

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 8 年 1 月 27 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 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 月 26 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 8 年 3 月 19 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 8 年 1 月 27 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	620,000 496,000	一括	124,000	25,024	0
1	270,000				
2	60,000				
3	140,000				
4	150,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新庄市十日町字愛宕裏山
 地 番 6 3 8 5 番 4 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9 6 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 新庄市十日町字愛宕裏山
 地 番 6 3 9 5 番 4
 地 目 山林
 地 積 5 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 新庄市十日町字愛宕裏山 6 3 8 5 番地 4 3
 家屋 番号 6 3 8 5 番 4 3 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造カラー鉄板葺平家建
 床 面 積 5 4 . 6 5 平方メートル

- 4 所 在 新庄市十日町字愛宕裏山 6 3 8 5 番地 4 3、6 3 9
 5 番地 4
 家屋 番号 6 3 8 5 番 4 3 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造カラー鉄板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 53.82 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 新庄市十日町字愛宕裏山
 地 番 6 3 8 5 番 4 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9 6 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 新庄市十日町字愛宕裏山
 地 番 6 3 9 5 番 4
 地 目 山林
 地 積 5 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 新庄市十日町字愛宕裏山 6 3 8 5 番地 4 3
 家屋 番号 6 3 8 5 番 4 3 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造カラー鉄板葺平家建
 床 面 積 5 4 . 6 5 平方メートル

- 4 所 在 新庄市十日町字愛宕裏山 6 3 8 5 番地 4 3、6 3 9 5 番地 4
 家屋 番号 6 3 8 5 番 4 3 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造カラー鉄板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 53.82平方メートル



令和6年(ケ)第76号
令和7年 1月 7日受理
令和7年 5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 | 新庄市十日町字愛宕裏山 |
| | 地 番 | 6 3 8 5 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市十日町字愛宕裏山 |
| | 地 番 | 6 3 9 5 番 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新庄市十日町字愛宕裏山 6 3 8 5 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 6 3 8 5 番 4 3 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4 . 6 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新庄市十日町字愛宕裏山 6 3 8 5 番地 4 3、6 3 9 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 3 8 5 番 4 3 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 3 . 8 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	山形県新庄市十日町字愛宕裏山6385番43													
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 ☐ その他の者 上記の者が、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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、本建物を居宅(空き家の状態で)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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示					
土地					
現況地目				☐ 宅地(物件) ☐ 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					
建物	物件4				
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、本建物を居宅(空き家の状態で)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及び2の土地は、物件3及び4の建物の敷地となっていることから、一体地としてみなす。
- 2 一体地の定着物として、コンクリートの土留めがある。
- 3 一体地の南西側で、幅員約4m～6mの舗装私道に接面し、その東側では未舗装の私道に接面している。都市計画区域外のため、当該道路は建築基準法第三章の「道路」には該当しない。
- 4 一体地の隣地所有者との境界争いについては、聴取が得られず、不明である。
- 5 物件1の土地と2の土地の境界線については、不明瞭である。
- 6 物件3及び4の建物について、破産管財人Aによれば、株式会社郷野目ストアの社宅として利用されていたとのこと。従業員以外の第三者に貸してはいない。
- 7 物件3の建物について、和室とトイレの天井が破損している。
- 8 物件3の建物の内部に、目的外動産が残置されている。株式会社郷野目ストアの元代表取締役のDの陳述によると、最後に入居していた従業員が残っていたものと思われるとのこと。
- 9 物件4の建物について、床の軋みが見られる箇所がある。また、脱衣室の窓ガラスが破損している。
- 10 物件3及び4の建物ともに、ペットが飼われていた形跡は見られない。

(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 (破産管財人)	1 私が、破産者株式会社郷野目ストアの破産管財人を務めています。 2 物件3と4の建物について、現在は空き家になっていますが、株式会社郷野目ストアの社宅として利用されていたと思います。
D (破産者株式会社郷野目ストアの元代表取締役)	1 私が株式会社郷野目ストアの元代表取締役です。 2 物件3と4の建物については、社宅として従業員に貸していたことは記憶していますが、誰が入居していたか、有償か無償か、等はわかりません。 3 物件3の建物内に残置されている目的外動産については、株式会社郷野目ストアのものではなく、最後に入居していた従業員が置いて行ったものと思います。
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3及び4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、所有者が空き家の状態で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1月8日 (木) : : :	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 (1月 16日受理)
7年1月24日 (金) 14 : 20 - 14 : 30	物件所在地	現地調査を行うも、積雪が多く、建物外観確認のみ。
7年3月11日 (月) 14 : 45 - 14 : 55	執行官室	破産管財人Aから電話にて聴取を得る。
7年5月7日 (水) : : :	執行官室	破産管財人Aに架電し、現況調査の日時を伝える。物件3と4の鍵は持っていないとのこと。
7年5月9日 (金) 14 : 00 - 15 : 30	物件所在地	現況調査、建物立入調査、附属建物調査、敷地確認、境界確認、評価人同行、立会人B、解錠技術者C同行
7年7月22日 (火) 13 : 40 - 13 : 50	執行官室	Dに架電し、物件3の中に残置されている目的外動産について聴取する。

(特記事項)

☒ 令和 7年 5月 9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B及び解錠技術者C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

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1月14日 山形地方方法務局新庄支局

令和7年1月14日

山形地方法務局新庄支局

藝術部

(9 枚目)

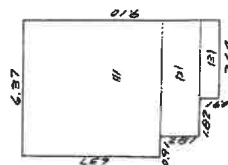
107569 各階平面図

107569

建各階平面圖

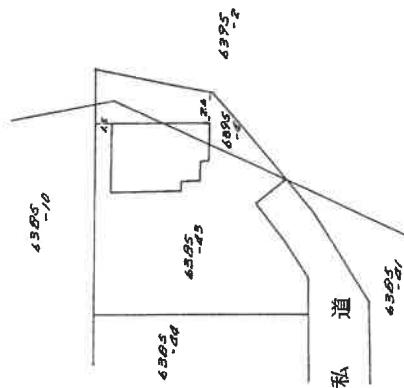
家屋番号 6,385~4302

新庄市十日町字愛宕裏山6,385番地43、6,395番地4



床面橫計算表

(1) $6.37 \times 6.37 = 40.5769$
 (2) $5.46 \times 1.82 = 9.9372$
 (3) $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 計 $53.8265m^2$



私

作者製

9月21日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

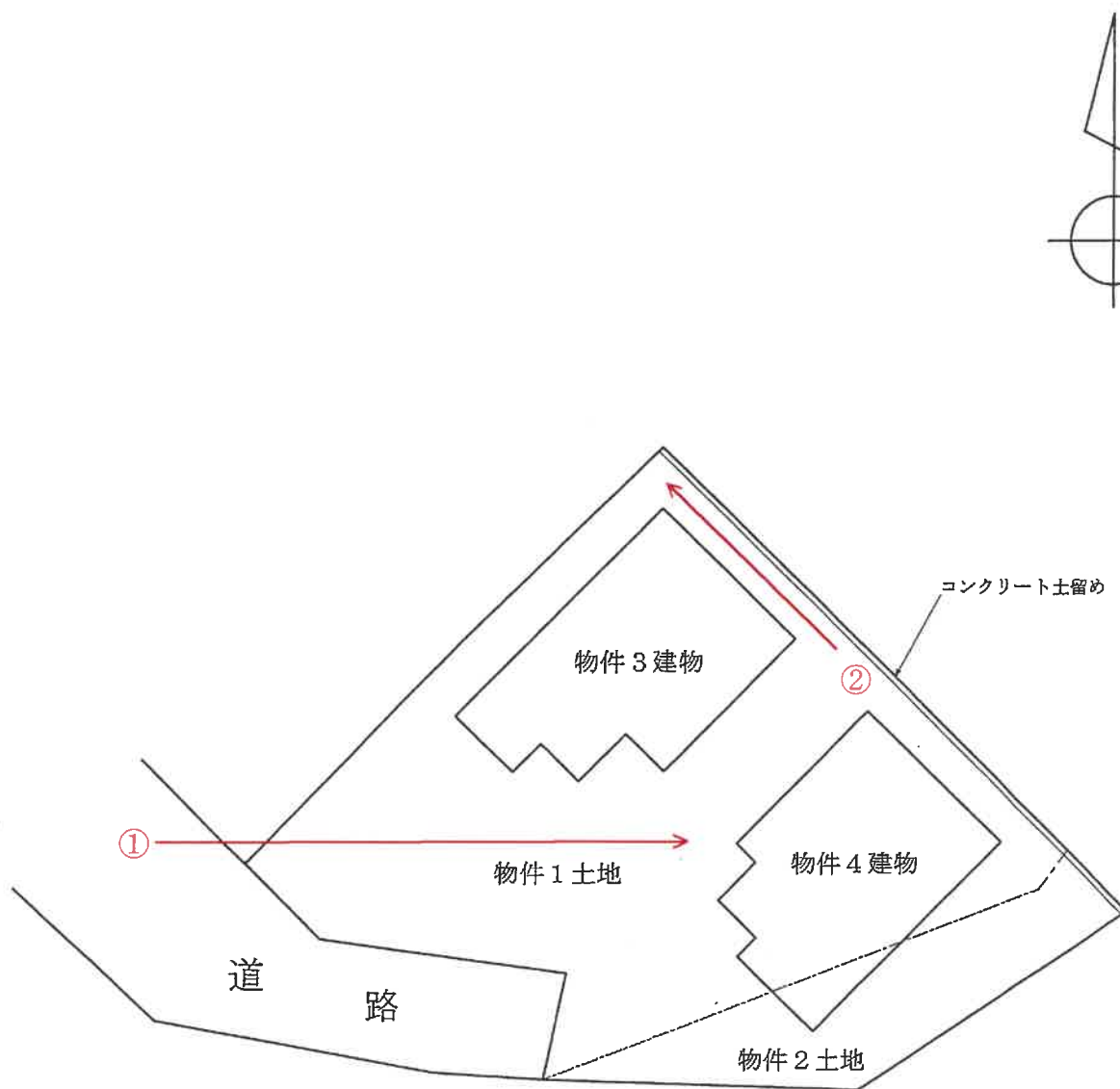
重合金用紙)

昭和56年9月30日登記

請求番号：8-3

A 3 判→A 4 判に縮小

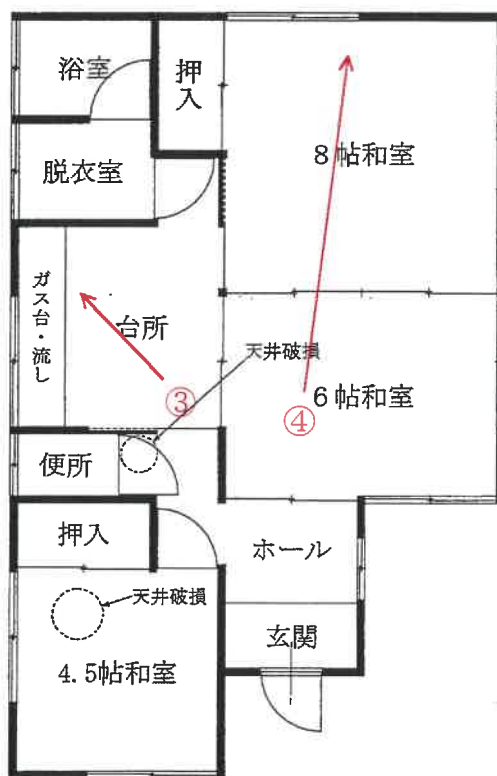
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

建物間取図

物件 3



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

物件 4



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真① (物件 3 及び 4 建物外観)



写真② (物件 1 北東側境界付近)



写真③(物件3 キッチン)



写真④(物件3 和室)



写真⑤(物件4 キッチン)



写真⑥(物件4 和室)



令和 6 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 5 月 16 日 現地調査
令和 7 年 5 月 28 日 評 価
(金鑑第 5, 127 号)

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

金 子 純 也 印

第1 評価額

一括価格	
金1,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金450,000円
物件2（土地）	金90,000円
物件3（建物）	金230,000円
物件4（建物）	金240,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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の内訳価格は物件3・4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・4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き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	新庄市十日町字愛宕裏山 6385番43 宅地 296.00㎡	同左 特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	新庄市十日町字愛宕裏山 6395番4 山林 56㎡	宅地 特記事項のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新庄市十日町字愛宕裏山6385番地 43 6385番43の1 居宅 木造カラー鉄板葺平家建 54.65㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類	新庄市十日町字愛宕裏山6385番地 43, 6395番地4 6385番43の2 居宅	同左

	構 造 床 面 積	木造カラー鉄板葺平家建 53.82㎡	
番号	特 記 事 項		
1	定着物として、コンクリート土留めがある。		
2	定着物として、コンクリート土留めがある。		
3	なし。		
4	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 奥羽本線「新庄」駅の西北西方・道路距離約3,800m （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	戸建住宅が集まる郊外の住宅地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 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	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域の指定なし	
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	352.00㎡（登記） 間口約16m，最長奥行約20m（公図による） 不整形（公図による） 平坦 中間画地 なし	
接面道路の状況	南西側が幅員約 4 m～6 mの舗装，未舗装の私道に接面し，画地は道路と等高。 都市計画区域外のため，当該道路は建築基準法第三章の「道路」		

	に該当しない。
土地の利用状況等	債務者が、物件3・4建物の敷地として使用している。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管なし 下水道 前面道路に本管なし
特記事項	定着物として、コンクリート土留めがある。 土壌汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いが、土壌汚染の有無、その状態の確定には、指定調査機関等による分析調査を要する。 埋蔵文化財について： 当該物件敷地は、文化財保護法による「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。 地下埋設物について： 現地調査等において、その他の地下埋設物の存在の可能性は低い。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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56年9月16日 新築 経 過 年 数：44年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラー鉄板葺 外 壁：サイディング張り 内 壁：繊維壁，プリント合板 天 井：敷目張天井，ボード張り 床：タタミ，フローリング

	設 備：水道は、土地への引込みあり、建物へ接続あり プロパンガスは、建物への接続なし その他：特になし
床面積（現況）	床面積 54.65㎡（登記）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	債務者が空き家の状態で管理している。 建物内に残置物が少しある。
特記事項	4.5帖和室及び便所の天井が破損している。 アスベストの使用の可能性について： 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。

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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56年9月16日 新築 経 過 年 数：44年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラー鉄板葺 外 壁：サイディング張り

	内 壁：繊維壁，プリント合板 天 井：敷目張天井，ボード張り 床 ：タタミ，フローリング 設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり プロパンガスは，建物への接続なし その他：特になし
床面積（現況）	床面積 53.82㎡（登記）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	債務者が空き家の状態で管理している。
特 記 事 項	廊下で床の軋みが見られる。 脱衣室の窓ガラスが破損している。 アスベストの使用の可能性について： 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。

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。なお，定着物としてコンクリート土留めがあるが，交換価値なしと判定とした。

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	8,860	0.87	296.00	0.55	1,250,000
2			56		240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 新庄(県)－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
 $24,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/263 = 8,860\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：道路接面方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差：街路，接近，環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：道路接面方位 1.02

形 状 0.95

行き止まり路 0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の取壊費用相当額等を考慮した。

② 物件3・4（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
3	140,000	54.65	0.04	310,000
4	140,000	53.82	0.04	300,000

ウ 現価率 物件3：

経過年数44年，経済的残存耐用年数3年，天井破損の観察減価及び中古居宅の市場性－30%，残価率0%，耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{（経済的残存耐用年数）}}{\text{（経過年数）} + \frac{3 \text{ 年}}{3 \text{ 年}}} \times (1 - 0.30) \\ &\approx 0.04 \end{aligned}$$

ウ 現価率 物件4：

経過年数44年，経済的残存耐用年数3年，床の軋み等の観察減価及び中古居宅の市場性－30%，残価率0%，耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{（経済的残存耐用年数）}}{\text{（経過年数）} + \frac{3 \text{ 年}}{3 \text{ 年}}} \times (1 - 0.30) \\ &\approx 0.04 \end{aligned}$$

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。なお，土地の利用状況から各物件の床面積の床面積合計に占める割合より敷地割合を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
1 (3敷地)	1,250,000	0.52	0.25	法定地上権	160,000
1 (4敷地)	1,250,000	0.48	0.25	法定地上権	150,000
1計					310,000

2 (4敷地)	240,000	—	0.25	法定地上権	60,000
3敷地計					160,000
4敷地計					210,000

イ 土地利用権等割合：上記記載のとおり。

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エ) 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	1,250,000	−310,000		0.80	0.60	450,000
2	240,000	−60,000		0.80	0.60	90,000
3	310,000	+160,000	—	0.80	0.60	230,000
4	300,000	+210,000	—	0.80	0.60	240,000
一括価格（合計）						1,010,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街地から離れた郊外の住宅地域で、経済的残存耐用年数の短い老朽化した建物を含み、市場性が劣ると判断されるので修正を行った。

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

1 地価調査価格（新庄(県)－2）

所 在：新庄市千門町12番4外1筆
「千門町7－8」

価 格：24,000円／㎡

位 置：J R 奥羽本線「新庄」駅の西方・道路距離約 2 kmに位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：293㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東側 6 m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域（非線引）内，第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率50%，
容積率80%）

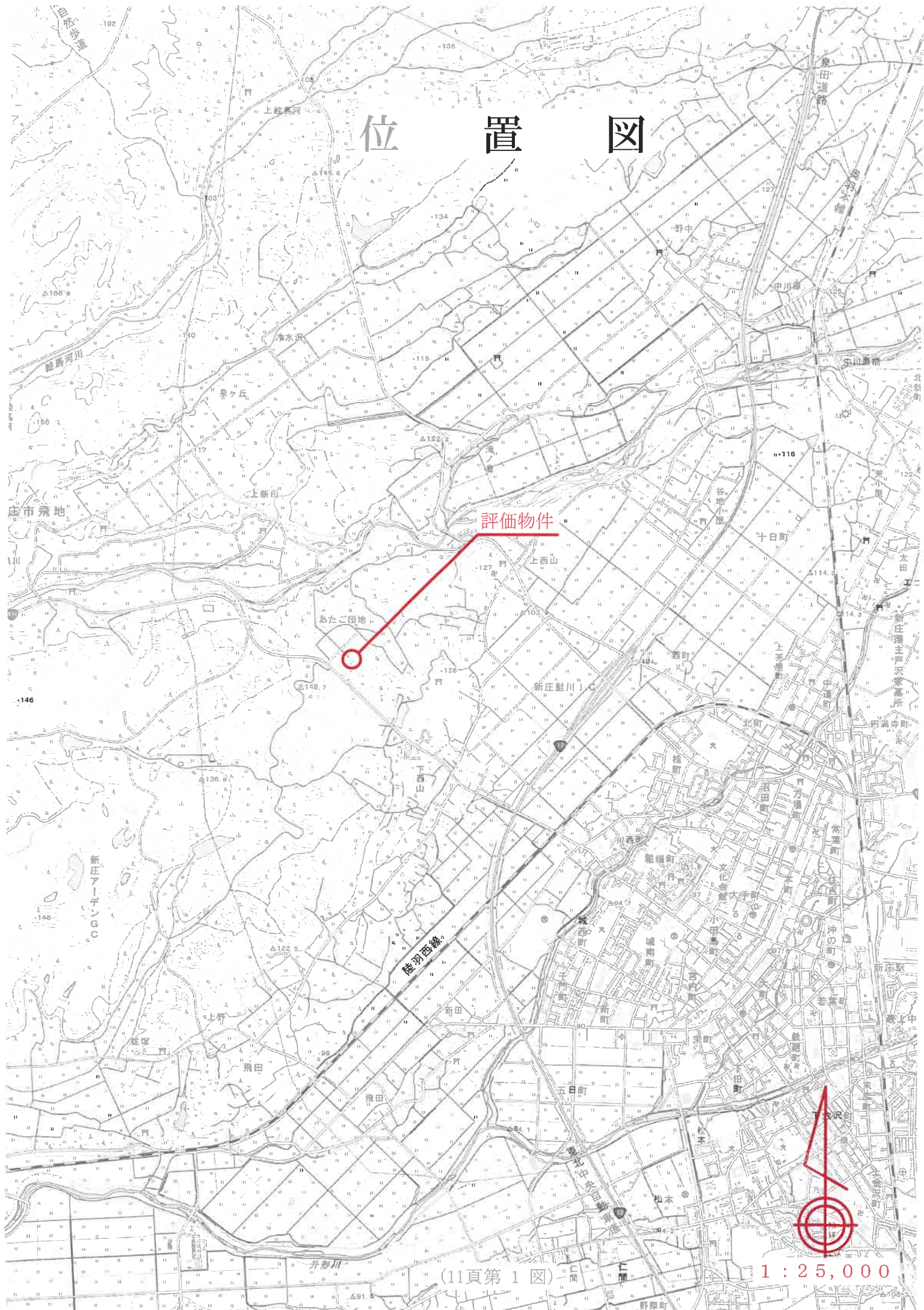
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料

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

以 上

位置図



-48631.577



十日町

A3判→A4判に縮小

登記年月日：昭和56年9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。
(山形地方公務局新庄支局管轄)
令和6年11月14日 仙台法務局

令和6年11月14日 仙台法務局

(13頁第 3 図)

請求番号: 11-2

107568

各階平面圖

家屋番号 6,385~4,301

新庄市の所在
愛宕山 6.3 8.5 番地 4.3

面圖
面圖
物平
建各

A3判→A4判に縮小
(日加縮)

(日加納)

縮尺 1/500

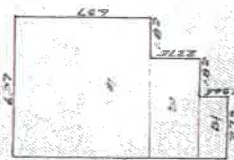
申請人

縮尺 $1/500$

作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

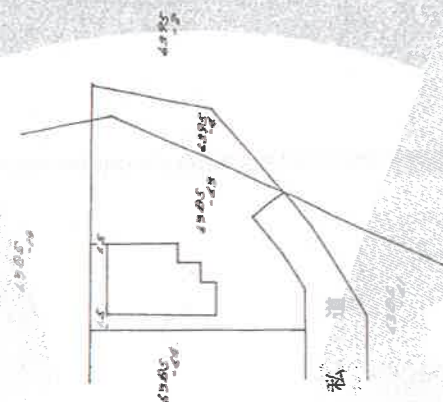
昭和56年9月30日登記



床面積計算表

$$\begin{array}{r} \text{(1)} \quad 6.37 \times 6.37 = 40.5769 \\ \text{(2)} \quad 4.55 \times 2.275 = 10.3512 \\ \text{(3)} \quad 2.73 \times 1.365 = \underline{3.7264} \\ \text{計} \quad \quad \quad 54.6545 m^2 \end{array}$$

右

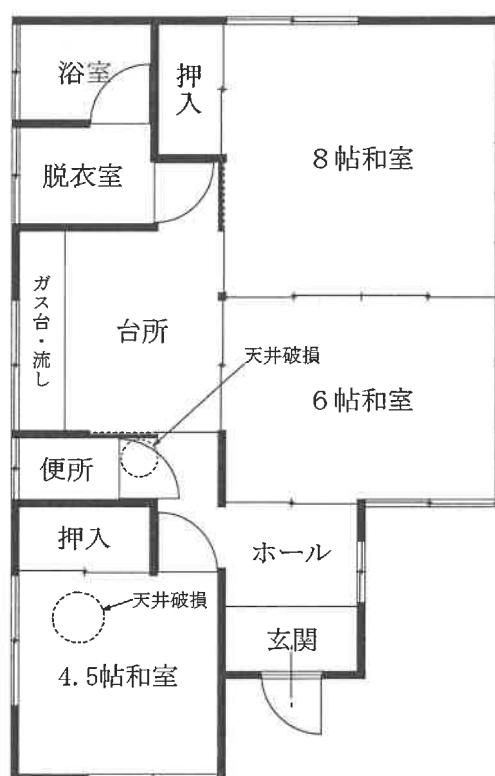


(日語專刊)

請求番号: 11-2

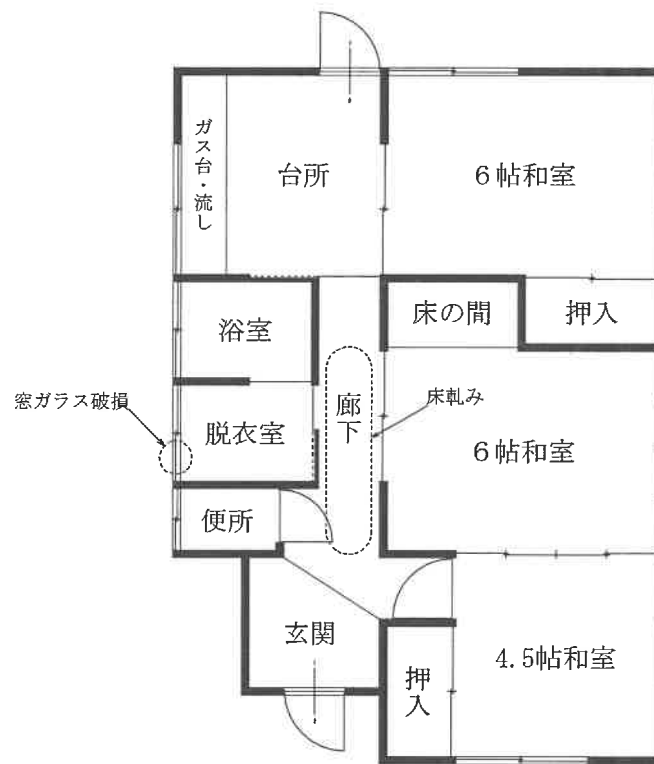
建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 3



建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 4



建 物 配 置 図 S = 1 : 2 5 0

