

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 7 月 1 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 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 31 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 7 年 8 月 21 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 7 年 7 月 1 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	1,160,000 928,000	一括	232,000	32,893	8,959
1	670,000				
2	180,000				
3	310,000				



物 件 目 録

1 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂
 地 番 44 番 11
 地 目 宅地
 地 積 247.28 平方メートル

2 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂
 地 番 44 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 528 平方メートル

持分 11 分の 1

3 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂 44 番地 11
 家屋 番号 44 番 1.1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 79.11 平方メートル
 2 階 63.76 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 23.18 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 車庫・居室



物 件 明 細 書

令和 6年10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1～3】

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3】

本件所有者が占有している。

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 西村山郡河北町谷地字十二堂
 地 番 4 4 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 4 7 . 2 8 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂
 地 番 4 4 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 2 8 平方メートル
 共有者 A 持分 1 1 分の 1

3 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂 4 4 番地 1 1
 家屋 番号 4 4 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 9 . 1 1 平方メートル
 2 階 6 3 . 7 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 2 3 . 1 8 平方メートル
 2 階 2 3 . 1 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 車庫・居室

所有者 A



令和6年（ケ）第31号
令和6年6月21日受理
令和6年8月6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 西村山郡河北町谷地字十二堂
 地 番 44 番 11
 地 目 宅地
 地 積 247.28 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂
 地 番 44 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 528 平方メートル
 共有者 A 持分 11 分の 1

- 3 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂 44 番地 11
 家屋 番号 44 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 79.11 平方メートル
 2 階 63.76 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 23.18 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル
 所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県西村山郡河北町谷地字十二堂44番地の11		
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 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			
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	山形県西村山郡河北町谷地字十二堂44番地の11 付 近
土 地	物件 2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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。 ☒ 上記の者らが道路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	1 アスファルト舗装されている。 2 この土地の共有持分を持たない者もこの土地に接している土地の所有者がいる。 3 評価人の調査によるとこの土地は、建築基準法上の道路に認定されているとのことである。 以 上
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

(3 枚目)

その他の事項

- 物件1は物件2と北東側で接しており、他の3方向はブロック塀が設置されている。南西側も道路に面しているが、ブロック塀が一部無くなっている程度のため同道路へ徒歩での出入りはできるが、車での出入りはできない状態である。

南側にスチール製物置が置かれている。

- 物件3には居住しておらず、荷物が置いてある状態である。襖、クロス、角等に破れが見うけられる。クロスに破れ、落書き、汚れが見うけられる。畳がすり減っているか所が見うけられる。床に引っかき傷が見うけられることから、ペットを飼っていたと思われる。

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

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所有者の占有と認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 7 月 1 日 (月) 13 : 00 - 13 : 10	物件所在地	物件確認、占有調査 近隣者と面談 外観写真撮影
6 年 7 月 22 日 (月) 13 : 30 - 14 : 35	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査 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 6 年 7 月 22 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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。

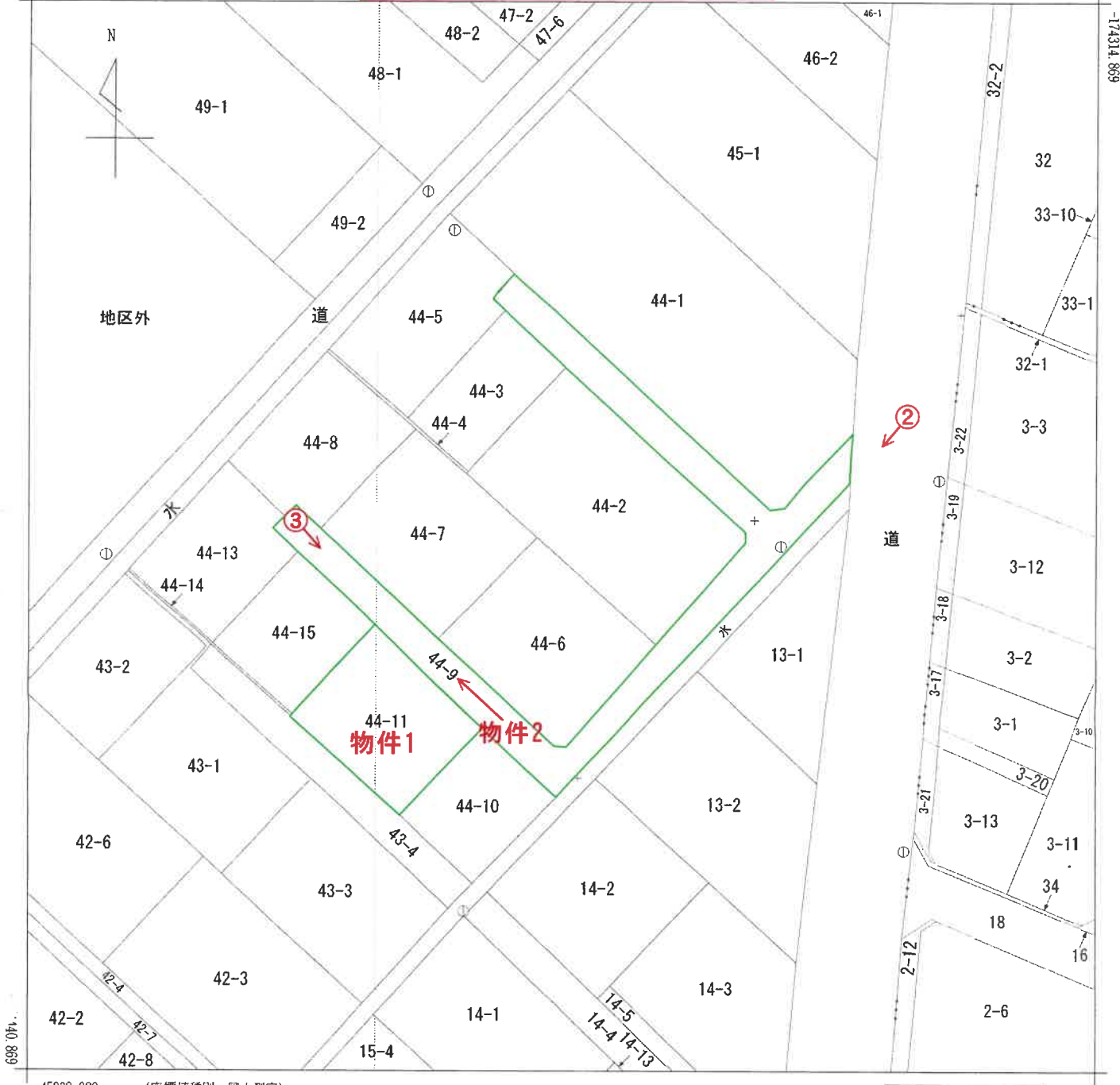
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

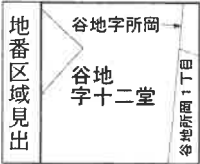
(6 枚目)

公 図 写

(座標値種別：図上測定) -45813.029



-45938.029 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



凡例 ←○写真撮影位置・方向

請求部	所在	西村山郡河北町谷地字十二堂				地番	44番9			
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	昭和54年8月				備付年月日(原図)	昭和56年8月19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6年6月26日
山形地方方法務局寒河江支局
登記官

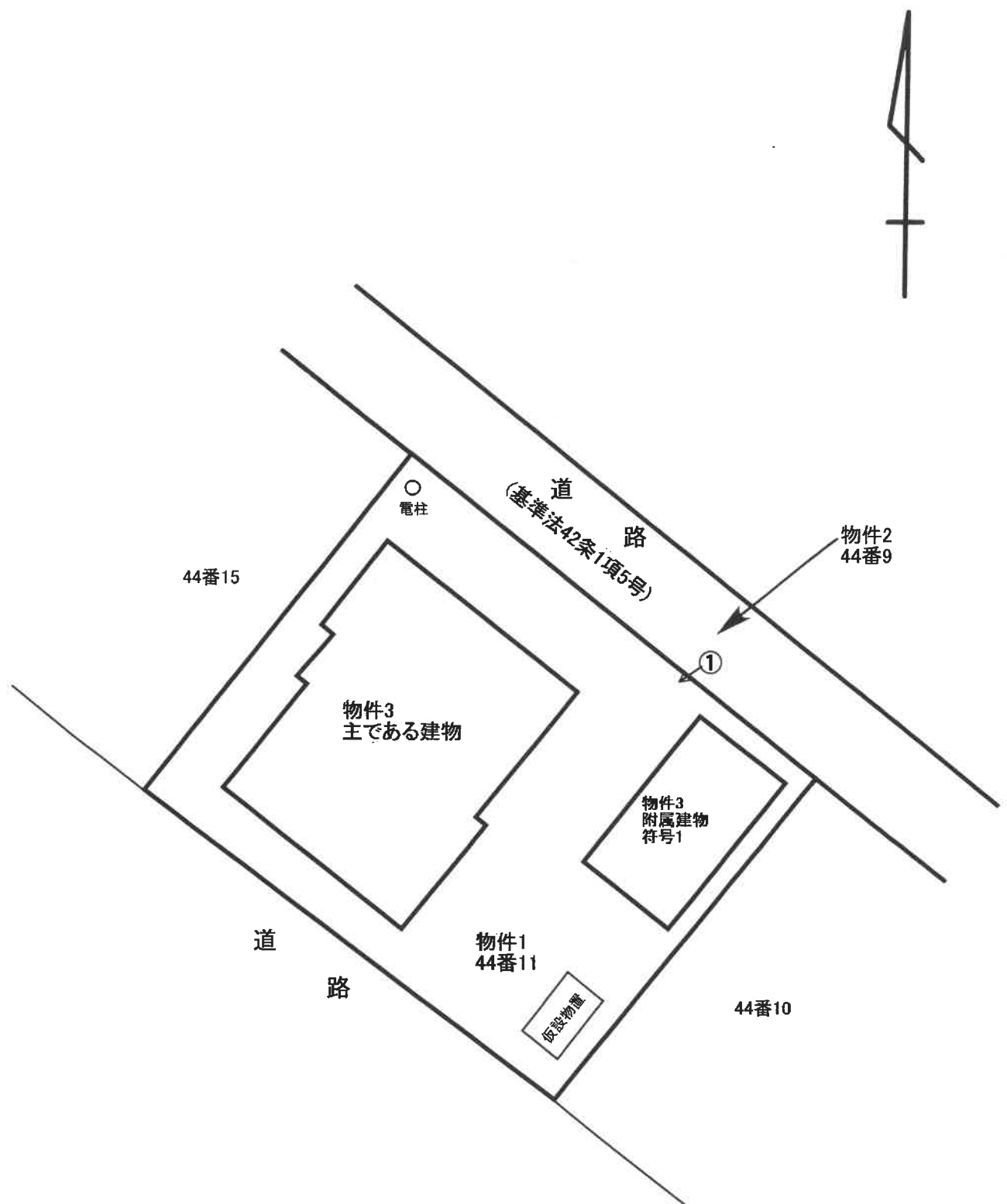
請求番号：25-1
(1/1)

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

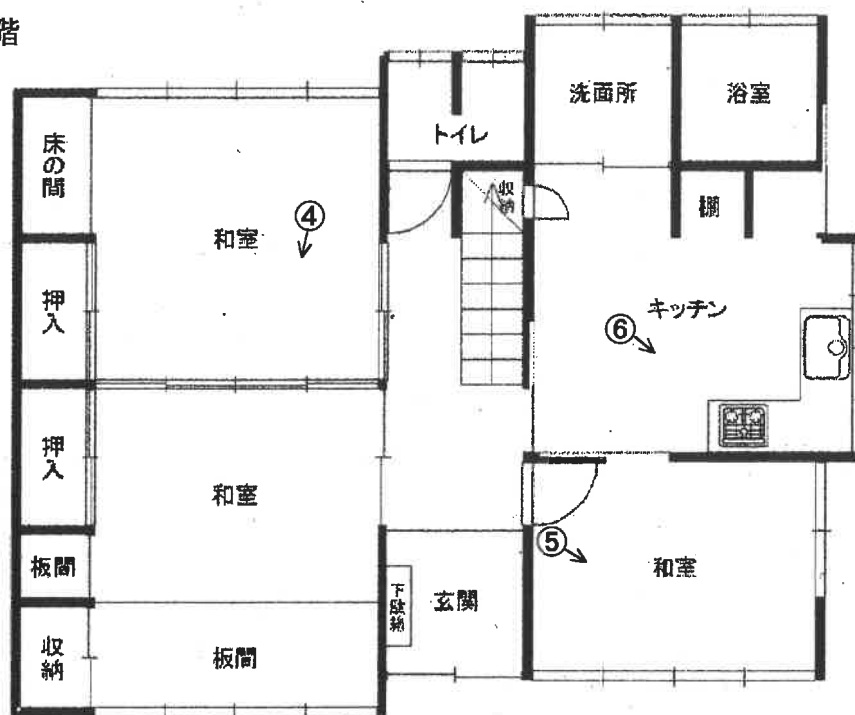
土地建物位置関係図



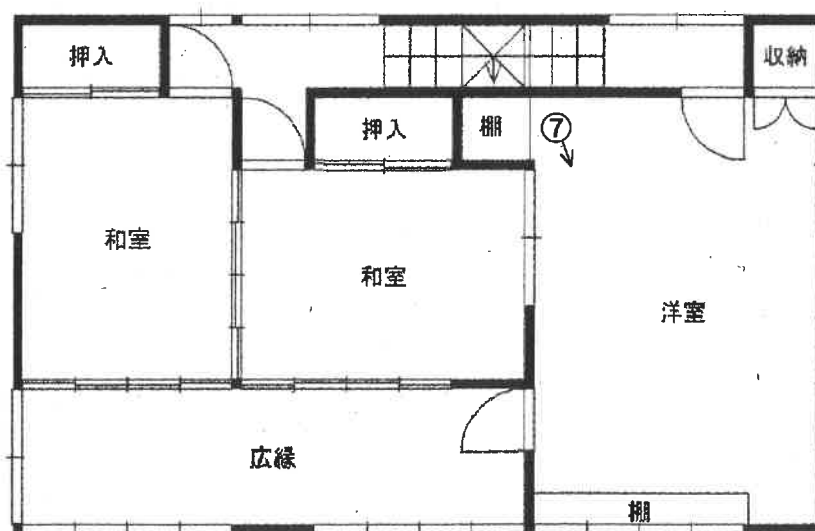
凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図 主である建物

1 階



2 階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図 附属建物符号 1

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



写真 7



写真 8



令和6年（ケ）第31号
令和6年7月22日現地調査
令和6年8月14日評価

山形地方裁判所 御中

評価書

物件1～3

評価人 不動産鑑定士
高嶋 俊幸

第1 評価額

一括価格	
金 3,170,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,840,000円
物件2(土地)	金 480,000円
物件3(建物)	金 850,000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の土地の内訳価格は、物件3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 番 地 目 地 積	西村山郡河北町谷地字十二堂 44番11 宅地 247.28㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西村山郡河北町谷地字十二堂 44番9 公衆用道路 528.00㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	西村山郡河北町谷地字十二堂 44番地11 44番11 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 79.11㎡ 2階 63.76㎡ 延床面積 142.87㎡	同左
	種 類 構 造 床面積	附属建物符号1 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 23.18㎡ 2階 23.18㎡ 延床面積 46.36㎡	
番号	特 記 事 項		
1	物件1の南端には仮設物置が1個存する。		
2	物件2の評価対象部分は、土地所有者が所有する共有持分である11分の1である。 物件2は現状道路(位置指定道路)として利用されている。		
3 附属建物 符号1	物件3附属建物符号1の建物の2階部分は、現況、物置ではなく居室となっている。		

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)

<物件1～2>

位置・交通	JR左沢線「羽前高松」駅の北東方約7,500m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	国道347号背後に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第二種低層住居専用地域 60% 100% 法22条区域 絶対高さ12m、外壁後退1m。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	775.28㎡ (登記簿記載数量) 北東側間口約17.5m、奥行約14.6m(公図による) 長方形 二方路画地 評価物件は共有持分を有する北東側道路(位置指定道路)と、共有持分を有しない南西側道路(位置指定道路)に接面することから、二方路画地とした。
接面道路	北東側で幅員約4m舗装私道(位置指定道路、昭和43年5月28日指定、第756号)、南西側で幅員約4m舗装私道(位置指定道路、昭和45年6月15日指定、第1129号)に接面する。 各道路とは概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件3の敷地として利用されている。 物件2は道路として利用されている。 詳細は現況調査報告書参照。	
隣地の状況等	物件1の土地について、北東側と南西側は道路であり、北西側と南東側はブロック塀が存する。なお、南西側道路との間にもブロック塀が存するが、一部なくなっている箇所があり、徒歩での出入りは可能であるが、車での出入りはできない状況である。 各隣接地等との間の境界については概ね明確であり、境界等に関して特に紛争等はない模様。 詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : あり 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。	
賃貸借	特になし	

埋 蔵 文 化 財	「山形の宝マップ」によれば、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法の要措置区域等の指定、水質汚濁防止法の特定施設等の指定はなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、過去地図等による地歴調査においても土壤汚染を疑うような施設等は見受けられなかった。以上より評価物件の土壤汚染の可能性は低いものと判断されるが、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専門の調査機関による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査において、地下埋設物の存在を疑うような用途で利用された経緯はないが、掘削調査等を実施しておらず詳細は不明である。
自 然 災 害 等	「不動産情報ライブラリ」によると、評価物件は土砂災害警戒区域等及び浸水想定区域等の指定は受けていない。
特 記 事 項	敷地の北側には電柱が1本存する。

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

<物件3> 家屋番号 44番11

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44年8月18日 新築 増築年月日 : 昭和59年頃 増築 経過年数 : 約55年 ※新築時点を基準とした 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : 板貼り、ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないものと判断し、建物の延床面積は登記面積を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 登記上増築している模様であり、クロスに破れ、汚れ等が存し、全体的に経年程度の老朽化が見られる。 建物所有者は居住しておらず、建物所有者の所有と思われる荷物が置いてある状況であり、建物の維持管理の状況は劣るものと認められる。 (2)有害物質の使用等 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。

<物件3 附属建物>

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和56年頃 経過年数 : 約44年 経済的残存耐用年数 : 約0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン等 内 壁 : 石膏ボード、砂壁等 天 井 : 板貼り等 床 : コンクリート、カーペット等
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないものと判断し、建物の延床面積は登記面積を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 車庫・居室 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	劣位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物は経年程度の老朽化が見受けられる。 (2)有害物質の使用等 アスベストについては、建物の構造、用途、現地での目視調査等から判断して使用している可能性は低いものと推定されるが、詳細については専門の調査機関による調査が必要となる。

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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,100円/㎡	1.03	247.28㎡	1.00	4,100,000円
2	16,100円/㎡	1.03	528.00㎡	-	8,760,000円
合 計					12,860,000円

総額については、1万円未満を四捨五入した(以下同じ)。

ア 標準画地価格

地価公示 山形河北-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

17,700円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 103.0 × 100 / 107.0 ≒ 16,100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:方位(南東)+3

◇地域格差:街路条件格差(幅員+4、道路種類+3)

イ 個別格差 : 二方路面地+2
方位(北東※)+1
※南西側道路は車での出入りができないこと等を考慮した

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は必要ないと判断した。

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。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
3	150,000円/㎡	142.87㎡	0.018	390,000円
3 附属建物 符号1	120,000円/㎡	46.36㎡	0.000	0円

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

<物件3>

経過年数約55年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{総耐用年数56年}) \times (1 - \text{観察減価0\%}) \\ &= 0.018\end{aligned}$$

<物件3 附属建物符号1>

経過年数は約44年であり、用途等からも耐用年数は満了しているものと判断。

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

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	4,100,000円	0.25	法定地上権	1,030,000円

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等割合について、法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ)イ	共有持 分割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,100,000円	－ 1,030,000円	－	－	1.00	0.60	1,840,000円
2	8,760,000円	－	1/11	－	1.00	0.60	480,000円
3	390,000円	＋ 1,030,000円	－	1.00	1.00	0.60	850,000円
一括価格(合計)							3,170,000円

ウ 共有持分割合 : 物件2の土地の評価対象は共有持分である11分の1である。

エ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

オ 市場性修正 : 特に市場性修正は必要なしと判断した。

カ 競売市場修正 : 競売市場特有の要因等を考慮の上、修正率を－40%と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 : 山形河北-2
所 在 : 山形県西村山郡河北町谷地所岡2丁目18番12
価 格 : 17,700円/㎡
位 置 : JR左沢線「寒河江」駅の北東方約8,200m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 431㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東6m舗装町道
区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、第二種低層住居専用地域、建蔽率60%、容積率100%
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

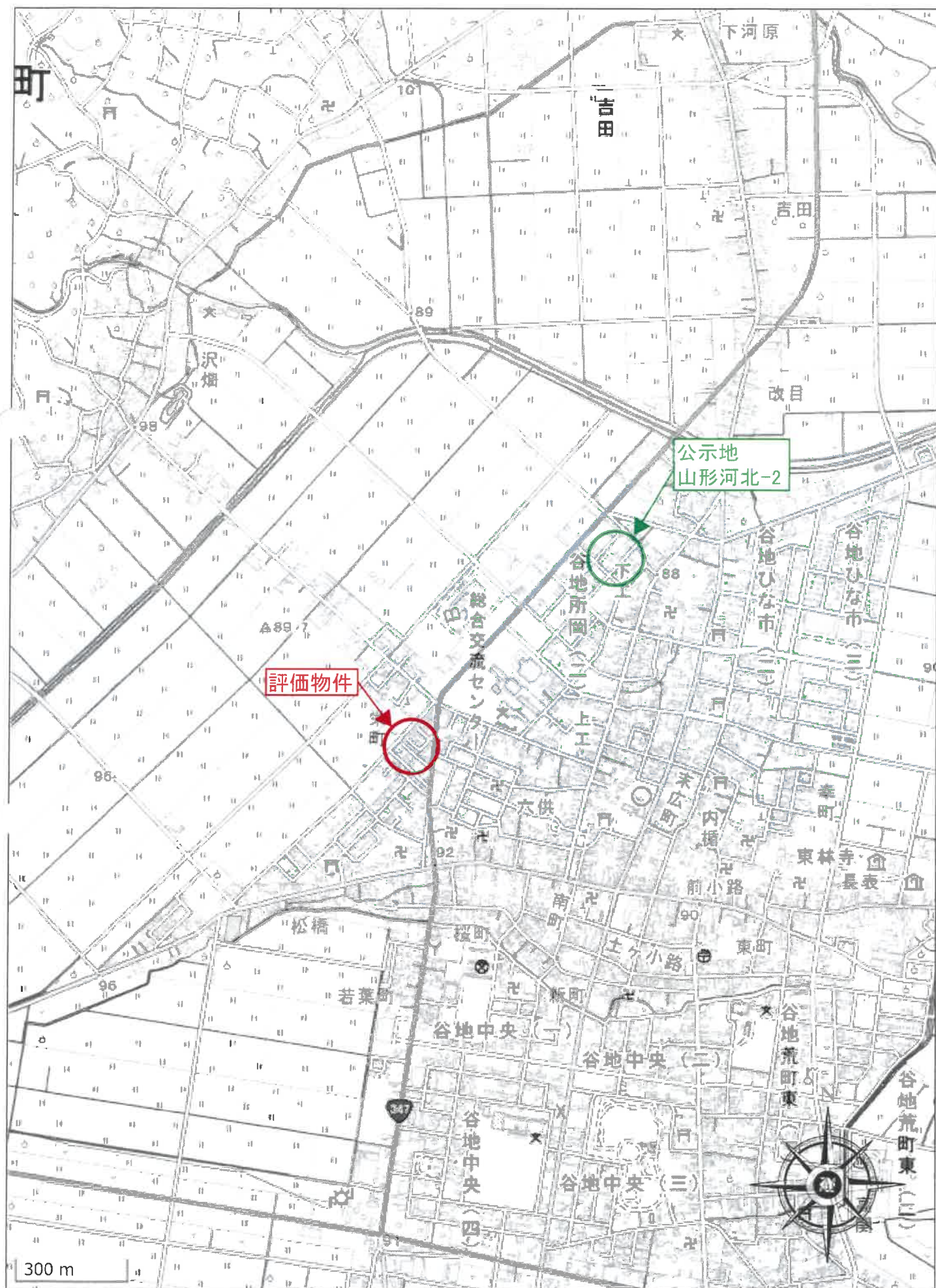
第7 附属資料

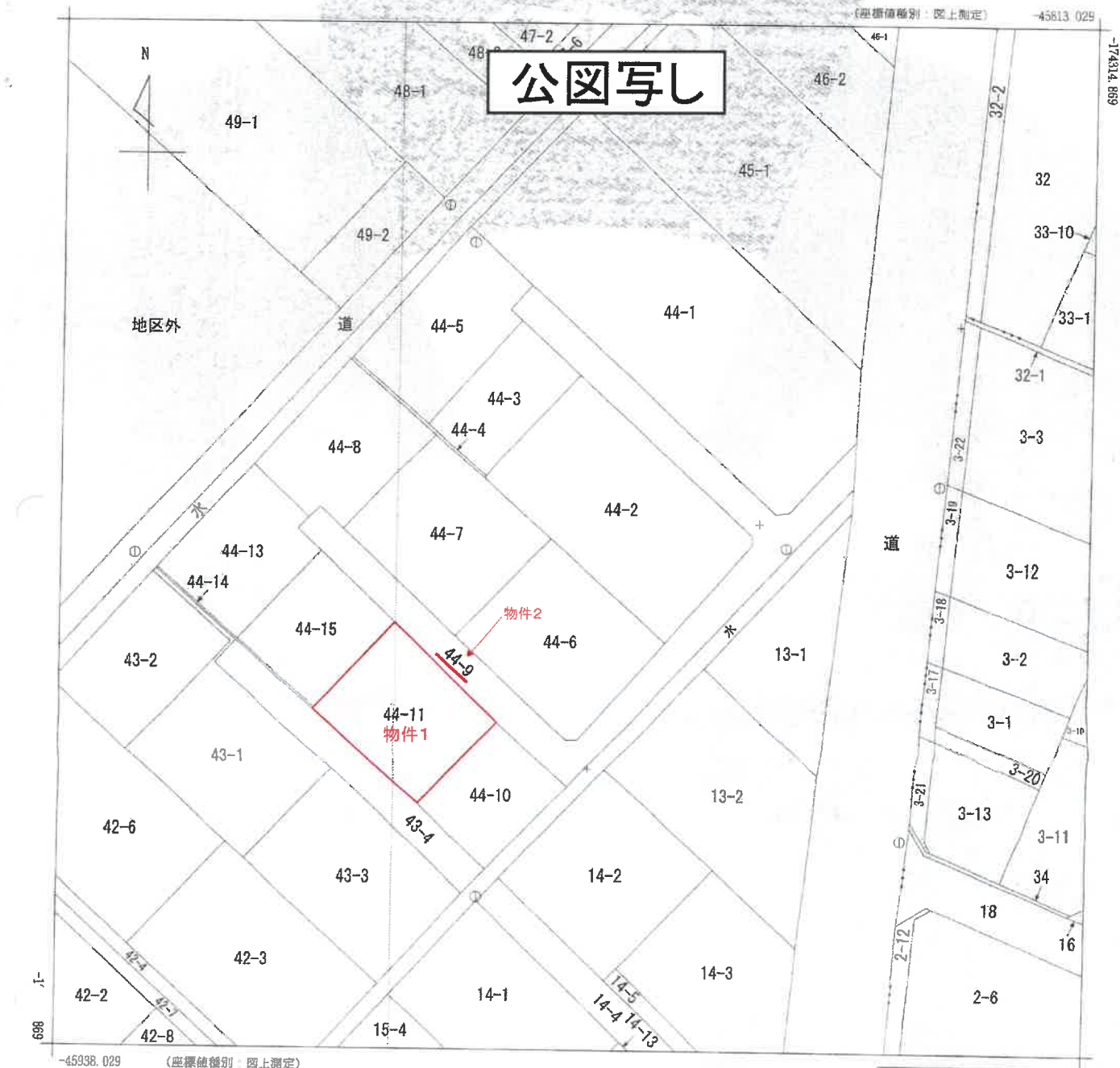
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

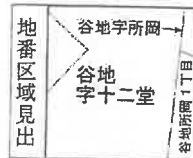
地理院地図

GSI Maps





(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。



請求部		所 在		西村山郡河北町谷地字十二堂				地 番		44番9									
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		昭和54年8月						備付年月日(原図)		昭和56年8月19日						補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(山形地方税務局寒河江支局管轄)

令和6年5月21日

東京法務局

地図整理番号：M71920

登記官

(1/1)

物件1～2 A3をA4に縮小

登記年月日：平成20年4月4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。
(山形地方方法務局寒河江支局管轄)
令和6年5月21日 寒河江支局 登記官

216754

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
44番11

建物の所在
西村山郡河北町各地区十二番44番地11

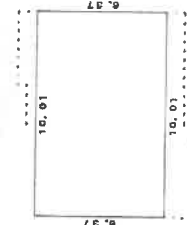
主たる建物1階



求積表

4.85	×	7.74	=	36.2170
5.48	×	7.74	=	42.2604
3.64	×	0.45	=	1.6380
計				79.1154

主たる建物2階



床面積 79.11 ㎡

求積表

10.01	×	6.37	=	63.7637
-------	---	------	---	---------

附属建物(符号1)1階



床面積 63.76 ㎡

求積表

6.37	×	9.64	=	28.1868
------	---	------	---	---------

附属建物(符号1)2階



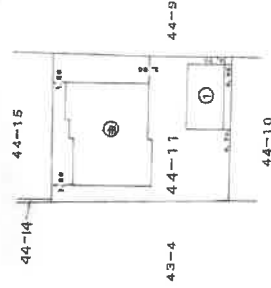
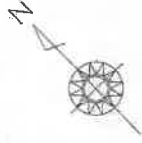
床面積 23.18 ㎡

求積表

6.37	×	3.64	=	23.1868
------	---	------	---	---------

床面積 23.18 ㎡

(日原地所)



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年4月4日 登記

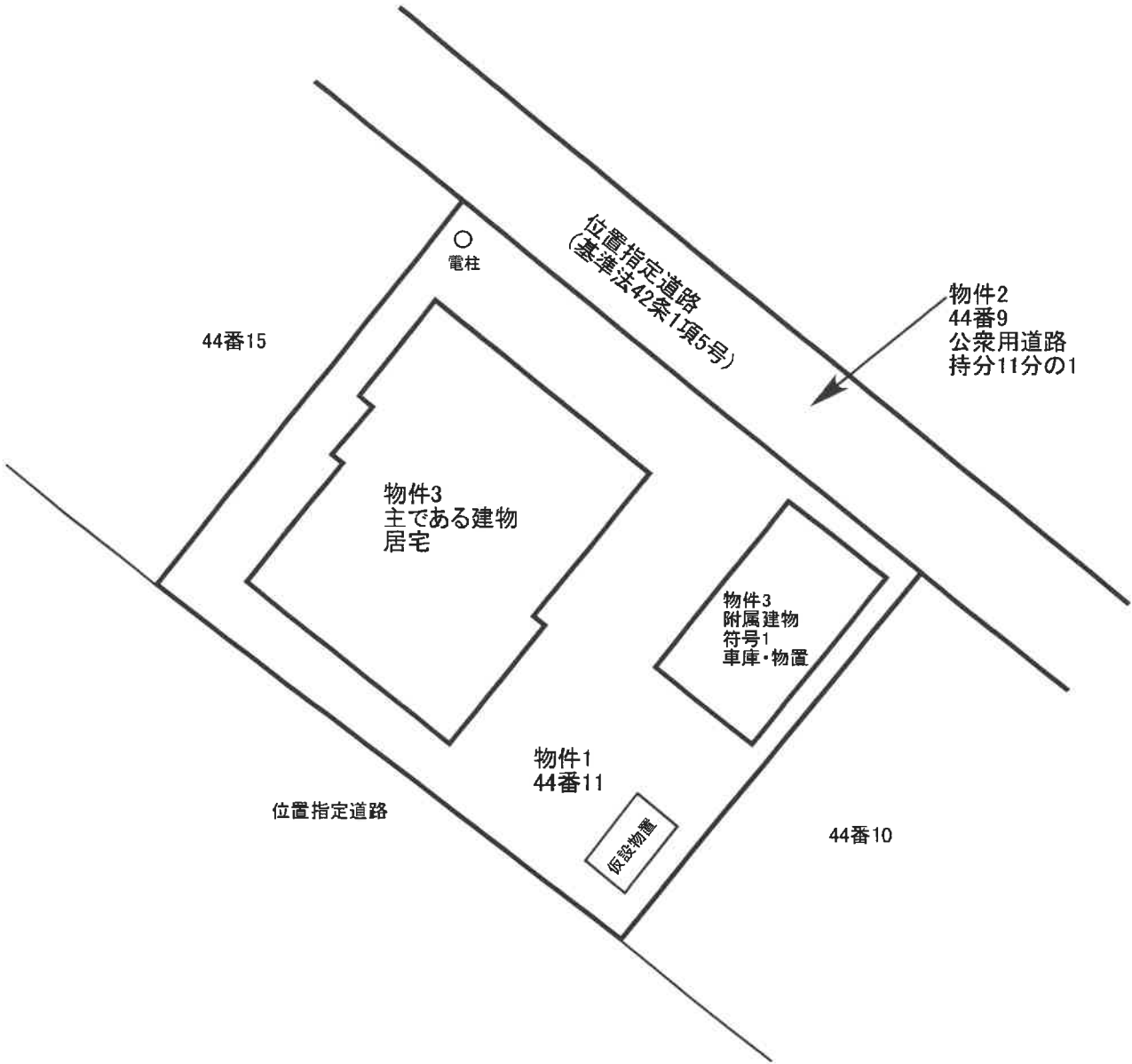
地図整理番号：W71921

物件3 A3をA4に縮小

建物配置図

(物件1～3)

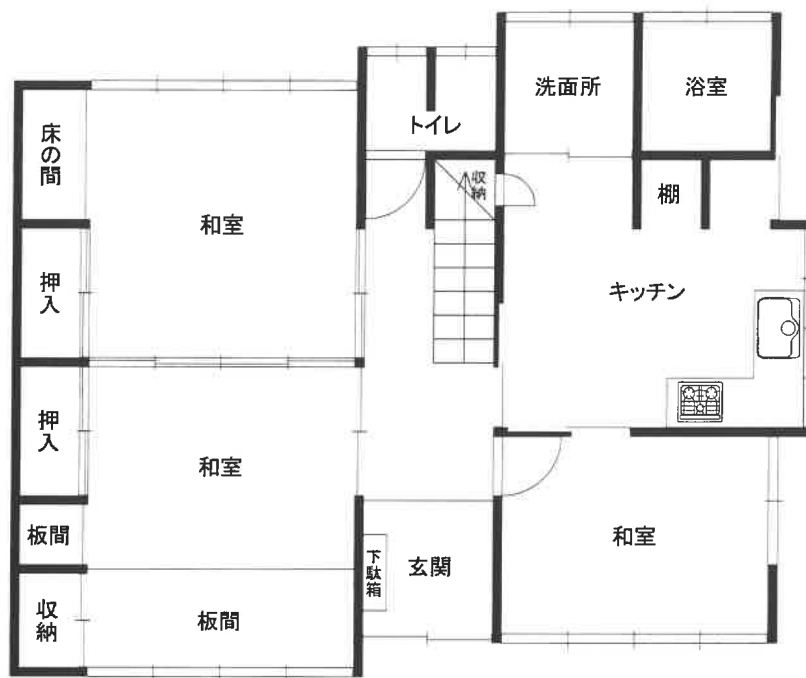
令和6年(ケ)第31号



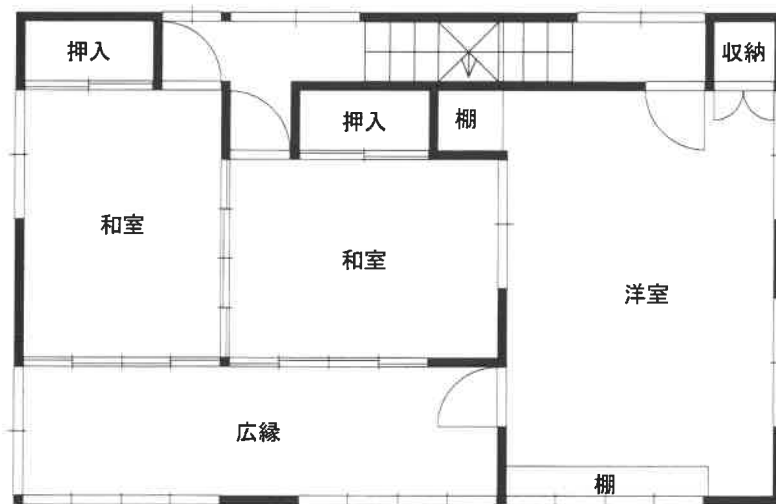
建物間取図

(物件3 主である建物)

令和6年(ケ)第31号



1階 160.56㎡ (登記面積)



2階 165.11㎡ (登記面積)

建物間取図

令和6年(ケ)第31号

(物件3 附属建物符号1)



1階 23.18m² (登記面積)



2階 23.18m² (登記面積)