

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 2 月 17 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 8 年 3 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 3 月 19 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 4 月 9 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 2 月 17 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）
2	1,150,000 920,000		230,000	81,697	0

物 件 目 録

2 所 在	最上郡鮭川村大字川口字鶴田野 3253番地
家屋 番号	3253番
種 類	居宅・物置
構 造	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積	1階114.26平方メートル 2階108.20平方メートル 3階 66.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4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

【物件番号2】

目的外の土地(地番3253番)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在	最上郡鮭川村大字川口字鶴田野 3253 番地
家屋 番号	3253 番
種 類	居宅・物置
構 造	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積	1階 114.26 平方メートル 2階 108.20 平方メートル 3階 66.24 平方メートル



令和6年(ヌ)第45号
令和7年 2月10日受理
令和7年 5月13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 | 最上郡鮭川村大字川口字鶴田野 |
| | 地 番 | 3 2 5 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 6. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 最上郡鮭川村大字川口字鶴田野 3 2 5 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 3 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4. 2 6 平方メートル
2 階 1 0 8. 2 0 平方メートル
3 階 6 6. 2 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県最上郡鮭川村大字川口3253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、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が異なる（ ☐ 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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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、北東側で幅員約8mの舗装国道に接面している。北西側は、国道側に近い部分(物件2の建物周囲)についてはコンクリートで固められており、境界は明瞭であるが、その後方は不明瞭である。南東側及び南西側の境界には不明瞭な部分があるが、地積測量図は作成されており、物件1の土地の範囲は明確である。
- 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の土地の南側に、仮設の物置が設置されている。
- 3 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 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は見られない。
- 5 物件2の建物の1階は、物置として利用している。2階と3階が居住部分になっている。
- 6 物件2の建物について、ペットは飼っていない。

(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 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2の建物には、私と妻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。 3 物件2の建物について、雨漏り等の支障ある箇所はありません。 4 物件2の建物の1階は、物置として利用しています。 5 物件2の建物で、ペットは飼っていません。
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。	

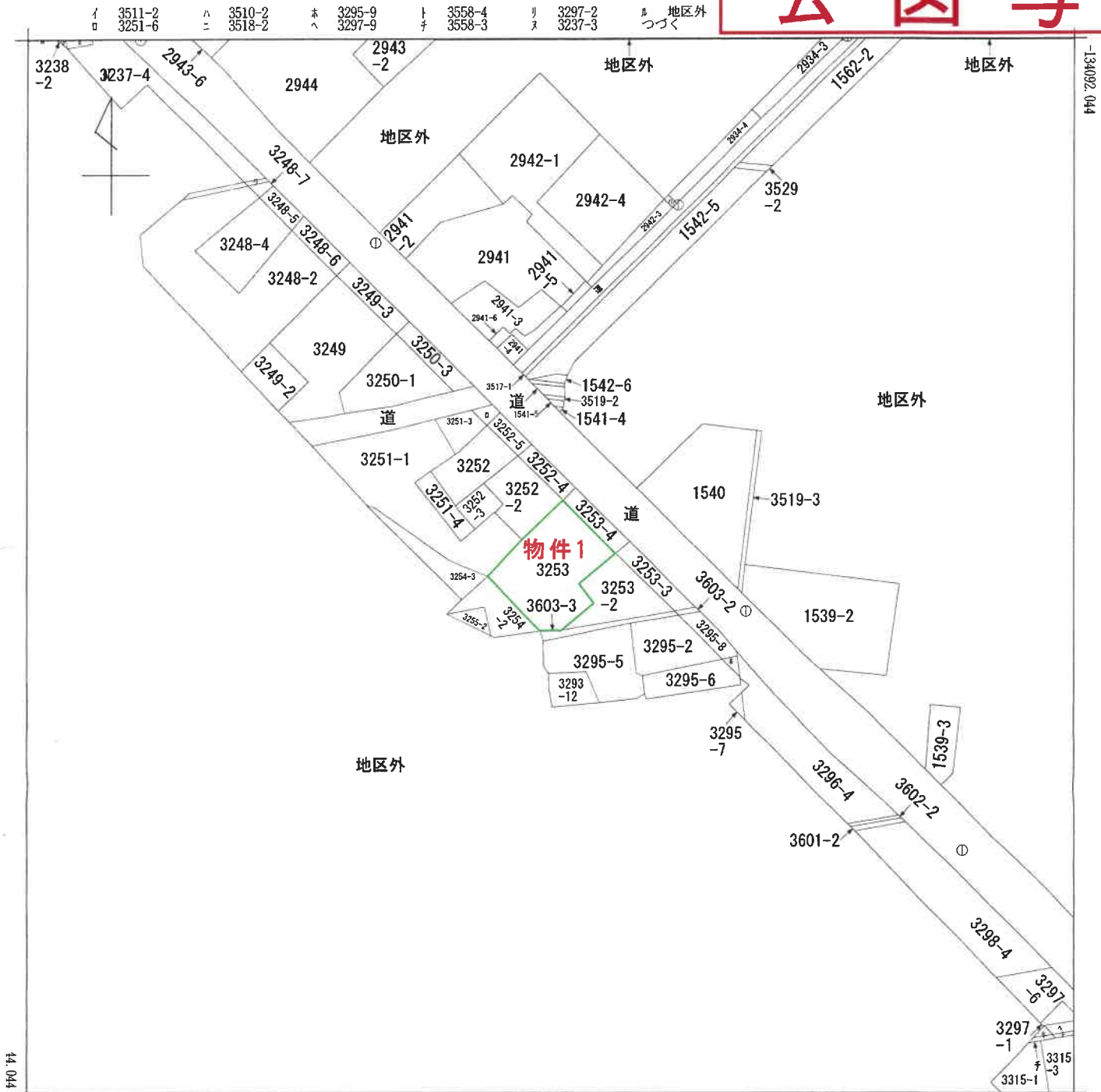
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2月14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 (2月21日受理)
7年2月28日 (金) 10:30-10:40	物件所在地	建物外観、前面道路接道状況、境界確認、敷地内附属建物有無確認、占有確認、評価人同行せず
7年4月4日 (金) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年4月11日 (金) 14:30-15:30	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



-52660.930 (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。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	最上郡鮭川村大字川口字鶴田野					地番	3253番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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45年11月				備付年月日(原図)	昭和59年7月18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7年2月17日
山形地方方法務局新庄支局
登記官

請求番号：9-1
(1/2)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

公 図 写

7 3610-3
7 3610-2

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2月17日 山形地方方法務局新庄支局

令和7年2月17日 山形地方法務局新庄支局

製品名

(9 枚目)

請求番号: 9-3

(日調連12)

作者

2月28日(作製)

連合会(用紙)

縮尺 $\frac{1}{250}$

$$\frac{1}{500}$$

平成14年3月4日 登記

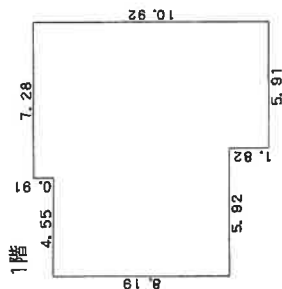
650174

各階平面図

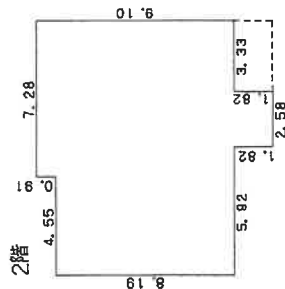
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

3253

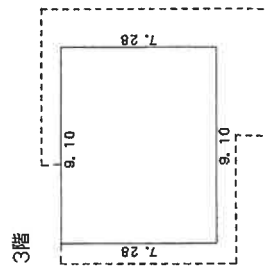
最上郡鮭川大字川口字鶴田野3253番地



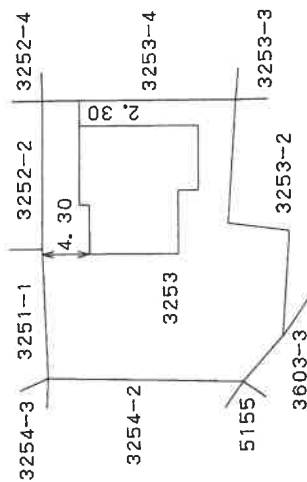
求積表	
$7.28 \times 0.91 =$	6.6248
$11.83 \times 8.19 =$	96.8877
$5.91 \times 1.82 =$	10.7562
合計	114.2687
床面積	114.26 m ²



求積表		
$7.28 \times 0.91 =$	6.6248	
$11.83 \times 8.19 =$	96.8877	
$2.58 \times 1.82 =$	4.6956	
合計	108.2081	
床面積	108.20 m ²	



求積表	
$9.10 \times 7.28 =$	66. 2480
合計	66. 2480
床面積	66. 24 m ²



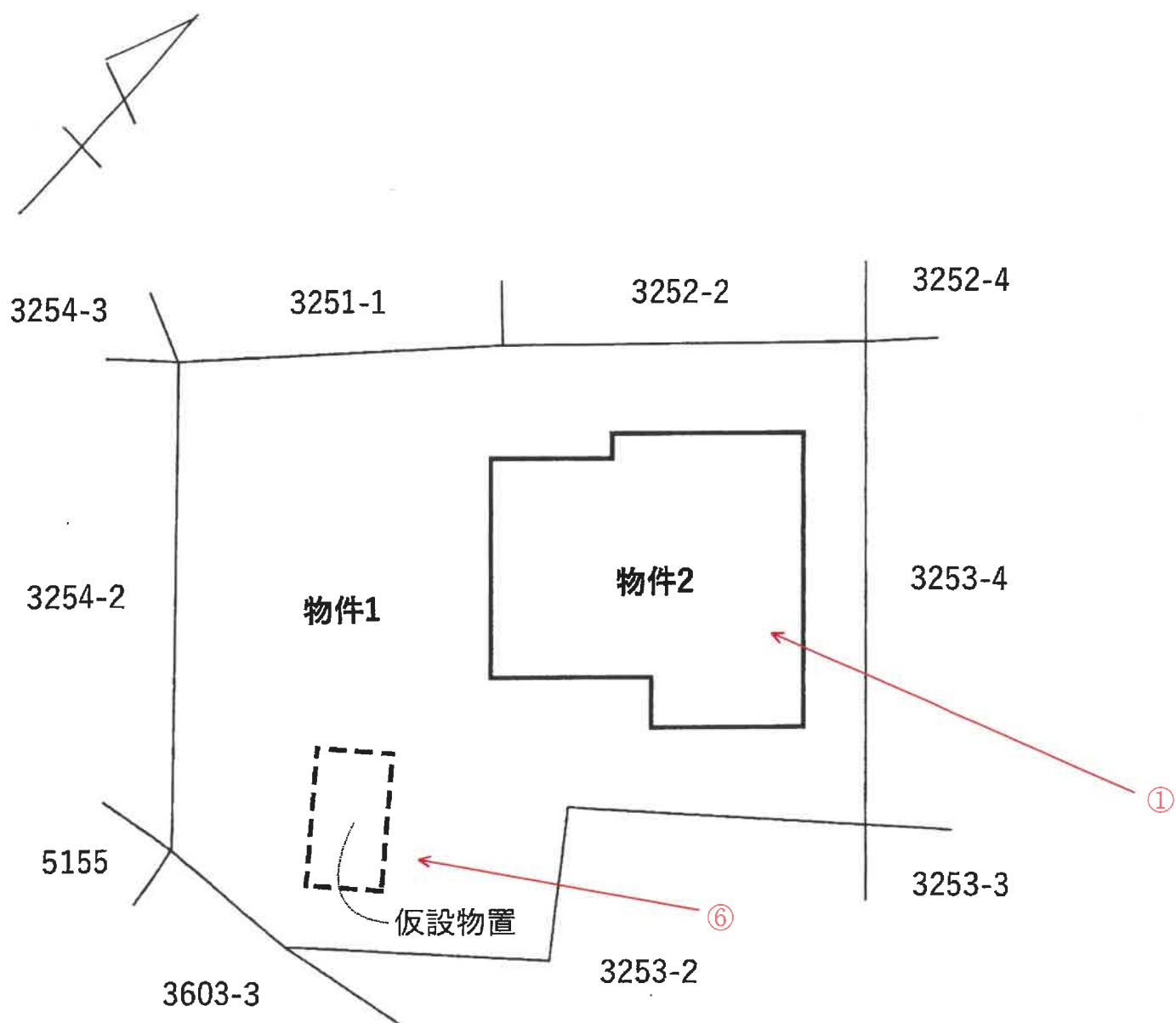
單位: m

人請申

103

A 3 判→A 4 判に縮小

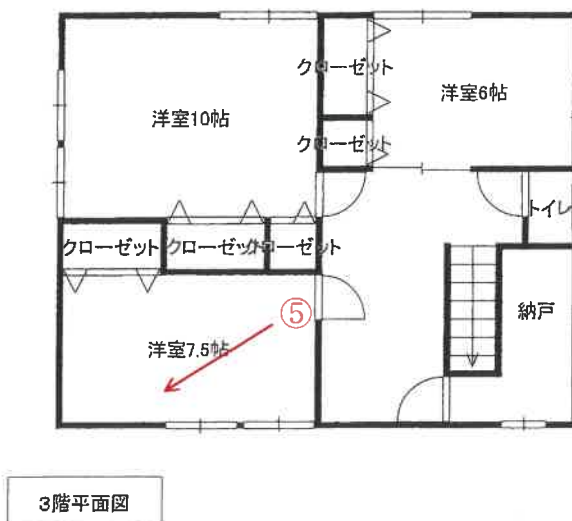
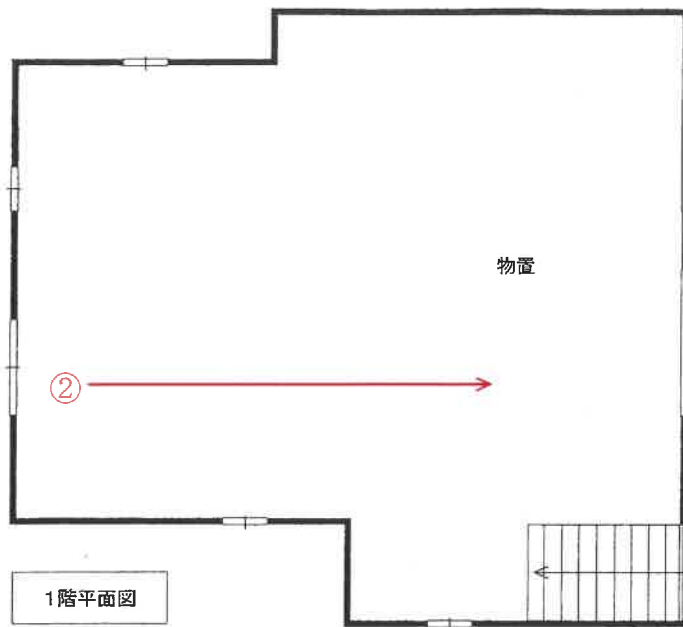
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

建物間取図

令和6年(ヌ)第45号



凡例：写真撮影位置方向○→

写真① (建物外観)



写真② (物件2 1階)



(12 枚目)

写真③(2階 キッチン)



写真④(2階 和室)



写真⑤ (3 階 洋室)



写真⑥ (仮設物置)



令和 6 年（又）第 45 号

令和7年4月11日

現地調査

令和7年5月15日

評 価

競売第700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

月 田 真 吾

第1 評価額

一括価格	
物件1・2 一括評価額	¥2,800,000
内訳価格	
物件1	¥870,000
物件2	¥1,930,000

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権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）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。
- 5 評価過程の各価格、評価額は1万円未満四捨五入である。

第3 目的物件

1 土地

番号	所在等	登記	現況
1	所 在	最上郡鮭川村大字川口字鶴田野	同左
	地 番	3253番	
	地 目	宅地	
	地 積	506.29㎡	

2 建物

番号	所在等		登記	現況	
2	所 在		最上郡鮭川村大字川口字鶴田野 3253番地	同左	
	家屋番号		3253番 主である建物		
	種 類		居宅・物置		
	構 造		木・鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板葺3階建		
	床面積	階 層	(公簿床面積)		
		1 階	114.26㎡		
		2 階	108.20㎡		
		3 階	66.24㎡		
延面積		288.70㎡			
特記事項					
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 (道 路 距 離)	JR東日本 奥羽本線 羽前豊里駅 南方 約6.2km	
付 近 の 状 況	国道沿いに事務所と一般住宅が混在する近隣商業地域	
主な公法上の規制等 (道路等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	都市計画区域外
	用 途 地 域	用途地域指定無し
	指 定 建 蔽 率	指定なし
	指 定 容 積 率	指定なし
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模約506.29㎡でほぼ整形である(約18m×約26m)	
接 面 道 路 の 状 況	北東側が幅員約8m国道にほぼ等高に接面する	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地であるほか、仮設物置が存する (詳細は現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり
	注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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施設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	都市計画区域外に存し、建築基準法の集団規定が適用されないため、建築基準法6条1項の一定規模以下の木造2階建住宅等は建築基準法上の規制 (建築確認・接道義務等) を受けない。土壤汚染対策法の要措置区域の指定や、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査、古地図及び閉鎖登記簿の閲覧等により土壤汚染の可能性は低いと判断されるが、土壤汚染の有無は指定調査機関による調査がなければ確定できない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地である「鶴田野遺跡跡」内に位置する。さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に該当しない。なお、現地調査や地歴調査において、現況建物の基礎以外の地下埋設物が存する可能性は低い、詳細は不明である。	

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	平成14年2月28日 新築
		建 築 年 次 判 定 根 拠	登記記録記載年次
		経 過 年 数	23.2 年
		経済的残存耐用年数	6.8 年
	仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
		屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
		外 壁	サイディング等
		内 壁	砂壁・クロス等
		天 井	目透かし・クロス等
		床	畳・フローリング・モルタル等
		設 備	特になし
		そ の 他	下水道利用
	床 面 積	公 簿	288.70㎡
		現 況	288.70㎡
		増 築	増築なし
	現 況 用 途 等	階 層	3階建
		現 況 用 途	居宅・物置
		間 取 り	7DK（附属資料概略間取図参照）
	品 等	総 合	やや優る
		使 用 資 材	やや優る
		施 工	やや優る
	保守管理の状態		やや劣る
	建物の利用状況		所有者が占有する（詳細は現況調査報告書参照）
	特 記 事 項		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 積算価格の試算

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1) 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	4,020	0.95	506.29	1.00	1,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・10円未満四捨五入）

地価調査 鮭川（県）5-1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,080 \text{ 円/㎡} \times 99\% \times 100\% \times 80\% = 4,020 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 不整形 -0.05

ウ 地 積 : 特になし

エ 建 付 減 価 : 建付減価はない

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、建物価格を求めた。

(2) 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	120,000	288.70	0.0789	2,730,000

ウ 現 価 率 : 経過年数23.2年、経済的残存耐用年数6.8年、残価率0.05とした定率法（現価率0.0986）と観察減価法（保守管理-0.2）を併用して下記のとおり査定した。

現価率＝0.0986×（1-0.2）＝0.0789

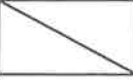
2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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

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
1	1,930,000	0.25	法定地上権	480,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	1,930,000	－ 480,000		——	0.60	870,000
2	2,730,000	＋ 480,000	——	——	0.60	1,930,000
一括価格（合計）						2,800,000

【土地】

物件1

- エ 市場性修正： 特になし
オ 競売市場修正： 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。

【建物】

物件2

- ウ 占有減価修正： 占有減価はない
エ 市場性修正： 特になし
オ 競売市場修正： 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。

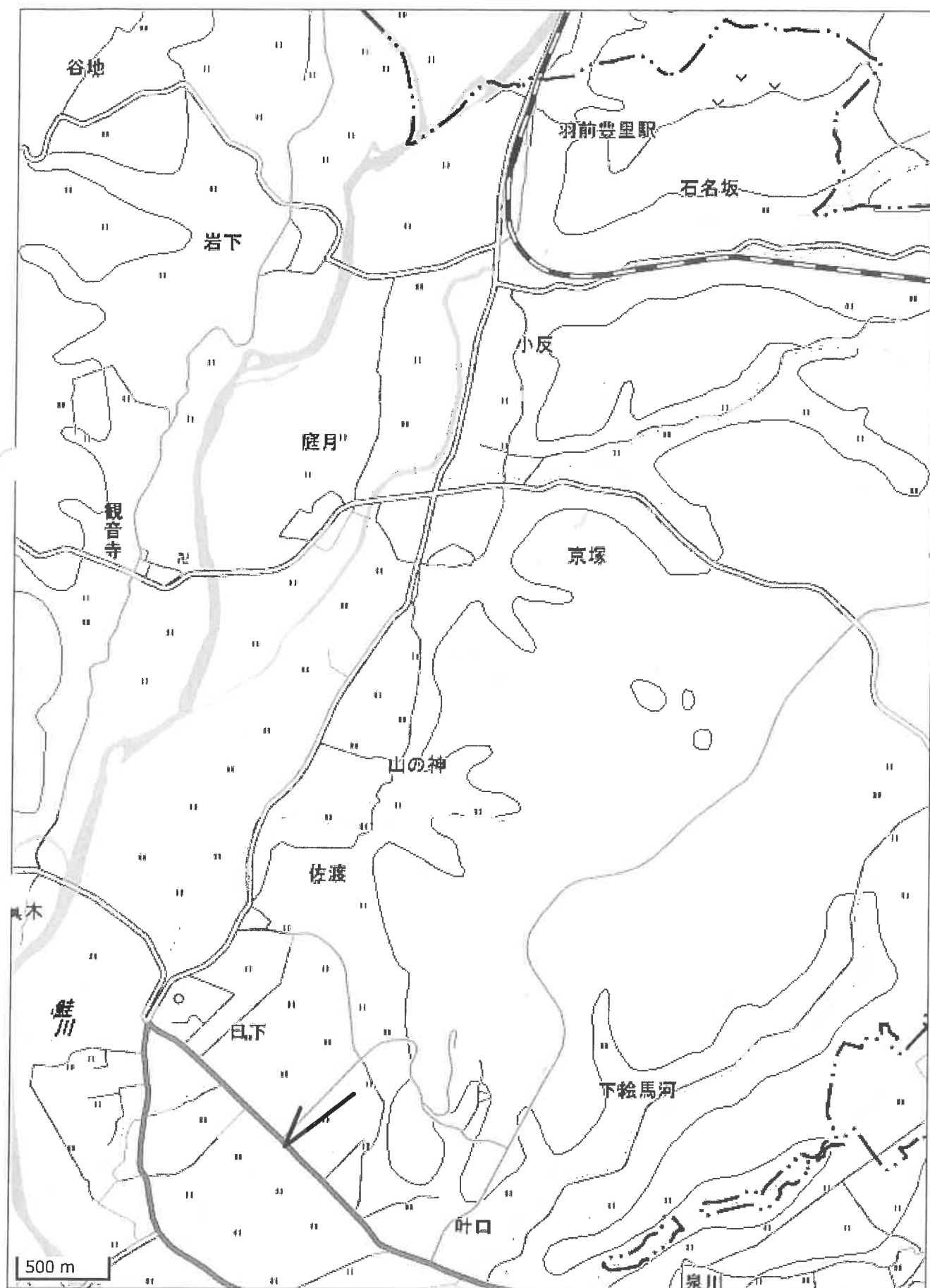
第6 参考価格資料

1 地価調査価格	鮭川（県）5-1
所 在	鮭川村大字佐渡字日下827番4
価 格	5,080円/㎡
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	253㎡
形 状	1.0 : 1.5
利用の現況	空地
周辺の現況	店舗併用住宅のほか役場等がある路線商業地域
前面道路	北6m町道
供給処理施設	水道・下水
交通施設	羽前豊里駅 5300m
用途指定等	都市計画区域外 指定なし 指定なし

第7 附属資料

1 位 置 図	1 部
2 公 図 等 写	2 部
3 地 積 測 量 図 写	1 部
4 建 物 図 面 写	1 部
5 建 物 配 置 図	1 部
6 概 略 間 取 図	1 部

位置図
地理院地図
GSI Maps



A 3 を A 4 に縮小

-52410.930

-134092.044

地区外

地区外

地区外

地区外

地区外

3607

1539-3

... ..

Figure 1

1900

824

11. *Chrysomelidae* (10 spp.)

—1

33

100



川口

...and the

100

(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 ([tanhoku14r-beiyouuki2011.par](#)) による修正がされています。
 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ ([gwatcmiyagi2008.par](#)) による修正がされています。

地番区域目

大字川口

請 部 大 分	所 在	最上郡雄勝町大字川原字鶴田野				地 番	3253番	
出 産 力 足	1/1000	積 度 分 区	乙	座標系 番号又は 記号	分類	地区(法第11条第1項)	種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和45年11月			備 註 付 年 月 日 (原文)	昭和59年7月18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。

(山形地方法務局新庄支局管轄)

令和6年12月2日

東京法務局

地圖整理番号：M81640

 $(1/2)$

3610-3
3610-2

YUON

COPY

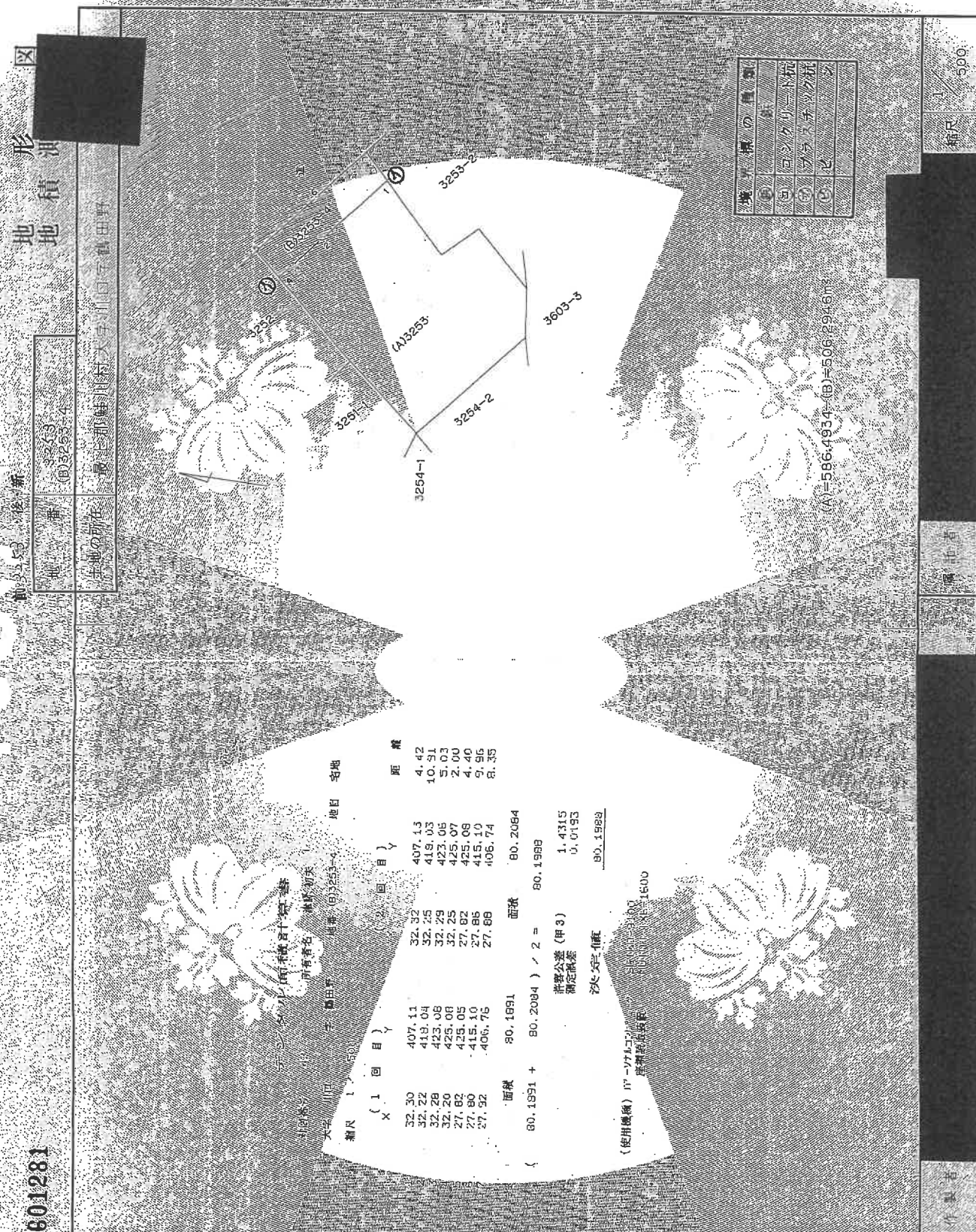
YUON

YUON

601281

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
(山形地方方法務局新庄支局管轄)
令和6年12月2日 東京法務局

地址整理号: Y81639



平成13年8月6日 登記

登記年月日：平成14年3月4日

650174

各階平面図

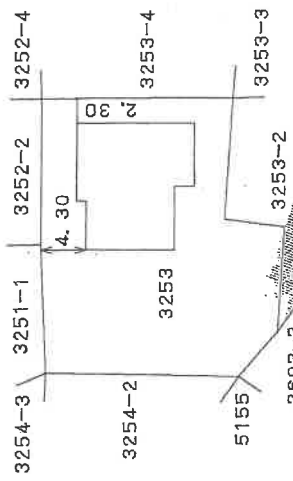
建物図面写

A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 3253

建物の所在 最上郡桂川村大字川口字鶴田野3253番地



作製者

縮尺 1/250

申請人

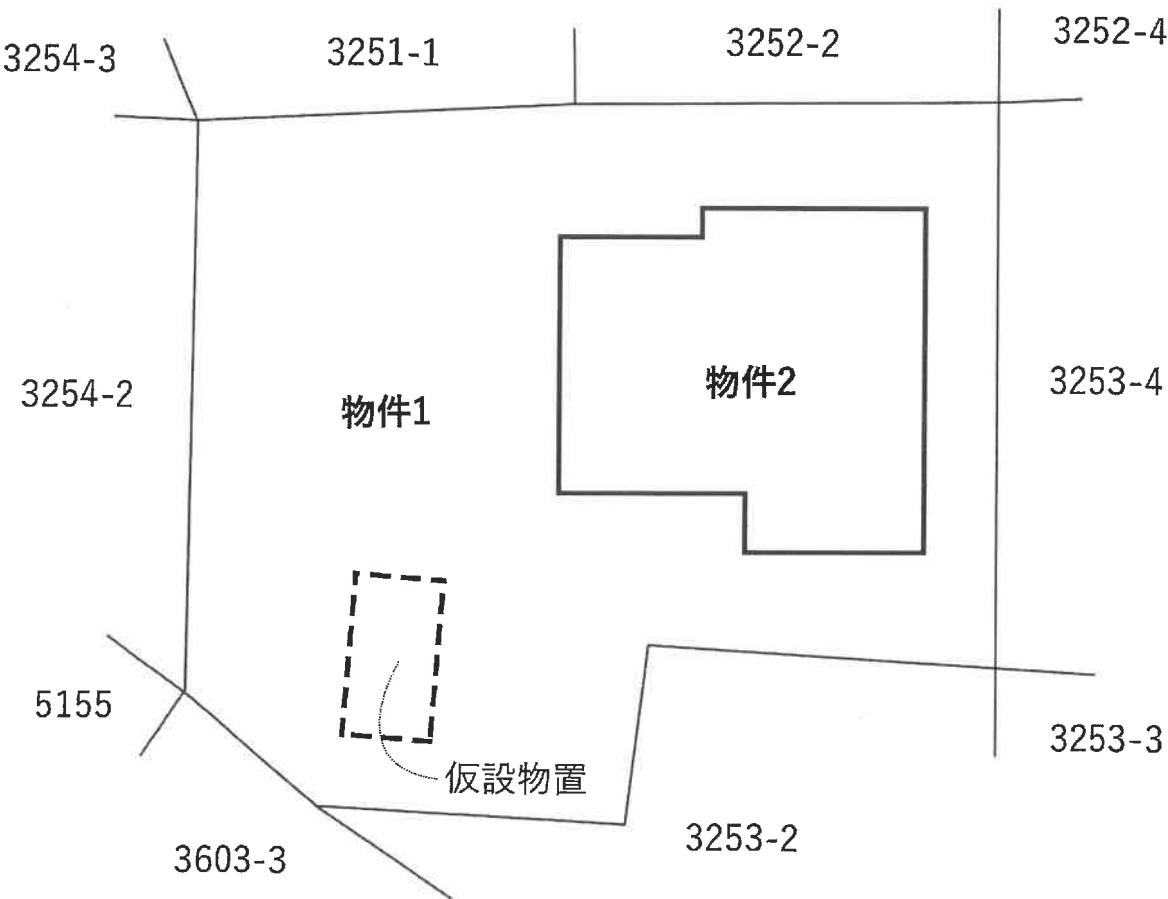
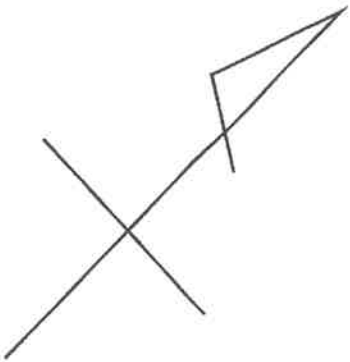
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

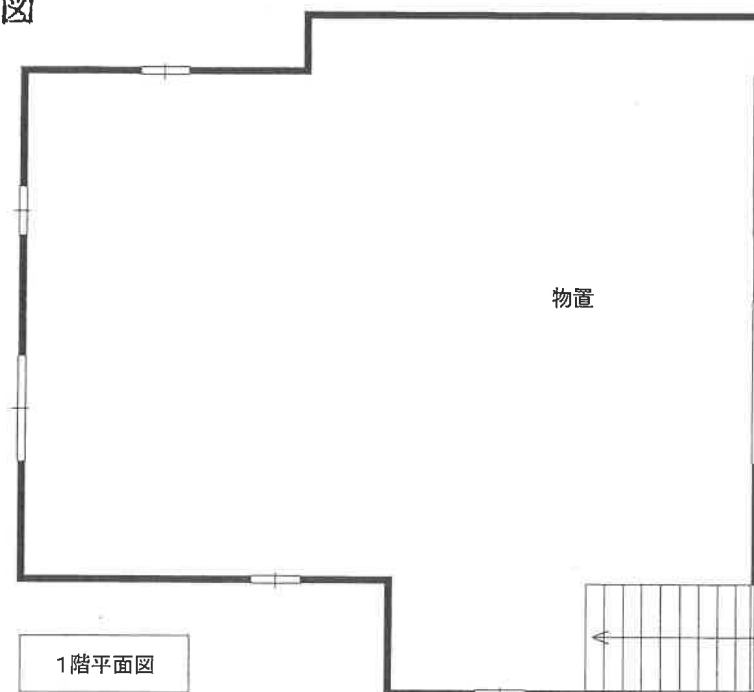
平成14年3月4日 登記

地図整理番号：W81638

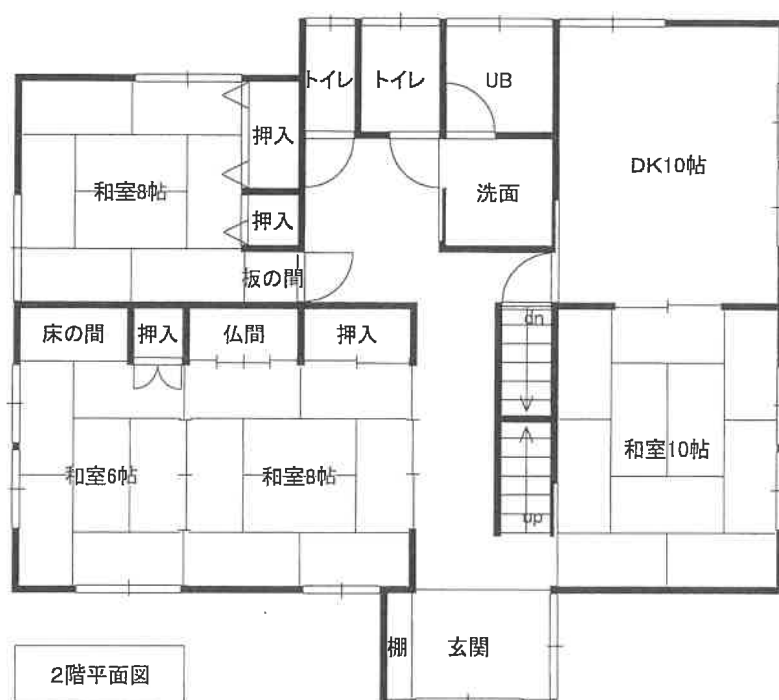
建物配置図



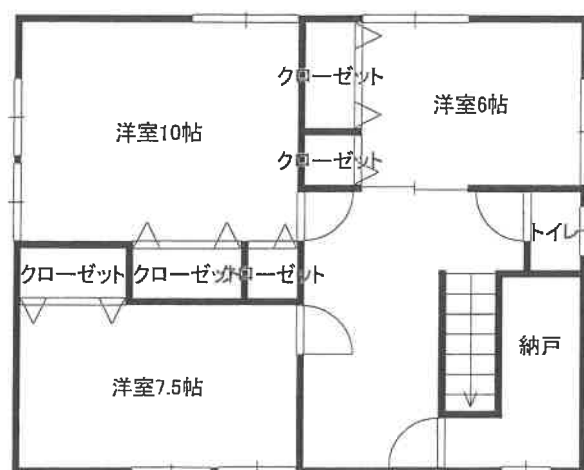
概略間取図



1階平面図



2階平面図



3階平面図

令和 6 年 (ヌ) 第 45 号

令和7年6月24日

評 価

競売第704号

山形地方裁判所 民事部 御中

補 充 評 価 書

令和7年5月15日付原評価書を前提として、物件1及び物件2
を個別に売却する場合の補充評価を行うものである。

評 価 人 不動産鑑定士

月 田 真 吾

第1 評価額

評価額	
物件1	¥870,000
物件2	¥1,910,000

1 物件1の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権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付建物としての価格である。なお、前回評価後の市場性の変動を反映している。

第2 評価の条件

第3 目的物件

第4 目的物件の位置・環境等

原評価書参照

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1) 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	4,020	0.95	506.29	1.00	1,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・10円未満四捨五入）

地価調査 鮭川（県）5-1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,080 \text{ 円/㎡} \times 99\% \times 100\% \times 80\% = 4,020 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 不整形 -0.05

ウ 地 積 : 特になし

エ 建 付 減 価 : 建付減価はない

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、建物価格を求めた。

(2) 物件2（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	120,000	288.70	0.0781	2,710,000

ウ 現 価 率 : 経過年数23.3年、経済的残存耐用年数6.7年、残価率0.05とした定率法（現価率0.0976）と観察減価法（保守管理-0.2）を併用して下記のとおり査定した。

現価率 $=0.0976 \times (1-0.2) = 0.0781$

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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

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
1	1,930,000	0.25	法定地上権	480,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	1,930,000	－ 480,000		――	0.60	870,000
2	2,710,000	＋ 480,000	――	――	0.60	1,910,000
一括価格 (合計)						2,780,000

【土地】

物件1

- エ 市場性修正： 特になし
オ 競売市場修正： 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。

【建物】

物件2

- ウ 占有減価修正： 占有減価はない
エ 市場性修正： 特になし
オ 競売市場修正： 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

第 7 附属資料

原評価書参照