

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 10 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,610,000 4,488,000	一括	1,122,000	65,960	18,305
1	2,060,000				
2	1,940,000				
3	1,610,000				
備考	規則30条の3による価額変更				



物 件 目 録

1 所 在 山形市宮町一丁目
 地 番 42 番
 地 目 宅地
 地 積 171.39 平方メートル

2 所 在 山形市宮町一丁目 42 番地
 家屋 番号 42 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 94.13 平方メートル
 2 階 57.65 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階約 99.74 平方メートル
 2 階約 58.12 平方メートル

所 在 山形市宮町一丁目 42 番地、42 番地 10

3 所 在 山形市宮町一丁目 42 番地 10
 家屋 番号 42 番 10
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.22 平方メートル
 2 階 53.04 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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3】

地代代払の許可あり。

《 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 山形市宮町一丁目

地 番 42 番

地 目 宅地

地 積 171.39 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 山形市宮町一丁目 42 番地

家屋 番号 42 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 94.13 平方メートル
2 階 57.65 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 99.74 平方メートル
2 階 約 58.12 平方メートル

所 在 山形市宮町一丁目 42 番地、42 番地 10

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 山形市宮町一丁目 42 番地 10

家屋 番号 42 番 10

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階52.22平方メートル
2階53.04平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第33号
令和7年10月10日受理
令和8年 2月13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 山形市宮町一丁目
地 番 42 番
地 目 宅地
地 積 171.39 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 山形市宮町一丁目 42 番地
家屋 番号 42 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 94.13 平方メートル
2 階 57.65 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 山形市宮町一丁目 42 番地 10
家屋 番号 42 番 10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 52.22 平方メートル
2 階 53.04 平方メートル

所有者 A
(1 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山形県山形市宮町一丁目1番66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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 99.74㎡（概測） 2階 58.12㎡（概測）			
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 [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

(建物用〈单独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	山形県山形市宮町一丁目1番66号				
建 物	物件3				
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(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 ☐				
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 ☐ ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日				
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件3 関係）

所 在	山形市宮町一丁目		
地 番	4 2 番 1 0		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	1 2 6 . 3 7 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
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(□ (建物所有者) ■B (Aの実妹))の陳述／■提示文書(供託書写)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	平成12年10月28日 (物件3の建物新築日)		
最 初 の 契 約 日	平成 年 月 日 (不明)		
契 約 等 期 間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし (不明)		
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 (不明)		
契 約 等 貸 主	■土地所有者(C) □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	■建物所有者(A) □その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金15,000円 (毎月月末までに翌月分を前払いする)		
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 (地方裁判所 支部 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の土地について、南側で幅員約6.5m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。
- 2 物件1の土地について、東側、北側及び西側にはコンクリートのブロック塀があり、境界は明瞭である。
- 3 物件1の土地について、物件2の建物の敷地になっている。また、目的外土地(地番42番10)については、物件3の建物の敷地になっているほか、一部物件2の建物の敷地にもなっている。
- 4 物件1の土地について、物件1の西側の土地(地番41)所有者Dによると、物件1の土地共有者(A、B)と境界争いはないとのこと。
- 5 物件1の土地について、定着物として、コンクリートのブロック塀や庭木等がある。
- 6 物件2の建物について、B(Aの実妹)の陳述によると、Aが物件3の建物と同様に、居宅として利用し占有しており、第三者に貸してはいないとのこと。
- 7 物件2の建物について、築後58年経過しており、老朽化がかなり進んでいる。外壁や内壁に傷みが見られ、天井には破損している箇所もある。また、2階の廊下の一部に沈みが見られる。
- 8 物件3の建物について、Bの陳述によると、Aが居住しているとのことであるが、調査当日、Aは不在であった。建物内には大量の生活ごみが置かれ、2階の通路にも大量のごみ袋が天井近くまで積まれていたため、1室を除いて、室内に入ることが困難であった。
- 9 物件2と3の建物内にある目的外動産は、Bの陳述等から、すべてAの所有と推測される。
- 10 目的外土地について、土地所有者のCに照会書を送付したが、転居しており、届かなかったため、当初定められた土地賃貸借契約の詳細な内容は不明である。ただし、地代(賃料)については、令和7年7月以降は、債権者である株式会社住宅債権管理回収機構が毎月15,000円を供託する方法で支払っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

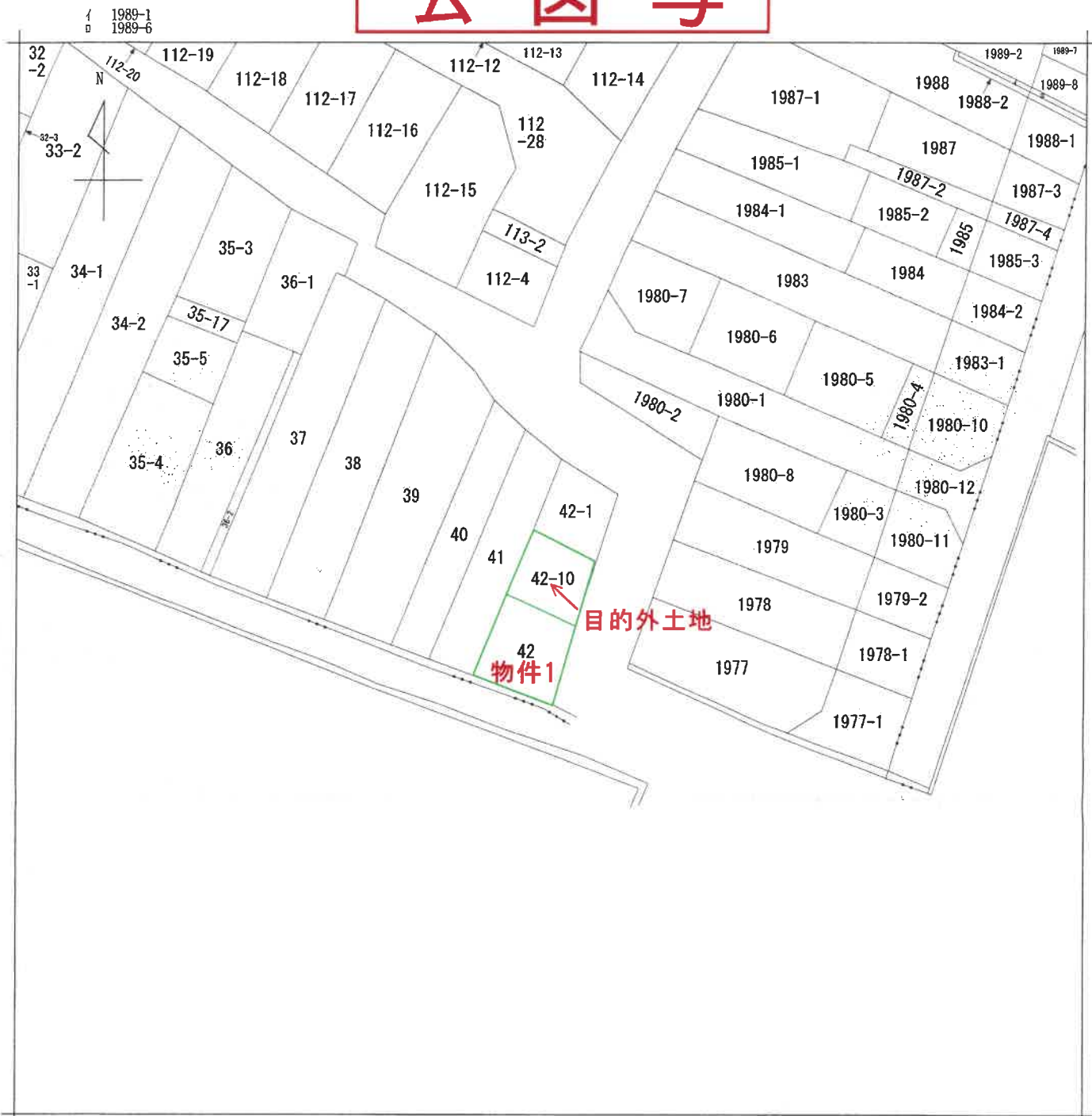
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1の土地及び物件2の建物共有者)	1 物件2の建物には、母親が居住していましたが、今は誰も住んでいません。兄のAは、物件3の建物に住んでいると思います。どちらの建物も、第三者には貸していません。 2 物件2と3の建物内にある目的外動産については、すべてAの所有物で、第三者の物は置いていないと思います。物件3の建物にはかなりのゴミが置かれていると思います。 3 物件2と3の建物内で、ペットは飼っていないと思います。 4 私は、物件1の土地と物件2の建物の共有者になっていますが、現地での調査には立ち会えません。Aにその旨伝えようと連絡していますが、連絡がつかない状況です。
D (隣地(地番41)所有者)	1 私は、物件1と目的外土地の西側の隣地所有者ですが、境界争いはありません。 2 物件2の建物には、Aの母親が住んでいましたが、亡くなっています。Aとは普段からあまり顔を合わせることはありませんが、物件3の建物に居住していると思います。 3 物件2と3の建物について、第三者は住んでいないと思います。Aの母親が生前、息子(A)との二人暮らしも長くなったと言っていたので、第三者に貸したりはしていなかったはずです。
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と3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、2つの建物とも、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10月22日（水） ： ー ：	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10月27日）
7年12月16日（火） 14：20－14：30	物件所在地	現地調査、前面道路接道状況、建物外観写真、定着物確認、境界確認、占有調査、評価人同行なし。
8年1月19日（月） ： ー ：	執行官室	AとBに通知を出す。
8年1月26日（月） 10：30－10：40	執行官室	Bから架電あり。本日の現況調査に立ち会えない旨伝えられる。電話で物件について事情を聞く。
8年1月26日（月） 14：00－15：30	物件所在地	現況調査、評価人同行、建物立入調査、占有確認、境界確認、目的外動産確認、隣人Dより聴取、不在と施錠が予想されたので、立会人Eと解錠技術者Fを同行する。
8年1月27日（火） ： ー ：	執行官室	目的外土地所有者Cに照会書を送付する。※占有権限の調査
8年2月4日（水） ： ー ：	執行官室	目的外土地所有者Cに送付した照会書が届かず返送される。
（特記事項） ■ 令和 8年 1月26日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人Eと解錠技術者Fを同行して臨場した。 ■ 令和 8年 1月26日 目的物件は不在（無施錠）であったので、立会人Eを立ち合わせ、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



(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。



A 宮町1丁目
B 山形市

請求部分	所在地	山形市宮町一丁目				地番	42番10			
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		

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10月24日
山形地方法務局

請求番号：24-1
(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4年9月17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10月24日 山形地方検察局

141256

前々入・後・新

地番 42番

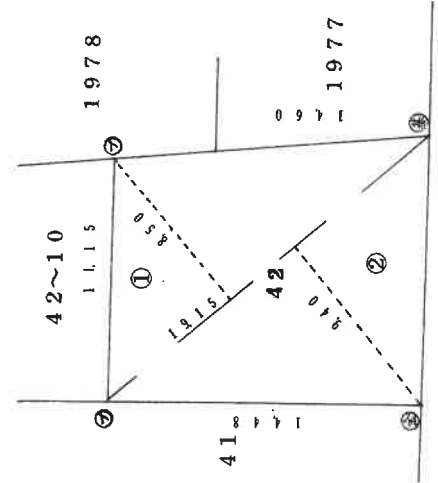
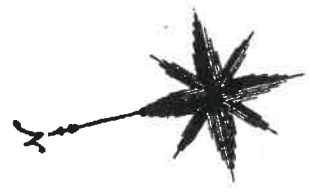
地積測量図

土地の所在 山形市宮町一丁目

求積

① $19 \cdot 15 \times 8 \cdot 50 = 162 \cdot 7750$
② $19 \cdot 15 \times 9 \cdot 40 = 180 \cdot 0100$
計 $342 \cdot 7850$
 $\frac{1}{2} = 171 \cdot 3925$

地積 $171 \cdot 39m^2$



境界線の種類				
⑤	石	杭		
⑥	コンクリート杭			
⑦	プラスチック杭			
⑧	鉄			

⑨	全	鉄
⑩	コンクリート基礎	

作製者

申請人

(平成4年6月1日作製)

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成4年9月17日登記

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成3年11月5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10月24日 山形地方方法務局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

建物図面
各階平面図

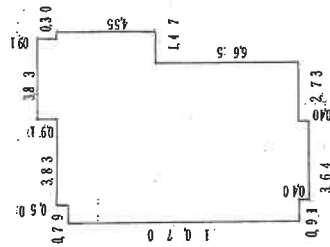
42

家屋番号

建物の所在
山形市宮町一丁目42番地

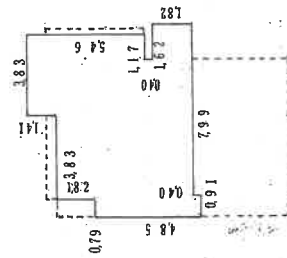
781024 各階平面図

求 積

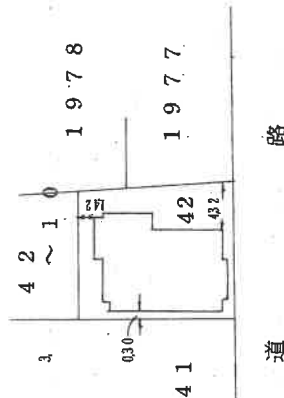


床面積 94.13m²

求 積



床面積 57.65m²



(日加納)

作製者

平成3年10月30日作製)

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)

平成3年11月5日登記

登記年月日：平成12年11月20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10月24日 山形地方方法務局

登記官

(11 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

(日開延12)

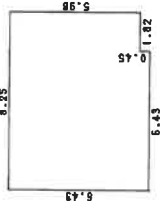
建物図面
各階平面図

家屋番号	42番10
建物の所在	山形市宮町一丁目42番地10

1 階

求積表

$8.25 \times 5.98 =$	49.3350
$6.43 \times 0.45 =$	2.8935
合計	52.2285



床面積 52.22 m²

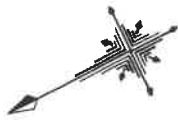
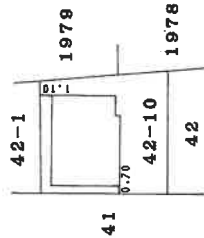
2 階

求積表

$8.25 \times 6.43 =$	53.0475
----------------------	---------



床面積 53.04 m²



作製者

縮尺 1/250

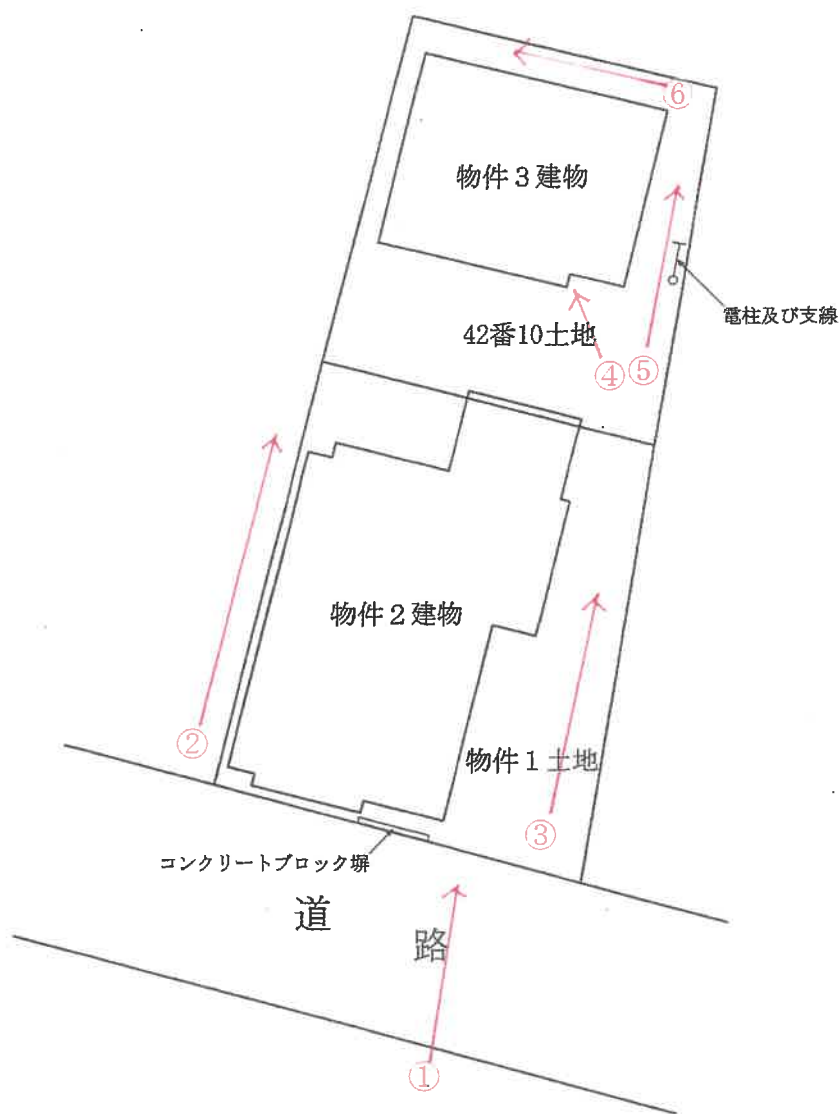
申請人

縮尺 1/500

平成12年11月20日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

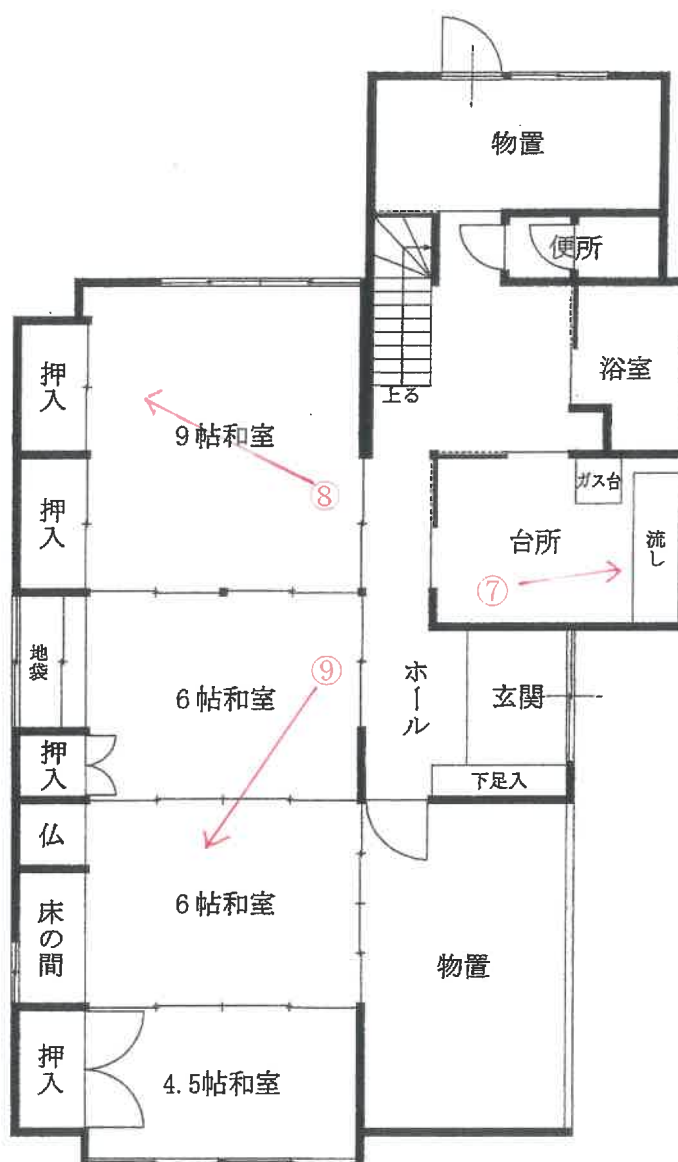


凡例 : 写真撮影位置方向○→

建 物 間 取 図

物件 2

1 階



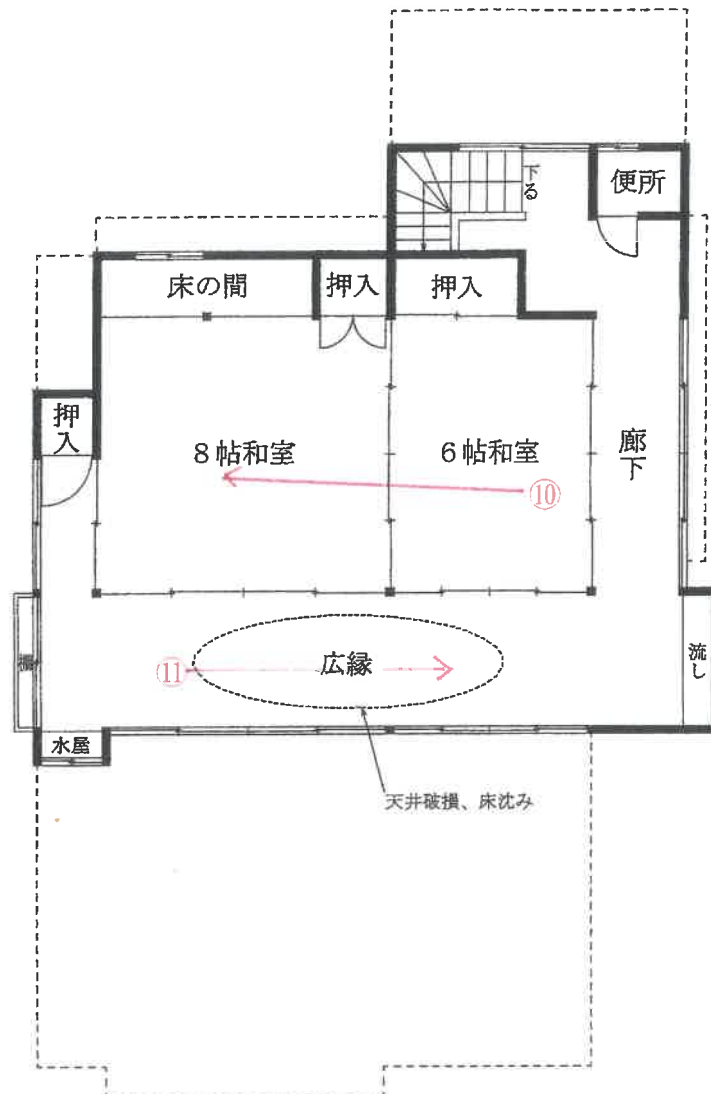
凡例 : 写真撮影位置方向○→

建 物 間 取 図

令和7年(ケ)第33号

物件 2

2 階



凡例 : 写真撮影位置方向○——→

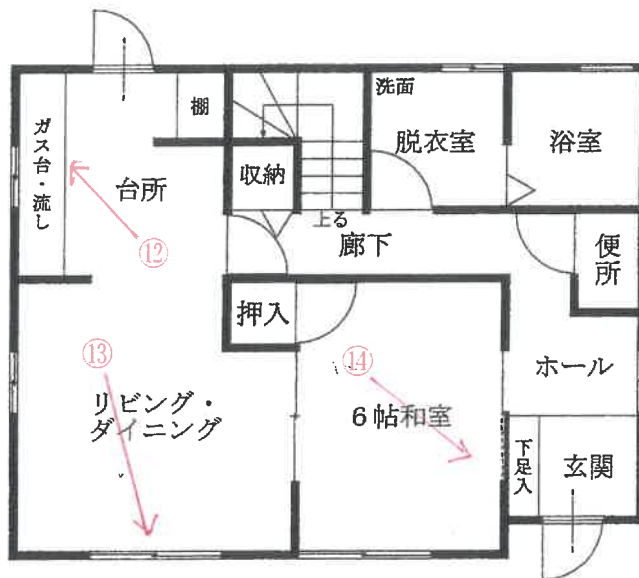
(14 枚目)

建 物 間 取 図

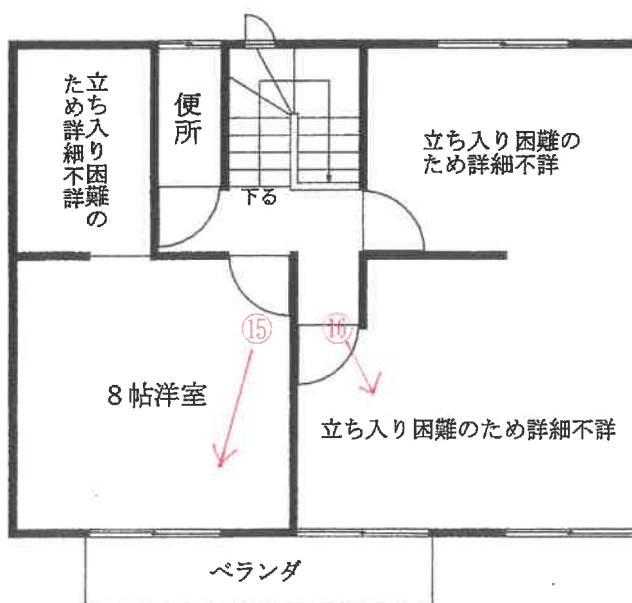
令和7年(ケ)第33号

物件 3

1 階



2 階



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件1 北西側境界付近)



(16 枚目)

物件3

写真③(物件 1 南東側通路付近)



写真④(物件 3 玄関付近)



(17 枚目)

写真⑤(目的外土地 南東側境界付近)



写真⑥(目的外土地 北東側境界付近)



写真⑦(物件2 1階 台所)



写真⑧(物件2 1階 和室)



写真⑨(物件2 1階 和室)



写真⑩(物件2 2階 和室)



写真⑪(物件2 2階 廊下)



写真⑫(物件3 1階 キッチン)



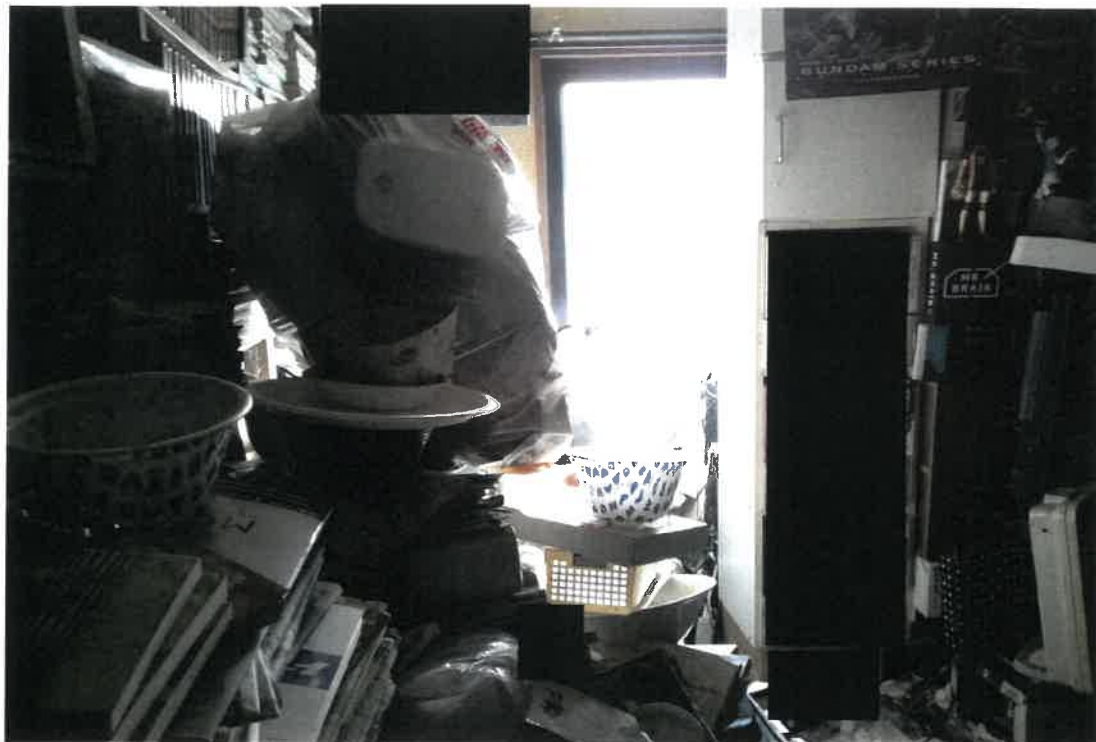
写真⑬(物件3 1階 リビング)



写真⑭(物件3 1階 和室)



写真⑮(物件3 2階 洋室)



写真⑯(物件3 2階 洋室)



令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令和 8 年 2 月 12 日 評 価
(金鑑第 5, 159 号)

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

金 子 純 也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,420,000 円
物件 2 (建物)	金 3,220,000 円
物件 3 (建物)	金 2,680,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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 の内訳価格は物件 2 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 の価格は物件 1 及び目的外土地の土地利用権等付建物として、物件 3 の価格は目的外土地の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	山形市宮町一丁目 42番 宅地 171.39㎡	同左 特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山形市宮町一丁目42番地 42番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 94.13㎡ 2階 57.65㎡	山形市宮町一丁目42番地, 42番地10 1階 99.74㎡ (概測) 2階 58.12㎡ (概測)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山形市宮町一丁目42番地10 42番10 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 52.22㎡ 2階 53.04㎡	同左

番号	特 記 事 項
1	定着物として、コンクリートブロック塀がある。
2	なし。
3	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，目的外土地）

目的外土地の表示	所在地 山形市宮町一丁目 地番 42番10 地目 宅地 地積 126.37㎡	
位置・交通	J R奥羽本線「北山形」駅の南々東方・道路距離約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心にアパート，事業所が見られる既成住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内，市街化区域内 準工業地域 60％ 200％ 準防火地域 第2種高度地区（高さ制限20m） 大規模集客施設制限地区 山形市立地適正化計画の居住誘導区域内 山形市屋外広告物規制区域の第3種普通規制地域 山形市景観計画区域の伝統市街地景観 土砂災害警戒区域の指定なし

画 地 条 件	地 積 297.76㎡（登記） 間 口 奥 行 間口約13m，奥行約26m（地積測量図による） 形 状 台形（地積測量図による） 地 勢 平坦 街路接面状況 中間画地 そ の 他 なし
接面道路の状況	南側が幅員約6.5mの舗装市道に接面し、画地は道路と等高。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。
土地の利用状況等	物件1： 物件2所有者が、物件2建物の敷地として使用している。 目的外土地： 大部分を債務者兼所有者が、物件3建物の敷地として使用しており、南側の一部を物件2所有者が、物件2建物の敷地として使用している。
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管あり 下 水 道 前面道路に本管あり
特 記 事 項	物件1土地に、定着物として、コンクリートブロック塀がある。 目的外土地に、NTT東日本株式会社の電柱及び支線がある。 目的外土地の土地賃貸借契約の概要は、現況調査報告書記載のとおり。 土壤汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において、土壤汚染の可能性は低いが、土壤汚染の有無、その状態の確定には、指定調査機関等による分析調査を要する。 埋蔵文化財について： 当該物件敷地は、文化財保護法による「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。 地下埋設物について： 現地調査等において、その他の地下埋設物の存在の可能性は低い。

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：昭和43年（固定資産（土地・家屋）評価証明書より） 経 過 年 数：58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：モルタル塗刷毛引，サイディング張り 内 壁：繊維壁，クロス貼り 天 井：敷目張天井，竿縁天井 床：タタミ，カーペット敷き，コンクリート叩 設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり 下水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり 都市ガスは，土地への引込みあり，建物への接続あり その他：特になし
床面積（現況）	床面積 1階 99.74㎡（概測） 2階 58.12㎡（概測） 延べ 157.86㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	昭和48年3月日不詳変更，増築（登記記載） 昭和48年3月日不詳主たる建物に変更（登記記載） 増築等により，1階床面積が登記より約5.61㎡大きく，2階床面積が登記より約0.47㎡大きい。（増築時期：不詳，増築部分：1階北側物置，2階廊下の一部）

	2 階の広縁で天井の破損、床の沈みが見られる。 アスベストの使用の可能性について： 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。
--	---

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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12年10月28日 新築 経 過 年 数：25年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング張り 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り、敷目張天井 床：フローリング、タタミ 設 備：水道は、土地への引込みあり、建物へ接続あり 下水道は、土地への引込みあり、建物へ接続あり 都市ガスは、土地への引込みあり、建物への接続あり その他：特になし
床面積（現況）	床面積 1 階 52.22㎡（登記） 2 階 53.04㎡（登記） 延べ 105.26㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通

保守管理の状態	普通
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	建物内に大量の家庭用ゴミがある。 2階の一部は立ち入り困難のため詳細は不詳。 アスベストの使用の可能性について： 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

① 物件1・目的外土地（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、目的外土地に所有権以外の占有権原による電柱及び支線があるが、これによる減価はないと判定した。また、定着物としてコンクリートブロック塀があるが、交換価値なしと判定した。

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＝オ
1	69,100	1.03	171.39	0.85	10,370,000
目的外 土地			126.37	0.90	8,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山形－4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/85 & = & 69,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 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 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	10,370,000	-4,670,000		1.00	0.60	3,420,000
2	660,000	+4,700,000	—	1.00	0.60	3,220,000
3	1,770,000	+3,200,000	—	0.90	0.60	2,680,000
一括価格(合計)						9,320,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正（物件1・2）：格差なし。

エ 市場性修正（物件3）：物件3建物内に大量の家庭用ゴミがあり、市場性が劣ると判断されるので修正を行った。

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た。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（山形－4）

所 在：山形市宮町5丁目70番1
「宮町5-4-8」

価 格：59,300円/㎡

位 置：JR奥羽本線「北山形」駅の南東方・道路距離約850mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：303㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側7m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化区域内，準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に作業所等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

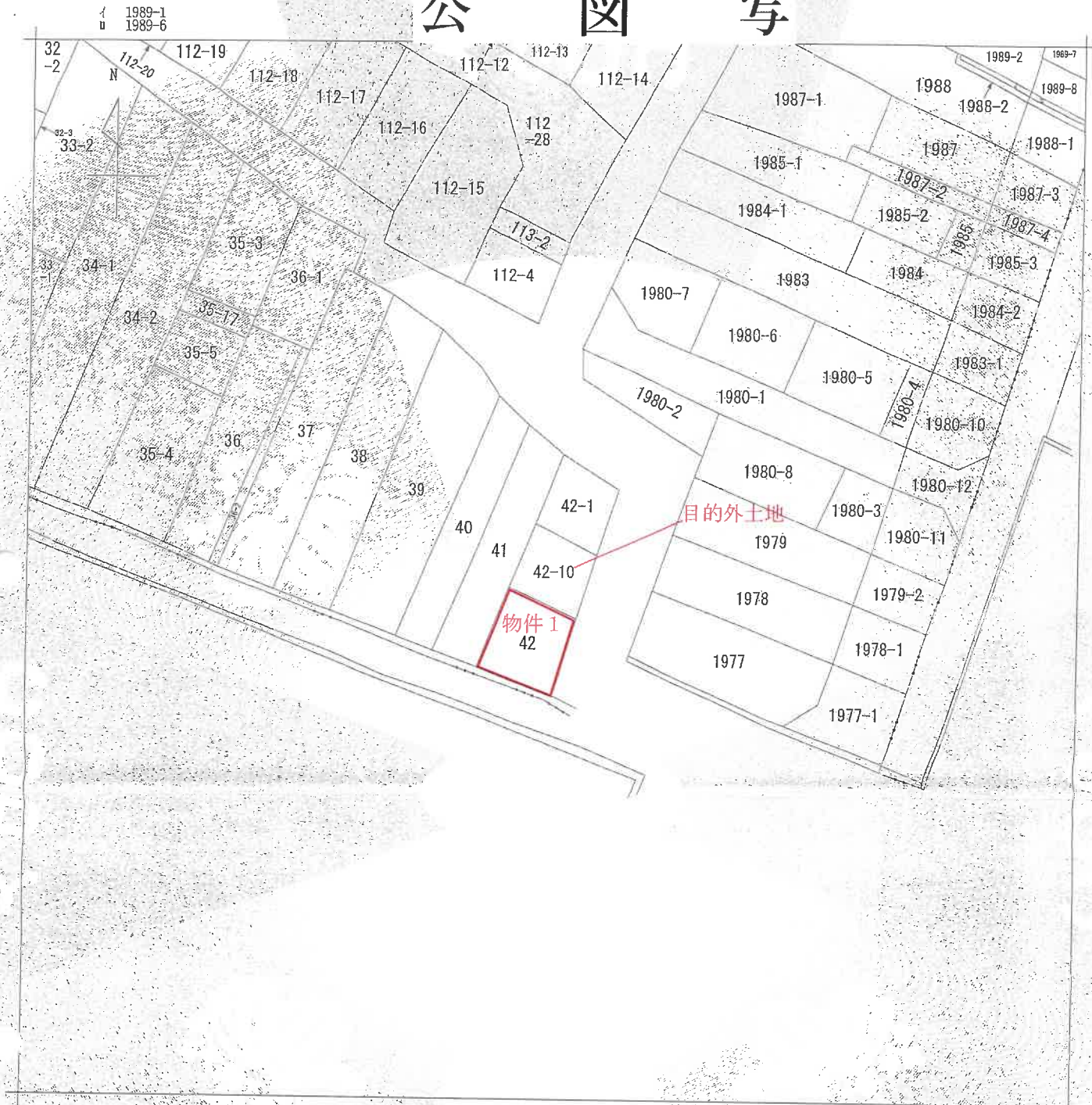
1	位置図	1 葉
2	公図写し	1 葉
3	地積測量図	1 葉
4	建物図面写し・各階平面図	2 葉
5	建物間取図	3 葉
6	建物配置図	1 葉

以 上

位置図

評価物件

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 山形市宮町一丁目				地 番 42番10			
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	

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6月13日
山形地方方法務局

登記官

請求番号：18-2
(1/1)

(13頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成4年9月17日

141256

前々入・後・新

地番 42番

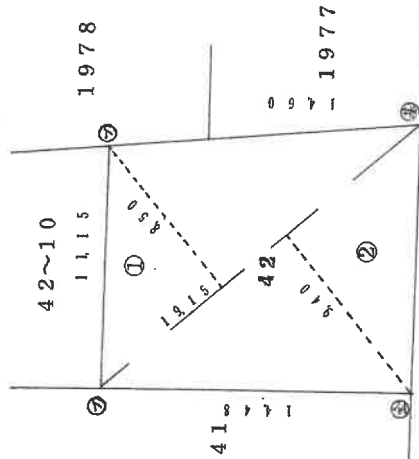
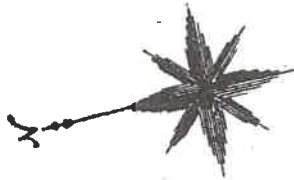
地積測量図

土地の所在 山形市宮町一丁目

求積

① $19.15 \times 8.50 = 162.7750$
② $19.15 \times 9.40 = 180.0100$
計 342.7850
 $\frac{1}{2} = 171.3925$

地積 171.39㎡



境界線の種類	
⑤	石杭
④	コンクリート杭
③	プラスチック杭
②	鉄杭

境界線の種類	
⑤	鉄杭
④	コンクリート基礎

道路

(目録連9)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地建物株式会社 連合会用紙)

平成4年9月17日登記

A3判→A4判に縮小

(目加新)

(田加奈)

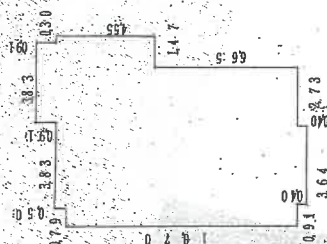
42

山形市富町一丁目4番地

781034 各階平面図

登記年月日：平成3年11月5日

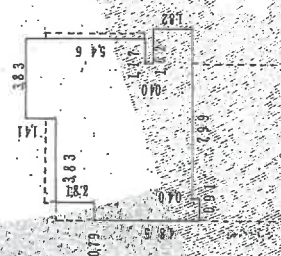
求積


$$\begin{array}{r} 0.91 \times 3.83 = 3.4853 \\ 4.05 \times 0.79 = 3.1995 \\ 4.55 \times 7.96 = 36.2180 \\ 4.55 \times 0.30 = 1.3650 \\ 6.65 \times 7.28 = 48.4120 \\ 0.40 \times 3.64 = 1.4560 \end{array}$$

計 94.1358

床面積 $94.13m^2$.

積求



1.	$41 \times 3.83 = 5.4003$
1.	$82 \times 7.66 = 13.9412$
2.	$23 \times 8.45 = 18.8435$
0.	$40 \times 7.28 = 2.9120$
1.	$82 \times 8.90 = 16.1980$
0.	$40 \times 0.91 = 0.3640$
	計 57.6590

床面槽 5:7 · 6.5m²

作者

縮尺 $1/250$

人請申

縮尺 1/500

平成3年11月1日登記

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6月13日 山形地方方法務局

(15頁第 4 図)

請求番号: 18-1

登記年月日：平成12年11月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月13日 山形地方広務局

781029 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 42番1-0

建物の所在 山形市宮町一丁目42番地1-0

1 階

求積表

$8.25 \times 5.98 = 49.3350$
 $6.43 \times 0.45 = 2.8935$
合計 52.2285



床面積 52.22 m²

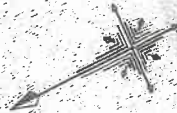
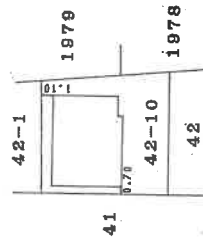
2 階

求積表

$8.25 \times 6.43 = 53.0475$



床面積 53.04 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成12年11月20日登記

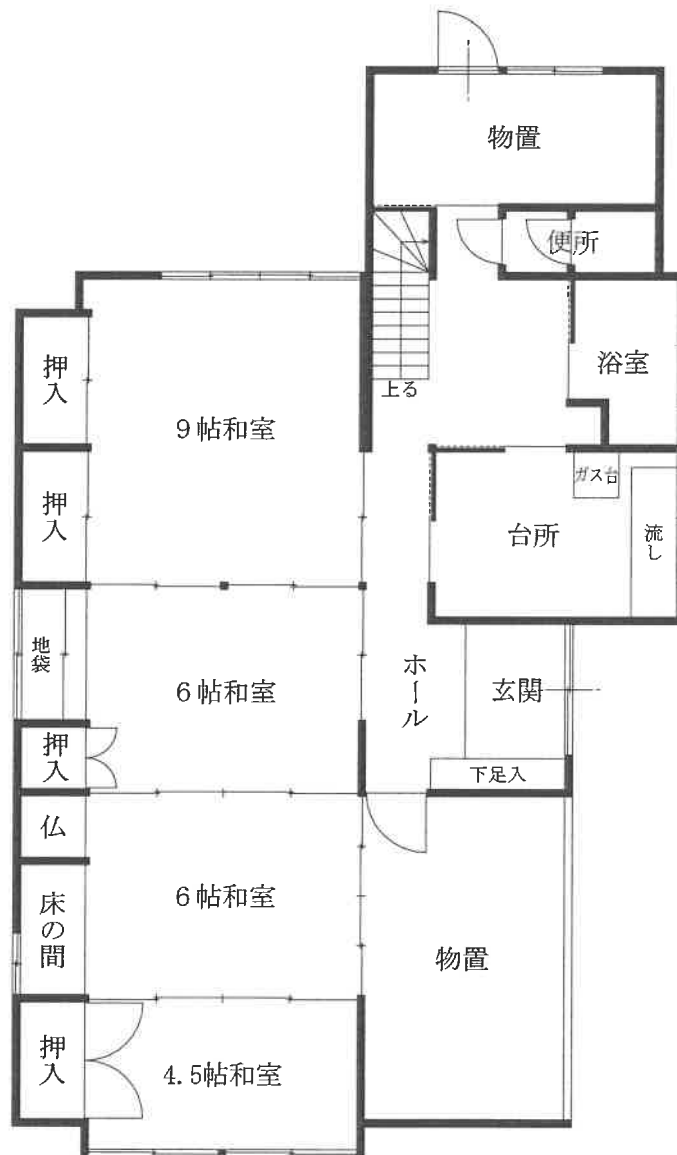
縮尺

500

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

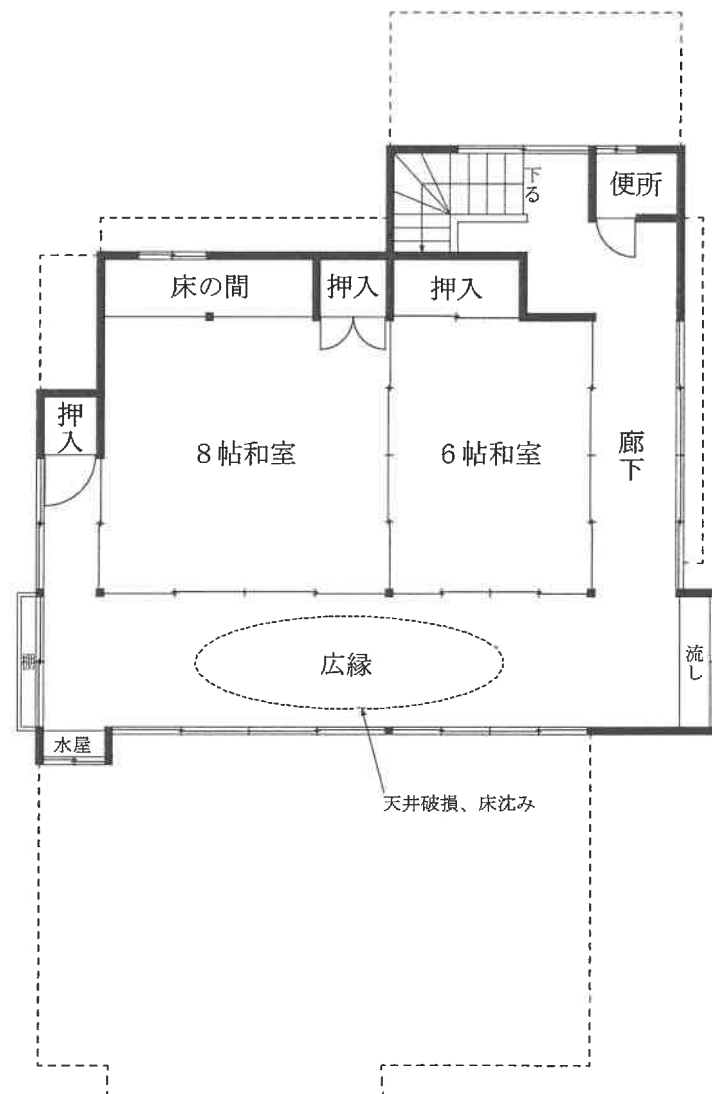
1 階



建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

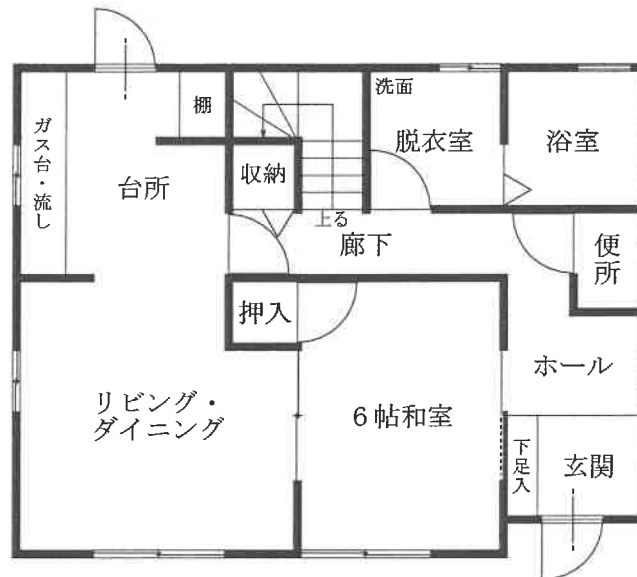
2 階



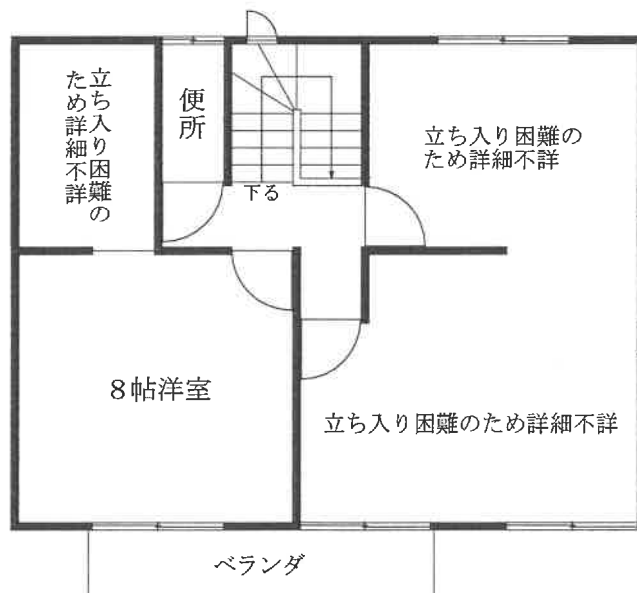
建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 3

1 階



2 階



建 物 間 取 図 S = 1 : 2 5 0

