

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 8 月 4 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 8 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 3 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 9 月 24 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 8 月 4 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	380,000 304,000	一括	76,000	15,968	0
1	260,000				
2	120,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵 | |
| | 地 番 | 2 9 7 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 3 1 . 9 8 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 2 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵 2 9 7 3 番地 | |
| | 家屋 番号 | 2 9 7 3 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 3 . 9 6 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 7 . 2 7 平方メートル | |



物件明細書

令和 8年 6月12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2971番2、2972番3、2976番、2970番1、2576番1）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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵
地 番 2973番
地 目 宅地
地 積 831.98平方メートル
- 2 所 在 東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵 2973番地
家屋 番号 2973番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階183.96平方メートル
2階 24.84平方メートル
(現況)
床 面 積 1階187.27平方メートル



令和7年(ケ)第61号
令和8年1月29日受理
令和8年5月28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 | 東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵 |
| | 地 番 | 2 9 7 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 1. 9 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵 2 9 7 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 9 7 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 8 3. 9 6平方メートル
2階 2 4. 8 4平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県東置賜郡川西町大字玉庭2973番地		
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：1階 187.27㎡（概測）		
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居宅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		

(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、東側の北側寄り部分で水路を介して幅員約4m舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）に、南西側部分には南端部分に境界杭があり、かつ、水路を介して幅員約7.5m舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面していることから境界は明瞭であるが、東側の南寄り部分は目的外土地（地番2971番2）、地番2972番3と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。また地番2976番、地番2970番1及び2576番1との間にも境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。なお、水路については、評価書記載の通りである。
- 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の土地上の中央部分に池がある。
- 4 物件1の土地上の東端部分に、NTT株式会社の電柱が1本ある。株式会社NTT-MEに照会したところ、敷地利用料として令和8年4月～令和11月3月までの3年間で9,000円が土地建物所有者に支払われる予定であるとのこと。
- 5 物件1の土地上及び同2の建物内にある目的外動産については、土地建物所有者の所有である。
- 6 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 7 物件2の建物には増改築部分がある（評価書記載の通り）。
- 8 物件2の建物について、雨漏りは見られないが、1階和室に床の軋みがあり、建物内の壁や天井にシミや傷、変色及び剥がれ等が各所に見られる外、東側部分は屋根の一部が崩落しており、外壁に歪みが見られる等経年経過による老朽化が見られる。また東側端部分の部屋についてはブルーシートや家具等で出入り口が塞がれており立ち入ることができなかった。土地建物所有者によると雨等により床が崩落しているとのこと。なお、ペットによる引っ掻き傷も存在する可能性があるがその他の要因による傷や剥がれ等との判別ができない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■土地建物所有者	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。 2 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。 3 物件1の土地上及び同2の建物内にある目的外動産は私のものです。 4 物件2の建物について、雨漏りはありませんが、1階和室の床に軋みがあります。また東側端部分の部屋は床が雨等の影響により崩落しているので、現在はブルーシートと家具で出入り口を塞いで中には入れないようにしています。 5 物件2の建物内で猫を2匹飼っています。 以上
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、土地建物所有者が占有していると認定した。 以上	

(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8年1月30日（金） ：－：	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発送する。 （2月10日受理）
令和8年3月2日（月） 13：10－13：20	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3月26日（木） ：－：	執行官室	土地建物所有者に通知を送付する。
令和8年4月8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、立会した土地建物所有者から事情を聴取する。
令和8年4月10日（金） ：－：	執行官室	株式会社NTT-MEに対して電柱についての照会書を送付する（令和8年4月20日回答書受理）。

（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。

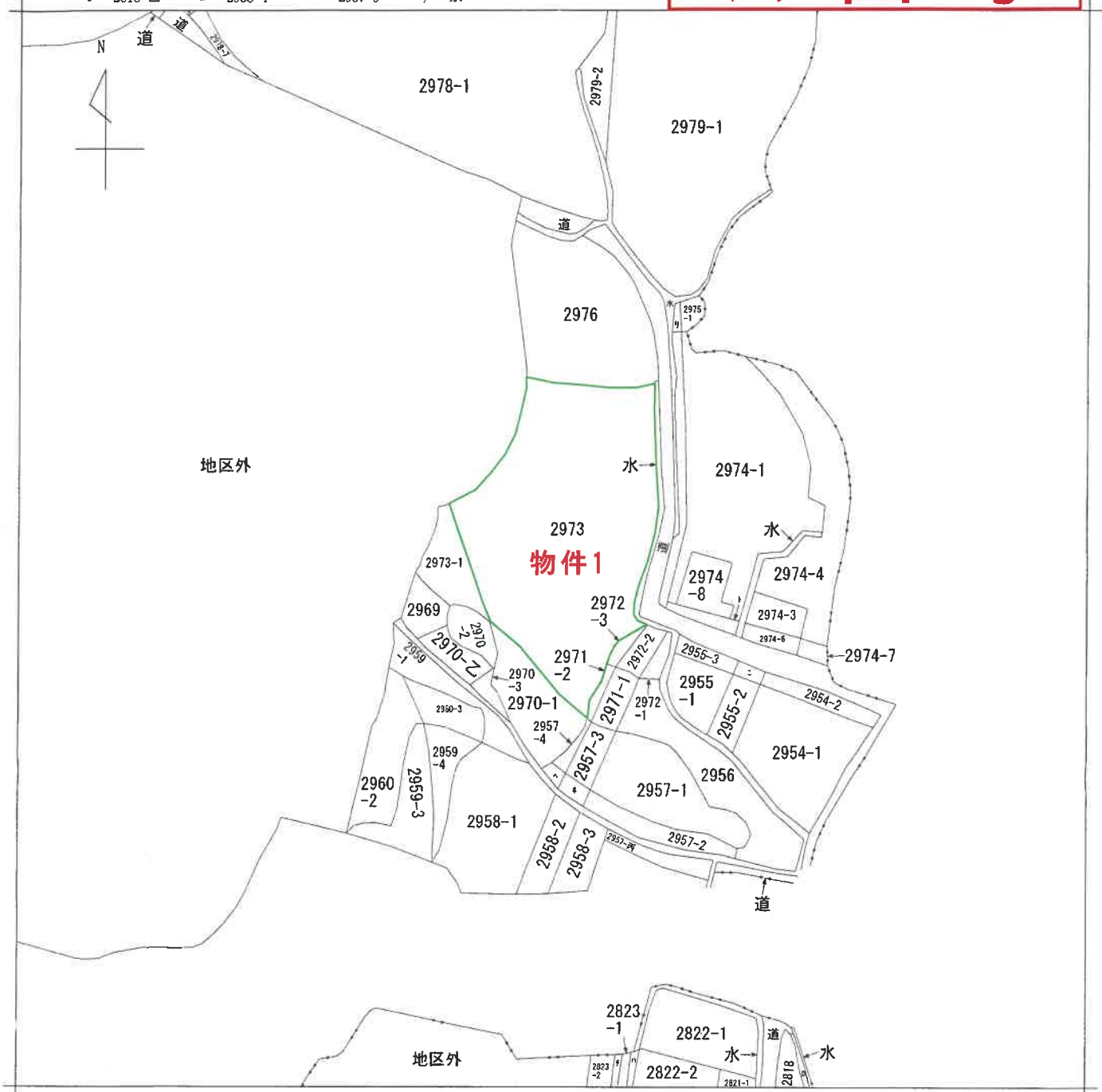
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 2978-8
ロ 2818-乙
ハ 2823-4
ニ 2955-4
ホ 2957-5
ヘ 2957-6
ト 2974-5
チ 水
リ 2975-2



(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。



A 大字玉庭

請求部	所在	東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵				地番	2973番			
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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32年7月			備付年月日(原図)	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8年2月2日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和57年1月21日

423257

第 2973 号・後・第

地 番 (B) 2973-1
(A) 2973

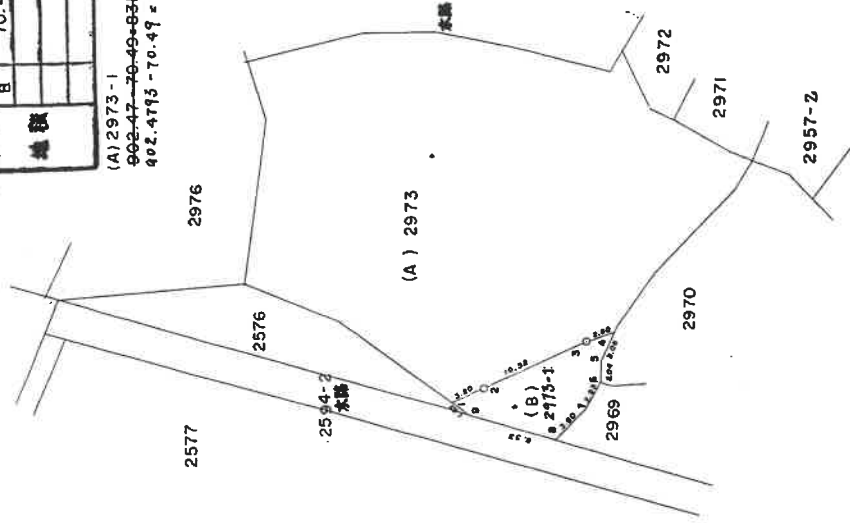
地 積 測 量 図

東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵

土地の所在

求積表(盛積法)	
地 積	㎡
計	70.49

(A) 2973-1
902.47 - 70.49 + 831.99 =
902.47 - 70.49 + 831.99 = 902.47



境界	境界線の種類
Q	コンクリート杭
	ビニール杭

縮尺 1/500

申請人

昭和57年 / 月 / 日 登記

作製者

(昭和57年 / 月 / 日 作製)

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2月2日

山形地方建設局米沢支局

登記官

公用

(7 枚目)

請求番号：18-2

(1/2)

423258

Ⅱ 牧田と阿藤

直 角 座 標 法 に よ る 面 積 計 算

(11)

地 地	番 番	(B) 2973 - 1	地 目	宅 地
土地の所在	東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵			

[illegible]

方法：デジタル・プラニメーターTⅢによる座標読取
使用機器：DEMOS-E・DT-9651型コンピュータ・DT-PR60Cプリンター

[illegible]

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2月2日 山形地方法務局米沢支局

제품 소개

(8 枚目)

登記年月日：平成8年10月7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8年2月2日 山形地方建設局米沢支局 登記官

463761

463760

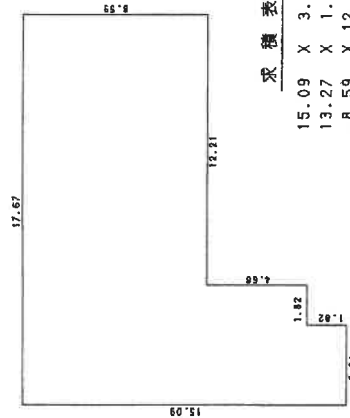
各階平面図

建物図面図

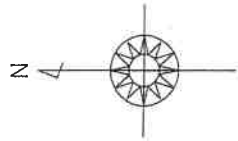
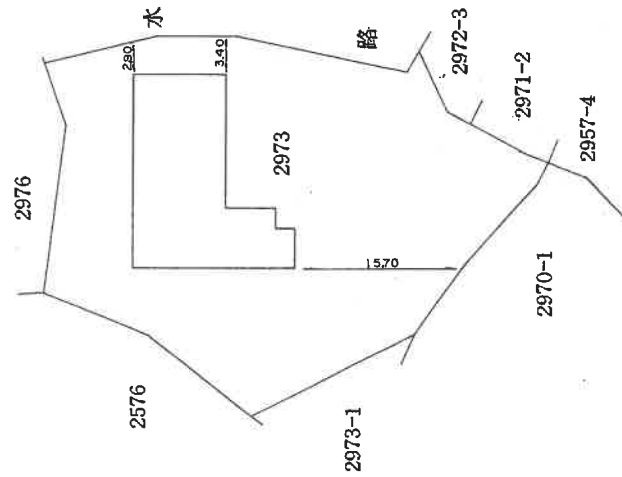
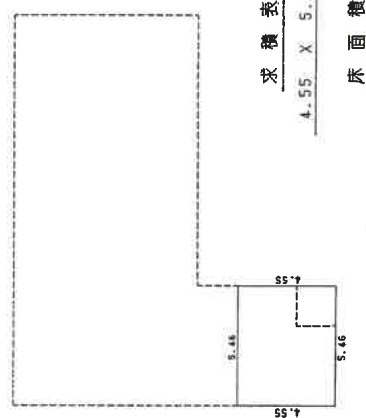
家屋番号 2973番

建物の所在 東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵 2973番地

1 階



2 階



(目加納)

作製者

8年10月3日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

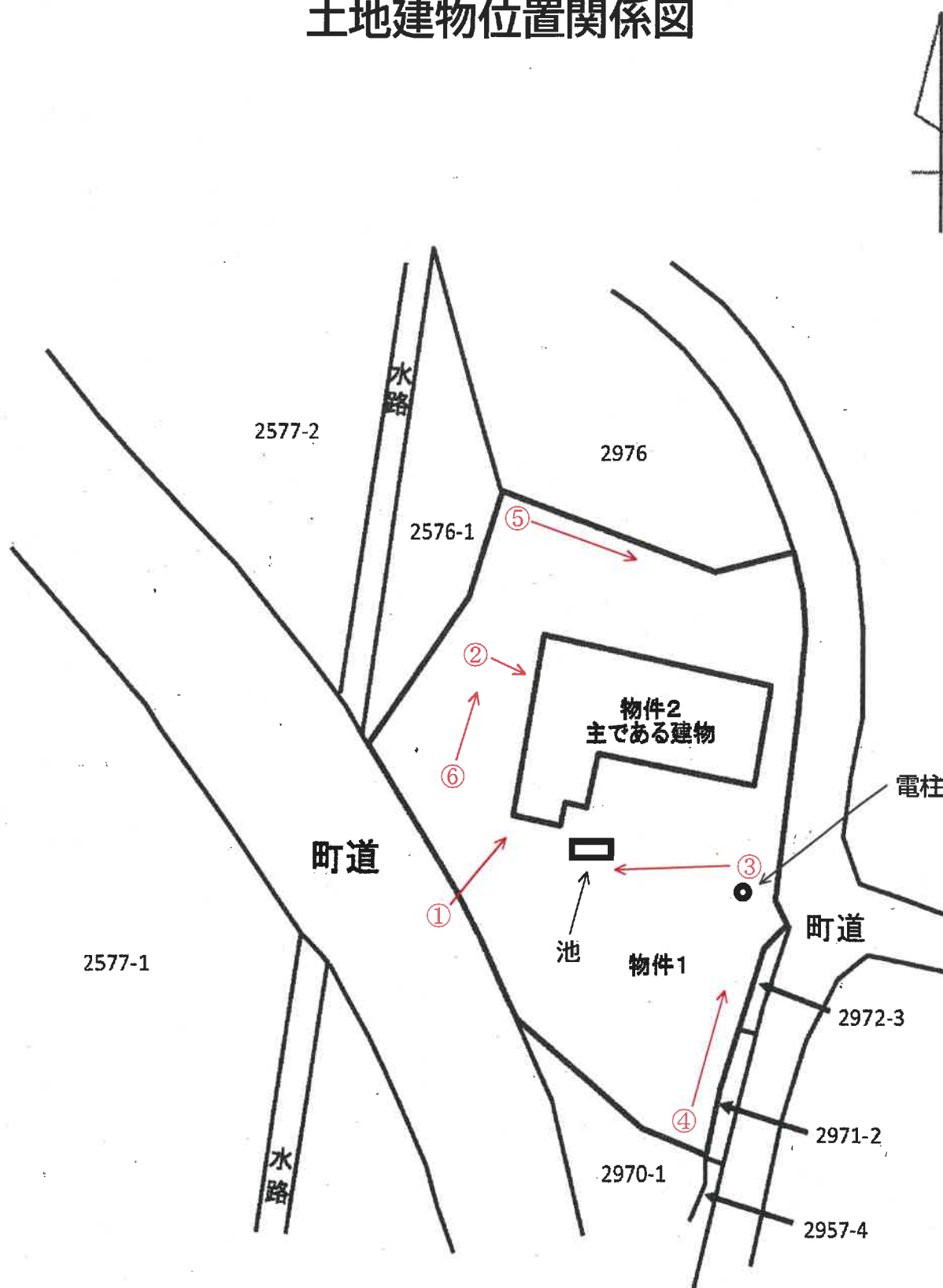
平成8年10月7日登記

査士会連合金用紙)

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：18-3

土地建物位置関係図



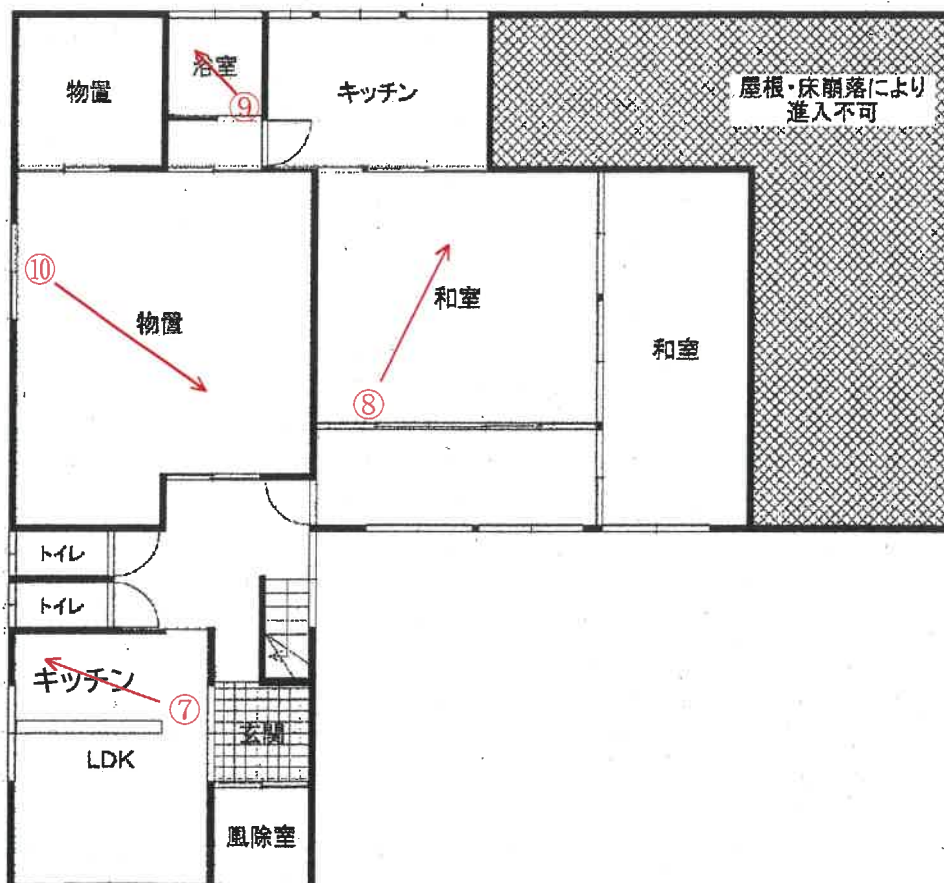
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

※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。

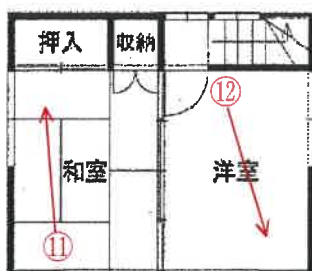
建物間取図

【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 (主たる建物))



写真② (物件 2 建物外観 (物置部分))



写真③ (物件 1 敷地部分と池)



写真④ (物件 1 地番 2 9 7 1 番 2 及び地番 2 9 7 2 番 3 との境界付近)



写真⑤ (物件1 地番2976番との境界付近)



写真⑥ (物件1 地番2576番1との境界付近)



写真⑦ (物件2 1階 キッチン)



写真⑧ (物件2 1階 和室)



写真⑨ (物件2 1階 浴室)



写真⑩ (物件2 1階 物置)



写真⑪(物件2 2階 和室)



写真⑫(物件2 2階 洋室)



副

令和7年 (ケ) 第 61 号
令和7年 4 月 8 日 現 地 調 査
令和7年 5 月 7 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 380,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 260,000 円
物件 2 (建物)	金 120,000 円

- 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 6 1 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 5 8 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	東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵 2973番 宅地 831.98m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵 2973番地 2973番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 183.96m ² 2階 24.84m ²	1階 187.27m ² (概測)
番号	特 記 事 項		
1	・ 物件1は東側の北寄り部分及び南西が道路と面しており、南西側道路と面する部分の南端に境界杭が見られるが、これ以外に境界を明示するものは見当たらず敷地の範囲は不明瞭である。 ・ 物件2の東側北寄り部分には現況水路が存し、公図上も物件1の東側北寄り部分は水路となっているが、現況水路となっている部分は物件2に近接していること、公図上の水路は町管理の法定外公共物であり、町道の範囲に含まれるとのことから、現況水路部分は公図上の水路と異なるものと考えられる。したがって公図上の水路は水路の形態をしていないものと考えられる。 ・ 物件1の概ね中央部分、物件2の南側に池が設置されている。 ・ 物件1東端付近に電柱が設置されている。		
2	・ 物件2は増改築を経て現在の形状となっている。建物閉鎖登記簿によれば昭和52年12月23日に保存登記されているが新築年月日の記載がない。固定資産公課証明書によっても当初建築部分については不詳となっており、所有者への聴取によっても当初建築年については不明であった。一方、固定資産評価証明書付属図面において、建物の一部を減築の上改装しておりその年月日が昭和43年11月6日と記載されていることから当初建築部分はこれ以前からあったものと考えられる。 ・ 物件2は法務局備付「建物図面」と現況が異なる。1階南東端部分に風除室が増築されており、現地概測によれば増築部分の床面積は約3.31m²であることから、これを登記簿数量に加算し概測数量として採用する。 ・ 物件2東側部分は、屋根が一部崩落し外壁が歪んでいる箇所が見られ、当該部分については今後、倒壊の可能性が考えられる。所有者によれば雨等により内部の床が崩落しているとのことであり、ブルーシートや家具等で出入り口がふさがれ、立ち入ることができない。		

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	JR米坂線「中郡」駅の南西方・道路距離約8.5 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	町南西部の農家集落地域で、農地が多い中、農家住宅、一般住宅等が見られる。公共施設や商業施設から距離があり、生活利便性は劣る。		
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 --- --- --- --- ---	
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	831.98㎡ 間口(南西側) 約17.0m 奥行(最大) 約36.0m 不整形 二方路地 _____	
接面道路の状況	画地の南西側で幅員約7.5mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）に、東側の北寄り部分で幅員約4mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）にそれぞれ接面している。なお、東側の北寄り部分は公団上水路となっており、当該水路は町管理の法定外公共物で町道の範囲に含まれる。南西側町道には概ね等高に接面するが、物件1周辺は西向きにやや下り傾斜となっており、東側接道面から敷地内へはやや下り傾斜となっている。		
土地の利用状況等	物件2の敷地、目的外建物なし 北側： 雑種地		

土 壌 汚 染	「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」に基づく「特定事業場」には該当していない。 物件1は農家集落地域に存し周辺は農地や農家住宅が中心となっている。土地登記簿によれば物件1は昭和52年11月に所有権保存登記がされているが、所有者への聴取によれば、物件1は周辺の土地を含めて所有者親族により代々所有されてきたとのことである。他方、物件2主である建物の用途は「居宅」であるが、建物閉鎖登記簿によれば、過去、物件2の附属建物として「畜舎」があったことから、土壤汚染の可能性は否定できない。 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否定できないが、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。
地 下 埋 設 物	一般住宅の敷地として利用されており、不自然な盛土等も見られないことから、地下埋設物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。
特 記 事 項	○土砂災害警戒区域等 対象地及び周辺は土砂災害警戒区域に指定されている。 ・種類：土石流 ・箇所番号：04-013 ・箇所名：新蔵沢 ・告示年月日：H24. 3. 27 ・告示番号：332 その他、第3目的物件「特記事項」のとおり

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（登記簿）：① 年月日不詳 新築 建築年月日（附属図面）：② 昭和43年11月6日 改築 建築年月日（登記簿）：③ 平成8年9月25日 増築 経過年数：① 不詳 ② 約58年 ③ 約30年 経済的残存耐用年数：①～②とも 0.0年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング、板壁 内壁：ビニールクロス、砂壁、板張り等 天井：ビニールクロス、板張り等 床：畳、フローリング等 設備：電気設備、給排水設備、衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：187.27㎡ 2階：24.84㎡ 延：212.11㎡ （現況）
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：不詳
品 等	使用資材の良否：劣る 設計・施工の良否：やや劣る 総合品等：劣る
保守管理の状態	劣る。（建物屋根の一部が崩落、外壁が歪んでおり、使用不可の居室がある。）
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」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	1,400円/㎡	0.979	831.98	1.00	1,140,000

(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 川西-1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

6,150円/㎡ × 99.2/100 × 100/101.0 × 100/435.5 ≒ 1,400円/㎡ (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：方位、二方路、不整形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	140,000	212.11	0.00400	120,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

新築部分、増築部分とも経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と査定し、これに観察減価法(保守管理の状態-0.60)を併用して、現価率を査定した。

現価率 = $0.01000 \times (1 - 0.60) = 0.00400$

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	1,140,000	0.25	法定地上権	290,000

(万円未満四捨五入)

イ 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) ア	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	1,140,000	-290,000		0.50	0.60	260,000
2	120,000	+290,000	1.00	0.50	0.60	120,000
一括価格（合計）						380,000

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、町郊外の農家集落地域に存すること、建物築年数が相当程度経過していること、建物一部が現況では使用が困難であり、倒壊の危険性があること等の理由により、市場性が相当程度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 川西－1

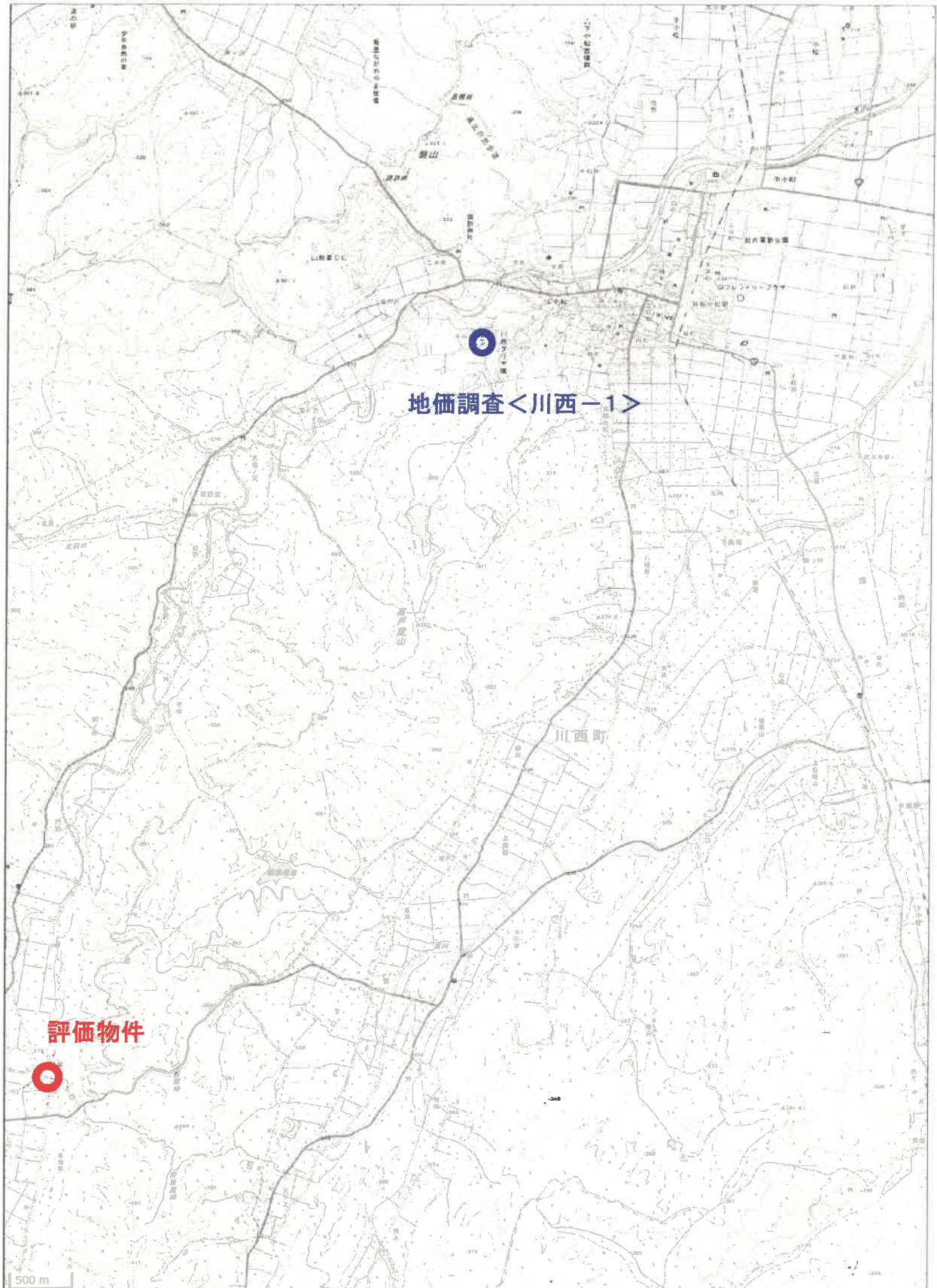
所 在 : 東置賜郡川西町大字上小松字平谷地5095番502外1筆
価 格 : 6,150円/㎡
位 置 : JR米坂線「羽前小松」駅の西方約1.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 225㎡
形 状 : 1:1.5
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西3.5m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

位置図

地理院地図
GSI Maps



公図写

イ 2978-8
ロ 2818-乙

ハ 2823-4
ニ 2955-4

ヘ 2957-5
ホ 2957-6

コ 2975-2

N

道

地区外

物件1

水

道

地区外

道

水

水

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域図

大字玉置

A 大字玉置

前分	所在	東置賜郡川西町大字上庭字新蔵			地番	2973番		
出方	縮尺不明	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32年7月			備付年月日(原図)				備考

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

(山形地方裁判所米沢支部管轄)

令和7年11月27日

福岡法務局

地図整理番号: M79642

(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年11月21日

423257

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。
(山形地方方法務局米沢支局管轄)

令和7年11月27日

福岡法務局

登記官

第2923号・後・第

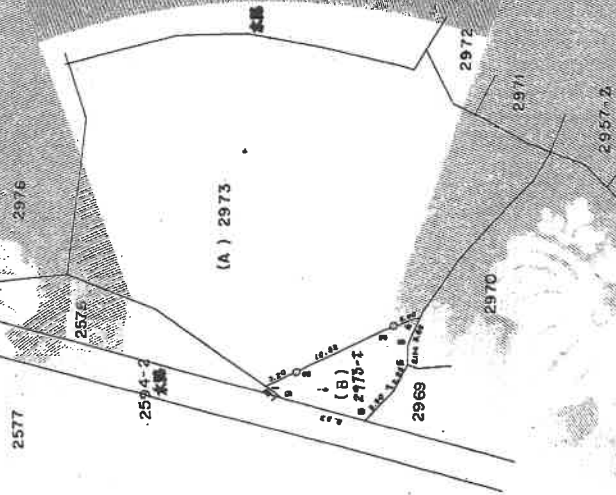
地番 (B) 2973-1
(A) 2923

土地の所在

東置賜郡川西町大字玉庭字新蔵

求積表(面積法)	
地積	㎡
B	70.49

(A) 2973
902.47-70.49=831.98
902.475-70.49=831.985



境界	境界線の種類
0	コングリット杭
	ビニール杭

縮尺 1/500

申請人

昭和57年/月/日登記

昭和57年/月/日(画)

作製者

地図整理番号：N79643

A3をA4に縮小

登記年月日: 昭和57年11月21日

423258

1枚目と同様

直角座標法による面積計算

(11)

地番	0	2073-1	地目	地地
土地の所在	千葉県千葉市西田大字三蔵字新蔵			

2 目				
測点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	Yn-1	Yn+1
1	220.190	357.010	-1.330	-202.853
2	221.680	359.840	-12.150	-2693.442
3	226.550	369.160	-11.930	-2702.742
4	227.600	371.770	-1.480	-336.848
5	224.750	370.640	1.080	242.730
6	222.710	370.690	1.180	262.798
7	220.040	369.460	3.870	851.555
8	217.160	366.820	10.950	2377.902
9	219.140	358.510	9.810	2149.763
倍率2 =				141.107
地積2				70.5555

方法: プリント・グラフィック・TIFによる地図作成
使用機器: DEMOS-E, DT 9601コンピュータ・DT-PRGICプリンター

目 回				測 点	距 离
测点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	$Y_n - Y_{n-1}$	倍 率	前 1
1	220.210	357.010	-1.330	-202.879	0-2
2	221.700	359.840	-12.180	-2700.386	2-3
3	226.550	369.190	-11.920	-2700.676	3-4
4	227.610	371.760	-1.450	-330.075	4-5
5	224.760	370.640	1.060	238.246	5-6
6	222.720	370.700	1.200	267.264	6-7
7	220.040	369.440	3.900	858.156	7-8
8	217.170	366.800	10.930	2373.648	8-9
9	219.150	358.510	9.790	2145.479	9-1

登記年月日：平成30年10月1日

463761

各階平面図

2973番

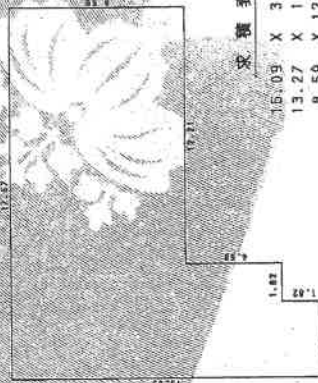
建物図面

東豊郡川西町大字玉庭字新蔵 2973番地

建物の所在

各階平面図

1 階

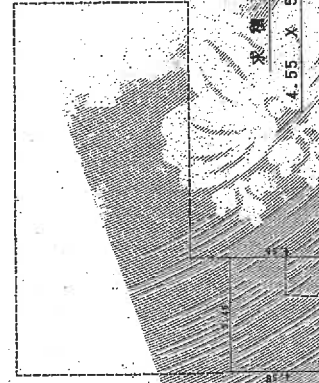


求積表

16.09 X 3.64 = 54.9276
13.27 X 1.82 = 24.1514
8.59 X 12.21 = 104.8839

合計 183.9629
床面積 183.96 m²

2 階



求積表

4.55 X 5.16 = 24.4300
2.41 X 3.77 = 9.0857
24.84 m²

床面積 24.84 m²



2976

2976

2973-1

2973

2972-3

2971-2

2957-4

2970-1

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物調査士会連合会印)

平成30年10月7日登記

地図整理番号：M79544

A3をA4に縮小

建物配置図

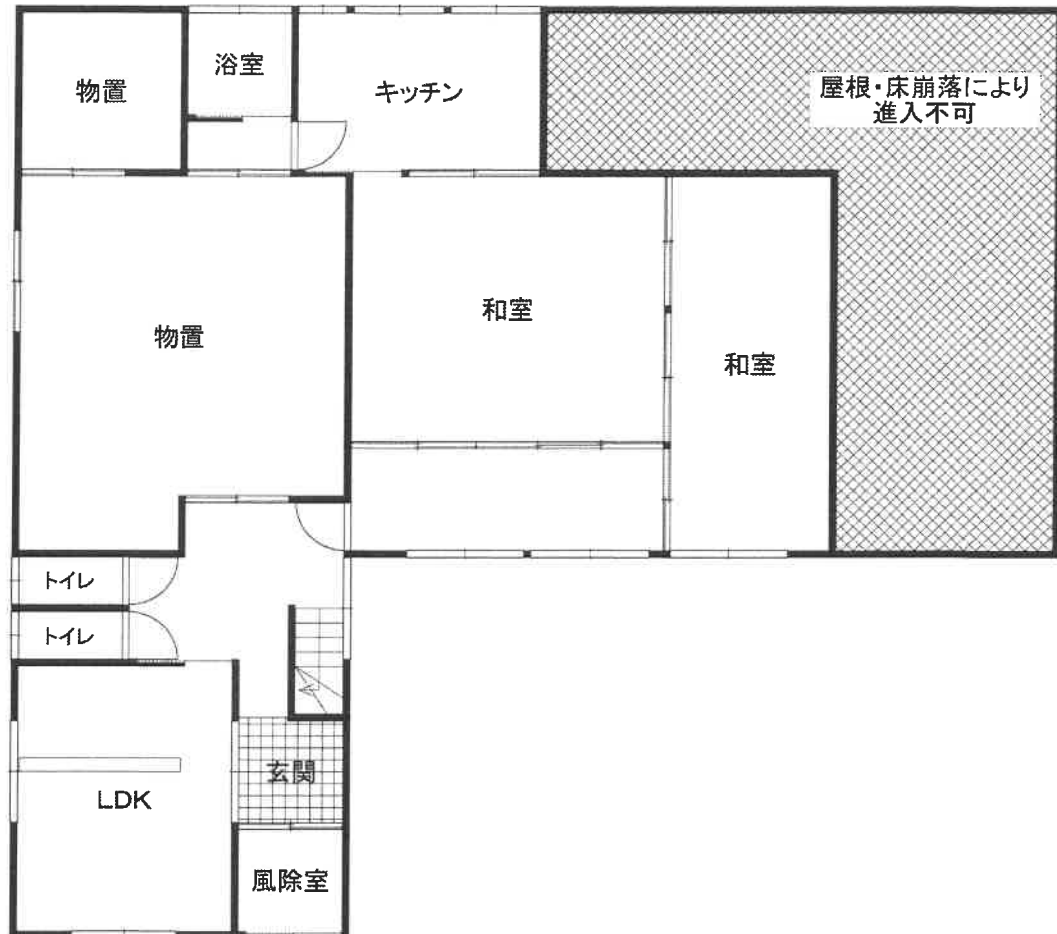


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件2 主である建物】

1階



2階

