

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 8 月 5 日
山形地方裁判所民事部
裁判所書記官 岩 田 実

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 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 8 月 5 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	5, 820, 000 4, 656, 000	一括	1, 164, 000	66, 369	15, 390
1	1, 340, 000				
2	4, 480, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 南陽市長岡字南森西 |
| | 地 番 | 1737番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.34平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 南陽市長岡字南森西 1737番地15 |
| | 家屋 番号 | 1737番15 |
| | 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48.44平方メートル
、 2階44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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1, 2】

本件所有者A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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 南陽市長岡字南森西
地 番 1737番15
地 目 宅地
地 積 234.34平方メートル

共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の35

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 南陽市長岡字南森西 1737番地15
家屋 番号 1737番15
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48.44平方メートル
2階44.71平方メートル

共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の35

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第82号
令和7年 1月 7日受理
令和7年 4月28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 南陽市長岡字南森西
地 番 1737番15
地 目 宅地
地 積 234.34平方メートル
共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の35

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 南陽市長岡字南森西 1737番地15
家屋 番号 1737番15
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48.44平方メートル
2階44.71平方メートル
共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の35

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	山形県南陽市長岡1737番地の15		
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	☒ 土地共有者A ☐ 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A ☐ 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 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

その他の事項

- 1 物件1の土地について、南東側で幅員約6mの舗装市道(南森西団地1号線、建築基準法第42条1項1号)に接面している。北東側の境界には、コンクリートブロックの土留めが設置されていて、隣地との境界は明瞭である。南西側の境界には、金属製のフェンスが建てられたブロック塀が設置されているため、隣地との境界は明瞭である。北西側にも、コンクリートブロックによる土留めがあることから、敷地の範囲は明瞭である。なお、北西側には法定外公共物として水路がある。
- 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の土地の南側に、カーポートが設置されているが、物件2の建物の建築と一緒に設置しており、設置にあたり個別にローン等は利用していない。
- 4 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 5 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が、ペット(猫2匹)を飼っているため、1階の壁や柱に引っかき傷が見られる。
- 6 物件2の建物について、生活用ゴミが散乱しており、またペットのトイレが1階に置かれているため、1階のリビングルーム周辺には、悪臭が漂っている。
- 7 物件2の建物の2階の洋室には、子供用の机や遊具、衣類があるほか、別の洋室にも衣類がかなりの量残置されている。Aの陳述によると、それらの残置物は、Bが転居する際に置いていったものであるが、今後取りに来ることはないとのこと。
- 8 物件1の土地、物件2の建物、ともに共有者の持分は、Aが100分の65、Bが100分の35である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	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の建物には、私が住居として利用し占有しています。Bは、令和6年3月に転居しています。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、雨漏りや床の軋みなどはありませんが、猫を2匹飼っているので、壁や柱の一部に引っかき傷があります。 4 物件2の建物の2階にある衣類等は、Bのものが大半です。当初は取りに来ると言っていましたが、1年以上連絡もないので、おそらく取りに来ることはないと思います。 5 カーポートについては、物件2の建物を新築した際に、一緒に設置工事を行いました。カーポートの設置にあたり、住宅ローンとは別に、ローンを利用したりはしていません。
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2の建物の占有状況については、共有者のBからの陳述は得られなかったが、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、共有者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
7年1月9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) 10：40－10：50	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接面状況、定着物確認、附属建物等の有無確認、評価人同行せず
7年3月28日 (金) ： - ：	執行官室	A及びBに通知を出す
7年4月8日 (火) 8：30－9：30	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
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



(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	南陽市長岡字南森西				地 番	1737番15			
出 力 縮 小 尺	1/600	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					備 付 年 月 日 (原 図)			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：21-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成27年5月7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 山形地方支局 米沢支局

登記官

1/2

地積測量図

地番 A 1737-14
ないし I 1737-22

土地の所在 南陽市長岡字南森西

求積表

世界測地系

地番	1737-14			
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	
D6A	-217695.917	-59409.170	462603.823625	
FE9	-217695.872	-59409.257	980502.207488	
FE10	-217689.534	-59413.674	2405904.729768	
FE25	-217683.587	-59420.309	-1424086.026154	
Z10	-217693.134	-59407.132	-2424883.819626	
合計			40.915101	
合計面積			20.4575505	
合計地積			20.45	m ²

地番	1737-15			
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	
FE25	-217683.587	-59420.309	618003.703493	
Z37	-217672.294	-59409.971	-4817305.538514	
Z36	-217680.954	-59398.178	-617996.228406	
Z10	-217693.134	-59407.132	4817766.748554	
合計			468.685127	
合計面積			234.3425635	
合計地積			234.34	m ²

地番	1737-16			
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	
Z37	-217672.294	-59409.971	-773607.332876	
FE23	-217655.533	-59394.624	-3844014.368313	
Z34	-217672.970	-59392.310	-499777.139120	
D9	-217672.967	-59392.328	1277304.970356	
Z36	-217680.954	-59398.178	3840545.071422	
合計			451.201469	
合計面積			225.6007345	
合計地積			225.60	m ²

追加した基準点

点名	X座標	Y座標	備考
B	-217730.657	-59443.574	金属板
B-1	-217675.173	-59413.594	プラスチック杭
B-2	-217705.985	-59362.945	金属板
B-3	-217763.320	-59397.949	金属板
TB-1	-217728.118	-59426.052	金属板
TB-2	-217674.458	-59392.685	金属板

境界測量年月日 平成27年4月23日

作成者

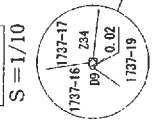
(平成27年4月30日作成)

申請人

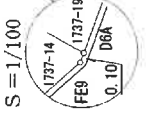
縮尺 1/500



詳細図
S = 1/10



詳細図
S = 1/100



境界点	境界線の種類
×	プラスチック杭
□	コンクリート杭
△	プレート
○	金属板
◇	刻印

境界測量の基準点

測量の基準	既知点	座標変換	点名	基準点の名称及び座標値	標高
測地系	電子基準点				
世界測地系	X 電子基準点		白鷹	-199814.332	-66193.935
(測地成果 2011)	X 電子基準点		米沢	-225789.944	-65003.437
	X 電子基準点		七ヶ宿	-223054.644	-34320.438
測量年月日	2011年5月24日改測				
座標変換パラメータ					

A 3 判 → A 4 判 に縮小

登記年月日：平成27年5月7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 山形地方建設局米沢支局

登記官

地積測量図

A 1737-14
ないし I 1737-22

地番

土地の所在
南陽市長岡字南森西

地 番 1737-20			
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
Z26	-217689.697	-59397.171	1800946.863281
Z27	-217681.689	-59391.293	-2279344.965519
Z28	-217679.728	-59386.700	-4755213.658160
Z29	-217681.948	-59369.448	-4427868.504268
U60	-217685.874	-59366.359	-586228.058682
U61	-217689.691	-59366.755	3359387.311512
U63	-217688.128	-59381.791	3540697.401920
U65	-217700.095	-59383.020	3348227.461100
		合 計	603.851184
		合 計 面 積	301.9255920
		地 積	301.92 ㎡

1737-21			
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
Z26	-217689.697	-59397.171	-4518367.350932
U65	-217700.095	-59383.020	-3509978.631685
U66	-217701.543	-59381.048	1309910.184231
U67	-217712.421	-59389.037	4001118.873138
Z52	-217704.778	-59399.426	2716955.629440
FE7	-217702.494	-59401.517	522703.688094
FE8	-217699.717	-59401.827	491783.560703
D19	-217698.703	-59403.776	-1013605.184448
		合 計	520.868541
		合 計 面 積	260.4342705
		地 積	260.43 m ²

地番 1737-22				面積	
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	地番	面積
Z52	-217704.778	-59399.426	-328516.510002		
U67	-217712.421	-59389.037	-1933286.298480		
X5	-217714.476	-59390.546	2261835.691164		
			合計		32.882682
			合計面積		16.4413410
				地積	16.44 m ²

総計面積 1875.3239585 m²

作成者

(平成27年4月30日作成)

申請人

縮尺 1/

A 3 判→A 4 判に縮小

登記年月日：平成27年9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1月14日 山形地方裁判所米沢支部

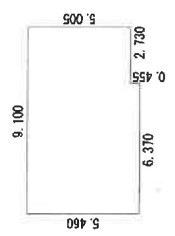
各階平面図

建物図面

家屋番号 1737番15

建物の所在 南陽市長岡字南森西 1737番地15

1階

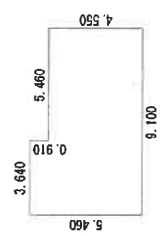


求積表

6.370 × 5.460	=	34.780200
2.730 × 5.005	=	13.663650
計		48.443850

床面積 48.44 m²

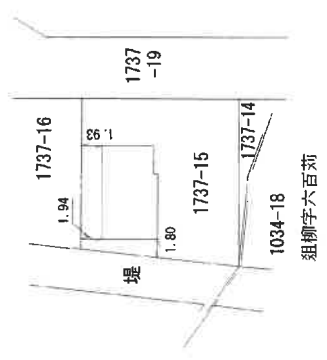
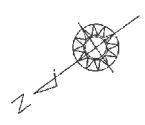
2階



求積表

3.640 × 0.910	=	3.312400
9.100 × 4.550	=	41.405000
計		44.717400

床面積 44.71 m²



作成者

27年8月28日作成)

縮尺 1/250

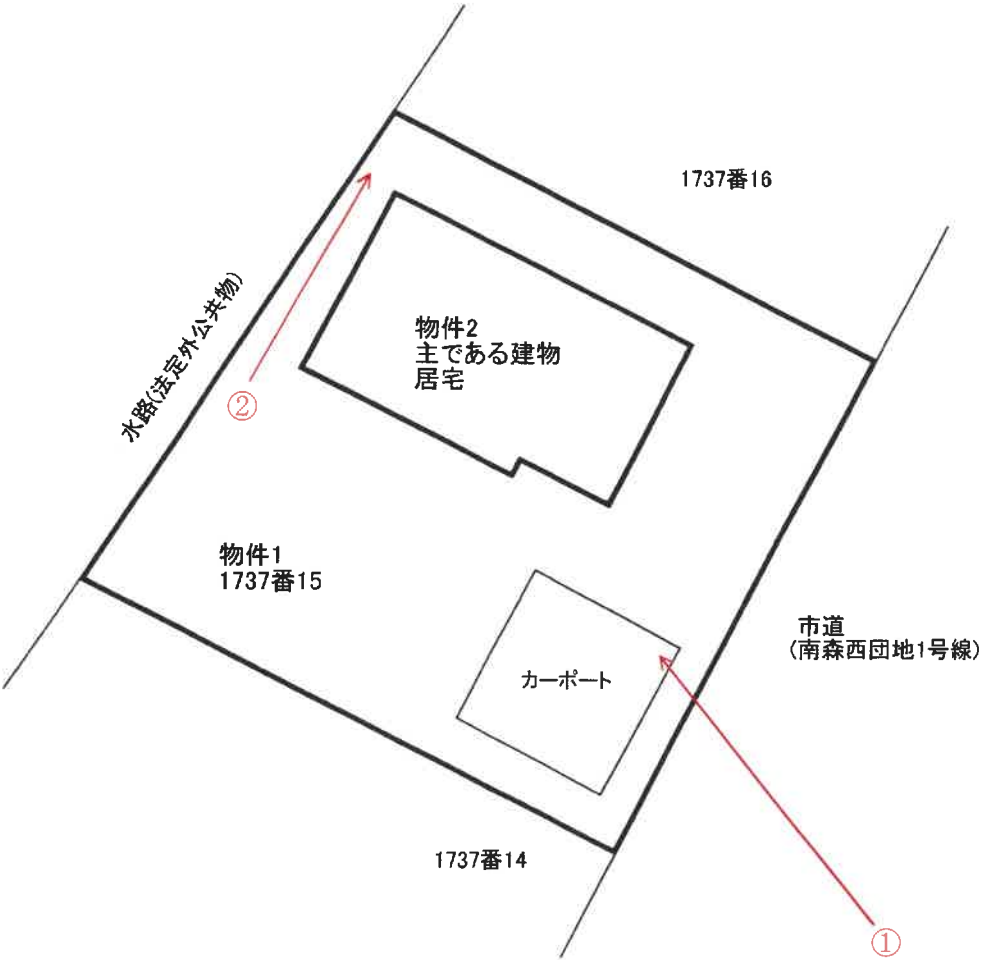
申請人

縮尺 1/500

A 3 判→A 4 判に縮小

土地建物位置関係図

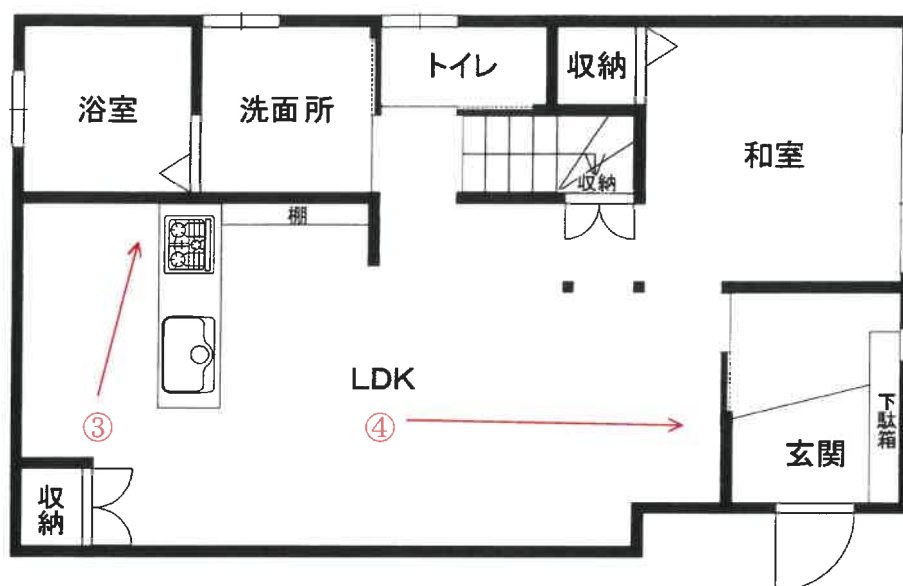
(物件1～2)



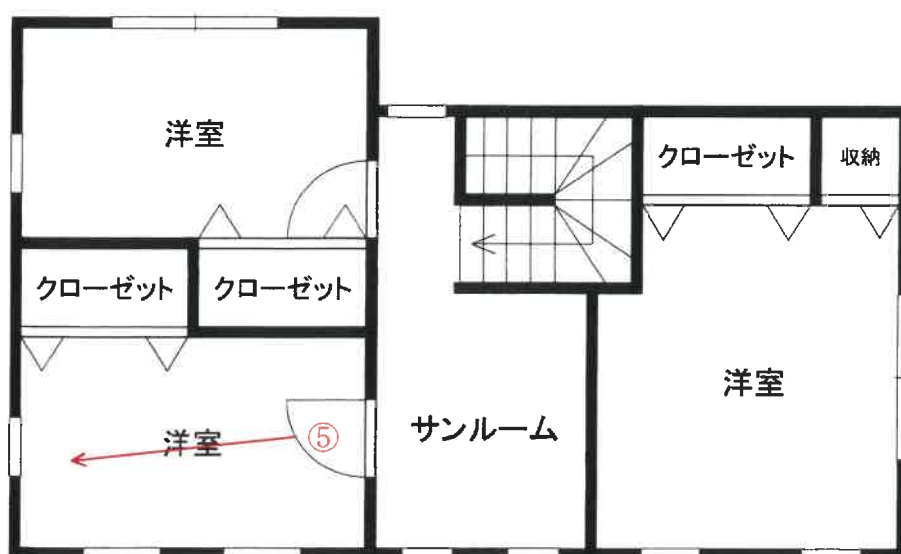
凡例 : 写真撮影位置方向○————→



建物間取図



1階 48.44㎡(登記面積)



2階 44.71㎡(登記面積)

凡例 : 写真撮影位置方向○ →

写真①（建物外観）



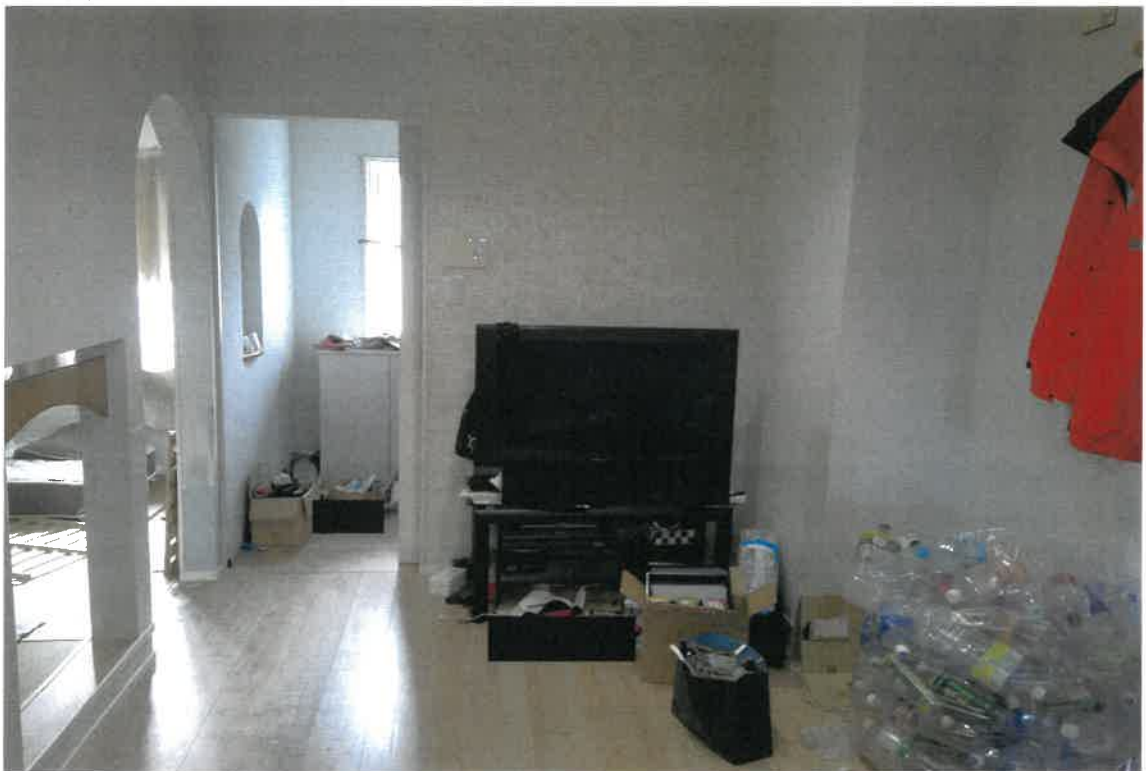
写真②（物件1 北西側境界付近）



写真③（物件2 1階 キッチン）



写真④（物件2 1階 リビングルーム）



写真⑤（物件2 2階 洋室）



令和 6 年（ケ）第 82 号
令和 7 年 4 月 8 日現地調査
令和 7 年 4 月 25 日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

物件1～2

評価人 不動産鑑定士
高 嶋 俊 幸

第1 評価額

一括価格	
金 5,820,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,340,000円
物件2(建物)	金 4,480,000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	南陽市長岡字南森西 1737番15 宅地 234.34㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	南陽市長岡字南森西1737番地15 1737番15 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 48.44㎡ 2階 44.71㎡ 延床面積 93.15㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1～2	物件1～2は、AとBの共有である。 両物件ともに共有持分はAが100分の65、Bが100分の35であり、本件では共有者全員 持分全部を評価対象とする。		
1	物件1の土地の南側には、カーポートが設置されている。		

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)

<物件1>

位置・交通	JR奥羽本線「赤湯」駅の南東方約1,900m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	国道399号背後に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% 法22条区域 特になし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	234.34㎡ (登記簿記載数量) 南東側間口約16m、奥行約15.5m(公図による) ほぼ正方形 中間画地 特になし
接面道路	南東側で幅員約6m舗装一般市道(南森西団地1号線、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の土地は、物件2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の土地について、南東側は市道である。北東側、南西側は一般住宅、北西側は水路である。 北東側及び北西側境界には土留め、南西側境界にはブロック塀が存し、境界の範囲は明確で、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 : 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	南陽市社会教育課埋蔵文化財係からの聴取によると、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しておらず、既に遺跡がないことが確認されているため、開発に当たって届出等の必要はない。	

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等の指定は受けていないが、浸水想定区域(浸水深0.5m未満)に該当している。
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

<物件2> 家屋番号 1737番15

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27年8月28日 新築 経過年数 : 約10年 経済的残存耐用年数 : 約10年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 窯業系サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 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	劣る
建物の利用状況	現在、建物共有者であるA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、構造部、設備等に不具合等は見当たらないが、猫を飼っているため、壁や柱に引っかき傷が見られる。 また、各部屋には目的外動産が存し、生活用のゴミやペットの糞尿等による臭いも発生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(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	12,400円/㎡	1.03	234.34㎡	1.00	2,990,000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

地価公示 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

16,300円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 101.0 × 100 / 130.0 ≒ 12,400円/㎡

◇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(北西)+1

◇地域格差: 居住環境を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(南東)+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 ア×イ×ウ＝エ
2	160,000円/㎡	93.15㎡	0.450	6,710,000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2>

経過年数 約10年、経済的残存耐用年数 約10年、観察減価を－10%と判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年} / \text{総耐用年数 } 20\text{年}) \times (1 - \text{観察減価 } 10\%) \\ &= 0.450 \end{aligned}$$

※建物について、生活用ゴミやペットによる臭い、壁や柱の損傷の程度等を考慮し、観察減価が必要と判断した。

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土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
1	2,990,000円	0.25	法定地上権	750,000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	2,990,000円	－ 750,000円	－	－	1.00	0.60	1,340,000円
2	6,710,000円	＋ 750,000円	－	1.00	1.00	0.60	4,480,000円
一括価格(合計)							5,820,000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 地価公示価格 : 南陽-1

所 在 : 山形県南陽市桐塚字松本檀493番8

価 格 : 16,300円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「赤湯」駅の南方約2,600m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 285㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西6m舗装市道

区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

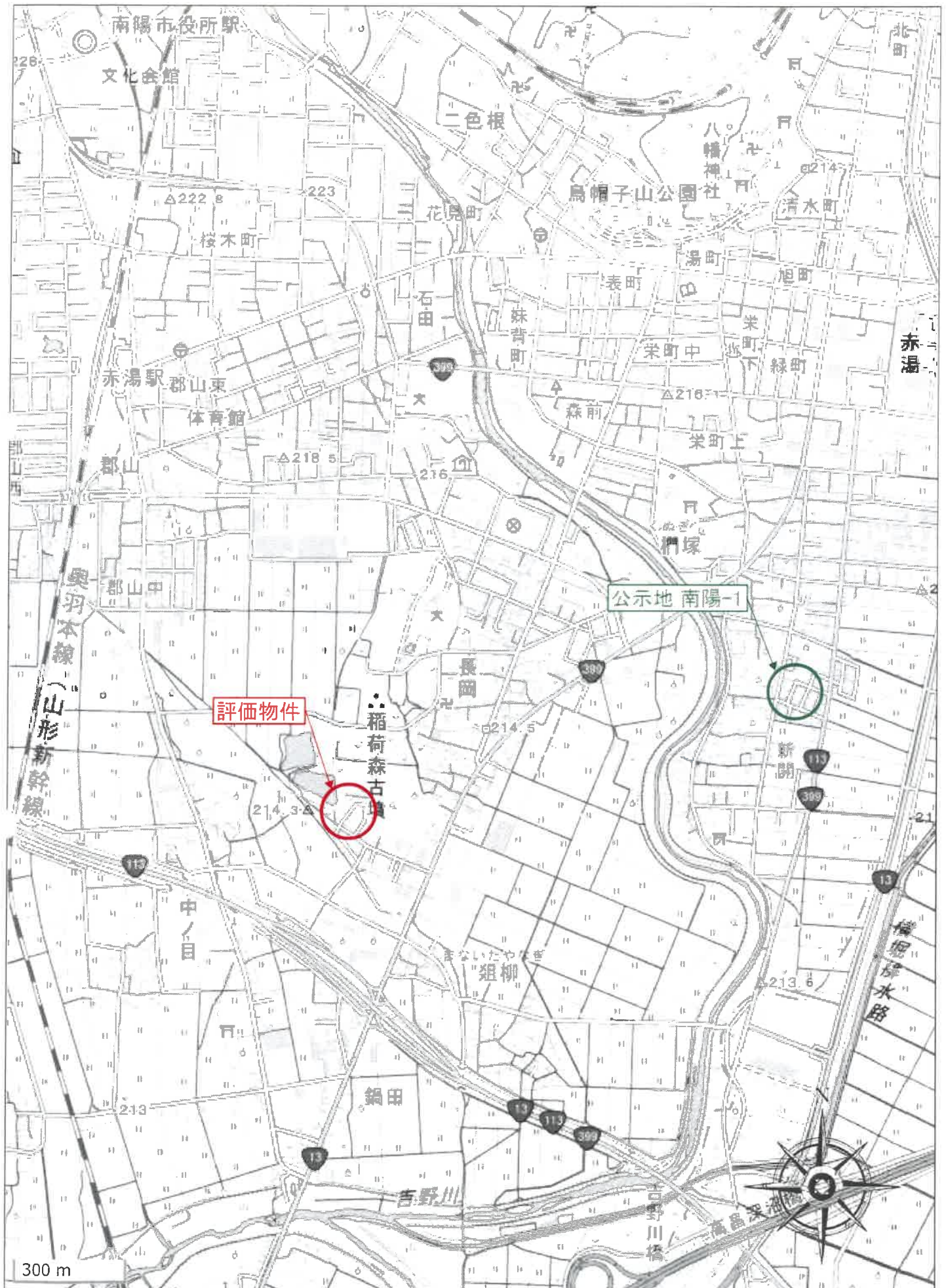
2 公図写し

3 建物図面・各階平面図写し

4 建物配置図

5 建物間取図

以 上



公図写し



(注) 地区に準ずる図面は、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	所在	南陽市長岡字南森西				地番	1737番15			
出力	1/600	精度	座標系又は記号	分類	地区に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)						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。

(山形地方法務局米沢支局管轄)

令和6年12月19日

山形地方法務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日 平成27年9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。
(山形地方支務局米沢支局電機)

令和6年12月19日 山形地方支務局

登記官

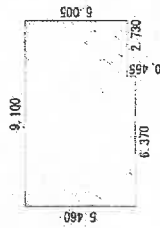
各階平面図

家屋番号 1737番15

建物図面

建物の所在 南陽市長岡字南森西 1737番地15

1階

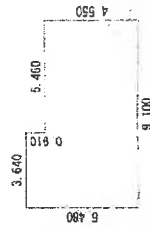


求積表

6.370 × 5.460	=	34.780200
2.730 × 6.005	=	13.603650
計		48.443850

床面積 48.44 m²

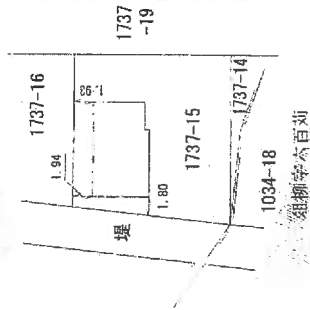
2階



求積表

3.640 × 0.910	=	3.312400
9.100 × 4.550	=	41.405500
計		44.717900

床面積 44.71 m²



作成者

縮尺 1/250

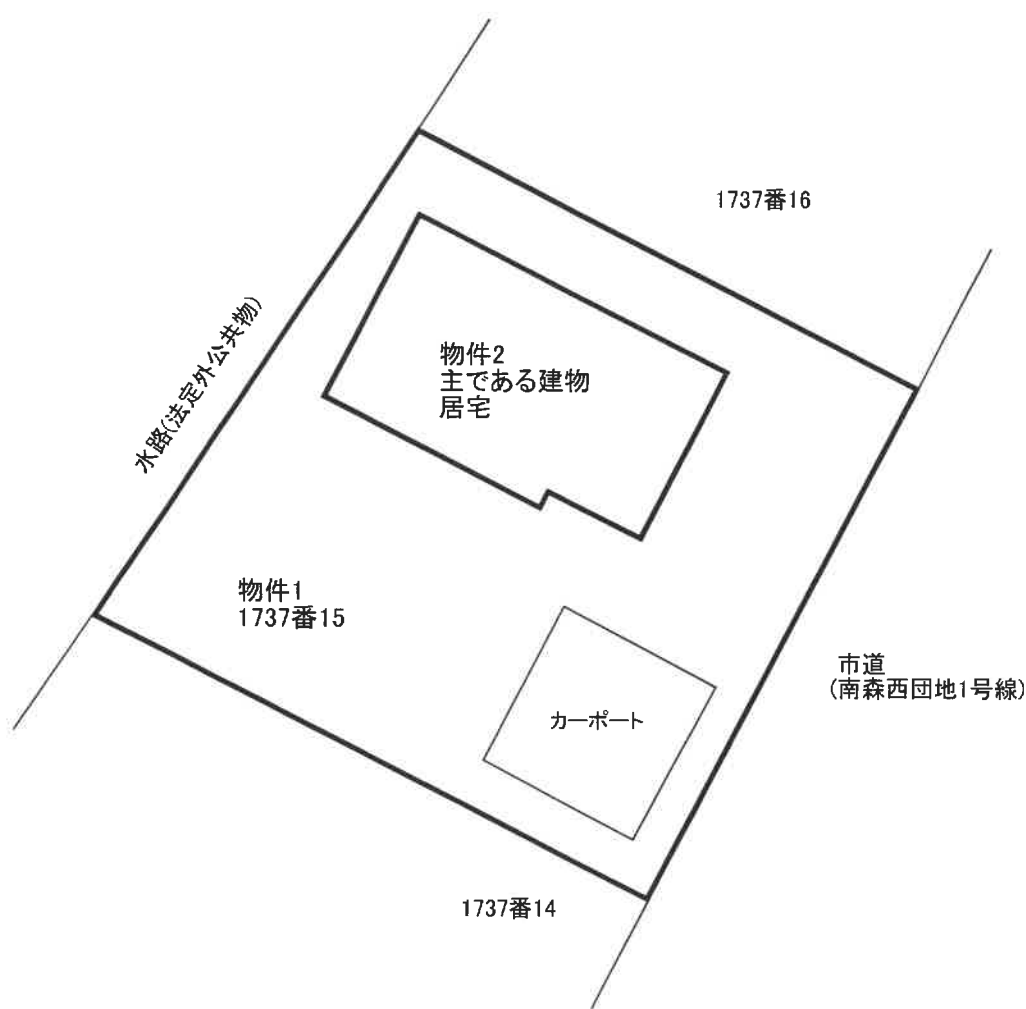
申請人

縮尺 1/500

建物配置図

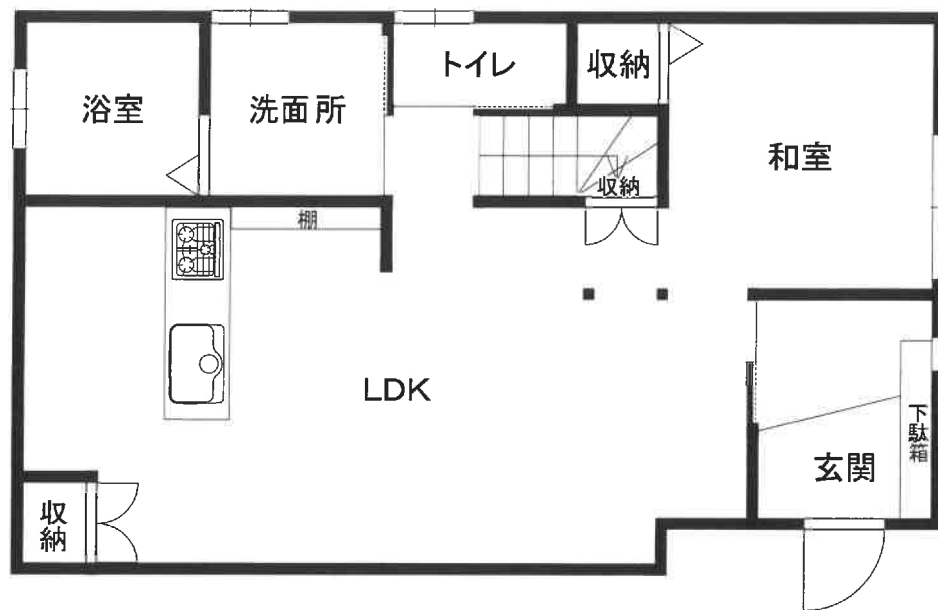
(物件1～2)

令和6年(ケ)第82号

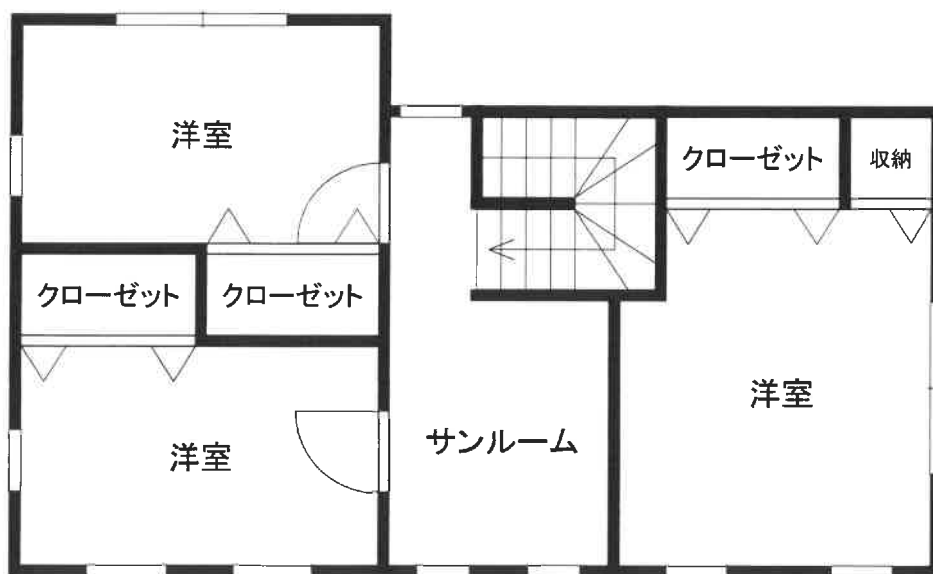


建物間取図

令和6年(ケ)第82号



1階 48.44m²(登記面積)



2階 44.71m²(登記面積)