

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12月23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 1月13日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月12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12月23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)
1～3	2,170,000 1,736,000	一括	434,000	85,124	20,462
1	1,240,000				
2	240,000				
3	690,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西村山郡河北町谷地字十二堂 |
| | 地 番 | 4 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 6. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西村山郡河北町谷地字十二堂 |
| | 地 番 | 4 5 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西村山郡河北町谷地字十二堂 4 5 6 番地 1、4 5 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 2. 2 5 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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】

本件建物のうち、1階作業場部分全部をDが占有している。同人の賃借権は、
抵当権に遅れる。ただし、代金納付から6か月間、明渡しが猶予される。

本件建物のうち、1階作業場を除く部分は本件共有者A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 西村山郡河北町谷地字十二堂

地 番 4 5 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 6 6 . 4 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂

地 番 4 5 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 1 . 2 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂 4 5 6 番地 1、4 5 7
番地 2

家屋 番号 4 5 6 番 1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 2 . 2 5 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業場

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第8号
令和7年 3月 6日受理
令和7年 6月 6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 西村山郡河北町谷地字十二堂

地 番 4 5 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 6 6 . 4 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂

地 番 4 5 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 1 . 2 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 西村山郡河北町谷地字十二堂 4 5 6 番地 1、4 5 7
番地 2

家屋 番号 4 5 6 番 1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 2 . 2 5 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県西村山郡河北町谷地字十二堂456番地の1		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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A ☐ その他の者 上記Aが、土地上にある下記建物を所有し、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3		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・作業場 ☐ 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	☒ 建物共有者A ☒ その他の者D 上記Aが本建物の作業場を除く全部を居宅（空室の状態）として使用している 上記Dが本建物の作業場部分全部を使用している ☒ 「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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件3の建物の1階作業場部分全部)	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業場	
☒ 関係人(☒ A (所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年 9月 1日	
最初の	契約日	令和 5年 9月 1日	
契約等	期間	令和 5年 9月 1日から ☒ 令和 年 月 日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者D ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金45,000円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 90,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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と2の土地について、物件3の建物の敷地となっているため、一体地とする。
- 2 一体地について、南西側で舗装町道に接面している。また、南東側で接面している土地(地番456番4及び地番457番4の土地)2筆については舗装道路になっているが、建築基準法第42条1項5号道路として、位置指定を受けている(昭和49年4月10日 第2058号)。北東側及び北西側にはコンクリートの土留があり、境界は明瞭である。
- 3 一体地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 一体地のうち、物件1の土地には、南側角と西側境界付近に電信柱がそれぞれ設置されている。ともに東北電力株式会社が設置したものであるが、南側角にある電柱は、電線が外されていて、現在使用されていない。西側境界付近にある電柱のみが使用されている。契約者はAが代表者である法人であり、その法人に対して毎年東北電力株式会社敷地利用料が支払われている。
- 5 物件1の土地の北西側に、構築物として、プレハブ小屋が立てられているが、屋根の一部が大きく破損している。また、北東側に仮設物置が設置されている。
- 6 物件1の土地の東側に、定着物として、キューピクルが1基設置されている。また同じく定着物として、物件3の建物の東側に、定着物として、下屋が2か所設置されている。これは、材料や製品の積み下ろしの際に、降雪や降雨を防ぐためのものである。
- 7 物件3の建物について、現在部品加工業を営む個人事業者Dに、1階に2箇所ある作業場を賃貸している。そのうち南側にある作業場の一部には、Aが取引先から預かっている機械類や、材料が入った大きな袋等を置いているが、これは、Dの好意により置いているもので、取引先に返却または廃棄後は、空いた場所をDが使用することになっている。
- 8 物件3の建物について、1階南側部分と2階に居住用の部屋があり、数年前まで、建物共有者のBが住居として使用していたとのことであるが、現在は居住しておらず、空き部屋になっている。物件3の建物の居宅部分については、Aが空き家の状態で占有している。
- 9 物件3の建物の作業場部分の壁が、長年の風雪によって剥がれている箇所が複数見られる。
- 10 物件3の建物について、Aによると、水道管が破損して漏水の状態にあり、水道を止めているため、トイレはまったく使用できない状態であるとのこと。

(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 (所有者)	1 一体地については、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件2の西側にある電柱は、東北電力株式会社が建てたもので、私が代表者になっている株式会社アルファ・テクノツールに対して、毎年敷地使用料が支払われています。 3 物件3の建物について、居住部分は、以前Bが家族と暮らしていましたが、今は使用していませんので、空室となっています。私が空き家の状態で占有しています。 4 物件3の作業場について、令和5年9月1日より、個人事業主のDに貸しています。賃貸借契約書上は作業場全部を貸していることになっていますが、それ以前から預かっている取引先の機械類や、材料の入った大きな袋を、相当数作業場の一部に置いています。賃借人のDの好意により、無償で置かせてもらっています。今後、機械や袋を返却または廃棄した場合は、空いた場所をDに使用してもらうことになっています。 5 物件3の建物について、長年の風雪により、壁が破損して開いている箇所がかなりあります。 6 物件3の建物内のトイレについて、現在水道管が破損して水が漏れている状態にあり、水道を止めているため、トイレが全く使用できない状態です。
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3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、建物共有者Aと作業場の賃借人であるD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
7年3月12日 (水) : - :	執行官室	山形地方法務局寒河江支局に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 (3月18日受理)
7年3月19日 (水) 11:30-11:40	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、建物外観、前面道路接道 確認
7年4月18日 (金) : - :	執行官室	A、B及び破産管財人Cに通知を出す
7年4月22日 (火) 14:10-14:20	執行官室	破産管財人Cに架電し、Aに連絡してもらい、現況調 査の際に立ち会ってくれるよう要請する。
7年4月25日 (金) 14:45-16:00	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。※事前にAか ら連絡がなかったため、立会人Eと解錠技術者Fを同 行する。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 4月25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E及び解錠技術者F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

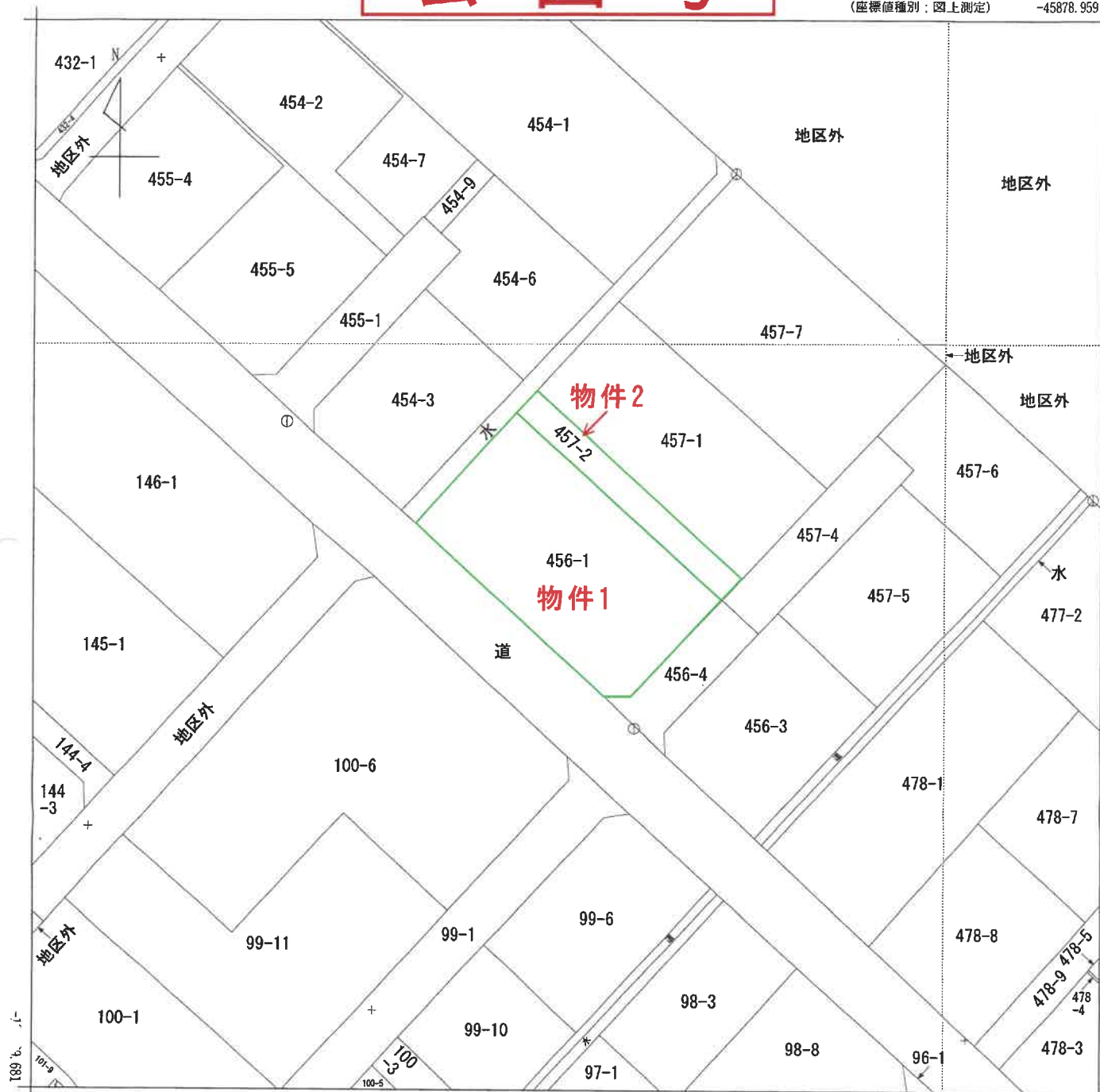
公 図 写

4 99-1

(座標値種別：図上測定)

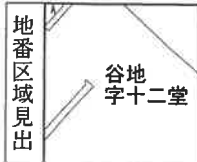
-45878.959

-174103.681



-46003.959 (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。



A 谷地字十二堂

請 部 分	所 在	西村山郡河北町谷地字十二堂					地 番	456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	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和54年8月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和56年8月19日			補 事 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3月14日

山形地方方法務局寒河江支局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成17年5月20日

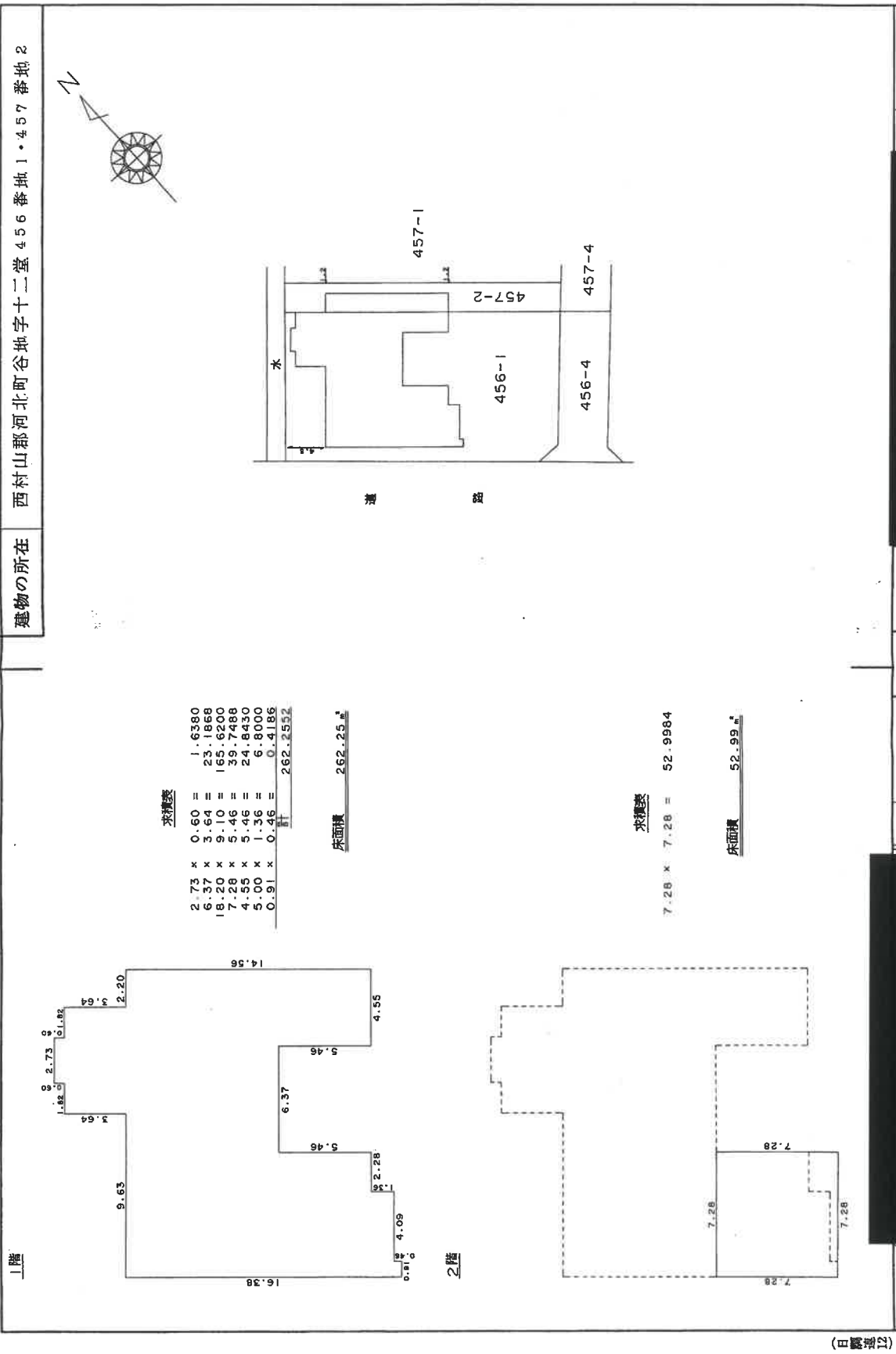
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月14日 山形地方建設局寒河江支局

登記官

216816 各階平面図

家屋番号	456番1
建物の所在	西村山郡河北町谷地字十二堂456番地1・457番地2

建物図面
各階平面図



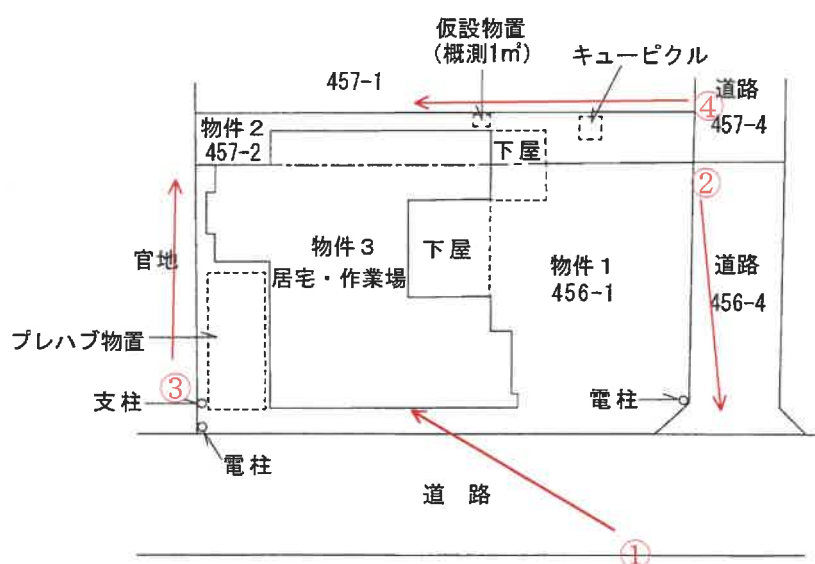
A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平成 17 年 5 月 20 日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

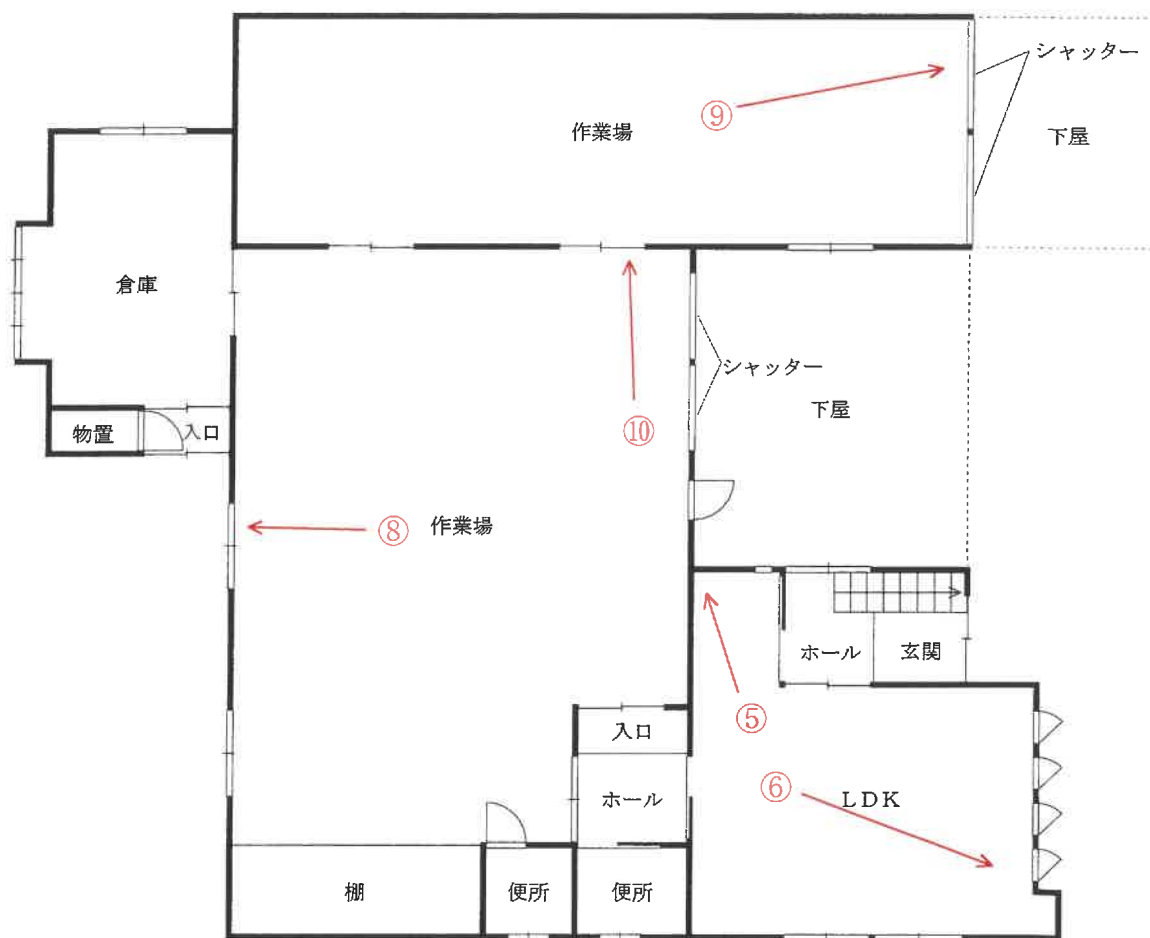
土地建物位置関係図



凡例： 写真摄影位置方向○————→

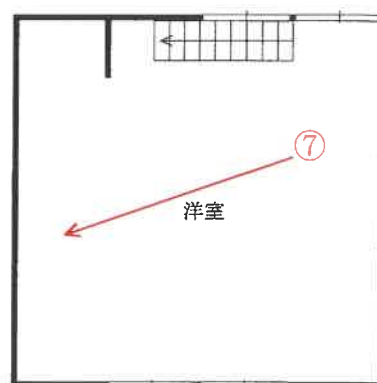
建物間取図

物件 3



1F

(262.25 m²)



2F

(52.99m²)

凡例 : 写真撮影位置方向○→

(10 枚目)

写真① (建物外観)



写真② (物件1 南東側境界付近)



写真③ (物件 1 北西側境界付近)



写真④ (物件 2 東側境界付近)



写真⑤(物件3 1階 キッチン)



写真⑥(物件3 リビングルーム)



写真⑦(物件3 2階 洋室)



写真⑧(物件3 1階 作業場壁)



写真⑨ (物件3 1階 作業場)



写真⑩ (物件3 1階 作業場)



(15 枚)

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査
令和 7 年 6 月 6 日 評 価
(Y 2 1 0 0 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 2, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円
物件 2	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件 3	金 6 9 0, 0 0 0 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・2の土地の内訳価格は物件3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	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	西村山郡河北町谷地字十二堂 456 番 1 宅地 566.45 m ²	左記にほぼ同じ
2	所在地 地積	西村山郡河北町谷地字十二堂 457 番 2 宅地 111.24 m ²	左記にほぼ同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西村山郡河北町谷地字十二堂 456 番地 1、 457 番地 2 456 番 1 居宅・倉庫 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 262.25 m ² 2 階 52.99 m ²	居宅・作業場 その他はほぼ同じ
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・2）

位 置 ・ 交 通	J R左沢線寒河江駅の北東方約 7.6 km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	河北町中心部付近に戸建住宅が建ち並ぶ中に作業場等が介在する住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70 200 なし なし
画 地 条 件	地 積 間 口 × 奥 行 形 状 地 勢 道 路 接 面 そ の 他	677.69 m ² 約 32m×約 21m ほぼ長方形 ほぼ平坦 角地 なし
接 面 道 路 の 状 況	南西側が約 8m の舗装町道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に ほぼ等高に、南東側が約 6m の舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路、S49. 4. 10、第 2058 号）に約 0.2m 高く接面。	
土地の利用状況等	物件 3 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、植樹 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 2 北端付近に仮設物置（概測 1 m²）が 1 個存する。 ② 物件 1 西角付近に電柱が 1 本及び支柱が 1 本、南角付近に電柱が 1 本存する。 ③ 物件 1 西角付近にプレハブ物置が 1 個存する。 ④ 南東側私道の所有者等は下記のとおりである。 ア．所在・地番 西村山郡河北町谷地字十二堂 456 番 4 地 目 宅地 地 積 107.85 m² 所 有 者 G 持分 4 分の 1 H 持分 4 分の 1 I 持分 4 分の 2 イ．所在・地番 西村山郡河北町谷地字十二堂 457 番 4 地 目 宅地 地 積 156.86 m² 所 有 者 G 持分 4 分の 1 H 持分 4 分の 1 I 持分 4 分の 2
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 昭和 49 年 5 月 29 日新築 昭和 53 年 4 月 15 日変更、増築 平成 17 年 4 月 20 日変更、一部取毀、増築 経 過 年 数 約 51 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 波型鉄板・モルタル吹付 ほか 内 壁 ビニールクロス・板貼・ボード貼 ほか 天 井 ビニールクロス・ボード貼・ジプトーン ほか 床 フローリング・コンクリート ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ・シャッター ほか 設 備 電気・便所・上水道・下水道 そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 262.25 m ² 、2 階 52.99 m ² 、延べ 315.24 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 居宅・作業場 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る
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：キューピクル、下屋 そ の 他：① 物件3の一部について、現況調査報告書記載のとおり賃貸しているが、抵当権設定後の契約であり、対抗力を有しないと判断した。 ② 建物内部に多数の残置物が存する。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(万円未満四捨五入)

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	13,200	0.99	566.45	0.50	3,700,000
2	13,200	0.99	111.24	0.50	730,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

河北（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/127 & = & 13,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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＋27%と査定した。

イ. 個別格差：規模－2

角地＋1

$$\text{相乗積計算 } (100\% - 2\%) \times (100\% + 1\%) \div 99\%$$

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：建物取り壊しの可能性を考慮し－50%と査定した。

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。

（万円未満四捨五入）

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
3	120,000	315.24	0.02	760,000

ウ．現価率

< 物件 3 >

経過年数 51 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 10%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 54 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.60) = 0.02$$

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

(万円未満四捨五入)

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
1	3,700,000	0.20	法定地上権	740,000
2	730,000	0.20	法定地上権	150,000
合 計				890,000

イ. 土地利用権等割合：法定地上権 物件1・2について20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(万円未満四捨五入)

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 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	3,700,000	－740,000	0	0	0.70	0.6	1,240,000
2	730,000	－150,000	0	0	0.70	0.6	240,000
3	760,000	＋890,000	0	0	0.70	0.6	690,000
一 括 価 格 (合計)							2,170,000

ウ. 従物・附加物：舗装、植樹、キューピクル、下屋等を0円と査定。

エ. 占有減価修正：特にない

オ. 市場性修正：築年数の経過した建物の存在、残置物の処分に伴う費用負担の可能性、物件の特殊性等を考慮して－30%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。

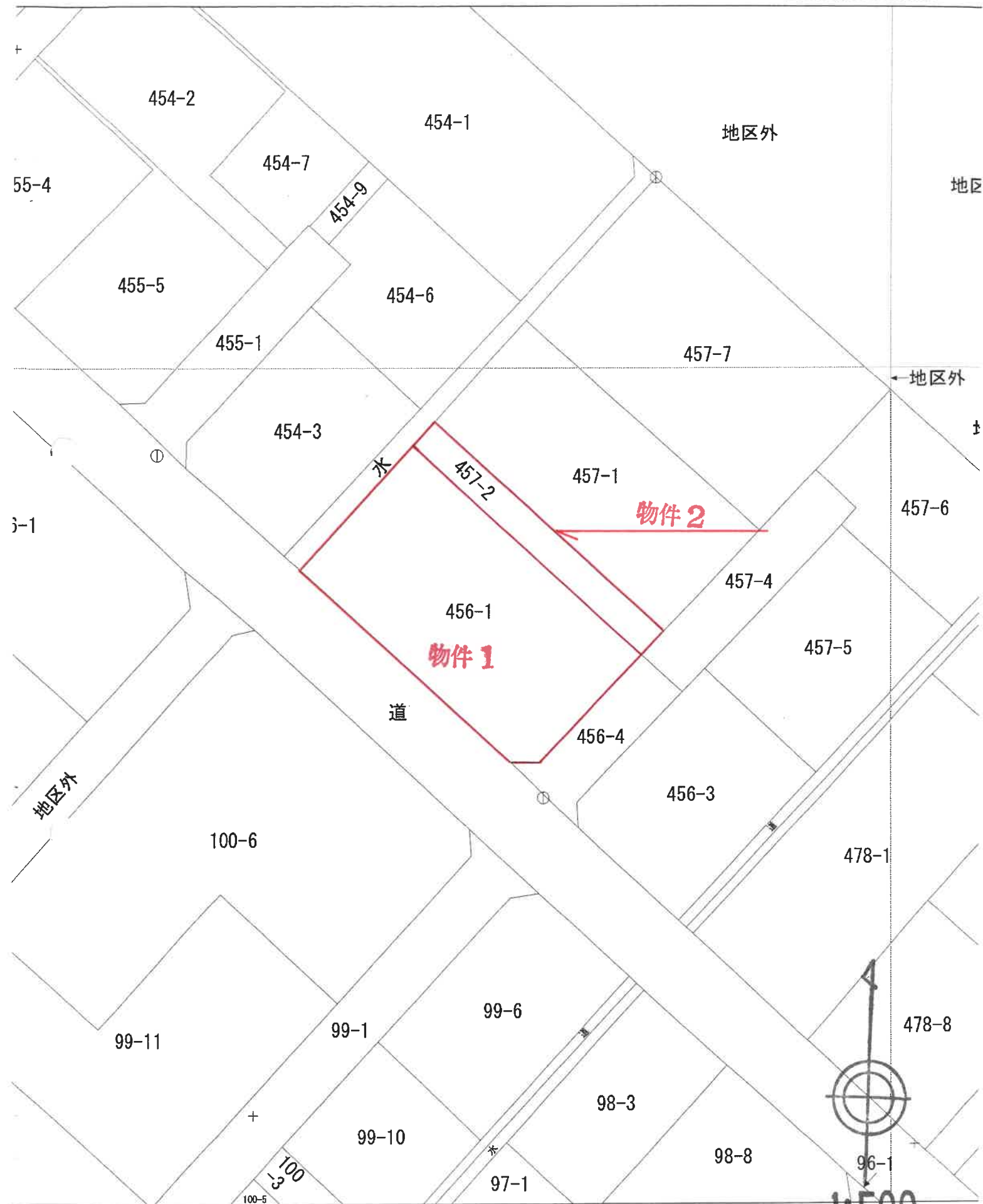
第6. 参考価格資料

1 地価公示価格等	河北（県）－3
所 在	西村山郡河北町谷地字荒町東61番1
価 格	16,800 円/㎡
位 置	J R左沢線寒河江駅から北東方道路距離約7.5 kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日現在
地 積	268 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	東4m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成住宅地域

第7. 付 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建 物 配 置 図
- 5 建 物 間 取 図





(座標値種別：図上測定)
国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。

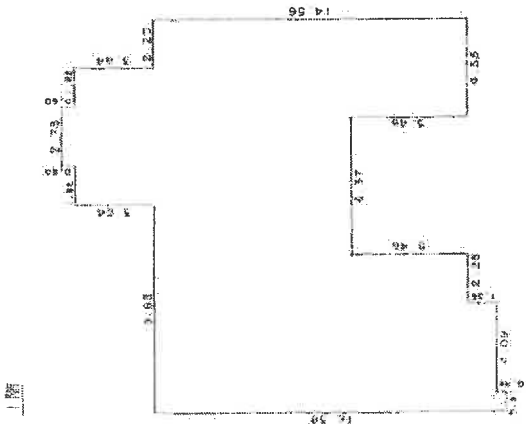
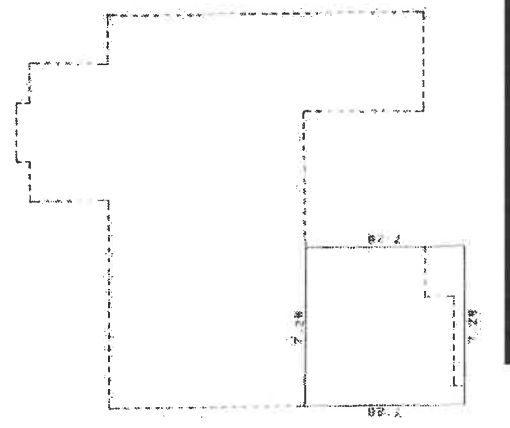
1:500

地番区域見出し

谷地
字十二堂

216816

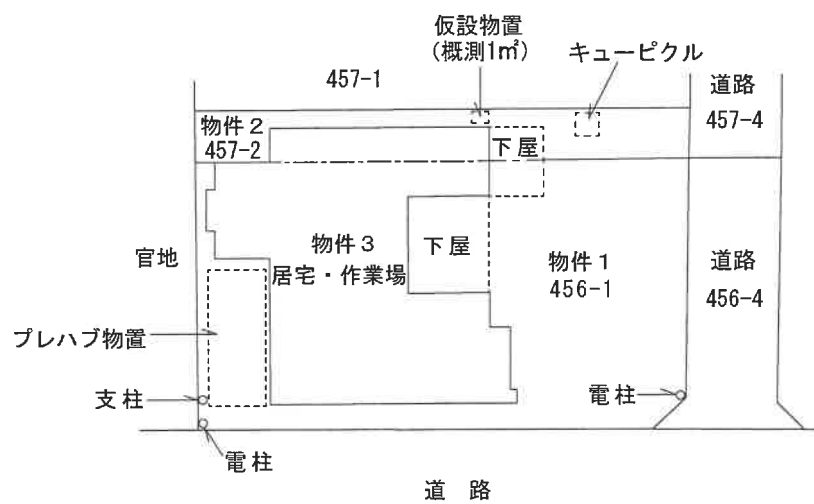
各階平面図

家屋番号	456番1		
建物の所在	西村山郡河北町谷地字十二堂456番地1・457番地2		
1階	 床面積 282.2552	2階	 床面積 52.9984
縮尺 1/250		縮尺 1/500	
申請人		申請人	
作製者		作製者	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

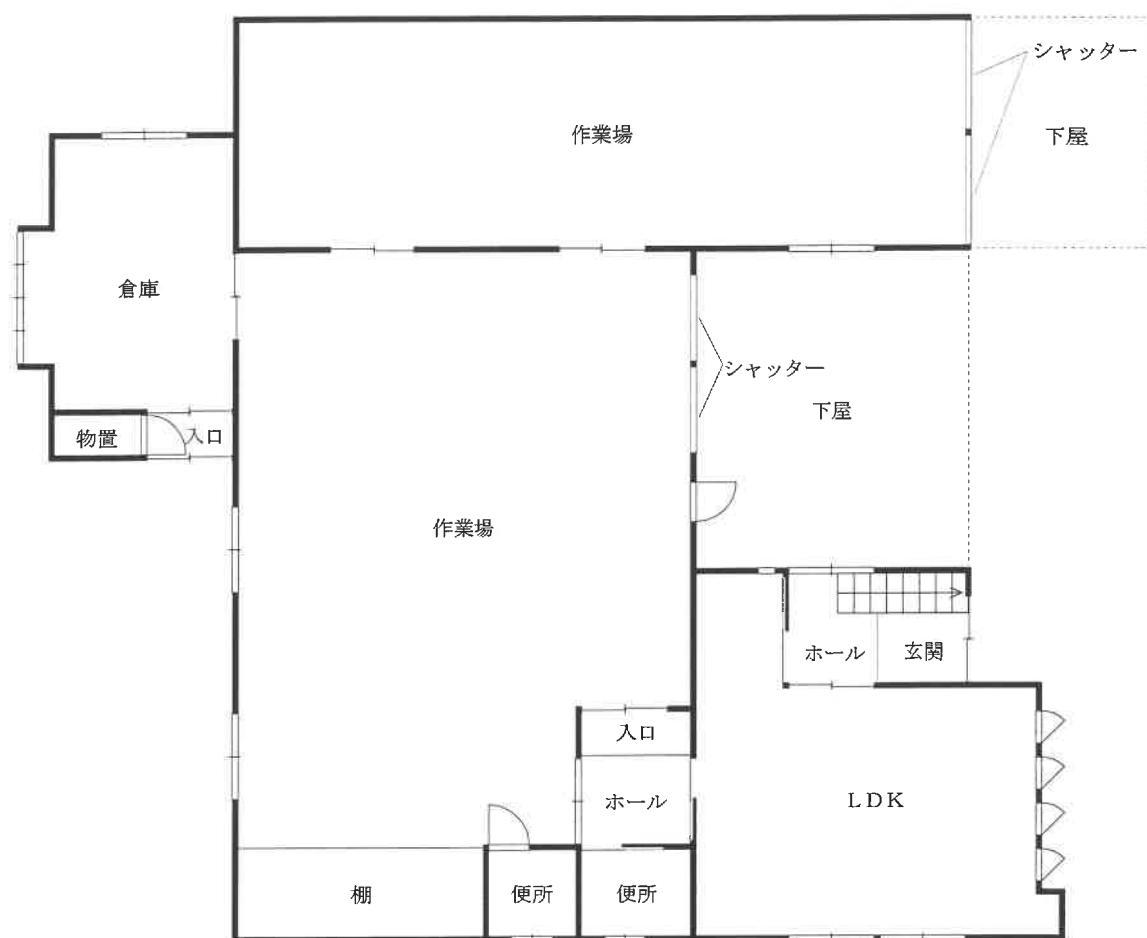
平成 17年 5月 20日 登記

建物配置図 S=1:500

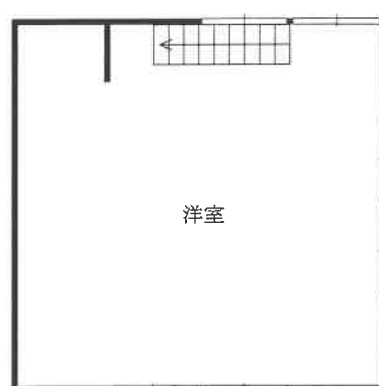


建 物 間 取 図

物件 3



1F

(262.25 m²)

2F

(52.99m²)