

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B I T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。	



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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	1,460,000 1,168,000	一括	292,000	88,335	21,458
1	330,000				
2	240,000				
3	170,000				
4	300,000				
5	200,000				
6	50,000				
7	170,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 1 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 9 1 . 6 3 平方メートル

- 2 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 1 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 5 8 平方メートル

- 3 所 在 南陽市二色根字下氷堂 1 4 番地 2、1 2 番地 4
 家屋 番号 1 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 9 . 2 5 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階約 6 5 平方メートル
 2 階約 4 4 平方メートル
 所 在 南陽市二色根字下氷堂 1 4 番地 2、1 2 番地 4、1 3 番
 地 1
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 94.71 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業所
 床 面 積 約 88 平方メートル
 符 号 2

種 類 車庫・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 24.79 平方メートル
 2 階 16.52 平方メートル

(現況)

種 類 物置
 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 34 平方メートル
 2 階 約 23 平方メートル

4 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 13 番 1
 地 目 宅地
 地 積 264.82 平方メートル

5 所 在 南陽市二色根字下氷堂 12 番地 4、14 番地 2
 家屋 番号 12 番 4



物 件 目 録

種 類 工場
 構 造 鉄骨造カラー鉄板葺平家建
 床 面 積 89.43 平方メートル
 (現況)

種 類 作業所
 床 面 積 約 114 平方メートル

6 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 12 番 8
 地 目 宅地
 地 積 39.66 平方メートル

7 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 16 番 3
 地 目 宅地
 地 積 119.01 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

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。

【物件番号5】

別紙間取図の作業所と記載されている部分を合同会社アシスト、コーポレーションが占有し、それ以外を本件所有者が占有している。同会社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 4, 6, 7】

物件1, 2, 4, 6と物件7の間に介在する法定外公共物(水路)を一体地として利用する際には、使用等許可の必要及び相応の費用負担が生じる。

《 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登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 1 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 9 1. 6 3 平方メートル

- 2 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 1 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8. 5 8 平方メートル

- 3 所 在 南陽市二色根字下氷堂 1 4 番地 2、1 2 番地 4
 家屋 番号 1 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 9. 2 5 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階約 6 5 平方メートル
 2 階約 4 4 平方メートル
 所 在 南陽市二色根字下氷堂 1 4 番地 2、1 2 番地 4、1 3 番
 地 1
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 94.71 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業所
 床 面 積 約 88 平方メートル
 符 号 2

種 類 車庫・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 24.79 平方メートル
 2 階 16.52 平方メートル

(現況)

種 類 物置
 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 34 平方メートル
 2 階 約 23 平方メートル

4 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 13 番 1
 地 目 宅地
 地 積 264.82 平方メートル

5 所 在 南陽市二色根字下氷堂 12 番地 4、14 番地 2
 家屋 番号 12 番 4



物 件 目 録

種 類 工場
 構 造 鉄骨造カラー鉄板葺平家建
 床 面 積 89.43 平方メートル
 (現況)

種 類 作業所
 床 面 積 約 114 平方メートル

6 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 12 番 8
 地 目 宅地
 地 積 39.66 平方メートル

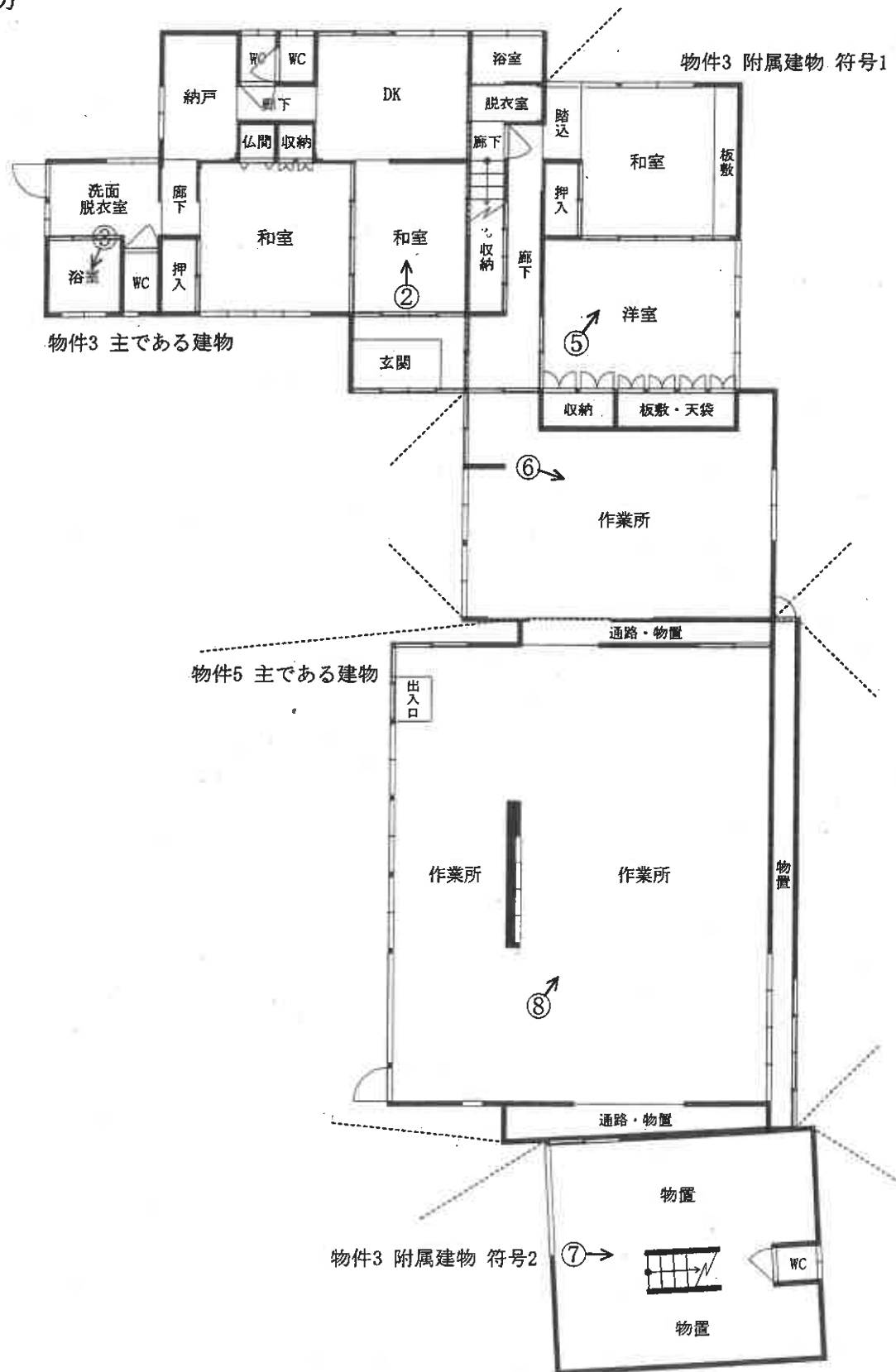
7 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 16 番 3
 地 目 宅地
 地 積 119.01 平方メートル



間 取 図

物件3, 5

1 階部分



令和6年（ケ）第43号
令和6年7月31日受理
令和6年10月16日提出

現況調査報告書

物件1～6

山形地方裁判所

執行官 兼 子 英 昭

（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 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 12 番 4
 地 目 宅地
 地 積 291.63 平方メートル

- 2 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 14 番 2
 地 目 宅地
 地 積 218.58 平方メートル

- 3 所 在 南陽市二色根字下氷堂 14 番地 2、12 番地 4
 家屋 番号 14 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 49.25 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 94.71 平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

	床 面 積	1 階 24.79 平方メートル 2 階 16.52 平方メートル
4	所 在	南陽市二色根字下氷堂
	地 番	13 番 1
	地 目	宅地
	地 積	264.82 平方メートル
5	所 在	南陽市二色根字下氷堂 12 番地 4、14 番地 2
	家屋 番号	12 番 4
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造カラー鉄板葺平家建
	床 面 積	89.43 平方メートル
6	所 在	南陽市二色根字下氷堂
	地 番	12 番 8
	地 目	宅地
	地 積	39.66 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	山形県南陽市二色根 1 2 番地の 4		
土 地	物件 1、2、4、6		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1, 2, 4, 6） ☐ 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及び物件 5 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			
建 物	物件 3		
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： その他の事項欄のとおり ☒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住居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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	山形県南陽市二色根12番地の4						
土地	物件						
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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							
建物	物件 5						
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異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ■種類：作業所 □構造： ■床面積：概測114平方メートル						
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 本建物をその他の者が倉庫として、建物所有者が作業所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							
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 10px;"> 平成 年 月 日 </td> <td style="padding-left: 10px;"> 支部 平成 年()第 号 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号
[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号				
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 間取図の「作業所」と記載のある部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 合同会社アシスト・コーポレーション	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (建物所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年10月ころ	
最初の契約日	令和3年10月ころ		
契約等期間	令和3年10月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
借主から回答が得られなかったが、所有者の陳述から上記のとおり認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 執行裁判所が定めた記載事項

工場抵当法上の工場にあたる範囲
なし

■ 物件3で公簿上の記載と異なる種類、構造及び床面積の概略

主である建物

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階概測65平方メートル

附属建物符号1

種 類：居宅・作業所
床面積：概測88平方メートル

附属建物符号2

種 類：物置
構 造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階概測34平方メートル
2階概測23平方メートル

■ 物件1、2、4、6は一体となって使用されている。一体の土地の周囲の要所要所に地積測量図に記載されている番号の境界標が見うけられるが、各土地の範囲を示す境界標は見うけられない。

南東側にスチールコンテナが2台、仮設物置が1台置いてある。

駐車場となっている部分は区画分けされていない。同所に複数の自動車が駐車されている。

この土地に出入りするために南側の水路に蓋掛けされた部分を通行している。

全体の土地の西側に植えられて樹木の枝が隣地に越境している部分が見うけられる。

この一体の土地の西側の水路の西側にあるこの一体の土地の所有者所有の地番15番1、同15番2及び同16番3の土地は無道路地になることからこれらの土地に通行権が発生するものと思われる。

■ 物件3の主である建物、同附属建物符号1、同附属建物符号2及び物件5が合棟されている。建物内の戸が開閉しづらいか所が多数見うけられる。床が沈み込むか所が多数見うけられる。主に居宅として使用しているか所に荷物が大量に置いてある。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物の所有者)	1 隣地所有者と境界争いはありません。地籍調査のとき立会をして、周囲の土地の所有者と円満に境界を定めました。 2 この土地に出入りするため、この土地の南東側の土地の所有者と親族関係にあったため同土地を売却するまでは、水路部分のほかに同土地の西端を無償で通行させてもらっていました。今の所有者に承諾を求めたことはありません。 3 建物には令和2年の2月末頃まで住んでおり、債務者も同時期まで使用していました。それ以降建物を使用していませんでしたが、空家にしてしまうと物騒なので近隣者に令和3年10月ころに無償で物件5の一部分と土地を駐車場として使用してもらうことになりました。ただ、使用しているのが個人なのか法人なのかは分かりません。 4 建物を何回も増改築をしているため、どこの部分がいつ頃増改築したのかは今となっては分かりません。戸が開閉しづらい所や床が沈み込む所が多数か所あります。 以上
執行官の意見	
■ 物件3及び物件5の占有について 立入調査の結果等を総合的に勘案して、物件5の一部を合同会社アシスト、コーポレーションが、その他の場所を所有者が占有しているものと認めた。 ■ 物件3及び物件5の範囲について 物件3と物件5は一体となっており合棟されている。何回も増改築を繰り返していることから物件3の主である建物と同附属建物符号1、物件3の附属建物符号1と物件5、物件3の附属建物符号2と物件5が接する部分の範囲が明確でない。物件3の建物図面が存在しないため、南陽市が所持している資料、建物の用途等により各建物の範囲を判断した。 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

(調査経過用)

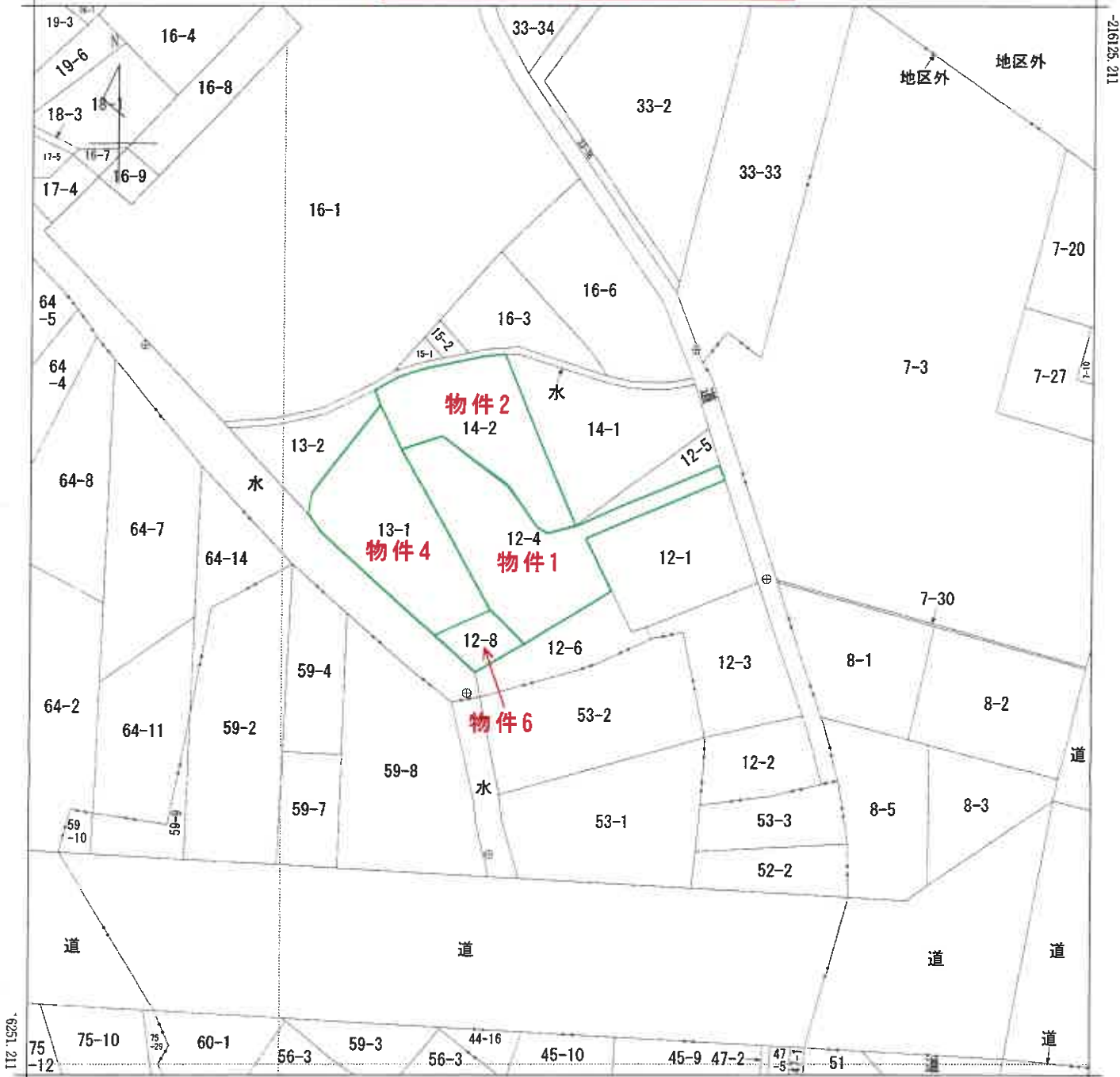
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月16日(金) 16:10-16:25	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
6年8月16日(金)	執行官室	所有者に対して通知書送付
6年8月23日(金)	執行官室	所有者に対して通知及び照会書送付
6年8月23日(金) 11:50-12:00	執行官室	債務者等の元破産管財人から電話で事情聴取
6年9月13日(金) 9:20-11:55	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情聴取、賃借人宅訪問 写真撮影、間取図作成
6年9月24日(火) 16:15-16:25	山形地方法務局	占有者の全部履歴事項証明書交付申請
6年9月26日(木)	執行官室	占有者に対して照会書送付 回答書返送なし
(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 を立ち合わせ、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

(8 枚目)

公 図 写

(座標値種別：測量成果) -58879.465



地番区域見出
二色根
A 門塚

請求部分	所 在		南陽市二色根下水堂				地 番		12番4		
出力縮尺	1/500		精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月31日				備付年月日(原図)	令和5年3月10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6年8月5日
山形地方法務局米沢支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)



A 3 判→A 4 判に縮小

(9 枚目)

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6年8月5日 山形地方法務局米沢支局

令和6年8月5日 山形地方法務局米沢支局

實記

(11 枚目)

請求番号: 21-3

圖量測積地

地番	14-2
土地の所在	南陽市二色根字-

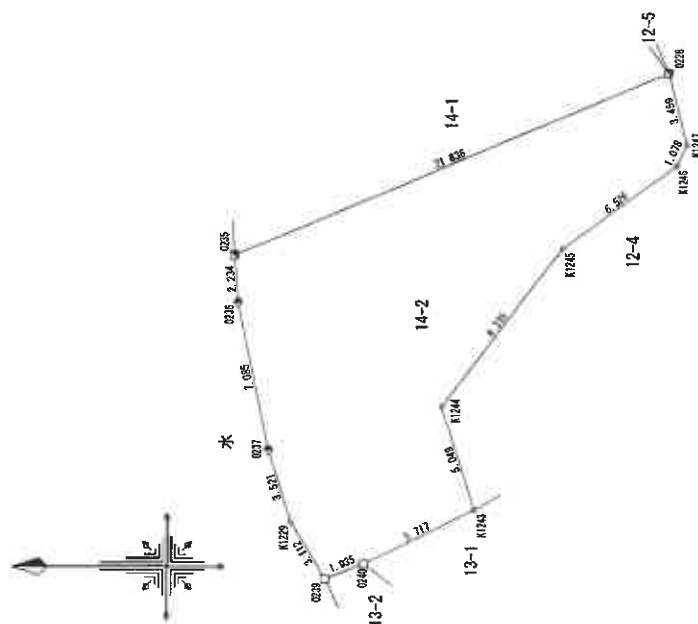


表 求積座

地 帯	14-2	X	Y	$(X+1/2)(Y+1/2)$	辺 長	N. o.
陸 奥 道		-216166.348	-58948.988	117697.644408	21.636	0228
コナリノ根壁	0228	-216186.481	-58940.533	1238201.657797	3.459	1247
計 算 点	K1247	-216187.357	-58943.890	244681.710200	1.078	K1246
計 算 点	K1246	-216186.866	-58944.885	-337989.798570	6.528	K1245
計 算 点	K1245	-216181.623	-58948.701	-641951.253890	9.335	K1244
計 算 点	K1244	-216176.006	-58956.157	-240187.383818	5.049	K1243
計 算 点	K1243	-216177.549	-58960.965	-211728.825315	5.717	K1242
コナリノ坑	0240	-216172.415	-58963.481	-409147.594659	1.935	0239
コナリノ坑	0239	-216170.610	-58964.181	-201362.678115	3.112	K1229
計 算 点	K1229	-216169.000	-58961.517	-156248.020650	3.521	0237
木 坑	0237	-216167.960	-58958.153	-146511.010205	7.085	0236
木 坑	0236	-216166.515	-58951.216	-98029.360192	2.234	0235
			徳 面 積	-437.16268		
			面 積	218.5811045		
			地 面	218.58		

測 量 の 基 準		既 知 点 の 名 称 及 び 座 標 値			
測 地 系	既知点	点 名	X 座 標	Y 座 標	標 高
世界測地系	法政町4校舎基点	R3.317	-216206.233	-59953.091	金属標
測量成果(2011)	法政町4校舎基点	R3.318	-216165.201	-59991.364	金属標
測量点測量年月日	令和 4年 1月 14日				令和 4年 1月 18日

区分	建	築
□	コンクリート杭	
□	プラスチック杭	
△	金属プレート	
○	鋼	
▲	鉄	
◇	コンクリート薄壁	
×	石杭	
●	木杭	
●	その他(杭の小さいもの、参照)	
●	計算点(杭の中心)	

A 3 判→A 4 判に縮小

三發業作

年1月11日作成)

山形地方法務局
(地図作成作業)

圖檢圖誌

縮尺 250

物件 2

登記年月日：令和5年3月10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6年8月5日 山形地方方法務局米沢支局

登記官

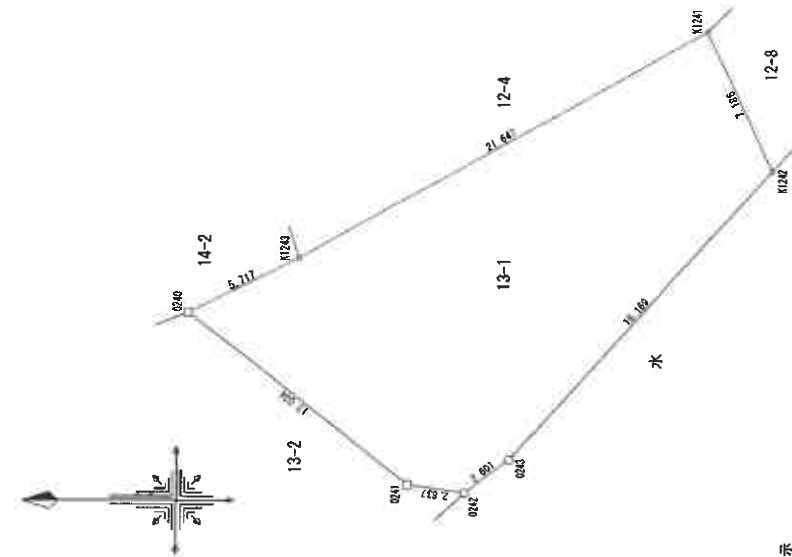
(12 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

物件 4

地 積 測 量 図

地 番	13-1
土地の所在	南陽市二色根字下水堂



座 標 求 積 表

地 番	No.	13-1	X	Y	(X _i -X ₀)*(Y _i -Y ₀)	辺 長	No.
0240		境界点	-216172.415	-58963.481	-303773.753100	5.717	K1243
K1243		コンクリート杭	-216177.549	-58960.965	1418129.130180	21.647	K1241
K1241		計算点	-216196.467	-58960.442	1298556.021348	7.186	K1242
K1242		計算点	-216199.543	-58956.937	-538512.662558	18.169	0243
0243		鉄 杭	-216187.333	-58970.383	-842568.975184	2.601	0242
0242		鉄 杭	-216185.255	-58971.958	-276224.651272	2.637	0241
0241		コンクリート杭	-216182.649	-58971.554	-757194.753360	13.034	0240
				併 面 積	-529.643946		
				地 積	264.8210730		
				地 積	264.82		

測 量 の 基 準	既知点の名称及び座標値
測地系	既知点 点 名 X 座標 Y 座標 標 高
世界測地系 (測地基準2011)	X 注釈向4級基準点 R3.317 -216706.233 -58953.091 金置橋
基準点測量年月日	注釈向4級基準点 R3.318 -216165.201 -58991.304 金置橋
測量年月日	令和 4 年 1 月 14 日 測量年月日 令和 4 年 11 月 18 日

作業機関

令和 5 年 1 月 1 1 日 作成

計画機関

山形地方方法務局
(地図作成作業)

縮尺 1/250

登記年月日：令和5年3月10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6年8月5日 山形地方公務局米沢支局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

物件 6

地 番		12-8	地 積 測 量 図	
土地の所在		南陽市二色根字下水堂		
作業機関	[Redacted]		計画機関	山形地方公務局 (地図作成作業)
5年1月1日作成		縮尺 1/250		

座標求積表

地 番	12-8	座標求積表				
N.O.	境界点	X	Y	(Xn-1-Yn-1)×1/n	辺 長	N.O.
K1242	計算点	-216199.543	-58955.937	-437686.300288	7.186	K1241
K1241	計算点	-216196.467	-58950.442	51463.735866	5.613	K1240
K1240	計算点	-216200.416	-58946.453	437618.467072	6.669	O244
O244	紙 紙	-216203.891	-58952.146	-51485.223468	6.469	K1242
		估 面積		-79.320808		
		面 積		39.6604040		
		地 積		39.66	㎡	

測量の基準 既知点の名称及び座標値

測 地 系	既知点	点 名	X 座標	Y 座標	標 高
測量系 (測地系2011)	X	法務局4級基準点 R3.316	-216225.323	-58950.416	金属標
		法務局4級基準点 R3.317	-216206.233	-58953.091	金属標
基準点測量年月日	令和4年1月14日	測量年月日	令和4年11月18日		

境界点の表示

区 分	種 類
□	コンクリート杭
■	プラスチック杭
△	金属プレート
○	杭 目
▲	コンクリート擁壁
⊗	石 塔
●	木 塔
●	その他(地のたまり、畝跡)
◇	計測所 (G0000)

登記年月日：昭和55年12月16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6年8月5日 山形地方方法務局米沢支局

登記官

(14 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：21-7

建物図面
各階平面図

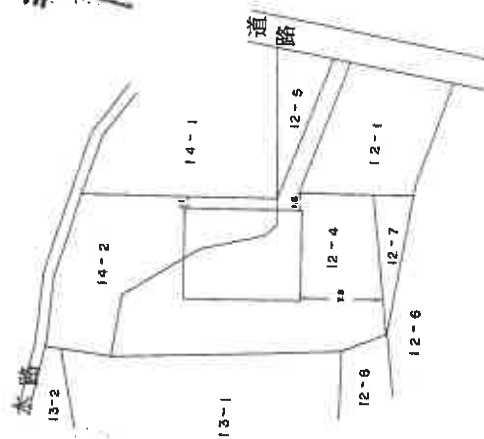
家屋番号	12番4
建物の所在	南陽市二色根字下水堂12番地4・14番地2

276537 各階平面図



床面積計算

$$\text{イ } 10.92 \times 8.19 = 89.4348 \text{ m}^2$$



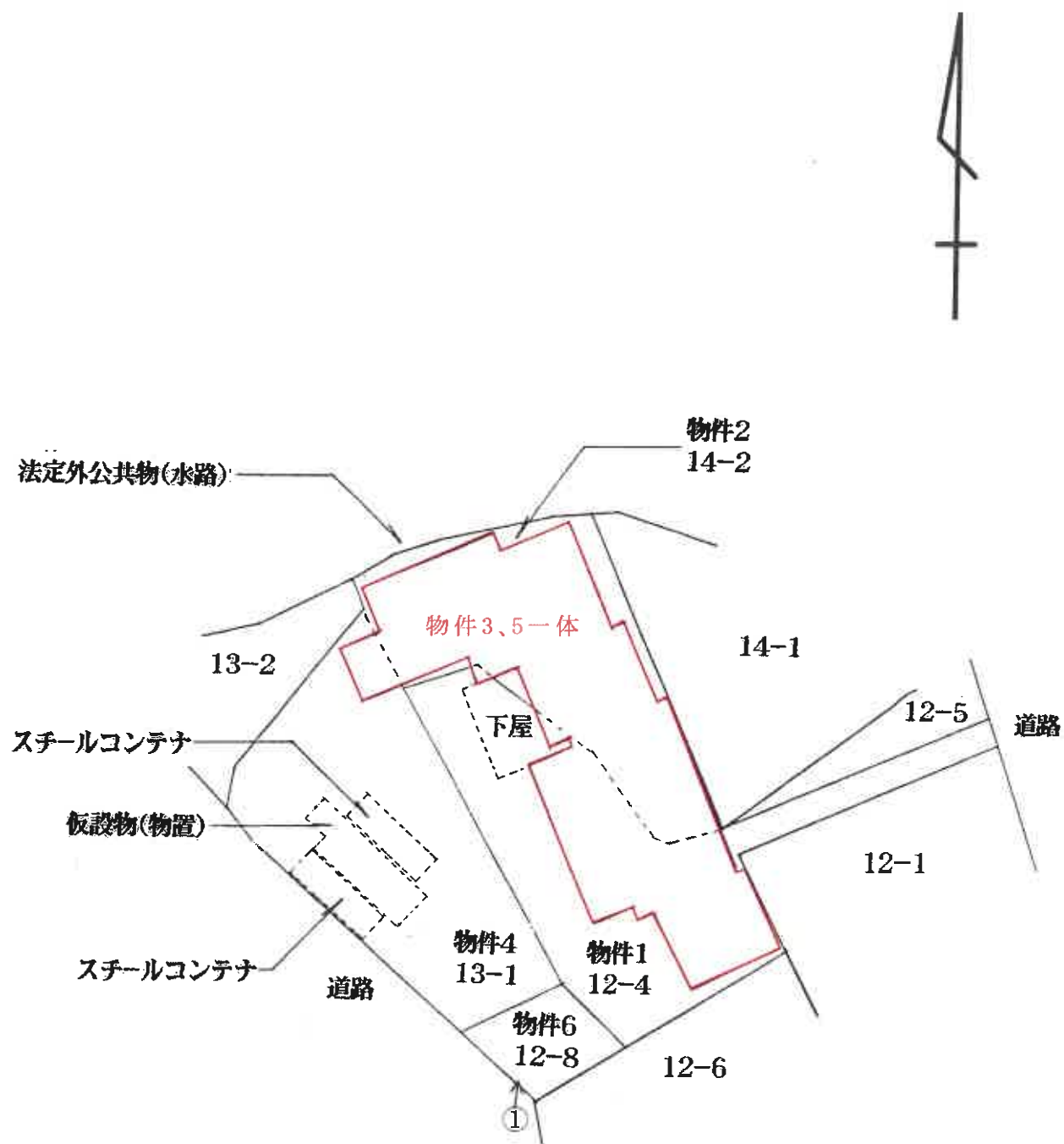
(目加納)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
自作製			

昭和55年12月16日登記

(1紙)

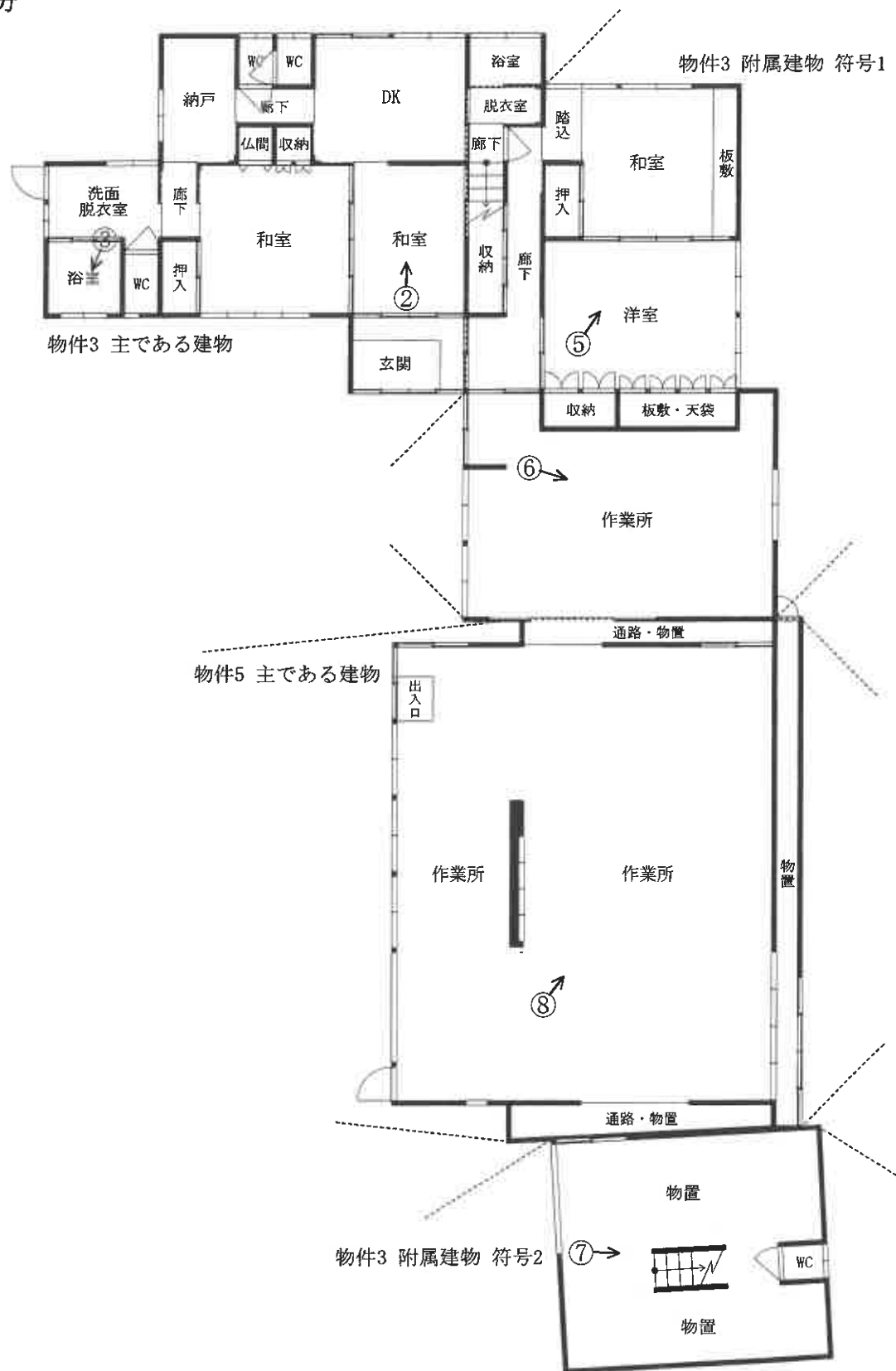
土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図 物件3, 5

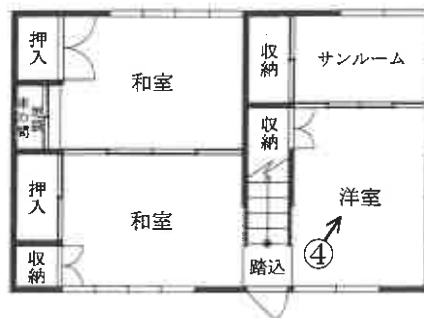
1 階部分



間 取 図 物件3

2 階 部分

主である建物



附属建物 符号2



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和6年（ケ）第43号
令和6年7月31日受理
令和6年10月16日提出

現況調査報告書

物件7

山形地方裁判所

執行官 兼 子 英 昭

（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

7	所 在	南陽市二色根字下氷堂
	地 番	16 番 3
	地 目	宅地
	地 積	119.01 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	山形県南陽市二色根12番地の4 付 近
土 地	物件 7
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が家庭菜園として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 物件7と、物件7の所有者所有の地番15番1（地目：宅地、地積：8.26平方メートル）及び同15番2（地目：畑、地積：11平方メートル）の土地が一体となっている。一体の土地の周囲の要所要所に地積測量図に記載されている番号の境界標が見うけられるが、各土地の範囲を示す境界標は見うけられない。 2 北側を家庭菜園として使用し、南側が使用されていない。 3 一体の土地は道路と接していないため、この土地の東側で接している水路の東側にある物件7の所有者所有の地番14番2等を通して公道に出ることになる。しかし、同土地上に建っている建物が同土地の西側ギリギリまで建っていることから現実的ではなく西側等の土地を通行しないでは、一体の土地に出入りすることはできない。 以 上
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 令和 年 月 日
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）
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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 隣地所有者と境界争いはありません。地籍調査のとき立会をして、周囲の土地の所有者と円満に境界を定めました。 2 この土地の北側を私が、家庭菜園として使用しています。その他の部分は何にも使用していません。 以 上
執行官の意見	
☒ 物件7の占有について 立入調査の結果等を総合的に勘案して、所有者の占有と認めた。 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

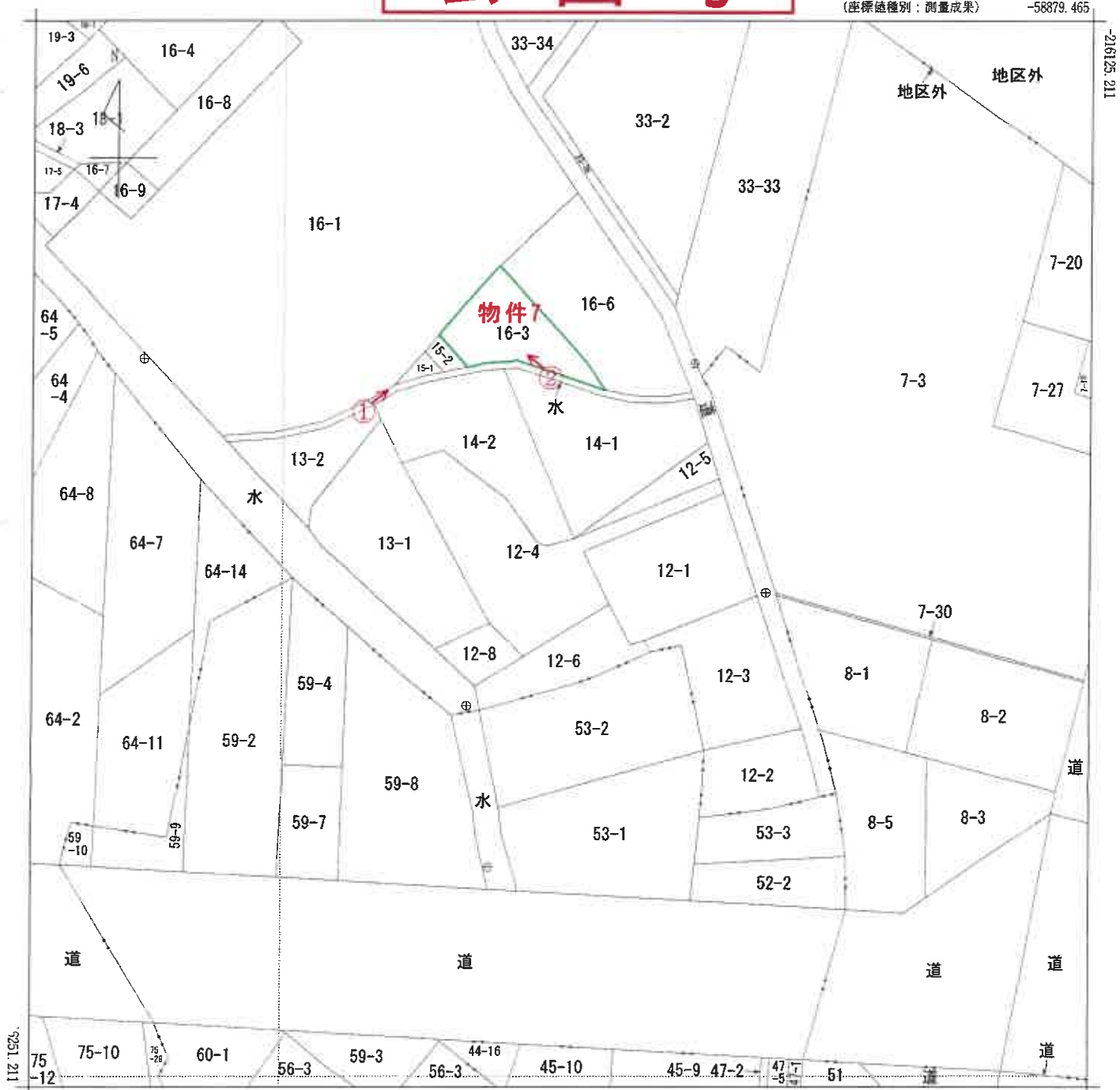
(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月16日(金) 16:10-16:25	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
6年9月13日(金) 9:20-11:40	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情聴取 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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、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

(4 枚目)

公 図 写



凡例 ←○写真撮影位置・方向

地番区域見出

二色根

A 柵塚

請求部	所在	南陽市二色根字下水堂				地番	12番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月31日				備付年月日(原図)	令和5年3月10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6年8月5日
山形地方方法務局米沢支局
請求番号：21-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和5年3月10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6年8月5日 山形地方方法務局米沢支局

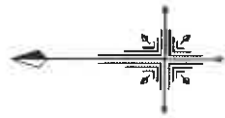
登記官

(6 枚目)

地積測量図

地番 16-3

土地の所在 南陽市二色根字下水堂



座標求積表

地番	16-3				
N.o.	境界標識	X	Y	$(X_{n+1}-X_n) \times Y_n$	辺長 N.o.
0223	コンクリート杭	-216154.200	-58949.520	206735.965840	15.678 0222
0222	コンクリート杭	-216165.812	-58938.986	861805.853292	3.621 K1225
K1225	計算点	-216168.822	-58936.972	-23103.293024	10.869 K1224
K1224	計算点	-216165.420	-58947.295	-182913.456385	4.044 K1223
K1223	計算点	-216165.719	-58951.328	40322.706352	1.889 K1237
K1237	計算点	-216165.104	-58953.178	-201266.140692	5.129 K1236
K1236	計算点	-216162.305	-58956.624	-701819.652096	10.777 0223
		積面積		-238.022913	
		面積		119.0114585	
		地積		119.01	m ²

測量の基準		既知点の名称及び座標値		
測地系	既知点	点名	X座標	Y座標
世界測地系 (測地成果2011)	X	法務局4級基準点 R3.319	-216192.840	-58917.935
		法務局4級基準点 R3.320	-216165.689	-58926.517
基準点測量年月日	令和4年1月14日	測量年月日	令和4年11月18日	

境界点の表示	区分	種類
□	コンクリート杭	区
■	プラスチック杭	分
△	金属プレート	種
○	板	
▲	測量	
△	コンクリート測量	
○	石杭	
●	木杭	
●	その他(測の小まじいの、(長)	
◇	計算点 (K00000)	

作業機関

5年1月11日作成)

計画機関

山形地方方法務局
(地図作成作業)

縮尺 1/250

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：21-6

写真 1



写真 2



令和6年(ケ)第43号
令和7年10月31日受理
令和7年11月28日提出

補充現況調査報告書

(物件1～6)

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 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 1 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 9 1. 6 3 平方メートル

- 2 所 在 南陽市二色根字下氷堂
 地 番 1 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8. 5 8 平方メートル

- 3 所 在 南陽市二色根字下氷堂 1 4 番地 2、1 2 番地 4
 家屋 番号 1 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 9. 2 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9 4. 7 1 平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 床 面 積 | 1 階 24.79 平方メートル
2 階 16.52 平方メートル |
|-------|--------------------------------------|
- 4 所 在 南陽市二色根字下氷堂
- | | |
|-----|---------------|
| 地 番 | 13 番 1 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 264.82 平方メートル |
- 5 所 在 南陽市二色根字下氷堂 12 番地 4、14 番地 2
- | | |
|-------|--------------|
| 家屋 番号 | 12 番 4 |
| 種 類 | 工場 |
| 構 造 | 鉄骨造カラー鉄板葺平家建 |
| 床 面 積 | 89.43 平方メートル |
- 6 所 在 南陽市二色根字下氷堂
- | | |
|-----|--------------|
| 地 番 | 12 番 8 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 39.66 平方メートル |



(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	山形県南陽市二色根12番地の4				
土地					
現況地目				☐ 宅地(物件) ☐ 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					
建物	物件5 ※令和6年10月16日付け現況調査報告書と変わらず。				
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 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					
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、2、4、6の土地については、一体地として利用されている。一体地の周囲には、地積測量図に記載されている番号の境界標はあるが、各々の土地の境界は不明瞭である。
- 2 一体地の北側には、今回の補充現況調査の対象である水路が走っている。水路を挟んだ北側部分に物件7の土地及び目的外土地2筆(地番15番1及び15番2)がある。
- 3 この水路については、東側にある道路方向から水は流れており、物件3及び5の建物のすぐ北側を通過し、北西側隣地(地番13番2)の途中で終わっている。公図上では、西側にある大きな水路に繋がっているが、実際は繋がってはいない(別紙写真②のとおり)。
- 4 物件2の土地の北側付近で、水路の上に木製の蓋で塞がれている部分もあるが、その部分は短く。塞がれていない部分の方が長いため、蓋の上を歩いて東側の公道まで行くことはできない。
- 5 物件2の土地の東側付近から、水路の上の縁部分の幅が広がっており、特に右側の縁は約25センチメートルある。その上を、両足は無理だが、片足ずつ交互に足を置いて歩いて行くと東側にある公道まで行くことはできる。左側の縁は右側ほど広くなく、障害物もあるため、水路を跨いで両足を縁に乗せたまま歩行することはできない。また、水路を構成するブロックも左右に高低差がある。なお、冬期間は、縁は凍結し滑りやすくなり、また降雪が歩行の邪魔をして、右側の縁も歩行しにくくなることは十分予想されることから、年間を通じて、日常的に通路として利用することは困難と言わざるを得ない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1等一体地の状況は、公図、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1等一体地と物件7等一体地(物件7及び本件所有者所有の地番15番1、同15番2の各目的外土地)間の水路の現在の状況については、現場の状況及び土地立入調査の結果から、水路は存在しており、一部蓋で塞がれている部分もあるが、公道に至るまで塞がれてはおらず、縁を伝って歩行することは可能ではあるが、日常的に、東側の公道までの通路として利用することは困難かつ現実的ではないと言わざるを得ない。

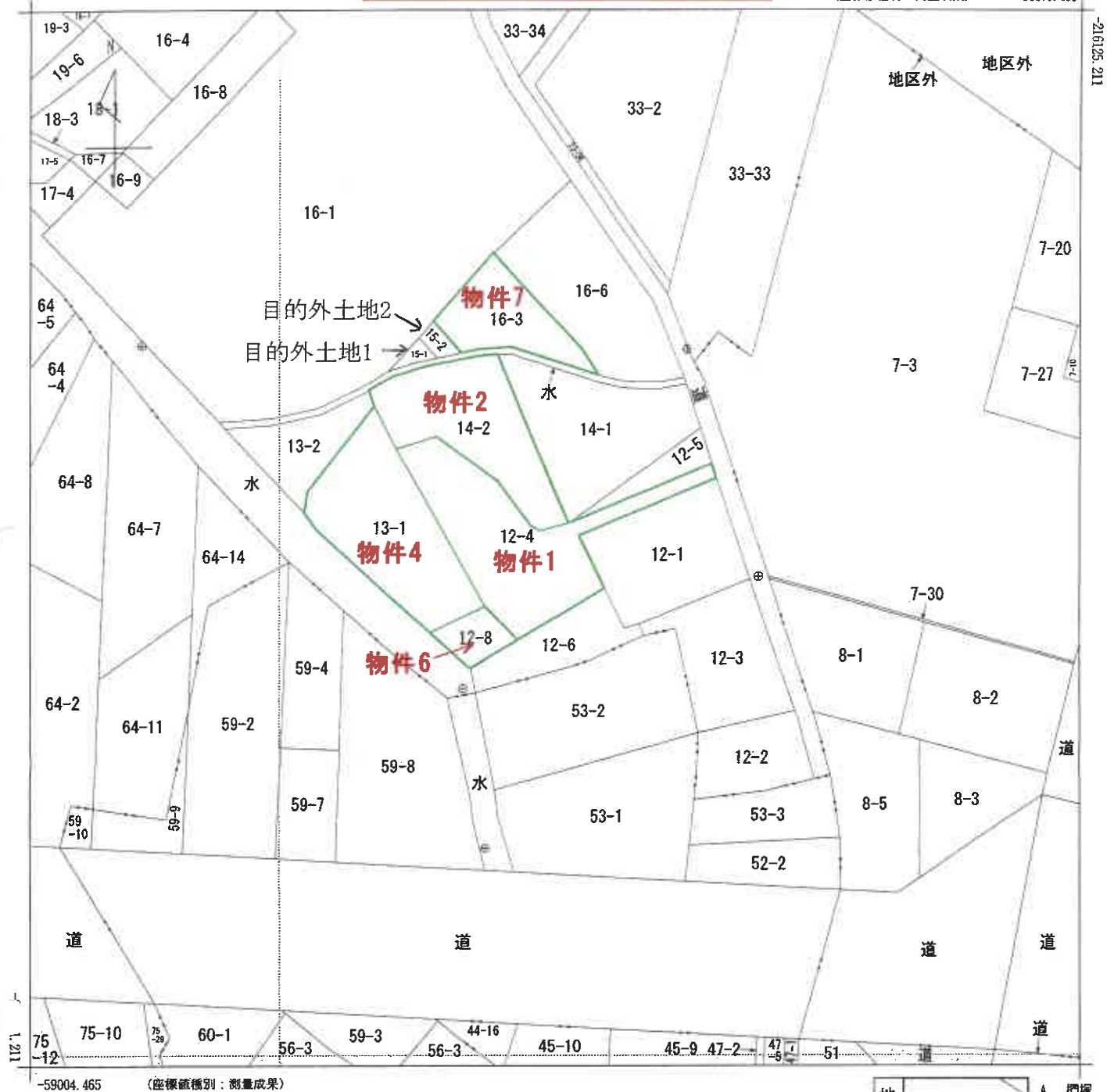
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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5日 (水) : - :	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 11月12日)
7年11月11日 (火) 11:30-11:50	物件所在地	補充現況調査実施、評価人同行なし、水路の状況調査、水路を通過して公道まで行けるか辿ってみる。囲繞地の状態にあるか、通路があるのか調査。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

-58879.465



地番区域見出

二色根

A 捫塚

請 求 部 分	所 在 南陽市二色根字下水堂				地 番 12番4				
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和5年1月31日				備 付 年 月 日 (原図)	令和5年3月10日		補 事 記 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7日
山形地方法務局米沢支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

A 3 判→A 4 判に縮小

(8 枚目)

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7日 山形地方法務局米沢支局

令和7年11月7日

山形地方法務局米沢支局

總記

(9 枚目)

請求番号: 24-2

圖量測積地

地番	12-4
土地の所在	南陽市二色根字

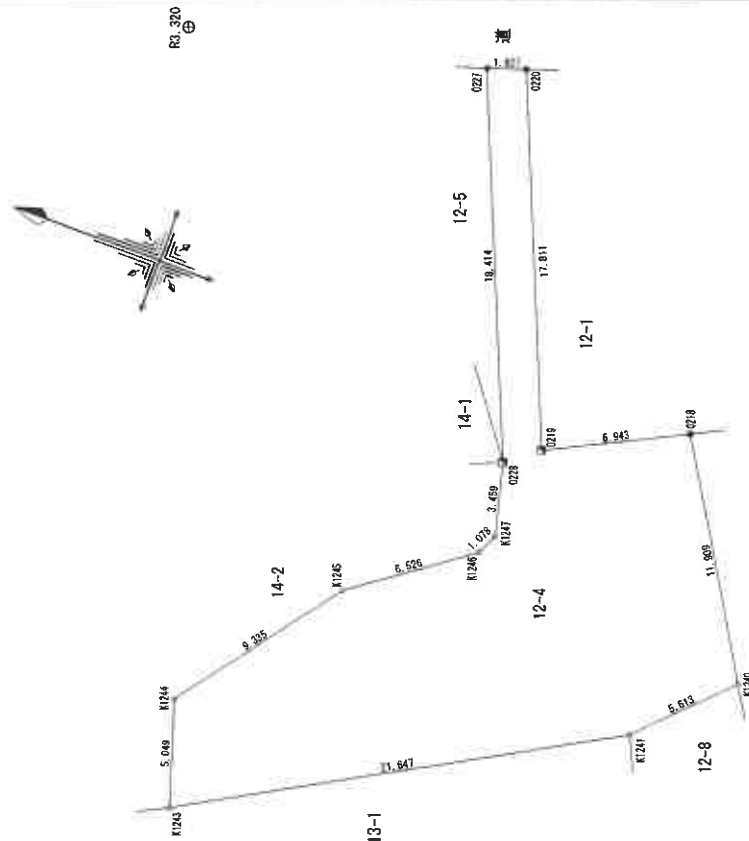


表 積 求 標 座

[illegible]

既知の座標及び名称の座標

薄地系	X	既知点	点名	X座標	Y座標	標高
世帯別地系 (新橋成集201)	法務局4級基準点	R3.319		-216192.840	-58917.935	金屬標
世帯別地系 (新橋成集201)	法務局4級基準点	R3.320		-216185.689	-58928.517	金屬標
基準点測量年月日	令和4年1月14日	令和	測量年月日	令和4年1月18日		

境界点の表示

区分	種
☐	コンクリート杭
☐	プラスチック杭
☐	金属プレート
☐	鉄
☒	鋼
☐	コンクリート擁壁
☒	石杭
☐	木杭
☐	その他(鋼の小さいもの、鉄筋)
☐	計測点 (バリエーション)

機業作

1955年1月11日作成)

閉機面時

縮尺

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7日 山形地方方法務局米沢支局

令和7年11月7日

山形地方方法務局米沢支局

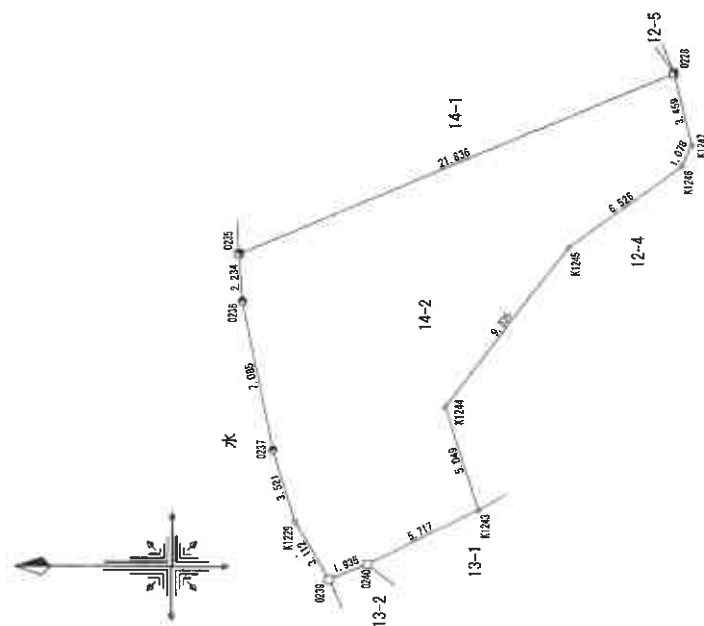
ଶିକ୍ଷା ମନ୍ତ୍ରାଳୟ

(10 枚目)

地積測量図

14-2

土地の所在



收漢文華函

地 番	14-2	X	Y	$(Xm-1) \times (Yn-1)$	延 長	N. O.
0235	境界線	-216166.348	-58948.988	1176975.494408	21.836	0228
0228	コナリノ根壁	-216186.481	-59040.533	1238281.857797	3.459	K1247
K1247	計算点	-216187.357	-58943.880	24481.7102000	1.078	K1246
K1246	計算点	-216186.896	-58944.855	337989.798570	6.528	K1245
K1245	計算点	-216181.623	-58948.701	-641951.353890	9.335	K1244
K1244	計算点	-216176.008	-58956.157	-240187.823618	5.049	K1243
K1243	計算点	-216177.549	-58960.965	-211728.825315	5.717	K1242
0240	コナリノ根	-216172.415	-58963.481	-409147.594659	1.936	0239
0239	計算点	-216170.610	-58964.181	-201362.678115	3.112	K1229
K1229	計算点	-216169.000	-58961.517	-156248.020950	3.521	0237
0237	木 杭	-216167.980	-58958.153	-146511.010205	7.085	0236
0236	木 杭	-216166.515	-58961.216	-95029.360192	2.234	0235
			佔面積	-437.162209		
			面積	218.5811045		
			積	218.58		

測 量 の 基 準		既 知 点 の 名 称 及 び 座 標 値			
測 地 系	既知点	点 名	X 座 標	Y 座 標	座 標 値
世界測系(2011)	法務局4級基準点	R3.317	-216206.233	-58953.091	金属標
測成集(2011)	法務局4級基準点	R3.318	-216165.201	-58991.364	金属標
基準点測量年月日	令和 4年 1月14日				令和 4年11月18日

示教の境界筆

区分	種	登録
☐	コンクリート杭	
☒	プラスチック杭	
☐	金属プレート	
☐	鉄	
☒	刻み	
☒	コンクリート薄壁	
☒	石杭	
☐	木杭	
☒	その他(鋼管いすいもの、板鋼)	
☐	計算点 (K0000)	

作業機械

圖機面十

昭和5年1月11日作成)

縮尺 250

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7日 山形地方方法務局米沢支局

令和7年11月7日

山形地方方法務局米沢支局

제품명

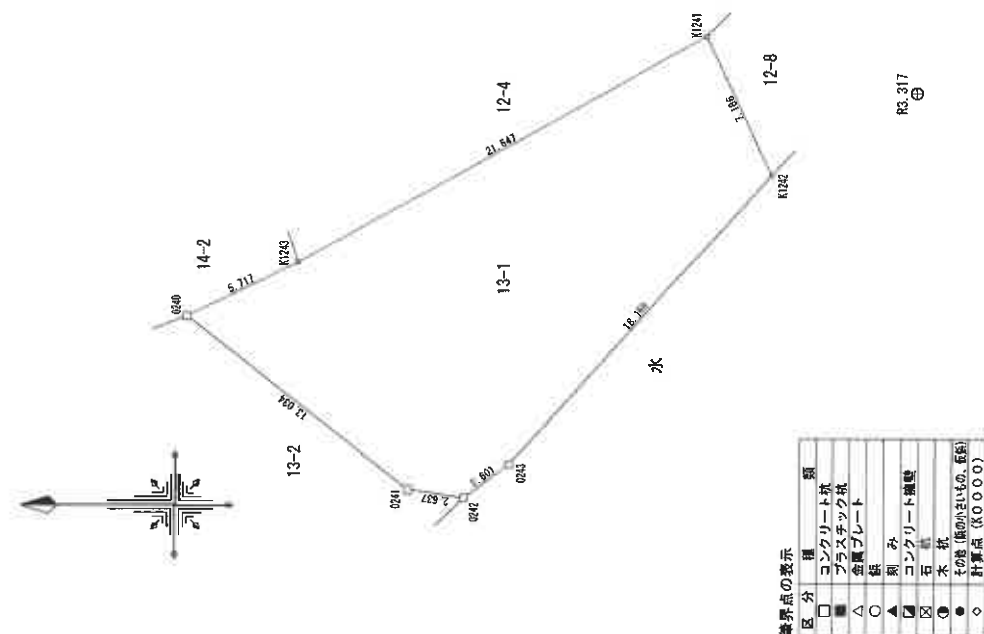
(11 枚目)

請求番号: 24-4

地積測量図

地 審 13-1

土地の所在



座標求積表

地番	13-1				
N.O.	境界標識	X	Y	$(X+1)^2 - (X-1)^2 - Y^2$	N.O.
0240	コンクリート杭	-216172.415	-58963.481	-300713.753100	5.717 K1243
K1243	計算点	-216177.549	-58960.965	1418129.130180	21.647 K1241
K1241	計算点	-216196.467	-58950.542	1296556.021348	7.168 K1242
K1242	計算点	-216199.543	-58956.937	-538512.662558	18.160 0243
0243	鉄	-216187.333	-58970.393	-847568.978164	2.601 0242
0242	鉄	-216186.255	-58971.958	-776224.651272	2.637 0241
0241	コンクリート杭	-216182.649	-58971.954	-757194.753360	13.034 0240
	借面積			-579.643946	
	地積			264.8219730	
	面積			264.82	

測 量 の 基 準		既 知 点 の 名 称 及 び 座 標 値			
測 地 系	既 知 点	点 名	X 座 標	Y 座 標	標 高
法務省4級基準点 X	法務省4級基準点	R3.317	-216206.233	-58953.091	金置樫
世界遺産(2011) (新田成果)	法務省4級基準点	R3.318	-216195.201	-58991.364	金置樫
基礎測量年度日付	令和 4年 1月14日	測量年度日付	令和 4年 1月18日		

A 3 判→A 4 判に縮小

機械製作

1955年1月11日作成)

圖十 飛機

縮尺

250

登記年月日：令和5年3月10日

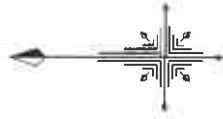
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月7日 山形地方方法務局米沢支局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

地積測量図

地番	12-8
土地の所在	南陽市二色根字下水堂



座標求積表

地番	12-8						
N.O.	境界標	X	Y	(X _{n+1} -X _n)×Y _n	辺長	N.O.	
K1242	計算点	-216199.543	-58956.937	-437696.300288	7.186	K1241	
K1241	計算点	-216196.467	-58950.442	51463.735866	5.613	K1240	
K1240	計算点	-216200.416	-58946.453	437618.467072	6.669	0244	
0244	板	-216203.891	-58952.146	-51465.223458	6.469	K1242	
			倍面積	-79.320808			
			面積	39.6604040			
			地積	39.66	m ²		

測 量 の 基 準		既 知 点 の 名 称 及 び 座 標 値			
測 地 系	X	既知点の名称	X座標	Y座標	標高
世界測地系 (測地成果2011)	法務局4級基準点	R3.316	-216225.323	-58950.416	金属標
基準点測量年月日	法務局4級基準点	R3.317	-216206.233	-58953.091	金属標
	令和4年1月14日	測量年月日	令和4年11月18日		

境界点の表示

区分	標
□	コンクリート杭
■	プラスチック杭
△	金属プレート
○	鉄み
▲	コンクリート杭壁
▽	石杭
●	木杭
◎	その他(板のみをのぞく)
◇	計算点(K0000)

R3.316
⊕

作業機関

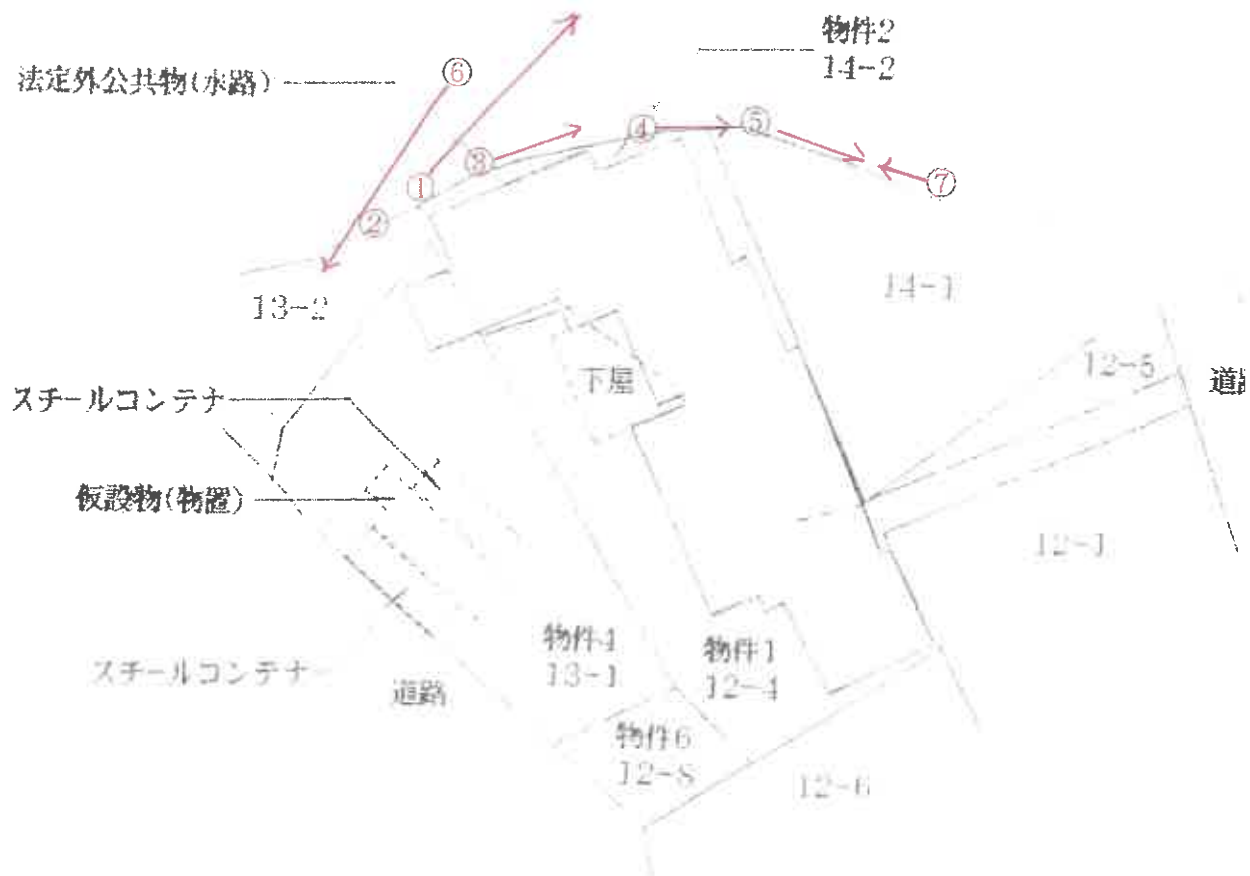
令和5年1月11日作成

計画機関

縮尺

250

土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

写真①(一体地北側から北東方向作場道付近)



東側公道まで続く作場道

写真②(一体地北側 水路終点部分)



(14 枚目)

水路終点部分

写真③(一体地北側目の外土地境界付近 水路上)



水路の上

写真④(一体地東側 水路付近)



水路の上が蓋で塞がれている部分

写真⑤(一体地北側水路付近)



水路の縁が広がっている

写真⑥(一体地北側 作場道付近)



西に抜ける作場道

写真⑦(一体地東側水路付近)



令和6年(ケ)第43号
令和7年10月31日受理
令和7年11月28日提出

補充現況調査報告書

(物件7)

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

7	所	在	南陽市二色根字下水堂
	地	番	16番3
	地	目	宅地
	地	積	119.01平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県南陽市二色根12番地の4付近
土地	物件7
現況地目	☒ 宅地（物件7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が家庭菜園として使用し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
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
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）
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件7 関係)		
1	所 在	南陽市二色根字下氷堂
	地 番	1 5 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	8. 2 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者A (物件7の土地所有者)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	南陽市二色根字下氷堂
	地 番	1 5 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者A (物件7の土地所有者)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数2〉)

目的外土地の概況(その2)(物件7 関係)		
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/■提示文書(全部事項証明書)の要旨		
占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()
	借主	□建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある ()	
訴訟提起等	□ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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7の土地と、目的外土地である地番15番1及び15番2の土地は、一体地として利用されている。一体地の周囲には、地積測量図に記載されている番号の境界標はあるが、各々の土地の境界は不明瞭である。
- 2 物件7の土地について、北側部分は家庭菜園として利用されているが、南側の、水路に近い部分は利用されていない。
- 3 一体地は、道路に接面していないため、水路の南側にある地番14番2(所有者A・・・本事件では物件2の土地)の土地を通して東側の公道に出ることになる。しかし、同土地上に建てられている建物(所有者A・・・本事件では物件3及び5の建物)が、東側隣地(地番14番1の土地)との境界ぎりぎりのところに建てられているため、日常的に通路として利用はできない。
- 4 一体地から東側の公道に出るには、水路の上を歩行して通って行く方法もある。物件7の土地の南側付近には、水路の上が木製の蓋で塞がれている部分もあるが、その部分は短く、塞がれていない部分の方が長いので、蓋の上を歩いて公道まで行くことはできない。
- 5 物件7の土地の南側付近から、水路の上の縁部分の幅が広がっており、特に右側の縁は約25センチメートルある。その上を歩いて行くと東側にある公道まで行くことは不可能ではないにしても、左側の縁は右側ほど広くなく、障害物もあるため、水路を跨いで両足を縁に乗せたまま歩行することはできない。また、水路を構成するブロックも左右に高低差がある。なお、冬期間は、縁は凍結し滑りやすくなり、また降雪が邪魔をして、右側の縁も歩行しにくくなることは十分予想されることから、年間を通じて、日常的に通路として利用することは困難と言わざるを得ない。
- 6 一体地から一番近くにある東側の公道に出るための現実的な方法としては、北東側隣地(地番16番6)と北側隣地(地番16番1)との境界付近にある作場道を通って行くしかないと思われる。
- 7 一体地から西側の公道に出るには、距離は長くなるが、北側隣地(地番16番1)の南側にある作場道を通り、西側にある水路の側にある作場道を北上または南下して行くしかないと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

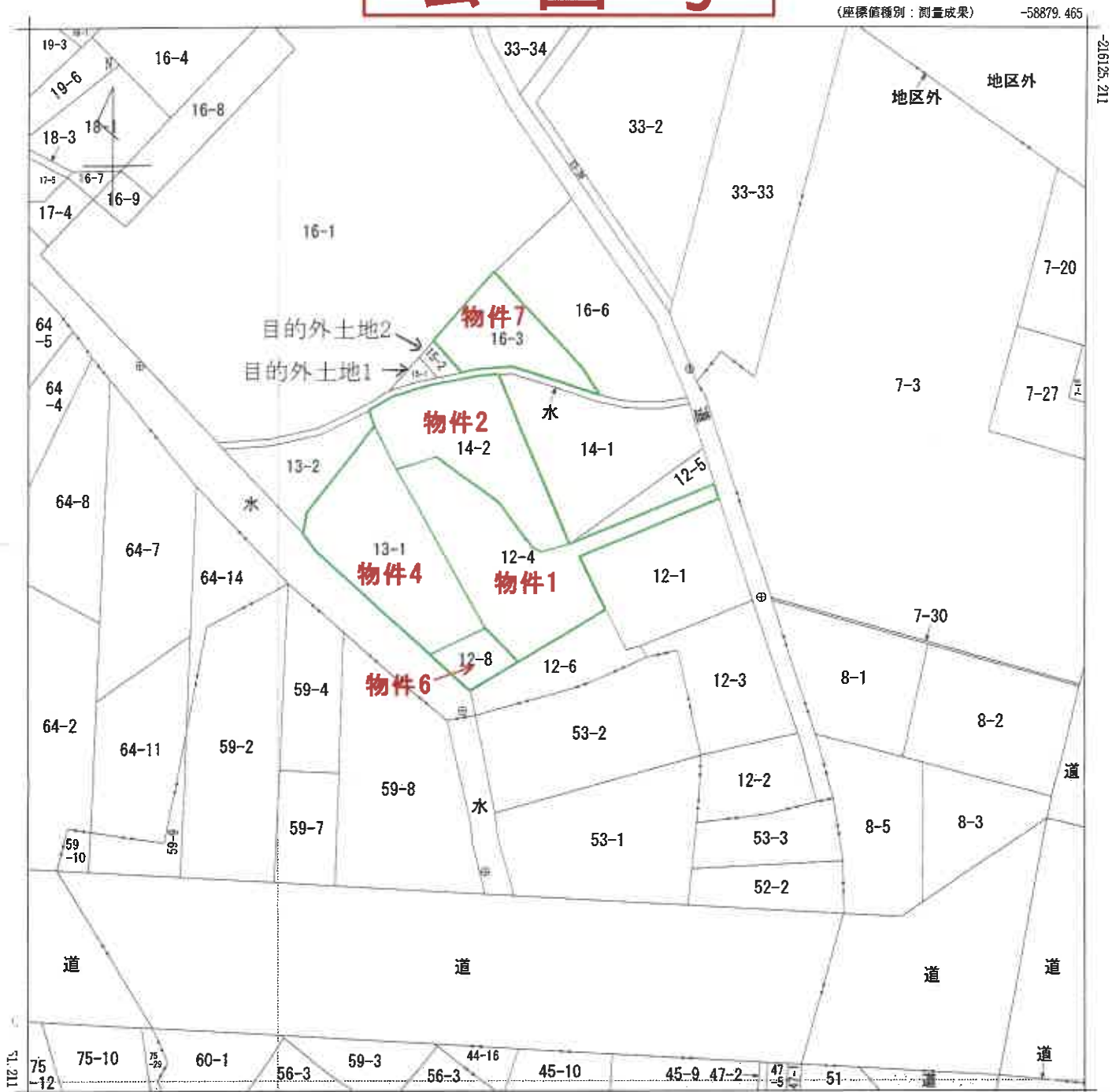
- 1 物件7の状況は、公図、配置図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件7の土地の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、所有者Aが占有するものと認定した。

(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
7年11月5日 (水) ： ー ：	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 11月12日)
7年11月11日 (火) 11：30－11：50	物件所在地	補充現況調査実施、評価人同行なし、水路の状況調査、水路を通して公道まで行けるか辿ってみる。囲繞地の状態にあるか、通路があるのか調査。
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
(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



地番区域見出
二色根
A 們塚

請求部	所 在	南陽市二色根字下水堂				地 番	12番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月31日				備付年月日(原図)	令和5年3月10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7日
山形地方務局米沢支局
請求番号：24-1
(1/1)

登記官



A 3 判→A 4 判に縮小

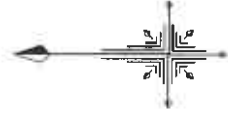
登記年月日：令和5年3月10日

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7年11月7日 山形地方裁判所米沢支部

登記官

地積測量図

地番	16-3
土地の所在	南陽市二色根字下水堂



座標求積表

地番	16-3					
No.	境界標識	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1) \times Y_n$	辺長	No.
0223	コンクリート杭	-216154.200	-58949.520	206735.966640	15.678	0222
0222	コンクリート杭	-216165.812	-58938.966	861805.853292	3.821	K1225
K1225	計算点	-216168.822	-58936.972	-23103.293024	10.869	K1224
K1224	計算点	-216165.420	-58947.295	-182913.456385	4.044	K1223
K1223	計算点	-216165.719	-58951.328	40322.708352	1.889	K1237
K1237	計算点	-216166.104	-58953.178	-201266.149692	5.129	K1236
K1236	計算点	-216162.305	-58956.624	-701819.652096	10.771	0223
		倍面積		-238.022913		
		面積		119.014565		
		地積		119.01	㎡	

測量の基準	既知点の名称及び座標値
測地系	点名
既知点	R3.319
法務局4級基準点	-216192.840
X	-58917.935
法務局4級基準点	R3.320
法務局4級基準点	-216165.689
測量年月日	-58926.517
測量年月日	令和4年11月18日

区分	種別
□	コンクリート杭
■	プラスチック杭
△	金属プレート
○	鉄み
▲	コンクリート擁壁
⊗	石杭
●	木杭
○	その他(図の小さいもの、仮杭)
○	計算点 (K0000)

作業機関

令和5年1月11日作成

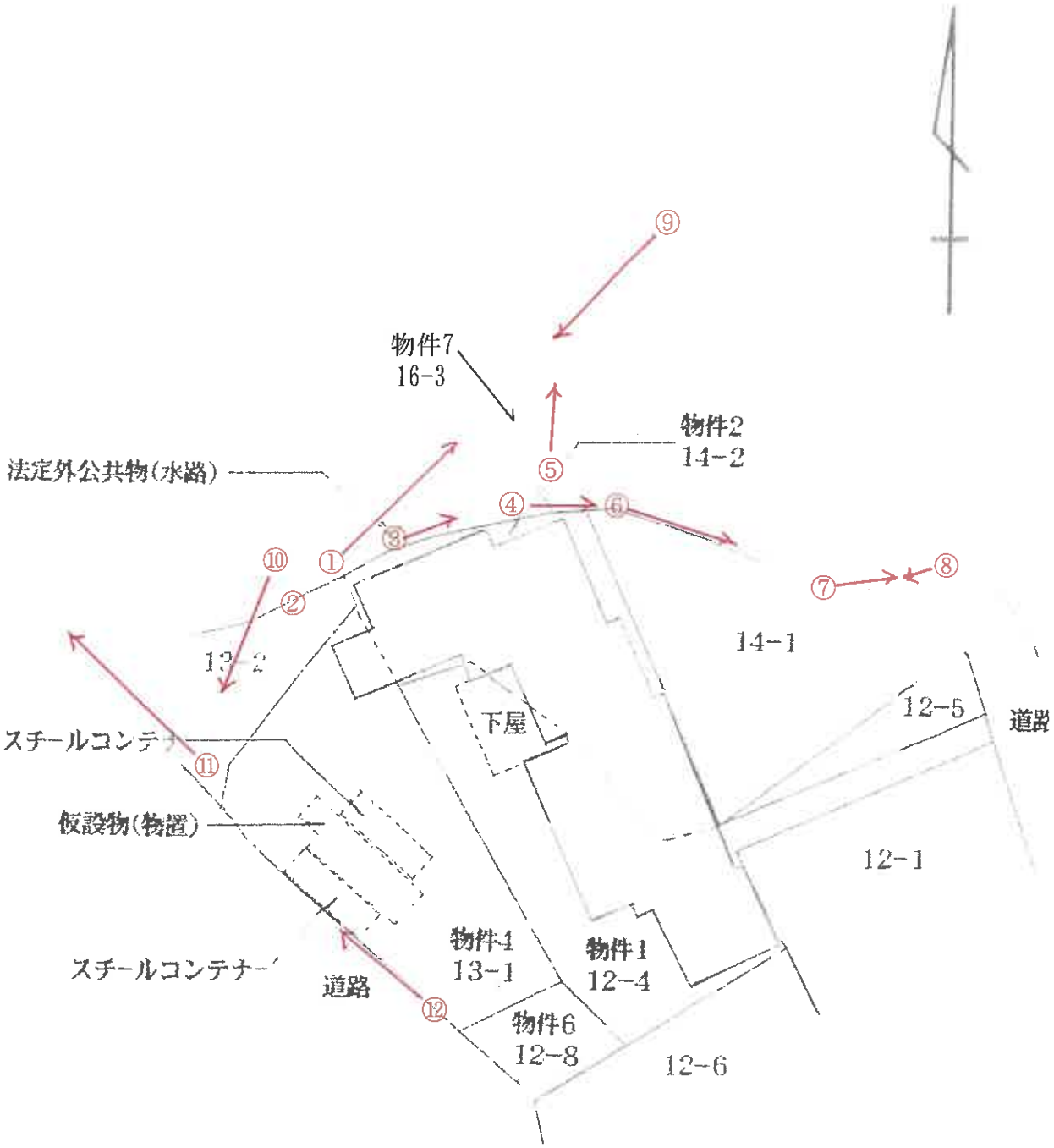
計画機関

縮尺

250

A3判→A4判に縮小

配置図



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

写真①(一体地西側から北東方向作場道付近)



東側公道まで続く作場道

写真②(一体地西側 水路終点部分)



(11 枚目) 水路終点部分

写真③(一体地西側物件2 境界付近 水路上)



水路の上

写真④(一体地南側 水路付近)



水路の上が蓋で塞がれている部分

写真⑤(物件7 北側部分)



家庭菜園として利用している

写真⑥(物件7 南側)



右側の縁が広がっている

写真⑦(水路 東側公道に近い部分)



右側の縁は片足ずつ交互の歩行は可能

写真⑧(水路と公道接面付近)



写真⑨(東側公道近くから南西側一体地方面)



作場道あり

写真⑩(一体地北側から南東側方向)



西に抜ける作場道

写真⑪(西側水路脇 地番 1 6 番 1 西側から北側方向)



北側奥にある公道に抜ける作場道

写真⑫(物件 4 西側端から北側方向)



南側の公道に続く作場道

令和6年（ケ）第43号
令和6年9月13日 現地調査
令和6年10月22日 評 価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（その1 物件1～6）

評価人 不動産鑑定士

安孫子 直樹

第1. 評価額

一括価格	
金 2,950,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 720,000円
物件2 (土地)	金 540,000円
物件3 (建物)	金 470,000円
物件4 (土地)	金 660,000円
物件5 (建物)	金 460,000円
物件6 (土地)	金 100,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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, 2, 4, 6の土地の内訳価格は物件3, 5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3及び物件5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 在番 地目 地積	南陽市二色根字下氷堂 12 番 4 宅地 291.63 m ²	ほぼ同左
2	所在地 在番 地目 地積	南陽市二色根字下氷堂 14 番 2 宅地 218.58 m ²	ほぼ同左
3	所 在	南陽市二色根字下氷堂 14 番地 2、12 番地 4	南陽市二色根字下氷堂 14 番地 2、12 番地 4、 13 番地 1
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	14 番 2 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.25 m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 概測 65 m ² 2 階 概測 44 m ² 上記以外は同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 作 業 所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 94.71 m ²	居 宅 ・ 作 業 所 概測 88 m ² 上記以外は同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 車 庫 ・ 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 24.79 m ² 2 階 16.52 m ²	物 置 木 ・ 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 概測 34 m ² 2 階 概測 23 m ²
4	所在地 在番 地目 地積	南陽市二色根字下氷堂 13 番 1 宅地 264.82 m ²	ほぼ同左

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南陽市二色根字下氷堂 12 番地 4、14 番地 2 12 番 4 工場 鉄骨造カラー鉄板葺平家建 89.43 m ²	作業所 概測 114 m ² 上記以外は同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	南陽市二色根字下氷堂 12 番 8 宅地 39.66 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
1～6	物件 5 の建物種類は上記現況欄に記載のとおりであり、本物件において工場抵当法上の工場にあたる範囲はなく、工場抵当法第 2 条に該当する機械、器具は存在しない。 物件 3 の主である建物は、同附属建物符号 1 及び符号 2 並びに物件 5 の建物と合体し、相互に行き来出来る構造となっている。		
3, 5			

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, 4, 6）

位 置 ・ 交 通	JR 奥羽本線 赤湯駅 東方 約 1.2 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	南陽市市街地(赤湯地区)の中央寄りに戸建住宅、作業所、現況農地等が混在する住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 南方の県道より北方 44m までは商業地域 それ以北は第 1 種住居地域(特記事項参照) 商業地域部分 指定 80% 第 1 種住居地域部分 指定 60% 商業地域部分 指定 400% 第 1 種住居地域部分 指定 200% 建築基準法第 22 条指定区域 日影規制区域(第 1 種住居地域部分)
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	814.69 m ² (登記合計) 間口 約 27.2m、奥行 約 18.5m～約 40m 不整形地 二方路地 ほぼ平坦地
接 面 道 路	南西側 約 3.5m 未舗装道路 等高に接面 東側 約 2m～3m 舗装道路 等高に接面 (いずれも建築基準法第 42 条 2 項道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1, 2, 4, 6 の土地所有者が物件 3, 5 の建物の敷地等として使用し占有している。 目的外建物 なし 東・北東側 住宅・道路、南西側 道路、 南・南東側 住宅、北・北西側 畑・水路	
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：物件 4 土地の西端付近と南端付近に井戸が存する。現地調査、地歴調査等による限りにおいて、その他の地下埋設物が存在する可能性は低いが、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 本件土地の南西側に公図上「水」と表記されている法定外公共物が存在するが、当該法定外公共物の現況は北東側が道路状、南西側が水路となっている。南陽市建設課建築係で確認したところ、当該法定外公共物を建築基準法第 42 条 2 項道路として認定しているとのことである。なお、本件土地の東側にも公図上「道」と表記されている法定外公共物が存在し、こちらも同様に建築基準法第 42 条 2 項道路として認定されている。但し、東側接道部分の間口が 2m に満たないため、東側からの建築確認は受けられない。
- ② 本件土地の中間で用途地域が分かれており、南側約 60%が商業地域、北側約 40%が第 1 種住居地域に指定されている。
- ③ 本件土地の西端付近に、仮設物（物置）1 基とスチールコンテナ 2 基が存在する。
- ④ 本件土地は 4 筆で構成され一体として利用されており、各筆の境界は不明確である。但し、国土調査が実施済みであり、復元は容易と思料される。
- ⑤ 南陽市洪水・土砂災害ハザードマップによれば、本物件土地は洪水浸水想定区域内（浸水深 0.5m 未満）にある。
- ⑥ 本件土地を介して公道に通じる本件所有者が所有する目的外の土地が、本物件の売却により無道路地となることから、本件土地に囲繞地通行権の負担が生じる可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件 3）

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）： 新築年月日不明 （課税台帳より昭和 30 年頃と推定） 経 過 年 数： 約 69 年 経済的残存耐用年数： 1 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・モルタル リシン吹付 ほか 天 井： 合板貼・ボード貼・クロス貼ほか 内 壁： 合板貼・クロス貼 ほか 床： 畳敷・合板貼 ほか 設 備： 電気・給水・排水・給湯・ガス・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（LP ガス使用）
床面積（現況）	1 階 65 m²（概測）、2 階 44 m²（概測）、延べ 109 m² ※. 昭和 47 年頃に 2 階部分、平成 18 年頃に 1 階西側部分を増築している（増築時期は課税台帳より推定）。
現 況 用 途 等	階 層： 2 階建 現況用途： 居宅 間 取 り： 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	不良（昭和 30 年頃の建築と推定される部分については、床の沈み込み、内外壁の損傷、建付けの不具合が見られるほか、増築部分についても屋根、外壁、天井、内壁、床、建具等に損傷が見られる。）
建物の利用状況	本建物を建物所有者が居宅として使用し占有している。
特 記 事 項	① 本建物は次頁以降に記載の附属建物符号 1、同符号 2、本物件 5 の建物と合体している。 ② 本建物について、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。

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 新築年月日不明 (課税台帳より昭和 30 年頃と推定) 経 過 年 数 : 約 69 年 経済的残存耐用年数 : 2 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 角波鉄板 天 井 : クロス貼・ボード貼 ほか 内 壁 : クロス貼・ボード貼 ほか 床 : 合板貼・畳敷 ほか 設 備 : 電気・給水・排水・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続あり 下 水 道 : 建物接続なし 都市ガス : 建物接続なし
床面積 (現況)	88 m ² (概測) ※. 間取りの変更を伴う大規模な増改築が認められるが、その時期は不明。
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 居宅・物置 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	劣る (内外壁・床等に損傷、汚れ、建付けの不具合等が認められる。)
建物の利用状況	本建物を建物所有者が居宅・作業所として使用し占有している。
特記事項	① 本建物は前頁に記載の主である建物及び次頁以降に記載の同附属建物符号 2、本物件 5 の建物と合体している。 ② 本建物について、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。 ③ 建物西側に下屋が附加されている。

区 分	附属建物 符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 新築年月日不明 (課税台帳より昭和 39 年頃と推定) 経 過 年 数 : 約 60 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木・軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 波型鉄板 ほか 天 井 : 板貼・ボード貼ほか 内 壁 : ボード貼・表し ほか 床 : コンクリート・合板貼 ほか 設 備 : 電気・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続なし 下 水 道 : 建物接続なし 都市ガス : 建物接続なし
床面積 (現況)	1 階 34 m²(概測)、2 階 23 m²(概測)、延べ 57 m² ※. 1 階西側部分を増築している (増築時期は不明)。
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 物置 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	劣る (2 階部分には家財類の動産が山積みされており、保守管理が行き届いていない様子が窺える。)
建物の利用状況	本建物を建物所有者が物置として使用し占有している。
特 記 事 項	① 本建物は前頁以前に記載の主である建物と同附属建物符号 1 並びに本物件 5 の建物と合体している。 ② 本建物について、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。

(物件 5)

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) : 昭和 53 年 4 月 30 日新築 経過年数 : 46 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング ほか 天 井 : 木毛セメント板貼・ボード貼 ほか 内 壁 : 合板貼 ほか 床 : コンクリート ほか 設 備 : 電気・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続なし 下 水 道 : 建物接続なし 都市ガス : 建物接続なし
床面積 (現況)	114 m ² (概測) ※. 西側部分を増築している (増築時期は不明)。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : 作業所 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	劣る(外壁に損傷・サビ、建付けの不具合等が見られる。)
建物の利用状況	本建物の一部を所有者以外の第三者が倉庫として使用し占有しており、その他の部分を建物所有者が作業所として使用し占有している。なお、当該占有部分の使用に際し、本件所有者と当該占有者との間に賃料等対価の授受は無く、占有者の占有権原は使用借権と判断されるが、占有状況の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	① 本建物は前頁以前に記載の本物件 3 主である建物、同附属建物符号 1、同符号 2 と合体している。 ② 本建物について、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, 2, 4, 6）

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	14,500	0.79	291.63	0.6	2,000,000
2	14,500	0.79	218.58	0.6	1,500,000
4	14,500	0.79	264.82	0.6	1,820,000
6	14,500	0.79	39.66	0.6	270,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 南陽-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)

$$29,600 \text{ 円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/103 \times 100/200 = 14,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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 +3%）

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的條件等の各格差を考慮し、+100%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：画地条件 -21%（下記内訳要因の相乗積）

内訳（形状・規模 -22%、セットバック -1%、
方位 +2%）

※. 上記以外の要因に係る増減価は微少と判断した。

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 3, 5）

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
3 主である建物	130,000	109	0.01	140,000
3 附属建物符号 1	120,000	88	0.02	210,000
3 附属建物符号 2	90,000	57	0.01	50,000
物件 3 合計				400,000
5 主である建物	110,000	114	0.01	130,000

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：物件 3、物件 5 とともに概測面積を採用した。

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。

物件 3 主である建物

- ・ 経過年数 約 69 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 40%、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 1 年 ÷ (経過年数 69 年 + 経済的残存耐用年数 1 年)] } × (1 - 観察減価率 0.4)
= 0.01

物件 3 附属建物 符号 1

- ・ 経過年数 約 69 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 30%、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 2 年 ÷ (経過年数 69 年 + 経済的残存耐用年数 2 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.02

物件 3 附属建物 符号 2

- ・ 経過年数 約 60 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 30%、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 1 年 ÷ (経過年数 60 年 + 経済的残存耐用年数 1 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.01

物件 5 主である建物

- ・ 経過年数 46 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 30%、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 1 年 ÷ (経過年数 46 年 + 経済的残存耐用年数 1 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.01

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	2,000,000	0.34 (物件3の負担)	0.25	法定地上権	170,000(a)
1	2,000,000	0.66 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	330,000(b)
物件1 合計					500,000
2	1,500,000	0.23 (物件3の負担)	0.25	法定地上権	90,000(c)
2	1,500,000	0.77 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	290,000(d)
物件2 合計					380,000
4	1,820,000	0.62 (物件3の負担)	0.25	法定地上権	280,000(e)
4	1,820,000	0.38 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	170,000(f)
物件4 合計					450,000
6	270,000	0.62 (物件3の負担)	0.25	法定地上権	40,000(g)
6	270,000	0.38 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	30,000(h)
物件6 合計					70,000
3に 附随	上記 (a)(c)(e)(g) 合計				580,000
5に 附随	上記 (b)(d)(f)(h) 合計				820,000

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。なお、査定に当たっては、各建物の建築面積を基礎とした加重平均割合を重視しつつ、土地利用の現況をも考慮して査定した。

ウ. 土地利用権等割合

土地利用権等を上記のとおり判定し、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	2,000,000	－ 500,000		0.8	0.6	720,000
2	1,500,000	－ 380,000		0.8	0.6	540,000
3	400,000	＋ 580,000	1.0	0.8	0.6	470,000
4	1,820,000	－ 450,000		0.8	0.6	660,000
5	130,000	＋ 820,000	1.0	0.8	0.6	460,000
6	270,000	－ 70,000		0.8	0.6	100,000
一 括 価 格 (合計)						2,950,000

ウ．占有減価補正：物件 5 建物の一部について建物所有者以外の第三者の占有が認められるが、当該占有者の占有権原は買受人に対抗し得るものではないため、補正は不要と判断した。

エ．市場性修正率：維持管理の状態が劣り、複数の建物が一体化した特殊建物（作業所）を含む複合用途物件であること、有害物質使用の可能性等を考慮した。

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	地価公示
標準地番号	南陽一3
調査基準日	令和6年1月1日
所在及び地番	山形県南陽市三間通字東六角 115 番 3
住居表示	—
用途区分	住宅地
交通施設、距離	赤湯、1,000m
価 格(円/㎡)	29,600(円/㎡)
対前年変動率(%)	1.0%
地 積(㎡)	264(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.5：1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利 用 現 況	住宅
給排水等状況	—・水道・下水
周辺の土地利用現況	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
前面道路の状況	南 4.0m 市道
その他の接面道路	—
都市計画区域区分	非線引都市計画区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	第二種中高層住居専用地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	—

第 7 . 附 属 資 料

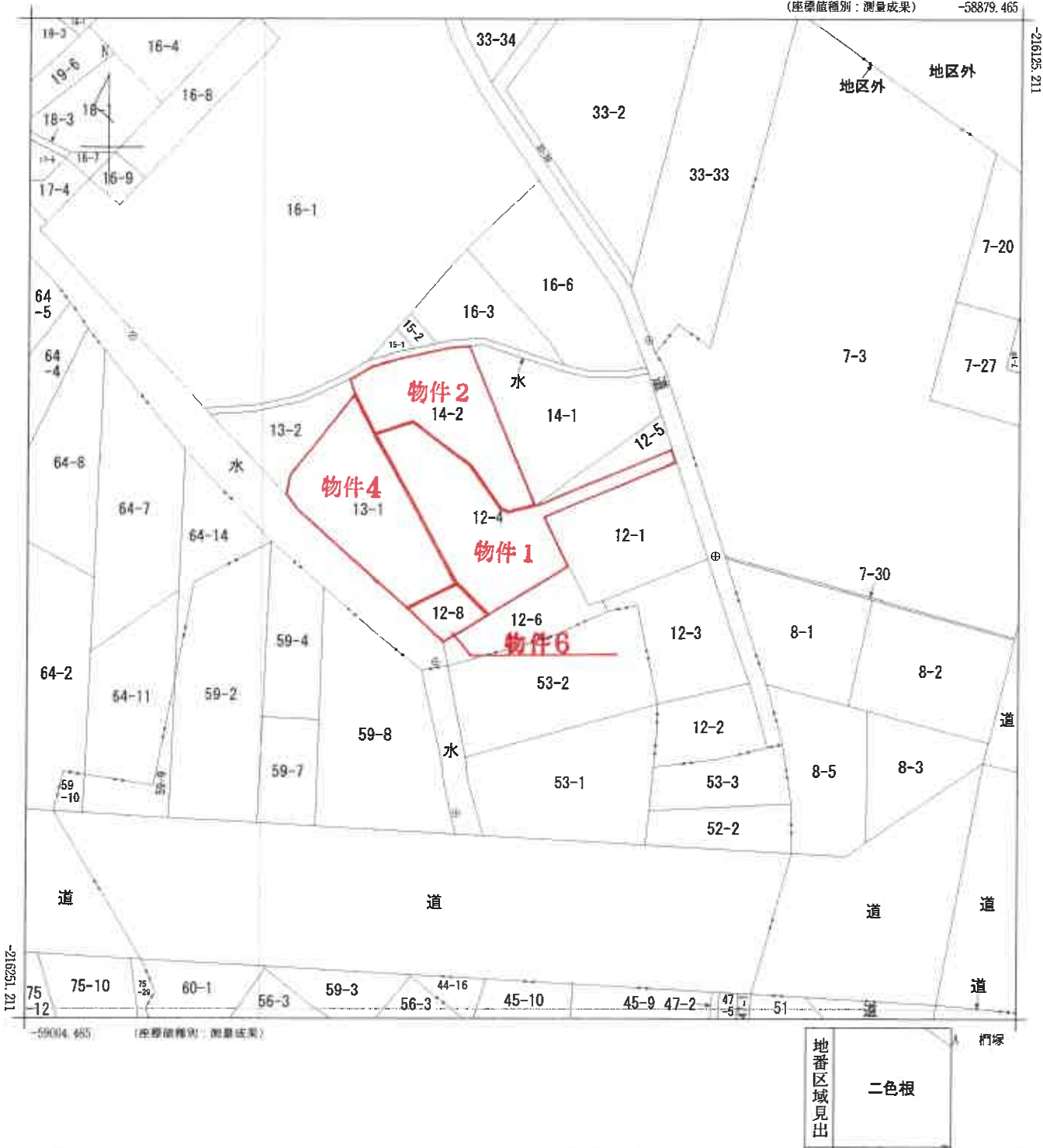
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 地 積 測 量 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上



公 図 等 写

(座標値種別：測量成果) -58879.465

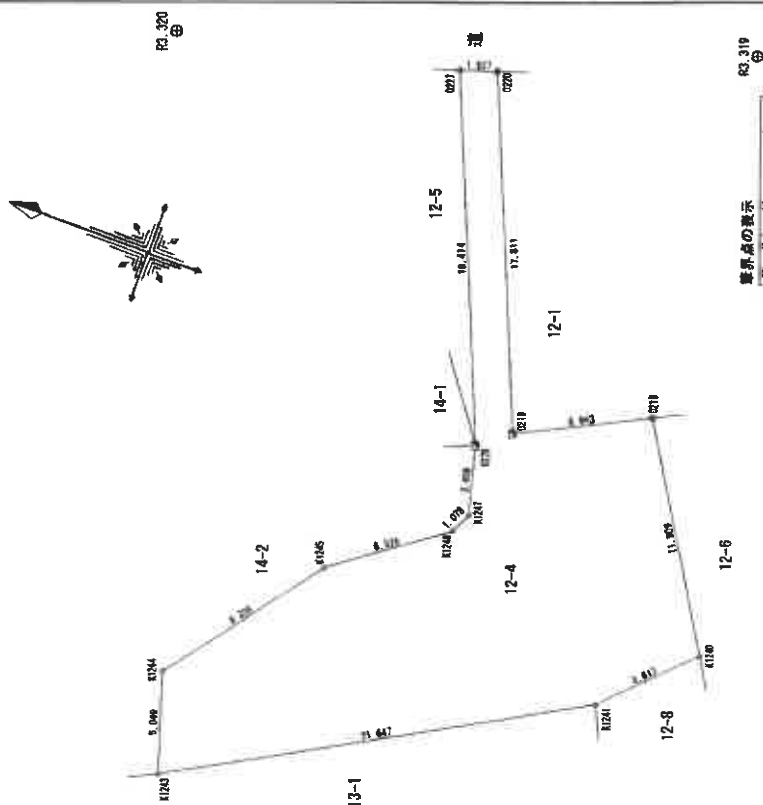


請求部	所在	南陽市二色根字下水堂				地番	12番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月31日			備考付年月日(原図)	令和5年3月10日			補記事項		

登録年月日：令和5年3月10日

地積測量図

地 番	12-4
土地の所在	南陽市二色根字丁



区	分	種	類
□		コンクリート	杭
■		ガス	チェック栓
△		受皿	プレート
○		鉄	
▲		み	
◇		コンクリート	管
□		石	
●		木	
○		その他	(図のなにもない、無類)
●		材質	(図のなにもない、無類)

座 應 求 精 爽

地 名	12-4	X	Y	$\sqrt{(x_1-x_0)^2+y_1^2}$	辺 長	N. o.
境界測量						
K1243		-216177.549	-58900.965	-120640.304665	5.049	K1244
K1244		-216176.006	-58946.157	240187.138718	9.336	K1245
計算点		-216181.623	-58958.464	841155.353990	6.526	K1246
K1245		-216186.896	-58944.855	373989.798579	1.078	K1247
計算点		-216187.357	-58940.580	-24461.6170200	3.459	0228
3ヶ所ノ測量		-216186.481	-58943.693	-470158.737007	18.414	0227
その他		-216179.370	-58923.547	316949.759313	1.827	0220
0220		-216181.102	-58922.965	508448.244985	17.811	0219
3ヶ所ノ測量		-216187.999	-58919.387	727995.363670	6.943	0218
その他		-216194.212	-58936.287	731811.785679	11.909	K1240
K1240		-216200.416	-58946.453	732924.251615	5.613	K1241
計算点		-216196.467	-58990.442	-1348019.7875214	21.647	K1243
K1241				-683.2768236		
係 面 積						
坪						
畝						
合 計				291.6384180		
				291.63		

總製鐵工及鑄造工	製造工
----------	-----

測地系	既知点	点 名	X 座標	Y 座標	標 高	
世界海図 (海図番号2011)	X	法務省4級観測点	R3. 319	-216192.840	-58817.935	金周強
		法務省4級観測点	R3. 320	-216195.689	-58826.517	金周強
基準点測深年月日			令和 4 年 1 月 14 日			令和 4 年 1 月 16 日

四 遊 藝 社

5年1月11日作成)

山形地方法務局
(地図作成作業)

1
250
格尺

A 3をA 4に縮小

地積測量図写

物件6

登記年月日：令和5年3月10日

地積測量図

地番	12-8
土地の所在	南陽市二色根字下水堂

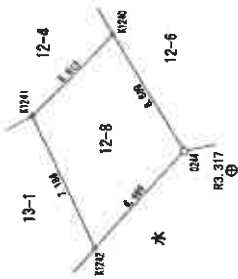
座標求積表

地番	12-8					
N.o.	境界線測	X	Y	(X _前 -X _後)・Y _中	辺長	N.o.
K1242	計算点	-216198.543	-58956.937	-437896.30298	7.186	K1241
K1241	計算点	-216198.467	-58950.442	51483.73586	6.813	K1240
K1240	計算点	-216200.416	-58946.453	437618.46702	6.660	0244
0244	算	-216203.891	-58952.146	-51465.22345	6.460	K1242
			積面積	-79.320808		
			面積	39.6504040		
			地積	39.66	m ²	

測量の基準		既知点の名称及び座標値		
測量系	既知点	点名	X座標	Y座標
境界線測量 (地籍測量2011)	×	法務省4線測量点 R3.316	-216225.323	-58950.416
		法務省4線測量点 R3.317	-216206.233	-58953.091
測量点測量年月日	令和4年1月14日	測量年月日	令和4年11月18日	

区分	測量点の表示
□	コンクリート杭
■	プラスチック杭
△	金属プレート
○	鉄
△	鉄
●	コンクリート測量
○	石
●	石
○	その他(不明な点、距離)
○	計算点 (K0000)

R3.316
⊕



作業機	山形地方技術局 (地図作成作業)	縮尺 1/250
-----	---------------------	----------

5年1月11日作成)

登記年月日：昭和55年12月16日

建物図面
各階平面図

276537 各階平面図

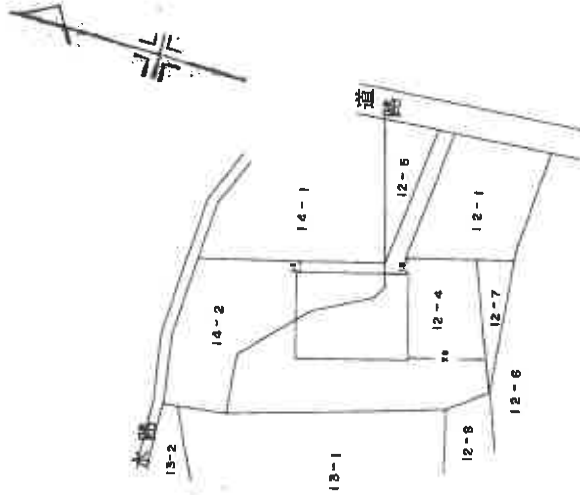
家屋番号 12番4

建物の所在 南陽市二色根字下水堂12番地4・14番地2



床面積計算

$$110.92 \times 8.19 = 894.348 \text{ m}^2$$



(日測集)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

昭和55年12月16日登記

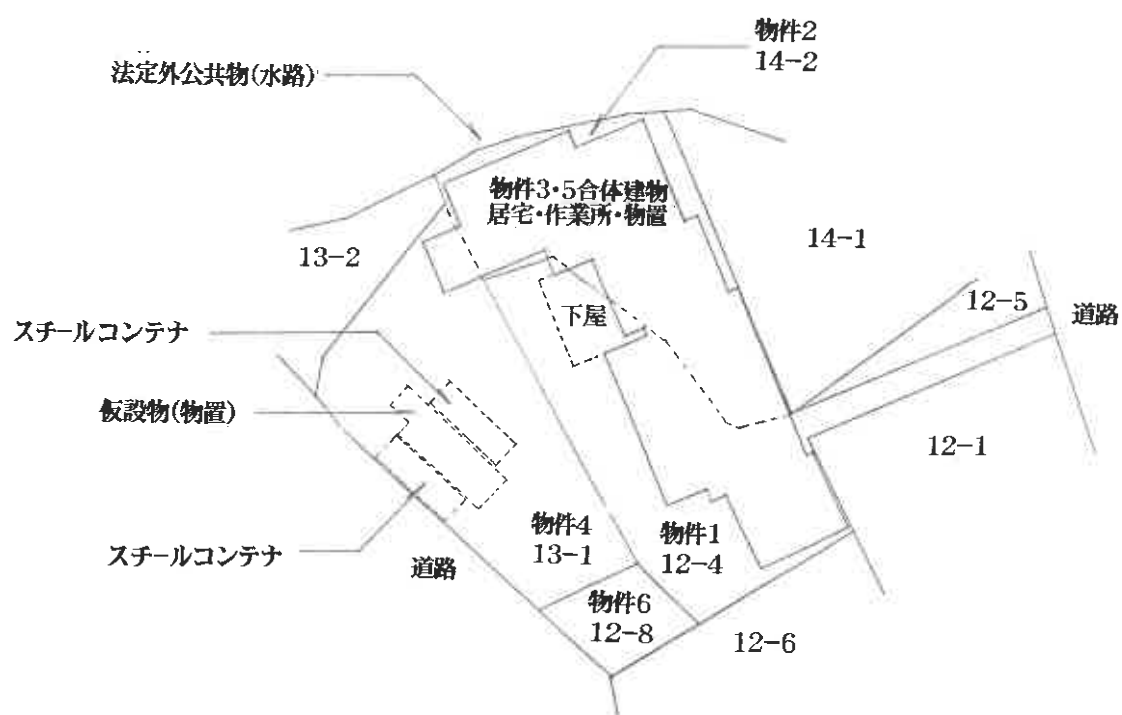
作製者

(二重集1)

(日本土地家屋調査士会連合会)

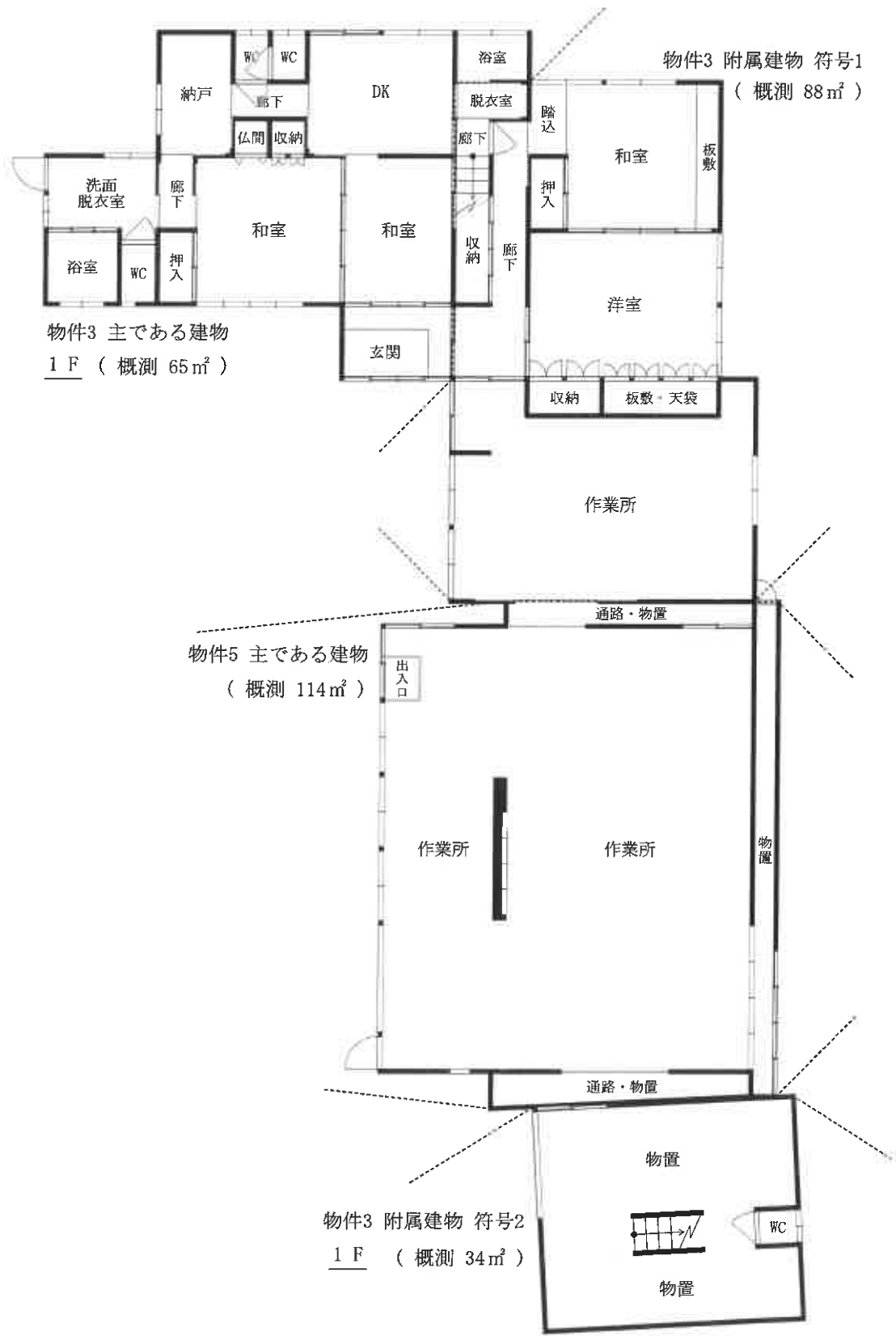
建物配置図

物件 1～6



建 物 間 取 図

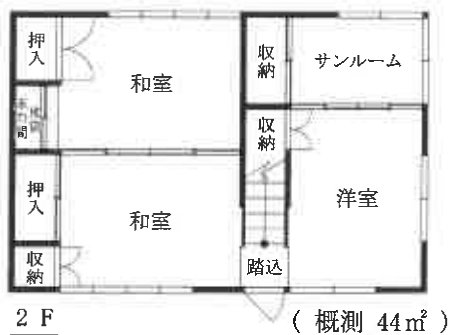
物件 3, 5



建 物 間 取 図

物件 3

主である建物



附属建物 符号2



令和6年（ケ）第43号
令和6年9月13日 現地調査
令和6年10月22日 評価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（その2 物件7）

評価人 不動産鑑定士

安孫子 直樹

第1. 評価額

評 価 額	
物件7（土地）	金 300,000円

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
7	所 在 地 番 地 目 地 積	南陽市二色根字下氷堂 16 番 3 宅地 119.01 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7）

位 置 ・ 交 通	JR 奥羽本線 赤湯駅 東方 約 1.2 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	南陽市市街地(赤湯地区)の中央寄りに戸建住宅、作業場、現況農地等が混在する住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条指定区域 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	119.01 m ² (登記) 長辺 約 15.6m、短辺 約 10.7m 不整形地 無道路地 ほぼ平坦地
接 面 道 路	東方にある幅員約 2～3m の舗装道路から約 10m 離れている。 (上記道路は建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件7 土地の所有者が家庭菜園として使用し占有している。 目的外建物 なし 南側 水路、南西側 休耕畑、北東側 住宅、北西側 果樹畑	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし、ガス配管 なし、下 水 道 なし ※ 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：南陽市洪水・土砂災害ハザードマップによれば、本物件土地は洪水浸水想定区域内（浸水深 0.5m 未満）にある。
----------------	---

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7）

目的土地の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	土地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
7	14,500	0.36	119.01	—	620,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 南陽ー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)

$$29,600 \text{ 円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/103 \times 100/200 = 14,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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 +3%）

◇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、+100%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：-64%（下記各条件の相乗積）

環境条件 -20%（内訳 供給処理施設の状態 -20）

画地条件 -55%（内訳 無道路地 -40、形状 -8、

地積過小 -5、整地要 -15 の相乗積）

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：補正なし

2 評価額の判定

土地利用権等はなく、前記により求めた価格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 評価額

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) 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	620,000	—		0.8	0.6	300,000

ウ．占有減価補正：補正なし

エ．市場性修正率：上・下水道の引き込みが無く、無道路地であることなど個別的要因が極めて劣る物件であること等を考慮した。

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	地価公示
標準地番号	南陽-3
調査基準日	令和6年1月1日
所在及び地番	山形県南陽市三間通字東六角115番3
住居表示	—
用途区分	住宅地
交通施設、距離	赤湯、1,000m
価 格(円/㎡)	29,600(円/㎡)
対前年変動率(%)	1.0%
地 積(㎡)	264(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.5：1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
給排水等状況	—・水道・下水
周辺の土地利用現況	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
前面道路の状況	南 4.0m 市道
その他の接面道路	—
都市計画区域区分	非線引都市計画区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	第二種中高層住居専用地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	—

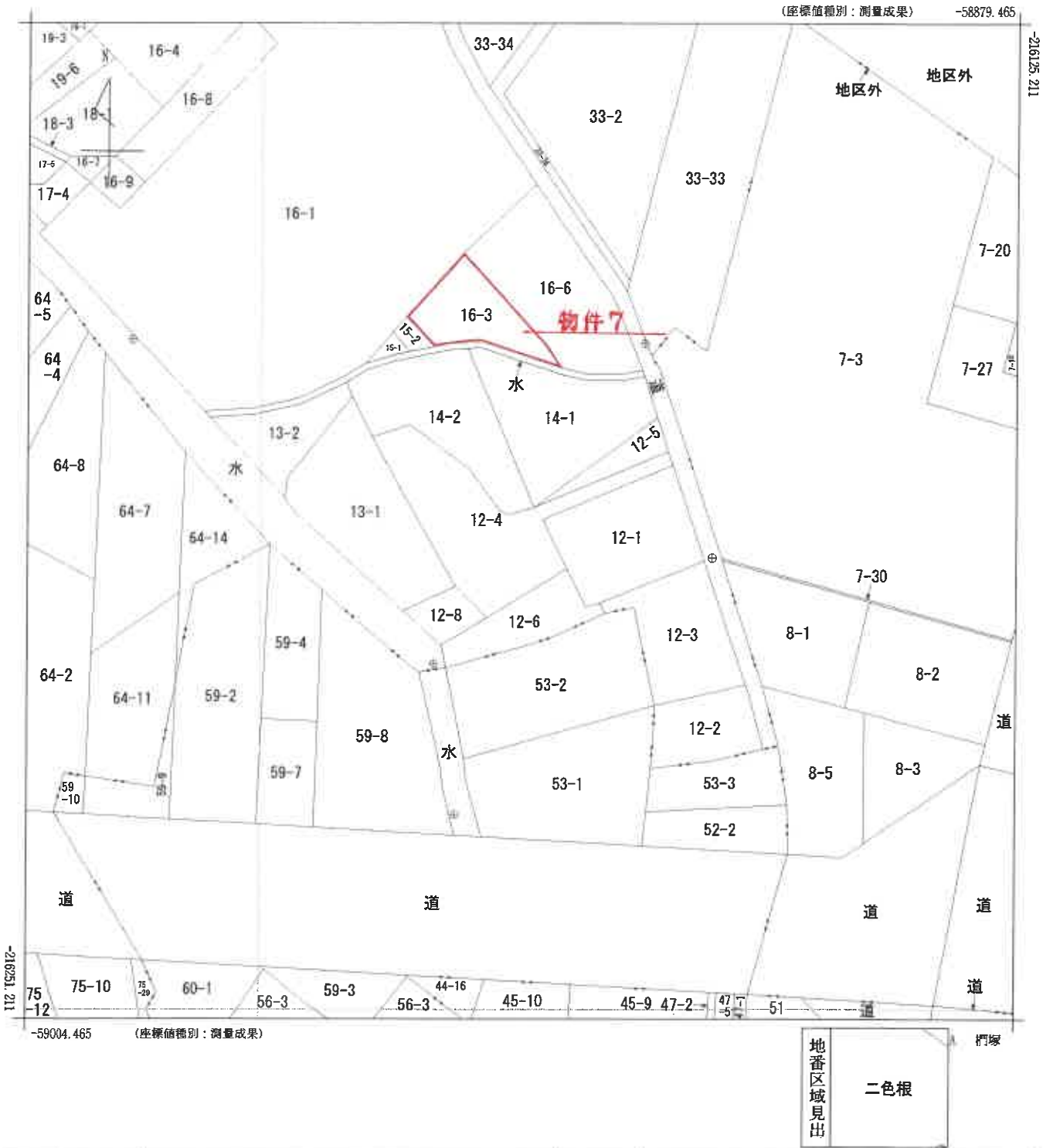
第7. 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 等 写
- 3 地 積 測 量 図 写

以 上



公図等写



請求分	所在	南陽市二色根字下水堂					地番	12番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)			種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月31日				備付年月日(原図)	令和5年3月10日			補記事項		

登記年月日: 令和5年3月10日

地積測量図

地番 16-3

土地の所在 南陽市二色根字下米堂

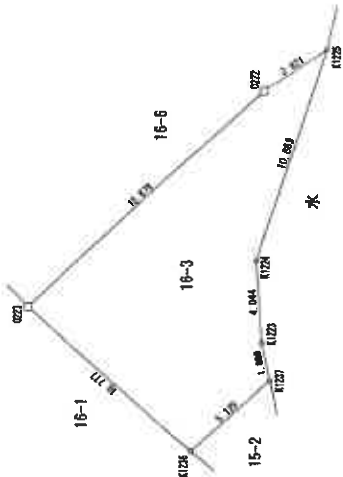


座標求積表

地番	16-3					
N.O.	境界線	X	Y	(X _前 -X _後)×Y _中	座標	N.O.
0223	3279-1 杭	-216154.200	-58949.520	206735.966640	15.078	0222
0222	3279-1 杭	-216165.812	-58938.986	861805.853282	3.621	K1225
K1225	計算点	-216166.822	-58938.972	-23103.293024	10.860	K1224
K1224	計算点	-216165.420	-58947.295	-182913.458385	4.044	K1223
K1223	計算点	-216165.719	-58951.328	40322.708352	1.898	K1237
K1237	計算点	-216166.104	-58953.178	-201268.149592	5.129	K1238
K1238	計算点	-216162.305	-58956.624	-701819.652096	10.771	0223
積面積				-238.022013		
面積				119.0114555		
地積				119.01	m ²	

測量の基礎	既知点の名称及び座標	
測量系	点名	X座標 Y座標 座標
法務局4級基準点	R2.319	-216192.840 -58917.935 平面座標
法務局4級基準点	R3.320	-216165.889 -58926.517 平面座標
測量年月日	令和 4年 1月14日	測量年月日 令和 4年11月18日

境界点の表示	区分	種類
□	コンクリート杭	杭
■	プラスチック杭	杭
△	金属プレート	杭
○	鉄	杭
▲	鋼	杭
△	コンクリート杭	杭
▽	石	杭
●	木	杭
○	その他	杭
○	計算点 (K0000)	計算点



作業機

令和 5年 1月 1 日 作成

山形地方事務局
(地図作成作業)

縮尺 1/250

令和6年（ケ）第43号
令和8年2月7日 評 価

山形地方裁判所民事部 御中

補 充 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 2,380,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 540,000円
物件2 (土地)	金 400,000円
物件3 (建物)	金 280,000円
物件4 (土地)	金 490,000円
物件5 (建物)	金 330,000円
物件6 (土地)	金 70,000円
物件7 (土地)	金 270,000円

- 1 本評価は、令和6年10月22日付原評価書を前提として、売却単位の変更及び現評価後の市場性の変動に伴い、次頁以降に記載の目的物件を一括売却した場合の評価を行うものであり、一括価格は、物件1～7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1,2,4,6の土地の内訳価格は物件3,5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3及び物件5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 在番目積	南陽市二色根字下氷堂 12番4 宅地 291.63 m ²	ほぼ同左
2	所在地 在番目積	南陽市二色根字下氷堂 14番2 宅地 218.58 m ²	ほぼ同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南陽市二色根字下氷堂 14番地2、12番地4 14番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.25 m ²	南陽市二色根字下氷堂 14番地2、12番地4、 13番地1 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 概測 65 m ² 2階 概測 44 m ² 上記以外は同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 94.71 m ²	居宅・作業所 概測 88 m ² 上記以外は同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 車庫・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 24.79 m ² 2階 16.52 m ²	物置 木・軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 概測 34 m ² 2階 概測 23 m ²
4	所在地 在番目積	南陽市二色根字下氷堂 13番1 宅地 264.82 m ²	ほぼ同左

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南陽市二色根字下氷堂 12 番地 4、14 番地 2 12 番 4 工場 鉄骨造カラー鉄板葺平家建 89.43 m ²	作業所 概測 114 m ² 上記以外は同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	南陽市二色根字下氷堂 12 番 8 宅地 39.66 m ²	ほぼ同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	南陽市二色根字下氷堂 16 番 3 宅地 119.01 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
1～7	物件 5 の建物種類は上記現況欄に記載のとおりであり、本物件において工場抵当法上の工場にあたる範囲はなく、工場抵当法第 2 条に該当する機械、器具は存在しない。		
3, 5	物件 3 の主である建物は、同附属建物符号 1 及び符号 2 並びに物件 5 の建物と合体し、相互に行き来出来る構造となっている。		
1, 2, 4, 6, 7	物件 1, 2, 4, 6 の土地と物件 7 の土地との間に南陽市が管理する法定外公共物（水路）が介在するが、水路に蓋掛けなどをして両画地を一体として利用する際には、使用等許可を得る必要があり、使用料等相応の費用負担が生じる。		

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, 4, 6）

位 置 ・ 交 通	JR 奥羽本線 赤湯駅 東方 約 1.2 km(道路距離)	
付 近 の 状 況	南陽市市街地(赤湯地区)の中央寄りに戸建住宅、作業所、現況農地等が混在する住宅地域である。	
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 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	非線引都市計画区域 南方の県道より北方 44m までは商業地域 それ以北は第 1 種住居地域(特記事項参照) 商業地域部分 指定 80% 第 1 種住居地域部分 指定 60% 商業地域部分 指定 400% 第 1 種住居地域部分 指定 200% 建築基準法第 22 条指定区域 日影規制区域(第 1 種住居地域部分)
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	814.69 m ² (登記合計) 間口 約 27.2m、奥行 約 18.5m～約 40m 不整形地 二方路地 ほぼ平坦地
接 面 道 路	南西側 約 3.5m 未舗装道路 等高に接面 東側 約 2m～3m 舗装道路 等高に接面 (いずれも建築基準法第 42 条 2 項道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1, 2, 4, 6 の土地所有者が物件 3, 5 の建物の敷地等として使用し占有している。 目的外建物 なし 東・北東側 住宅・道路、南西側 道路、 南・南東側 住宅、北・北西側 畑・水路	
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、通常のコスト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なく、水質汚濁防止法上の有害物質使用の届出もない。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：物件 4 土地の西端付近と南端付近に井戸が存する。現地調査、地歴調査等による限りにおいて、その他の地下埋設物が存在する可能性は低いが、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 本件土地の南西側に公図上「水」と表記されている法定外公共物が存在するが、当該法定外公共物の現況は北東側が道路状、南西側が水路となっている。南陽市建設課建築係で確認したところ、当該法定外公共物を建築基準法第 42 条 2 項道路として認定しているとのことである。なお、本件土地の東側にも公図上「道」と表記されている法定外公共物が存在し、こちらも同様に建築基準法第 42 条 2 項道路として認定されている。但し、東側接道部分の間口が 2m に満たないため、東側からの建築確認は受けられない。 ② 本件土地の中間で用途地域が分かれており、南側約 60%が商業地域、北側約 40%が第 1 種住居地域に指定されている。 ③ 本件土地の西端付近に、仮設物（物置）1 基とスチールコンテナ 2 基が存在する。 ④ 本件土地は 4 筆で構成され一体として利用されており、各筆の境界は不明確である。但し、国土調査が実施済みであり、復元は容易と思料される。 ⑤ 南陽市洪水・土砂災害ハザードマップによれば、本物件土地は洪水浸水想定区域内（浸水深 0.5m 未満）にある。 ⑥ 本件土地を介して公道に通じる本件所有者が所有する目的外の土地が、本物件の売却により無道路地となることから、本件土地に囲繞地通行権の負担が生じる可能性がある。 ⑦ 本土地と次頁以降に記載する物件 7 の土地との間には、南陽市が管理する法定外公共物（水路）が介在している。
----------------	---

(物件 7)

位 置 ・ 交 通	JR 奥羽本線 赤湯駅 東方 約 1.2 km(道路距離)	
付 近 の 状 況	南陽市市街地(赤湯地区)の中央寄りに戸建住宅、作業所、現況農地等が混在する住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第 1 種住居地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第 22 条指定区域 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	119.01 m ² (登記) 長辺 約 15.6m、短辺 約 10.7m 不整形地 無道路地 ほぼ平坦地
接 面 道 路	東方にある幅員約 2～3m の舗装道路から約 10m 離れている。 (上記道路は建築基準法第 42 条 2 項道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 7 土地の所有者が家庭菜園として使用し占有している。 目的外建物 なし 南側 水路、南西側 休耕畑、北東側 住宅、北西側 果樹畑	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし、ガス配管 なし、下 水 道 なし ※ 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 本件土地と物件 1, 2, 4, 6 の土地との間に南陽市が管理する法定外公共物（水路）が介在している。 ② 南陽市洪水・土砂災害ハザードマップによれば、本土地は洪水浸水想定区域内（浸水深 0.5m 未満）にある。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件 3）

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)： 新築年月日不明 (課税台帳より昭和 30 年頃と推定) 経 過 年 数： 約 70 年 経済的残存耐用年数： 0.5 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・モルタル リシン吹付 ほか 天 井： 合板貼・ボード貼・クロス貼ほか 内 壁： 合板貼・クロス貼 ほか 床： 畳敷・合板貼 ほか 設 備： 電気・給水・排水・給湯・ガス・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（LP ガス使用）
床面積（現況）	1 階 65 m ² (概測)、2 階 44 m ² (概測)、延べ 109 m ² ※. 昭和 47 年頃に 2 階部分、平成 18 年頃に 1 階西側部分を増築している（増築時期は課税台帳より推定）。
現 況 用 途 等	階 層： 2 階建 現況用途： 居宅 間 取 り： 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	不良（昭和 30 年頃の建築と推定される部分については、床の沈み込み、内外壁の損傷、建付けの不具合が見られるほか、増築部分についても屋根、外壁、天井、内壁、床、建具等に損傷が見られる。）
建物の利用状況	本建物を建物所有者が居宅として使用し占有している。
特 記 事 項	① 本建物は次頁以降に記載の附属建物符号 1、同符号 2、本物件 5 の建物と合体している。 ② 本建物について、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。

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 新築年月日不明 (課税台帳より昭和 30 年頃と推定) 経 過 年 数 : 約 70 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 角波鉄板 天 井 : クロス貼・ボード貼 ほか 内 壁 : クロス貼・ボード貼 ほか 床 : 合板貼・畳敷 ほか 設 備 : 電気・給水・排水・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続あり 下 水 道 : 建物接続なし 都市ガス : 建物接続なし
床面積 (現況)	88 m ² (概測) ※. 間取りの変更を伴う大規模な増改築が認められるが、その時期は不明。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : 居宅・物置 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	劣る (内外壁・床等に損傷、汚れ、建付けの不具合等が認められる。)
建物の利用状況	本建物を建物所有者が居宅・作業所として使用し占有している。
特 記 事 項	① 本建物は前頁に記載の主である建物及び次頁以降に記載の同附属建物符号 2、本物件 5 の建物と合体している。 ② 本建物について、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。 ③ 建物西側に下屋が附加されている。

区 分	附属建物 符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 新築年月日不明 (課税台帳より昭和 39 年頃と推定) 経 過 年 数 : 約 61 年 経済的残存耐用年数 : 0.5 年
仕 様	構 造 : 木・軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 波型鉄板 ほか 天 井 : 板貼・ボード貼ほか 内 壁 : ボード貼・表し ほか 床 : コンクリート・合板貼 ほか 設 備 : 電気・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続なし 下 水 道 : 建物接続なし 都市ガス : 建物接続なし
床面積 (現況)	1 階 34 m ² (概測)、2 階 23 m ² (概測)、延べ 57 m ² ※. 1 階西側部分を増築している (増築時期は不明)。
現況用途等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 物置 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	劣る (2 階部分には家財類の動産が山積みされており、保守管理が行き届いていない様子が窺える。)
建物の利用状況	本建物を建物所有者が物置として使用し占有している。
特 記 事 項	① 本建物は前頁以前に記載の主である建物と同附属建物符号 1 並びに本物件 5 の建物と合体している。 ② 本建物について、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。

(物件 5)

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) : 昭和 53 年 4 月 30 日新築 経 過 年 数 : 約 48 年 経済的残存耐用年数: 0.5 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング ほか 天 井 : 木毛セメント板貼・ボード貼 ほか 内 壁 : 合板貼 ほか 床 : コンクリート ほか 設 備 : 電気・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続なし 下 水 道 : 建物接続なし 都市ガス : 建物接続なし
床面積 (現況)	114 m ² (概測) ※. 西側部分を増築している (増築時期は不明)。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : 作業所 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	劣る(外壁に損傷・サビ、建付けの不具合等が見られる。)
建物の利用状況	本建物の一部を所有者以外の第三者が倉庫として使用し占有しており、その他の部分を建物所有者が作業所として使用し占有している。なお、当該占有部分の使用に際し、本件所有者と当該占有者との間に賃料等対価の授受は無く、占有者の占有権原は使用借権と判断されるが、占有状況の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	① 本建物は前頁以前に記載の本物件 3 主である建物、同附属建物符号 1、同符号 2 と合体している。 ② 本建物について、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, 2, 4, 6, 7）

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	14,500	0.79	291.63	0.6	2,000,000
2	14,500	0.79	218.58	0.6	1,500,000
4	14,500	0.79	264.82	0.6	1,820,000
6	14,500	0.79	39.66	0.6	270,000
7	14,500	0.44	119.01	—	760,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 南陽-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)

$$29,900 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/103 \times 100/202 = 14,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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 +3%）

◇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、+102%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率

<物件 1, 2, 4, 6> -21%（画地条件 -21%：下記内訳要因格差率の相乗積）

（内訳：形状・規模 -22%、セットバック -1%、方位 +2%）

※. 上記以外の要因に係る増減価は微少と判断した。

<物件 7> -56%（下記各条件格差率の相乗積）

環境条件 -20%（内訳：供給処理施設の状態 -20%）

画地条件 -45%（内訳：無道路地 -30%、形状 -8%、
整地要 -15%の相乗積）

※. 上記以外の要因に係る増減価は微少と判断した。

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 3, 5）

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
3 主である建物	138,000	109	0.004	60,000
3 附属建物符号 1	127,000	88	0.01	110,000
3 附属建物符号 2	94,000	57	0.006	30,000
物件 3 合計				200,000
5 主である建物	114,000	114	0.007	90,000

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：物件 3、物件 5 とともに概測面積を採用した。

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。

物件 3 主である建物

- ・ 経過年数 約 70 年、経済的残存耐用年数 0.5 年、観察減価率 40%、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 0.5 年 ÷ (経過年数 70 年 + 経済的残存耐用年数 0.5 年)] } × (1 - 観察減価率 0.4) = 0.004

物件 3 附属建物 符号 1

- ・ 経過年数 約 70 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 30%、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 1 年 ÷ (経過年数 70 年 + 経済的残存耐用年数 1 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3) = 0.01

物件 3 附属建物 符号 2

- ・ 経過年数 約 61 年、経済的残存耐用年数 0.5 年、観察減価率 30%、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 0.5 年 ÷ (経過年数 61 年 + 経済的残存耐用年数 0.5 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3) = 0.006

物件 5 主である建物

- ・ 経過年数 約 48 年、経済的残存耐用年数 0.5 年、観察減価率 30%、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 0.5 年 ÷ (経過年数 48 年 + 経済的残存耐用年数 0.5 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3) = 0.007

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	2,000,000	0.34 (物件3の負担)	0.25	法定地上権	170,000(a)
1	2,000,000	0.66 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	330,000(b)
物件1 合計					500,000
2	1,500,000	0.23 (物件3の負担)	0.25	法定地上権	90,000(c)
2	1,500,000	0.77 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	290,000(d)
物件2 合計					380,000
4	1,820,000	0.62 (物件3の負担)	0.25	法定地上権	280,000(e)
4	1,820,000	0.38 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	170,000(f)
物件4 合計					450,000
6	270,000	0.62 (物件3の負担)	0.25	法定地上権	40,000(g)
6	270,000	0.38 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	30,000(h)
物件6 合計					70,000
3に 附随	上記 (a)(c)(e)(g) 合計				580,000
5に 附随	上記 (b)(d)(f)(h) 合計				820,000

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。なお、査定に当たっては、各建物の建築面積を基礎とした加重平均割合を重視しつつ、土地利用の現況をも考慮して査定した。また、物件7の土地については、土地利用権等が及ばないと判断した。

ウ. 土地利用権等割合

土地利用権等を上記のとおり判定し、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	2,000,000	－ 500,000		0.6	0.6	540,000
2	1,500,000	－ 380,000		0.6	0.6	400,000
3	200,000	＋ 580,000	1.0	0.6	0.6	280,000
4	1,820,000	－ 450,000		0.6	0.6	490,000
5	90,000	＋ 820,000	1.0	0.6	0.6	330,000
6	270,000	－ 70,000		0.6	0.6	70,000
7	760,000	－		0.6	0.6	270,000
一 括 価 格 (合計)						2,380,000

ウ．占有減価補正：物件 5 建物の一部について建物所有者以外の第三者の占有が認められるが、当該占有者の占有権原は買受人に対抗し得るものではないため、補正は不要と判断した。

エ．市場性修正率：維持管理の状態が劣り、複数の建物が一体化した特殊建物（作業所）を含む築古の複合用途物件であること、有害物質使用の可能性、法定外公共物の介在等を考慮した。

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	地価公示
標準地番号	南陽一3
調査基準日	令和7年1月1日
所在及び地番	山形県南陽市三間通字東六角 115 番 3
住居表示	—
用途区分	住宅地
交通施設、距離	赤湯、1,000m
価 格(円/㎡)	29,900(円/㎡)
対前年変動率(%)	1.0%
地 積(㎡)	264(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.5：1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
給排水等状況	—・水道・下水
周辺の土地利用現況	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
前面道路の状況	南 4.0m 市道
その他の接面道路	—
都市計画区域区分	非線引都市計画区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	第二種中高層住居専用地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%) 200(%)
森林法、公園法、自然環境等	—

以 上