

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 120, 000 896, 000	一括	224, 000	92, 930	0
1	130, 000				
2	990, 000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 最上郡金山町大字金山字魚清水
地 番 986 番 9
地 目 宅地
地 積 507.84 平方メートル
- 2 所 在 最上郡金山町大字金山字魚清水 986 番地 9
家屋 番号 986 番 9
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 132.19 平方メートル
2 階 132.19 平方メートル
3 階 43.06 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 1 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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、以下の目的外建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積	1 階約 3 9 平方メートル 2 階約 2 9 平方メートル

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】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

北側隣地（2 1 4 6－1）、南側隣地（9 8 6－1 9）、東側隣地（9 8 6－6）及び西側隣地（9 8 6－1 6）とのそれぞれの境界が不明確である。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 最上郡金山町大字金山字魚清水

地 番 986 番 9

地 目 宅地

地 積 507.84 平方メートル

所有者 A

2 所 在 最上郡金山町大字金山字魚清水 986 番地 9

家屋 番号 986 番 9

種 類 居宅・物置

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 132.19 平方メートル

2 階 132.19 平方メートル

3 階 43.06 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 B 持分 10 分の 3

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第13号
令和6年4月 1日受理
令和6年7月30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 最上郡金山町大字金山字魚清水
地 番 9 8 6 番 9
地 目 宅地
地 積 5 0 7 . 8 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 最上郡金山町大字金山字魚清水 9 8 6 番地 9
家屋 番号 9 8 6 番 9
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 1 3 2 . 1 9 平方メートル
2 階 1 3 2 . 1 9 平方メートル
3 階 4 3 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 7
共有者 B 持分 1 0 分の 3

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	山形県最上郡金山町大字金山986番地9		
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	「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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	山形県最上郡金山町大字金山字魚清水986番地9
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 約39㎡ (概測) 2階 約29㎡ (概測)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和43年 月 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 目的外建物については、物件1の土地と地番986番16の土地を敷地としている。 2 目的外建物については、物件1の土地と地番986番16の土地の所有者であるAが、相続にて取得している。 3 目的外建物の1階で、犬を飼っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地について、東側の境界付近には杉の木が植えられているが境界は明瞭ではない。また、西側には一部アスファルト舗装されている部分もあるが、明瞭にはなっていない。北側と南側についても同様である。
- 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2の建物について、1階は物置として利用している。玄関は2階にあり、居住部分は2階及び3階にある。
- 4 物件2の建物について、雨漏りやその他支障のある箇所は見られない。
- 5 物件2の建物の中では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

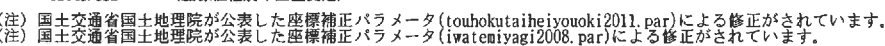
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 物件1の土地については、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件2の建物については、私と家族が居住して占有しています。他人に貸している部分はありません。 3 物件2の建物については、雨漏りなどの不具合のある箇所はありません。 4 水回りは上下水道を利用しており、ガスはプロパンガスを利用しています。 5 物件2の建物の中ではペットは飼っていません。目的外建物で犬を飼っています。 6 隣にある目的外建物は、私が相続して取得しましたが、相続登記はしていませんでした。現在は物置として利用し占有しています。建物の一部が物件1の土地を敷地としています。
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、建物共有者らが占有するものと認定した。 4 目的外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、A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
6年4月2日 (火) ： ー ：	執行官室	山形地方法務局新庄支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (4月9日受理)
6年4月5日 (金) 10：45－11：00	物件所在地	現地調査、物件の外観写真撮影 境界確認、占有確認、評価人同行なし
6年4月16日 (火) ： ー ：	執行官室	A及びBに通知出す
6年4月26日 (金) 13：30－14：30	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、立会人同行 A及びBが立会い、事情を聞く 占有調査、写真撮影。目的外建物調査。
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
(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 义 写



大字金山

請 求 部 分	所 在 最上郡金山町大字金山字魚清水					地 番	986番9			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和53年9月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年11月30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4月4日
山形地方法務局新庄支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和54年12月21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。
令和6年4月4日 山形地方方法務局新庄支局

登記官

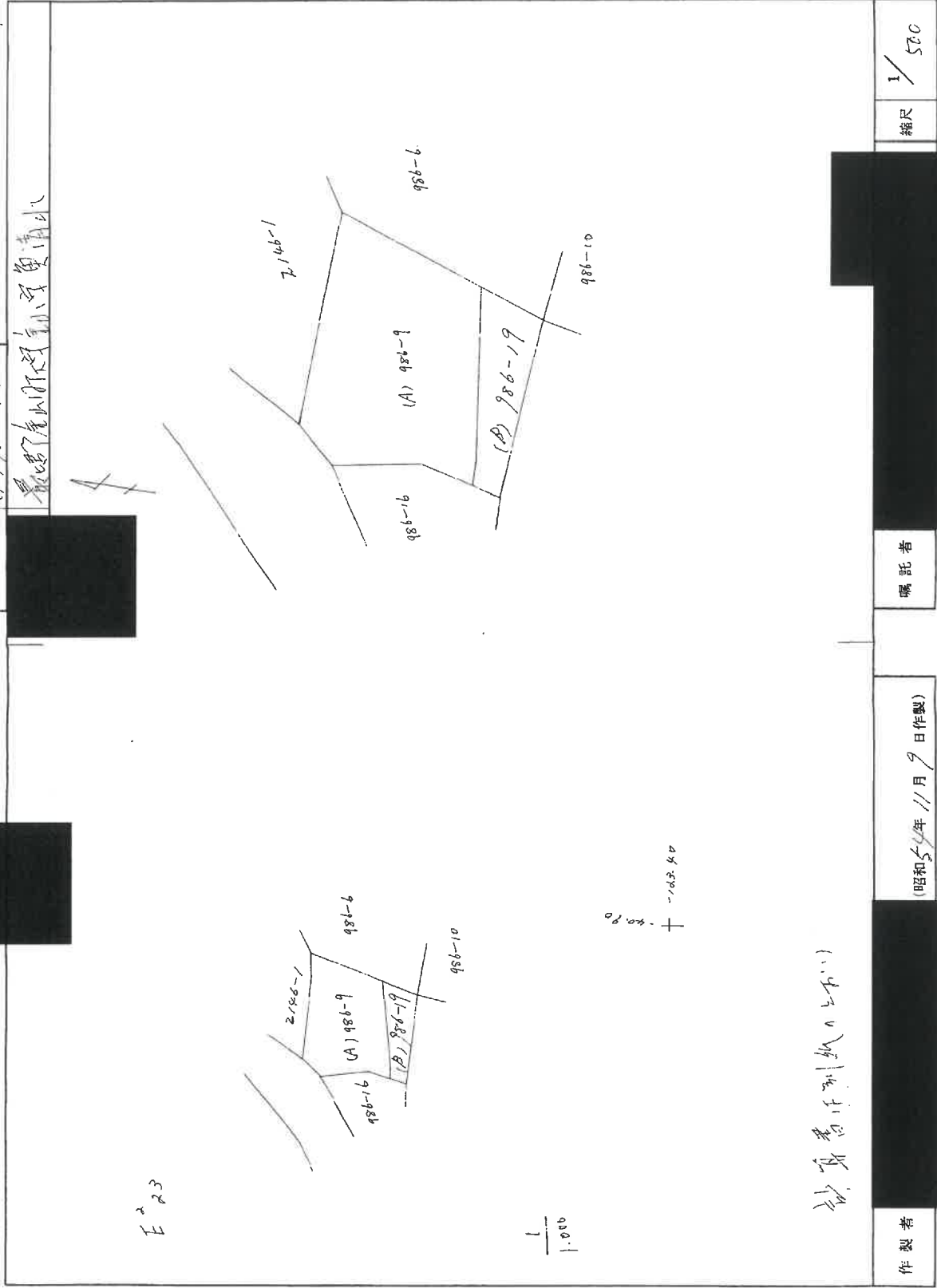
(8 枚目)

苗 986-9・後・新

地 番 986-9-19
(B) 986-19

土地積測量図 1/2

306110



A 3 判→A 4 判に縮小

縮尺 1/500

嘱託者

(昭和54年11月9日作製)

作製者

昭和54年12月21日登記

請求番号：6-2

(1/2)

登記年月日：昭和54年12月21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6年4月4日 山形地方方法務局新庄支局 登記官

(9 枚目)

請求番号：6-2

(2/2)

306111

1枚目と同様

地番 986-9-19

土地積測量図 2/2

最寄町金山脈河金小川河魚清水

座標法
求積方法
使用機械デジタル面積計算機

NO 1		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
1	0.000	0.000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2	-0.410	2.630	4.4973	8.9380			
3	-1.710	21.800	31.8280	36.1665			
4	-1.870	23.780	180.4902	-4.1514			
5	-9.300	19.580	27.9884	-235.3830			
6	-3.300	-1.530	14.2290	-64.6140			
合計			-259.0439	259.0439			
NO 2							
1	0.000	0.000	0.0000	0.0000			
2	-0.400	2.640	4.5144	8.7120			
3	-1.710	21.780	31.1454	36.2007			
4	-1.830	23.810	180.4798	-4.0443			
5	-9.290	19.570	27.9851	-235.4086			
6	-3.260	-1.530	14.2137	-63.7982			
合計			-258.3384	258.3384			

A 3 判→A 4 判に縮小

作製者 昭和54年11月9日作製

嘱託者

縮尺

1/500

登記年月日：平成14年4月26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6年4月4日 山形地方方法務局新庄支局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

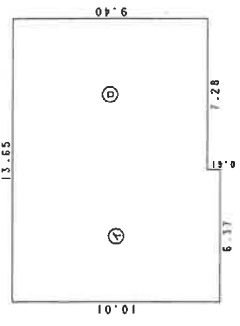
330884 各階平面図

建物図面 各階平面図

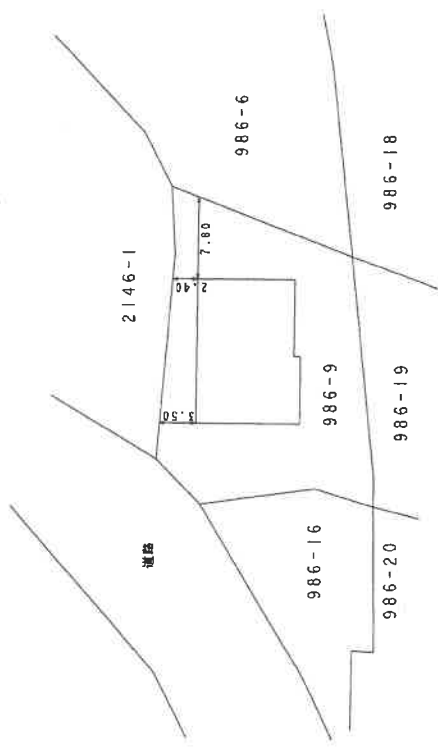
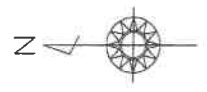
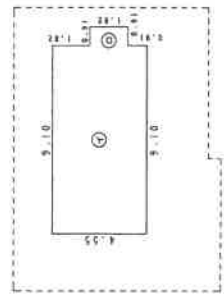
家屋番号 986番9

建物の所在 最上郡金山町大字金山字魚清水986番地9

一階二階（各階同型）
① 6.37 × 10.01 = 63.7637
② 7.28 × 9.40 = 68.4320
計 132.1957
床面積 132.19㎡



三階
① 9.10 × 4.55 = 41.4050
② 0.91 × 1.82 = 1.6562
計 43.0612
床面積 43.06㎡



作製者

年 4 月 2 4 日 作製

縮尺 1/250

申請人

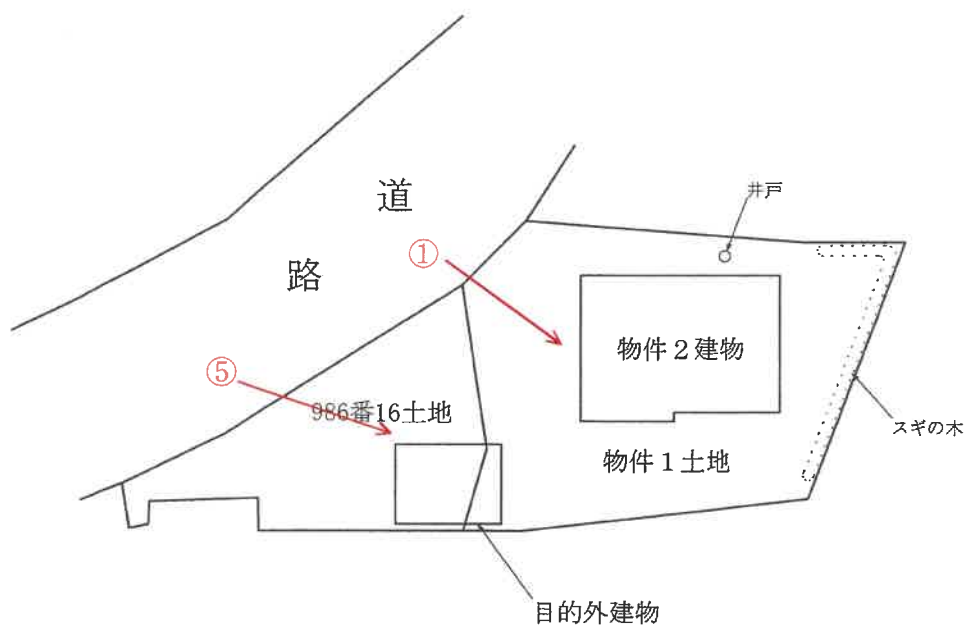
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成14年 4 月 2 6 日 登記

土地建物位置関係図

S = 1 : 500

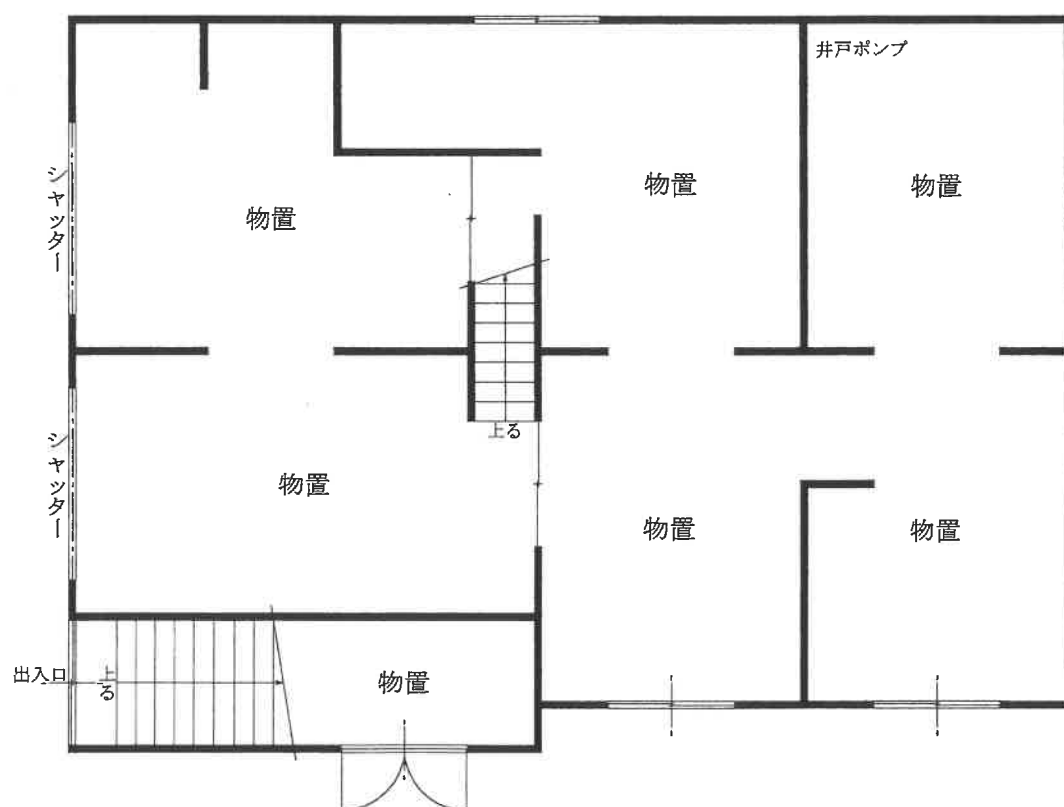


凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

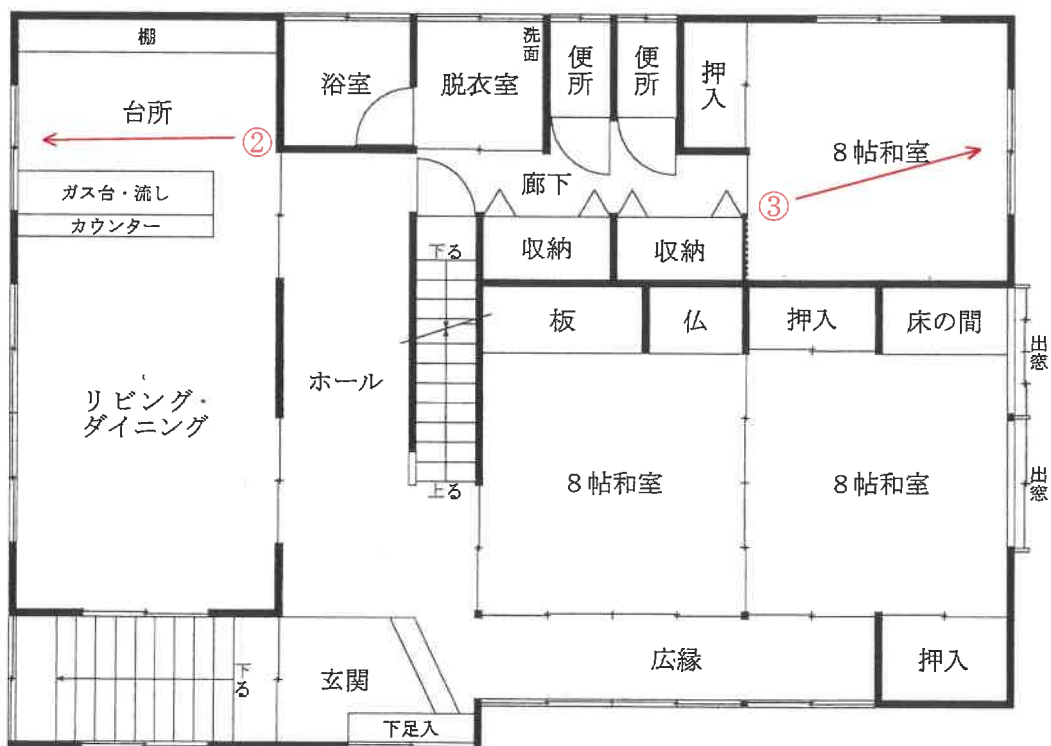
1 階



建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

2 階

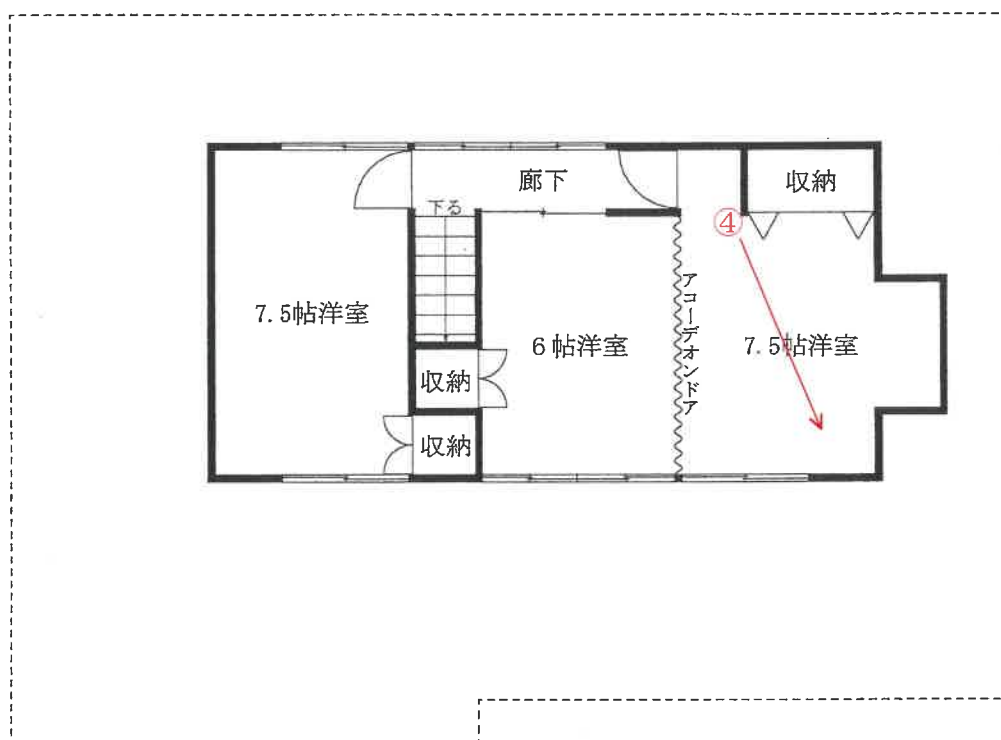


凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

3 階



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

写真① (建物外観)



写真② (2階 キッチン)



写真③(2階 和室)



写真④(3階 洋室)



写真⑤（目的外建物外観）



令和 6 年 (ケ) 第 13 号
令和 6 年 4 月 26 日 現地調査
令和 6 年 5 月 28 日 評 価
(金鑑第 5, 094 号)

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

金 子 純 也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 350,000円
物件2（建物）	金 2,740,000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及び目的外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	最上郡金山町大字金山字魚清水 986番 9 宅地 507.84㎡	同左 特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	最上郡金山町大字金山字魚清水 986番地 9 986番 9 居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メ ッキ鋼板葺 3 階建 1 階 132.19㎡ 2 階 132.19㎡ 3 階 43.06㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	定着物として、井戸、スギの木がある。 次の未登記の目的外建物がある。 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床 面 積 1 階 約39㎡（概測） 2 階 約29㎡（概測）		
2	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）

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「真室川」駅の東北東方・道路距離約11.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	規模の大きい農家住宅が点在する郊外の農家集落地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域の指定なし
画 地 条 件	地 積 507.84㎡（登記） 間 口 奥 行 間口約6 m，最長奥行約27 m（公図による） 形 状 不整形（公図による） 地 勢 平坦 街路接面状況 中間画地 そ の 他 なし	
接面道路の状況	北西側が幅員約4.5 mの舗装町道に接面し，画地は道路と等高。 都市計画区域外のため，当該道路は建築基準法第三章の「道路」 に該当しない。	
土地の利用状況等	債務者兼所有者が，物件2建物の敷地として使用している。 Aが，目的外建物の敷地として使用している。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管なし 下 水 道 前面道路に本管なし	
特 記 事 項	定着物として，井戸，スギの木（樹齢約50年）がある。 スギの木の枝が，北側隣接地及び東側隣接地に越境している。 次の未登記の目的外建物がある。 （目的外建物の概要） 種 類 物置	

	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床 面 積 1 階 約39㎡（概測） 2 階 約29㎡（概測） 延べ 約68㎡ 所 有 者 A 新築年月日 昭和43年頃（債務者兼所有者より聞取り） 利用状況 Aが物置として使用している。 土壌汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いが、土壌汚染の有無、その状態の確定には、指定調査機関等による分析調査を要する。 埋蔵文化財について： 当該物件敷地は、文化財保護法による「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。 地下埋設物について： 現地調査等において、その他の地下埋設物の存在の可能性は低い。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）：平成14年 4 月21日 新築 経 過 年 数：22年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗刷毛引、板張り 内 壁：繊維壁、クロス貼り 天 井：敷目張天井、クロス貼り、ボード張り 床 ：タタミ、フローリング、コンクリート叩 設 備：水道は、土地への引込みあり、建物へ接続しておらず、井戸水を利用している プロパンガスは、建物への接続あり その他：特になし

床面積（現況）	床面積 1階 132.19㎡（登記） 2階 132.19㎡（登記） 3階 43.06㎡（登記） 延べ 307.44㎡
現況用途等	階 層：1階 現況用途：物置 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり 階 層：2階・3階 現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	総 合：やや優る 使用資材：やや優る 施 工：やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	債務者兼所有者とその家族が居宅・物置として使用している。
特 記 事 項	アスベストの使用の可能性について： 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。なお、定着物として井戸、スギの木があるが、土地価格に含めて評価を行った。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	2,450	0.90	507.84	1.00	1,120,000

地價公示 金山-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：道路接面方位等の画地条件等を考慮した。
- ◇ 地 域 格 差：街路、接近、環境条件格差等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：格差なし。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	157,000	307.44	0.13	6,270,000

ウ 現価率 物件2:

経過年数22年、経済的残存耐用年数5年、観察減価及び中古居宅・物置の市場性－30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{5 \text{ 年}}}{\frac{\text{(経過年数)}}{22 \text{ 年}} + \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{5 \text{ 年}}} \times (1 - 0.30) \\ &\doteq 0.13 \end{aligned}$$

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。なお、土地の利用状況から各物件建物の敷地の範囲を特定することが困難であり、各物件の延べ床面積の延べ床面積合計に占める割合より敷地割合を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
1 (2敷地)	1,120,000	0.94	0.25	法定地上権	260,000
1 (目的外建 物敷地)	1,120,000	0.06	0.25	法定地上権	20,000
1 計					280,000

イ 土地利用権等割合：上記記載のとおり。

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エ) 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	1,120,000	-280,000		0.70	0.60	350,000
2	6,270,000	+260,000	—	0.70	0.60	2,740,000
一括価格(合計)						3,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街地から離れた郊外の農家集落地域で、目的外建物があるため市場性が劣ると判断されるので修正を行った。

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

1 地価公示価格（金山－2）

所 在：最上郡金山町大字金山字羽場962番1

価 格：5,940円／㎡

位 置：JR奥羽本線「真室川」駅の東北東方・道路距離約8.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：528㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東側8m町道

用 途 指 定 等：都市計画区域（非線引）内，第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

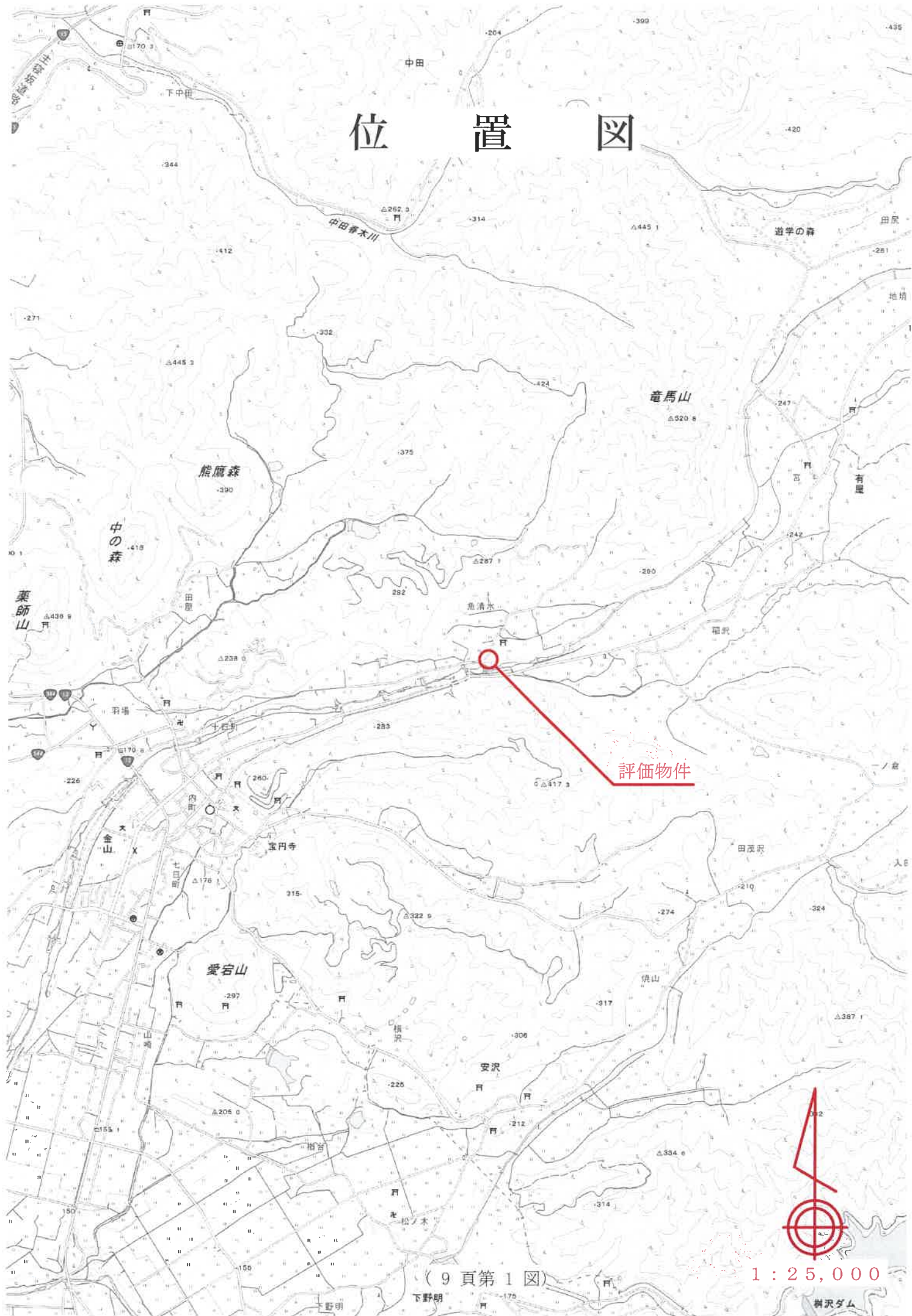
地 域 の 概 要：一般住宅，農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

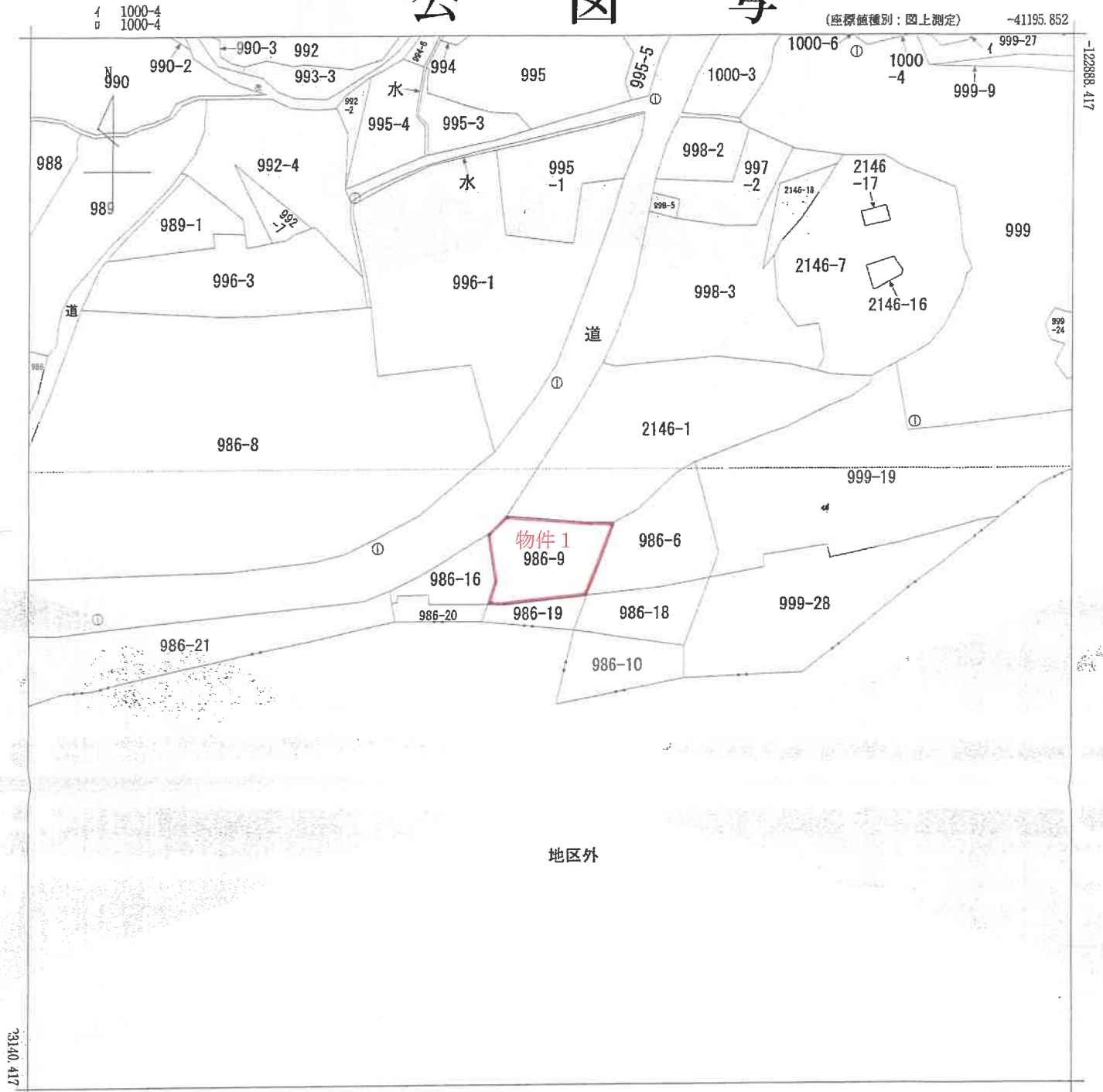
1	位置図	1 葉
2	公図写し	1 葉
3	建物図面写し・各階平面図	1 葉
4	建物間取図	3 葉
5	建物配置図	1 葉
6	仮名一覧表	1 葉

以 上

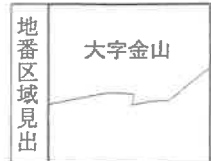
位置図



公 図 写



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	最上郡金山町大字金山字魚清水					地番	986番9		
出力縮尺	1/1000	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53年9月				備付年月日(原図)	昭和54年11月30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2月5日
山形地方方法務局新庄支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(10頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成14年4月26日

令和6年2月5日 山形地方裁判所新庄支部

330884

各階平面図

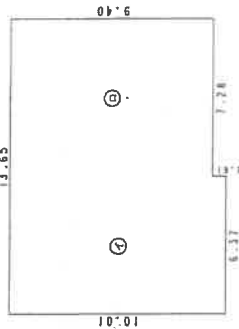
建物図面

家屋番号 986番9

建物の所在 最上郡金山町大字金山字魚清水986番地9

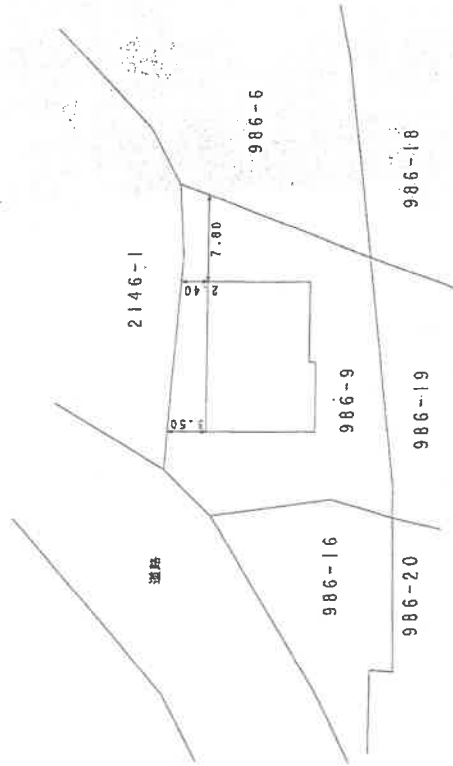
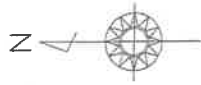
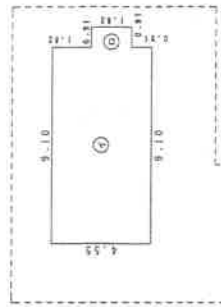
一階二階（各階平面図）

①	6.37 × 10.01 =	63.7637
②	7.28 × 9.40 =	68.4320
計		132.1957
床面積		132.19 m ²



三階

①	9.10 × 4.55 =	41.4050
②	0.91 × 1.82 =	1.6582
計		43.0632
床面積		43.06 m ²



(日 縮尺)

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)

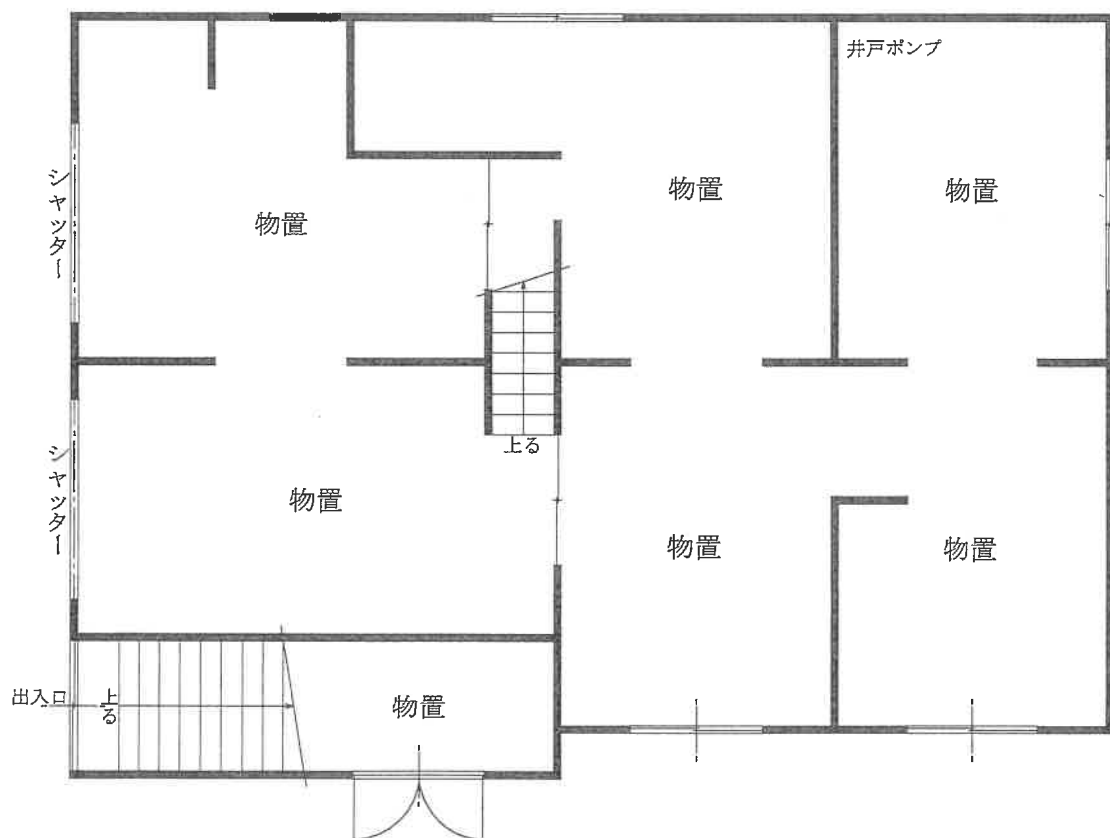
平成14年4月26日 登記

A3判→A4判に縮小

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

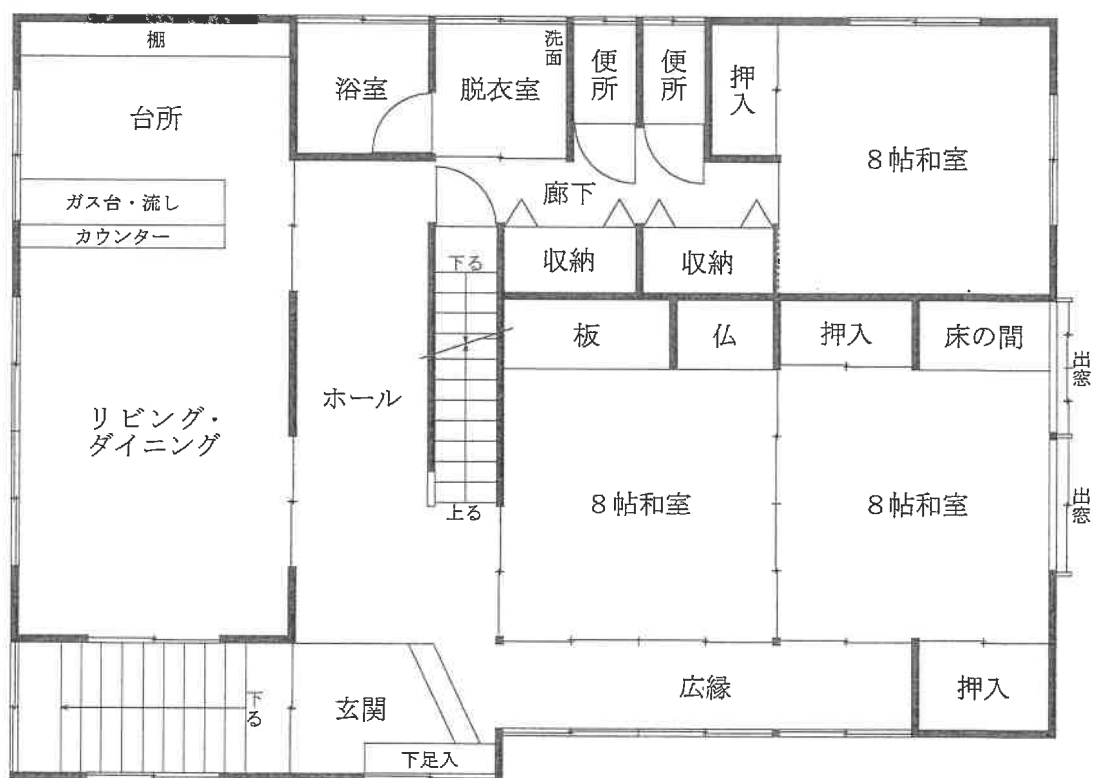
1 階



建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

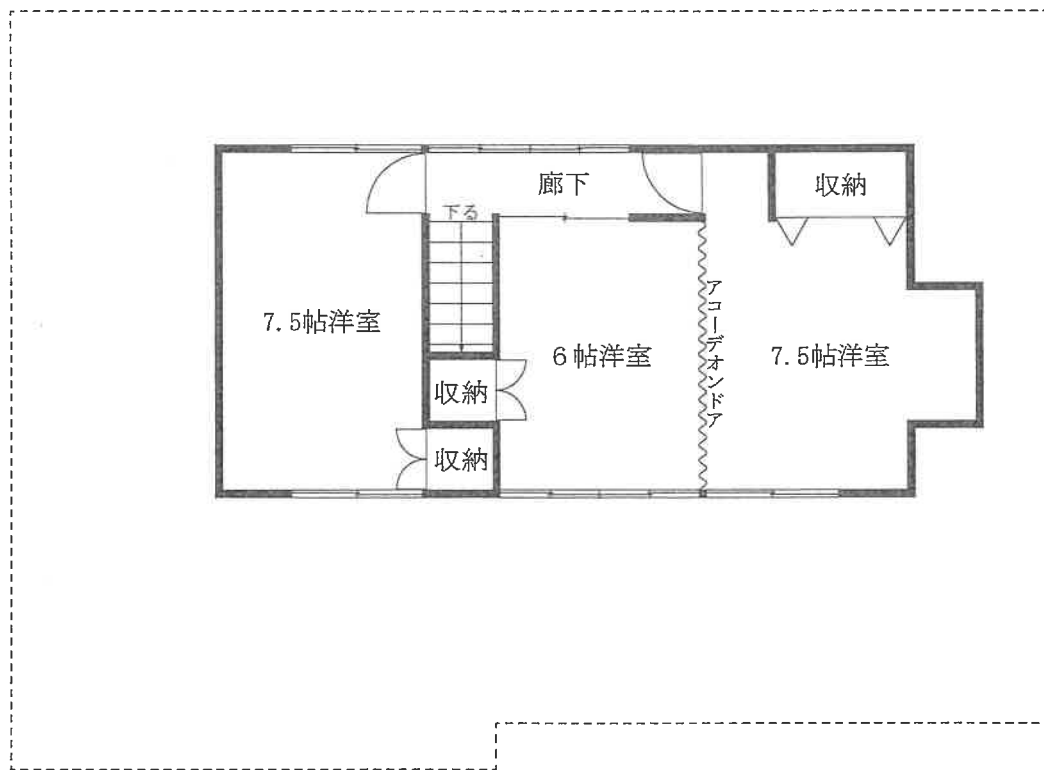
2 階



建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 2

3 階



建 物 配 置 図 S = 1 : 5 0 0

