

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 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 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	3, 550, 000 2, 840, 000	一括	710, 000	50, 701	0
1	1, 090, 000				
2	2, 460, 000				
備考					



物件目録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字十王字宝前町三 |
| | 地 番 | 5540番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 343.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字十王字宝前町三 5540番地2
1 |
| | 家屋 番号 | 5540番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階63.33平方メートル
2階64.58平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月21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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 西置賜郡白鷹町大字十王字宝前町三 |
| | 地 番 | 5 5 4 0 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 3 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字十王字宝前町三 5 5 4 0 番地 2
1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 4 0 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3 . 3 3 平方メートル
2階 6 4 . 5 8 平方メートル |



令和6年(ケ)第71号
令和6年11月12日受理
令和6年12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 | 西置賜郡白鷹町大字十王字宝前町三 |
| | 地 番 | 5 5 4 0 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 3. 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字十王字宝前町三 5 5 4 0 番地 2
1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 4 0 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階63. 33平方メートル
2階64. 58平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県西置賜郡白鷹町大字十王5540番地21														
土 地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 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	「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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(空き家の状態)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	「その他の事項」のとおり														
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>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

- 1 物件1の土地について、南東側で舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。北東側隣地(地番5540番20)と南西側隣地(地番5540番22)との境界には、それぞれブロック塀があり、また、北西側は水路に接面しており、境界線は明瞭である。
- 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地について、南東側に定着物として、庭石、庭木、ブロック塀等がある。また、南東側角に、電柱が1本建てられている。また、北東側、建物脇に自動電気温水器が1台設置されている。北西側角付近には、犬小屋が置かれている。
- 4 物件2の建物について、第三者には貸していない。空き家になっているが、目的外動産はAの所有物である。
- 5 物件2の建物について、Aの陳述によると、平成31年3月まで居住していたとのことであるが、その当時は、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はなかったとのこと。今回の現況調査でも、雨漏りや床の軋みは見られなかった。しかし、建物内部の壁のかなりの箇所に傷や汚れが見られた。
- 6 物件2の建物について、1階と2階の間は中2階の様な造りになっていて、納戸が2か所ある。納戸の高さは、約1.4mと低い。
- 7 物件2の建物で、Aが居住していた平成31年3月まで、猫を1匹飼っていたとのこと。犬も1匹飼っていたとのことであるが、外に犬小屋を置き、冬期間以外は外で飼育していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件1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2の建物について、平成31年3月まで家族と一緒に居住していました。それ以降は空き家として管理しています。3 物件2の建物について、第三者に貸してはしません。建物内の目的外動産は、私と家族が所有するものです。4 物件2の建物について、平成31年3月までは雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はありませんでした。5 物件2の建物で、猫を1匹飼っていましたが、冬以外は外の犬小屋に繋いで飼育していました。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">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、所有者が空き家の状態で使用し占有していると認定した。	

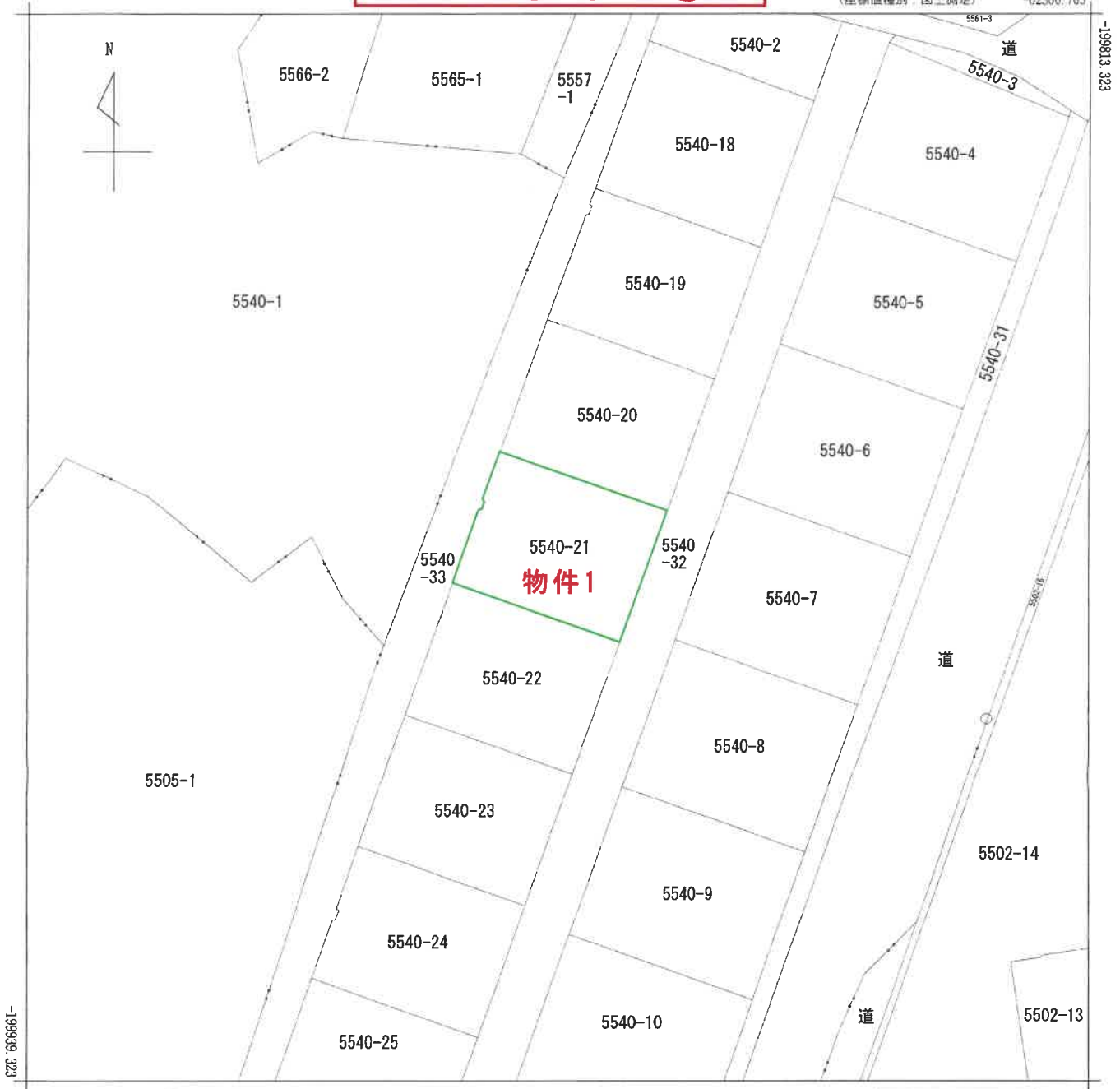
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月13日(水) : - :	執行官室	山形地方法務局米沢支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (11月19日受理)
6年11月22日(金) 11:00-11:10	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、占有調査 建物外観確認、附属建物確認、前面道路確認
6年11月25日(月) : - :	執行官室	Aに通知を送付する
6年12月3日(火) 15:40-15:50		現況調査予定日に立ち会えないということで、Aが鍵を持参して、執行官室に来る。鍵を預かる。 来庁したAから事情の聴取を得る
6年12月4日(水) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、評価人同行、立会人立会あり、占有調査、 建物立入調査、境界確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

(座標値種別：図上測定) -62360.765



-62485.765 (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
大字十王

請求部	所在	西置賜郡白鷹町大字十王字宝前町三				地番	5540番21			
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	平成6年11月			備付年月日(原図)	平成8年12月27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。

令和6年11月15日
山形地方務局米沢支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

登記年月日：平成12年1月31日

713933

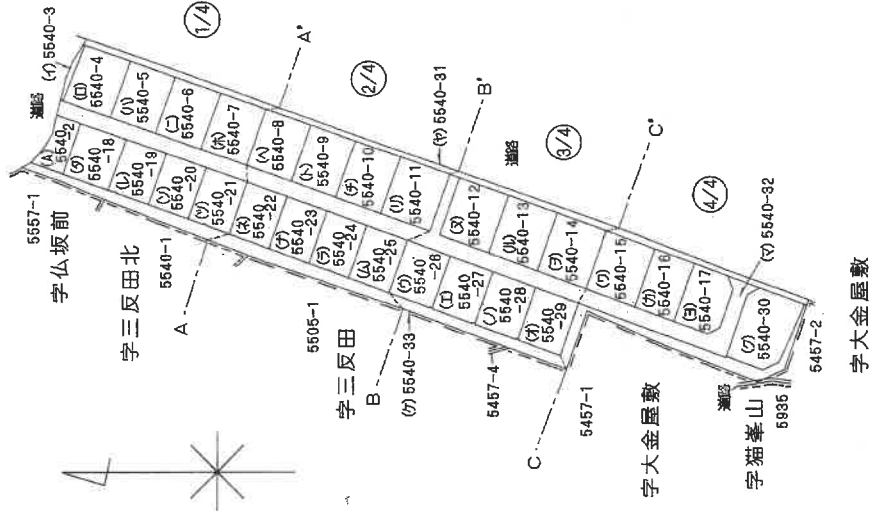
前5540-2・後・新

地積測量図

地番 (A) 5540-2
(ウ) 5540-3~(ウ) 5540-33

土地の所在 西置賜郡白鷹町大字十王字宝前町三

(全図)



作製者

申請人

縮尺 1/2000

(平成12年1月28日作製)

平成12年1月31日登記

A3判→A4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11月15日

山形地方技術局米沢支局

登記官

登記年月日：平成12年1月31日

713938

地番 第一枚目と同様

(1) 5540-3
~ (2) 5540-33

地積測量図

土地の所在 西置賜郡白鷹町大字十五字宝前町三

座標求積表

地番 測点	(2) 5540-22		倍面積	辺長
	X	Y		
P78	-200204.325	-82143.455	85.903020	16.489
P65	-200211.341	-82123.825	-60.127120	20.848
P97	-200195.810	-82118.289	523.953816	18.488
P80	-200188.791	-82137.925	137.825084	20.853
合計			687.654800	
面積			343.7774000	
地積			343.7774	m ²

座標求積表

地番 測点	(2) 5540-23		倍面積	辺長
	X	Y		
P78	-200219.874	-82148.887	86.017088	18.504
P63	-200226.888	-82129.357	-90.081824	20.845
P65	-200211.341	-82128.825	624.358216	16.502
P78	-200204.325	-82143.455	137.724080	20.848
合計			888.028440	
面積			344.0142200	
地積			344.0142	m ²

座標求積表

地番 測点	(2) 5540-24		倍面積	辺長
	X	Y		
P74	-200235.433	-82154.472	17.237745	7.415
P61	-200242.434	-82134.877	-102.686885	20.808
P83	-200226.888	-82129.357	818.419880	18.497
P78	-200219.874	-82148.887	180.048980	20.845
HM9	-200227.915	-82151.567	-25.323740	7.760
HM10	-200227.915	-82151.248	-0.148522	0.343
HM11	-200228.552	-82151.677	-1.348587	1.310
HM12	-200228.440	-82152.007	0.038980	0.348
合計			888.254471	
面積			343.1272355	
地積			343.1272	m ²

座標求積表

地番 測点	(2) 5540-25		倍面積	辺長
	X	Y		
P72	-200250.988	-82180.018	88.114952	16.493
P69	-200257.879	-82140.412	-69.722708	20.821
P61	-200242.434	-82134.877	523.186975	16.501
P74	-200235.433	-82154.472	137.184585	20.808
合計			888.748814	
面積			343.3718070	
地積			343.3719	m ²

座標求積表

地番 測点	(2) 5540-19		倍面積	辺長
	X	Y		
P84	-200157.692	-82126.879	56.419538	13.351
P85	-200184.715	-82107.230	-74.970625	20.866
P93	-200148.172	-82101.890	557.434152	16.501
P86	-200142.154	-82121.334	152.711880	20.860
HM2	-200144.055	-82122.012	-2.733638	2.018
HM1	-200144.183	-82121.739	-0.111864	0.294
HM3	-200145.189	-82122.115	-0.963480	1.102
HM4	-200145.118	-82122.392	0.022437	0.289
合計			897.808600	
面積			343.9043000	
地積			343.9043	m ²

座標求積表

地番 測点	(2) 5540-20		倍面積	辺長
	X	Y		
P82	-200173.244	-82132.394	85.789280	16.501
P96	-200180.284	-82112.751	-60.388080	20.850
P95	-200184.715	-82107.230	525.043083	16.503
P84	-200157.692	-82126.879	137.884927	20.866
合計			688.414230	
面積			344.2071150	
地積			344.2071	m ²

座標求積表

地番 測点	(2) 5540-21		倍面積	辺長
	X	Y		
P80	-200188.791	-82137.925	27.136538	9.270
P97	-200195.810	-82118.289	-84.208018	20.853
P98	-200180.284	-82112.781	589.857868	16.500
P82	-200173.244	-82132.394	171.858620	20.850
HM5	-200178.014	-82134.447	-18.127150	6.124
HM6	-200178.111	-82134.179	-0.097870	0.286
HM7	-200180.181	-82134.547	-0.848400	1.103
HM8	-200180.057	-82134.819	0.025474	0.287
合計			887.499050	
面積			343.7480260	
地積			343.7480	m ²

製作者

申請人

縮尺 1/

平成12年1月28日(作製)

平成12年1月31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6年11月15日 山形地方方法務局米沢支局

公用

登記官

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成14年7月19日

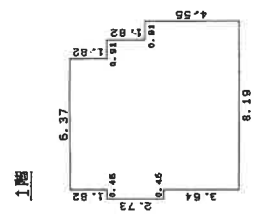
783544

各階平面図

家屋番号 5540番21

建物図面
各階平面図

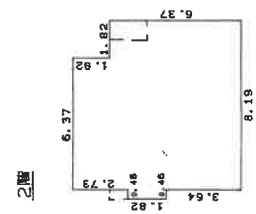
建物の所在 西置賜郡白鷹町大字十王字宝前町三5540番地21



求積表

0.45	x	2.73	=	1.2285
6.37	x	1.82	=	11.5934
7.28	x	6.37	=	46.3736
0.91	x	4.55	=	4.1405
計				63.3360

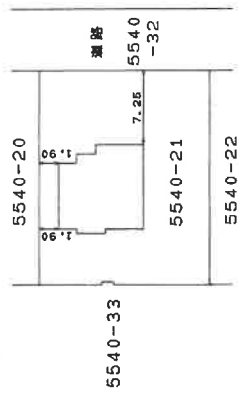
床面積 63.33 m²



求積表

0.45	x	1.82	=	0.8190
6.37	x	8.19	=	52.1703
1.82	x	6.37	=	11.5934
計				64.5827

床面積 64.58 m²



作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判→A4判に縮小

平成14年7月19日登記

(日製型2)

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11月15日 山形地方技術局米沢支局

登記官

土地建物位置関係図



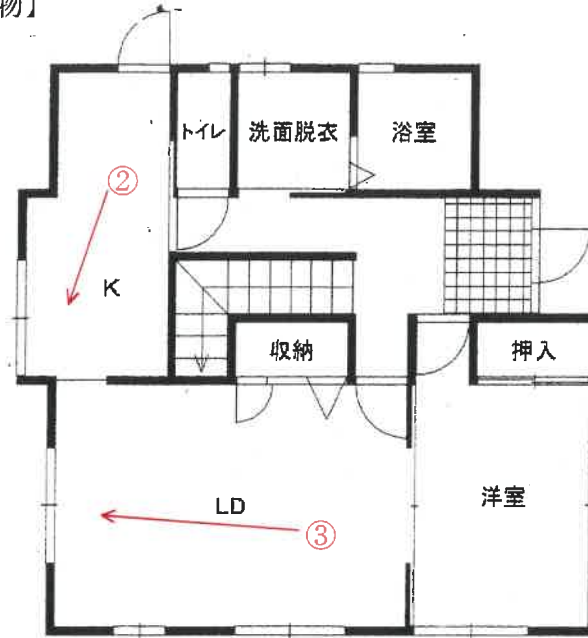
凡例 : 写真撮影位置方向 →

建物間取図

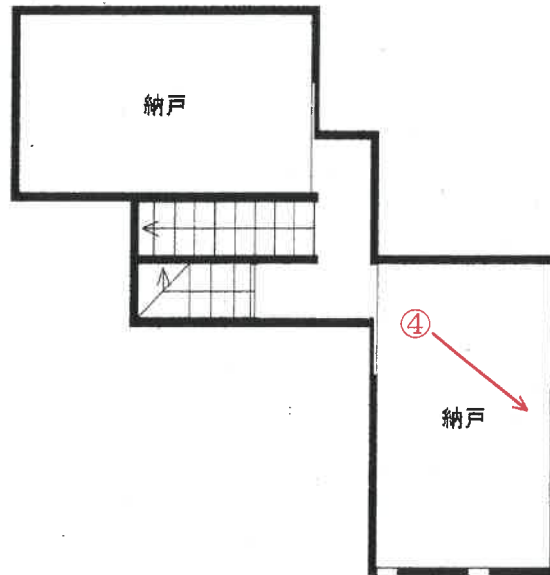
令和6年(ケ)第71号

【物件2 主である建物】

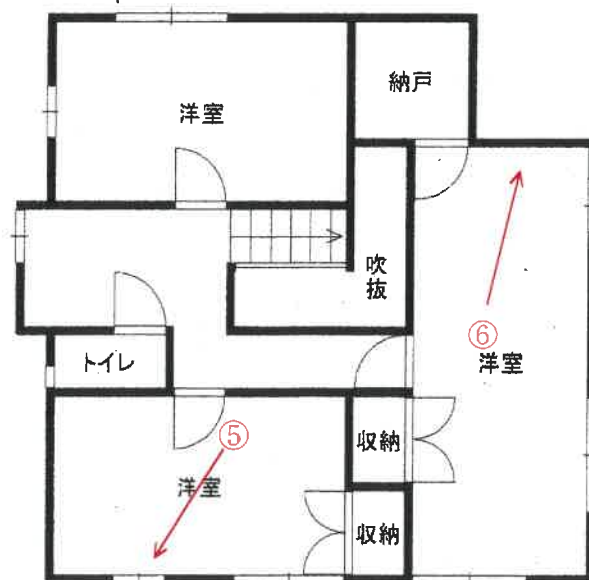
1階



中2階



2階



凡例 : 写真撮影位置方向 →

写真①(建物外観)



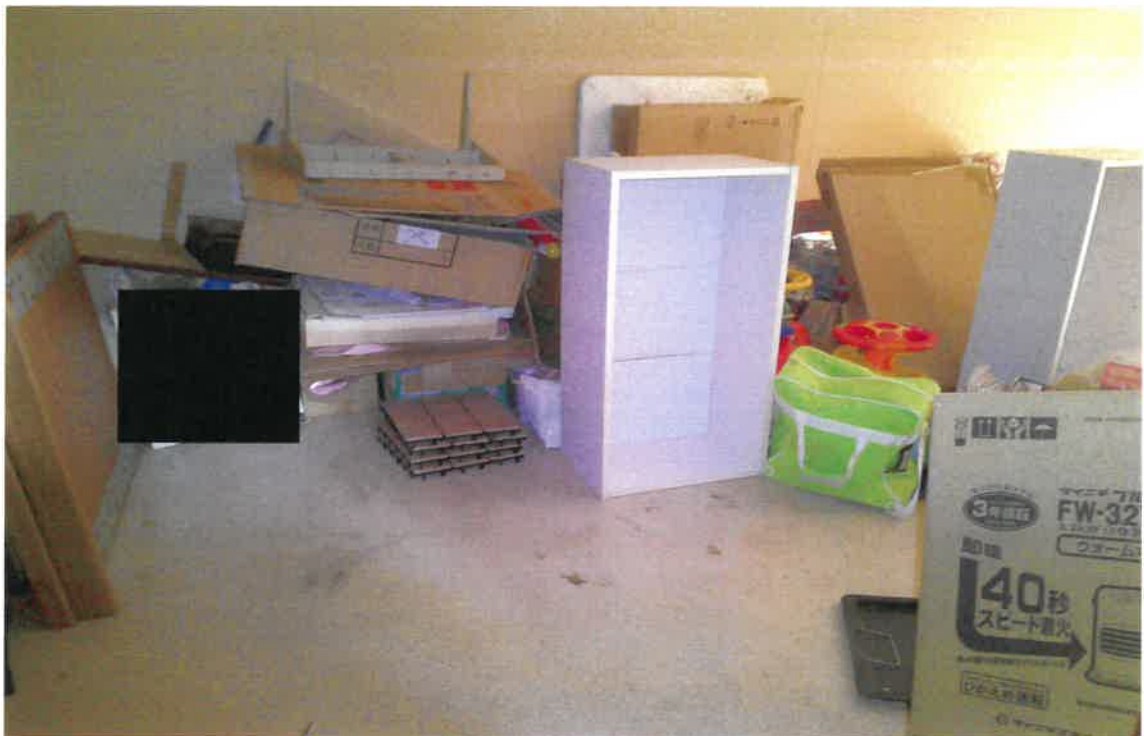
写真②(物件2 1階 キッチン)



写真③(物件2 1階 リビングルーム)



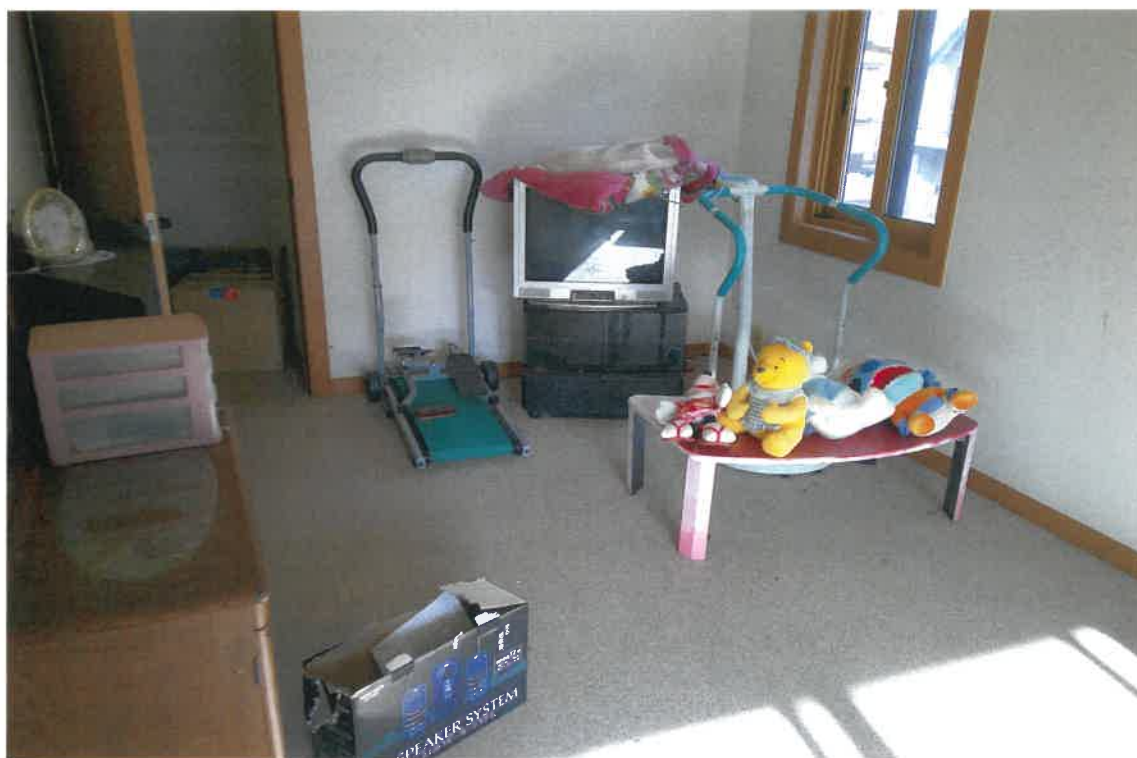
写真④(物件2 中2階 納戸)



写真⑤ (物件 2 2階 洋室)



写真⑥ (物件 2 2階 洋室)



(14 枚目)

副

令和6年 (ケ) 第 71 号

令和6年 12月4日現地調査

令和6年 12月13日評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 善 智 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,090,000 円
物件2 (建物)	金 2,460,000 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 地番 地目 地積	西置賜郡白鷹町大字十王 字宝前町三 5540番21 宅地 343.74㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西置賜郡白鷹町大字十王 字宝前町三 5540番地21 5540番21 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 63.33㎡ 2階 64.58㎡	同左
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は南東側は道路、北東側及び南西側はコンクリート土留が設置されており、北西側は水路となっていることから、敷地の範囲は明瞭である。 ・物件1の南東角には電柱が設置されている。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の1階と2階の間は中2階の様になっており、納戸が2か所存する。当該納戸の高さは約1.4m程度となっている。 		

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）

位置・交通	フラワー長井線「荒砥」駅の北東方・道路距離約2.6km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	土地開発公社により開発された区画整然とした住宅地域であるが、商業施設等からは距離があり、生活利便性はやや劣る。		
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	非線引都市計画区域 指定無し 70% 200% 指定なし なし	
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他の規制	343.74㎡ 間口約16.5m 奥行約21.5m ほぼ長方形 中間画地 —————	
接面道路の状況	画地の南東側で幅員約6mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面している。		
土地の利用状況等	物件2の敷地、目的外建物なし 北側：宅地 南側：宅地 東側：道路 西側：水路、雑種地		
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり	なし なし なし 不明 (特記事項のとおり) (特記事項のとおり) (特記事項のとおり)
埋蔵文化財	山形県ホームページ「山形の宝マップ」によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地にしない。		

土 壤 汚 染	<p>「土壤汚染対策法」第6条第1項の「要措置区域」及び「水質汚濁防止法」の「有害物質使用特定施設」には該当していない。</p> <p>対象地は土地開発公社により開発、分譲された住宅地に存することから、開発により土壤の搬出があったものと考えられる。また建物登記簿によれば、物件2は平成14年7月に新築されていることから、これ以降、一般住宅の敷地として利用されてきたものと考えられる。</p> <p>以上より、独自調査によれば対象不動産について土壤汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無については指定調査機関による調査がなければ確定できない。</p>
地 下 埋 設 物	<p>一般住宅の敷地として利用されており、不自然な盛土等も見られないことから、地下埋設物の可能性は低いものと考えられる。</p>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1南東角には電柱（鷹山線16西8）が設置されている。

2 建物の概況及び利用状況等（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（登記簿）：平14年7月6日 新築 経過年数：約22.4年 経済的残存耐用年数：約7.6年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス、板張り等 床：フローリング、カーペット等 設備：電気設備、給排水設備、衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 登 記 ）	1階：63.33㎡ 2階：64.58㎡ 延：127.91㎡ （登記）
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4LDK
品 等	使用資材の良否：普通程度 設計・施工の良否：やや優る 総合品等：やや優る
保守管理の状態	やや劣る。（現況空家であり、外壁サイディングの劣化、内部は生活用品等の残置物が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	・物件2の1階と2階の間は中2階の様になっており、納戸が2か所存する。当該納戸の高さは約1.4m程度となっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,600円/m ²	1.030	343.74	1.00	2,690,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 白鷹（県）－1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$6,560\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/86.7 \approx 7,600\text{円}/\text{m}^2 \quad (\text{百円未満四捨五入})$$

◇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：方位等画地条件を考慮した。

◇地域格差：中心商業地までの距離、住環境等を考慮した。

イ 個別格差：方位等の画地条件を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価はない。

② 物件2（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 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	127.91	0.20267	3,890,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（全耐用年数30年、経過年数約22.4年、経済的残存耐用年数約7.6年、残価率0）及び観察減価法（保守管理の状態-0.20）を併用して、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = 0.25333 \times (1 - 0.20) = 0.20267$$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,690,000	0.25	法定地上権	670,000

(万円未満四捨五入)

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 (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	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	2,690,000	-670,000	/	0.90	0.60	1,090,000
2	3,890,000	+670,000	1.00	0.90	0.60	2,460,000
一括価格 (合計)						3,550,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種類の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、町郊外に存すること、建物の管理状態が劣る事等の理由により、市場性がやや劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価調査 白鷹（県）－1

所 在 : 西置賜郡白鷹町大字十王字本宿2934番1
価 格 : 6,560円/㎡
位 置 : フラワー長井線「荒砥」駅の東方約950m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 464㎡
形 状 : 1:1
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北6.5m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
指定無し(建ぺい率70%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 地 積 測 量 図 : 2部
4. 建 物 図 面 : 1部
5. 建 物 配 置 図 : 1部
6. 間 取 概 略 図 : 1部

位置図

地理院地図
GSI Maps

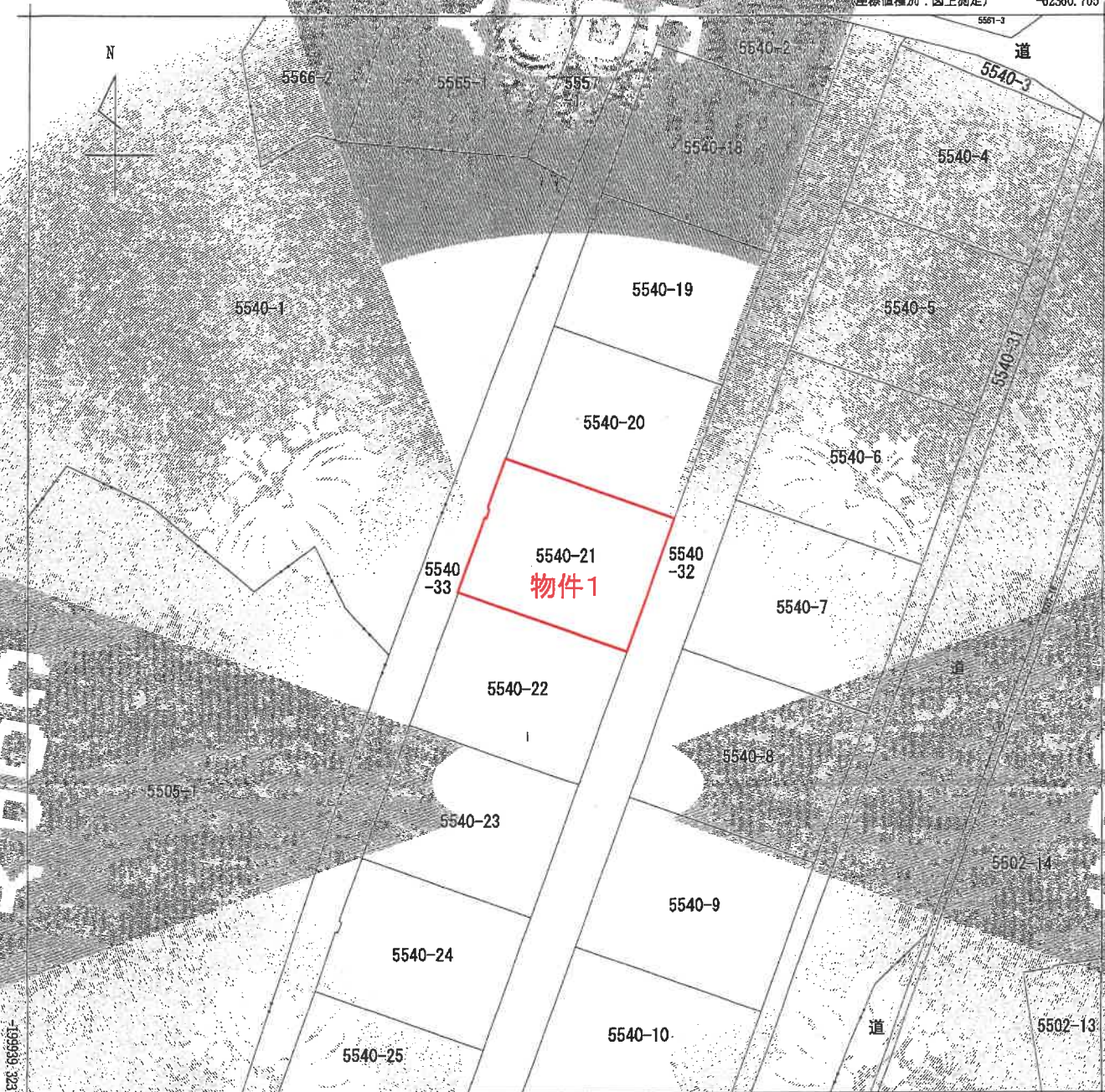


公図写

座標値種別：図上測定) -62360.765

5561-3

-199813.323



-62485.765 (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(tonhsukurajheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字十玉

請求部	所在	西置賜郡白鷹町大字十玉宝前町三			地番	5540番21		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号又は 記号	種別	地区(法第114条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成6年11月			備付年月日 (原図)	平成8年12月27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。

(山形地方方法務局米沢支局官印)

令和6年10月16日

山形地方方法務局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成12年1月31日

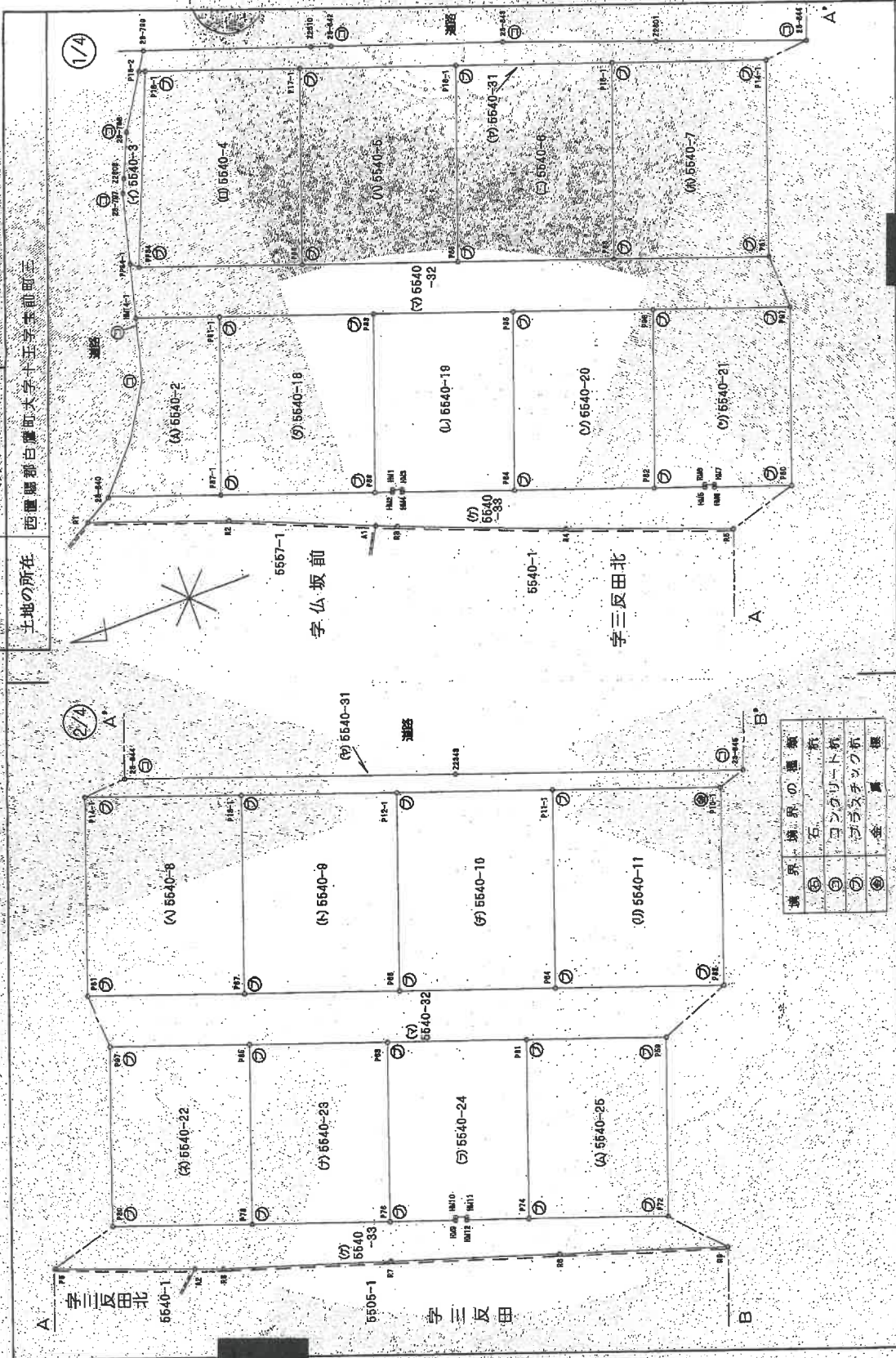
713934

地積測量図

第5540-2・後・第

地積 5540-3
5540-33

土地の所在 西置賜郡白鷹町大字十五字本郡町三



境界・境界の種別	
⑤	石
⑥	コンクリート杭
⑦	コラタチツク杭
⑧	金
⑨	真

申請人

縮尺 1/500

製作者

(平成12年1月28日作製)

平成12年1月31日登記

これは図面に記録されている内容を証明した測量図である。
 (山形地方建設局米沢支庁管轄)

令和6年10月16日

山形地方建設局

登記官

請求番号：10-2 (2/9)

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成12年1月31日

713938

地積測量図

地番 (イ) 5540-33

土地の所在 西尾郷郡白鷹町水字十五字五郎町三

座標求積表

測点	X	Y	倍面積	辺長
P76	-200204.325	-82143.455	85.803920	18.488
P66	-200211.941	-82133.825	-69.127120	29.848
P87	-200185.810	-82118.289	523.953918	18.488
P80	-200188.781	-82137.825	137.885984	20.863
合計			887.664900	
面積			343.777400	
地積			343.7774	㎡

座標求積表

測点	X	Y	倍面積	辺長
P76	-200218.874	-82148.887	88.017088	18.504
P83	-200228.888	-82129.357	-80.081924	20.845
P85	-200211.341	-82128.825	524.389216	18.502
P78	-200204.325	-82143.455	137.782400	20.848
合計			688.028440	
面積			344.014200	
地積			344.0142	㎡

座標求積表

測点	X	Y	倍面積	辺長
P74	-200236.433	-82154.472	17.237745	7.415
P81	-200242.434	-82134.877	-102.888885	20.808
P83	-200228.888	-82129.357	818.418880	18.487
P78	-200218.874	-82148.887	180.048380	20.845
HMS	-200227.818	-82151.587	-25.323740	7.780
HM10	-200227.818	-82161.248	-0.148622	0.343
HM11	-200228.888	-82151.877	-1.348687	1.310
HM12	-200228.440	-82152.007	-0.038880	0.348
合計			688.254471	
面積			343.127365	
地積			343.1273	㎡

座標求積表

測点	X	Y	倍面積	辺長
P72	-200250.968	-82160.018	86.114852	18.248
P66	-200257.878	-82140.412	-58.722708	20.821
P81	-200242.434	-82134.877	523.188876	18.501
P74	-200235.433	-82154.472	137.184556	20.806
合計			688.748814	
面積			343.374807	
地積			343.3748	㎡

作製者

平成12年1月28日製

申請人

平成12年1月31日登記

縮尺

1/

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。
(山形地方事務局長次官管轄)

令和6年10月16日 山形地方事務局長 登記官

(6/9)

請求番号：10-2

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成14年7月19日

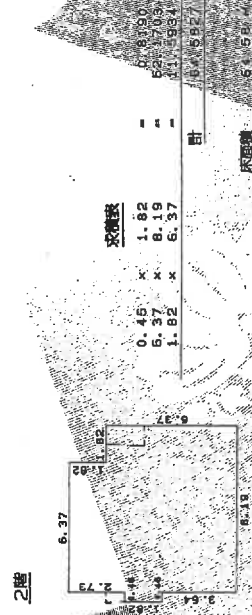
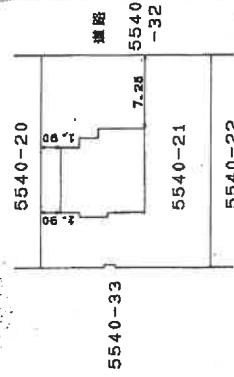
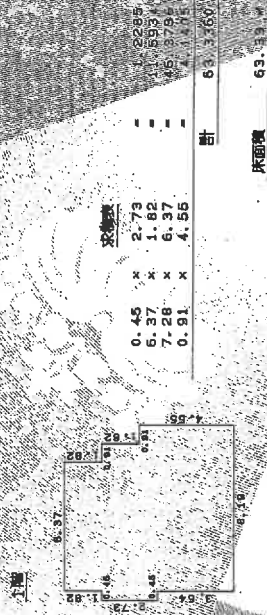
783544

各階平面図

家屋番号 5540番21

建物図面 各階平面図

建物の所在 西置郡白鷹町大字壬生寺金前通三5540番地21



製作者	日作製	縮尺 1/250	5年入	縮尺 1/500
-----	-----	----------	-----	----------

平成14年7月19日登記

(日本土地家屋調査士協会会章)

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
 (山形地方事務所米沢支局管轄)
 令和6年10月16日 山形地方事務所 登録官

請求番号：10-3

A3判→A4判に縮小

建物配置図



※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

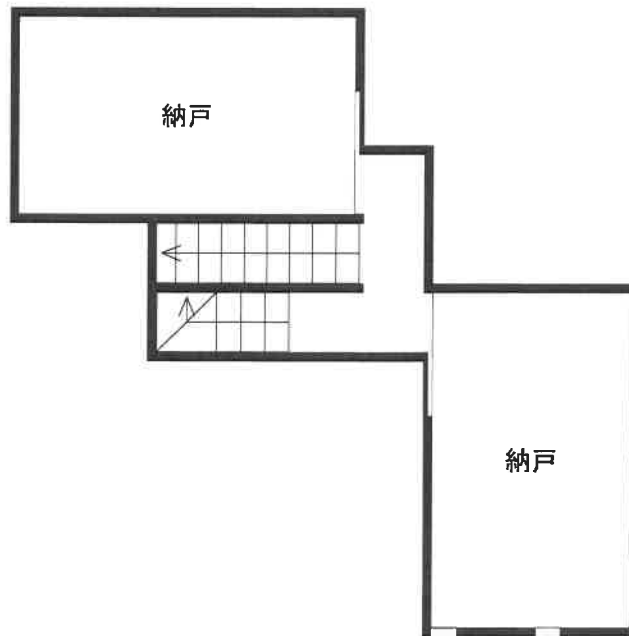
間取概略図

【物件2 主である建物】

1階



中2階



2階

