

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 8 月 4 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 8 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 9 時 4 5 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 3 3 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 8 月 4 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 東村山郡山辺町近江
地 番 1 7 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 3 2 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 東村山郡山辺町近江 1 7 番地 2 1
家屋 番号 1 7 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 2 5 平方メートル
2 階 6 2 . 2 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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, 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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 東村山郡山辺町近江
地 番 1 7 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 3 2 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8
共有者 B 持分 1 0 分の 2

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 東村山郡山辺町近江 1 7 番地 2 1
家屋 番号 1 7 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 2 5 平方メートル
2 階 6 2 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8
共有者 B 持分 1 0 分の 2

但し、共有者全員持分全部



令和8年(ケ)第7号
令和8年3月24日受理
令和8年5月11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 東村山郡山辺町近江
地 番 1 7 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 3 2 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8
共有者 B 持分 1 0 分の 2

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 東村山郡山辺町近江 1 7 番地 2 1
家屋 番号 1 7 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 2 5 平方メートル
2 階 6 2 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8
共有者 B 持分 1 0 分の 2

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県東村山郡山辺町近江17番地21		
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(空き家)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の土地は、北側で幅員約6mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。南側と西側にはコンクリートブロックの土留めが設置されており、境界は明瞭であるが、東側にはブロック塀や土留め等はなく、境界は不明瞭である。なお、この地区は第14条地図が作成されていることから、土地の範囲は明確になっている。
- 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地の北西側角に、東北電力株式会社が設置した電柱が建てられている。電柱敷地料については、契約者はAで、年間1,500円受け取っている。
- 4 物件1の土地にある定着物としては、コンクリートブロックの土留め、コンクリート擁壁、土間コンクリート、エコキュート及び余剰電力の売電メーターが設置された売電用ポール等がある。
- 5 物件2の建物は、所有者のAとBが約半年前に転居しており、現在は空き家である。第三者には貸していない。
- 6 物件2の建物には、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られないが、築後23年経過しており、外壁や内装等に汚れや細かい損傷が見られる。
- 7 物件2の建物は、太陽光発電システムが取り付けられているオール電化住宅で、屋根にソーラーパネルが設置されて、北側には、余剰電力の売電メーターが設置された売電用ポールが建てられている。システムを設置する際に利用したローンについては、すでに完済しており、所有権はAにあると推測する。
- 8 物件2の建物内で、ペットは飼われていない。

(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
■ C (不動産仲介会社の担当者)	1 わたしは、物件1と2の仲介会社の担当者です。土地建物共有者のAとBが本日立ち会いに来られないとのことで、代わりに立ち会いを依頼されました。また、Aとはすぐに連絡が取れる状態です。なお、この物件の仲介については、お二人が居住していた半年ぐらい前に依頼を受けています。 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 3 北西側角にある電柱は、東北電力株式会社が建てたもので、電柱敷地料は、Aが契約者として、年間1,500円受領しています。 4 電柱の隣に建てられているポールは、売電用ポールです。 5 物件2の建物は、現在空き家になっていますが、第三者に貸してはいません。目的外動産はすべて持っていきましましたので、残されてはいません。 6 下からは見えませんが、物件2の建物の屋根に、ソーラーパネルが設置されています。 7 太陽光発電システムについては、当初Aがローンを利用していましたが、既に完済しています。 8 物件2の建物内で、Aが居住しているときに、ペットは飼っていません。
執行官の意見	
■ 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。 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、立入調査の結果及び関係者からの聴取から、建物共有者のAとBが空き家として使用し占有していると認定した。	

(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
8年3月30日 (月) 14:50-15:00	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、空き家である。建物外観写真、前面道路接面調査、境界確認。
8年3月31日 (火) : :	執行官室	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 4月3日)
8年4月21日 (火) : :	執行官室	AとBに通知を送付する。
8年4月27日 (月) 13:20-14:30	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物立入調査、境界調査、占有調査、定着物調査、不在が予想されたので、立会人Dを立ち会わせた。AとBに依頼された仲介業者の担当者Cが鍵を持参して立会した。物件について聴取する。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 4月27日
目的物件は不在と予想されたので、立会人D を同行して臨場した。

■ 令和 7年 4月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D を立ち会わせ、不動産仲介業者の担当者C 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

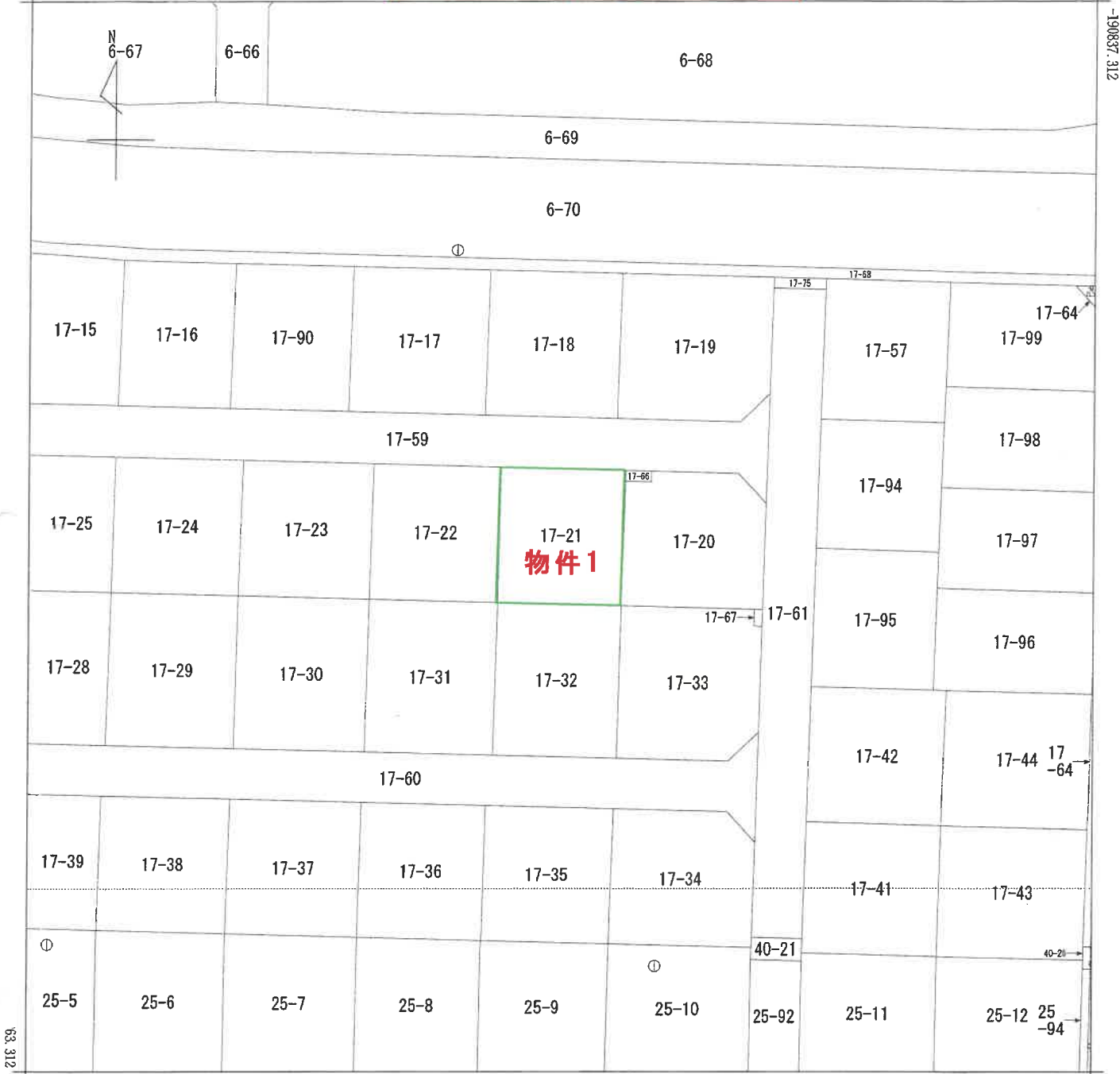
公 図 写

イ 17-58
ロ 17-72

ハ 17-73
ニ 25-78

ホ 40-27

(座標値種別：図上測定) -49125.309



-49250.309 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出

近江

請 求 部 分	所 在	東村山郡山辺町近江				地 番	17番21			
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)国調法19-5指定	種 類	土地改良所在図	
作 成 年 月 日	昭和56年12月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和60年7月31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8年4月2日
山形地方務局

請求番号：17-1
(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14年11月19日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

令和8年4月2日 山形地方方法務局

登記官

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

前 17-1・後・新 400432

平成20.2.27 17-37に40-13を合算

地 番 ② 17-8 ~ 17-1 ⑥ 17-67

土地の所在 東村山郡山辺町近江

平成15.4.23

17番40に40番6を合算

17番41に40番22を合算

17番50に40番30を合算

平成15.2.10 17番45に17番71

平成15.3.4 17番35に40番17を合算

平成15.4.23 17番38に40番11を合算

平成15.9.8 17-47に17-69

平成15.12.20 17-51に40-28を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

平成15.7.8 17-8を合算

作製者

(平成14年10月30日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/1000

平成14年11月17日登記

請求番号：17-2

(1/22)

登記年月日：平成14年11月19日

次頁に図面に關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8年4月2日 山形地方方法務局

登記簿

(8 枚目)

請求番号：17-2

(5/22)

平成14年11月19日

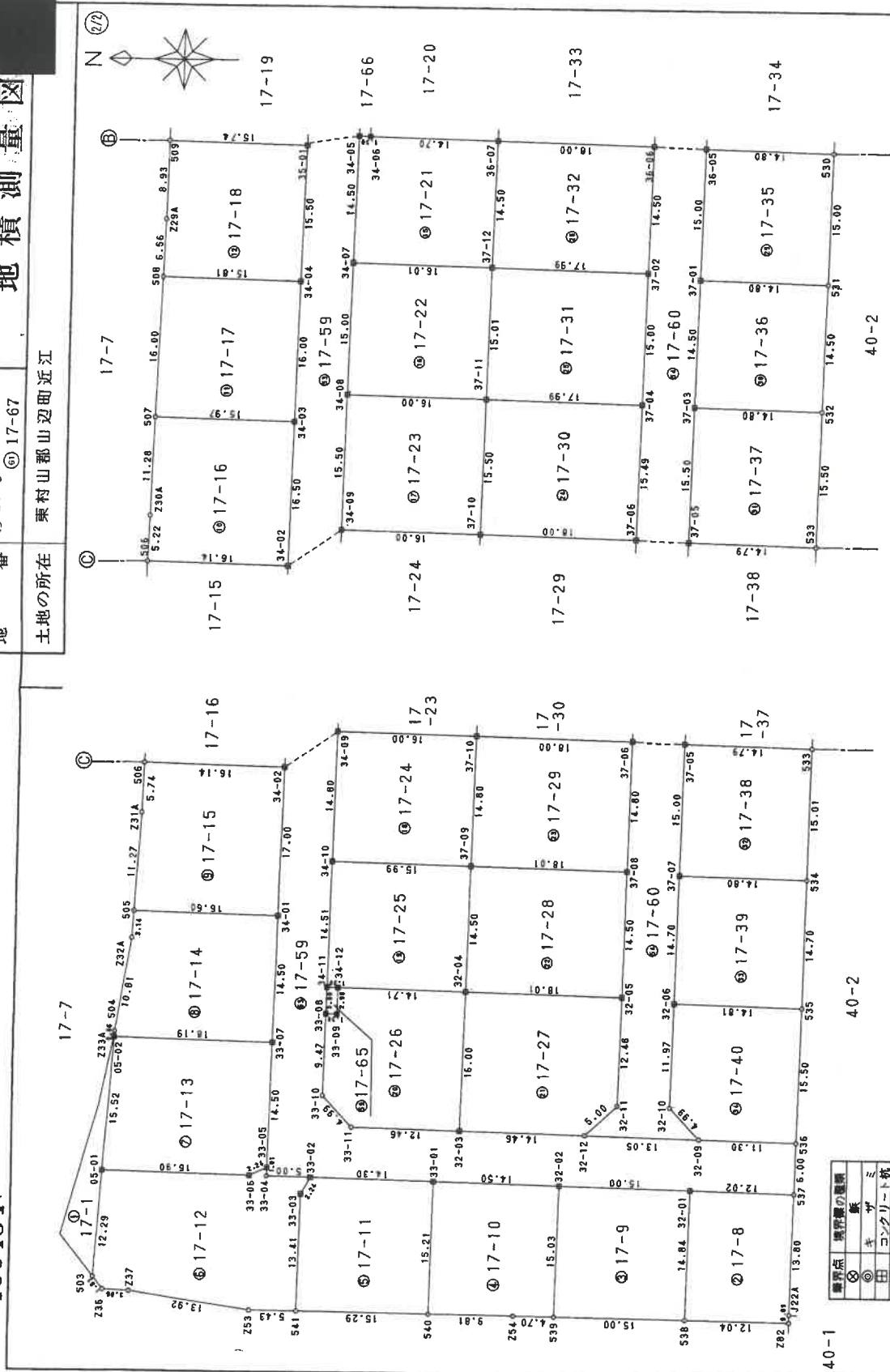
C

400434、

又は同様

地積測量図

地番 ② 17-8 ～ ⑥ 17-67
土地の所在 東村山郡山辺町近江



(目録連 9)

境界点	境界線の種類
①	断
②	キ
③	サ
④	ミ
⑤	コンクリート杭
⑥	プラスチック杭
⑦	金属プレート

作製者

平成14年10月30日作製

申請人

縮尺 1/500

A 3判→A 4判に縮小

登記年月日：平成15年1月17日

公用

800469

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
17番21

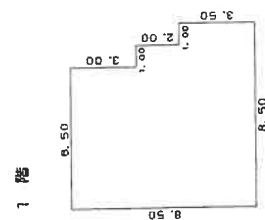
建物の所在
東村山郡山辺町近江17番地21

1 階

求 積 表

8.50	×	8.50	=	55.2500
1.00	×	5.50	=	5.5000
1.00	×	3.50	=	3.5000
計			64.2500	

床面積 64.25 m²

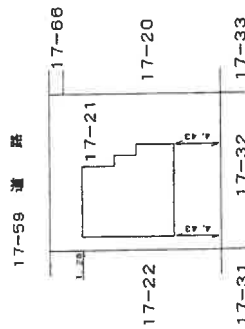
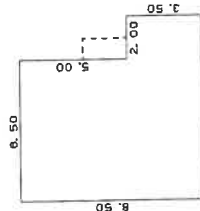


2 階

求 積 表

8.50	×	8.50	=	55.2500
2.00	×	3.50	=	7.0000
計			62.2500	

床面積 62.25 m²



(日積連12)

A 3 判→A 4 判に縮小

作 製 者

4年12月25日(作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

平成15年1月17日 登記

(土地建物登記簿)

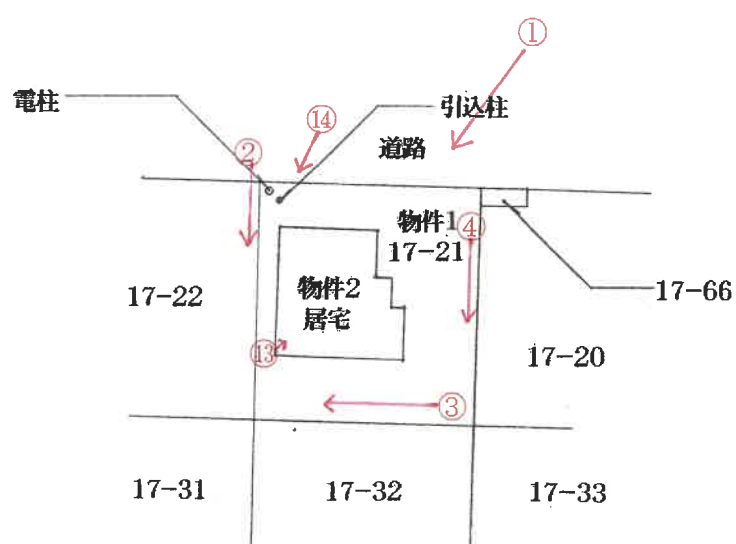
請求番号：17-3

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8年4月2日 山形地方方法務局

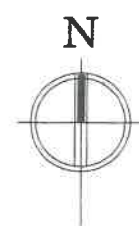
登記官

土地建物位置関係図

物件 1, 2



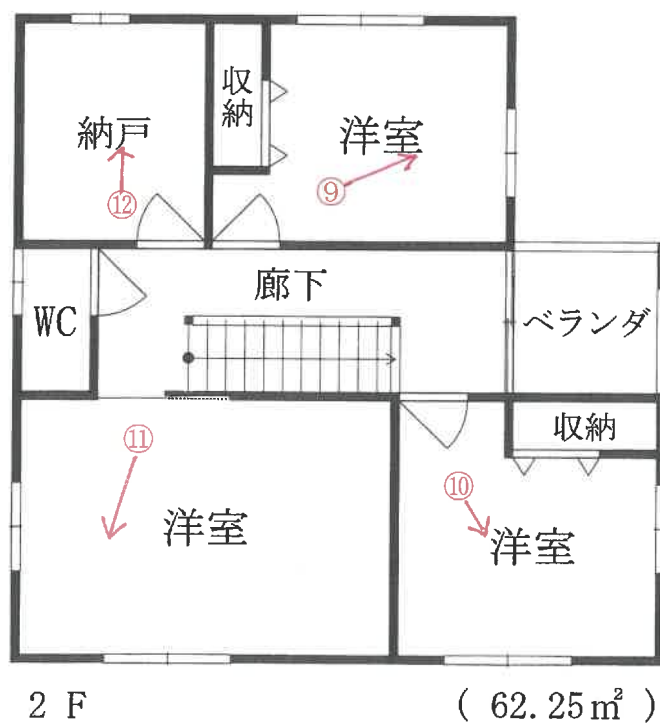
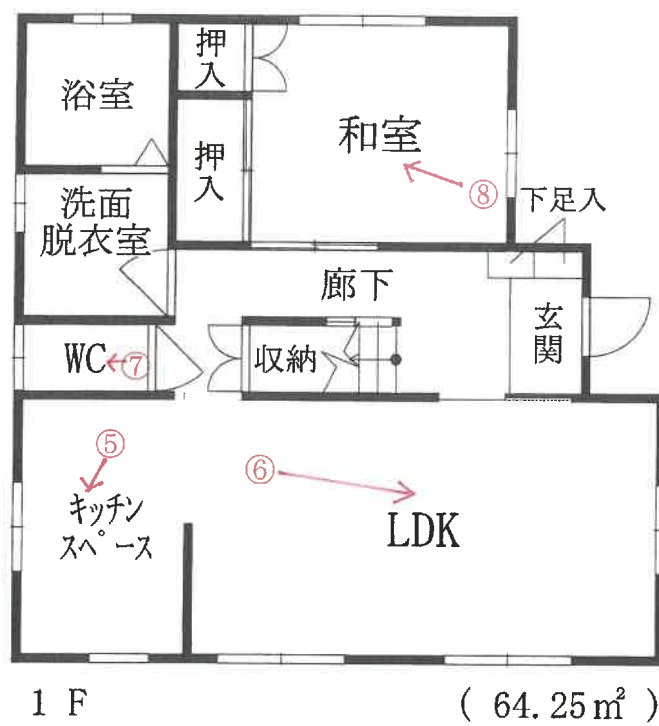
凡例 : 写真撮影位置方向○→



1/500

建 物 間 取 図

物件 2



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 西側境界付近)



写真③(物件1 南側境界付近)



写真④(物件1 東側境界付近)



写真⑤(物件2 1階 キッチン)



写真⑥(物件2 1階 リビングルーム)



写真⑦(物件2 1階 トイレ)



写真⑧(物件2 1階 和室)



写真⑨(物件 2 2階 洋室)



写真⑩(物件 2 2階 洋室)



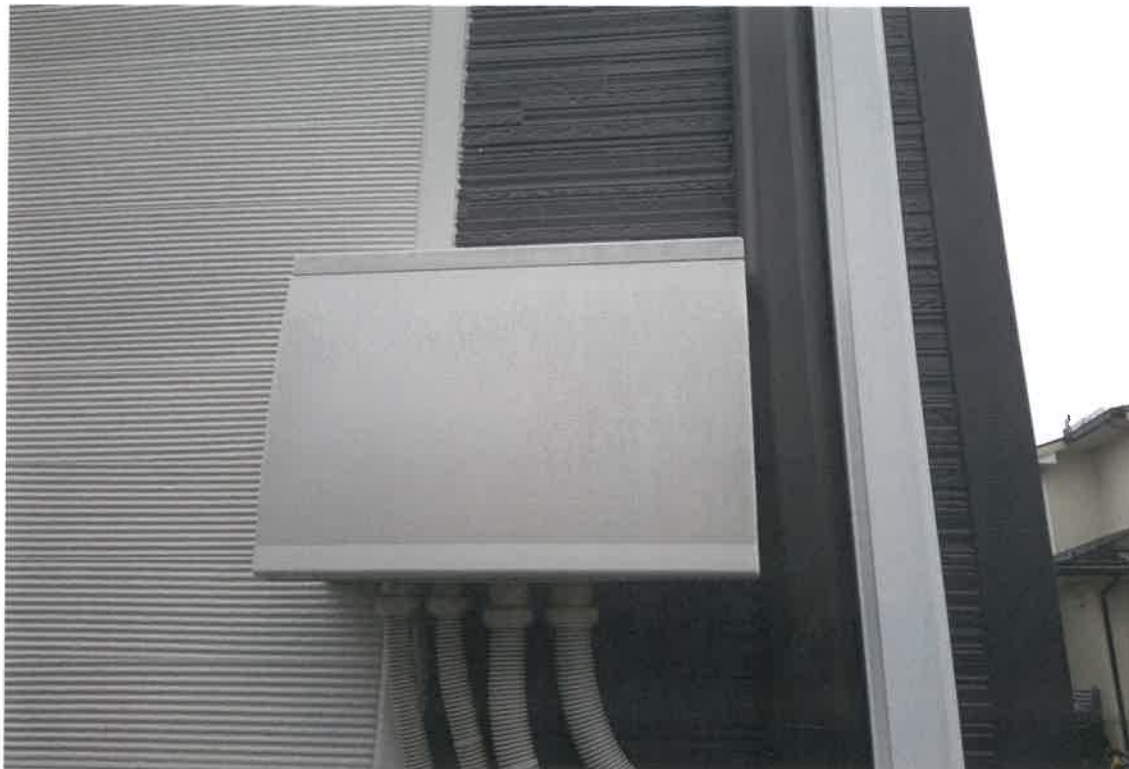
写真⑪(物件2 2階 洋室)



写真⑫(物件2 2階 納戸)



写真⑬(物件2 ソーラーシステムパワーコンディショナー)



写真⑭(物件1 北側接道付近 電柱とソーラーシステム売電用ポール)



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 4 月 27 日 現地調査
令和 8 年 5 月 14 日 評 価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

安孫子 直樹

第1. 評価額

一括価格	
金 5,600,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,780,000円
物件2（建物）	金 2,820,000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合計価格である。
- 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 地目 地積	東村山郡山辺町近江 17番21 宅地 232.02 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東村山郡山辺町近江 17番地 21 17番21 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 64.25 m ² 2階 62.25 m ²	ほぼ同左
番号	特記事項		
	特になし		

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	JR 左沢線 羽前山辺駅 南方 約 1.9 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	山形市との行政境付近に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化調整区域 指定なし 60% (地区計画による制限) 100% (地区計画による制限) 建築基準法第 22 条指定区域 地区計画あり (近江南地区) 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	232.02 m ² (登記) 間口 約 14.5m、奥行 約 16m 長方形地 中間画地 ほぼ平坦地
接 面 道 路	北側 約 6m 舗装町道 0～約 0.2m 高く接面 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1 土地の所有者が、物件 2 建物の敷地として使用し占有している。 目的外建物 なし 東側 住宅、西側 住宅、南側 住宅	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり、LP ガス配管 あり、下 水 道 あり ※ 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でき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。	

特 記 事 項	土壌汚染の可能性：本物件について土壌汚染対策法 6 条 1 項に基づく要措置区域及び同法 11 条 1 項に基づく形質変更時要届出区域の指定は無く、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出もない。但し、土壌汚染の有無は指定調査機関などの専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。 埋蔵文化財の有無：本物件は文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 地下埋設物の有無：現地調査、地歴調査等による限りにおいて、地下埋設物が存在する可能性は低いですが、詳細な調査を行ったものではなく確定はできない。 土砂災害防止法による規制：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定はない。 その他：① 本件土地の北西端付近に電柱 1 本と引込柱 1 本が設置されている。 ② 国土地理院都市圏活断層図によれば、本物件の西方約 300m 付近を村木沢断層が南北に走っている。 ③ 山辺町防災マップによれば、本件土地は洪水浸水想定区域（浸水深 3.0m～5.0m 未満）内となっている。
----------------	--

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) : 平成14年12月25日新築 経 過 年 数 : 23年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス貼 ほか 内 壁 : ビニールクロス貼 ほか 床 : フローリング・畳敷 ほか 設 備 : 電気(オール電化仕様)・太陽光発電システム・給水・排水・給湯・衛生・換気 ほか その他 : 上水道 : 建物接続あり 下水道 : 建物接続あり 都市ガス : 建物接続なし(ガス不使用)
床面積(現況)	1階 64.25 m ² (登記) 2階 62.25 m ² (登記) 延べ 126.50 m ²
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 4LDK+S(別添建物間取図を参照のこと)
品 等	中位
保守管理の状況	やや劣る(空き家状態にあるほか内外壁、床、外構等に損傷、汚れ等が見られる。)
建物の利用状況	建物所有者が住居(空き家)として管理し占有している。
特 記 事 項	① 本建物について、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。 ② 屋根に太陽光パネルが設置されている。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	26,600	1.0	232.02	1.0	6,170,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 山辺(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
(百円未満四捨五入)

$$29,200 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/102 \times 100/108 = 26,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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：画地条件（方位 +2%）

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の各格差を考慮し、+8%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：格差なし

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：補正なし

② 建物価格（物件 2）

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに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。

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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	126.50	0.10	3,160,000

ア．再 調 達 原 価：目的建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ．現況延床面積：登記面積を採用した。

ウ．現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

- ・ 経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 10%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 3 年
÷ (経過年数 23 年 + 経済的残存耐用年数 3 年)] } × (1 - 観察減価率 0.1)
= 0.10

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

番号	建付地価格 (円) 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(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	6,170,000	1.0	0.25	法定地上権	1,540,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ. 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、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

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 補正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	6,170,000	－ 1,540,000		1.0	0.6	2,780,000
2	3,160,000	＋ 1,540,000	1.0	1.0	0.6	2,820,000
一 括 価 格 (合計)						5,600,000

ウ. 占有減価補正：補正なし

エ. 市場性修正率：修正なし

オ. 競売市場修正率：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。

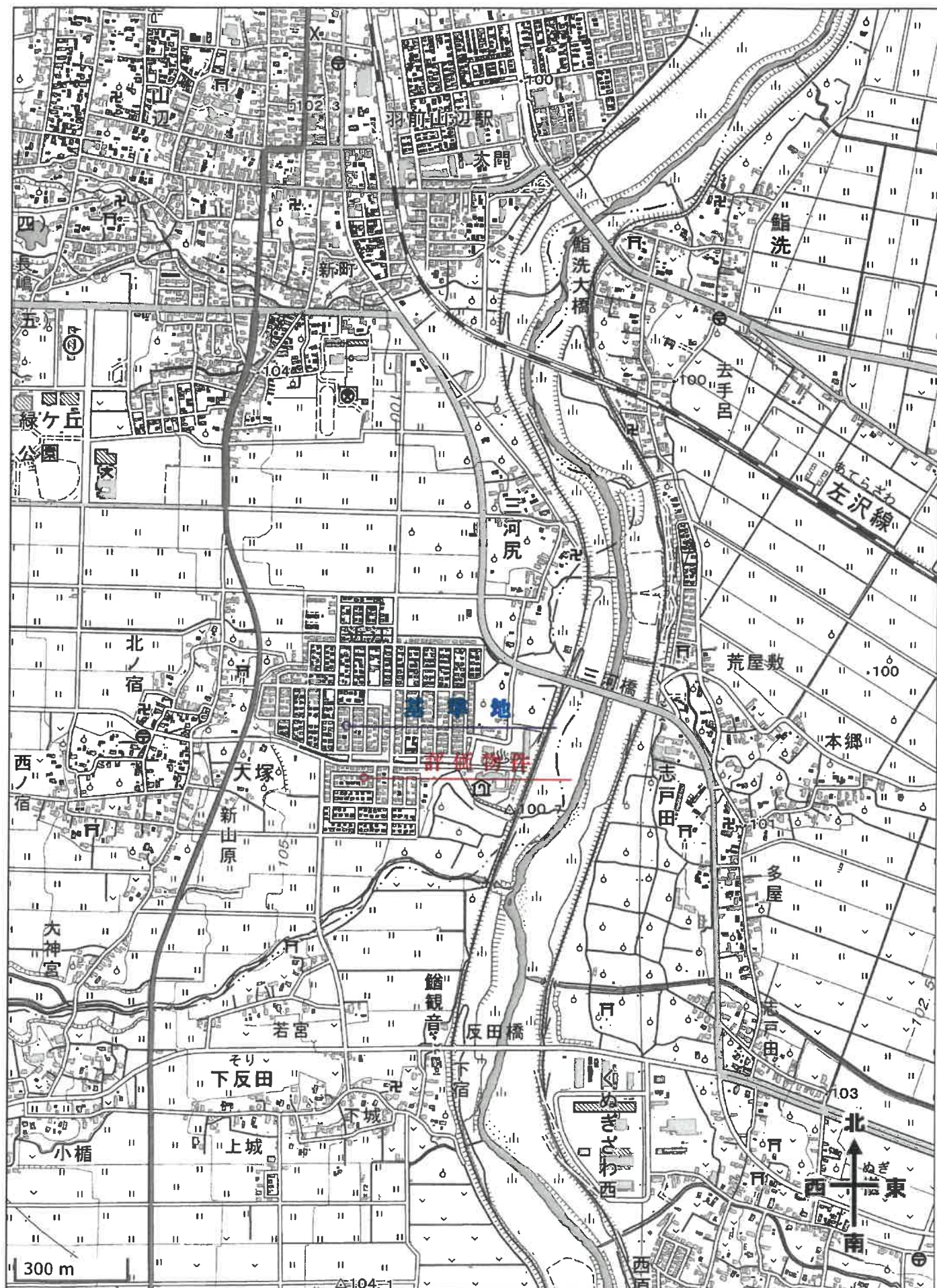
第6. 参考価格資料

地価公示価格等	地価調査
基準地番号	山辺(県)ー3
調査基準日	令和7年7月1日
所在及び地番	山形県東村山郡山辺町近江6番50
住居表示	ー
用途区分	住宅地
交通施設、距離	羽前山辺、1,800m
価格(円/㎡)	29,200(円/㎡)
対前年変動率(%)	1.0(%)
地積(㎡)	260(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地利用現況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の整然とした住宅地域
前面道路の状況	東 6.0m 市区町村道
その他の接面道路	ー
都市計画区域区分	市街化調整区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	用途指定無
建蔽率(%)、容積率(%)	70(%) 200(%)
森林法、公園法、自然環境等	ー

第7. 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 地 積 測 量 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上



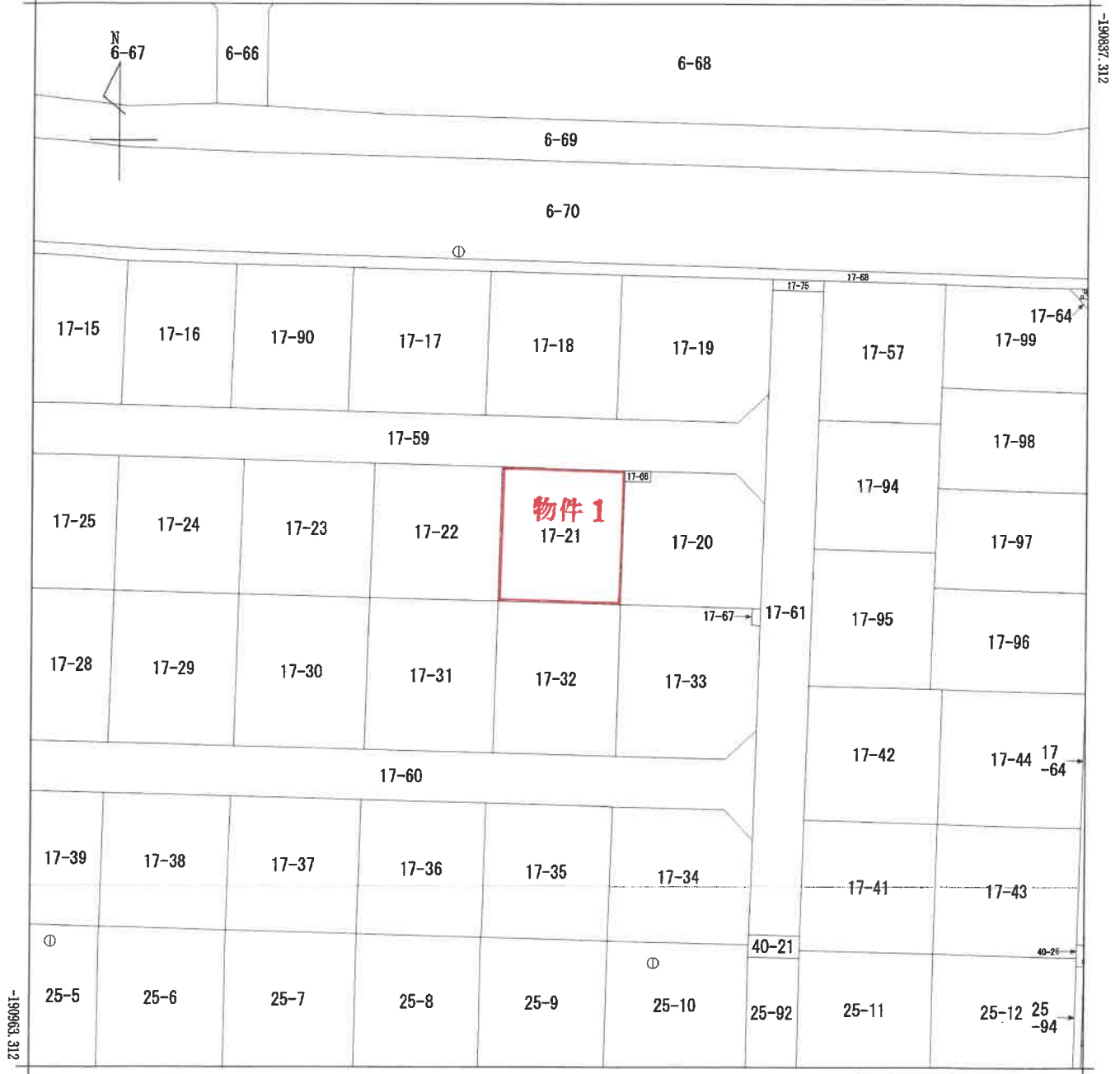
公図等写

表示年月日：2026/04/01

イ 17-58 ハ 17-73 ホ 40-27
ロ 17-72 ニ 25-78

(座標値種別：図上測定)

-49125.309



-49250.309 (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
近江

請求部	所在	東村山郡山辺町近江				地番	17番21			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和56年12月				備付年月日(原図)	昭和60年7月31日		補記事項		

地積測量図写

物件 1

登記年月日：平成14年11月19日

前 17-1・後・新 400432

平成20.2.27 17-37に40-1388

平成15.2.5 17番8に17番86.25番2.35番1.40番3を合
17番40に17番84.35番4を合

地 番

② 17-8 ⑤ 17-67

土地の所在

東村山郡山辺町近江

平成15.4.23

17番40に40番6を合

17番41に40番22を合

17番50に40番30を合

17-13 17-87に合

17-14 17-88に合

17-15 17-89に合

17-16 17-90に合

平成16.4.19 17-5

17-94 17-99に合

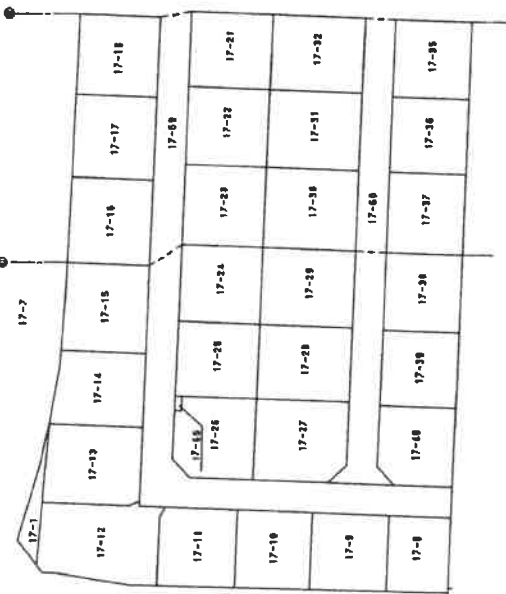
平成17.2.9 17-17に合

平成18.2.20 17-51に合

17-1・後・新 17-8

17-87 17-90

17-14 17-99



40-1



40-2

40-3

作製者

平成14.年10月30日作製

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成14年11月19日登記

(面積差9)

A3をA4に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

1. 収目と同様

地番	② 17-8 ~ ⑥ 17-67
----	------------------

土地の所在

地積測量

[illegible]

推測 NO	① 17-1.7	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n-1} - Y_n$	$X_n - (Y_{n-1} - Y_{n-1})$
197	-19111.287	-48913.353	-18.423	3139167.883001	
15-03	-191113.485	-48913.784	15.566		
19-09	-191113.878	-48913.787	18.423	3139177.058320	
508	-191118.079	-48913.361	-15.566	2975977.917714	
合計				-508.67200	
合計				254.7661015	
合計				254.76	

地番	02. 17-18	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n + (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
508	-191178.079	-428582.361	-8.9145	1335378.88115	
54-04	-191192.678	-428586.187	15.0656	-2880258.885915	
35-01	-191194.295	-428593.295	15.915	-3247825.2704915	
509	-191178.565	-428587.872	-8.307	1327656.03541	
1791	-191175.322	-428581.582	-13.4189	2981168.019158	
			合計	-188.224159	
			合計	244.110795	
			面積	244.11	

地 帶	17-19	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO. 99	-1911.78	5.63	-1853.7	51.2	357.1831
35-01	-1911.94	7.95	-1865.5	9.2	357.1831
35-02	-1911.94	4.87	-1865.5	9.2	-263.9338
55-01	-1911.91	2.18	-1866.8	1.6	-426.2726
510	-1911.79	0.64	-1866.8	1.6	-151.955
			-1866.4	5.38	223.1575
					-52.410824
			合計	9.58	-52.410824
			合計	9.58	-52.410824

作者

0月30日(製作)

人請申

縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

9月7日

登記年月日：平成15年1月17日

800468

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 17番21

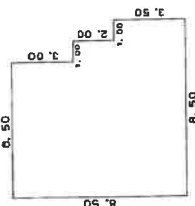
建物の所在 東村山郡山辺町近工17番地21

1 階

求積表

0.50	×	8.50	=	55.2500
1.00	×	5.50	=	5.5000
1.00	×	3.50	=	3.5000
計			84.2500	

床面積 84.25 m²

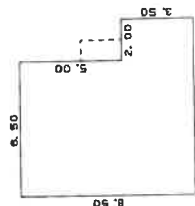


2 階

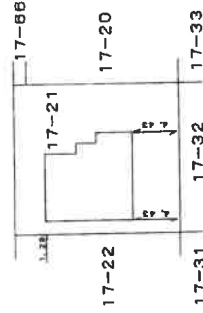
求積表

0.50	×	8.50	=	55.2500
2.00	×	3.50	=	7.0000
計			62.2500	

床面積 62.25 m²



17-59 道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

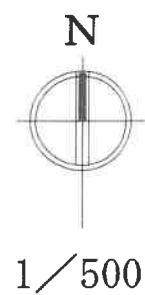
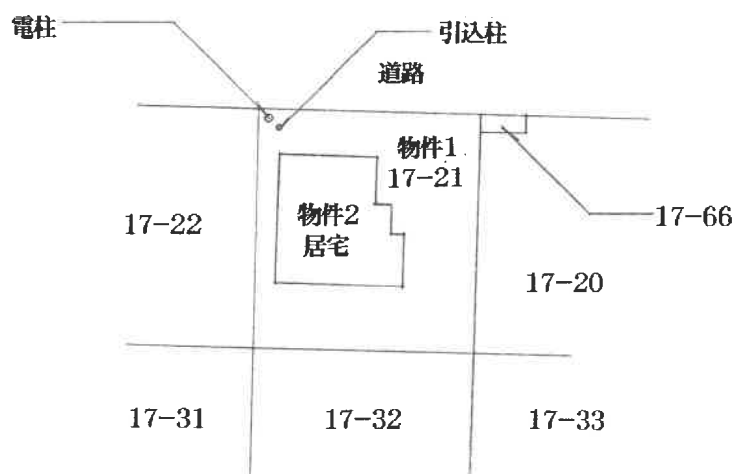
縮尺 1/500

平成15年1月17日登記

(日本工務株式会社建築士設計部作成)

建 物 配 置 図

物件 1, 2



建物間取図

物件 2

