

## 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 3月25日  
 山形地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 伊 藤 寛 子

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 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 5月15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 3月25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

6 所 在 村山市大字稲下字取上 268番地1、275番地5、  
269番地1、268番地7、268番地5

家屋 番号 268番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200.13平方メートル  
2階 86.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階150.40平方メートル  
2階 67.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階150.40平方メートル  
2階約60平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月14日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊藤寛子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号6】

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6】

目的外土地（地番268番1、地番268番5、268番7、269番1及び275番5）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

【物件番号6】

目的外土地（地番268番4、地番270番5、地番271番4及び地番271番5）を通行のため利用している。

### 《 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。



\*11\*

物 件 目 録

6 所 在 村山市大字稲下字取上 268番地1、275番地5、  
269番地1、268番地7、268番地5

家屋 番号 268番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200.13平方メートル  
2階 86.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階150.40平方メートル  
2階 67.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階150.40平方メートル  
2階約60平方メートル



令和6年（又）第28号  
令和6年9月12日受理  
令和6年10月22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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 村山市大字稲下字取上<br>268番1<br>宅地<br>551.00平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 村山市大字稲下字取上<br>268番5<br>宅地<br>214.00平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 村山市大字稲下字取上<br>268番7<br>宅地<br>189.77平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 村山市大字稲下字取上<br>269番1<br>宅地<br>532.20平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 村山市大字稲下字取上<br>275番5<br>宅地<br>145.00平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 村山市大字稲下字取上 268番地1、275番地5、  
269番地1、268番地7、268番地5

家屋 番号 268番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200.13平方メートル  
2階 86.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階150.40平方メートル  
2階 67.19平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県村山市大字稲下268番地1														
<b>土 地</b>	物件 1から5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
<b>建 物</b>	物件 6														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階概測60平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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から5のほか同人所有の地番269番3(地目:畑、地積:66平方メートル)及び同268番4(地目:宅地、地積:29.00平方メートル)の土地が一体となっている。各土地の範囲を示すものは見うけられない。

一体となっている土地の南側の要所要所に境界杭が打設されているの見うけられ、南東角に境界杭が打設されているの見うけられる。東側は、北東角以外の角に境界杭が打設されているの見うけられる。北側は隣地が低くなっており、範囲に石積がされている。西側は、地番269番3の土地の東側及び南側が物件1から5の土地との境界が明確でない。地番268番4の土地を物件1から5への通路として利用しているが、同土地の北側及び東側が物件1から5との境界が明確でない。

物件1から5は無道路地であるため、物件1から5の所有者所有の地番270番5(地目:宅地、地積:13.00平方メートル)、地番271番4(地目:宅地、地積:29.00平方メートル)及び地番271番5(地目:公衆用道路、地積:30平方メートル)の土地を通過して公道からこの土地らに入りしている。

- 物件6の主である建物の障子、襖に破れ、クロスに汚れが見うけられるが、他に不具合な箇所は見うけられなかった。

物件6の附属建物符号1で建物図面の2階部分の表示より一部2階部分がないか所が見うけられ、2階部分が登記記録の面積より少ない。

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

( 4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物所有者)	1 隣地所有者と境界争いはなく、要所要所に境界杭が打ってあります。 2 公道からの通路として利用している土地について、通路の接する土地の所有者に通行等の取り決めしているかは私は分かりません。 3 物件6の主である建物は住居として使用しており、同附属建物は、以前に住居として使用している部分もあります。 4 物件6で不具合な箇所はありませんが、建築して年数が経過しているため、障子、襖が破れている箇所があります。 以上
執行官の意見	
■ 物件6の占有について 立入調査の結果等を総合的に勘案して、所有者の占有と認めた。	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
6年9月19日(木) 14:50-15:05	物件所在地	物件確認 占有調査、所有者と面談 外観写真撮影
6年10月1日(火) 13:20-15:15	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、所有者から事情聴取 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) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

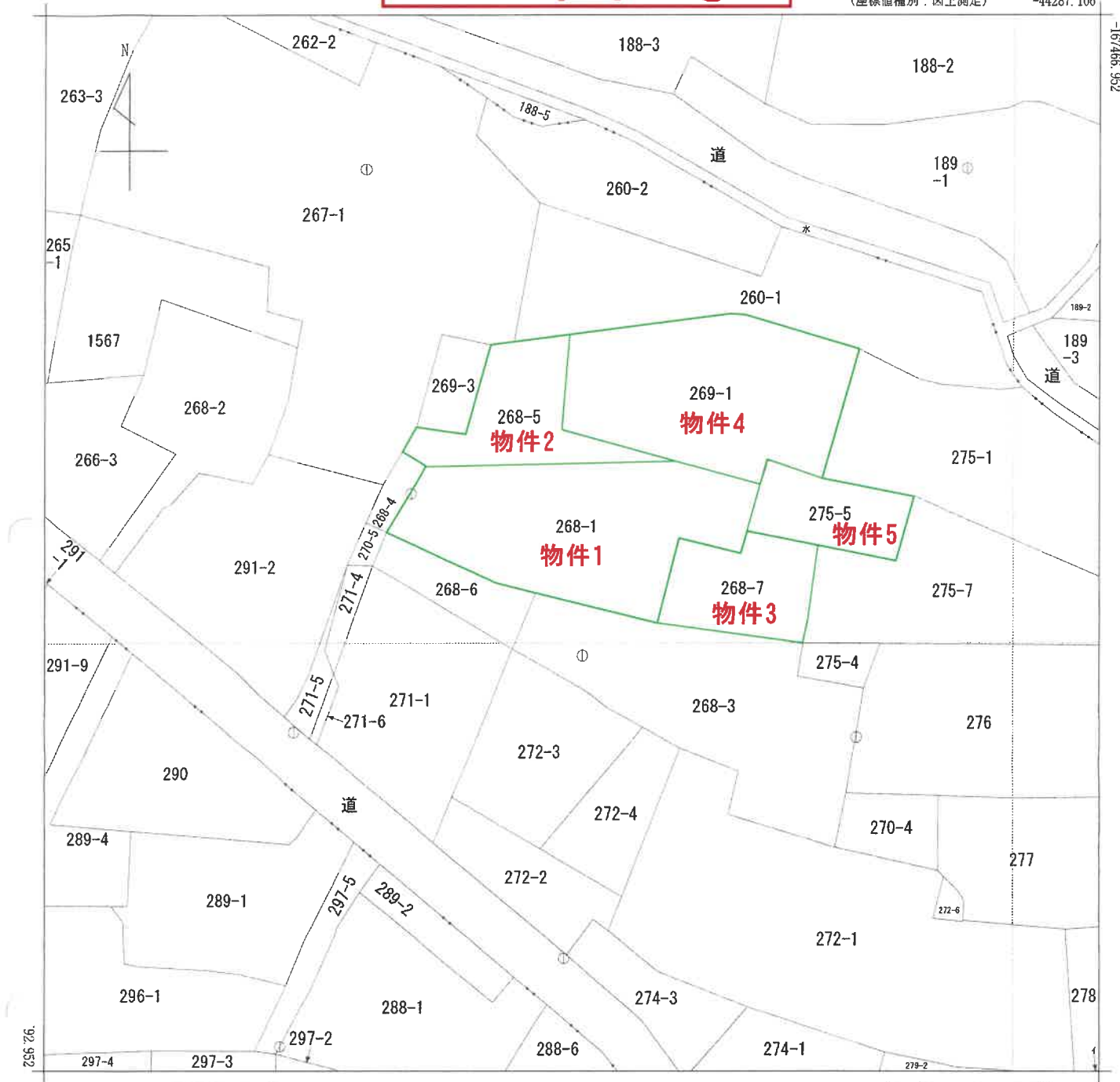
( 6 枚目)

# 公 図 写

4 279-1

(座標値種別：図上測定)

-44287.106



-44412.106 (座標値種別：図上測定)

(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  
大字稲下

請求部分	所在	村山市大字稲下字取上			地番	268番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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58年10月			備付年月日(原図)	昭和61年10月15日		補事項		

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9月20日  
山形地方方法務局村山出張所  
登記官

請求番号：11-1  
(1/1)

( 7 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

登記年月日：平成9年4月9日

10127

(A) 268-3  
(B) 268-6  
(C) 268-7  
積測量

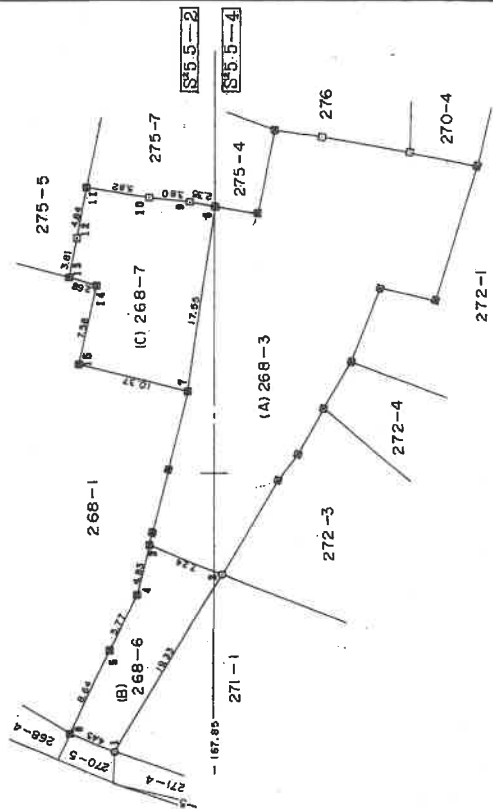
土地の所在  
村山市大字瀬下字取上

座標表

地番 測点	(B) 268-6		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
	$X_n$	$Y_n$			
1	104.970	65.502	-719.735976		
2	98.339	83.660	37.396020		
3	105.417	85.176	623.062440		
4	105.654	80.347	138.437881		
5	107.140	74.776	274.652248		
6	109.327	66.419	-144.129230		
倍面積			209.683363		
地積			104.84 m <sup>2</sup>		
坪数			31.71		

地番 測点	(C) 268-7		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
	$X_n$	$Y_n$			
7	104.545	99.894	-957.384096		
8	105.306	117.430	365.559590		
9	107.658	117.445	721.699525		
10	111.451	117.173	1126.618395		
11	117.273	117.102	682.002048		
12	117.275	112.265	0.336795		
13	117.276	108.456	-288.601416		
14	114.614	108.146	-258.036356		
15	114.890	100.571	-1012.649399		
倍面積			379.545086		
地積			189.7725430		
坪数			189.77 m <sup>2</sup>		
地積			57.40		

地番 公簿	(A) 268-3		總計	地積	坪数
	$X_n$	$Y_n$			
1	888.00		294.6142345		
2			593.3857655		
3			593.38		



筆界	境界線の種類
田	コンクリート杭
凹	プラスチック杭
口	石杭
○	擁壁
角	角

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成9年4月2日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会)

平成9年4月9日登記

物件 3

(日加納)

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6年9月20日 山形地方方法務局村山出張所

登記官

公用



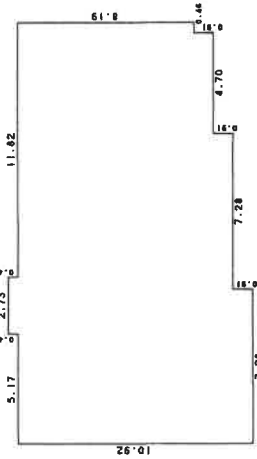
登記年月日：平成11年12月15日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

503916

### 各階平面図

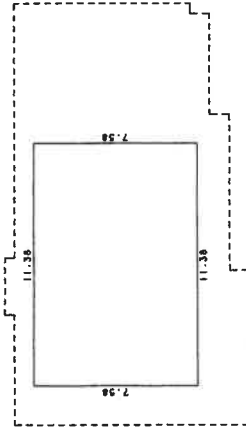
1階



#### 求積表

0.45 x 2.73 =	1.2285
8.19 x 16.72 =	137.5068
0.91 x 19.22 =	17.4926
0.91 x 1.56 =	1.4196
0.91 x 7.28 =	6.6248
<b>合計</b>	<b>200.1363</b>
<b>床面積</b>	<b>200.13 m<sup>2</sup></b>

2階



#### 求積表

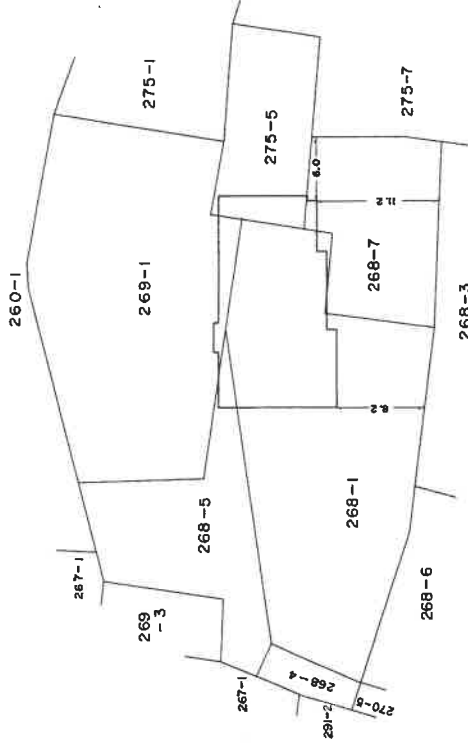
7.58 x 11.38 =	86.2604
<b>床面積</b>	<b>86.26 m<sup>2</sup></b>

(日調連12)

### 建物図面 各階平面図

家屋番号 268番1

建物の所在 村山市大字箱下字取上268番地1・275番地5  
269番地1・268番地7・268番地8



作製者

平成11年12月10日(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11年12月15日登記

A3判→A4判に縮小

公用

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6年9月20日 山形地方事務所村山出張所

登記官

(1) 平成29年8月16日  
平成29年8月15日 附属建物の登記により変更

A 3 判→A 4 判に縮小

登記年月日：平成29年8月15日

公用

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6年9月20日 山形地方事務局村山出張所

登記官

( 11 枚目)

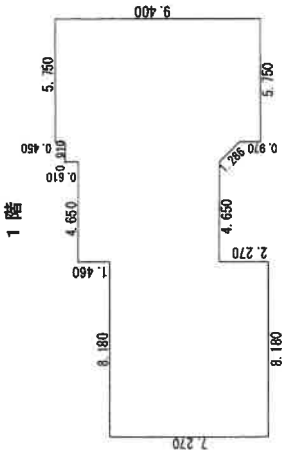
請求番号：11-2

# 建物図面

家屋番号	268番1
建物の所在	村山市大字程下字取上268番地1、275番地5、 269番地1、268番地7、268番地5

# 各階平面図

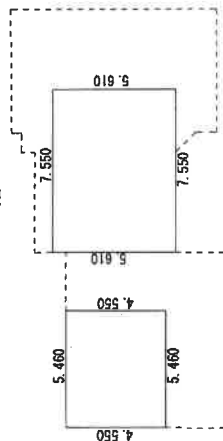
附属建物符号1



求積表

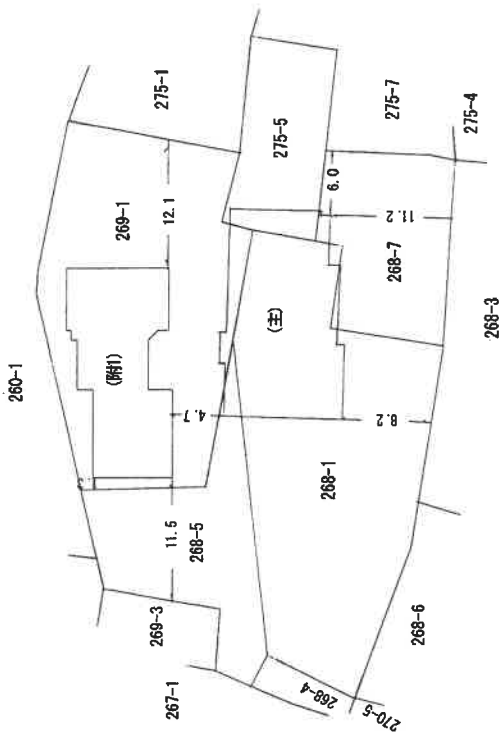
$9.400 \times 5.750 = 54.050000$   
 $(7.980 + 7.070) \times 0.910 / 2 = 6.847750$   
 $6.460 \times 4.650 = 30.039000$   
 $7.270 \times 8.180 = 59.468600$   
 合計 150.405350  
 床面積 150.40 m<sup>2</sup>

2階



求積表

$4.550 \times 5.460 = 24.843000$   
 $5.610 \times 7.550 = 42.355500$   
 合計 67.198500  
 床面積 67.19 m<sup>2</sup>



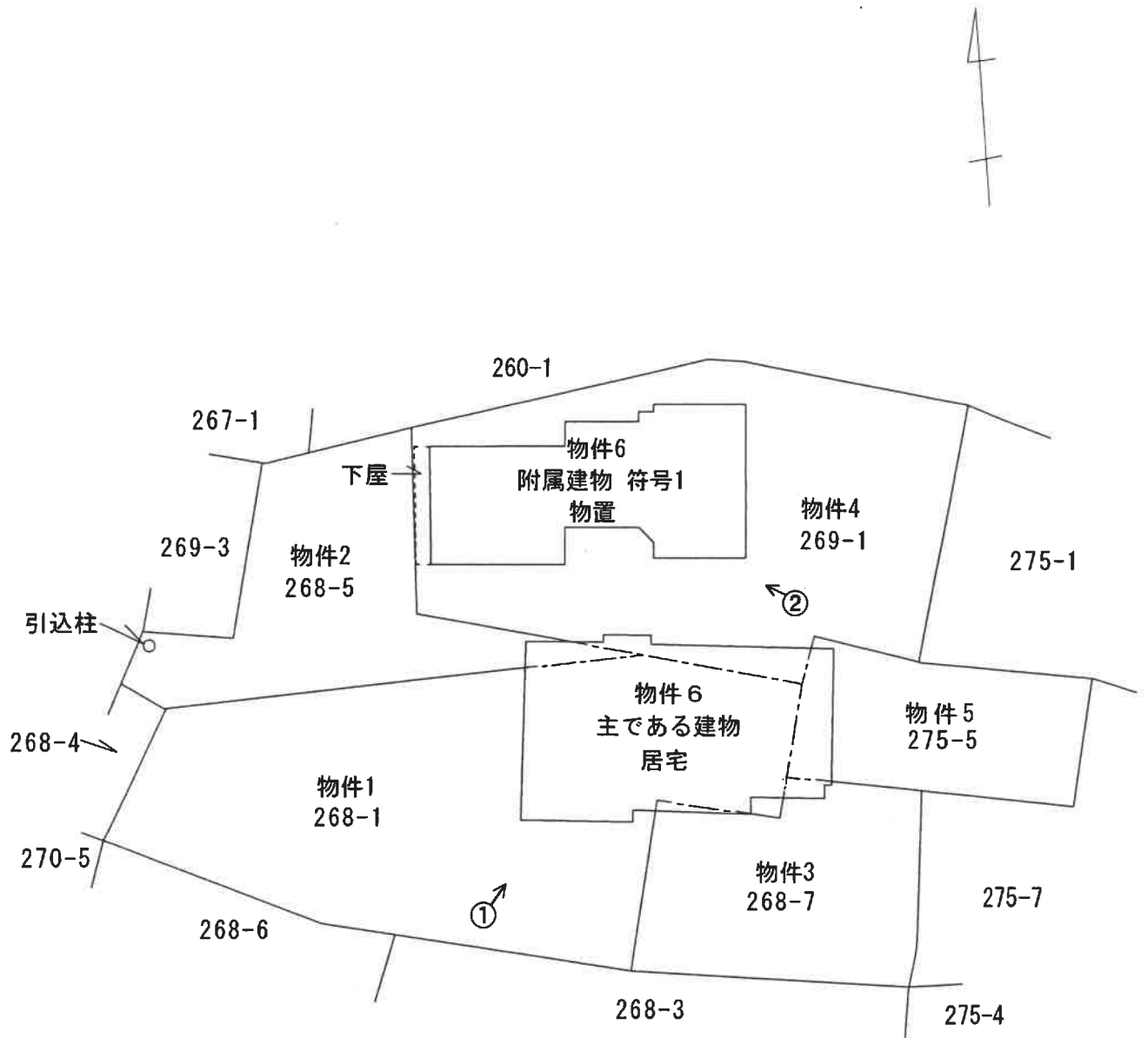
(目録裏表)

A 3判→A 4判に縮小

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
平成29年8月7日作成			

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

# 土地建物位置関係図



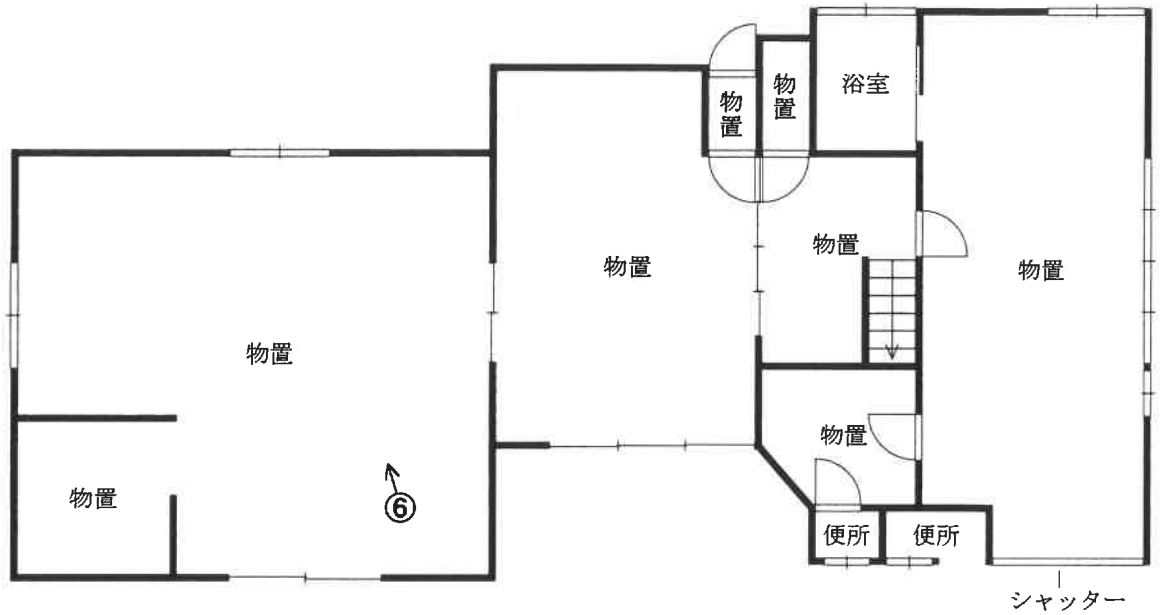
凡例 ←○写真撮影位置・方向



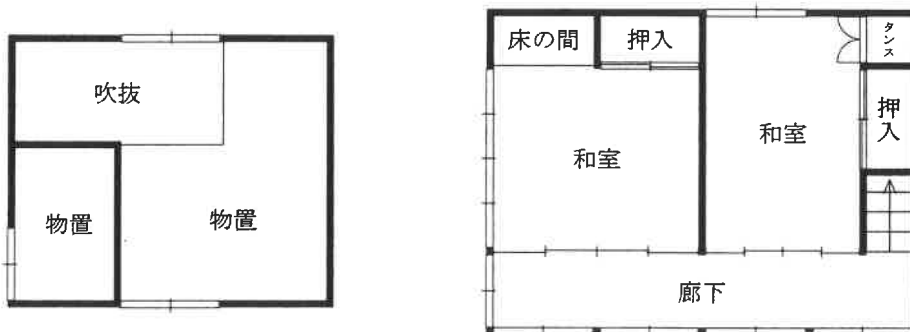
# 間取図

## 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



令和6年（又）第28号  
平成6年10月1日現地調査  
平成6年10月30日評価  
（Y2091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 3,980,000円	
内訳価格	
物件1	金 190,000円
物件2	金 80,000円
物件3	金 60,000円
物件4	金 180,000円
物件5	金 50,000円
物件6	金 3,420,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の土地の内訳価格は物件6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6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 地地	在 番 目 積 村山市大字稲下字取上 268 番 1 宅地 551.00 m <sup>2</sup>	左記ほぼに同じ
2	所在地 地地	在 番 目 積 村山市大字稲下字取上 268 番 5 宅地 214.00 m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
3	所在地 地地	在 番 目 積 村山市大字稲下字取上 268 番 7 宅地 189.77 m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
4	所在地 地地	在 番 目 積 村山市大字稲下字取上 269 番 1 宅地 532.20 m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
5	所在地 地地	在 番 目 積 村山市大字稲下字取上 275 番 5 宅地 145.00 m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 村山市大字稲下字取上 268 番地 1、275 番地 5、 269 番地 1、268 番地 7、268 番地 5 268 番 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 200.13 m <sup>2</sup> 2 階 86.26 m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
	種 類 構 造 床 面 積	附属建物 符号 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 150.40 m <sup>2</sup> 2 階 67.19 m <sup>2</sup>	
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1～5）

位置・交通	JR奥羽本線村山駅の北西方約6.4km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	村山市西方郊外の大字稲下地内に、戸建住宅等が雑然と建ち並ぶ 旧来からの住宅地域。	
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	都市計画区域外 — — — — なし
画地条件	地積 長辺×短辺 形状 地勢 道路接面 その他	1,631.97㎡ 約60m×約25m 不整形 ほぼ平坦 無道路地 なし
接面道路の状況	無道路地 南西方にある幅員約6mの舗装市道から約26m離れている。	
土地の利用状況等	物件6建物の敷地	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり 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。

<p>特 記 事 項</p>	<p>           附加物・従物等：植樹            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程度において、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：土砂災害警戒区域等に指定されていない。            そ の 他：物件2西端付近に引込柱が1本存する。         </p>
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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11年12月10日新築 経過年数 約25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 モルタル吹付 内壁 クロス貼・京壁 ほか 天井 クロス貼・合板張・竿縁天井ほか 床 フローリング・畳・コンクリート ほか 建具 木製建具・アルミサッシュ等 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 200.13 m <sup>2</sup> 、2階 86.26 m <sup>2</sup> 、延べ 286.39 m <sup>2</sup>
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
ロ.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37年月日不詳新築 平成12年月日不詳増築 経過年数 約62年 経済的残存耐用年数 約0.5年
床面積（現況）	1階 150.40 m <sup>2</sup> 、2階 概測 60 m <sup>2</sup> 、延べ 210.40 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 物置 間取り 建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る



特 記 事 項	附加物・従物等：下屋 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1～5（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	標準画地価格 (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	3,600	0.67	551.00	0.40	530,000
2	3,600	0.67	214.00	0.40	210,000
3	3,600	0.67	189.77	0.40	180,000
4	3,600	0.67	532.20	0.40	510,000
5	3,600	0.67	145.00	0.40	140,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

大石田（県）－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,690 \text{ 円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/130 & = & 3,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、環境条件、行政的条件等を考慮して+30%とした。

イ. 個別格差：無道路地－30、形状－5

$$\text{相乗積計算 } (100\% - 30\%) \times (100\% - 5\%) \doteq 67\%$$

ウ. 地積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：建物取り壊しの可能性等を考慮し－60%と査定した。

② 物件 6 (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
主である 建物	145,000	286.39	0.16	6,640,000
附属建物 符号 1	90,000	210.40	0.005	90,000
合計				6,730,000

ウ. 現価率

<物件 6 主である建物>

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 45%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.45) = 0.16$$

<物件 6 符号 1 >

現価率を 0.005 と査定した。

## 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		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
			イ	
1	530,000	0.25	法定地上権	130,000
2	210,000	0.25	法定地上権	50,000
3	180,000	0.25	法定地上権	50,000
4	510,000	0.25	法定地上権	130,000
5	140,000	0.25	法定地上権	40,000
合 計				400,000

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	530,000	-130,000	0		0.80	0.6	190,000
2	210,000	-50,000	0		0.80	0.6	80,000
3	180,000	-50,000	0		0.80	0.6	60,000
4	510,000	-130,000	0		0.80	0.6	180,000
5	140,000	-40,000	0		0.80	0.6	50,000
6	6,730,000	+400,000	0		0.80	0.6	3,420,000
一括価格(合計)							3,980,000

ウ. 従物・附加物：植樹、下屋等を0円と査定。

エ. 占有減価修正：特にない

オ. 市場性修正：地域の実情、築古建物の存在等を考慮し、-20%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

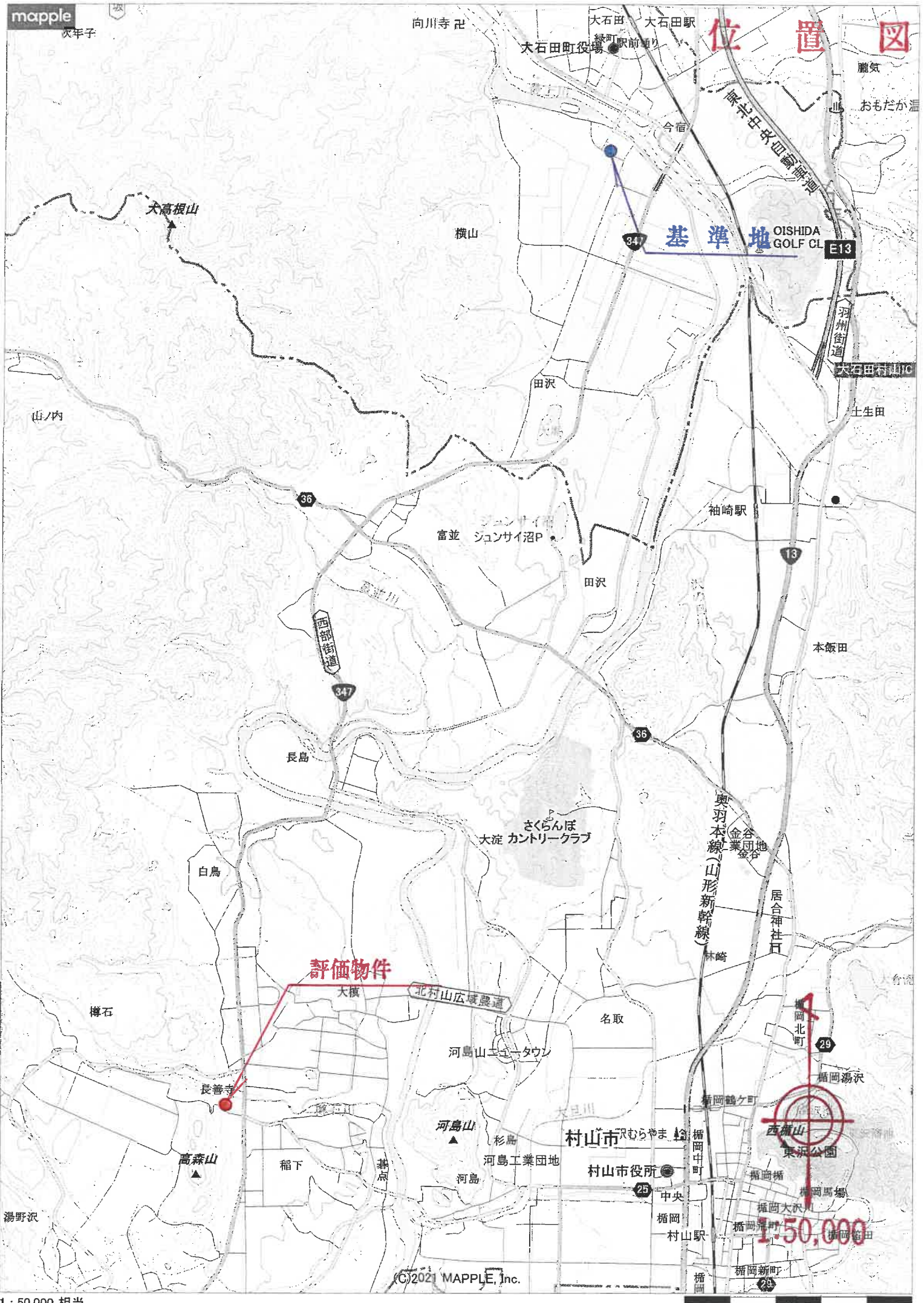
1 地価公示価格等	大石田（県）－3
所 在	北村山郡大石田町大字横山字上ノ原 370 番
価 格	4,690 円／㎡
位 置	J R 奥羽本線大石田駅から南方道路距離約 1.6km に位置する。
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日現在
地 積	355 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	南西 7m 町道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

## 第7. 付 属 資 料

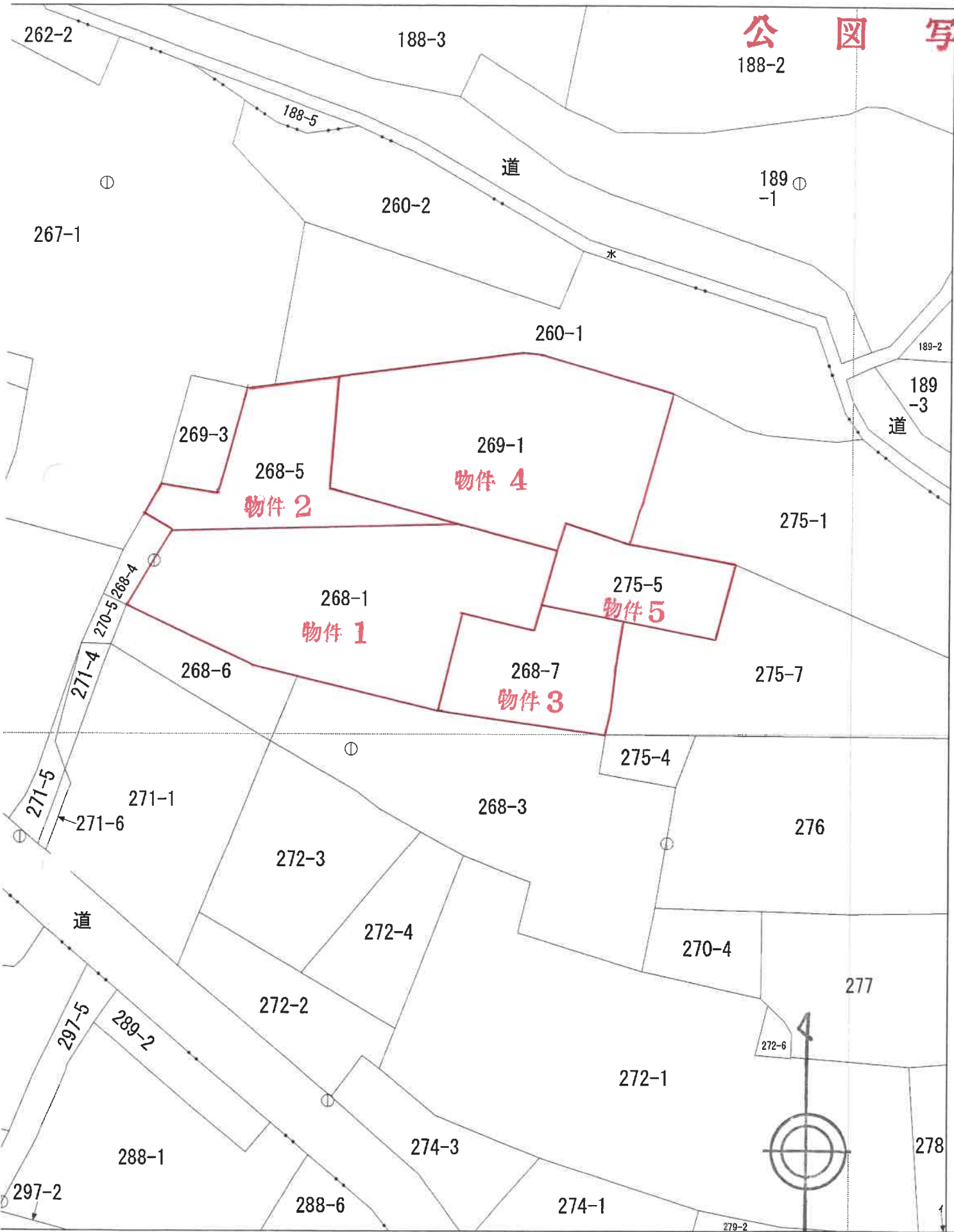
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建 物 配 置 図
- 5 建 物 間 取 図

以 上

# 位置図



公 図 写



(定) 補正パラメータ (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出

1:500

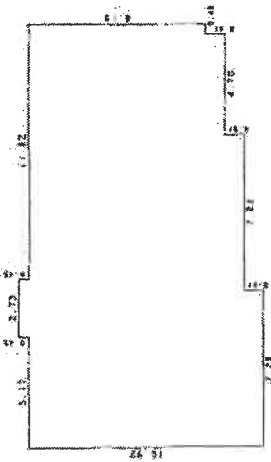
大字稲下



503916

各階平面図

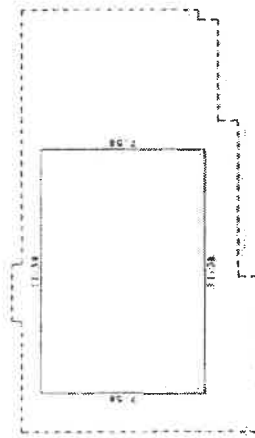
1階



求積表

0.45 x 2.73 =	1.2285
8.19 x 9.72 =	161.5068
0.91 x 9.26 =	17.5266
0.91 x 4.56 =	13.2496
0.91 x 7.28 =	6.6248
<b>合計</b>	<b>200.1363</b>
<b>床面積</b>	<b>200.13 ㎡</b>

2階



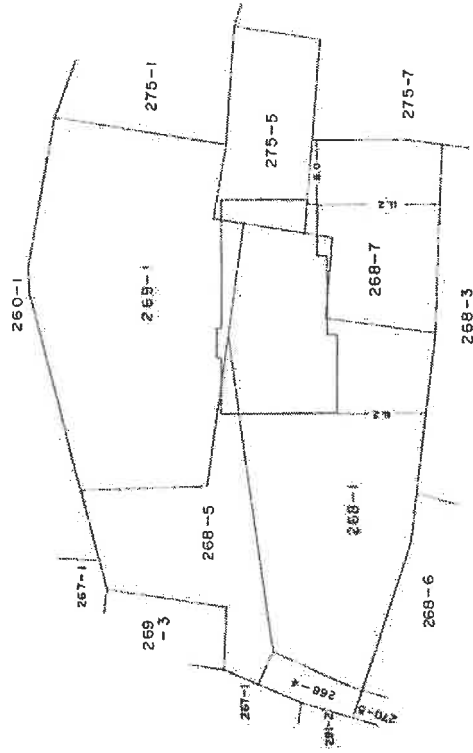
求積表

7.58 x 11.38 =	86.2604
8.6 x 8.6 =	86.2604
<b>床面積</b>	<b>86.26 ㎡</b>

建物図面  
各階平面図

家屋番号 268番1

建物の所在 村山市大字幣下字取上268番地1・275番地5  
269番地1・268番地7・268番地5



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成11年12月15日登記

(1) 平成29年8月16日  
平成29年8月15日 附屬建物の登記により変更

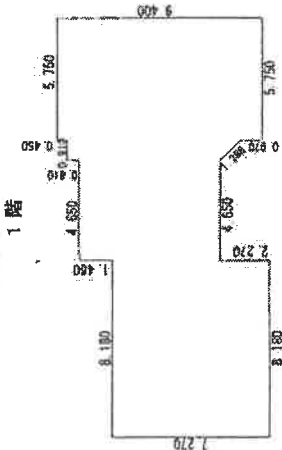
登記年月日：平成29年8月15日

### 各階平面図

家屋番号 268番1

建物の所在  
 村山市大字野下字取上268番地1、275番地5、  
 269番地1、288番地7、268番地5

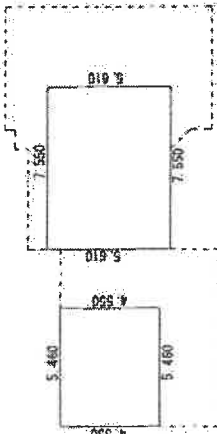
附属建物符号1



求積表

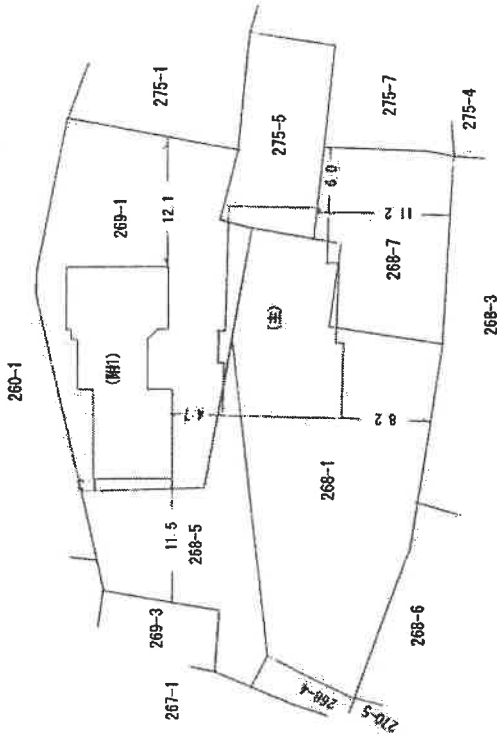
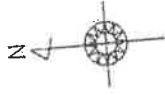
$9.400 \times 5.750$	$= 54.050000$
$(7.980 + 7.070) \times 0.910 / 2$	$= 6.847750$
$6.460 \times 4.650$	$= 30.039000$
$7.270 \times 8.180$	$= 59.468600$
<b>合計</b>	<b>150.405350</b>
床面積	150.40 m <sup>2</sup>

2階



求積表

$4.550 \times 5.460$	$= 24.843000$
$5.810 \times 7.550$	$= 42.355500$
<b>合計</b>	<b>67.198500</b>
床面積	67.19 m <sup>2</sup>



(日尺単位)

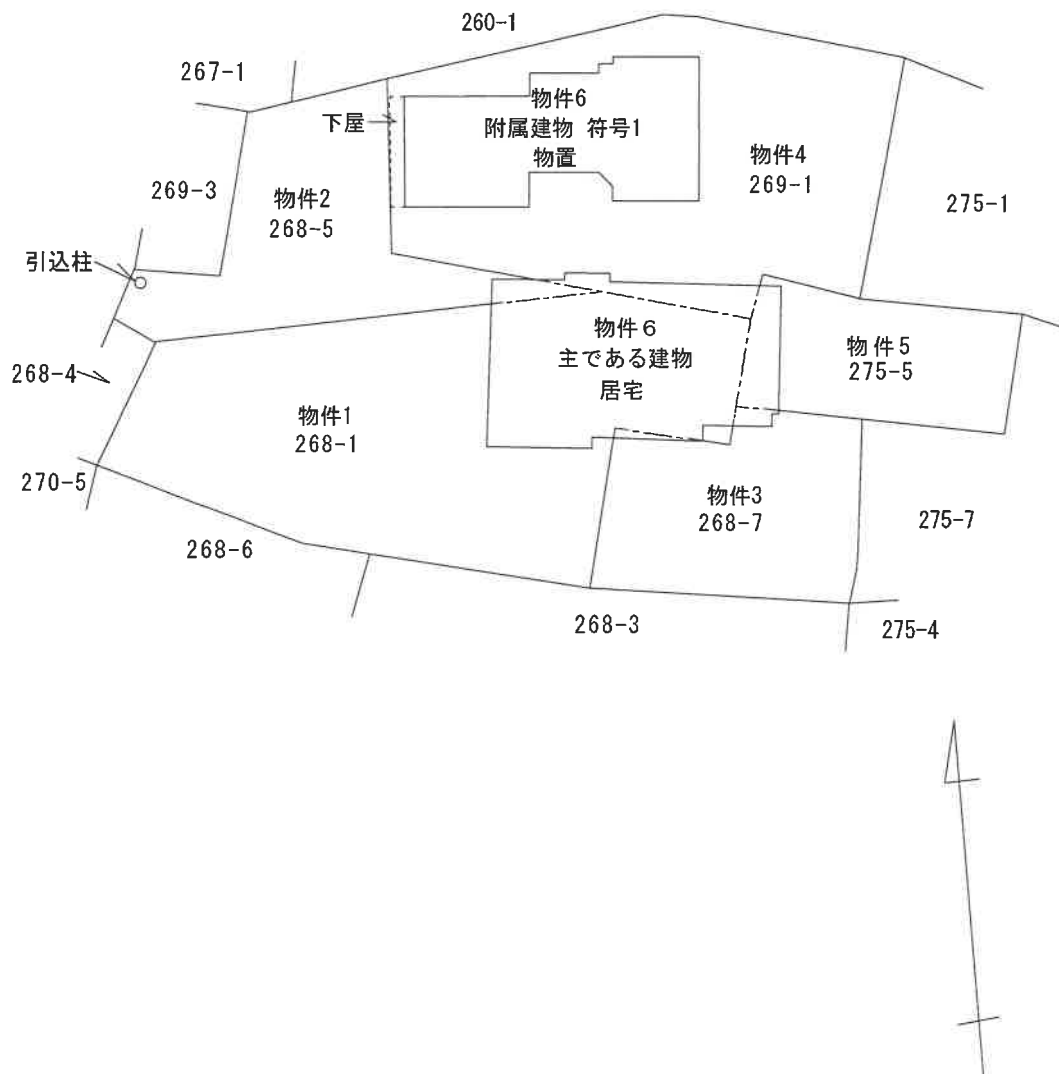
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 建物配置図 S=1:500



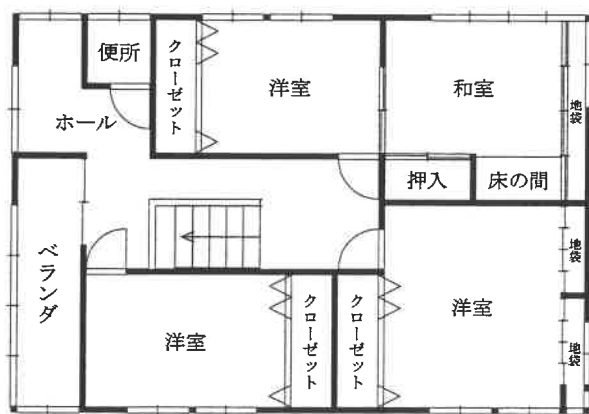
# 建物間取図

物件6 主である建物



1F

( 200.13 m<sup>2</sup> )



2F

( 86.26m<sup>2</sup> )

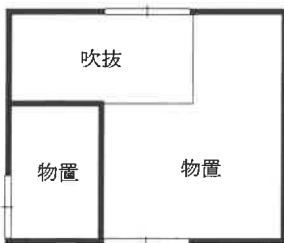
# 建物間取図

物件6 附属建物 符号1

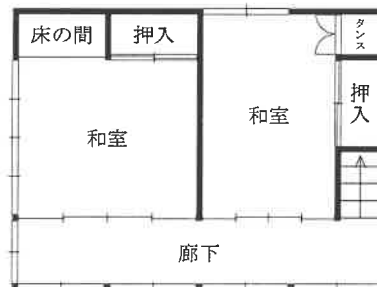


1F

( 150.40 m<sup>2</sup> )



2F



( 概測 60m<sup>2</sup> )

令和6年(ヌ)第28号の補充  
令和7年1月10日評価  
(Y2091号の補充)

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書  
( 物件6 )

評価人 不動産鑑定士

森 谷 崇 史

## 第1. 評価額

評 価 額	
物件6	金 2,780,000円

※. Y2091において評価した物件1～6のうち、物件6のみを個別売却する場合の評価額である。

- 1 物件6の価格は物件1～5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

Y2091を参照



第4. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

目的外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	標準画地価格 (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	3,600	0.67	551.00	0.40	530,000
2	3,600	0.67	214.00	0.40	210,000
3	3,600	0.67	189.77	0.40	180,000
4	3,600	0.67	532.20	0.40	510,000
5	3,600	0.67	145.00	0.40	140,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

大石田（県）－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,690 \text{ 円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/130 & = & 3,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、環境条件、行政的条件等を考慮して+30%とした。

イ. 個別格差：無道路地－30、形状－5

$$\text{相乗積計算 } (100\% - 30\%) \times (100\% - 5\%) \doteq 67\%$$

ウ. 地積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：建物取り壊しの可能性等を考慮し-60%と査定した。

② 物件 6 (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
主である 建物	145,000	286.39	0.16	6,640,000
附属建物 符号 1	90,000	210.40	0.005	90,000
合計				6,730,000

ウ. 現価率

<物件 6 主である建物>

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 45%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.45) = 0.16$$

<物件 6 符号 1 >

現価率を 0.005 と査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
			イ	
1	530,000	0.25	法定地上権	130,000
2	210,000	0.25	法定地上権	50,000
3	180,000	0.25	法定地上権	50,000
4	510,000	0.25	法定地上権	130,000
5	140,000	0.25	法定地上権	40,000
合 計				400,000

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) (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
6	6,730,000	+400,000	0	/	0.65	0.6	2,780,000

ウ. 従物・附加物：植樹、下屋等を0円と査定。

エ. 占有減価修正：特にない

オ. 市場性修正：地域の実情、築古建物の存在、個別売却による減価割合等を考慮し-35%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。

以 上