

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 7 年 5 月 27 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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 7 年 6 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 45 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 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 7 年 5 月 27 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）
1～3	8,020,000 6,416,000	一括	1,604,000	76,804	0
1	2,180,000				
2	1,490,000				
3	4,350,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 山形市高原町字滝ノ沢
 地 番 239 番 233
 地 目 宅地
 地 積 187.79 平方メートル

- 2 所 在 山形市高原町字滝ノ沢
 地 番 239 番 234
 地 目 宅地
 地 積 128.58 平方メートル

- 3 所 在 山形市高原町字滝ノ沢 239 番地 233、239 番地 234
 家屋 番号 239 番 233
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 124.13 平方メートル
 2 階 58.64 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 3 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 ～ 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 2】

地役権

範 囲 全部

要役地 山形市流通センター三丁目 2 番 4

設定日 平成 12 年 10 月 31 日

目 的 (1) 土地所有者は次の行為をしないこと

送電線の最下垂時における電線から 3.6 メートル以内の範囲に入る
高さの建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽、土地の形質変更お
よび送電線の設置、保守等に支障となる行為

爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵

(2) 地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その
設置、保守等のため立入ることならびに送電線に支障となる竹木を伐
採すること。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 山形市高原町字滝ノ沢
地 番 239番233
地 目 宅地
地 積 187.79平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 山形市高原町字滝ノ沢
地 番 239番234
地 目 宅地
地 積 128.58平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 山形市高原町字滝ノ沢 239番地233、239番地234

家屋 番号 239番233

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階124.13平方メートル
2階 58.64平方メートル

共有者 A 持分22分の13
共有者 B 持分22分の9



物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第83号
令和7年1月22日受理
令和7年3月5日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 兼 子 英 昭

(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 山形市高原町字滝ノ沢
地 番 239 番 233
地 目 宅地
地 積 187.79 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 山形市高原町字滝ノ沢
地 番 239 番 234
地 目 宅地
地 積 128.58 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 山形市高原町字滝ノ沢 239 番地 233、239 番
地 234
家屋 番号 239 番 233
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 124.13 平方メートル
2 階 58.64 平方メートル

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	山形市高原町239番地233		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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			
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空家）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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

■ 物件 1 及び同 2 について

2 筆の土地は一体利用されており、各土地の境界を示す物は見うけられないが、東側及び南側は道路と接し、北側は擁壁が設置され隣地が一段低くなっている。西側は土留めが設置されている。

物件 2 の上空を高圧電線が通過している。

一体の土地の北東角及び南西角に境界杭が見うけられたが、北西角の境界標は積雪で確認できなかった。

南東側にカーポートが設置されており、支柱は固定されている。北側にスチール製物置が 2 台置かれている。

■ 物件 3 について

クロスに亀裂、汚れが見うけられる。特に 1 階廊下部分の亀裂が長く複数か所見うけられ、2 階の中央の部屋のクロスが全体的に汚れている。

2 階の 2 室に可動式の梯子で上り下りするロフトが設置されている。

以 上

(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 (土地建物共有者)	1 隣地所有者と境界争いはありません。要所に境界杭があります。 2 物件3の北側部分が建っていた状態で購入し、南側を増築した後に共有者らが物件3に入居したのです。 3 物件3を共有者らが住居として使用していましたが、令和5年の1月に物件3から転居し、それ以降誰も使用していません。 4 物件3でレンジと給湯器はLPガスを燃料として使用していますが、この団地に集中式のガス庫がありそこからガス管が引かれています。 5 物件3のクロスが汚れたり、亀裂が入っているだけで不具合な所はありません。2階の部屋の汚れはたばこによるものです。 6 カーポートの天井板が割れています。 以 上
執行官の意見	
■ 物件3の占有について 立入調査の結果等を総合的に判断して共有者らの占有と認めた。 以 上	

(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2月4日(火) 13:55-14:05	物件所在地	物件確認、占有調査 近隣者と面談
7年2月21日(金) 13:25-14:20	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情聴取 写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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、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。 ☐		

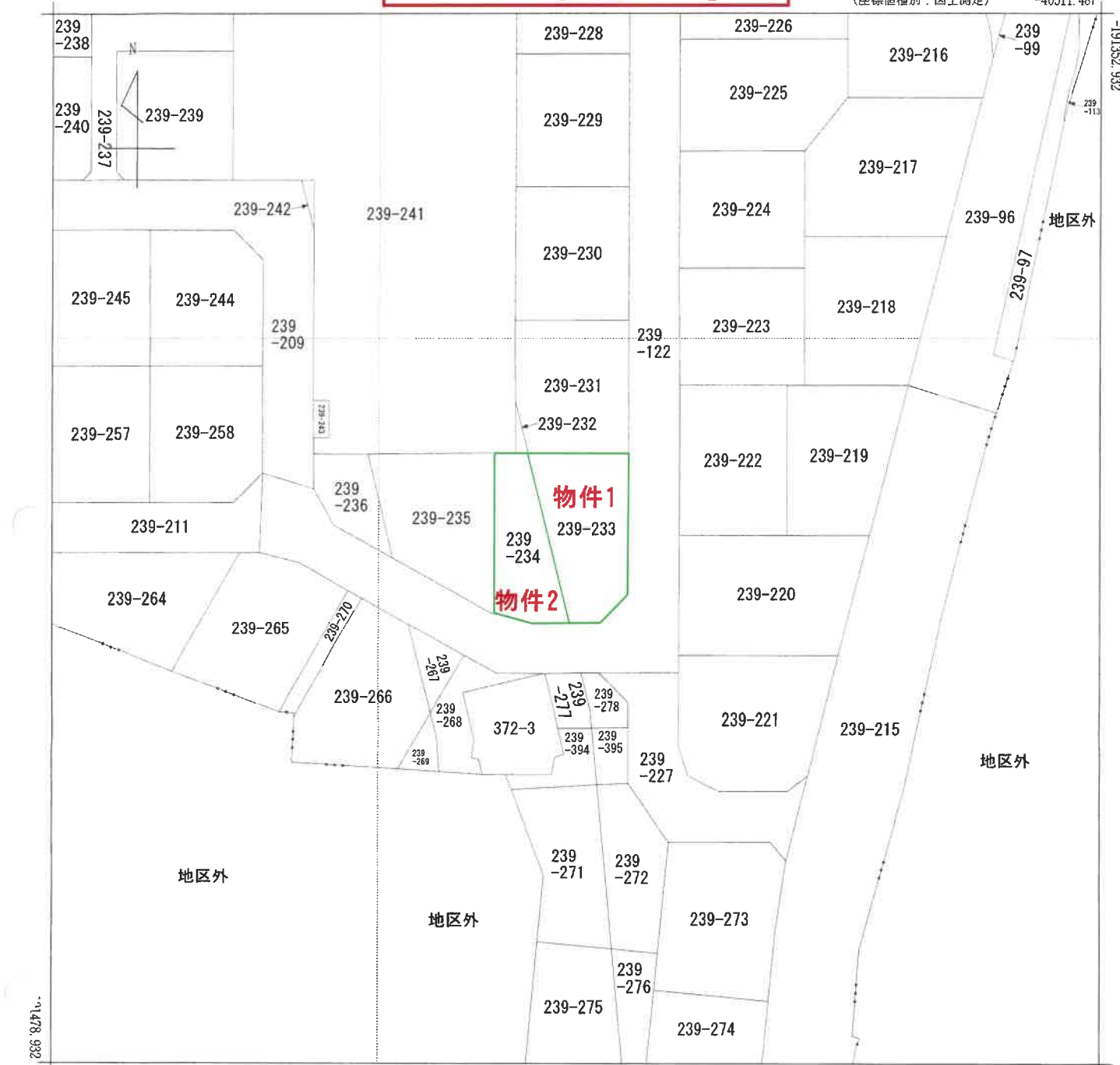
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-40511.487



-40636.487

(座標値種別：図上測定)

(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。

(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。

地番区域見出し

高原町

請求部	所在	山形市高原町字滝ノ沢				地番	239番233			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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29日

山形地方法務局

請求番号：23-2

(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12年10月24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1月29日 山形地方方法務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：23-3

105801

地番 239-209
239-228-239-243

土地の所在 山形市高平原町字薄ノ沢

108/162

地積測量図



(日積算)

凡例
田 コンクリート敷
畑 アスファルト敷
○ 敷 画 線
◇ 敷 画 線

凡例
田 コンクリート敷
畑 アスファルト敷
○ 敷 画 線
◇ 敷 画 線

作製者

平成12年10月16日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1枚目と同様 平成 年 月 日 登記

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

登記年月日：平成12年10月24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1月29日 山形地方方法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：23-3

(2/4)

105803

地番 239-209
239-228-239-232

土地の所在 山形市高原町字滝ノ沢

1枚目と同様
地積測量図(11/12)

屋敷求積表

地番	(16) 239-229			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
20-06	-191665.878	-40270.290	-645935.451600	
20-33	-191665.846	-40283.802	644097.710178	
20-34	-191681.867	-40283.805	646152.282200	
20-07	-191681.886	-40270.284	-643881.570876	
		併面積	432.919902	
		面積	216.4599510	m ²
		地積	216.45	m ²

地番	(17) 239-230			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
20-07	-191681.886	-40270.284	-645653.463372	
20-34	-191681.867	-40283.805	644218.609560	
20-35	-191697.878	-40283.817	645870.437961	
20-08	-191697.900	-40270.297	-644002.589624	
		併面積	432.994525	
		面積	216.4972625	m ²
		地積	216.49	m ²

地番	(18) 239-231			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
20-08	-191697.900	-40270.297	-645250.968831	
20-35	-191697.878	-40283.817	392928.351018	
20-35-1	-191707.654	-40283.818	645105.061452	
20-09-1	-191713.892	-40282.307	251643.571829	
20-09	-191713.901	-40270.297	-644002.589624	
		併面積	423.425844	
		面積	211.7129220	m ²
		地積	211.71	m ²

地番	(19) 239-232			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
20-35-1	-191707.654	-40283.818	-40.283818	
20-36	-191713.891	-40283.818	251290.456684	
20-09-1	-191713.892	-40282.307	-251240.748759	
		併面積	9.424107	
		面積	4.7120535	m ²
		地積	4.71	m ²

屋敷求積表

地番	(14) 239-209			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
20-16	-191718.072	-40307.895	-92587.234815	
20-17	-191713.903	-40307.890	-248417.526070	
20-18	-191711.909	-40307.890	-257889.880220	
20-21	-191707.505	-40307.885	-1008059.895965	
20-21-1	-191686.900	-40307.887	-1070980.557590	
20-22-1	-191680.935	-40309.332	-239880.834732	
20-23	-191680.949	-40317.643	927.305789	
20-24-3	-191680.958	-40330.434	564.626076	
20-24	-191680.963	-40335.434	443.689774	
20-25	-191680.969	-40344.869	-142296.352963	
20-26	-191677.436	-40348.408	-600303.614224	
20-27	-191666.091	-40348.411	-1049784.957398	
20-28	-191651.418	-40348.417	-592435.806811	
22-05	-191651.408	-40354.409	668309.367449	
22-06	-191667.979	-40354.410	1273585.179600	
22-07	-191682.968	-40354.416	766653.195168	
22-08	-191686.977	-40354.413	161579.069652	
22-09	-191686.972	-40340.915	-484.090980	
22-10	-191686.965	-40327.404	-120.982212	
22-11	-191686.959	-40317.439	149812.304913	
22-12	-191690.532	-40313.887	660301.155173	
22-13	-191703.348	-40313.897	1034777.108196	
22-14	-191716.200	-40313.903	593581.907772	
		併面積	1293.175582	
		面積	646.5877910	m ²
		地積	646.58	m ²

地番	(15) 239-228			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
P20-04	-191649.892	-40272.455	-85619.239330	
P20-03	-191649.889	-40283.799	642687.729246	
20-33	-191665.846	-40283.802	644097.710178	
20-06	-191685.878	-40270.290	-556978.380990	
20-05	-191652.015	-40270.290	-643760.855940	
		併面積	426.963164	
		面積	213.4815820	m ²
		地積	213.48	m ²

作製者

平成12年10月16日(作製)

申請人

縮尺

1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1枚目と同様 平成 年 月 日 登記

A 3判→A 4判に縮小

(日調連9)

登記年月日：平成12年10月24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1月29日 山形地方地務局

登記官

(9 枚目)

105804

地番 239-233-239-239

1枚目と同様
地積測量図

土地の所在 山形市高原田字滝ノ沢

座標求積表

地番	(23) 239-236			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
20-17-1	-191713.888	-40301.353	-503605.707088	
20-17	-191713.903	-40307.890	166648.211760	
20-16	-191718.072	-40307.895	342979.878555	
20-15	-191722.412	-40305.369	335622.807663	
20-14-1	-191726.399	-40298.324	-343802.913776	
		倍面積	142.277114	
		面積	71.1385570	
		地積	71.13	m ²

座標求積表

地番	(20) 239-233			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
20-09	-191713.901	-40270.297	-676661.800491	
20-09-1	-191713.992	-40282.307	818617.042854	
20-11-1	-191734.223	-40277.985	818919.791820	
20-11	-191734.224	-40273.847	-142086.132216	
20-10	-191730.695	-40270.300	-818413.306900	
		倍面積	375.595067	
		面積	187.7975335	
		地積	187.79	m ²

座標求積表

地番	(24) 239-237			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
P20-02	-191649.898	-40317.629	-624802.296613	
P20-01	-191649.887	-40329.896	-927.587608	
20-30	-191649.875	-40334.437	653579.217148	
20-31	-191666.091	-40334.424	1213380.477192	
20-24-1	-191679.958	-40334.432	599853.672704	
20-24	-191680.963	-40335.434	40335.434000	
20-24-3	-191680.958	-40330.434	-39644.816622	
20-24-2	-191679.980	-40331.434	-627879.764512	
20-31-1	-191665.390	-40331.419	-588677.391724	
20-32	-191665.384	-40317.644	-624600.940848	
		倍面積	616.003117	
		面積	308.0015585	
		地積	308.00	m ²

座標求積表

地番	(21) 239-234			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
20-09-1	-191713.892	-40282.307	-819019.865924	
20-36	-191713.891	-40283.818	-1571.068902	
20-37	-191713.853	-40286.284	772731.213404	
20-13	-191733.072	-40286.300	820551.358400	
20-12	-191734.221	-40281.915	46364.484165	
20-11-1	-191734.223	-40277.985	-818798.959665	
		倍面積	257.161478	
		面積	128.5807390	
		地積	128.58	m ²

座標求積表

地番	(25) 239-238			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
20-30	-191649.875	-40334.437	-653780.689333	
20-29	-191649.882	-40348.415	62257.604345	
20-28	-191651.418	-40348.417	654007.491158	
220-27	-191666.091	-40348.411	592032.234603	
20-31	-191666.091	-40334.424	-654063.019584	
		倍面積	453.421184	
		面積	226.7105920	
		地積	226.71	m ²

A 3 判→A 4 判に縮小

(日調連9)

作製者

平成12年10月16日(作製)

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1枚目と同様

平成 年 月 日 登記

登記年月日：平成12年10月24日

105805

1枚目と同様

地積測量図

土地の所在 山形市高原町字滝ノ沢

座標求積表

地番	(28) 239-241				
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn		
P20-02	-191649.898	-40317.629	624721.661355		
20-32	-191665.384	-40317.644	1251903.163844		
20-23	-191680.949	-40317.643	626979.666293		
20-22-1	-191680.935	-40309.332	-644.949312		
20-22	-191680.933	-40307.888	240436.551920		
20-21-1	-191686.900	-40307.887	1071061.178664		
20-21	-191707.505	-40307.885	830624.586195		
20-20	-191707.507	-40306.052	177306.322748		
20-19	-191711.904	-40306.056	177427.258512		
20-18	-191711.909	-40307.890	80575.472110		
20-17	-191713.903	-40307.890	79769.314310		
20-17-1	-191713.888	-40301.353	-2015.067650		
20-37	-191713.853	-40286.284	120.858852		
20-36	-191713.891	-40283.818	-249719.387782		
20-35-1	-191707.654	-40283.818	-645064.777634		
20-35	-191697.878	-40283.817	-1038798.788979		
20-34	-191681.867	-40283.805	-1290370.841760		
20-33	-191665.846	-40283.802	-1288195.420356		
P20-03	-191649.889	-40283.799	-642446.026452		
	総面積	地積	3676.769578		
		地積	1835.38 m ²		

地番	(29) 239-242				
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn		
20-21-1	-191686.900	-40307.887	-80.615774		
20-22	-191680.933	-40307.888	-240436.551920		
20-22-1	-191680.935	-40309.332	240525.784044		
	総面積	地積	8.616350		
		地積	4.3081750		
		地積	4.30 m ²		

地番	(30) 239-243				
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn		
20-20	-191707.507	-40306.052	-177306.922748		
20-21	-191707.505	-40307.885	177435.309770		
20-18	-191711.909	-40307.890	177314.408110		
20-19	-191711.904	-40306.056	-177427.258512		
	総面積	地積	16.136620		
		地積	8.0683100		
		地積	8.06 m ²		

座標求積表

地番	(26) 239-239				
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn		
20-31-1	-191665.390	-40331.419	588677.391724		
20-24-2	-191679.980	-40331.434	627879.764512		
20-24-3	-191680.958	-40330.434	39080.190546		
20-23	-191680.949	-40317.643	-627906.972082		
20-32	-191665.384	-40317.644	-627302.222996		
	総面積	地積	428.151704		
		地積	214.0758520		
		地積	214.07 m ²		

地番	(27) 239-240				
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn		
20-31	-191666.091	-40334.424	-559317.457608		
20-27	-191666.091	-40348.411	457752.722795		
20-26	-191677.436	-40348.408	600303.614224		
20-25	-191680.969	-40344.869	142296.352963		
20-24	-191680.963	-40325.434	-40779.123774		
20-24-1	-191679.958	-40334.432	-599853.672704		
	総面積	地積	402.435896		
		地積	201.2179480		
		地積	201.21 m ²		

(日積算)

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29日

山形地方法務局

登記官

作製者

12年 10月 16 日作製

申請人

縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会)

口 寸 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1月29日 山形地方法務局

令和7年1月29日 山形地方法務局

獎品(四)

(11 枚目)

請求番号: 23-5

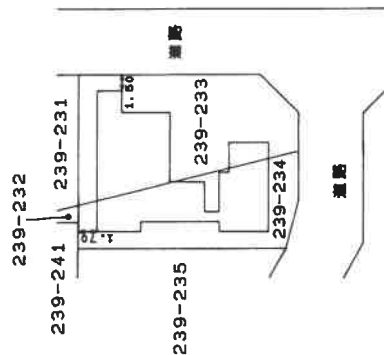
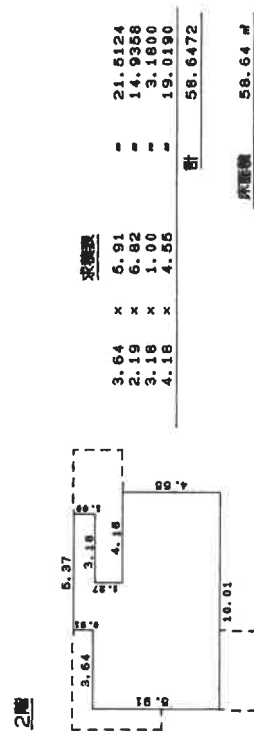
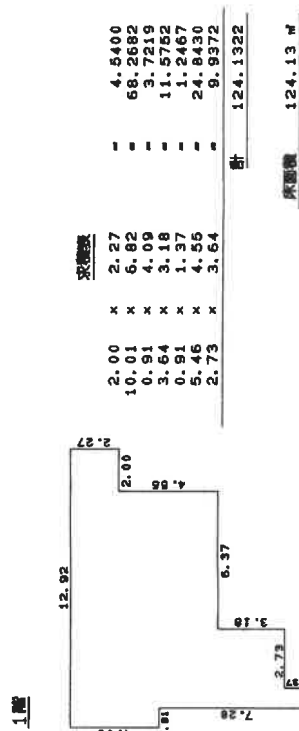
749387 各階平面図

239番233

建 物 区 面

家屋番号

山形市高原町字地ノ沢239番地233, 239番地234



(日鋼直12)

A 3 判→A 4 判に縮小

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

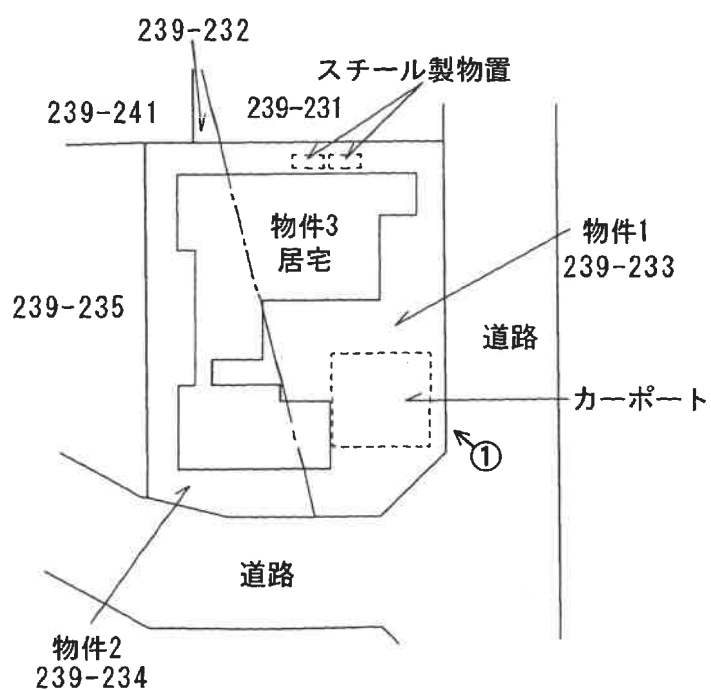
人請申

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成15年12月24日 登記

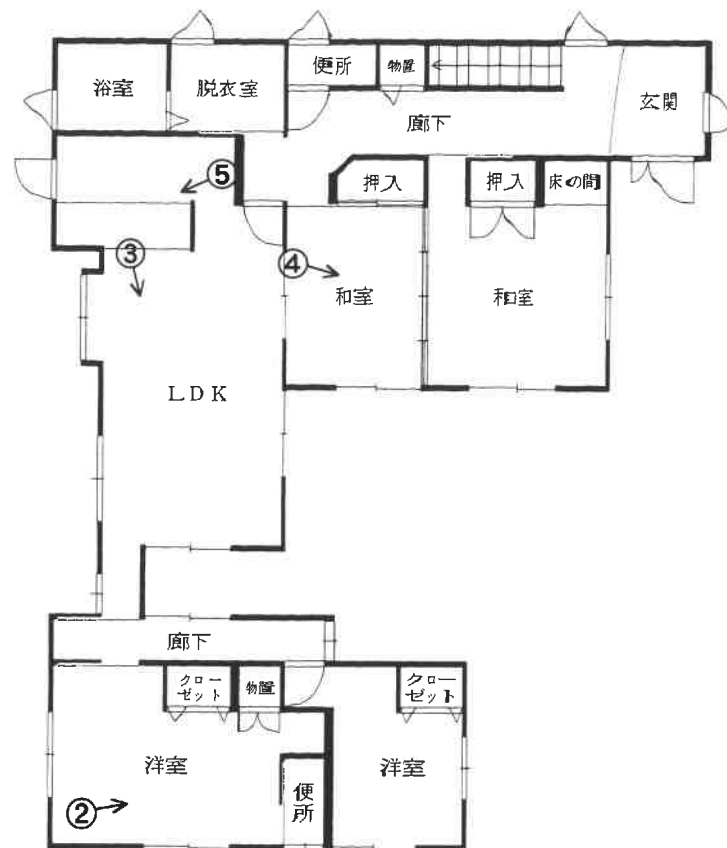
土地建物位置関係図



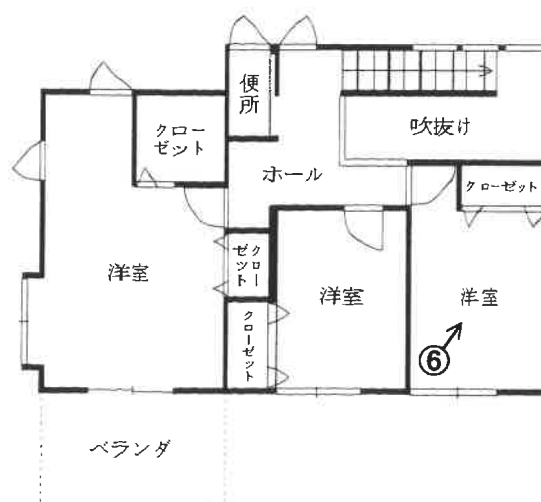
凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図

1 階



2 階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 6 年 (ケ) 第 8 3 号
令和 7 年 2 月 2 1 日 現地調査
令和 7 年 3 月 1 7 日 評 価
(Y 2 0 9 8 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

森 谷 崇 史

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 8, 0 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 1 8 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1, 4 9 0, 0 0 0 円
物件 3	金 4, 3 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3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。

第3. 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	山形市高原町字滝ノ沢 239 番 233 宅地 187.79 m ²	左記にほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	山形市高原町字滝ノ沢 239 番 234 宅地 128.58 m ²	左記にほぼ同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山形市高原町字滝ノ沢 239 番地 233、239 番地 234 239 番 233 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 124.13 m ² 2 階 58.64 m ²	左記にほぼ同じ
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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線北山形駅の北東方約 4 km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	山形市市街地北東方の高原町地内に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 指 定 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 指定無し 70% 200% なし 高原地区地区計画（低層住宅A地区）
画 地 条 件	地 積 316.37 m ² 間 口 × 奥 行 約 16m × 約 20m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 北西向き緩傾斜地 道 路 接 面 角地 そ の 他 なし	
接 面 道 路 の 状 況	南側が約 6m の舗装市道にほぼ等高に、東側が約 6m の舗装市道に ほぼ等高から約 1m 高く接面。 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）	
土地の利用状況等	物件 3 建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 あり（集中プロパン） （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、役所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	附 加 物 ・ 従 物 等 : 舗装 土 壌 汚 染 の 可 能 性 : 現地調査及び官公署において公表されている資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無は指定調査機関の調査によらなければ確定できない。 地 下 埋 設 物 の 有 無 : 現地調査において価格形成に大きな影響を与える地下埋設物が存在する可能性は低い。 埋 蔵 文 化 財 の 有 無 : 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 土 砂 災 害 警 戒 区 域 等 : 土砂災害警戒区域（土石流）に指定されている。 そ の 他 : 物件2について、地役権が設定され、上空を高圧線が通過している。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

イ. 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14年 1 月 30 日新築 平成15年 11 月 17 日増築 経 過 年 数 約 23 年 経済的残存耐用年数 約 10 年
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス ほか 天 井 ビニールクロス・合板貼 ほか 床 フローリング・畳・ビニールシート ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ ほか 設 備 電気・便所（水洗）・風呂・上水道・下水道 そ の 他 なし
床面積（現況）	1階 124.13 m ² 、2階 58.64 m ² 、延べ 182.77 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	附加物・従物等：ベランダ そ の 他：なし

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(万円未満四捨五入)

物件 番号	標準画地格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ ＝オ
1	28,900	0.99	187.79	1.00	5,370,000
2	28,900	0.99	128.58	1.00	3,680,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

山形－19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/91 & = & 28,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：標準価格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：補正なし

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件格差等を考慮して－9%と査定した。

イ. 個別格差：角地 ＋2、高圧線下地 －3

$$\text{相乗積計算 } (100\% + 2\%) \times (100\% - 3\%) \div 99\%$$

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：補正なし

② 物件 3（建物）

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、建物の価格を求めた。

（万円未満四捨五入）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	151,000	182.77	0.21	5,800,000

ウ．現価率

＜物件 3＞

経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 30%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 33 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.21$$

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土地利用権価格

（万円未満四捨五入）

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＝ウ
1	5,370,000	0.25	法定地上権	1,340,000
2	3,680,000	0.25	法定地上権	920,000
合 計				2,260,000

イ．土地利用権等割合：法定地上権 25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(万円未満四捨五入)

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ウ) イ	従物・ 附加物 の加算 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ+ウ) ×エ×オ×カ
1	5,370,000	－1,340,000	0	－	0.90	0.6	2,180,000
2	3,680,000	－920,000	0	－	0.90	0.6	1,490,000
3	5,800,000	＋2,260,000	0	－	0.90	0.6	4,350,000
一括価格（合計）							8,020,000

ウ．従物・附加物：舗装、ベランダ等を0円と査定。

エ．占有減価修正：特になし

オ．市場性修正：土砂災害警戒区域に含まれること等を考慮し－10%と査定。

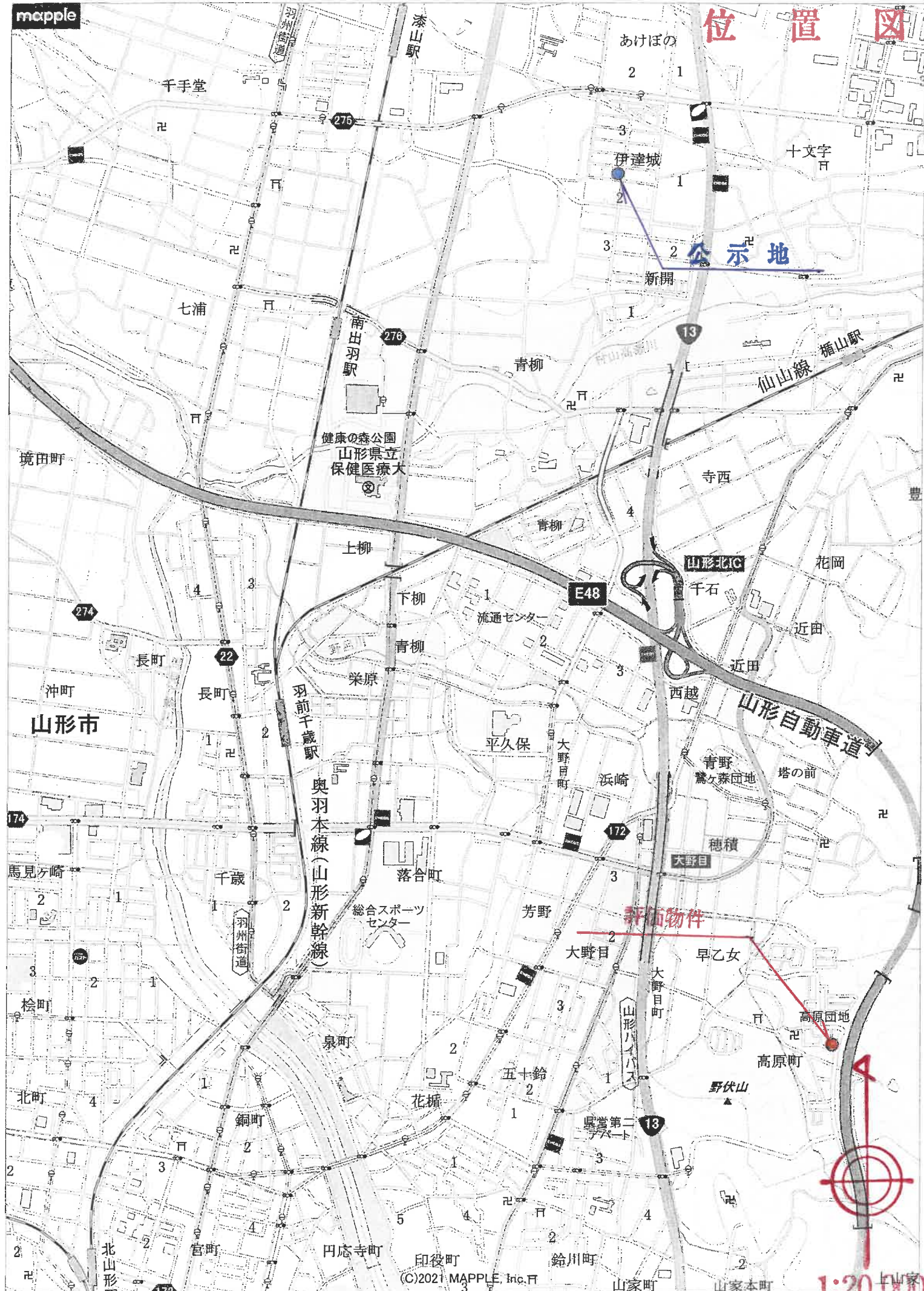
カ．競売市場修正：競売特有の事情による減価割合－40%と査定。

第6．参考価格資料

1 地価公示価格等	山形－19
所 在	山形市伊達城2丁目12番3外
価 格	26,300 円/㎡
位 置	J R 奥羽本線漆山駅から南東方道路距離約 1.8 km に位置する。
価 格 時 点	令和 6 年 1 月 1 日現在
地 積	211 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	西 4m 市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域 用途指定なし（建ぺい率 70%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ道路幅の狭い既成住宅地域

第7．付 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建 物 配 置 図
- 5 建 物 間 取 図





標値種別：図上測定)

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。

地番区域見山

1:500
高原町

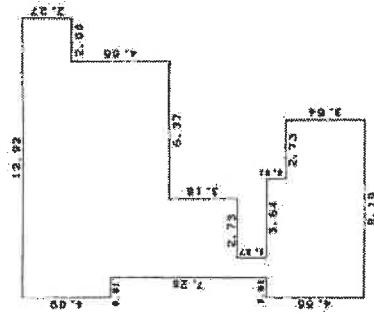
749387 各階平面図

建物図面
各階平面図

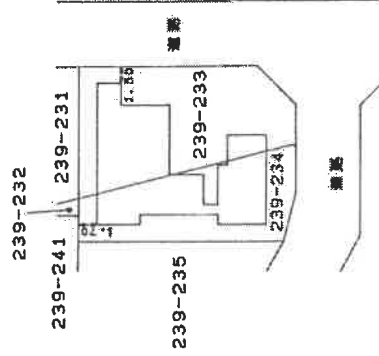
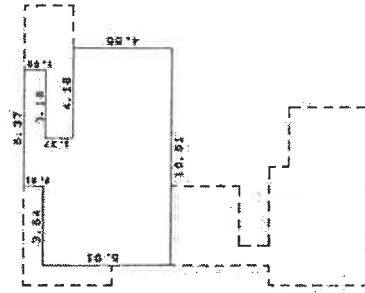
家屋番号 239番233

建物の所在 山形市高原町寺滝ノ沢239番地233、239番地234

1階



2階



作製者

申請人

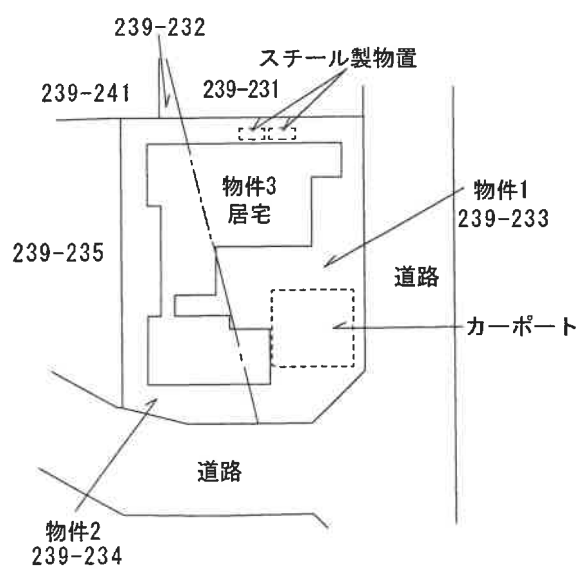
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本工務店建築士会連合会用紙)

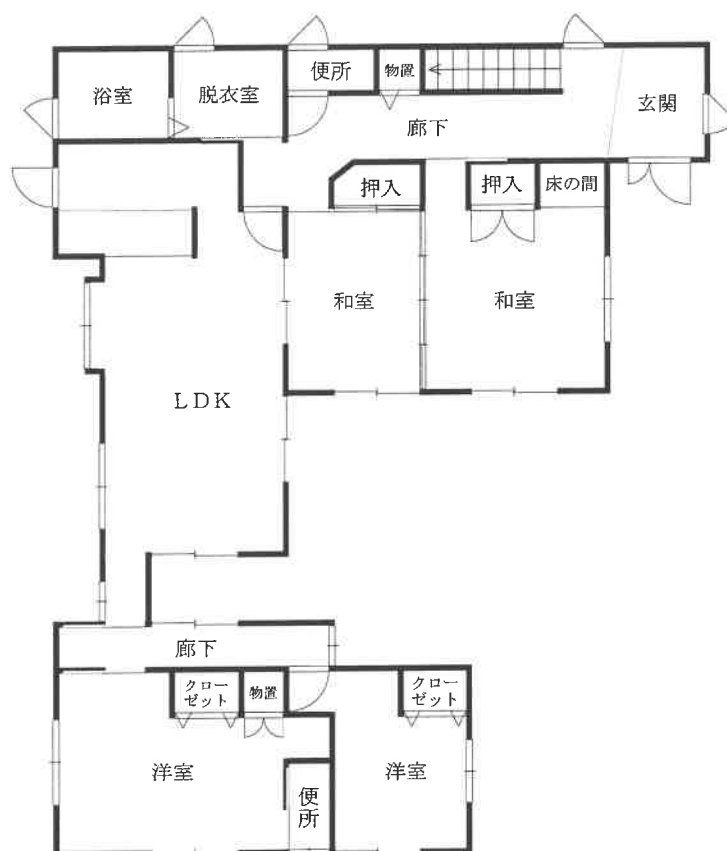
平成15年12月24日登記

建物配置図 S=1:500



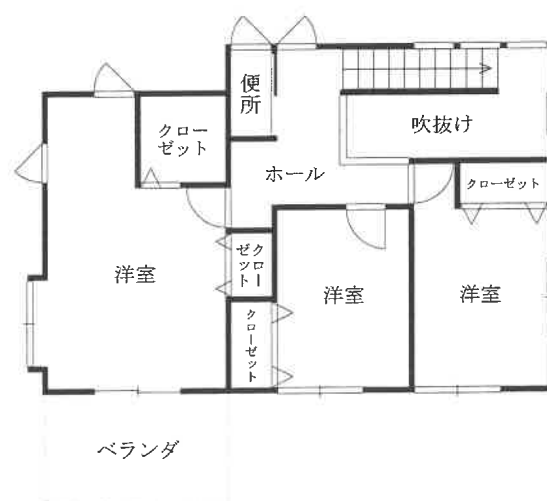
建 物 間 取 図

物件 3



1F

(124.13 m²)



2F

(58.64m²)