

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 8 年 1 月 27 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 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 月 26 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 8 年 3 月 19 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 8 年 1 月 27 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	12, 450, 000 9, 960, 000	一括	2, 490, 000	84, 659.	20, 149
1	2, 070, 000				
2	10, 380, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尾花沢市新町一丁目 |
| | 地 番 | 1 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 2 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾花沢市新町一丁目 1 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月 5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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 尾花沢市新町一丁目 |
| | 地 番 | 15番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾花沢市新町一丁目 15番地5 |
| | 家屋 番号 | 15番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階53.83平方メートル
2階52.99平方メートル |



令和7年(ケ)第25号
令和7年 6月25日受理
令和7年 8月 8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 | 尾花沢市新町一丁目 |
| | 地 番 | 1 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 2. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾花沢市新町一丁目 1 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 8 3 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	山形県尾花沢市新町一丁目15番18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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 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、南東側及び南西側で舗装市道に接面している。北東側及び北西側にはコンクリート製の土留めがあり、境界は明瞭である。
- 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の土地の西側にカーポートが設置されている。また、物件2の建物とカーポートの間に、仮設の物置が設置されている。カーポートについては、物件2の建物を新築した際に同時に設置しており、住宅ローン以外のローンを利用して設置してはいない。
- 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、壁の一部に猫が引っかいた傷や剥がれが見られる。
- 6 物件2の建物の屋根に、ソーラーパネルが設置されている。Aによると、物件2の建物を新築後約1年経ってから、太陽光発電システムの設置工事をしたとのこと、その際株式会社アプラスのローンを利用したとのこと。また、尾花沢市の再生エネルギー補助金を受けているとのこと。株式会社アプラスと尾花沢市役所担当課に確認した結果、所有権については、ローン会社に留保されてはならず、Aに帰属していることが判明した。
- 7 物件2の建物について、1年前まで猫を飼っていたが、現在は飼っていない。

(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 (所有者)	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。第三者に貸している部分はありません。 3 物件1の土地にあるカーポートについては、物件2の建物を新築するときに一緒に設置しました。設置費用は住宅ローンに含まれていて、別個にローンは利用していません。 4 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ありません。 5 物件2の建物について、太陽光発電システムを導入し、オール電化になっています。このシステムについては、物件2の建物を建築後約1年過ぎてから、ローンを利用して設置したとのこと。ローンの残高は残っていますが、契約上所有権は私にあり、留保はされていないと思います。 6 物件2の建物で1年前まで猫を飼っていましたが、今は飼っていません。
■株式会社アプラス担当者	1 ソーラーシステム購入のローンについては、基本的に地方公共団体の補助金制度の審査が通って、補助金を受けられる方は、所有権の帰属は債務者の方になりますが、審査が通らず補助金を受けられない方については、ローンが完済するまで当社に所有権が留保されます。
■尾花沢市役所環境エネルギー課補助金担当	1 太陽光発電システムについては、基本的にシステムの所有者に補助金が支払われることになっています。Aについては補助金を受けていますので、所有権はA本人にあると思います。
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、建物所有者Aが占有するものと認定した。また、太陽光発電システムについては、調査の結果、所有権の帰属はAであり、所有権留保にはなっていないことが判明した。	

(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6月26日 (木) : - :	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2日受理)
7年7月25日 (金) 8:45-8:55	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、ソーラーパネル 有無確認
7年7月28日 (月) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年8月4日 (月) 13:30-14:30	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
7年8月6日 (水) 15:20-15:30	執行官室	ソーラーシステムのローン会社である株式会社アプラス に所有権の帰属について確認する。
7年8月6日 (水) 15:50-16:00	執行官室	尾花沢市役所環境エネルギー課の補助金担当の方に聴 取する。その結果、Aは再生エネルギーの補助金を受 けていることから、所有権の帰属がAにあることが判 明した。
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。

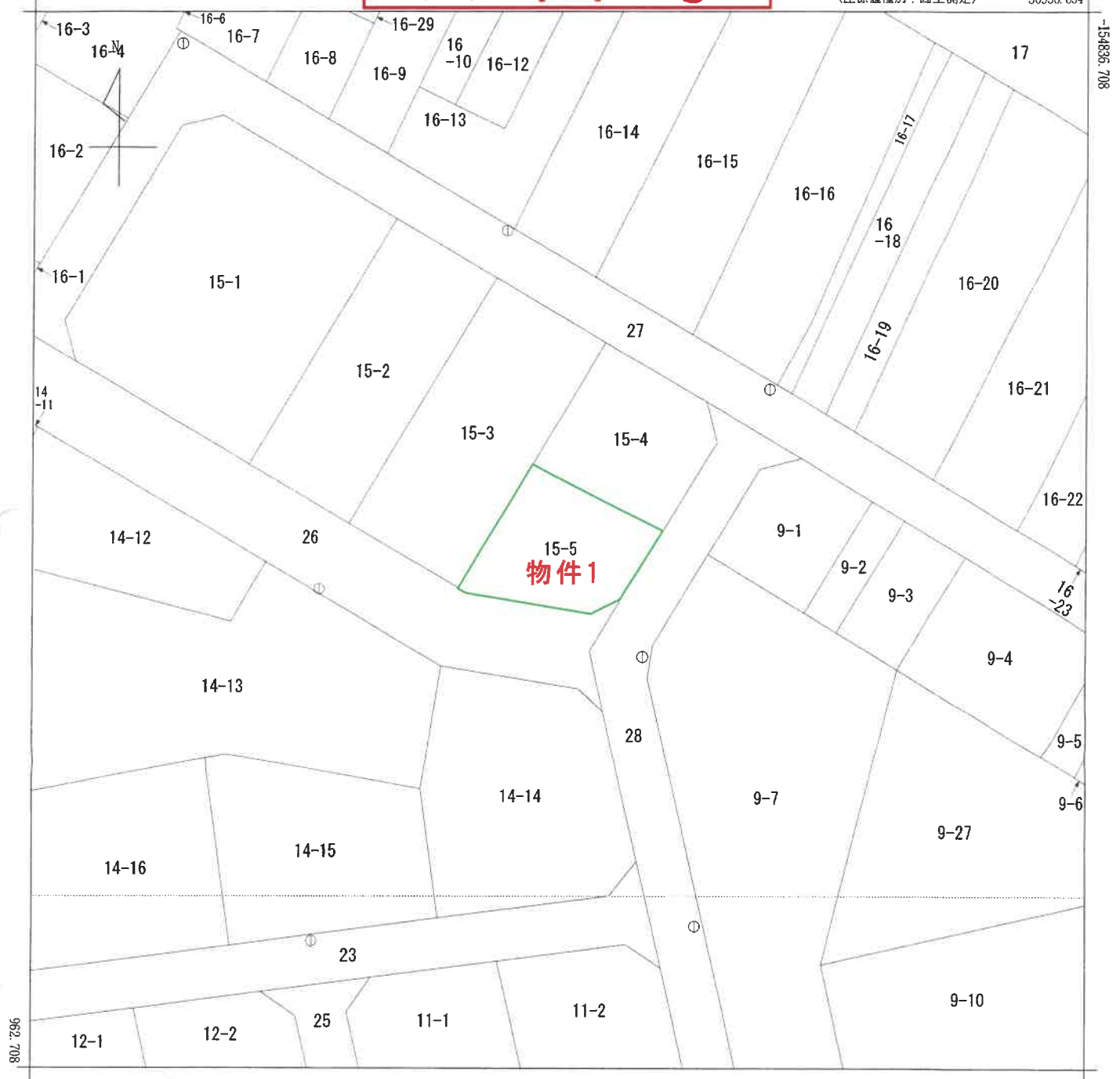
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させ
て建物内に立ち入った。

☐ 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

-36958.854



(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

新町1丁目

請求 部分	所 在 尾花沢市新町一丁目					地 番	15番5				
出力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5 指定		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成9年8月					備 付 年 月 日 (原図)	平成10年1月26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6月30日

山形地方法務局村山出張所

登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和2年3月26日

公用

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6月30日 山形地方方法務局村山出張所

登記官

(7 枚用)

請求番号：10-2

A 3 判→A 4 判に縮小

地積測量図 (1/2)

地番 (A) 15-4
(B) 15-5

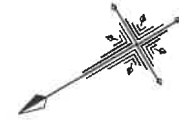
土地の所在 尾花沢市新町一丁目

T1

27

D3-7

D3-13



(A) 15-4

16.995

D3-12

9.531

12.312

28

15-3

BP1

BP2

17.368

(B) 15-5

17.046

D3-11

D3-10

11.111

26

単位：m

凡	例
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金 属 杭
田	鋼み(コウチ)
田	コンクリート角
田	金 属 角
田	境界点

縮尺 1/250

求 積 表

地番	(A) 15-4	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn + (Yn-1-Yn-1)
D3-7		-154876.219	-37016.064	-20.638	3198335.407722
BP2		-154890.842	-37024.725	6.826	-1057284.887492
BP1		-154898.704	-37009.238	21.853	-3385001.375112
D3-12		-154893.165	-37002.872	5.151	-797828.337915
D3-13		-154883.357	-37004.087	-13.192	2043221.245544
				合 計	-558.550553
				合 計 面 積	279.275265
				地 積	279.27
					m ²

地番	(B) 15-5		Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
	NO	Xn			
BP1		-154898.704	-37009.238	-10.559	1635575.41536
BP2		-154890.842	-37024.725	-24.175	3744486.105350
D3-8		-154905.510	-37033.413	-7.568	117324.889680
D3-9		-154906.172	-37032.293	15.630	-2421183.468360
D3-10		-154908.597	-37017.763	18.127	-2800228.137819
D3-11		-154906.862	-37014.166	8.545	-1323679.135790
				合計	-504.321403
				合計面積	252.1607015
				地積	252.16
					m ²

合 計 面 積	531.4360280	m ²
---------	-------------	----------------

地番	面積
(A) 15-4	279.275265
(B) 15-5	252.1607015

作成者

(令和2年3月21日作成)

申請人

(1/2)

登記年月日：令和2年3月26日

公用

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6月30日 山形地方方法務局村山出張所

登記官

(8 枚用)

請求番号：10-2

A 3 判→A 4 判に縮小

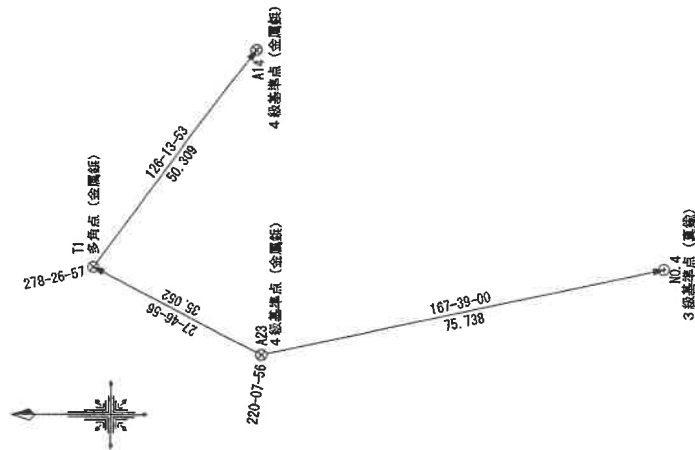
(2/2)

地積測量図 (2/2)

地番	(A) 15-4 (B) 15-5
土地の所在	尾花沢市新町一丁目

基準点 (多角点) 網図

S=1/1000



測 量 の 基 準		既 知 点 の 名 称 及 び 座 標 値				備 考
測 地 系	既 知 点	座 標 変 換	点 名	X 座 標	Y 座 標	
世界測地系 (測地座標2011)	3級基準点	有	NO.4	-154987.606	-36995.424	TK2000 Touhoku-taiheiyoku dat2011.par Ver.4.0.009
	4級基準点	有	A23	-154913.681	-37011.623	
	4級基準点	有	A14	-154912.405	-36854.704	
GNSS観測日		—		測量年月日		令和2年3月19日

測量多角点としての座標値

点名		(世界測地系)	
T1 (機械点)		X座標	Y座標
		-154882.670	-36995.285
		金属板	金属板

作成者

(令和2年3月21日作成)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：令和2年10月12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6月30日 山形地方方法務局村山出張所

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

家屋番号 15-5
建物図平面図

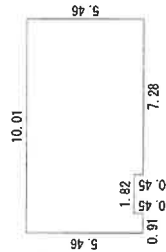
尾花沢市新町一丁目15番地5

建物の所在

1階

求積表

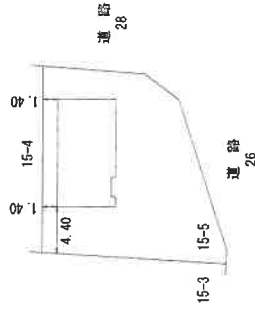
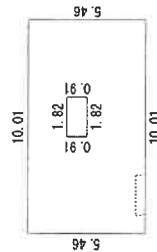
10.01 x 5.01 =	50.1501
0.91 x 0.45 =	0.4095
7.28 x 0.45 =	3.2760
計	53.8356
床面積	53.83㎡



2階

求積表

10.01 x 5.46 =	54.6546
1.82 x 0.91 =	-1.6562
計	52.9984
床面積	52.99㎡



作成者

(令和2年10月10日作成)

縮尺

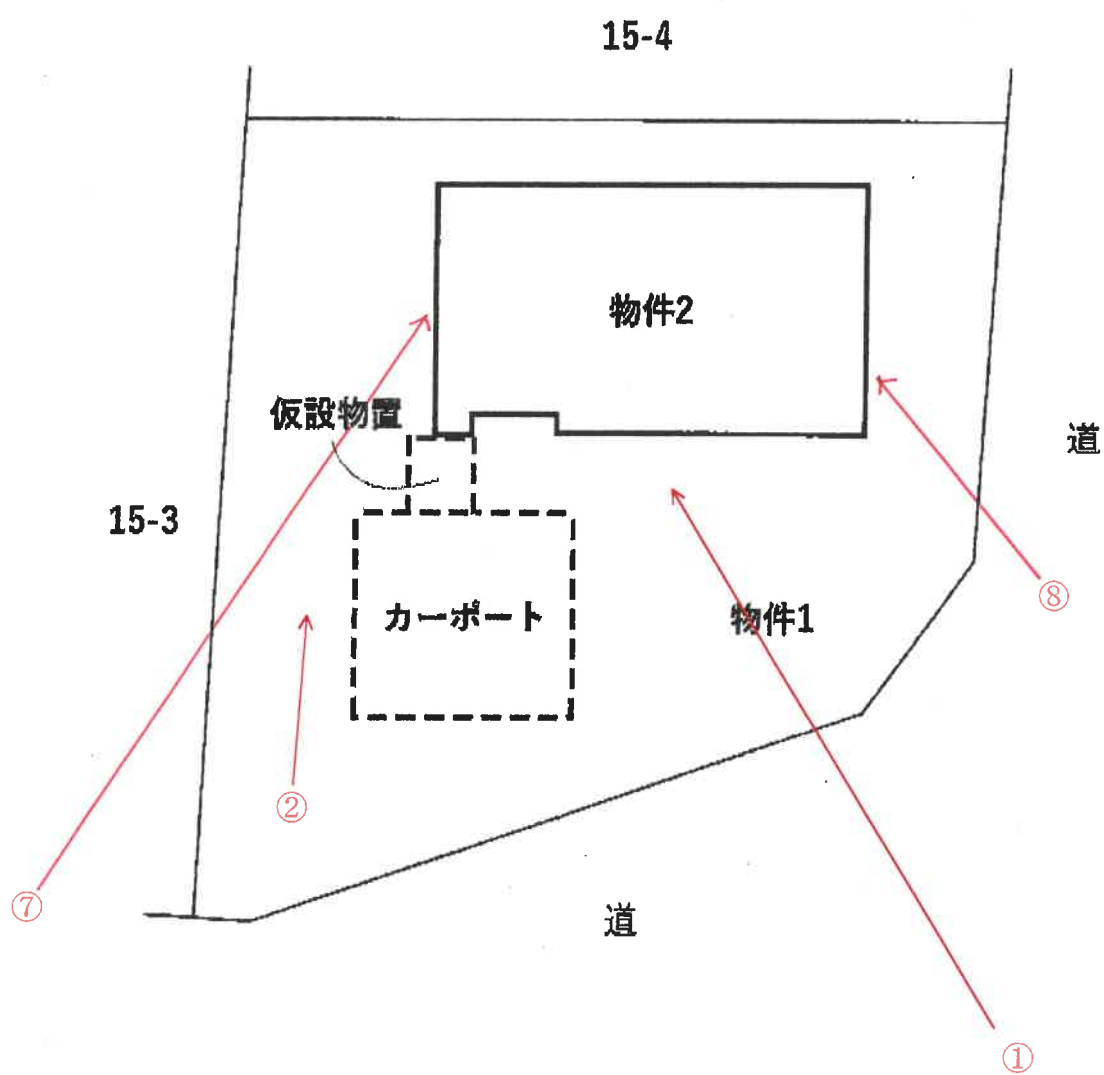
1 / 250

申請人

縮尺

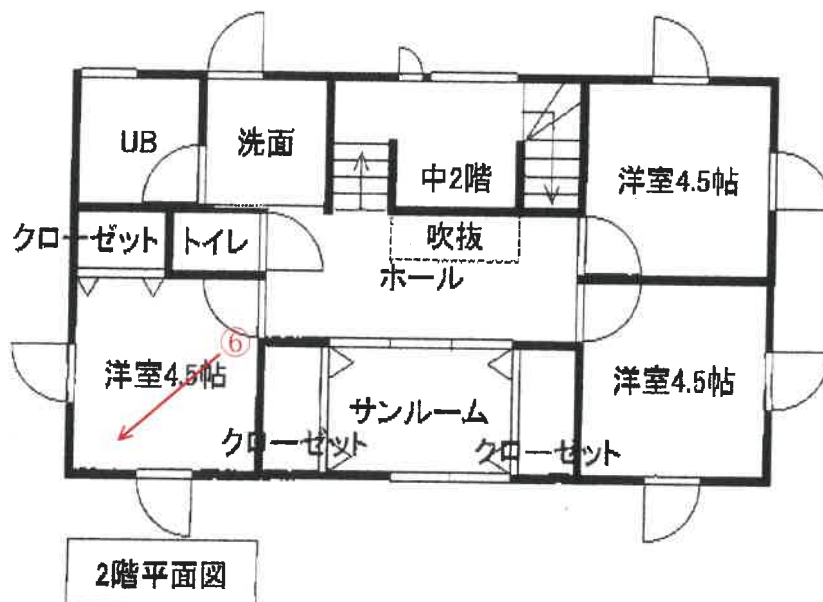
1 / 500

土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図



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 カーポート・仮設物置)



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)



(13 枚目)

写真⑤(物件2 1階 洋室)



写真⑥(物件2 2階 洋室)



写真⑦(物件2 ソーラーパネル① 屋根北西側)



ソーラーパネル

写真⑧(物件2 ソーラーパネル② 屋根北東側)



ソーラーパネル

令和 7 年（ケ）第 25 号

令和7年8月4日

現地調査

令和7年8月12日

評 価

競売第707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

月 田 真 吾

第1 評価額

一括価格	
物件1・2 一括評価額	¥12,450,000
内訳価格	
物件1	¥2,070,000
物件2	¥10,380,000

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の建物のための土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き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。
- 5 評価過程の各価格、評価額は1万円未満四捨五入である。

第3 目的物件

1 土地

番号	所在等	登記	現況
1	所 在	尾花沢市新町一丁目	同左
	地 番	15番5	
	地 目	宅地	
	地 積	252.16m ²	

2 建物

番号	所在等		登記	現況	
2	所 在		尾花沢市新町一丁目15番地5	同左	
	家屋番号		15番5 主である建物		
	種 類		居宅		
	構 造		木造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
	床面積	階 層	(公簿床面積)		
		1 階	53.83㎡		
		2 階	52.99㎡		
		3階他計			
		延面積	106.82㎡		
特記事項					
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 (道 路 距 離)	JR東日本 奥羽本線 大石田駅 東方 約3.9km	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅の中に空地も見られる区画整理済の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路等の幅員等の個 別的な規制を考慮しな い一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模約252.16㎡でほぼ台形である(約15m×約15m)	
接 面 道 路 の 状 況	南側が幅員約9m市道及び南東側が幅員約6m市道 (いずれも建築基準法42条1項1号道路) にほぼ等高に接面する	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地であるほか、仮設物置とカーポートが存する (詳細は現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり
	注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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施設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。	
特 記 事 項	土壌汚染対策法の要措置区域の指定や、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査、古地図及び閉鎖登記簿の閲覧等により土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、土壌汚染の有無は指定調査機関による調査がなければ確定できない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に該当しない。なお、現地調査や地歴調査において、現況建物の基礎以外の地下埋設物が存する可能性は低い、詳細は不明である。	

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	令和2年10月8日 新築
		建 築 年 次 判 定 根 拠	登記記録記載年次
		経 過 年 数	4.8 年
		経済的残存耐用年数	30.2 年
	仕 様	構 造	木造
		屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
		外 壁	窯業系サイディング等
		内 壁	クロス等
		天 井	クロス等
		床	フローリング等
		設 備	オール電化・ソーラーパネル
		そ の 他	下水道利用
	床 面 積	公 簿	106.82㎡
		現 況	106.82㎡
		増 築	増築なし
	現 況 用 途 等	階 層	2階建
		現 況 用 途	居宅
		間 取 り	4LDK（附属資料概略間取図参照）
	品 等	総 合	普通
		使 用 資 材	普通
		施 工	普通
	保守管理の状態		やや劣る
	建物の利用状況		所有者が占有する（詳細は現況調査報告書参照）
	特 記 事 項		ペット（猫）による内壁の損傷がみられる。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極めて低い。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 積算価格の試算

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1) 物件1 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	17,900	1.02	252.16	1.00	4,600,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準・100円未満四捨五入)

地価調査 尾花沢 (県) -2

基準地価格 15,700 円/㎡
 時点修正 ×99%
 標準化補正 ×100%
 地域格差 ×115%
 標準画地価格 = 17,900 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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 準角地 0.02

ウ 地 積 : 特になし

エ 建 付 減 価 : 建付減価はない

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、建物価格を求めた。

(2) 物件2 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	240,000	106.82	0.6299	16,150,000

ウ 現 価 率 : 経過年数4.8年、経済的残存耐用年数30.2年、残価率0.05とした定率法 (現価率0.6631) と観察減価法 (保守管理-0.05) を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.6631 \times (1 - 0.05) = 0.6299$$

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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

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
1	4,600,000	0.25	法定地上権	1,150,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	4,600,000	－ 1,150,000		——	0.60	2,070,000
2	16,150,000	＋ 1,150,000	——	——	0.60	10,380,000
一括価格（合計）						12,450,000

【土地】

物件1

- エ 市場性修正： 特になし
オ 競売市場修正： 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。

【建物】

物件2

- ウ 占有減価修正： 占有減価はない
エ 市場性修正： 特になし
オ 競売市場修正： 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。

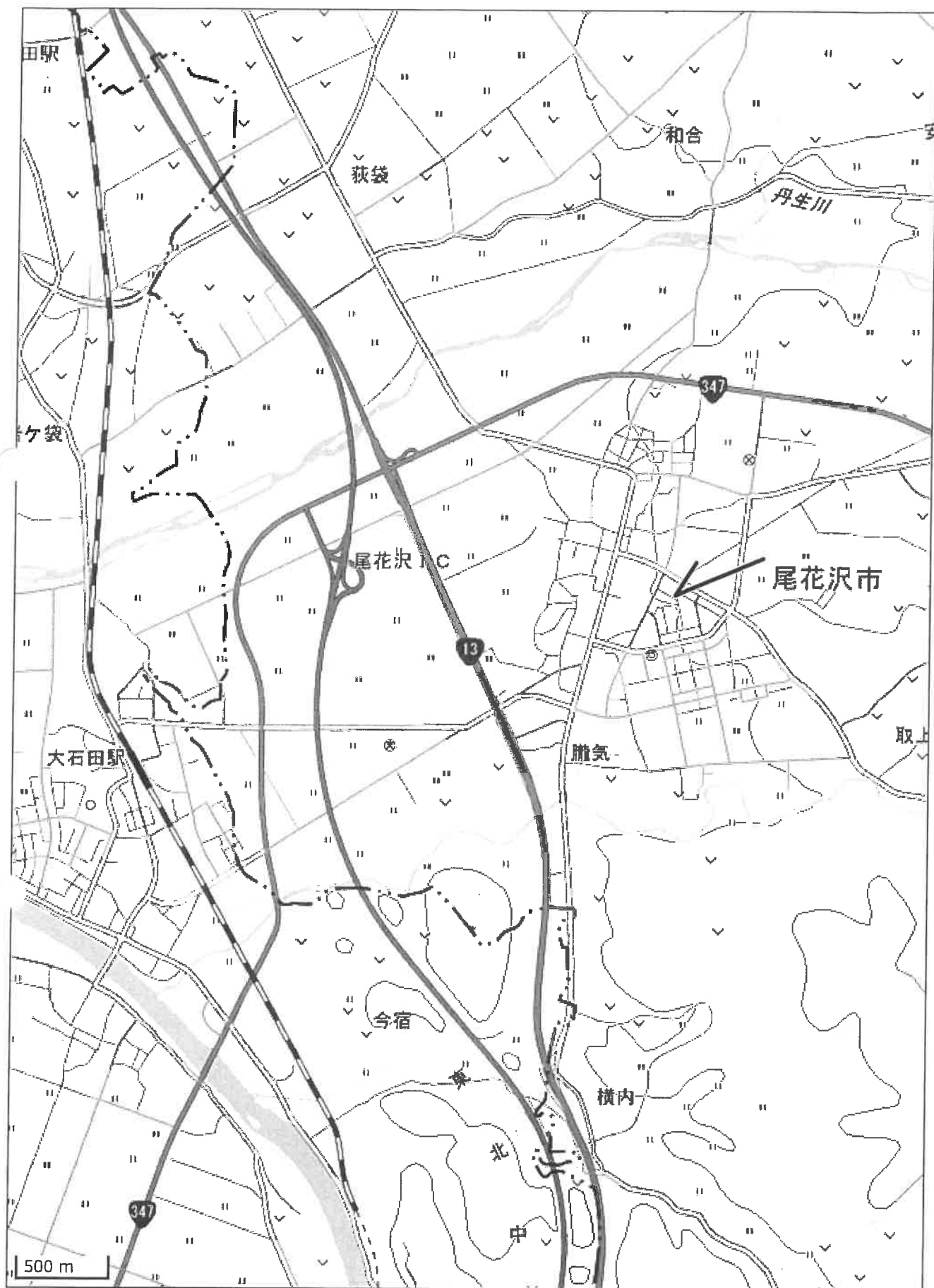
第6 参考価格資料

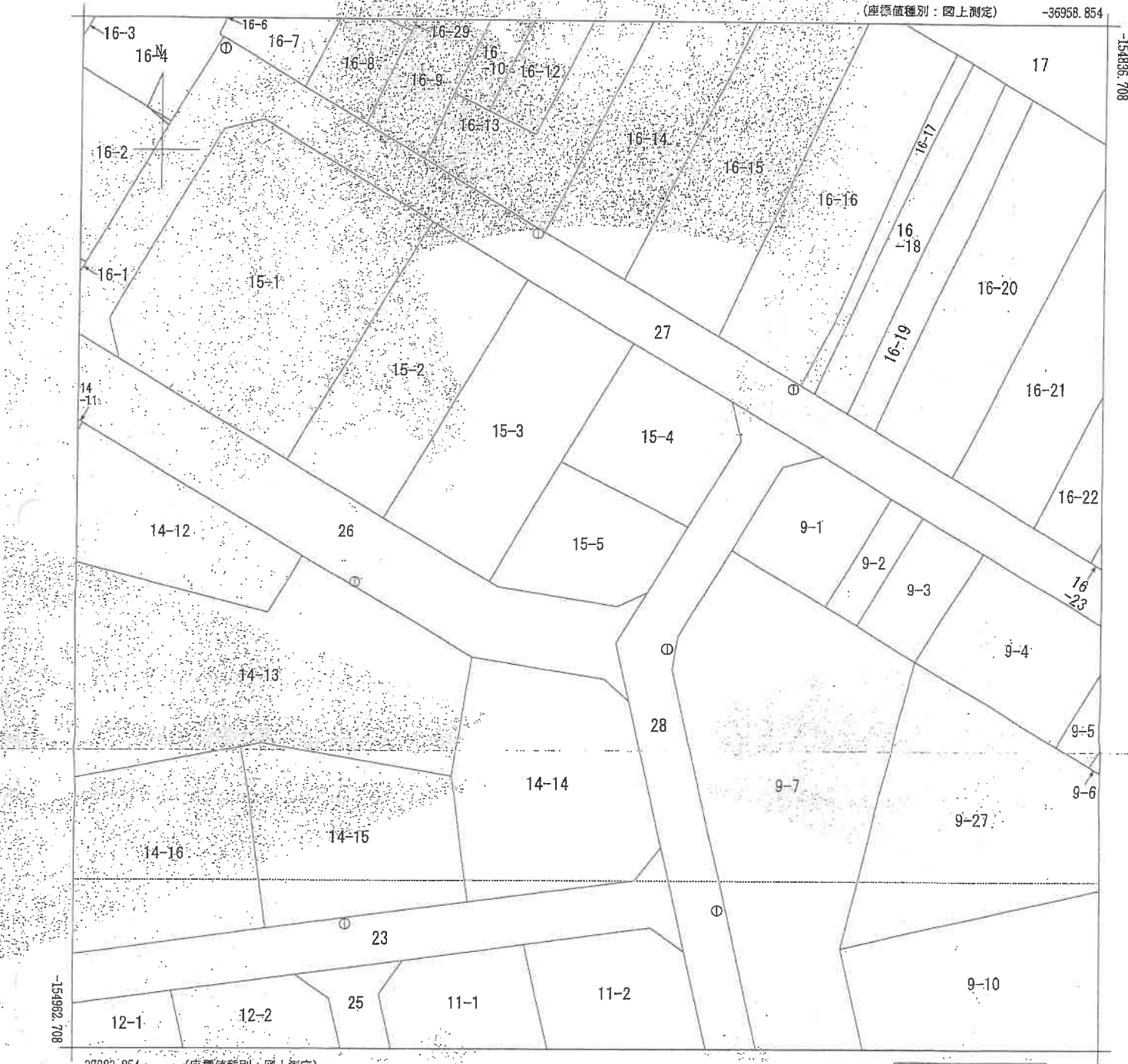
1 地価調査価格	尾花沢（県）－2
所 在	尾花沢市若葉町二丁目5番3外1筆
価 格	15,700円/㎡
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	391㎡
形 状	1.0 : 1.0
利用の現況	住宅 W2
周辺の現況	中規模一般住宅の中にまだ空地が見られる区画整理済の新興住宅地域
前面道路	東6m市道
供給処理施設	水道・下水
交通施設	大石田駅 3400m
用途指定等	第一種低層住居専用地域 (50%, 80%)

第7 附属資料

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

位置図
地理院地図
GSI Maps





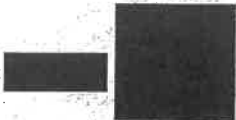
(座標値種別：図上測定) -36958.854
(座標値種別：図上測定) -37083.854
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta-heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
新町 1 丁目

請 求 部 分	所 在	尾花沢市新町一丁目				地 番	15番5			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 文 字 記 号	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項) 国 調 法 1 9 - 5 指 定	種 類	主地区画整理所在図		
作 成 年 月 日	平成9年8月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成10年1月26日		補 記 事 項		

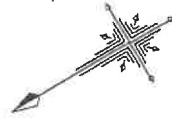
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(山形地方務局村山出張所管轄)

令和7年5月29日
東京法務局



地積測量図 (1/2)

地番	(A) 15-4 (B) 15-5
土地の所在	尾花沢市新町一丁目



求積表

地番	(A) 15-4	(B) 15-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
D3-7	-154880.842	-37024.725	-20.630	316635.407722		
BP1	-154880.842	-37024.725	6.826	-105794.887492		
D3-12	-154880.842	-37024.725	21.853	-335501.378512		
D3-13	-154880.842	-37024.725	5.151	-797828.937915		
合計			-13.192	2043221.265544		
合計面積				559.550653		
合計地積				279.27		

地番	(B) 15-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
BP1	-154880.842	-37024.725	-10.559	1635575.415536	
BP2	-154880.842	-37024.725	-24.175	3744496.105350	
D3-8	-154906.172	-37032.293	-7.568	1172324.896680	
D3-9	-154906.172	-37032.293	15.630	-2421163.483350	
D3-10	-154906.597	-37017.783	18.127	-2808028.137019	
D3-11	-154906.682	-37014.165	8.545	-1323670.135780	
			合計	-504.321403	
			合計面積	252.1607015	
			合計地積	252.16 m ²	

合計面積	531.436280 m ²
------	---------------------------

地番	(A) 15-4	(B) 15-5	面積
(A) 15-4			279.275285 m ²
(B) 15-5			252.1607015 m ²

凡例	縮尺
コンクリート柱	1/250
プラスチック柱	
金・鋼	
鋼みね(ワイヤード)	
コンクリート角	
金・鋼	
金・鋼	

申請人

作成者

登記年月日：令和2年3月26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。

(山形地方支務局村山出張所管轄)

令和7年5月29日

東京法務局

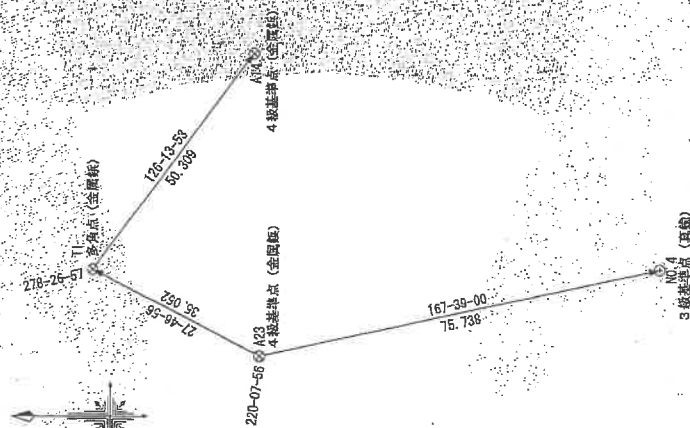
登記官

地積測量圖 (2/2)

(A) 15-4
(B) 15-5

尾花沢市新町一丁目

基準点 (多角点) 図

$$S=1/1000$$


測 量 の 基 準	既 知 点 の 名 称 及 び 座 標 値	備 考
測 地 系	座標変換点 名	Y 座標 値
3 級基準点	ML 4	-154937.666
4 級基準点	A23	-369595.424
測 量 手 法	有	-154913.681
測 量 年 次	A14	-37011.923
測 量 期 間	有	-36954.704

世界測地系
測地基準2011

GNSS観測日 測 量 年 月 日 令和 2 年 3 月 19 日

測 量 者
TNT3400
tsunohi@nifty
Ver. 4.0.0009

測量多角点とした座標値

点 名	X座標	Y座標	掘 露
門 (機庫点)	-154882.670	-36995.285	金屬 紙

作者:

人譜串

民衆

~~1000~~

登記年月日：令和2年10月12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。

(山形地方支務局村山出張所保管)

令和7年5月29日

東京支務局

登記官

建物図面図
各階平面図

家屋番号
15-5

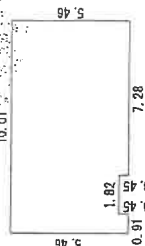
建物の所在
尾花沢市新町一丁目15番地5

求積表

10.01 x 5.01 = 50.1501
0.91 x 0.45 = 0.4095
7.28 x 0.45 = 3.2760

計 53.8356
床面積 53.83 m²

1階

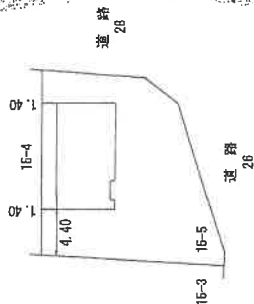
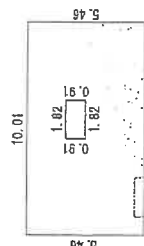


求積表

10.01 x 5.46 = 54.6606
1.82 x 0.91 = 1.6562

計 56.3168
床面積 56.32 m²

2階



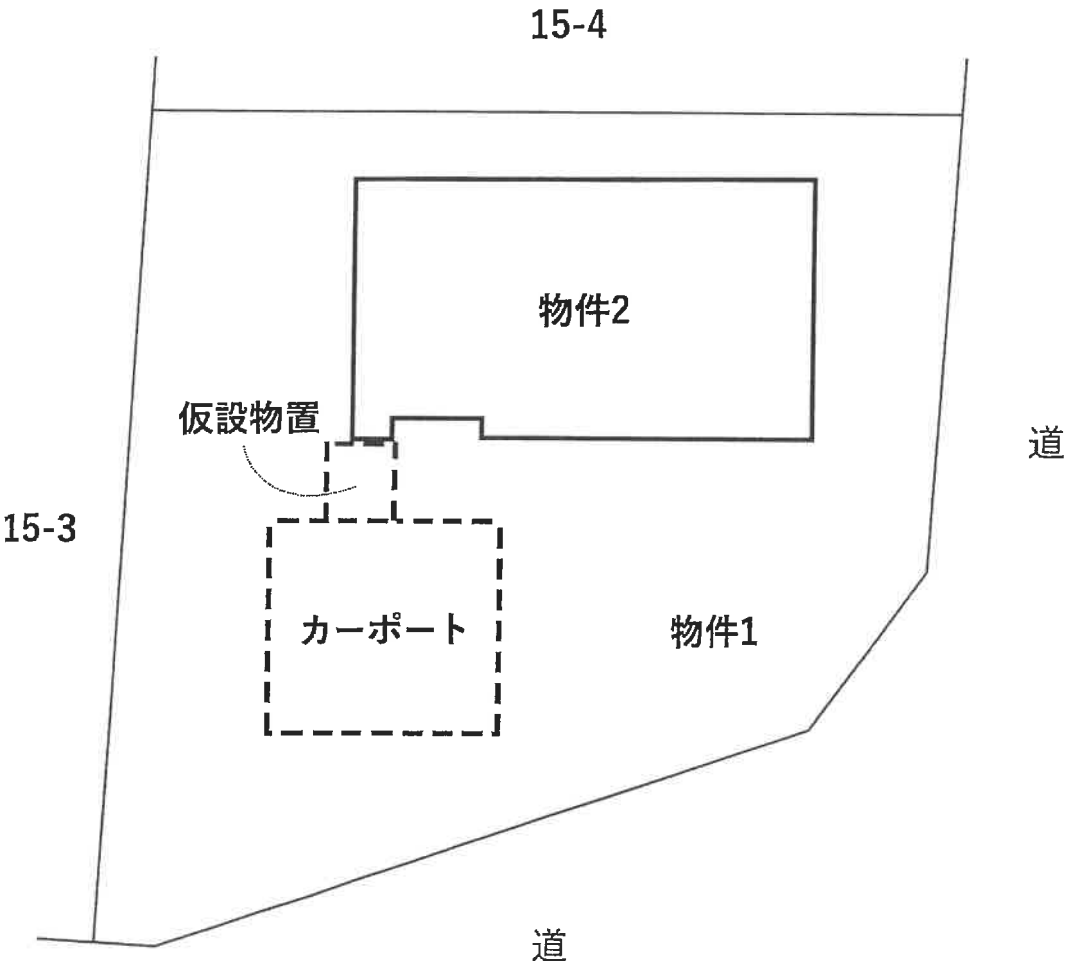
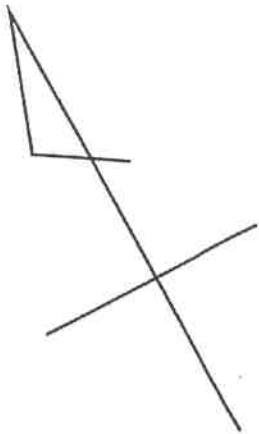
作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

建物配置図



概略間取図

