

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 9 月 15 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 11 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 9 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2 ☆	4, 010, 000 3, 208, 000	一括	802, 000	35, 037	0
1	1, 490, 000				
2	2, 520, 000				



物 件 目 録

1 所 在 山形市大字土坂字荒屋敷

地 番 477番6

地 目 畑

地 積 1300平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆2 所 在 山形市大字土坂字荒屋敷

地 番 477番1

地 目 畑

地 積 5973平方メートル

(現況)

地 目 畑及び一部宅地

地 積 約11568平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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

【物件番号1】

- (1) 本件土地につき、以下の目的外建物1(未登記)のために法定地上権が成立する。

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 209.49平方メートル(固定資産評価証明書記載面積)

- (2) 本件土地につき、以下の目的外附属建物1(未登記)のために法定地上権が成立する。

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約87.11平方メートル

【物件番号2】

- (1) 本件土地の宅地部分につき、以下の目的外建物2(未登記)のために法定地上権が成立する。

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 162.77平方メートル(固定資産評価証明書記載面積)

- (2) 本件土地の宅地部分につき、以下の目的外附属建物2(未登記)のために法定地上権が成立する。

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約207.20平方メートル

- (3) 本件土地の宅地部分につき、以下の目的外附属建物3(未登記)のため



に法定地上権が成立する。

種 類 サイロ

構 造 コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約20.16平方メートル

(4) 本件土地の宅地部分につき、以下の目的外附属建物4（未登記）のために法定地上権が成立する。

種 類 サイロ

構 造 コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約14.43平方メートル

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

道路に接している北西側及び南東側以外は隣地との境界が不明確である。

《 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掲載されています。

物 件 目 録

1 所 在 山形市大字土坂字荒屋敷

地 番 4 7 7 番 6

地 目 畑

地 積 1 3 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆ 2 所 在 山形市大字土坂字荒屋敷

地 番 4 7 7 番 1

地 目 畑

地 積 5 9 7 3 平方メートル

(現況)

地 目 畑及び一部宅地

地 積 約 1 1 5 6 8 平方メートル



令和6年(ヌ)第41号
令和7年 1月14日受理
令和7年 6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 | 山形市大字土坂字荒屋敷 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 6 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 3 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山形市大字土坂字荒屋敷 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 5 9 7 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件1、2
現況地目	☒ 宅地（物件1、物件2の一部） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（現況で宅地と判断された物件2の一部の土地を除いた部分） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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 ☒ 上記の者が物件1の土地及び物件2の土地の一部に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が物件2の土地の一部を農地として占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 物件1の土地については、登記地目は「畑」であるが、現況は「宅地」である。土地所有者Aが目的外建物1及び附属建物1を所有している。 2 物件2の土地については、登記地目は「畑」であり、現況も「畑」ではあるが、物件1の土地同様、土地の一部で、目的外建物2及び附属建物2～4を所有している。 3 各々の物件ごとの境界は不明瞭である。 4 物件1及び2の土地について、山形市農業委員会からの調査結果によると、どちらも農地転用許可が必要な土地であるが、農地転用許可申請を行っておらず、許可を受けていない。 5 物件2の土地について、評価人の調査により、登記地積5, 973㎡のところ、かなり縄伸びしていることが判明した。したがって、物件2の現況地積については、概測地積数量として約11, 568㎡を採用する。ただし、物件2の詳細な地積については、関係人の立会いの下、専門家による測量の実施が必要と思われる。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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

 Springer

4

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1と2の土地について、北西側で幅員約10.5mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号)に接面し、物件2の土地については、南東側幅員約3.5mの法定外公共物(里道)に接面している。周囲は畑や林があり、北東側、南西側の一部道路に接面していない部分の境界は不明瞭である。
- 2 物件1と2の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1と2の土地上に建てられている目的外建物には、下記のとおり目的外附属建物がある。
- 【物件1】目的外附属建物1
- 家屋番号 なし(未登記)
- 種 類 車 庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 87.11㎡ (概測)
- 建築年月日 昭和56年月日不詳(Aより聴取)
- 【物件2】目的外附属建物2
- 家屋番号 なし(未登記)
- 種 類 倉 庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 207.20㎡ (概測)
- 建築年月日 昭和58年月日不詳(Aより聴取)
- 目的外附属建物3
- 家屋番号 なし(未登記)
- 種 類 サイロ
- 構 造 コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 20.16㎡ (概測)
- 建築年月日 昭和56年月日不詳(Aより聴取)
- 目的外附属建物4
- 家屋番号 なし(未登記)
- 種 類 サイロ
- 構 造 コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 14.43㎡ (概測)
- 建築年月日 昭和58年月日不詳(Aより聴取)
- 4 物件1と2の土地上の目的外建物(目的外附属建物含む)について、第三者に貸してはいない。
- 5 山形市農業委員会からの調査結果報告書によると、物件1の土地については「非農地」と判断しており、買受適格証明書は不要としているが、物件2の土地については、「農地・非農地混在」と判断し、買受適格証明書を必要としている。
- 6 物件1の土地上に、東北電力株式会社の電柱及び支柱が各1本ずつ建てられている。
- 7 物件2の土地北東側に、堆肥場の基礎部分がコンクリート製の構築物として存在している。

(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
■A(債務者所有者)	1 物件1と2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1と2の土地の目的外建物及び目的外附属建物については、私が使用し占有しています。第三者には貸していません。 3 物件1の土地の電柱は、東北電力株式会社が建てたもので、毎年敷地使用料を受け取っています。 4 物件2の土地について、南側の傾斜の上の部分でトウモロコシ等の農作物を作っています。 5 目的外建物と目的外附属建物の建築年月日について、目的外建物1は昭和51年頃、目的外附属建物1は昭和56年頃、目的外建物2は昭和33年頃、目的外附属建物2は昭和58年頃、目的外附属建物3は昭和56年頃、目的外附属建物4は昭和58年頃に建てられています。
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 目的外建物等の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述の結果から、所有者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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月22日 (水) ： ー :	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 発送 (1月27日受理)
7年1月23日 (木) 12:45-13:00	物件所在地	現地調査に行くも、積雪が多く、前面道路接道確認と 外観確認のみ行った。
7年4月23日 (火) ： ー :	執行官室	Aに通知を出す
7年5月2日 (金) 9:00-10:30	物件所在地	現況調査、評価人立会、占有確認、接道状況確認、 境界確認、目的外建物及び目的外附属建物確認、立会 したAから陳述を得る
年 月 日 () ： ー :		
年 月 日 () ： ー :		
年 月 日 () ： ー :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者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。

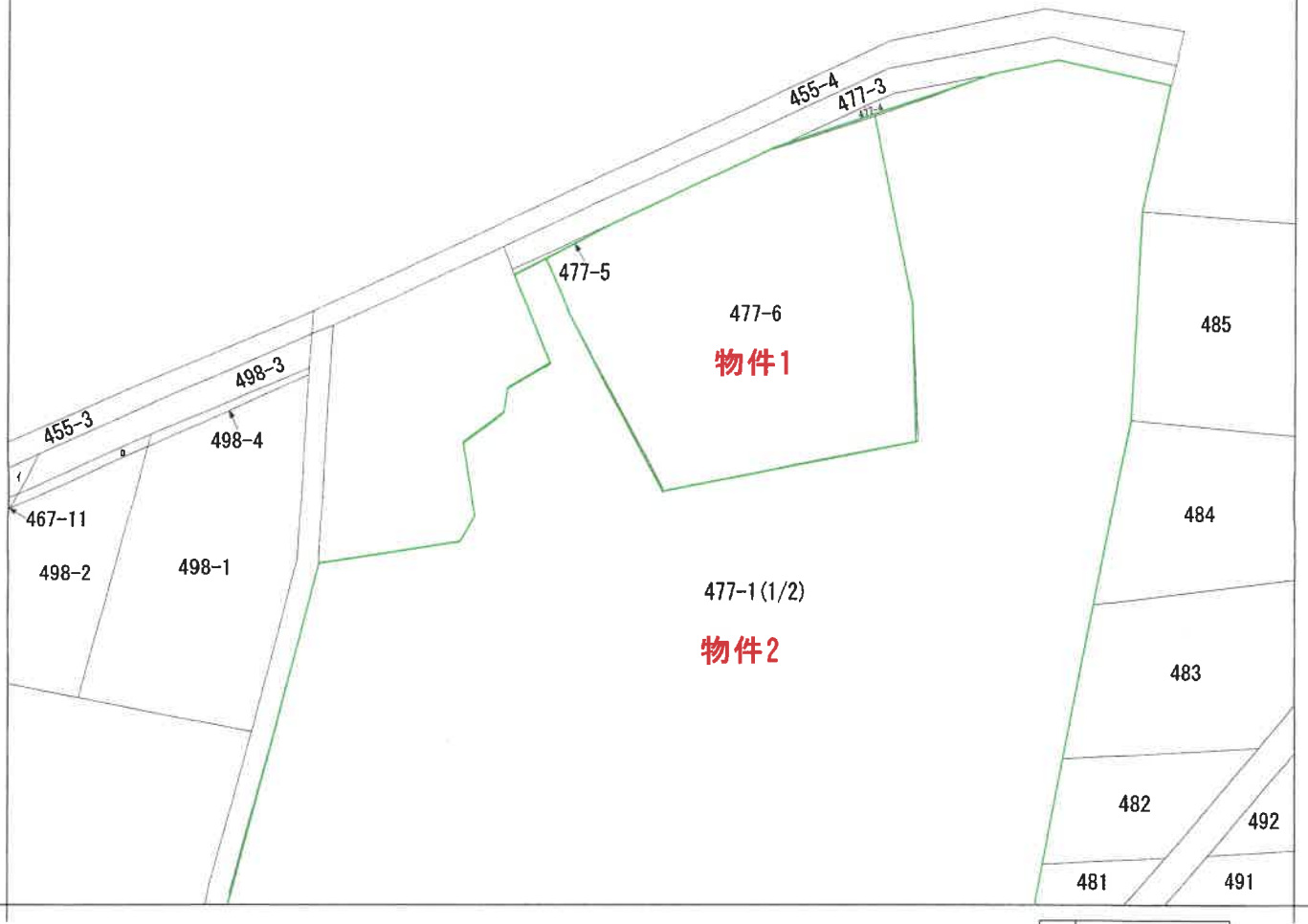
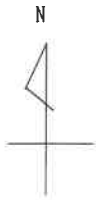
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

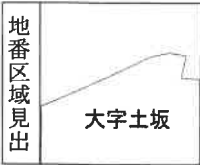
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

イ 467-6
ロ 498-5



(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	山形市大字土坂字荒屋敷				地 番	477番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

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。

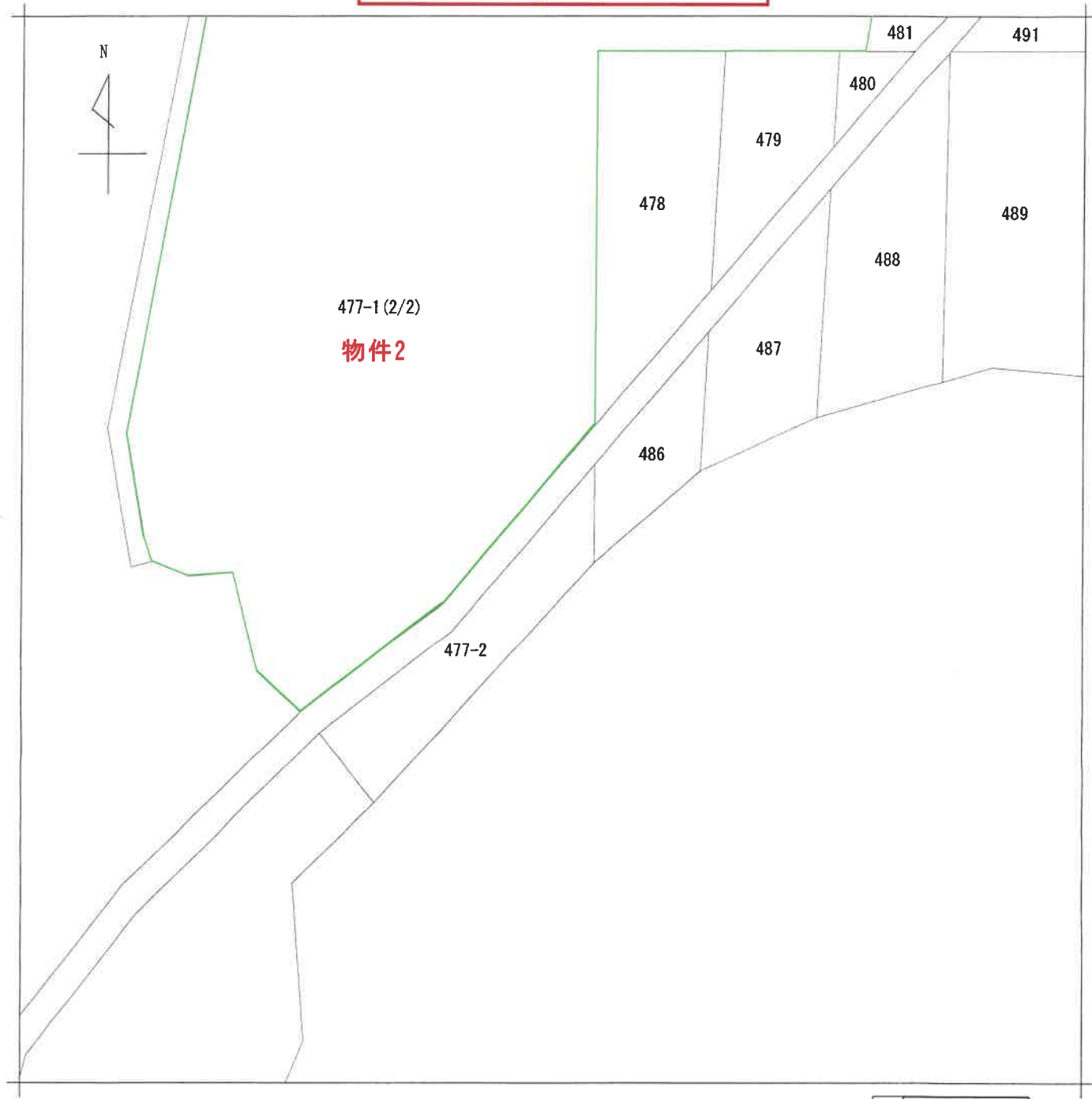
令和7年1月24日
山形地方方法務局
登記官

請求番号：23-3
(1/2)



A 3 判→A 4 判に縮小

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	山形市大字土坂字荒屋敷				地 番	477番1			
出 力 縮 小 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

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1月24日
山形地方法務局

請求番号：23-3
(2/2)

登記官

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

109412

地積測量図

前477-1・後・新
地番 ④477-1-6

土地の所在
山形市大字土坂字荒屋敷

デジタル面積計算書

地番 ④477-6

地目

縮尺 1 / 1000

(1回目)		(2回目)		距離
X	Y	X	Y	
1 129.896	-44.683	129.898	-44.633	
2 140.879	-42.633	140.832	-42.578	11.14
3 159.981	-37.520	160.030	-37.529	19.81
4 170.197	-33.855	170.243	-33.916	10.84
5 160.182	-13.657	160.132	-13.648	22.59
6 150.826	-0.392	150.826	-0.392	16.21
7 123.807	-13.812	123.657	-13.808	30.23
8 127.635	-35.550	127.635	-35.550	22.08
				9.38

面積 1299.276391 面積 1300.775827

(1299.276391 + 1300.775827) / 2 = 1300.0261092

許容公差 (甲 2) 3.9663680
測定誤差 1.4994355

決定値 1300.0261 m²

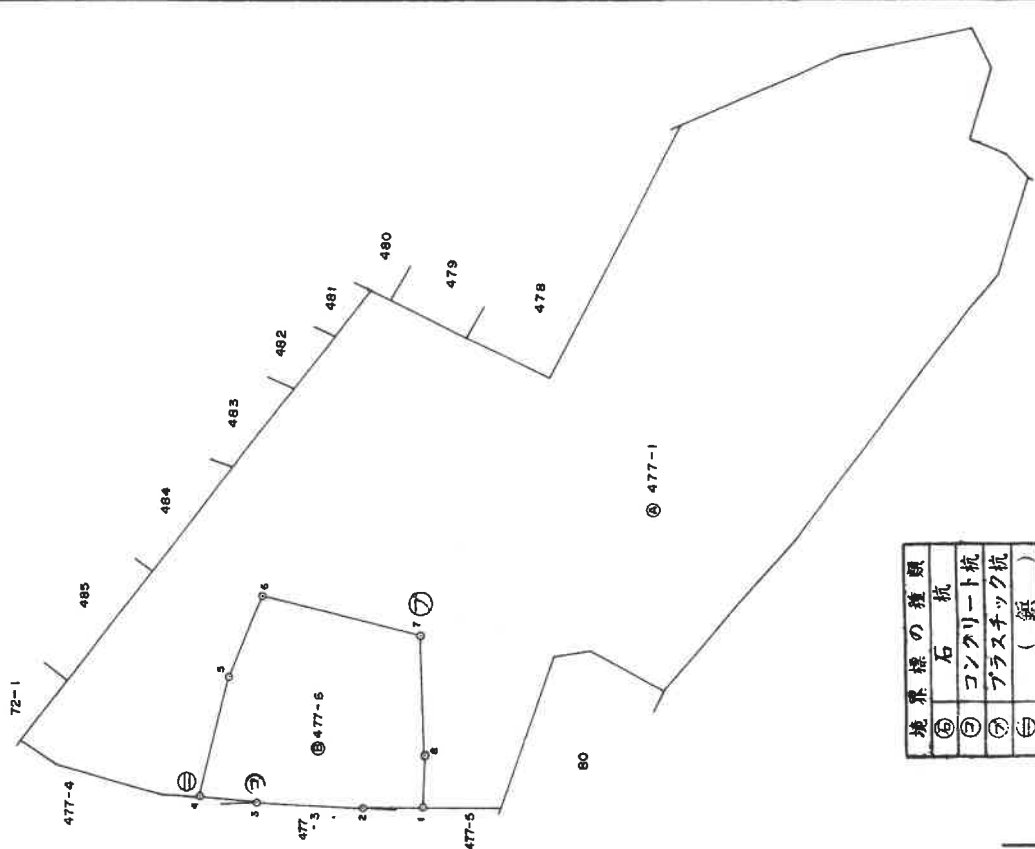
(使用機種) 計算機 MZ-6500
座標読取装置 X-PLAN 360i

④477-1

7273.0719 - 1300.0261 = 5973.0458

残地 5973.04 m²

境界線の種類	
⑥	石杭
⑦	コンクリート杭
⑧	プラスチック杭
⑨	(鎮)



(日加納)

作製者

成 5 年 9 月 29 日(作製)

申請人

縮尺 1 / 1000

平成 5 年 10 月 4 日 登記

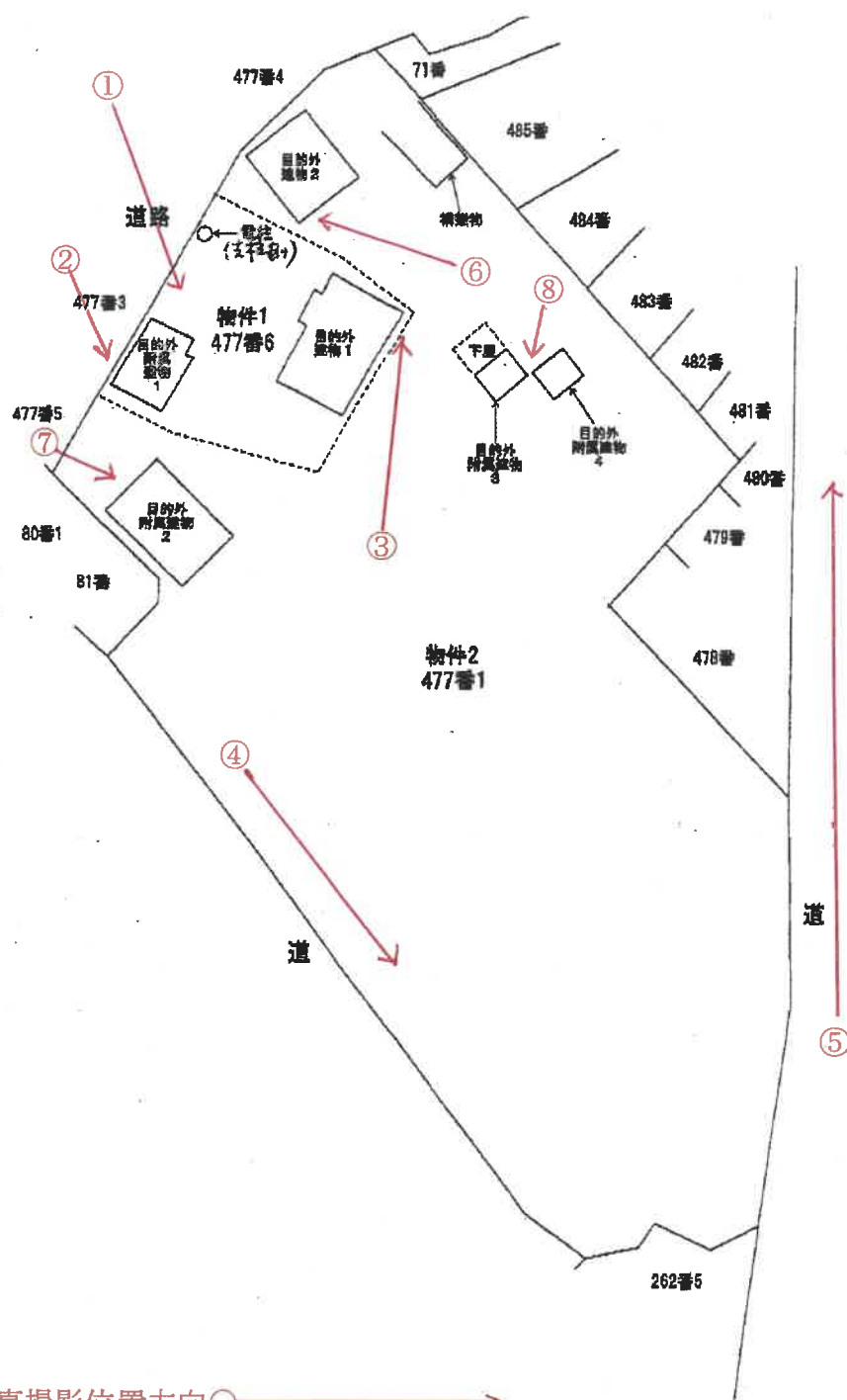
(日本土地家屋調査士会連合会印)

A 3 判 → A 4 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 1 月 24 日 山形地方方法務局

登記官

土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

写真①(物件1の土地 北西側舗装市道より 目的外建物1外観)



写真②(物件1の土地 目的外附属建物1外観)



写真③(物件1の土地 南東側境界付近)



写真④(物件2の土地 南西側境界付近)



写真⑤ (物件 2 の土地 南側接面道路付近)



写真⑥ (物件 2 の土地 目的外建物 2 外観)



写真⑦(物件 2 の土地 目的外附属建物 2 外観)



写真⑧(物件 2 の土地 目的外附属建物 3、4 外観)



令和6年（又）第41号
令和6年5月2日現地調査
令和6年6月4日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
白 井 晶

第1 評価額

評 価 額	
金 6,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,470,000 円
物件2（土地）	金 4,200,000 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、2の土地の内訳価格は、物件1、2上に存する目的外建物及び目的外附属建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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（売主の協力がえ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き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	山形市大字土坂字荒屋敷 477番6 畑 1300m ²	地目以外同左 宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	山形市大字土坂字荒屋敷 477番1 畑 5973m ²	地目地積以外同左 畑及び一部宅地 第4.1①特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1、2	物件1、2上に、以下の目的外建物及び附属建物が存し、何れも物件土地所有者が所有している。 【物件1】 < 目的外建物1 > 家屋番号 なし（未登記） 種 類 居宅 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積 209.49m²（固定資産評価証明書記載面積） 建築年月日 昭和51年月日不詳（所有者聴取） < 目的外附属建物1 > 家屋番号 なし（未登記） 種 類 車庫 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 87.11m²（概測） 建築年月日 昭和56年月日不詳（所有者聴取） 【物件2】 < 目的外建物2 > 家屋番号 なし（未登記） 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積 162.77m²（固定資産評価証明書記載面積） 建築年月日 昭和33年月日不詳（所有者聴取）		

	< 目的外附属建物 2 > 家屋番号 なし（未登記） 種 類 倉庫 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 207.20㎡（概測） 建築年月日 昭和58年月日不詳（所有者聴取） < 目的外附属建物 3 > 家屋番号 なし（未登記） 種 類 サイロ 構 造 コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 20.16㎡（概測） 建築年月日 昭和56年月日不詳（所有者聴取） < 目的外附属建物 4 > 家屋番号 なし（未登記） 種 類 サイロ 構 造 コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 14.43㎡（概測） 建築年月日 昭和58年月日不詳（所有者聴取）
--	---

第4 目的物件の位置・環境等

1 ①土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「蔵王」駅の東方約9,600m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺を農地に囲まれた低層戸建住宅が点在する中山間の集落地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建蔽率	70% （指定）
	容積率	200% （指定）
	防火規制	22条指定区域
	その他の規制	既存集落区域（北西側）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	1300㎡ 物件1（登記事項記載数量） 約11,568㎡ 物件2（概測・詳細特記事項参照）
	間口・奥行	北西側 間口約 98.0 m 奥行約 146.0 m
	形 状	不整形
	接面状況	三方路 （特記事項参照）
	その他	南東方から北西方に傾斜及び高低差有り（特記事項参照）。
接 面 道 路	北西側幅員約10.5m県道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面。 南東側幅員約3.5m法定外公共物（里道）にやや傾斜気味に低く接面。 南西側幅員約2.5m法定外公共物（里道）にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件1は宅地、物件2は目的外建物及び附属建物周辺が宅地、それ以外は畑として利用されている（特記事項参照）。	
隣 地 の 状 況 等	北西側道路、南東側及び南西側中央部分里道、それ以外の隣接地は農地、林地等の用に供されている。なお、境界について紛争等は生じていない模様である。	
供 給 処 理 施 設	上水道 ： あり（特記事項参照） 下水道 ： あり（特記事項参照） 都市ガス ： なし （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。	

埋 蔵 文 化 財	山形県遺跡地図によれば、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法及び下水道法上の特定施設等の届出もなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、地歴調査及び現地調査の結果においても、土壤汚染が疑われる施設等は見受けられなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。ただし、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指定調査機関などの専門家による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査及び現地調査の結果、地下埋設物が存在する可能性は低いものと判断されるが、掘削調査等を実施していないため詳細は不明である。
自 然 災 害 等	山形県土砂災害警戒システムによると、評価物件は土砂災害警戒区域等に該当しない。 山形市によると、当該地域は洪水ハザードマップが作成されていないが、浸水深の想定されない地域であるとのことである。 国土地理院「都市圏活断層図」によると、評価物件付近に断層は存しない。
特 記 事 項	物件2の隣接不動産である筆485番（地目：原野、現況：畑及び一部宅地、664㎡）は物件1、2と同一の所有者であるが、公図上は北側に筆71番の隣接不動産が存在している（土地建物位置関係図参照）。山形地方法務局によると、当該筆71番は公図上は存在するものの登記簿が存在していない、とのことであり、また、山形市財政部資産税課によると、土地の位置を示す航空写真と一体化した図面上は筆71番の土地が存在するが、当該不動産の記録が存在しない、とのことであり、山形市都市整備部道路維持課用地保全係によると、法定外公共物にも該当しない、とのことである。物件1、2の所有者への聴取によると、筆485番には公図上の筆71番部分を通行することで道路から進入可能であり、物件2の所有権が第三者に移転したとしても無道路地化は避けられるとのことである。現況調査及び所有者聴取の内容並びに所有者が保有する昭和58年7月に作成された土地図面の内容から、公図上の筆71番の部分は従来から物件1、2と同一人が所有しており、過去に筆485番と物件2である筆477番1に合筆されたものと推定されるが、正確な地積測量図等は存在せず、法務局の公図も明治21年12月作成及び作成年月日不明の旧土地台帳附属地図しか存在せず、また現地においても杭等の明確な境界は無いことから詳細は不明である。以上のことから、物件2が第三者の所有になった場合、当該隣接不動産筆485番が無道路地となり、物件2に囲繞地通行権が発生する可能性が皆無とまでは言い切れないものの、詳細については不明である。

特 記 事 項

物件1、2の土地は一体利用されており、杭が2箇所、鋸が一箇所ほど見受けられる。周囲は畑や林があり、道路に接面している以外の境界は不明瞭である。

物件1については地積測量図記載の詳細な面積決定値が存在し、現地調査により概ね登記どおりの地積数量と確認された一方、物件2については公図が作成年月日不明の旧土地台帳附属地図であり、地積測量図の記載も物件1に係る残地による数量であり、実測図等の詳細な図面は存在せず、隣接地との境界も不明瞭な部分が存していることから、航空写真、住宅地図、物件1の地積測量図等の各種図面や現地調査の内容から分析検討したところ縄伸びの可能性が否定しきれないと判断され、現地調査及び諸資料に基づいた概測を行った結果、物件2は相当程度縄伸びしていると推定することが妥当と判断した。よって、物件2においては概測地積数量（約11,568㎡）を採用することとした。ただし、物件2の詳細な地積については、関係人の立会いの下、専門家による測量等の実施が必要と思われる。

農地等の現況等に係る照会に対する調査結果（農委第39号・令和7年5月22日付）によると、物件1は現況地目が非農地、転用許可無し、県は原状回復命令を行わない、賃借権設定許可は無し、市街化調整区域、農業振興地域内・農用地区域外、買受適格証明書不要、物件2は現況地目が農地・非農地混在、転用許可無し、県は原状回復命令を行わない、賃借権設定許可は無し、市街化調整区域、農業振興地域内・農用地区域内及び農用地区域外（1筆の土地に農地と非農地が混在している。）、買受適格証明書を要する、とのことである。

上記に加えて、現地調査及び図面等の資料分析を踏まえた結果、物件2に存する目的外建物及び附属建物の周辺部分が宅地（非農地）部分と判断され、航空写真、住宅地図、公図、物件1の地積測量図等の資料や現地調査による概測から分析検討した結果、宅地部分の概測地積を約2,156.35㎡と査定し、これを上記物件2概測地積数量から控除した約9,411㎡を農地部分と査定し、評価にあたってはこれらを宅地部分と農地部分の地積数量として採用することとした。ただし、詳細は不明であり、正確な地積については農業委員会と協議の上、専門家による詳細な調査及び測量等の実施が必要と思われる。

物件1の南側境界付近に庭石が積まれた約3.0～4.0m程度の高低差が存する。

北東側に堆肥場の基礎部分がコンクリート製の構築物として存する。

物件1及び物件2と北西側道路との接面部分の一部には、擁壁による約0.3～1.0m程度の高低差が存する。

上水道は利用組合が管理する「営農飲雑用水」が土地内に引き込まれているものの未接続であり、井戸水を使用している。また、下水道についても引き込みが存するが未接続で不使用である。

物件1の北側には電柱及び支柱が各1本存する。

物件2は南東方から北西方に約8度傾斜しており、複数の樹木が存する。

一体地としての接面状況は三方路であるが、宅地部分のみでは中間画地、農地部分のみでは二方路である。

第5 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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 (百円未満四捨五入) ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,700 円/㎡	0.81	1,300 ㎡	1.00	9,160,000 円
2※	8,700 円/㎡	0.81	2,156.35 ㎡	1.00	15,200,000 円
2*	30 円/㎡	1.00	9,411 ㎡	—	280,000 円
2の合計					15,480,000 円

2※宅地部分

2*農地部分

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

<物件1、物件2の宅地部分>

地価調査基準地 「山形（県）－17」

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & & & & & \text{(百円未満四捨五入)} \\ 26,500\text{円/㎡} \times 99.6 & / & 100 \times 100 & / & 100 \times 100 & / & 303 & \div & 8,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 地価調査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 : (方位格差) 北側道路±0

◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : (方位格差) 北西側道路+1 規模-20

ウ 地 積 : 物件1:登記事項記載数量 物件2の宅地部分:概測数量

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は不要と判断した。

<物件2の農地部分>

当該地域の地価水準を考慮し査定した標準的価格に基づき個別的要因を考慮の上査定した。

イ 個別格差 : 形状-5 規模+5 傾斜地-2 二方路+2

ウ 地 積 : 概測数量

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		(万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	9,160,000 円	25%	法定地上権	2,290,000 円
2※	15,200,000 円	25%	法定地上権	3,800,000 円

2※宅地部分

イ 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

物件 番号	基礎となる価格 (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	9,160,000 円	－ 2,290,000 円	－	0.60	0.60	2,470,000 円
2	15,480,000 円	－ 3,800,000 円	－	0.60	0.60	4,200,000 円
一括価格 (合計)						6,670,000 円

ウ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

エ 市場性修正 : 豪雪地帯の中山間の集落地域に位置し、目的外建物が複数棟存する土地の市場流通性及び境界不明瞭であり縄伸びに伴う不確定要素の存在並びに囲繞地通行権の発生の可能性、宅地部分と農地部分の正確な測量と法的手続きに要する費用負担等を考慮し、上記のとおり査定した。

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、減価率を－40%と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地「山形（県）－17」

所 在 : 山形市蔵王半郷字岡田544番1外1筆
位 置 : 「蔵王」駅より約3,500m
価 格 : 26,500 円/m²
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 439m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 北 3.5m 市道
用 途 指 定 等 : 市 街 化 調 整 区 域 / 用途指定なし
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 70% ・ 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い市街地に近い住宅地域

第7 附属資料

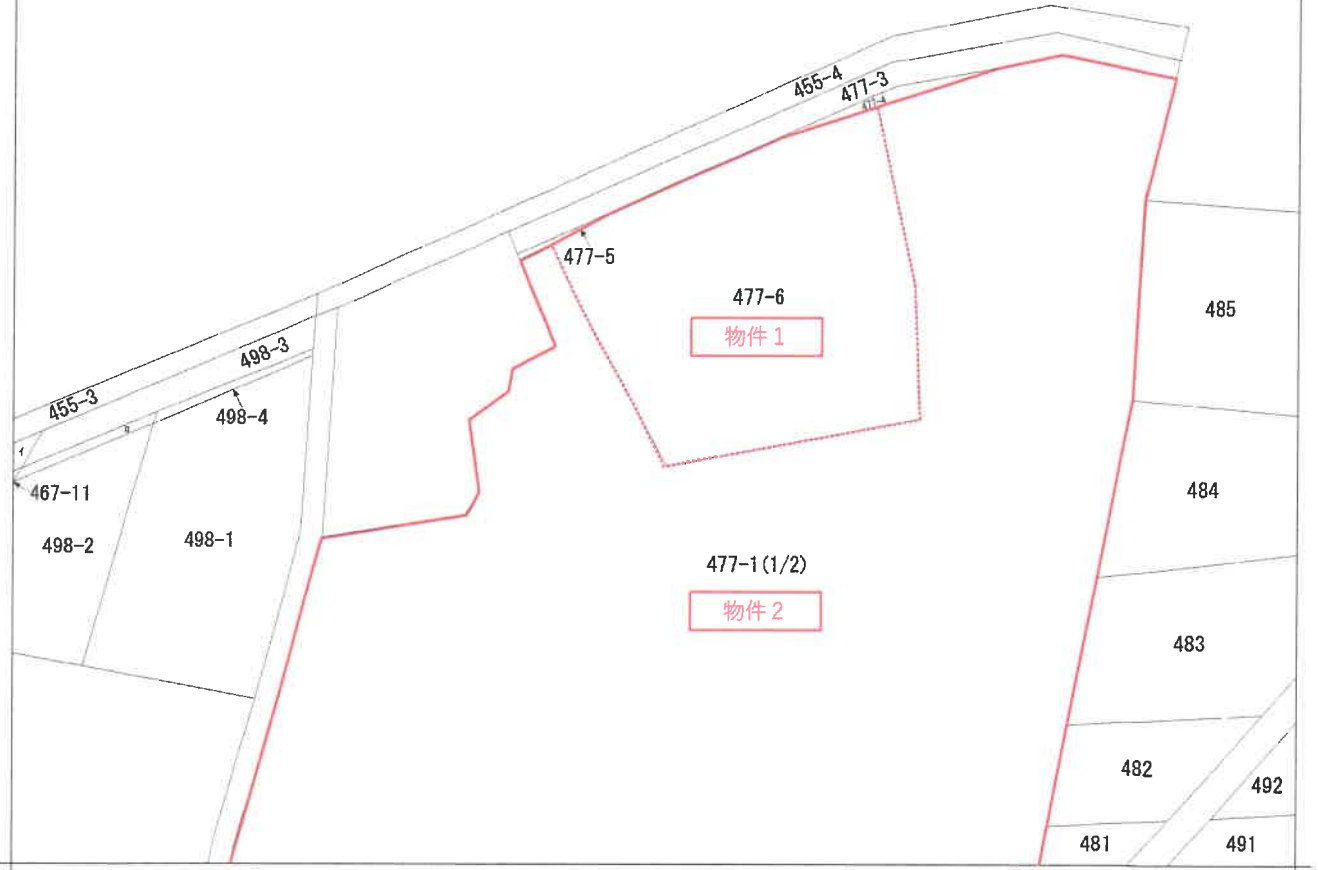
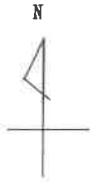
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図



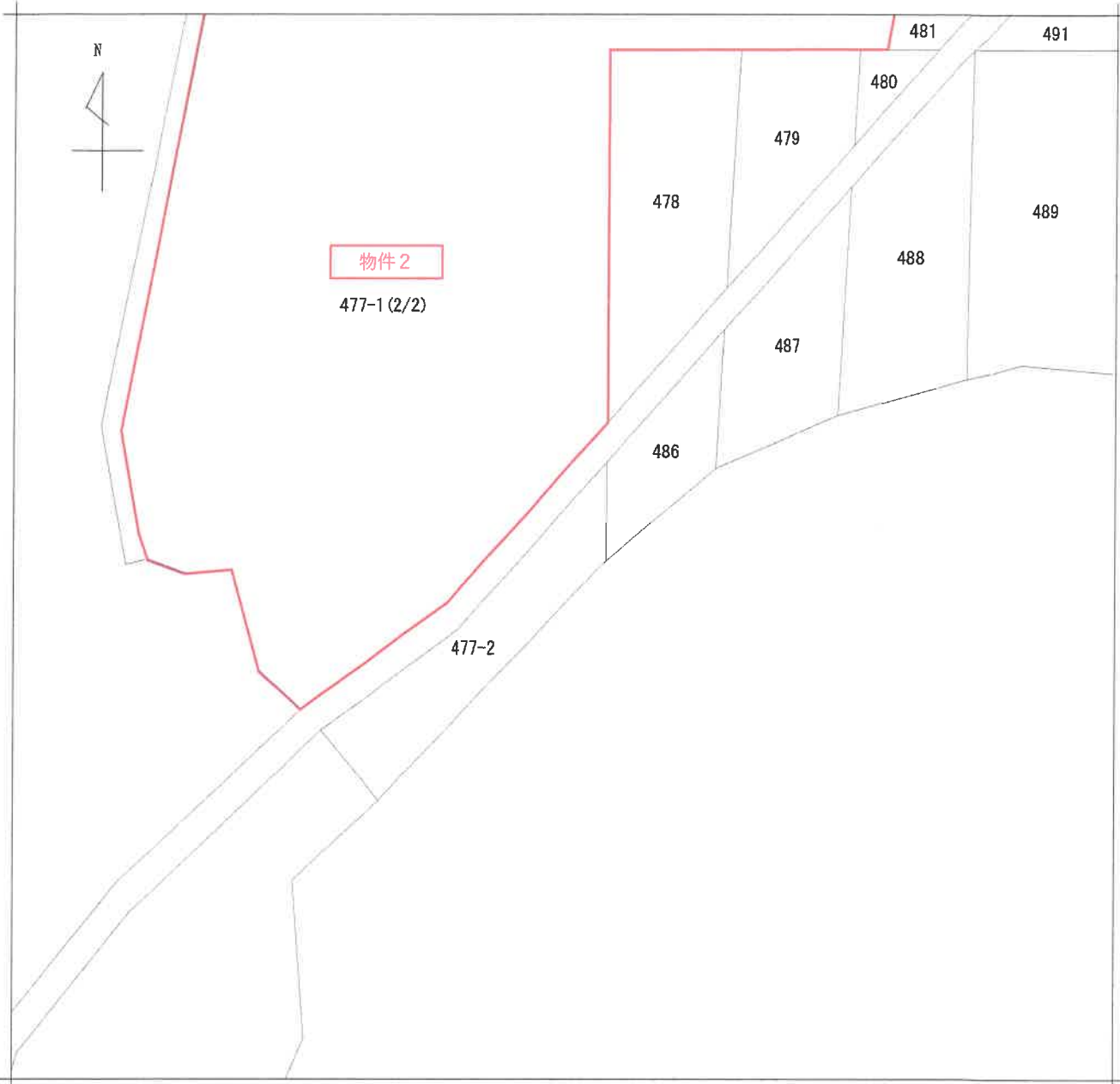
1 467-6
2 498-5



地番
区域
見出

大字土坂

請求 部分	所在	山形市大字土坂字荒屋敷				地番	477番1			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		



地番区域見出
大字土坂

請求部	所在	山形市大字土坂字荒屋敷				地番	477番1			
出力尺	1/600	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図

物件 1

地積測量図

地番 ④ 477-1・後・新
④ 477-6

土地の所在
山形市大字土坂字荒屋敷

デジタル面積計算書

地番 ④ 477-6

地目

縮尺 1 / 1000

		(1回目)		(2回目)		距離
		X	Y	X	Y	
1	129.895	-44.683	129.898	-44.633		
2	140.879	-42.633	140.832	-42.578		11.14
3	159.981	-37.520	160.030	-37.529		19.81
4	170.197	-33.855	170.243	-33.916		10.84
5	150.182	-13.657	150.132	-13.648		22.59
6	150.826	-0.392	150.826	-0.392		16.21
7	123.807	-13.812	123.657	-13.808		30.23
8	127.635	-35.550	127.635	-35.550		22.08
						9.38

面積 1299.276391 面積 1300.775827

(1299.276391 + 1300.775827) / 2 = 1300.0261092

許容公差 (甲 2) 3.9653680

測定誤差 1.4994355

決定値 1300.0261 m²

(使用機種) 計算機 M2-6500
座標読取装置 X-PLAN 350i

④ 477-1

7273.0719 - 1300.0261 = 5973.0458

残地 5973.04 m²

境界線の種類	
④	石杭
⑤	コンタリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	(鎮)

製作者

平成 5 年 9 月 29 日作製

(日本土地家屋調査士会連合会/HLA)

申請人

平成 5 年 10 月 4 日登記

縮尺 1 / 1000

(日加納)

(日調基)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（又）第41号

