

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B I T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 2 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 3 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 1 日 午前 9 時 4 5 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 3 3 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, 2	4, 100, 000 3, 280, 000	一括	820, 000	47, 869	0
1	1, 520, 000				
2	2, 580, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 天童市大字山口字原田
地 番 4 5 8 番 1 0
地 目 宅地
地 積 3 3 8 . 4 2 平方メートル
- 2 所 在 天童市大字山口字原田 4 5 8 番地 1 0
家屋 番号 4 5 8 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 7 2 . 8 7 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 8 . 2 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 1 3 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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】

物件番号2及びその未登記附属建物（床面積約8.28平方メートルのもの）を本件所有者が占有している。

物件番号2の未登記附属建物（床面積約13.24平方メートルのもの）のうち、一部をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余は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登載されています。



11

物 件 目 録

1 所 在 天童市大字山口字原田
地 番 4 5 8 番 1 0
地 目 宅地
地 積 3 3 8 . 4 2 平方メートル

2 所 在 天童市大字山口字原田 4 5 8 番地 1 0
家屋 番号 4 5 8 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 7 2 . 8 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 8 . 2 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 1 3 . 2 4 平方メートル



令和7年(ヌ)第1号
令和7年 2月21日受理
令和7年 3月25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 | 天童市大字山口字原田 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 8 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天童市大字山口字原田 4 5 8 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 4 5 8 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 8 7 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	山形県天童市大字山口458番地10				
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、土地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2				
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： ※「その他の事項」のとおり 床面積：				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 ■その他の者(B) 建物所有者が本建物を住居として使用している その他の者(B)が、附属建物2の一部を物置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 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	□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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件2の建物の附属建物2の一部	
占有者	☐ 債務者 ☒ B (Aの実父)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 物置	
☒ 関係人(☒ A (所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成22年10月 日頃	
最初の契約日	平成22年10月 日頃	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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、南西側で舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。それ以外の境界にはブロック塀が設置されていて、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。北側隣地所有者が植えている庭木の枝が物件1の土地の上に越境している。
- 3 物件1の土地上に、下記のとおり物置が2棟建てられている。この2棟の物置は未登記であるが、物件2の建物の附属建物とする。附属建物2の一部を、Bが資材や工具類を置く物置として利用している。
- 未登記附属建物1 種 類：物 置
 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積：8.28㎡ (概測)
- 未登記附属建物2 種 類：物 置
 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積：13.24㎡ (概測)
- 4 物件1の土地の西側に、カーポートが設置されている。また、北西側角には、東北電力株式会社が設置した電信柱が1本立てられている。この電柱について同社に確認したところ、下記のとおりのお返事を得られた。
- 電柱番号・・・原崎線 33-9北2東3(電柱1本、支柱2本 合計3本)
 当事者・・・土地賃貸人A 土地賃借人 東北電力株式会社
 当初契約日・・・平成20年9月17日
 地 代(使用料)・年間4,500円(1本1,500円×3本)
- 5 附属建物2の西側には、Aが所有している産業廃棄物用の鉄製のゴミ箱が1台置かれている。
- 6 物件1の西側入口付近に、業務用冷蔵庫が置かれている。Aの陳述によると、間もなく処分(廃棄)する予定であるため、入り口付近に置いているとのことである。
- 7 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 8 物件2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見られない。
- 9 物件2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 (債務者兼所有者)	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(居宅)は、私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。 3 物件2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ありません。 4 物件2の建物で、ペットは飼っていません。 5 物件2の建物の附属建物2の一部を、平成22年10月頃から、Bに物置として無償で貸しています。Bが置いているのは、主に建築資材や工具類ですが、ほとんど使われていませので、いずれ私が処分する予定です。物置内には、私が所有するタイヤや資材も置いていますので、Bが使用している部分は4分の1もないと思います。
E (東北電力ネットワーク株式会社天童電力センターの社員)	1 お問い合わせの電柱については、Aさんと当社の賃貸借契約になります。当初は、平成20年9月17日に契約していますが、この電柱は支柱が2本あり、合計で3本ということで、地代を支払っています。金額は1本1,500円×3本で、年間4,500円支払っています。 2 この電柱は、A宅に電気を引き込むためにだけ設置されています。
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、所有者が占有するものと認定した。物件2の建物の附属建物2の物置については、Aからの聴取によると、一部をBに資材置き場として貸しているとのこと。Bから聴取は得られなかったが、無償で使用させているとのことであるので、親族間の使用貸借があるものと思料される。	

(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25日 (火) ： ー ：	執行官室	山形地方法務局に対して全部事項証明書等交付申請書 発送 (3月3日受理)
7年2月26日 (水) 13：15－13：25	物件所在地	現地調査、前面道路接面状況確認、附属建物の有無確認、境界線確認、建物外観写真撮影、評価人同行せず
7年2月28日 (金) ： ー ：	執行官室	Aに通知を出す
7年3月11日 (火) 10：00－11：00	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から陳述を得る。なお、事前にAと連絡が取れなかったため、立会人C及び解錠技術者Dを同行した。
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		

(特記事項)

■ 令和 7年 3月 11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C及び解錠技術者D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 を立ち合わせ、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。

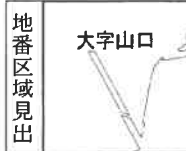
□

(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



(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。



請求部分	所在	天童市大字山口字原田			地番	458番10		
出力縮尺	1/600	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21年			備付年月日(原図)	明治21年		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2月28日
山形地方方法務局

請求番号：23-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成19年10月4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2月28日 山形地方裁判所

登記官

地 積 測 量 図

地 番	458-1 458-10
土地の所在	天童市大字山口字原田

座標求積表

地 番	(1) 458-1	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測 点				
A1		32.260	30.446	-136.458972
K24		23.111	34.943	-594.904575
K25		15.235	67.155	174.603000
K9		25.711	70.186	810.858858
K8		26.788	70.495	382.858345
K7		31.142	59.131	-379.029710
K6		20.378	54.865	-266.095250
K5		26.292	41.070	296.320050
A4		27.593	41.875	249.910000
		估 算 値		538.061746
		面 積		269.0308730
		換 算		269.03 m ²
		坪 数		81.38

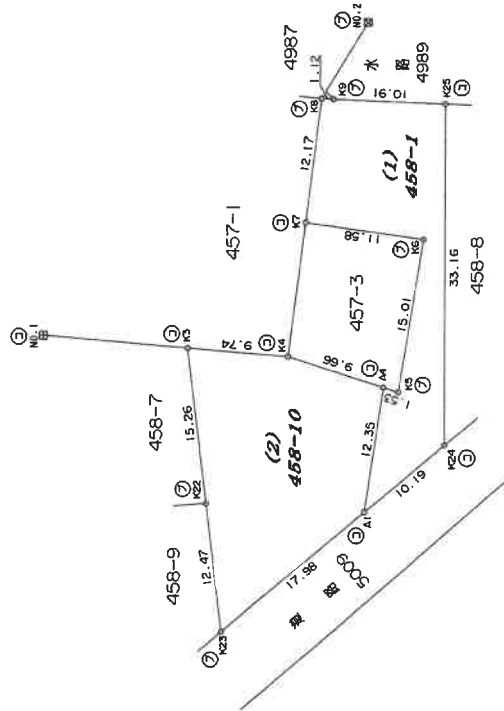
地 番	(2) 458-10	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測 点				
K3		45.047	50.052	554.576160
K22		46.889	34.899	116.841852
K23		48.395	22.516	-329.385564
A1		32.260	30.446	-633.337692
A4		27.593	41.875	148.614375
K4		35.809	46.954	819.535116
		估 算 値		676.843247
		面 積		338.4216235
		換 算		338.42 m ²
		坪 数		102.37

恒久的測量の経緯及び経緯 (任意経緯)

測 点	経 緯	X	Y
N0.1	コンクリート杭中心	58.289	54.543
N0.2	プラスチック杭中心	20.721	76.682

境界標の種類

③	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	刻
⑨	金属プレート
⑩	金属板



19年10月1日作成

申請人

縮尺 1/500

A 3 判→A 4 判に縮小

作成者

登記年月日：平成20年9月12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2月28日 山形地方裁判所

(9 枚目)

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

(自 欄 12)

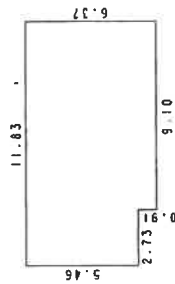
各 階 平 面 図

家屋番号 458番10

建築物の所在

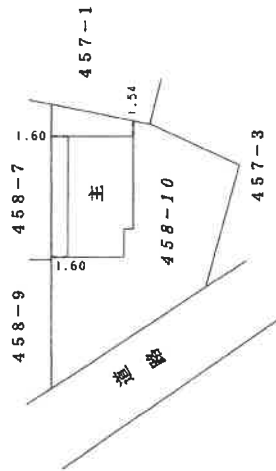
天童市大字山口字原田458番地10

建 物 図 面
各 階 平 面 図



求 積 表

6.37 x 9.10	=	57.9670
5.46 x 2.73	=	14.9058
合 計		72.8728
底 面 積		72.87 m ²



作成者

月 9 日作成)

縮尺 1/250

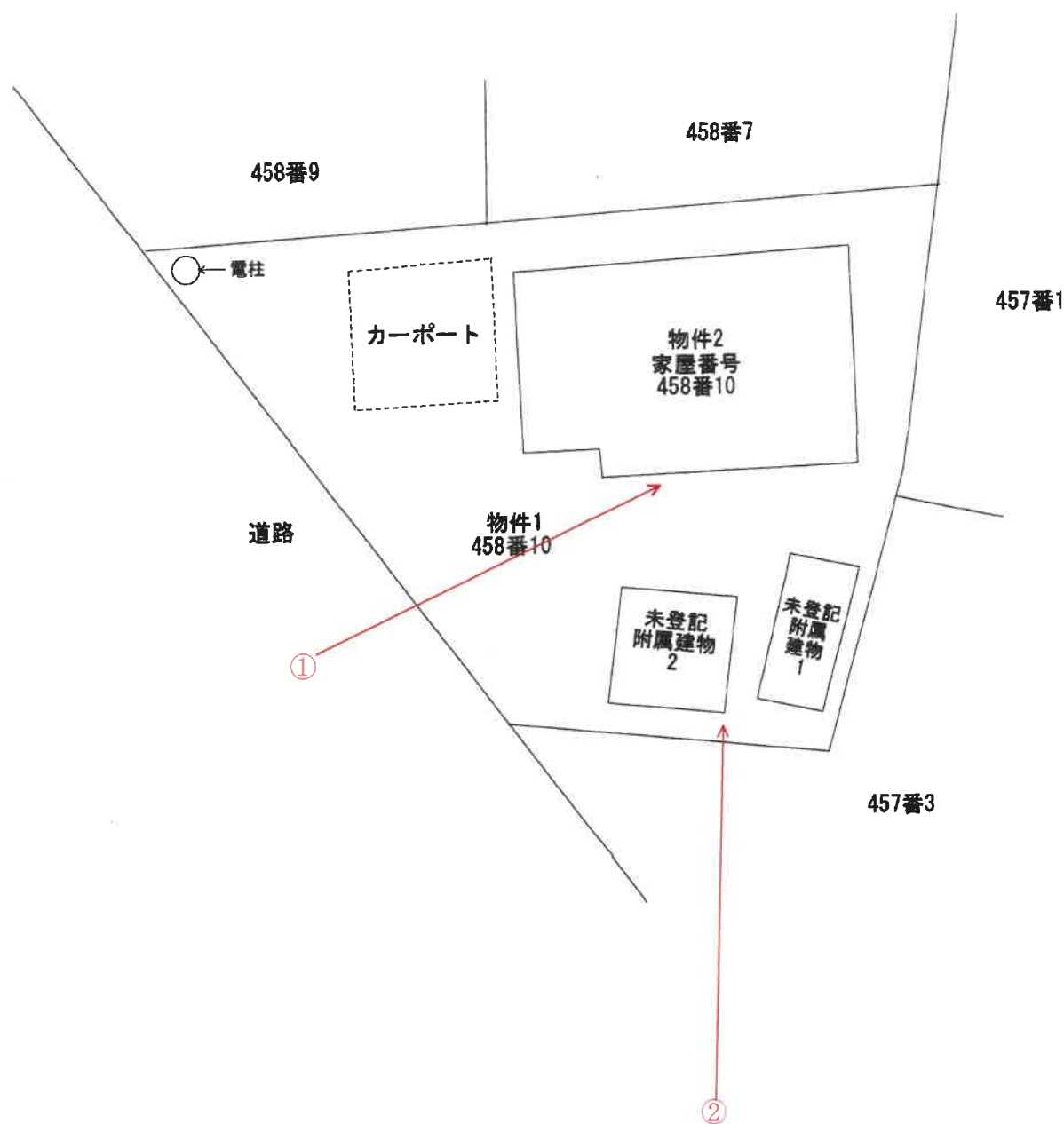
申請人

縮尺 1/500

(日本工務株式会社建築士監理合用紙)

平成20年9月12日登記

土地建物位置関係図



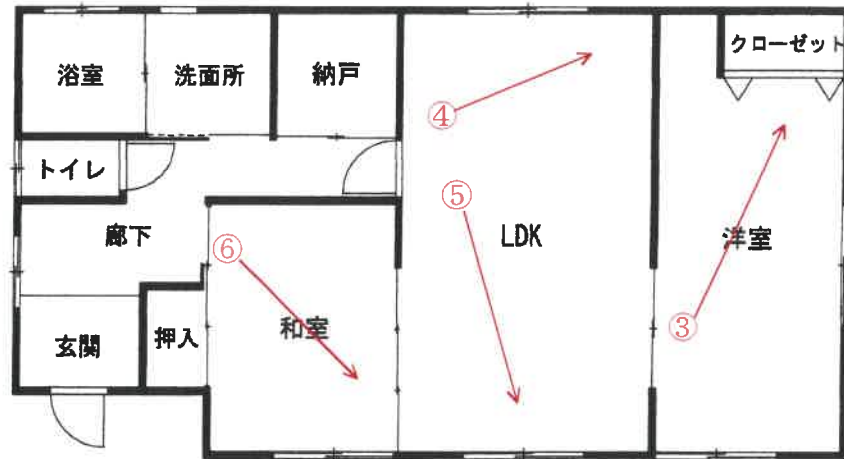
凡例 : 写真撮影位置方向○ →



建物間取図

令和7年(ヌ)第1号

【物件2 主である建物】



72.87㎡（登記床面積）

【物件2 未登記附属建物1】



8.28㎡（概測）

【物件2 未登記附属建物2】



13.24㎡（概測）

凡例 : 写真撮影位置方向○————→

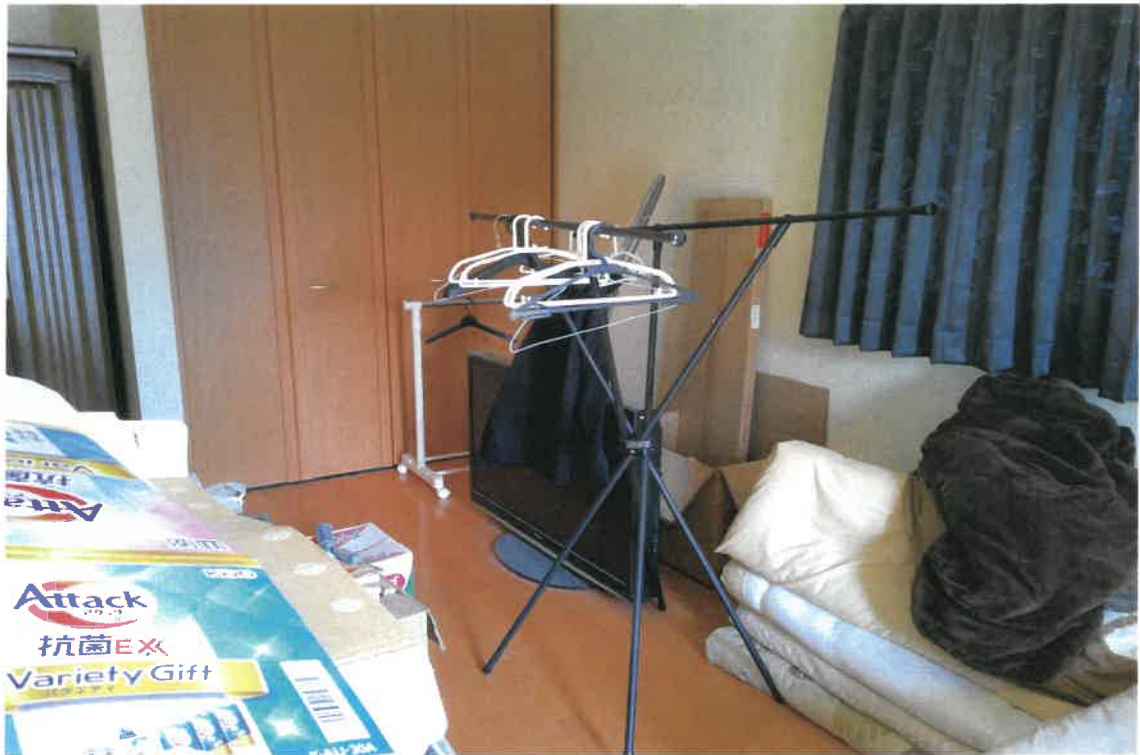
写真① (建物外観)



写真② (物件2の建物の附属建物)



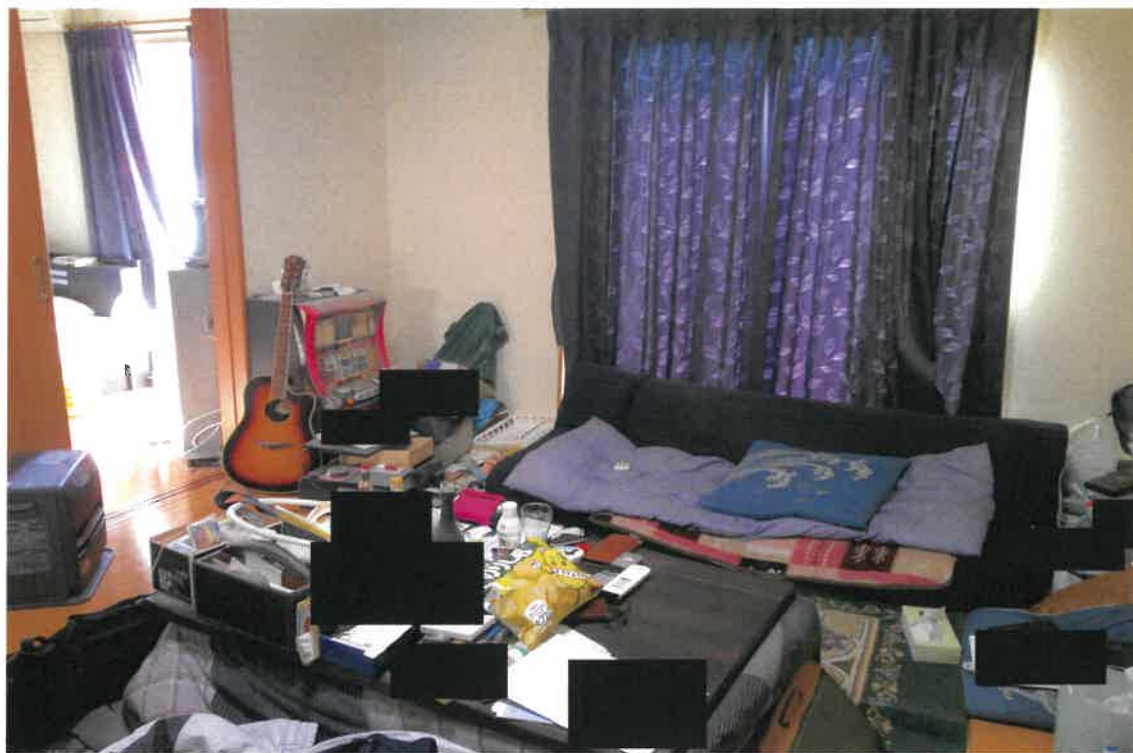
写真③(物件2 洋室)



写真④(物件2 キッチン)



写真⑤(物件2 リビングルーム)



写真⑥(物件2 和室)



写真⑦(物件2の附属建物(2)の内部)



令和7年（ヌ）第1号
令和7年3月11日現地調査
令和7年3月19日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
臼 井 晶

第1 評価額

評 価 額	
金 4,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,520,000 円
物件2（建物）	金 2,580,000 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の土地の内訳価格は物件2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（売主の協力がえ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き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	天童市大字山口字原田 458番10 宅地 338.42㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	天童市大字山口字原田 458番地10 458番10 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階 72.87㎡ 延床面積 72.87㎡	同左
番号	特 記 事 項		
2	物件2について、以下の未登記附属建物が2棟存する。 <未登記附属建物1> 家屋番号 なし 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 8.28㎡（概測） 建築年月日 平成22年4月頃（所有者聴取） <未登記附属建物2> 家屋番号 なし 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 13.24㎡（概測） 建築年月日 平成22年10月頃（所有者聴取）		

第4 目的物件の位置・環境等

1 ①土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「乱川」駅の南東方約3,300m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺を農地に囲まれた低層戸建住宅が見受けられる集落地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途指定なし
	建蔽率	70% （指定） （特記事項参照）
	容積率	200% （指定） （特記事項参照）
	防火規制	22条指定区域
	その他の規制	優良田園住宅認定区域
画 地 条 件	地 積	338.42㎡ （登記事項記載数量）
	間口・奥行	南西側 間口約 18.0 m 奥行約 23.3 m
	形 状	ほぼ台形
	接面状況	中間画地
	その他	－
接 面 道 路	南西側幅員約5.2m市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。	
隣 地 の 状 況 等	東側農地及び空地、南西側道路、南側空地、北側居宅の用に供されている。なお、境界について紛争等は生じていない模様である。	
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	山形県ホームページ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該当しない。	

土 壤 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法及び下水道法上の特定施設等の届出もなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、地歴調査及び現地調査の結果においても、土壤汚染が疑われる施設等は見受けられなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。ただし、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指定調査機関などの専門家による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査及び現地調査の結果、地下埋設物が存在する可能性は低いものと判断されるが、掘削調査等を実施していないため詳細は不明である。
自 然 災 害 等	国土交通省不動産情報ライブラリ防災情報によると、評価物件は土砂災害警戒区域等に該当しないが、洪水浸水想定区域に一部該当する。 国土地理院「都市圏活断層図」によると、評価物件付近に断層は存しない。
特 記 事 項	優良田園住宅認定区域に該当し、建蔽率30%・容積率50%となる。 物件1は、南西側で舗装市道に接し、他の境界はブロック、土留等が設置されており明瞭である。 北側隣地から庭木の枝が物件1内に越境している。 南側に未登記附属建物の物置が2棟存する。 西側にカーポートが存する。 北西側角に電柱が1本存する。 未登記附属建物2の西側に産業廃棄物用の鉄製ゴミ箱が1台存し、物件1土地中には、その他業務用冷蔵庫等の動産が複数存する。

2 建物の概況及び利用状況等

(物件2) 家屋番号 458番10

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20年8月1日 経 過 年 数：約 17 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り、敷目板張り等 床：フローリング、畳等 設 備：トイレ、キッチン、浴室等
床面積（現況）	1階 72.87 m ² 延床面積 72.87 m ² （登記床面積と概ね一致）
現 況 用 途 等	階 層：1階 現況用途：居宅 間取り：附属資料間取図参照
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 （詳細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 建物の維持管理の状態は普通であり、劣化の程度は経年相応である。クロスの一部に浮きが見受けられる。LDKの照明カバーが外されているが、所有者に聴取すると屋内に保管されているとのことである。なお、建物に附属する各種住宅設備等については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。 （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。

区 分	未登記附属建物1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成22年4月頃 経 過 年 数 ： 約 15 年 経済的残存耐用年数： 約 1 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： メッキ鋼板 内 壁 ： アラワシ 天 井 ： アラワシ 床 ： 板
床面積（現況）	1階 8.28 m ² （概測）
現況用途等	階 層 ： 1階 現況用途： 物置 間取り ： 附属資料間取図参照
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が使用している。
特 記 事 項	多数の動産が存する。

区 分	未登記附属建物2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成22年10月頃 経 過 年 数 ： 約 15 年 経済的残存耐用年数： 約 1 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： メッキ鋼板 内 壁 ： アラワシ 天 井 ： アラワシ 床 ： 板
床面積（現況）	1階 13.24 m ² （概測）
現況用途等	階 層 ： 1階 現況用途： 物置 間取り ： 附属資料間取図参照
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が使用している。
特 記 事 項	多数の動産の中に、一部親族所有の資材・工具類が置かれている。

第5 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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 (百円未満四捨五入) ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,000 円/㎡	1.01	338.42 ㎡	1.00	3,760,000 円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 「 天童 - 5 」

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & & & & & \text{(百円未満四捨五入)} \\ 8,160\text{円/㎡} & \times & 99.9 & / & 100 & \times & 100 & / & 103 & \times & 100 & / & 72 & \div & 11,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 地価調査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 : (方位格差) 南側道路+3

◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境、行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : (方位格差) 南西側道路+2 形状-1

ウ 地 積 : 登記事項記載数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は不要と判断した。

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2 主である 建物	160,000 円/㎡	72.87 ㎡	0.320	3,730,000 円
2 未登記 附属建物1	80,000 円/㎡	8.28 ㎡	0.063	40,000 円
2 未登記 附属建物2	80,000 円/㎡	13.24 ㎡	0.063	70,000 円
合計				3,840,000 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以下のとおり査定した。

○ 物 件 2 主である建物

経過年数 約 17年
 経済的残存耐用年数 8年
 観察減価 0% 維持管理の状態及び劣化の程度を考慮。

$$\text{※ 現価率} = \left(\frac{8\text{年}}{25\text{年}} \right) \times (1 - 0\%) \div 0.320$$

未登記附属建物1

経過年数 約 15年
 経済的残存耐用年数 1年
 観察減価 0% 維持管理の状態及び劣化の程度を考慮。

$$\text{※ 現価率} = \left(\frac{1\text{年}}{16\text{年}} \right) \times (1 - 0\%) \div 0.063$$

未登記附属建物2

経過年数 約 15年
 経済的残存耐用年数 1年
 観察減価 0% 維持管理の状態及び劣化の程度を考慮。

$$\text{※ 現価率} = \left(\frac{1\text{年}}{16\text{年}} \right) \times (1 - 0\%) \div 0.063$$

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		(万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	3,760,000 円	25%	法定地上権	940,000 円

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、その割合を上記のとおり査定した。

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	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	3,760,000 円	－ 940,000 円	－	0.90	0.60	1,520,000 円
2	3,840,000 円	＋ 940,000 円	1.00	0.90	0.60	2,580,000 円
一括価格 (合計)						4,100,000 円

ウ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

エ 市場性修正 : 郊外の集落地域に存する中古住宅の市場流通性を考慮し、上記のとおり査定した。

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、減価率を－40%と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地「天童-5」

所 在 : 天童市大字山口字下組2 1 4 8 番外1 筆
位 置 : 「乱川」駅より約3,800m
価 格 : 8,160 円/m²
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 913m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 南 5.5m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 / 用途指定なし
建蔽率・容積率 : 70% ・ 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅のほか一般住宅が介在する農家集落地域

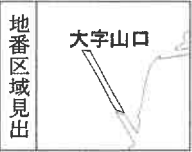
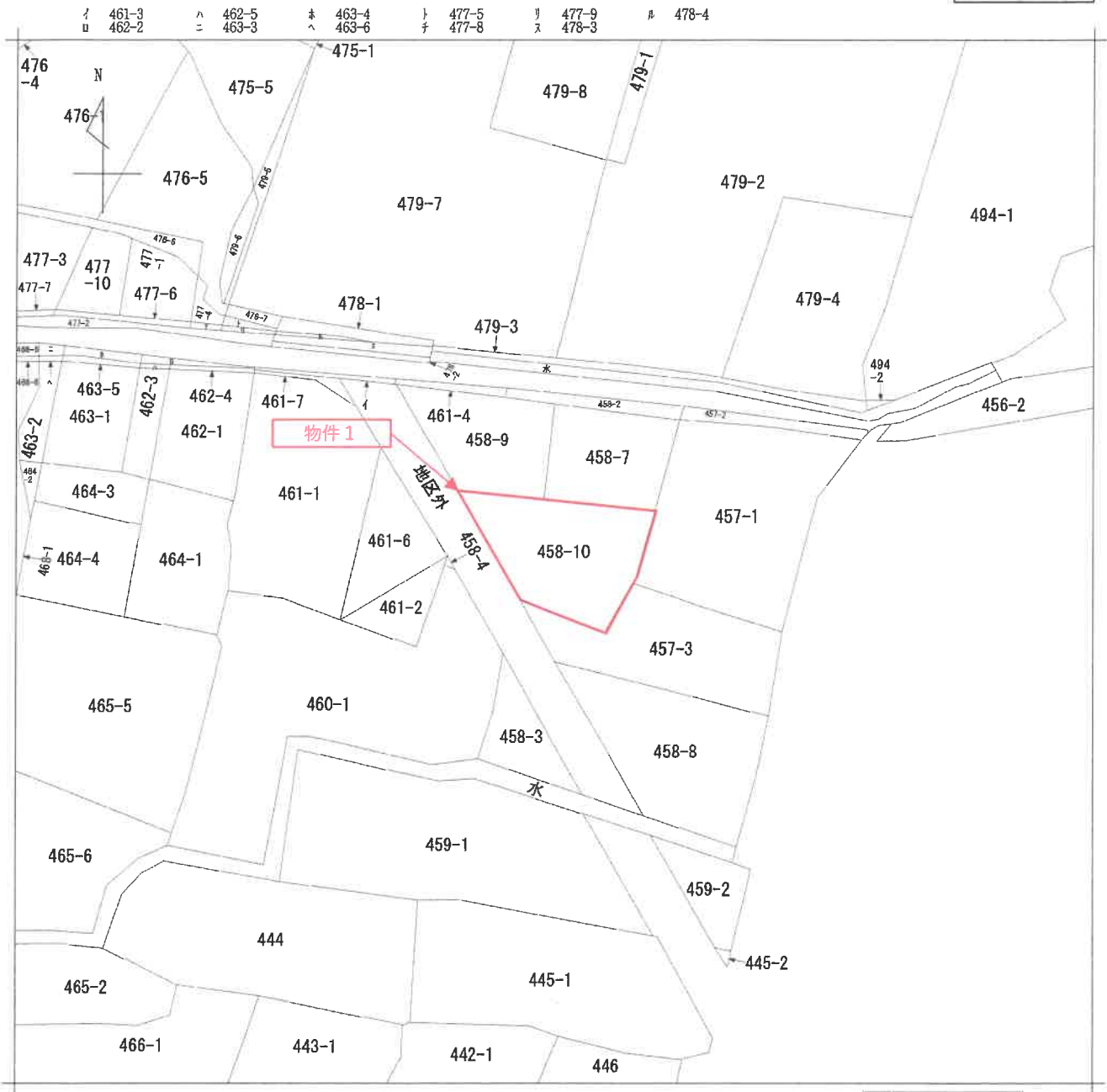
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 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

位置図





請求部	所在	天童市大字山口字原田				地番	458番10			
出力尺	1/600	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21年			備付年月日(原図)	明治21年			補記事項		

地積測量図

物件 1

地積測量図

地番 458-1
458-10

土地の所在 天童市大字山口字原田

逐点算出表

地番	(1) 458-1			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1}-X_{n-1})Y_n$	
A1	32.260	30.446	-136.458972	
K24	23.111	34.943	-594.904575	
K25	15.235	67.155	174.603000	
K9	25.711	70.186	810.858858	
K8	26.788	70.495	382.858345	
K7	31.142	59.131	-379.029710	
K6	20.378	54.865	-266.095250	
K5	26.292	41.070	296.320050	
A4	27.593	41.875	249.910000	
合 計			538.061746	
面積			269.0309730	
延 面積			269.03 ㎡	
坪 数			81.38	

地番	(2) 458-10		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
K3	45.047	50.052	554.576160	
K22	46.889	34.899	116.841852	
K23	48.395	22.516	-329.386564	
A1	32.260	30.446	-633.337692	
A4	27.593	41.875	148.614375	
K4	35.809	46.954	819.535116	
合 計			676.843247	
面積			338.4216235	
延 面積			338.42	㎡
坪 数			102.37	

恒久的地物の位置及び距離 (任意記載)

測点	種 類	X	Y
N0.1	コンクリート杭中島	58.289	54.543
N0.2	プラスチック杭中島	20.721	76.682

境界線の種類

①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	刻
④	金属プレート
⑤	金属板

作成者

19年10月1日作成

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会採用紙)

(日 記 帳 用)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成20年9月12日

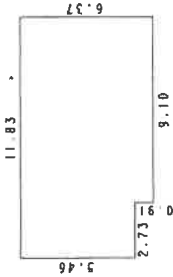
各階平面図

458番10

建物図面

家屋番号

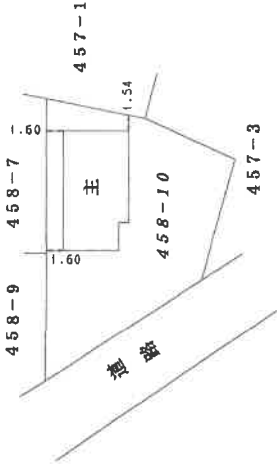
建物の所在
天童市大字山口字原田458番地10



求積表

6.37 x 9.10 = 57.9670
5.46 x 2.73 = 14.9058

合計 72.8728
床面積 72.87㎡



(日 冊 港 12)

作成者

月 9 日(作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

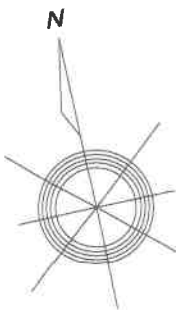
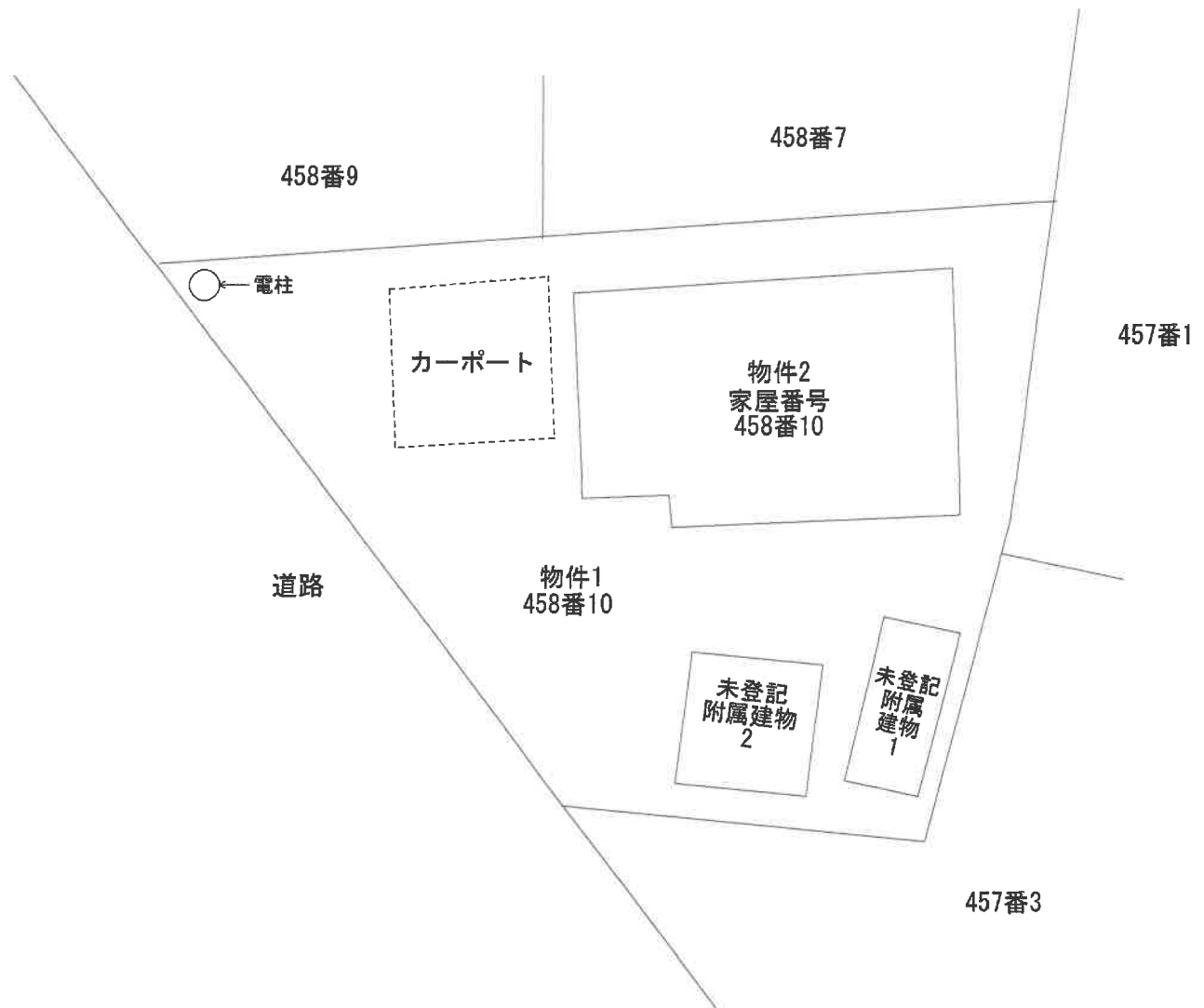
平成 20 年 9 月 12 日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

建物配置図

令和7年（又）第1号



建物間取図

令和7年（ヌ）第1号

【物件2 主である建物】



72.87㎡（登記床面積）

【物件2 未登記附属建物1】



8.28㎡（概測）

【物件2 未登記附属建物2】



13.24㎡（概測）