

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 7 年 4 月 22 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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 7 年 6 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 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 7 年 7 月 17 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 7 年 4 月 22 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～9☆	5,932,000 4,745,600	一括	1,186,400	197,286	0
1	20,000				
2	240,000				
3	20,000				
4	2,000				
5	240,000				
6	140,000				
7	60,000				
8	20,000				
9	5,190,000				
</					



物 件 目 録

- ☆1 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1732番
地 目 田
地 積 300平方メートル
(現況)
地 目 畑
- 2 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1738番
地 目 宅地
地 積 309.42平方メートル
- ☆3 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1739番1
地 目 畑
地 積 333平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- ☆4 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1741番1
地 目 畑
地 積 23平方メートル



物 件 目 録

☆5 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1 7 4 7 番
地 目 畑
地 積 3 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1 7 4 9 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 6 . 9 8 平方メートル

7 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1 7 5 1 番 1
地 目 畑
地 積 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1 7 5 2 番 2
地 目 畑
地 積 1 3 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

9 所 在 上山市牧野字久保 1738 番地、1749 番地 1

家屋 番号 1738 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 141.00 平方メートル
2 階 96.73 平方メートル

物件明細書

令和 6年 8月23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 ～ 9】

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 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、BITのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- ☆1 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1732番
地 目 田
地 積 300平方メートル
(現況)
地 目 畑
- 2 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1738番
地 目 宅地
地 積 309.42平方メートル
- ☆3 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1739番1
地 目 畑
地 積 333平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- ☆4 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1741番1
地 目 畑
地 積 23平方メートル



11

物 件 目 録

☆ 5 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1 7 4 7 番
地 目 畑
地 積 3 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1 7 4 9 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 6 . 9 8 平方メートル

7 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1 7 5 1 番 1
地 目 畑
地 積 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 上山市牧野字久保
地 番 1 7 5 2 番 2
地 目 畑
地 積 1 3 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

9 所 在 上山市牧野字久保 1738番地、1749番地1

家屋 番号 1738番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階141.00平方メートル
2階 96.73平方メートル



令和6年(ケ)第9号
令和6年3月11日受理
令和6年8月8日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 武田 道宏

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 上山市牧野字久保 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 2 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上山市牧野字久保 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 9. 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上山市牧野字久保 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 3 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 上山市牧野字久保 |
| | 地 | 番 | 1 7 4 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 上山市牧野字久保 |
| | 地 | 番 | 1 7 4 7 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 上山市牧野字久保 |
| | 地 番 | 1 7 4 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 9 8 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 上山市牧野字久保 |
| | 地 番 | 1 7 5 1 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 上山市牧野字久保 |
| | 地 番 | 1 7 5 2 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 上山市牧野字久保 1 7 3 8 番地、1 7 4 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 3 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 1 . 0 0 平方メートル
2 階 9 6 . 7 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県上山市牧野1738番地 付 近
土地	物件1、3～5、7、8
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件1、4） ☒ 雑種地（物件3、5、7、8） ☐ 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 ☒ 上記の者が畑、雑種地として、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1の土地については、登記地目は「田」であるが、現況は「畑」である。 2 物件3の土地については、登記地目は「畑」であるが、現況は「雑種地」であり、非農地となっている。土地所有者Aが、物件3の土地上にドッグ・ランを作っている。 3 物件5の土地については、登記地目は「畑」であるが、現況は「雑種地」であり、非農地となっている。 4 各々の物件ごとの境界は不明瞭である。 5 物件3及び5の土地について、上山市農業委員会からの調査結果によると、どちらも、農地転用許可が必要な土地であるにもかかわらず、農地転用許可申請を行っておらず、許可を受けていない。 6 物件7及び8の土地については、登記地目はどちらも「畑」となっているが、現況は「雑種地」である。
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県上山市牧野1738番地		
土地	物件2、6		
現況地目	☒ 宅地（物件2、6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が物件2及び物件6の土地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」に記載のとおり		
建物	物件9		
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	「その他の事項」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(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2及び6の土地については、すでに宅地になっている。物件9の建物の敷地となっている。
- 2 物件9の建物については、平成31年3月10日新築と、築後5年程しか経過しておらず、外壁や内装等に経年の劣化は見られないが、犬3匹と猫2匹を複数飼っており、それらに引っ掻かれた傷が柱に残っている。
- 3 物件9の建物内のフローリングの洋室や、中央に設置したテラスに、ペット用のゲージが設置されている。所有者Aによると、ペットと共生することを第一に考えて間取等を考えたとのことで、ペット用の設備も建物内の至る所に設置されている。
- 4 土地及び建物で、第三者に貸している部分はない。
- 5 隣地所有者と境界争いはない。
- 6 現況が「畑」となっている土地もあるが、物件1、4の土地では、農作物の耕作はしていない。
- 7 物件9の建物の屋根に、ソーラーシステムが設置されているが、工事費については、物件9の建物の工事費に組み込まれているため、不明である。しかし、所有権留保はされておらず、Aの所有である。
- 8 上山市農業委員会からの調査結果報告書によると、買受適格証明書が必要になるのは、物件1、3、4、5の4つの物件になる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物所有者)	1 物件9の建物は、私と妻が住居として利用し、占有しています。 2 土地及び建物に、第三者に貸している部分はありません。 3 犬と猫を飼っています。毎月の餌代や設備の設置にも費用がかかりますが、家族と思って一緒に暮らしています。 4 この場所にある土地では農作業はしていませんが、少し離れた山のふもとでワイン用のブドウ栽培を行っています。 5 物件3の土地について、元々は農地でしたが、必要に駆られて、ドッグランを作り、利用(非農地)しています。農業委員会の転用許可は受けていません。 6 物件ごとの境界が不明瞭なのは、購入したときからでした。境界標等で分かる箇所もありますが、不明瞭な境界の方が多くなっています。 7 物件9の建物について、建ててから5年ぐらいしか経っていないので、雨漏り等の支障のある箇所はありません。ただ、見てのとおり、犬や猫が複数いますので、1階の柱はかなり引っ掻き傷が目立ちます。
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9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、所有者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
6年3月12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 (3月19日受理)
6年3月19日 (火) 12:15-12:30	物件所在地	現地調査、占有確認、評価人同行なし 物件の外観・周囲の調査実施 Aへの通知を自宅のポストに入れる
6年4月11日 (木) 10:30-12:15	物件所在地	現況調査、物件立入調査、評価人同行 占有調査、写真撮影、問取確認、 境界確認、立会したAから聴取
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。

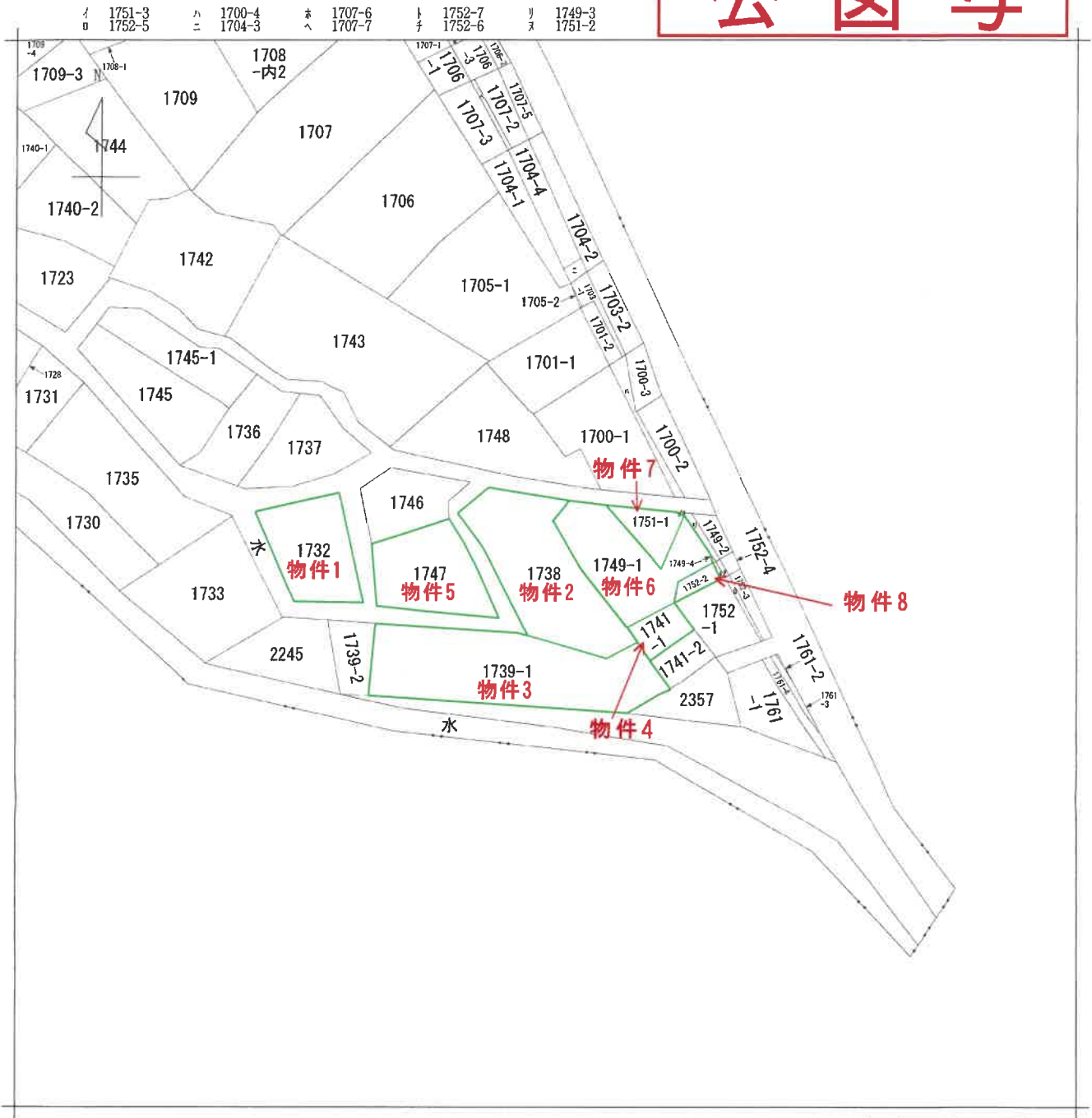
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	上山市牧野字久保				地番	1738番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年11月			備付年月日(原図)	明治21年11月			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年3月14日
山形地方方法務局

請求番号：18-5
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和52年10月6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3月14日 山形地方方法務局

(9 枚用)

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

238755

前1739・後・新

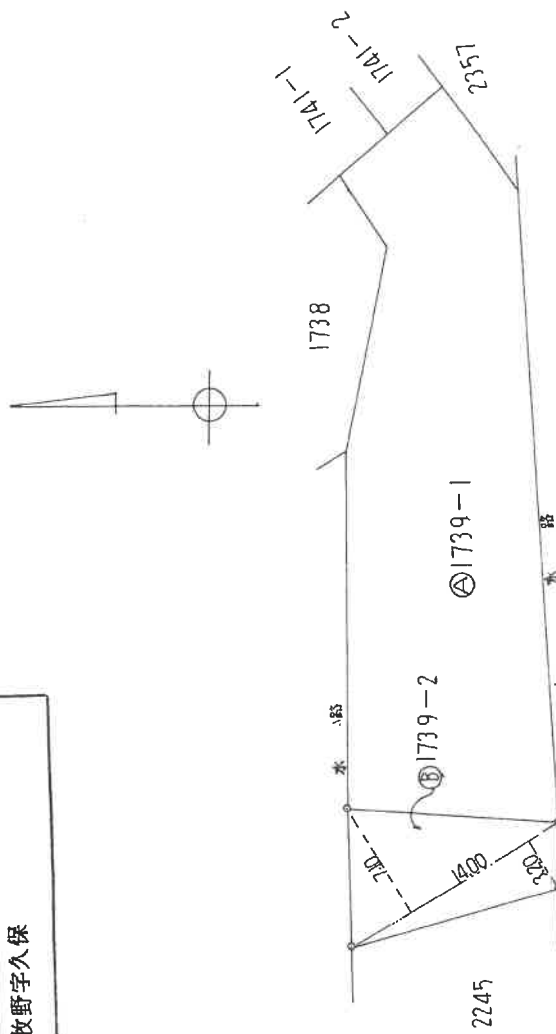
地 積 測 量 図

地 番	1739番2 1739-1-
土地の所在	上山市牧野字久保

作 製 年 月 日
昭和52年9月13日

作 製 者
[Redacted]

申 請 人
[Redacted]



⑧	算 式	1400 x (710 + 320)	144,200.0
1/2	地 積		72,100.0
			72 m ²

⑨	算 式	40600 - 7210	33390
	地 積		333 m ²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年10月6日登記

縮 尺 1/300

登記年月日：平成24年3月6日

令和6年3月14日
山形地方方法務局

登記官

(10 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

地積測

地番
(A)1749-1
(B)1749-4

土地の所在
上山市牧野字久保

牧野字久保

座標求積表

任意座標

地番	(A)1749-1	(B)1749-4	座標	面積
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
H112	-209244.649	-46777.543	-104734.918777	7.073
H113	-209239.897	-46772.304	-380679.782256	3.388
H116	-209236.510	-46772.242	-298173.042750	4.467
XL11	-209233.522	-46768.922	-161867.238042	0.574
C31	-209233.049	-46768.247	-79928.643123	1.501
XL12	-209231.813	-46770.098	-195779.630228	3.787
H104	-209228.863	-46772.472	109447.584480	5.811
H123	-209234.153	-46774.876	-98159.321592	9.844
H122	-209227.021	-46781.661	-322372.425951	4.378
H121	-209227.262	-46786.032	-2620.017792	1.382
H120	-209226.965	-46787.382	132080.779386	3.738
H119	-209230.085	-46789.440	709842.594240	15.561
H118	-209242.136	-46779.596	881298.036144	3.245
		倍面積	353.972739	
		面積	176.9863695	
		地積	176.98 m ²	

地番	(B)1749-4	(A)1749-1	座標	面積
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
XL11	-209233.522	-46768.922	17257.732218	0.155
H102	-209233.418	-46768.807	-25535.768622	0.568
C30	-209232.976	-46769.183	-75064.506615	1.492
XL12	-209231.813	-46770.098	3414.217154	1.501
C31	-209233.049	-46769.247	79928.643123	0.574
		倍面積	0.317258	
		面積	0.1586290	
		地積	0.15 m ²	

合 計 177.1449985 m²

地積計測
既設の境界点に基づく測量 (測地成果2000)
世界測地系 (世界測地系座標)

点名	X座標	Y座標	点種
公共測量点(七ヶ所)	-22,054,234	-34,372,503	電子基準点コード
公共測量点(上山)	-205,422,618	-46,274,807	EL05640738501
公共測量点(山)			EL05740127101
測量日	平成20年9月8日		
点名	X座標	Y座標	点種
180.1	-209337.570	-46664.157	境界点

測量年月日	平成20年10月14日
測量場所	10米

世界測地系 (世界測地系座標)

点名	X座標	Y座標	点種
引張点	-46,767,851	-46,767,851	境界点
後視点	-46,734,791	-46,734,791	境界点

境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
図	新
口	石
杭	杭

作製者
平成24年1月16日
(平成) 年 月 日作製

嘱託者

縮尺 1/250

登記年月日：平成8年2月27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3月14日 山形地方方法務局

(11 枚目)

登記會

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号: 18-3

238758

積測

前1751·後·新

1751-
B 1751-2 C 1751-3

上山市牧野亨久保

座標法
地番(B)
座標求積表(座標法)

2

测点	X	Y	X - X	Y (X - X)	边长
L 88	1757.032	2106.793	0.378	796.367754	1.539
L 89	1758.431	2106.152	1.021	2150.381192	1.362
C 75-1	1758.053	2107.461	-1.399	-2948.337939	1.220

合計
面積
0.79m²

*使用機種; SEI H
*計算式; 面積 = $\frac{1}{2} \sum_{i=1}^{n-1} (x_i + x_{i+1}) \cdot y_i$

法 審
標
地 座

地番: (C)1751-

测点	X	Y	X - X	Y (X - X)	边长
1. L91	1757.909	2105.184	0.446	338.912064	1.100
2. L91	1758.877	2104.661	0.522	1098.633042	1.556
3. L89	1758.431	2106.152	-0.968	-2038.755136	1.100

合計	-1.210030
面積	0.605015
地積	0.60m ²

*使用機種: SEIKO-9100 測量計算システム
*計算式: 面積 = $\Sigma \{Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})\} / 2 \quad i=1, 2, 3, \dots, N$

登記簿面積 (B) 面積 (C) 面積 (A) 面積

76.03 m² - 0.794965 m² - 0.605015 m² = 74.6304885 m²

境界	境界標の種類
図	プラスチック

作製者

1/250 英尺

平成8年2月27日登記

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3月14日 山形地方法務局

အမျိုးမျိုး

(12 枚目)

請求番号: 18-4

A 3 判→A 4 判に縮小

地積測

(A) 1752-2
(B) 1752-7

番地

土地の所在

牧野字久保

放大图 1/50

座標求積表	
	任意座標

地 點	(A)1752-2		Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距 離
	Xn				
測 點	-209239.897	-46772.304	-41346.716736	6.448	
HL13	-209235.626	-46767.473	-298142.640375	2.555	
XL10	-209236.522	-46768.922	41343.727048	4.467	
XL11	-209233.510	-46772.242	298173.042750	3.388	
HL16		倍 面 積	27.412687		
		面 積	13.7063435		
		地 積	13.70 m ²		

地 带	(B)1752-7.		Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距 離
	测 点	X_n			
	XL10	-209235.626	-46767.473	87735.779348	0.344
	H101	-209235.398	-46767.215	-103262.010720	2.541
	H102	-209233.418	-46768.807	-87738.281932	0.155
	XL11	-209233.522	-46768.922	103265.779776	2.555
			倍 面 積	1.266472	
			面 積	0.6332360	
			地 積	0.63 m ²	

합계 14,339,579.5 m²

前地蔵地蔵の基点に基づく測量（昭和20年）
系測図界社

氏名	Y 種	電子募集コード
公 共 通 信 局 (七ヶ浜)	-34222.603	EL05440734501
公 共 通 信 局 (七ヶ浜)	-43274.393	EL05440734501
公 共 通 信 局 (七ヶ浜)	-23056.434	EL05440734501
公 共 通 信 局 (七ヶ浜)	-205422.618	EL05440734501
公 共 通 信 局 (七ヶ浜)	平成 20 年 11 月 8 日	
氏名	Y 種	電子募集コード
公 共 通 信 局 (七ヶ浜)	-20093.570	EL05440734501
公 共 通 信 局 (七ヶ浜)	-46564.157	EL05440734501

測量年月日	平成20年10月14日
座標系	10系

（事）位以事而位者
味叔履斯担

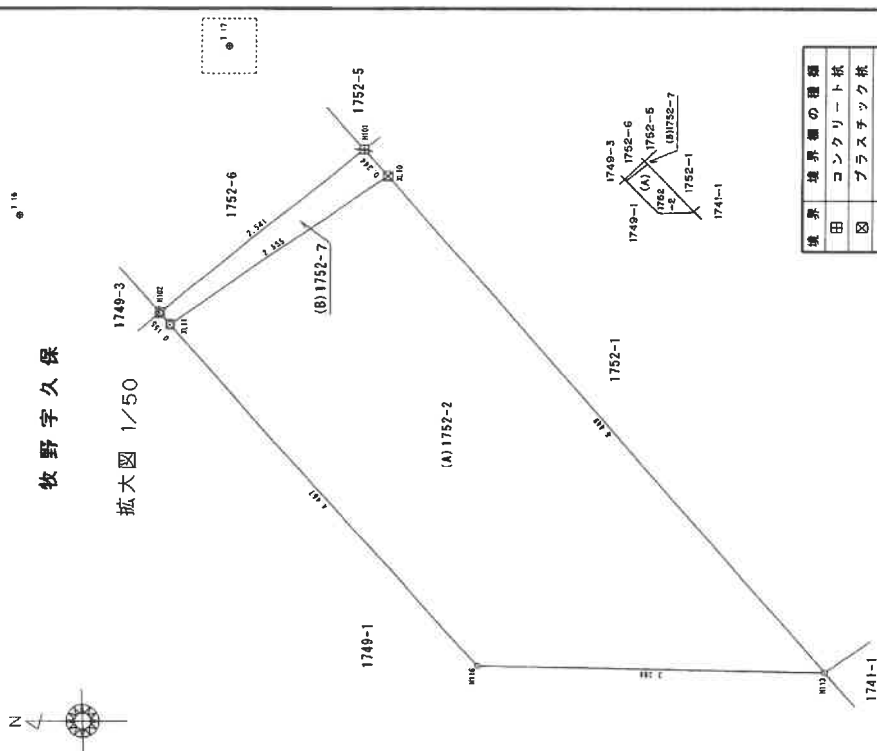
点 名	X座標	Y座標	杭 種	点 種
引照点	1.16	-209232.060	金屬棒	基準点
緯度点	1.17	-209272.784	金屬棒	基準点

平成24年1月16日
(平成 年 月 日作製)

作者

知品學

縮尺 1/500



境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
☒	ブラスチック杭
☒	鉄
□	石杭

登記年月日：平成31年3月22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3月14日 山形地方方法務局

(13 枚目)

登記官

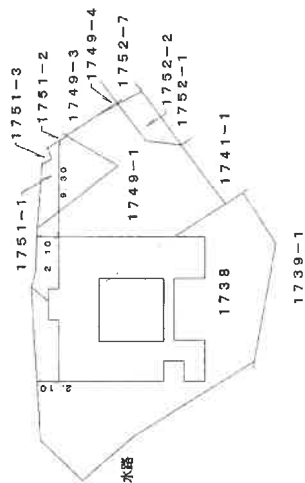
A 3 判→A 4 判に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 1738番

建物の所在 上山市牧野字久保1738番地、1749番地1



作成者

31年3月12日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成31年3月22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3月14日 山形地方支務局

(14 枚目)

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

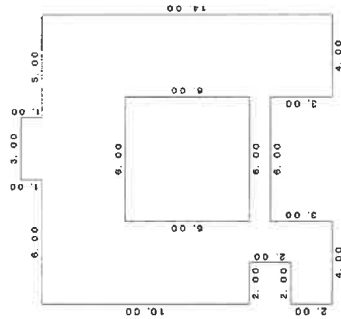
各 階 平 面 図
建 物 図 面

家 屋 番 号 1 7 3 8 番

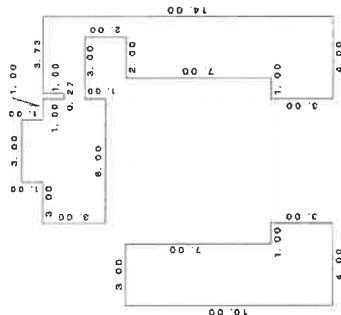
建物の所在 上山市牧野字久保1738番地、1749番地1

各 階 平 面 図

1階



2階



求積数

3.00 × 1.00	3.0000
14.00 × 10.00	140.0000
12.00 × 1.00	12.0000
2.00 × 3.00	6.0000
4.00 × 3.00	12.0000
3.00 × 2.00	6.0000
6.00 × 6.00	36.0000
計	141.0000

床面積 141.00 m²

求積数

3.00 × 1.00	3.0000
11.00 × 4.00	44.0000
14.00 × 7.00	98.0000
4.00 × 3.00	12.0000
4.00 × 3.00	12.0000
1.90 × 3.00	5.7000
0.27 × 1.00	0.2700
10.00 × 1.00	10.0000
8.00 × 7.00	56.0000
計	96.7300

床面積 96.73 m²

作成者

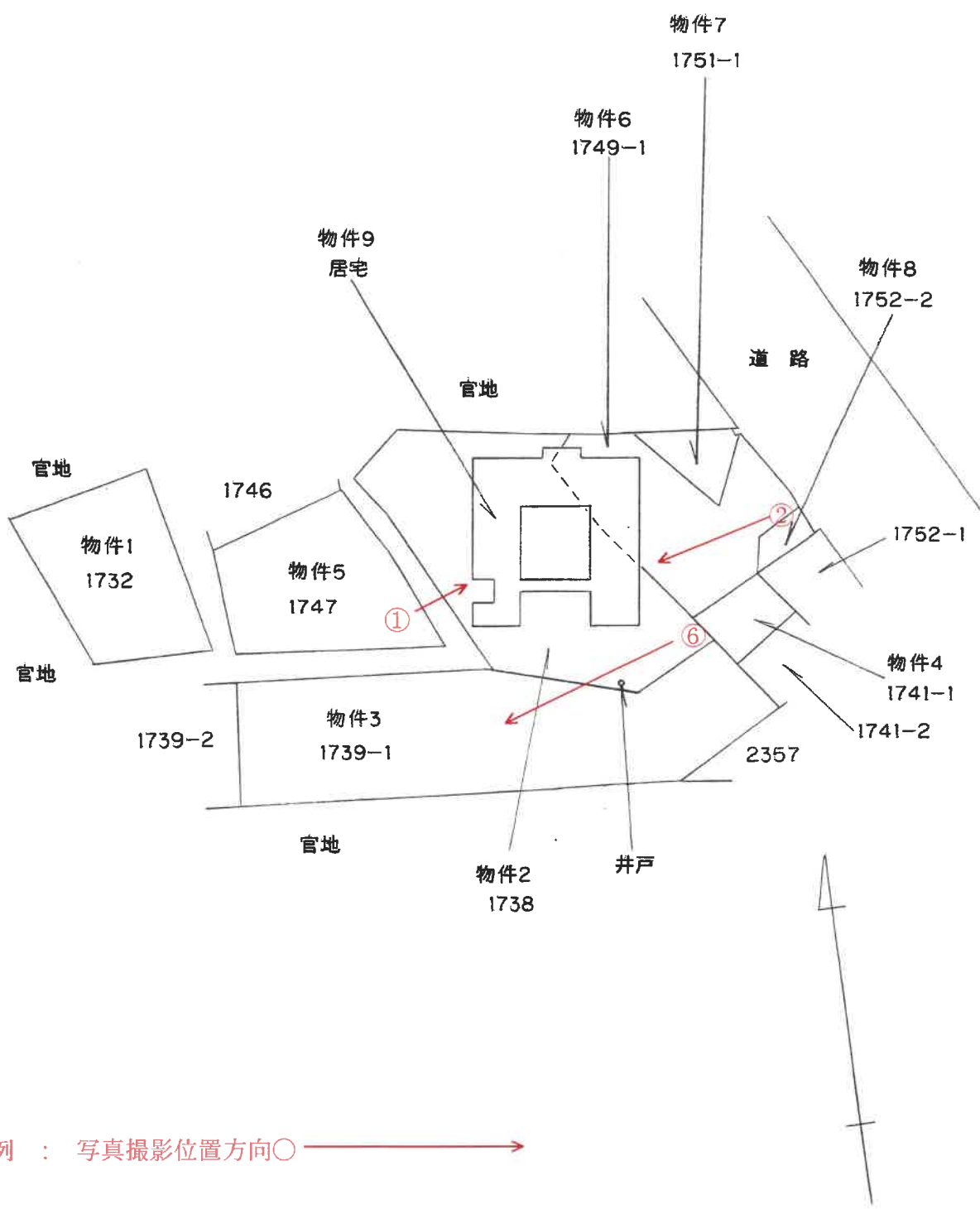
31年3月12日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

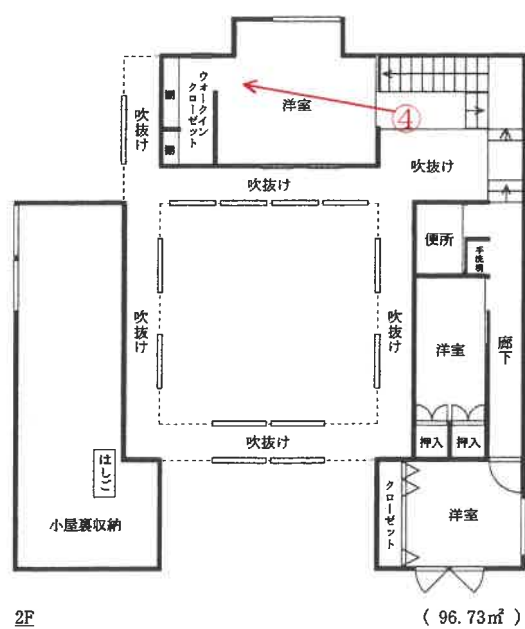
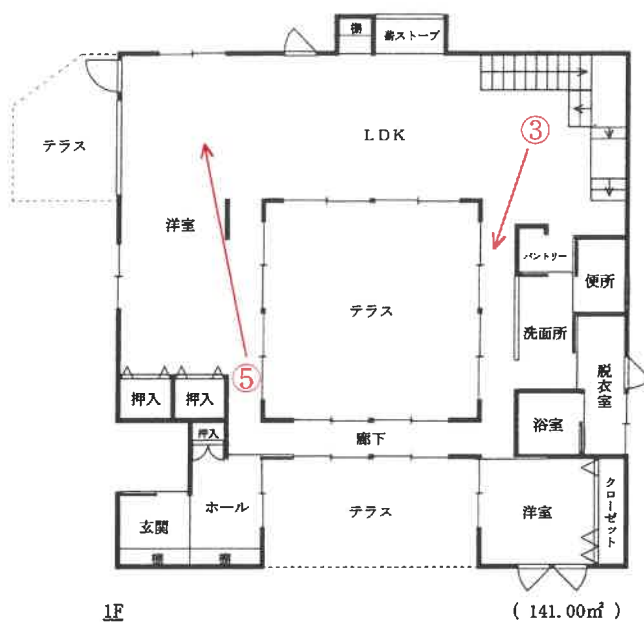
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

物件 9



凡例 : 写真撮影位置方向○→

(16 枚目)

写真① (建物外観 西側玄関付近)



写真② (建物外観 東側道路付近)



写真③(1階 キッチン)



写真④(2階 洋室)



写真⑤(1階 洋室)



写真⑥(物件3 外観)



令和6年（ケ）第9号
令和6年4月11日現地調査
令和6年5月31日評価
（Y2081号）

山形地方裁判所民事部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

森谷崇史

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 16,381,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 43,000円
物件2	金 668,000円
物件3	金 48,000円
物件4	金 3,000円
物件5	金 647,000円
物件6	金 382,000円
物件7	金 160,000円
物件8	金 28,000円
物件9	金 14,402,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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2及び5～8の土地の内訳価格は物件9の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件9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	所在地	在番 目積	登記	現況
1	所在地	在番 目積	上山市牧野字久保 1732 番 田 300 m ²	畑 その他はほぼ同じ
2	所在地	在番 目積	上山市牧野字久保 1738 番 宅地 309.42 m ²	左記にほぼ同じ
3	所在地	在番 目積	上山市牧野字久保 1739 番 1 畑 333 m ²	雑種地 その他はほぼ同じ
4	所在地	在番 目積	上山市牧野字久保 1741 番 1 畑 23 m ²	左記にほぼ同じ
5	所在地	在番 目積	上山市牧野字久保 1747 番 畑 300 m ²	雑種地 その他はほぼ同じ
6	所在地	在番 目積	上山市牧野字久保 1749 番 1 宅地 176.98 m ²	左記にほぼ同じ
7	所在地	在番 目積	上山市牧野字久保 1751 番 1 畑 74 m ²	雑種地 その他はほぼ同じ
8	所在地	在番 目積	上山市牧野字久保 1752 番 2 畑 13 m ²	雑種地 その他はほぼ同じ

9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	上山市牧野字久保 1738 番地、1749 番地 1 1738 番 居宅 木造亜鉛メッキ銅板ぶき 2 階建 1 階 141.00 m ² 2 階 96.73 m ²	左記にほぼ同じ
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～8）

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線かみのやま温泉駅の南東方約 4.9km（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	上山市市街地南東方郊外の牧野地区に、周囲に農地が広がる中に一般住宅、農家住宅等が点在する既成住宅地域。	
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 用途指定 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — なし
画 地 条 件	地 積 物件2・5～8 873.40 m² 物件1 300 m²、物件3 333 m²、物件4 23 m² 間口×奥行 物件2・5～8 約7.5m×約43m (長辺×短辺) 物件1 約16m×約10m、物件3 約8m×約40m、 物件4 約4.5m×約7.5m 形 状 物件2・5～8 不整形 物件1 ほぼ台形 物件3 不整形 物件4 ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦 道 路 接 面 中間画地 そ の 他 なし	
接 面 道 路 の 状 況	北東側が約 12.5mの舗装県道にほぼ等高から約 1m低く接面。	
土地の利用状況等	物件9建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 なし (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、通常のコスト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、役所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	附 加 物 ・ 従 物 等：舗装、井戸 土 壌 汚 染 の 可 能 性：現地調査及び官公署において公表されている資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無は指定調査機関の調査によらなければ確定できない。 地 下 埋 設 物 の 有 無：現地調査において価格形成に大きな影響を与える地下埋設物が存在する可能性は低い。 埋 蔵 文 化 財 の 有 無：文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 土砂災害警戒区域等：土砂災害警戒区域等に指定されていない。 その他：① 物件7・8について、転用許可を受けている。（農地法第5条第1項） ② 物件1・3～5の土地の買受については、買受適格証明書が必要である（町農業委員会）。 ③ 物件2南端付近に井戸が存する。 ④ 敷地内にある官地は法定外公共物であり、占用許可は得ていない（市役所建設課より聴取）。 ⑤ 屋根にソーラシステムが設置されており、設置代金は本件建物の工事費用に含まれているため所有権留保はされていない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件 9）

イ. 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 31 年 3 月 10 日新築 経 過 年 数 約 5 年 経済的残存耐用年数 約 25 年
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング ほか 内 壁 クロス貼・ボード貼 ほか 天 井 クロス貼・表し ほか 床 フローリング・ビニールシート・板張・タイル貼 ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ等 設 備 電気・便所（水洗）・上水道・下水道 そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 141.00 m ² 、2 階 96.73 m ² 、延べ 237.73 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	附加物・従物等：テラス そ の 他：建物内部に、犬 3 匹、猫 2 匹を飼っている（所有者より聴取）。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～8（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(千円未満四捨五入)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	300	1.00	300	—	90,000
2	7,400	0.81	309.42	1.00	1,855,000
3	300	1.00	333	—	100,000
4	300	1.00	23	—	7,000
5	7,400	0.81	300	1.00	1,798,000
6	7,400	0.81	176.98	1.00	1,061,000
7	7,400	0.81	74	1.00	444,000
8	7,400	0.81	13	1.00	78,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

< 物件2・5～8 >

上山 - 5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,700 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/185 \times 7,400/㎡$

◇時 点 修 正：標準価格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：補正なし

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件格差等を考慮し+85%とした。

受命物件に類似する畑地の取引事例と比較し 300 円/㎡と査定した。

相乗積計算 $(100\% - 7\%) \times (100\% - 5\%) \times$
 $(100\% - 5\%) \times (100\% - 3\%) \times (100\% - 1\%)$
 $\approx 81\%$

物件4 格差なし

エ. 建付減価補正率：補正なし

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、建物の価額を求めた。

				(千円未満四捨五入)
物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
9	170,000	237.73	0.71	28,694,000

< 物件 9 >

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \times (1 - \text{觀察減価 } 0.15) = 0.71$$

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 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
2	1,855,000	0.25	法定地上権	464,000
5	1,798,000	0.25	法定地上権	450,000
6	1,061,000	0.25	法定地上権	265,000
7	444,000	0.25	法定地上権	111,000
8	78,000	0.25	法定地上権	20,000
合計（物件 9 に付随）				1,310,000

(千円未満四捨五入)

イ。土地利用権等割合：法定地上権 25%と査定

② 内訳価格及び一括価格

(千円未満四捨五入)

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	従物・ 附加物の加算 (1③) ウ	占有 減価 修正 エ	市場 性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ+ウ) ×エ×オ×カ
1	90,000	—	—	—	0.80	0.6	43,000
2	1,855,000	—464,000	0	—	0.80	0.6	668,000
3	100,000	—	—	—	0.80	0.6	48,000
4	7,000	—	—	—	0.80	0.6	3,000
5	1,798,000	—450,000	0	—	0.80	0.6	647,000
6	1,061,000	—265,000	0	—	0.80	0.6	382,000
7	444,000	—111,000	0	—	0.80	0.6	160,000
8	78,000	—20,000	0	—	0.80	0.6	28,000
9	28,694,000	+1,310,000	0	—	0.80	0.6	14,402,000
一 括 価 格 (合 計)							16,381,000

ウ．従物・附加物：井戸、舗装、テラスを0円と査定

エ．占有減価修正：特にない

オ．市場性修正：地域の実情等を考慮して－20%と査定。

カ．競売市場修正：競売特有の事情による減価割合－40%と査定。

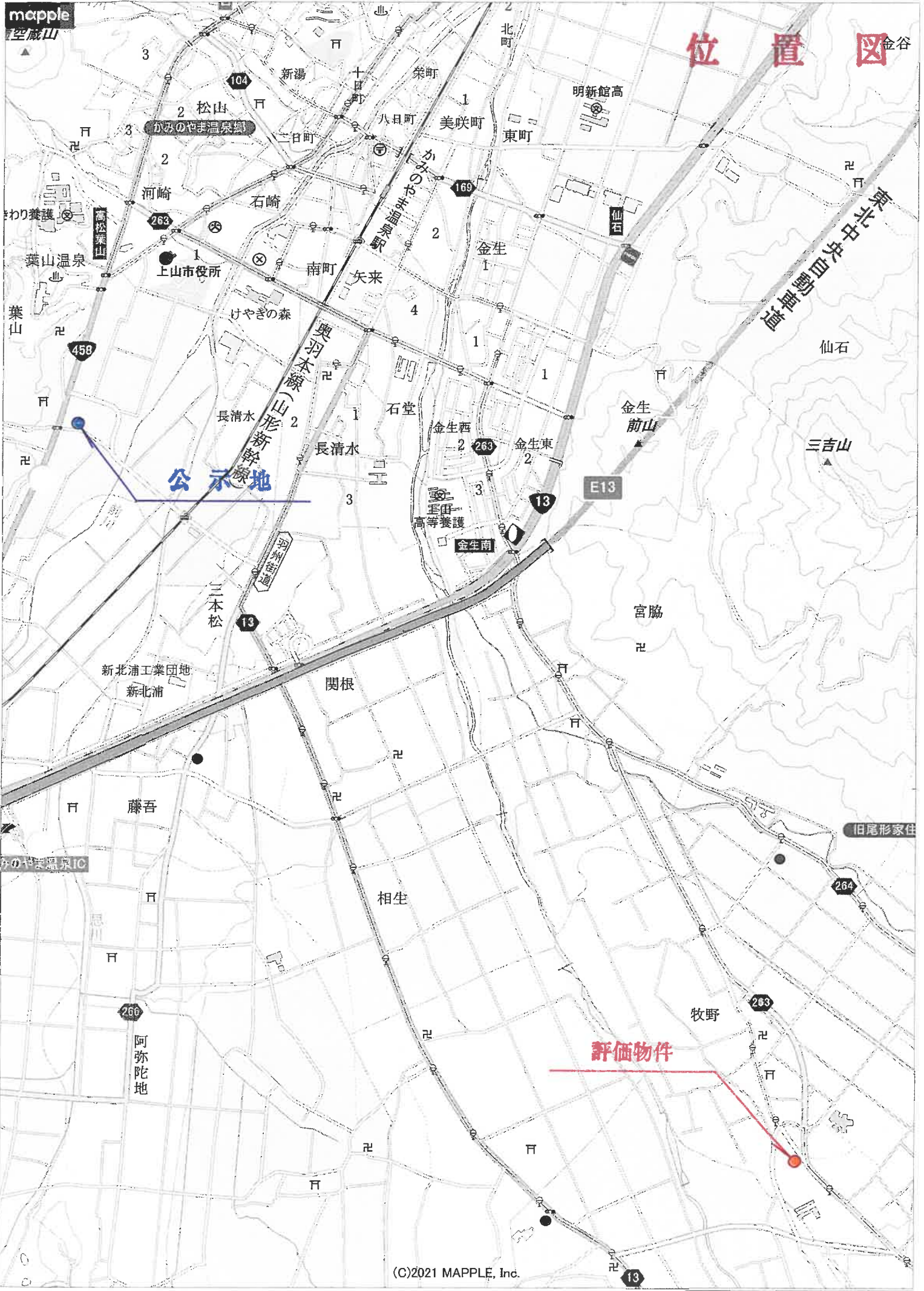
第6. 参考価格資料

地価公示価格等	上山 - 5
所 在	上山市高松字高松 112 番
価 格	13,700 円/㎡
位 置	かみのやま温泉駅から南西方道路距離約 2.1 kmに位置する。
価 格 時 点	令和 6 年 1 月 1 日現在
地 積	337 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	南 4m市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域 用途指定なし（建ぺい率 70%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	一般住宅、農家住宅等が見られる郊外の住宅地域

第7. 付 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



位置図

公示地

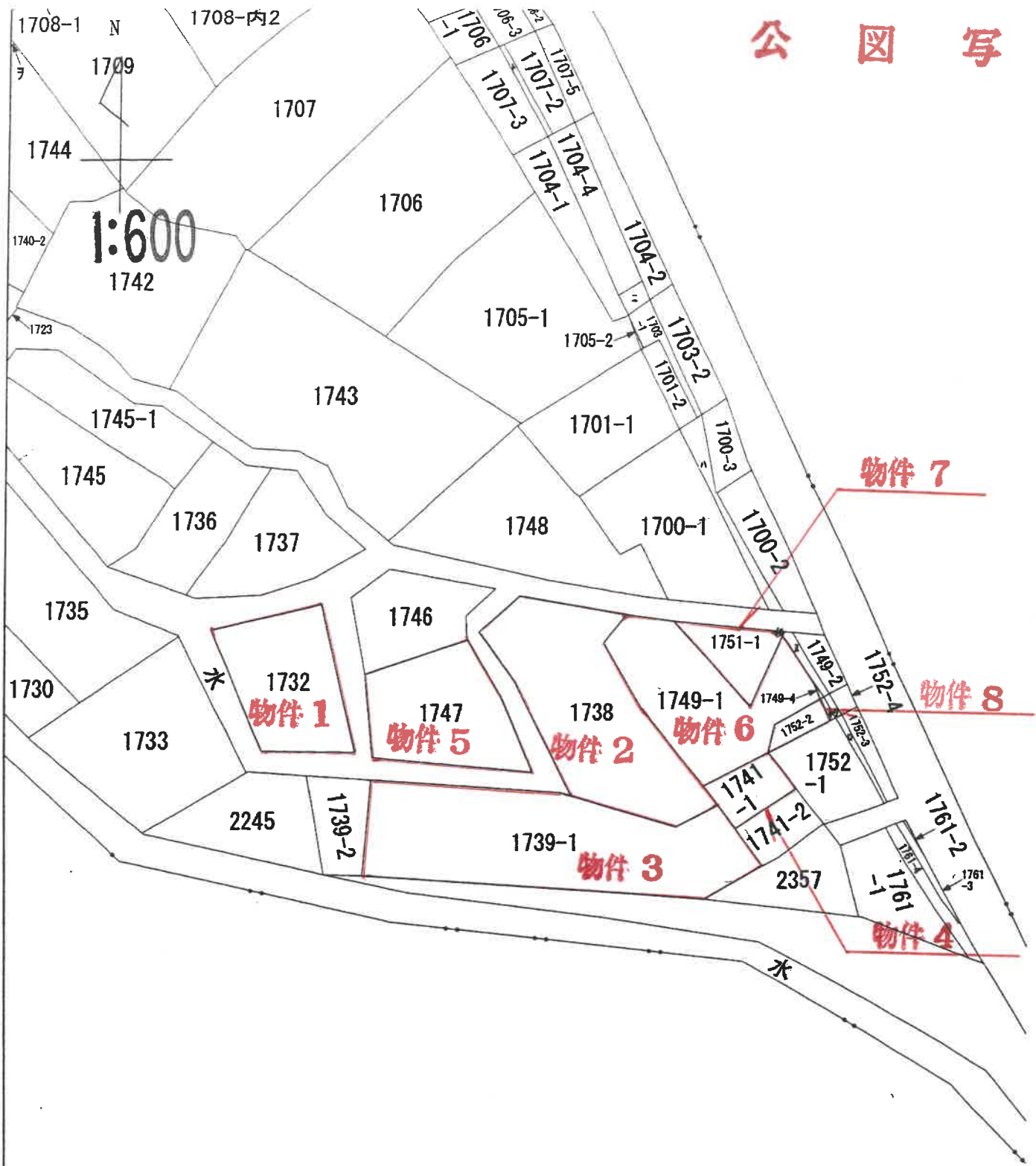
評価物件

(C)2021 MAPPLE, Inc.

1 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

公 図 写



238755

新・後・1739番地

1739番地 1739-1

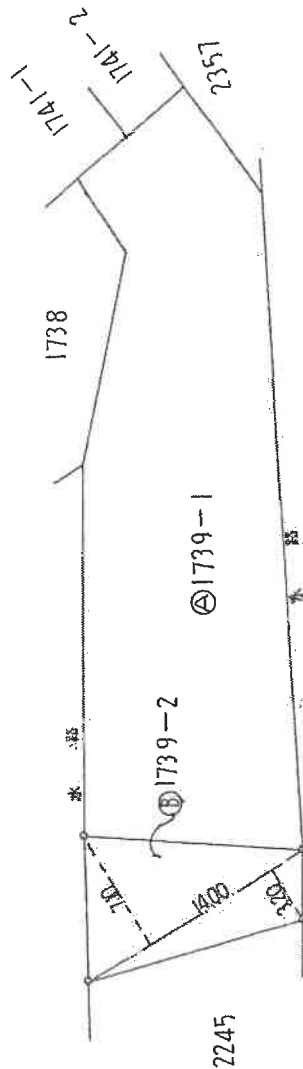
上山市牧野字久保

地積測量図

昭和52年9月13日
製作年月日

製作者

申請人



算式	
(A)	40600 - 7210
地積	33390
	333 m ²

算式	
(B)	1400 x (710 + 320)
1/2	1442000
地積	721000
	72 m ²

縮尺

1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年10月6日登記

A3判→A4判に縮小

地積測量図

番 地 (A)1749-1 (B)1749-4

土地の所在 上山市牧野字久保

座標求積表

任意座標

地番	(A)1749-1	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
H112		-209244.643	-46777.543	-104734.918777	7.073
H113		-209239.897	-46772.304	-380679.782256	3.388
H116		-209236.510	-46772.242	-298173.042750	4.467
XL11		-209233.522	-46768.922	-161867.239042	0.574
C31		-209233.049	-46769.247	-79928.643123	1.501
XL12		-209231.813	-46770.098	-195779.630228	3.787
H104		-209228.863	-46772.472	109447.584490	5.811
H123		-209234.153	-46774.876	-86159.321592	9.844
H122		-209227.021	-46781.661	-322372.425951	4.378
H121		-209227.262	-46786.032	-2620.017792	1.382
H120		-209226.965	-46787.382	132980.779386	3.738
H119		-209230.085	-46789.440	709842.594240	15.561
H118		-209242.136	-46779.596	681298.036144	3.245
			倍面積	353.972739	
			面積	176.9863695	
			地積	176.98 m ²	

地番	(B)1749-4			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距離
XL11	-209233.522	-46768.922	17257.732218	0.155
H102	-209233.418	-46768.807	-25535.765622	0.568
C30	-209232.976	-46769.163	-75064.506615	1.492
XL12	-209231.813	-46770.098	3414.217154	1.501
C31	-209233.049	-46769.247	78928.643123	0.574
		倍面積	0.317256	
		面積	0.1586290	
		地積	0.15 m ²	

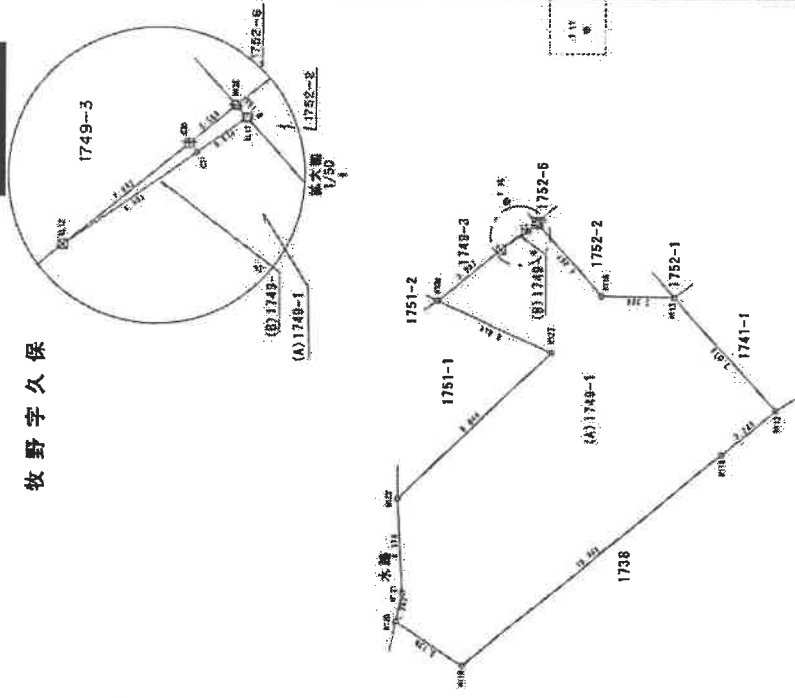
合計 177.1449985 m²

地積計 既設の基準点に基づく測量 (測地成果2000) 世界測地系 (地球測地系基準)

点名	X座標	Y座標	点番号
公共測量基準点(上山市)	-22084.234	-46372.602	10044003501
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003502
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003503
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003504
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003505
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003506
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003507
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003508
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003509
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003510

測量年月日	平成24年10月14日
測量者	測量士 10名

点名	X座標	Y座標	点番号
公共測量基準点(上山市)	-22084.234	-46372.602	10044003501
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003502
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003503
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003504
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003505
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003506
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003507
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003508
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003509
公共測量基準点(上山市)	-705492.618	-46374.801	10044003510



境界	境界線の断面
田	コンクリート杭
畑	プラスチック杭
林	杭
石	杭

作製者

平成24年1月16日 (平成 年 月 日作製)

嘱託者

縮尺 1/250

238758

計1751-2

地番

③1751-2 ③1751-3

地積測量図

附録第八号

上山市牧野孝久保

座標法
座標(③)

座標法求積表(座標法)

地番：(C)1751-3

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
1. L88	1757.032	2106.793	0.378	796.367754	1.539
2. L89	1758.431	2106.152	1.021	2150.381192	1.352
3. C75-1	1758.053	2107.461	-1.399	-2948.337939	1.220

合計
③面積 0.7944955
③地積 0.79m²

*使用機種：SEIKO-9100 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum (X_i(X_{i+1}-X_{i-1}))/2$ $i=1,2,3,...,N$

座標法
座標(③)

座標法求積表(座標法)

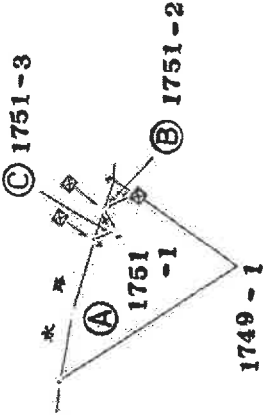
地番：(C)1751-3

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
1. L90	1757.909	2105.184	0.446	938.912064	1.100
2. L91	1758.877	2104.661	0.522	1098.633042	1.556
3. L89	1758.431	2106.152	-0.968	-2038.755136	1.100

合計
③面積 0.605015
③地積 0.60m²

*使用機種：SEIKO-9100 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum (Y_i(X_{i+1}-X_{i-1}))/2$ $i=1,2,3,...,N$

登記法面積 ③面積 ③面積 ③面積
76.03 m² - 0.7944955 m² - 0.605015 m² = 74.6304895 m²



境界線の種類	図
境界線の種類	図

作製者

(平成8年2月26日作製)

嘱托者

縮尺 1/250

平成8年2月27日登記

A3判→A4判に縮小

地積測量図

番 (A)1752-2 (B)1752-7

土地の所在 上山市牧野字久保

牧野字久保

拡大図 1/50



座標求積表 任意座標

地番	(A)1752-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
H13	-209239.897	-46772.304	-41346.716736	6.448	
XL10	-209235.626	-46767.473	-298142.640375	2.555	
XL11	-209233.522	-46768.922	41343.727048	4.467	
H116	-209236.510	-46772.242	298173.042750	3.388	
			背面積	27.412687	
			面積	13.7063435	
			地積	13.70 m ²	

地番	(B)1752-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
XL10	-209235.626	-46767.473	87735.779348	0.344	
H101	-209235.398	-46767.215	-103262.010720	2.541	
H102	-209233.418	-46768.807	-87738.281932	0.155	
XL11	-209233.522	-46768.922	103265.779776	2.555	
			背面積	1.266472	
			面積	0.6332390	
			地積	0.63 m ²	

合計 14.3395795 m²

地積計

既設の基準点に基づく測量 (測量成果2000)

点名	X座標	Y座標	点種	備考
公共測量点(上ノ郷)	-209235.626	-46767.473	Y	電子測量コード
公共測量点(下ノ郷)	-209233.418	-46768.807	Y	電子測量コード
公共測量点(山)	-209233.522	-46768.922	Y	電子測量コード
公共測量点(谷)	-209236.510	-46772.242	Y	電子測量コード
測量年月日	平成20年9月8日			
測量者	測量士 157			

測量年月日	平成20年10月11日
測量者	測量士 107

世界測地系 (世界測地系基準)

点名	X座標	Y座標	点種	備考
測点	-209235.626	-46767.473	Y	電子測量コード
測点	-209233.418	-46768.807	Y	電子測量コード
測点	-209233.522	-46768.922	Y	電子測量コード
測点	-209236.510	-46772.242	Y	電子測量コード

境界線の種類	
田	コンクリート杭
畑	プラスチック杭
石	杭

作製者

平成24年1月16日 (平成 年 月 日作製)

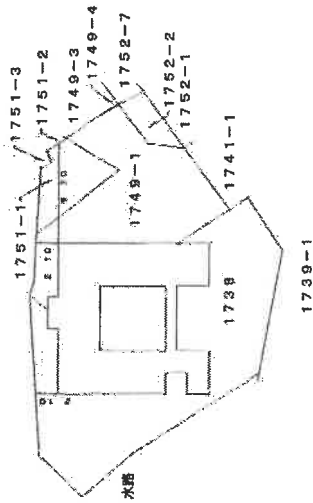
嘱託者

縮尺 1/500

套 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	1738番
建物の所在	上山市牧野字久保1738番地、1749番地1



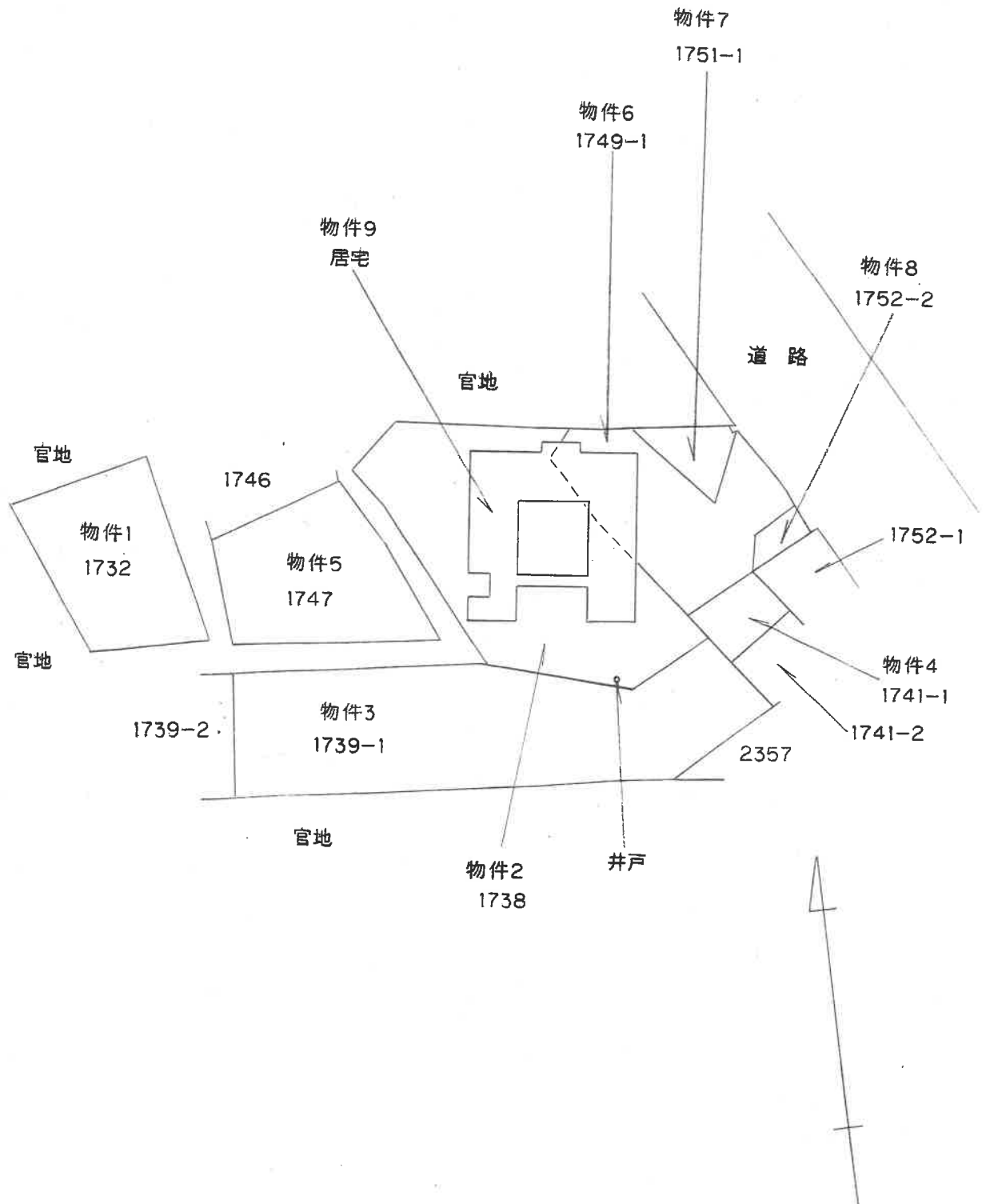
作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

建物配置図 S=1:500



建物間取図

物件 9

