

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 4 月 22 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 5 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 22 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 6 月 12 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 4 月 22 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	1,060,000 848,000	一括	212,000	29,553	0
1	50,000				
2	430,000				
3	580,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 南陽市元中山字諏訪原
 地 番 2 2 4 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 6 . 5 8 平方メートル

- 2 所 在 南陽市元中山字諏訪原
 地 番 2 2 4 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 . 7 1 平方メートル

- 3 所 在 南陽市元中山字諏訪原 2 2 4 7 番地 1、2 2 4 3 番地 7
 家屋 番号 2 2 4 7 番 1 の 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 8 6 平方メートル
 2 階 5 4 . 2 1 平方メートル
 但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 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 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】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 南陽市元中山字諏訪原
地 番 2 2 4 3 番 7
地 目 宅地
地 積 1 6 . 5 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南陽市元中山字諏訪原
地 番 2 2 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 4 8 . 7 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南陽市元中山字諏訪原 2 2 4 7 番地 1、2 2 4 3 番地 7

家屋 番号 2 2 4 7 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 8 6 平方メートル
2 階 5 4 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 7 3

共有者 B 持分 1 0 0 分の 2 7

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第78号
令和7年 1月 7日受理
令和7年 2月14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 南陽市元中山字諏訪原
 地 番 2 2 4 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 6 . 5 8 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 南陽市元中山字諏訪原
 地 番 2 2 4 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 . 7 1 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 南陽市元中山字諏訪原 2 2 4 7 番地 1、2 2 4 3 番地 7
 家屋 番号 2 2 4 7 番 1 の 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 8 6 平方メートル
 2 階 5 4 . 2 1 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 分の 7 3
 共有者 B 持分 1 0 0 分の 2 7

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	山形県南陽市元中山2247番地		
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	☒ 建物共有者(A、B) ☐ その他の者 上記の者が、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	☒ 建物共有者(A、B) ☐ 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	「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 [保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号
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

- 1 物件1と2の土地について、物件3の建物の敷地として、一体地とみなす。物件1と2の土地の境界については不明瞭である。
- 2 一体地について、南側で舗装県道(原中川停車場線・建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。北側、東側及び西側の境界は、ブロック塀や土留めは見られず、境界線は不明瞭であるが、地積測量図は作成されているため、範囲は明確である。
- 3 一体地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 一体地について、北西側角と南西側角近くに1本ずつ鉄柱が建てられている。2本とも、鉄柱の先にテレビ用のアンテナが設置されている。
- 5 物件3の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 6 物件3の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はない。しかし、経年劣化による壁の傷みや汚れが目立っている。
- 7 物件3の建物の2階東側にベランダがあるが、床板の一部が曲がって抜けそうな箇所が見られる。
- 8 物件3の建物について、ペットは飼っていない。

(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 (土地所有者兼 建物共有者)	1 一体地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 一体地について、東側、西側及び北側の境界線には、ブロックや土留め等は設置されていません。 3 物件3の建物には、私と妻が住居として利用し占有しています。第三者に貸している部分はありません。 4 物件3の建物について、雨漏りや床の軋みなどの支障のある箇所はありません。 5 物件3の建物で、ペットは飼っていません。
■ B (建物共有者)	1 物件3の建物の2階にあるベランダの下(1階部分)は、特に利用していません。
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、建物共有者であるA及びB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1月8日 (木) : - :	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 (1月16日受理)
7年1月27日 (月) 7:20-7:30	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路確認
7年1月28日 (火) : - :	執行官室	A及びBに通知を出す
7年2月6日 (木) 13:40-14:40	物件所在地	現況調査、評価人立会、建物立入調査、占有確認、境界確認、立会したA及びBから陳述を得る
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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

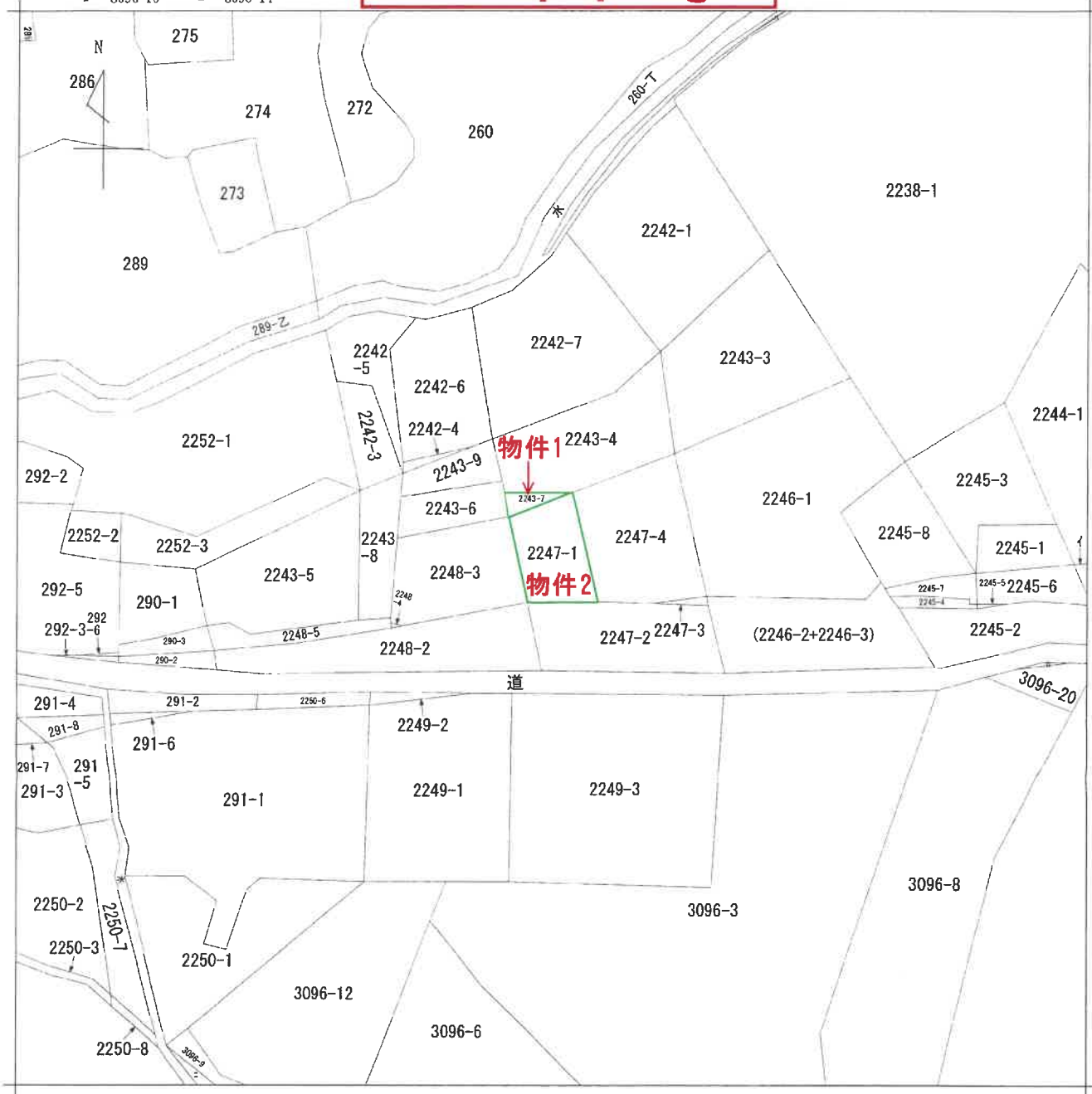
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

イ 2244-3 ハ 道
ロ 3096-10 ニ 3096-14



(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。

地番
区域見出
元中山

請求 部分	所在	南陽市元中山字諏訪原				地番	2247番1			
出力 縮尺	縮尺不明	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	明治22年3月			備付 年月日 (原図)	大正7年4月			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14日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

請求番号：20-2
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成2年5月15日

233438

前2243番地後・新

地積測量図

2243番地

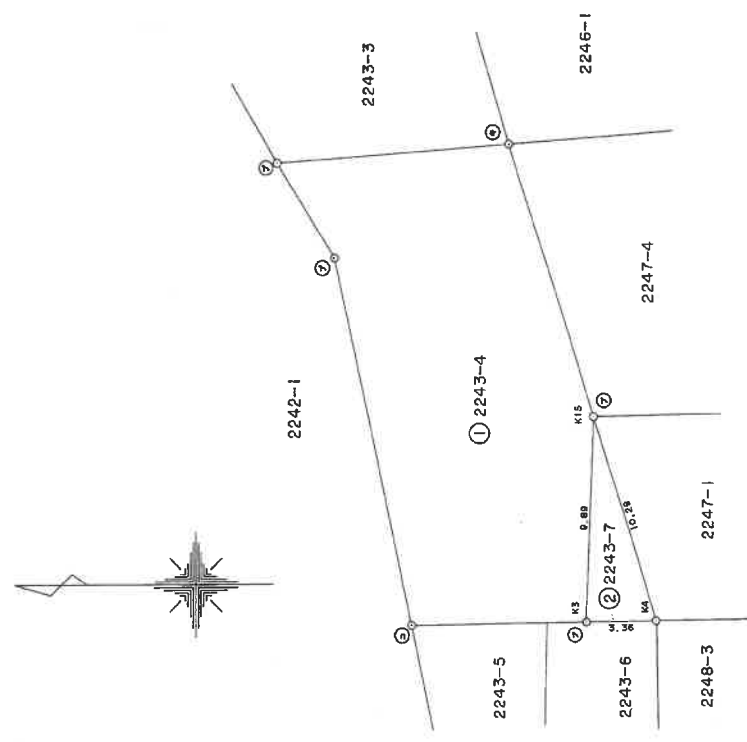
土地の所在 南陽市元中山字諏訪原

座標求積表

地番	② 2243-7	Xn	Yn	Δx_{n+1}	Δy_{n+1}	距離
K15		75.785	89.990	-302.186420		9.89
K3		75.458	99.871	302.709001		3.36
K4		78.816	99.821	32.641467		10.29
			倍面積	33.164048		
			地積	16.5820240		
			地積	16.58	m ²	

総計 16.5820240

地番	① 2243-4	面積	地積
公	112.39	16.5820240	
積		95.8079760	
地		95.80	m ²



境界線の種類
① コンクリート杭
② プラスチック杭
③ フロックカド
④ 刻み

(日課第9)

(日課第8)

作製者

申請人

平成2年4月11日作製)

縮尺

1/250

平成2年6月16日登記

A3判→A4判に縮小

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1月14日 山形地方方法務局米沢支局

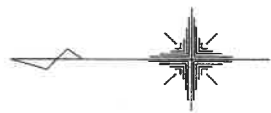
登記年月日：平成2年5月15日
233452

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14日 山形地方裁判所米沢支局

登記官

地積測量図

地番 ②2247番1
土地の所在 南陽市元中山字諏訪原



座標求積表

地番	① 2247-1				
測点	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n$	Y_n	距
K15	75.785	89.990	-1237.902440		10.29
K4	78.816	99.821	1463.475681		11.63
K5	90.446	99.648	1313.161344		1.55
K6	91.994	99.625	211.802760		9.99
K9	92.572	89.648	-1453.104432		16.79
		総面積	297.432903		
		地積	148.7164515		
		地積	148.71	m ²	
		総計	148.7164515		

地番	② 2247-4				
公積	Xn	Yn	地積	地積	地積
	497.0335		148.7164515		
			348.3170485		
			348.31	m ²	

境界線の種類	
② コンクリート杭	
② プラスチック杭	
② 旗	
② 刻み	

県道

(日調第9)

(日加第)

作製者

年 5月11日(作製)

申請人

平成2年5月16日登記

縮尺 1/250

A 3 判→A 4 判に縮小

登記年月日：平成3年7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1月14日 山形地方広務局米沢支局 登記官

281197

各階平面図



2247番1の1.

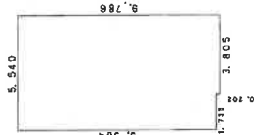
家屋番号

建物の所在

南陽市元中山字諏訪原2247番地1 2243番地7

建物図面
各階平面図

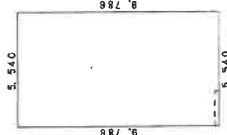
1 階



求積表

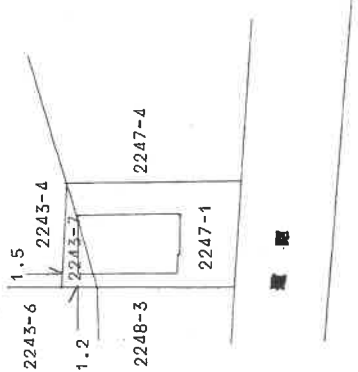
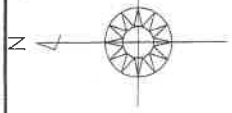
9.584 X 1.735	= 16.628240
9.786 X 3.805	= 37.235730
合計	53.863970
床面積	53.86 m ²

2 階



求積表

9.786 X 5.540	= 54.214440
合計	54.214440
床面積	54.21 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

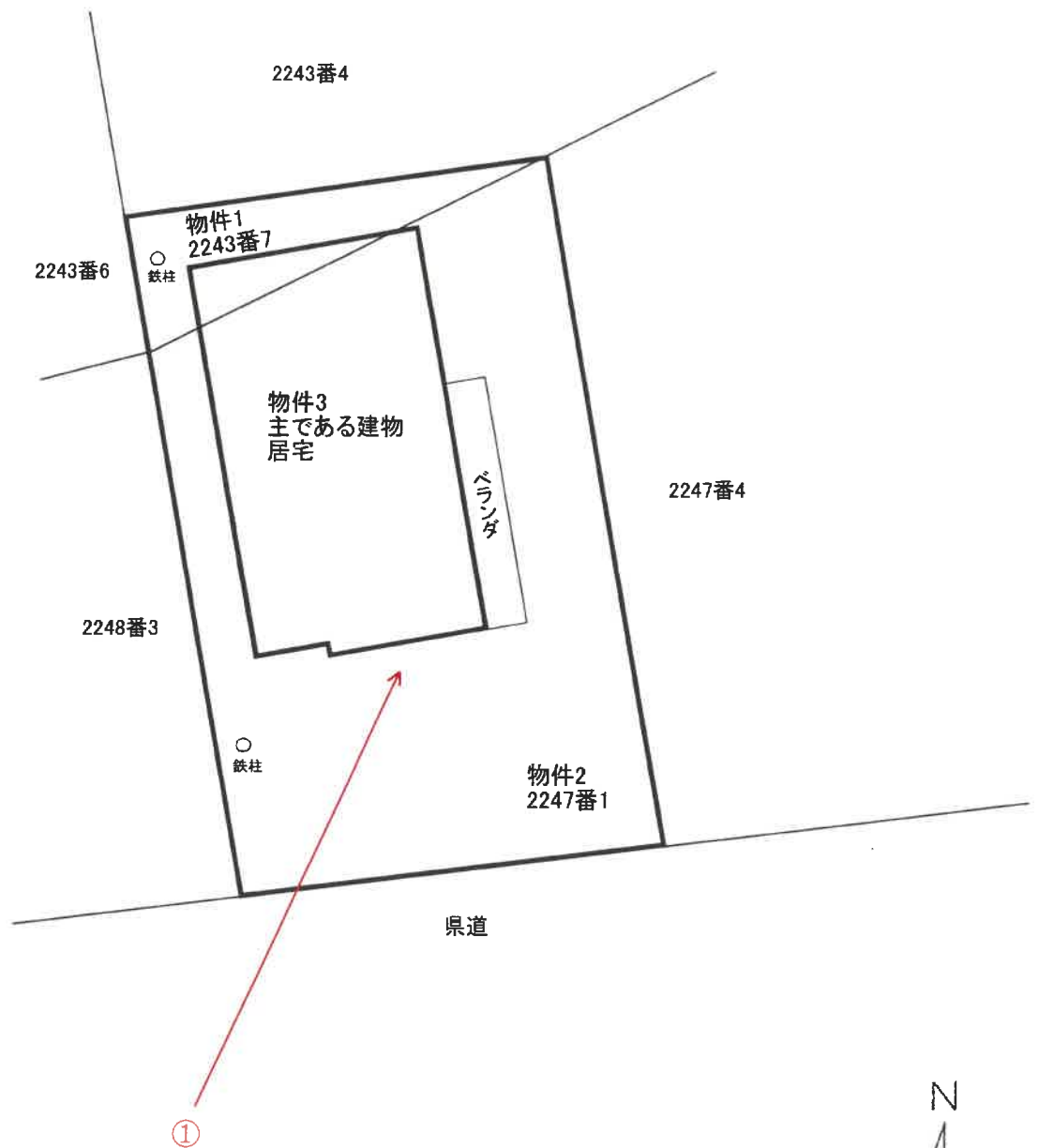
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成3年7月17日登記

A3判→A4判に縮小

土地建物位置関係図

(物件1～3)



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図

(物件3 主である建物)



1階 53.86㎡(登記面積)



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

2階 54.21㎡(登記面積)

写真① (建物外観)



写真② (物件3 1階 キッチン)



写真③ (物件 3 1階 居間)



写真④ (物件 3 2階 洋室)



令和6年（ケ）第78号
令和7年2月6日現地調査
令和7年2月17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 1,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 50,000円
物件2(土地)	金 430,000円
物件3(建物)	金 580,000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1～2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	南陽市元中山字諏訪原 2243番7 宅地 16.58㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南陽市元中山字諏訪原 2247番1 宅地 148.71㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	南陽市元中山字諏訪原2247番地1、 2243番地7 2247番1の1 居宅 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 53.86㎡ 2階 54.21㎡ 延床面積 108.07㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1～2	物件1～2の一体土地には、北西側角に1本、南西側角近くに1本の鉄柱が存し、テレビ用のアンテナが設置されている。		
1～3	物件1～2はAの単独所有、物件3はAとBの共有である。 なお、物件3については、共有者全員持分全部を評価対象とする。		

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奥羽本線「中川」駅の北方約2,100m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	県道(原中川停車場線)沿いに一般住宅、営業所等が混在する地域	
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	都市計画区域外 － － － － 特になし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	165.29㎡ (登記簿記載数量) 南側間口約10m、奥行約16.8m(地積測量図による) 長方形 中間画地 特になし
接面道路	南側で幅員約9m舗装一般県道(原中川停車場線、建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。当該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1～2の土地は、一体として物件3の敷地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1～2の土地について、南側は県道である。北側、東側及び西側は一般住宅である。各隣接地との間にはブロック塀、土留めはなく、現地調査時は積雪のため、境界線は不明瞭であった。しかしながら、地積測量図が作成されており、境界の範囲は明確であり、境界等に関して特に紛争等はないとのことである。 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 : なし 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、通常で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	南陽市洪水・土砂災害ハザードマップによると、評価物件は土砂災害警戒区域、浸水想定区域等の指定は受けていない。
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

<物件3> 家屋番号 2247番1の1

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3年6月29日 新築 経過年数 : 約34年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : ALC等 外 壁 : 石膏ボード等 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、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	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者らが占有している。 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) 建物について、特に不具合等は見当たらず、経年程度の老朽化が進行している状況である。 (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。

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	6,300円/㎡	1.03	16.58㎡	1.00	110,000円
2	6,300円/㎡	1.03	148.71㎡	1.00	960,000円
合 計					1,070,000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

地価調査 南陽-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,870\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9 / 100 \times 100 / 102.0 \times 100 / 138.0 \approx 6,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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(東)+2

◇地域格差: 道路幅員、道路種類、都心への接近性、居住環境、用途地域等を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(南)+3

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	220,000円/㎡	108.07㎡	0.029	690,000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34年、経済的残存耐用年数 約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} / \text{総耐用年数 } 35\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 0\%) \\ &= 0.029\end{aligned}$$

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	110,000円	0.25	法定地上権	30,000円
2	960,000円	0.25	法定地上権	240,000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	110,000円	－ 30,000円	－	－	1.00	0.60	50,000円
2	960,000円	－ 240,000円	－	－	1.00	0.60	430,000円
3	690,000円	＋ 270,000円	－	1.00	1.00	0.60	580,000円
一括価格(合計)							1,060,000円

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。

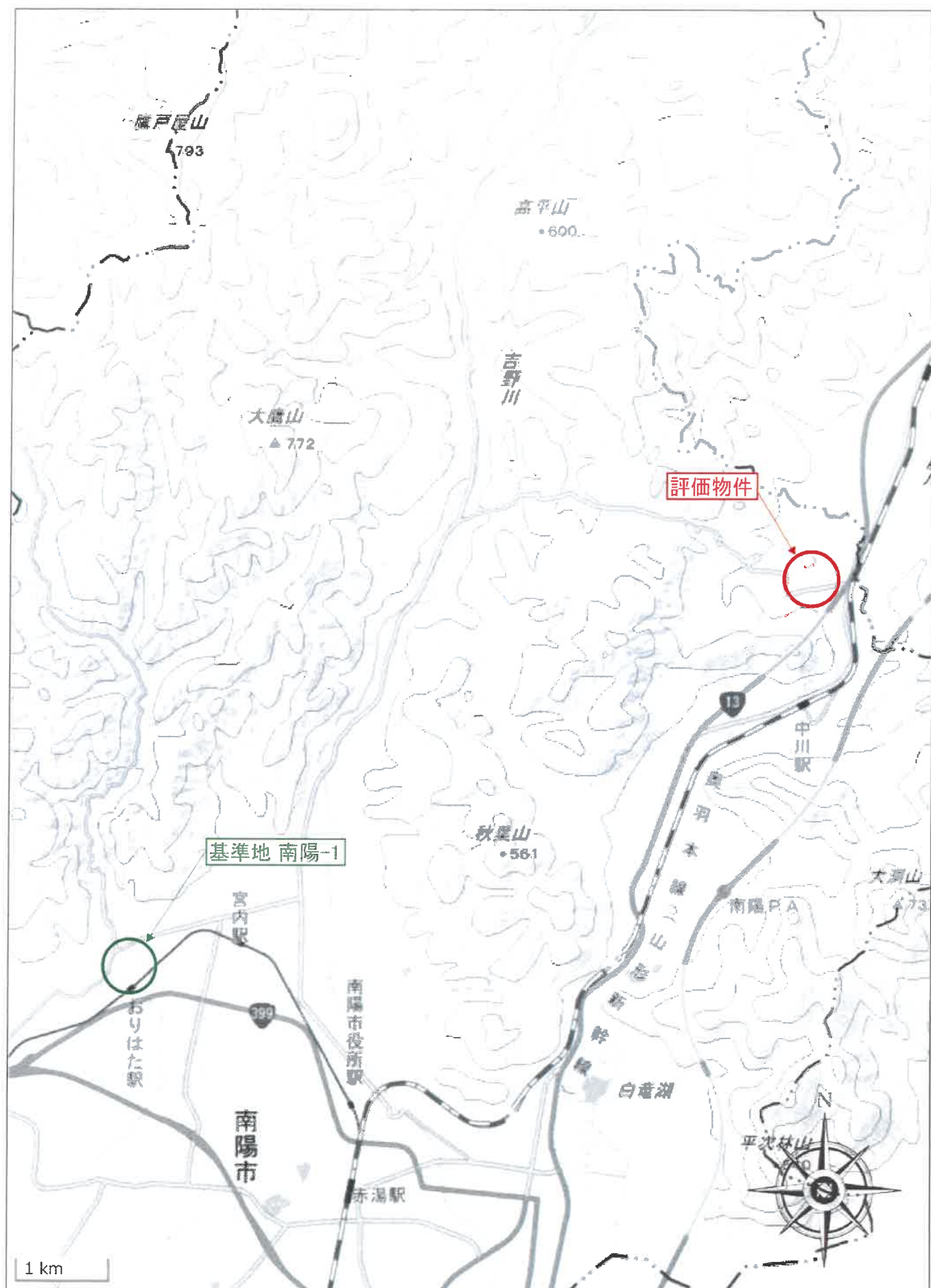
第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 : 南陽-1
所 在 : 山形県南陽市漆山字東屋敷三1530番1
価 格 : 8,870円/㎡
位 置 : 山形鉄道フラワー長井線「おりはた」駅の北方約300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 264㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東4m舗装市道
区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅に農家住宅が見られる住宅地域

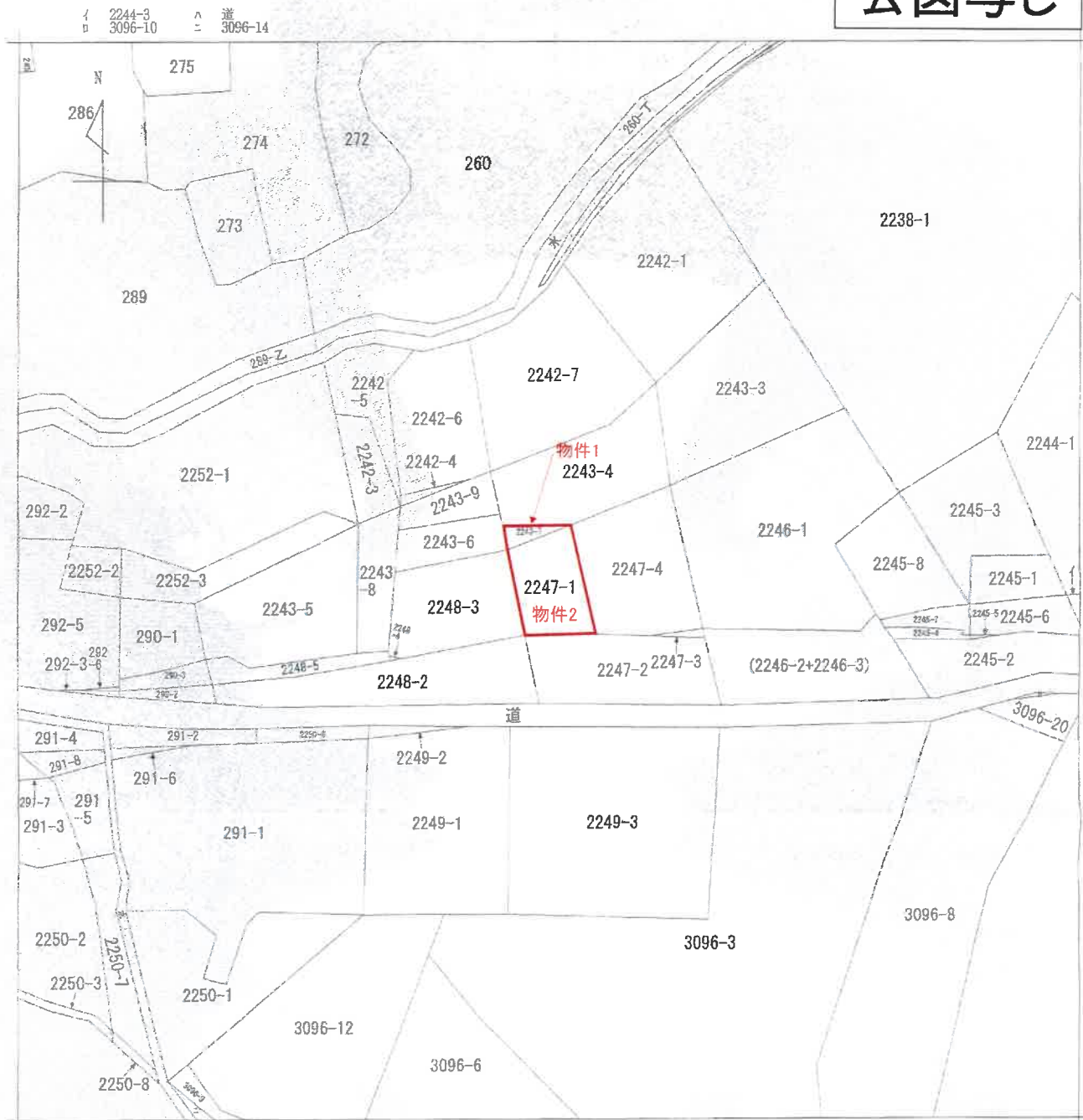
第7 附属資料

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

以 上



公図写し



(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簡易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。

地番区域見出し
元中山

請求部	所在	南陽市元中山字諏訪原				地番	2247番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	明治22年3月			備付年月日(原図)	大正7年4月		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。

(山形地方支務局米沢支局管轄)

令和6年11月20日
福岡法務局

地図整理番号：M65686

登記官

(1/1)

物件1～2 A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年5月15日

233438

流2243 4後・紙

地積測量図

地

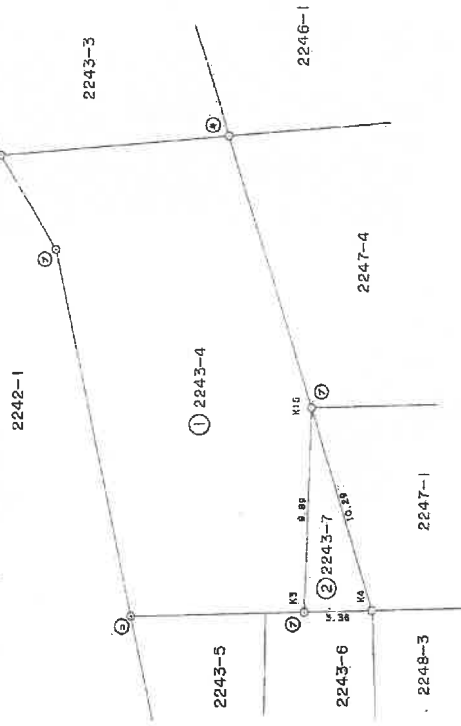
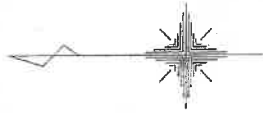
土地の所在 南陽市元中山字諏訪原

座標求積表

地番	② 2243-7				
測点	Xa	Ya	Xn+1 - Xn-D)Yn	距離	備
K15	75.785	99.990	-302.186420		
K3	75.458	99.871	302.709001		3.36
K4	78.816	99.821	32.641467		
		倍面積	33.164046		
		地積	16.5820240		
		地積	16.58	m ²	

総計 16.5820240

残地番	① 2243-4				
公積	112.39	總計	16.5820240		
		残地	95.8079760		
		地積	95.80	m ²	



境界線の種類	
⑤	コンクリート杭
⑥	プラスチック杭
⑦	ブロックカド
⑧	削み

(日調通9)

(日加納)

作製者

の1

(平成24年4月11日作製)

申請人

縮尺

1/250

平成24年6月16日登記

紙

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。
(山形地方税务局米沢支庁管理課)
令和6年11月20日 福岡法務局

登記官

地図整理番号：M65685

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日：平成25年5月15日

233452

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。
(山形地方広務局米沢支局管轄)
令和6年11月20日 福岡法務局

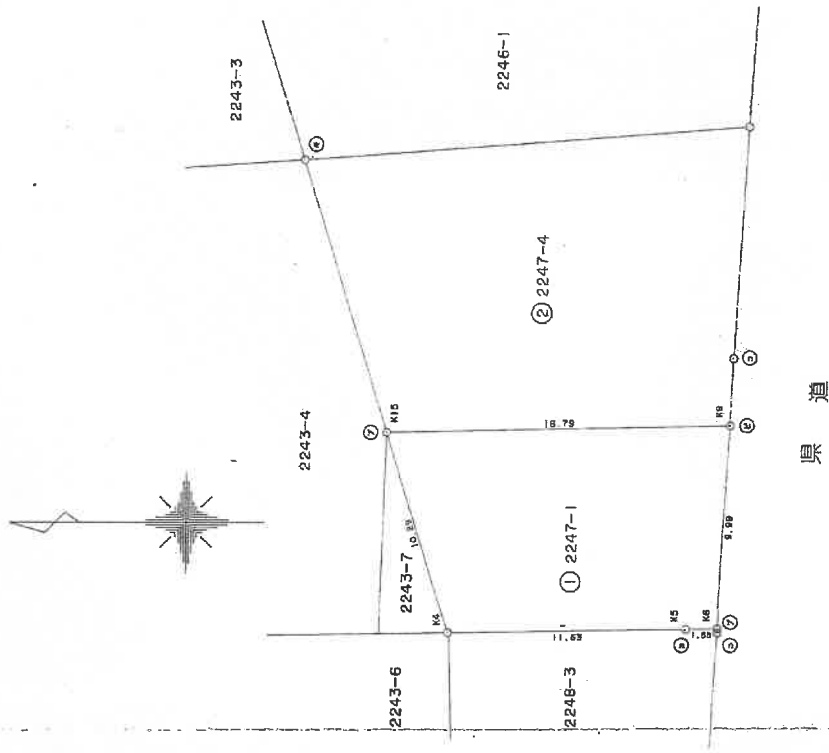
登記官

地図整理番号：M65687

地積測量図

地番 2247番1-4

土地の所在 南陽市元中山字諏訪原



(日加納)

座標求積表

地番	① 2247-1	Xn	Yn	Q(n+1)	Xn-D	Yn	距
K15		75.785	99.990	-1237.902440			10.29
K4		78.816	99.821	1463.475681			11.63
K5		90.446	99.648	1313.161344			1.55
K6		92.994	99.625	211.802750			9.99
K9		92.572	99.648	-1453.104432			9
		総面積		297.432903			
		総面積		148.7164515			
		総面積		148.71	m ²		
		総計		148.7164515			

地番	② 2247-4
公積	497.0335
面積	148.7164515
地積	348.3170485
地積	348.31 m ²

境界線の種類
① コンクリート杭
② プラスチック杭
③ 旗
④ 刻み

作製者

の1
(平成25年5月11日作製)

申請人

縮尺 1/250

平成25年5月15日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

物件2 A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である
(山形地方事務局米沢支局管轄)
令和6年11月20日 福岡法務局

令和6年11月20日 福岡法務局

樂器加

地圖整理番号: K65688

物件3 A3をA4に縮小

281197

各階平面圖

圖面
圖面
階平
建各

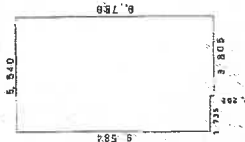
2247番いの1

家屋番号

南陽市元中
字謙訪原
2247番地
12243番地

建物の所在

強



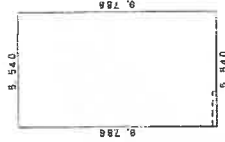
求積表

$$\begin{array}{r} 9,584 \times 1,735 = 16,528,240 \\ 8,788 \times 3,805 = 37,235,730 \end{array}$$

8,789 X	3.803	
		合計
		53.863970

床面積	53.86 m ²
口口積	53.863970

2. 隨



求積衣

$$9.786 \times 5.540 = 54.21440$$

54. 214440

床面積 54.21 m²

作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $1/500$

(日開連12)

(日加納)

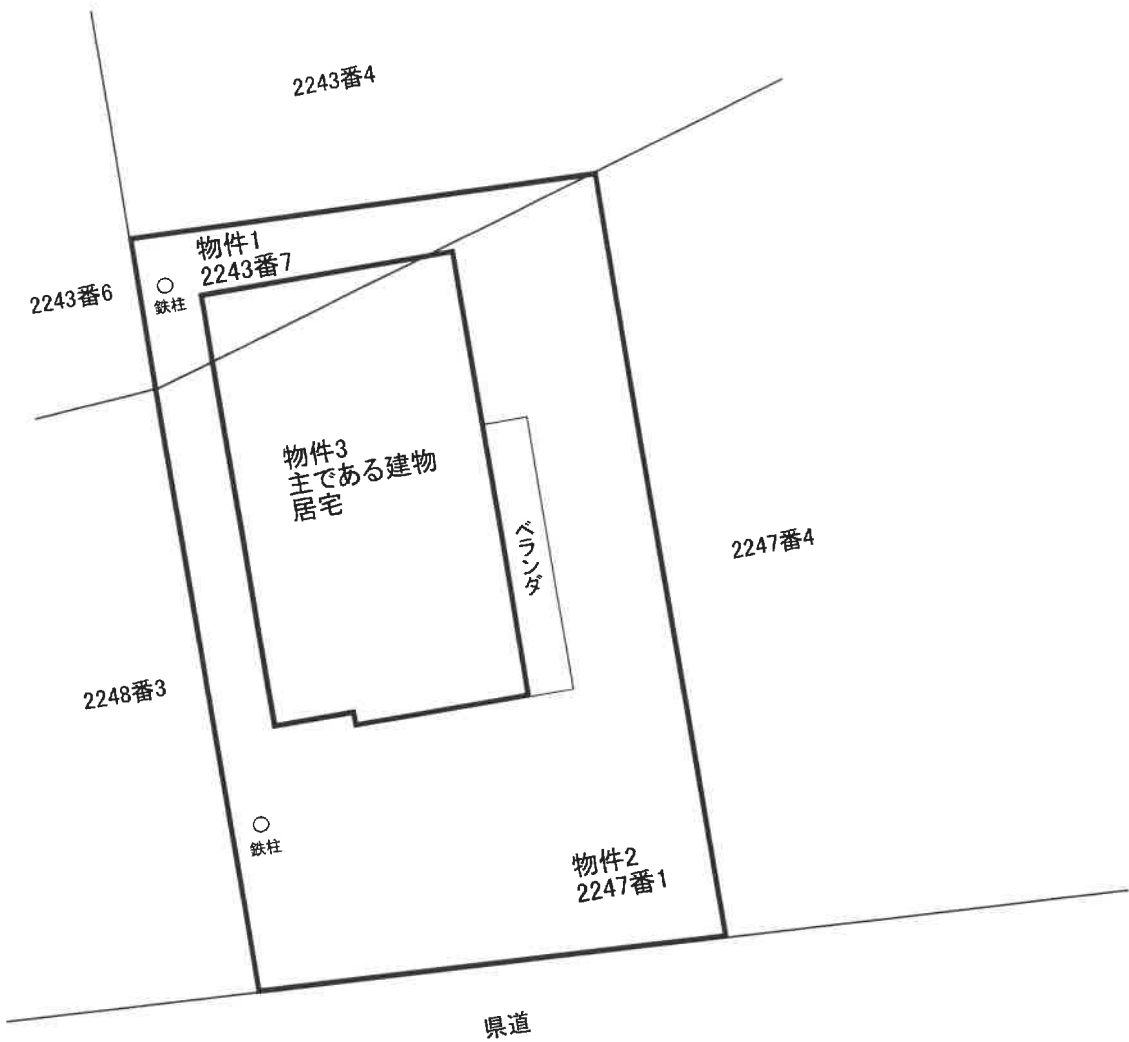
(日本土地房屋調査士会連合会用紙)

平成 3 年 7 月 17 日登記

建物配置図

(物件1～3)

令和6年(ケ)第78号

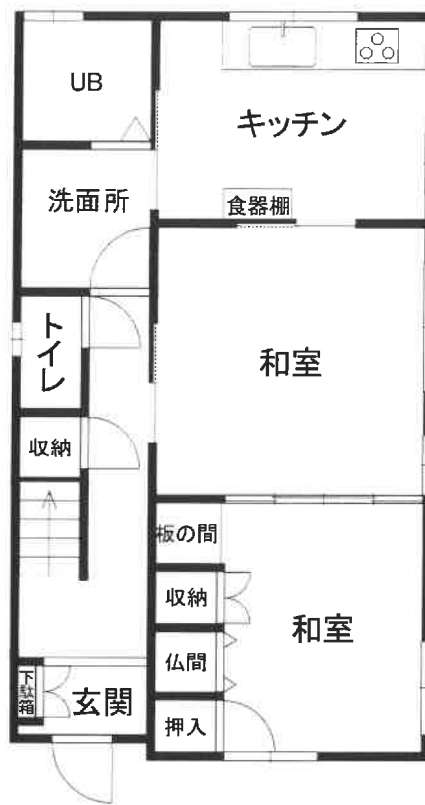


※各土地等の配置については公図並びに現況等に基づき表示している

建物間取図

令和6年(ケ)第78号

(物件3 主である建物)



1階 53.86㎡(登記面積)



2階 54.21㎡(登記面積)