

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 10 月 20 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 11 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 10 月 20 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 310, 000 1, 848, 000	一括	462, 000	48, 316	0
1	1, 100, 000				
2	1, 210, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 天童市大字高掬字裏門 |
| | 地 番 | 2085番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天童市大字高掬字裏門 2085番地1 |
| | 家屋 番号 | 2085番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 69.56平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 天童市大字高掬字裏門 |
| | 地 番 | 2085番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天童市大字高掬字裏門 2085番地1 |
| | 家屋 番号 | 2085番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 69.56平方メートル |



令和8年(ヌ)第16号
令和8年6月 3日受理
令和8年7月23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 | 天童市大字高掬字裏門 |
| | 地 番 | 2085番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天童市大字高掬字裏門 2085番地1 |
| | 家屋 番号 | 2085番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 69.56平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県天童市大字高橋2085番地1		
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、東側で、幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面し、南側は、用悪水路(地番2605番1 所有者:天童土地改良区)を挟んで、舗装市道がある。北側は、隣地(地番2085番3)との境界の北東側角に、アルミプレート境界標の跡があり、境界は明瞭であるが、西側は、隣地(地番2084番1)との間に、ブロック塀や土留め、境界標等がなく、境界は不明瞭である。なお、東側で接道している土地(地番2085番2)は、登記地目は「田」であるが、天童市所有の土地であり、評価人の調査によると、天童市の市道に認定されていることから、上記舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)と併せてひとつの道路となっている。また、南東側で隣接する土地(地番2605番2)は、天童市の所有地で、登記上は「用悪水路」となっているが、地番2085番2の土地と同様に、現況では道路の一部になっている。
- 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。また、第三者に貸している部分はない。
- 3 物件1の土地上に、電柱が2本と支線が2本あるが、これは東北電力株式会社が建てたもので、電柱敷地料は、債務者兼所有者が受け取っている。
- 4 物件1の土地に、カーポートが設置されているが、これは、債務者兼所有者が物件1の土地と物件2の建物を購入した後に設置したもので、設置するにあたり、単独のローン等は利用していない。
- 5 物件1の土地にある定着物としては、樹木、庭木、庭石、土間コンクリート、パイプハウス、灯油タンク等がある。
- 6 物件2の建物は、債務者兼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。
- 7 物件2の建物は、雨漏りはしていないが、床のきしみ等については、債務者兼所有者の陳述ではないということであるが、建物内に大量に残置されているゴミが床を覆いつくしているため、確認することはできなかった。
- 8 物件1の土地と物件2の建物内にある目的外動産については、すべて債務者兼所有者と家族の所有物である。
- 9 物件2の建物内で、ペットは飼っていない。

(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
■債務者兼所有者	1 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。第三者に貸している部分也没有ありません。 2 カーポートは、物件1と2を購入してから、私が設置しました。設置する際、ローンは利用していません。 3 物件1の土地にある電柱2本と支線2本は、私が電柱敷地料を受け取っています。金額は、年間6千円だったと思います。 4 物件2の建物は、私が家族と居住し、占有しています。第三者に貸していません。 5 物件2の建物内に大量のペットボトルやゴミが残置されていますが、他のものの外的動産も含めて、すべて私と家族の所有物です。 6 物件2の建物内で、ペットは飼っていません。
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6月4日 (木) : - :	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 6月10日)
8年6月22日 (月) 13:15-13:25	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7月9日 (木) : - :	執行官室	債務者兼所有者に通知を出す。
8年7月15日 (水) 10:00-11:00	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、立会いたした債務者兼所有者から事情を聞く。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

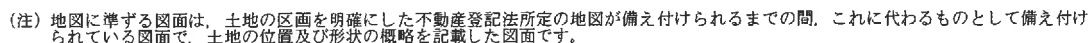
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

☐ 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

イ	2610	ハ	2603	ホ	2089-4
ロ	2599-3	ニ	2605-3	ヘ	2600-1



大字高掄

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。

公用

登記年月日：平成20年9月3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6月8日 山形地方支務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：21-2

地積測量図

地番 2085-1, 2085-3, 2085-4
土地の所在 天童市大字高橋字裏門

求積表

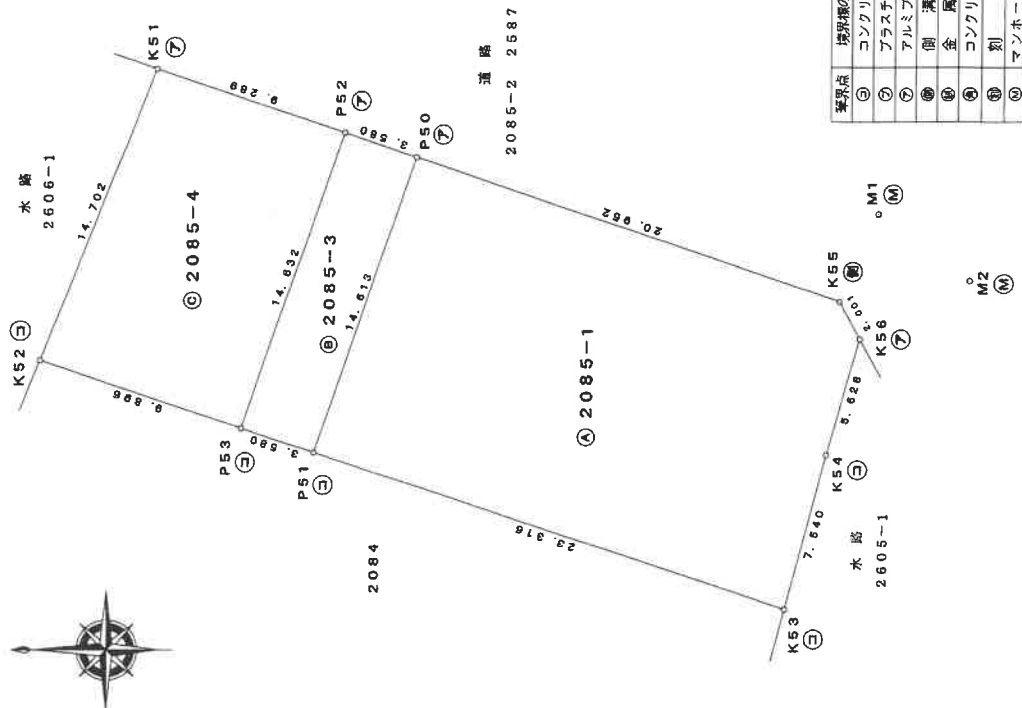
地番 ① 2085-1					
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
P60	488.529	491.025	24.564	12061.5381	14.613
P61	493.279	477.206	-17.343	-8276.1937	23.316
K63	471.186	468.755	-23.977	-11269.3166	7.540
K64	489.302	477.056	-3.441	-1641.5487	5.828
K66	467.746	482.454	-0.587	-283.2084	2.901
K55	488.716	484.214	20.784	10083.9038	20.952
倍面積			661.1855		
面積			330.59 m ²		
坪数			100.00 坪		

地番 ② 2085-3					
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
P63	496.871	478.361	1.364	652.4708	3.580
P61	493.279	477.206	-8.142	-3885.4113	14.613
P50	488.529	491.025	-1.364	-669.7581	3.580
P52	491.916	492.189	8.142	4007.4028	14.632
倍面積			104.7042		
面積			52.3521		
坪数			15.83 坪		

地番 ③ 2085-4					
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
P53	496.871	478.361	-14.133	-6760.6347	14.632
P52	491.916	492.189	4.029	1983.0295	9.289
K51	500.700	495.208	14.133	6998.7747	14.702
K52	506.048	481.513	-4.029	-1940.0159	9.886
倍面積			281.2536		
面積			140.6268		
坪数			42.63 坪		

合計面積 523.5723000 m²

引張点	名称	X座標	Y座標
M1		466.944	488.345
M2		482.631	485.209



作成者

(平成20年 9月 旧作成)

申請人

縮尺 1/250

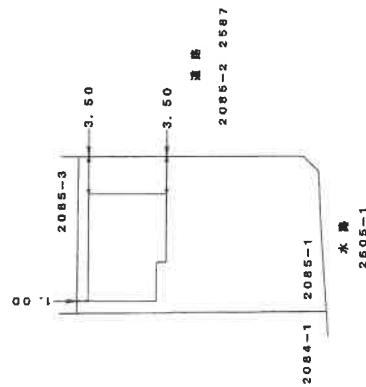
A 3 判→A 4 判に縮小

(日 記 簿 9)

建各階平面圖

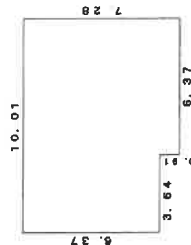
家 庭 番 号 2085-1

天童市大字高橋字裏門2085番地1



求 積 表	
6.37×0.91	$= 5.7957$
10.01×6.37	$= 63.7637$
合 計	69.5604

床面積	69.56 m ²
-----	----------------------



(日稱連12)

者成作

年 4 月 5 日(作成)

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

申請人

縮尺 1/500

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6月8日 山形地方方法務局

全案8件6頁8日

山形地方法務局

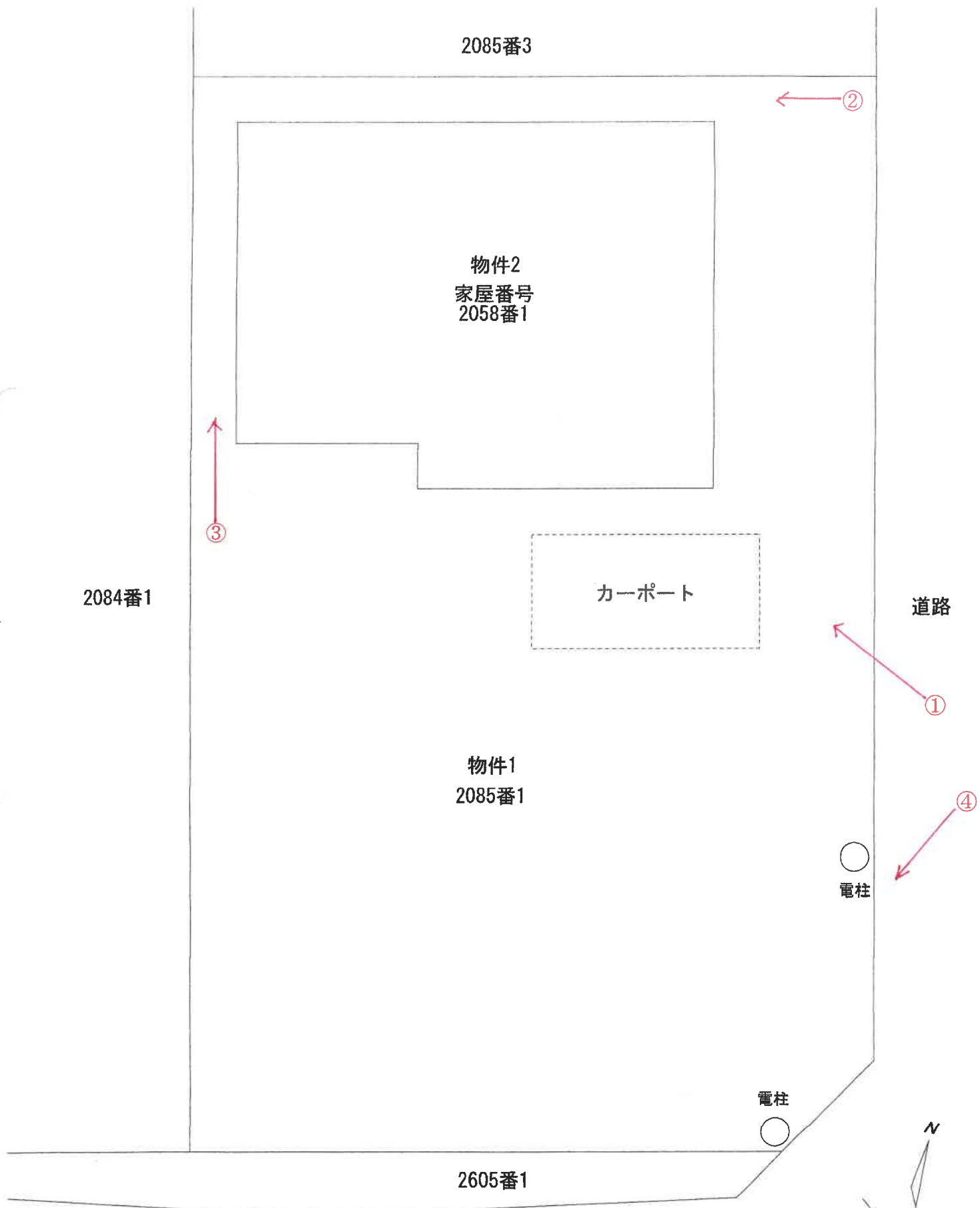
登品出

(8 枚目)

請求番号：21-3

土地建物位置関係図

令和8年（又）第16号



凡例 : 写真撮影位置方向○→

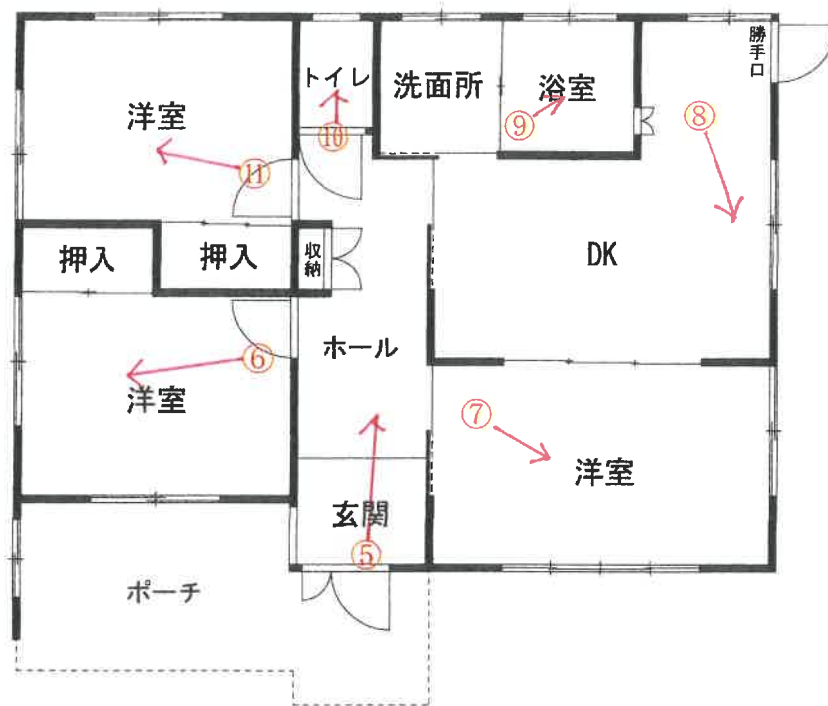
道路

(9 枚目)

建物間取図

令和8年（ヌ）第16号

【物件2 主である建物】



1階 69.56㎡（登記床面積）

凡例：写真撮影位置方向○→

（10枚目）

写真①(物件 2 建物外観)



写真②(物件 1 北側境界付近)



写真③(物件 1 西側境界付近)



写真④(物件 1 南東側角 電柱)



パイプハウスあり

(12 枚目)

写真⑤(物件2 玄関付近)



写真⑥(物件2 洋室)



(13 枚目)

写真⑦(物件2 洋室)



写真⑧(物件2 台所)



(14 枚目)

写真⑨(物件2 浴室)



写真⑩(物件2 トイレ)



写真⑪(物件2 洋室)



令和8年（又）第16号
令和8年7月15日現地調査
令和8年7月24日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
臼 井 晶

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,100,000 円
物件2（建物）	金 1,210,000 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61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の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（売主の協力がえ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 番 地 目 地 積	天童市大字高掬字裏門 2085番1 宅地 330.59㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	天童市大字高掬字裏門 2085番地1 2085番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 69.56㎡	同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 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「高掬」駅の北西方約2,200m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	周囲を農地に囲まれた低層戸建住宅が建ち並ぶ大規模な集落地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途指定なし
	建蔽率	70% (指定)
	容積率	200% (指定)
	防火規制	無し
	その他の規制	既存集落区域
画 地 条 件	地 積	330.59㎡ (登記事項記載数量)
	間口・奥行	東側 間口約 22.7 m 奥行約 14.8 m
	形 状	ほぼ長方形
	接面状況	中間画地 (特記事項参照)
	その他	—
接 面 道 路	東側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。	
隣 地 の 状 況 等	東側道路、西側雑種地、南側水路、北側宅地の用に供されている。なお、境界について紛争等は生じていない模様である。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : 有り 下水道 : 有り 都市ガス : 無し (注) 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出来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。	
埋 蔵 文 化 財	山形県ホームページ山形の宝マップによれば、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法及び下水道法上の特定施設等の届出もなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、地歴調査及び現地調査の結果においても、土壤汚染が疑われる施設等は見受けられなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。ただし、自然由来の土壤汚染の可能性も考えられることから、土壤汚染の有無については指定調査機関などの専門家による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査及び現地調査の結果、地下埋設物が存在する可能性は低いものと判断されるが、掘削調査等を実施していないため詳細は不明である。
自 然 災 害 等	山形県土砂災害警戒システムによると、評価物件は土砂災害警戒区域等に該当しない。 国土交通省不動産情報ライブラリ防災情報によると、評価物件は洪水災害時に想定される浸水深区域に該当しない。 国土地理院「都市圏活断層図」によると、評価物件付近に活断層は存しない。
特 記 事 項	東側は道路、南側は水路で境界は明瞭である。西側は現況雑種地で境界は不明瞭であるが、現地では未確認であるものの地積測量図上は北西角と南西角にコンクリート杭が存する。また、北東角にアルミプレート境界標の跡が明瞭に存しているため、北側境界も概ね確認可能である。 物件1の南側に水流有りの水路（筆2605番1、所有者：天童土地改良区）を介して市道が存するが、当該水路は市道の範囲に含まれないため、南側の接道は認められない。 対象地内東側中央寄りに1台分のカーポート、南東側に電柱2本と支柱2本、南側にビニールハウスの骨組みが1棟、繁茂した庭木、庭石等が存し、その他複数の動産が中央付近に存する。

2 建物の概況及び利用状況等

(物件2) 家屋番号 2085番1

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成21年4月4日 経 過 年 数 ： 約 17 年 経済的残存耐用年数： 約 8 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： トイレ、キッチン、浴室等
床面積（現況）	1階 69.56 m ² 延床面積 69.56 m ² （登記面積と概ね一致）
現 況 用 途 等	階 層 ： 1階 現況用途： 居宅 間取り ： 附属資料間取図参照
品 等	中位
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 （詳細現況調査報告書参照）
特 記 事 項	（1）建物等の概況 建物の躯体部分の劣化の程度は経年相応であるが、全ての部屋に腰高までである大量の廃棄物等の動産が存し、清掃等をしておらず、雨樋の一部に破損箇所が存する等、維持管理の状況は劣る。なお、建物に附属する各種住宅設備等については、動作確認までできないため、使用可能か否かについては不明である。 （2）有害物質の使用等 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 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

土地については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (百円未満四捨五入) ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	12,100 円/㎡	1.02	330.59 ㎡	1.00	4,080,000 円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 「 天童（県）－ 6 」

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & & & & & \text{(百円未満四捨五入)} \\ 17,100\text{円/㎡} \times 101.2 & / & 100 \times 100 & / & 102 \times 100 & / & 140 \div & & 12,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 地価調査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 : (方位格差) 東側道路+2

◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境、行政的条件等の格差を考慮した。

イ 個別格差 : (方位格差) 東側道路+2

ウ 地 積 : 登記事項記載数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は不要と判断した。

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	150,000 円/㎡	69.56 ㎡	0.224	2,340,000 円
合計				2,340,000 円

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以下のとおり査定した。

<物件2>

経過年数 約 17年
 経済的残存耐用年数 8年
 観察減価 30% 維持管理の状態及び劣化の程度を考慮。

$$\text{※ 現価率} = \left(\frac{8\text{年}}{25\text{年}} \right) \times \left(1 - 30\% \right) \div 0.224$$

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		(万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	4,080,000 円	25%	法定地上権	1,020,000 円

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、その割合を上記のとおり査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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 (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	4,080,000 円	－ 1,020,000 円	－	0.60	0.60	1,100,000 円
2	2,340,000 円	＋ 1,020,000 円	1.00	0.60	0.60	1,210,000 円
一括価格（合計）						2,310,000 円

ウ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

エ 市場性修正 : 集落地域の縁辺部に位置し、廃棄物等が大量に残置されている不衛生な平家の中古住宅及びその敷地の市場流通性を考慮し、上記のとおり査定した。

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、減価率を－40%と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地「天童(県)－6」

所 在 : 山形県天童市大字矢野目字ナカタ1435番2外1筆
位 置 : 「天童」駅より約1,700m
価 格 : 17,100 円/m²
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 474m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 東 4.0m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建蔽率・容積率 : 70% ・ 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

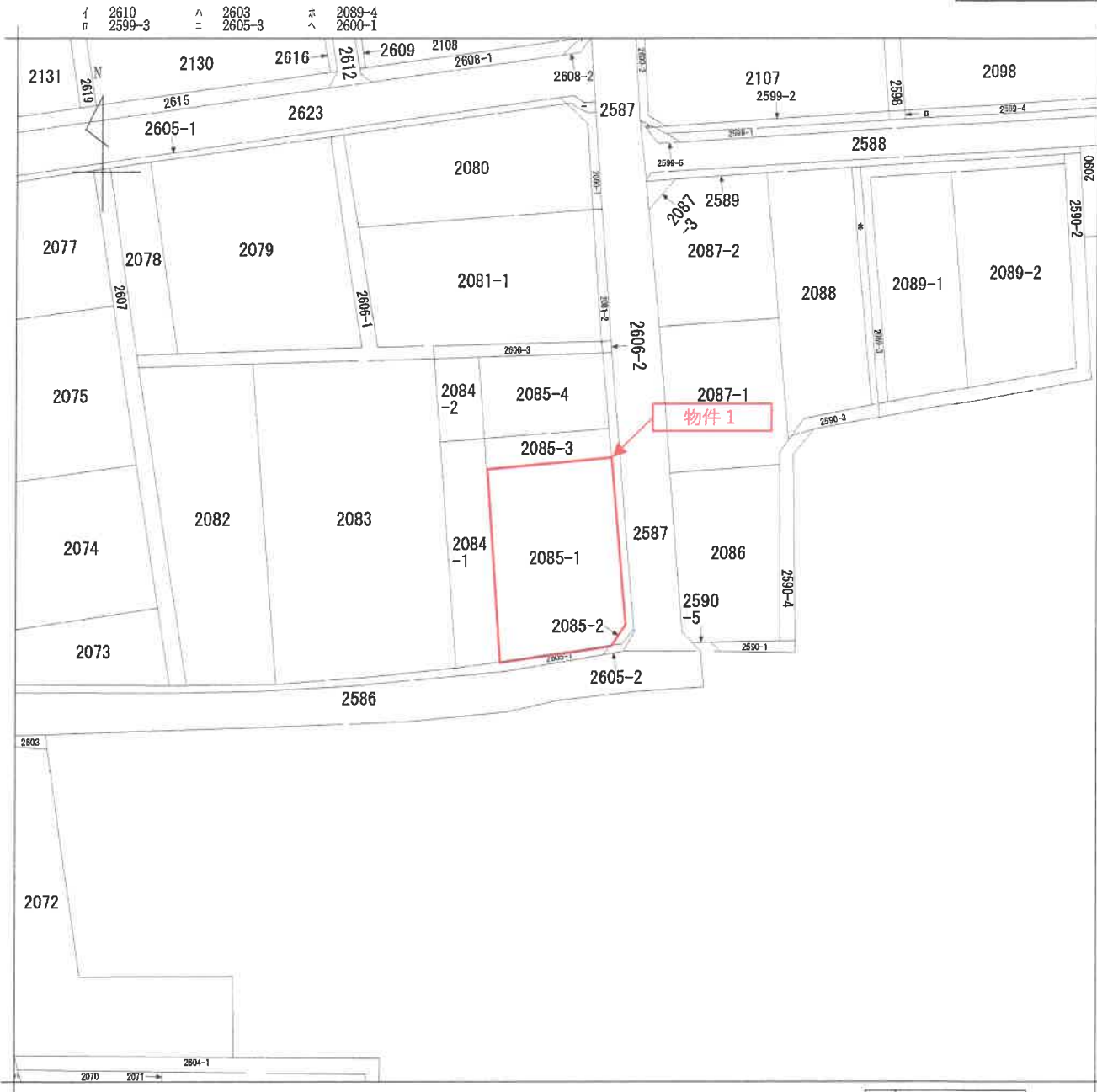
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



公図写し



請求部	所在	天童市大字高橋字裏門				地番	2085番1			
出力尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和46年11月13日			備付年月日(原図)	昭和46年11月13日		補記事項			

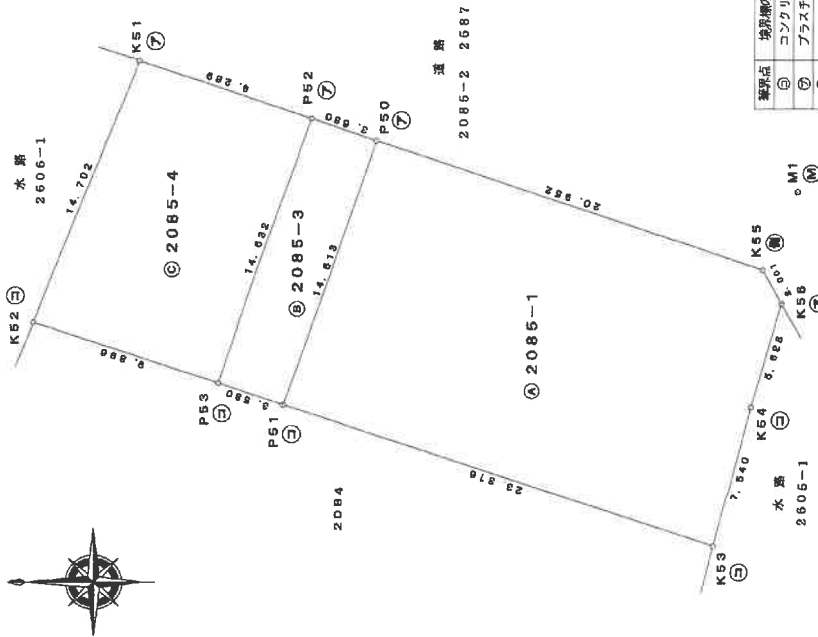
A3をA4に縮小

地積測量図

物件 1

地積測量図

地番 2085-1, 2085-3, 2085-4
土地の所在 天童市大字高瀬字裏門



基準点	境界線の種類
⑤	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑦	アルミプレート
⑧	測量角
⑧	金属鉄
⑧	コンクリート角
⑧	刺
⑧	マンホール中心

縮尺 1/250

求積表

地番 ① 2085-1					
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
P50	488.929	491.026	24.564	12061.6281	14.813
P51	493.279	477.206	-17.343	-8276.1837	23.316
K55	471.186	469.766	-23.977	-11263.3158	7.840
K54	489.302	477.068	-3.441	-1641.5497	5.628
K56	497.745	482.454	-0.587	-283.2064	2.001
K55	488.715	484.214	20.784	10089.9038	20.952
併 面 積					861.1866
倍 面 積					830.5933
坪 数					830.59 坪
坪 数					100.50 坪

地番 ② 2085-3					
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
P53	496.971	478.361	1.864	652.4708	3.680
P51	493.279	477.206	-8.142	-3885.4113	14.813
P50	488.529	491.025	-1.964	-689.7581	3.580
P52	491.915	492.189	8.142	4007.4028	14.632
			併 面 積	104.7042	
			倍 面 積	52.3521	
			坪 数	52.35	坪
			坪 数	15.55	坪

地番	③	2085-4				
測点	X _n	Y _n	ΔX	ΔX×Y _n	距離	
P53	496.971	478.361	-14.133	-6760.5347	14.632	
P51	491.915	492.189	4.028	1983.0295	9.289	
K51	500.700	495.208	14.133	6998.7747	14.702	
K52	506.048	481.513	-4.028	-1940.0159	9.896	
併 面 積				261.2638		
倍 面 積				140.9288		
坪 数				140.92		
坪 数				43.53 坪		

総合計面積 528.6723000 ㎡

引張点	名 称	X座標	Y座標
M1		455.944	488.245
M2		482.531	485.209

申請人

(平成 20 年 9 月 旧作成)

作成者

(日 記 簿 用)

登記年月日：平成20年9月3日

A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年4月7日

各階平面図

家屋番号 2085-1

建物の所在

天童市大字高摘字裏門2085番地1

建物図面

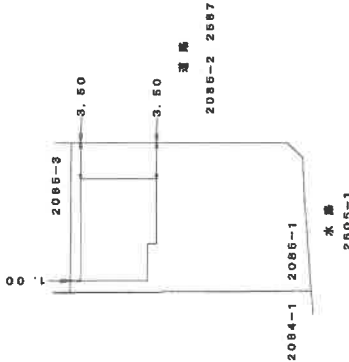
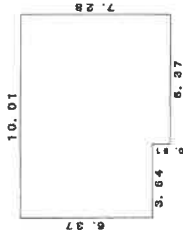
各階平面図



求積表

6.37 × 0.91	=	5.7967
10.01 × 6.37	=	63.7637
合計		69.5604

床面積 69.56 m²



(白黒コピー)

作成者

年 4月 5日(作成)

縮尺 1/250

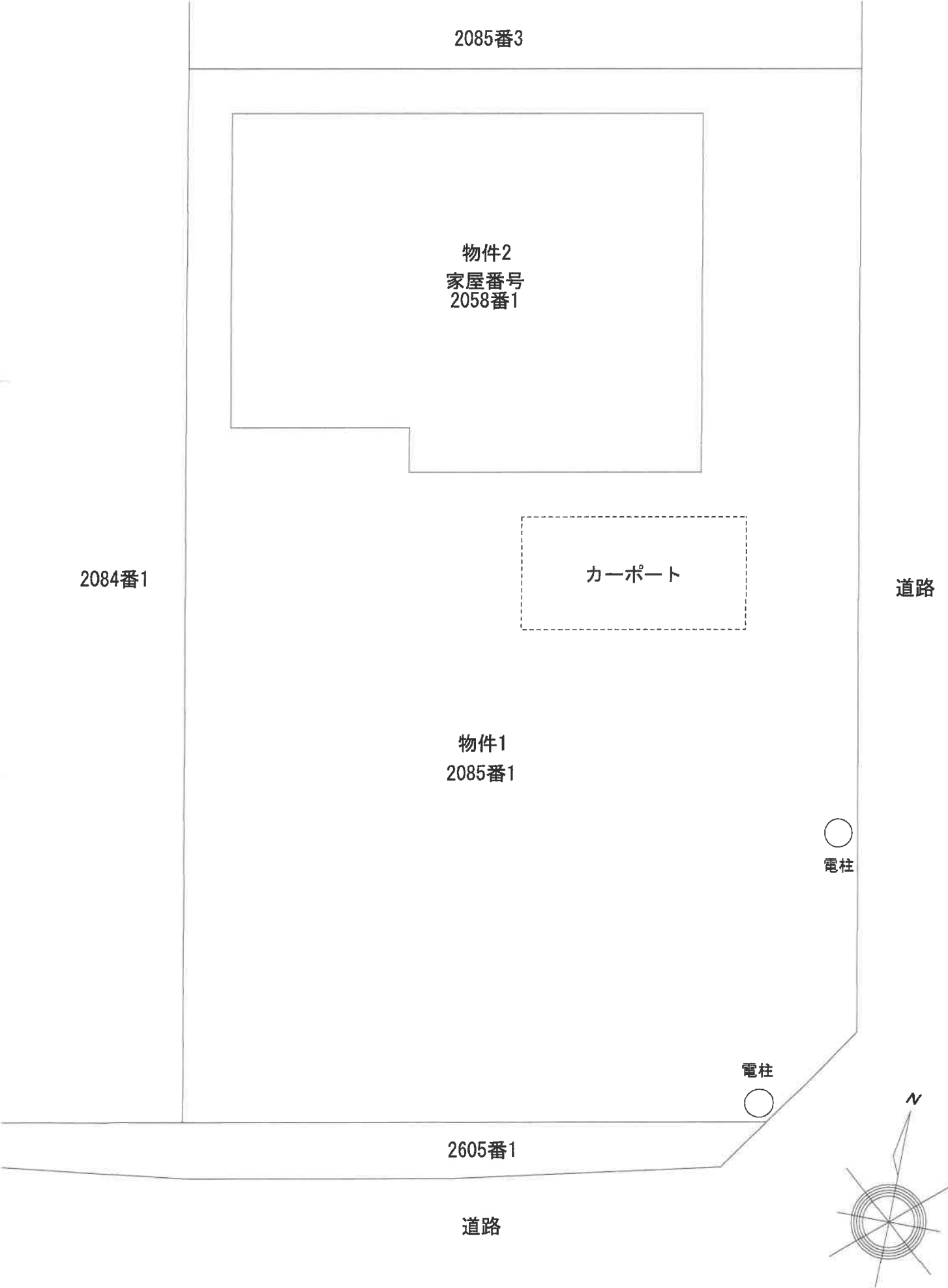
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物配置図

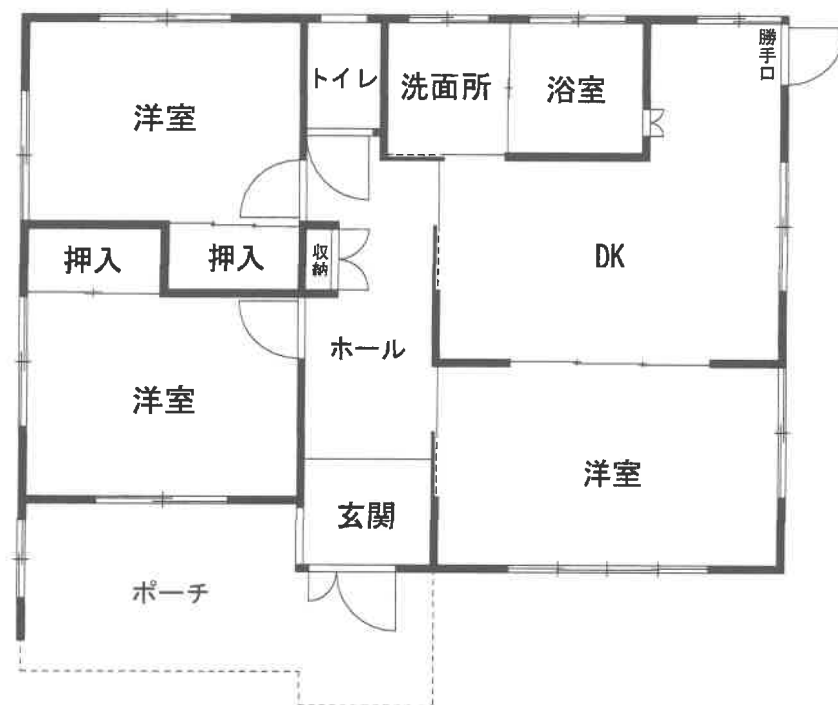
令和8年（又）第16号



建物間取図

令和8年（ヌ）第16号

【物件2 主である建物】



1階 69.56㎡（登記床面積）