

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 12 月 23 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 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 12 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 12 月 23 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	2, 160, 000 1, 728, 000	一括	432, 000	44, 507	11, 515
1	1, 040, 000				
2	1, 120, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 南陽市俎柳字東畑
 地 番 815番
 地 目 宅地
 地 積 598.34平方メートル
- 2 所 在 南陽市俎柳字東畑 815番地
 家屋 番号 815番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階100.90平方メートル
 2階 48.98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葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階約26.72㎡平方メートル
2階約 9.93㎡平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月26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2】

本件共有者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 南陽市俎柳字東畑

地 番 815番

地 目 宅地

地 積 598.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 南陽市俎柳字東畑 815番地

家屋 番号 815番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階100.90平方メートル
2階 48.98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葺2階建

床 面 積 1階約26.72㎡平方メートル
2階約 9.93㎡平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第16号
令和7年5月8日受理
令和7年7月18日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原 田 薫

(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 南陽市俎柳字東畑
地 番 8 1 5 番
地 目 宅地
地 積 5 9 8 . 3 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 南陽市俎柳字東畑 8 1 5 番地
家屋 番号 8 1 5 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 0 . 9 0 平方メートル
2 階 4 8 . 9 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
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	山形県南陽市俎柳815番地				
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（A） ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 26.72㎡（概測） 2階 9.93㎡（概測） </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 26.72㎡（概測） 2階 9.93㎡（概測）
{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 26.72㎡（概測） 2階 9.93㎡（概測）				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			[	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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				

(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、南西側で幅員4m(車道幅員は3m)の舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。北西側には、隣地のコンクリートブロックによる土留めがある。北東側には、水路及び赤道(市管理の法定外公共物)があることから、物件1の範囲については概ね明瞭である。
- 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地について、西端部分に、東北電力株式会社の電柱がある。東北電力ネットワーク株式会社米沢電力センターに照会したところ、敷地利用料として、年間3,000円がAに支払われている。
- 4 物件1の土地上の定着物として庭石や立木がある。
- 5 物件1の土地上に、未登記附属建物が建てられている。現況の種類は、物置とする。
- 6 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 7 物件2の建物の一部に汚れや傷み等が見られるが、全体的に破損や床の軋み等の支障のある箇所はない。なお、Aの陳述によると1階和室部分の天井に雨漏りがあるとのことであるが、調査した結果、明確には雨漏りの跡は見られなかった。
- 8 物件2の建物内の目的外動産についてはAが所有している。
- 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

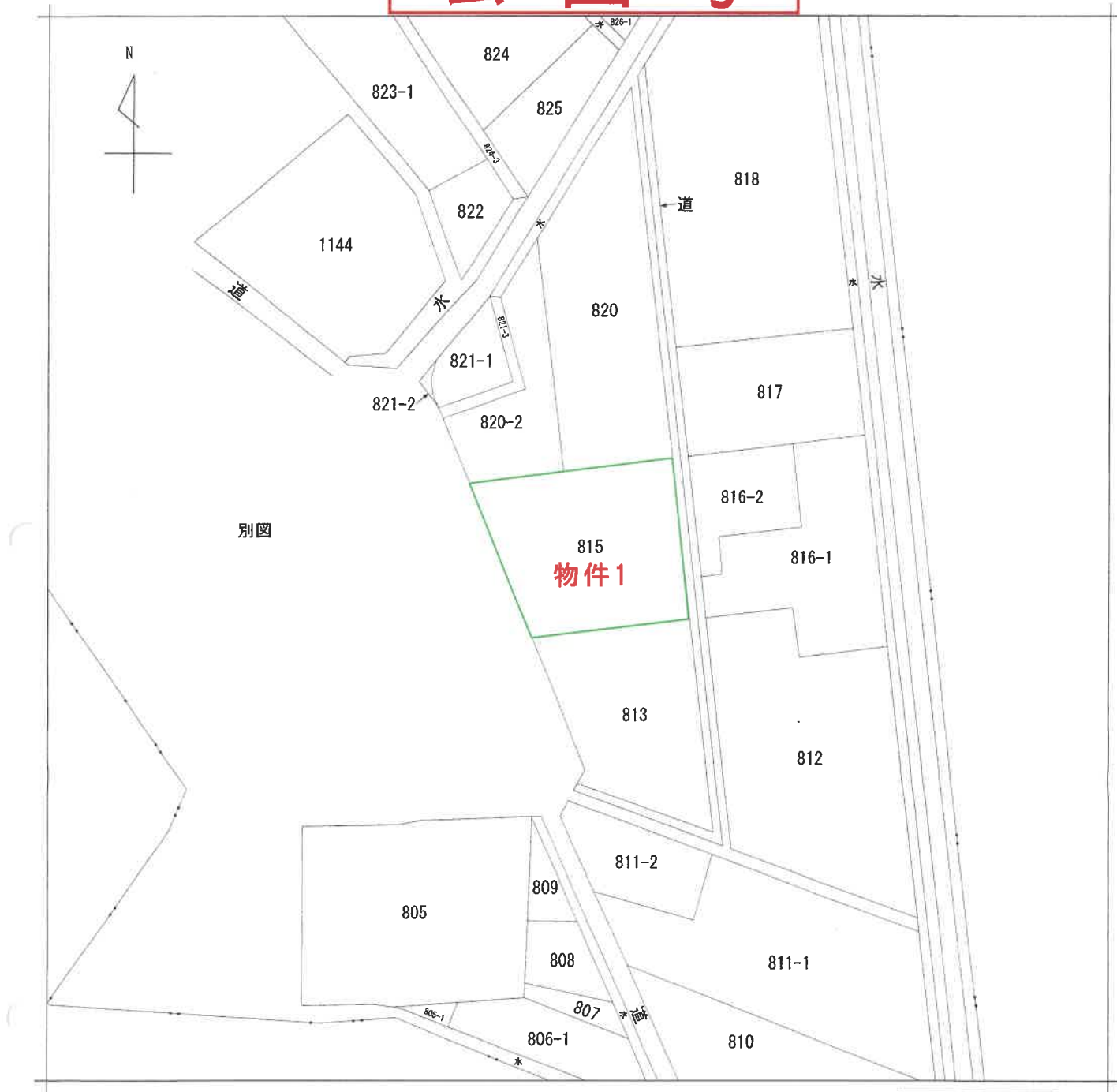
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者兼建物共有者)	1 物件1の土地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。 2 物件1の土地の西端部分に、電柱1本とその支線1本が建てられていますが、これは東北電力株式会社のもので、敷地利用料として年間3,000円を私が受け取っています。 3 物件2の建物は、私が居住し占有しています。 4 令和5年4月に父が亡くなり、相続人間で遺産分割協議をした結果、物件1の土地及び物件2の建物の父の持分を私が相続しました。 5 物件1の土地上にある物件2の建物にBが共有持分を有していますが、第三者に貸している部分はありません。 6 物件2の建物について、1階和室部分の天井に雨漏りする箇所があり、窓ガラス部分には一部破損している箇所があります。 7 物件2の建物内にある目的外動産は全て私の物です。 8 物件2の建物でペットは飼っていません。
■ B (建物共有者)	1 父が亡くなり、相続人間で遺産分割協議をした結果、物件1の土地及び物件2の建物の父の持分をAが相続しました。私は物件1の土地上の物件2の建物に共有持分を有しています。
■ C (Bの実妹)	1 父が亡くなり、相続人間で遺産分割協議をした結果、物件1の土地と物件2の建物はAが相続することになりました。 以上
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、Aが占有するものと認定した。 以上	

(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
令和7年5月13日（火） ：－：	執行官室	山形地方法務局米沢支局所に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 （5月22日受理）
令和7年6月2日（月） ：－：	執行官室	A及びBに通知を送付する
令和7年6月3日（火） 14：10－14：20	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接道状況確認、境界確 認、目的外建物の有無、評価人同行なし
令和7年6月9日（月） 14：40－14：50	執行官室	Aから電話があり、聴取を行う
令和7年6月12日（木） ：－：	執行官室	現況調査日の変更通知をAとBに送付する
令和7年6月19日（木） 13：30－14：30	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査 境界確認、写真撮影、附属建物調査、立会したAから 事情を聴取する
令和7年6月20日（金） 10：00－10：10	執行官室	Bに架電し、物件1の土地の占有について聴取する
令和7年6月27日（金） ：－：	執行官室	東北電力ネットワーク株式会社に対して電柱について の照会書を送付する（令和7年7月4日回答書受理）
令和7年7月1日（火） 10：50－11：00	執行官室	Cに架電し、遺産分割協議について聴取する
(特記事項) ■ 令和 7 年 6 月 1 9 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D及び解錠技術者E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	所在	南陽市組柳字東畑				地番	815番			
出力縮	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	大正7年1月				備付年月日(原図)		補事項			

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5月19日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成8年5月10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5月19日 山形地方建設局米沢支局

登記官

請求番号：4-2

277319 各階平面図

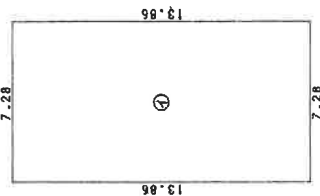
家屋番号 815番

建物の所在 南陽市俎柳字東畑815番地

建築物図面
各階平面図

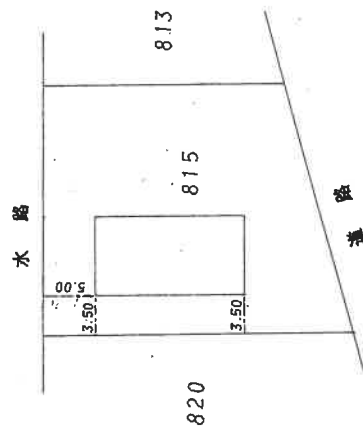
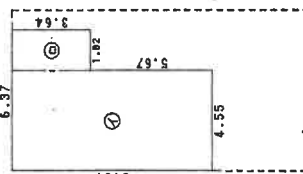
1階
求積表
① $7.28 \times 13.86 = 100.9008$

床面積 100.90 m^2



2階
求積表
① $4.55 \times 9.31 = 42.3505$
② $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
計 48.9753

床面積 48.98 m^2



(日 12)

(日 加納)

作製者

月 1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

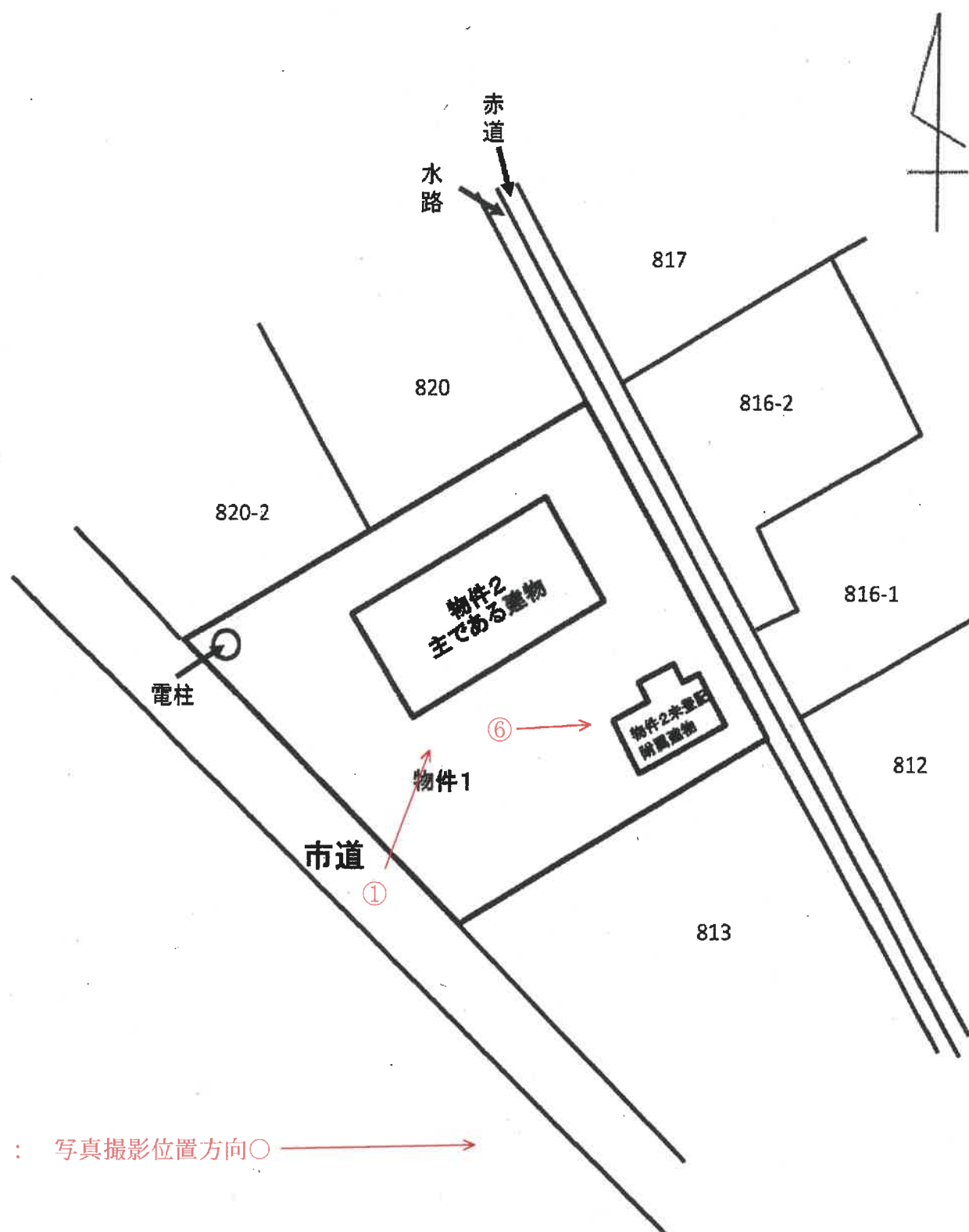
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成8年5月10日登記

A 3 判→A 4 判に縮小

土地建物位置関係図



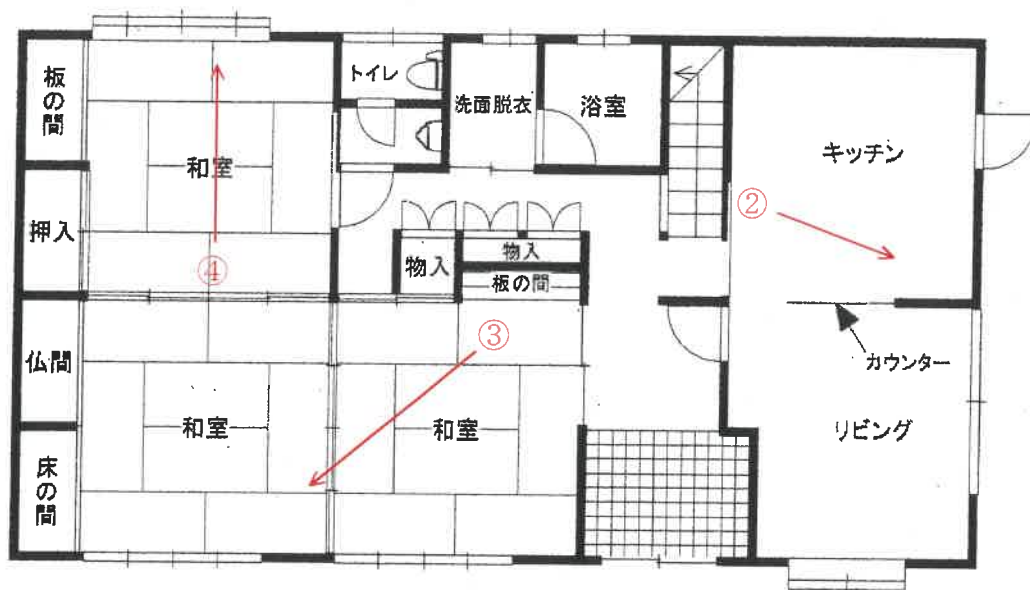
凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

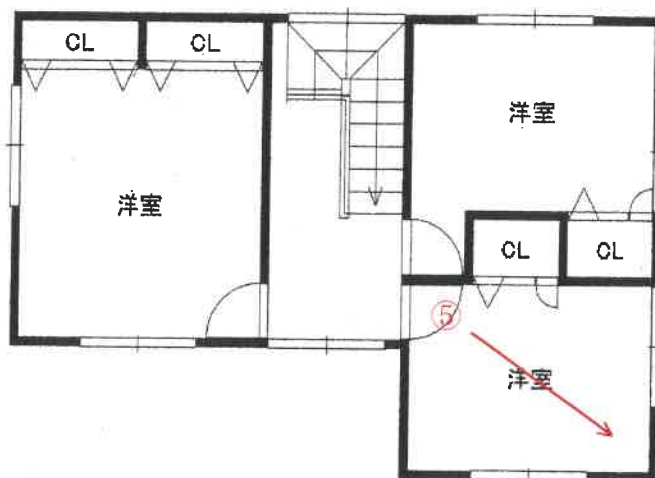
令和7年（ケ）第16号

【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 キッチン)



写真③(物件2 1階 和室)



写真④(物件2 1階 和室)



写真⑤(物件2 2階 洋室)



写真⑥(物件2の附属建物)



副

令和7年 (ケ) 第 16 号
令和7年 6 月 19 日 現 地 調 査
令和7年 7 月 16 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 2,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,040,000 円
物件 2 (建物)	金 1,120,000 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 6 1 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 5 8 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	南陽市俎柳字東畑 815番 宅地 598.34㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南陽市俎柳字東畑 815番地 815番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 100.90㎡ 2階 48.98㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 26.72㎡ 2階 9.93㎡
番号	特 記 事 項		
1	・物件1は南西側が道路、北東側は水路であり、北西側は隣地のコンクリートブロックによる土留めが設置されている。南東側は雑種地となっており、物件1の方がやや高く、土留が設置されていることから、敷地の範囲は概ね明瞭である。 ・物件1の西端部分には電柱（俎柳線 7東3南4）が設置されている。 ・物件1の南東部分に庭石や立木、東側部分にも立木が見られる。 ・物件1の北東側は水路及び赤道で市管理の法定外公共物である。		
2	・物件1上には未登記建物が存する。固定資産評価証明書附属図面及び現地概測から当該建物の床面積は上記の通りであり、概測数量として採用する。また当該建物の新築年月について、固定資産評価証明書附属図面によればH8年8月と記載されており、現地調査から概ね同程度の年月が経過しているものと判断されることから、これを採用するものとする。		

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）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「赤湯」駅の南東方・道路距離約2.5 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	市郊外に位置し、一般住宅、農家住宅等が見られる集落地域。市中心部から距離があり、近隣に商業施設が少ないことから生活利便性は劣る。		
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	非線引都市計画区域 指定無し 70% 200% --- ---	
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	598.34㎡ 間口約24.0m 奥行(最大) 約29.0m 台形 中間画地 _____	
接面道路の状況	画地の南西側で幅員4m（南陽市備付「道路台帳」の全幅員を記載。車道幅員は3m）の舗装市道（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 北西側： 宅地		

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。 土地登記簿によれば、物件1の過去の地目は「田」であり、平成8年4月30日に「宅地」に地目変更され、合筆を経て現在の形状となっている。また、建物登記簿によれば、物件2は平成8年4月30日に新築されており、これ以降は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	・土砂災害警戒区域等 対象地及び周辺は土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・定着物 物件1の西端部分には電柱（俎柳線 7東3南4）が設置されている。 物件1の南東部分に庭石や立木、東側部分にも立木が見られる。

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）：平成8年4月30日 新築 経過年数：約29.2年 経済的残存耐用年数：約2.8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・砂壁等 天井：ビニールクロス・板貼り等 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：100.90㎡ 2階：48.98㎡ 延：149.88㎡ （登記）
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：6LK
品 等	使用資材の良否：普通程度 設計・施工の良否：普通程度 総合品等：普通程度
保守管理の状態	やや劣る。（外観上、概ね経年程度の劣化であるが、内壁の汚れが多く見られる。）
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

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿）：平成8年8月日不詳 新築 経過年数：約28.9年 経済的残存耐用年数：約1.1年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：板貼り 内壁：仕上げなし 天井：仕上げなし 床：板貼り 設備：なし その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：26.72㎡ 2階：9.93㎡ 延：36.65㎡ （現況）
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：物置 間 取 り：---
品 等	使用資材の良否：劣る 設計・施工の良否：劣る 総 合 品 等：劣る
保守管理の状態	劣る。（外壁塗料の剥がれが見られ、内部は一部生活ごみが置かれ、雑然としている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	・建物入り口部分はコンクリート基礎が見られるが、その他多くの部分はコンクリートブロック上に木材が置かれ、その上に建物の柱が設置されており、コンクリート基礎がある一般的な物置と比較して脆弱な構造となっている。

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。

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	5,800円/㎡	0.834	598.34	1.00	2,890,000

(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 南陽（県）－1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

8,870円/㎡ × 99.6/100 × 100/102.0 × 100/148.8 ≒ 5,800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：都心までの距離、住環境等を考慮した。

イ 個別格差：方位、規模等の画地条件、一部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主	150,000	149.88	0.07000	1,570,000
2未登記 附属建物	70,000	36.65	0.01833	50,000
合計				1,620,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

・物件2主である建物

耐用年数に基づく方法（全耐用年数32年、経過年数約29.2年、経済的残存耐用年数約2.8年、残価率0）及び観察減価法（保守管理の状態-0.20）を併用して、現価率を査定した。

現価率 = 0.08750 × (1-0.20) = 0.07000

・物件2未登記附属建物

耐用年数に基づく方法（全耐用年数30年、経過年数約28.9年、経済的残存耐用年数約1.1年、残価率0）及び観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。

現価率 = 0.03667 × (1-0.50) = 0.01833

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	2,890,000	0.25	法定地上権	720,000

（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	2,890,000	-720,000		0.80	0.60	1,040,000
2	1,620,000	+720,000	1.00	0.80	0.60	1,120,000
一括価格（合計）						2,160,000

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、市郊外の集落地域に存すること、土地の一部が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事等の理由により、市場性がやや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 南陽（県）－1

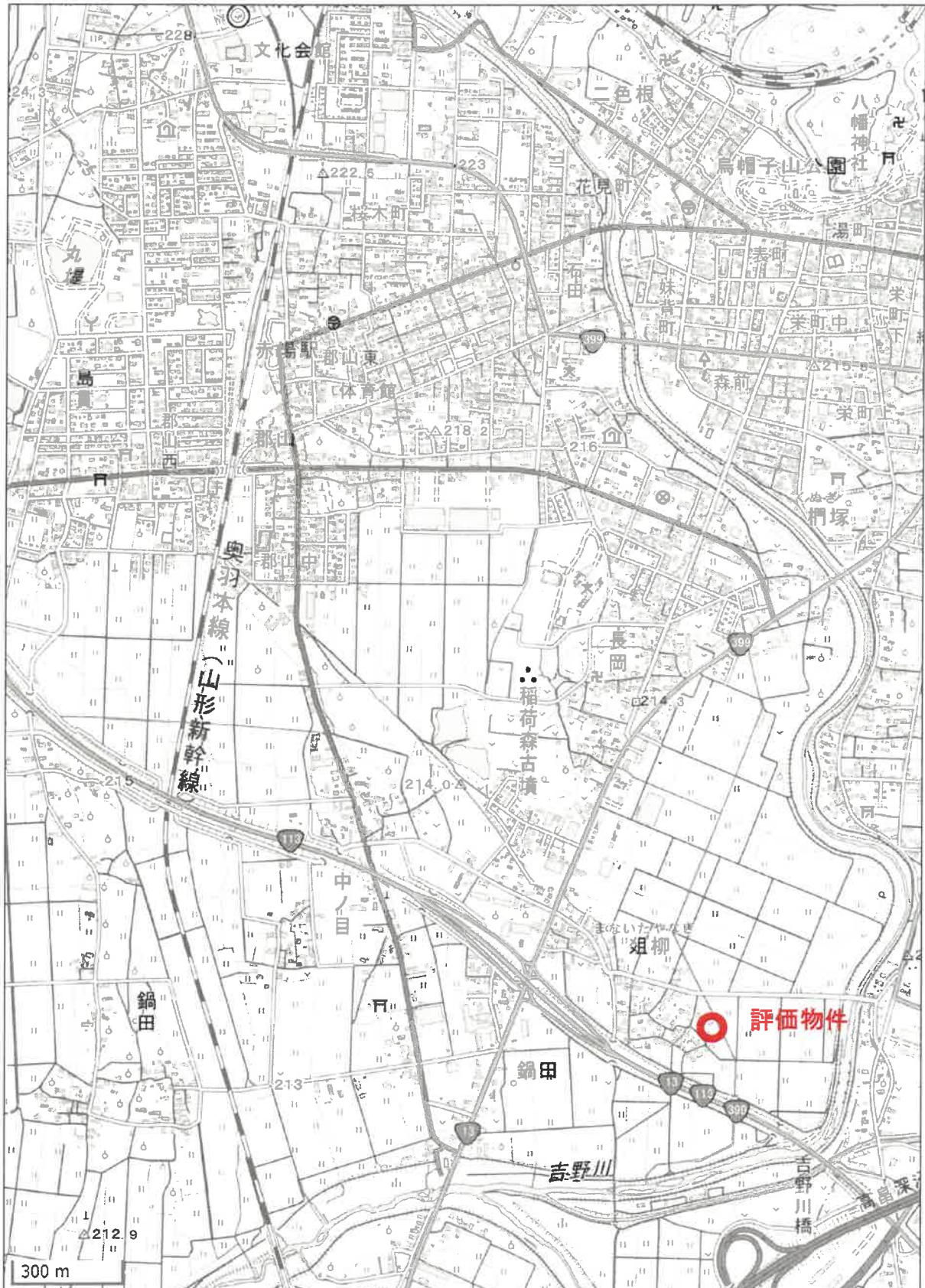
所 在 : 南陽市漆山字東屋敷三 1 5 3 0 番 1
価 格 : 8,870円／㎡
位 置 : フラワー長井線「おりはた」駅の北方約300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 264㎡
形 状 : 1.0 : 2.0
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東4m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅に農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

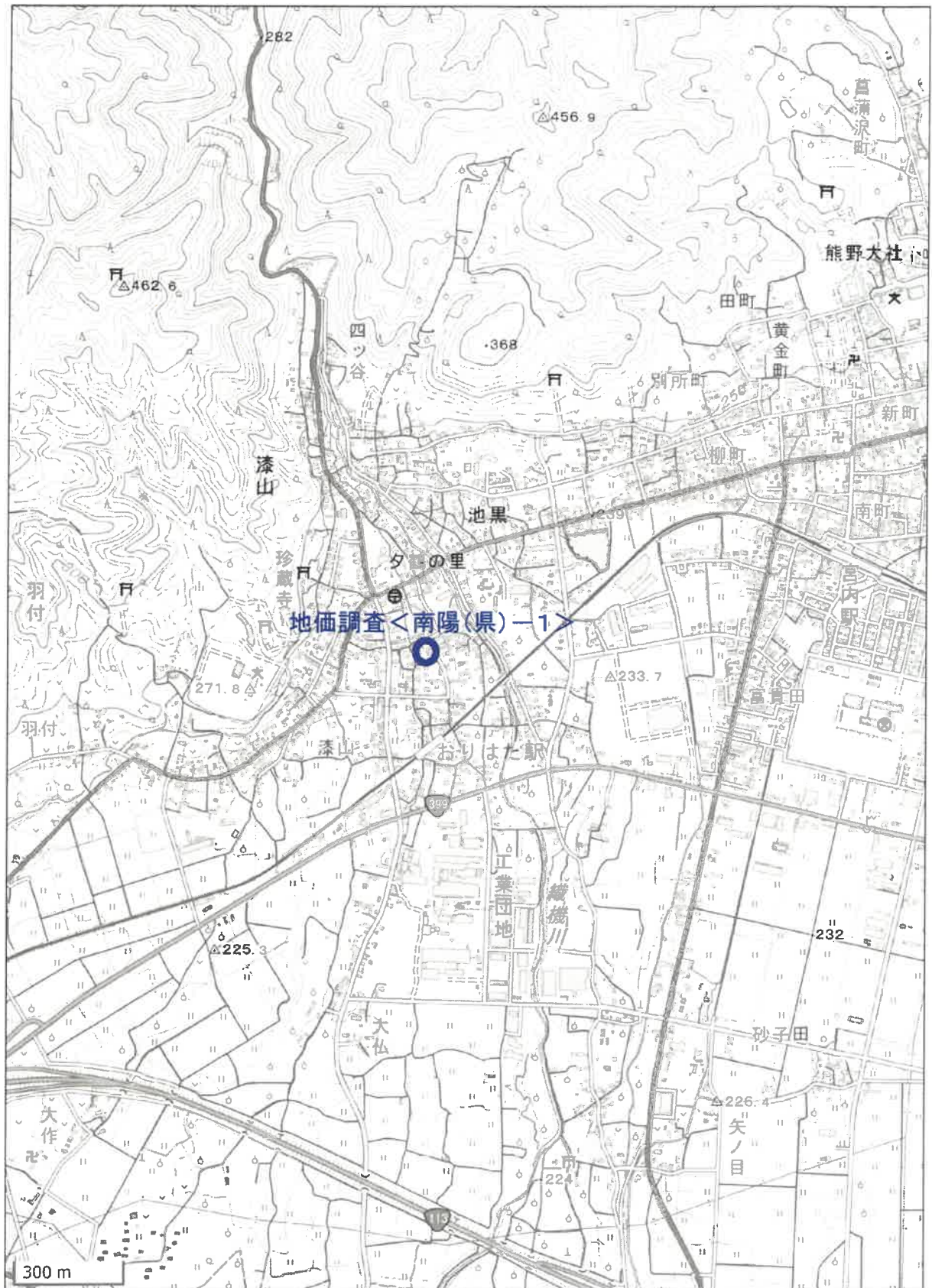
位置図

地理院地図
GSI Maps

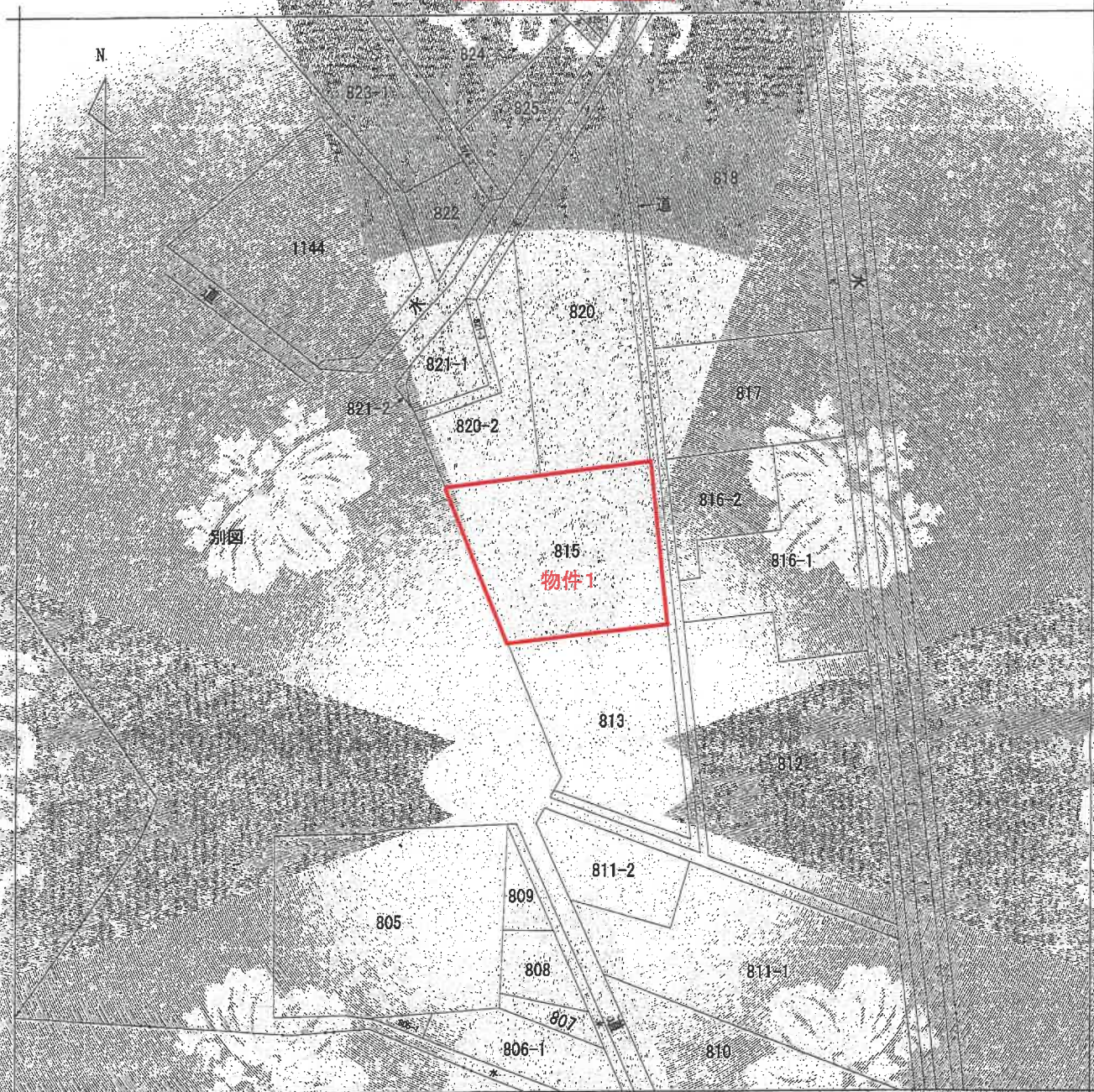


位置図(基準地)

地理院地図
GSI Maps



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。



通分	所在	南陽市廻柳字東畑				地番	815番			
出箱	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	大正7年1月			備考年月日(原図)				補正事項		

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。

(山形地方方法務局米沢支局管轄)

令和7年3月26日

山形地方方法務局

登記官

請求番号：40-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成8年5月10日

277319 各階平面図

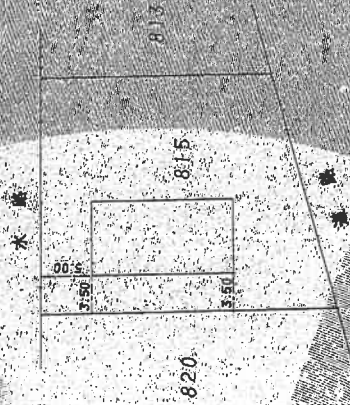
建物図面

815番

所在地 南郷市垣子東郷815番地

家屋番号

建物の所在



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。
(山形地方方法務局米沢支局管轄)
令和7年3月26日 山形地方方法務局 登記官

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

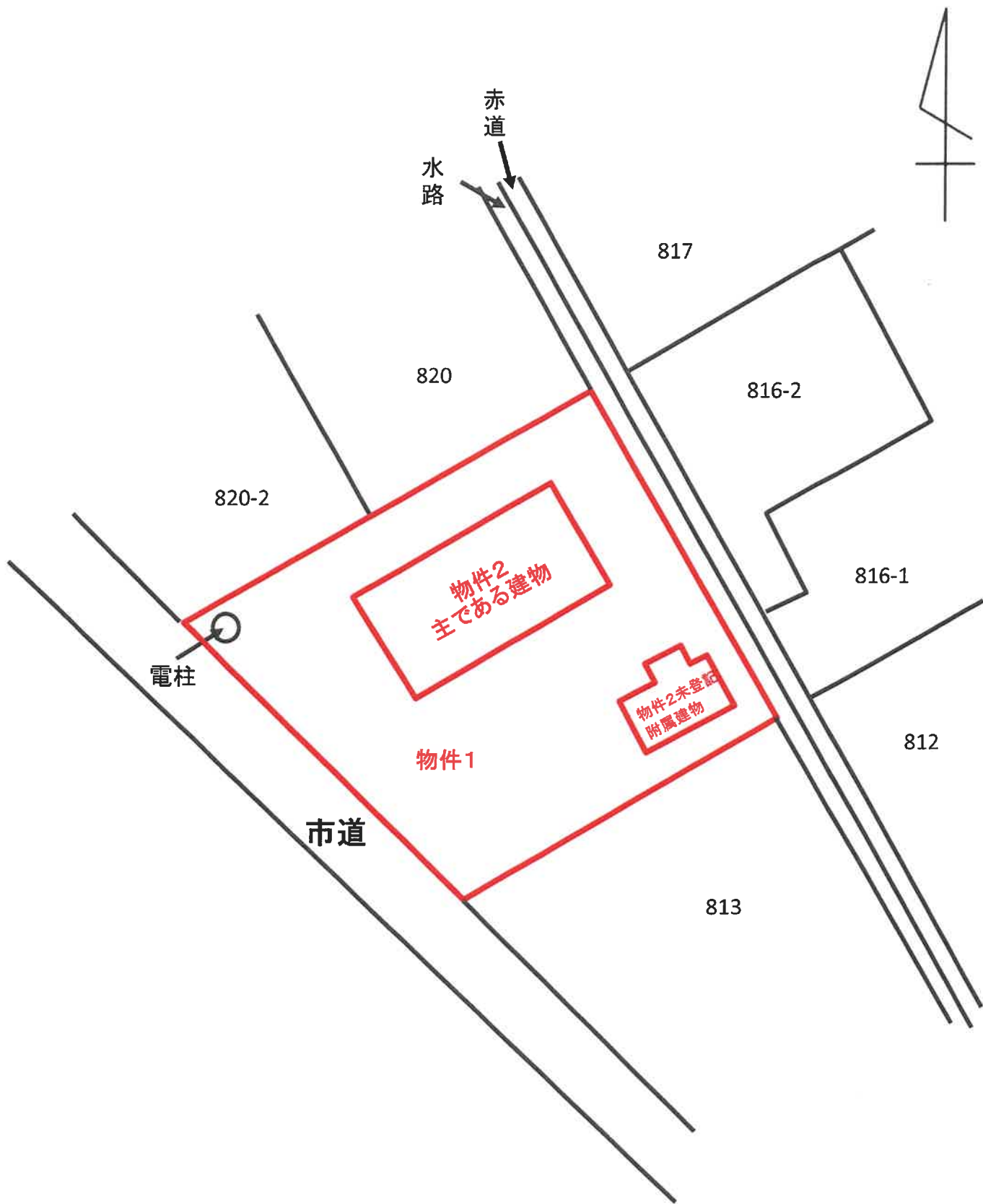
(日本土地家屋調査士会連合会印)

平成8年5月10日登記

請求番号：40-2

A3をA4に縮小

建物配置図

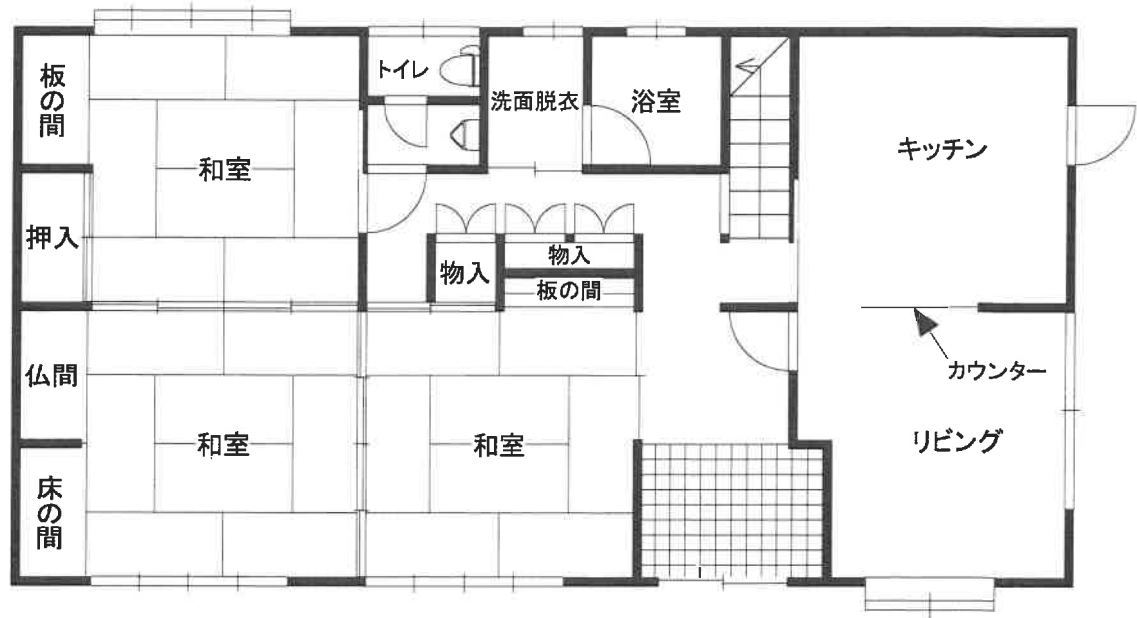


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

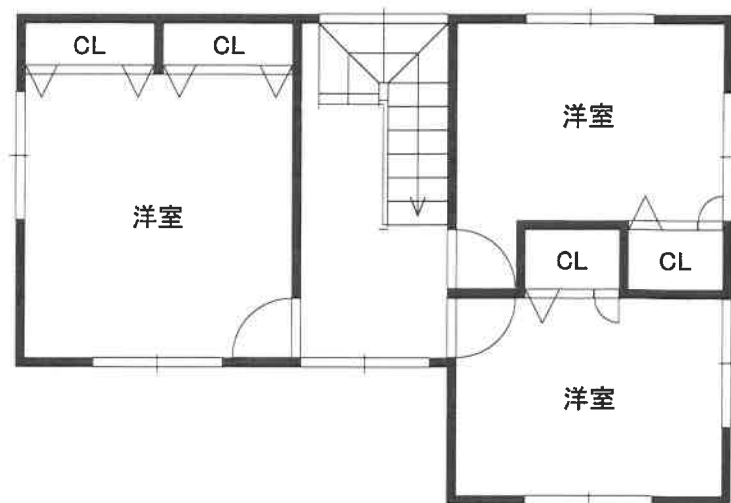
間取概略図

【物件2 主である建物】

1階



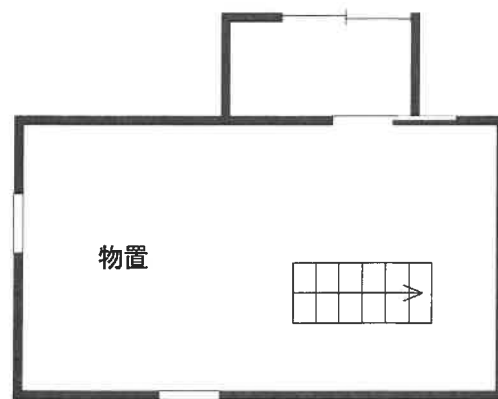
2階



間取概略図

【物件2 未登記附属建物】

1階



2階

