

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 2 月 17 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 3 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 4 月 9 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 8 年 2 月 17 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）
1～8	11,500,000 9,200,000	一括	2,300,000	146,888	0
1	2,450,000				
2	270,000				
3	730,000				
4	1,210,000				
5	270,000				
6	130,000				
7	4,840,000				
8	1,600,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 天童市大字山元字五反田 |
| | 地 | 番 | 1 2 6 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 天童市大字山元字五反田 |
| | 地 | 番 | 1 2 6 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 . 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 天童市大字山元字関之上 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 6 . 0 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 天童市大字山元字関之上 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 5 . 1 1 平方メートル |



11

物 件 目 録

5 所 在 天童市大字山元字関之上
地 番 135 番 11
地 目 宅地
地 積 28.04 平方メートル

6 所 在 天童市大字山元字関之上
地 番 137 番 3
地 目 宅地
地 積 12.61 平方メートル

7 所 在 天童市大字山元字五反田 1268 番地 1、1269
番地 1 天童市大字山元字関之上 135 番地 1

家屋 番号 1268 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 183.68 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 24.56 平方メートル

8 所 在 天童市大字山元字関之上 135 番地 1、135 番地
2、135 番地 11、137 番地 3

家屋 番号 135 番 1

種 類 物置・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 70.85 平方メートル
2 階 55.03 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～8】

本件所有者G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1～6】

隣地（地番1267番）との境界が一部不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 天童市大字山元字五反田
- 地 番 1 2 6 8 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 5 3 . 0 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 4 分の 8
 共有者 B 持分 2 4 分の 4
 共有者 C 持分 2 4 分の 1
 共有者 D 持分 2 4 分の 1
 共有者 E 持分 2 4 分の 1
 共有者 F 持分 2 4 分の 1
 共有者 G 持分 2 4 分の 8

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 天童市大字山元字五反田
- 地 番 1 2 6 9 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 7 . 9 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 4 分の 8
 共有者 B 持分 2 4 分の 4
 共有者 C 持分 2 4 分の 1
 共有者 D 持分 2 4 分の 1
 共有者 E 持分 2 4 分の 1
 共有者 F 持分 2 4 分の 1
 共有者 G 持分 2 4 分の 8

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 天童市大字山元字関之上
- 地 番 1 3 5 番 1
- 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 76.03平方メートル

共有者 A 持分24分の8
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の1
共有者 D 持分24分の1
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分24分の1
共有者 G 持分24分の8

但し、共有者全員持分全部

4 所 在 天童市大字山元字関之上

地 番 135番2

地 目 宅地

地 積 125.11平方メートル

共有者 A 持分24分の8
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の1
共有者 D 持分24分の1
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分24分の1
共有者 G 持分24分の8

但し、共有者全員持分全部

5 所 在 天童市大字山元字関之上

地 番 135番11

地 目 宅地

地 積 28.04平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分24分の8
 共有者 B 持分24分の4
 共有者 C 持分24分の1
 共有者 D 持分24分の1
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分24分の1
 共有者 G 持分24分の8

但し、共有者全員持分全部

6 所 在 天童市大字山元字関之上

地 番 137番3

地 目 宅地

地 積 12.61平方メートル

共有者 A 持分24分の8
 共有者 B 持分24分の4
 共有者 C 持分24分の1
 共有者 D 持分24分の1
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分24分の1
 共有者 G 持分24分の8

但し、共有者全員持分全部

7 所 在 天童市大字山元字五反田 1268番地1、1269番地1 天童市大字山元字関之上 135番地1

家屋 番号 1268番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 183.68平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 24.56平方メートル

所有者 G

8 所 在 天童市大字山元字関之上 135番地1、135番地2、135番地11、137番地3

家屋 番号 135番1

種 類 物置・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階70.85平方メートル
2階55.03平方メートル

共有者 A 持分24分の8

共有者 B 持分24分の4

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の1

共有者 G 持分24分の8

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第15号
令和7年 7月25日受理
令和7年11月17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 天童市大字山元字五反田

地 番 1 2 6 8 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 3 . 0 0 平方メートル

共有者	A	持分 2 4 分の 8
共有者	B	持分 2 4 分の 4
共有者	C	持分 2 4 分の 1
共有者	D	持分 2 4 分の 1
共有者	E	持分 2 4 分の 1
共有者	F	持分 2 4 分の 1
共有者	G	持分 2 4 分の 8

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 天童市大字山元字五反田

地 番 1 2 6 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 . 9 9 平方メートル

共有者	A	持分 2 4 分の 8
共有者	B	持分 2 4 分の 4
共有者	C	持分 2 4 分の 1
共有者	D	持分 2 4 分の 1
共有者	E	持分 2 4 分の 1
共有者	F	持分 2 4 分の 1
共有者	G	持分 2 4 分の 8

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 天童市大字山元字関之上

地 番 1 3 5 番 1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 76.03 平方メートル

共有者	A	持分 24 分の 8
共有者	B	持分 24 分の 4
共有者	C	持分 24 分の 1
共有者	D	持分 24 分の 1
共有者	E	持分 24 分の 1
共有者	F	持分 24 分の 1
共有者	G	持分 24 分の 8

但し、共有者全員持分全部

4 所 在 天童市大字山元字関之上

地 番 135 番 2

地 目 宅地

地 積 125.11 平方メートル

共有者	A	持分 24 分の 8
共有者	B	持分 24 分の 4
共有者	C	持分 24 分の 1
共有者	D	持分 24 分の 1
共有者	E	持分 24 分の 1
共有者	F	持分 24 分の 1
共有者	G	持分 24 分の 8

但し、共有者全員持分全部

5 所 在 天童市大字山元字関之上

地 番 135 番 11

地 目 宅地

地 積 28.04 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 2 4 分の 8
共有者	B	持分 2 4 分の 4
共有者	C	持分 2 4 分の 1
共有者	D	持分 2 4 分の 1
共有者	E	持分 2 4 分の 1
共有者	F	持分 2 4 分の 1
共有者	G	持分 2 4 分の 8

但し、共有者全員持分全部

6 所 在 天童市大字山元字関之上

地 番 1 3 7 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 . 6 1 平方メートル

共有者	A	持分 2 4 分の 8
共有者	B	持分 2 4 分の 4
共有者	C	持分 2 4 分の 1
共有者	D	持分 2 4 分の 1
共有者	E	持分 2 4 分の 1
共有者	F	持分 2 4 分の 1
共有者	G	持分 2 4 分の 8

但し、共有者全員持分全部

7 所 在 天童市大字山元字五反田 1 2 6 8 番地 1、1 2 6 9
番地 1 天童市大字山元字関之上 1 3 5 番地 1

家屋 番号 1 2 6 8 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 8 3 . 6 8 平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 24.56 平方メートル

所有者 G

8 所 在 天童市大字山元字関之上 135 番地 1、135 番地
2、135 番地 11、137 番地 3

家屋 番号 135 番 1

種 類 物置・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 70.85 平方メートル
2 階 55.03 平方メートル

共有者	A	持分 24 分の 8
共有者	B	持分 24 分の 4
共有者	C	持分 24 分の 1
共有者	D	持分 24 分の 1
共有者	E	持分 24 分の 1
共有者	F	持分 24 分の 1
共有者	G	持分 24 分の 8

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	山形県天童市大字山元135番地の1		
土地	物件1～6		
現況地目	☒ 宅地（物件1～6） ☐ 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(G) ☐ その他の者 上記の者が、本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7		
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(G) ☐ 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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が、土地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			
建物	物件 8		
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	☒ 建物共有者(G) ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置兼車庫(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 ☐ 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1～6の土地について、物件7と8の建物の敷地になっていることから、一体地とする。
- 2 一体地について、南東側で約8mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面しており、また、南西側で約4～5mの舗装道路(建築基準法第42条1項3号道路)に接面している。
- 3 一体地の北東側と北西側の境界には、ブロック塀が設置されているため、境界線は明瞭であるが、北東側隣地(地番1267)との境界の一部に、不明瞭な箇所がある。
- 4 一体地の各々の境界については、不明瞭になっている。評価人によると、概則による一体地としての土地の合計面積は、各土地の地積の合計より大きく、約30%程度の縄伸びの可能性があるとのこと。
- 5 一体地について、Gによると、隣地所有者と境界争いはなかったとのこと。
- 6 一体地上に、定着物として、ブロック塀、庭木、庭石等があり、物件1の土地の南側には、池が設置されている。また、西側の端の部分に井戸があるが、Gによると、池に給水するために使用していたとのこと。
- 7 物件7及び8の建物について、Gによると、第三者に貸してはいなかったとのこと。
- 8 物件7の主である建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られない。なお、Gによると、建物内の給湯や暖房はすべてオール電化になっているとのこと。なお、エアコン等の冷房設備は設置されていない。
- 9 物件7の附属建物(符号1)について、登記上「居宅」となっているが、Gによると、Gや家族が居住していたことはなく、来客用の居室として利用していたとのこと。建物の内部には、和室があり、トイレも設置されている。なお、この建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られなかった。
- 10 物件8の建物について、1階に車2台分の車庫があり、1階の一部と2階のすべてを物置として利用しているが、目的外動産は残置されていない。
- 11 物件7と8の建物について、Gによると、ペットは飼っていないとのこと。
- 12 一体地の土地上、物件7の建物の周囲には、雑草が繁殖している。特に玄関付近に弦の長い草がかなり繁殖しており、敷地の上のみならず、玄関ドアの一部も覆っている。(写真②参照)
- 13 物件1～6の土地及び8の建物について、共有者である6名に対して、遺産分割協議の有無や、Gが2年前まで居住し現在は空き家として占有していることの異議の有無等について照会書を送付した結果、6名全員から、遺産分割協議はしていないが、Gが空き家として占有することに異議はないとの回答があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ G (建物共有者)	1 物件7の建物について、私が、令和5年7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、私が空き家として管理し占有しています。 2 一体地について、隣地所有者と境界争いはありませんでした。 3 一体地の西側の端に井戸があり、池の給水に利用していました。 4 物件7の建物について、2年前まで住んでいた時は、雨漏りなどの支障のある箇所はありませんでした。 5 物件7の建物について、建物内の給湯や暖房はすべてオール電化になっています。エアコン等の冷房設備は設置していませんので、夏は扇風機で暑さをしのいでいました。 6 物件7の附属建物について、登記上は「居宅」となっていますが、居住は物件7の主である建物にしていたので、附属建物には居住していません。父が来客を泊めるときに利用していました。 7 物件7と8の建物について、第三者に貸してはいません。 8 物件7と8の建物内で、ペットは飼っていませんでした。
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7と8の建物の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述・回答及び立入調査の結果から、Gが、空き家として占有するものと認定した。なお、Gは物件7の建物単独所有者であり、かつ物件8の建物共有者である。今回の調査で、物件8の建物のG以外の共有者6名に対し照会書を送ったところ、Gが1人で使用し占有することに対して、承諾していないとの回答をした共有者はいなかった。	

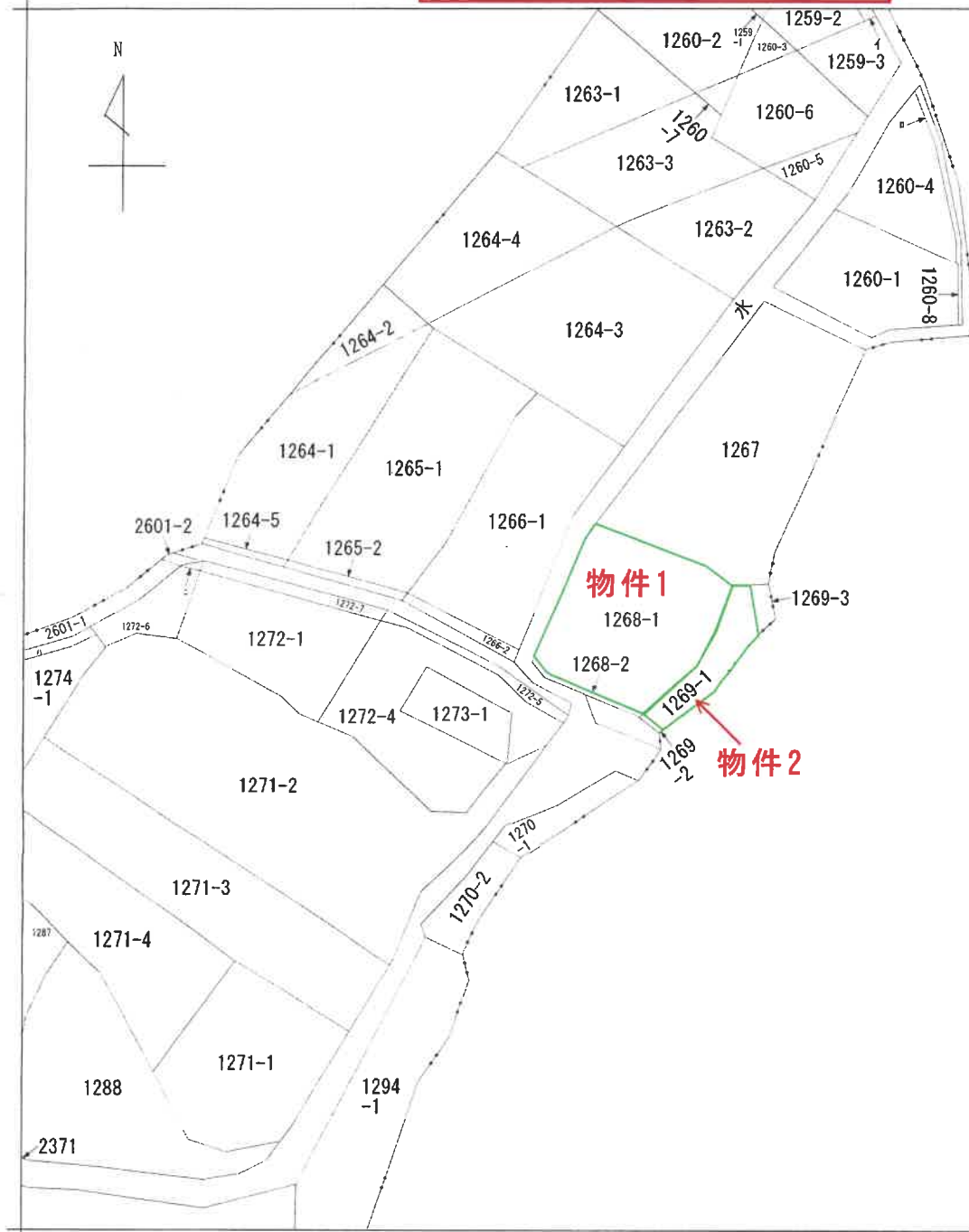
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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31日 (木) : - :	執行官室	山形地方法務局に対して全部事項証明書等交付申請書 発送 (8月6日受理)
7年8月8日 (金) 15:40-15:50	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、付属建物確認
7年9月2日 (火) : - :	執行官室	Gに通知を出す
7年9月10日 (火) 10:00-11:00	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、定着物確認 立会したGから陳述を得る
7年10月20日 (月) : - :	執行官室	土地建物共有者(G以外の6名)に照会書を送付する。 ※6名全員11月10日まで回答書を受理する。
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

イ 1259-5 ハ 1274-4
ロ 1260-9 ニ 1272-8



(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	天童市大字山元字五反田				地番	1268番1			
出力縮	1/600	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	明治21年6月				備付年月日(原図)	明治21年6月		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8月4日
山形地方方法務局

登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(10 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

公 図 写

イ 144-1 ハ 135-10 ホ 92 ト 93-1
ロ 2369-4 ニ 138-2 ヘ 92-1



物件3
物件5
物件4
物件6

(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	天童市大字山元字関之上				地番	135番1			
出力縮尺	1/600	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	明治21年6月				備付年月日(原図)	明治21年6月		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8月4日
山形地方法務局

請求番号：22-2
(1/1)

登記官

(11 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成17年4月28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8月4日 山形地方方法務局

登記官

(12 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

350040

新1269-1・後・新

地 番 1269-3

地 積 測 量 図

土地の所在 天童市大字山元字五反田

任意座標

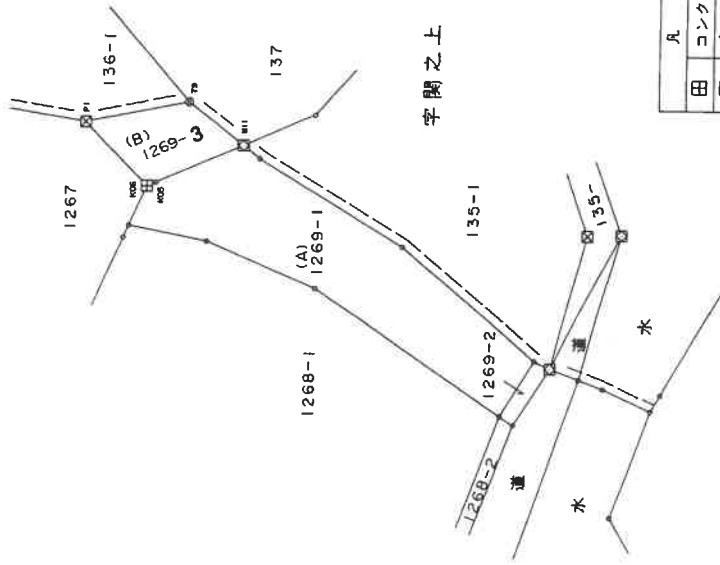
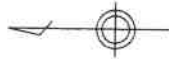
地 番	(B)1269-3	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺 長
測 点						
K06		60.313	77.041	3.262	251.307742	4.060
P1		63.158	79.937	-1.911	-152.759607	4.852
79		58.402	80.898	-7.285	-589.341930	3.197
M11		55.873	78.942	1.494	117.939348	4.378
K05		59.896	77.215	4.440	342.834600	0.452
				倍 面 積	-30.019847	
				面 積	15.009235	
				地 積	15.00 m ²	

(A)1269-1

面積 = 43.00 - 15.009235

= 27.990765

地 積 = 27.99 m²



凡 例	
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	旗
区	プレート

作 製 者

17 年 3 月 6 日 作製

申 請 人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 17 年 4 月 28 日 登記

登記年月日：平成17年4月25日

349101

補正/35-11/後・新

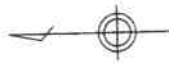
地番 135-11

土地の所在 天童市大字山元字関之上

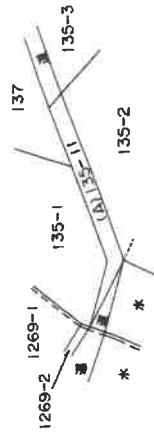
土地積

所在図

(1/2) 附録第八号



大井山元半五郎田



A 3判→A 4判に縮小

作製者

(平成17年2月23日作製)

申請人

縮尺 1/500

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8月4日 山形地方方法務局

登記書

登記年月日：平成17年4月25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8月4日 山形地方方法務局

登記官

請求番号：22-5

349102

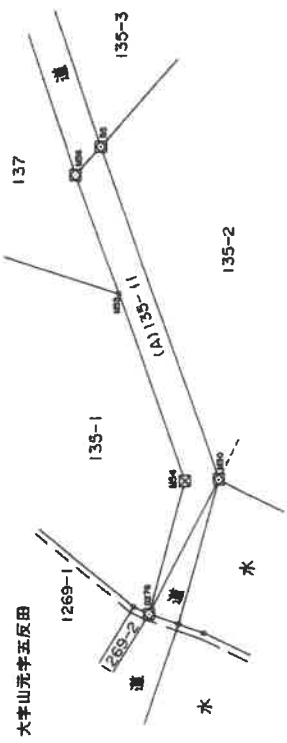
1枚目と同様

地番	135-11	地積
土地の所在	天童市大字山元字関之上	

(2/2) 附録第八号

任意座標

地番	(A)135-11	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
G278		41.514	68.855	1.568	107.964640	6.356
M54		39.819	74.981	1.378	103.323818	9.117
M55		42.892	83.565	5.049	421.919685	5.786
M56		44.868	89.003	0.827	73.605481	1.725
85		43.719	90.289	-6.617	-597.442313	16.201
M30		38.251	75.039	-2.205	-165.460995	6.992
				倍面積	-56.089684	
				面積	28.04842	
				地積	28.04 m ²	



凡	例
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	板
区	プレート

縮尺	1/250
----	-------

申請人

(平成17年2月23日作製)

作製者

A3判→A4判に縮小

7年4月25日登記

(2/2)

登記年月日：平成17年4月26日

349103

輸/35-2・後・新

地番	135-12	135-2
土地の所在	天童市大字山元字関之上	

附録第八号

任意座標

地番	(B)135-12	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
M30		36.251	75.039	1.425	106.930575	2.021
G257		37.308	76.827	-5.105	-392.201835	8.905
G254		33.146	84.700	-6.517	-551.989900	5.020
G249		30.791	89.133	-3.365	-299.932545	2.153
G149		29.781	91.034	-3.000	-273.102000	2.251
K03		27.791	89.981	-0.912	-82.062672	2.354
G251		28.869	87.888	7.898	694.139424	15.288
G327		35.689	74.205	7.014	520.473870	0.394
M10		35.883	73.862	2.562	189.234444	2.644
		倍面積		-88.510639		
		面積		44.2553195		
		地積		44.25 m ²		

(A)135-2
面積 = 169.3665 - 44.2553195
= 125.1111805
地積 = 125.11 m²

凡例	例
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	鉄
田	プレート

作製者

(平成17年 2月23日作製)

申請人

縮尺 1/250

平成17年 4月26日登記

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8月4日 山形地方方法務局

登記官

登記年月日：平成17年4月28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8月4日 山形地方裁判所

登記官

(16 枚目)

349108

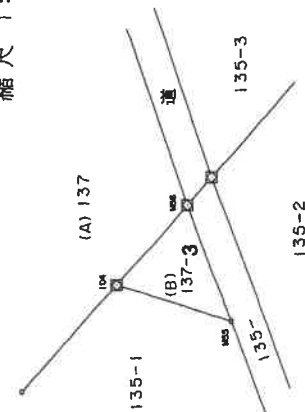
新・築・地

137-3

地積測量図

土地の所在
天童市大字山元字関之上

拡大図
縮尺 1:250



任意座標

地番 測点	(B)137-3		Y	X-X	Y(X-X)	辺長
	X					
104	48.163		85.298	1.976	168.548848	4.958
M56	44.868		89.003	-5.271	-469.134813	5.785
M55	42.892		83.565	3.295	275.346675	5.549
				倍面積	-25.239290	
				面積	12.619645	
				地積	12.61 m ²	

(A) 137
面積 = 677.7612 - 12.619645
= 665.141555
地積 = 665.14 m²

拡大図
縮尺 1:100

凡	例
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	杭
区	プレート

作製者

17年3月6日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

平成17年4月28日登記

請求番号：22-6

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

登記年月日：平成19年12月14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8月4日 山形地方支務局

登記号

862805 各階平面図



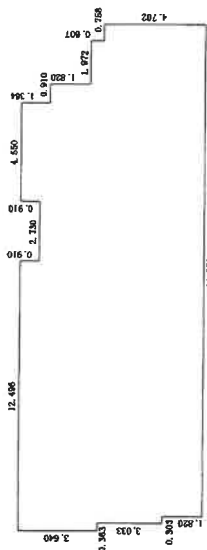
家屋番号 1268番1

建物の所在

天童市大字山元字五区田1268番地1、1269番地1、宇崩之上135番地1

建物図面 各階平面図

主たる建物

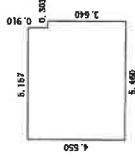


求積表

19.110 x 7.583	= 144.9111
0.303 x 6.673	= 2.0219
0.363 x 3.640	= 1.3213
11.830 x 0.910	= 10.7653
4.550 x 0.910	= 4.1405
0.910 x 7.129	= 6.4874
1.972 x 5.309	= 10.4893
0.758 x 4.702	= 3.5641
計	183.6809

床面積 183.68 m²

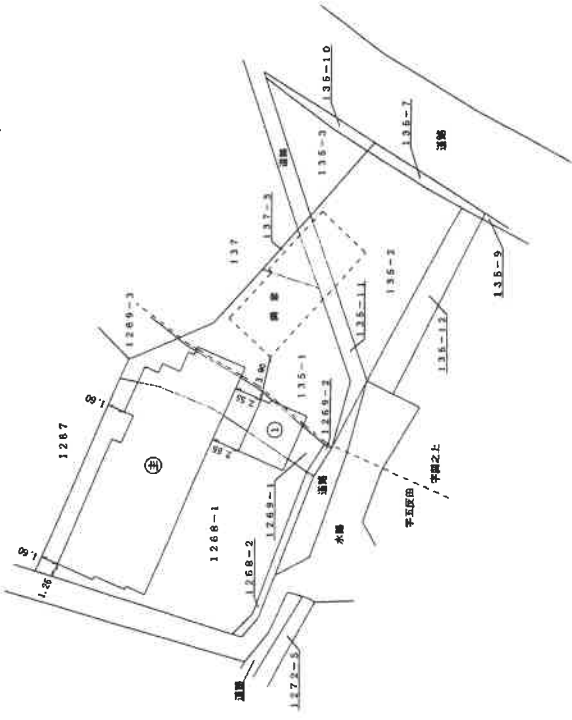
附属建物(符号1)1階



求積表

5.157 x 4.550	= 23.4644
0.303 x 3.840	= 1.1629
計	24.6273

床面積 24.56 m²



作成者

2日作成

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19年12月14日登記

A3判→A4判に縮小

(日属連12)

登記年月日：平成19年12月14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8月4日 山形地方方法務局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 135番1

建物の所在 天童市大字山元字関之上135番地1、135番地2、135番地11、137番地3

各階平面図

862633

1階

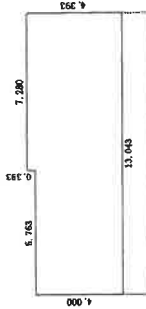


求積表

5.763 x 5.213 = 30.0425
7.280 x 5.606 = 40.8117
計 70.8542

床面積 70.85 ㎡

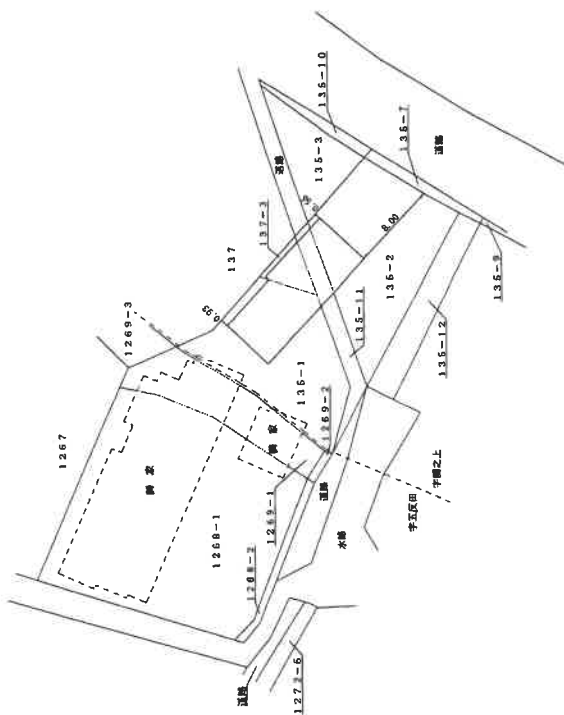
2階



求積表

5.763 x 4.000 = 23.0520
7.280 x 4.393 = 31.9810
計 55.0330

床面積 55.03 ㎡



(日 冊 第 12)

作成者

日作成)

縮尺 1/250

申請人

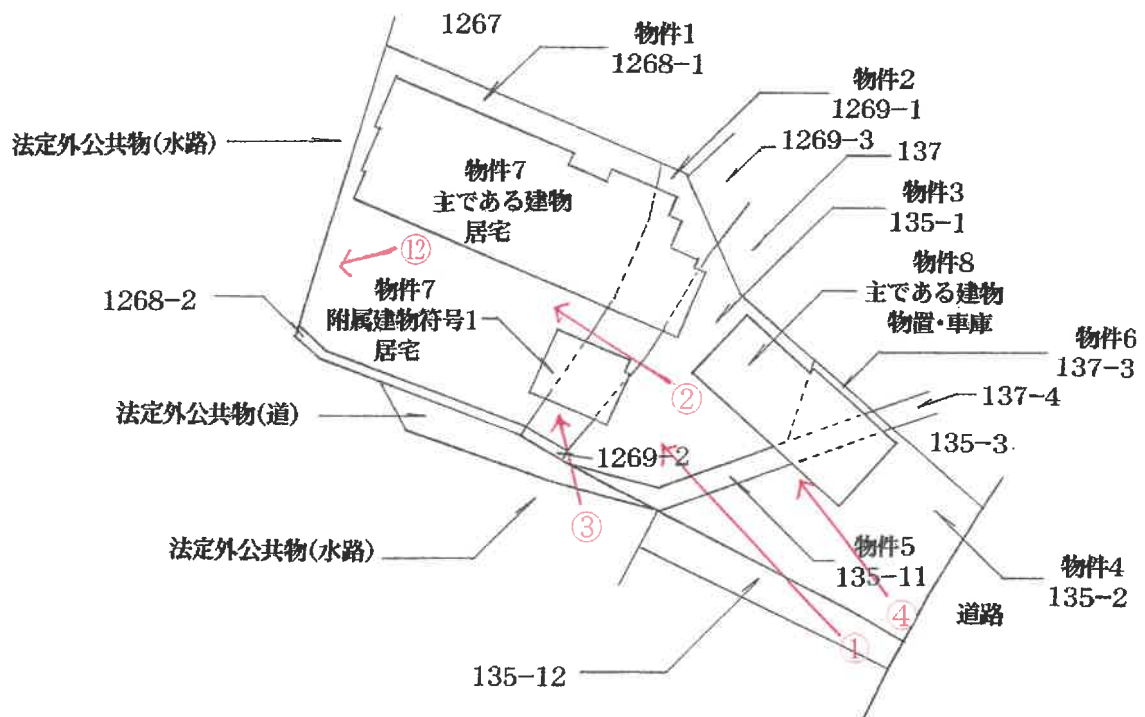
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成19年12月14日登記

土地建物位置関係図

物件 1～8

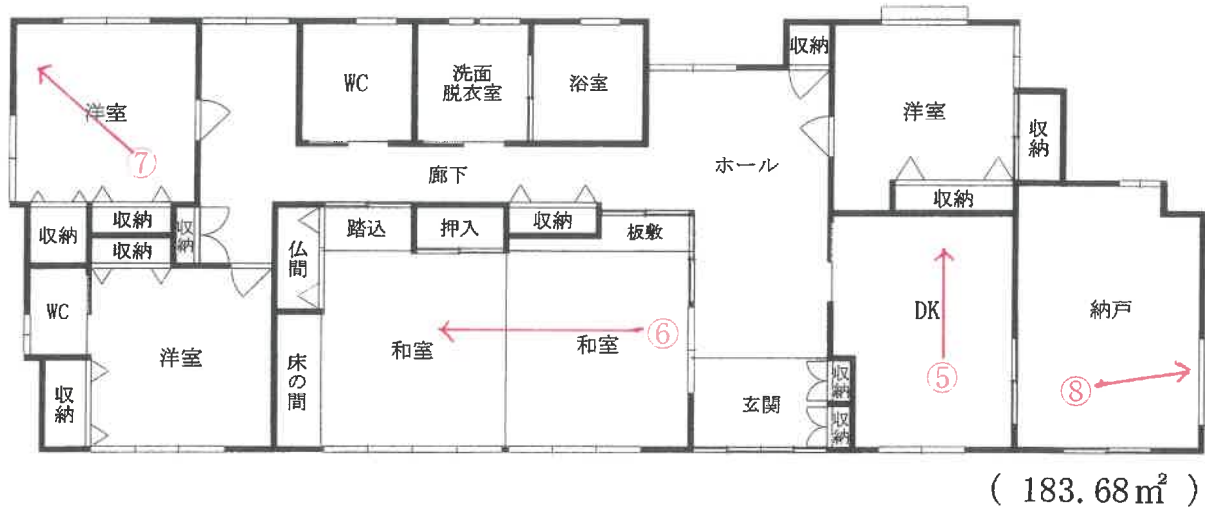


凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

物件 7

主である建物



附属建物 符号1

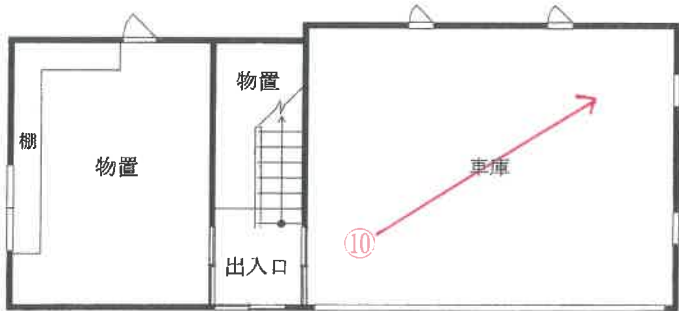


凡例 : 写真撮影位置方向○→

(20 枚目)

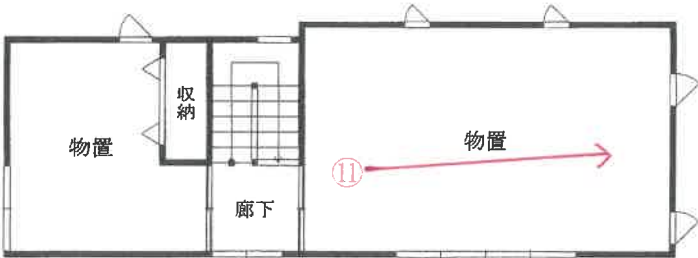
建物間取図

物件 8



1 F

(70.85 m²)



2 F

(55.03 m²)

凡例 : 写真撮影位置方向○→

(21 枚目)

写真①(建物外観)



物件7の建物

写真②(物件7の建物正面玄関前)



写真③(物件 7 附属建物 建物外観)



写真④(物件 8 建物外観)



写真⑤(物件7 1階 キッチン)



写真⑥(物件7 1階 和室)



写真⑦(物件7 1階 洋室)



写真⑧(物件7 1階 納戸)



(25 枚目)

写真⑨(物件7 附属建物内部)



写真⑩(物件8 1階 ガレージ)



写真⑪(物件 8 2階 物置)



写真⑫(物件 1 北西側角 井戸)



令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 9 月 27 日 評 価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

安孫子 直樹

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 11,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,450,000円
物件2（土地）	金 270,000円
物件3（土地）	金 730,000円
物件4（土地）	金 1,210,000円
物件5（土地）	金 270,000円
物件6（土地）	金 130,000円
物件7（建物）	金 4,840,000円
物件8（建物）	金 1,600,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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合計価格である。
- 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1～6の土地の内訳価格は物件7,8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7,8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）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	天童市大字山元字五反田 1268 番 1 宅地 253.00 m ²	特記事項を参照のこと 上記以外は同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	天童市大字山元字五反田 1269 番 1 宅地 27.99 m ²	特記事項を参照のこと 上記以外は同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	天童市大字山元字関之上 135 番 1 宅地 76.03 m ²	特記事項を参照のこと 上記以外は同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	天童市大字山元字関之上 135 番 2 宅地 125.11 m ²	特記事項を参照のこと 上記以外は同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	天童市大字山元字関之上 135 番 11 宅地 28.04 m ²	特記事項を参照のこと 上記以外は同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	天童市大字山元字関之上 137 番 3 宅地 12.61 m ²	特記事項を参照のこと 上記以外は同左

7	所 在	天童市大字山元字五反田 1268 番地 1、1269 番地 1 天童市大字山元字関之上 135 番地 1	ほぼ同左
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	1268 番 1 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 183.68 m ²	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 24.56 m ²	ほぼ同左
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	天童市大字山元字関之上 135 番地 1、135 番地 2、 135 番地 11、137 番地 3 135 番 1 物置・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 70.85 m ² 2 階 55.03 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
1～6	物件 1～6 の土地は一団の土地として利用されており、各筆の境界は不明確であるが、概測による一団の土地としての合計面積は、各土地の地積の合計より大きく、約 30%程度縄伸びの可能性がある。		

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1～6）

位 置 ・ 交 通	JR 奥羽本線 天童駅 東方 約 2.0 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	一般国道 13 号の東側背後に戸建住宅が多く建ち並ぶ中、事業所等も見られる既成住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 指定 70% 指定 200% 建築基準法第 22 条指定区域 市条例による開発行為等の規制緩和区域外
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	522.78 m ² (登記合計) 間口 約 9m、奥行 約 45m～約 49m 不整形地 角地 北西向緩傾斜地
接 面 道 路	南東側 約 8m 舗装県道 ほぼ等高に接面 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) 南西側 約 4m～約 5m 舗装道路 0～約 1m 高く接面 (建築基準法第 42 条 1 項 3 号道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1～6 土地の共有者である G が、物件 7, 8 建物の敷地 として使用し占有している。 目的外建物 なし 北東側 住宅・畑 北西側 空地・畑	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり、ガス配管 なし、下 水 道 あり ※ 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でき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。	

特 記 事 項	土壌汚染の可能性：本物件について土壌汚染対策法 6 条 1 項に基づく要措置区域及び同法 11 条 1 項に基づく形質変更時要届出区域の指定は無く、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出もない。但し、土壌汚染の有無は指定調査機関などの専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。 埋蔵文化財の有無：本物件は文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 地下埋設物の有無：画地の西端付近に井戸が存し、土地内にある池への給水ポンプや配管が埋設されている。その他現地調査、地歴調査等による限りにおいて、地下埋設物が存在する可能性は低いが、詳細な調査を行ったものではなく確定はできない。 土砂災害防止法による規制：土砂災害警戒区域に指定されている。 告示年月日：平成 24 年 3 月 27 日 番号：山形県告示第 330 号 自然現象の種類：土石流 箇所名：隅田川 その他：① 本件土地には池、庭石、樹木等が定着している。 ② 天童市洪水ハザードマップによれば、本件土地は浸水想定区域外となっている。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件 7）

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(登記記載)：平成 19 年 12 月 10 日 新築 経過年数：約 18 年 経済的残存耐用年数：7 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル 吹付 天 井：合板貼・格子天井・クロス貼 ほか 内 壁：クロス貼・合板貼 ほか 床：合板貼・畳敷・コンクリート ほか 設 備：電気(オール電化仕様)・給排水・給湯・換気・衛生器具 ほか その他：上水道：建物接続あり 下水道：建物接続あり 都市ガス：なし、ガス不使用
床面積（現況）	183.68 m ² (登記)
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：5DK+S(別添建物間取図のとおり)
品 等	中位
保守管理の状況	やや劣る（長期間空家状態にあり、維持管理が行き届いていない状況が窺える。）
建物の利用状況	本建物を本件債務者兼共有者 G が住居(空家)として管理し占有している。
特 記 事 項	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。

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成 19 年 12 月 10 日 新築 経 過 年 数 : 約 18 年 経済的残存耐用年数: 5 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル 吹付 ほか 天 井 : 合板貼 ほか 内 壁 : 合板貼・クロス貼 ほか 床 : 畳敷・タイル貼 ほか 設 備 : 電気・給排水・換気 ほか その他 : 上 水 道: 建物接続あり 下 水 道: 建物接続あり 都市ガス: なし、ガス不使用
床面積 (現況)	24.56 m ² (登記)
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 居宅 間 取 り : ワンルーム(別添建物間取図のとおり)
品 等	中位
保守管理の状況	劣る (長期間空家状態にあり、維持管理が行き届いていない状況が窺える。)
建物の利用状況	本建物を本件債務者兼共有者 G が住居(空家)として管理し占有している。
特 記 事 項	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。

建物の概況及び利用状況（物件 8）

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(登記記載) : 平成 18 年 6 月 5 日 新築 経過年数 : 19 年 経済的残存耐用年数 : 5 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 折版 外 壁 : サイディング 天 井 : ボード貼 ほか 内 壁 : 合板貼・ボード貼 ほか 床 : 合板貼・コンクリート ほか 設 備 : 電気・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続なし 下 水 道 : 建物接続なし 都市ガス : なし、ガス不使用
床面積（現況）	1 階 70.85 m ² (登記) 2 階 55.03 m ² (登記) 延べ 125.88 m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 物置・車庫 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状況	やや劣る（長期間空家状態にあり、維持管理が行き届いていない状況が窺える。）
建物の利用状況	本建物を本件債務者兼共有者 G が物置兼車庫(空家)として管理し占有している。
特 記 事 項	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. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(物件1～6)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,000	1.11	253.00	0.85	4,540,000
2	19,000	1.11	27.99	0.85	500,000
3	19,000	1.11	76.03	0.85	1,360,000
4	19,000	1.11	125.11	0.85	2,240,000
5	19,000	1.11	28.04	0.85	500,000
6	19,000	1.11	12.61	0.85	230,000
1～6 合計					9,370,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地 天童-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
(百円未満四捨五入)

$$17,100 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/101 \times 100/90 = 19,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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: 画地条件(方位 +1%)

◇地 域 格 差: 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の各格差を考慮し、-10%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率: 画地条件 +11%(以下内訳の相乗積)

内訳(方位 +3%、角地 +2%、縄伸び +30%、形状 -3%、間口・奥行 -16%)

ウ. 地 積: 登記数量による

エ. 建付減価補正率: 当該土地の最有効使用との格差、建物の経済的残存耐用年数、更地化の難易の程度等敷地と建物との関連性を考慮し、-15%と査定した。

② 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
7 主である建物	200,000	183.68	0.20	7,350,000
7 附属建物符号 1	100,000	24.56	0.15	370,000
物件 7 合計				7,720,000
8	110,000	125.88	0.15	2,080,000

ア. 再 調 達 原 価：目的建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ. 現況延床面積：登記面積を採用した。

ウ. 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

<物件 7 主である建物>

- ・ 経過年数 約 18 年、経済的残存耐用年数 7 年、観察減価率 30%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 7 年 ÷ (経過年数 18 年 + 経済的残存耐用年数 7 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.20

<物件 7 附属建物符号 1>

- ・ 経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 30%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 5 年 ÷ (経過年数 18 年 + 経済的残存耐用年数 5 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.15

<物件 8>

- ・ 経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 30%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 5 年 ÷ (経過年数 19 年 + 経済的残存耐用年数 5 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.15

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

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	4,540,000	0.75	0.05	使用借権	170,000 (a)
1	4,540,000	0.25	0.25	法定地上権	280,000 (b)
物件 1 合計					450,000
2	500,000	0.75	0.05	使用借権	20,000 (c)
2	500,000	0.25	0.25	法定地上権	30,000 (d)
物件 2 合計					50,000
3	1,360,000	0.75	0.05	使用借権	50,000 (e)
3	1,360,000	0.25	0.25	法定地上権	90,000 (f)
物件 3 合計					140,000
4	2,240,000	0.75	0.05	使用借権	80,000 (g)
4	2,240,000	0.25	0.25	法定地上権	140,000 (h)
物件 4 合計					220,000
5	500,000	0.75	0.05	使用借権	20,000 (i)
5	500,000	0.25	0.25	法定地上権	30,000 (j)
物件 5 合計					50,000
6	230,000	0.75	0.05	使用借権	10,000 (k)
6	230,000	0.25	0.25	法定地上権	10,000 (l)
物件 6 合計					20,000
7 に 附随	上記(a)(c)(e)(g)(i)(k)合計				350,000
8 に 附随	上記(b)(d)(f)(h)(j)(l)合計				580,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ. 土地利用権等割合

土地利用権等を使用借権及び法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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エ) イ	占有 減価 補正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,540,000	－ 450,000		1.0	0.6	2,450,000
2	500,000	－ 50,000		1.0	0.6	270,000
3	1,360,000	－ 140,000		1.0	0.6	730,000
4	2,240,000	－ 220,000		1.0	0.6	1,210,000
5	500,000	－ 50,000		1.0	0.6	270,000
6	230,000	－ 20,000		1.0	0.6	130,000
7	7,720,000	＋ 350,000	1.0	1.0	0.6	4,840,000
8	2,080,000	＋ 580,000	1.0	1.0	0.6	1,600,000
一 括 価 格 (合計)						11,500,000

ウ. 占有減価補正：減価なし

エ. 市場性修正率：修正なし

オ. 競売市場修正率：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

地価公示価格等	地価公示
基準地番号	天童一9
調査基準日	令和7年1月1日
所在及び地番	山形県天童市大字山元字的場55番2外
住居表示	—
用途区分	住宅地
交通施設、距離	天童、2,600m
価 格(円/㎡)	17,100(円/㎡)
対前年変動率(%)	1.2%
地 積(㎡)	424(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.5：1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
給排水等状況	—・水道・下水
周辺の土地利用現況	農家住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域
前面道路の状況	西 8.5m 市道
その他の接面道路	—
都市計画区域区分	市街化調整区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	指定なし
建蔽率(%)、容積率(%)	70(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	—

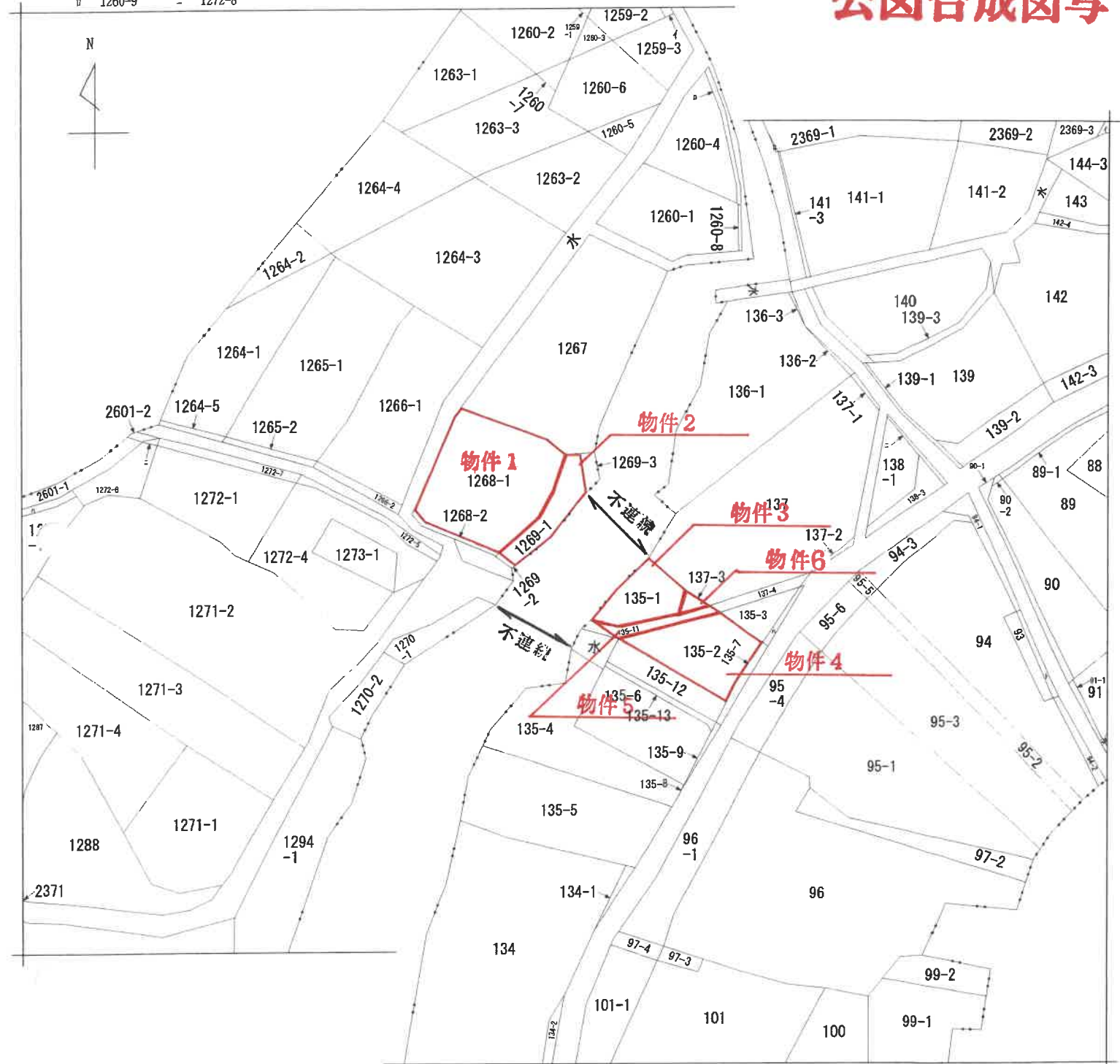
第7. 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 合 成 図 写
- 3 地 積 測 量 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上



公因合成因写



請求 部分	所 在	天童市大字山元字五反田										地番 区域見出	
出力 尺													
作成 年月日	請求 部分	所 在	天童市大字山元字関之上					地 番	135番1				
	出力 尺	1/600	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	明治21年6月					備 付 年月日 (原図)	明治21年6月			補 記 事項		
(1/1)													

A3をA4に縮小

地積測量図写

物件5

登記年月日：平成17年4月25日

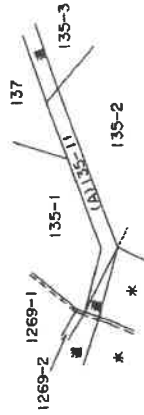
349101

地番	135-11	土地	土地
土地の所在	天童市大字山元字関之上		

(1/2)
附録第八号



大字山元字関之上



縮尺 1/500

申請人

(平成17年2月23日作製)

作製者

平成17年4月25日

A3をA4に縮小

地積測量図写
物件5

登記年月日：平成17年4月25日

349102

1枚目と補綴

101242

(1/2)

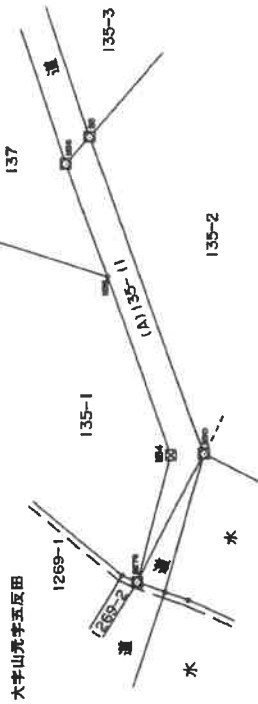
地番	135-11
土地の所在	天童市大字山元字関之上

附属第八号



任意座標

地番	(A)135-11	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
G278		41.514	68.855	1.568	107.964640	6.356
M54		39.619	74.981	1.378	103.323818	9.117
M55		42.892	83.563	5.049	421.919685	5.786
M56		44.868	89.003	0.827	73.605481	1.725
B5		43.719	90.289	-6.617	-597.442313	16.201
M50		38.251	75.039	-2.205	-165.460993	6.992
		面積		-56.089684		
		面積		28.044842		
		面積		28.04 m ²		



凡例	
田	コンクリート敷
区	プラスチック敷
◎	新
□	プレート

作製者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

(平成17年2月23日作製)

平成17年4月25日登記

A3をA4に縮小

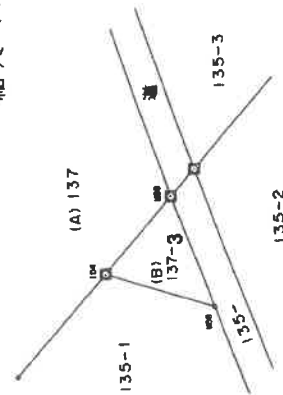
登記年月日：平成17年4月28日

349108

第137巻・第137-3号
地番 137-3
土地の所在 天童市大字山元字関之上

地積測量図

拡大図
縮尺 1:250

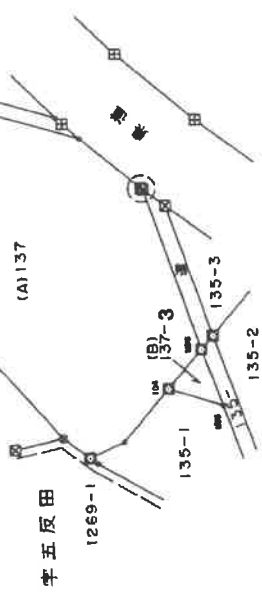


任意座標

地番	(B) 137-3	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
測点						
104	48.163	85.298	1.976	168.548848	4.958	
156	44.868	89.003	-5.271	-489.134813	5.786	
155	42.892	83.565	3.295	275.346675	5.549	
				俵面積	-25.239290	
				面積	12.619645	
				地積	12.61 m²	

(A) 137
面積 = 677.7612 - 12.619645
= 665.141555
地積 = 665.14 m²

拡大図
縮尺 1:100



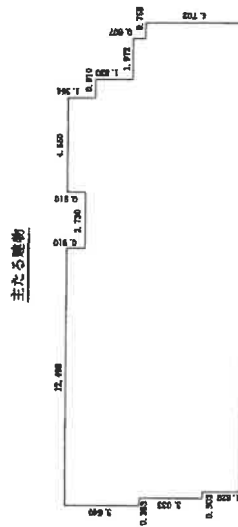
凡例	
田	コンクリート板
田	プラスチック板
田	板
田	プレート

申請人
3月6日作製
作製者
縮尺 1/500
平成17年4月28日登記

862805 各階平面図

天龍市大字山元字五反田1268番地1、1269番地1、字附之上135番地1

建物の所在



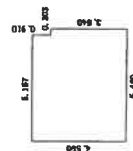
求積表

19.110	x	7.585	=	14.911
0.263	x	6.975	=	2.0219
0.309	x	3.640	=	1.5219
1.530	x	0.910	=	1.0755
4.550	x	0.910	=	4.1405
0.910	x	7.129	=	6.4874
1.972	x	5.309	=	10.4693
0.758	x	4.702	=	3.5641

103. 5809

床面積 103.08 m²

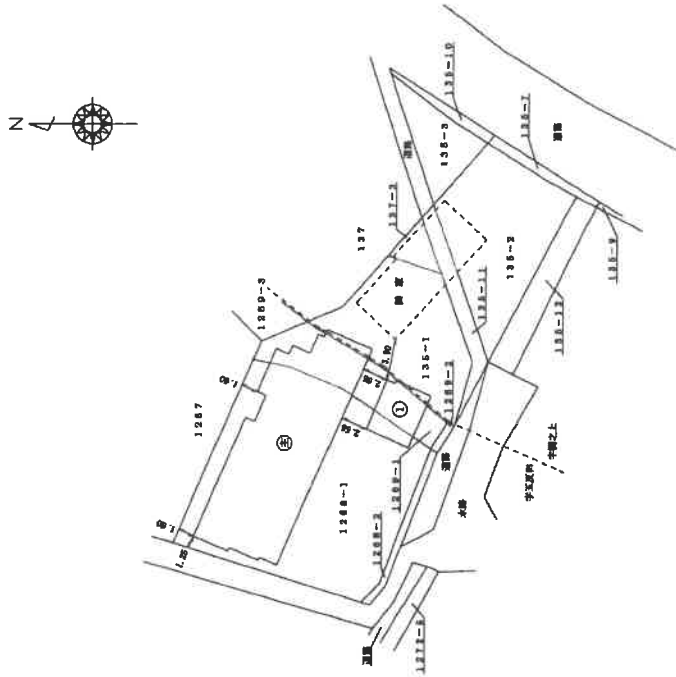
附属建物（符号1）1階



张明

5. 157	x	4. 550	=	23. 404d
0. 503	x	3. 640	=	1. 1023
				<u>24. 5073</u>

床面積 24.56 m²



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用語)

平成19年12月14日登記

建物図面・各階平面図写

物件 7

建物図面・各階平面図写

物件 8

建物図面
各階平面図

家屋番号 135番1

建物の所在 天童市大字山元字田之上135番地1、136番地2、136番地11、137番地3

各階平面図

862630

登記年月日：平成19年12月14日

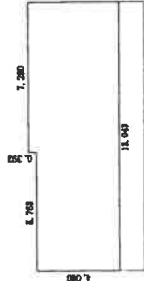
1階



求積表
5.793 x 5.213 = 30.0426
7.280 x 5.606 = 40.8117
計 70.8542

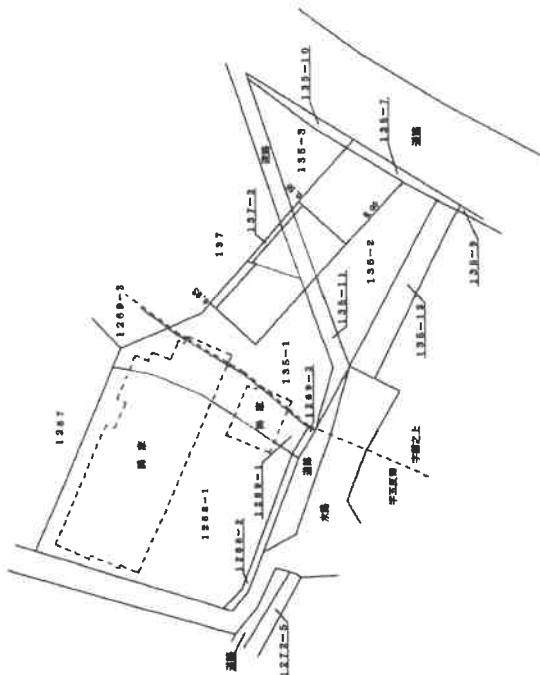
床面積 70.85 m²

2階



求積表
5.793 x 4.000 = 23.0520
7.280 x 4.393 = 31.9810
計 55.0330

床面積 55.03 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

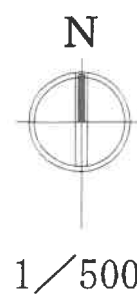
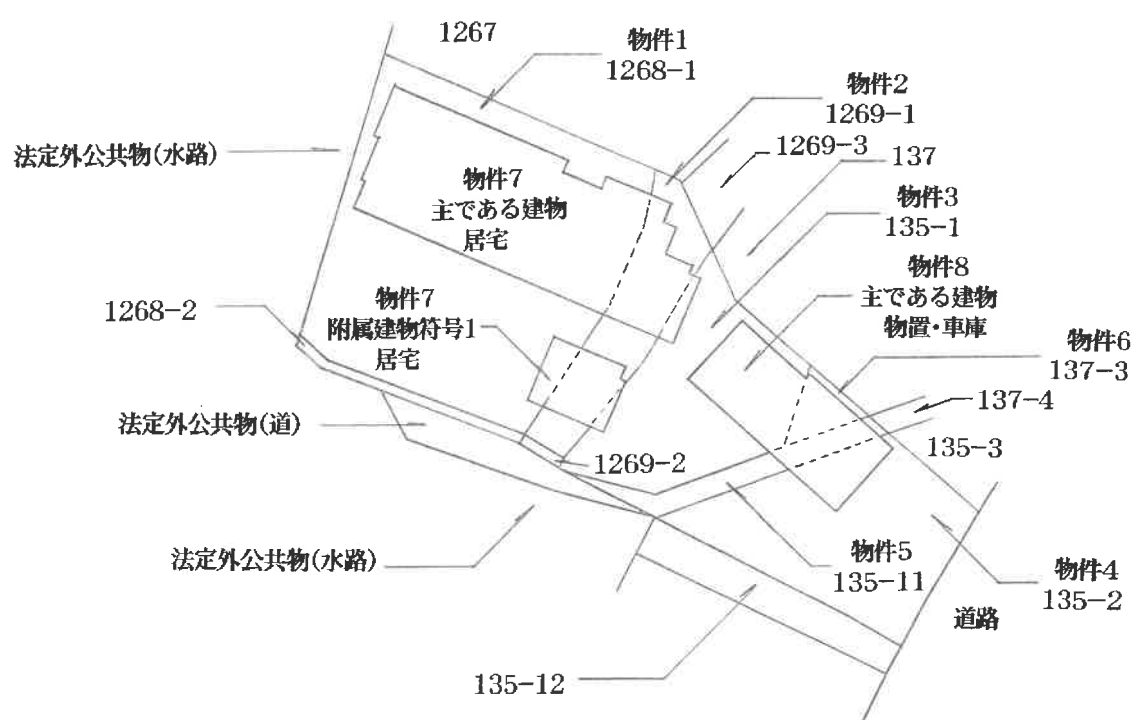
平成19年12月14日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日割縮12)

建物配置図

物件 1～8



建 物 間 取 図

物件 7

主である建物

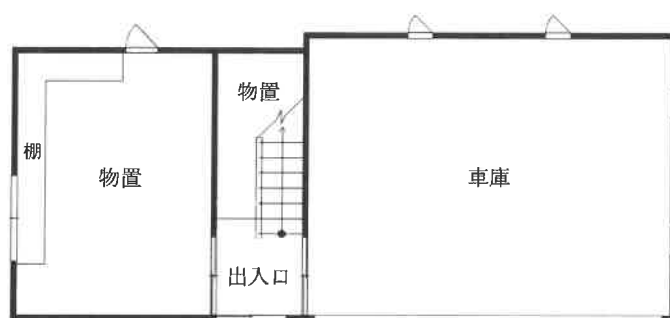
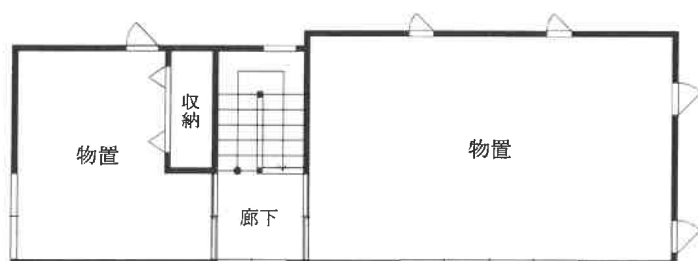


附属建物 符号1



建物間取図

物件 8

1 F(70.85m²)2 F(55.03m²)