

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 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 日 午前 9 時 4 5 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 1 2 月 2 3 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 790, 000 9, 432, 000	一括	2, 358, 000	275, 223	60, 575
1	1, 630, 000				
2	10, 160, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 村山市楯岡鶴ヶ町二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 2 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 8. 7 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村山市楯岡鶴ヶ町二丁目 3 4 2 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 3 4 2 6 番 9 の 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階180. 26平方メートル
2階231. 32平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月21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】

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

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 村山市楯岡鶴ヶ町二丁目
地 番 3 4 2 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 3 8 . 7 2 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 村山市楯岡鶴ヶ町二丁目 3 4 2 6 番地 9
家屋 番号 3 4 2 6 番 9 の 1
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 0 . 2 6 平方メートル
2 階 2 3 1 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第21号
令和7年 7月 7日受理
令和7年 9月 1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 村山市楯岡鶴ヶ町二丁目
地 番 3 4 2 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 3 8. 7 2 平方メートル
所有者 A

2 所 在 村山市楯岡鶴ヶ町二丁目 3 4 2 6 番地 9
家屋 番号 3 4 2 6 番 9 の 1
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 0. 2 6 平方メートル
2 階 2 3 1. 3 2 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 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	山形県村山市楯岡鶴ヶ町二丁目6番48号				
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（A、B） ☐ その他の者 上記の者が、土地上に下記建物を所有（空き家）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、B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）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 保管開始日 平成 支部 平成 年（ ）第 号				
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、北西側で舗装県道に接面し、南西側で舗装市道に接面している。北東側及び南東側にはブロック塀が設置されていて、境界は明瞭である。
- 2 物件1の土地について、Bによると、隣地所有者と境界争いはなかったとのこと。
- 3 物件1の土地上に、定着物として、ブロック塀、庭木、ガーデンライト(高さ約1m)がある。なお、庭木の枝葉が南東側の塀から越境している。
- 4 物件2の建物について、Bによると、第三者に貸してはいなかったとのこと。
- 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。壁や天井の一部にくすみが見られる。
- 6 物件2の建物について、Bによると、2世帯住宅として建てており、2階への階段は、1階の玄関にあり、1階の内部には2階に上がる階段はない。
- 7 物件2の建物について、南側に下屋があり、駐車場として利用している。なお、この下屋の南側に設置されているアクリル板が、隣地に越境しているが、地面には接していない。
- 8 物件2の建物について、Bによると、ペットは飼っていないとのこと。

(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 (建物共有者)	1 物件1と2について、私が、令和7年1月まで居住していましたが、その後転居しました。現在誰も居住はしていませんが、私とAが空き家として管理し占有しています。 2 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でした。 3 物件2の建物について、2世帯住宅として建築しました。2階に行く階段は1階の玄関にあり、1階の中からは2階には行けません。 4 物件2の建物について、以前雨漏りしたことがありましたが、修繕し、今は雨漏りはしていません。その他支障のある箇所はないと思います。 5 物件2の建物について、第三者に貸してはいません。 6 物件2の建物内で、ペットは飼っていませんでした。 7 現在Aは、仙台市にある施設に入所しているため、今日はここに来ることはできませんでした。
C (Bの破産事件の破産管財人)	1 私は、Bの破産事件の破産管財人です。現在物件2の建物には誰も居住していません。現況調査については、当日Bが立ち会うそうです。
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A及びBが、空き家として占有するものと認定した。なお、Aからは陳述を得ることはできなかった。	

(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7月8日（火） ： ー :	執行官室	山形地方法務局村山出張所に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 (7月14日受理)
7年7月28日（火） 11：40－11：50	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、建物外観、前面道路接道 確認、カーポート・物置等有無確認
7年7月28日（月） ： ー :	執行官室	A、B、C及びDに通知を出す ※破産管財人のCから、Bが立ち会う旨の連絡あり
7年8月5日（火） 10：00－11：15	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（ ） ： 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。

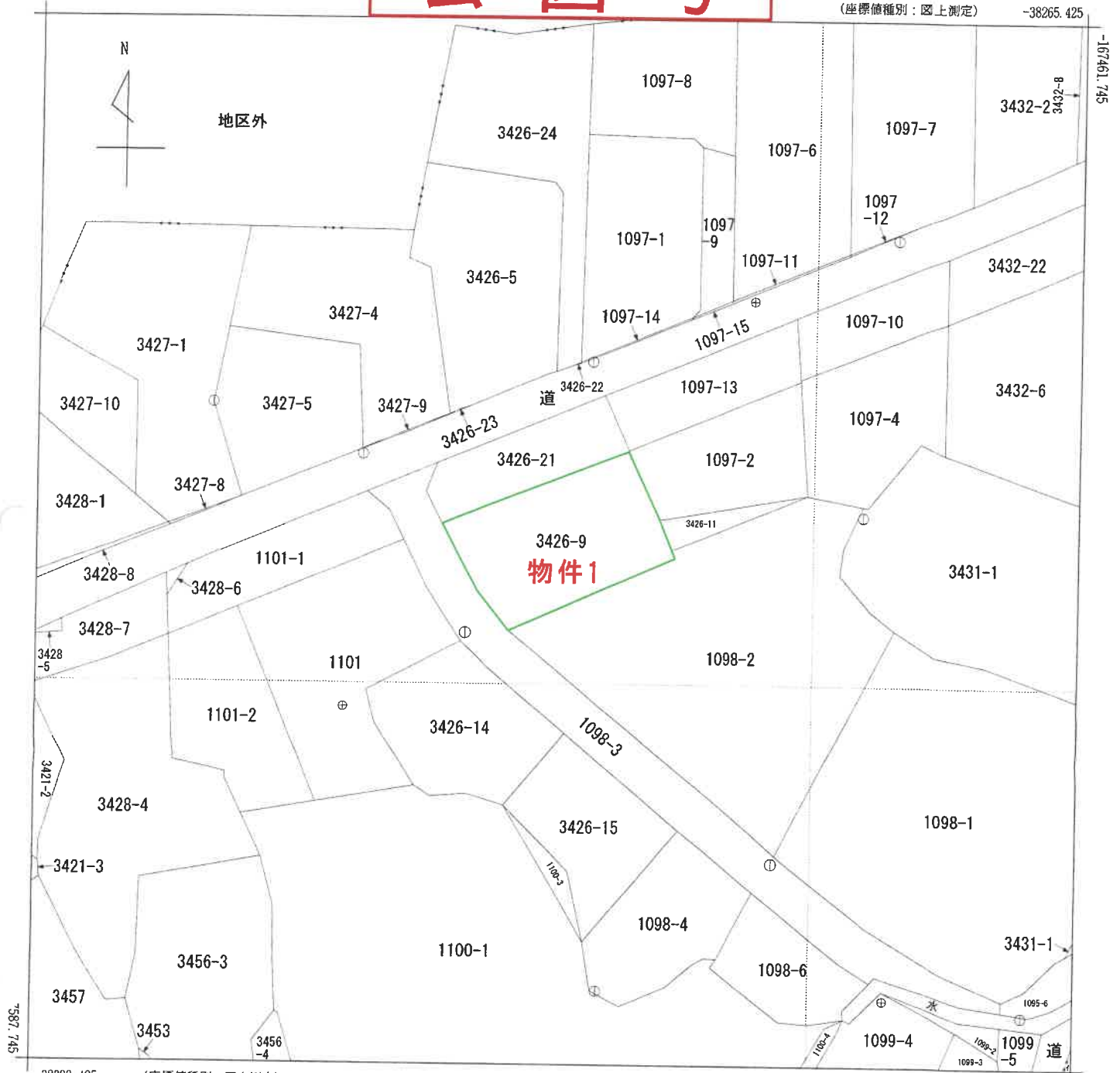
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

-38265.425



(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

楯岡鶴ヶ町
2丁目

A 大字楯岡

請求部	所在地	村山市榑岡鶴ヶ町二丁目					地番	3426番9		
出力尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成5年12月				備付年月日(原図)	平成7年6月1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7月10日

山形地方法務局村山出張所

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11年8月2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7月10日 山形地方方法務局村山出張所

登記官

1183

前 3426-9 後・新 3426-9・3426-10
地 番 ③ 3426-21
土地の所在 村山市橋岡鶴ヶ町二丁目

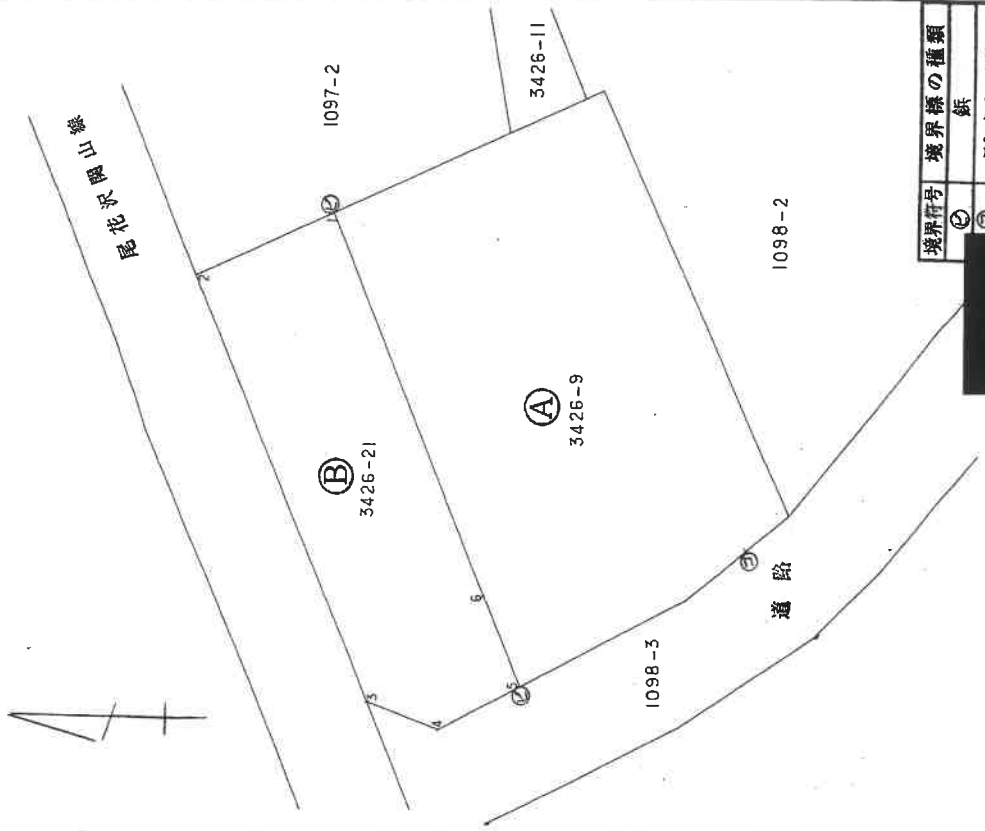
測量図

座標求積表 (盛算法)

点名	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
1 (LP10)	-167821.774	-38022.501	13.891	-528170.561391	7.190
2 (4341)	-167815.211	-38025.437	-1.807	68711.964659	21.575
3 (4342)	-167823.581	-38045.322	-11.775	447983.666550	3.645
4 (4343)	-167826.986	-38046.623	-7.279	276941.368817	4.358
5 (LP11)	-167830.860	-38044.628	-2.116	80502.432848	4.629
6 (L39)	-167829.102	-38040.346	9.086	-345634.583756	19.291
合計				334.287727	
面積				167.1438635	

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

③ 地 積 505.87 m^2 - 167.1438635 m^2 = 338.7261365 m^2



境界線の種類
① 鉄
② コンクリート柱
縮 尺 1 / 250
年月 日 登記

嘱託者

(平成 11 年 7 月 27 日作製)

作製者

A 3 判 → A 4 判に縮小

登記年月日：平成11年11月12日

502297

各階平面図

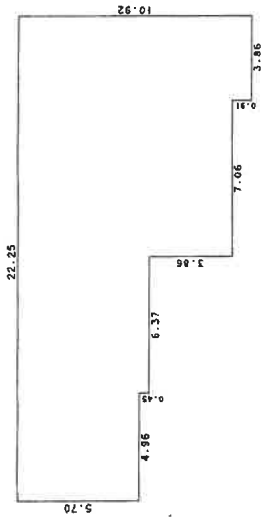
建物図面
各階平面図

家屋番号 3426番9の1

建物の所在

村山市橋岡鶴ヶ町二丁目3426番地9

1 階

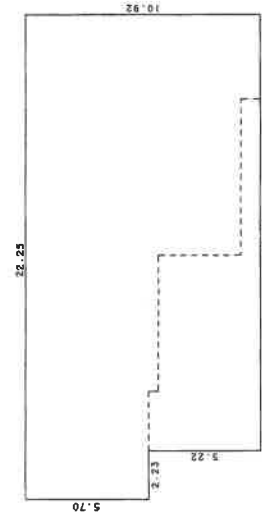


求積表

5.70 x 4.96	=	28.2720
6.15 x 6.37	=	39.1755
10.01 x 7.06	=	70.6706
10.92 x 3.86	=	42.1512

合計 180.2693
床面積 180.26 m²

2 階

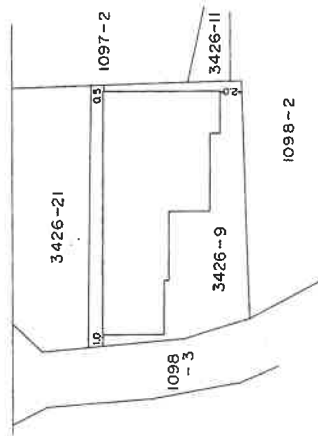


求積表

5.70 x 2.23	=	12.7110
10.92 x 20.02	=	218.6184

合計 231.3294
床面積 231.32 m²

道路



(日調連12)

製作者

11年 1月 9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成11年11月12日登記

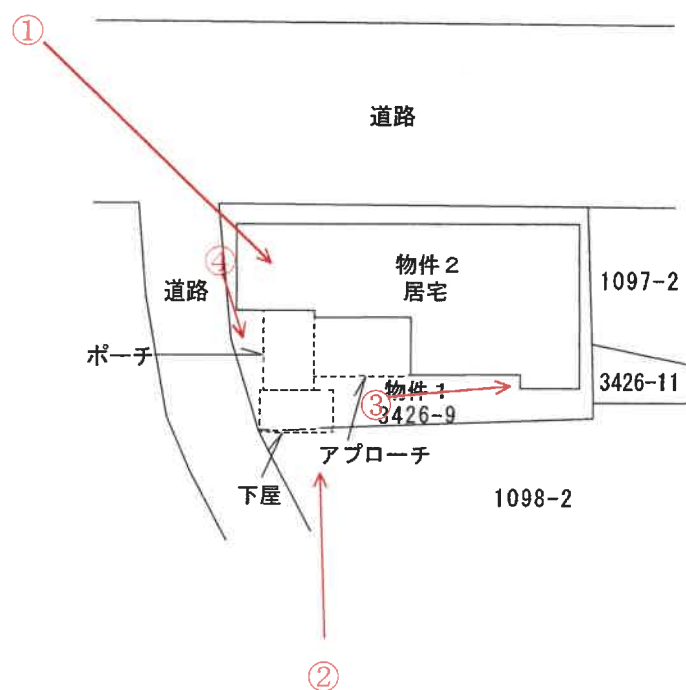
重士会連合会(用紙)

A3判→A4判に縮小

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7月10日 山形地方支務局村山出張所

登記官

土地建物位置関係図

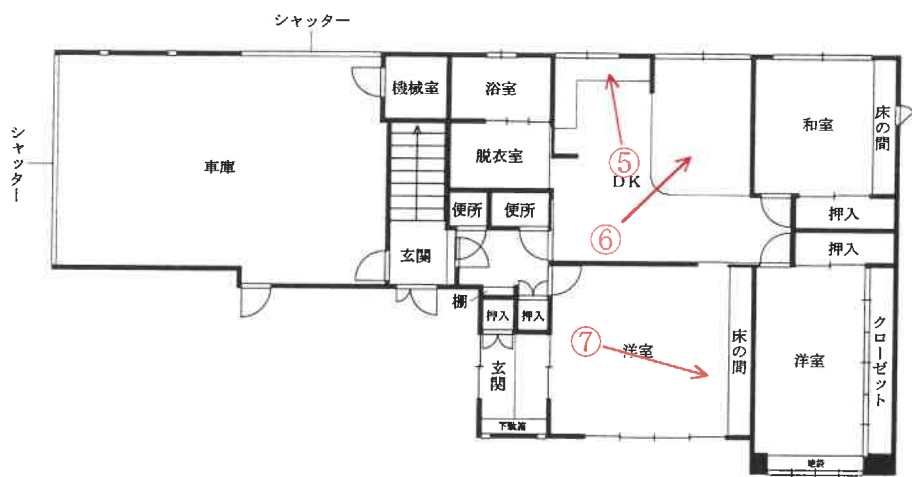


凡例 : 写真撮影位置方向○ →



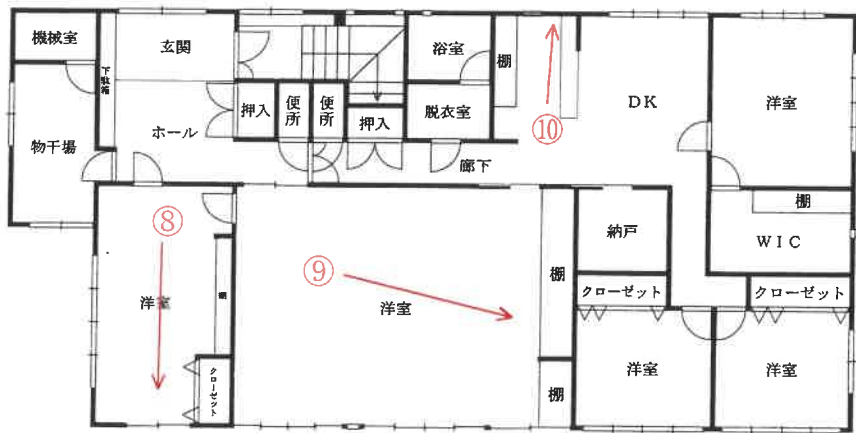
建物間取図

物件 2



1F

(180.26㎡)



2F

(231.32㎡)

凡例 : 写真撮影位置方向○————→

写真①(建物外観 北側)



写真②(建物外観 南側)



写真③ (物件 1 南側庭付近)



写真④ (物件 1 西側境界付近)



(12 枚目)

写真⑤ (物件2 1階 キッチン)



写真⑥ (物件2 1階 ダイニングルーム)



写真⑦(物件2 1階 洋室)



写真⑧(物件2 2階 洋室)



(14 枚目)

写真⑨ (物件2 2階 洋室)



写真⑩ (物件2 2階 キッチン)



令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 8 月 5 日 現地調査
令和 7 年 9 月 10 日 評 価
(Y 2105 号)

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 谷 崇 史

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,630,000円
物件2	金 10,160,000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の建物のための敷地利用権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	村山市楯岡鶴ヶ町二丁目 3426 番 9 宅地 338.72 m ²	左記にほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	村山市楯岡鶴ヶ町二丁目 3426 番地 9 3426 番 9 の 1 居宅・車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 180.26 m ² 2 階 231.32 m ²	左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
	特になし		

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 奥羽本線村山駅の北東方約 1.8 km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	村山市市街地中心部北端付近の楯岡鶴ヶ町二丁目地内に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 用途指定 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 第1種住居地域 60% 200% なし 日影規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 × 奥 行 形 状 地 勢 道 路 接 面 そ の 他	338.72 m ² 約 15m × 約 24m ほぼ長方形 ほぼ平坦 中間画地 なし
接 面 道 路 の 状 況	北側が約 12.5m の舗装県道にほぼ等高に、西側が約 5m の舗装市道にほぼ等高に接面。 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）	
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 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、通常のコスト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、役所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。	

特 記 事 項	附 加 物 ・ 従 物 等：塀、植樹 土 壌 汚 染 の 可 能 性：現地調査及び官公署において公表されてる資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無は指定調査機関の調査によらなければ確定できない。 地 下 埋 設 物 の 有 無：現地調査において価格形成に大きな影響を与える地下埋設物が存在する可能性は低い。 埋 蔵 文 化 財 の 有 無：文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 土砂災害警戒区域等：土砂災害警戒区域等に指定されていない。 そ の 他：なし
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

イ. 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11年11月9日新築 経 過 年 数 約26年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング ほか 内 壁 ビニールクロス ほか 天 井 ビニールクロス・ジプトーン ほか 床 フローリング・畳・ビニールシート・ジュータン・コンクリート ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ ほか 設 備 電気・便所（水洗）・上水道・下水道・床暖房 そ の 他 なし
床面積（現況）	1階 180.26 m ² 、2階 231.32 m ² 、延べ 411.58 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	優る
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	附加物・従物等：下屋、ポーチ そ の 他：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。

(万円未満四捨五入)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,400	1.02	338.72	1.00	4,630,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

村山（県）－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/145 & = & 13,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：標準価格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：補正なし

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件等を考慮し+45%と査定した。

イ. 個 別 格 差：角地 +2

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：補正なし

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。

(万円未満四捨五入)

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	220,000	411.58	0.19	17,200,000

ウ．現価率

<物件 2>

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価 45%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 40 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.45) = 0.19$$

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 土地利用権価格

(万円未満四捨五入)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	4,630,000	0.35	法定地上権	1,620,000

イ．土地利用権等割合：法定地上権 物件1について35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(万円未満四捨五入)

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	従物・ 附加物 の加算 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ+ウ) ×エ×オ×カ
1	4,630,000	－1,620,000	0	－	0.90	0.6	1,630,000
2	17,200,000	＋1,620,000	0	－	0.90	0.6	10,160,000
一 括 価 格 (合計)							11,790,000

ウ．従物・附加物：塀、植樹、下屋、ポーチ等を0円と査定。

エ．占有減価修正：特になし

オ．市場性修正：値嵩物件であること、越境物の撤去に伴う費用負担の可能性等を考慮して－10%と査定。

カ．競売市場修正：競売特有の事情による減価割合－40%と査定。

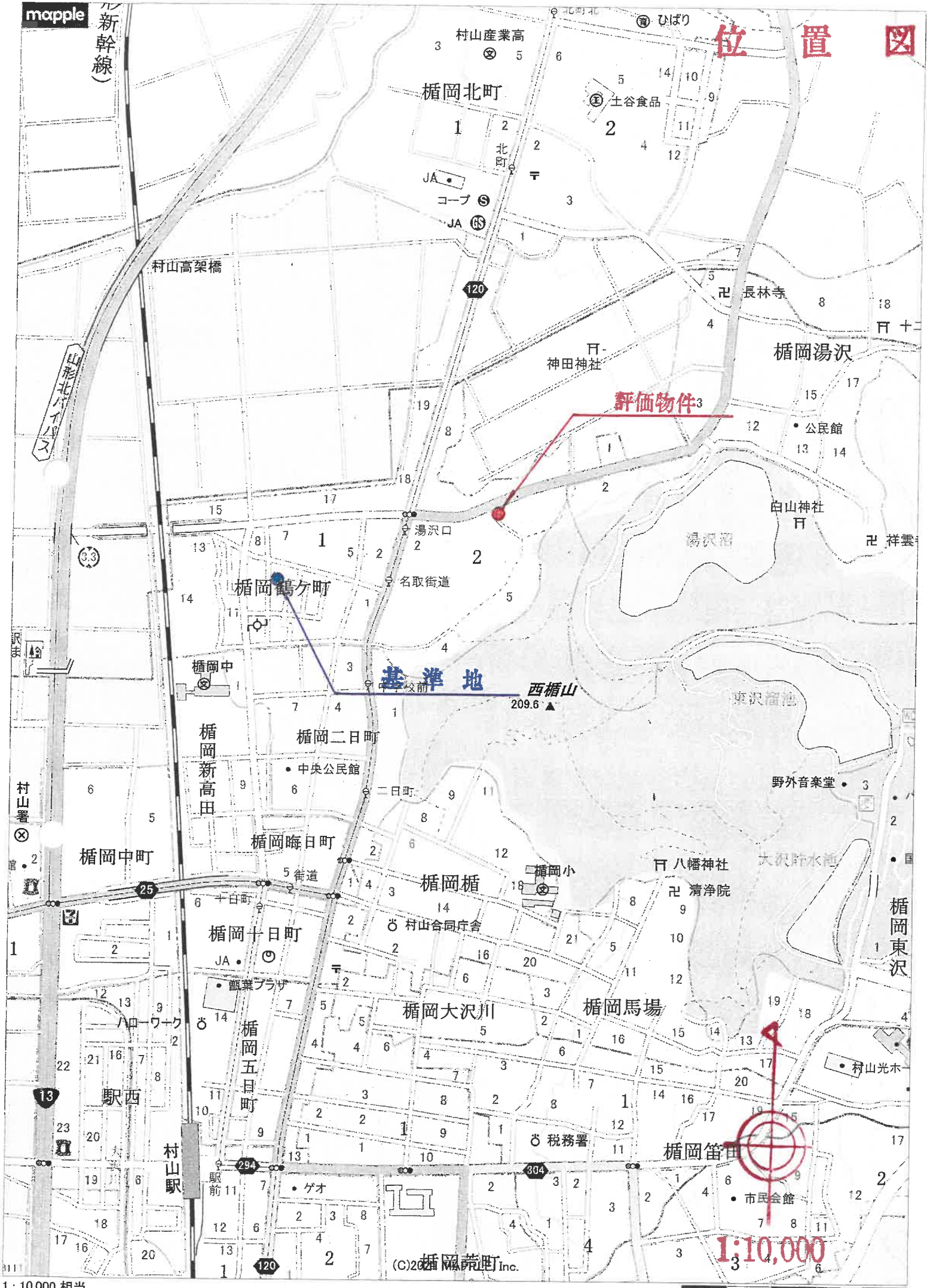
第 6. 参考価格資料

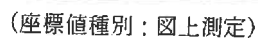
1 地価公示価格等	村山（県）－ 3
所 在	村山市楯岡鶴ヶ町一丁目 1975 番 28 「楯岡鶴ヶ町 1-6-28」
価 格	19,500 円/㎡
位 置	J R 奥羽本線村山駅から北方道路距離約 1.4 km に位置する。
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日現在
地 積	299 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	西 6m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

第 7. 付 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建 物 配 置 図
- 5 建 物 間 取 図

位置図





地番区域見
鶴岡
丁目2

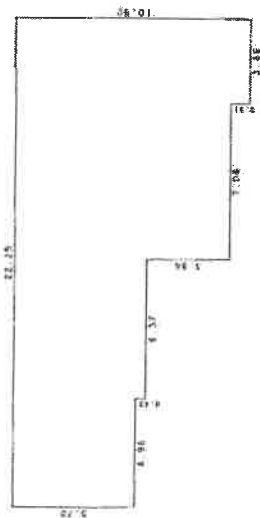
502297

各階平面図

家屋番号 3426番9の1

圖面
各階平面

村山市楯岡鶴ヶ町二丁目342番地9

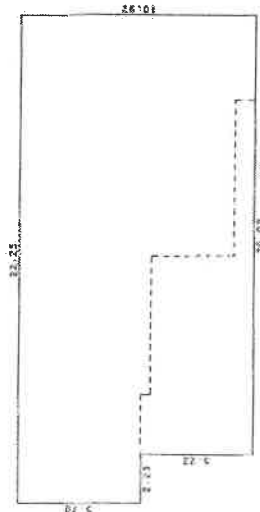


寒 疝 求

5	70	x	4	96	28	2720
6	15	x	5	37	39	1755
0	01	x	7	06	70	6706
10	92	x	3	86	42	1512

合計	180,2693
合床面積	180,26 ㎡

隨
2



◆◆◆

5.70	x	2.23	=	12.7110
10.92	x	20.02	=	218.5184

計	231,3294
面積	231,32 m

《日知錄》

製作

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

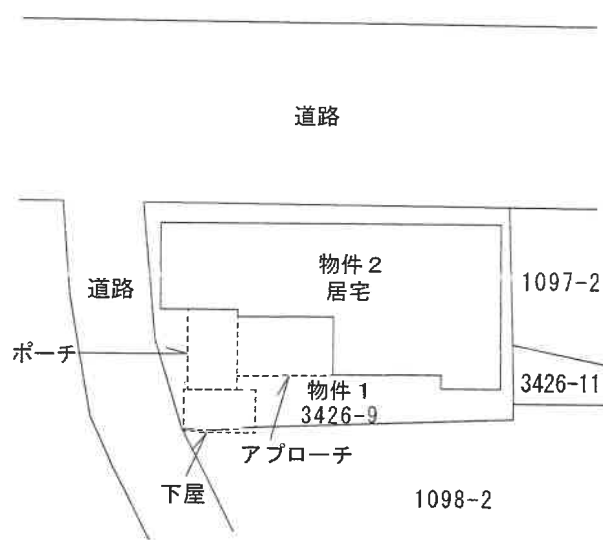
縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

2015年1月11日

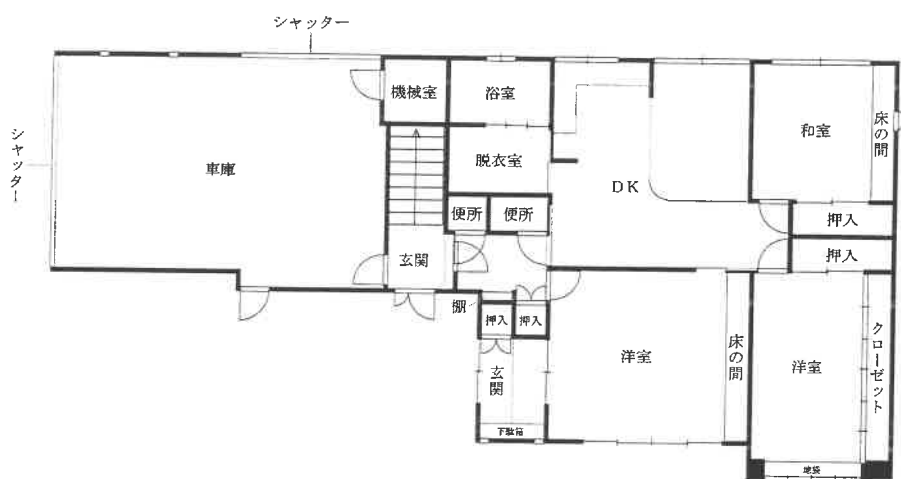
A3判→A4判に縮小

建物配置図 S=1:500



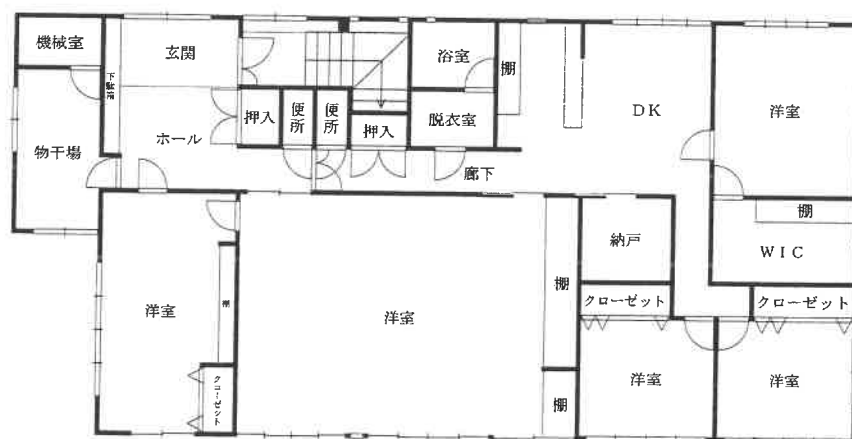
建 物 間 取 図

物件 2



1F

(180.26㎡)



2F

(231.32㎡)