の高いものであることを理解してもらった上で、無償での設置をお願いするため、電柱とは異なり、敷地利用について契約は交わしておらず、敷地利用料も支払っていないとのこと。
- 4 物件1の土地上について、その他の定着物としては、庭木がある。
- 5 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 6 物件2の建物について、建物共有者のAとBが居住し占有している。第三者に貸している部分はない。
- 7 物件2の建物について、雨漏りはしていないが、床の一部が軋んでいる箇所がある。新築後43年経過しており、経年劣化による傷みが内壁・外壁ともに見られる。また、建物内で猫を数匹飼育しているが、ペット用のケージで飼育しているため、壁や柱の引っかき傷は少ない。

(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 (土地建物共有者)	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1の土地にあるカーポートは、私がこの家に引っ越してきたときに設置しました。ローンは利用していません。カーポート内に置いている除雪機は私のものです。 3 物件2の建物について、私とB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。 4 物件2の建物について、雨漏りはしていませんが、床の一部が軋む箇所があります。築後43年経過しているので、壁などに傷んでいる箇所があります。 5 物件2の建物内で、猫を4匹飼っています。4匹ともケージで飼育していますので、柱等に多少の引っかき傷はありますが、放し飼いしている家よりは少ないと思います。
B (土地建物共有者)	1 物件1の土地にある電柱については、NTT東日本株式会社が建てたものです。契約者はAで、敷地利用料として、年間1,500円を受領しています。
執行官の意見	
■ 1 本件物件の状況は、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、建物共有者(A、B)が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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月14日 (火) : - :	山形地方法務局	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。(受理日10月17日)
7年11月5日 (水) 14:30-14:40	物件所在地	現地調査、前面道路接面状況調査、敷地内目的外建物等有無確認、カーポート確認、占有確認、評価人同行なし。
7年11月11日 (火) : - :	執行官室	A及びBに通知を出す。
7年11月17日 (月) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、建物立入調査、占有確認、立会いしたAから事情を聞く。カーポート調査、定着物確認、評価人同行あり。
7年11月25日 (火) 12:30-12:40	執行官室	Bに敷地内の電柱について聞き取りする。

(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。

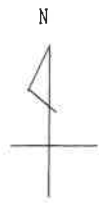
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者 に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 1355-2



1433-2

1430

1431

1432

1428

1350-2

1354-2

1354-3

1353-2

1353-1

1354-1

1352-1

1351-1

1350-1

1349

1355-A

1355-1

物件1

1355-3

1352-2

1351-2

1339-2
1339-6

1339-5

1339-3

1339-4

(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。

地番
区域見出

大字志戸田

請求 部分	所在	山形市大字志戸田字江合				地番	1355番1			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 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7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10月16日
山形地方法務局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成2年11月6日

049919

前1355-1・後・新

地番 1355-1
(B)1355-4

量図

地

土地の所在 山形市大字志戸田字江合

(B)1355-4

*** 残地 残地 残地 ***

[CanonBX-1,MUTOH デジグラマ T-3 ショウ]

スケール 1/ 500

NO.	ハングコウ 21		残地 1355-1		残地 (タチ)	
	X	Y	X	Y	QA	
1	115.130	20.440	17.733	-105.921		
2	113.320	38.080	3.540	-263.739		
3	109.830	37.490	6.048	39.996		
4	110.410	31.470	11.530	65.379		
5	111.680	20.010	6.643	-64.627		
6	109.760	13.650	4.078	101.445		
7	113.200	15.840	4.142	27.527		
8	113.970	19.910	1.275	46.806		

コウケイ
残地 1

NO.	X		Y		QA	
	X	Y	X	Y	QA	
1	115.090	20.450	17.718	-103.012		
2	113.330	38.080	3.576	-265.865		
3	109.810	37.450	5.997	39.290		
4	110.380	31.480	11.551	65.894		
5	111.660	20.000	6.606	-63.636		
6	109.770	13.670	4.034	100.821		
7	113.190	15.810	4.156	26.425		
8	113.930	19.900	1.284	46.806		

コウケイ
残地 2

ソウタイ コウサ
残地 コウサ (コウ 3)
* カウタイ 残地 *

544.91 - (B) = 468.3077 m²

①地積

記号	境界線の種類
田	コンクリート杭
図	ビニール板
○	木杭

作製者

(昭和63年12月7日作製)

嘱託者

縮尺 1/500

平成 2 年 11 月 6 日 登記

山形市共136 B 4 63.1.1000

庁外印刷

A 3 判→A 4 判に縮小

登記官

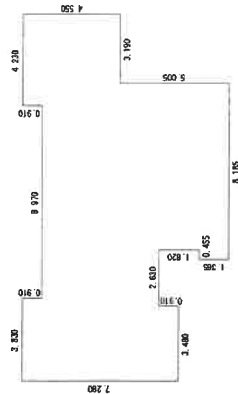
登記年月日：平成30年9月12日

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10月16日 山形地方法務局

登記官

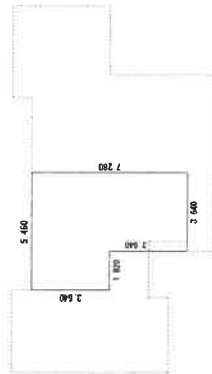
家屋番号	1355番1	建築物図面図
建物の所在	山形市大字志戸田字江合1355番地1	各階平面図

1階

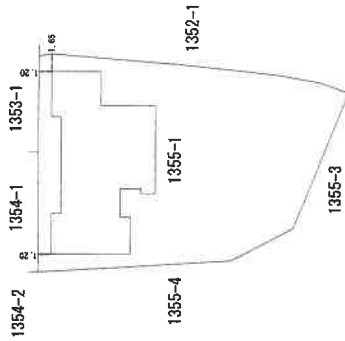


床面積 122.92 m²

2階



床面積 33.12 m²



A 3 判→A 4 判に縮小

作成者

申請人

縮尺

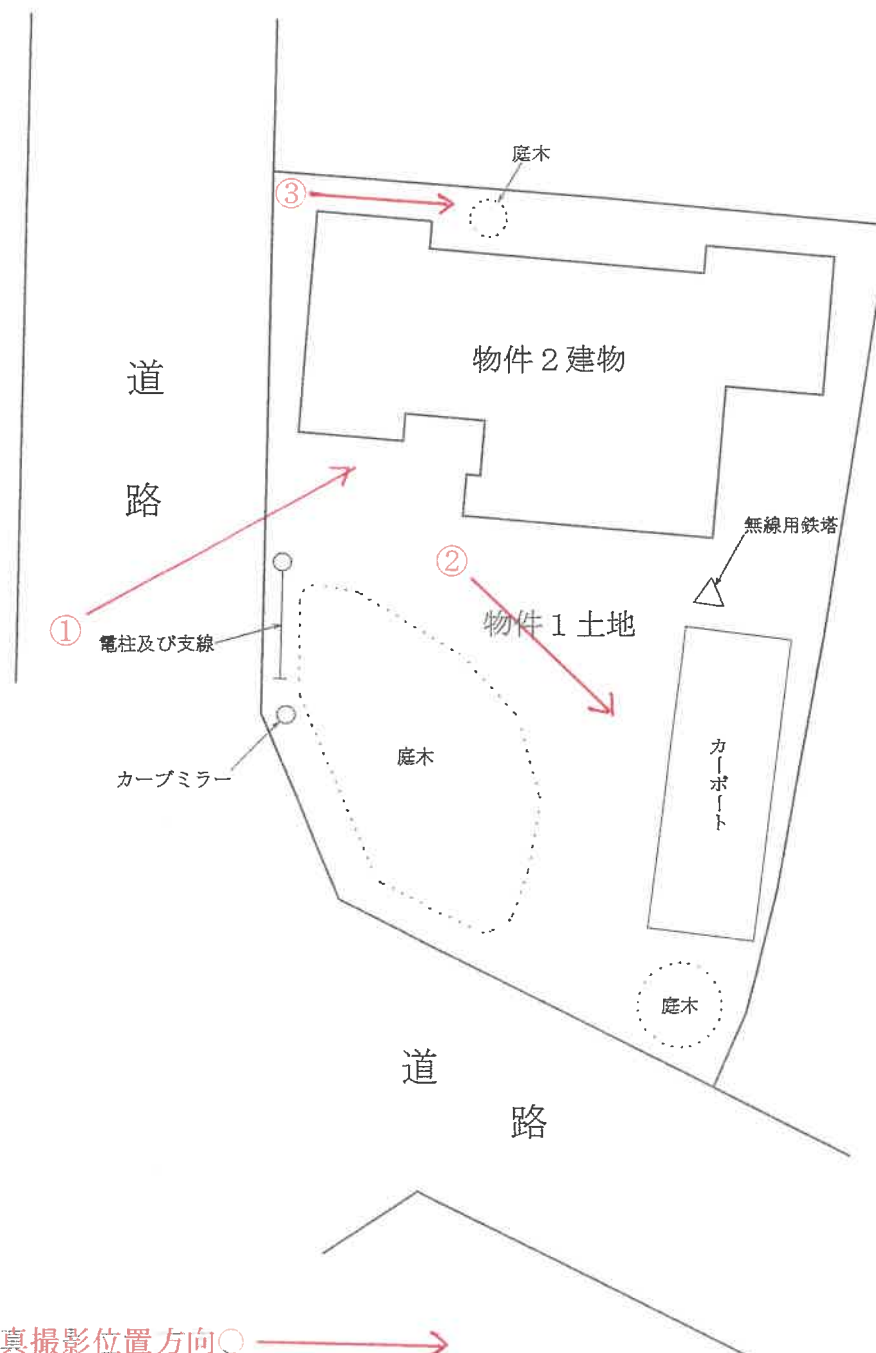
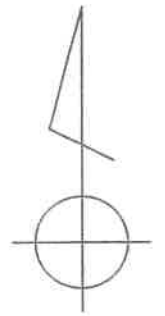
1 / 500

縮尺

1 / 250

8月 17日(作成)

建物配置図 S=1:250

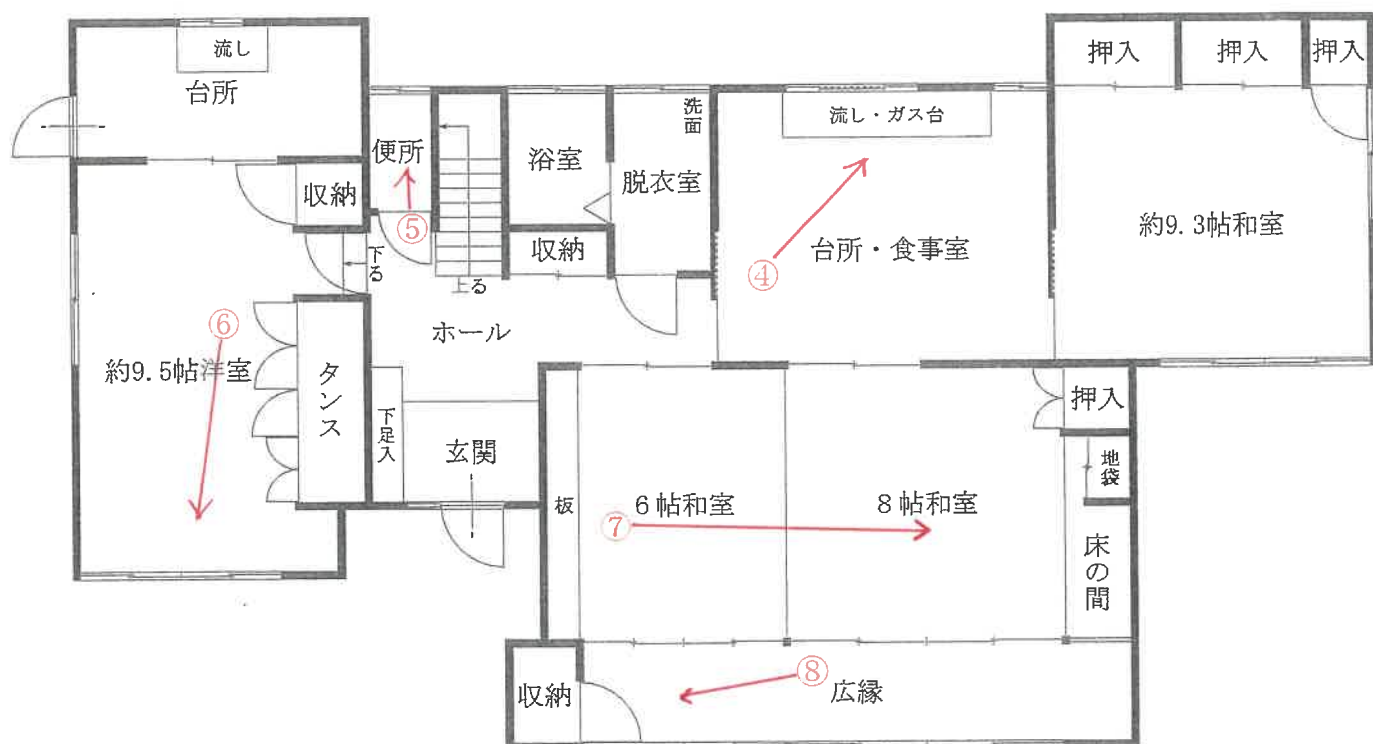


凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

1 階

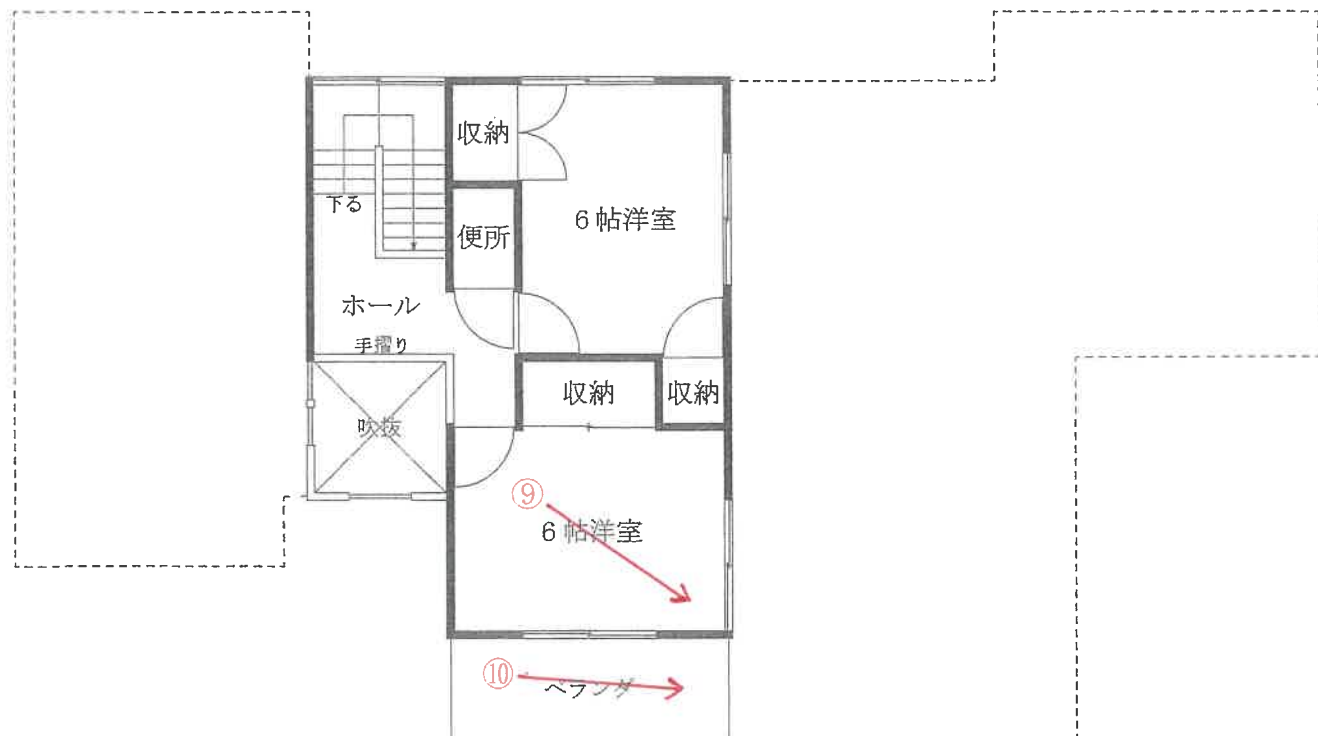


凡例 : 写真撮影位置方向○→

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

2 階



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

写真①(建物外観)



写真②(物件1 東側カーポート付近)



写真③(物件1 北西側境界付近)



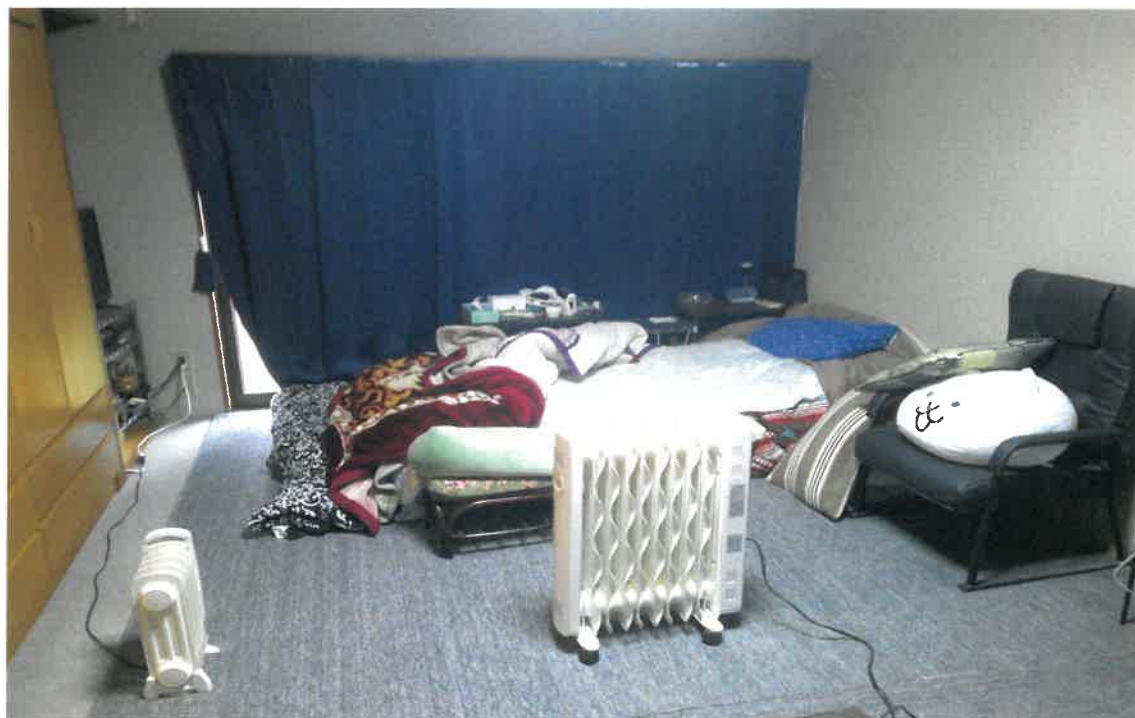
写真④(物件1 1階 キッチン)



写真⑤(物件2 1階 トイレ)



写真⑥(物件2 1階 和室)



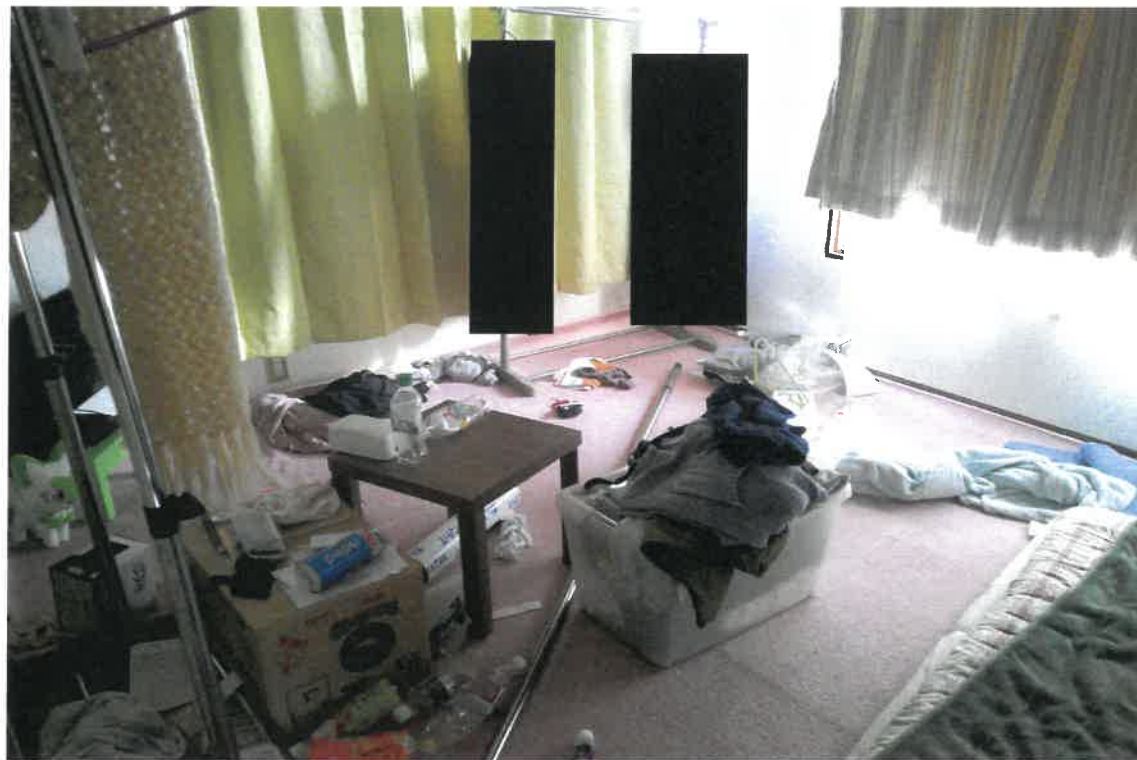
写真⑦(物件2 1階 和室)



写真⑧(物件2 1階 広縁)



写真⑨(物件2 2階 洋室)



写真⑩(物件2 2階 ベランダ)



令和 7 年(ケ)第 44 号
令和 7 年11月17日 現地調査
令和 7 年12月4日 評価
(金鑑第5, 158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 6,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,450,000円
物件2（建物）	金 2,140,000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の内訳価格は物件2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 地目 地積	山形市大字志戸田字江合 1355番1 宅地 468.30㎡	同左 特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山形市大字志戸田字江合1355番 地1 1355番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 122.92㎡ 2階 33.12㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	定着物として、カーポート、無線用鉄塔、庭木がある。		
2	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	J R左沢線「東金井」駅の西北西方・道路距離約2,100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	東村山郡山辺町との行政境付近に、一般住宅、事業所、資材置場が見られる郊外の住宅地域	
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、市街化調整区域内 — 70% 200% — 山形市立地適正化計画の居住誘導区域外。 山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に 関する条例第5条の既存集落区域内で、戸建住 宅又は店舗等兼用住宅の建築（敷地面積は原則 として200㎡以上500㎡以下）を行う場合の開発 は許可される。 山形市屋外広告物規制区域の第2種特別規制地 域。 山形市景観計画区域の果樹田園景観。 山形市洪水ハザードマップによると、洪水浸水深 0.5m以上～3.0m未満、及び、3.0m以上～5.0 m未満の区域に跨る。 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 街路接面状況 そ の 他	468.30㎡（登記） 間口約18m（角切りを除く）、最大奥行約20m（地 積測量図による） 台形に近い形状（南西側に角切りあり。地積測 量図による） ほぼ平坦 角地 なし
接面道路の状況	西側が幅員約8m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。	

	南西側が幅員約7.4m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。
土地の利用状況等	債務者兼所有者が、物件2建物の敷地として使用している。
供給処理施設	上水道 西側及び南西側の市道に本管あり ガス配管 西側及び南西側の市道に本管なし 下水道 西側の市道に本管あり
特記事項	定着物として、カーポート、無線用鉄塔、庭木がある。 西側及び南西側の庭木の枝が道路に越境している。 N T T東日本株式会社の電柱及び支線がある。 志戸田25と記載されたカーブミラーがある。 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（登記記載）：昭和58年5月20日 新築 昭和61年月日不詳 増築 経過年数：43年 経済的残存耐用年数：3年

仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング張り，モルタル塗刷毛引 内 壁：クロス貼り 天 井：敷目張天井，クロス貼り，ボード張り 床 ：タタミ，フローリング，カーペット敷き 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 プロパンガスは，建物への接続あり その他：特になし
床面積（現況）	床面積 1階 122.92㎡（登記） 2階 33.12㎡（登記） 延べ 156.04㎡
現況用途等	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	債務者兼所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	建物内で猫を数匹飼っている。 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（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、所有権以外の占有権原による電柱等があるが、これによる減価はないと判定した。また、定着物としてカーポート等があるが、土地価格に含めて評価を行った。

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	25,100	0.99	468.30	0.85	9,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山形(県)－19

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 28,400\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/112 & = 25,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、環境条件格差（浸水の危険性を含む）等を考慮した。

イ 個別格差：道路接面方位	1.03
形 状	0.99
角 地	1.03
庭木の枝の越境	0.99
カーポートあり	1.01
無線用鉄塔あり	0.94

ウ 地 積：登記数量による。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	140,000	156.04	0.05	1,090,000

ウ 現価率 物件2：

経過年数43年，経済的残存耐用年数3年，観察減価及び中古居宅の市場性－30%，
残価率0%，耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し，現価率を査定
した。

$$\begin{aligned} & \text{（経済的残存耐用年数）} \\ & \cdot \text{現価率} = 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\frac{3 \text{ 年}}{43 \text{ 年} + 3 \text{ 年}}}{\text{（経過年数）（経済的残存耐用年数）}} \times (1 - 0.30) \\ & \quad \quad \quad \approx 0.05 \end{aligned}$$

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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	9,890,000	0.25	法定地上権	2,470,000

イ 土地利用権等割合：上記記載のとおり。

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	9,890,000	−2,470,000		1.00	0.60	4,450,000
2	1,090,000	+2,470,000	—	1.00	0.60	2,140,000
一括価格（合計）						6,590,000

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 地価調査価格（山形(県)－19）

所 在：山形市西原一丁目8番8

価 格：28,400円／㎡

位 置：JR奥羽本線「山形」駅の西北西方・道路距離約5.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：194㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側5m市道

用途指定等：都市計画区域内，市街化調整区域内（建ぺい率70%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

評価物件

山形中央1C

1:25,000

(10頁第1図)

位置図

評価物件

山形中央1C

1:25,000

(10頁第1図)

位置図

評価物件

1 : 25,000

(10頁第 1 図)

位置図

評価物件

1 : 25,000

(10頁第 1 図)

位置図

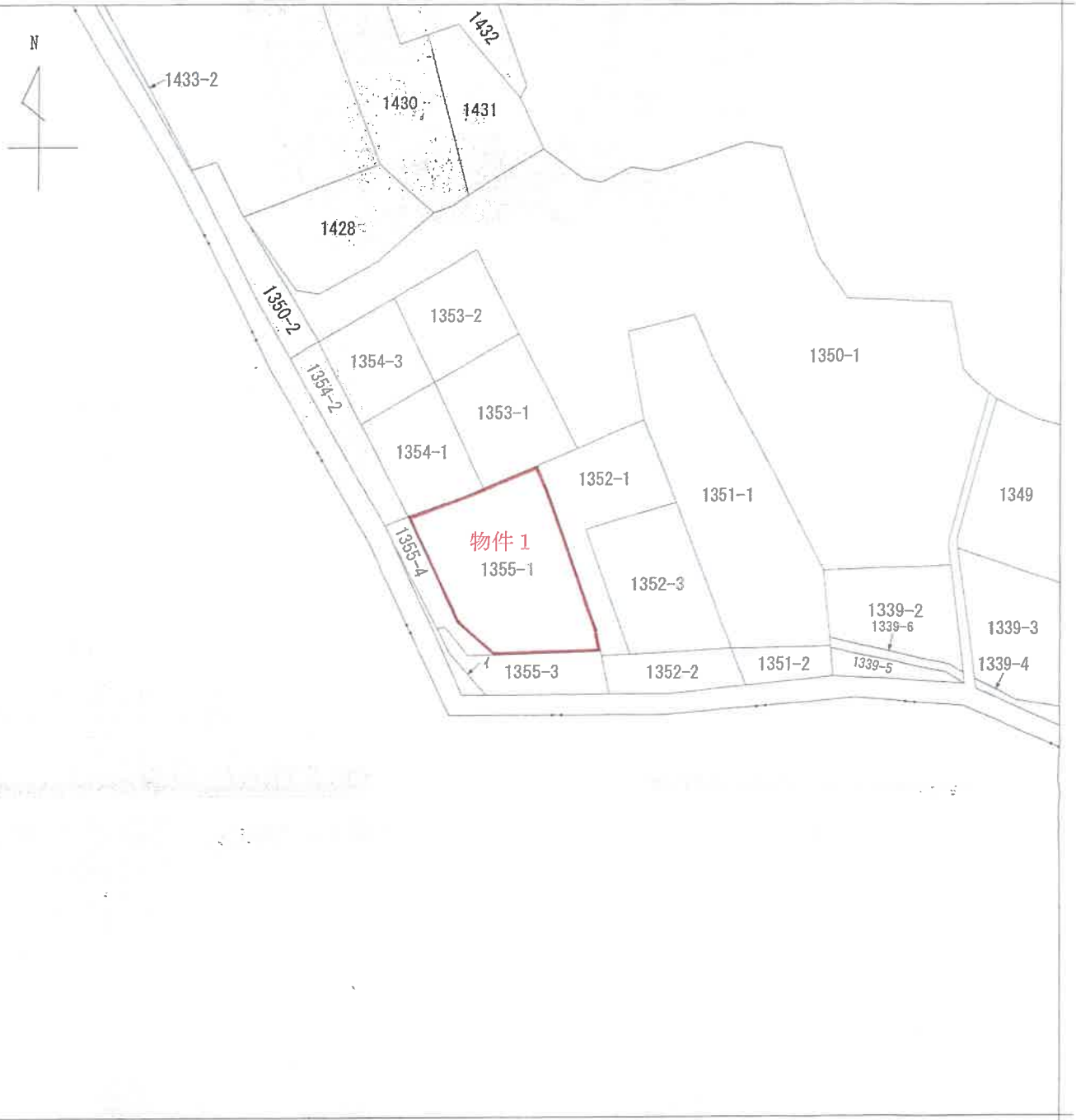
評価物件

1 : 25,000

(10頁第 1 図)

公 図 写

1 1355-2



(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	山形市大字志戸田字江合				地番	1355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7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。

(山形地方法務局管轄)

令和7年8月21日
東京法務局

地図整理番号：M91512
(1/1)

登記官

(11頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成2年11月6日

049919

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。
(山形地方税务局管轄)
令和7年8月21日 東京法務局

(12頁第 3 図)

地図整理番号：M91513

地 量 図

前 1355-1 後・新

1355-1
(B)1355-4

地 番

土地の所在
山形市大字志戸田字江合

(B)1355-4

*** 子セキ ケイサツ ショ ***

[CanonBX-1・MUTOH・デジタルカメラ T-3 ショウ]

スケール 1/ 500

NO.	X	Y	子セキ (777)	子セキ
				GA
1	115.130	20.440	17.733	-105.921
2	113.320	38.080	3.540	-263.739
3	109.830	37.490	6.048	39.996
4	110.410	31.470	11.530	65.379
5	111.680	20.010	6.643	-64.627
6	109.760	13.650	4.078	101.445
7	113.200	15.840	4.142	27.527
8	113.970	19.910	1.275	46.806

コウケイ
子セキ 1
-153.1322
76.5661

NO.	X	Y	子セキ	GA
1	115.090	20.450	17.718	-103.012
2	113.330	38.080	3.576	-265.865
3	109.810	37.450	5.997	39.290
4	110.380	31.480	11.551	65.894
5	111.660	20.000	6.606	-63.636
6	109.770	13.670	4.034	100.821
7	113.190	15.810	4.156	26.425
8	113.930	19.900	1.284	46.806

コウケイ
子セキ 2
-153.2772
76.6386

ソフタイ コウサ
子セキ コウサ (コウ 3)
* カワタイ 子セキ **
-0.0725
76.6023



Ⓐ 地積

$544.91 - \text{B} = 468.3077 \text{ m}^2$

記号	境界線の種類
田	コンクリート杭
図	ビニール杭
○	木杭

嘱託者

作製者

縮尺 1/500

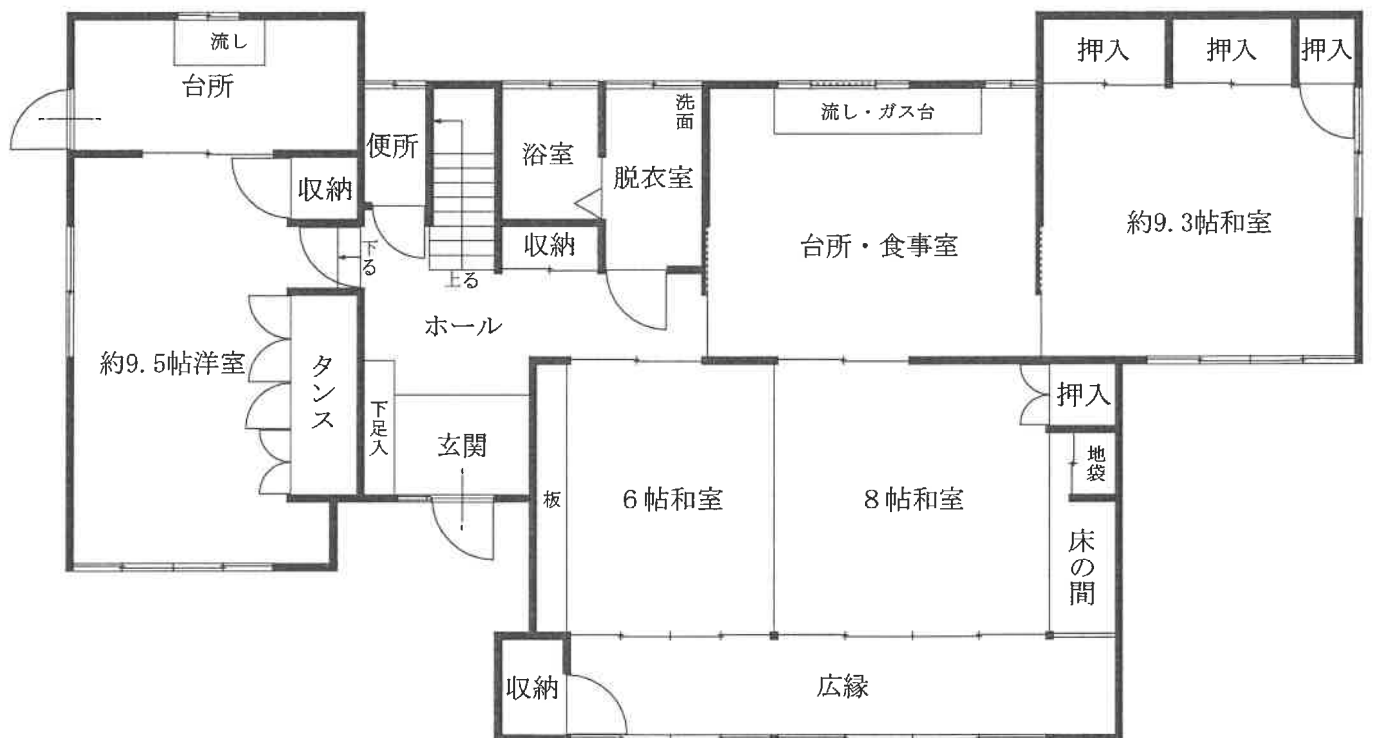
平成 2 年 11 月 6 日 登記

山形市地籍課 B 4 63.1.1000 戸外印刷

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

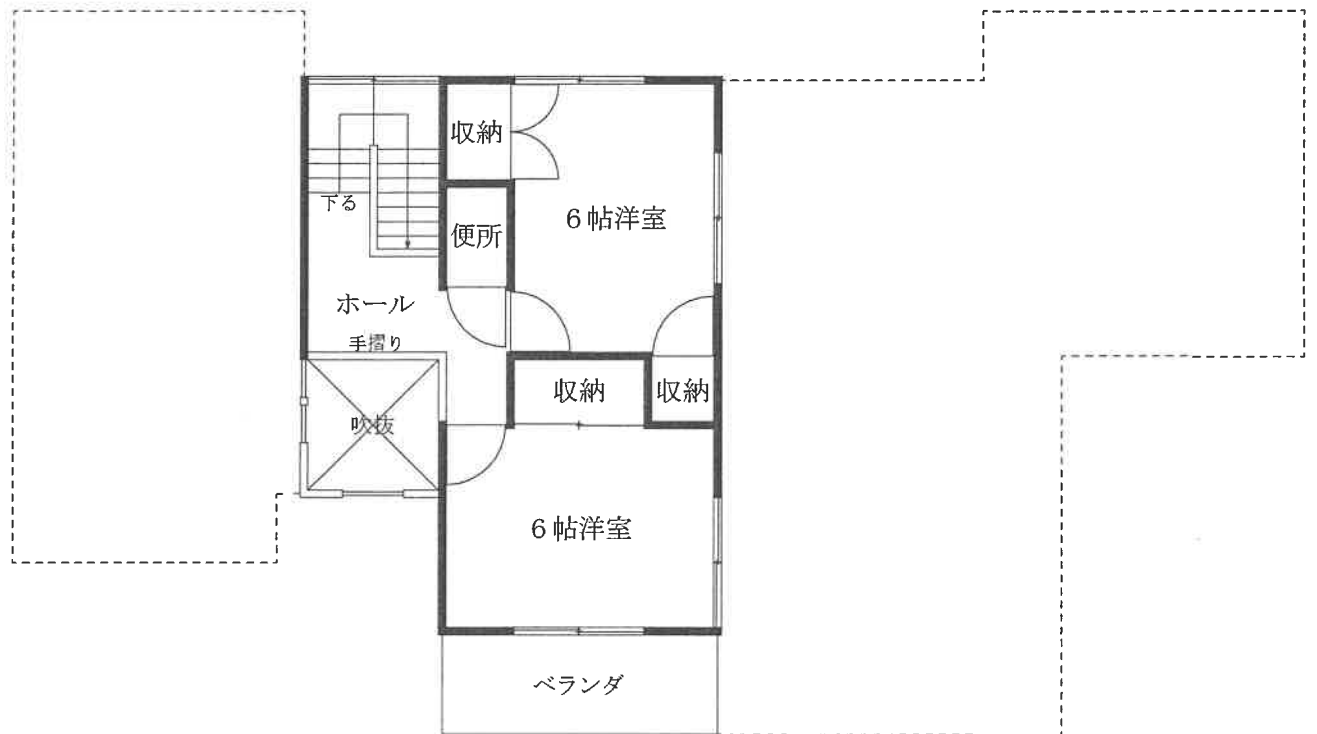
1 階



建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

2 階



建 物 配 置 図 S = 1 : 2 5 0

