

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 7月 1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 7月22日 午前 9時00分から 令和 7年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月31日 午前10時00分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 8月21日 午前 9時45分 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 7月 1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, 2	170, 000 136, 000	一括	34, 000	11, 376	3, 094
1	120, 000				
2	50, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈字夏茂二 |
| | 地 番 | 399 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.12 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈字三貫畑 399 番地 |
| | 家屋 番号 | 399 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.53 平方メートル
2 階 28.93 平方メートル |

(現況)

所 在 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈字夏茂二 399 番地



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 13 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】

地役権

範 囲 東側部分 24.53 平方メートル

要役地 南陽市露橋字草刈場 539 番

設定日 平成 19 年 10 月 7 日

目 的 ①土地所有者は次の行為をしないこと。

(1) 送電線の最下垂時における電線から 3.6 メートル以内の範囲
に入る高さの建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽

(2) 送電線の設置・保守等に支障となる土地の形質変更等の行為

(3) 爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵

②地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置・
保守等のため土地に立入ること、ならびに送電線に支障となる竹木
および工作物を直ちに伐採または撤去すること。

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

【物件番号 1】



隣地（地番３９８番）との境界が不明確である。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈字夏茂二

地 番 399 番

地 目 宅地

地 積 206.12 平方メートル

2 所 在 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈字三貫畑 399 番地

家屋 番号 399 番

種 類 居宅

構 造 木造カラー鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 72.53 平方メートル
2 階 28.93 平方メートル

(現況)

所 在 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈字夏茂二 399 番地



令和6年(ヌ)第29号
令和6年10月 8日受理
令和6年10月30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 | 所在地 | 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈字夏茂二 |
| | 地番 | 399番 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 206.12平方メートル |
| 2 | 所在地 | 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈字三貫畑 399番地 |
| | 家屋番号 | 399番 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造カラー鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階72.53平方メートル
2階28.93平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県東置賜郡高畠町大字夏茂399番地		
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」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1の土地について、北側で、水路を介して舗装町道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。町道との接面部分の東側約半分は、水路(暗渠)を介してほぼ等高であるが、町道との接面部分の西側約半分は、水路(開渠)を介して、0.5mほど低く接面している。
- 2 物件1の土地と隣地との境界について、東側隣地(地番398番)との境界が不明瞭である。北側は水路及び町道に接していて、西側は、隣地(地番389番1)の舗装通路に接している。南西側角には、コンクリートの土留が設置されていて、南東側角には、プラスチック境界杭があるため、敷地の範囲は明瞭である。
- 3 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件1の土地の東側の一部に地役権の設定登記がされている。登記簿上の記録については下記のとおりである。
- 地役権 受付年月日・受付番号 平成19年10月16日 第11715番
- 原 因 平成19年10月7日設定
- 目 的 ①土地所有者は次の行為をしないこと。
- (1)送電線の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽
- (2)送電線の設置・保守等に支障となる土地の形質変更等の行為
- (3)爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵
- ②地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設備・保守等のため土地に立ち入ること、ならびに送電線に支障となる竹木および工作物を直ちに伐採または撤去すること。
- 範 囲 東側部分 24.53㎡
- 要役地 南陽市露橋字草刈場539番
- 地役権図面第88号
- 5 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 6 物件2の建物について、1階部分は新築後63年以上経過しており、老朽化が激しい。1階の床の一部には抜け落ちている箇所もあり、また、1階の柱の一部で、シロアリの被害にあっているところも見られる。なお、2階部分については、昭和54年頃増築されている。
- 7 物件2の建物の所在について、物件1の土地の所在が昭和63年の国土調査により、小字が「字三貫畑」から「字夏茂二」に変更されていることから、物件1の土地の所在の通りとした。
- 8 物件2の建物について、1階2階とも、かなりの量の目的外動産が置かれている。Aの陳述によれば、第三者所有のものはなく、すべてAの所有物であるとのこと。
- 9 物件2の建物について、北側の町道には下水道本管が埋設されているが、本件物件には引き込まれていない。Aの陳述によると、浄化槽は設置しておらず、トイレは汲み取り式であるとのこと。
- 10 物件2の建物で、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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件2の建物には、私が居住し占有しています。第三者に貸している部分はありません。 2 物件1の土地の隣地所有者とは、境界争いはありません。 3 近くに鉄塔があり、物件1の土地の上を電線が通っていて、土地の東側の一部に地役権が設定されています。 4 建物はかなり古くなっており、床が抜けている箇所や壁が剥がれている箇所もあります。1階の柱に、シロアリの被害を受けているところもあります。 5 下水道工事はしていません。浄化槽も設置していないので、トイレは汲取り式のままです。 6 物件2の建物で、ペットは飼っていません。 7 物件2の建物内にある動産は、すべて私の所有するもので、第三者のものはありません。
執行官の意見	
■ 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 3 物件2の建物の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述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10月8日 (火) 15 : 20 - 15 : 30	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接面状況 建物外観、目的外建物有無確認、境界調査
6年10月10日 (木) : - :	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 付申請書発送 (10月18日受理)
6年10月10日 (木) : - :	執行官室	A宛てに通知を出す
6年10月22日 (火) 13 : 30 - 14 : 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、附属建物調査、立会したAから事情を 聴取する
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。

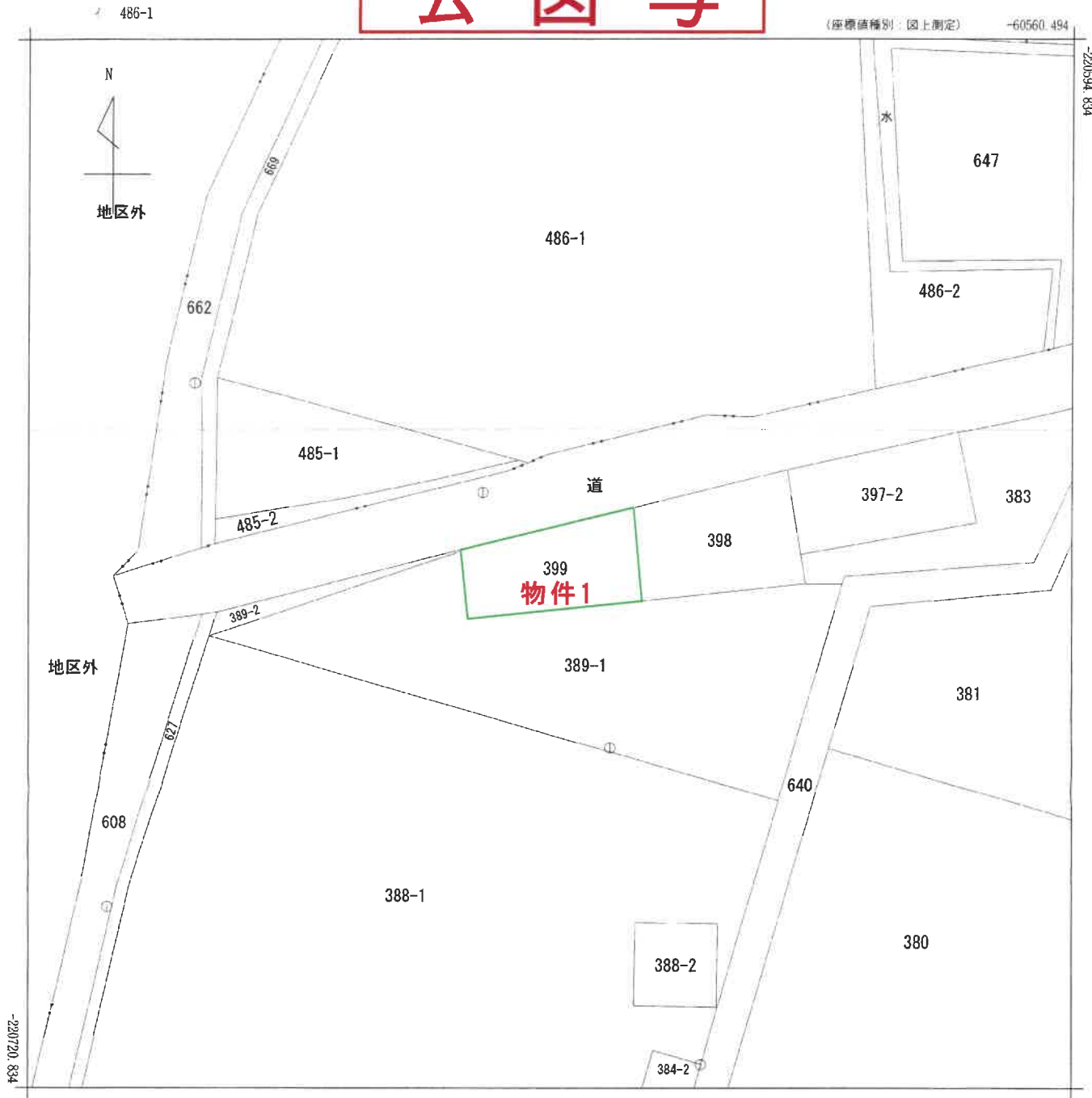
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させ
て建物内に立ち入った。

☐ 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) 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。

地番区域見出し
大字夏茂元夏刈

請求部分	所在 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈字夏茂二					地番	399番			
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61年10月				備付年月日(原図)	昭和63年12月1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10月15日
山形地方方法務局米沢支局
請求番号: 23-1
(1/1)
登記官



A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

登記年月日：昭和54年11月30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10月15日 山形地方方法務局米沢支局

登記官

(7 枚目)

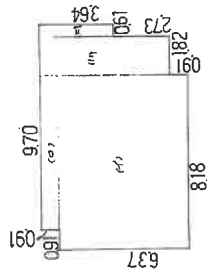
355264

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 399番

建物の所在 東置賜郡高島町大字夏茂元置刈字三貫畑 399番地



1階床面積求積表

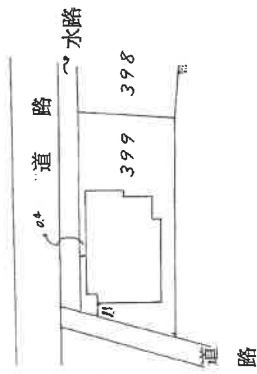
(a) $6.37 \times 8.18 = 52.1066$
(b) $0.91 \times 7.27 = 6.6157$
(c) $6.37 \times 1.82 = 11.5934$
(d) $3.64 \times 0.61 = 2.2204$
計 72.5361
72.53 m²



2階床面積求積表

$4.55 \times 6.36 = 28.9380$
計 28.9380
28.93 m²

N



作製者

縮尺 1/250

申請人

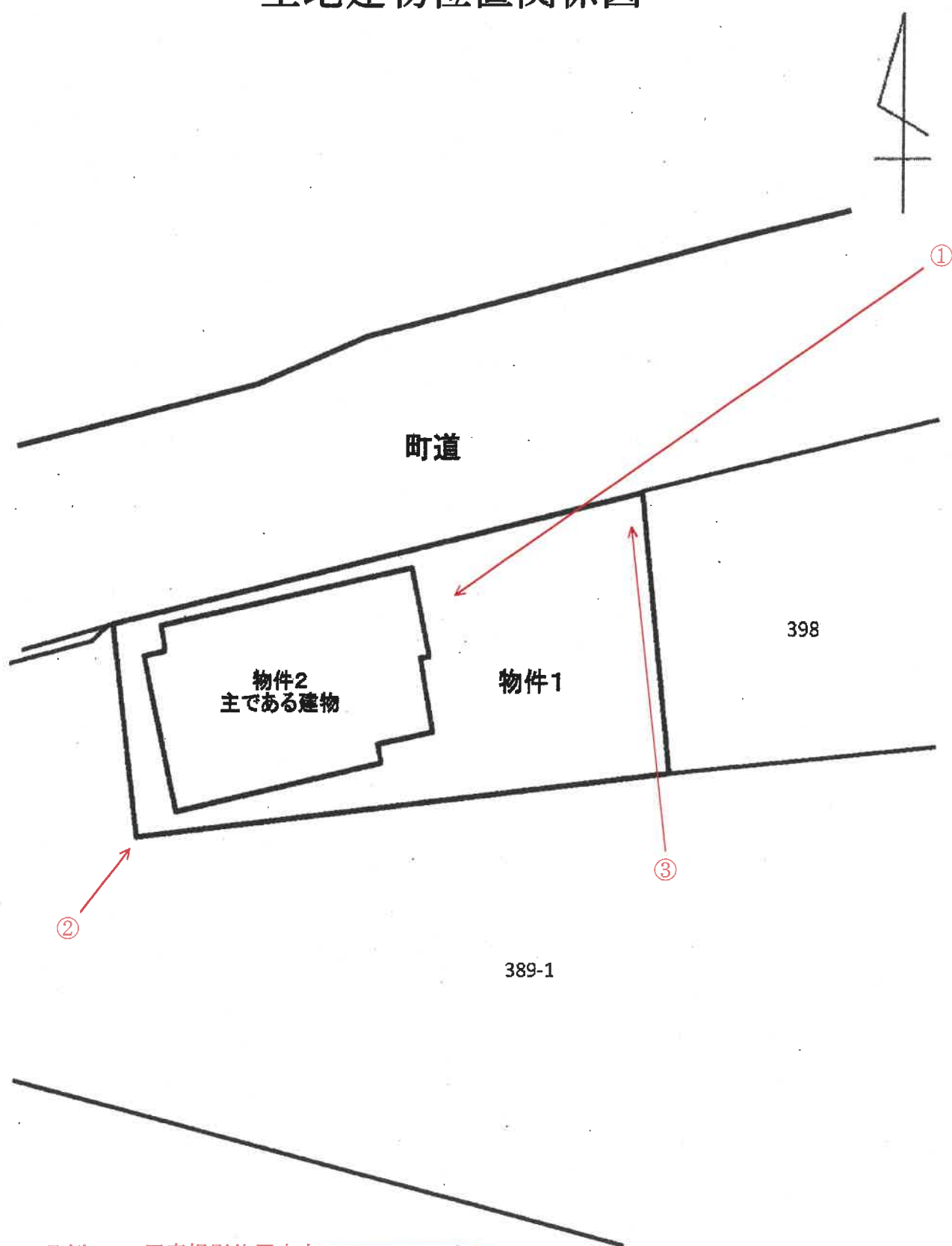
縮尺 1/500

(月28日作製)
連合会用紙)

昭和54年7月30日登記

(A 3 判 → A 4 判 に 縮 小)

土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向 →

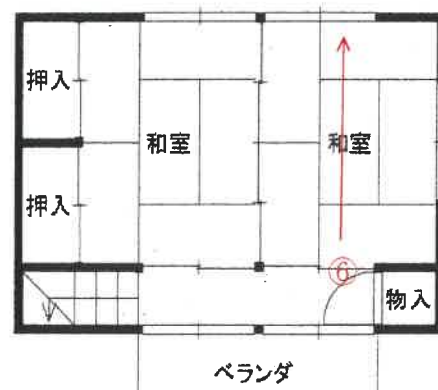
建物間取図

【物件 2 主である建物】

1 階



2階



凡例： 写真摄影位置方向 

写真①(建物外観)



写真②(物件1 南西側角境界付近)



(10 枚目)

写真③(物件1 東側境界付近)



写真④(物件2 1階 台所)



写真⑤(物件2 1階 和室)



写真⑥(物件2 2階 和室)



副

令和6年 (又) 第 29 号

令和6年 10 月 22 日 現 地 調 査

令和6年 10 月 29 日 評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 善 智 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 430,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 320,000 円
物件 2 (建物)	金 110,000 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 6 1 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 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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 5 8 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	東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈 字夏茂二 399番 宅地 206.12m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈 字三貫畑 399番地 399番 居宅 木造カラー鉄板 ・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 72.53m ² 2階 28.93m ²	所在： 東置賜郡高畠町大字夏茂元夏刈 字夏茂二
番号	特 記 事 項		
1	・物件1は東側隣地との境界がやや不明瞭であるが、北側は水路及び道路、西側は一部アスファルト舗装された通路となっており、南西角付近はコンクリート土留が設置され、南東角にはプラ杭が見られることから、敷地の範囲は概ね明瞭である。		
2	・土地閉鎖登記簿によると、物件1の所在は昭和63年9月2日に小字が「字三貫畑」から「字夏茂二」に変更されていることから、物件2の所在を上記の通りとした。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「高島」駅の北西方・道路距離約2.9k m (別添「位置図」参照)								
付 近 の 状 況	農地が多く見られる中、一般住宅、農家住宅等が見られる地域。町中心部から距離があり、生活利便性はやや劣る。								
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定無し 70% 200% 指定なし なし							
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	206.12㎡ 間口約21.5m 奥行約10.0m 台形 中間画地 _____							
接面道路の状況	画地の北側で幅員約5～8m（高島町役場備付「道路台帳」の全幅員を記載。車道幅員は4～7m）の舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）に画地の東側約半分が水路（暗渠）を介してほぼ等高に、画地の西半分が水路（開渠）を介して約0.5m程度低く接面している。								
土地の利用状況等	物件2の敷地、目的外建物なし 北側： 道路 南側： 畑 東側： 畑・宅地 西側： 通路・畑								
供 給 処 理 施 設	上 水 道 <table border="1"><tr><td>あり</td><td>なし</td></tr></table> 不明 (特記事項のとおり) ガ ス 配 管 <table border="1"><tr><td>あり</td><td>なし</td></tr></table> 不明 (特記事項のとおり) 下 水 道 <table border="1"><tr><td>あり</td><td>なし</td></tr></table> 不明 (特記事項のとおり) (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。			あり	なし	あり	なし	あり	なし
あり	なし								
あり	なし								
あり	なし								
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、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地にしない。								

土 壌 汚 染	「土壤汚染対策法」第6条第1項の「要措置区域」及び「水質汚濁防止法」の「有害物質使用特定施設」には該当していない。 対象地周辺は農地が多く見られる中、一般住宅、農家住宅等が見られる地域となっている。土地登記簿によれば、対象地は昭和35年11月に所有者親族が取得しており、建物登記簿によれば物件2は昭和35年11月に新築され、昭和54年に増築されていることから、一般住宅の敷地として利用されてきたものと考えられる。 以上より、独自調査によれば対象不動産について土壤汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無については指定調査機関による調査がなければ確定できない。
地 下 埋 設 物	一般住宅の敷地として利用されており、不自然な盛土等も見られないことから、地下埋設物の可能性は低いものと考えられる。
特 記 事 項	○下水道： 対象地が接面する町道には下水道本管が埋設されているが、対象地は接続されておらず、所有者によればトイレは汲み取りとのことである。 ○地役権： 物件1上には地役権が設定されている。登記簿の内容は以下の通り。 原因：平成19年10月7日設定 目的： ①土地所有者は次の行為をしないこと。 (1)送電線の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽 (2)送電線の設置・保守等に支障となる土地の形状変更等の行為 (3)爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵 ②地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置・保守等のため土地に立入ること、ならびに送電線に支障となる竹木および工作物を直ちに伐採または撤去すること。 範囲：東側部分24.53㎡ 要役地：南陽市露橋字草刈場539番 地役権図面第88号 ○土砂災害警戒区域等： 対象地及びその周辺に土砂災害警戒区域等の指定はない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿）：① 昭35年11月20日 新築 ② 昭54年11月27日 変更、増築 経過年数：① 約64.0年 ② 約44.9年 経済的残存耐用年数：①、②ともに 0.0年
仕 様	構造：木造 屋根：カラー鉄板・亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング 内壁：砂壁等 天井：板張り等 床：フローリング、畳等 設備：電気設備、給排水設備、衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 登 記 ）	1階：72.53㎡ 2階：28.93㎡ 延：101.46㎡ （登記）
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：7K
品 等	使用資材の良否：やや劣る 設計・施工の良否：やや劣る 総合品等：やや劣る
保守管理の状態	劣る。（屋根板の錆、曲がり、外壁サイディングの剥がれ等が見られ、内部は家庭ごみが散乱しており、1階は居住スペースがほぼない状態である。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,900円/㎡	0.970	206.12	1.00	1,780,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高島（県）－2

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/101.0 \times 100/137.7 \div 8,900\text{円}/\text{㎡}$ (百円未満四捨五入)

◇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：方位等画地条件を考慮した。

◇地域格差：道路幅員、中心商業地までの距離、住環境等を考慮した。

イ 個別格差：方位、高低差等の画地条件を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価はない。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	140,000	101.46	0.00100	10,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件2は昭和35年新築部分と昭和54年増築部分により構成されるが、いずれも経済的残存耐用年数を超過していることから残価率を1%と判定し、これに観察原価法を併用して、現価率を査定した。

現価率＝ $0.01000 \times (1-0.90) = 0.00100$

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

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	1,780,000	0.25 法定地上権	450,000

(万円未満四捨五入)

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25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（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	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	1,780,000	-450,000		0.40	0.60	320,000
2	10,000	+450,000	1.00	0.40	0.60	110,000
一括価格（合計）						430,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種類の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物の築年数が相当程度経過している事、管理状態が劣る事等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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た。

第6 参考価格資料

地価調査 高畠（県）－2

所 在 : 東置賜郡高畠町大字上平柳字北内野2114番外1筆
価 格 : 12,300円／㎡
位 置 : JR奥羽本線「高畠」駅の西方約1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 985㎡
形 状 : 1:2.5
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西8m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既存の住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 地 役 権 図 面 : 1部
4. 建 物 図 面 : 1部
5. 建 物 配 置 図 : 1部
6. 間 取 概 略 図 : 1部

公図写

486-1

(座標値種別：図上測定)

-60560.494

-20394.834

N

地区外

地区外

物件1
399

道

389-1

388-2

388-1

381

380

640

397-2

383

398

485-2

485-1

662

647

486-2

486-1

600

608

384-2

-60683.494

(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(touhoku-aiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

支那国境線見出し

請求部	所在	東置賜郡高田町大字夏茂元夏刈字夏茂二					地番	399番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分冊	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和61年10月				備付年月日(原図)	昭和63年12月1日		補正事項		

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。

(山形地方法務局米沢支局管轄)

令和6年8月26日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M48745

(1/1)

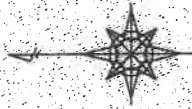
110535

図面番号第 88 号

地役権図面

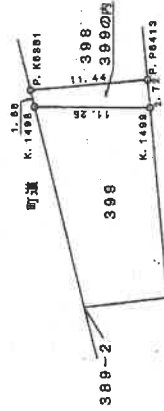
3990㎡

東置賜郡高田町大字夏茂元夏刈字夏茂二



座標求積表

地番	3990㎡内	X	Y	X-X	Y (Y-X)	辺長
K.1499	-220682.397	-80613.608	-11.005	867086.771040	2.72	
P.98413	-220682.161	-80613.208	11.353	-708393.811959	11.43	
P.K8881	-220680.744	-80612.806	34.002	-687086.329025	1.86	
K.1498	-220681.140	-80610.412	-11.953	708388.049036	11.25	
			倍面積	49.079392		
			面積	24.539696		
			地積	24.59 m ²		



受付
平成19年10月16日
第 五 号

1 / 500
縮尺

申請人

平成19年 10月 7 日作成

地役権者

(日本土地改良区法に基づき作成)

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 6 年 10 月 22 日 山形地方法院 米沢支部

登記官

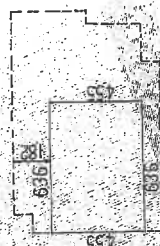
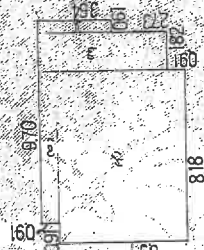
355264

各階平面圖

面区
面区
平
物
建
各

399番

東置賜郡高田大字夏茂元夏刈字三貫畑 399番地



隆床面 求體表

(1) $6.37 \times 8.18 = 52.1066$

$$0.91 \times 7.27 = 6.6157$$
$$= 344 \times 10^6 = 3.44 \times 10^8 \text{ N}$$

725361

7253. m

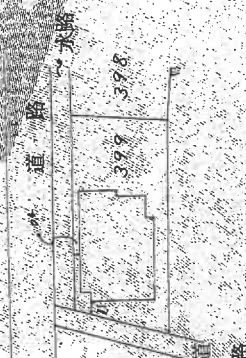
階床面積求積表

$$435 \times 136 = 289380$$

289380

an...b...

... ..



作者

1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和54年11月30日 東京

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。

(山形地方法務局米沢支局管轄)

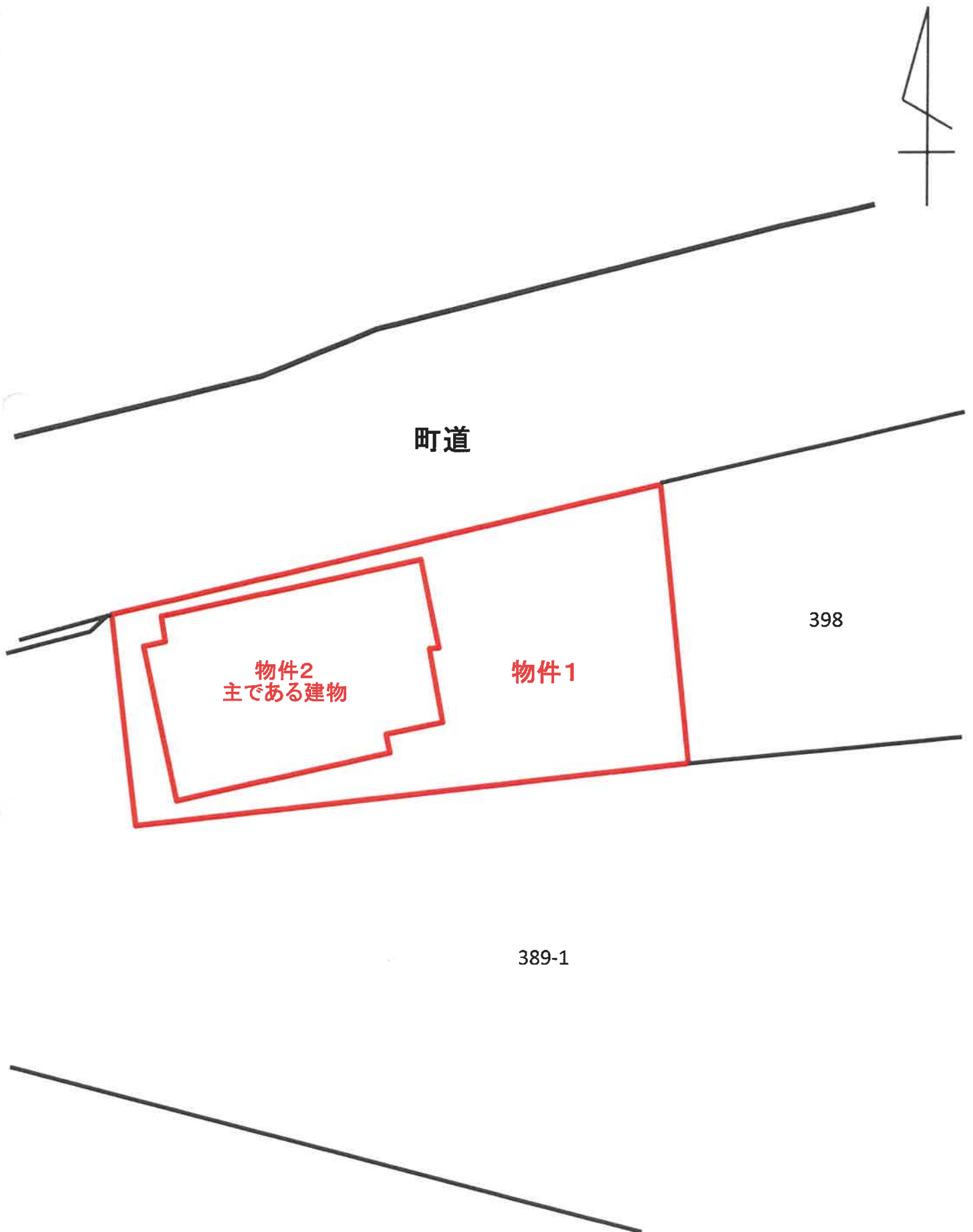
令和6年8月26日

東京法務局港出張所

2000

地圖整理番号: M48746

建物配置図



※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件2 主である建物】

1 階



2階

