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

令和　７年（ヌ）第　　２２号

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 場　所	令和　８年　７月３０日　午前１０時００分 山形地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　８月２０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　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）
1～4	732,000 585,600	一括	146,400	35,491	0
1	450,000				
2	110,000				
3	12,000				
4	160,000				
備考	規則３０条の３による価額変更				

令和　7年（ヌ）第　　22号

物　件　目　録

1　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田

地　　番　　１３７８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　５４１．４５平方メートル

持分２分の１

2　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田前

地　　番　　１３７５番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１２４．６６平方メートル

持分２分の１

3　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田前

地　　番　　１３７５番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１３．２６平方メートル

持分２分の１

4　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田　１３７８番地２、１３７８番地６

家屋　番号　　１３７８番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造カラー鉄板葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　１５９．９０平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階６２．１０平方メートル
２階１２．３９平方メートル

（現況）

滅失

符　　号　　２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　６．６２平方メートル

（現況）

滅失

符　　号　　３

種　　類　　便所

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　６．５１平方メートル

（現況）

滅失

符　　号　　４

令和　7年（ヌ）第　　２２号

物　件　目　録

種　　類　　車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

持分２分の１

令和　7年（ヌ）第　　22号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月29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1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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1～4】
（1）本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
（2）物件番号1から3の土地上に、以下の現存しない建物の登記が存在する。
物件番号4の附属建物のうち、符号1の物置、同2の倉庫及び同3の便所
【物件番号4】
本件建物のために、その敷地（山形市大字谷柏元下谷柏字石田1378番地6、所有者D）につき、使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《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。

令和　7年（ヌ）第　　22号

物　件　目　録

1　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田

　　地　　番　　１３７８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４１．４５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

2　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田前

　　地　　番　　１３７５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２４．６６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

3　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田前

　　地　　番　　１３７５番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３．２６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

4　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田　１３７８番地２、１３７８番地６

　　家屋　番号　　１３７８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造カラー鉄板葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　１５９．９０平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階６２．１０平方メートル
２階１２．３９平方メートル

（現況）

滅失

符　　号　　２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　６．６２平方メートル

（現況）

滅失

符　　号　　３

種　　類　　便所

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　６．５１平方メートル

（現況）

滅失

符　　号　　４

令和　7年（ヌ）第　　２２号

物　件　目　録

種　　類　　車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１

令和７年(ヌ)第２２号
令和７年１１月　５日受理
令和８年　１月　６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

令和　7年（ヌ）第　　22号

物　件　目　録

1　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田

　　地　　番　　１３７８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４１．４５平方メートル

　　共有者　　A　　持分２分の１

2　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田前

　　地　　番　　１３７５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２４．６６平方メートル

　　共有者　　A　　持分２分の１

3　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田前

　　地　　番　　１３７５番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３．２６平方メートル

　　共有者　　A　　持分２分の１

4　所　　在　　山形市大字谷柏元下谷柏字石田　１３７８番地２、１３７８番地６

　　家屋　番号　　１３７８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造カラー鉄板葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　１５９．９０平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階６２．１０平方メートル
２階１２．３９平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　６．６２平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　便所

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　６．５１平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

共有者　　Ａ　　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県山形市大字谷柏１３７８番地の内１号
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１～３）　□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	■建物所有者（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４
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 □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■　建物共有者（A）　□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

目的外土地の概況（物件４　関係）

所在	山形市大字谷柏元下谷柏字石田
地番	１３７６番１
地目	□宅地　□山林　□雑種地　□畑　■田（休耕田）　□
地積	６１３．００平方メートル（□全部　■一部（約２０㎡　物件３の西側通路部分））
所有者	□建物所有者　■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（■A（占有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■無権限
占有開始時期		年　月　日（不明）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　□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		□ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（ ）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

目的外土地の概況（物件４　関係）

所在	山形市大字谷柏元下谷柏字石田
地番	１３７８番６
地目	□宅地　□山林　■雑種地　□畑　□田　□
地積	４６２．００平方メートル（■全部　□一部（　　））
所有者	□建物所有者　■その他の者（D）
その他の事項	「その他の事項」のとおり

■関係人（■A（占有者）　■D（目的外土地の所有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		年　月　日（不明）
最初の契約等	契約日	平成２９年１２月２３日　（AとBの相続日）
	期間	平成２９年１２月２３日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者D　□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者（A、B）　□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		□ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない □ある　［□係属中　□終局（平成　年（　）第　号）
その他		「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり　□「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１～３の土地について、物件４の建物の敷地及び通路として、一体的に利用されていることから、一体地とする。

２　物件３の土地の北側で、舗装県道（建築基準法第４２条１項１号道路）に接面している。また、物件２の土地の北東側に水路があり、この水路は物件１と３の土地の境界付近も通っている。物件１の土地の南側隣地（「田」地番１４７番１）との境界には、土留等はなく、不明瞭である。物件１の土地の西側にも、ブロック塀や土留等はないため、隣地（地番１３７８番６）との境界は不明瞭である。なお、この西側隣地には、物件４の建物の一部が跨って建てられており、物件４の建物の敷地となっている。

３　物件１～３の土地について、Ａによれば、隣地所有者と境界争いはないとのこと。

４　物件１の土地に出入りするためには、出入口が北側と東側に２か所あるが、東側の隣地（地番１３７５番１）は、第三者に貸しているため、Ａは北側の出入口を主に利用している。

５　物件１～３の土地の定着物として、庭木、庭石、石灯籠等がある。また、物件１の土地の東側部分に、池が作られている。

６　物件４の建物について、Ａが居住し占有している。第三者に貸している部分はない。なお、建物共有者のＢは居住していない。

７　物件４の建物について、７年ほど前に雨漏りの修理を行ったため、現在は、雨漏りはしていないとのこと。建物全体が老朽化により、外壁や内壁はかなり傷んでいて、床の軋みやゆがみも複数個所で見られた。また、襖や引き戸も傷んでいる箇所がある。

８　物件４の建物について、ペットは飼っていない。

９　物件４の建物について、Ａによると、西側隣地（地番１３７８番６）に跨って建てられていると思っていたが、数年前の地勢調査で跨っていないと言われたと陳述している。しかし、土地所有者のＤからは、物件４の建物は現在も同土地に跨って建っており、引き続き建物所有者のＡとＢには無償で貸しているとの陳述があった。この点について、評価人とも協議したが、現況調査の結果では、物件４の建物は同土地に跨って建てられていると思われることから、同土地を目的外土地とした。

１０　物件４の附属建物について、登記上は符号１～４まで４棟の附属建物が存在しているが、Ａからの聴取及び現況調査の結果、３棟が滅失しており、残っているのは符号４（車庫）のみである。

１１　目的外土地（地番１３７６番１）について、Ａによると、通路として使用しているが、土地所有者のＣから承諾は得ていないとのことであり、無権限で使用していると思われる。なお、所有者のＣからは陳述並びに回答は得られなかった。

１２　目的外土地（地番１３７８番６）について、登記上は「田」であるが、現況では「雑種地」とする。

１３　目的外土地（地番１３７８番６）について、物件４の建物の一部が建っているが、Ａによると、建築時期は不明とのことであるため、同土地の占有開始時期は不明とする。

（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）	1　物件１～３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３の土地の西側にある目的外土地（地番１３７６番１）の一部を、以前から通路として利用していますが、土地所有者のCから借りているとは聞いていませんので、無権限で使用していると思います。私自身もCから許可はもらっていません。 3　物件１の土地に出入りするためには、北側と東側に出入口がありますが、東側（物件２の土地の隣地　地番１３７５番１）の土地は、兄のBが所有していますが、第三者に貸しています。 4　物件４の建物について、私が居住し占有しています。Bは居住していません。また、第三者に貸している部分はありません。 5　物件４の建物について、７年ほど前に修理しましたので、雨漏りはしていません。一方、建物内で床の軋みやゆがみがひどく、床がくぼむ箇所もあります。 6　物件４の建物内で、ペットは飼っていません。 7　物件４の建物の一部が、目的外土地（地番１３７８番６）に跨って建てられていると言われてきましたが、数年前の地勢調査で、担当の方から跨っていないと言われました。ただ、同土地の所有者Dからは跨っていると言われているので、使用貸借契約を交わして、敷地として使用しています。 8　目的外土地（地番１３７８番６）について、建物の新築時期がわからないので、いつから占有しているかは不明です。
D（目的外土地　地番１３７８番６所有者）	1　私が、目的外土地（地番１３７８番６）を相続して所有者になったのは平成２９年ですが、少なくとも６０年以上前から物件４の建物の敷地になっていました。以前は附属建物も２つ建っていましたが、解体して今は物件４の主である建物だけが跨って建っています。AとBが平成２９年に物件４の建物を相続したので、その時からAとBに改めて、使用貸借を交わして、無償で貸しています。

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４の建物及び未登記の附属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）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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月10日（月） ：　－　：	山形地方法務局 寒河江支局	山形地方法務局寒河江支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　11月17日)
7年11月11日（火） 13：20－13：30	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11月17日（月） ：　－　：	執行官室	Ａに通知を出す。
7年11月25日（火） 10：00－11：00	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、境界調査、附属建物調査、立会いしたＡに聴取する。
7年12月2日（火） 13：20－13：30	Ｃの自宅	目的外土地(地番1376番1)の一部をＡが通路として占有している件について、Ｃに聞き取りに伺うも不在。照会書を置いたが回答はなし。(電話も不通)
7年12月16日（火） 12：10－12：20	執行官室	目的外土地(地番1378番6)を物件4の建物の一部が敷地にしている件について、Ｄから架電あり。

（特記事項）

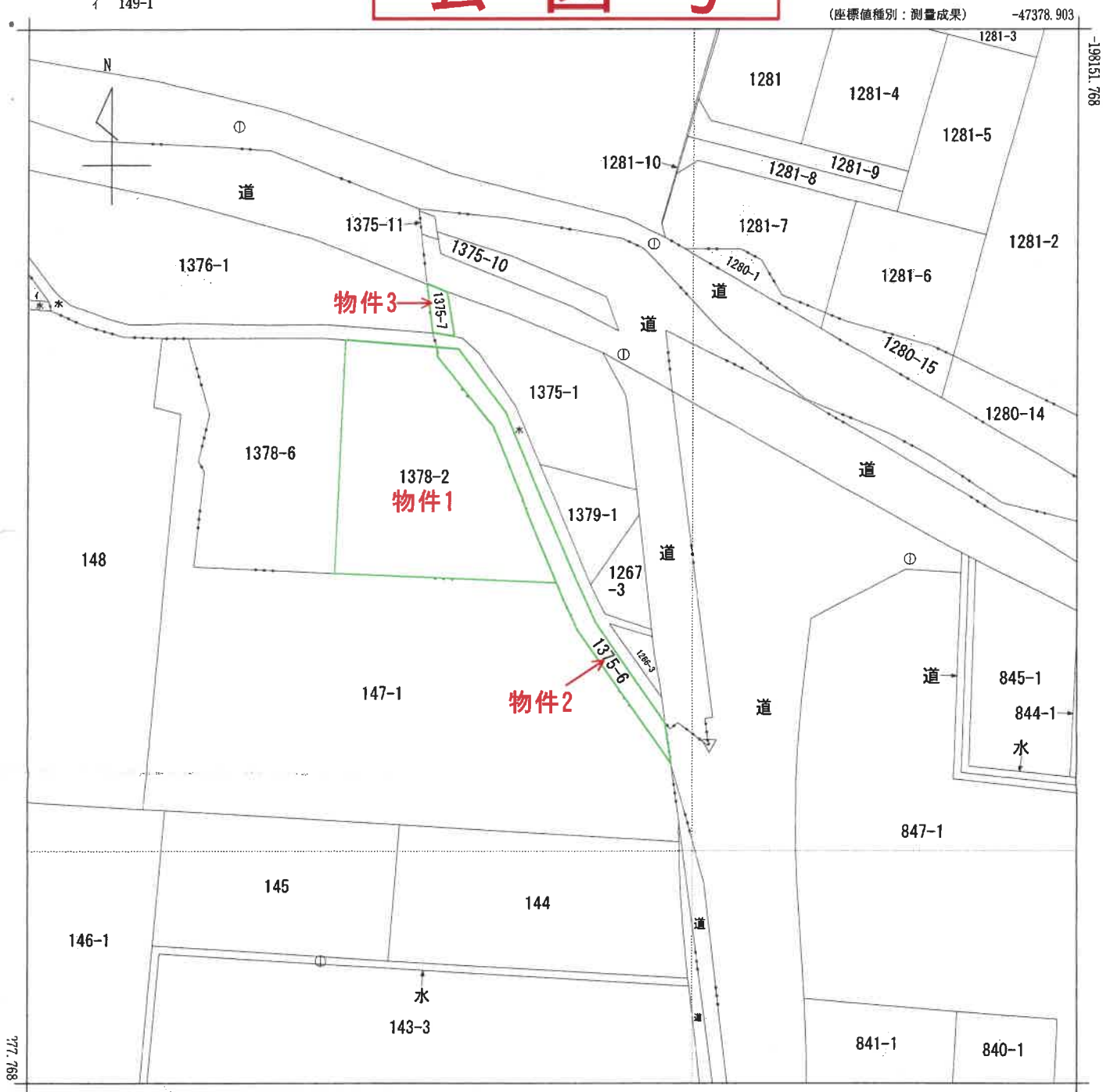
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在と予想されたので、立会人　　を同行して臨場した。

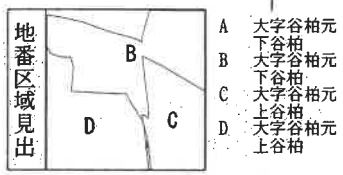
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　を立ち会わせ、解錠技術者　に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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





請求部分	所在	山形市大字谷柏元下谷柏字石田前				地番	1375番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				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11月13日
山形地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：33-1
(1/1)

A３判→A４判に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和60年6月25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11月13日　山形地方法務局

登記官

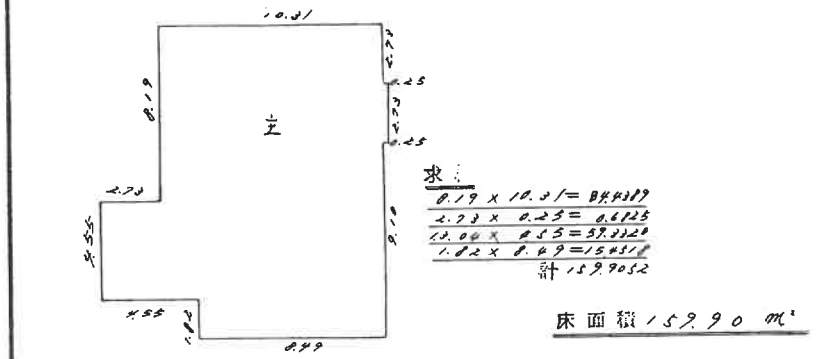
（10枚目）

建物図面

~~各階平面図~~

73908-4　各階平面図

家屋番号	1378-2
建物の所在	山形市大字谷柏字下谷柏字右田1378番地2、1378番地6



求積

8.19 × 10.31 = 84.3889
2.73 × 0.25 = 0.6825
13.00 × 8.53 = 59.3320
1.82 × 8.69 = 15.8112
計 159.9052

床面積 159.90 ㎡

求積 1階
3.64 × 2.73 = 9.9372
8.19 × 6.37 = 52.1703
計 62.1075

床面積 62.10 ㎡

求積 2階
2.66 × 4.66 = 12.3956

床面積 12.39 ㎡

求積
1.82 × 3.64 = 6.6248

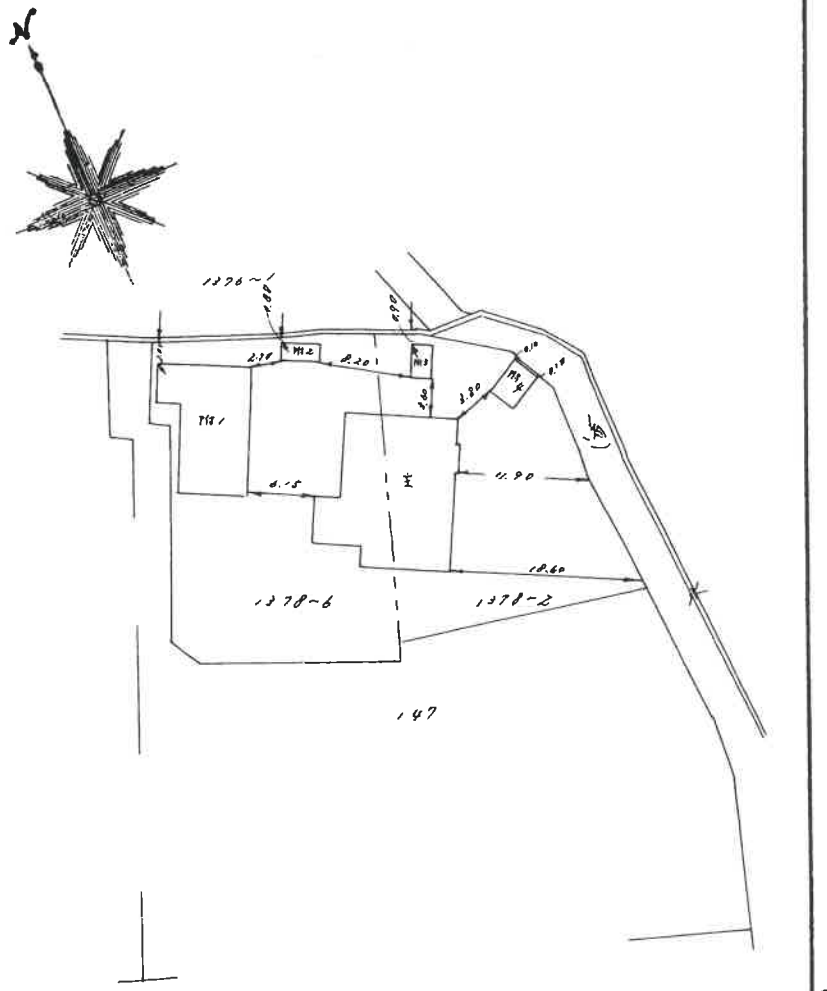
床面積 6.62 ㎡

求積
3.10 × 2.10 = 6.5100

床面積 6.51 ㎡

求積
3.64 × 2.73 = 9.9372

床面積 9.93 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

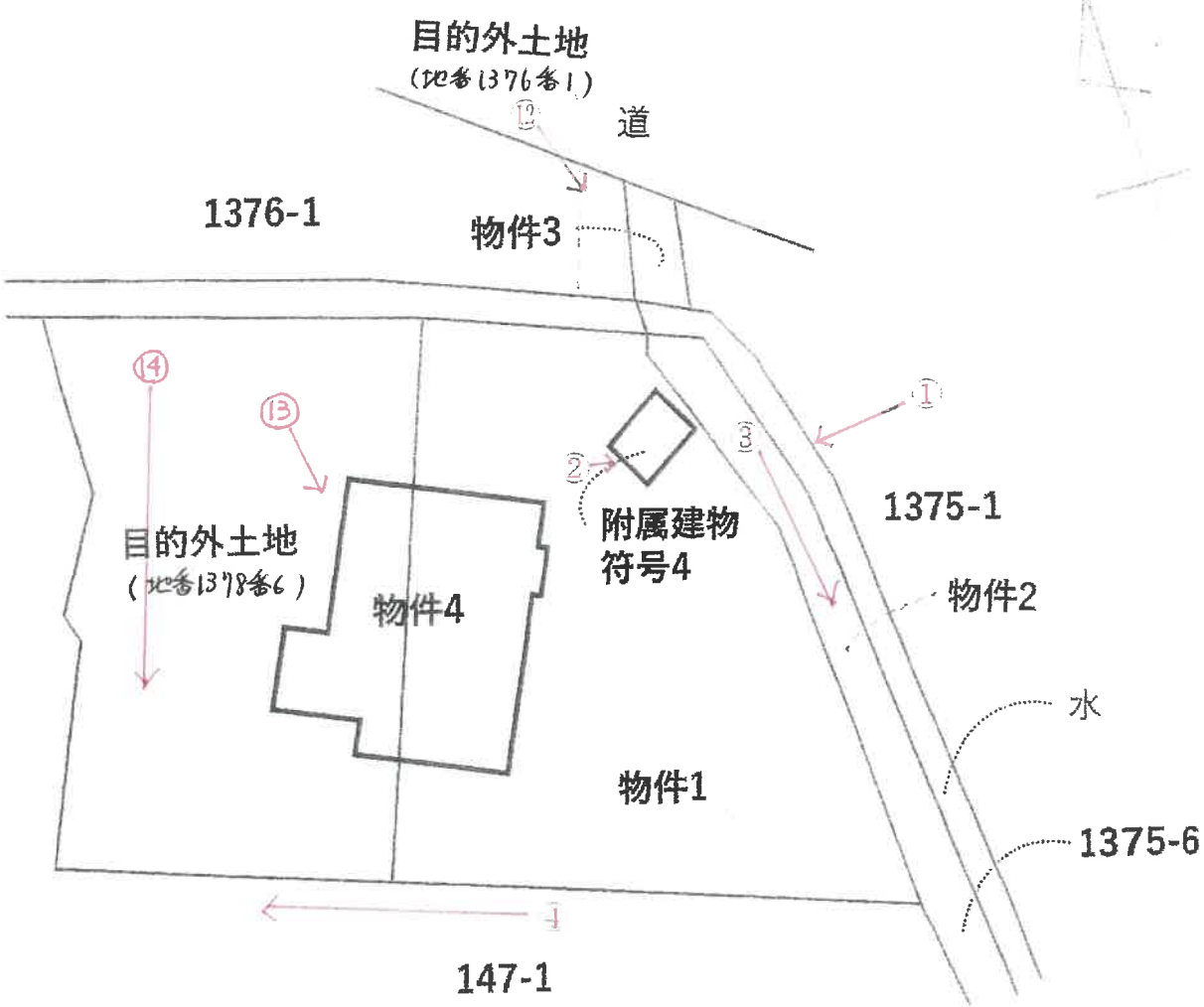
（日加納）

昭和60年6月25日登記

A3判→A4判に縮小

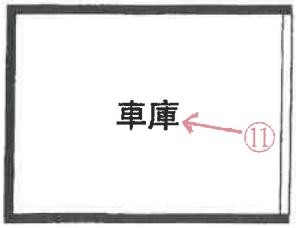
請求番号：33-2

土地建物位置関係図



凡例　：　写真撮影位置方向○ ⟶

建物間取図



凡例　：　写真撮影位置方向○ ⟶

写真①(物件4　建物外観)

写真②(物件4　附属建物符号4　建物外観)

写真③(物件3　東側境界付近)

写真④(物件１　南側境界付近)

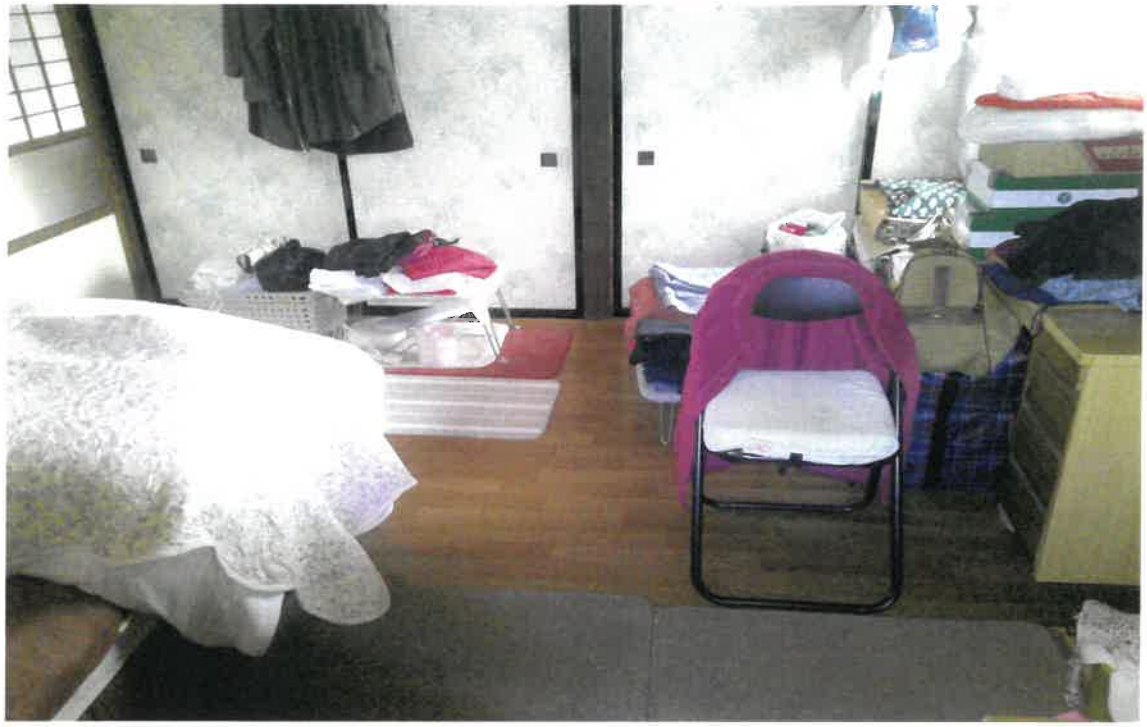
写真⑤(物件4　キッチン)

写真⑥(物件4　浴室)

写真⑦(物件４　和室)

写真⑧(物件４　和室)

写真⑨(物件4　和室)



写真⑩(物件4　和室)

写真⑪(物件4　附属建物符号4　車庫内部)

写真⑫(物件3・目的外土地)

写真⑬(物件4と目的外土地)

物件4　　目的外土地

写真⑭(目的外土地　西側付近)

令和 7 年（ヌ）第 22 号

令和7年11月25日　　現地調査

令和8年1月6日　　評　　価

競売第711号

山形地方裁判所　民事部　御中

評　　価　　書

評 価 人　　不動産鑑定士

月　田　真　吾

第１　評価額

一括価格	
物件1～4 一括評価額	¥1,200,000
内訳価格	
物件1	¥750,000
物件2	¥170,000
物件3	¥20,000
物件4	¥260,000

1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法第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1～3・目的外の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権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）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。

5 評価過程の各価格、評価額は1万円未満四捨五入である。

第３　目的物件

１　土地

番号	所在等	登記	現況
1	所　在	山形市大字谷柏元下谷柏字石田	同左
	地　番	1378番2	
	地　目	宅地	
	地　積	541.45㎡	
2	所　在	山形市大字谷柏元下谷柏字石田前	同左
	地　番	1375番6	
	地　目	宅地	
	地　積	124.66㎡	
3	所　在	山形市大字谷柏元下谷柏字石田前	同左
	地　番	1375番7	
	地　目	宅地	
	地　積	13.26㎡	
目的外	所　在	山形市大字谷柏元下谷柏字石田	現況地目は雑種地である
	地　番	1378番6	
	地　目	田	
	地　積	462.00㎡	
特記事項			
同所1376番1（田）の一部を通路として無権限で利用していると判断される			

2　建物

<table>
<tr><th>番号</th><th colspan="2">所在等</th><th>登記</th><th>現況</th></tr>
<tr><td rowspan="8">4</td><td colspan="2">所　　在</td><td>山形市大字谷柏元下谷柏字石田1378番地2、1378番地6</td><td rowspan="8">同左</td></tr>
<tr><td colspan="2">家屋番号</td><td>1378番2　　主である建物</td></tr>
<tr><td colspan="2">種　　類</td><td>居宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">構　　造</td><td>木造カラー鉄板葺平屋建</td></tr>
<tr><td rowspan="5">床面積</td><td>階　層</td><td>（公簿床面積）</td></tr>
<tr><td>1　階</td><td>159.90㎡</td></tr>
<tr><td>2　階</td><td></td></tr>
<tr><td>3　階</td><td></td></tr>
<tr><td>延面積</td><td>159.90㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="8">4附属建物符号4</td><td colspan="2">所　　在</td><td></td><td rowspan="8">同左</td></tr>
<tr><td colspan="2">家屋番号</td><td>符号4　　附属建物</td></tr>
<tr><td colspan="2">種　　類</td><td>車庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">構　　造</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建</td></tr>
<tr><td rowspan="5">床面積</td><td>階　層</td><td>（公簿床面積）</td></tr>
<tr><td>1　階</td><td>9.93㎡</td></tr>
<tr><td>2　階</td><td></td></tr>
<tr><td>3　階</td><td></td></tr>
<tr><td>延面積</td><td>9.93㎡</td></tr>
<tr><td colspan="5">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="5">附属建物の符号1～3は現存しない</td></tr>
</table>

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1～3・目的外	位置・交通（道路距離）	JR東日本　奥羽本線　蔵王駅　北西方　約1.9km	
	付近の状況	県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ農家集落地域	
	主な公法上の規制等（道路等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	市街化調整区域
		用途地域	用途地域指定無し
		指定建蔽率	70%
		指定容積率	200%
		防火規制	指定なし
		その他の規制	既存集落区域
	画地条件（規模・形状等）	規模約679.37㎡（目的外土地除く）で不整形である（約2.5m×約34m）	
	接面道路の状況	北側が幅員約12m県道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する	
	土地の利用状況等	物件4の敷地である（詳細は現況調査報告書参照）	
	供給処理施設	上水道	あり
		都市ガス	なし
		下水道	あり
		注）供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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施設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。	
	特記事項	土壌汚染対策法の要措置区域の指定や、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査、古地図及び閉鎖登記簿の閲覧等により土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、土壌汚染の有無は指定調査機関による調査がなければ確定できない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、周辺には多数存する。さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に該当しないが、洪水によって想定される浸水深：0.5m～ 3.0mである。なお、現地調査や地歴調査において、現況建物の基礎以外の地下埋設物が存する可能性は低いが、詳細は不明である。	

2　建物の概況及び利用状況等

	区　　分		主である建物
物件4	建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和43年　月日不詳　新築
		建築年次判定根拠	登記記録記載年次
		経過年数	58.1 年
		経済的残存耐用年数	0年、経済的耐用年数満了
	仕様	構造	木造
		屋根	カラー鉄板葺
		外壁	角波鋼板等
		内壁	塗り壁・クロス等
		天井	目透し・竿縁・クロス等
		床	畳・フローリング等
		設備	特になし
		その他	下水道利用
	床面積	公簿	159.90㎡
		現況	159.90㎡
		増築	増築なし
	現況用途等	階層	平家建
		現況用途	居宅
		間取り	8K（附属資料概略間取図参照）
	品等	総合	普通
		使用資材	普通
		施工	普通
	保守管理の状態		やや劣る
	建物の利用状況		建物共有者が占有する（詳細は現況調査報告書参照）
	特記事項		経年相応の劣化が複数観察される。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。

	区分		附属建物
物件4附属建物符号4	建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和39年　月日不詳　新築
		建築年次判定根拠	登記記録記載年次
		経過年数	62.1 年
		経済的残存耐用年数	0年、経済的耐用年数満了
	仕様	構造	木造
		屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
		外壁	波板鋼板等
		内壁	特になし
		天井	特になし
		床	モルタル等
		設備	特になし
		その他	衛生なし
	床面積	公簿	9.93㎡
		現況	9.93㎡
		増築	増築なし
	現況用途等	階層	平家建
		現況用途	車庫
		間取り	附属資料概略間取図参照
	品等	総合	普通
		使用資材	普通
		施工	普通
	保守管理の状態		やや劣る
	建物の利用状況		建物共有者が占有する（詳細は現況調査報告書参照）
	特記事項		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

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1)　物件1（土地）

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
1	17,300	0.70	541.45	0.80	5,250,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査　　山形（県）-18

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
15,700 円/㎡	×100%	×100%	×110%	＝ 17,300 円/㎡

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：間口狭小 不整形　-0.3

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.2

(2)　物件2（土地）

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
2	17,300	0.70	124.66	0.80	1,210,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査　　山形（県）-18

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
15,700 円/㎡	×100%	×100%	×110%	＝ 17,300 円/㎡

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：間口狭小 不整形　-0.3

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.2

(3) 物件3（土地）

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
3	17,300	0.70	13.26	0.80	130,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査　山形（県）-18

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
15,700 円/㎡	×100%	×100%	×110%	＝ 17,300 円/㎡

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：間口狭小 不整形 -0.3

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した-0.2

目的外（土地）

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
目的外	17,300	0.70	462.00	0.80	4,480,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査　山形（県）-18

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
15,700 円/㎡	×100%	×100%	×110%	＝ 17,300 円/㎡

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：間口狭小 不整形 -0.3

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.2

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、建物価格を求めた。

(4) 物件4（建物）

物件番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
4	180,000	159.90	0.0400	1,150,000

ウ　現　価　率　：　経過年数58.1年、経済的残存耐用年数満了、残価率0.05とした定率法（現価率0.05）と観察減価法（保守管理-0.2）を併用して下記のとおり査定した。

現価率＝0.05×（1-0.2）＝0.04

物件4附属建物符号4（建物）

物件番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
4附属建物符号4	100,000	9.93	0.0400	40,000

ウ　現　価　率　：　経過年数62.1年、経済的残存耐用年数満了、残価率0.05とした定率法（現価率0.05）と観察減価法（保守管理-0.2）を併用して下記のとおり査定した。

現価率＝0.05×（1-0.2）＝0.04

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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
1	5,250,000	0.05	敷地占有利益	260,000
2	1,210,000	0.05	敷地占有利益	60,000
3	130,000	0.05	敷地占有利益	10,000
目的外	4,480,000	0.05	使用借権	220,000

(2)　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権価格の控除及び加算（円） イ	共有持分割合 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円） (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	5,250,000	－ 260,000	1/2	0.50	0.60	750,000
2	1,210,000	－ 60,000	1/2	0.50	0.60	170,000
3	130,000	－ 10,000	1/2	0.50	0.60	20,000
目的外	4,480,000	－ 220,000		0.50	0.60	
4	1,190,000	＋ 550,000	1/2	0.50	0.60	260,000
一括価格（合計）						1,200,000

【土地】

物件1～3・目的外

エ　市場性修正：　目的外土地（使用借権）及び間口狭小（無権限占有）　-0.5

オ　競売市場修正：　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。

【建物】

物件4

ウ　占有減価修正：　登記簿上の共有持分 0.5

エ　市場性修正：　目的外土地（使用借権）及び間口狭小（無権限占有）　-0.5

オ　競売市場修正：　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）-18

所　　在	：	山形市大字長谷堂字川原65番
価　　格	：	15,700円/㎡
価格時点	：	令和7年7月1日
地　　積	：	1,019㎡
形　　状	：	1.0：2.0
利用の現況	：	住宅　W2
周辺の現況	：	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域
前面道路	：	東5m市道
供給処理施設	：	水道・下水
交通施設	：	蔵王駅　3800m
用途指定等	：	市街化調整区域　(70%, 200%)

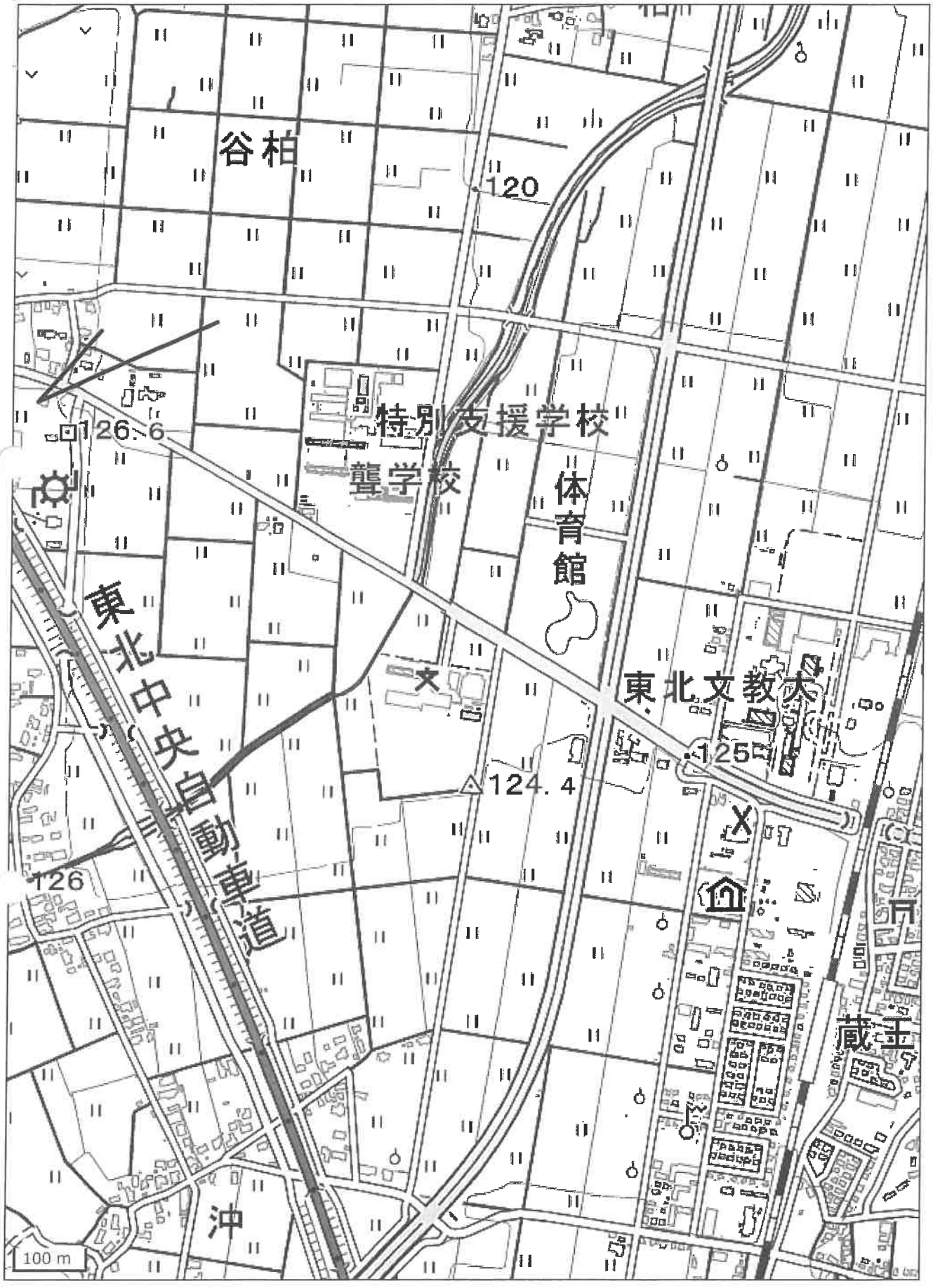
第７　附属資料

１位置図	1	部
２公図等写	1	部
３地積測量図写	2	部
４建物図面写	1	部
５建物配置図	1	部
６概略間取図	1	部

位　置　図

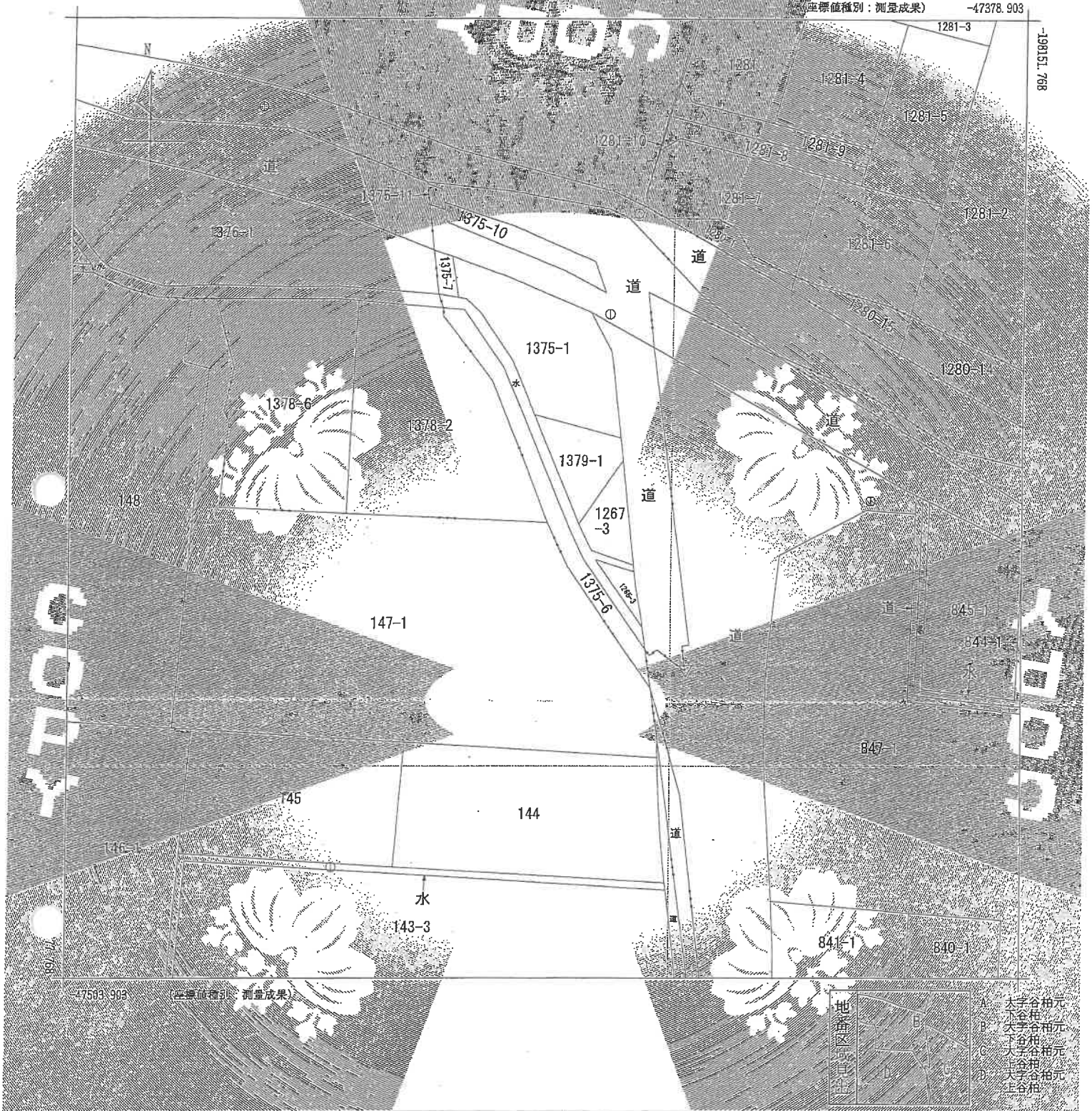
地理院地図

GSI Maps



公図等写

A３をA４に縮小



請求部分	所在	山形市大字合柏元下谷柏字石田前			地番	1375番6		
出力縮尺	1/500	情報区分	現地	座標系番号	X	分割・地図(法第14条第1項)	一連地番図	
作成年月日				備考	申請日(原図)		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11日
山形地方法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M30348
(1/1)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

登記年月日：平成13年10月30日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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11日
山形地方法務局

地積測量図写

077218

地番	(B)1375-14
地目	宅地
地積	2.86 ㎡
作成	平成13年10月30日

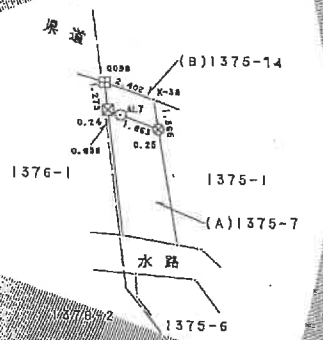
所在	山形市大字谷柏字元下谷柏字石田前

求積表

地番	(B)1375-14					
測点	X	Y	X-X	Y(X-X)	2Y	辺長
K-38	-198490.397	47158.700	-1.510	71209.637000		0.639
AL7	-198490.643	47158.110	-0.891	42017.876010		1.963
K-25	-198491.288	47156.362	0.702	-33103.766124		1.365
K-18	-198489.941	47156.586	2.155	-101622.442830		1.402
0098	-198489.331	47158.848	-0.456	21504.434688		2.273
			倍面積	5.738744		
			面積	2.869372		
			地積	2.86 ㎡		

使用機種：UD Meroury-Win 測量計算システム
計算式　：面積＝ΣY I｛(XI+1)-(XI-1)｝/2　I=1, 2, 3, . . . N

残地番	(A)1375-7
公簿面積	10.4993
減少計	2.869372
残地	7.629928
地積	7.62 ㎡



凡例	
⊕	5・4級基準点
■	コンクリート杭
⊠	金属標鋲杭
△	石杭
⊗	金属鋲
◎	鉄ミ印
ー	境界木杭・鉄杭

作製者 [redacted]

嘱託者 [redacted]

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

平成13年10月30日登記

地図整理番号：M30350

(1/2)

A

COPY
登記官

A３をA４に縮小

山形市大字谷柏元谷柏1675ほか

(1)　平成27年1月16日　和洋折　不動産

(2)　平成27年1月16日　和洋折　不動産

(注)　図面のあるものは、申請事項であることを示す。

地図整理番号：M30350　(2/2)　A

登記年月日　昭和60年6月25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9月11日
山形地方法務局
登記官

COPY

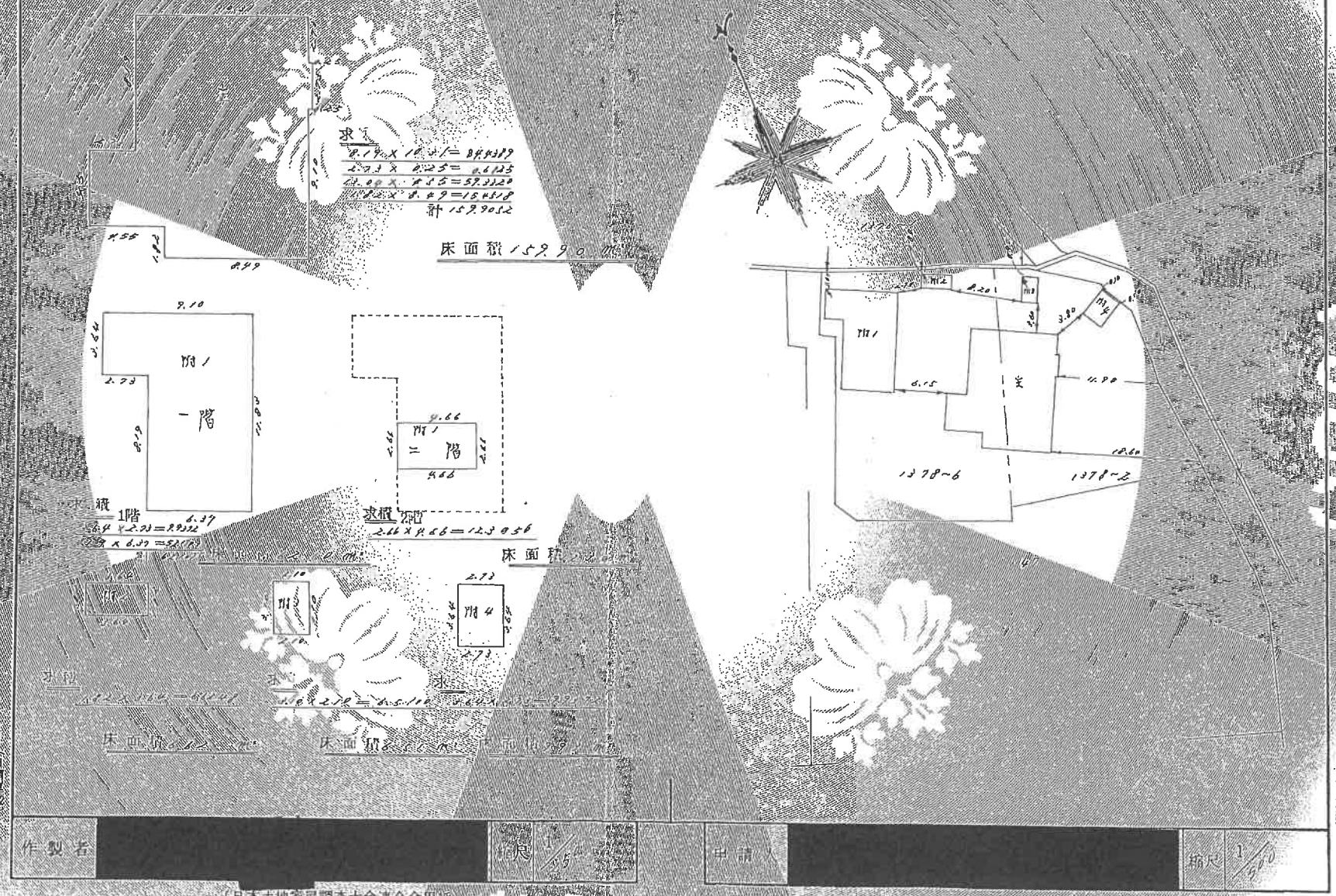
73984　各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号

建物の所在



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和60年6月25日登記

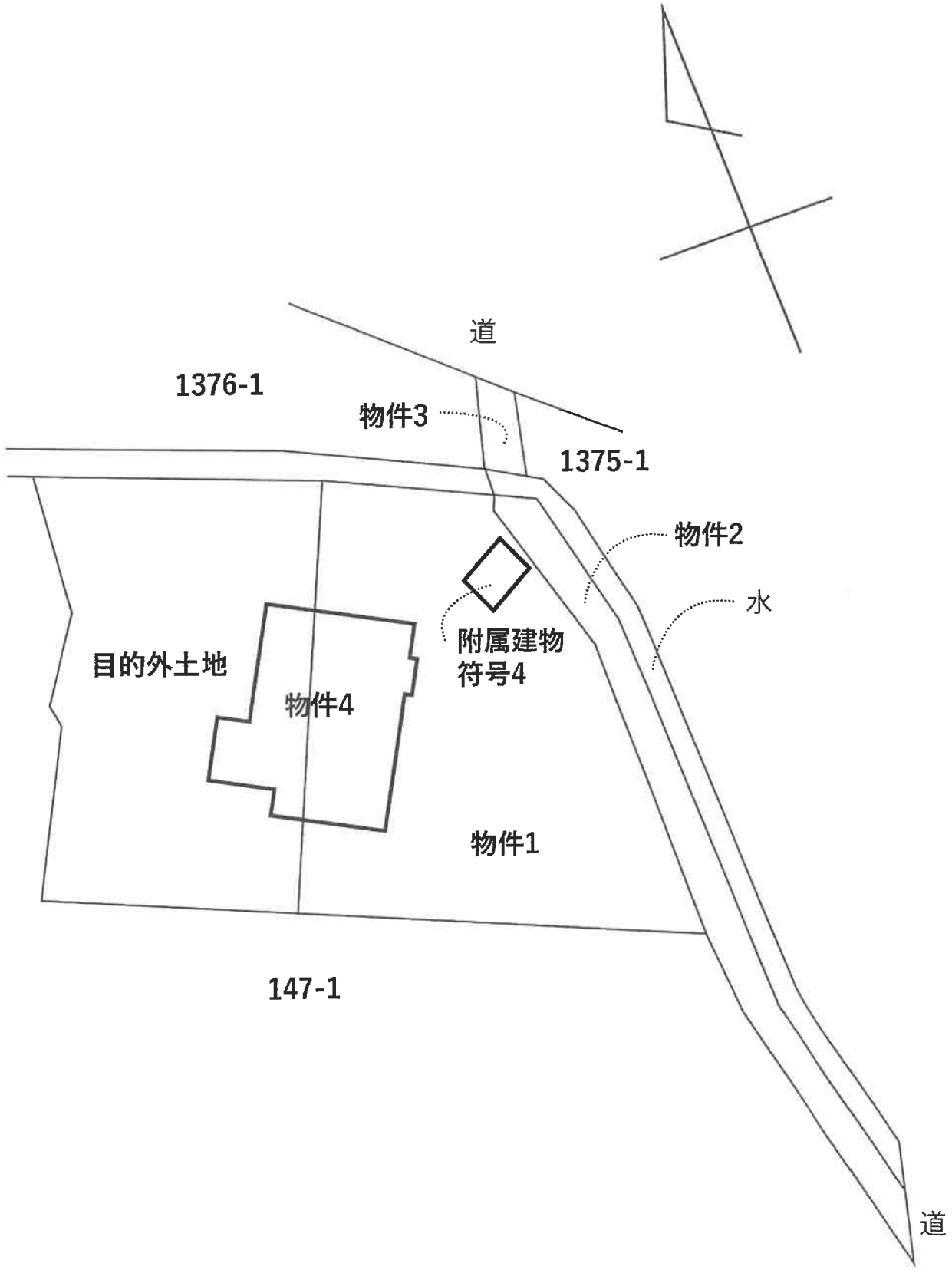
（日調連）

A3をA4に縮小

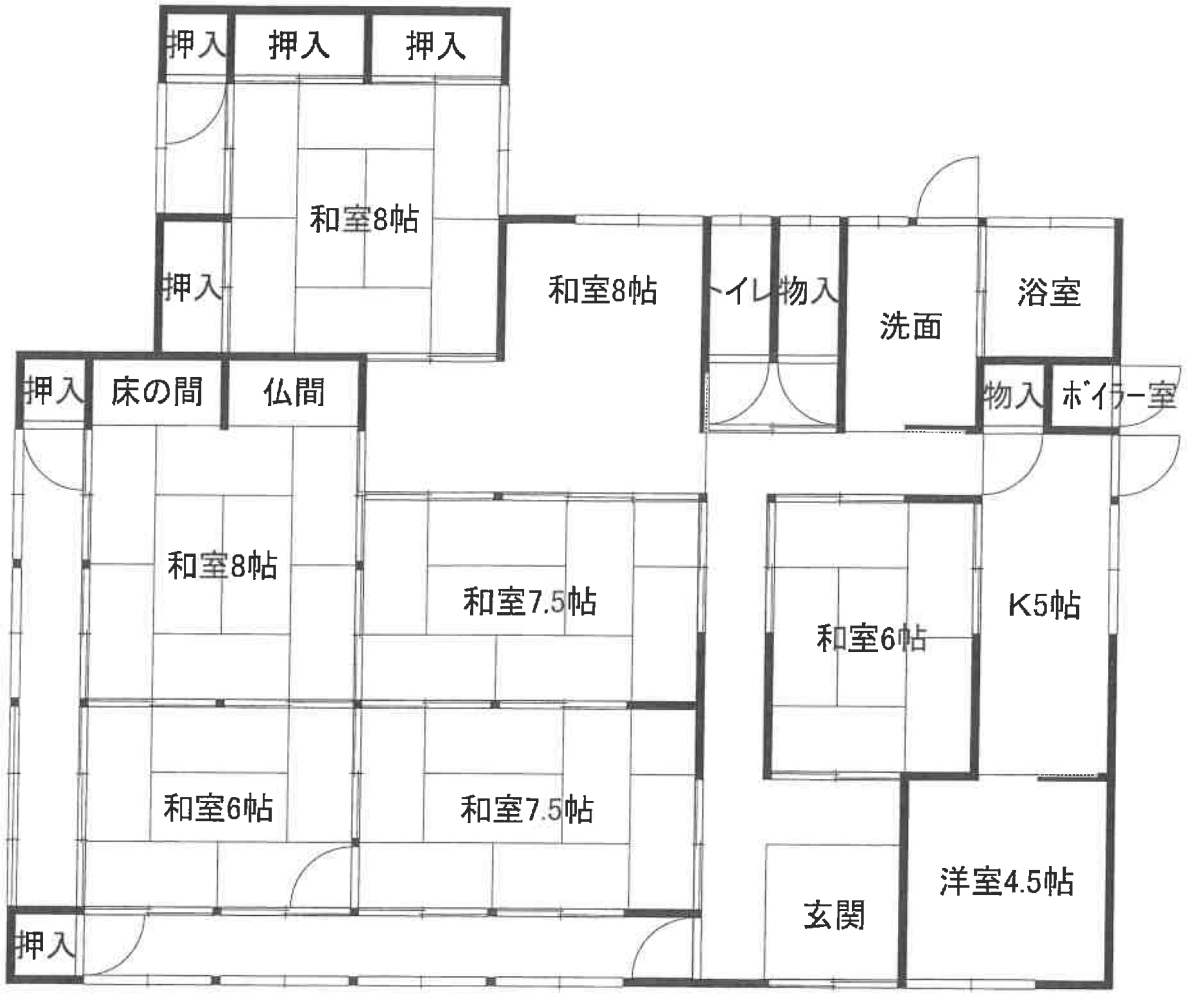
（日調連）

地図整理番号：M30349

建物配置図



概略間取図


押入
押入
押入
和室8帖
押入
和室8帖
トイレ
物入
洗面
浴室
押入
床の間
仏間
物入
ボイラー室
和室8帖
和室7.5帖
和室6帖
K5帖
和室6帖
和室7.5帖
玄関
洋室4.5帖
押入

車庫