

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 5月26日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 田 直 美

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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月25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 7月16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 5月26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 山形市宮町一丁目
 地 番 42番
 地 目 宅地
 地 積 171.39平方メートル

2 所 在 山形市宮町一丁目 42番地
 家屋 番号 42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94.13平方メートル
 2階57.65平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約99.74平方メートル
 2階約58.12平方メートル

所 在 山形市宮町一丁目42番地、42番地10

3 所 在 山形市宮町一丁目 42番地10
 家屋 番号 42番10
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階52.22平方メートル
 2階53.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 田 直 美

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2, 3】

本件共有者A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3】

地代代払の許可あり。

《 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 山形市宮町一丁目
地 番 42番
地 目 宅地
地 積 171.39平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 山形市宮町一丁目 42番地
家屋 番号 42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94.13平方メートル
2階57.65平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約99.74平方メートル
2階約58.12平方メートル

所 在 山形市宮町一丁目42番地、42番地10

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 山形市宮町一丁目 42番地10
家屋 番号 42番10
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階52.22平方メートル
2階53.04平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第33号
令和7年10月10日受理
令和8年 2月13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 山形市宮町一丁目
地 番 42番
地 目 宅地
地 積 171.39平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
但し、共有者全員持分全部
- 2 所 在 山形市宮町一丁目 42番地
家屋 番号 42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94.13平方メートル
2階57.65平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
但し、共有者全員持分全部
- 3 所 在 山形市宮町一丁目 42番地10
家屋 番号 42番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階52.22平方メートル
2階53.04平方メートル
所有者 A
(1枚目)

目的外土地の概況 (物件3 関係)	
所在地	山形市宮町一丁目
地番	42番10
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	126.37平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 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 (C)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人(<input type="checkbox"/> (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (Aの実妹))の陳述／■提示文書(供託書写)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成12年10月28日 (物件3の建物新築日)
最初の契約日	平成 年 月 日 (不明)
契約等	期間 平成 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 (不明)
更新の種類	<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	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 (不明)
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(C) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金15,000円 (毎月月末までに翌月分を前払いする)
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
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、南側で幅員約6.5m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。
- 2 物件1の土地について、東側、北側及び西側にはコンクリートのブロック塀があり、境界は明瞭である。
- 3 物件1の土地について、物件2の建物の敷地になっている。また、目的外土地(地番42番10)については、物件3の建物の敷地になっているほか、一部物件2の建物の敷地にもなっている。
- 4 物件1の土地について、物件1の西側の土地(地番41)所有者Dによると、物件1の土地共有者(A、B)と境界争いはないとのこと。
- 5 物件1の土地について、定着物として、コンクリートのブロック塀や庭木等がある。
- 6 物件2の建物について、B(Aの実妹)の陳述によると、Aが物件3の建物と同様に、居宅として利用し占有しており、第三者に貸してはいないとのこと。
- 7 物件2の建物について、築後58年経過しており、老朽化がかなり進んでいる。外壁や内壁に傷みが見られ、天井には破損している箇所もある。また、2階の廊下の一部に沈みが見られる。
- 8 物件3の建物について、Bの陳述によると、Aが居住しているとのことであるが、調査当日、Aは不在であった。建物内には大量の生活ごみが置かれ、2階の通路にも大量のごみ袋が天井近くまで積まれていたため、1室を除いて、室内に入ることが困難であった。
- 9 物件2と3の建物内にある目的外動産は、Bの陳述等から、すべてAの所有と推測される。
- 10 目的外土地について、土地所有者のCに照会書を送付したが、転居しており、届かなかったため、当初定められた土地賃貸借契約の詳細な内容は不明である。ただし、地代(賃料)については、令和7年7月以降は、債権者である株式会社住宅債権管理回収機構が毎月15,000円を供託する方法で支払っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

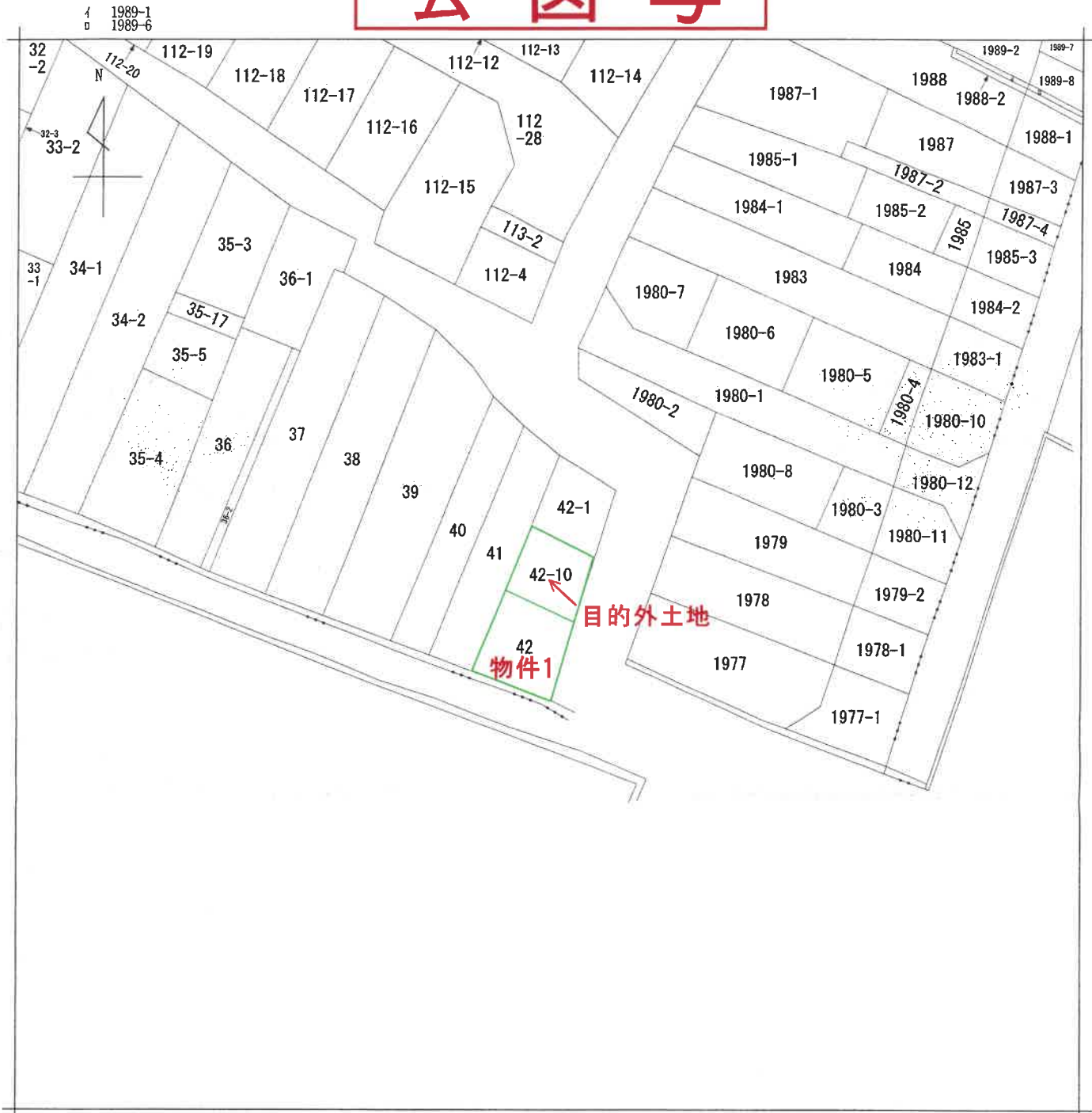
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1の土地及び物件2の建物共有者)	<p>1 物件2の建物には、母親が居住していましたが、今は誰も住んでいません。兄のAは、物件3の建物に住んでいると思います。どちらの建物も、第三者には貸していません。</p> <p>2 物件2と3の建物内にある目的外動産については、すべてAの所有物で、第三者の物は置いていないと思います。物件3の建物にはかなりのゴミが置かれていると思います。</p> <p>3 物件2と3の建物内で、ペットは飼っていないと思います。</p> <p>4 私は、物件1の土地と物件2の建物の共有者になっていますが、現地での調査には立ち会えません。Aにその旨伝えようと連絡していますが、連絡がつかない状況です。</p>
D (隣地(地番41)所有者)	<p>1 私は、物件1と目的外土地の西側の隣地所有者ですが、境界争いはありません。</p> <p>2 物件2の建物には、Aの母親が住んでいましたが、亡くなっています。Aとは普段からあまり顔を合わせることはありませんが、物件3の建物に居住していると思います。</p> <p>3 物件2と3の建物について、第三者は住んでいないと思います。Aの母親が生前、息子(A)との二人暮らしも長くなったと言っていましたので、第三者に貸したりはしていなかったはずです。</p>
執行官の意見	
<p>■ 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。</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と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、2つの建物とも、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10月22日(水) : - :	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27日)
7年12月16日(火) 14:20-14:30	物件所在地	現地調査、前面道路接道状況、建物外観写真、定着物確認、境界確認、占有調査、評価人同行なし。
8年1月19日(月) : - :	執行官室	AとBに通知を出す。
8年1月26日(月) 10:30-10:40	執行官室	Bから架電あり。本日の現況調査に立ち会えない旨伝えられる。電話で物件について事情を聞く。
8年1月26日(月) 14:00-15:30	物件所在地	現況調査、評価人同行、建物立入調査、占有確認、境界確認、目的外動産確認、隣人Dより聴取、不在と施錠が予想されたので、立会人Eと解錠技術者Fを同行する。
8年1月27日(火) : - :	執行官室	目的外土地所有者Cに照会書を送付する。※占有権限の調査
8年2月4日(水) : - :	執行官室	目的外土地所有者Cに送付した照会書が届かず返送される。
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 1月26日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人Eと解錠技術者Fを同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 8年 1月26日 目的物件は不在(無施錠)であったので、立会人Eを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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



(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。



請求部分	所在	山形市宮町一丁目		地番	42番10		
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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地図

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24日
山形地方法務局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官



A 3判 → A 4判に縮小

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成4年9月17日

141256

前々入・後・新

地番 42番

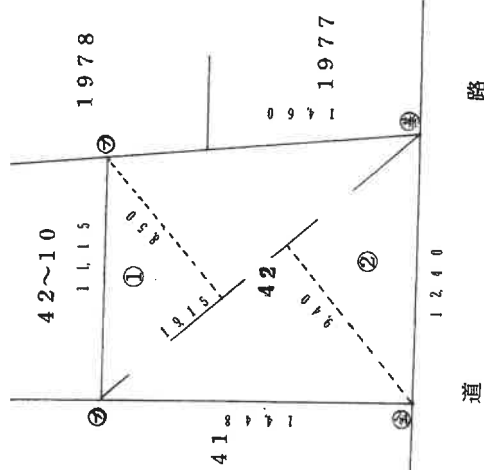
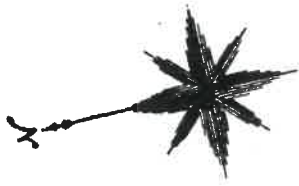
土地の所在 山形市宮町一丁目

地積測量図

求積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 19.15 \times 8.50 = 162.7750 \\ \textcircled{2} & 19.15 \times 9.40 = 180.0100 \\ & \text{計} 342.7850 \\ & \frac{1}{2} = 171.3925 \end{aligned}$$

地積 171.39㎡



境界線の種類	
㉗	石杭
㉘	コンクリート杭
㉙	プラスチック杭
㉚	塀()

築	
㉗	金
㉘	コンクリート基礎

製作者

(平成4年6月1日制作)

申請人

縮尺 1/250

(日加納)

A3判→A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成4年9月17日登記

公用

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24日 山形地方務局

登記官

登記年月日：平成3年11月5日

公用

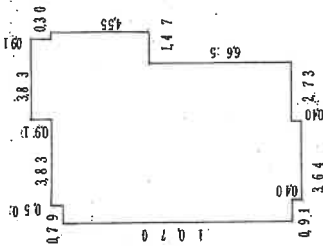
建築物図面 各階平面図

781024 各階平面図

家屋番号 42

建築物の所在 山形市宮町一丁目42番地

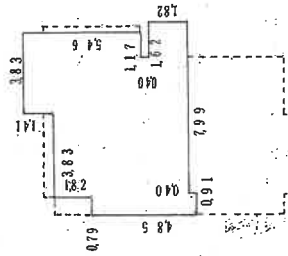
求積



- $0.91 \times 3.83 = 3.4853$
- $4.05 \times 0.79 = 3.1995$
- $4.55 \times 7.96 = 36.2180$
- $4.55 \times 0.30 = 1.3650$
- $6.65 \times 7.28 = 48.4120$
- $0.40 \times 3.64 = 1.4560$
- 計 94.1358

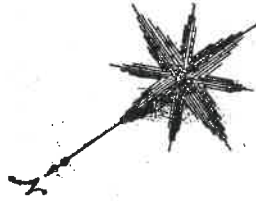
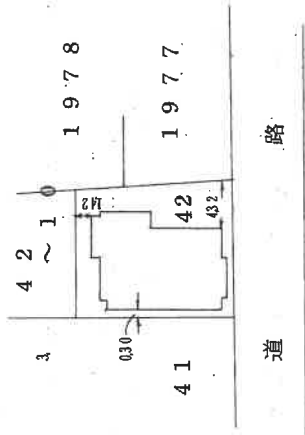
床面積 $94.13m^2$

求積



- $1.41 \times 3.83 = 5.4003$
- $1.82 \times 7.66 = 13.9412$
- $2.23 \times 8.45 = 18.8435$
- $0.40 \times 7.28 = 2.9120$
- $1.82 \times 8.90 = 16.1980$
- $0.40 \times 0.91 = 0.3640$
- 計 57.6590

床面積 $57.65m^2$



(目加納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成3年10月30日(作製)

作製者

平成3年11月5日登記

(日本建築調査士会連合会用紙)

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10月24日

山形地方事務所

登記官

請求番号：24-3

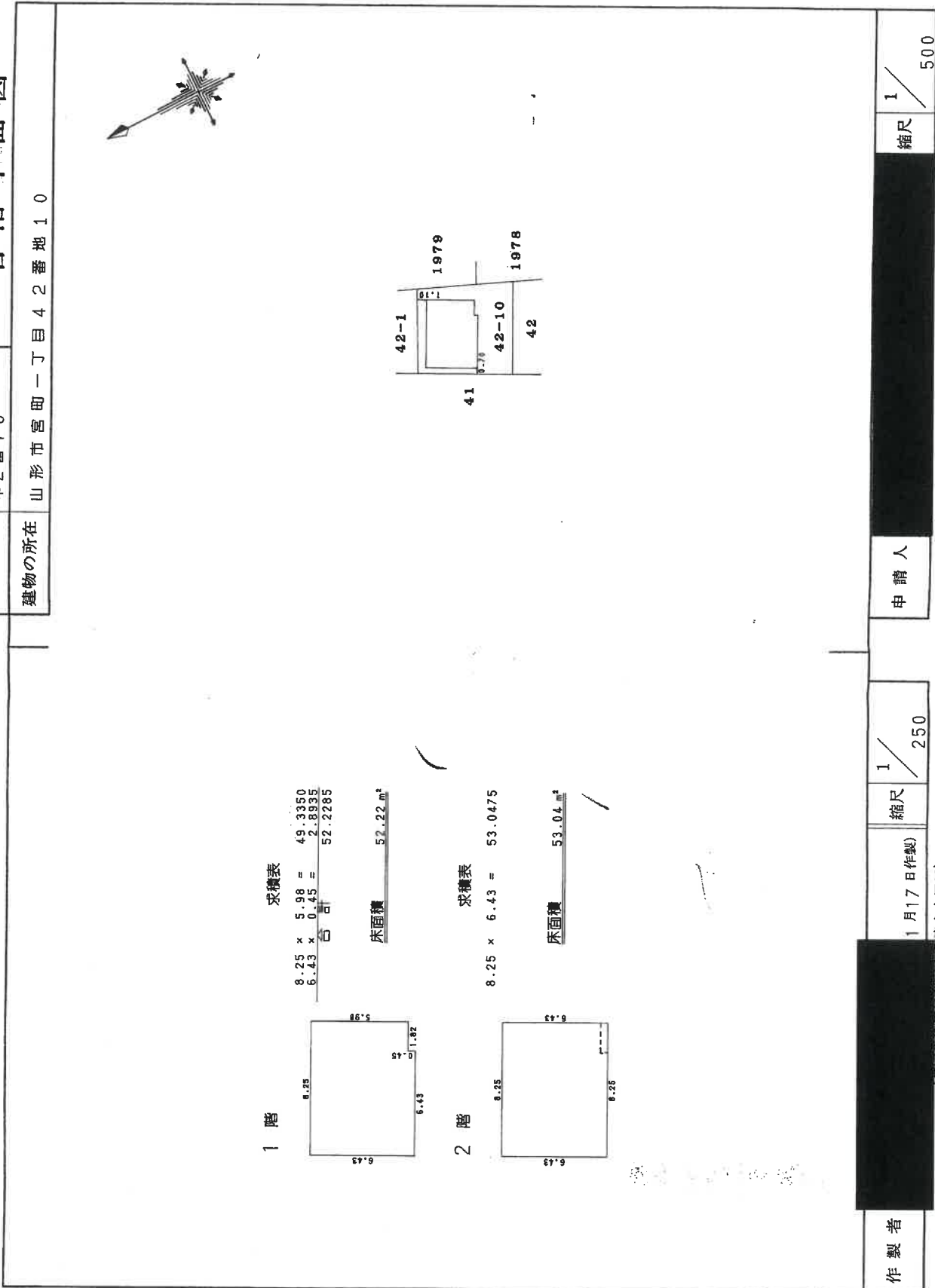
登記年月日：平成12年11月20日

公用

建物図面
各階平面図

家屋番号	42番10
建物の所在	山形市宮町一丁目42番地10

781029 各階平面図



平成12年11月20日 登記

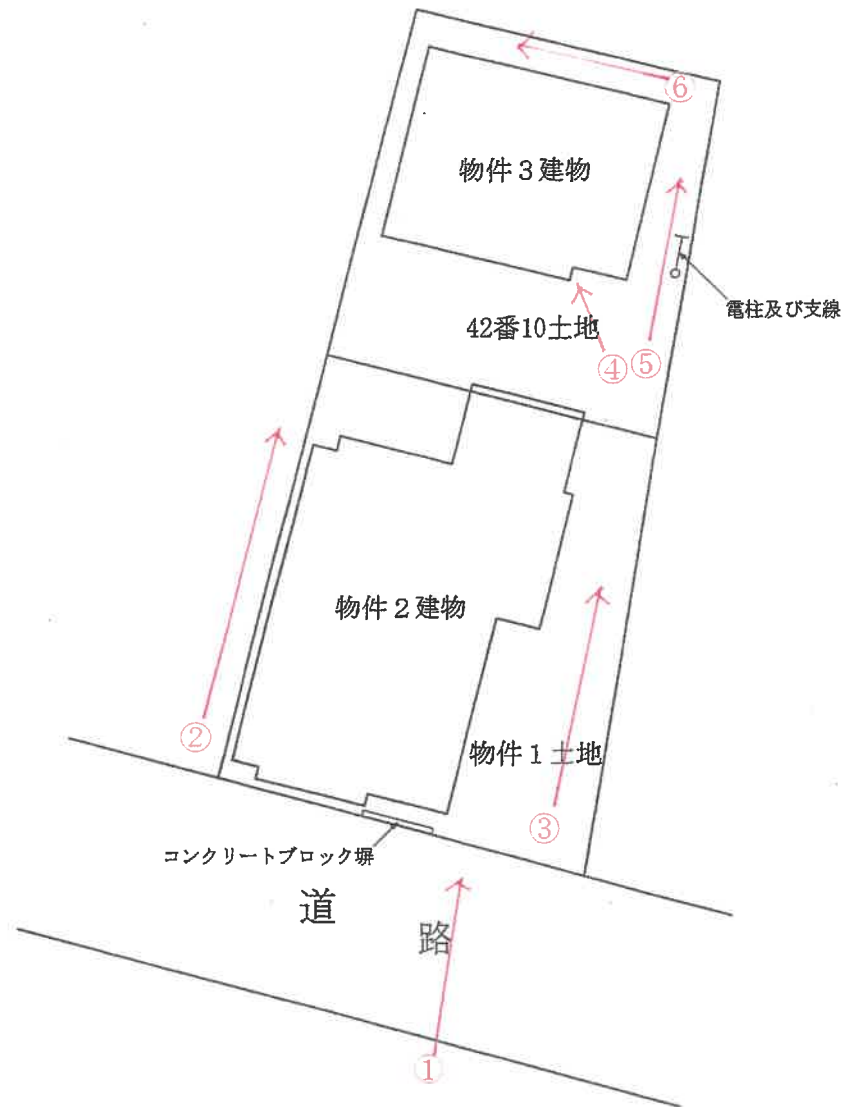
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月24日 山形地方支務局

登記官

A3判→A4判に縮小

土地建物位置関係図

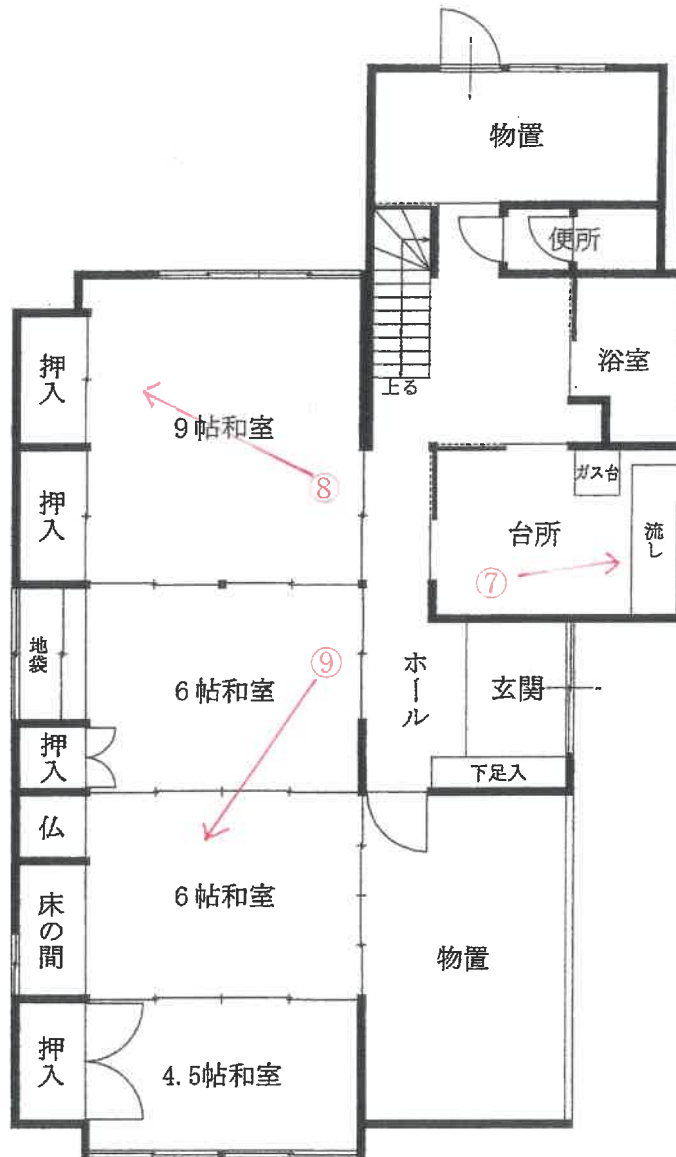


凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件 2

1 階



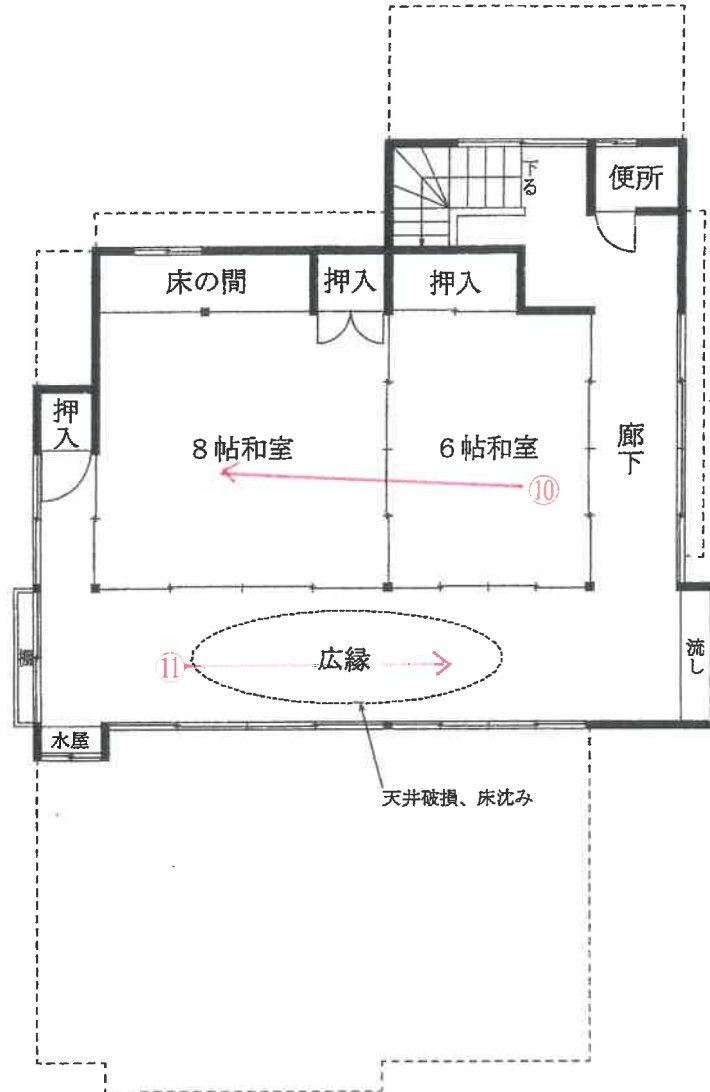
凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

令和7年(ケ)第33号

物件 2

2階



凡例 : 写真撮影位置方向○→

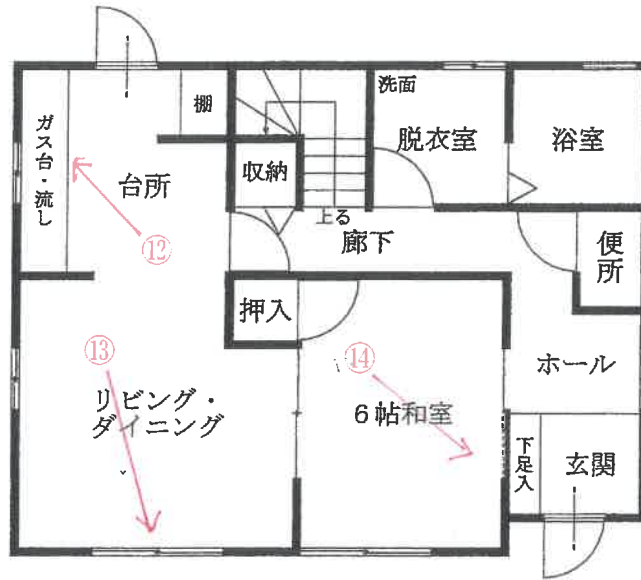
(14 枚目)

建物間取図

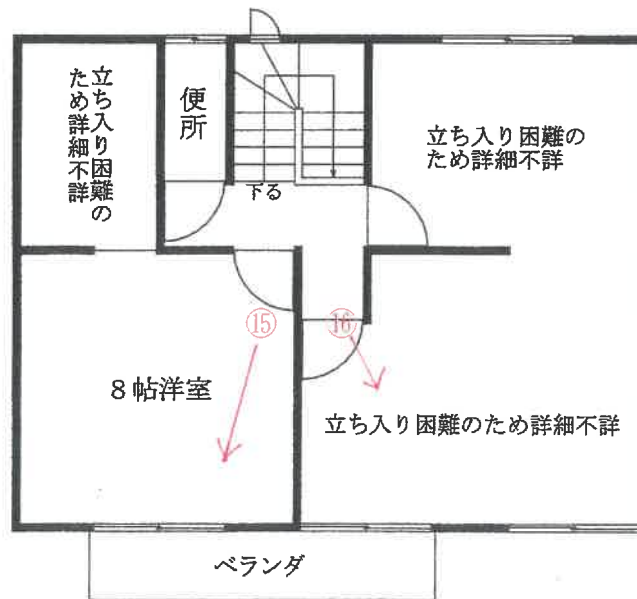
令和7年(ケ)第33号

物件 3

1階



2階



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件1 北西側境界付近)



(16 枚目) 物件 3

写真③(物件1 南東側通路付近)



写真④(物件3 玄関付近)



(17 枚目)

写真⑤(目的外土地 南東側境界付近)



写真⑥(目的外土地 北東側境界付近)



(18 枚目)

写真⑦(物件2 1階 台所)



写真⑧(物件2 1階 和室)



(19 枚目)

写真⑨(物件2 1階 和室)



写真⑩(物件2 2階 和室)



(20 枚目)

写真⑪(物件2 2階 廊下)



写真⑫(物件3 1階 キッチン)



写真⑬(物件3 1階 リビング)



写真⑭(物件3 1階 和室)



(22 枚目)

写真⑮(物件3 2階 洋室)



写真⑯(物件3 2階 洋室)



(23 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令和 8 年 2 月 12 日 評 価
(金鑑第 5, 159 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9,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,420,000円
物件2（建物）	金3,220,000円
物件3（建物）	金2,680,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の価格は物件1及び目的外土地の土地利用権等付建物として、物件3の価格は目的外土地の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	山形市宮町一丁目 42番 宅地 171.39㎡	同左 特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山形市宮町一丁目42番地 42番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 94.13㎡ 2階 57.65㎡	山形市宮町一丁目42番地, 42番地10 1階 99.74㎡ (概測) 2階 58.12㎡ (概測)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山形市宮町一丁目42番地10 42番10 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 52.22㎡ 2階 53.04㎡	同左

番号	特記事項
1	定着物として、コンクリートブロック塀がある。
2	なし。
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，目的外土地）

目的外土地の表示	所 在 山形市宮町一丁目 地 番 42番10 地 目 宅地 地 積 126.37㎡	
位置・交通	JR奥羽本線「北山形」駅の南々東方・道路距離約700m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心にアパート，事業所が見られる既成住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区（高さ制限20m） 大規模集客施設制限地区 山形市立地適正化計画の居住誘導区域内 山形市屋外広告物規制区域の第3種普通規制地 域 山形市景観計画区域の伝統市街地景観 土砂災害警戒区域の指定なし

画地条件	<p>地積 297.76㎡（登記）</p> <p>間口奥行 間口約13m，奥行約26m（地積測量図による）</p> <p>形状 台形（地積測量図による）</p> <p>地勢 平坦</p> <p>街路接面状況 中間画地</p> <p>その他 なし</p>
接面道路の状況	<p>南側が幅員約6.5mの舗装市道に接面し，画地は道路と等高。</p> <p>当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。</p>
土地の利用状況等	<p>物件1： 物件2所有者が，物件2建物の敷地として使用している。</p> <p>目的外土地： 大部分を債務者兼所有者が，物件3建物の敷地として使用しており，南側の一部を物件2所有者が，物件2建物の敷地として使用している。</p>
供給処理施設	<p>上水道 前面道路に本管あり</p> <p>ガス配管 前面道路に本管あり</p> <p>下水道 前面道路に本管あり</p>
特記事項	<p>物件1土地に，定着物として，コンクリートブロック塀がある。</p> <p>目的外土地に，NTT東日本株式会社の電柱及び支線がある。</p> <p>目的外土地の土地賃貸借契約の概要は，現況調査報告書記載のとおり。</p> <p>土壤汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において，土壤汚染の可能性は低いが，土壤汚染の有無，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	<p>建 築 年 月 日：昭和43年（固定資産（土地・家屋）評価証明書より）</p> <p>経 過 年 数：58年</p> <p>経済的残存耐用年数：3年</p>
仕 様	<p>構 造：木造</p> <p>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁：モルタル塗刷毛引，サイディング張り</p> <p>内 壁：繊維壁，クロス貼り</p> <p>天 井：敷目張天井，竿縁天井</p> <p>床：タタミ，カーペット敷き，コンクリート叩</p> <p>設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり</p> <p>下水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり</p> <p>都市ガスは，土地への引込みあり，建物への接続あり</p> <p>その他：特になし</p>
床面積（現況）	<p>床面積 1階 99.74㎡（概測）</p> <p>2階 58.12㎡（概測）</p> <p>延べ 157.86㎡</p>
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：別添「建物間取図」のとおり</p>
品 等	<p>総 合：普通</p> <p>使用資材：普通</p> <p>施 工：普通</p>
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	<p>昭和48年3月日不詳変更，増築（登記記載）</p> <p>昭和48年3月日不詳主たる建物に変更（登記記載）</p> <p>増築等により，1階床面積が登記より約5.61㎡大きく，2階床面積が登記より約0.47㎡大きい。（増築時期：不詳，増築部分：1階北側物置，2階廊下の一部）</p>

	<p>2階の広縁で天井の破損，床の沈みが見られる。</p> <p>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。</p>
--	---

3 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	<p>建築年月日（登記記載）：平成12年10月28日 新築</p> <p>経 過 年 数：25年</p> <p>経済的残存耐用年数：5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：サイディング張り</p> <p>内 壁：クロス貼り</p> <p>天 井：クロス貼り，敷目張天井</p> <p>床：フローリング，タタミ</p> <p>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，建物への接続あり その他：特になし</p>
床面積（現況）	<p>床面積 1階 52.22㎡（登記）</p> <p>2階 53.04㎡（登記）</p> <p>延べ 105.26㎡</p>
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：別添「建物間取図」のとおり</p>
品 等	<p>総 合：普通</p> <p>使用資材：普通</p> <p>施 工：普通</p>

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	<p>建物内に大量の家庭用ゴミがある。</p> <p>2階の一部は立ち入り困難のため詳細は不詳。</p> <p>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。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・目的外土地（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、目的外土地に所有権以外の占有権原による電柱及び支線があるが、これによる減価はないと判定した。また、定着物としてコンクリートブロック塀があるが、交換価値なしと判定した。

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	69,100	1.03	171.39	0.85	10,370,000
目的外 土地			126.37	0.90	8,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山形－4

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$59,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/85 = 69,100\text{円}/\text{㎡}$$

- ◇ 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：道路接面方位等の画地条件等を考慮した。
- ◇ 地 域 格 差：環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：道路接面方位 1.03

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・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。

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	157.86	0.03	660,000
3	140,000	105.26	0.12	1,770,000

ウ 現価率 物件2：

経過年数58年，経済的残存耐用年数3年，天井の破損等の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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

ウ 現価率 物件3：

経過年数25年，経済的残存耐用年数5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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

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。なお、土地の利用状況から各物件建物の敷地の範囲を特定することが困難であり、各物件の延べ床面積の延べ床面積合計に占める割合より敷地割合を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
1 (2敷地)	10,370,000	1.00	0.45	法定地上権	4,670,000
目的外土地 (2敷地)	8,090,000	0.01	0.40	借地権(注)	30,000
2敷地計					4,700,000
目的外土地 (3敷地)	8,090,000	0.99	0.40	借地権(注)	3,200,000

イ 土地利用権等割合：上記記載のとおり。

(注) 目的外土地について、現在の土地賃貸借契約の内容は不明であるが、抵当権設定当時において借地権が存在していたと推定されるため、土地利用権を借地権と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (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	10,370,000	-4,670,000	/	1.00	0.60	3,420,000
2	660,000	+4,700,000	—	1.00	0.60	3,220,000
3	1,770,000	+3,200,000	—	0.90	0.60	2,680,000
一括価格(合計)						9,320,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正（物件1・2）：格差なし。

エ 市場性修正（物件3）：物件3建物内に大量の家庭用ゴミがあり、市場性が劣ると判断されるので修正を行った。

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た。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（山形ー4）

所 在：山形市宮町5丁目70番1
「宮町5-4-8」

価 格：59,300円/㎡

位 置：JR奥羽本線「北山形」駅の南東方・道路距離約850mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：303㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側7m市道

用途指定等：都市計画区域内，市街化区域内，準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）

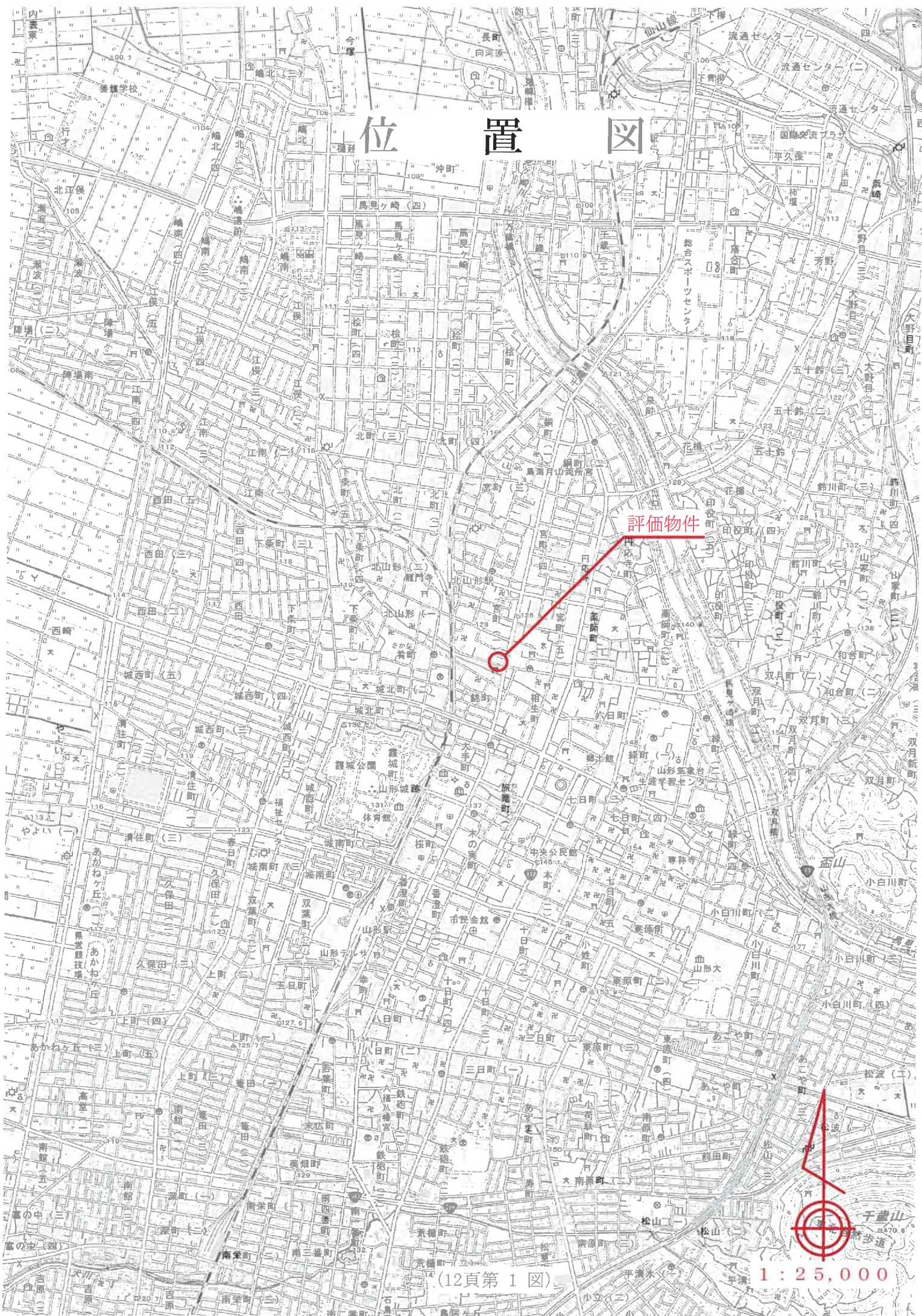
地域の概要：一般住宅の中に作業所等が混在する既成住宅地域

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	2葉
5	建物間取図	3葉
6	建物配置図	1葉

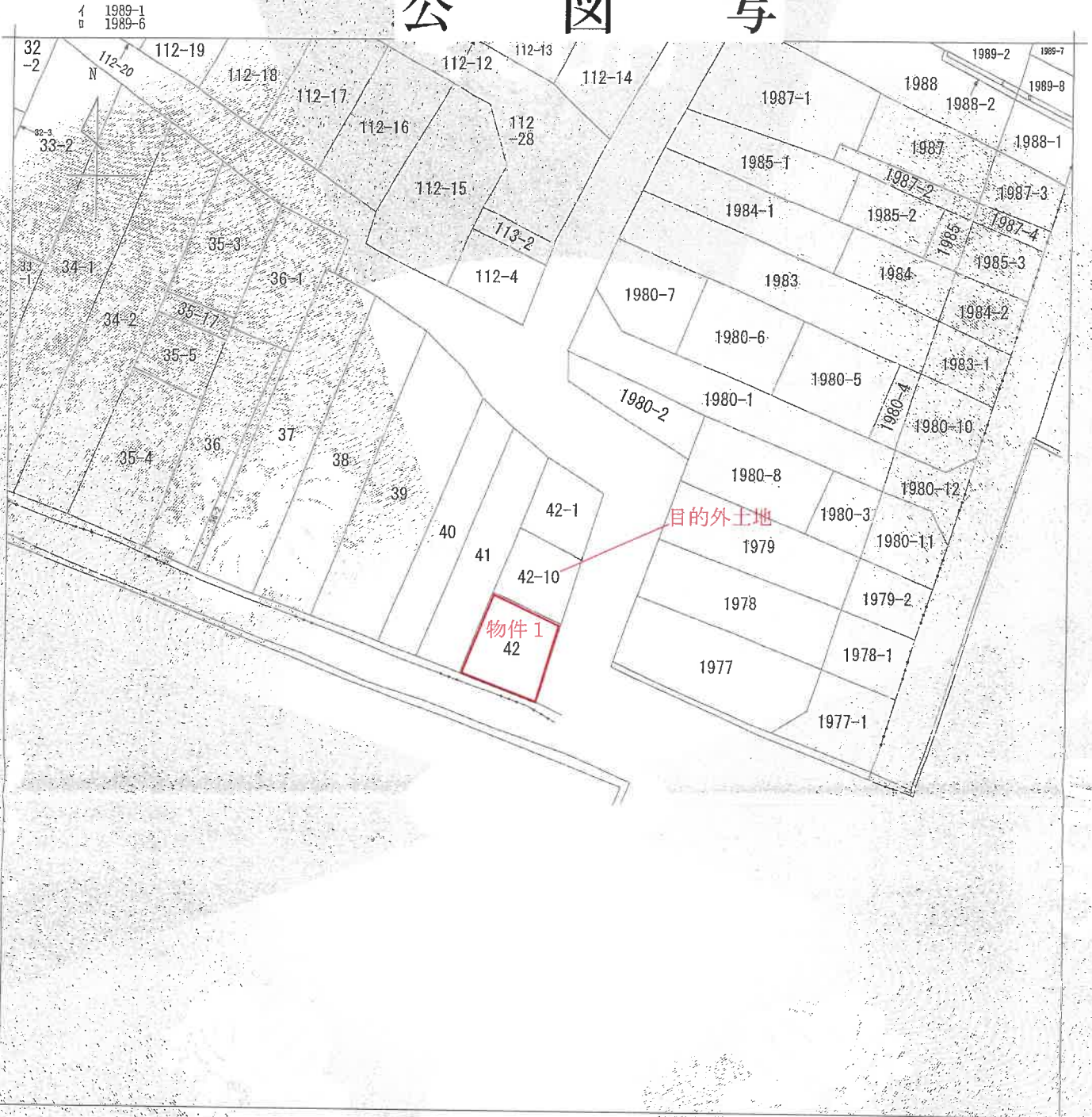
以上

位置図



評価物件

公 図 写



(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。



請求部分	所在	山形市宮町一丁目		地番	42番10	
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
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種別 旧土地台帳附属地図

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6月13日
山形地方務局

登記官

請求番号：18-2
(1/1)

(13頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成4年9月17日

141256

前々入・後・新

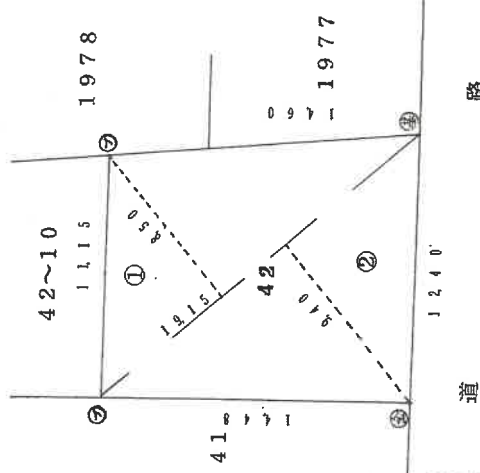
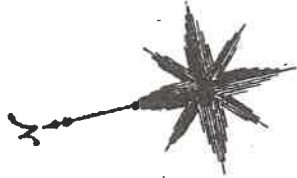
地番	42番
土地の所在	山形市宮町一丁目

地積測量図

求積

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} \quad 19 \cdot 15 \times 8 \cdot 50 = 162 \cdot 7750 \\ & \textcircled{2} \quad 19 \cdot 15 \times 9 \cdot 40 = 180 \cdot 0100 \\ & \text{計} \quad 342 \cdot 7850 \\ & \frac{1}{2} = 171 \cdot 3925 \end{aligned}$$

地積 171.39㎡



境界線の種類	杭
①	石
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	埋木()

⑤	金
⑥	コンクリート基礎

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地測量士協会 連合会用紙)

平成4年9月17日登記

A3判→A4判に縮小

(日加納)

(日加納)

A3判→A4判に縮小

(目加納)

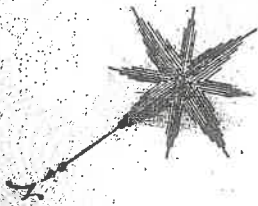
建築物図面 各階平面図

42

家屋番号

山形市菅町一丁目42番地

建物の所在



781024 各階平面図

登記年月日：平成3年11月5日

求積

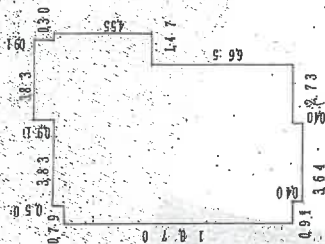
- $0.91 \times 3.83 = 3.4853$
- $4.05 \times 0.79 = 3.1995$
- $4.55 \times 7.96 = 36.2180$
- $4.55 \times 0.30 = 1.3650$
- $6.65 \times 7.28 = 48.4120$
- $0.40 \times 3.64 = 1.4560$
- 計 94.1358

床面積 $94.13m^2$

求積

- $1.41 \times 3.83 = 5.4003$
- $1.82 \times 7.66 = 13.9412$
- $2.23 \times 8.45 = 18.8435$
- $0.40 \times 7.28 = 2.9120$
- $1.82 \times 8.90 = 16.1980$
- $0.40 \times 0.91 = 0.3640$
- 計 57.6590

床面積 $57.65m^2$



(目加納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成3年11月5日登記

(日本建築測量調査士会連合会用紙)

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6月13日 山形地方事務所

登記簿

(15頁第4図)

請求番号：18-1

登記年月日：平成12年11月20日

781029 各階平面図

建築物図面 各階平面図

家屋番号 42番1.0

建築物の所在 山形市宮町一丁目42番地1.0

1 階



求積表

$8.25 \times 5.98 = 49.3350$
 $6.43 \times 0.45 = 2.8935$
 合計 52.2285

床面積 52.22 m²

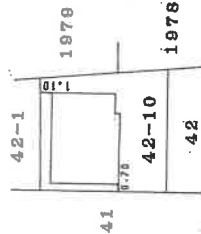
2 階



求積表

$8.25 \times 6.43 = 53.0475$

床面積 53.04 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

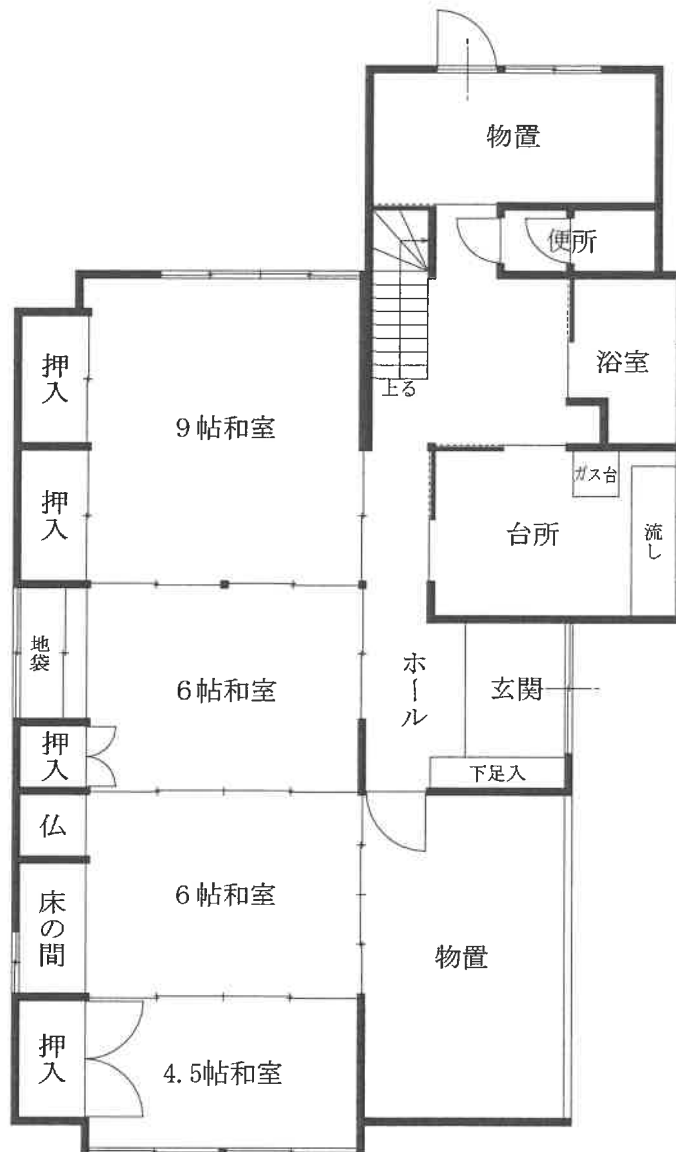
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月13日 山形地方事務所

A3判→A4判に縮小

建物間取図 S=1:100

物件 2

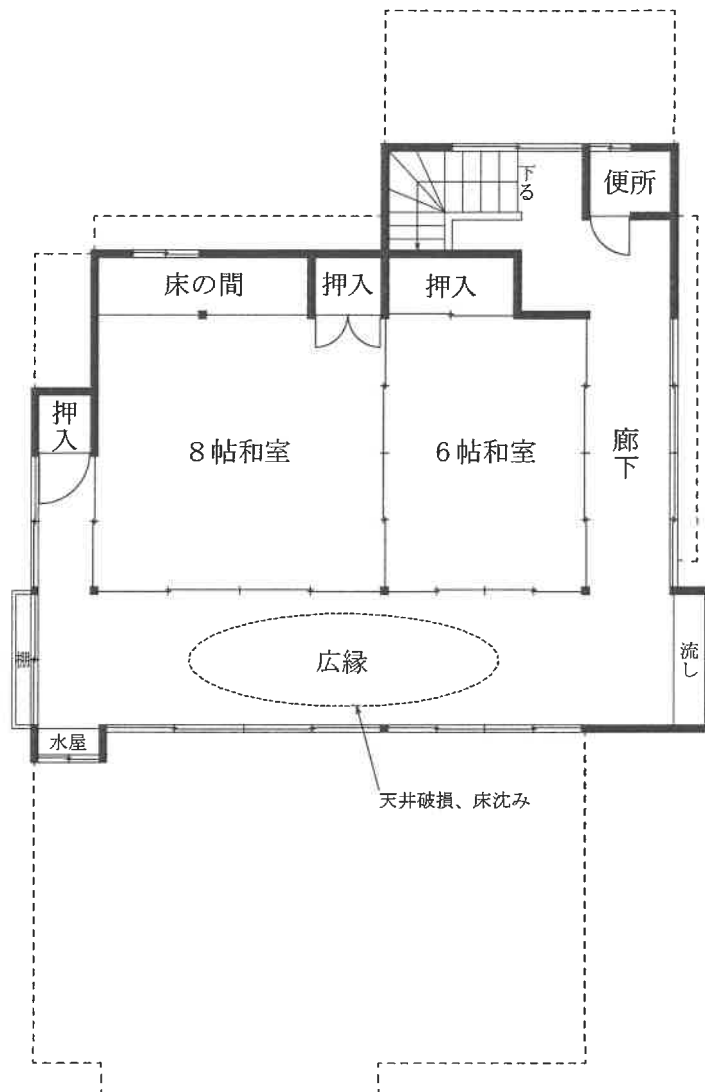
1階



建物間取図 S=1:100

物件 2

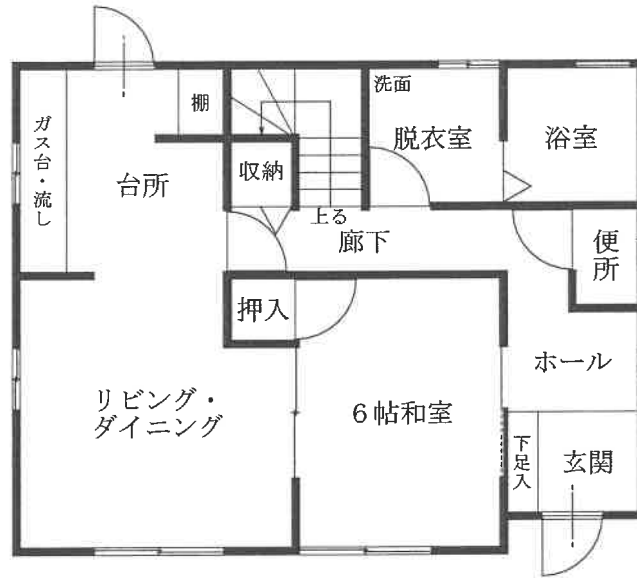
2階



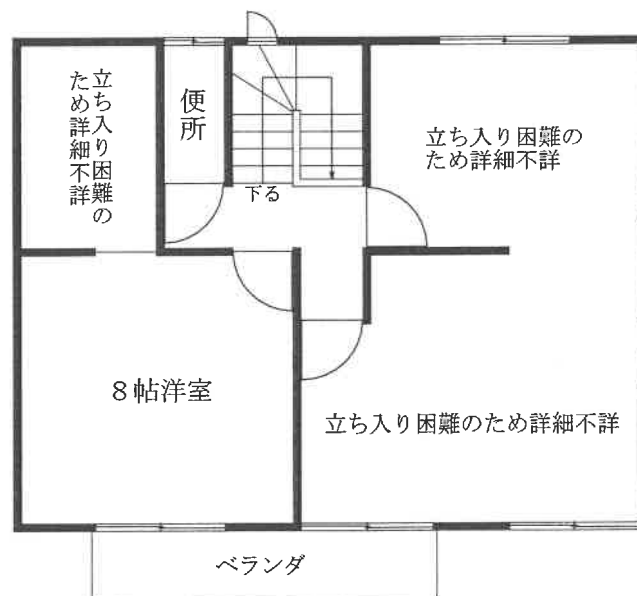
建物間取図 S=1:100

物件 3

1階



2階



建 物 間 取 図 S = 1 : 2 5 0

