

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 9 月 1 6 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 1 0 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 1 0 月 1 6 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 1 1 月 6 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 9 月 1 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏 |
| | 地 番 | 6 8 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏 6 8 5 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 8 5 8 番 2 の 2 |
| | 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 8 3 . 2 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 6858番2の1, 種類 居宅, 構造 木造草ぶき平家建, 床面積5.1. 23㎡）の登記が存在する。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏 |
| | 地 番 | 6 8 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏 6 8 5 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 8 5 8 番 2 の 2 |
| | 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 8 3 . 2 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和7年(ヌ)第4号
令和7年 4月23日受理
令和7年 6月 3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畔藤字社裏 |
| | 地 番 | 6 8 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏 6 8 5 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 8 5 8 番 2 の 2 |
| | 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 8 3 . 2 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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畔藤6858番地内2				
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、土地上下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： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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1.2mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。北東側、北西側及び南西側の境界には、それぞれコンクリートの土留が設けられており、境界線も明確になっている。

- 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の土地には、下記のとおり、登記簿上物件2の建物以外の建物の登記が残っている。

家屋番号 : 6858番2の1

種類 : 居宅

構造 : 木造草ぶき平家建

床面積 : 51.23㎡

現況調査の結果、当該建物は存在しておらず、滅失(登記未了)している。

- 4 物件1の土地の南東側には、上部がブルーシートで覆われ、外周を木材で囲っているビニールハウス形状の物置が設置されているが、基礎部分がないことから、構築物と判断した。間口は約3m、奥行きが約5mで、床面積は概測で約15㎡である。

- 5 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。

- 6 物件2の建物について、雨漏りしている箇所はないが、建物全体が老朽化により傷んでいる箇所が多く、1階の浴室にはかびの繁殖も見られる。

- 7 物件2の建物内で、ペットは飼っていない。

- 8 物件2の建物の屋根に、ソーラーシステムが設置されている。Bの陳述によると、30年以上前に、Aが朝日ソーラー株式会社と契約して設置したものであり、設置されているのは、太陽光発電システムではなく、太陽熱温水器である。設置当時100万円以上の費用がかかり、Aがクレジットを組んだが、既に支払いは完了している。現在、太陽熱温水器は故障しているため、使用はしていない、とのこと。

(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
■ B (債務者Aの息子)	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、Aと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、雨漏りはありませんが、建物全体が老朽化で傷んでいます。 4 物件2の建物で、ペットは飼っていません。 5 物件2の建物の屋根にソーラーシステムを設置していますが、これは太陽光発電システムではなく、太陽熱温水器です。30年以上前にAが朝日ソーラー株式会社と契約して設置しました。設置当時100万円以上の費用がかかり、Aがクレジットを組みましたが、クレジットの支払いは終わっています。現在、太陽光温水器が故障しているため、使用していません。
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4月25日 (金) : - :	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 (5月1日受理)
7年5月9日 (金) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年5月12日 (月) 15:30-15:40	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、建物外観写真、境界確認、占有確認、前面道路接道確認
7年5月19日 (月) 9:50-9:55	執行官室	Aの息子Bから連絡があり、本日A本人がどうしても調査に立ち会えないので、代わりにBが立ち会うとのこと
7年5月19日 (月) 14:00-15:00	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Bから陳述を得る
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。

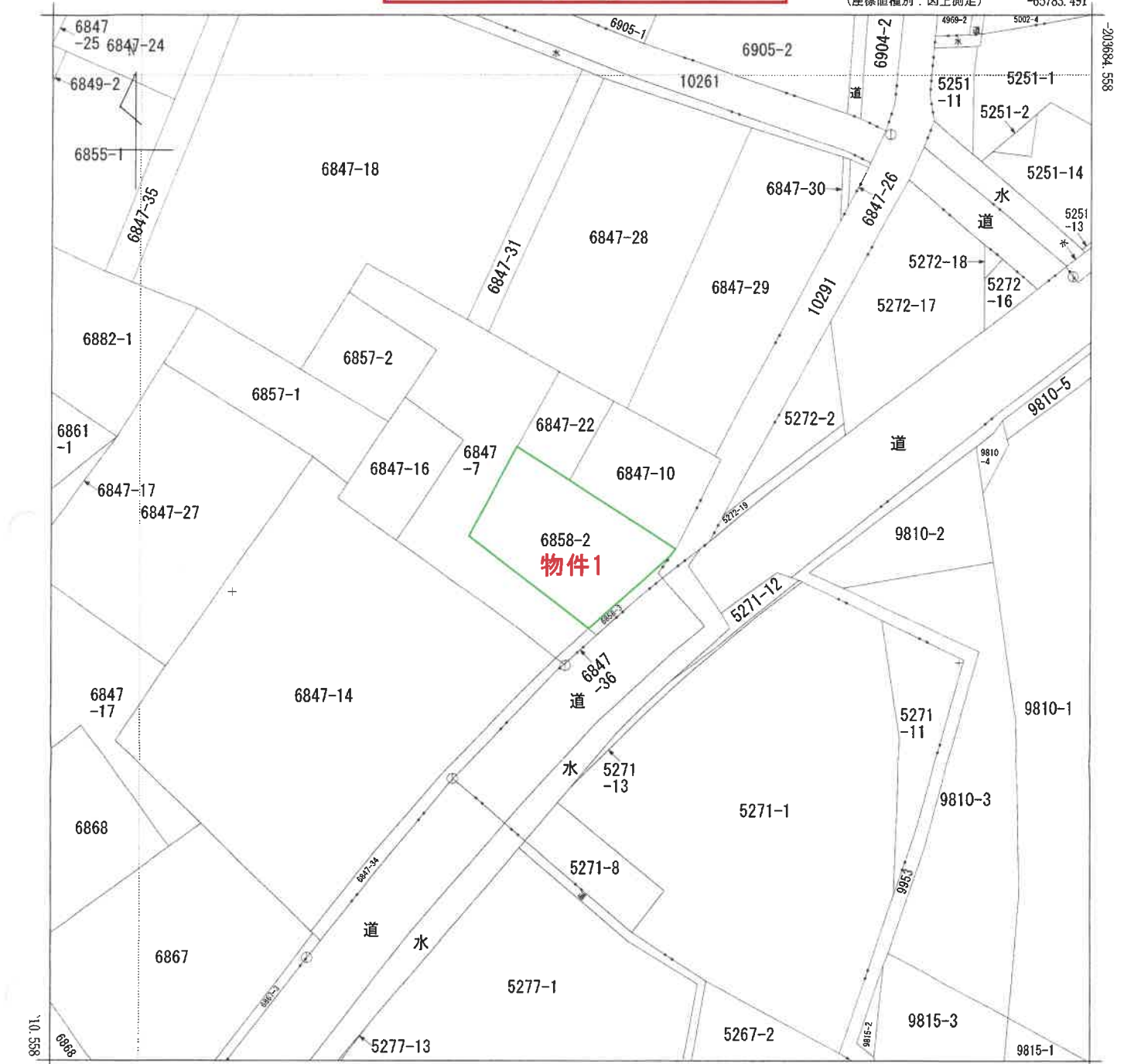
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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
大字畔藤

請求部分	所在	西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏				地番	6858番2			
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	昭和56年11月			備付年月日(原図)	昭和59年1月4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7年4月28日
山形地方税務局米沢支局
請求番号：19-1
(1/1)
登記官

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成6年3月11日

710685

前 6858-2 後・新

地 積 測 量 図

地 番 ① 6858-2 ② 6858-13

土地の所在 西置賜郡白鷹町大字畔森字社裏

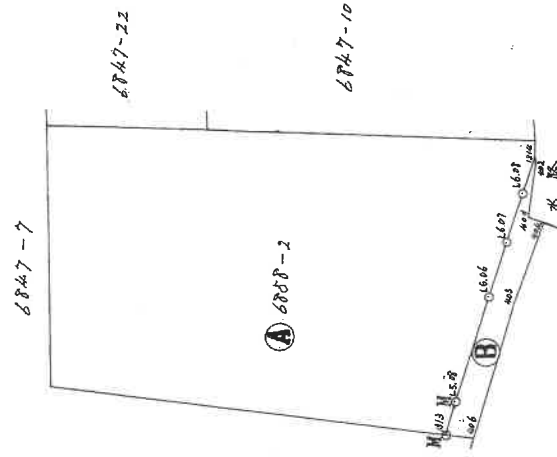
表示境界線の種類	
M	鉄

③ 求 積

機械座標による電算面積測定機使用

第1. 回測定面積	15,015.808
第2. 回測定面積	15,015.808
決 定 面 積	

④ 求 積 $281.28 - 15,015.808 = 266,264.162$



作製者

申請人

縮 尺 1/250

平成 6 年 3 月 11 日 登記

A 3 判 → A 4 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 4 月 28 日

山形地方方法務局米沢支局

登記官

登記年月日：平成6年3月11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4月28日 山形地方方法務局米沢支局

(8 枚目)

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

710686

1枚目と同様

6

12)

座標求積表 (座標法)

地番：6858-

測点	X	Y	辺長
1313	863.002	745.705	1.344
406	862.041	746.645	6.495
405	865.768	751.964	4.120
404	867.901	755.489	0.773
403	868.559	755.084	2.492
402	870.307	756.860	0.337
1314	870.568	757.073	1.751
16.08	869.623	755.599	2.416
16.07	868.319	753.565	2.708
16.06	866.834	751.300	5.126
15.08	863.958	747.057	1.656
合計	30.031676		
面積	15.015838		
地積	15.01㎡		

地番：6858-2

公簿	281.28㎡
総計	15.015838
残地	266.264162
地積	266.26㎡

*使用機種：SEIKO Techno-PRO 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum \{Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})\} / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$

平成 6 年 3 月 // 日 登記

登記年月日：平成2年11月19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4月28日 山形地方方法務局米沢支局

令和7年4月28日

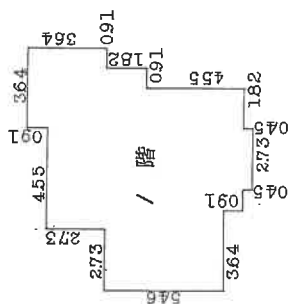
山形地方法務局米沢支局

解題圖

(9 枚目)

782886

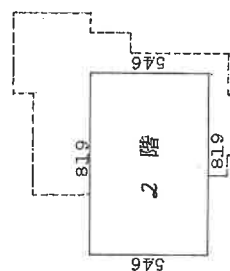
各階平面図



積求

091	×	364	=	33/24
273	×	819	=	223587
182	×	1001	=	182/82
364	×	910	=	33/240
091	×	546	=	49686
045	×	273	=	12285

計	832/104
/階床面積	832/m ²



求積

$$5.46 \times 8.19 = 44.7174$$

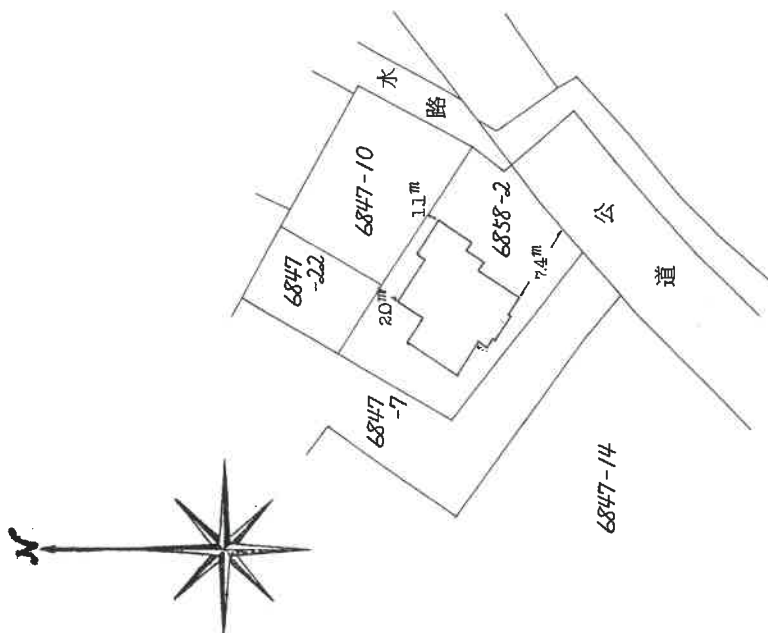
(日調連12)

面圖

6858番2の2

号番屋家

西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏 6858番地 2



(日加納)

作者製

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
體
中

口
口

 $\frac{1}{500}$

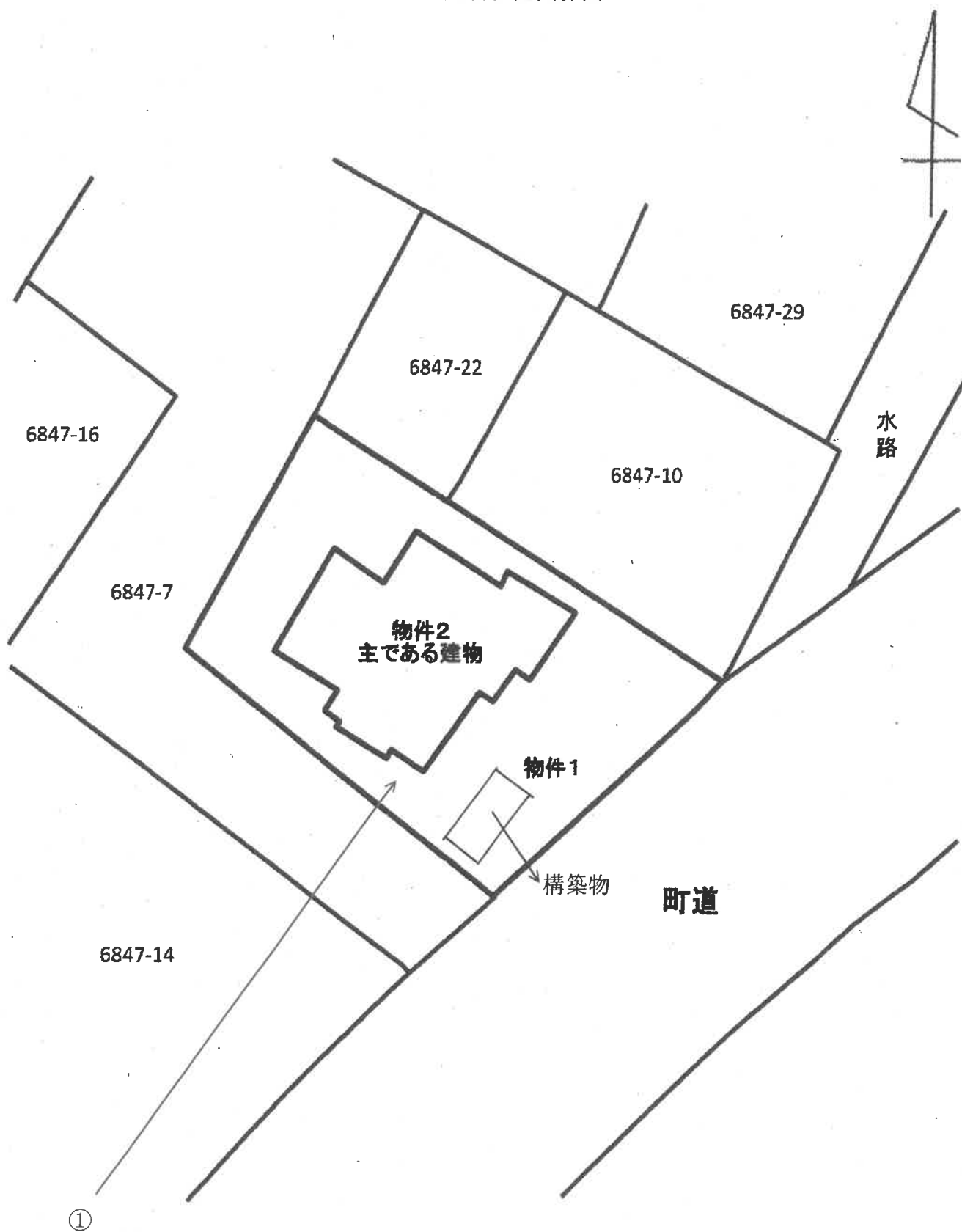
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成二年11月19日登記

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号: 19-3

土地建物位置関係図

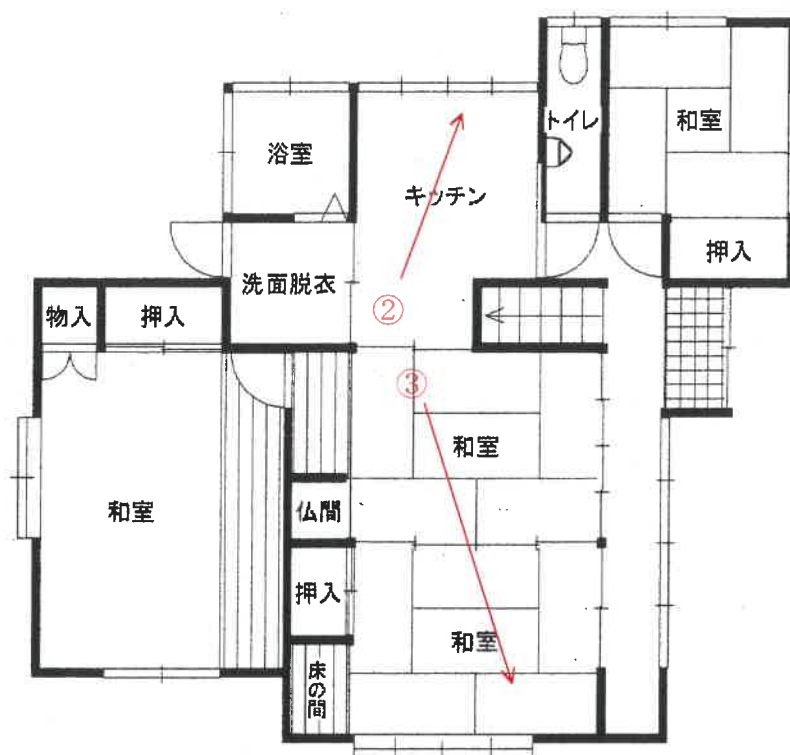


凡例 : 写真撮影位置方向

建物間取図

【物件2 主である建物】

1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 台所)



写真③(物件2 1階 和室)



写真④(物件2 2階 洋室)



副

令和7年 (又) 第 4 号
令和7年 5 月 19 日 現 地 調 査
令和7年 5 月 27 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 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 580,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 400,000 円
物件2（建物）	金 180,000 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 目 地 積	西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏 6858番2 宅地 266.26㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏 6858番地2 6858番2の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 83.21㎡ 2階 44.71㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	・ 物件1は南東側が道路、南西側及び北西側はコンクリート土留が設置されており、北東側は隣地との間に高低差が見られ、隣地の方が約0～0.5m程度高く、コンクリート土留が設置されていることから、敷地の範囲は明瞭である。 ・ 物件1上には物件2以外に建物登記が存する（家屋番号6858番2の1、種類：居宅、構造：木造草ぶき平家建、床面積：51.23㎡）。現況、当該建物は存せず、滅失登記未了であるものと推測される。 ・ 物件2南東側には上部がブルーシートで覆われ、外周を木材で囲ったビニールハウス形状の物置が設置されているが、基礎部分がないことから構築物と判断した。		
2	・ 物件2は登記簿上、昭和45年月日不詳新築、平成2年11月14日増築となっている。所有者への聴取及び固定資産評価証明書附属図面によれば、増築部分は1階北西側部分と2階北西側部分となっている。 ・ 物件2の屋根にはソーラーシステムが設置されている。当該ソーラーシステムは太陽光発電システムではなく太陽熱温水器であり、現在故障のため使用していないとのこと。		

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「蚕桑」駅の東方・道路距離約3.6km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	町郊外に位置し、国道裏手に一般住宅、事業所等が見られる地域。町中心部、商業施設から距離があり、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	都市計画区域外 --- --- --- --- ---	
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	266.26㎡ 間口約14.0m 奥行約20.0m ほぼ台形 中間画地 _____	
接面道路の状況	画地の南東側で幅員約12m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： 宅地		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ☐ あり ☐ なし 不明 (特記事項のとおり) ガ ス 配 管 ☐ あり ☐ なし 不明 (特記事項のとおり) 下 水 道 ☐ あり ☐ なし 不明 (特記事項のとおり) (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。		
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該当する。 遺跡番号：402-009、名称：社裏遺跡、種別：散布地、時代：平安時代		

土 壌 汚 染	「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。 所有者への聴取によれば、物件1上には、物件2新築以前に居宅があり、これを取り壊して物件2を新築したとのことであり、建物登記簿によれば、物件2は昭和45年月日不詳新築となっていることから、過去、一般住宅の敷地として利用されてきたものと推測される。 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。
地 下 埋 設 物	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。
特 記 事 項	・ 下水道について 物件1が接面する町道には下水道管が埋設されているが、現状接続されておらず、トイレは汲み取り式となっている。 ・ 土砂災害警戒区域等 対象地及び周辺に土砂災害警戒区域等の指定はない。

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）：① 昭和45年月日不詳 新築 ② 平成2年11月14日 増築 経 過 年 数 ：① 約55.4年 ② 約34.5年 経済的残存耐用年数：①、②とも 0.0年
仕	様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 ： サイディング 内 壁 ： ビニールクロス、砂壁、板張り等 天 井 ： ビニールクロス、板張り等 床 ： 畳、フローリング等 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：83.21㎡ 2階：44.71㎡ 延：127.92㎡ （登記）
現 況 用 途 等		階 層 ： 2階建 現 況 用 途： 居宅 間 取 り ： 6K
品	等	使 用 資 材 の 良 否： やや劣る 設 計 ・ 施 工 の 良 否： 普通程度 総 合 品 等 ： やや劣る
保守管理の状態		やや劣る。（外観は築年相応であるが、内部は内壁の剥がれ、汚れが多く、生活用品が山積みとなっている部屋等が見られる。）
建物の利用状況		現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項		・特になし

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/㎡) 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	5,200円/㎡	0.927	266.26	1.00	1,280,000

(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）－2

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

6,260円/㎡ × 99.7/100 × 100/101.0 × 100/118.8 ≒ 5,200円/㎡ (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：道路幅員、住環境等を考慮した。

イ 個別格差：方位等の画地条件、埋蔵文化財包蔵地に含まれること等を考慮した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	130,000	127.92	0.00700	120,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

新築部分、増築部分とも経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と査定し、これに観察減価法（保守管理の状態-0.30）を併用して、現価率を査定した。

現価率＝ 0.01000 × (1-0.30)＝ 0.00700

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	1,280,000	0.25	法定地上権	320,000

（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	1,280,000	-320,000		0.70	0.60	400,000
2	120,000	+320,000	1.00	0.70	0.60	180,000
一括価格（合計）						580,000

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、埋蔵文化財包蔵地に含まれること、建物の築年数が相当程度経過していること等の理由により、市場性が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）－2

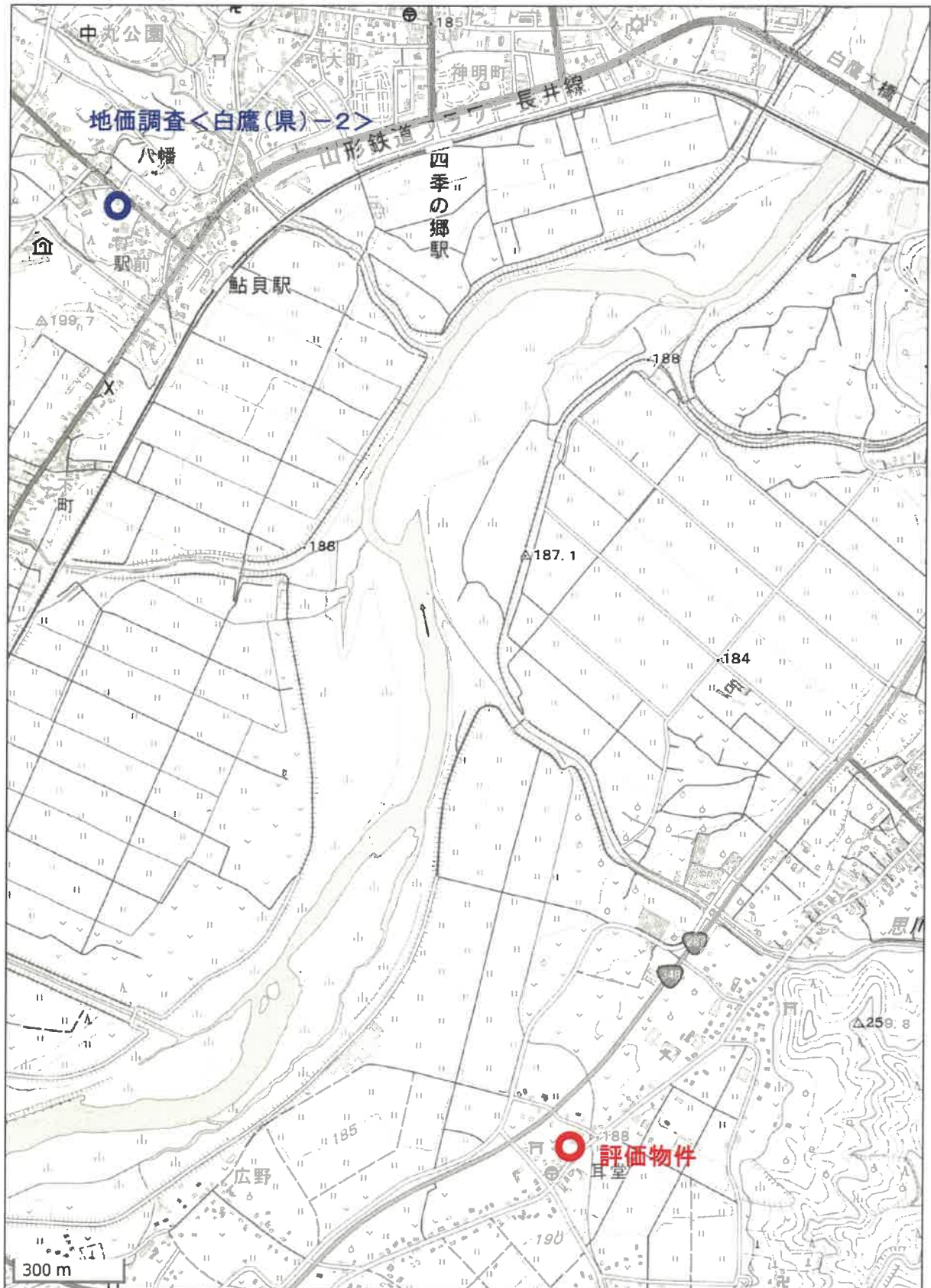
所 在 : 西置賜郡白鷹町大字鮎貝字八幡一1104番4外3筆
価 格 : 6,260円／m²
位 置 : フラワー長井線「鮎貝」駅の北西方約350m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 550m²
形 状 : 1:1（台形）
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東10m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、農家住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

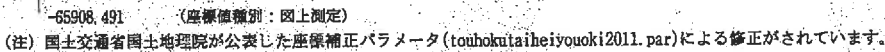
1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 地 積 測 量 図 : 2部
4. 建 物 図 面 : 1部
5. 建 物 配 置 図 : 1部
6. 間 取 概 略 図 : 1部

位置図

地理院地図
GSI Maps



(座標值種別：図上測定) -65783.491



大字群藤

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。

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年3月11日

710385

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年2月10日 山形地方建設局米沢支局

登記簿

第1858-2後・第

地積測量図

地番 ① 6868-2
② 6868-3

土地の所在 西置賜郡白鷹町大字群基字社裏

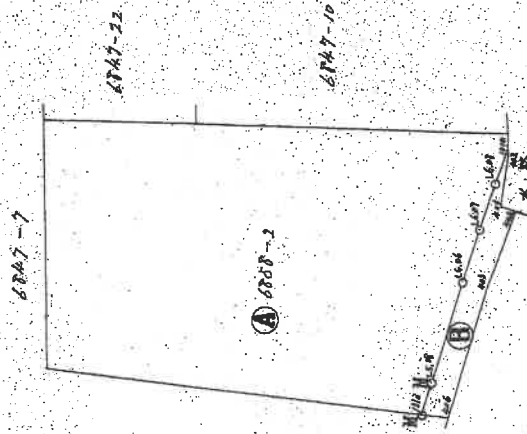
表示境界線の種類	
Ⅲ	欽

③求積

境界座標による電算面積測定機使用

第1図測定面積	15,210.808
第2図測定面積	15,068.08
決 定 面 積	15,068.08

④求積 $281.28 - 15,068.08 = 266,264.62$



作製者

申請人

第 1 / 250

平成7年3月11日登記

登記年月日：平成6年3月11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7年2月10日 山形地方支庁農業委員会

登記簿

地図整理番号：M07598

(2/2)

A3をA4に縮小

710686

1枚目(背面)

6

1/2

座標変換表 (座標法)

地番：6858-

測点	X	Y	辺長
1313	863.002	745.705	1.344
406	862.041	746.645	6.495
405	865.768	751.964	4.120
404	867.901	755.489	0.773
403	868.559	755.084	2.492
402	870.307	756.860	0.337
1314	870.568	757.073	1.751
16.08	869.623	755.599	2.416
16.07	868.319	753.565	2.708
16.06	866.894	751.300	5.186
16.08	863.958	747.057	1.656

合計
面積
地積

30.031676
15.015838
15.01㎡

地番：6858-2

公算
総計
地積

281.28㎡
15.015838
266.264162
266.26㎡

*使用機種：SEIKO Techno-PRO 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum \{Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})\} / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$

平成6年3月//日登記

登記年月日：平成2年11月19日

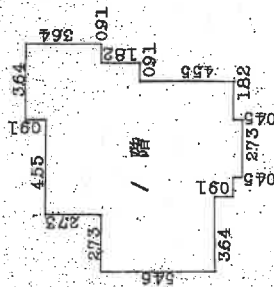
782886

各階平面図

建物図面
各階平面図

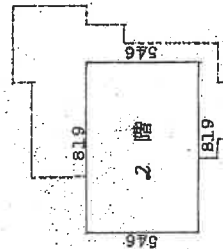
家屋番号 6858番2の2

建物の所在 西置賜郡白鷹町大字畔藤字社裏 6858番地2



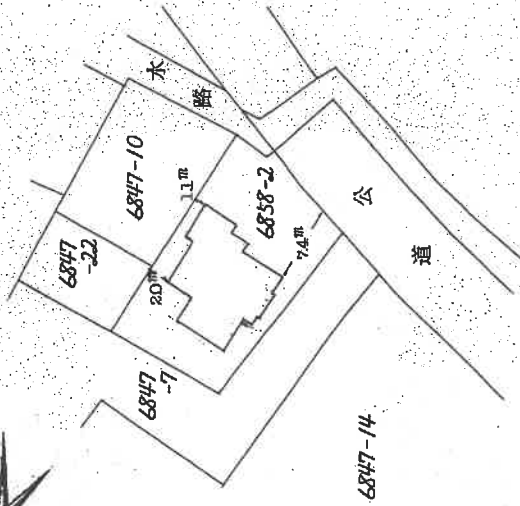
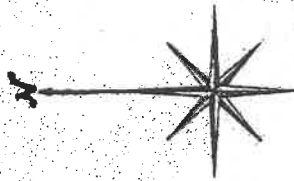
求積

091	×	364	=	33124
273	×	819	=	223587
182	×	1001	=	182182
364	×	910	=	331240
091	×	546	=	49686
045	×	273	=	12285
計				832104
1階床面積				8321㎡



求積

546	×	819	=	447174
2階床面積				4471㎡



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2年11月19日登記

地図整理番号：M07999

A3をA4に縮小

建物配置図

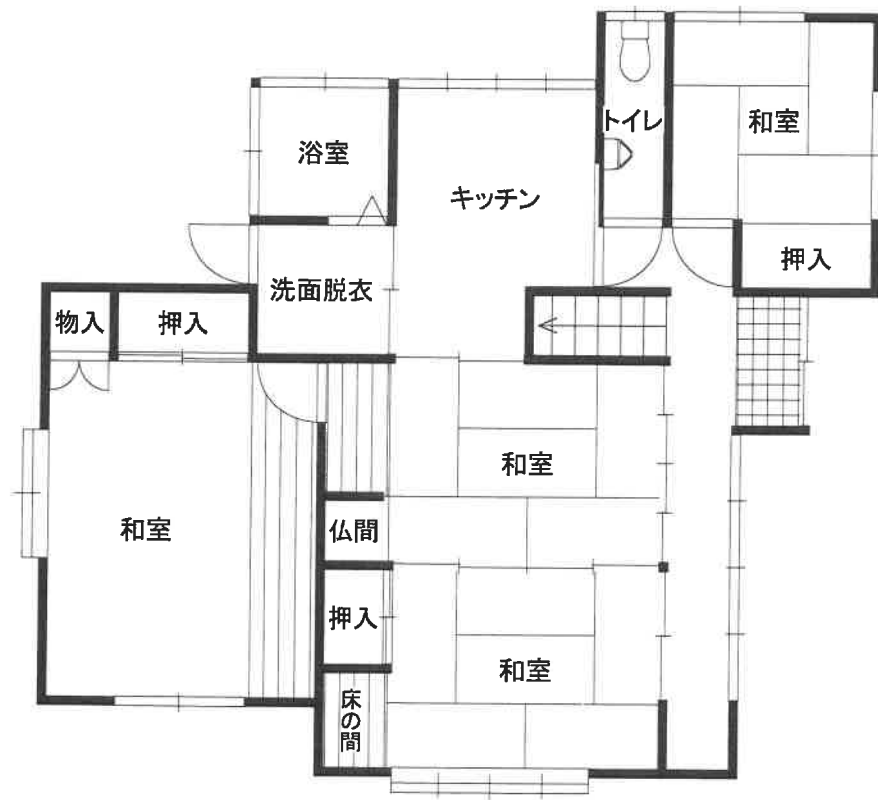


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件2 主である建物】

1階



2階

