

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 6月30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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月30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 8月20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 6月30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 山形県天童市乱川三丁目
地 番 4番26
地 目 宅地
地 積 337.37平方メートル
持分1752200分の1051320
- 2 所 在 山形県天童市乱川三丁目4番地26
家屋 番号 4番26
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階120.66平方メートル
2階 52.17平方メートル
持分1000分の469



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 27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】

売却対象外の共有持分を有する本件申立人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該土地建物を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 山形県天童市乱川三丁目
地 番 4番26
地 目 宅地
地 積 337.37平方メートル
共有者 A 持分1752200分の1051320
- 2 所 在 山形県天童市乱川三丁目4番地26
家屋 番号 4番26
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階120.66平方メートル
2階 52.17平方メートル
共有者 A 持分1000分の469



令和7年(ヌ)第26号
令和7年12月 1日受理
令和8年 2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 山形県天童市乱川三丁目
地 番 4番26
地 目 宅地
地 積 337.37平方メートル
共有者 A 持分1752200分の1051320
- 2 所 在 山形県天童市乱川三丁目4番地26
家屋 番号 4番26
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階120.66平方メートル
2階 52.17平方メートル
共有者 A 持分1000分の469

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県天童市乱川三丁目4番33号
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	■土地共有者(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(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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業場
■関係人(■A(物件2の建物共有者) ■B(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成12年 月 日頃 (Aが物件2から転居した時期)
最初の契約等	契約日 平成12年 月 日頃
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
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"/> 下記のとおり <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、南側で舗装市道に接面している。また、東側、北側及び西側の境界には、金属製のフェンスが設置されており、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の土地には、中庭に庭石や庭木、祠がある。また、スチール製の物置が、北西側に1基、西側に2基設置されている。東側と西側のフェンスの内側に生垣があり、東側には、所有者らが設置した電気の引き込み用の鉄塔がある。
- 4 物件1の土地の南西側に、屋根付きの門が建てられている。
- 5 物件2の建物について、共有者のBが居住し占有している。Bの陳述によると、共有者のAは25年ほど前に転居し、その後は物件2には一度も居住しておらず、A所有の目的外動産も置かれていない。なお、第三者には貸していない。
- 6 物件2の建物について、雨漏りしている箇所が1か所あり、襖が一部破損している箇所もある。
- 7 物件2の建物内で、猫を1匹飼っている。そのため、柱や壁の一部に引っかき傷が見られる。

(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
■ A (債務者で土地建物 共有者)	<p>1 私は、以前物件2の建物に居住していましたが、25年ぐらい前に転居し、その後は一度も居住していません。今、物件1と2がどのような状態になっているかはわかりません。</p> <p>2 物件2の建物の私の共有持分について、使用貸借にてBに無償で貸しています。</p> <p>3 現況調査の日時通知をいただきましたが、現地で立ち会うつもりはありません。</p>
B (土地建物共有者)	<p>1 私は、物件2の建物に居住し占有しています。第三者には貸していません。土地建物共有者のAは25年ぐらい前に転居して以来、戻ってきたことはありません。A所有の目的外動産はなく、すべて私の所有物です。</p> <p>2 物件2の建物について、Aの共有持分を使用貸借にて無償で借りて、私が1人で居住し占有しています。</p> <p>3 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。</p> <p>4 物件1の中庭にある祠はお稲荷さんです。両親が作りました。また、東側にある鉄塔は、電気の引き込み用の鉄塔で、私たちが建てたものです。電柱ではありません。</p> <p>5 物件2の建物について、1か所雨漏りしている箇所があります。襖の一部には、子供が小さいときに壊した箇所があります。</p> <p>6 物件2の建物内で、猫を1匹飼っていますが、柱や壁の一部に引っかいた傷があります。</p> <p>7 物件1の土地について、母親Eの持分登記が残っていて、物件2の建物については、父親Dの持分登記が残っています。どちらも亡くなっていて、私が相続していますが、その分の相続登記は行っていませんでした。</p>
執行官の意見	
<p>■ 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。</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、立入調査の結果及び関係者からの聴取から、建物共有者Bが占有していると認定した。</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12月2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12月8日)
7年12月22日(月) 14:20-14:30	物件所在地	現地調査、前面道路接道状況確認、建物外観写真、境界確認、占有調査、評価人同行なし。
8年1月20日(火) : - :	執行官室	A、B、Cに通知を出す。
8年1月26日(月) 10:30-10:40	執行官室	Aから架電あり。本日の調査に立ち会えないとのこと。Aから電話で聴取を得る。
8年1月27日(火) 10:00-11:10	物件所在地	現況調査、建物立入調査、評価人同行なし、占有調査、目的外動産確認、定着物調査、立会いしたBから事情を聞く。
年 月 日() : - :		
<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 〃 を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

4 4-18

(座標値種別：図上測定)

-39531.269



-39656.269 (座標値種別：図上測定)

(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。

地
番
区
域
見
出

乱川3丁目

請求部	所在	天童市乱川三丁目				地番	4番26				
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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年8月			備付年月日(原図)	平成10年11月5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12月4日
山形地方務局

請求番号：23-1
(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6年11月11日

公用

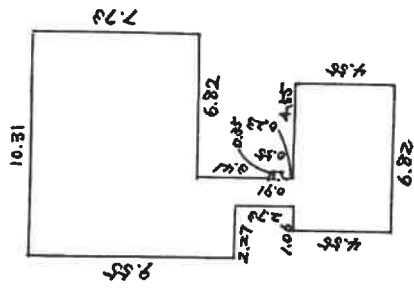
860893 各階平面図

6字並
4番26
家屋番号 3391番1

建物の所在
天童市 乱川三丁目 番地26

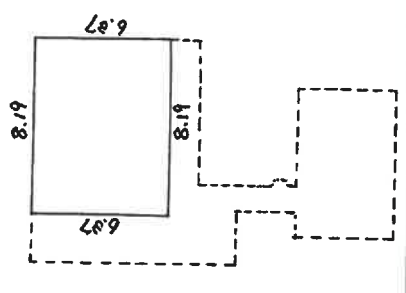
建物S図03面
天童市大字天童寺大明神 3391番1
天童市大字天童寺大明神 3391番1

1階

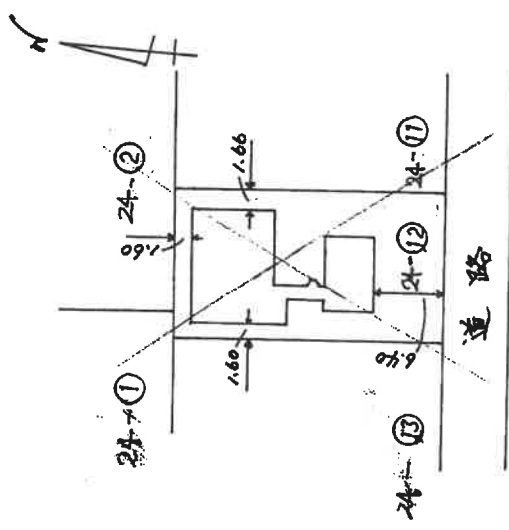


床積表
 $7.73 \times 10.31 = 79.6963$
 $1.82 \times 2.27 = 4.1314$
 $1.22 \times 4.55 = 5.551$
 $(0.91 + 0.55) \times 0.85 \times \frac{1}{2} = 0.2555$
 $6.82 \times 4.55 = 31.031$
合計 120.6652
床面積 120.66m²

2階



床積表
 $8.19 \times 6.87 = 52.1703$
床面積 52.17m²



土地区画野添法の適用
処分により縮減

作製者

縮尺 1/250

申請人

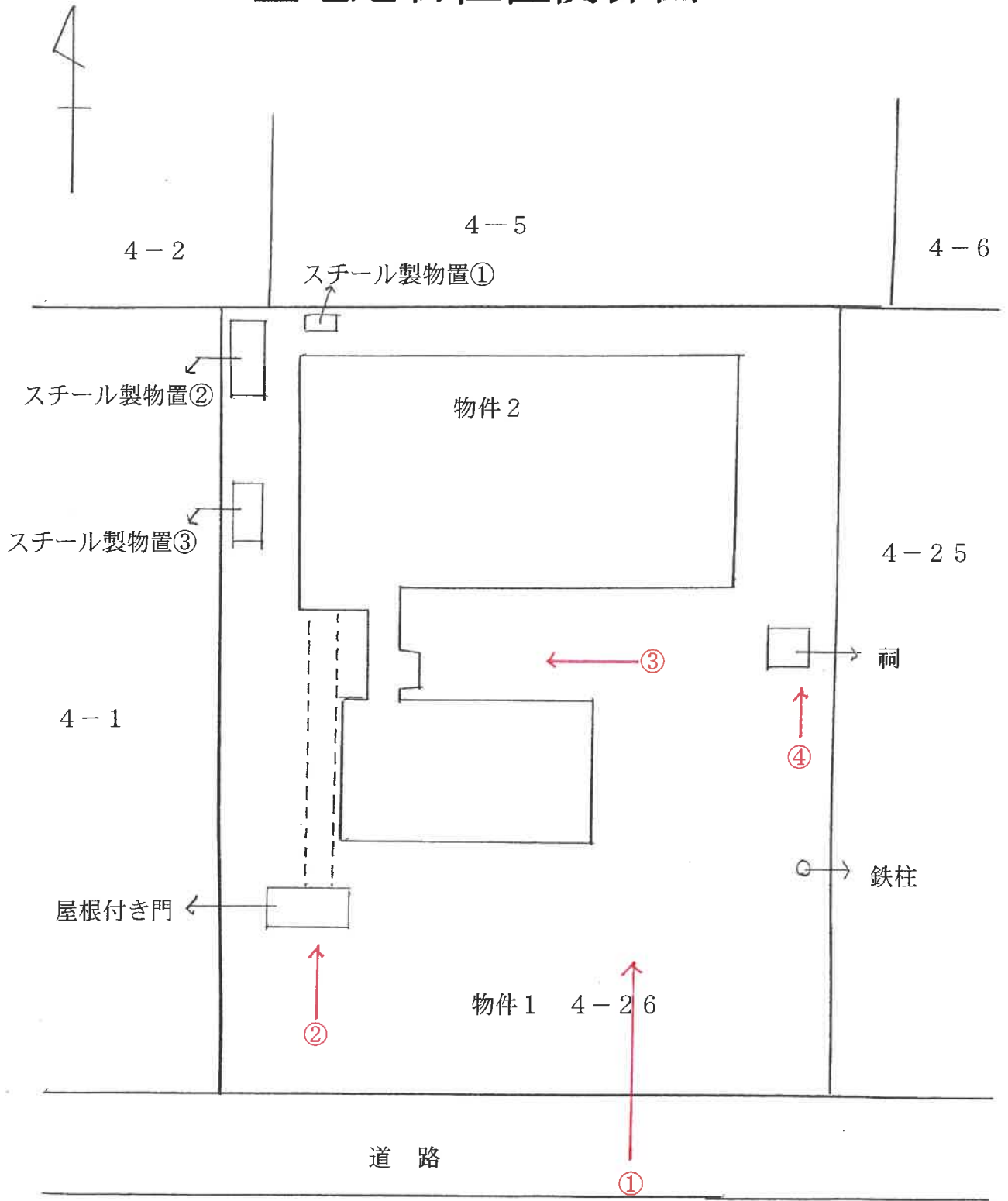
平成6年11月11日 登記

縮尺 1/500

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12月4日 山形地方方法務局 登記官

土地建物位置関係図

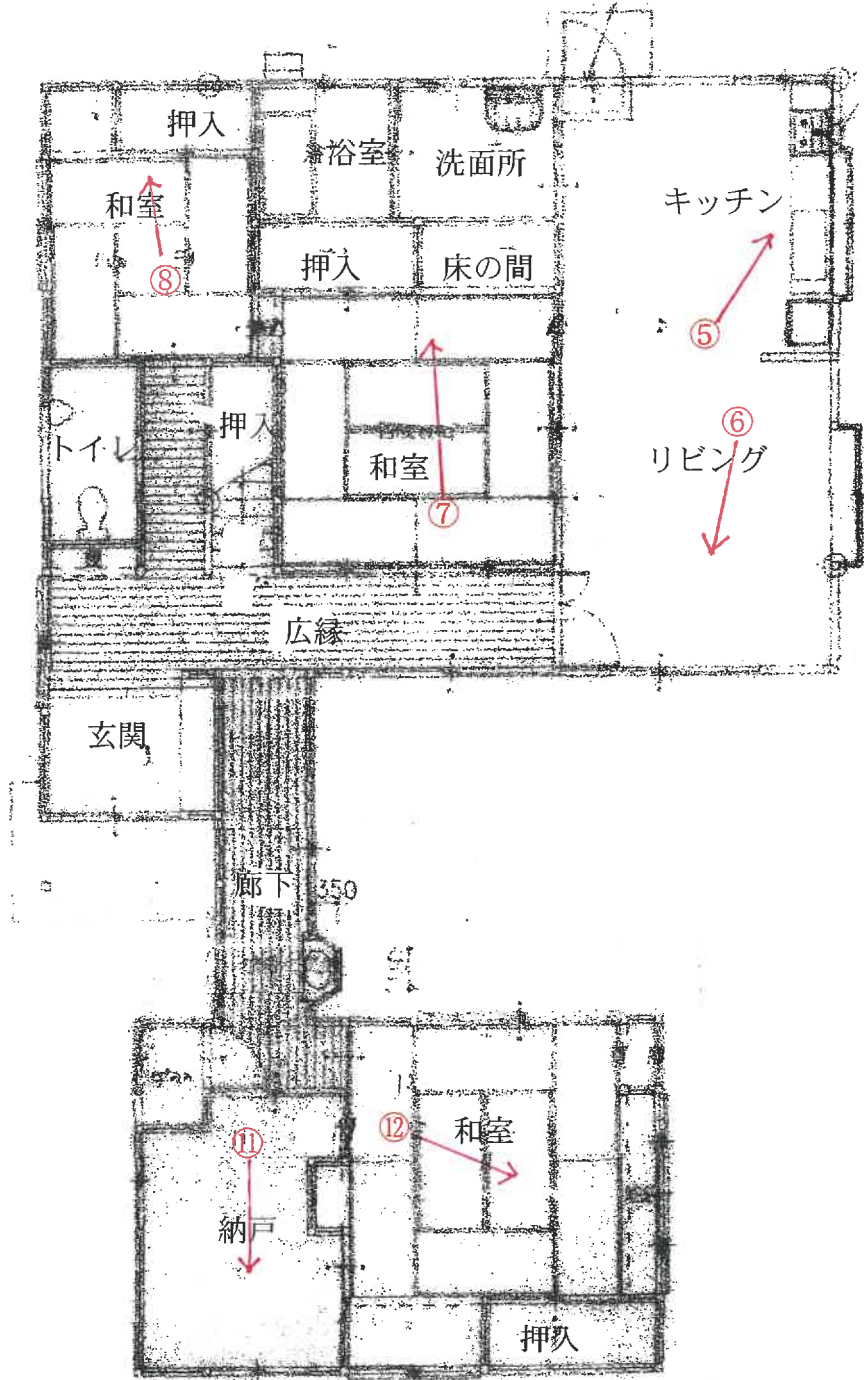


(9 枚目)

凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件 2 (1階)

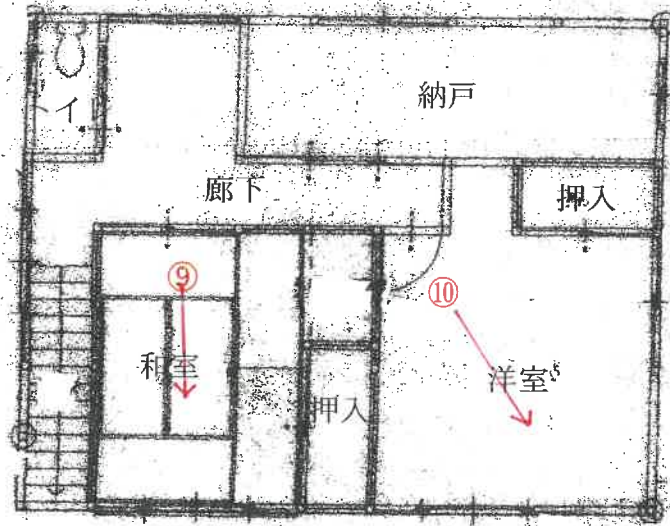


凡例 : 写真撮影位置方向○→

(10 枚目)

建物間取図

物件2 (2階)



凡例 : 写真撮影位置方向○→

(11 枚目)

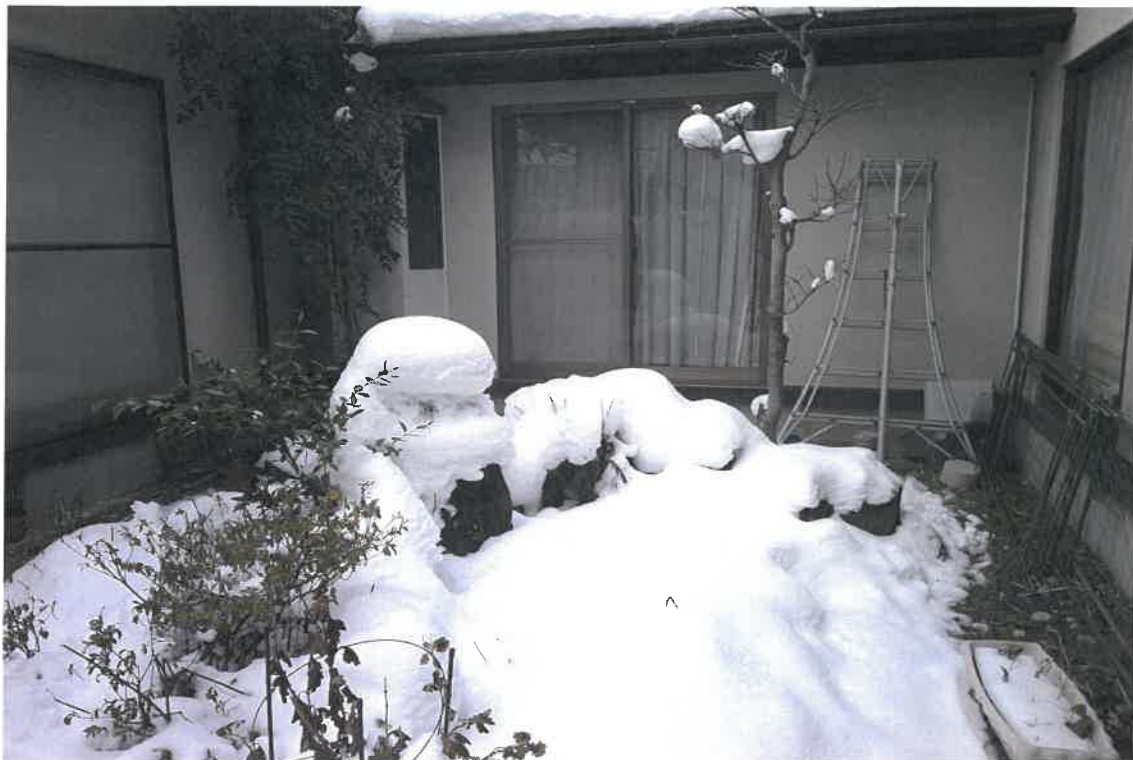
写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件1 西側の門付近)



写真③(物件1 中庭付近)



写真④(物件1 中庭 祠付近)



写真⑤(物件2 1階 キッチン)



写真⑥(物件2 リビング)



写真⑦(物件2 1階 和室)



写真⑧(物件2 1階 和室)



(15 枚目)

写真⑨(物件2 2階 和室)



写真⑩(物件2 2階 洋室)



(16 枚目)

写真①(物件2 南側1階納戸)



写真②(物件2 南側1階 和室)



(17 枚目)

令和7年(又)第26号
令和8年3月24日現地調査
令和8年4月7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 3,240,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,000,000円
物件2(建物)	金 240,000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	山形県天童市乱川三丁目 4番26 宅地 337.37㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	山形県天童市乱川三丁目4番地26 4番26 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 120.66㎡ 2階 52.17㎡ 延床面積 172.83㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地の評価対象は、物件1の共有者Aが所有する持分1752200分の1051320である。		
2	物件2の建物の評価対象は、物件2の共有者Aが所有する持分1000分の469である。		

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)

位置・交通	JR奥羽本線「乱川」駅の南東方約800m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 法22条区域 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域、天童北部地区地区計画(住宅地区)。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	337.37㎡ (登記簿記載数量) 南側間口約13.6m、奥行約25m(公図による)。 長方形 中間画地 特になし
接面道路	南側で幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路、乱川23号線)と等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物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、南側は市道である。また、北側、東側、西側は一般住宅である。 隣接所有者との間で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 : あり	(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	「山形の宝マップ」によると、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

土 壤 汚 染	<p>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。</p>
地 下 埋 設 物	<p>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。</p>
自 然 災 害 等	<p>「重ねるハザードマップ」によると、評価物件は洪水浸水想定区域(浸水深0.5m～3.0m)に該当しているが、土砂災害警戒区域等の指定は受けていない。</p>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1の土地には、中庭に祠が存し、スチール製の物置が北西側に1基、西側に2基存する。 また、東側には所有者らが設置した電気の引き込み用の鉄塔が存する。 ・ 天童北部地区地区計画(住宅地区)において、①盛土の制限、②建築物等の用途の制限(畜舎その他これに類するものは建築不可)、③建築物の敷地面積の最低限度(敷地面積180㎡以上)、④建築物の壁面位置の制限、⑤建築物等の形態又は意匠の制限、⑥垣又は柵の構造の制限等が定められている。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

<物件2> 家屋番号 4番26

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 : 平成6年5月21日 新築 増築年月日 : 平成6年10月25日 増築 経過年数 : 約32年 (新築時を基準) 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板 外壁 : 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、板張り等 床 : フローリング、畳等 設備 : キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないことから、建物の延床面積は登記面積の合計である約172.83㎡を採用した。
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	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者Bが居住し、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、雨漏りしている箇所や襖が一部破損している箇所が見られ、柱や壁には猫の引っかき傷が見られる。 (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。

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	36,100円/㎡	1.03	337.37㎡	1.00	12,540,000円

総額については、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-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$36,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 99.0 \approx 36,100\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：行政的条件(用途地域)を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(南)+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	160,000円/m ²	172.83m ²	0.021	580,000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32年、経済的残存耐用年数 約1年、観察減価なしと判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} / \text{総耐用年数 } 33\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 30\% ※) \\ &= 0.021 \end{aligned}$$

※建物について、維持管理の状態がやや劣ること等から、観察減価が必要と判断した。

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	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 ア×イ×ウ＝エ
1	12,540,000円	1.0	0.05	使用借権	630,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 目的建物等における土地利用実態を考慮し、上記の通り判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件1の土地の土地利用権等割合について、使用借権と判定し、その割合を5%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エ)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	12,540,000円	－ 630,000円	0.600	－	0.70	0.60	3,000,000円
2	580,000円	＋ 630,000円	0.469	1.00	0.70	0.60	240,000円
一括価格(合計)							3,240,000円

ウ 共有持分割合 : 物件1の土地は共有者Aの持分である1752200分の1051320(0.600)、物件2の建物は共有者Aの持分である1000分の469(0.469)である。

エ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

オ 市場性修正 : 土地と建物の評価対象が共有持分であり、流動性の観点から、市場性の減退が認められるため、市場性修正率を－30%と判定した。

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。

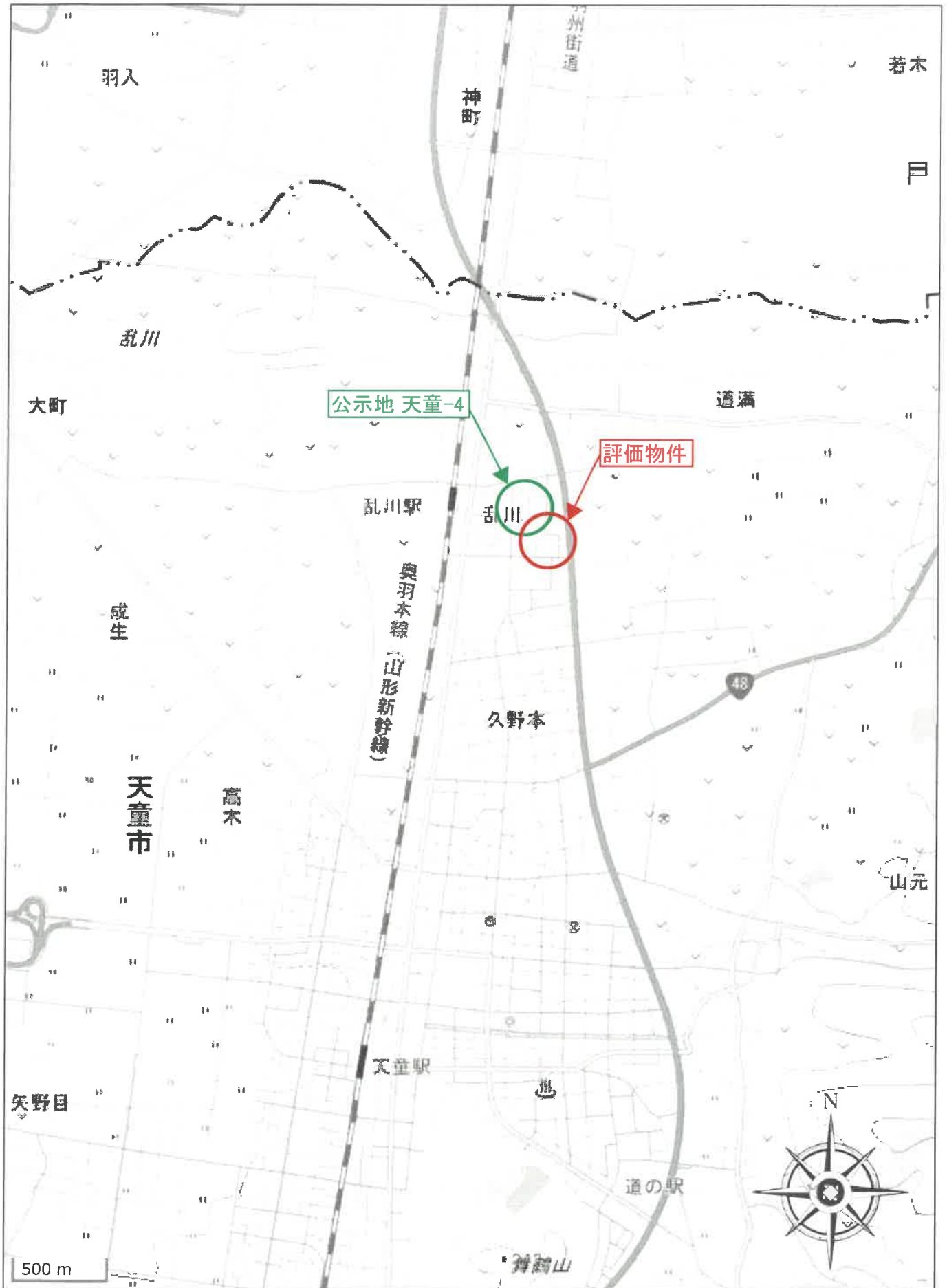
第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 : 天童-4
所 在 : 天童市乱川3丁目11番6
価 格 : 36,000円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「乱川」駅の南東方約550m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 289㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 西6m舗装市道
区 域 区 分 : 市街化区域、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



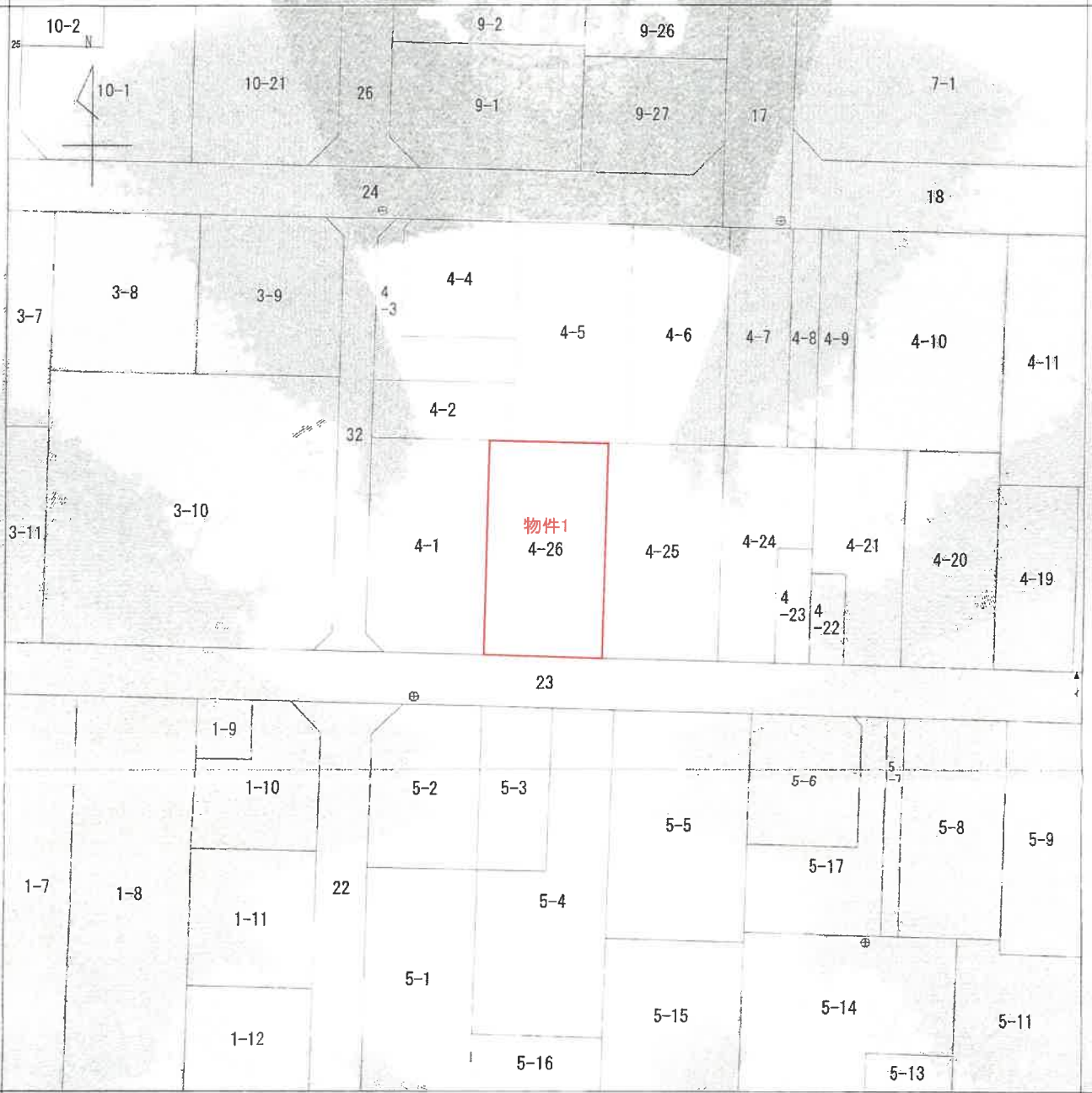
公図写し

1 4-18

(座標値種別：図上測定)

-39531.269

-179153.434



-39656.269

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し
乱川3丁目

請求部分	所在 天童市乱川三丁目		地番	4番26	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X
作成年月日	平成10年8月		備付年月日(原図)	平成10年11月5日	
分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図	
補記事項					

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月6日

山形地方法務局

地図整理番号：M30405

登記官

(1/1)

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年11月11日

860893 各階平面図

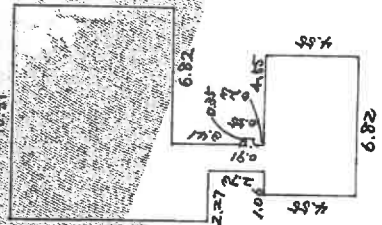
6字新 建物 図面

家屋番号 399番

建物の所在 天童市 蕨川三丁目 番地26
天童市大森 天童寺大明神 5291画1

尺 1/500

1階



床積表

7.73	x	10.31	=	79.6963
1.82	x	2.27	=	4.1304
1.22	x	4.55	=	5.551
(0.91+0.55)	x	0.85	x	1/2 = 0.2655
6.82	x	4.55	=	31.031
合計				120.6662
床面積				120.6662 m²

2階



床積表

8.19	x	6.82	=	52.1703
床面積				52.17 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和7年10月6日 山形地方建築局 登記官

登記官

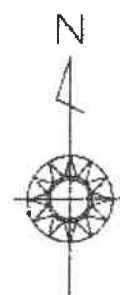
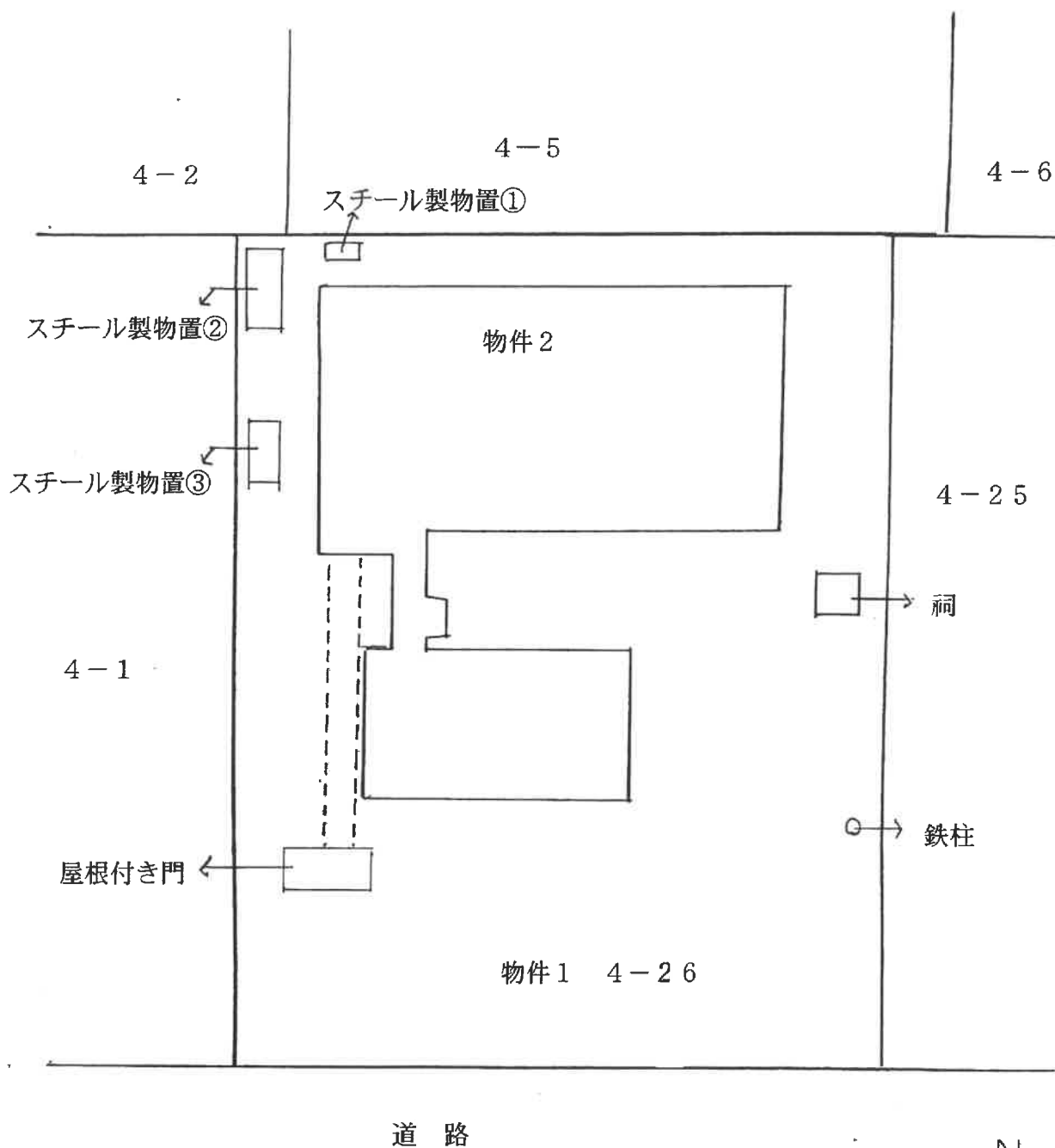
物件2 A3をA4に縮小

地区整理番号：M30404

建物配置図

令和7年(又)第26号

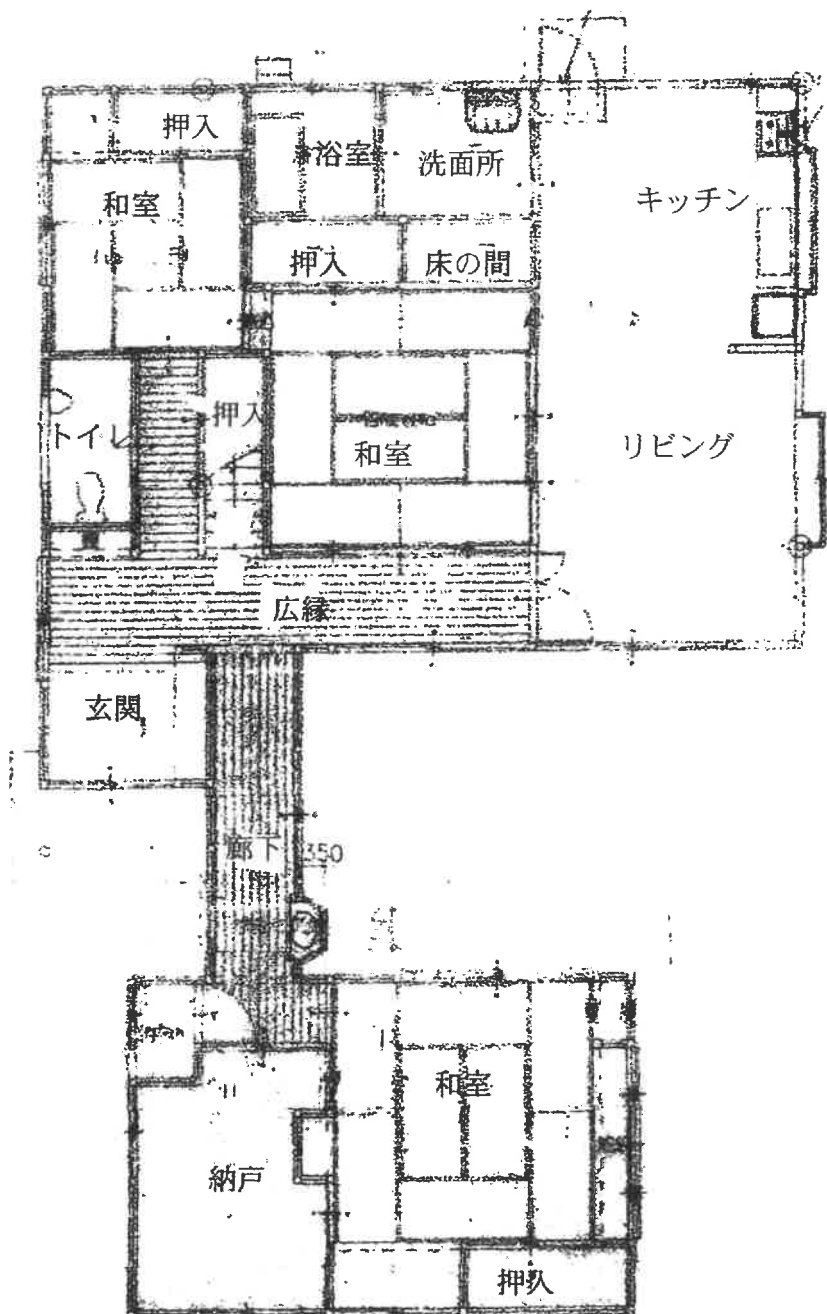
(物件1~2)



建物間取図

令和7年(文)第 26 号

(物件2)



建物間取図

令和7年(又)第26号

(物件2)

