

## 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 5月26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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月16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 5月26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   | 西村山郡河北町谷地字砂田          |
|   | 地 番   | 4 1 番 4               |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 2 1 9 . 2 7 平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 西村山郡河北町谷地字砂田 4 1 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 4 1 番 4               |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建         |
|   | 床 面 積 | 8 0 . 3 2 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, 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B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 西村山郡河北町谷地字砂田  
地 番 41番4  
地 目 宅地  
地 積 219.27平方メートル

共有者 A 持分5分の2  
共有者 B 持分5分の3

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 西村山郡河北町谷地字砂田 41番地4  
家屋 番号 41番4  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 80.32平方メートル

共有者 A 持分5分の2  
共有者 B 持分5分の3

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第53号  
令和7年11月12日受理  
令和8年 1月27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 西村山郡河北町谷地字砂田  
地 番 4 1 番 4  
地 目 宅地  
地 積 2 1 9 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分5分の2  
共有者 B 持分5分の3

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 西村山郡河北町谷地字砂田 4 1 番地 4  
家屋 番号 4 1 番 4  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 8 0 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分5分の2  
共有者 B 持分5分の3

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	山形県西村山郡河北町谷地字砂田41番地の4
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 建物共有者(A、B) <input type="checkbox"/> 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。 <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
<b>建物</b>	物件2
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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を居宅(空き家の状態)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 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1の土地について、西側で幅員約6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)に接面している。東側にはコンクリートの土留があり、境界線は明瞭である。北側及び南側にはブロック塀や土留等は設置されていないが、北側には境界標があり、また南側は隣地(地番41番5)の境界線付近がコンクリート舗装されているため、境界は明瞭になっている。なお、西側の舗装私道は、所有者は株式会社匠佐竹工務店であり、登記上は「公衆用道路」となっている。C(Bの実兄)によると、通行するにあたり、特に通行料は支払っていないとのこと。
- 2 物件1の土地について、Cによると、隣地所有者と境界争いはないとのこと。
- 3 物件2の建物について、Cによると、共有者のAは10年以上前に転居し、その後はBが1人で暮らしていたが、2年半ほど前に施設に入所したため、以降は空き家になっているとのこと。
- 4 物件2の建物について、Cによると、第三者には貸しておらず、建物内に残置されている目的外動産はすべてBのものであるとのこと。
- 5 物件2の建物について、雨漏りしている箇所があるとのこと。建物内の壁の一部にくすみや傷みが見られる。建物の外は、屋根の下側の一部に破損している箇所がある。また、縦といの一部分が外れている箇所も見られる。
- 6 物件2の建物について、Cによると、建物内でBはペットを飼っていなかったとのこと。

(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
■ C (土地建物共有者Bの実兄)	<p>1 私は、Bの実兄ですが、Bから頼まれて物件2の建物を時々見に来ています。共有者のAは10数年前に転居し、その後は弟のBが1人で暮らしていましたが、2年半ほど前に体調を崩し、今は医療施設に入所しているため、空き家になっています。</p> <p>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。</p> <p>3 前面道路について、通行するにあたり、特に契約等は交わしておらず、道路の所有者から通行料を請求されてもいません。</p> <p>4 物件2の建物について、第三者には貸していません。建物内の目的外動産はすべてBの所有物です。</p> <p>5 物件2の建物について、雨漏りしている箇所があります。</p> <p>6 物件2の建物内で、Bはペットを飼っていませんでしたので、壁や柱に引っかき傷等はありません。</p>
執行官の意見	
<p>■ 1 本件物件の状況は、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。</p> <p>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>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(B)が空き家の状態で使用し占有するものと認定した。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月12日(水) : - :	執行官室	山形地方法務局寒河江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11月17日)
7年12月22日(月) 13:10-13:20	物件所在地	現地調査、前面道路接面状況調査、敷地内目的外建物 等有無確認、占有確認、評価人同行なし。
7年12月25日(木) : - :	執行官室	Bに通知を出す。
8年1月13日(火) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、建物立入調査、占有確認、評価人同行あり。 事前調査及び聞き取りから、空き家であることが判 明したので、立会人Dと解錠技術者Eを同行したが、 Bの実兄Cが物件所在地に来たため、鍵を持っていた Cから解錠してもらい、建物内に立ち入った。立ち会 ったCから事情を聞いた。
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 1月13日 目的物件は不在と予想されたので、立会人Dと解錠技術者Eを同行して臨場した。</p> <p>□ 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>□ 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

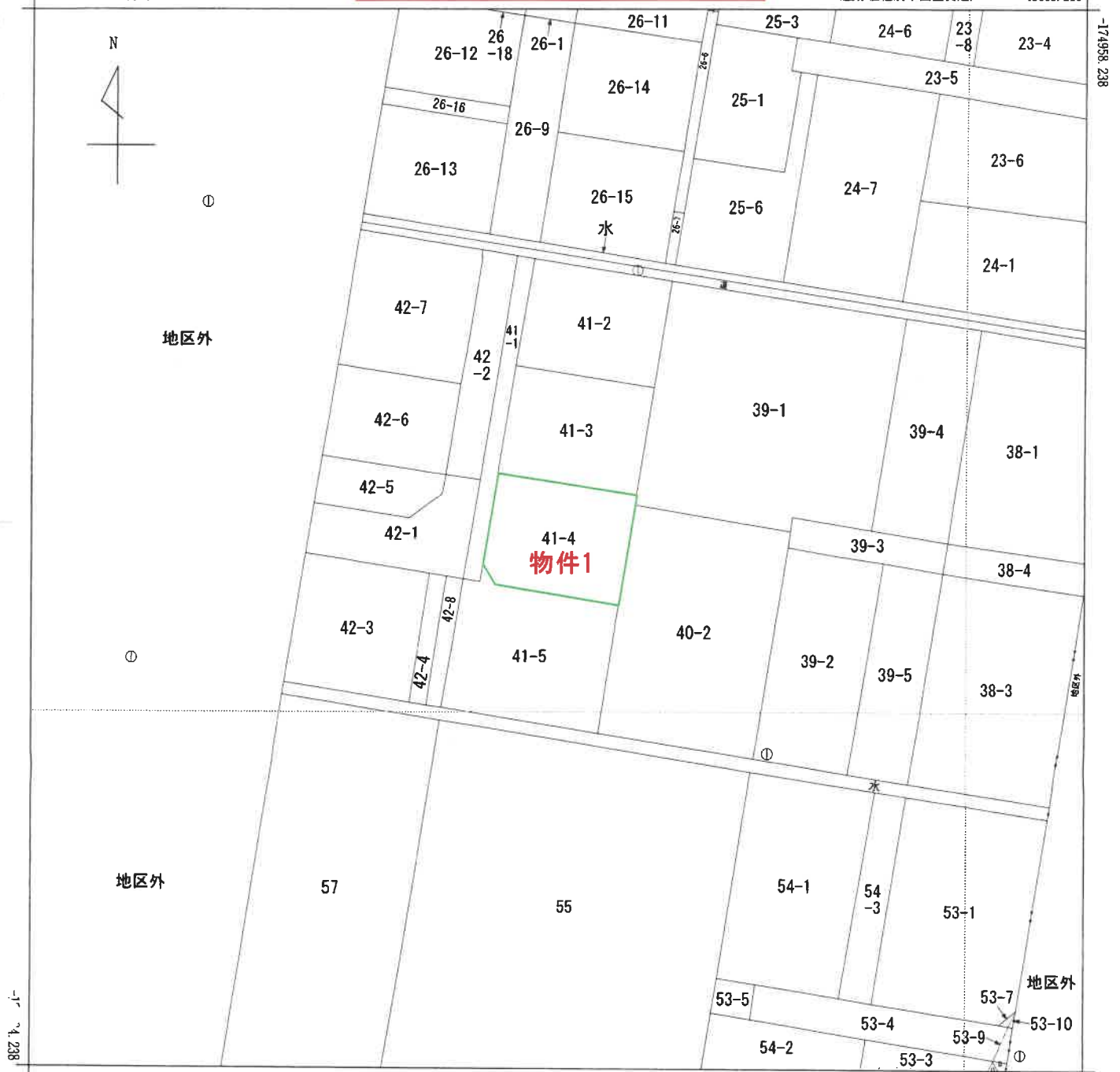
# 公 図 写

1 26-5  
2 53-6

ハ 53-8

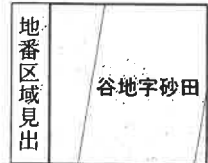
(座標値種別：図上測定)

-45883.215



-46008.215 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在	西村山郡河北町谷地字砂田				地番	41番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年11月			備付年月日(原図)	昭和54年9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11月14日  
山形地方方法務局寒河江支局  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)

A 3判 → A 4判に縮小

( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成10年1月14日

公用

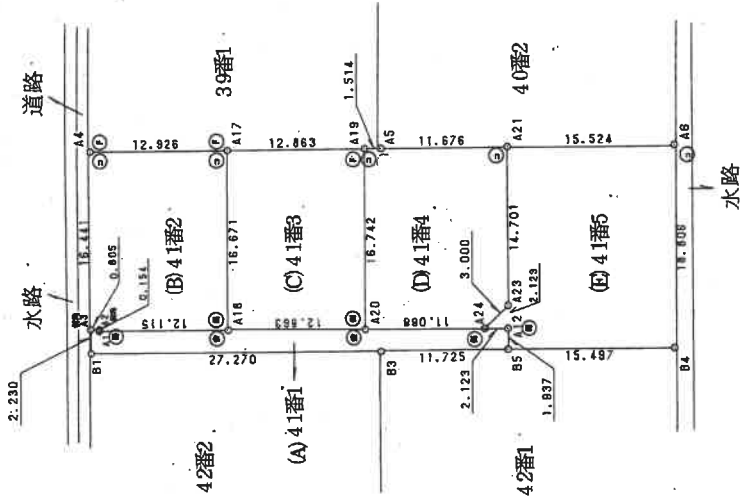
203968

# 地積測量図

前々/後・新

地番 (A)41番1ないし (E)41番5

土地の所在 西村山郡河北町谷地字砂田



境界線の種類	材料
(1)	石
(2)	コンクリート杭
(3)	プラスチック杭
(4)	木
(5)	土
(6)	金属プレート
(7)	鉄
(8)	赤レンガ
(9)	白レンガ
(10)	創濟先達
(11)	トドメ
(12)	型築壁

単位 m

作製者

(平成10年1月8日作製)

申請人

2-1

縮尺 1/500

平成10年1月14日登記

(日本土地家屋調査士会連合会)

(1/2)

請求番号：7-2

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11月14日

山形地方務局寒河江支局

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成10年1月14日

203969

地番 (A) 41番1ないし (B) 41番5

土地の所在 西村山郡河北町谷地字砂田

1枚目と同様

# 地積測量図

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A20	305.048	296.901	-3139.431174	11.068
A24	293.966	296.558	-3934.138428	3.000
A23	291.782	298.614	-779.661154	14.701
A21	291.355	313.309	3523.159705	11.676
A5	303.027	313.597	4134.76445	1.514
A19	304.540	313.636	633.858356	16.742
倍面積			438.543750	
面積			219.2718750	
地積			219.27	m <sup>2</sup>
坪数			66.32	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A21	281.355	313.309	4996.338623	14.701
A23	291.782	298.614	779.661154	3.000
A24	293.966	296.558	18.090038	2.123
A12	281.843	296.492	-612.552472	1.937
B5	291.900	294.556	-4546.177304	15.497
B4	276.409	294.130	-4725.198450	18.806
A6	275.835	312.927	4677.006942	15.524
倍面積			587.188531	
面積			293.5942655	
地積			293.59	m <sup>2</sup>
坪数			88.81	

総計 1022.5245615

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A3	330.821	297.857	256.752734	2.230
B1	330.879	295.628	-8040.785972	27.270
B3	303.622	294.798	-11490.931242	11.725
B5	291.900	294.556	-3469.575124	1.937
A12	291.843	296.492	612.552472	2.123
A24	293.966	296.558	3916.048390	11.088
A20	305.048	296.901	7107.513039	12.863
A18	317.905	297.299	7422.664133	12.115
A1	330.015	297.674	3605.427488	0.154
A2	330.017	297.828	240.049368	0.805
倍面積			159.715286	
面積			79.8576430	
地積			79.85	m <sup>2</sup>
坪数			24.15	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A17	317.399	313.962	3898.152192	12.926
A4	330.321	314.290	4218.400380	16.441
A3	330.821	297.857	-90.548528	0.805
A2	330.017	297.828	-240.049368	0.154
A1	330.015	297.674	-3605.427488	12.115
A18	317.905	297.299	-3750.724184	16.671
倍面積			429.803004	
面積			214.9015020	
地積			214.90	m <sup>2</sup>
坪数			65.00	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A19	304.540	313.636	3873.718236	12.863
A17	317.399	313.962	4196.102130	16.671
A18	317.905	297.299	-3671.939949	12.863
A20	305.048	296.901	-3968.081865	16.742
倍面積			429.798552	
面積			214.8992760	
地積			214.89	m <sup>2</sup>
坪数			65.00	

(日課理号)

単位 m

作製者

(平成10年1月8日作製)

申請人

2-2

縮尺 1

測量士 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成10年7月14日登記

(2/2)

請求番号: 7-2

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11月14日 山形地方事務所察河江支局 登記官

公用

A3判→A4判に縮小

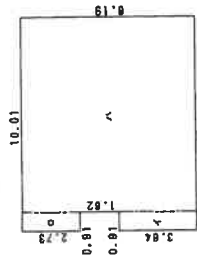
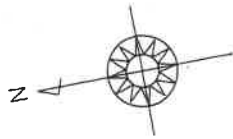
登記年月日：平成10年12月16日

# 216846 各階平面図

家屋番号 41番4

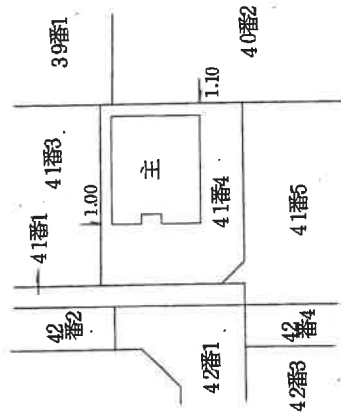
建物の所在 西村山郡河北町谷地字砂田41番地4

# 建物各階平面図



### 求積表

イ	3.64	X	0.91	=	3.3124
ロ	2.73	X	0.91	=	2.4843
ハ	8.18	X	9.10	=	74.5280
合計					80.3257
床面積					80.32 ㎡



(日開連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成10年12月16日登記

(日本土地家屋調査士会連合会印)

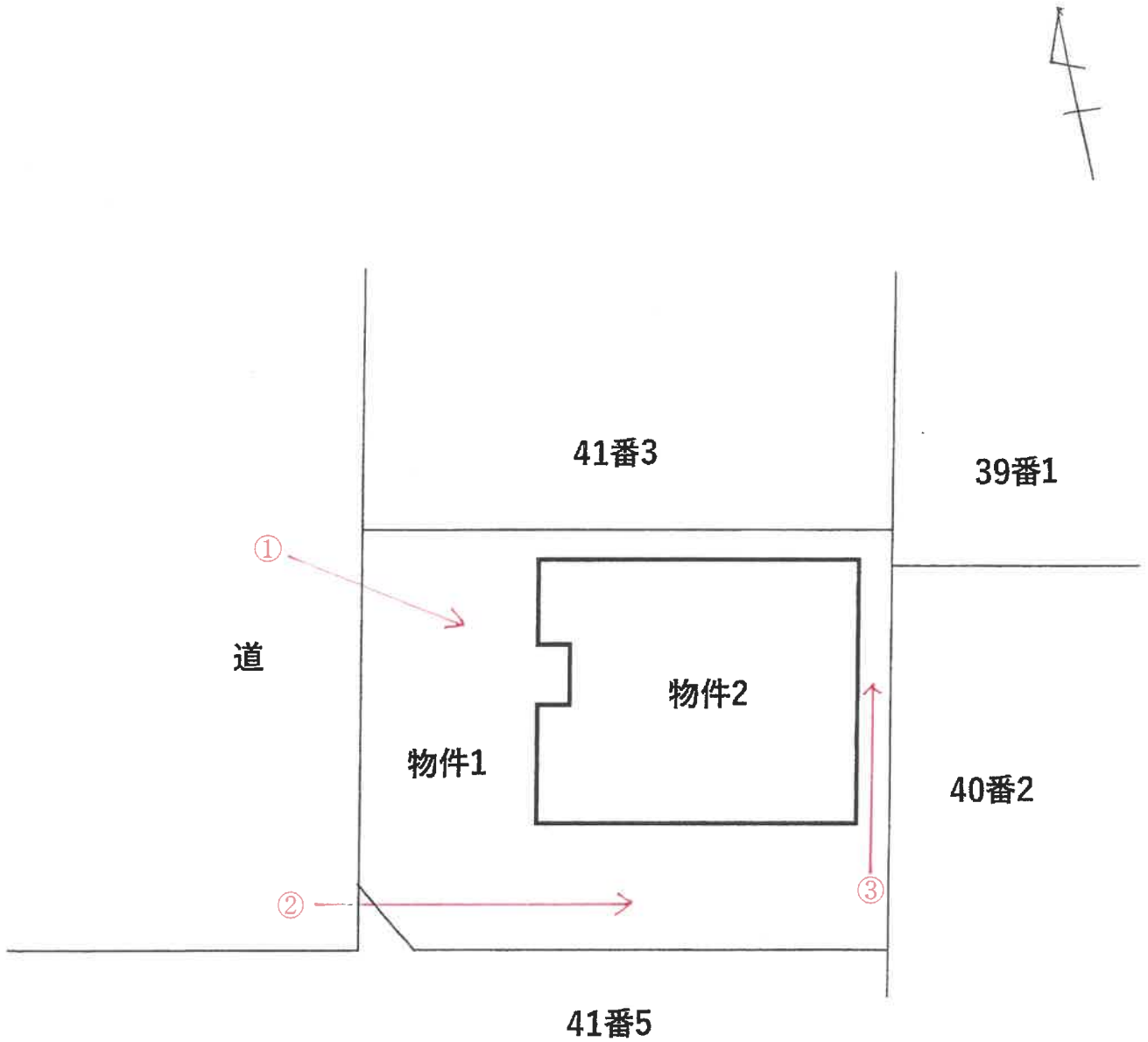
A3判→A4判に縮小

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11月14日 山形地方法務局寒河江支局

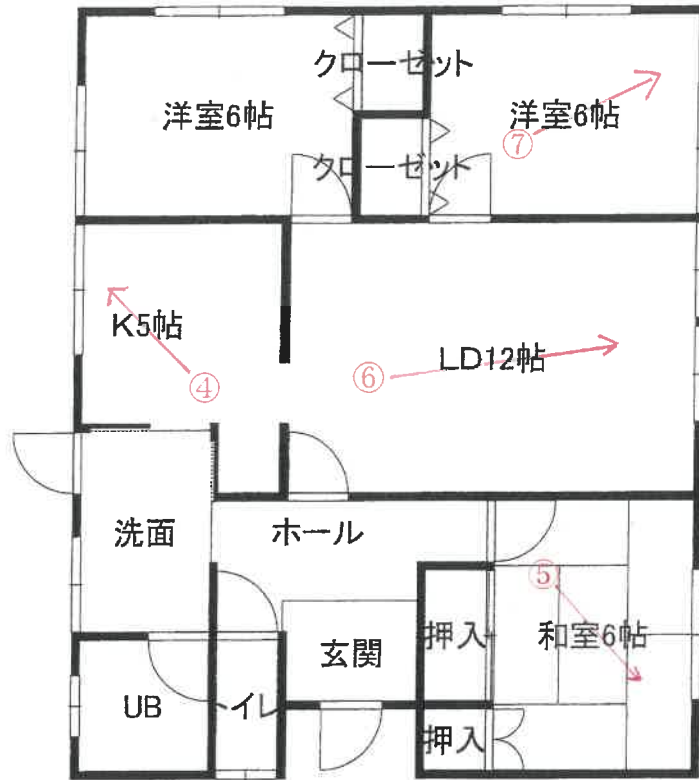
登記官

# 土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

# 建物間取図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件 2 建物外観)



写真②(物件 1 南側境界付近)



写真③(物件1 東側境界付近)



写真④(物件2 キッチン)



写真⑤(物件2 和室)



( 14 枚目)

写真⑥(物件2 洋室)



( 14 枚目)

写真⑦(物件2 洋室)



令和 7 年 (ケ) 第 53 号

令和7年1月13日

現地調査

令和7年1月30日

評 価

競売第713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	¥1,940,000
内訳価格	
物件1	¥1,070,000
物件2	¥870,000

- 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	西村山郡河北町谷地字砂田	同左
	地番	41番4	
	地目	宅地	
	地積	219.27m <sup>2</sup>	

2 建物

番号	所在等	登記	現況	
2	所在	西村山郡河北町谷地字砂田41番地4	同左	
	家屋番号	41番4 主である建物		
	種類	居宅		
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	床面積	階層		(公簿床面積)
		1階		80.32m <sup>2</sup>
		2階		
		3階他計		
延面積	80.32m <sup>2</sup>			
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 左沢線 寒河江駅 北東方 約6.8km			
	付近の状況	一般住宅が建ち並ぶミニ開発された住宅地域			
	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	特別工業地区		
	面地条件 (規模・形状等)	規模約219.27㎡でほぼ長方形である(約11m×約17m)			
	接面道路の状況	西側が幅員約6m私道(平成10年4月13日付第175号・建築基準法42条1項5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(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	なし			
	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	<p>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。</p>				

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	平成10年11月15日 新築
		建 築 年 次 判 定 根 拠	登記記録記載年次
		経 過 年 数	26.2 年
		経済的残存耐用年数	8.8 年
	仕 様	構 造	木造
		屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
		外 壁	サイディング等
		内 壁	クロス等
		天 井	クロス・目透し等
		床	フローリング・畳等
		設 備	特になし
		そ の 他	浄化槽
	床 面 積	公 簿	80.32㎡
		現 況	80.32㎡
		増 築	増築なし
	現 況 用 途 等	階 層	平家建
		現 況 用 途	居宅
		間 取 り	3LDK（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		所有者が空き家状態で占有する（詳細は現況調査報告書参照）	
特 記 事 項		所有者の残置物が多数存するほか、雨漏りがあるとの聴取結果である。また、軒天や雨樋の破損が観察される。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。	

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,400,000	0.25	法定地上権	850,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	3,400,000	- 850,000		0.70	0.60	1,070,000
2	1,230,000	+ 850,000		0.70	0.60	870,000
一括価格 (合計)						1,940,000

#### 【土地】

物件1

- エ 市場性修正 : 雨漏りの可能性、建物面積小及び残置物 -0.3  
 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 : 雨漏りの可能性、建物面積小及び残置物 -0.3  
 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 地価公示価格	山形河北-1
所 在	河北町谷地中央4丁目10番17
価 格	21,900円/㎡
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	381㎡
形 状	1.0 : 1.5
利用の現況	住宅 W2
周辺の現況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
前面道路	西10m町道
供給処理施設	水道・下水
交通施設	寒河江駅 6500m
用途指定等	第一種中高層住居専用地域 (60%, 200%)

## 第7 附属資料

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

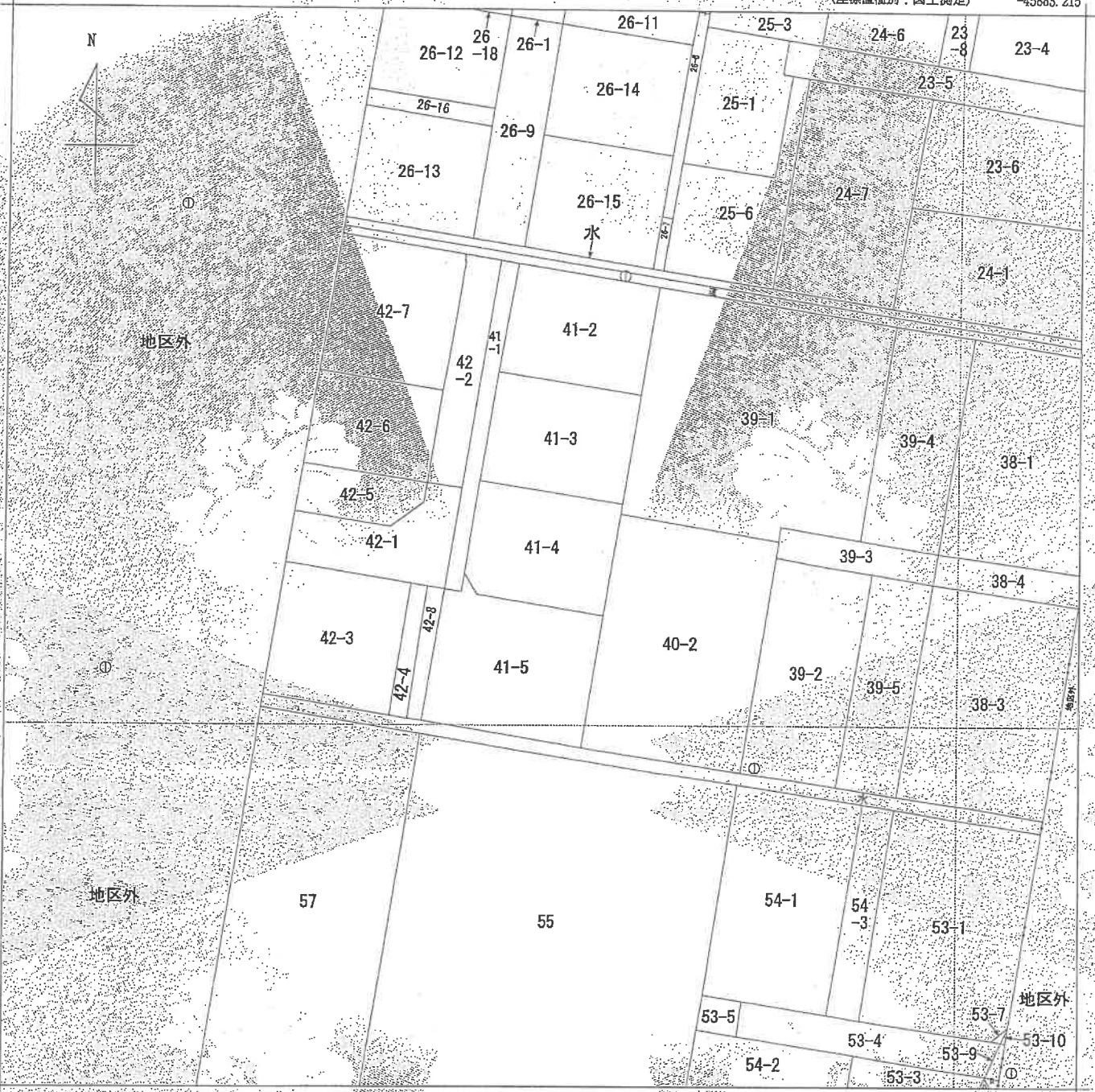


# 公図等写

1 26-5  
53-8

A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定) -45883.215



-46008.215 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し  
谷地字砂田

請求部	所在	西村山郡河北町谷地字砂田		地番	41番4				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和46年11月		備付年月日(原図)	昭和54年9月1日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(山形地方務局寒河江支局管轄)

令和7年10月8日

山形地方務局

請求番号：6-1

登記官

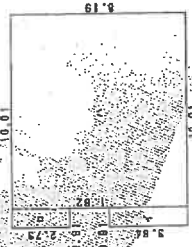
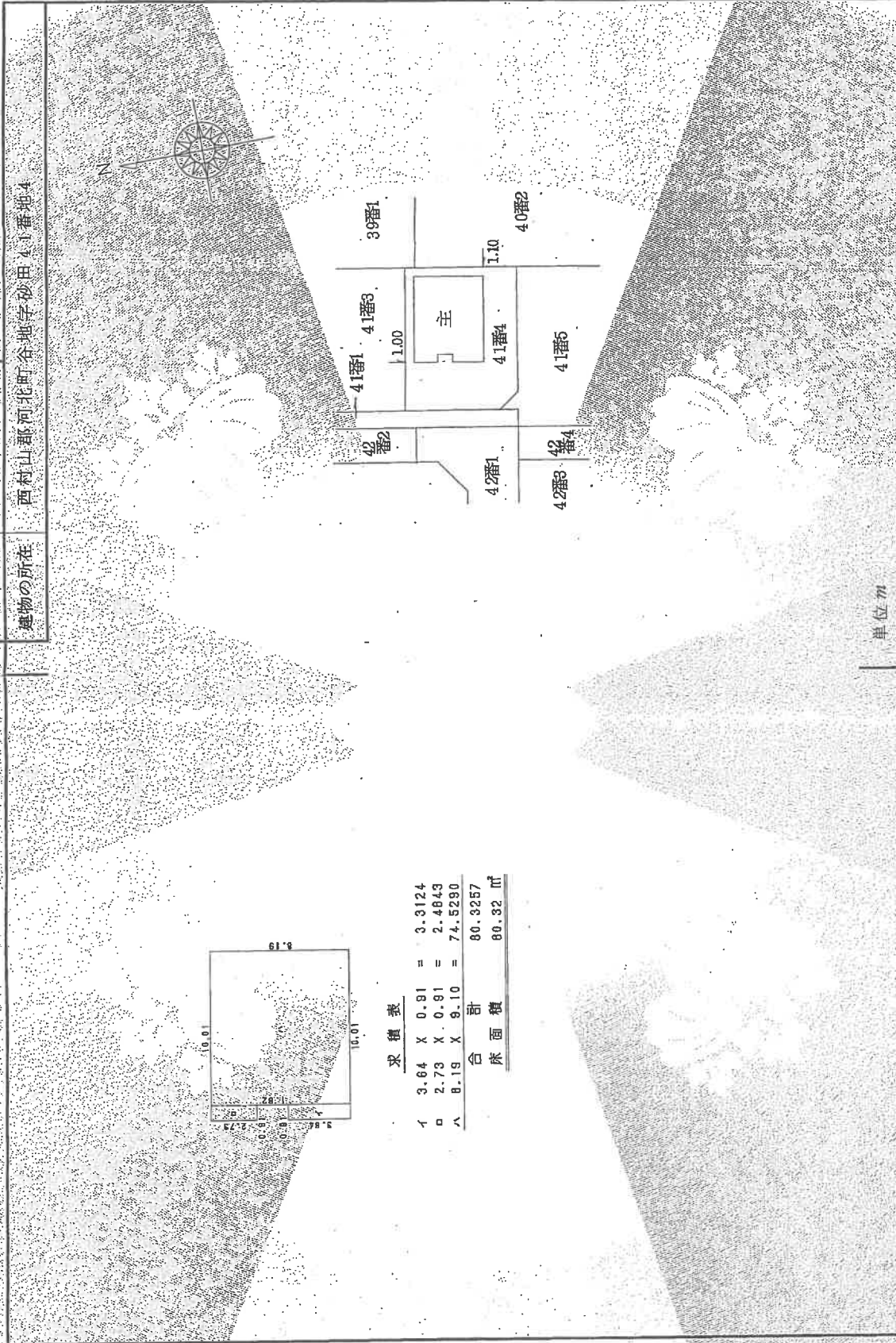
(1/1)

(日調書)

平成10年12月16日登記

建物図面写  
建物図面写  
各階平面図

家屋番号	41番4
建物の所在	西村山郡河北町谷地字砂田41番地4



求積表

イ	3.64 X 0.91 =	3.3124
ロ	2.73 X 0.91 =	2.4843
ハ	8.19 X 9.10 =	74.5290
合 計		80.3257
床面積		80.32 m <sup>2</sup>

単位 71

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(日調書)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成10年12月16日

2116846 各階平面図

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。

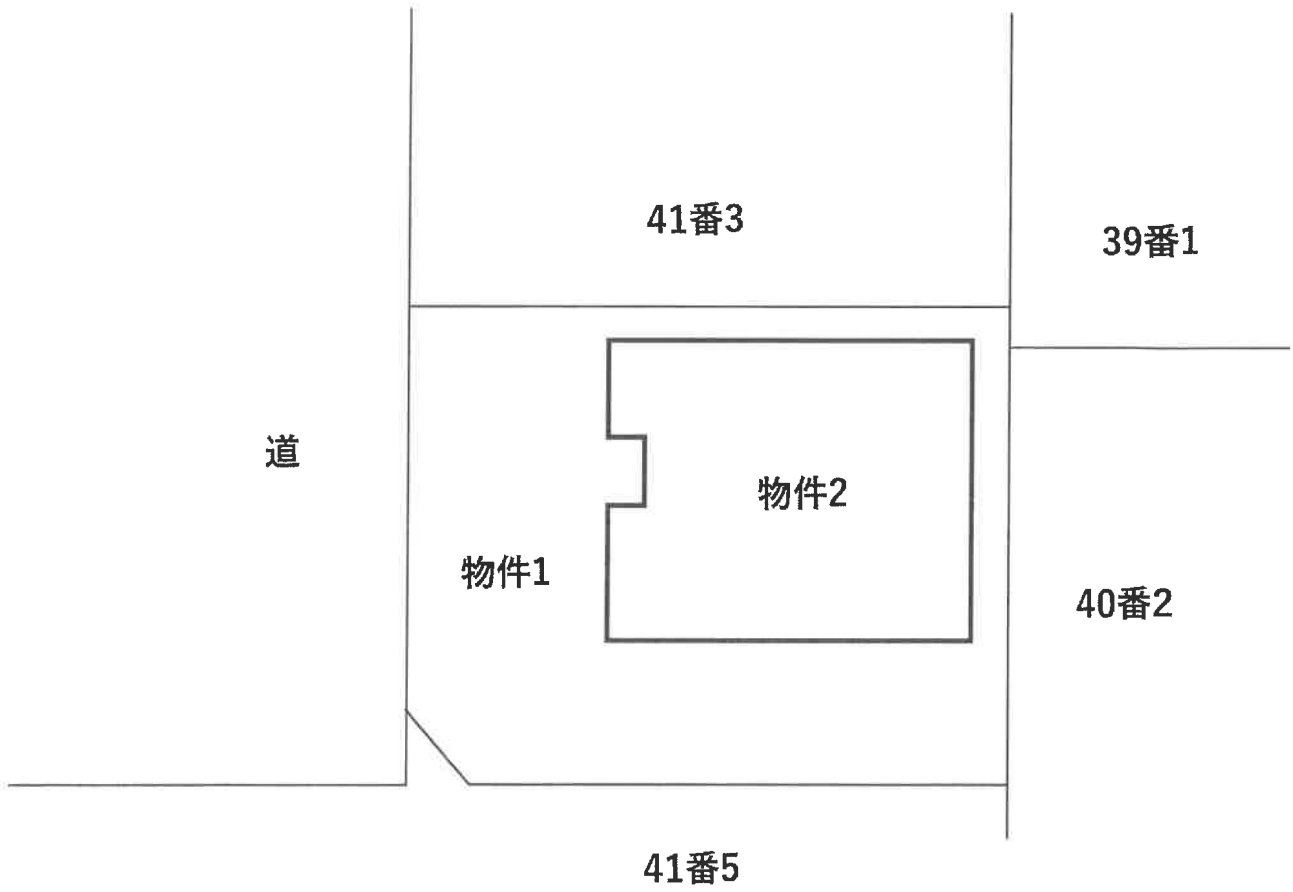
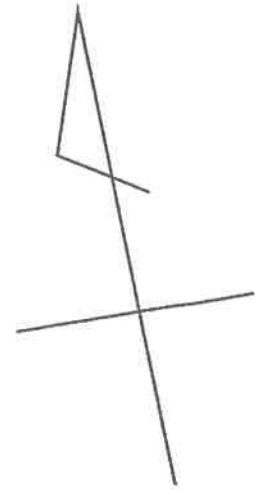
(山形地方務局兼河江支庁管轄)

令和7年10月8日 山形地方務局

登記官

請求番号：6-2

建物配置図



# 概略間取図

