

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B I T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 10 月 21 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 12 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 7 年 10 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	1, 590, 000 1, 272, 000	一括	318, 000	29, 839	7, 409
1	940, 000				
2	650, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新庄市大字松本字北浦 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市大字松本字北浦 1 4 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 番 5 |
| | 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 1 3 . 4 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階約 1 1 8 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8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, 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 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

南側水路との境界の一部が不明確である。

《 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 | 新庄市大字松本字北浦 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市大字松本字北浦 1 4 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 番 5 |
| | 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 1 3 . 4 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階約 1 1 8 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



令和7年(ヌ)第7号
令和7年 4月30日受理
令和7年 6月27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 | 新庄市大字松本字北浦 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市大字松本字北浦 1 4 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 番 5 |
| | 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 1 3 . 4 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	山形県新庄市大字松本148番地の5				
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、土地上下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：1階 118㎡（概測）				
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、西側で幅員約5mの舗装道路(建築基準法第42条1項5号道路 昭和50年9月12日指定 私道第2217号)に接面している。東側に学校の敷地を挟んで水路があり、北側と西側(道路北側部分)にはブロック塀があるため、境界は明瞭である。南側には水路(法定外公共物)があり、公図上では境界は直線になっているが、現況では、水路はやや曲線状になっていることから、境界は直線ではなく、一部不明瞭な箇所がある。
- 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の土地について、南東側角に、日本電信電話株式会社の電柱がある。この電柱の契約者はAで、敷地使用料として、年間1,500円をAが受け取っている。
- 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、雨漏りしている箇所が複数見られ、車庫兼物置の天井は、天板がはがれかかっている。
- 6 物件2の建物について、ペットは飼っていない。
- 7 物件2の建物について、Aによると、令和6年7月末の最上地方の豪雨により、東側の水路が氾濫し、物件1の土地に流れ込み、床下浸水の被害に遭ったとのこと。

(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)	1 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の土地の南東側角に、電柱が1本建てられています。これは日本電信電話株式会社のもので、私が土地所有者として契約して、敷地利用料として年間1,500円受け取っています。 3 物件2の建物には、私が住居として利用し占有しています。第三者に貸している部分はありません。 4 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所が何か所かあります。築50年近くなっているので、老朽化もかなり進んでいます。 5 物件2の建物で、ペットは飼っていません。 6 物件2の建物について、令和6年7月末の最上地方の豪雨で、東側の学校側から大量の水が水路に流れて氾濫し、物件1の土地に流れ込みました。そのせいで、物件2の建物が床下浸水しました。
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、債務者A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
7年5月2日 (金) : - :	執行官室	山形地方法務局新庄支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (5月9日受理)
7年5月9日 (金) 12:30-12:40	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、目的外建物の有無確認、評価人同行なし
7年5月21日 (水) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年6月6日 (金) 10:00-11:00	物件所在地	現況調査、評価人立会、建物立入調査、占有確認、境界確認、立会したAから陳述を得る
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 を立ち合わせ、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。

地番区域見出
大字松本

請 求 部 分	所 在	新庄市大字松本字北浦				地 番	148番5			
出 力 縮 小 尺 寸	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					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和52年11月30日		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7年5月7日
山形地方法務局新庄支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

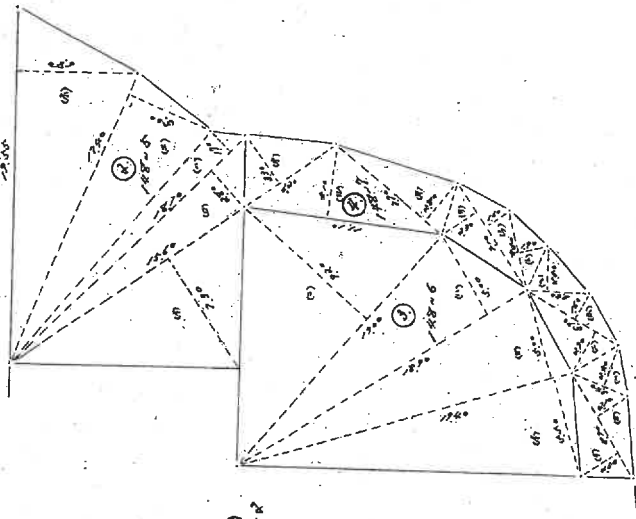
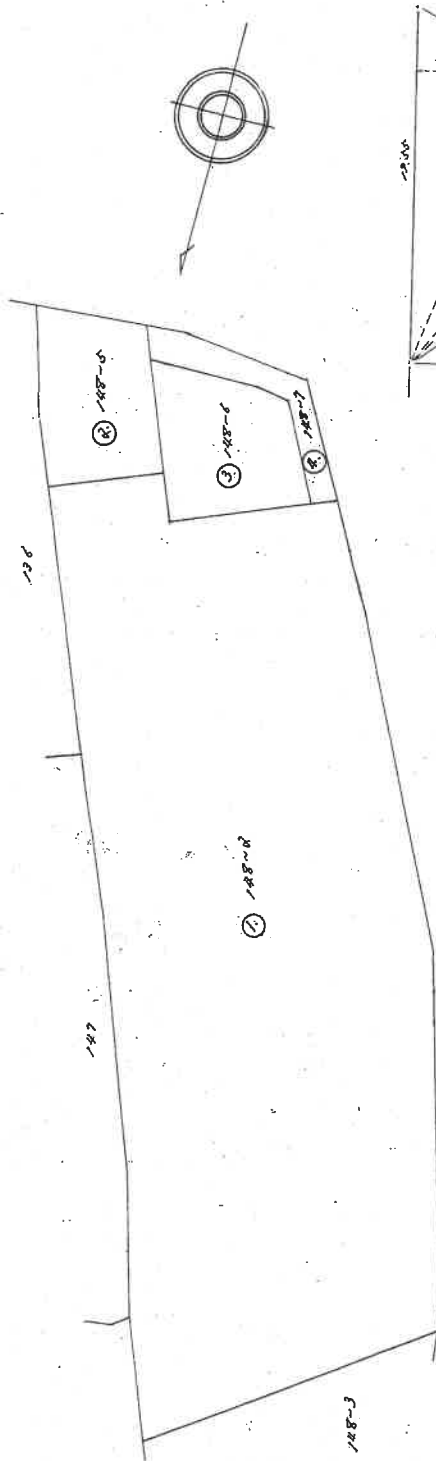
登記年月日：昭和47年5月9日

64222

地番 148-2・後新 148-2・148-5・148-6・148-18・148-28
148-2・148-5・148-13・148-24・148-26

土地の所在 新庄市大字松本字北浦
148-2

積測量図



求積	
148-2	148-2
148-5	148-5
148-6	148-6
148-18	148-18
148-28	148-28
合計	合計
148-2	148-2
148-5	148-5
148-6	148-6
148-18	148-18
148-28	148-28
合計	合計

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年5月9日登記

縮尺 1/300

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7年5月7日

山形地方方法務局新庄支局

登記官

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5月7日 山形地方方法務局新庄支局

令和7年5月7日

山形地方法務局新庄支局

說明書

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号: 2-3

圖面階各

面
圖
物
建

家屋番号 148番5

新庄市大字松本字北浦148番地5

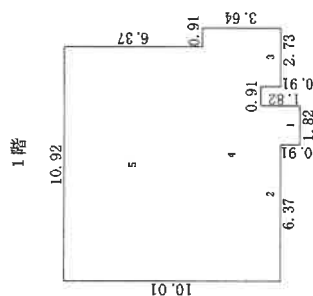
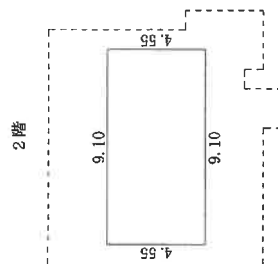


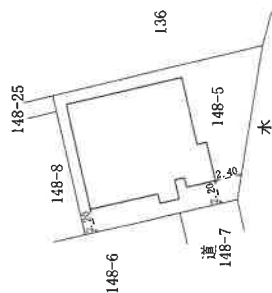
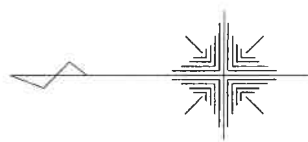
表 積 求

1	1.82	×	0.91	=	1.6562
2	8.19	×	0.91	=	7.4529
3	2.73	×	0.91	=	2.4843
4	11.83	×	2.73	=	32.2959
5	10.92	×	6.37	=	69.5604
合 計					113.497
床面積					113.44 m ²



求 積 表

$9.10 \times$	$4.55 =$	41.4050
合計		41.4050
床面積		41.40 m^2



作者

(平成 24 年 3 月 12 日作成)

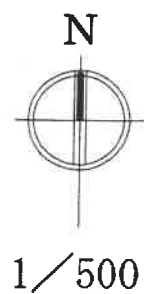
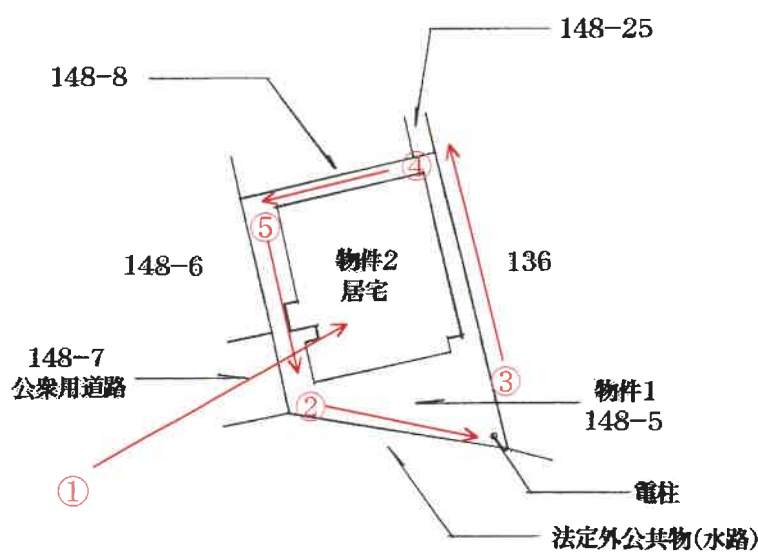
人
類
學

氏

500

土地建物位置関係図

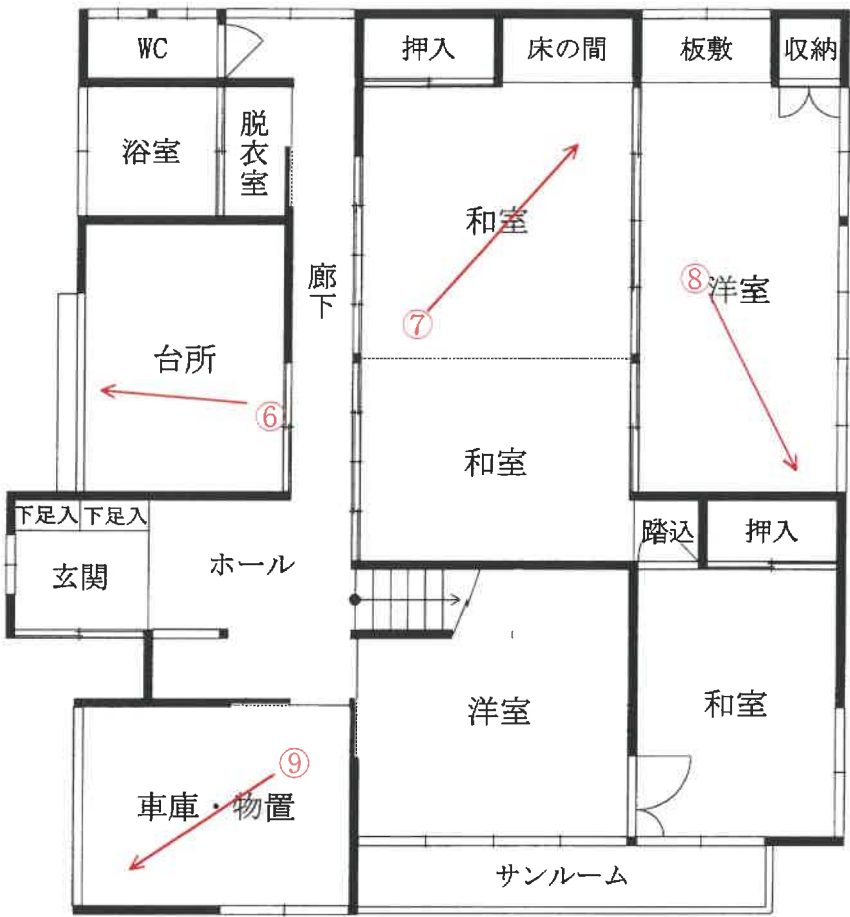
物件 1, 2



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

建物間取図

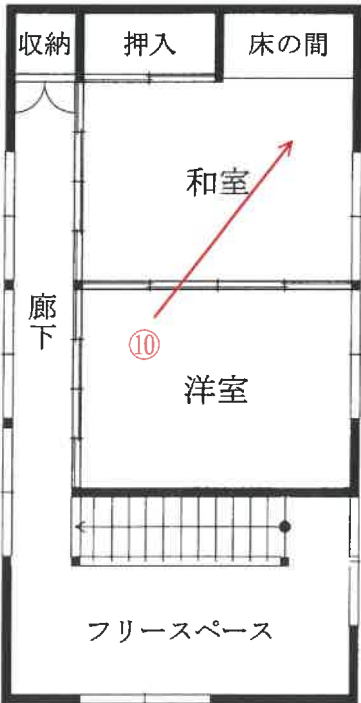
物件 2



1 F

(概測 118㎡)

凡例 : 写真撮影位置方向○→



2 F

(41.40㎡)

(10 枚目)

写真① (建物外観)



写真② (物件1 南側境界付近)



写真③(物件1 東側境界付近)



写真④(物件1 北側境界付近)



(12 枚目)

写真⑤ (物件1 西側境界付近)



写真⑥ (物件2 1階 キッチン)



写真⑦(物件2 1階 和室)



写真⑧(物件2 1階 洋室)



写真⑨(物件2 1階 車庫・物置天井)



写真⑩(物件2 2階 洋室・和室)



令和 7 年（ 又 ） 第 7 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 25 日 評 価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

安孫子 直樹

第 1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 5 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 5 0, 0 0 0 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合計価格である。
- 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 地目 地積	新庄市大字松本字北浦 148 番 5 宅地 207.63 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新庄市大字松本字北浦 148 番地 5 148 番 5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 113.44 m ² 2 階 41.40 m ²	1 階 概測 118 m ² 上記以外はほぼ同左
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）

位 置 ・ 交 通	JR 奥羽本線 新庄駅 南西方 約 1.7 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	新庄市市街地の南西寄りに戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。	
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 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1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条指定区域 日影規制区域
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	207.63 m ² (登記) 間口 約 5m、奥行 約 13.5m ほぼ台形地 中間画地 平坦地
接 面 道 路	西側 約 5m 舗装道路 等高に接面 (建築基準法第42条1項5号道路 昭和50年9月12日、私道第2217号)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1土地の所有者が、物件2建物の敷地として使用し占有している。 目的外建物 なし 東側 学校、西側 住宅・道路、南側 水路、北側 店舗兼住宅	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり、ガス配管 なし、下水道 あり ※ 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でき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。	

特 記 事 項	土壌汚染の可能性：本物件について土壌汚染対策法 6 条 1 項に基づく要措置区域及び同法 11 条 1 項に基づく形質変更時要届出区域の指定は無く、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出もない。但し、土壌汚染の有無は指定調査機関などの専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。 埋蔵文化財の有無：本物件は文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 地下埋設物の有無：立会人である本件土地所有者の陳述によれば、本物件 2 建物の台所床下部分に、現在使用していない埋め立てられた井戸が存在するとのことであるが、現地では確認することが出来なかった。現地調査、地歴調査等による限りにおいて、それ以外の地下埋設物が存在する可能性は低いが、詳細な調査を行ったものではなく確定はできない。 土砂災害防止法による規制：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定はない。 その他：① 本件土地と南側隣接地との境界に一部不明確な箇所がある。 ② 本件土地の南東角付近に電柱が 1 本存在する。 ③ 新庄市洪水ハザードマップによれば、本件土地は洪水浸水想定区域外となっている。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) : 昭和 47 年 11 月 23 日新築 昭和 55 年月日不詳増築 経 過 年 数 : 約 50 年 経済的残存耐用年数: 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル・角波鉄板 ほか 天 井 : 合板貼・ボード貼 ほか 内 壁 : 合板貼・ジュラク壁 ほか 床 : 畳敷・合板貼 ほか 設 備 : 電気・給排水・給湯・衛生・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続あり 下 水 道 : 建物接続あり 都市ガス : なし (LP ガス使用)
床面積 (現況)	1 階 118 m ² (概測) 2 階 41.40 m ² (登記) 延べ 159.40 m ² ※. 1 階南側サンルーム部分を増築している。
現況用途等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 7K+車庫・物置
品 等	中位
保守管理の状態	劣る (軒天・外壁に亀裂や損傷、天井に剥離や雨漏り痕、内壁の剥離、床・建具等に損傷や汚れ等が見られる。)
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し占有している。
特 記 事 項	① 本建物について、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。 ② 建物所有者によれば、令和 6 年 7 月の豪雨災害により床下浸水の被害があったとのことである。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	18,900	0.88	207.63	0.7	2,420,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 新庄－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
(百円未満四捨五入)

$$22,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/118 = 18,900 \text{ 円/㎡}$$

◇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：画地条件（方位 ＋2%）

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の各格差を考慮し、＋18%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：－12%（以下各条件格差率の相乗積）

街路条件 －5%（内訳：系統・連続性 －3%、幅員 －2%）

画地条件 －7%（内訳：間口 －8%、方位 ＋1%）

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：当該土地の最有効使用との格差、建物の経済的残存耐用年数、更地化の難易の程度等敷地と建物との関連性を考慮し、上記のとおり査定した。

② 建物価格（物件 2）

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	159.40	0.01	240,000

ア．再 調 達 原 価：目的建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ．現況延床面積：未登記の増築がある 1 階部分については概測面積を採用し、2 階部分の登記面積と合計した延床面積を採用した。

ウ．現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

- ・ 経過年数 約 50 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 30%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 1 年
÷ (経過年数 50 年 + 経済的残存耐用年数 1 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.01

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

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	2,420,000	1.0	0.35	法定地上権	850,000

イ．土地利用権等の及ぶ範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ．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

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エ) イ	占有 減価 補正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,420,000	－ 850,000		1.0	0.6	940,000
2	240,000	＋ 850,000	1.0	1.0	0.6	650,000
一 括 価 格 (合計)						1,590,000

ウ．占有減価補正：補正なし

エ．市場性修正率：修正なし

オ．競売市場修正率：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。

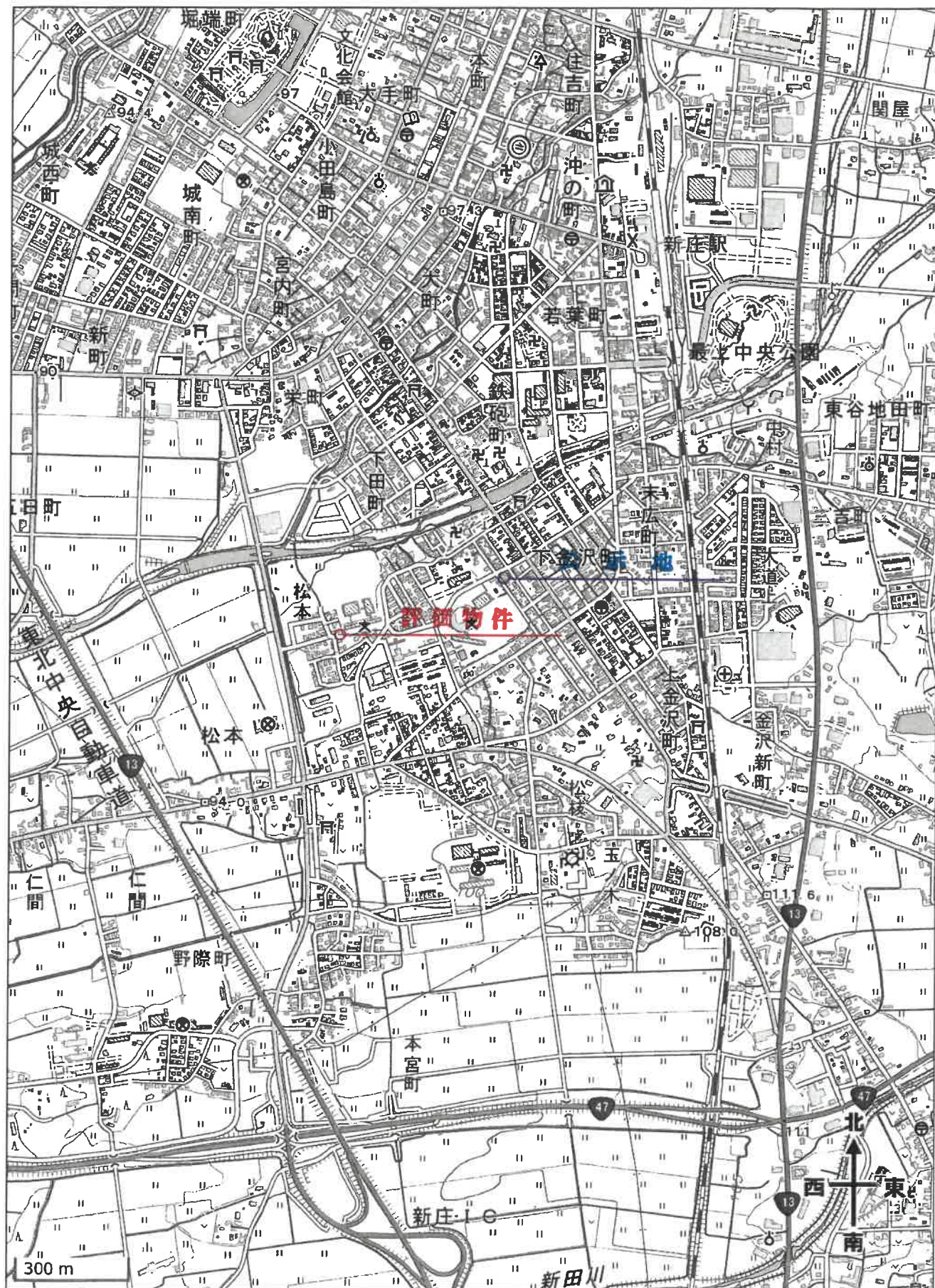
第6. 参考価格資料

地価公示価格等	地価公示
標準地番号	新庄-2
調査基準日	令和7年1月1日
所在及び地番	山形県新庄市下金沢町2584番2外
住居表示	「下金沢町13-25」
用途区分	住宅地
交通施設、距離	新庄、1,200m
価 格(円/㎡)	22,700(円/㎡)
対前年変動率(%)	0.0(%)
地 積(㎡)	175(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)3F
利用現況	住宅
給排水等状況	一・水道・下水
周辺の土地利用現況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
前面道路の状況	南西 5.5m 市道
その他の接面道路	一
都市計画区域区分	非線引都市計画区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	第一種中高層住居専用地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	一

第7. 附属資料

- 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

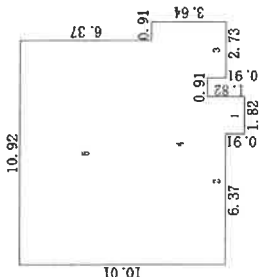


登記年月日：平成24年4月12日

各階平面図

家屋番号	148番5	建物図面
建物の所在	新庄市大字松本字北浦148番地5	

1階

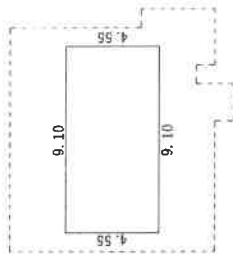


求積表

1	1.82 × 0.91	=	1.6562
2	8.19 × 0.91	=	7.4529
3	2.73 × 0.91	=	2.4843
4	11.83 × 2.73	=	32.2959
5	10.92 × 6.37	=	69.5604

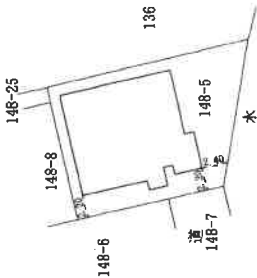
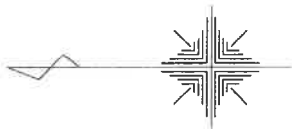
合計 113.4497
床面積 113.44 m²

2階



求積表

9.10 × 4.55	=	41.4050
合計		41.4050
床面積		41.40 m ²



作成者

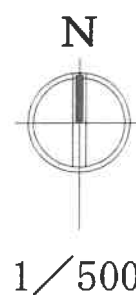
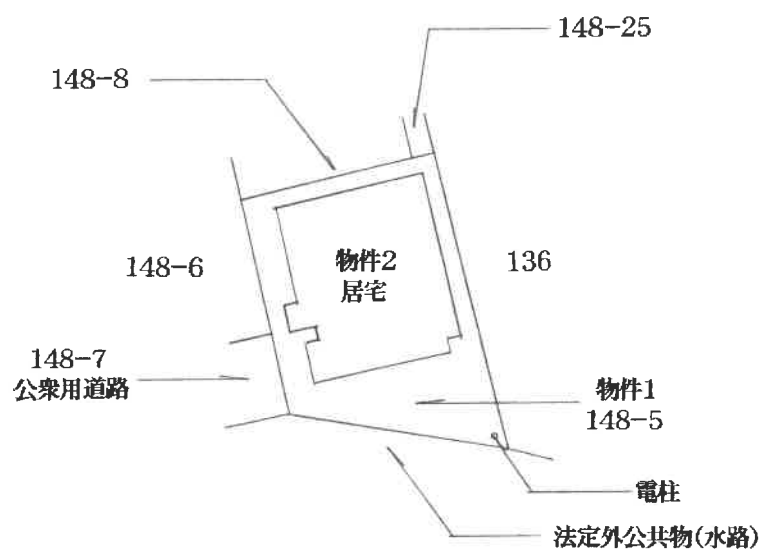
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

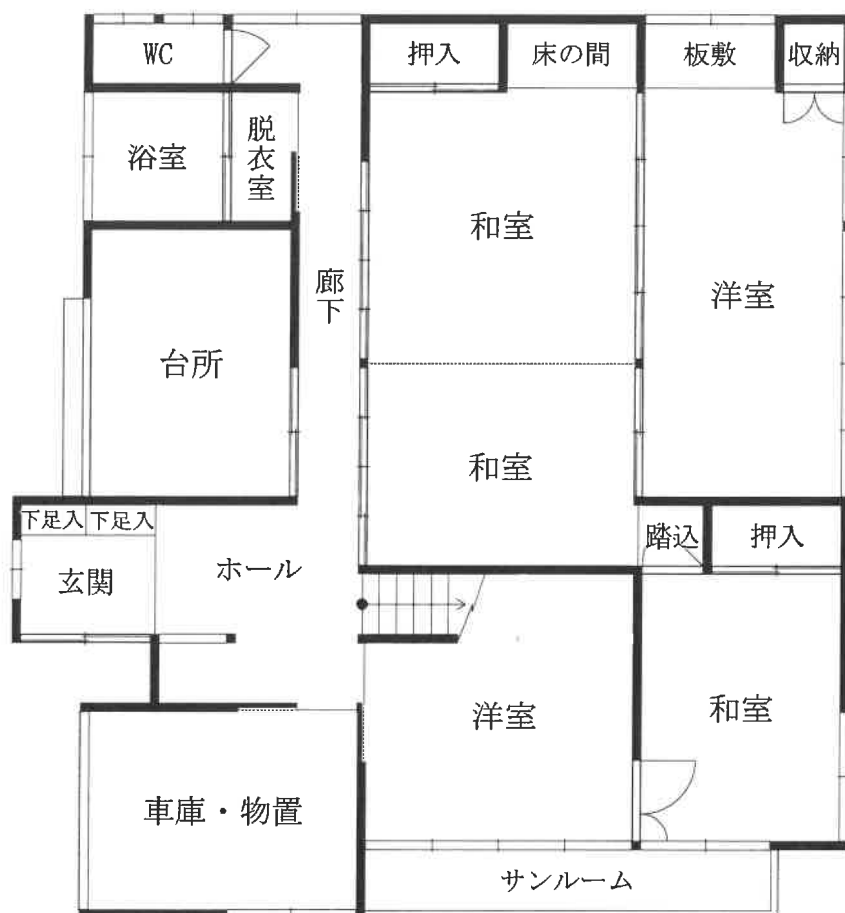
建物配置図

物件 1, 2



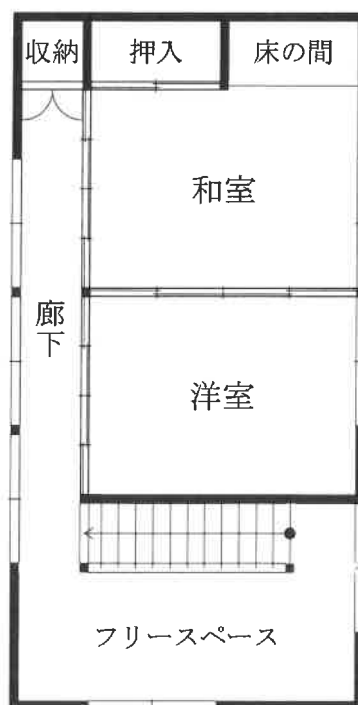
建物間取図

物件 2



1 F

(概測 118㎡)



2 F

(41.40㎡)