

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 9 月 15 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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 10 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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	3,860,000 3,088,000	一括	772,000	29,815	8,669
1	2,170,000				
2	1,690,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上山市四ツ谷二丁目 |
| | 地 番 | 4 8 3 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 2 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上山市四ツ谷二丁目 4 8 3 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 4 8 3 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 6 . 0 0 平方メートル
2階 4 8 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 7 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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

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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上山市四ツ谷二丁目 |
| | 地 番 | 4 8 3 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 2 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上山市四ツ谷二丁目 4 8 3 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 4 8 3 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床、面 積 | 1 階 4 6 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第16号
令和8年 5月 1日受理
令和8年 6月22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 | 上山市四ツ谷二丁目 |
| | 地 番 | 4 8 3 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 2 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上山市四ツ谷二丁目 4 8 3 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 4 8 3 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県上山市四ツ谷二丁目5番40-13号		
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：		
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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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の土地は、北東側で幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。南東側、南西側及び北西側には、ブロック塀が設置されていることから、境界は明瞭になっている。
- 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地には、カーポートと仮設のスチール製物置が設置されている。カーポートについては、物件2の建物を新築する際に、一緒に設置している。所有者は、カーポート単独でローンは利用していないと陳述している。仮設のスチール製物置には、所有者のタイヤや除雪道具等が保管されていて、第三者の者は保管されていない。
- 4 物件1の土地にある定着物としては、樹木、庭木、ブロック塀、カーポート、エコキュート、灯油タンク等がある。
- 5 物件2の建物は、新築後23年経過している。西側の外壁の一部が破損しており、また外壁版の継ぎ目にひび割れが見られる箇所があるが、所有者は、東日本大震災の時にできたひび割れであると陳述している。建物内部は、雨漏りや床の軋み等は見られないが、内壁や建具に損傷が見られる。
- 6 物件2の建物は、所有者が家族と居住し占有している。第三者に貸してはいない。なお、物件2の建物はオール電化住宅であるが、冬期間は灯油も利用している。そのため、野外に灯油タンクを設置している。
- 7 物件2の建物内で、ペットは飼っていないため、柱や壁に引っかき傷はない。

(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
■土地建物所有者	1 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 2 カーポートは、物件2の建物を新築する際に、一緒に設置しました。住宅ローン以外に別のローンは利用していません。 3 仮設の物置には、私と家族の車のタイヤや除雪用具等を保管しています。第三者の所有物を保管してはいません。 4 物件2の建物は、私と家族が居住し、占有しています。第三者に貸してはいません。 5 物件2の建物の外壁の一部に、ひび割れしている箇所がありますが、これは15年前の東日本大震災の際にできたと思います。 6 物件2の建物内にある目的外動産は、私と家族の所有物です。第三者の所有物は置いていません。 7 物件2の建物は、オール電化住宅ですが、年によっては積雪が多いこともあり、冬は灯油も利用しています。そのため、外に灯油タンクを設置しています。 8 物件2の建物内で、ペットは飼っていません。これまでも飼ったことはありません。
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、関係人の陳述等から、建物所有者が占有していると認定する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月11日 (月) : - :	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を発送する。(受理日 5月15日)
8年5月12日 (火) 12:00-12:10	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、建物外観写真、境界確認、占有調査。
8年6月4日 (木) : - :	執行官室	所有者に通知を出す。
8年6月16日 (火) 9:50-10:50	物件所在地	現況調査、建物立入調査、評価人同行あり、境界確認、占有調査、目的外動産調査、定着物調査、立会いた所有者から事情を聞く。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

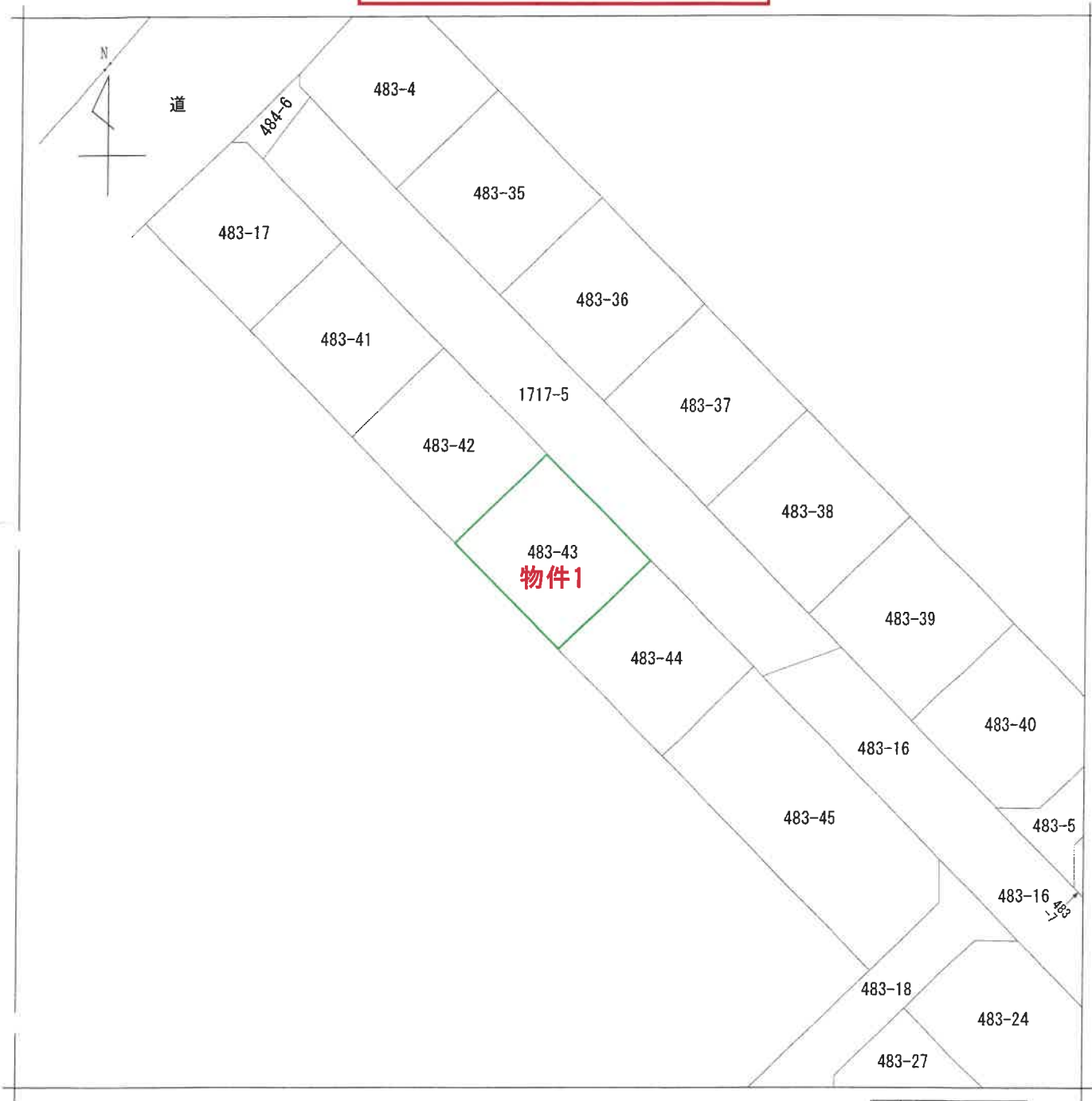
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 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



(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	上山市四ツ谷二丁目				地番	483番43			
出力縮	1/500	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	平成15年4月8日			備付年月日(原図)	平成15年4月8日			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5月13日
山形地方方法務局

請求番号：27-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 判→A 4 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8年5月13日 山形地方法務局

令和8年5月13日

山形地方方法務局

產品 (四)

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号: 27-2

 $\overline{(1/2)}$

作者

(平成 15 年 4 月 4 日作製)

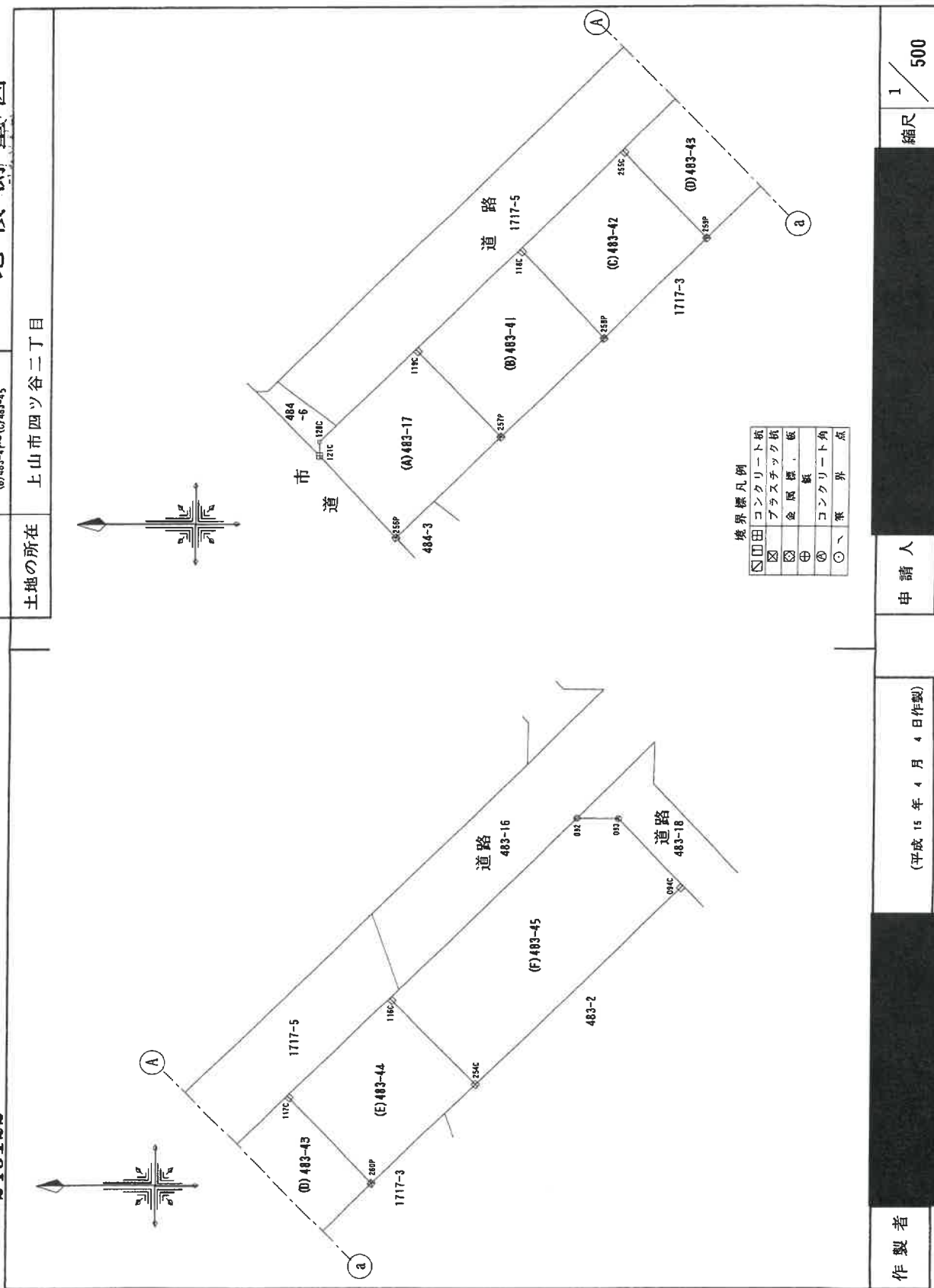
申請人

$$\frac{1}{500}$$
縮尺

会用紙)

平成15年4月15日登記

(日調連9)



登記年月日：平成16年1月9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8年5月13日 山形地方支庁

登記証

(8 枚目)

922992-
923512

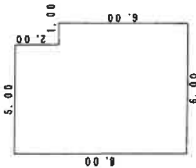
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 483-43

建物の所在 上山市四ツ谷二丁目483番地43

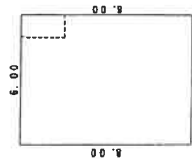
1階



求積表

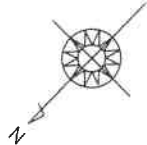
$5.00 \times 2.00 = 10.0000$
 $6.00 \times 6.00 = 36.0000$
合計 46.0000
床面積 46.00 m²

2階

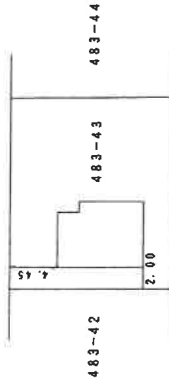


求積表

$6.00 \times 8.00 = 48.0000$
合計 48.0000
床面積 48.00 m²



1717-5 道路



1717-3

(目録連12)

A 3 判→A 4 判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

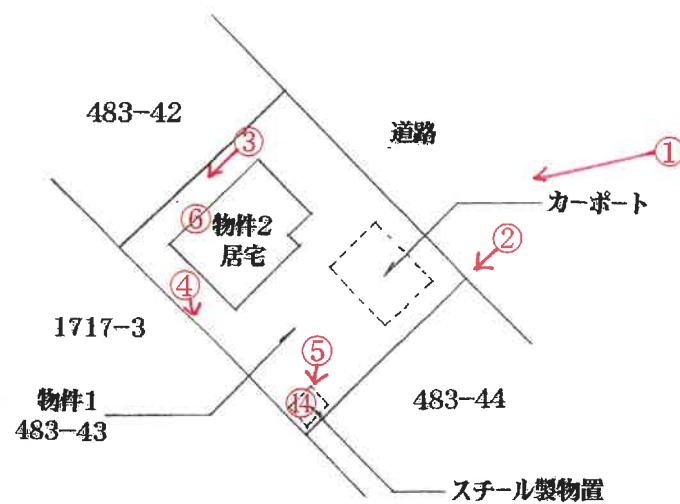
2月17日(作製)

(通合会用紙)

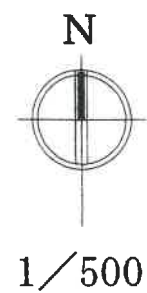
16 1 9

土地建物位置関係図

物件 1, 2



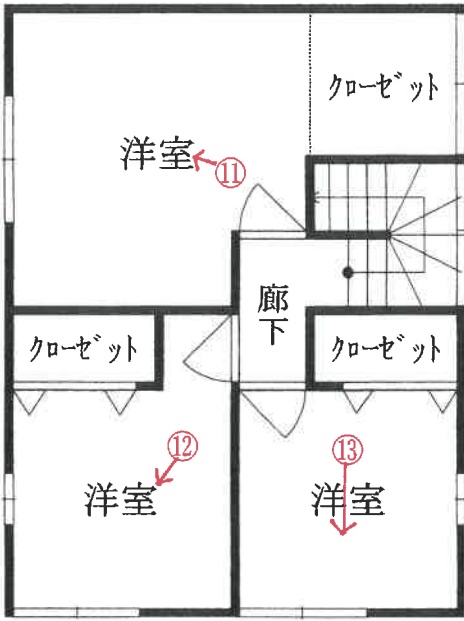
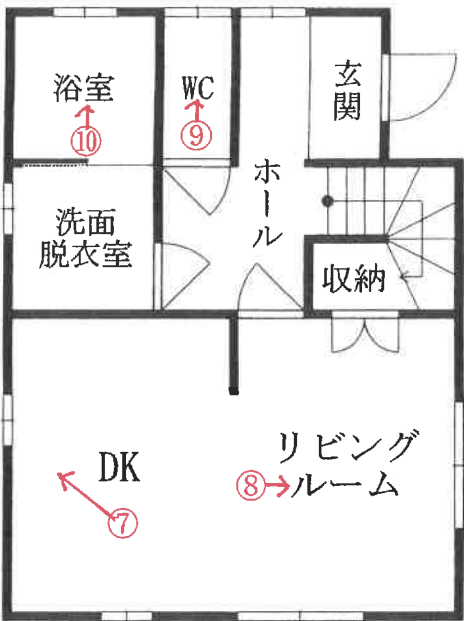
※⑥は、2 階の外壁を撮影
⑭は、スチール物置内部を撮影



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建 物 間 取 図

物件 2



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 南東側境界付近)



(11 枚目)

写真③(物件1 北西側境界付近)



写真④(物件1 南西側境界付近)



ブロック塀あり

(12 枚目)

写真⑤(物件1 南側角付近 仮設のスチール製物置)



写真⑥(物件2 北西側外壁)



外壁に剥がれた箇所あり

(13 枚目)

写真⑦(物件2 1階 キッチン)



写真⑧(物件2 1階 リビングルーム)



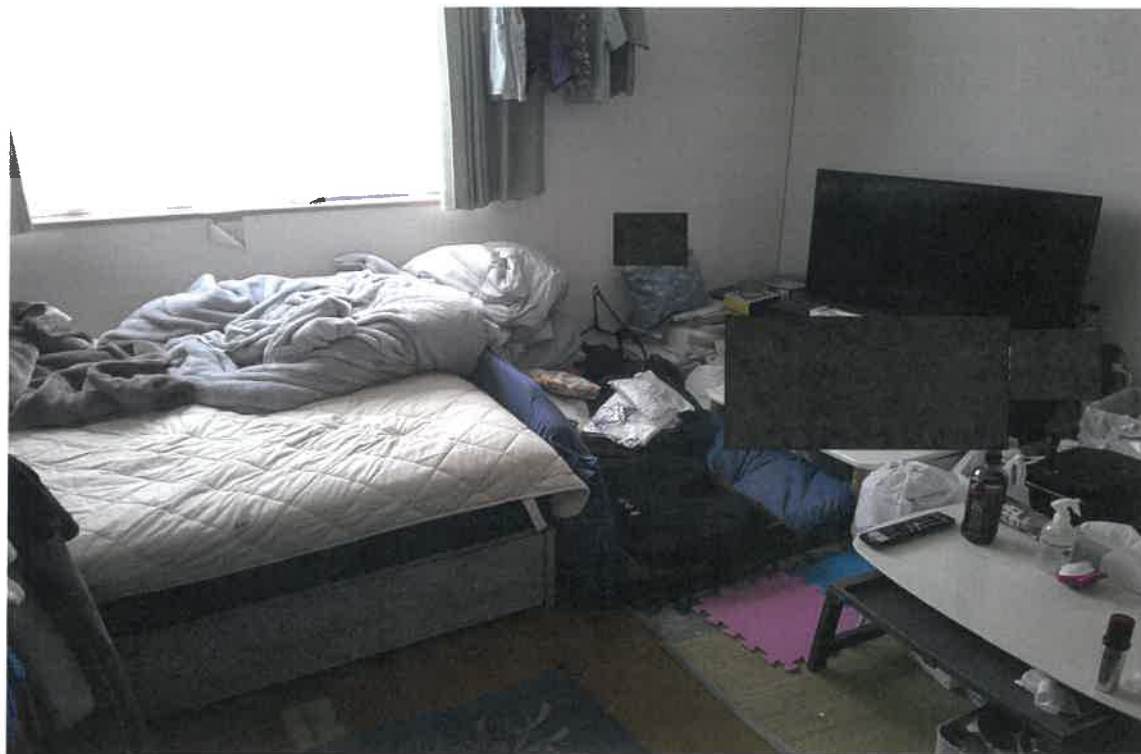
写真⑨(物件2 1階 トイレ)



写真⑩(物件2 1階 浴室)



写真⑪(物件2 2階 洋室)



写真⑫(物件2 2階 洋室)



写真⑬(物件 2 2階 洋室)



写真⑭(物件 1 仮設のスチール製物置内部)



令和 8 年（ケ）第 16 号
令和 8 年 6 月 16 日 現地調査
令和 8 年 6 月 22 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 3, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 6 9 0, 0 0 0 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 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 の土地の内訳価格は物件 2 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 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 地番 地目 地積	上山市四ツ谷二丁目 483 番 43 宅地 262.45 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上山市四ツ谷二丁目 483 番地 43 483 番 43 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 46.00 m ² 2 階 48.00 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	JR 奥羽本線 茂吉記念館前駅 西方 約 1.0 km(道路距離)	
付 近 の 状 況	上山市市街地北部の丘陵地帯に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 建築基準法第22条指定区域 建築物の高さ制限 10m 壁面後退 1.0m 日影規制区域
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	262.45 m ² (登記) 間口 約 17.5m、奥行 約 15m 長方形地 中間画地 南東向き緩傾斜地
接 面 道 路	北東側 約 9m 舗装市道 等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1土地の所有者が、物件2建物の敷地として使用し占有している。 目的外建物 なし 北西側 住宅、南東側 住宅、南西側 空地	
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：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ですが、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、土砂災害特別警戒区域の指定はない。 その他：① 本件土地にはカーポート、樹木等が定着しているほか、目的外動産である仮設のスチール製物置が存在する。 ② 上山市防災ファイルによれば、本件土地は洪水浸水想定区域外となっている。 ③ 国土地理院都市圏活断層図によれば、本件土地の北西方約 100m 付近と同南東方約 700m 付近を活断層（上山断層）が南西から北東方向にかけてそれぞれ縦断している。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) : 平成 15 年 12 月 25 日新築 経 過 年 数 : 23 年 経済的残存耐用年数 : 3 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 ほか 天 井 : クロス貼 ほか 内 壁 : クロス貼 ほか 床 : フローリング ほか 設 備 : 電気(オール電化仕様)・給水・排水・給湯・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 : 建物接続なし(ガス不使用)
床面積(現況)	1 階 46.00 m ² (登記) 2 階 48.00 m ² (登記) 延べ 94.00 m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 3LDK (別添建物間取図を参照のこと)
品 等	中位
保守管理の状況	やや劣る(外壁に亀裂・剥離・雨染み、基礎に亀裂、内壁・建具に損傷等が見られる。)
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し占有している。
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（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	20,200	1.01	262.45	0.9	4,820,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 上山(県)－3

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)

$$24,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/117 = 20,200 \text{ 円/㎡}$$

◇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 +2%）

◇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、+17%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：画地条件（方位 +1%）

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、上記のとおり査定した。

② 建物価格（物件 2）

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
2	190,000	94.00	0.09	1,610,000

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。

- ・ 経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 25%、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 3 年
÷ (経過年数 23 年 + 経済的残存耐用年数 3 年)] } × (1 - 観察減価率 0.25)
= 0.09

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	4,820,000	1.0	0.25	法定地上権	1,210,000

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	4,820,000	－ 1,210,000		1.0	0.6	2,170,000
2	1,610,000	＋ 1,210,000	1.0	1.0	0.6	1,690,000
一 括 価 格 (合計)						3,860,000

ウ. 占有減価補正：補正なし

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。

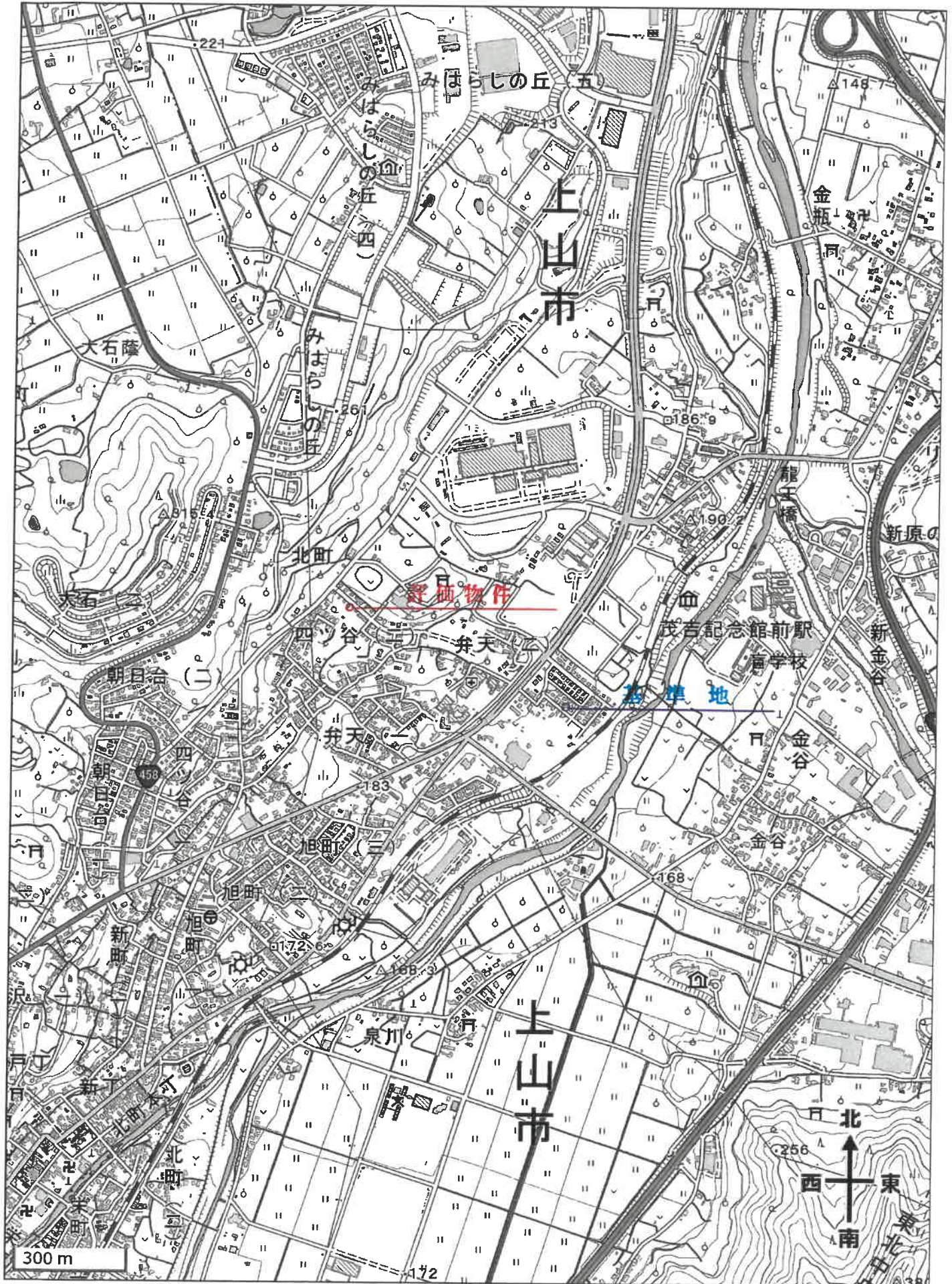
第6. 参考価格資料

地価公示価格等	地価調査
標準地番号	上山(県)－3
調査基準日	令和7年7月1日
所在及び地番	山形県上山市弁天二丁目 530 番 41
住居表示	弁天2－7－16
区域区分	住宅地
交通施設、距離	茂吉記念館前、550m
価格(円/㎡)	24,100(円/㎡)
対前年変動率	0.0(%)
地積(㎡)	271(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)1F
利用現況	住宅
給排水等状況	－・水道・下水
周辺の土地の利用現況	中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域
前面道路の状況	南西 6.0m 市区町村道
その他の接面道路	－
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	第一種住居地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%)200(%)
都市計画区域区分	市街化区域
森林法、公園法、自然環境等	－

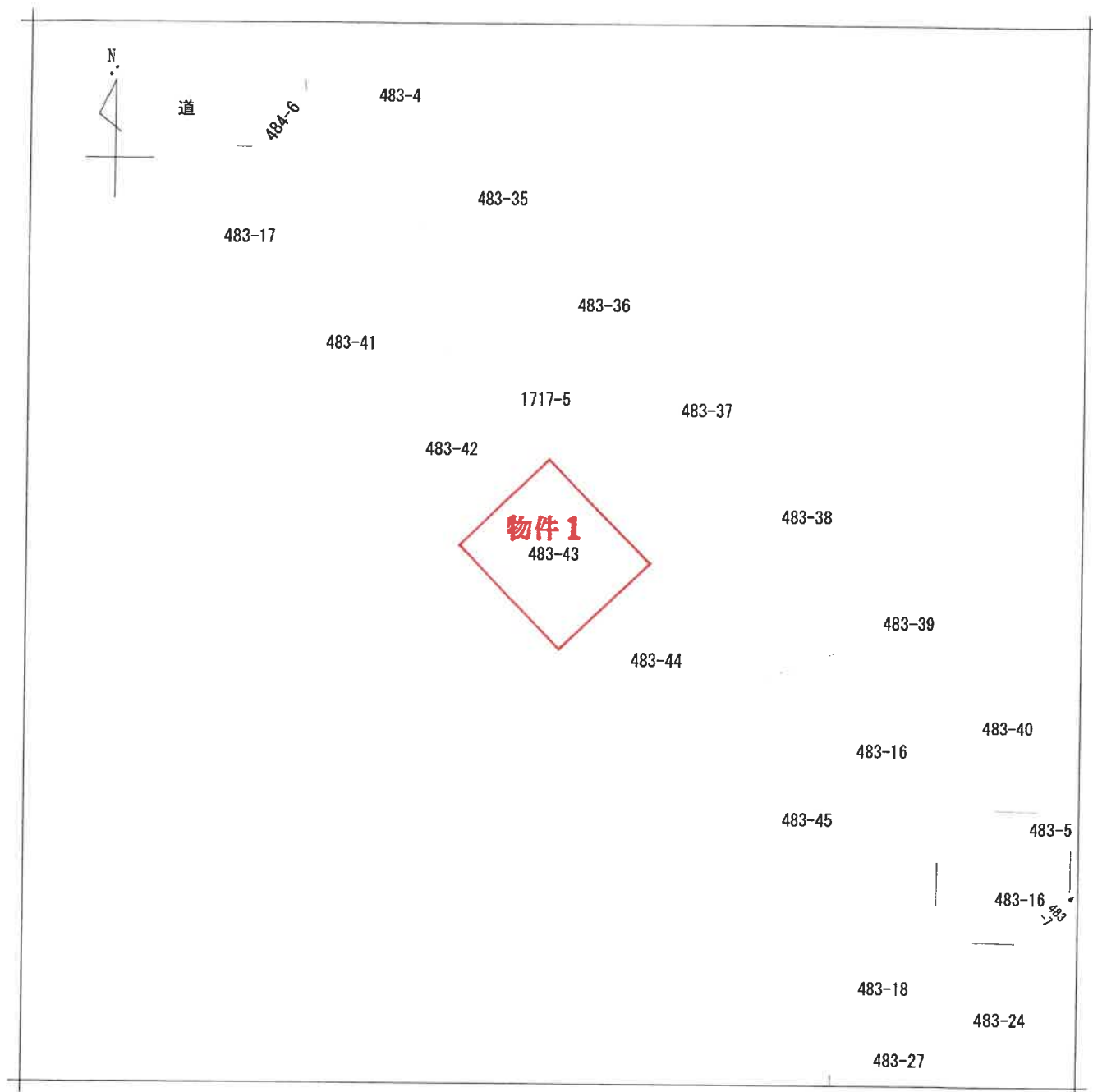
第7. 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 等 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 図 写



地番区域見出
四ツ谷2丁目

請求部	所在	上山市四ツ谷二丁目				地番	483番43			
出力縮	1/500	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	平成15年4月8日				備付年月日(原図)	平成15年4月8日		補記事項		

地積測量圖 (1/2)

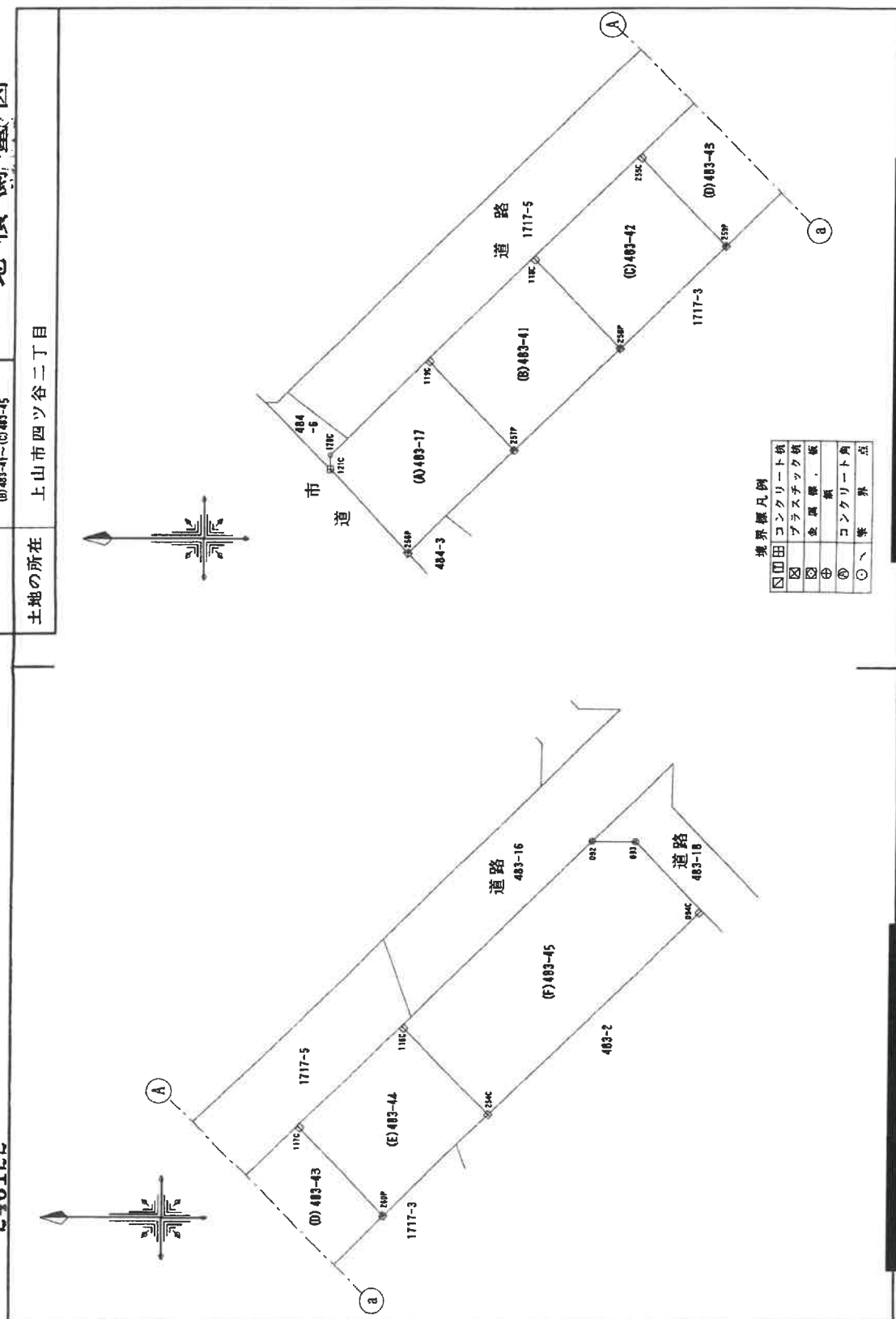
前483-17.後.新

番地

番地

土地の所在 上山市四ツ谷二丁目

246i22



(田經州の)

請申

請申

(平成15年4月4日作製)

(平成15年4月4日作製)

製作

製作

縮尺 1/500

平成15年4月15日登記

 $(1/2)$

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成15年4月15日

246123

1枚目と同様

(A) 483-17
(B) 483-41 (C) 483-45

地積測量図

(2/2)

地番

土地の所在 上山市四ツ谷二丁目

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
483-44	260P	454.465	556.907	-12819.99940	17.53
	254C	441.845	559.071	-1233.176857	15.02
	116C	452.298	579.855	13348.492300	17.50
	117C	464.865	567.690	1230.184230	14.98
		倍面積	525.500533		
		面積	262.7502		m
		坪数	79.48		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
483-45	254C	441.845	559.071	-20403.471634	35.32
	094C	416.444	593.611	-10363.854449	11.45
	093	424.366	601.856	7858.433792	5.11
	092	429.501	601.904	16800.344448	31.71
	116C	452.298	579.855	7157.853560	15.02
		倍面積	1049.305717		
		面積	524.6528		m
		坪数	158.70		
		合計	1838.1738		

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
483-17	256P	504.934	508.205	-11291.806895	17.64
	257P	492.237	520.447	-1193.364971	14.99
	119C	502.641	531.243	11811.125619	16.42
	120C	514.470	519.850	6142.027750	1.73
	121C	514.456	518.124	-4940.830464	13.75
		倍面積	527.131039		
		面積	263.5655		m
		坪数	79.72		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
483-48	257P	492.237	520.447	-11969.240106	17.49
	258P	479.643	532.591	-1164.243926	15.00
	118C	490.051	543.387	12496.814226	17.49
	119C	502.641	531.243	1161.297198	14.99
		倍面積	524.627392		
		面積	262.3136		m
		坪数	79.34		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
483-42	258P	479.643	532.591	-12250.125591	17.50
	259P	467.050	544.747	-1181.556243	15.00
	255C	477.474	555.539	12777.952539	17.49
	118C	490.051	543.387	1178.606403	15.00
		倍面積	524.877108		
		面積	262.4385		m
		坪数	79.36		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
483-43	259P	467.050	544.747	-12534.083723	17.50
	260P	454.465	556.907	-1216.841795	14.98
	117C	464.865	567.690	13061.979210	17.51
	255C	477.474	555.539	1213.852715	15.00
		倍面積	524.908407		
		面積	262.4532		m
		坪数	79.39		

製作者

(平成15年4月4日作製)

申請人

縮尺 1/500

平成15年4月15日登記

(正誤表あり)

(日本土地家屋調査士協会会章)

登記年月日：平成16年1月9日

922992-

923512

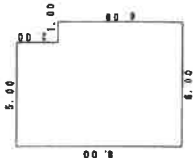
各階平面図

建物図面

家屋番号 483-43

建物の所在 上山市四ツ谷二丁目483番地43

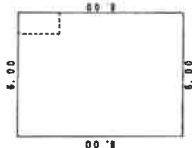
1階



求積表

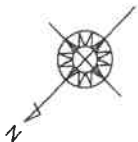
5.00 x 2.00 = 10.0000
6.00 x 6.00 = 36.0000
合計 46.0000
床面積 46.00 m²

2階

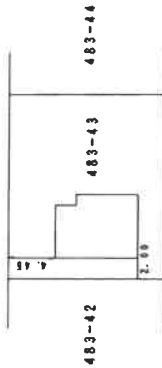


求積表

6.00 x 8.00 = 48.0000
合計 48.0000
床面積 48.00 m²



1717-5 道路



1717-3

(日測連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

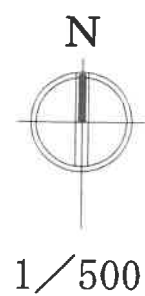
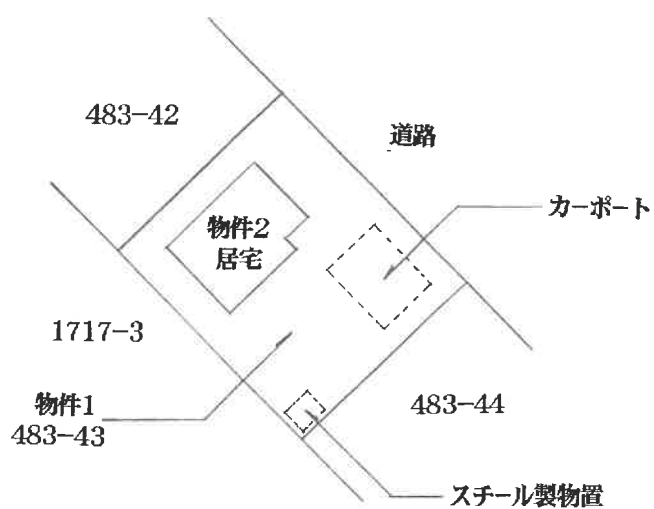
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会)

16 1 9

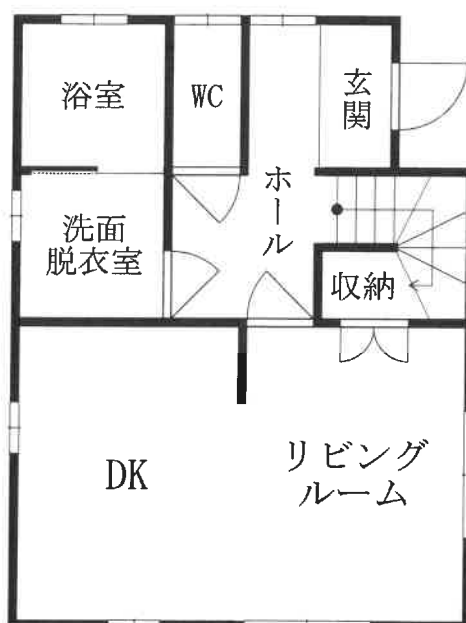
建 物 配 置 図

物件 1, 2

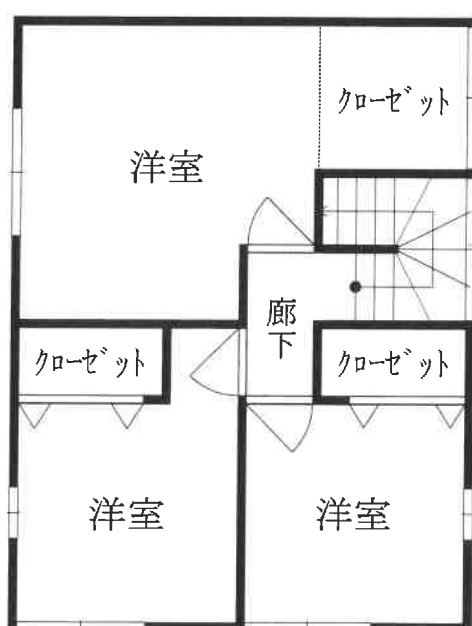


建 物 間 取 図

物件 2



1 F (46.00 m²)



2 F (48.00 m²)