

## 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	日 時 令和 8年 7月30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 8月20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 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 長井市成田字塔ノ越  
地 番 1490番  
地 目 宅地  
地 積 713.85平方メートル
- 2 所 在 長井市成田字塔ノ越 1490番地、1490番地1  
家屋 番号 1490番  
種 類 居宅・店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階233.84平方メートル  
2階 46.37平方メートル  
(附属建物) (現況 不存在)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 36.40平方メートル
- 符 号 2  
種 類 物置・便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 20.43平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 27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1, 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

【物件番号1】

隣地(地番1490番4、1488番1、1492番1、1488番8)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 長井市成田字塔ノ越  
地 番 1490番  
地 目 宅地  
地 積 713.85平方メートル

所有者 A

2 所 在 長井市成田字塔ノ越 1490番地、1490番地1  
家屋 番号 1490番  
種 類 居宅・店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階233.84平方メートル  
2階 46.37平方メートル

(附属建物) (現況 不存在)

符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 36.40平方メートル  
符 号 2  
種 類 物置・便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 20.43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



## 物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第55号  
令和7年11月21日受理  
令和8年 4月10日提出

# 現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(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 長井市成田字塔ノ越  
 地 番 1490番  
 地 目 宅地  
 地 積 713.85平方メートル  
 所有者 A
- 2 所 在 長井市成田字塔ノ越 1490番地、1490番地1  
 家屋 番号 1490番  
 種 類 居宅・店舗  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
 床 面 積 1階233.84平方メートル  
 2階 46.37平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 36.40平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置・便所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 20.43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

## 物 件 目 録

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	山形県長井市成田1490番地
<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"/> 土地所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(建物共有者B) 上記の者が本土地に下記建物を共有し、占有している <input checked="" 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(A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居兼店舗(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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (Bの持分に相当する範囲)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C (Aの姉、Bの娘) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年11月28日 (相続年月日)
最初の契約日	令和3年11月28日
契約等期間	令和3年11月28日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (B) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
物件1の土地所有者Aと物件2の建物共有者Bは親子である。またCは、AB間で土地の賃貸借契約を締結したことはなく、金銭等の遣り取りもなかった旨の陳述をしていることから、AB間には使用貸借契約が成立していたと考えられる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

- 1 物件1の土地は、北側で舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に接面しており、西側にはコンクリートブロック塀があることから、境界は明瞭であるが、目的外土地（地番1490番4）とは一体的に利用されており、境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。また地番1488番1及び地番1492番1と目的外土地（地番1488番8）の間には境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。なお、目的外土地（地番1488番8）上に建てられているガレージ物置の一部分が物件1の土地に越境している可能性がある。
- 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 登記上、目的外土地（地番1490番1）上に附属建物符号1の建物が、物件1の土地上に附属建物符号2の建物が存在するが、現況では存在しない。なお、Cによると、敷地部分に積み上げられている材木は附属建物を解体した時の残材であるとのことであるが、附属建物符号1、附属建物符号2のどちらの残材であるかは不明である。また残材は目的外土地（地番1490番4）に越境して置かれている可能性がある。
- 4 物件1の土地上の東側部分には定着物として庭木、庭石がある。
- 5 物件1の土地上の北西側端部分に池があるが、水はなく草や枯れ木に覆われている。
- 6 物件1の土地上及び同2の建物の居宅部分にある目的外動産については、AとBの所有であるが、店舗部分にある目的外動産はBの所有である。
- 7 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 8 物件2の建物について、2階部分が増築されている。
- 9 物件2の建物には、玄関の天井に雨漏りの跡が見られ、廊下及び1階和室に床の軋みが見られる外、東側玄関の下屋の天井部分に剥がれ落ちそうになっている箇所がある。また壁にシミや変色がある等各所に老朽化が見られる。なお、ペットによる引っ掻き傷は見受けられない。

(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
■ C (Aの姉、Bの娘)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件1の土地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。</li><li>2 目的外土地(地番1490番地1)上の附属建物符号1と物件1の土地上の附属建物符号2は解体しましたので建物としては現在、存在していません。敷地部分に積み上げられている材木は附属建物の残材です。附属建物符号2の方の残材であると思いますがはっきりしたことはわかりません。</li><li>3 物件2の建物には、Bは令和6年11月頃まで、Aは令和7年8月頃まで居住していましたが、転居し、それ以降は空き家になっています。なお、店舗部分である美容室は平成28年頃までBが1人で営んでいました。</li><li>4 物件1の土地上及び同2の建物の居宅部分にある目的外動産については、AとBのものですが、店舗部分にある目的外動産はBのものです。なお、店舗部分にある目的外動産にリースのものはありません。</li><li>5 物件2の建物について、第三者に貸している部分はありません。</li><li>6 物件2の建物は、2階部分を増築しました。増築したのは昭和56年か昭和57年頃だったと思います。</li><li>7 物件2の建物について、玄関の天井に雨漏りがあり、廊下と1階の和室の床に軋みがあります。また東側玄関の下屋の天井部分に剥がれ落ちそうになっている箇所があります。</li><li>8 物件2の建物内では、数十年前に犬と猫を飼っていました。</li></ol> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件物件の状況は、公図、建物図面、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。</li><li>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</li><li>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、AとBが空き家の状態で占有していると認定した。</li></ol> <p style="text-align: right;">以上</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
令和7年11月25日(火) : - :	執行官室	山形地方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発送する。 (11月28日受理)
令和7年12月1日(月) 11:10-11:20	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接道状況確認、境界確認、目的外建物の有無、評価人同行なし。
令和8年2月24日(火) : - :	執行官室	A及びBに通知を送付する。
令和8年3月11日(水) : - :	執行官室	Bが同居しているCの住所に通知を送付する。
令和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、占有調査、建物立入調査、境界確認、写真撮影、立会したCから事情を聴取する。
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

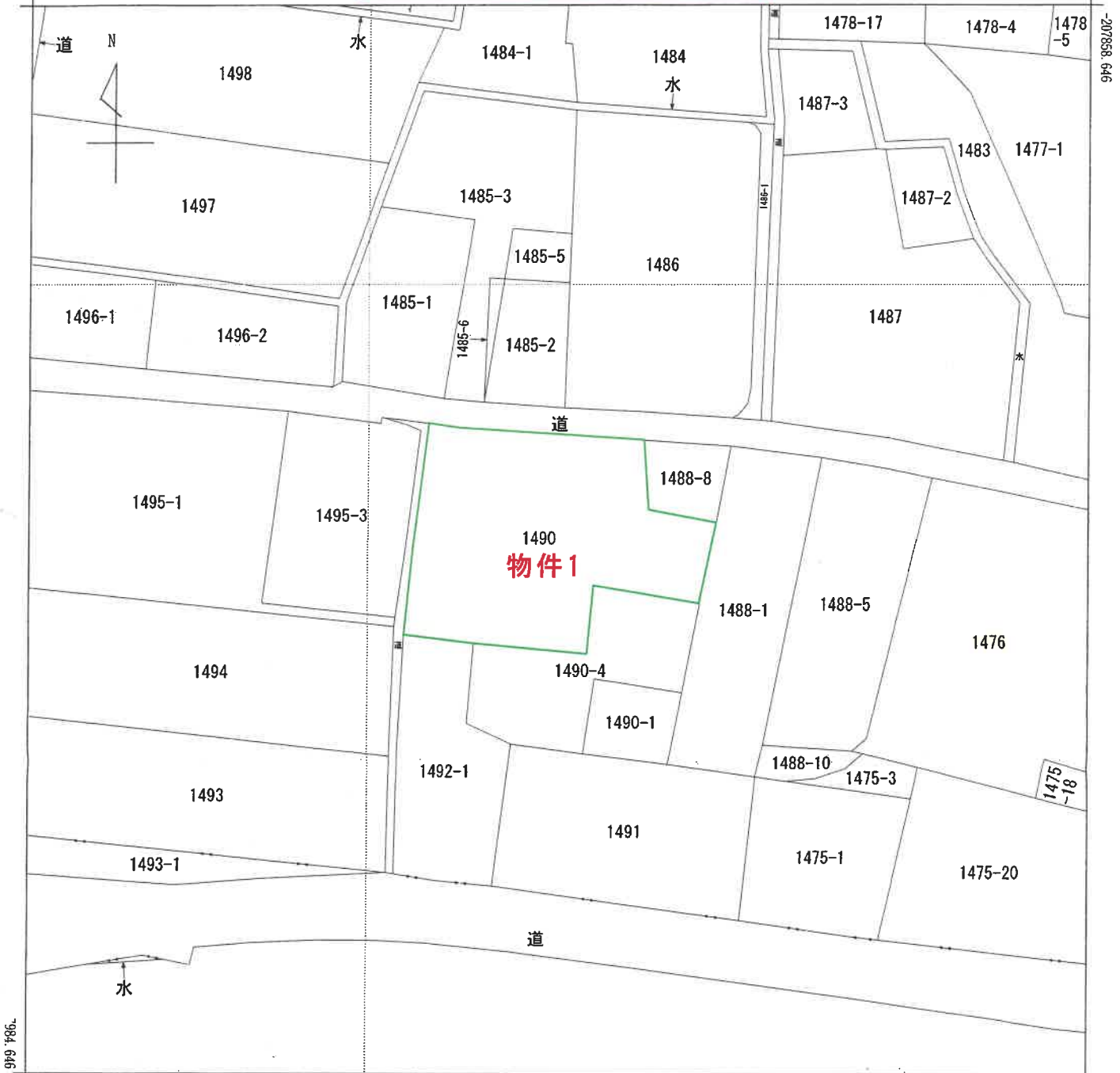
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公 図 写

4 1499-1

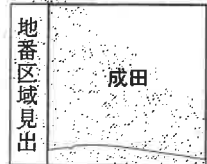
(座標値種別：測量成果)

-69612.770



-69737.770

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在 長井市成田字塔ノ越		地番 1490番						
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				備付年月日(原図)			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27日  
山形地方務局米沢支局  
登記官

請求番号：19-1  
(1/1)

( 8 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

登記年月日：平成10年5月8日

(日加納)

# 建物図面図

家屋番号 1490番

建物の所在 長井市成田字塔ノ越 1490番地、1490番地1

縮尺 1/500

持分3分の2  
持分3分の1

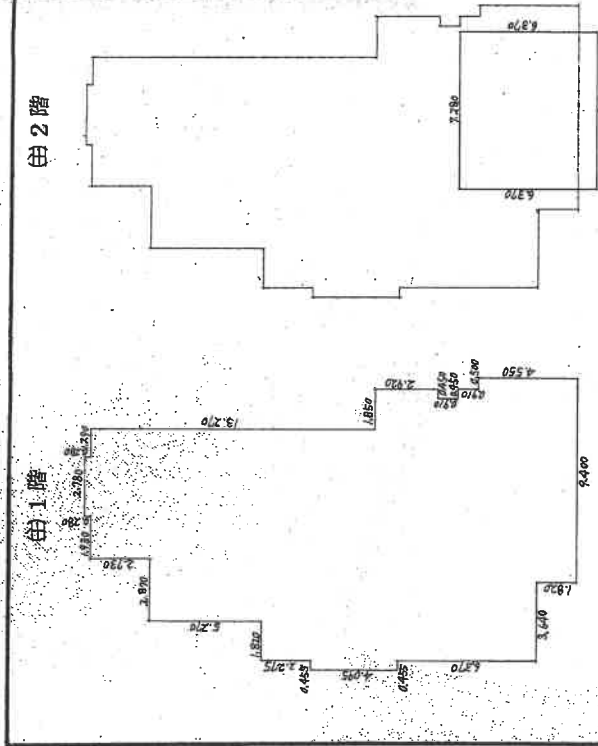
申請人

平成10年5月8日登記

# 各階平面図

1階

2階



床面積計算 1階

- 2780 X 0280 = 0778400
- 6000 X 2730 = 16380000
- 8870 X 5270 = 46744900
- 10690 X 5270 = 56336300
- 4085 X 0455 = 1863225
- 12090 X 3830 = 46304700
- 2920 X 0450 = 1314000
- 3640 X 3640 = 13249600
- 8900 X 5450 = 48594000
- 4550 X 0500 = 2275000

(㎡) --- 233840125  
23384 ㎡

床面積計算 2階

7280 X 6370 = 46373600  
4637 ㎡

10年5月1日(作製)

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

589668

(日国製1)

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。

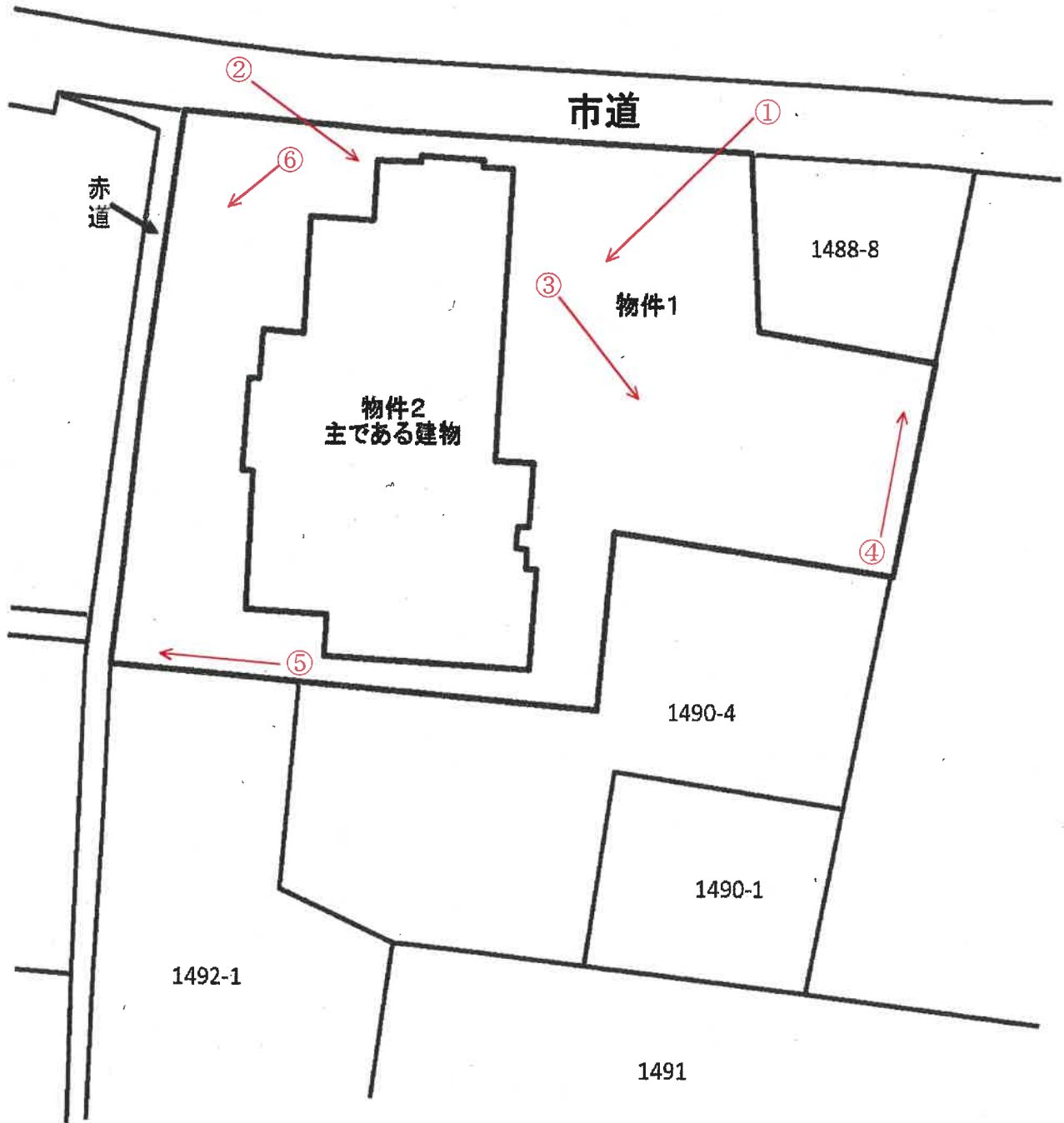
令和7年11月27日

山形地方事務局長 沢次 文雄

登記官

公用

# 土地建物位置関係図



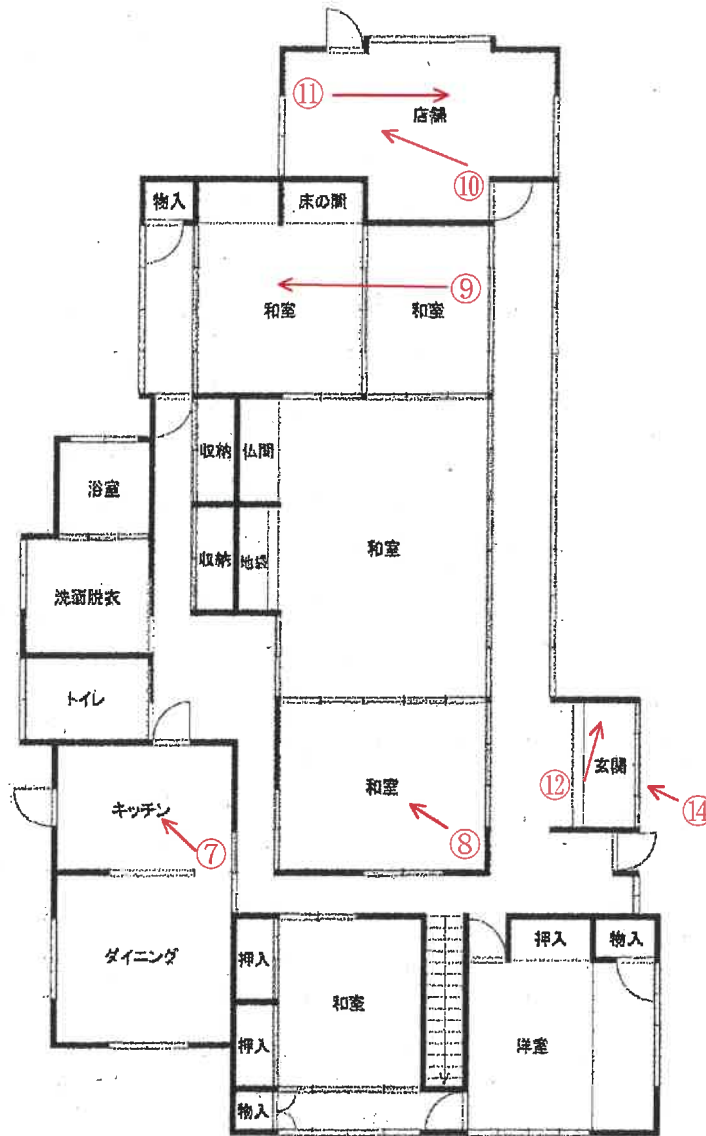
※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

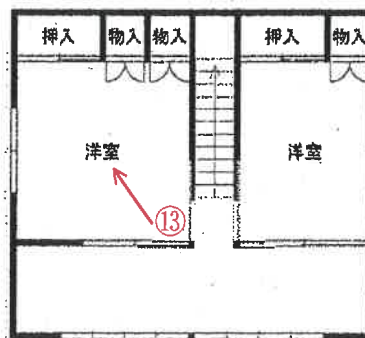
# 建物間取図

## 【物件2 主である建物】

1階



2階



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 2 建物外観)



写真③ (物件1 敷地部分)



写真④ (物件1 地番1488番1との境界付近と附属建物の残材)



写真⑤(物件1 地番1492番1との境界付近)



写真⑥(物件1 池)



( 14 枚目)

写真⑦(物件2 1階 キッチン)



写真⑧(物件2 1階 和室)



( 15 枚目)

写真⑨ (物件2 1階 和室)



写真⑩ (物件2 1階 店舗)



( 16 枚目)

写真⑪ (物件2 1階 店舗)



写真⑫ (物件2 1階 玄関天井の雨漏り跡)



( 17 枚目)

写真⑬(物件2 2階 洋室)



写真⑭(物件2 玄関下屋の天井部分の破損 )



( 18 枚目)

副

令和7年 (ケ) 第 55 号  
令和8年 3月18日 現地調査  
令和8年 4月9日 評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 善 智 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,650,000 円
物件2 (建物)	金 630,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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の内訳価格は物件2のための土地利用権等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）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	長井市成田字塔ノ越 1490番 宅地 713.85㎡	同左
2	所在	長井市成田字塔ノ越 1490番地、1490番地1	長井市成田字塔ノ越 1490番地
	家屋番号 種類 構造	1490番 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	
	床面積	1階 233.84㎡ 2階 46.37㎡	
2	符号 種類 構造	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	/
	床面積	36.40㎡	
	符号 種類 構造	2 物置・便所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	
2	床面積	20.43㎡	/

番号	特記事項
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は北東側及び南東側が欠けた不整形地であり、北側は道路、西側にはブロック塀が設置されているが、これ以外について境界杭等は見当たらず、敷地の範囲は不明瞭である。</li> <li>・物件1の北東側で隣接する地番1488番8上にはガレージ物置が設置されており、境界が不明瞭なことから建物の一部が越境している可能性は否定できない。</li> <li>・物件1北西端部分に池が設置されているが、現況、水は抜かれており草や枯れ木に覆われている。</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2は登記簿上、附属建物符号1及び符号2が存するが、これら建物は現況存在しない。固定資産評価証明書付属図面によれば、符号1は令和4年に倒壊により滅失となっている。また符号2については平成19年に滅失の処理がなされているが、取壊しの年月日は不詳となっている。</li> <li>・物件2の登記簿上の所在は1490番地及び1490番地1となっている。法務局備付「建物図面」によれば、主である建物及び附属建物符号2が地番1490番上に存し、附属建物符号1が1490番1上に存しており、上述のとおり、現況は主である建物のみが存することから、建物の所在を上記のとおりとした。</li> <li>・物件2は増改築を経て現在の形状となっているが、新築年月日については登記簿上記載がなく、最も古いものが「昭和35年5月30日変更」となっている。一方、固定資産評価証明書付属図面でも主である建物の建築年代は不詳となっているが、現況存しない附属建物符号2の建築年代が昭和28年代となっており、現地調査からも主である建物のうち建築当初からあったと思われる建物部分については相当程度築年数が経過しているものと推測されることから、本件においては建物の新築年について昭和28年と推定の上評価を行うものとする。</li> </ul>



土 壤 汚 染	<p>「土壤汚染対策法」第6条第1項の「要措置区域」及び「水質汚濁防止法」の「有害物質使用特定施設」には該当していない。</p> <p>土地登記簿によれば、物件1は令和3年11月28日に相続により現所有者に移転しており、また前所有者へは昭和54年12月25日に相続により移転していることから、所有者親族により所有されてきたものと考えられる。建物登記簿及び固定資産評価証明書付属図面によれば物件2は昭和20年代に建てられたものと推測され、その用途は居宅等である。</p> <p>以上より、独自調査によれば対象不動産について土壤汚染の可能性は低いものと考えられるが、その有無については指定調査機関による調査がなければ確定できない。</p>
地 下 埋 設 物	上記より、地下埋設物の可能性は低いものと推測される。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定着物：庭木、庭石</li> <li>・ 土砂災害警戒区域等： 対象地及び周辺に土砂災害警戒区域等の指定はない。</li> </ul> <p>その他第3目的物件、特記事項記載のとおり。</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	<p>建築年月日等（登記簿等）：① 昭和28年月日不詳 新築（推定）                  ② 昭和45年5月28日 増築（登記簿）                  ③ 昭和53年11月20日 増築（登記簿）                  ④ 平成10年4月27日 増築（登記簿）</p> <p>経 過 年 数 ：① 約73.3年 ② 約55.8年                  ③ 約47.4年 ④ 約27.9年</p> <p>経済的残存耐用年数：①～④いずれも 0.0年</p>
仕 様	<p>構 造：木造                  屋 根：亜鉛メッキ鋼板                  外 壁：サイディング、モルタル塗等                  内 壁：ビニールクロス、砂壁、板壁等                  天 井：ビニールクロス、板張り等                  床：畳、フローリング、カーペット等                  設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備                  その他：特になし</p>
床 面 積 （ 登 記 ）	1階：233.84㎡ 2階：46.37㎡ 延：280.21㎡ （登記）
現 況 用 途 等	<p>階 層：2階建                  現 況 用 途：居宅・店舗                  間 取 り：8DK</p>
品 等	<p>使用資材の良否：劣る                  設計・施工の良否：劣る                  総 合 品 等：劣る</p>
保守管理の状態	劣る。（現況空家であり、外壁の汚れ、劣化が見られる。内部については、玄関の天井に雨漏り跡、内壁の汚れや床の軋みが見られ、生活用品や家庭ごみが放置されている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	第3目的物件、特記事項記載のとおり。

## 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。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,800円/㎡	0.833	713.85	1.00	5,230,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 長井-3

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $10,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100.0 \times 100/116.2 \approx 8,800\text{円}/\text{㎡}$  (百円未満四捨五入)

◇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：方位等画地条件を考慮した。

◇地域格差：道路幅員、都心までの距離、住環境等を考慮した。

イ 個別格差：セットバック、方位、形状等の画地条件を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価はない。

#### 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。

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主	140,000	280.21	0.00500	200,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件2は経済的残存耐用年数を超過しているものと考えられるため、残価率を1%と判定しこれに観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。

現価率 =  $0.01000 \times (1-0.50) = 0.00500$

## 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

物件番号	建付地価格 (円)	及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		ウ		ア×イ×ウ=エ
1	5,230,000	100%	0.25	法定地上権	1,310,000

(万円未満四捨五入)

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	5,230,000	-1,310,000	/	0.70	0.60	1,650,000
2	200,000	+1,310,000	1.00	0.70	0.60	630,000
一括価格 (合計)						2,280,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種類の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、市郊外に位置すること、建物の築年数が相当程度経過していること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2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

地価調査 長井一 3

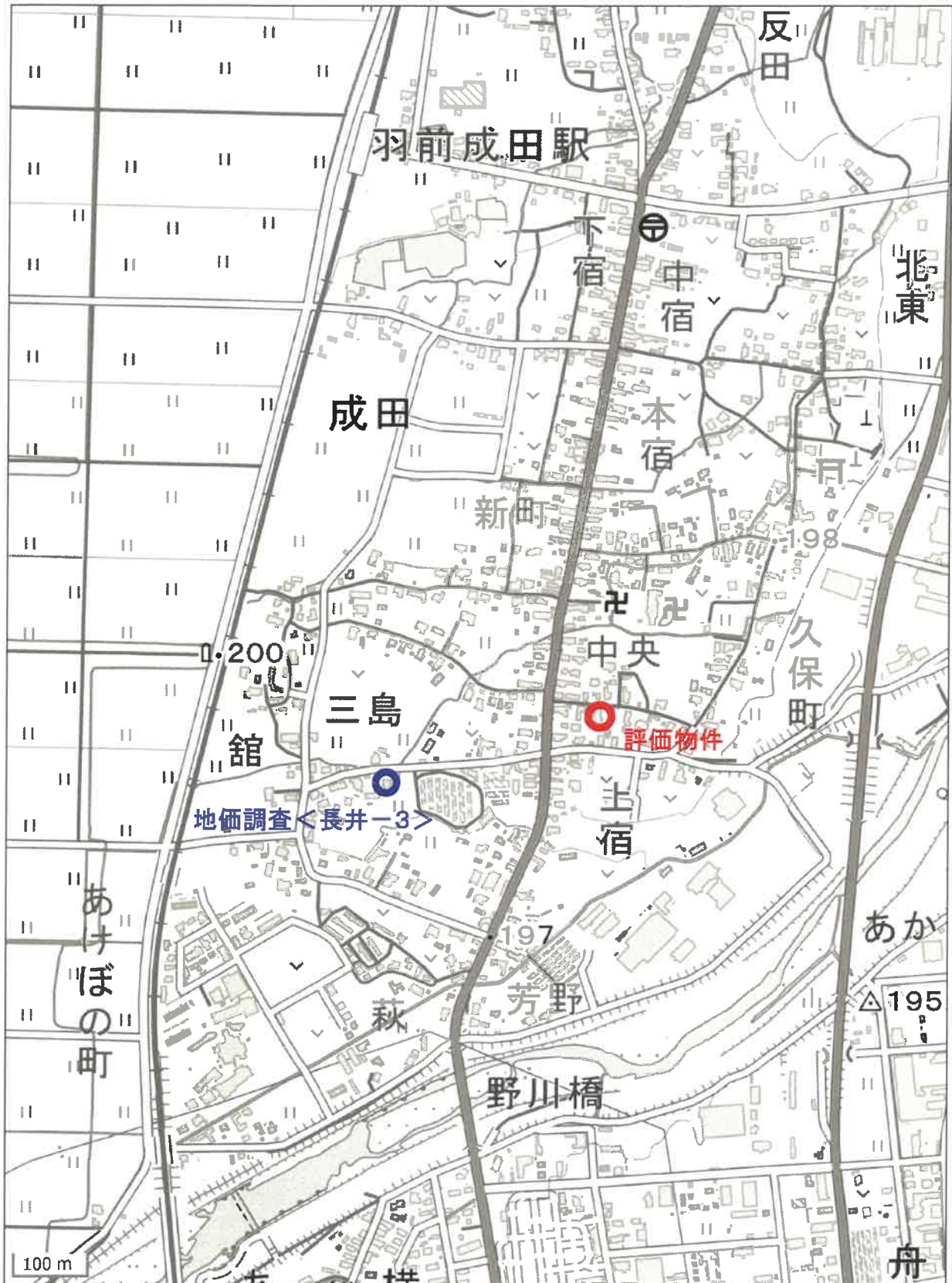
所 在 : 長井市成田字若宮 1 4 3 9 番 2 外 1 筆  
価 格 : 10,300円/㎡  
位 置 : フラワー長井線「羽前成田」駅の南方約1.3km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 1222㎡  
形 状 : 1.5:1  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北7.0m市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域  
第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模の農家住宅、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

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

# 位置図

地理院地図  
GSI Maps



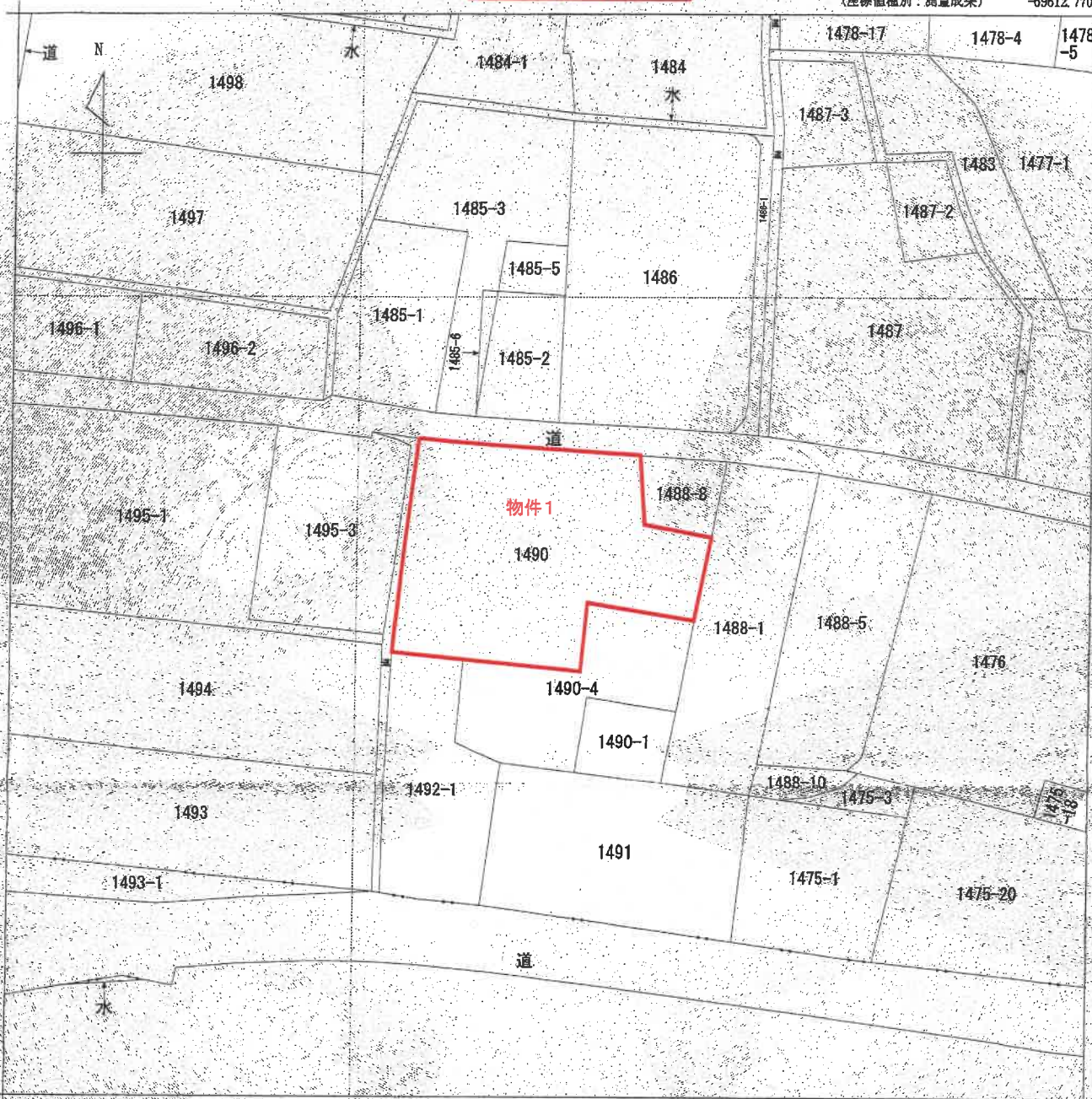
# 公図写

1499-1

(座標値種別: 測量成果)

-69612.770

207558.646



-69737.770 (座標値種別: 測量成果)

地番区域見出し	成田
---------	----

請求所	長井市成田字塔ノ越			地番	1490番				
出方縮尺	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				備付年月日(原図)				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。

(山形地方務局米沢支局管轄)

令和7年10月15日

山形地方務局

請求番号: 27-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

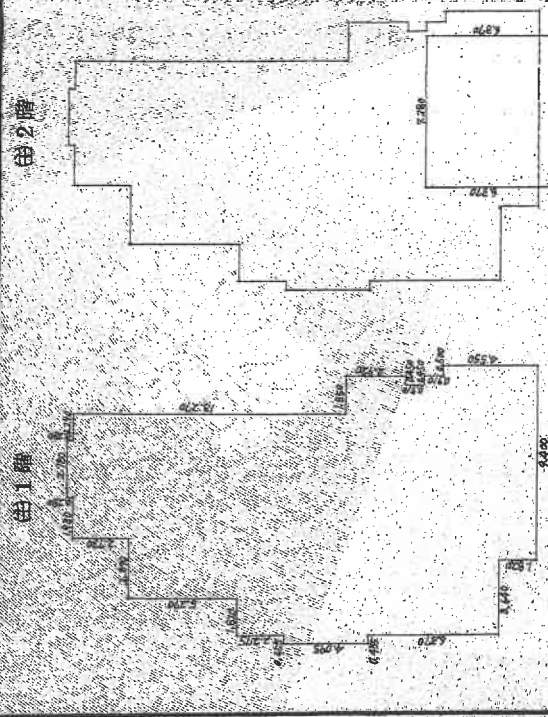
登記年月日 平成10年6月8日

589668

建物図面  
各階平面図

1490番

1490番  
長井市成田字港ノ越 1490番地、1490番地1



床面積計算 1階

- 2780 X 0280 = 0778400
- 8000 X 2730 = 16380000
- 8870 X 5270 = 46744900
- 10880 X 5270 = 56936500
- 4098 X 0455 = 1865225
- 12080 X 3880 = 46304700
- 2920 X 0450 = 1314000
- 3640 X 3640 = 13249600
- 8900 X 6450 = 48594000
- 4580 X 0500 = 2270000

(計) 233840125  
23384 m<sup>2</sup>

床面積計算 2階

7280 X 6370 = 46375600  
4637 m<sup>2</sup>



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用紙)

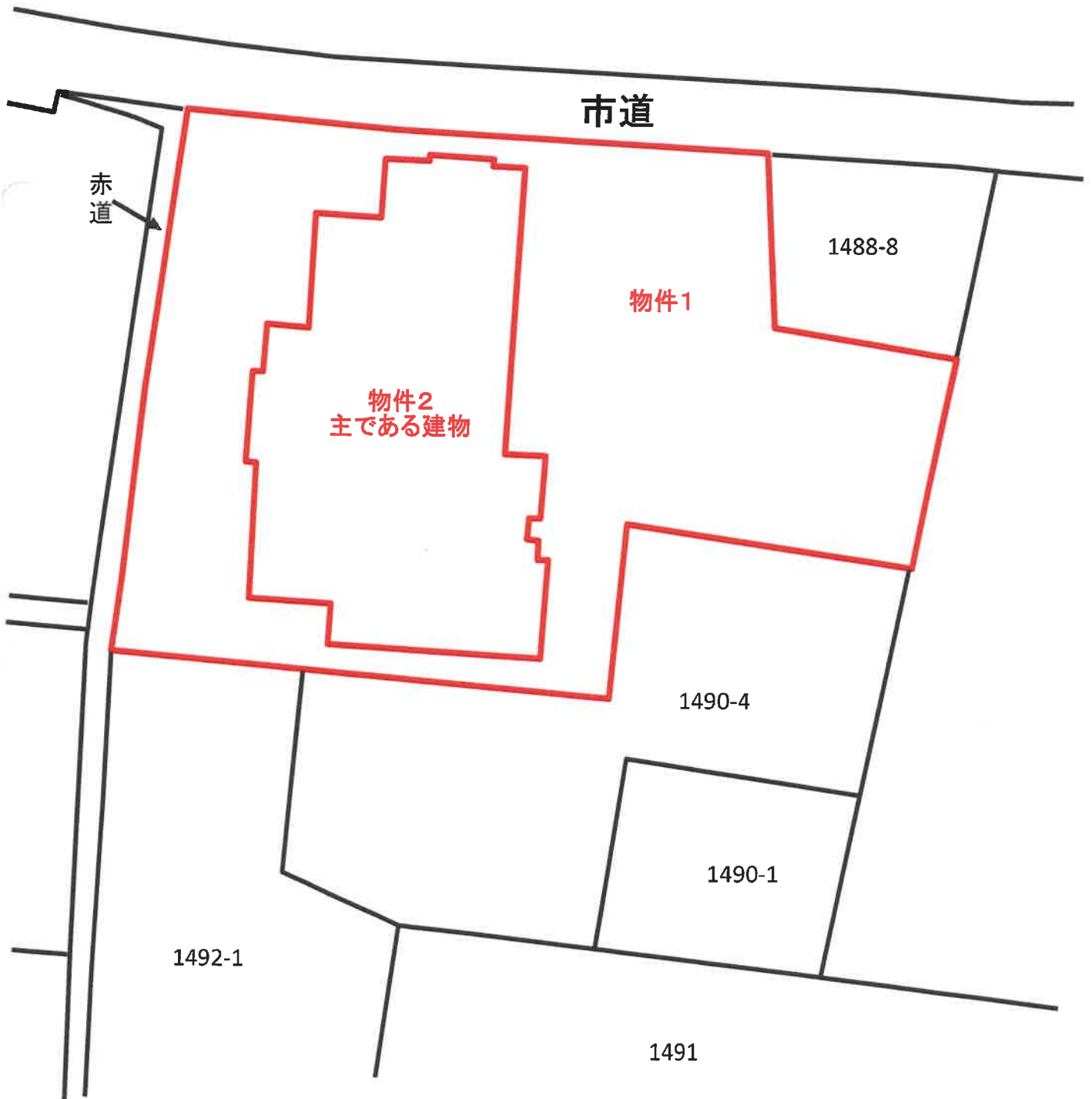
平成10年5月8日登記

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
 (山形地方事務所米沢支局管轄)  
 令和7年10月15日 山形地方事務所 登記官

請求番号: 27-2

A3をA4に縮小

# 建物配置図

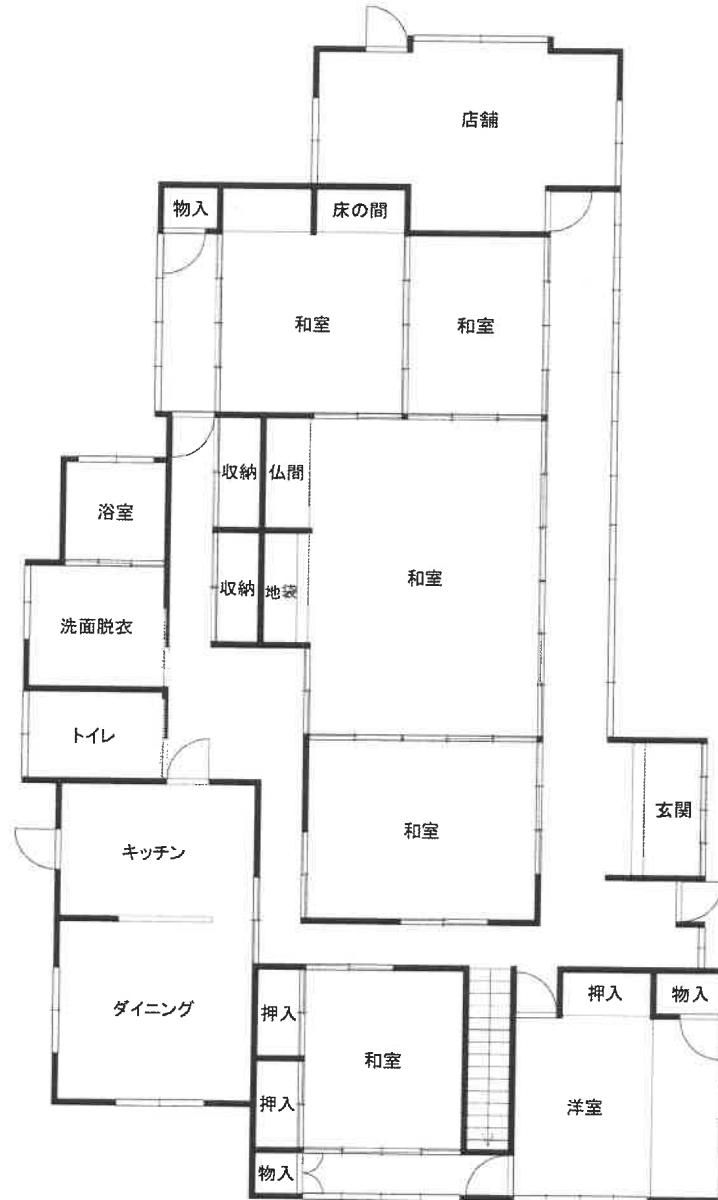


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

# 間取概略図

## 【物件2 主である建物】

### 1階



### 2階

