

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 3月25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 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 5月15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 3月25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 寒河江市本楯一丁目
地 番 122番1
地 目 宅地
地 積 1053.66平方メートル
- 3 所 在 寒河江市本楯一丁目 122番地1
家屋 番号 122番1の2
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125.87平方メートル
2階 97.71平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造波トタン葺平家建
床 面 積 約71.37平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月14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, 3】

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, 3】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号122番1)の登記が存在する。

《 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 寒河江市本楯一丁目
地 番 122番1
地 目 宅地
地 積 1053.66平方メートル
- 3 所 在 寒河江市本楯一丁目 122番地1
家屋 番号 122番1の2
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125.87平方メートル
2階 97.71平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造波トタン葺平家建
床 面 積 約71.37平方メートル



令和6年(ケ)第41号
令和6年11月29日受理
令和6年12月27日提出

再現況調査報告書

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 | 寒河江市本楯一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 3. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寒河江市本楯一丁目 1 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 |
| | 種 類 | 作業場・物置 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 3 1 平方メートル
2階 3 3. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 寒河江市本楯一丁目 1 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 の 2 |
| | 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 2 5. 8 7 平方メートル
2階 9 7. 7 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県寒河江市本楯一丁目122番地の1		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類：物置 構造：軽量鉄骨造波トタン葺平家建 床面積：概測71.37平方メートル }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 物件1は南側で道路と接している。西側で道路と接しており、塀が設置され、杭が打たれている。東側は、側溝、土留め、塀が設置されている。北側は明確に範囲を示す物が見当たらないが、この土地の部分は除草されている。公図は地籍図であることから、北側の範囲は簡単に明確になる。
物件3の南東側にカーポートが2基設置されており、支柱は固定されている。また、その南側に仮設物が2台置いてある。
評価人の県等の調査によると、未登記附属建物の建築に際して建築確認申請がなされ、完了検査を受けているとのことである。
- 物件2は不存在である。
- 物件3の主である建物はオール電化住宅で、不具合な箇所が見うけられなかった。2階に流し台、シャワー室が設置されている。
物件3の未登記附属建物には、所有者所有の資材、家族の荷物、所有者が経営している株式会社悠心の道具類が置かれている。この建物へ独立した配電盤が設置されている。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1、物件3及び目的外建物の所有者)</p>	<p>1 隣地所有者と境界争いはありません。北側との境界に境界杭はないと思います。物件1の敷地の範囲を除草しています。</p> <p>2 カーポートの北側に置かれてる石に「十八夜塔」と記載のある物は、神様の様な物と聞いていますが、今となっては詳しく知る者は誰もいません。</p> <p>3 物件3は住居として使用しており、誰にも貸してはいません。物件3はオール電化住宅です。</p> <p>4 物件2は、平成31年1月末頃焼失しています。</p> <p>5 その後に物件3の未登記附属建物を建築しています。登記は行っていません。同建物の建築確認申請は行っていません。</p> <p>6 未登記附属建物内には経営している株式会社悠心の物も置いています。未登記附属建物を建築した時から無償で使用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
<p>■ 物件3の占有について 未登記附属建物には、株式会社悠心の道具類等が置かれており、道具類には同会社の名前が表示されている。 しかし、同建物には間仕切がなく、所有者個人の物や所有者家族が使用している物と一緒に置かれているため独立した占有とは認められない。 そのため、総合的に判断して所有者の占有と認めた。</p> <p>■ 未登記附属建物について 物件3の常用に供されており、主である建物との位置関係等から附属建物と認めた。</p> <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
6年7月30日(火) 11:25-11:35	物件所在地	物件確認、占有調査 同居者と面談 外観写真撮影、間取図作成
6年8月19日(月) 13:00-14:20	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、間取図作成
6年9月6日(金) 10:40-10:45	執行官室	Aから電話で事情聴取
6年12月6日(金) 14:30-14:35	執行官室	Aから電話で事情聴取
6年12月9日(月) 14:00-14:10	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、 写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

(5 枚目)

登記年月日：昭和43年2月15日

139239

家屋番号	122~1
建物の所在	岩手県江刺市大字岩手町上井内丁122~1 本箱一丁目

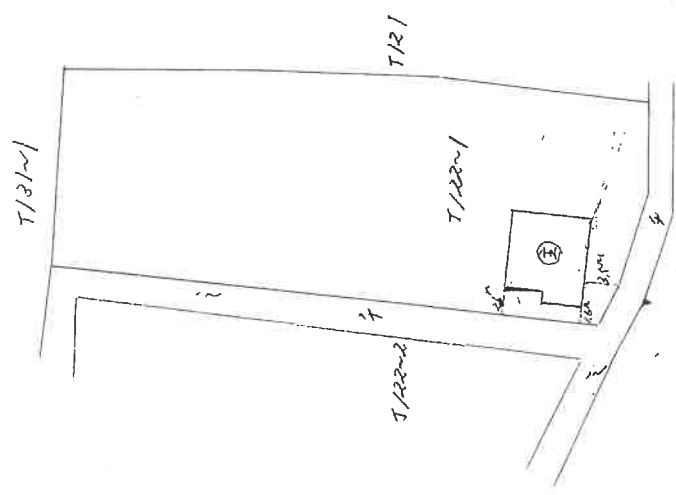
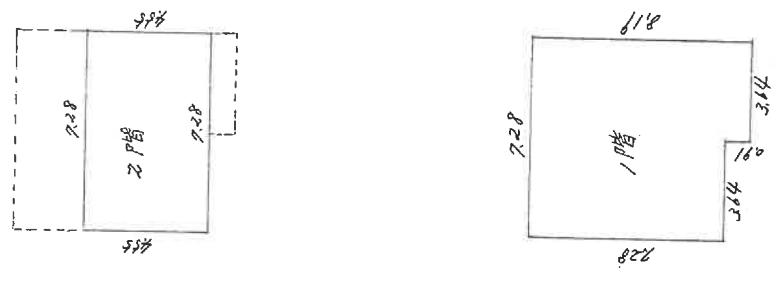
建各階平面図

83593f

作製年月日	昭和43年2月15日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

床面積(1階)
 $8.66 \times 2.28 = 19.524$ 平方メートル

床面積(1階)
 ① $2.28 \times 3.64 = 8.3072$ 平方メートル
 ② $2.19 \times 3.64 = 8.0016$ 平方メートル
 合計 16.3088 平方メートル



(全国土地家屋調査士会連合会用紙) 昭和43年2月15日登記

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

A3判→A4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6年7月24日 山形地方事務所兼河江支局

登記官

公用

登記年月日：平成27年9月15日

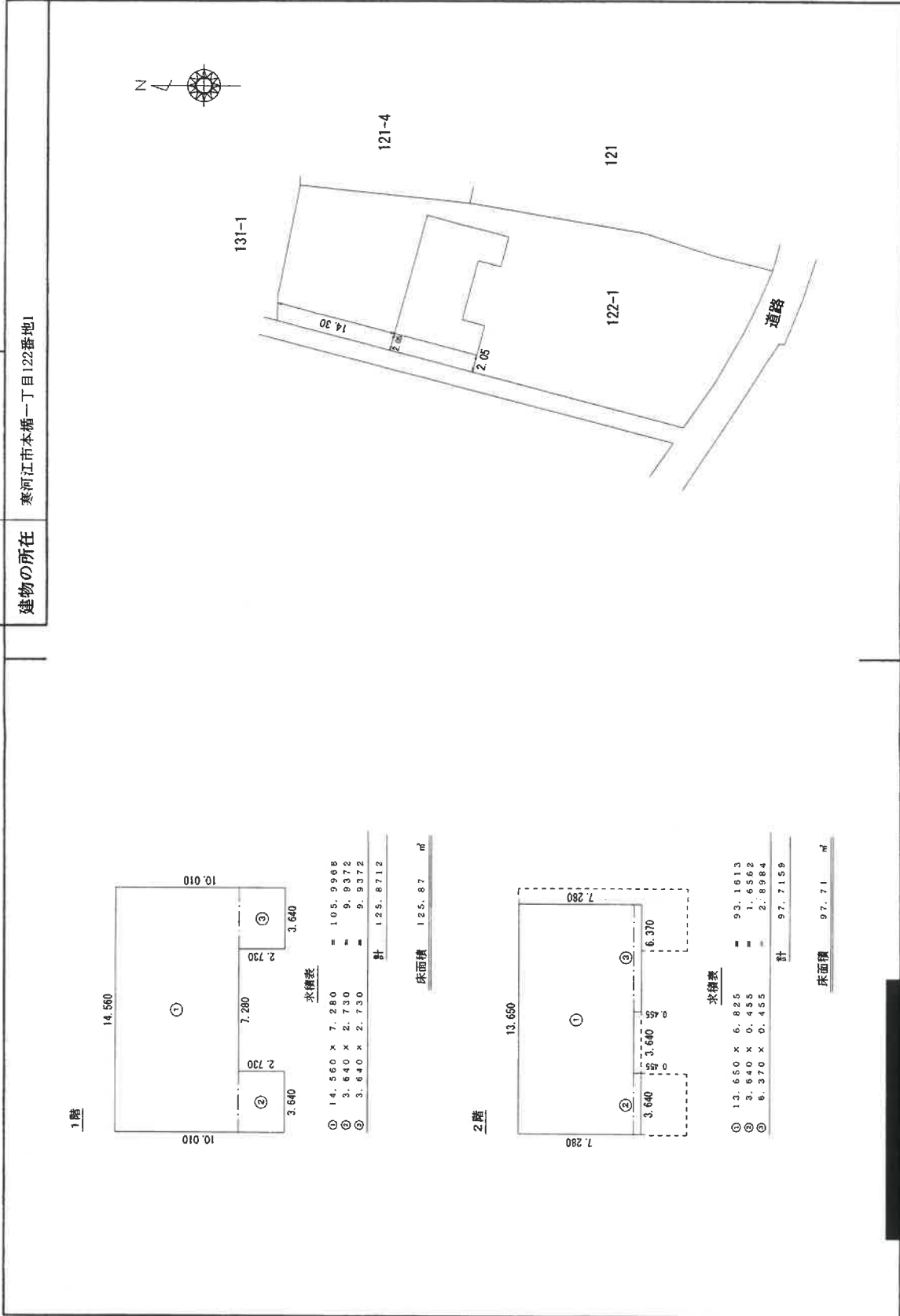
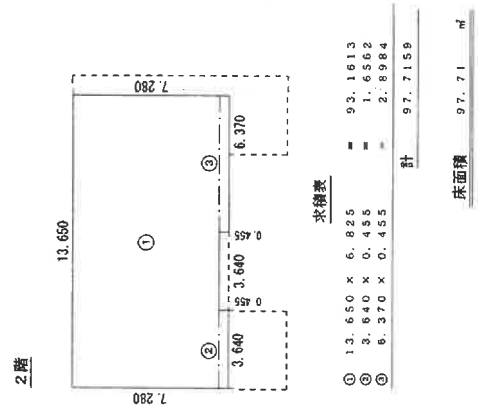
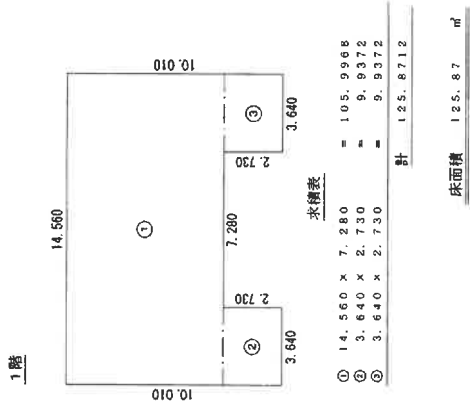
公用

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7月24日 山形地方支務局寒河江支局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	122番1の2
建物の所在	寒河江市本橋一丁目122番地1

各階平面図

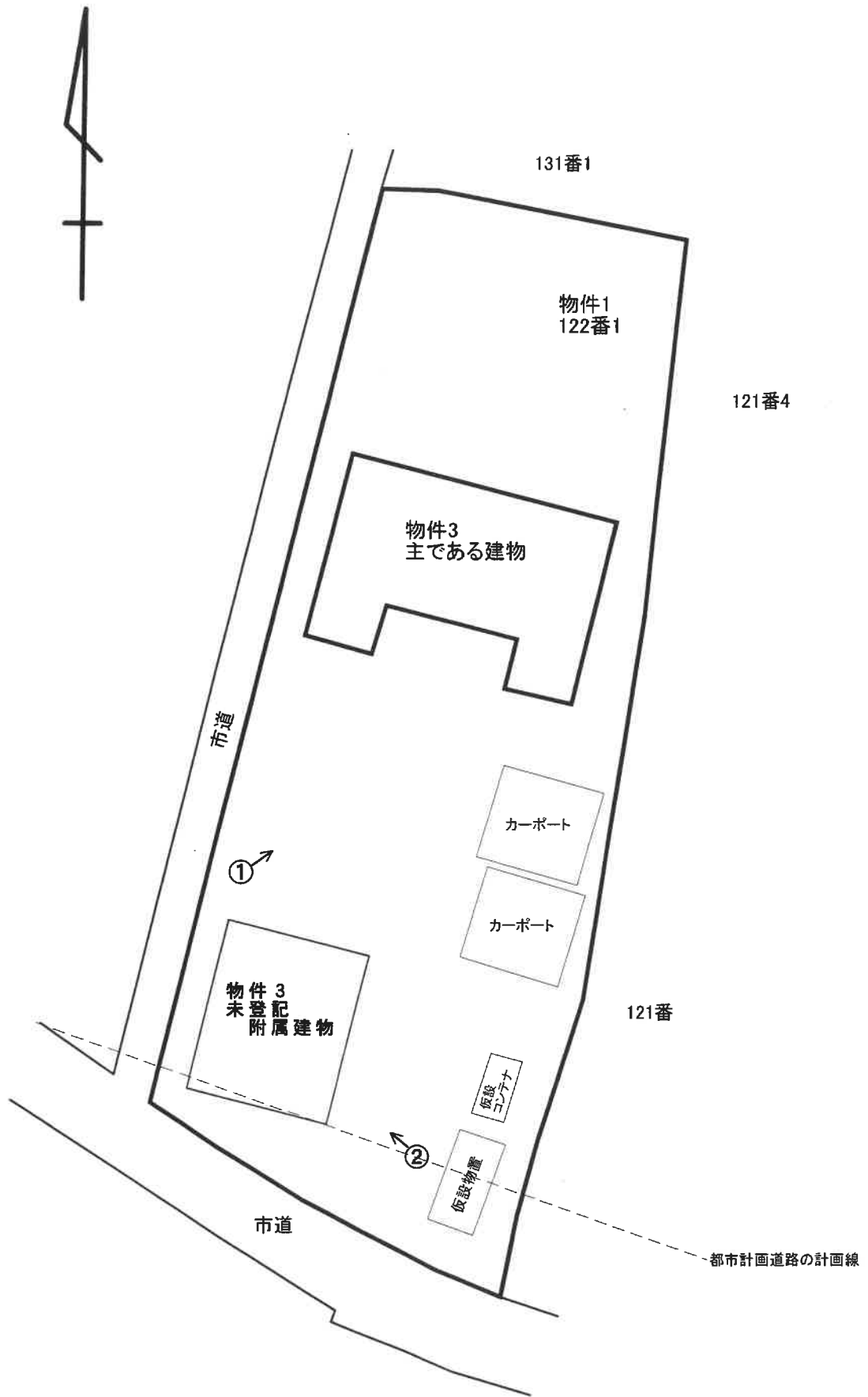


(白黒複製)

A 3判 → A 4判に縮小

作成者	年 月 日 作成	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
-----	----------	----	---------	-----	----	---------

土地建物位置関係図



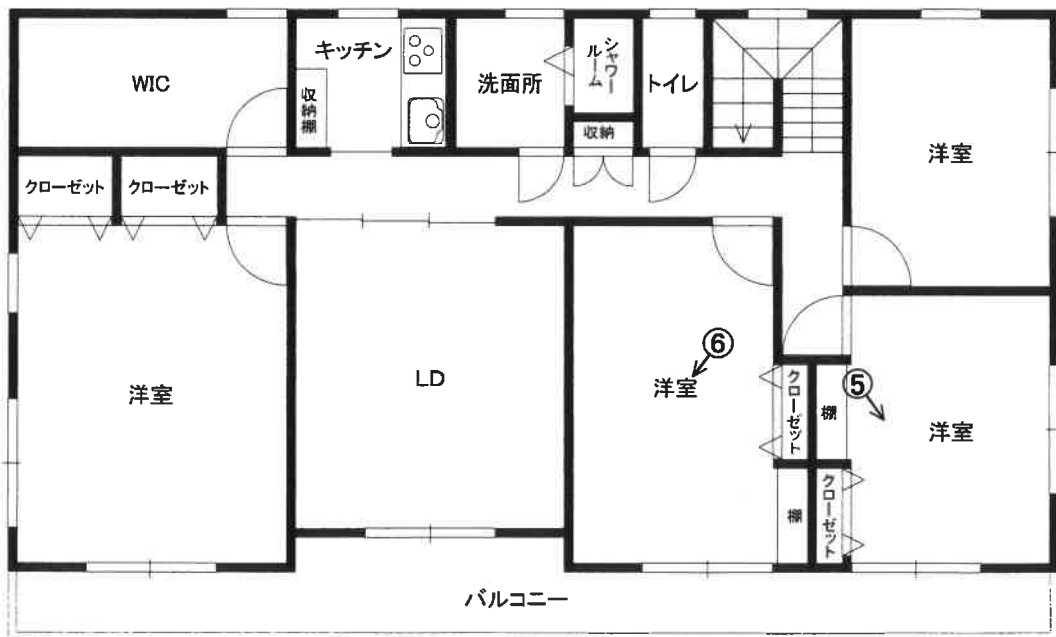
凡例 ←○写真撮影位置・方向

間取図 物件3の主である建物

1階

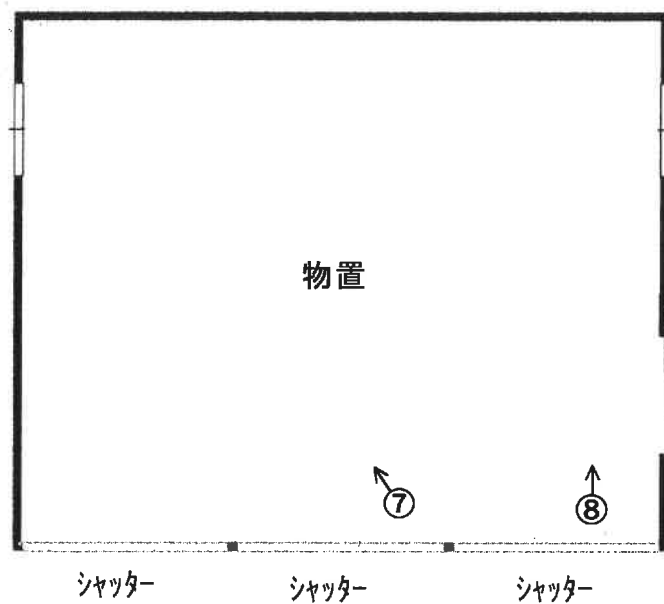


2階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図 物件 3 の未登記附属建物



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41号
令和6年12月9日現地調査
令和7年1月8日評価

山形地方裁判所 御中

再 評 価 書

物件1~3

評価人 不動産鑑定士
高 嶋 俊 幸

第1 評価額

一括価格	
金 22,470,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,410,000円
物件3(建物)	金 16,060,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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 番 地 目 地 積	寒河江市本楯一丁目 122番1 宅地 1,053.66㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	寒河江市本楯一丁目122番地1 122番1 作業場・物置 木造カラー鉄板葺2階建 1階 56.31㎡ 2階 33.12㎡ 延床面積 89.43㎡	現存しない
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	寒河江市本楯一丁目122番地1 122番1の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 125.87㎡ 2階 97.71㎡ 延床面積 223.58㎡	同左
	種 類 構 造 床面積	未登記附属建物 物置 軽量鉄骨造波トタン葺平家建 約71.37㎡ (概測面積)	
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地には、土地の東側から南東側にカーポートが2基、仮設物が2個存する。		
2	物件2は登記上は存在しているが、既に滅失しており、現存していない。		
3	物件1の南西側に存する未登記の物置については、物件3の常用に供されており、物件3の主である建物との位置関係等から、物件3の附属建物と判断した。		

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左沢線「寒河江」駅の南東方約2,000m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ国道112号背後の既成住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 法22条区域 物件1の南側には都市計画道路(3・4・9落衣本楯線、最終決定日平成14年12月13日、山形県告示第1260号、計画幅員12m)の計画はあるものの、計画決定のみであり、事業化は未定である。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	1,053.66㎡ (登記簿記載数量) 南側間口約22m、奥行約54m(公図による) 略長方形 角画地 特になし
接面道路	南側で幅員約4.8～5.0m舗装市道(バイパス本楯線、建築基準法第42条1項1号)、西側で幅員約2m舗装市道(本楯6号線)に接面する。 西側市道は建築基準法上の道路ではない(令和元年7月10日判定)。 各道路とは概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件3の敷地として利用されている。 詳細は現況調査報告書参照。	
隣地の状況等	物件1の土地について、東側は一般住宅、北側は畑、南側及び西側は道路となっている。東側との境界には側溝、土留め、塀が設置されている。北側との境界には明確な範囲を示すものはないが、除草されており、地籍図等から範囲は明確である。 各隣接地所有者との間で、境界等に関して特に紛争等はない模様。 詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : あり 都市ガス : 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。
賃貸借	特になし	

埋 蔵 文 化 財	「山形の宝マップ」によれば、評価物件は埋蔵文化財包蔵地である「本楯館跡」に該当している。
土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法の要措置区域等の指定、水質汚濁防止法の特定施設等の指定はなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、過去地図等による地歴調査においても土壤汚染を疑うような施設等は見受けられなかった。以上より評価物件の土壤汚染の可能性は低いものと判断されるが、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専門の調査機関による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査において、地下埋設物の存在を疑うような用途で利用された経緯はないが、掘削調査等を実施しておらず詳細は不明である。
自 然 災 害 等	「不動産情報ライブラリ」によると、評価物件は土砂災害警戒区域等の指定はないものの、浸水想定区域0.5m～3.0mに該当している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件3の未登記附属建物について、村山総合支庁建築課より取得した建築計画概要書によると、当該建物は以下の通り、建築確認等を受けて建築されていることを確認した。 <p>【建築確認】 確認済証交付者：株式会社山形県建築サポートセンター 確認済証番号：第423号 交付年月日：令和元年7月29日</p> <p>【完了検査】 検査済証交付者：株式会社山形県建築サポートセンター 検査済証番号：第R01ASC-00460号 交付年月日：令和元年9月5日 検査日：令和元年9月5日</p> <p>また、当該目的外建物は都市計画道路の計画線に抵触しているが、上記建築確認等を受ける際に、都市計画法第53条1項の許可（令和元年5月24日、指令建第168号）を受けていることを確認した。</p>

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

<物件3> 家屋番号 122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27年8月12日 新築 経過年数 : 約9年 経済的残存耐用年数 : 約11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 : ビニールクロス等 天井 : 板貼り、ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設備 : キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないものと判断し、建物の延床面積は登記面積を採用した。
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料間取図参照
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 適切に維持管理がなされており、特に劣化、不具合箇所等は見受けられなかった。 オール電化住宅であり、2階部分に流し台とシャワー室が設置されている。 (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。

< 物件3 附属建物 >

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 : 令和元年8月31日 新築</p> <p>※寒河江市役所で取得した家屋評価図面に記載された建築時期を記載。</p> <p>経過年数 : 約5年</p> <p>経済的残存耐用年数 : 約10年</p>
仕 様	<p>構造 : 軽量鉄骨造</p> <p>屋根 : 波トタン葺</p> <p>外壁 : トタン等</p> <p>床 : コンクリート</p>
床面積(現況)	未登記であるため、建物の延床面積は概測面積を採用した。
現況用途等	<p>階 層 : 平家建</p> <p>現況用途 : 物置</p> <p>間 取 り : 附属資料間取図参照</p>
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	<p>(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物は経年程度の老朽化が見受けられる。</p> <p>(2)有害物質の使用等 アスベストについては、建物の構造、用途、現地での目視調査等から判断して使用している可能性は低いものと推定されるが、詳細については専門の調査機関による調査が必要となる。</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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,000円/m ²	1.04	1,053.66m ²	1.00	14,250,000円

総額については、1万円未満を四捨五入した(以下同じ)。

ア 標準画地価格

地価調査 寒河江-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,300\text{円/m}^2 & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 101.0 & \times & 100 / 200.0 & = & 13,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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(西)+1

◇地域格差:環境条件格差を考慮

イ 個別格差 : 角画地+1%
方位(南)+3%

ウ 地 積 : 登記簿数量である1,053.66m²を採用した。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は必要ないと判断した。

② 物件3(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 ア×イ×ウ=エ
3	150,000円/m ²	223.58m ²	0.550	18,450,000円
3 未登記 附属建物	100,000円/m ²	約71.37m ²	0.667	4,760,000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、現価率を査定した。

<物件3>

経過年数約9年、経済的残存耐用年数約11年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / \text{総耐用年数}20\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0\%) \\ &= 0.550 \end{aligned}$$

<物件3 未登記附属建物>

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / \text{総耐用年数}15\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0\%) \\ &= 0.667 \end{aligned}$$

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	14,250,000円	0.25	法定地上権	3,560,000円

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等割合について、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 (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算	共有持 分割合	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額
	ア	(2①ウ)イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	14,250,000円	- 3,560,000円	-	-	1.00	0.60	6,410,000円
3	23,210,000円	+ 3,560,000円	-	1.00	1.00	0.60	16,060,000円
一括価格(合計)							22,470,000円

エ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

オ 市場性修正 : 必要なしと判断した。

カ 競売市場修正 : 競売市場特有の要因等を考慮の上、修正率を-40%と判定した。

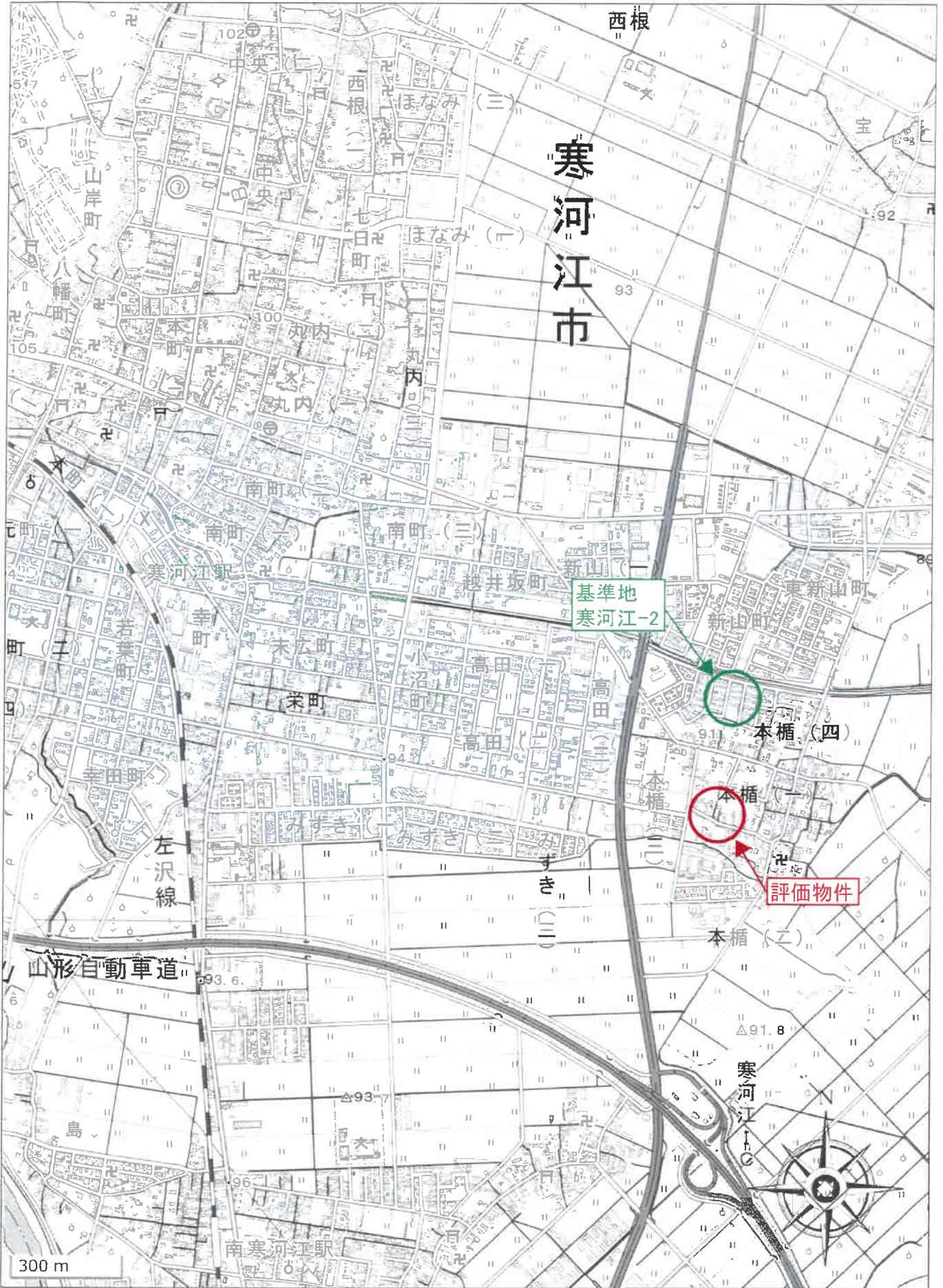
第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 : 寒河江-2
所 在 : 山形県寒河江市本楯四丁目20番32
価 格 : 26,300円/㎡
位 置 : JR左沢線「寒河江」駅の南東方約2,200m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西6m舗装市道
区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

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

以上



イ 135-1 ハ 131-2 ホ 2544-2 ト 131-4
 ロ 141-6 ニ 131-5 ヘ 2544-3 チ 111-7

(座標値種別：図上測定) -47189.896

公図写し



-47314.896 (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(touhokutaiheiyoukai:2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 本橋1丁目

請求部分	所在 寒河江市本橋一丁目				地番	122番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和49年10月			備付年月日(原図)	昭和55年2月1日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年6月25日
 山形地方務局寒河江支局
 登記官



請求番号：5-1
 (1/1)

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日：平成27年9月15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6月25日 山形地方事務所 東江支局

登記官

物件3 A3をA4に縮小

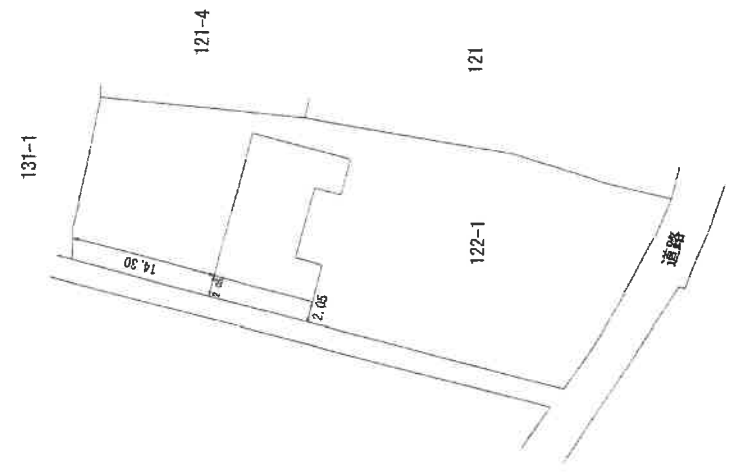
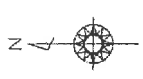
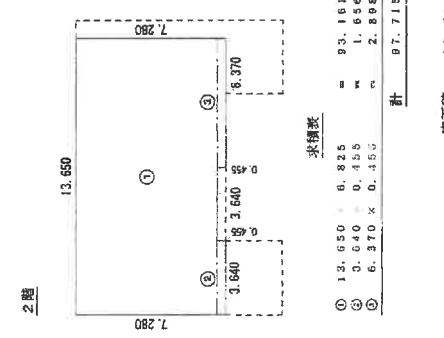
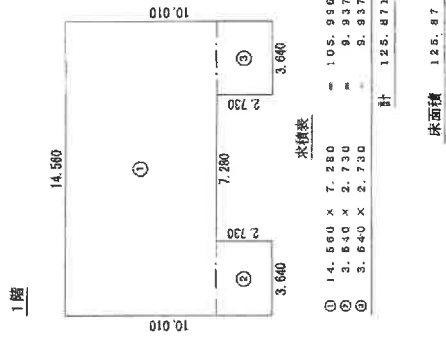
請求番号：5-3

建物図面

各階平面図

家屋番号 122番102

建物の所在 寒河江市本橋一丁目122番地1



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(日本工務世家屋調査士会連合会用紙)

(日置製)

登記年月日：昭和43年2月15日

139239

家屋番号	122~1
建物の所在	岩手県北上市大森町上井町丁122~1 本橋一丁目

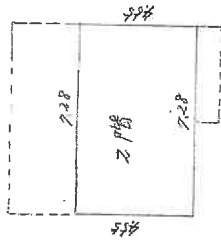
建各階平面図

85598

昭和43年2月4日	作製年月日
作製者	申請人

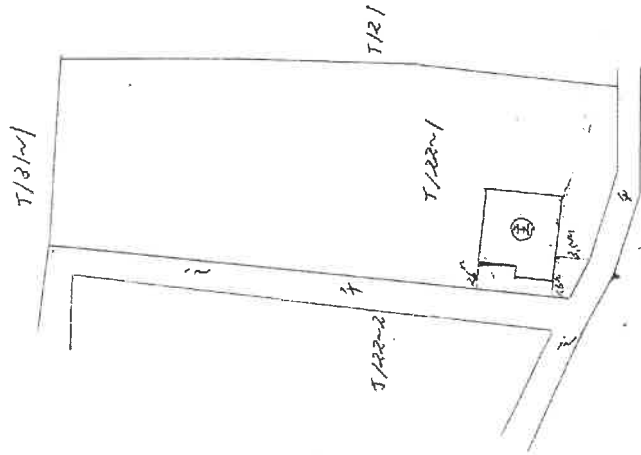
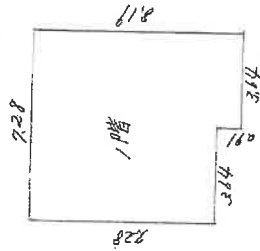
床面積(2階)

$468 \times 228 = 106704$ 平方メートル



床面積(1階)

① $128 \times 5.64 = 722.112$
 ② $819 \times 2.84 = 2325.96$
 合計 $66,070.87$ 平方メートル



(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和43年2月15日 登記

縮尺	1/800	1/200
----	-------	-------

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6月25日 山形地方建設局 登記官

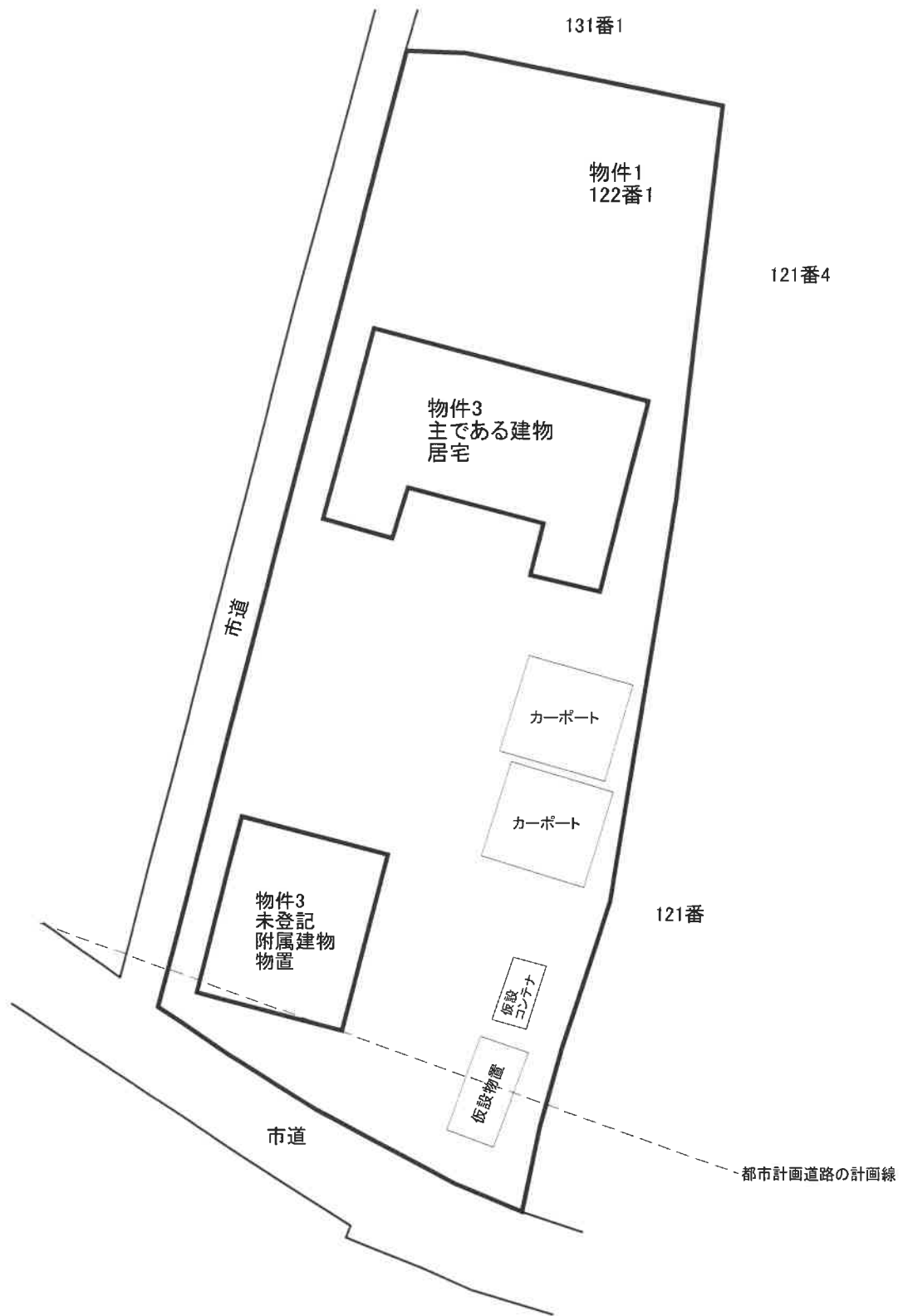
物件2(現存しない) A3をA4に縮小

請求番号：5-2

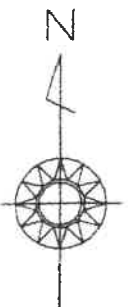
建物配置図

令和6年(ケ)第41号

(物件1、3)



※物件2の建物は現存しない



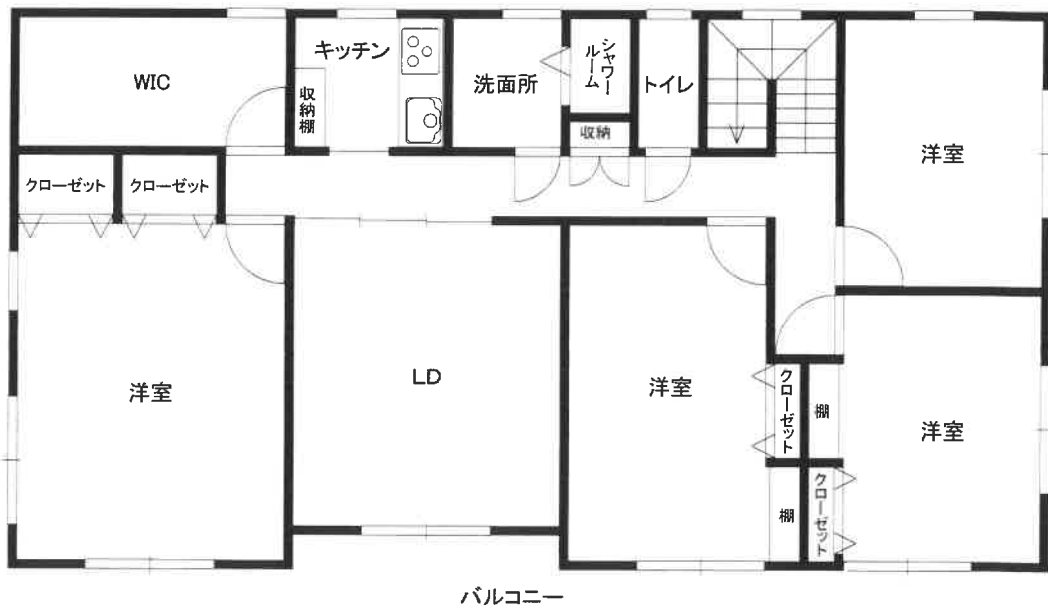
建物間取図

令和6年(ケ)第41号

(物件3 主である建物)



1階 125.87㎡ (登記面積)

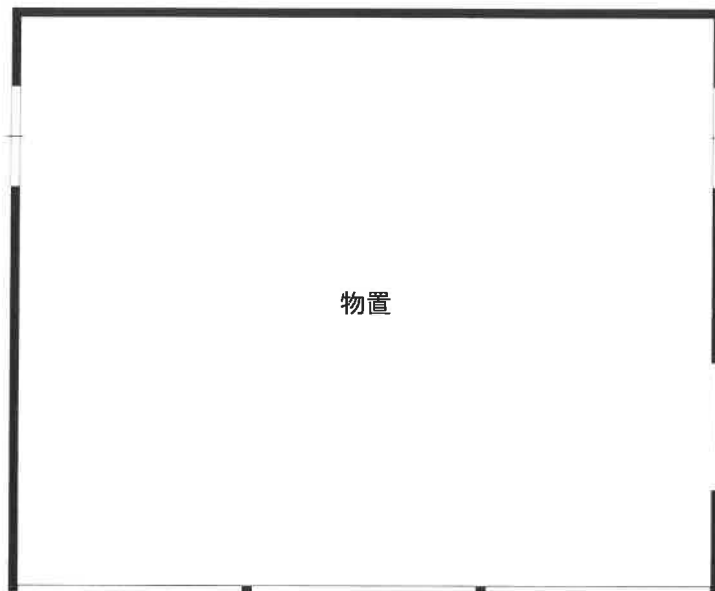


2階 97.71㎡ (登記面積)

建物間取図

令和6年(ケ)第41号

(物件3 未登記附属建物)



約71.37㎡ (概測面積)