

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 3月24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 4月14日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 山形市双月町一丁目
地 番 826番1
地 目 宅地
地 積 402.54平方メートル
- 2 所 在 山形市双月町一丁目 826番地1
家屋 番号 826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118.32平方メートル
2階 65.36平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 34.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月22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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 山形市双月町一丁目
地 番 826番1
地 目 宅地
地 積 402.54平方メートル
- 2 所 在 山形市双月町一丁目 826番地1
家屋 番号 826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118.32平方メートル
2階 65.36平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 34.90平方メートル



令和7年(ケ)第30号
令和7年 8月19日受理
令和7年12月23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 山形市双月町一丁目
地 番 826番1
地 目 宅地
地 積 402.54平方メートル
- 2 所 在 山形市双月町一丁目 826番地1
家屋 番号 826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118.32平方メートル
2階 65.36平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 34.90平方メートル



目的外土地の概況 (物件2 関係)	
所在地	山形市双月町一丁目
地番	826番2
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	348.44平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部(約1.2平方メートル))
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社作和庄)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> C (目的外土地の所有者有限会社作和庄の従業員) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権限
占有開始時期	平成23年 8月 4日 (所有権移転日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の期間契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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の土地について、東側及び南東側で舗装市道(建築基準法第42条1項2号道路)に接面している。なお、入り口のある南東側の接面部分の市道の幅員は、約3.8から約3.9mと狭く、この市道で幅員が4.0m以上の部分については、建築基準法第42条1項1号道路となる(評価人調査による)。なお、東側で接面している部分は、市道が交差しており、幅員は6m以上ある。北東側隣地(地番1076番)との境界にはブロック塀が設置されているため、境界は明瞭である。北側隣地(地番826番2)及び北西側隣地(地番826番4)と物件1の境界にはブロック塀等の設置はないが、境界標があり、境界は明瞭である。なお、第14条地図が作成されていることから、物件1の土地の範囲は明確になっている。
- 2 物件1の土地について、北東側隣地(地番1076番)所有者によると、北東側の境界では、Aと境界争いはないとのこと。また、北側隣地(地番826番2)及び北西側隣地(地番826番4)の管理者によると、北側と北西側の境界でもAと境界争いはないとのこと。
- 3 物件1の土地に、スクーター1台、事務用デスク及び除雪用具等の目的外動産が置かれている。北東側隣地(地番1076番)所有者によると、Aのものであると思われるとのこと。
- 4 物件1の土地の北側に、物件2の建物の勝手口のドアがあるが、その外側に高さ約20cmほどのコンクリート製のスロープが設置されている。このスロープの一部が目的外土地(北側隣地・地番826番2)に跨って設置されている。この点について、目的外土地の管理者によると、平成23年以前にAが設置したものと思われるが、跨っているのはほんの一部で、特に支障はなく、Aに建てして撤去を求めたりはしていなかった、とのこと。
- 5 物件1の土地について、定着物として、庭木、庭石、ブロック塀、鉄製の看板(隣地にあるアパート名の書かれた看板)等がある。南東側にある庭木の枝は、舗装市道に越境している。また、鉄製の看板については、北側隣地(地番826番2)上に建てられているアパートの前所有者であるAの家族が、平成23年以前に、物件1の土地に設置したものと思われることから、看板自体は現在Aの所有物であると思われる。
- 6 物件2の建物について、北東側隣地(地番1076番)所有者によると、Aは、常時居住はしていないようだが、週1~2回は戻ってきているようだと陳述があった。また、第三者に貸しているとはAから聞いたことはなく、第三者が建物や敷地内にいるところを見たことはないとのこと。しかし、A本人から陳述を得ていないため、第三者に貸している部分の有無については不明である。
- 7 物件2の建物内各部屋に、生活用ゴミも含めて、目的外動産が多数残置されているが、北東側隣地(地番1076番)所有者の陳述とおりでとすると、すべてAの所有物であると思われる。
- 8 物件2の建物の窓ガラスが2か所割れている部分があり、テープ等で補修されている。
- 9 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かったが、実際に雨漏りしていないかは不明である。また、1階に、仏壇が置かれている和室があるが、この和室の床に畳が敷かれておらず、板敷きのままになっている。部屋の中には畳は見当たらず、なぜ畳が敷かれていないのかは不明である。
- 10 物件2の建物内にペットはいなかった。また、ペットを飼っている形跡も見られなかった。
- 11 物件1の土地と2の建物について、平成19年8月に抵当権が設定された時、物件1の土地の所有者はAの母親であったため、物件2の建物の所有者であるAとの間で、敷地利用について、何らかの契約が締結されていたと思われる(Aから陳述は得られなかったが、親子間でもあり、おそらくは使用貸借と推測する)。その後、令和5年6月に、Aが物件1の土地を相続しているため、現在は物件1と2の所有者はAになっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

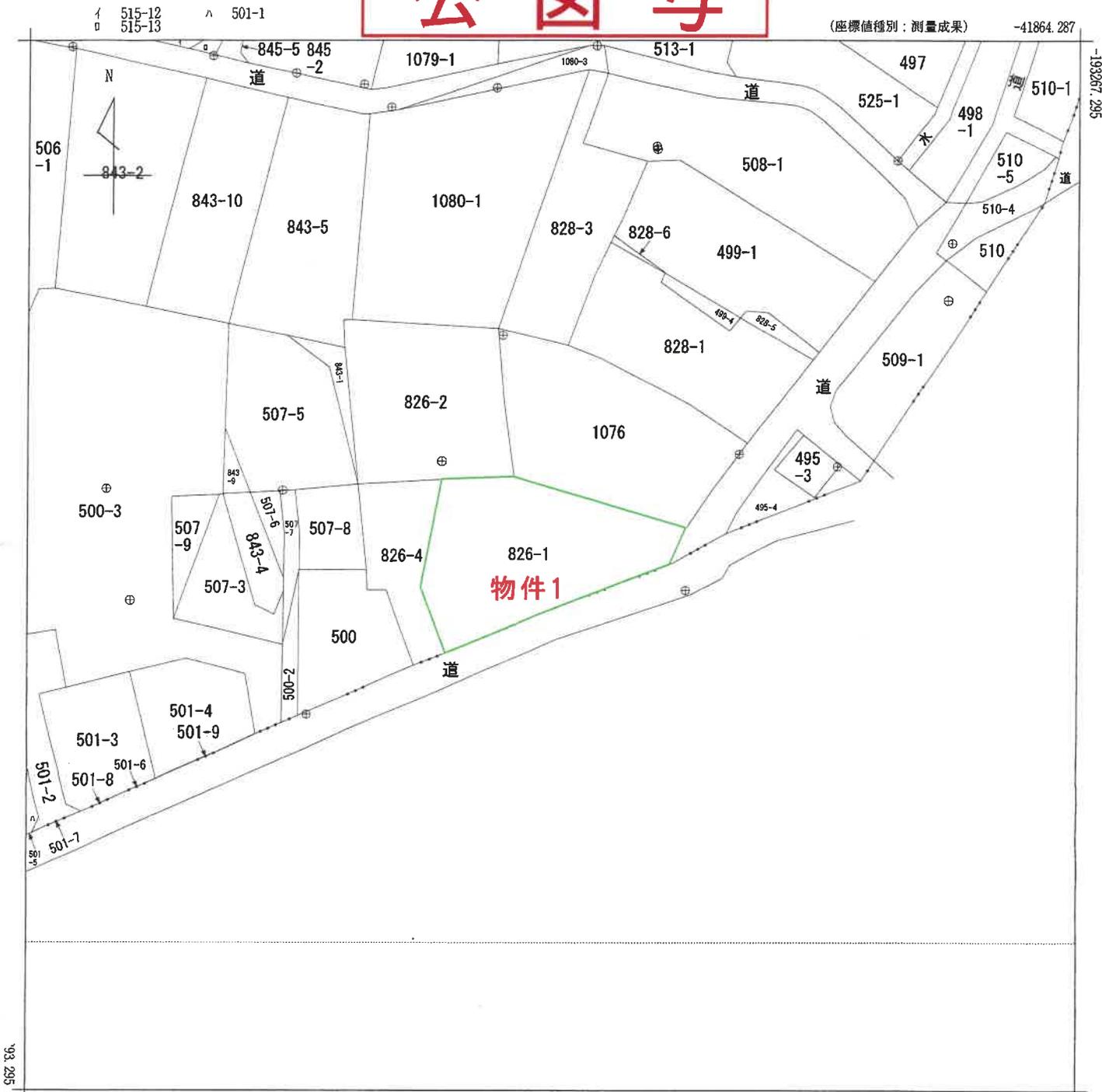
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (北東側隣地・・地番 1076番所有者)</p>	<p>1 物件2の建物には、以前からAが住んでいますが、今は他に住む場所があるのか、週1回か2回戻ってきているようです。</p> <p>2 物件1の土地と私の土地の境界で、争いはありません。</p> <p>3 前にAから聞いたことがあるのですが、物件1の土地の上に置かれている目的外動産については、すべてAのものだと思います。</p> <p>4 物件2の建物について、居住しているのは、Aのみで、家族も第三者も住んでいません。毎週Aとは会いますが、第三者が建物内にいるのを見たことはありません。</p>
<p>■ C (地番826番2と地番826番4の土地及び地番826番2の土地上に立っているアパートの所有者有限会社作和庄の従業員)</p>	<p>1 物件1の土地の所有者Aとは会ったことはありませんが、私の勤務する法人(有限会社作和庄)が所有する土地(地番826番2及び地番826番4の土地)との境界で争いはありません。</p> <p>2 物件1の土地の北側にあるA所有のスロープの件ですが、現所有者の有限会社作和庄が目的外土地(地番826番2の土地)の所有者となる前から設置されていたと聞いています。その件で、Aと争いになったりはしていません。地番826番2の土地に跨っているといってもわずかであり、特に支障があるわけでもないので、Aに撤去を求めたりはしていません。</p> <p>3 物件1の土地の南西側角にあるアパートの立て看板について、Aの敷地内に建てられているとのことですが、その件について、Aから相談や説明を受けたこともありません。地代等も支払ってはいません。</p>
執行官の意見	
<p>■ 1 本件物件の状況は、建物間取図及び添付写真のとおりである。</p> <p>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>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、建物所有者(A)が占有するものと認定した。</p>	

(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26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 9月9日)
7年9月9日(月) 13:20-13:35	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、建物外観確認、境界確認、占有調査、附属建物調査
7年10月15日(水) : - :	執行官室	Aに通知を出す。
7年10月20日(月) 13:00-13:20	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、Aが不在のため、建物立入調査は出来ず、土地の調査のみ行う。境界調査、建物外観、占有調査
7年10月21日(火) : - :	執行官室	Aに不在通知(次回期日あり)を出す。
7年10月28日(火) 10:00-11:10	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物立入調査、占有調査、定着物確認、隣人より聞取り、Aが不在のため、立会人Dの立会いのもと、解錠技術者Eが解錠し建物内に入る。北東側隣地(地番1076番)所有者Bから境界線その他について陳述を得る。
7年12月19日(金) 13:30-13:40	執行官室	物件1との境界の件とスロープの件で、北側隣地(地番826番2)の所有会社の従業員Cから聴取する。
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在と予想されたので、立会人 〇〇〇 を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月28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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

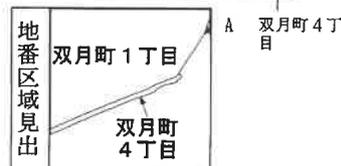
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



-41989.287 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	山形市双月町一丁目			地番	826番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成20年2月1日			備付年月日(原図)	平成20年3月24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9月5日
山形地方法務局

請求番号：3-1
(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20年2月13日

160503

地番 826-1

地積測量図

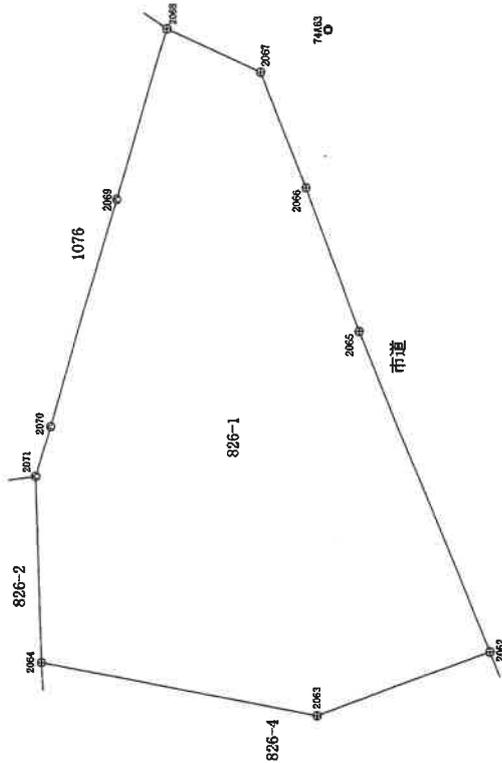
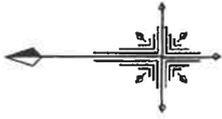
土地の所在 山形市双月町一丁目

座標求積表

No.	境界標識	X	Y	(n+1-Xn-1)*Yn	辺長	No.
2064	板	-193319.434	-41942.165	-649699.882430	8.500	2071
2071	コンクリート杭	-193319.147	-41933.659	17528.289462	2.414	2070
2070	コンクリート杭	-193319.852	-41931.350	157368.356550	10.810	2069
2069	コンクリート杭	-193322.900	-41920.978	225576.782018	8.141	2068
2068	板	-193325.233	-41913.178	279770.463150	4.775	2067
2067	板	-193329.675	-41915.166	270017.499372	5.711	2066
2066	板	-193331.675	-41920.477	191702.341321	7.047	2065
2065	板	-193334.148	-41927.076	359902.020384	15.894	2062
2062	板	-193340.259	-41941.749	-79479.614355	8.515	2063
2063	板	-193332.253	-41944.649	-673497.315425	13.059	2064
				併面積	-805.080353	
				面積	402.5401765	
				地積	402.54	m ²

基準点等一覧表

測点名	標識の種類	X座標	Y座標	杭の種類
74A63	法務局4級基準点	-193332.693	-41913.256	金属標
74A64	法務局4級基準点	-193347.640	-41958.319	金属標
74A65	法務局4級基準点	-193333.873	-41979.314	金属標



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属プレート標
④	鉄
⑤	刻
⑥	構造物角
○	境界点

作成者 梅田製鉄

作成 平成20年2月29日 梅田製鉄

嘱託者

縮尺 1/250

平成20年2月13日登記

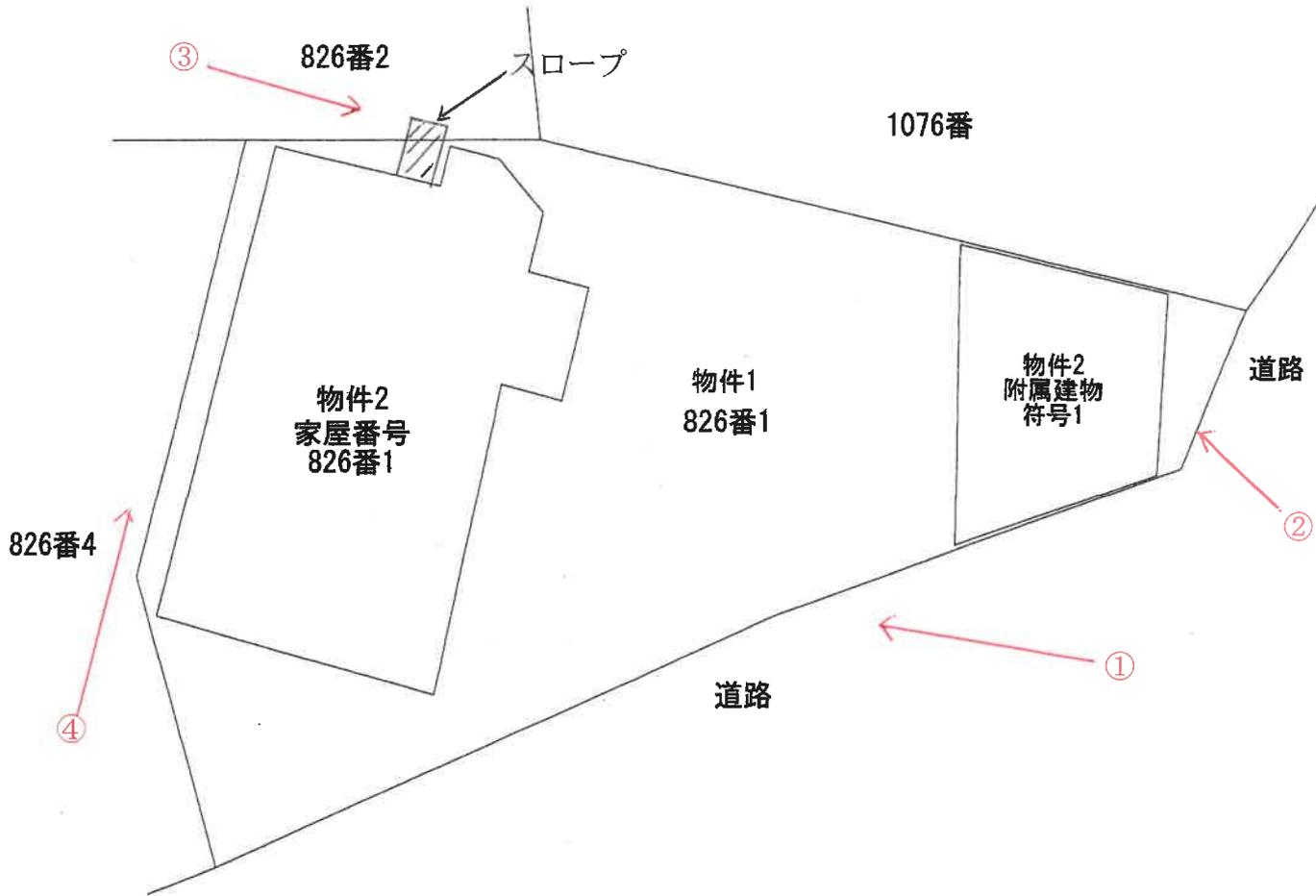
協会用紙

A3判→A4判に縮小

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5日 山形地方方法務局 登記官

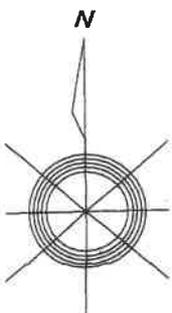
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第30号



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

(10 枚目)



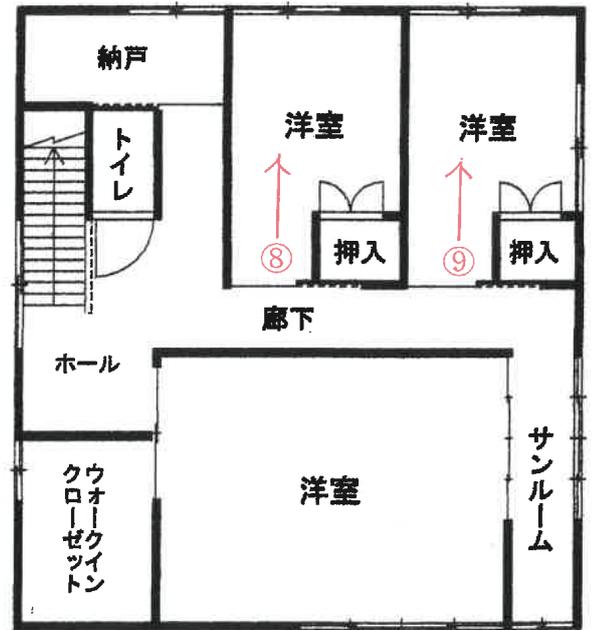
建物間取図

令和7年(ケ)第30号

【物件2 主である建物】



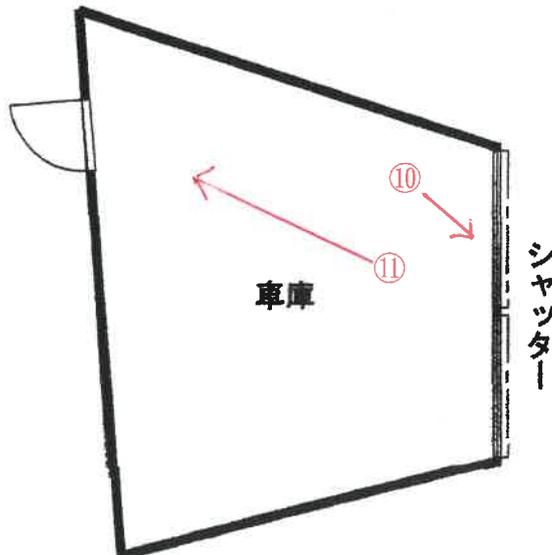
1階 118.32㎡ (登記床面積)



2階 65.36㎡ (登記床面積)

【物件2 附属建物 符号1】

凡例 : 写真撮影位置方向○→



1階 34.90㎡ (登記床面積)

(11枚目)

写真①(建物外観)



写真②(物件2 附属建物)



(12 枚目)

写真③(北側境界付近)



北側隣地(地番 826 番 2)に跨っているスロープ

写真④(物件1 北西側境界付近)



写真⑤(物件2 1階 キッチン)

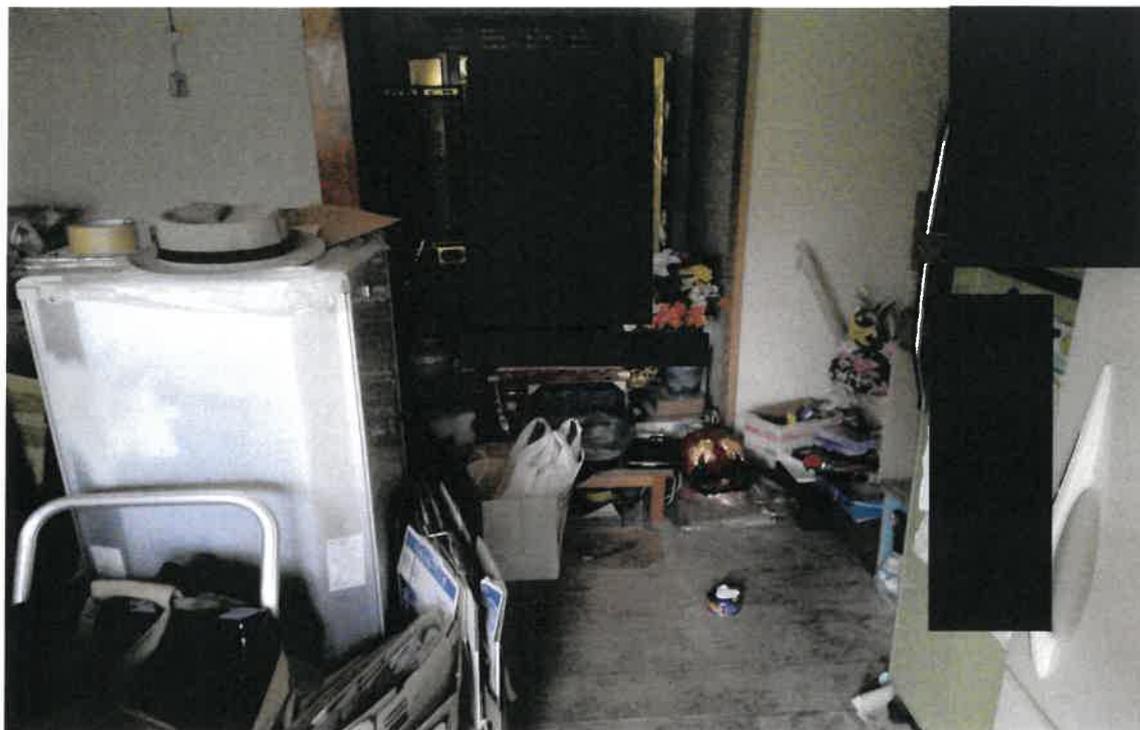


写真⑥(物件2 1階 洋室)



(14 枚目)

写真⑦(物件2 1階 和室)



写真⑧(物件2 2階 洋室)



(15 枚目)

写真⑨(物件2 2階 洋室)

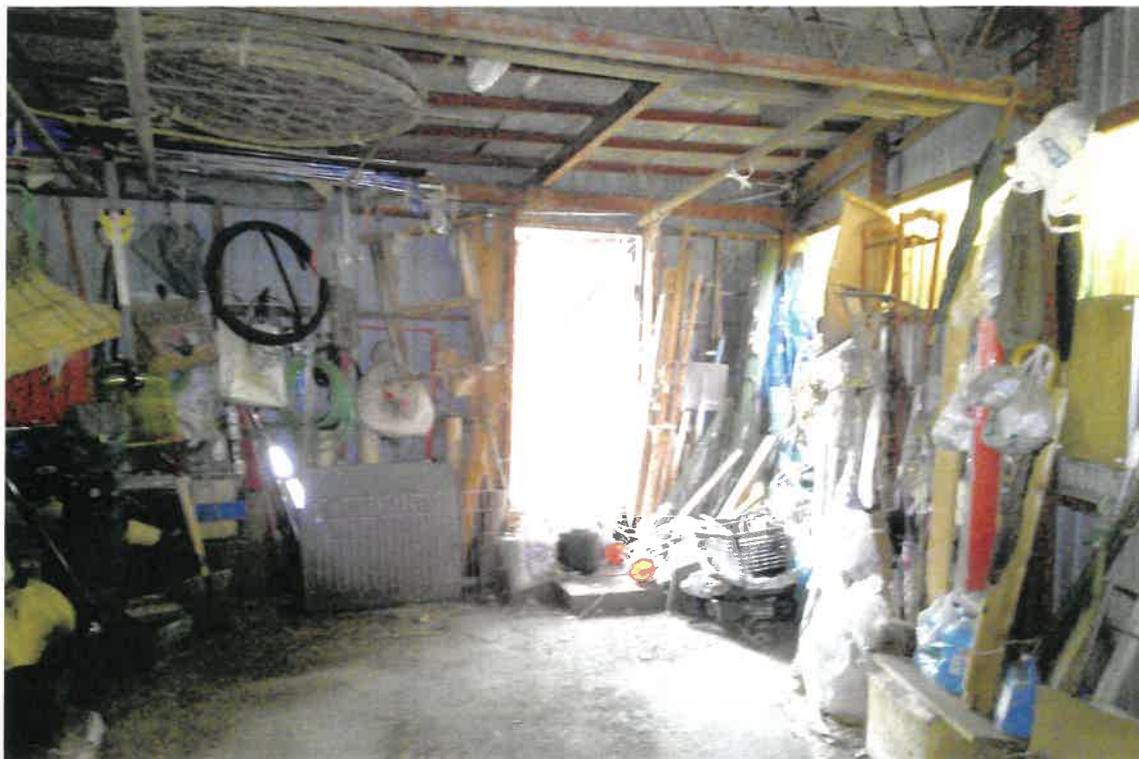


写真⑩(物件2 附属建物内部)



(16 枚目)

写真①(物件2 附属建物)



令和7年（ケ）第30号
令和7年10月28日現地調査
令和7年11月4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 10,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,320,000 円
物件2 (建物)	金 3,160,000 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	所在地 地番 地目 地積	山形市双月町一丁目 826番1 宅地 402.54㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	山形市双月町一丁目 826番地1 826番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 118.32㎡ 2階 65.36㎡ 延床面積 183.68㎡ 1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 34.90㎡	同左 同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 ①土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	JR奥羽本線「北山形」駅の南東方約2,500m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	低層戸建住宅を主として共同住宅も見られる住宅地域。	
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	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	無し
	その他の規制	第2種高度地区 高さ制限20m
画地条件	地積	402.54㎡ (登記事項記載数量)
	間口・奥行	南東側 間口約 28.8 m 奥行約 19.4 m
	形状	不整形
	接面状況	角地
	その他	-
接面道路	南東側幅員約3.8～3.9m舗装市道（建築基準法第42条2項・特記事項参照）、東側幅員約6.2m舗装市道（各々同一路線）にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	東方道路、西方駐車場及び通路、南方道路、北方居宅及び共同住宅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 : 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。	

埋 蔵 文 化 財	山形県ホームページ山形の宝マップによれば、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	<p>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ない。</p> <p>国土交通省不動産情報ライブラリ防災情報によると、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ない。</p> <p>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。</p>
特 記 事 項	<p>接面道路は市道「双月築地町線」（路線番号423）、認定幅員は路線全体で2.0～6.4m。建築基準法上は幅員4.0m未満の部分については第42条2項道路（調査No.953、調査年月日平成16年8月12日）であるが、4.0m以上の部分については42条1項1号道路扱いになる、とのことである（山形市まちづくり政策部建築指導課）。物件1の南東側道路接面部分については、物件2の平成19年8月の増築時における建築計画概要書には道路後退距離の記載が無く、山形市道路台帳図の記載によると幅員は3.8～3.9mであり、現地概測結果も概ね同様であった。現地調査の結果、平成19年8月増築時の道路後退の形跡が認められず、道路反対側の敷地が後退済みの模様であることから、今後、物件1の建替又は増改築時等においては、道路接面部分の一部について、道路中心線から2.0mまで道路後退が必要となる可能性が存する。</p> <p>角地であるが、山形県建築基準法施行細則第22条に適合せず建蔽率緩和なし。また、東側道路接面距離が短いため角地による効用もほぼ無しと判断した。</p> <p>物件1の東側、南東側は道路に接面し、北東側はブロック塀が存し、北側、北西側、南西側には境界標があることから、境界は明瞭である。</p> <p>敷地内には複数の動産（スクーター、事務用デスク等）が残置されている。また、塀及び基礎石のほか、庭木、庭石等が多数存し、南西側に隣接アパートの鉄製看板が存する（詳細現況調査報告書参照）。</p> <p>物件1北側に物件2の勝手口から伸びるコンクリート製の構築物（高さ約15cm程のスロープ）が存するが、隣接地（筆826番2）に越境しており、さらに南東側の庭木の枝の一部も接面道路に越境している（詳細現況調査報告書参照）。</p>

2 建物の概況及び利用状況等

(物件2) 家屋番号 826番1

区分	主である建物												
建築時期及び経済的残存耐用年数	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">(当初建築部分)</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">(増築部分)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">建築年月日：昭和44年月日不詳</td> <td style="text-align: center;">平成19年8月23日</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平成19年8月23日一部</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">取壊、改築修繕</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">経過年数：約 56年</td> <td style="text-align: center;">約 18年</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">経済的残存耐用年数：約 7年</td> <td style="text-align: center;">約 7年</td> </tr> </table>	(当初建築部分)	(増築部分)	建築年月日：昭和44年月日不詳	平成19年8月23日	平成19年8月23日一部		取壊、改築修繕		経過年数：約 56年	約 18年	経済的残存耐用年数：約 7年	約 7年
(当初建築部分)	(増築部分)												
建築年月日：昭和44年月日不詳	平成19年8月23日												
平成19年8月23日一部													
取壊、改築修繕													
経過年数：約 56年	約 18年												
経済的残存耐用年数：約 7年	約 7年												
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：敷目板張り、クロス等 床：フローリング等 設備：トイレ、キッチン、浴室等												
床面積（現況）	1階 118.32 m ² 2階 65.36 m ² 延床面積 183.68 m ² （登記面積と概ね一致） ※増築部分の床面積は、登記された建物図面及び山形市資産税課より取得した家屋見取図を参考に、現地調査の結果を踏まえ、家屋見取図記載の130.72m ² を採用、1階の当初建築部分の床面積は52.96m ² と査定した。												
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	やや劣る												
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)												

特記事項	<p>(1) 建物等の概況</p> <p>物件2の内、当初建築部分は築古であるが、平成19年8月23日の一部取壊、増築時にリノベーション工事を施工しており、経済的残存耐用年数の延長が認められる。建物全体の劣化の程度は経年相応であるが、和室の畳が見当たらず床板がむき出しになっており、屋内にゴミ等の廃棄物を含めた動産が多数残置され、テープによる補修済みの割れた窓ガラスが2枚存する等、維持管理の状態はやや劣る。また、当初建築部分である北側及び東側玄関付近の外壁面に蔦植物が繁茂している。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。</p> <p>建物の外壁の一部が、南西側と北側隣地境界線から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、北東側隣人への聴取によると、隣地所有者と何ら紛争等は生じていないとのことであるが、詳細は不明である。</p>
特記事項	<p>(2) 有害物質の使用等</p> <p>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。</p>

区分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日： 昭和46年月日不詳</p> <p>経過年数： 約 54年</p> <p>経済的残存耐用年数： 約 1年</p>
仕様	<p>構造： 軽量鉄骨造</p> <p>屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外壁： メッキ鋼板等</p> <p>内壁： アラワシ</p> <p>天井： アラワシ</p> <p>床： コンクリート</p> <p>設備： 特に無し</p>
床面積（現況）	延床面積 34.90 m ² （登記面積と概ね一致）
現況用途等	<p>階層： 1階</p> <p>用途： 車庫、物置</p> <p>間取り： 附属資料間取図参照</p>
品等	低位
保守管理の状態	劣る
特記事項	<p>南東及び北東側壁面に損傷が存し、一部穴が生じている。</p> <p>屋内に多数の動産が残置されている。</p> <p>当該附属建物の外壁が、北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、北東側隣人への聴取によると、隣地所有者と何ら紛争等は生じていないとのことである。</p>

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 <small>(百円未満四捨五入)</small> ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 <small>(万円未満四捨五入)</small> ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,300 円/m ²	0.99	402.54 m ²	1.00	16,060,000 円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 「 山形（県）－9 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 & & & & \text{（百円未満四捨五入）} & \\
 42,300\text{円/m}^2 & \times 100.2 & / 100 & \times 100 & / 102 & \times 100 & / 103 \quad \approx \quad 40,300 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

- ◇ 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) 南西側道路+2
- ◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境、行政的条件等の格差を考慮した。

イ 個別格差 : (方位格差) 南東側道路+3 形状-3 セットバック-1 角地±0

ウ 地 積 : 登記事項記載数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は不要と判断した。

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 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2 主である建物	160,000 円/㎡	183.68 ㎡	0.195	5,730,000 円
2 附属建物 符号 1	100,000 円/㎡	34.90 ㎡	0.013	50,000 円
合計				5,780,000 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以下のとおり査定した。
なお、当初建築部分と増築部分については、各々の床面積に応じて加重平均して現価率を査定した。

<物件2> (当初建築部分)

経過年数 約 56年
経済的残存耐用年数 7年
観察減価 20% 維持管理の状態及び劣化の程度を考慮。

$$\text{※ 現価率} = \left(\frac{7\text{年}}{63\text{年}} \right) \times (1 - 20\%) \doteq 0.089$$

(増築部分)

経過年数 約 18年
経済的残存耐用年数 7年
観察減価 15% 維持管理の状態及び劣化の程度を考慮。

$$\text{※ 現価率} = \left(\frac{7\text{年}}{25\text{年}} \right) \times (1 - 15\%) \doteq 0.238$$

$$\begin{aligned} \text{※ 加重平均} &: 0.089 \times \frac{52.96\text{㎡}}{183.68\text{㎡}} + \\ & 0.238 \times \frac{130.72\text{㎡}}{183.68\text{㎡}} \doteq 0.195 \end{aligned}$$

< 物件2 附属建物符号1 >

経過年数 約 54

経済的残存耐用年数 1

観察減価 30% 維持管理の状態及び劣化の程度を考慮。

$$\text{※ 現価率} = \left(1 \div 55 \right) \times \left(1 - 30\% \right) \approx 0.013$$

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
	ア	イ		(万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	16,060,000 円	5%	使用借権	800,000 円

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、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 (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	評 価 額 (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
	ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	16,060,000 円	- 800,000 円	-	0.80	0.60	7,320,000 円
2	5,780,000 円	+ 800,000 円	1.00	0.80	0.60	3,160,000 円
一括価格 (合計)						10,480,000 円

ウ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

エ 市場性修正 : 構築物及び庭木等の越境が存し、多数の動産が残置された中古住宅及びその敷地の市場流通性を考慮し、上記のとおり査定した。

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 地価調査基準地「 山形(県) - 9 」

所 在 : 山形県山形市双月町三丁目8番5
位 置 : 「北山形」駅より約2,400m
価 格 : 42,300 円/m²
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 245m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南西 4.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域 / 第一種住居地域
高度地区
建蔽率・容積率 : 60% ・ 200%
地域の概要 : 中小規模の住宅が建ち並ぶ未整備の既成住宅地域

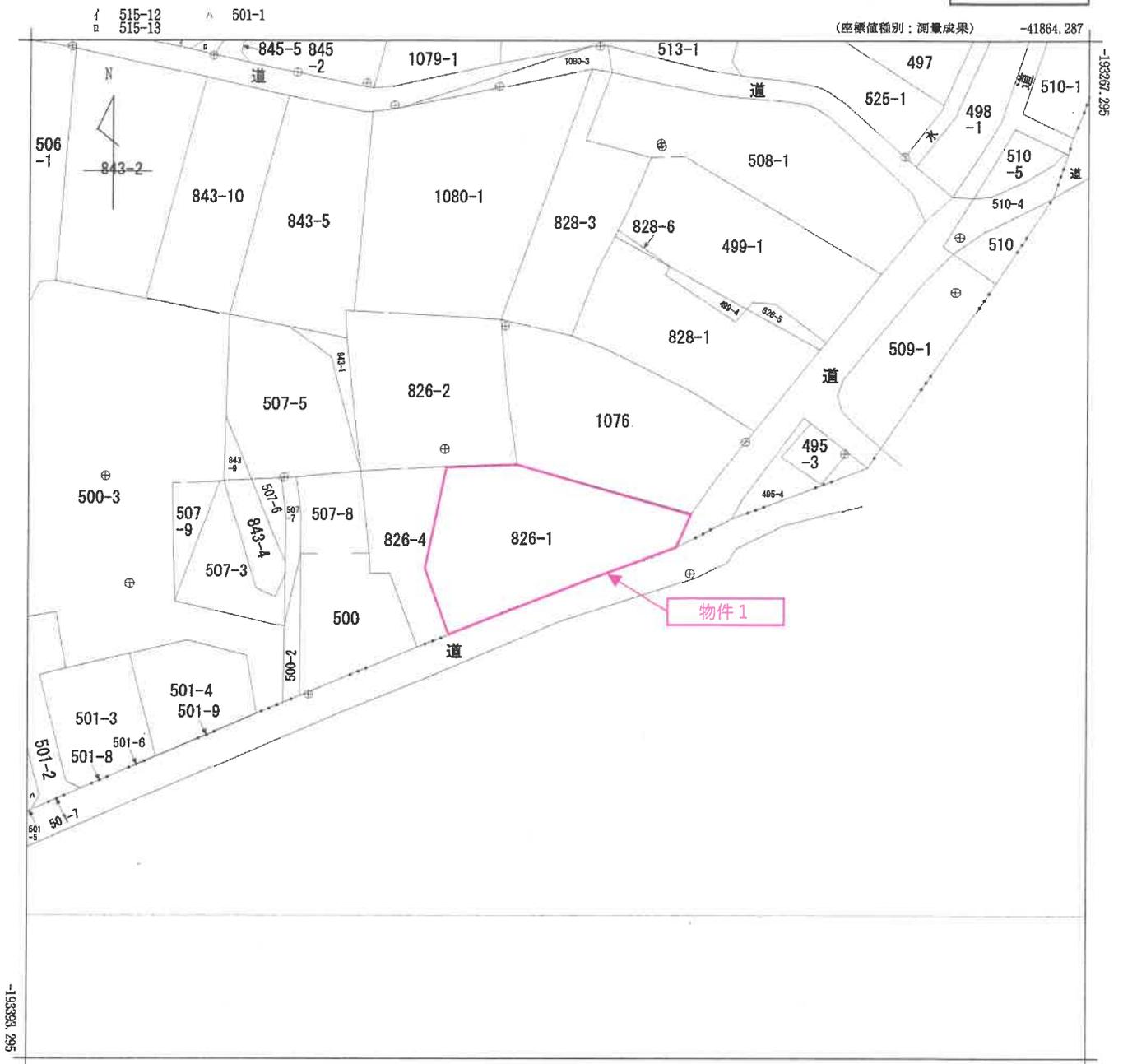
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 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

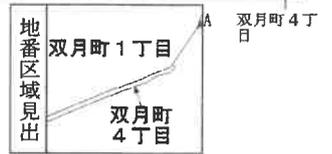
位置図





-41989.287 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	山形市双月町一丁目			地番	826番1				
出縮	力尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成20年2月1日			備付年月日(原図)	平成20年3月24日			補記事項		

A3をA4に縮小

地積測量図

物件 1

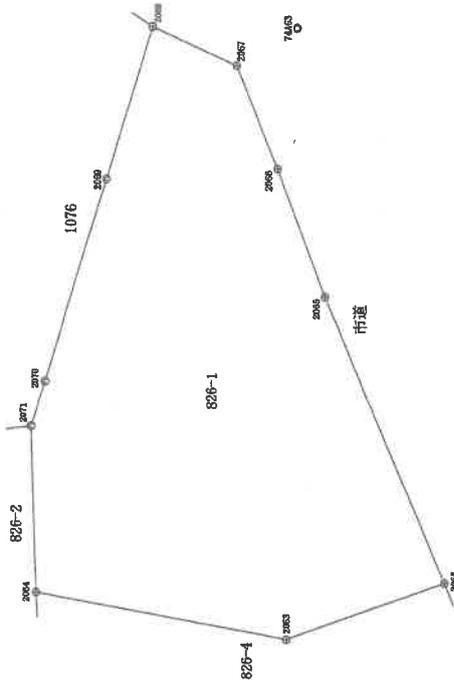
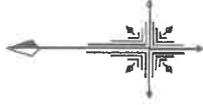
地積測量図

地番 826-1

土地の所在 山形市双月町一丁目

160503

登記年月日: 平成20年2月13日



座標求積表

測点 No.	境界種類	座標 (北東座標系)		辺長	No.
		X	Y		
2084	線	-193319.434	-41942.155	8.500	2071
2071	コンクリート杭	-193319.141	-41933.969	2.414	2070
2070	コンクリート杭	-193318.852	-41931.350	10.610	2069
2069	コンクリート杭	-193322.900	-41920.978	8.141	2068
2068	線	-193325.233	-41915.178	4.776	2067
2067	線	-193329.576	-41915.188	5.711	2066
2066	線	-193331.575	-41920.477	7.047	2065
2065	線	-193334.148	-41927.076	15.694	2064
2064	線	-193340.269	-41941.749	8.615	2063
2063	線	-193352.293	-41944.549	13.059	2084
併面積				402.54	㎡
面積				402.54	㎡

基点等一覧表

測点名	種類の種別	X 座標	Y 座標	積の種類
74A63	注簿用4級基準点	-193332.693	-41913.256	金属標
74A64	注簿用4級基準点	-193347.640	-41958.319	金属標
74A65	注簿用4級基準点	-193333.873	-41979.314	金属標

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属プレート版
④	鉄
⑤	み
○	境界角
○	境界点

作成者

作成 平成20年2月29日作成

嘱託者

平成20年2月19日登記

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

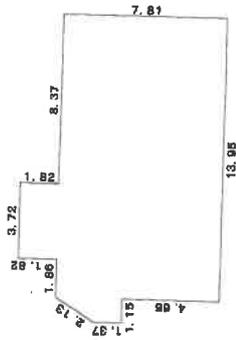
登記年月日：平成19年8月23日

74758C 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	826番1
建物の所在	山形市双月町一丁目826番地1

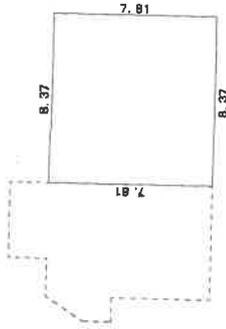
主たる建物1階



求積表

$(1.37 + 3.16) \times 1.15 / 2 = 2.60475$
 $13.85 \times 7.81 = 108.9495$
 $3.72 \times 1.82 = 6.7704$
 計 118.32465

主たる建物2階



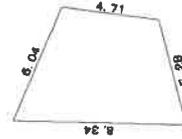
床面積 118.32 m²

求積表

8.37 x 7.81 = 65.3697

床面積 65.36 m²

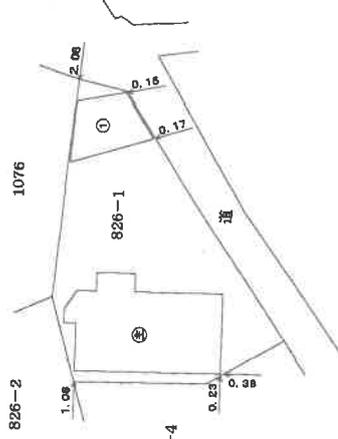
附属物(符号1)



求積表

$5.60 \times 2.25 / 2 = 5.30000$
 $(5.08 + 6.60) \times 4.68 / 2 = 25.01480$
 $1.41 \times 5.09 / 2 = 3.58845$
 計 34.90305

床面積 34.90 m²



作成者

8月 17日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

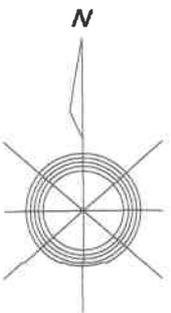
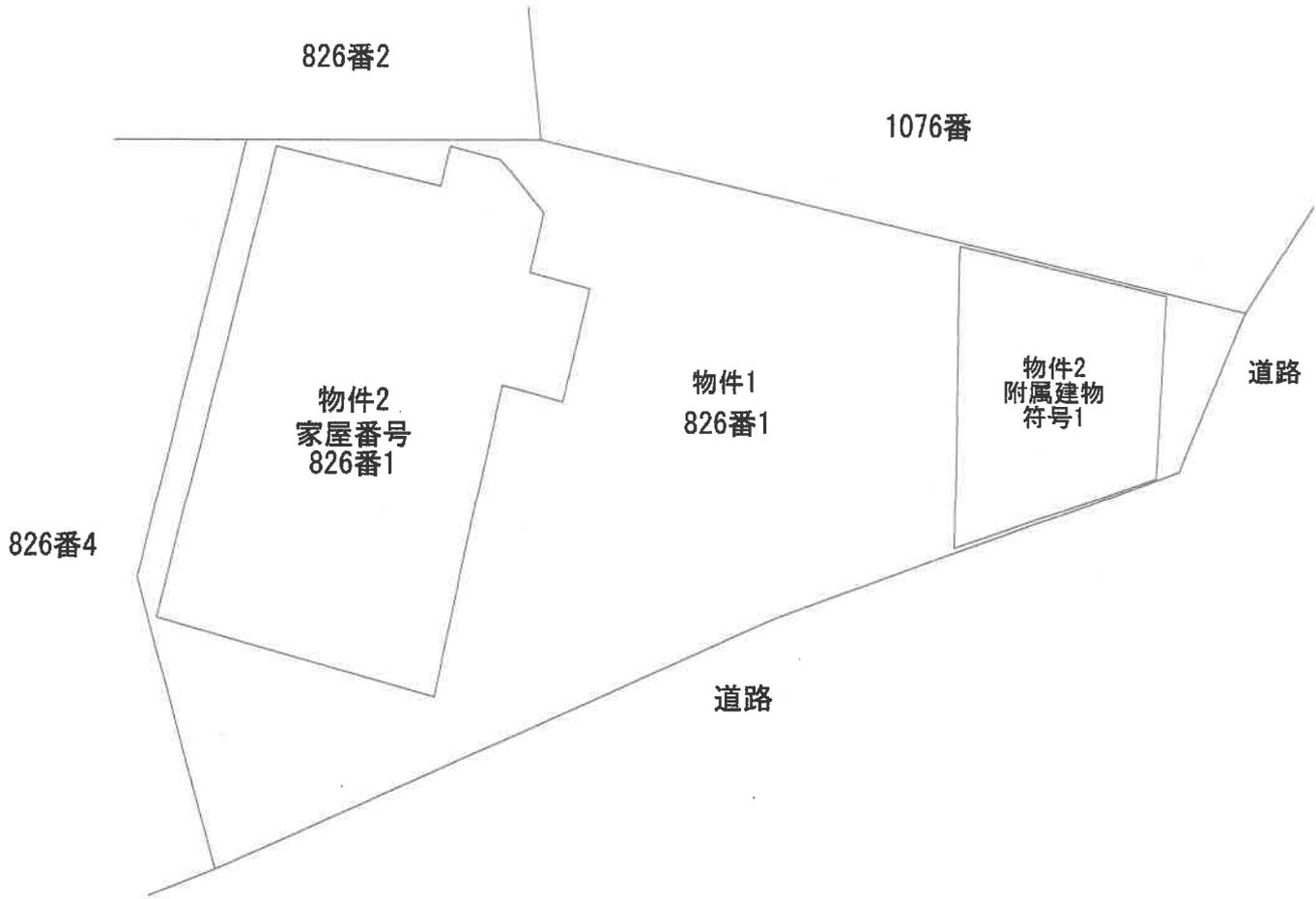
平成19年 8月 23日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

建物配置図

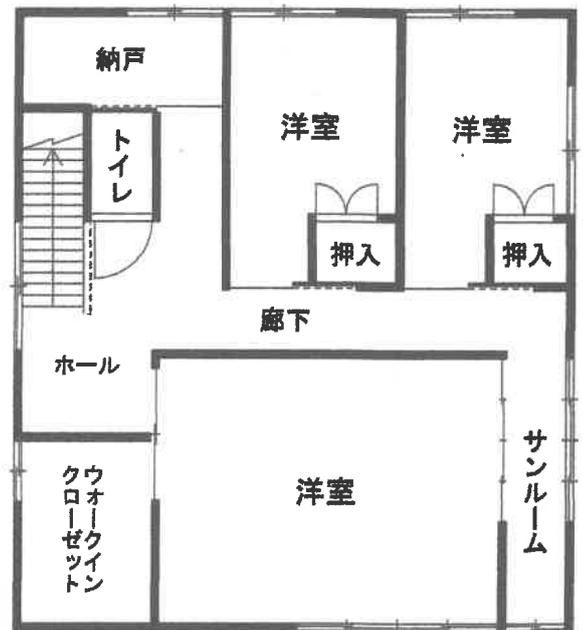
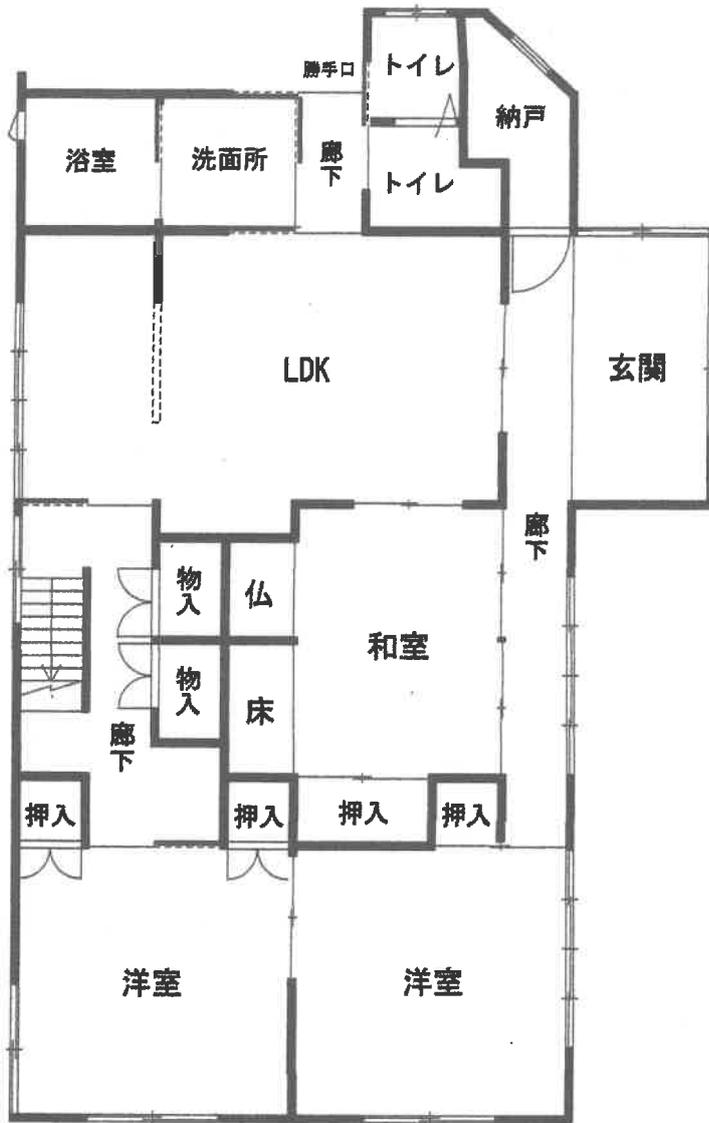
令和7年（ケ）第30号



建物間取図

令和7年（ケ）第30号

【物件2 主である建物】



【物件2 附属建物 符号1】

