

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 6月30日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 松田直美

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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日 場所	令和 8年 7月30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 8月20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 6月30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 南陽市柵塚字塚田二
地 番 199番4
地 目 公衆用道路
地 積 107平方メートル
持分5分の1
- 2 所 在 南陽市柵塚字塚田二
地 番 199番5
地 目 宅地
地 積 167.99平方メートル
- 3 所 在 南陽市柵塚字塚田二 199番地5
家屋 番号 199番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 82.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 田 直 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

東側隣地(地番199番6)との境界が不明確である。

《 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 南陽市柵塚字塚田二
地 番 199番4
地 目 公衆用道路
地 積 107平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 2 所 在 南陽市柵塚字塚田二
地 番 199番5
地 目 宅地
地 積 167.99平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 南陽市柵塚字塚田二 199番地5
家屋 番号 199番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 82.22平方メートル
所有者 A



令和8年(又)第1号
令和8年3月5日受理
令和8年3月24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 南陽市柵塚字塚田二
地 番 199番4
地 目 公衆用道路
地 積 107平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 2 所 在 南陽市柵塚字塚田二
地 番 199番5
地 目 宅地
地 積 167.99平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 南陽市柵塚字塚田二 199番地5
家屋 番号 199番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 82.22平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、舗装された道路として利用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 1 物件1の土地の北側で、幅員約3.5mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に接面している。 2 物件1の土地は、建築基準法第42条1項5号道路として、位置指定を受けている（昭和55年5月20日第67号）。 3 物件1の土地所有者であるAの共有持分は、5分の1である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	南陽市柵塚199番地の5														
土 地	物件2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 土地所有者Aが、本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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2の土地は、物件3の建物の敷地として利用されており、北東側で、物件1の土地に隣接している。北側及び西側の境界には、コンクリートブロックの土留めが設置されており、南側には、高さ約1.5mのコンクリートの擁壁が設置されているため、境界は明瞭であるが、東側は、隣地(地番199番6)との境界に一部ブロックの土留めはあるものの、境界としては不明瞭である。
- 2 物件2の土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件2の土地には、定着物として、土留め、擁壁、庭木等があり、工作物としてピザ窯がある。
- 4 物件3の建物は、Aが居住し占有している。第三者には貸していない。
- 5 物件3の建物の南側に、下屋が設置されているが、かなり破損している。
- 6 物件3の建物は、築後46年経過しており、全体的に老朽化が目立つ。建物内の壁や廊下も傷んでおり、南側の洋室では、何か所も雨漏りしており、天井からビニール袋をぶら下げて、応急処置をしているが、屋根や天井裏などの根本的な修理はしていない。
- 7 物件3の建物内で、現在は飼っていないが、3年ほど前まで猫を飼っており、柱や壁の一部に引っかき傷が残っている。

(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 (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件1の土地は、敷地が接面している5人の共有地であり、北側の公道に出るための通路として利用しています。2 物件2の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。3 物件2の土地の南側に置かれている工作物は、夫が作ったピザ窯です。4 物件3の建物は、私が居住し占有しています。第三者に貸していません。5 物件3の建物は、築後46年経過しており、老朽化も進んでいます。南側の洋室の天井がひどく雨漏りしていますが、修理はしていません。6 物件3の建物内で、現在は飼っていませんが、3年前まで猫を飼っていました。柱や壁に引っかき傷が残っています。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">1 物件1と2の土地及び物件3の建物についての状況は、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3の建物の占有状況については、現場の状況、立入調査の結果及び関係者からの聴取から、建物所有者Aが占有していると認定した。	

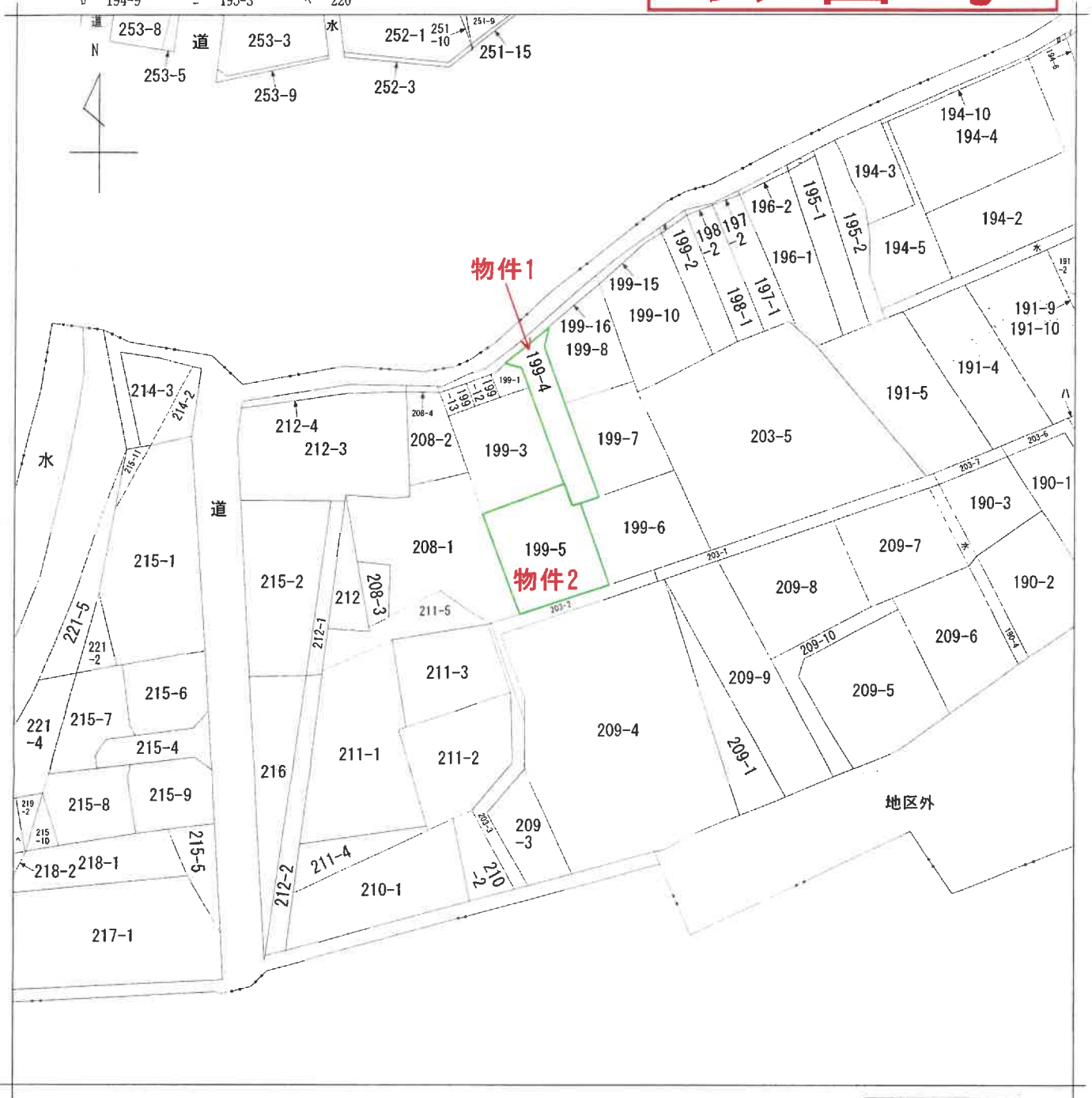
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月5日(木) : - :	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を発送する。(受理日3月13日)
8年3月10日(火) 15:10-15:20	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接道状況確認、境界確認、占有調査。
8年3月11日(水) : - :	執行官室	Aに通知を出す。
8年3月18日(水) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物外観写真、建物立入調査、占有調査、境界調査、立会いしたAから事情を聞く。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者 に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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 194-11 ハ 地区外 ホ 199-14 ト 251-16
 ロ 194-9 ニ 195-3 ヘ 220



(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	南陽市柵塚字塚田二		地番	199番5			
出縮	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	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8年3月9日
 山形地方法務局米沢支局
 登記官

請求番号：26-1
 (1/1)

(7 枚目)

A 3 判 → A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和55年4月4日

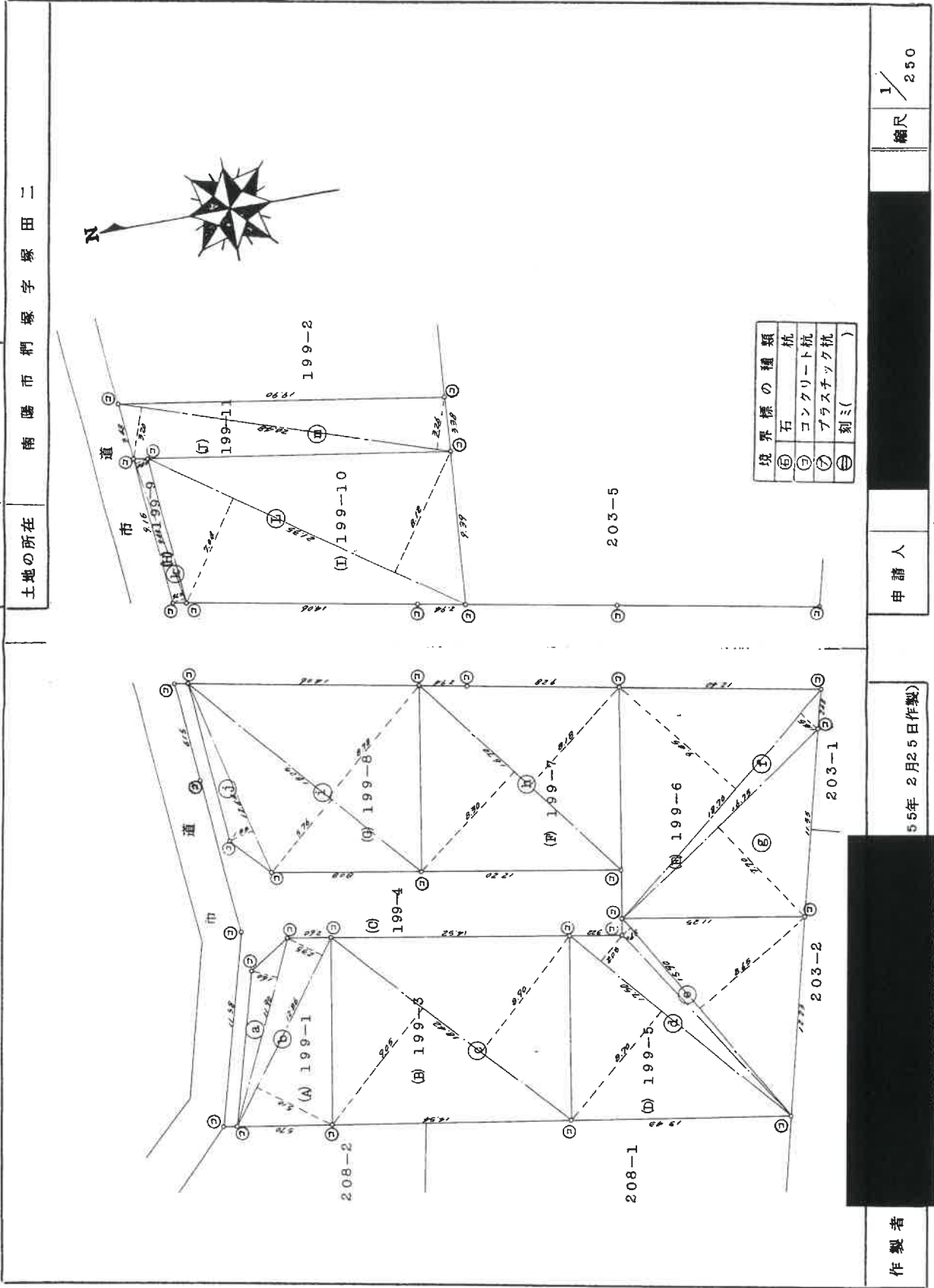
公用

212184

水戸市

前 199-1. 新 199-1. 199-3 ~ 199-10 199-12 199-13 199-15 199-16
地 番 (A) 199-1. (B) 199-3 ~ (C) 199-11
土地の所在 南陽市 桐原字 塚田 二

地積測量図



(日開測量)

境界標の種類	
(5)	石
(6)	コンクリート杭
(7)	プラスチック杭
(8)	刻ミ()

製作者

55年 2月25日作製

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士協会専用紙)

昭和55年4月4日登記

A 3判 → A 4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8年3月9日 山形地方支務局米沢支局 登記官

登記年月日：昭和55年4月4日

212185

地積測量図

1 敷地と隣地

地番 (A) 199-1.(B) 199-3
~(G) 199-11

土地の所在 南陽市 柗塚字 塚田 二

求積 (A) 199-1
 (a) $11.90 \times 1.60 = 19.0400m^2$
 (b) $12.86 \times (2.35+5.10) = 95.8070$
 倍面積 114.8470
 地積 57.4235m²

求積 (B) 199-3
 (c) $18.42 \times (9.05+8.90) = 330.6390m^2$
 地積 165.3195m²

求積 (C) 199-4
 $1192.8232 - 57.4235 - 165.3195 - 167.9975$
 $- 166.4025 - 137.6080 - 142.4735 - 77.3320$
 $- 161.8330 - 66.1504 = 120.2833m^2$
 地積 120.28m²

求積 (D) 199-5
 (d) $17.50 \times (8.70+2.05) = 188.1250m^2$
 (e) $15.90 \times (0.55+8.65) = 147.8700$
 倍面積 335.9950
 地積 167.9975m²

求積 (E) 199-6
 (f) $18.70 \times (9.45+1.45) = 203.8300m^2$
 (g) $16.75 \times 7.70 = 128.9750$
 倍面積 332.8050
 地積 166.4025m²

求積 (F) 199-7
 (h) $16.70 \times (8.50+8.18) = 275.2160m^2$
 地積 137.6080m²

求積 (G) 199-8
 (i) $18.25 \times (5.76+8.78) = 265.3550m^2$
 (j) $12.64 \times 1.55 = 19.5920$
 倍面積 284.9470
 地積 142.4735m²

求積 (H) 199-9
 (k) $9.40 \times (0.80+0.76) = 14.6640m^2$
 地積 7.3320m²

求積 (I) 199-10
 (l) $21.35 \times (7.04+8.12) = 323.6660m^2$
 地積 161.8330m²

求積 (J) 199-11
 (m) $20.48 \times (3.20+3.26) = 132.3008m^2$
 地積 66.1504m²

(原簿納)

作製者

和55年 2月25日(作製)

申請人

縮尺

1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和55年4月4日登記

A 3判→A 4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8年3月9日

山形地方方法務局長 沢 支局

登記官

登記年月日：平成4年8月3日

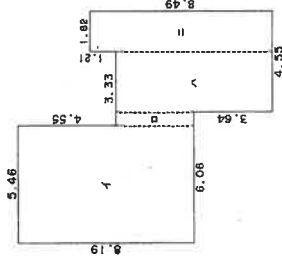
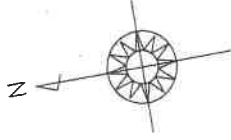
273026

各階平面図

家屋番号 199番5

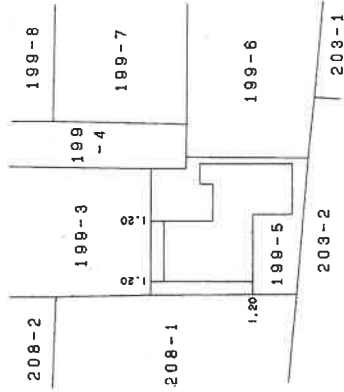
建築物の所在 南陽市青葉字塚田二 199番地5

建築物各階平面図



求積表

イ	8.19	X	5.46	=	44.7174
ロ	3.64	X	0.60	=	2.1840
ハ	7.28	X	2.73	=	19.8744
ニ	8.49	X	1.82	=	15.4518
合計					82.2276
床面積					82.22 ㎡



製作者

年 7月28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判→A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

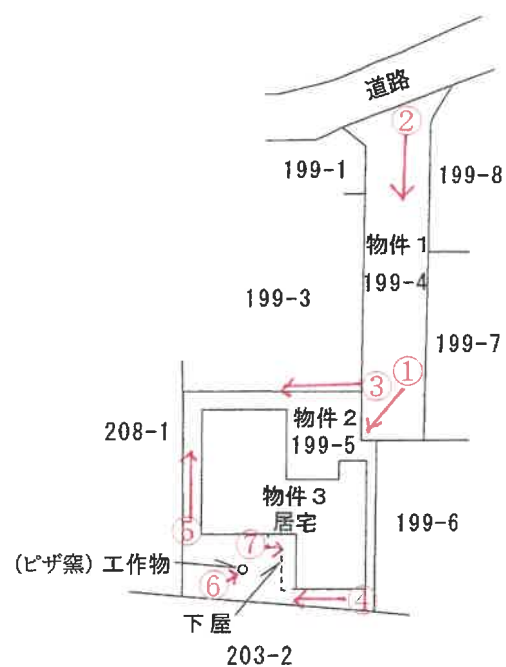
平成4年8月3日登記

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8年3月9日 山形地方支務局米沢支局

登記官

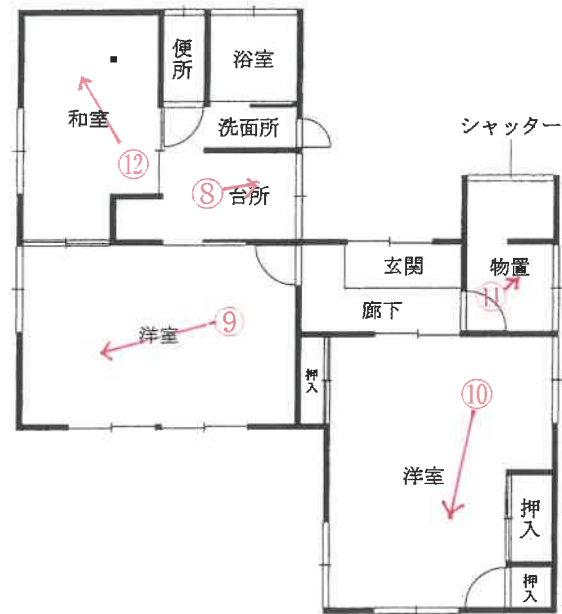
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件 3



1F

(82.22㎡)

凡例 : 写真撮影位置方向○→

(13 枚目)

写真①(物件3 建物外観)



写真②(物件1 公道接道付近から物件3の建物方向を撮影)



物件3の建物

写真③(物件2 北側境界付近)



写真④(物件2 南側境界付近)



写真⑤(物件2 西側境界付近)



写真⑥(物件2 工作物(ピザ窯))



(16 枚目)

写真⑦(物件3 下屋)



写真⑧(物件3 台所)



写真⑨(物件3 リビングルーム)



写真⑩(物件3 洋室)



写真①(物件3 物置)



写真②(物件3 和室)



令和 8 年 (又) 第 1 号
令和 8 年 3 月 1 8 日 現地調査
令和 8 年 3 月 2 5 日 評 価
(Y 2 1 1 3 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 480,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 40,000円
物件2	金 190,000円
物件3	金 250,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の土地の内訳価格は物件3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3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 共有者	南陽市柵塚字塚田二 199番4 公衆用道路 107 m ² A 持分5分の1	左記にほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	南陽市柵塚字塚田二 199番5 宅地 167.99 m ²	左記にほぼ同じ
3	所家屋番 種号 類 構造 床面積	南陽市柵塚字塚田二 199番地5 199番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 82.22 m ²	左記にはほぼ同じ
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1について持分5分の1の評価額を求める。 		

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・2）

位置・交通	JR奥羽本線赤湯駅の南東方約2.4km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	南陽市市街地南東端付近の柵塚地内に一般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 第二種中高層住居専用地域 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	物件1 107㎡ 物件2 167.99㎡ 物件2 約4m×約12m ほぼ長方形 ほぼ平坦 中間画地 物件1の共用私道（持分1/5）を介して物件2 に出入している。
接面道路の状況	物件2北東側が約4mの舗装私道にほぼ等高に接面。 （物件1 建築基準法第42条1項5号道路、S55.5.20、第67号）	
土地の利用状況等	物件3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	<p>附加物・従物等：植樹、舗装</p> <p>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いる。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>そ の 他：・物件1は有効宅地ではなく、物件2に出入するための共用私道（持分1/5）である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件2南端付近に工作物が1個存する。 ・物件1を通る上水道の引込管について、共同の水道管となっている（市上下水道課より聴取）。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 昭和55年11月21日新築 平成4年7月26日増築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 約3年
仕様	屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 サイディング・カラー鉄板 ほか 内壁 ビニールクロス・ボード・合板・表し ほか 天井 ビニールクロス・ボード・板張・合板・表し ほか 床 フローリング・畳・ビニールシート 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 その他 なし
床面積（現況）	82.22 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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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：下屋 その他：建物南側部分に雨漏りが存する。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ× オ=カ
1	10,900	0.30	107	1.00	1/5	70,000
2	10,900	0.95	167.99	0.30	—	520,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

南陽－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/150 & = & 10,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、環境条件、行政的条件格差等を考慮して
+50%と査定した。

イ. 個別格差：物件1 共用私道 -70

物件2 間 口 -5

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：建物取り壊しの可能性等を考慮し-70%と査定した。

オ. 共有持分割合：持分5分の1

② 物件 3 (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
3	127,000	82.22	0.03	310,000

ウ. 現価率

<物件 3 >

経過年数 45 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 60%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 3 年} / \text{経済的全耐用年数 48 年}) \times (1 - \text{観察減価 0.60}) = 0.03$$

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		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
2	520,000	0.30	法定地上権	160,000

イ. 土地利用権等割合：法定地上権 物件1について30%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カ、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	70,000	—	0	—	0.90	0.6	40,000
2	520,000	−160,000	0	—	0.90	0.6	190,000
3	310,000	+160,000	0	—	0.90	0.6	250,000
一括価格(合計)							480,000

ウ. 従物・附加物：舗装、植樹、下屋等を0円と査定した。

エ. 占有減価修正：特になし

オ. 市場性修正：築年数の経過した建物の存在、地域の実情等を考慮して−10%と査定した。

カ. 競売市場修正：競売特有の事情による減価割合−40%と査定した。

第6. 参考価格資料

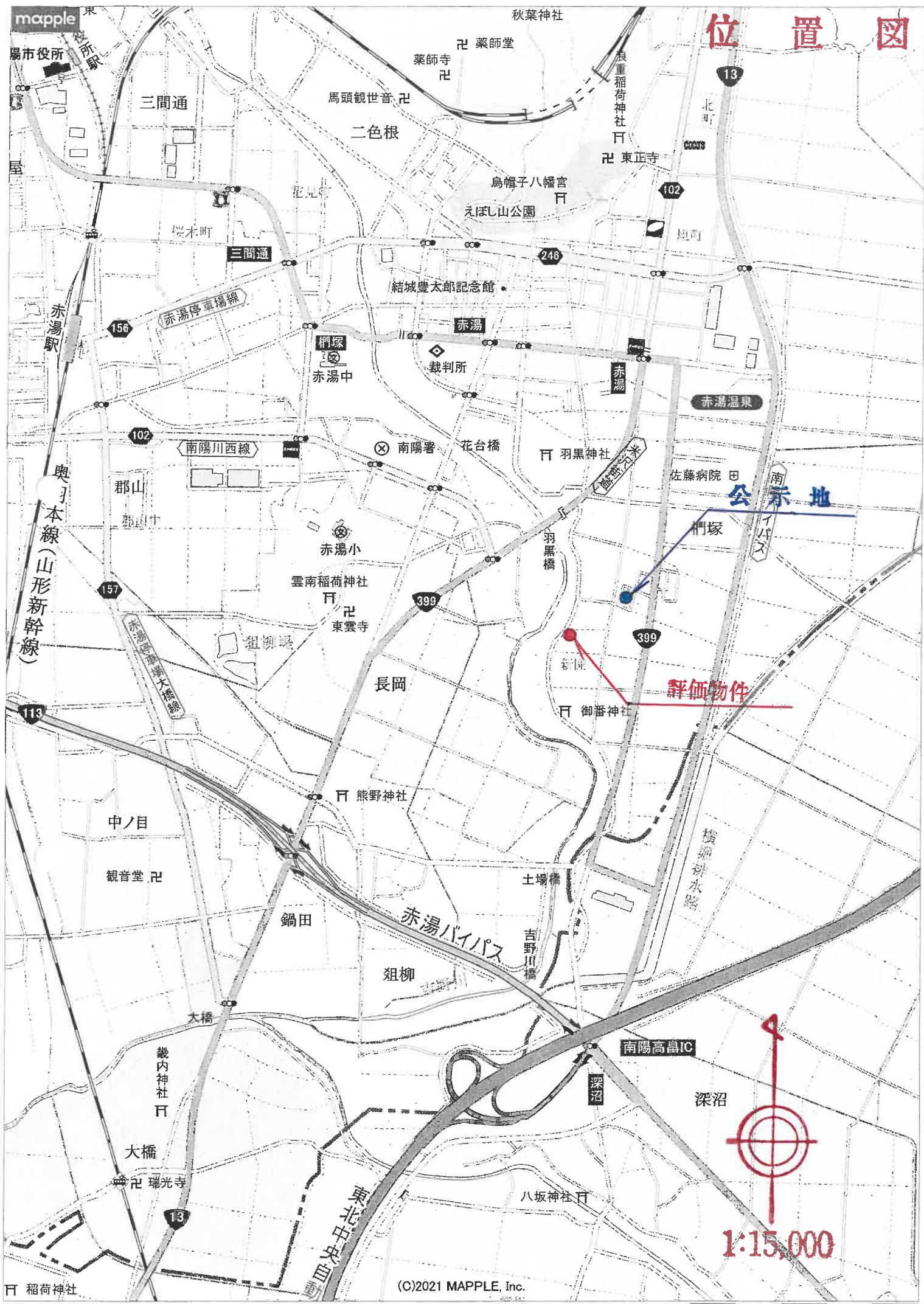
1 地価公示価格等	南陽-1
所 在	南陽市柵塚字松木壇 493 番 8
価 格	16,300 円/㎡
位 置	赤湯駅から南東方道路距離約 2.6 km に位置する。
価 格 時 点	令和 8 年 1 月 1 日現在
地 積	285 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	北西 6m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第 2 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7. 付 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 公 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

位置図



評価物件



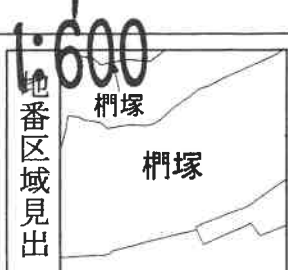
1:15,000

〒 稲荷神社
1:15,000 相当

(C)2021 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは約150メートル

公 図 写



地区外

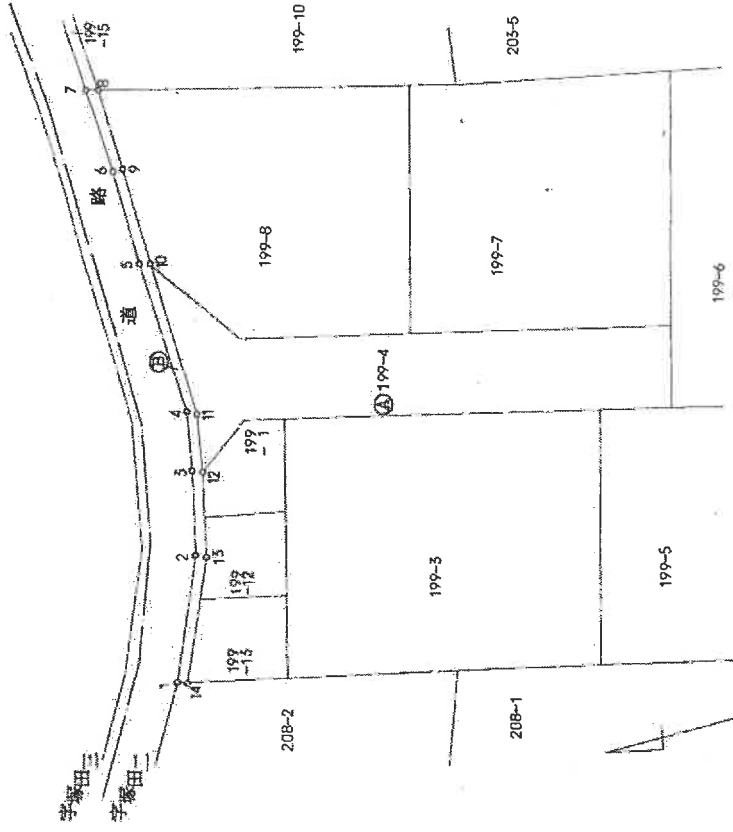
212189

地積測量図

前199-4. 第1番
 地番 199-4
 土地の所在 南陽市網塚 字塚田二

コウクワツコ 2
 コウクワツコ 1 / 250
 面積 199-1.6 (平米)
 面積 0.2467
 面積 12.8180

NO.	1 1カイメ X	1 1カイメ Y	2 2カイメ X	2 2カイメ Y	クワツ	ハツシヨウ
1	58.545	61.945	58.540	61.920	1- 2	5.860
2	57.720	67.730	57.720	67.740	2- 3	3.800
3	57.875	71.540	57.860	71.525	3- 4	2.690
4	58.075	74.215	58.080	74.215	4- 5	7.036
5	60.240	80.900	60.230	80.925	5- 6	4.348
6	61.505	85.075	61.495	85.070	6- 7	3.840
7	62.755	88.705	62.755	88.700	7- 8	0.552
8	62.200	88.700	62.205	88.695	8- 9	3.719
9	61.060	85.185	61.045	85.135	9- 10	4.416
10	59.765	80.935	59.750	80.940	10- 11	7.173
11	57.660	74.085	57.645	74.075	11- 12	2.609
12	57.385	71.490	57.385	71.480	12- 13	3.802
13	57.215	67.690	57.180	67.685	13- 14	5.889
14	58.060	61.870	58.075	61.855	14- 1	0.480
合計	12.7665	12.7665	12.8701	12.8701	合計	0.1036
(12.7665	+	12.8701) / 2 =		12.8180



測り手 : 測量士 網塚 隆之助
 測量士 : 網塚 隆之助
 測量士 : 網塚 隆之助
 測量士 : 網塚 隆之助

製作者	嘱託者	縮尺 1/250
-----	-----	----------

昭和60年3月4日 登記

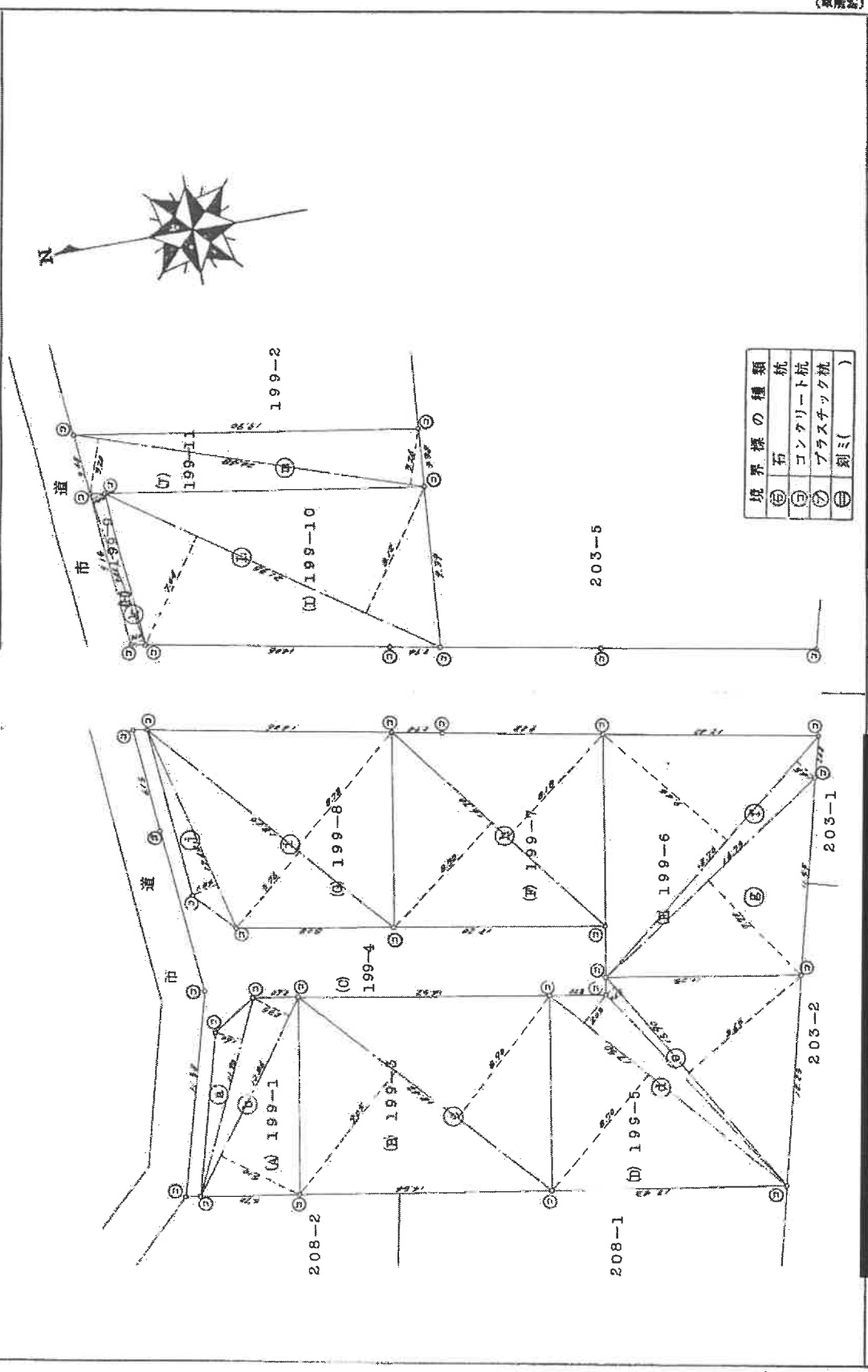
212184

444所地番

前199-1巻・新199-1・199-3~199-10 199-12 199-13 199-15 199-16
地番 (A) 199-1. (B) 199-3
~ (C) 199-11

地積測量図

土地の所在 南陽市桐原字塚田二



境界標の種類	
⊙	石
⊚	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
⊖	刻ミ()

製作者

申請人

縮尺 1/250

(日調連 9)

(実測図)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和55年4月4日登記

212185

地積測量図

1枚目と異様

地番 (A) 199-1, (B) 199-3
~ (D) 199-11

土地の所在 南陽市柗塚字塚田二

求積 (A) 199-1

(a) $11.90 \times 1.60 = 19.0400 m^2$
(b) $12.86 \times (2.55 + 5.10) = 95.8070$

倍面積 114.8470
地積 57.4235 m²

求積 (B) 199-3

(c) $18.42 \times (9.05 + 8.90) = 330.6390 m^2$

地積 165.3195 m²

求積 (C) 199-4

$1192.8232 - 57.4235 - 165.3195 - 167.9975$
 $- 166.4025 - 137.6080 - 142.4735 - 77.5320$
 $- 161.8330 - 66.1504 = 120.2833 m^2$

地積 120.28 m²

求積 (D) 199-5

(d) $17.50 \times (8.70 + 2.05) = 188.1250 m^2$
(e) $15.90 \times (0.55 + 8.65) = 147.8700$

倍面積 335.9950
地積 167.9975 m²

求積 (E) 199-6

(f) $18.70 \times (9.45 + 1.45) = 203.8300 m^2$
(g) $16.75 \times 7.70 = 128.9750$

倍面積 332.8050
地積 166.4025 m²

求積 (F) 199-7

(h) $16.70 \times (8.30 + 8.18) = 275.2160 m^2$

地積 137.6080 m²

求積 (G) 199-8

(i) $18.25 \times (5.76 + 8.78) = 265.3550 m^2$
(j) $12.64 \times 1.55 = 19.5920$

倍面積 284.9470
地積 142.4735 m²

求積 (H) 199-9

(k) $9.40 \times (0.80 + 0.76) = 14.6640 m^2$

地積 7.3320 m²

求積 (I) 199-10

(l) $21.35 \times (7.04 + 8.12) = 323.6660 m^2$

地積 161.8330 m²

求積 (J) 199-11

(m) $20.48 \times (3.20 + 3.26) = 132.3008 m^2$

地積 66.1504 m²

(日調通9)

作製者

申請人

縮尺 1/

昭和55年4月4日登記

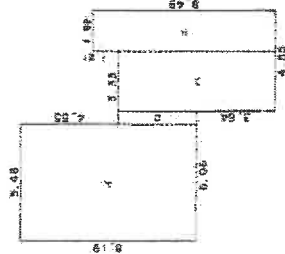
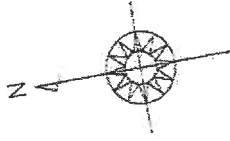
建築物図面
各階平面図

家屋番号 199番5

建築物の所在 南陽市打塚字塚田二 199番地5

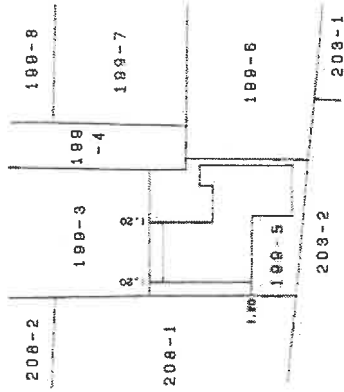
各階平面図

273026



求積表

1	8.19	X	5.46	=	44.7174
□	3.64	X	0.60	=	2.1840
△	7.28	X	2.73	=	19.8744
Σ	8.49	X	1.82	=	15.4518
合 計					82.2276
床 面 積					82.2276



(目録表12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

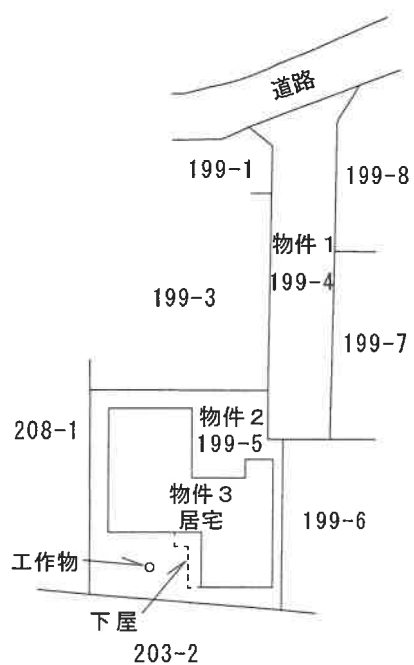
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

平成24年8月3日登記

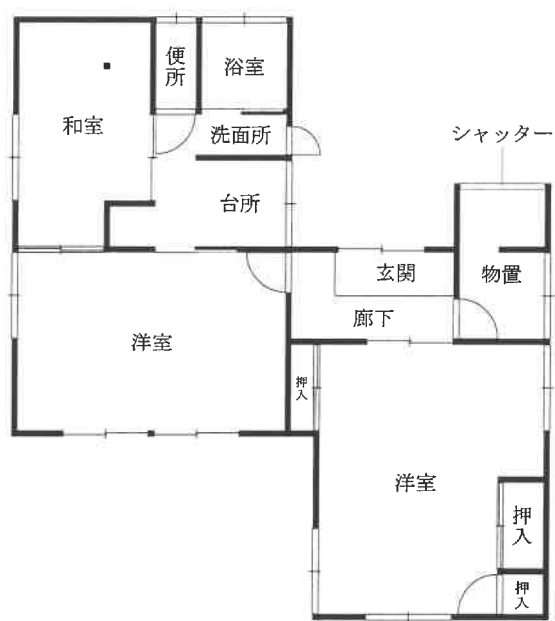
A3判→A4判に縮小

建物配置図 S=1:500



建物間取図

物件 3



(82.22㎡)