

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 場 所 令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 9 時 4 5 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 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 山形市飯塚町字葎
地 番 7 7 0 番 2 2
地 目 宅地
地 積 3 7 3 . 9 9 平方メートル
- 2 所 在 山形市飯塚町字葎 7 7 0 番地 2 2
家屋 番号 7 7 0 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 1 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】

A, B が占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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。

- 9



物 件 目 録

1 所 在 山形市飯塚町字葎

地 番 770 番 22

地 目 宅地

地 積 373.99 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 77

共有者 B 持分 100 分の 23

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 山形市飯塚町字葎 770 番地 22

家屋 番号 770 番 22

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 77.01 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル

所有者 C



令和8年(ケ)第3号
令和8年3月3日受理
令和8年5月1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 山形市飯塚町字葎
- 地 番 7 7 0 番 2 2
- 地 目 宅地
- 地 積 3 7 3 . 9 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 0 分の 7 7
- 共有者 B 持分 1 0 0 分の 2 3

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 山形市飯塚町字葎 7 7 0 番地 2 2
- 家屋 番号 7 7 0 番 2 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル
- 所有者 C

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県山形市飯塚町770番地の22		
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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者C（建物所有者） 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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積： [		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者A及びB（土地共有者） 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1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C (建物所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業場	
■関係人(■A・B (土地共有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年12月18日 (建物新築日)	
最初の	契約日	平成29年12月18日	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(A、B) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者(C) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 ☐ 下記のとおり ☐ 「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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A、B (土地共有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業場	
■関係人(■A、B (占有者) ☐)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年6月10日 (建物所有者C住所移転日)	
最初の	契約日	令和3年6月10日	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(C) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者(A、B) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		 毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円) 	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 ☐ 下記のとおり ☐ 「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の土地は、西側で幅員約6m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。北側と東側にはブロック塀があり、南側には、金属製のフェンスが設置されているため、境界は明瞭である。
- 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。また、第三者に貸している部分はない。
- 3 物件1の土地の北東側角付近に、仮設の物置がある。この物置については、土地共有者のAが、自分で材料を揃えて、自分で建築したと陳述していることもあり、Aの所有と推測する。
- 4 物件2の建物は、土地所有者のAとBが居住し、占有している。建物所有者のCは居住していない。Cと使用貸借契約を交わして、無償で借りている。第三者には貸していない。
- 5 物件2の建物は、築後9年は経過しているが、外壁には傷みや損傷は見当たらない。建物内部では、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はなく、壁や柱、襖等にも傷や破れ、剥がれ等は見当たらない。なお、物件2の建物は、ソーラーシステムは設置されていないが、オール電化住宅である。
- 6 物件2の2階洋室に屋根裏収納部屋がある。2階の洋室から収納式ではない梯子が掛けられている。評価人の調査によると、市の建築確認は行われてはいるが、この屋根裏収納部屋が建築基準法の基準に合致していると断定はできない、としている。
- 7 物件2の建物内で、ペットは飼っていない。
- 8 物件2の2階洋室の一部に、C所有の目的外動産が残置されている。木製のベッドが3つに、パイプ式のベッドが1つ、本棚、机等に加えて、子供の玩具がたくさん置かれている。Bによると、Cは5年ぐらい前に転居したが、その後目的外動産を取りには来ておらず、いつ取りに行くとの連絡もない。売却や廃棄も依頼されていないことから、そのままにしていた、とBは陳述している。
- 9 物件1の土地と物件2の建物のそれぞれの占有権限について、土地共有者のAによると、当初CとAの息子が物件2の建物を建てた時は、敷地として物件1の土地を使用貸借にてCとAの息子に貸し、AとBも物件2の建物に同居した。その後Aの息子が亡くなり、Cが夫の共有持分を相続し、物件2の建物の所有権をすべて保有したが、令和3年6月にCは転居している。その際は、物件2の建物に居住しているAとBは、Cから使用貸借にて物件2の建物を借りたと陳述している。
- 10 AとBは、引き続き物件2の建物を所有者のCから借りて居住していたが、その後Cから、物件1の土地の地代と物件2の建物の家賃の相殺処理を提案され、自分たちも承諾したと陳述している。しかし、調査により、AとBは、土地と建物それぞれの賃貸借契約は交わしていないことや不動産所得の確定申告はしていないことが判明した。建物所有者のCから回答書の提出がなく、連絡も取れない状況のため、当初交わした使用貸借から賃貸借契約に変更したのかは不明であり、また地代と家賃の相殺金額も不明である。土地共有者のAとBは、相殺することは承諾していると陳述しているが、現況では、賃貸借契約に変更したかどうか明確ではないことから、占有権限については、当初交わした使用貸借と推測する。

(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(土地共有者)	1 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の土地にある仮設の物置は、私が所有者です。 3 物件2の建物を息子とCが平成29年に建てる際に、当初使用貸借契約にて、無償で敷地として利用することを承諾しました。令和3年に息子の嫁のCが転居した後、Cの方から提案を受け、土地の地代と建物の家賃について、相殺することを承諾しました。私たちは引き続き物件2をCから借りて居住しています。第三者には転貸はしていません。 4 地代と家賃の相殺の件は、その後賃貸借契約書は作成しておらず、不動産所得の確定申告もしていません。 5 物件2の建物は、築後9年と新しく、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はありません。屋根にソーラーシステムは設置していませんが、オール電化住宅になっています。 6 物件2の2階の屋根裏に、屋根裏収納部屋がありますが、市の建築確認は受けています。 7 物件2の建物内で、ペットは飼っていません。
B(土地共有者)	1 物件2の建物の2階に、Cが5年前に転居するときに置いて行った目的外動産が残置されています。すぐに取りに来ると思って、特に連絡もしていなかったのですが、Cからはいつ取りに行くとの連絡はなく、また売却や廃棄を依頼されてもいなかったもので、外部に運び出すこともできないまま、5年経ってしまいました。Cにはこれから連絡して、目的外動産を廃棄してもいいか、聞いてみます。
執行官の意見	
■ 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。 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、関係人の陳述及び立入調査の結果から、土地共有者(A、B)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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月4日 (水) : — :	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3月10日)
8年3月9日 (月) 11:45—11:55	物件所在地	現地調査、前面道路接道状況、境界確認、占有調査、評価人同行なし。
8年4月15日 (水) : — :	執行官室	AとBに通知を送付する。
8年4月20日 (月) 15:30—15:40	Cの自宅	Cの自宅に行き、通知書及び回答書を投函する。
8年4月21日 (火) 9:50—10:40	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、立会いしたAとBから聴取を得る。
8年4月27日 (月) 10:15—10:25	Aに架電	Aに架電し、物件2の建物の占有権限について、賃貸借契約の確認のため、契約書の締結や申告等の有無を聞く。

(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 を立ち合わせ、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	山形市飯塚町字葎				地番	770番22			
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	令和2年1月				備付年月日(原図)	令和5年9月20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3月9日
山形地方方法務局

請求番号：22-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成29年12月19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8年3月9日 山形地方方法務局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

家屋番号	770番22	建築物平面図
建物の所在	山形市飯塚町字笹770番地22	

1階

11.83

1.82

3.64

2.73

3.44

10.01

6.37

3.64

1.82

3.44

2階

10.01

6.37

3.64

1.82

3.44

10.01 × 6.37 = 63.7637

3.64 × 0.91 = 3.3124

3.64 × 0.91 = 3.3124

1.82 × 3.64 = 6.6248

計 77.0133

床面積 77.01 m²

2階

10.01

6.37

3.64

2.73

3.44

10.01

6.37

3.64

1.82

3.44

2階

10.01

6.37

3.64

1.82

3.44

6.37 × 7.28 = 46.3736

3.64 × 6.48 = 19.8744

計 66.2480

床面積 66.24 m²

770-4

770-53

770-51

770-54

770-22

道路

N

4

作成者

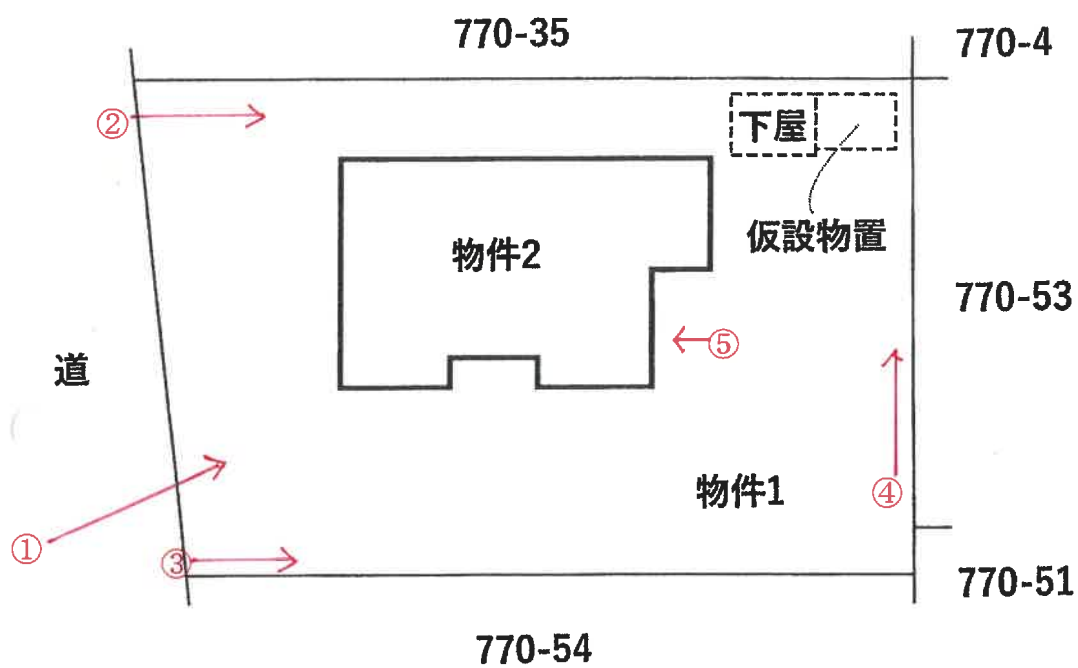
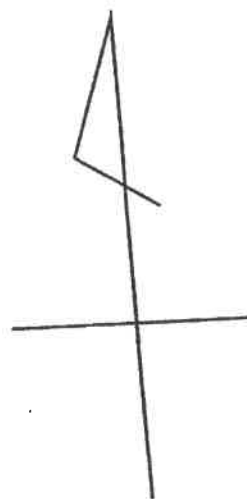
12月18日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



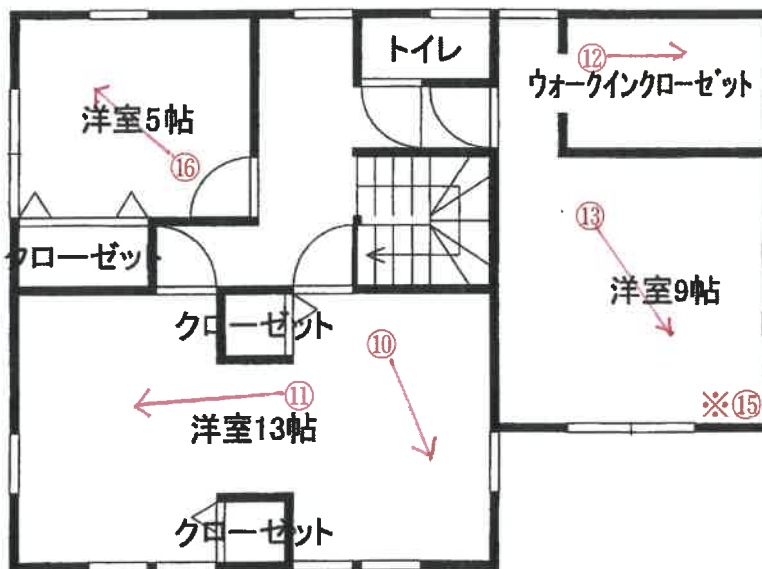
凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

令和8年(ケ)第3号

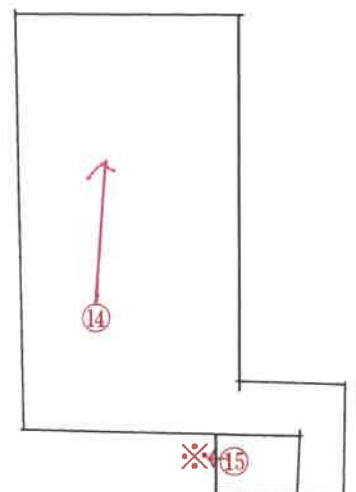


1階平面図



2階平面図

屋根裏収納部屋



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件1 建物外観)



写真②(物件1 北側境界付近)



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1 野外テーブル・ベンチ)



写真⑥(物件2 1階 キッチン)



写真⑦(物件2 1階 リビングルーム)



写真⑧(物件2 1階 和室)



写真⑨(物件2 1階 トイレ)



写真⑩(物件2 2階 洋室)



(16 枚目)

写真⑪(物件2 2階 洋室)



写真⑫(物件2 2階 ウォークインクローゼット)



写真⑬(物件2 2階 洋室)



写真⑭(物件2 2階 ロフト)



写真⑮(物件2 2階 ロフトから下方を撮影)



写真⑯(物件2 2階 洋室)



令和 8 年（ケ）第 3 号

令和8年4月21日

現地調査

令和8年5月7日

評 価

競売第719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・2 一括評価額	¥13,270,000
内訳価格	
物件1	¥6,160,000
物件2	¥7,110,000

- 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の内訳価格は物件2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2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	山形市飯塚町字葎	同左
	地 番	770番22	
	地 目	宅地	
	地 積	373.99㎡	

2 建物

番号	所在等		登記	現況
2	所 在		山形市飯塚町字葎770番地22	同左
	家屋番号		770番22 主である建物	
	種 類		居宅	
	構 造		木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	床面積	階 層	(公簿床面積)	
		1 階	77.01㎡	
		2 階	66.24㎡	
		3階他計		
延面積		143.25㎡		
特記事項				
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 (道 路 距 離)	JR東日本 左沢線 東金井駅 南西方 約3.4km			
付 近 の 状 況	郊外部の区画整然とした住宅地域			
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373.99㎡ではほぼ長方形である(約15.5m×約24.0m)			
接 面 道 路 の 状 況	西側が幅員約6m市道(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2の敷地であるほか、仮設物置と下屋が存する(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	市街化調整区域内に存するため、土地の区画形質の変更には開発許可を要するが、指定区域内であり住宅建築は規制が緩和されている。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。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。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と、詳細は不明である。			

2 建物の概況及び利用状況等

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	平成29年12月18日 新築
		建 築 年 次 判 定 根 拠	登記記録記載年次
		経 過 年 数	8.4 年
		経済的残存耐用年数	26.6 年
	仕 様	構 造	木造
		屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
		外 壁	ガルバリウム鋼板等
		内 壁	クロス等
		天 井	クロス等
		床	フローリング・畳等
		設 備	オール電化
		そ の 他	下水道利用
	床 面 積	公 簿	143.25㎡
		現 況	143.25㎡
		増 築	増築なし
	現 況 用 途 等	階 層	2階建
		現 況 用 途	居宅
		間 取 り	4LDK（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		土地所有者が占有する（詳細は現況調査報告書参照）
	特 記 事 項		2階の上に梯子で昇るロフトが存するが、天井高1.4m以下のため床面積には算入されておらず、固定資産税も非課税となっている。なお、建物の建築確認及び完了検査は完了しているが、当該ロフトが建築確認の対象となっているかは不明であり、建築確認に合致しているか否かは明らかではない。また、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極めて低い。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 積算価格の試算

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	28,900	1.00	373.99	1.00	10,810,000

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）

地価公示 山形-19

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,900 \text{ 円/㎡} \times 100\% \times 100\% \times 100\% = 28,900 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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 : 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 : 標準的画地
- ウ 地 積 : 特になし
- エ 建 付 減 価 : 建付減価はない

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。

(2) 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	143.25	0.4386	11,310,000

ウ 現 価 率 : 経過年数8.4年、経済的残存耐用年数26.6年、残価率0.05とした定率法（現価率0.4873）と観察減価法（保守管理-0.1）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.4873 \times (1 - 0.1) = 0.4386$$

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		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	10,810,000	0.05	使用借権	540,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	10,810,000	－ 540,000		――	0.60	6,160,000
2	11,310,000	＋ 540,000		――	――	0.60
一括価格（合計）						13,270,000

【土地】

物件1

エ 市場性修正： 特になし
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2

ウ 占有減価修正： 占有減価はない
エ 市場性修正： 特になし
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 地価公示価格 山形-19

所 在	:	山形市飯塚町字日森岡14番
価 格	:	28,900円/㎡
価 格 時 点	:	令和8年1月1日
地 積	:	648㎡
形 状	:	1.0 : 1.5
利用の現況	:	住宅 W2
周辺の現況	:	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
前面道路	:	東4m市道
供給処理施設	:	水道・下水
交通施設	:	山形駅 3000m
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	1 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



N

COPY

COPY

請 求 者	所 在	山形市飯塚町字在			地 番	770番22	
出 力 縮	1/500	縮 小 率	中 正	座 標 系	分 類	地 図 (法第14条第1項)	種 別
作 成 年 月 日	令和2年9月	測 量 年 月 日	令和5年9月20日	補 正 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。

(山形地方務局管轄)

令和8年1月16日

東京法務局立証出表所

登録官

地図整理番号：M60644

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

(附錄)

也債測量圖

新·22-0770

770 - 554

山花节股份有限公司

五

57

四

⑤ 地積計算表

算式	倍	比	植
① 24.65×10.25	252.6625		
② 24.65×2.45	60.3925		
③ 23.75×10.80	256.500		
計	569.555		
$\frac{1}{2}$	284.7775		
			284.7775

(五) 五、五、五

御製

250

昭和57年4月3日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会利用)

地圖管理番号：M60645

これは図面に記録され
(山形地方法務局管轄)
令和8年1月16日

東京法務局立山出張所

建物図面写

A3をA4に縮小

登記年月日: 平成19年12月19日

これは図面に記載されている内容の証明書
(山形地方方法務局管轄)
令和8年1月16日
東京法務局立川出張所

地図整理番号: M00046

建物図面写

770番22

山形市師匠町字番770番地22

建物の所在地

求積表

0.01 x 8.37	=	0.08
3.64 x 0.91	=	3.31
3.64 x 0.91	=	3.31
1.82 x 3.64	=	6.63
計		10.33

計 10.33

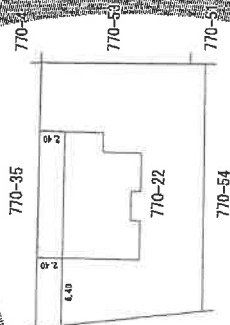
床面積 77.01 m²

求積表

6.37 x 7.28	=	46.3736
3.64 x 5.46	=	19.8744
計		66.248

計 66.248

床面積



道路

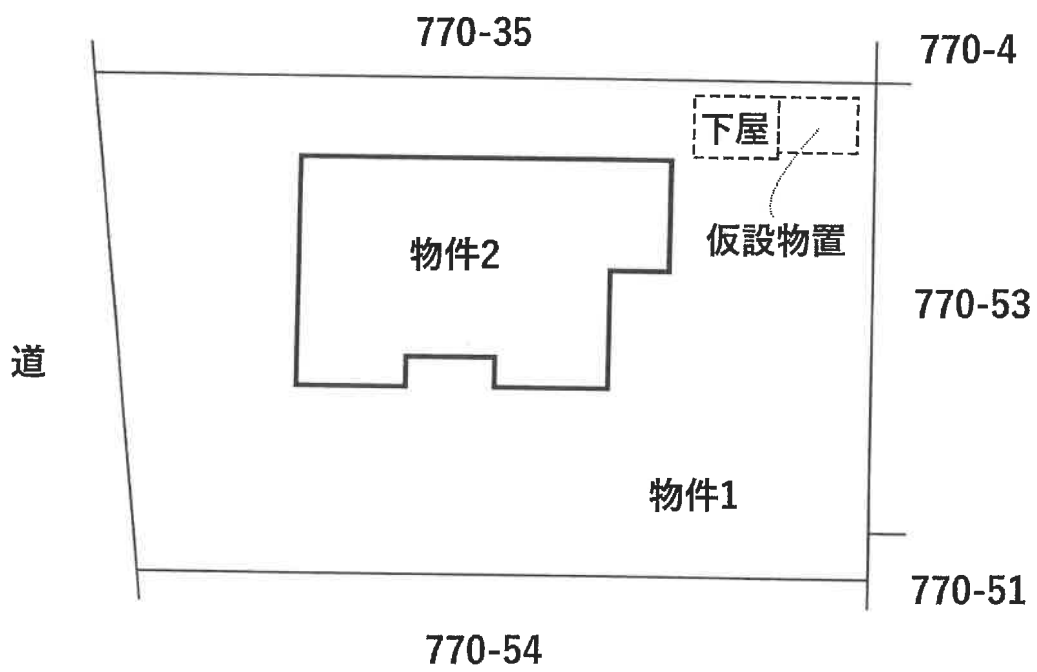
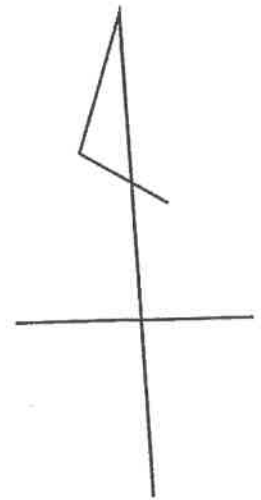
作成者

箱尺 250

申請人

500

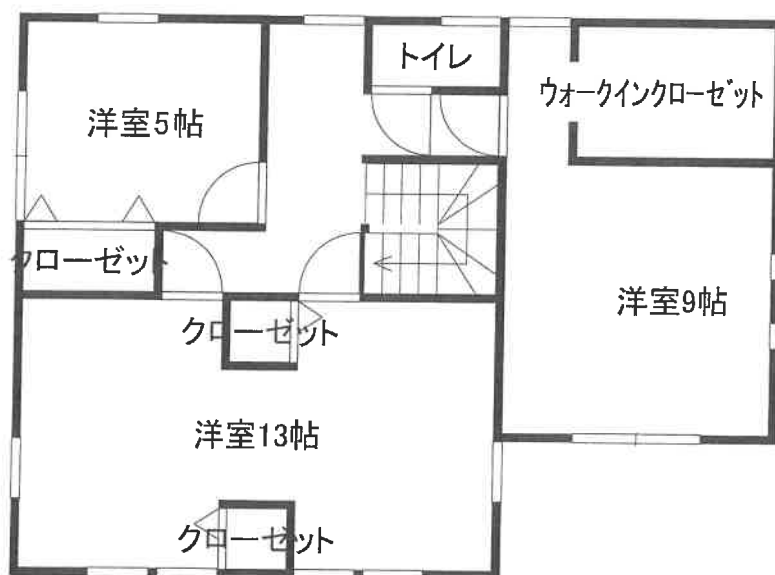
建物配置図



概略間取図



1階平面図



2階平面図