

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 4月21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 5月12日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東村山郡中山町大字長崎字川端 |
| | 地 番 | 520番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東村山郡中山町大字長崎字川端 520番地26 |
| | 家屋 番号 | 520番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階43.47平方メートル
2階40.57平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月12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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

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 | 東村山郡中山町大字長崎字川端 |
| | 地 番 | 520番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東村山郡中山町大字長崎字川端 520番地26 |
| | 家屋 番号 | 520番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階43.47平方メートル
2階40.57平方メートル |



令和7年(ケ)第43号
令和7年10月3日受理
令和7年12月19日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東村山郡中山町大字長崎字川端 |
| | 地 番 | 520番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東村山郡中山町大字長崎字川端 520番地26 |
| | 家屋 番号 | 520番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階43.47平方メートル
2階40.57平方メートル |



その他の事項

- 1 物件1の土地について、北西側と北側で幅員約6.0mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。北東側と南西側には、コンリートブロックによる土留めがあることから、境界は明瞭である。
- 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地には除雪機、タイヤ並びにスチール製物置及び基礎部分がない簡易な構造の木造の物置等数点の目的外動産が置かれている。軽自動車以外の目的外動産は、Aの所有である。なお、軽自動車は同居していないCの所有であるが、AがCから事実上無償で借りている。
- 4 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 5 物件2の建物について、雨漏りや床の軋みは見られないが、猫を1匹飼っており、内側の壁には猫による引っ掻き傷が各所に見られる。また雨どいに一部破損が見られる。
- 6 物件2の建物内の目的外動産については、AとBの所有であり、第三者所有の目的外動産は置かれていない。

(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
■ B (Aの妻)	<ol style="list-style-type: none">1 物件1の土地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。2 物件1の土地上にある軽自動車以外の目的外動産は、Aのものですが、軽自動車はCのもので、別の場所で居住しているCが使用しなくなったので、私とAがCから令和7年4月頃から無償で借りて使用しています。3 物件1の土地の南西側にある物置は、私とAが使用しています。4 物件2の建物について、私とAが居住し占有しています。5 物件2の建物について、第三者に貸している部分はありません。6 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み等支障のある箇所はありません。7 物件2の建物内にある目的外動産は私とAのもので、8 物件2の建物内で猫を1匹飼っています。 <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
■	<ol style="list-style-type: none">1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。3 物件2の建物の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Aが占有するものと認定した。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

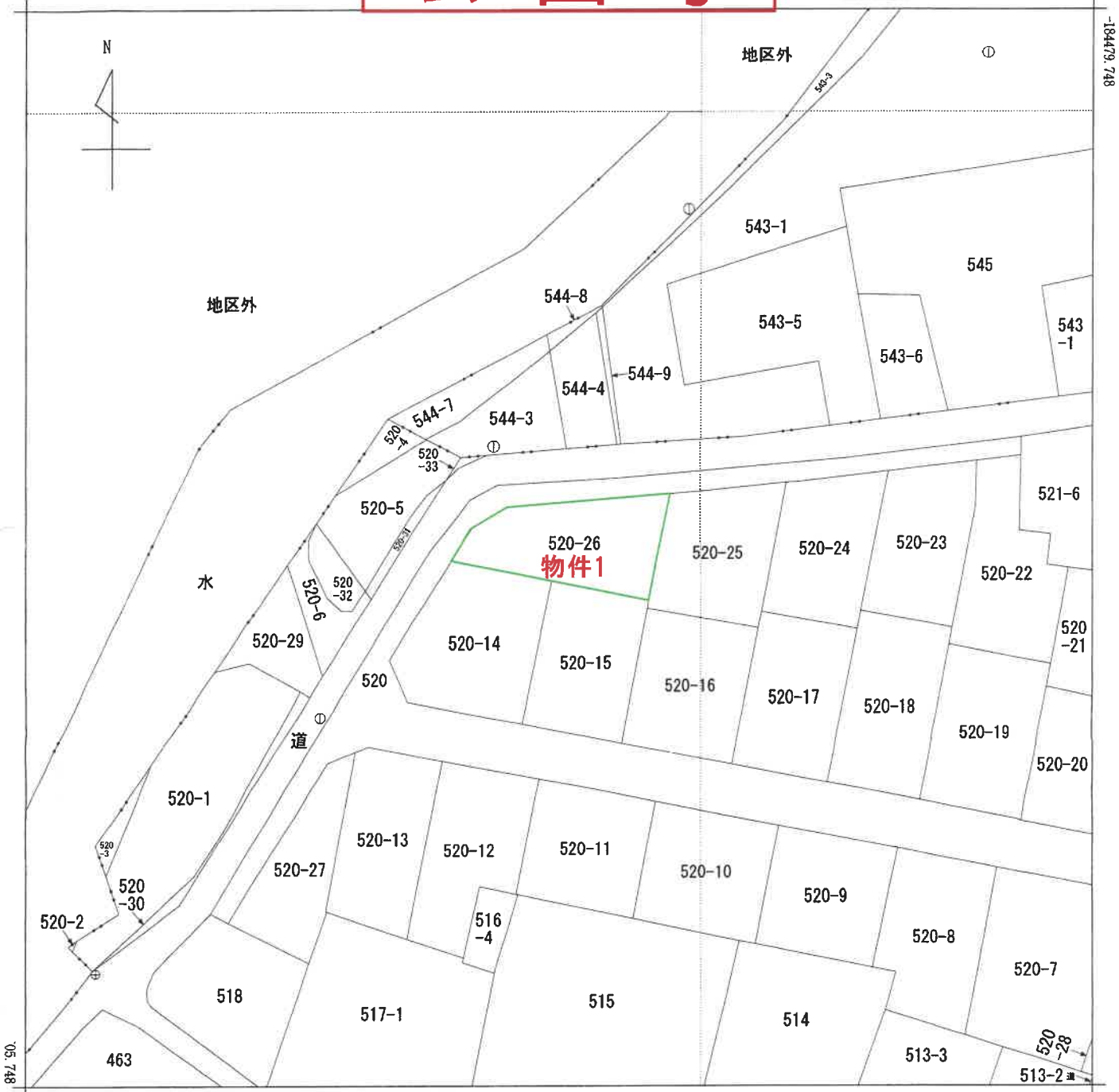
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月7日(火) : - :	執行官室	山形地方法務局に対して全部事項証明書等交付申請書 発送する。 (10月14日受理)
令和7年11月4日(火) : - :	執行官室	Aに通知を送付する。
令和7年11月7日(金) 12:40-12:50	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接道状況確認、境界確 認、目的外建物の有無、評価人同行なし。
令和7年11月11日(火) 10:30-11:30	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査 境界確認、写真撮影、附属建物調査、立会したBから 事情を聴取する。
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立 ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-47851.396



-47976.396 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	東村山郡中山町大字長崎字川端			地番	520番26			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年10月			備付年月日(原図)	昭和60年12月3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10月9日
山形地方務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

登記年月日：平成9年10月8日

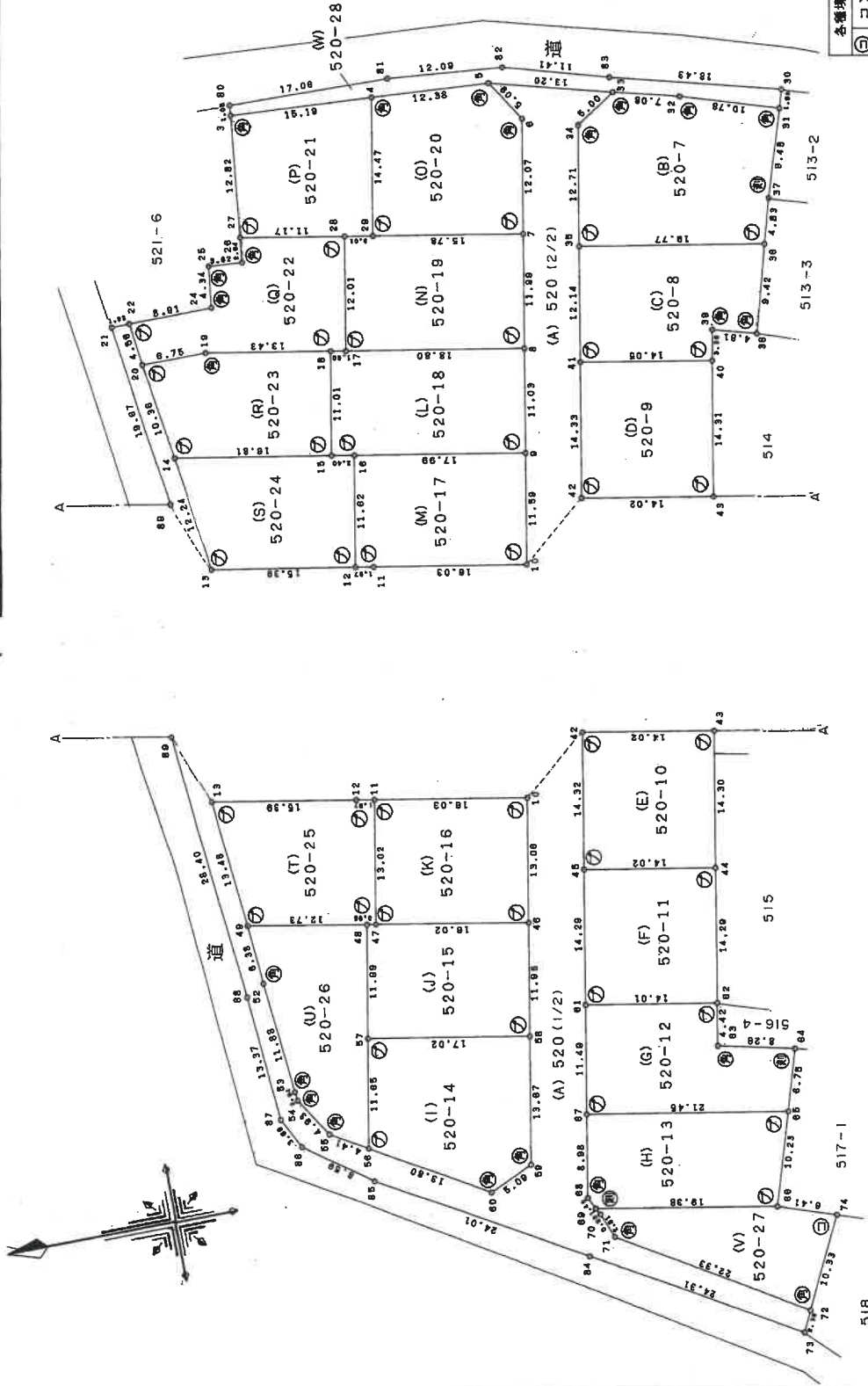
408980

前 520・後・新

地番 (B) 520-7ないし (W) 520-28

土地の所在 東村山郡中山町大字長崎字川端

地積測量図 1/4



(日調量9)

各種境界線の種類
① コンクリート杭
② 金属プレート板
③ 刺ミ
④ 印
⑤ 測量角・土留線の角

作製者

成 9 年 10 月 1 日 (作製)

申請人

縮尺 1 / 500

平成 9 年 10 月 8 日 登記

(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 10 月 9 日 山形地方支務局 登記官

(7 枚目)

請求番号：18-2

(1/4)

公用

登記年月日：平成9年10月8日

408983

1枚目と同様

(B) 520-7ないし (W) 520-28

地積測量図 4/4

土地の所在 東村山郡中山町大字長崎字川端

地番

地番 NO.	520-27	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
71	108.031	22.801	14.151	1842.887681	
70	110.100	25.405	3.309	363.890800	
69	110.485	26.107	-2.785	-307.700725	
68	91.428	22.620	-5.575	-509.689850	
74	85.383	20.532	-11.368	-970.235858	
72	89.916	11.254	2.289	204.018404	
		合計		323.271152	
		面積		161.8358790	
		地積		161.83 m ²	

地番 NO.	520-28	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
3	131.415	122.289	2.035	274.000275	
90	131.285	123.515	0.578	75.824768	
81	114.337	122.845	-1.831	-196.320547	
82	102.207	121.684	-4.349	-444.498243	
83	91.250	118.498	-7.913	-722.061250	
30	73.438	113.771	-6.823	-488.378874	
31	74.091	111.873	1.344	99.497694	
32	84.313	115.115	5.027	423.841451	
33	81.187	116.900	5.226	476.438742	
5	103.909	120.341	4.330	448.925970	
4	116.261	121.230	1.928	224.151208	
		合計		184.220164	
		面積		92.1106820	
		地積		92.11 m ²	

合計面積 4579.4784215 m²

地番	520	地積
公簿	合計面積	885.151276
	地積	885.15 m ²

地番 NO.	520-23	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
14	143.997	88.147	13.245	1807.240285	
20	145.482	88.404	10.236	1498.849032	
19	138.708	88.389	-2.411	-334.424688	
18	125.497	85.993	-13.224	-1659.572326	
15	127.452	85.159	-7.849	-999.988392	
		合計		402.203959	
		面積		201.1017949	
		地積		201.10 m ²	

地番 NO.	520-24	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
13	142.307	76.023	14.842	2112.120494	
14	143.997	88.147	9.138	1316.858592	
15	127.452	85.159	-3.408	-434.355416	
16	125.089	84.739	-11.854	-1482.805009	
12	127.160	79.305	-8.718	-1108.328880	
		合計		402.189104	
		面積		201.0948520	
		地積		201.09 m ²	

地番 NO.	520-25	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
49	141.019	82.604	15.712	2215.643392	
13	142.307	76.023	10.701	1522.827207	
12	127.160	73.305	-3.073	-390.782680	
11	125.222	72.950	-13.169	-1649.049518	
47	127.828	80.136	-12.839	-1611.888392	
48	128.481	80.311	2.488	317.116788	
		合計		403.948797	
		面積		201.9743985	
		地積		201.97 m ²	

地番 NO.	520-26	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
49	141.019	82.604	4.069	573.784104	
48	128.481	80.311	-14.086	-1809.924228	
67	130.844	48.518	-23.253	-3037.864932	
59	132.739	37.058	-9.179	-1216.411281	
65	136.512	36.339	6.435	878.484750	
54	139.171	44.429	5.090	709.380390	
53	139.898	44.429	12.749	1775.810202	
62	140.518	66.242	18.175	2553.878300	
		合計		484.217277	
		面積		212.1069385	
		地積		212.10 m ²	

(目録裏の)

(A3判→A4判に縮小)

作製者

平成9年10月1日作製

申請人

縮尺 1/500

平成9年10月8日登記

登記年月日：平成10年2月5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7年10月9日 山形地方建設局 登記官

(9 枚目)

請求番号：18-3

902074

各階平面図

家屋番号 520番26

建築物の所在 東村山郡中山町大字長崎字川端520番地26

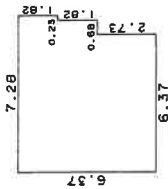
建築物各階平面図

求積表

6.37 x 6.37	40.5769
0.68 x 3.64	2.4752
0.23 x 1.82	0.4186
計	43.4707

床面積 43.47 m²

1階

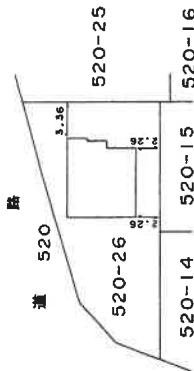
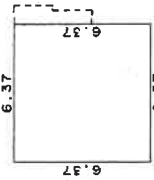


求積表

6.37 x 6.37 = 40.5769

床面積 40.57 m²

2階



(日測連記)

作製者

2月2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

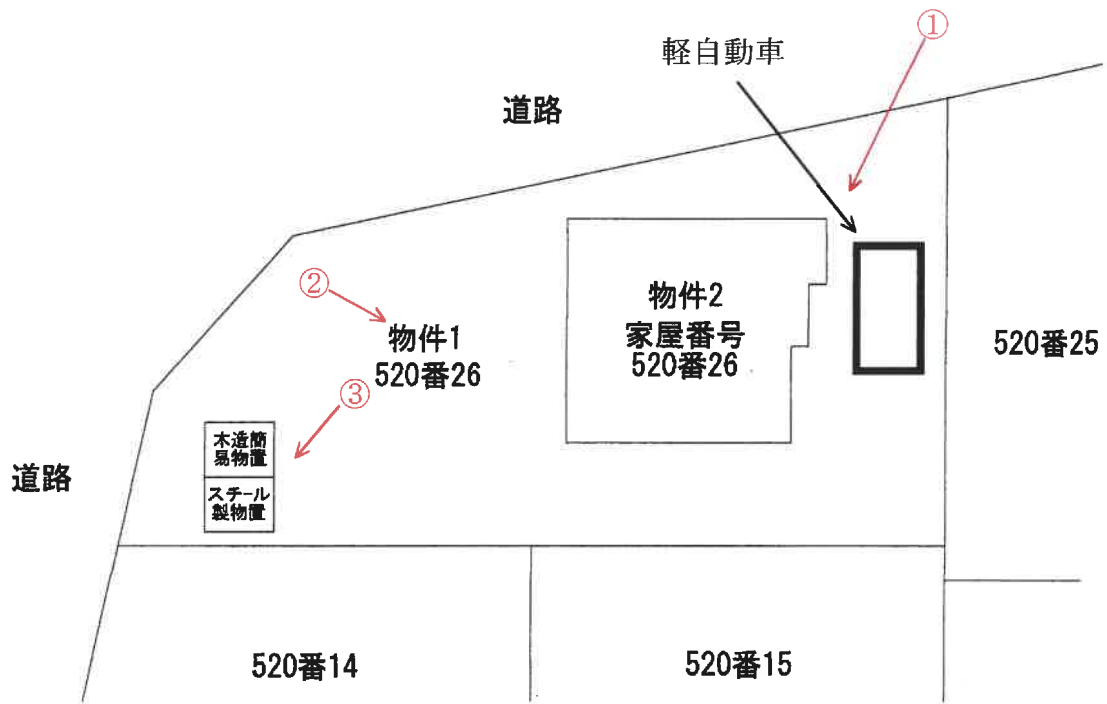
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成10年2月5日登記

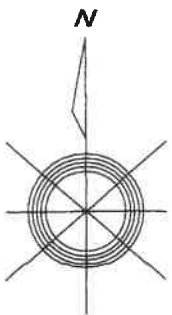
A3判→A4判に縮小

(日加納)

土地建物位置関係図



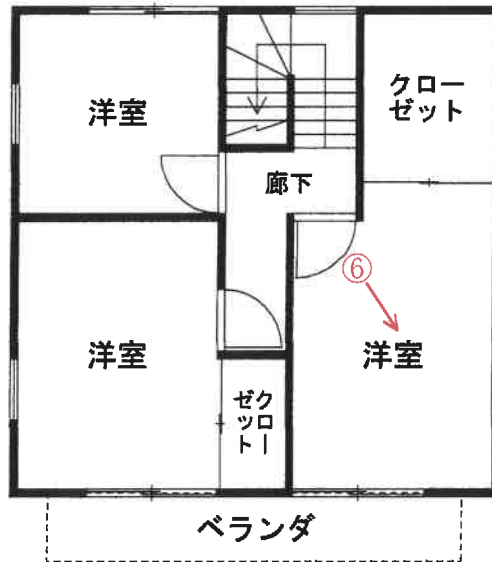
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →



建物間取図

令和7年（ケ）第43号

【物件2 主である建物】



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 敷地部分)



(12 枚目)

写真③(物件1 木造物置・スチール製物置)



写真④(物件2 1階 キッチン)



写真⑤(物件2 1階 和室)



写真⑥(物件2 2階 洋室)



(14 枚目)

令和7年（ケ）第43号
令和7年11月11日現地調査
令和7年11月17日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
白 井 晶

第1 評価額

評 価 額	
金 2,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,130,000 円
物件2 (建物)	金 1,240,000 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	東村山郡中山町大字長崎字川端 520番26 宅地 212.10㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	東村山郡中山町大字長崎字川端 520番地26 520番26 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 43.47㎡ 2階 40.57㎡ 延床面積 84.04㎡	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左沢線「羽前長崎」駅の北東方約1,300m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	河川付近の空地や農地も散見される低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	60%（指定）
	容積率	200%（指定）
	防火規制	無し
	その他の規制	特定都市河川流域
画地条件	地積	212.10㎡（登記事項記載数量）
	間口・奥行	北側 間口約 21.9 m 奥行約 10.0 m
	形状	ほぼ台形
	接面状況	準角地
	その他	-
接面道路	北側幅員約6.0m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）、西側幅員約6.0m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面（特記事項参照）。	
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	東方居宅、西方道路、南方居宅、北方道路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	<p>上水道 : 有り</p> <p>下水道 : 有り</p> <p>都市ガス : 無し</p> <p>（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。</p>	

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	<p>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。</p> <p>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する。</p> <p>国土地理院「都市圏活断層図」によると、評価物件付近に断層は存しない。</p>
特 記 事 項	<p>物件1の南及び東側にはコンクリート製の土留ブロックが存し、北東角には境界標が存し、北側は道路に接面し、北西及び西側には高さ約0.5m程度のコンクリート製の土留擁壁が存する等、隣地との境界は明瞭である。</p> <p>接面街路である町道の幅員は6.0～6.5mであるが、周辺部を含めた大部分が6.0mであり（道路台帳、現地概測とも同様）、標準的幅員である6.0mを採用。</p> <p>物件1南西側にスチール製物置と木造物置が結合した登記要件未充足の簡易物置が存する。また、物件1土地には親族所有の軽自動車1台のほか、多数の目的外動産が存する。</p>

2 建物の概況及び利用状況等

(物件2) 家屋番号 520番26

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10年1月29日 経過年数：約 28年 経済的残存耐用年数：約 3年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：トイレ、キッチン、浴室等
床面積（現況）	1階 43.47 m ² 2階 40.57 m ² 延床面積 84.04 m ² （登記面積と概ね一致）
現況用途等	階層：2階 現況用途：居宅 間取り：附属資料間取図参照
品等	中位
保守管理の状態	やや劣る
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	<p>(1) 建物等の概況</p> <p>建物全体の劣化の程度は経年相応であるが、浴室等にカビが存し、雨樋の一部に破損箇所が存する等、維持管理の状態はやや劣る。現在、屋内で猫1匹（過去に2匹）を飼育中であり、壁等に多数の引っかき傷や汚損が見受けられるが、臭気は僅少である。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。</p> <p>(2) 有害物質の使用等</p> <p>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。</p>

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 <small>(百円未満四捨五入)</small> ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 <small>(万円未満四捨五入)</small> ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,200 円/㎡	1.00	212.10 ㎡	1.00	3,220,000 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 「 中山（県） - 3 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 & & & & \text{(百円未満四捨五入)} & \\
 14,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7 & / & 100 \times 100 & / & 100 \times 100 & / & 98 \quad \approx \quad 15,200 \text{ 円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

- ◇ 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) 北側道路±0
- ◇ 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) 北側道路±0 準角地+1 形状-1

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	160,000 円/㎡	84.04 ㎡	0.087	1,170,000 円
合計				1,170,000 円

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法及び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 28年
 経済的残存耐用年数 3年
 観察減価 10% 維持管理の状態及び劣化の程度を考慮。

$$\text{※ 現価率} = \left(\frac{3\text{年}}{31\text{年}} \right) \times (1 - 10\%) \approx 0.087$$

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	3,220,000 円	35%	法定地上権	1,130,000 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	3,220,000 円	- 1,130,000 円	-	0.90	0.60	1,130,000 円
2	1,170,000 円	+ 1,130,000 円	1.00	0.90	0.60	1,240,000 円
一括価格 (合計)						2,370,000 円

ウ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

エ 市場性修正 : 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「 中山(県) - 3 」

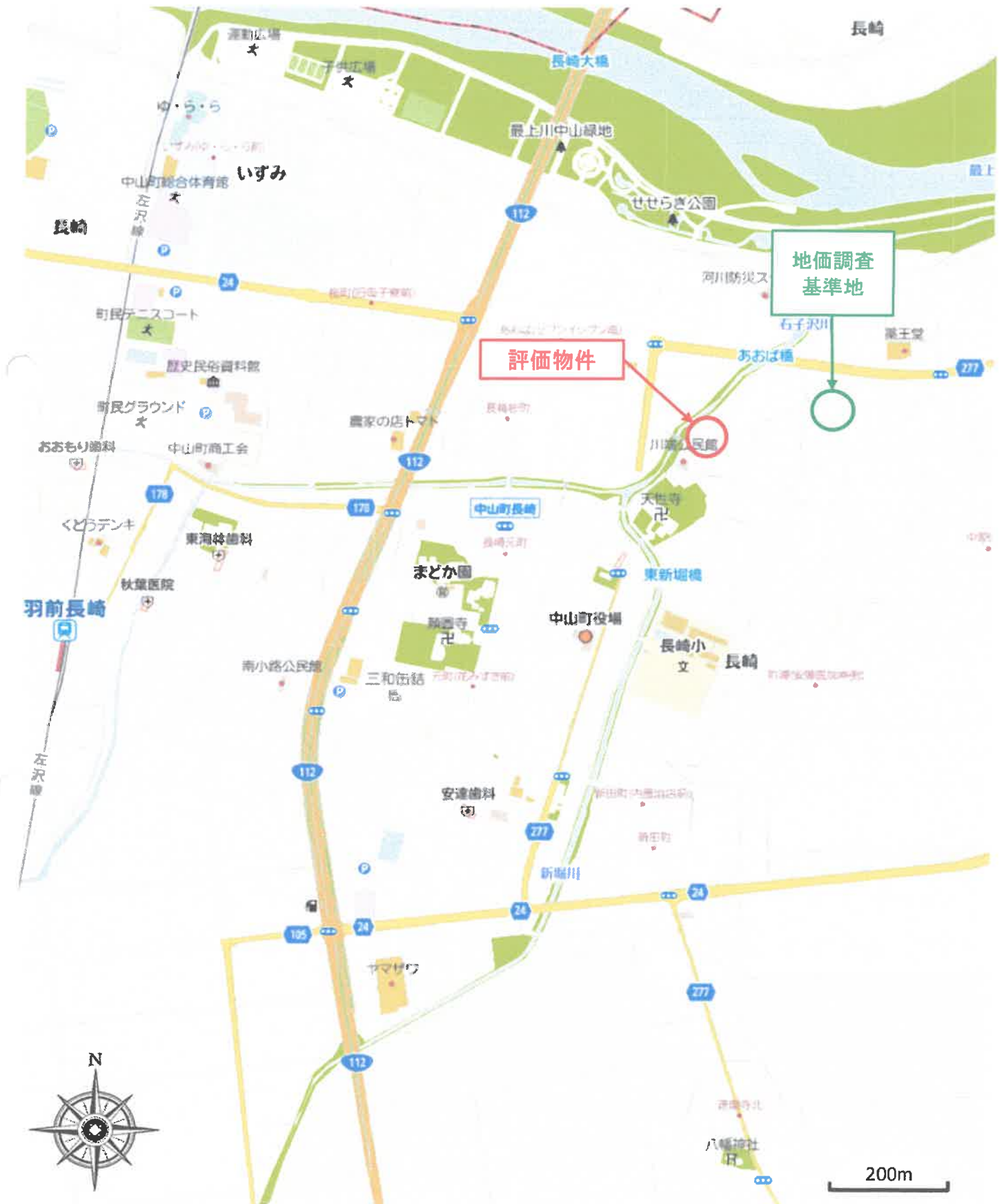
所 在 : 山形県東村山郡中山町大字長崎字下川533番
位 置 : 「羽前長崎」駅より約1,600m
価 格 : 14,900 円/m²
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 430m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 北 4.5m 県道
用 途 指 定 等 : 市 街 化 区 域 / 第二種住居地域
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 60% ・ 200%
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅
地域

第7 附属資料

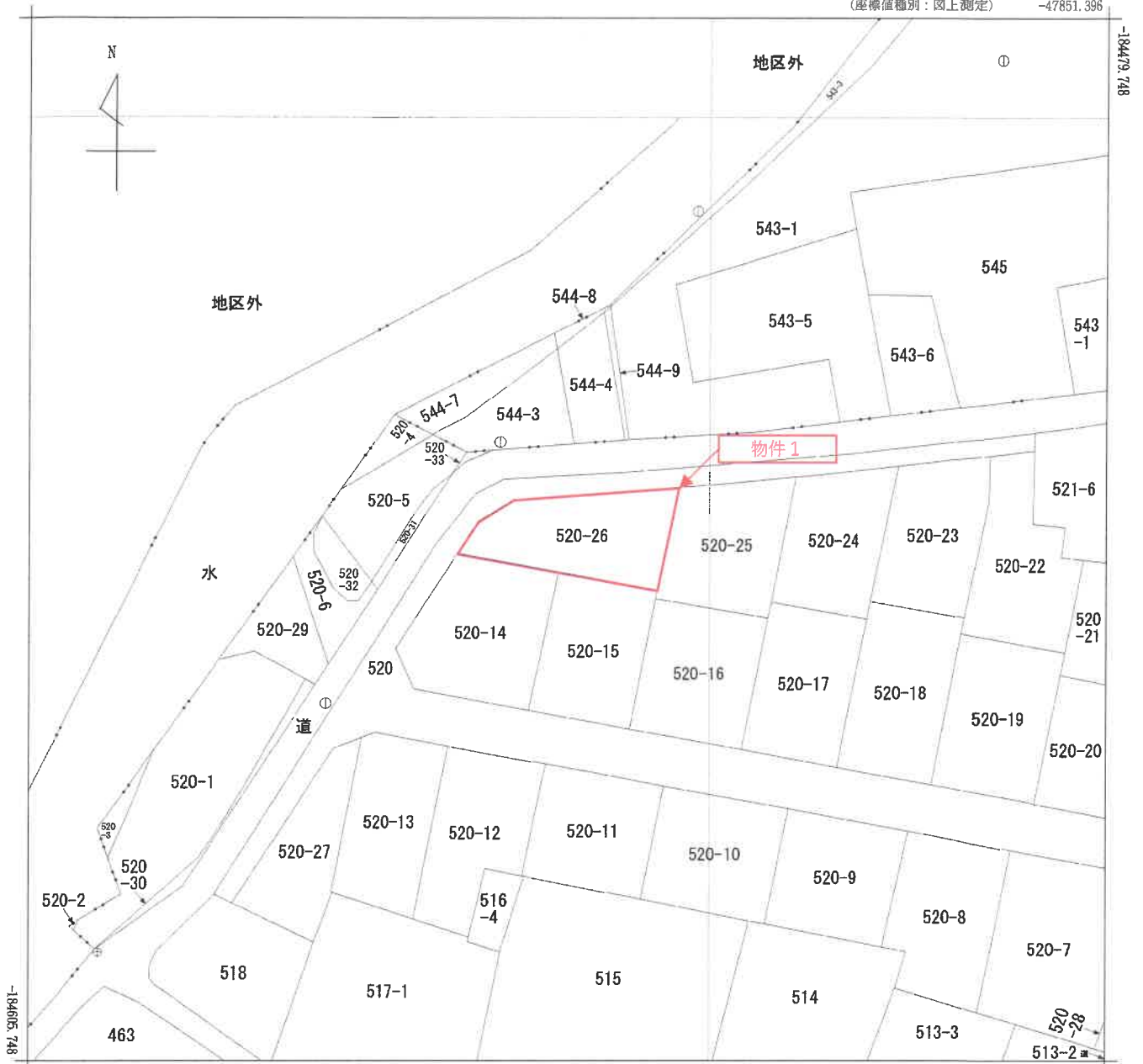
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



(座標値種別：図上測定) -47851.396



-47976.396 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 東村山郡中山町大字長崎字川端					地番	520番26	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図		作成年月日	昭和43年10月		備付年月日(原図)	昭和60年12月3日	
補記事項								

A3をA4に縮小

地積測量図

物件 1

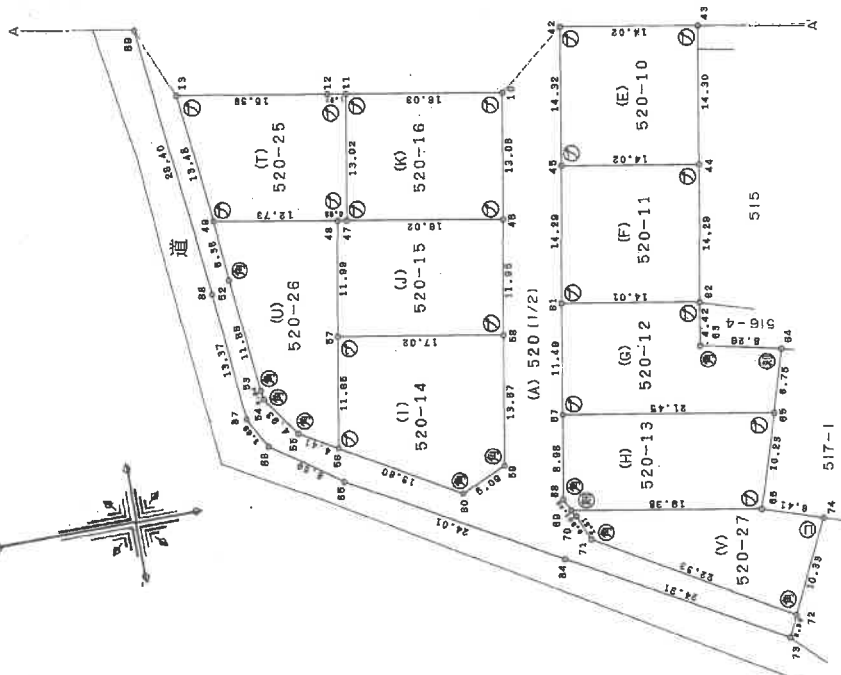
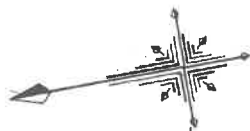
地積測量図 1/4

地番 520-7ないし520(W)520-28

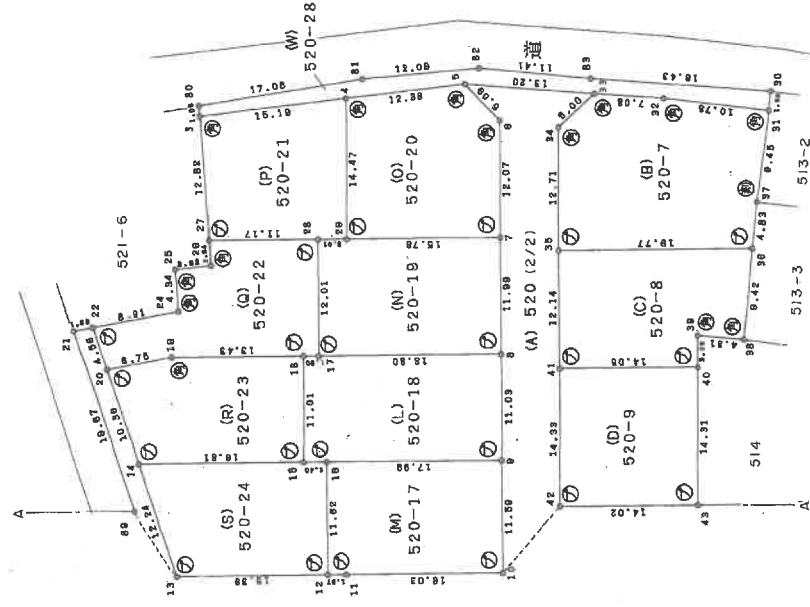
土地の所在 東村山郡中山町大字長崎字川端

408980

登記年月日: 平成9年10月18日



(日割縮9)



各種境界線の種類

①	コンクリート杭
②	金属プレート杭
③	初 印
④	隣地内・土地蔵の内

製作者 平成9年10月1日作製

申請人

縮尺 1/500

平成9年10月18日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

地積測量図

物件 1

1 枚目と同様 (B) 520-7ないし (W) 520-28 地積測量図 4/4

地番 番 (B) 520-7ないし (W) 520-28 土地の所在 東村山郡中山町大字長崎字川端

408983

登記年月日: 平成9年10月8日

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
71	109.051	22.201	14.151	1542.897681
70	110.100	25.405	3.300	363.900900
69	110.485	28.107	-2.785	-307.700725
68	91.425	22.650	-9.575	-509.899950
74	85.383	20.032	-11.366	-970.259556
72	89.918	11.254	2.269	204.018404
			合計	323.271152
			面積	181.6356780
			地積	181.63 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
9	131.415	122.209	2.085	274.000275
80	131.293	123.315	0.878	78.924798
81	114.237	122.843	-1.931	-186.520547
82	102.207	121.694	-4.349	-444.488245
83	91.250	118.488	-7.819	-722.061250
30	73.438	113.771	-8.623	-418.378874
31	74.031	111.873	1.344	99.487884
32	84.313	115.115	5.027	423.841451
33	81.167	116.900	5.228	476.438742
5	103.909	120.341	4.330	449.925870
4	116.281	121.230	1.828	184.151208
			合計	82.1100820
			面積	82.11 m ²

合計面積 4578.4784215 m²

地番	520	合計面積	積地
8484.83	4578.4784215	885.1515785	885.15 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
14	143.987	88.147	14.842	2118.120494
20	143.987	88.147	9.138	1315.000992
19	143.482	88.404	10.238	1468.949392
18	136.768	89.383	-2.411	-334.424868
16	125.437	85.983	-13.224	-1650.572338
15	127.482	83.189	-7.848	-998.988392
			合計	402.203589
			面積	201.1017845
			地積	201.10 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
13	142.307	76.063	14.842	2112.120494
14	143.987	88.147	9.138	1315.000992
15	127.482	85.189	-3.408	-434.386416
11	125.088	84.739	-11.584	-1482.605006
12	127.190	73.305	-9.718	-1108.326560
			合計	402.189104
			面積	201.0945620
			地積	201.09 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
49	141.018	82.604	15.712	2215.043382
19	142.307	76.063	10.701	1522.827207
12	127.180	73.305	-3.073	-388.782880
11	125.222	72.950	-13.169	-1648.045516
47	127.928	60.136	-12.938	-1611.828382
48	128.491	60.311	2.488	317.110788
			合計	403.043787
			面積	201.5218935
			地積	201.52 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
49	141.018	82.604	4.069	573.784104
48	139.481	80.311	-14.060	-1809.924219
87	130.644	48.816	-23.253	-3037.864932
56	132.739	37.058	-9.178	-1218.111281
55	136.912	39.359	8.435	978.464720
93	139.171	43.483	5.000	708.380300
93	139.268	44.428	12.748	1776.810202
82	140.518	56.242	18.175	2556.876300
			合計	424.217277
			面積	212.1086385
			地積	212.10 m ²

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

平成9年10月1日(作製)

平成9年10月8日(登記)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

平成9年10月8日登記

(日開選9)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年2月5日

建物図面 各階平面図

家屋番号 520番26
 建物の所在 東村山郡中山町大字長崎字川端520番地26

902074 各階平面図

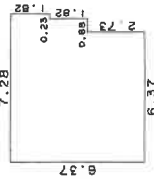


1階 求積表

6.37 x 6.37	40.5769
0.68 x 3.64	2.4752
0.23 x 1.82	0.4186
計	43.4707

床面積 43.47 m²

1階

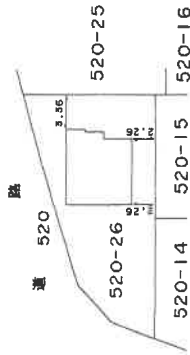
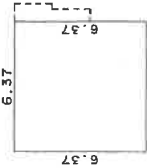


2階 求積表

6.37 x 6.37	40.5769
-------------	---------

床面積 40.57 m²

2階



(日加納)

(日調製12)

作製者	申請人	縮尺 1/500
平成10年2月2日(作製)		
縮尺 1/250		

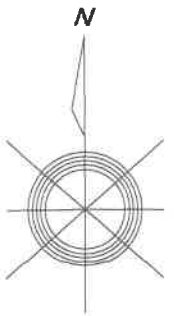
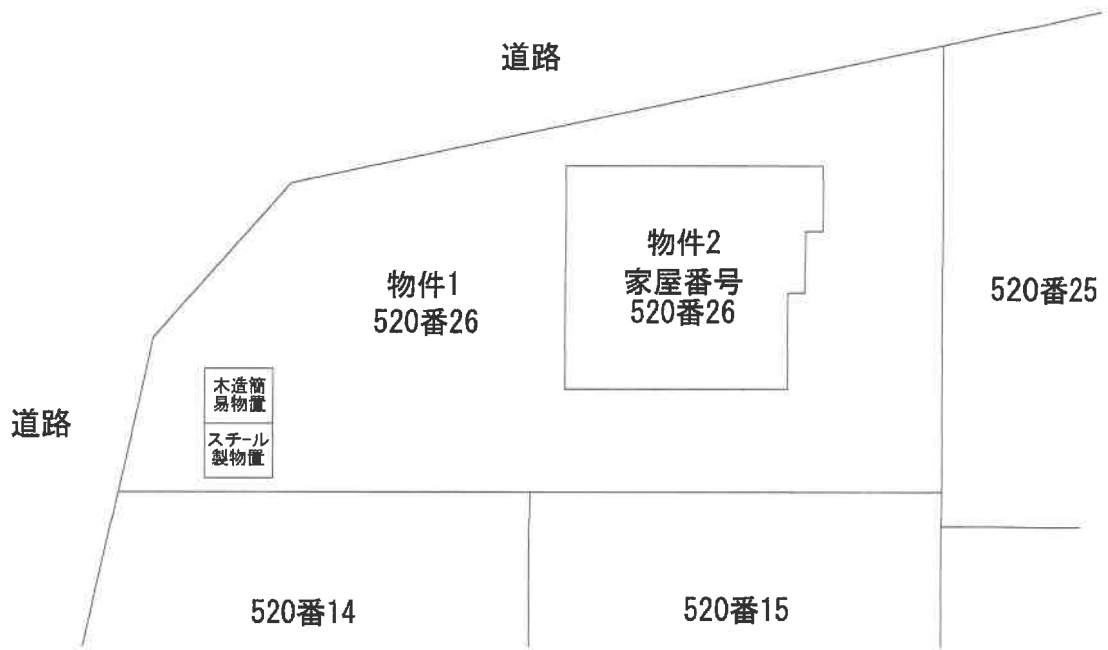
平成10年2月5日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

建物配置図

令和7年（ケ）第43号



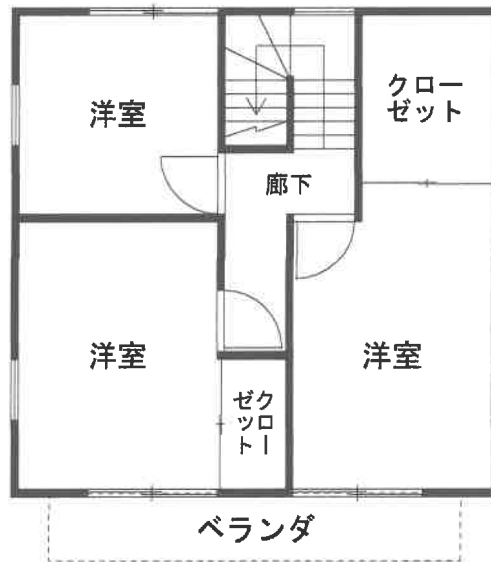
建物間取図

令和7年（ケ）第43号

【物件2 主である建物】



1階 43.47㎡（登記床面積）



2階 40.57㎡（登記床面積）