

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 6月30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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月30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 8月20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 8年 6月30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 西置賜郡白鷹町大字畔藤字山ノ神
地 番 107番
地 目 宅地
地 積 967.51平方メートル
- 2 所 在 西置賜郡白鷹町大字畔藤字山ノ神 107番地
家屋 番号 107番の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90.81平方メートル
2階59.62平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月16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, 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 西置賜郡白鷹町大字畔藤字山ノ神
地 番 107番
地 目 宅地
地 積 967.51平方メートル
- 2 所 在 西置賜郡白鷹町大字畔藤字山ノ神 107番地
家屋 番号 107番の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90.81平方メートル
2階59.62平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約65平方メートル



令和7年(ケ)第62号
令和8年1月20日受理
令和8年4月7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 | 西置賜郡白鷹町大字畔藤字山ノ神 |
| | 地 番 | 107番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 967.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡白鷹町大字畔藤字山ノ神 107番地 |
| | 家屋 番号 | 107番の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90.81平方メートル
2階59.62平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	山形県西置賜郡白鷹町大字畔藤107番地								
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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地に下記建物を所有し、占有している。 <input 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	「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	<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 物置 構造: 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 65㎡(概測) </td> <td style="padding-left: 10px; vertical-align: middle;">※未登記である</td> </tr> </table>			[種類: 物置 構造: 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 65㎡(概測)	※未登記である			
[種類: 物置 構造: 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 65㎡(概測)	※未登記である							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を居宅(空き家)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	「その他の事項」のとおり								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">[</td> <td style="padding-right: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-right: 10px;">平成</td> <td style="padding-right: 10px;">年</td> <td style="padding-right: 10px;">月</td> <td style="padding-right: 10px;">日</td> </tr> </table>			[保管開始日	平成	年	月	日
[保管開始日	平成	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

- 1 物件1の土地は、北側で幅員5mの舗装町道に接面している。
- 2 物件1の土地は、北東側から東側にかけて水路がある。西側には石垣があり、境界は明瞭であるが、東側の南寄り部分、南側の境界については、ブロック塀や土留め等がなく、境界は不明瞭になっている。
- 3 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件1の土地上の定着物としては、庭木、石垣があり、南側境界付近には、農業用の貯水池がある。
- 5 物件1の土地上に、未登記の物置がある。築後50年以上は経過していると思われ、外壁や内壁には損傷が目立っている。長らく畜舎として使用されていたと推測され、白鷹町の固定資産評価証明書でも畜舎となっている。
- 6 物件2の建物は、所有者のAが5年前まで居住していたが、現在は空き家になっている。第三者には貸していない。
- 7 物件2の建物は、築後25年経過しており、また長期間空き家の状態で放置されていたため、建物内部にシミや汚れ、壁の亀裂等が見られる。建物内のいたるところに、虫の死骸が散乱している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

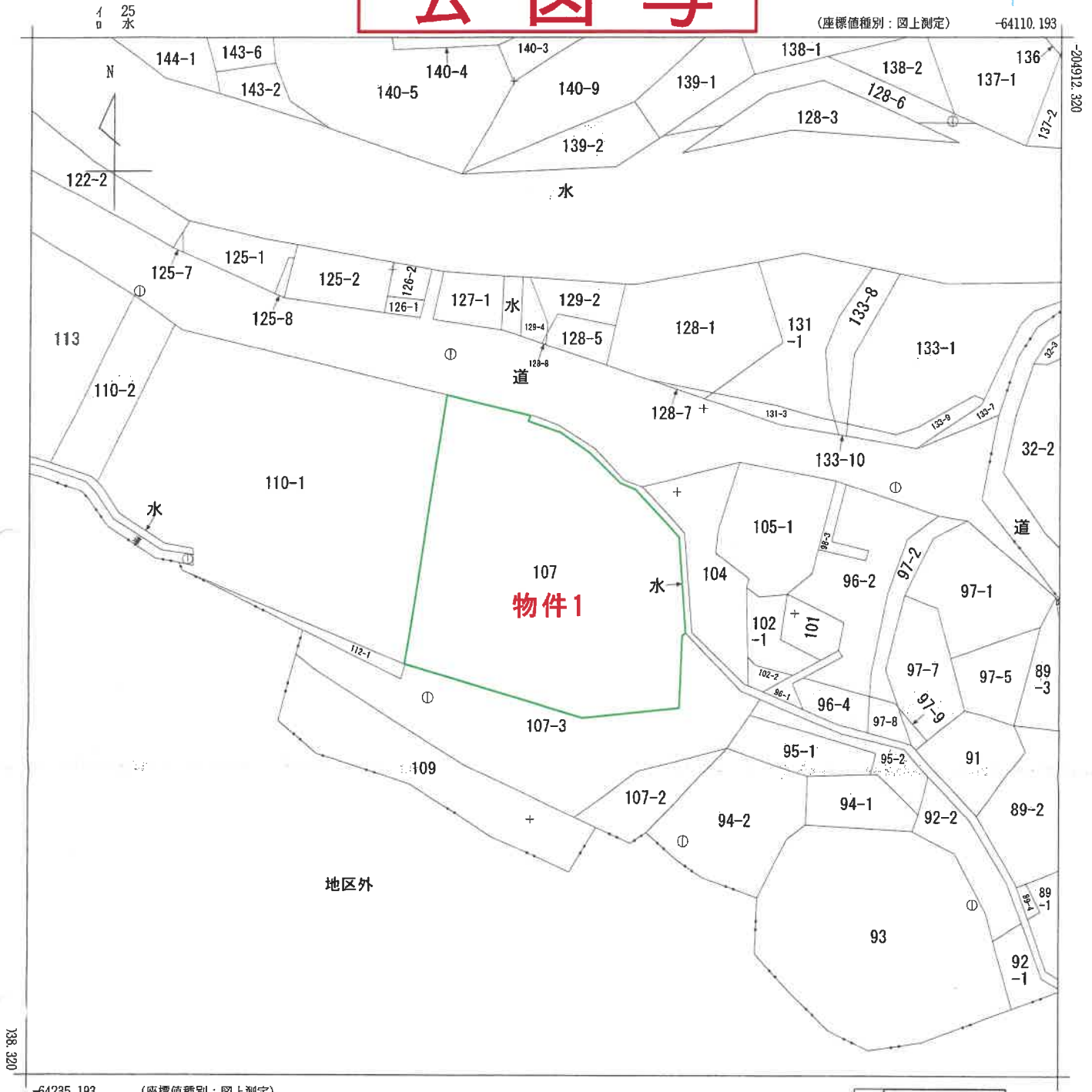
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの成年後見人)	1 私は、令和3年2月から、Aの成年後見人に就いています。 2 Aは、施設に入所しており、物件2には5年前から居住していません。 3 物件2の建物は、第三者には貸していないとAから聞いています。
■ 物件1の東側隣地(地番105番1)の住人	1 Aは5～6年前から居住はしていません。 2 Aが物件2の建物に居住していた頃は、一人暮らしでした。
■ C (物件1の西側隣地(地番110番1)の西隣の住人)	1 Aは5年ぐらい前から物件2には住んではいません。一人暮らしでした。 2 物件1の西側隣地(地番110番1)の所有者は、この集落には住んではいませんが、Aも地番110番1の土地の所有者も、昔からよく知っていますが、両者が境界争いをしたことはありません。
執行官の意見	
■ 1 物件1の土地及び物件2の建物についての状況は、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、立入調査の結果及び関係者からの聴取から、建物所有者Aが、空き家として使用し占有していると認定した。	

(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
8年1月21日(火) : - :	執行官室	山形地方法務局米沢支局に対して全部事項証明書等交付申請書を発送する。(受理日1月28日)
8年2月18日(水) 9:50-10:05	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接道状況確認、建物外観写真、境界確認、占有調査、隣人より聴取する。
8年3月2日(月) : - :	執行官室	Aの成年後見人のBに通知を出す。
8年3月2日(月) 10:30-10:40	執行官室	Bに架電する。Aについて聴取する。現況調査にはBが立ち会うとのこと。
8年3月10日(火) 10:30-11:30	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、目的外動産確認、定着物調査。積雪が敷地に残っており、境界や定着物等の調査ができず、積雪が解けた後に再度調査を行うことにする。
8年4月1日(水) 13:30-14:10	物件所在地	積雪が解け、物件1の境界と、土地上の目的外動産・定着物等の調査を行う。評価人同行あり。
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。 <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、解錠技術者 に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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



-64235.193 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	西置賜郡白鷹町大字畔藤字山之神				地番	107番		
出力縮尺	1/500	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56年11月			備付年月日(原図)	昭和59年1月4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8年1月23日
 山形地方方法務局米沢支局
 登記官

請求番号：7-1
 (1/1)

(6 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

登記年月日：平成12年11月20日

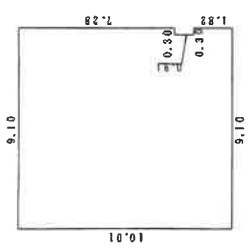
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月23日 山形地方建設局米沢支局

登記号

782376

各階平面図

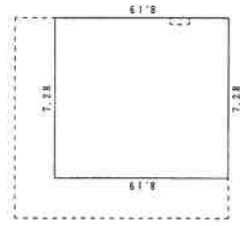
1 階



求積表

イ)	8.80 × 10.01 =	88.0880
ロ)	0.30 × 1.82 =	0.5460
ハ)	0.30 × 7.28 =	2.1840
合計		90.8180
床面積		90.81 m ²

2 階



求積表

イ)	7.28 × 8.19 =	59.6232
床面積		59.62 m ²

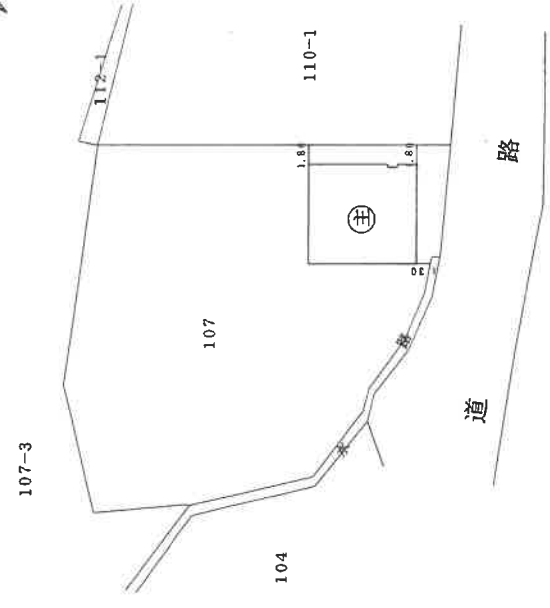
(百億分)

A 3判→A 4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 107の2

建物の所在 西置賜郡白鷹町大字畔藤字山之神107番地



作製者

年11月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

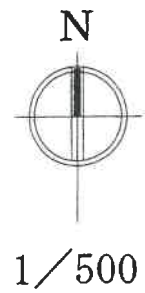
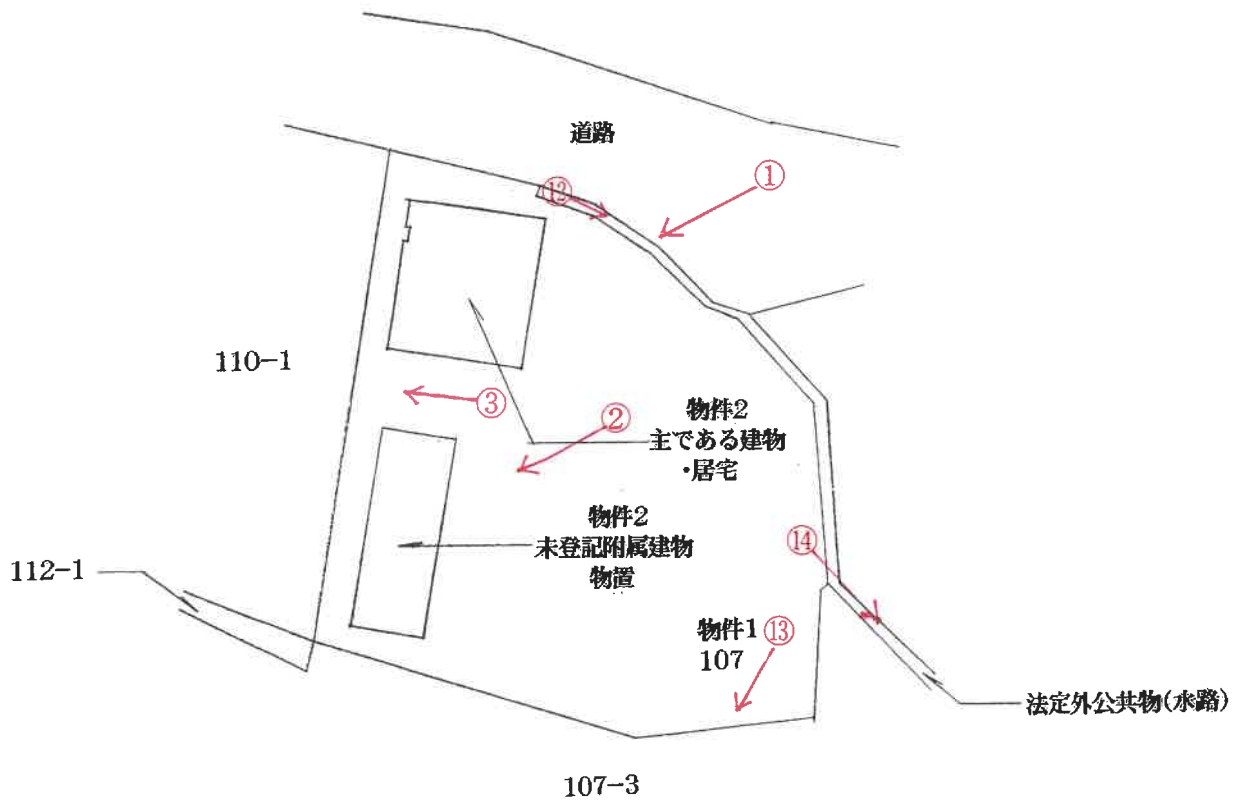
縮尺 1/500

調査士会連合会用紙

平成12年11月20日登記

土地建物位置関係図

物件 1, 2



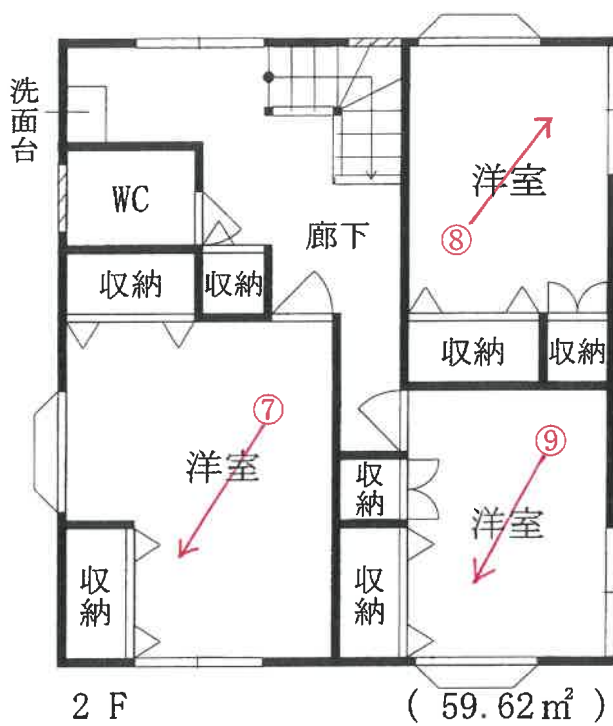
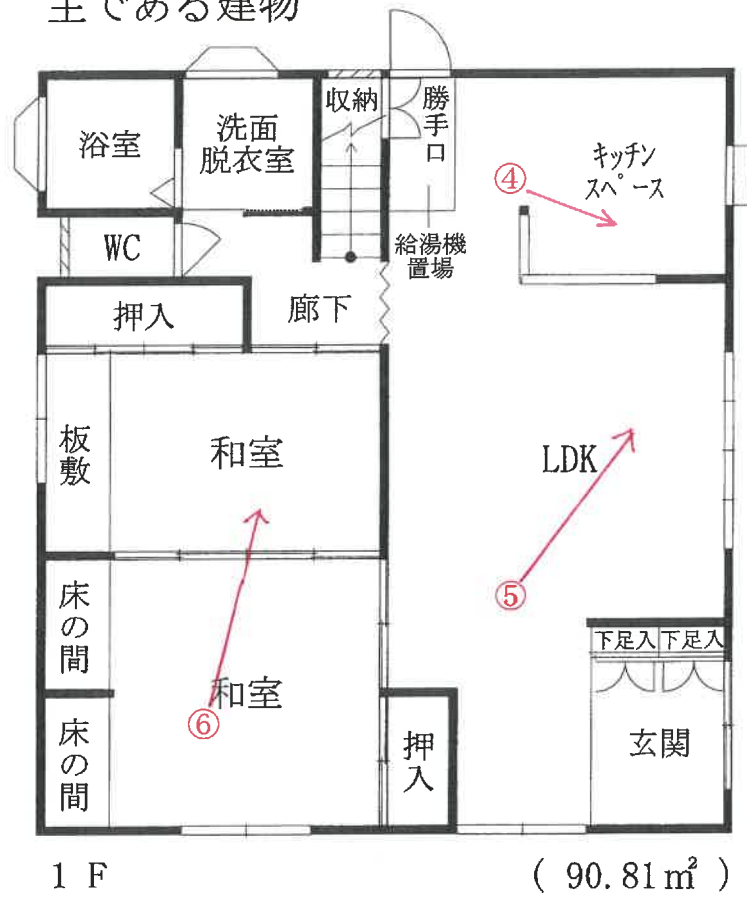
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

(8 枚目)

建物間取図

物件 2

主である建物



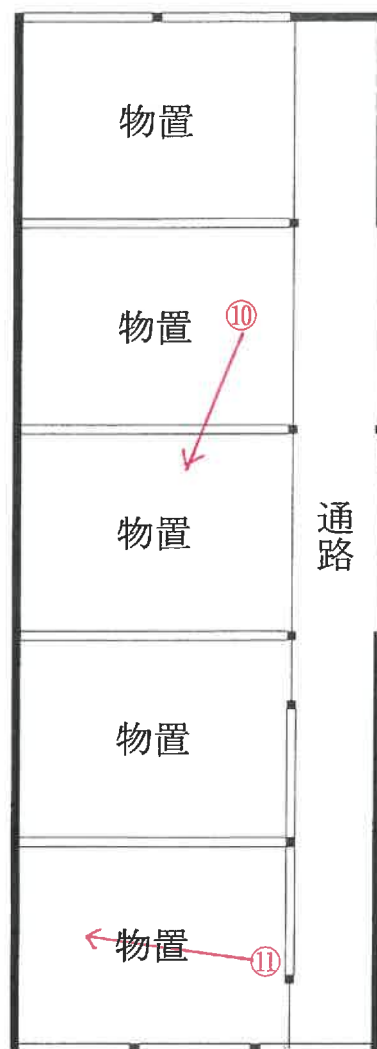
凡例 : 写真撮影位置方向○→

(9 枚目)

建物間取図

物件 2

未登記附属建物

(概測 65 m²)

凡例 : 写真撮影位置方向○→

(10 枚目)

写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件2 未登記附属建物)



写真③(物件1 主である建物と附属建物の間付近)



写真④(物件2 1階 キッチン)



(12 枚目)

写真⑤(物件2 1階 リビングルーム)



写真⑥(物件2 1階 和室)



写真⑦(物件2 2階 洋室)



写真⑧(物件2 2階 洋室)



(14 枚目)

写真⑨(物件2 2階 洋室)



写真⑩(物件2 未登記附属建物内部)



(15 枚目)

写真⑪(物件2 未登記附属建物内部)



写真⑫(物件1 積雪が解けた後の水路のグレーチング)



(16 枚目)

写真⑬(物件1 南側境界付近 崩れた斜面あり)



写真⑭(物件1 東側水門方向を撮影)



令和7年（ケ）第62号
令和8年3月10日 現地調査
令和8年4月6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, 010, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 250, 000円
物件2 (建物)	金 760, 000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 地番 地目 地積	西置賜郡白鷹町大字畔藤 字山ノ神 107番 宅地 967.51 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西置賜郡白鷹町大字畔藤 字山ノ神 107番地 107番の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 90.81 m ² 2階 59.62 m ²	ほぼ同左
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 概測 65 m ²
番号	特記事項		
1, 2	物件1土地の南西端付近に上記未登記建物が1棟存在する。当該建物の構造、用途、課税状況及び物件2主である建物との位置関係等から、物件2建物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	山形鉄道フラワー長井線 荒砥駅 南方 約 4.5 km(道路距離)	
付近の状況	白鷹町南部に位置する畔藤地内の農家住宅地域である。	
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	都市計画区域外 — — — — 盛土規制法：宅地造成等工事規制区域 砂防法：砂防指定地（思川）
画地の状況	地積 間口・奥行 形状 接道状況 地勢	967.51 m ² (登記) 間口 約 10m、奥行 約 33m 不整形地 中間画地 西向き緩傾斜地
接面道路	北側 約 5m(有効幅員) 舗装町道 0～約 0.5m 高く接面	
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 東側及び北東側 水路、西側 物置・畑、南側 原野	
供給処理施設	上水道 あり、ガス配管 なし、下水道 なし ※ 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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>地下埋設物の有無：現地調査、地歴調査等による限りにおいて、地下埋設物が存在する可能性は低いですが、詳細な調査を行ったものではなく確定はできない。</p> <p>土砂災害防止法による規制：物件 1 土地の南側一部が以下の土砂災害警戒区域に指定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 告示番号：山形県告示第 1172 号 ・ 告示年月日：平成 18 年 12 月 26 日 ・ 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 ・ 箇所番号：2-5321 ・ 箇所名：上杉沢 3 <p>なお、本土地は土砂災害特別警戒区域にも近接(隣接の可能性もあり)しているほか、近接地で小規模な土砂崩れも見られており、注意を要する。</p> <p>その他：① 本土地と東側及び北東側の水路との境界、南側の原野との境界が不明確である。</p> <p>② 本土地は西向きの緩やかな傾斜地となっており、画地内で最大約 3m の高低差がある。また、上記水路に隣接する部分が法地となっている。</p> <p>③ 本土地には庭木、石垣、貯水池等が定着している。</p> <p>④ 白鷹町洪水避難地図(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。</p>
---------	--

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) : 平成12年11月1日新築 経過年数 : 25年 経済的残存耐用年数 : 3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 天 井 : ボード貼・ビニールクロス貼・合板貼 ほか 内 壁 : ビニールクロス貼・合板貼 ほか 床 : フローリング・畳敷 ほか 設 備 : 電気・給水・排水・給湯(エコキュート)・浄化槽・換気 ほか その他 : 上水道 : 建物接続あり 下水道 : なし 都市ガス : なし (LPガス使用)
床面積 (現況)	1階 90.81 m ² (登記) 2階 59.62 m ² (登記) 延べ 150.43 m ²
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 5LDK
品 等	中位
保守管理の状態	劣る (長期間空き家状態にあり、天井、内壁、床にシミや汚れ、内壁に亀裂等が見られるほか、室内全体に虫の死骸が散乱するなど、日常的な維持管理が行き届いていない様子が窺える。)
建物の利用状況	建物所有者が住居として管理し占有している。
特 記 事 項	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。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和 42 年頃新築と推定 経 過 年 数 : 50 年以上と推定 経済的残存耐用年数 : 0.5 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 角波鉄板・小波トタン 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート 設 備 : なし その他 : 上水道 : なし 下水道 : なし 都市ガス : なし (ガス不使用)
床面積 (現況)	概測 65 m ²
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 物置 (過去に畜舎として使用されていた形跡があり、課税上の用途も畜舎である。) 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	下位
保守管理の状態	劣る (床に亀裂、内外壁に損傷等が見られる。)
建物の利用状況	建物所有者が物置 (空き家) として管理し占有している。
特 記 事 項	特になし

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	1,450	0.8	967.51	0.7	790,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 白鷹(県)－1

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)

$$6,550 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/450 = 1,450 \text{ 円/㎡}$$

◇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：補正なし

◇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、+350%と査定した。

イ. 個別格差率：画地条件 -20%（以下内訳格差率の相乗積）

（内訳 形状 -10%、法地含む -8%、地勢 -3%）

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 主である建物	150,000	150.43	0.07	1,580,000
2 未登記附属建物	55,000	65	0.005	20,000
物件 2 合計				1,600,000

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：主である建物については登記面積、未登記附属建物については概測面積を採用した。

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。なお、未登記附属建物については、新築年月日が不明確であることから両方法に準じて査定残価率を下記のとおり査定した。

<主である建物>

- ・ 経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 3 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 3 年 ÷ (経過年数 25 年 + 経済的残存耐用年数 3 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.07

<未登記附属建物>

- ・ 査定残価率 = 0.005

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	790,000	1.0	0.25	法定地上権	200,000

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	790,000	- 200,000	/	0.7	0.6	250,000
2	1,600,000	+ 200,000	1.0	0.7	0.6	760,000
一 括 価 格 (合計)						1,010,000

ウ. 占有減価補正：補正なし

エ. 市場性修正率：衰退傾向にある過疎地域に存する物件であること、自然災害の危険性があること等による市場性の減退を考慮した。

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。

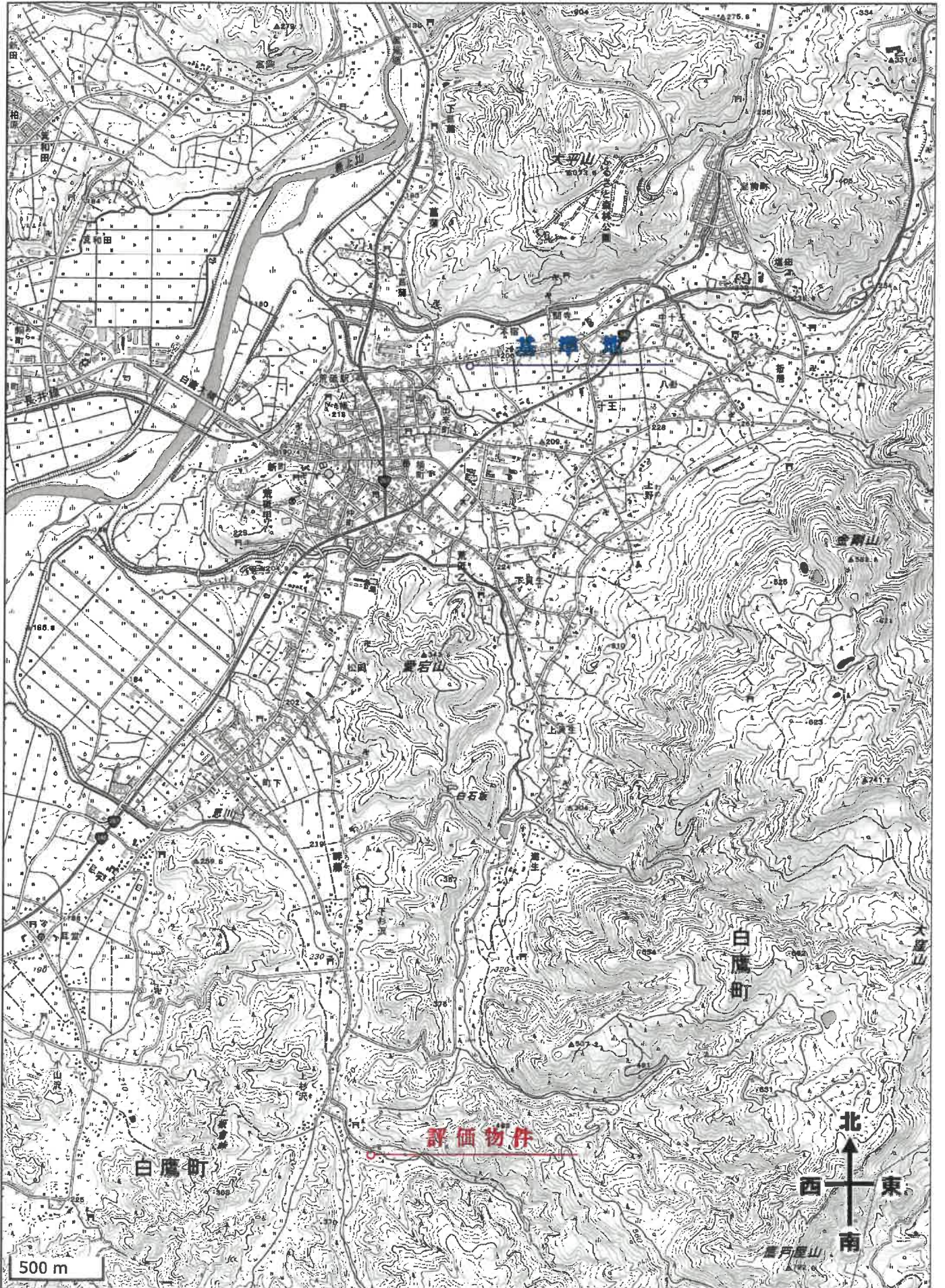
第6. 参考価格資料

地価公示価格等	地価調査
基準地番号	白鷹(県)ー1
調査基準日	令和7年7月1日
所在及び地番	山形県西置賜郡白鷹町大字十王字本宿 2934 番 1
住居表示	ー
用途区分	住宅地
交通施設、距離	荒砥、850m
価格(円/㎡)	6,550(円/㎡)
対前年変動率(%)	ー0.2(%)
地積(㎡)	464(㎡)
形状(間口:奥行)	(1.0:1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
給排水等状況	ー・水道・下水
周辺の土地利用現況	中規模一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ住宅地域
前面道路の状況	北 6.5m 市区町村道
その他の接面道路	ー
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	その他(用途指定なし)
建蔽率(%)、容積率(%)	70(%) 200(%)
森林法、公園法、自然環境等	ー

第7. 附属資料

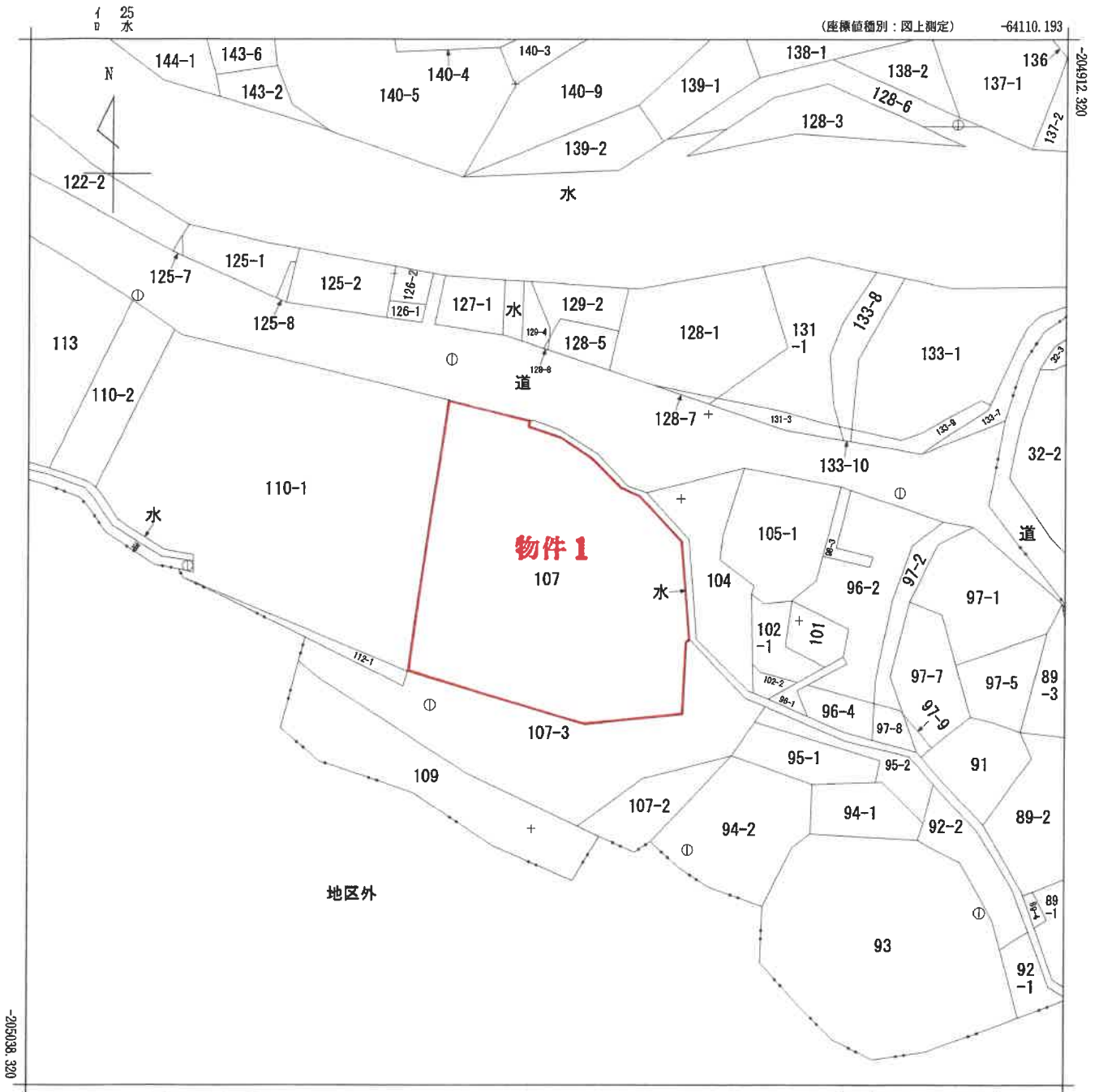
- 1 位 置 図
- 2 公 図 等 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上



公図等写

表示年月日：2026/02/04



-64235.193 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	西置賜郡白鷹町大字畔藤字山之神				地番	107番			
出力尺	1/500	精度区	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56年11月			備付年月日(原図)	昭和59年1月4日		補記事項			

登記年月日：平成12年11月20日

782376

各階平面図

家屋番号

107の2

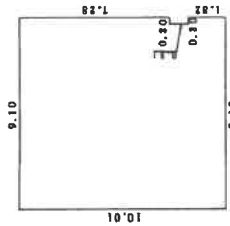
建物の所在

西置賜郡白鷹町大字群藤字山之神107番地

建物図面

各階平面図

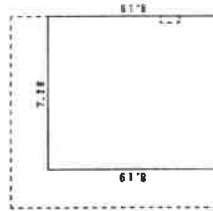
1 階



求積表

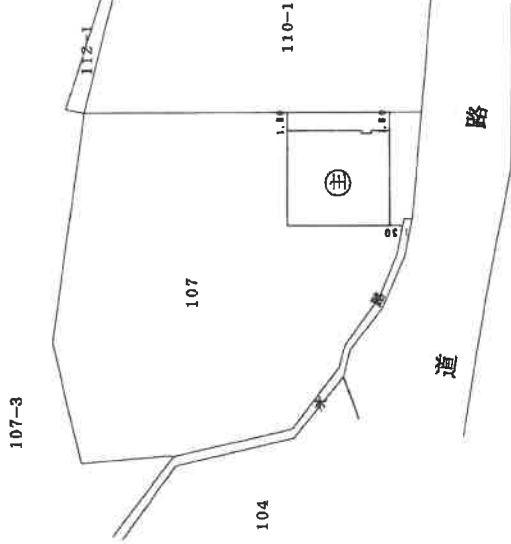
イ)	8.80 x 10.01 =	88.0880
ロ)	0.30 x 1.82 =	0.5460
ハ)	0.30 x 7.28 =	2.1840
合計		90.8180
床面積		90.81 m ²

2 階



求積表

イ)	7.28 x 8.19 =	59.8232
床面積		59.82 m ²



作製者



縮尺

1 / 250

申請人



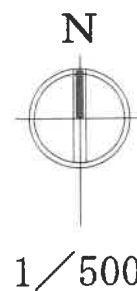
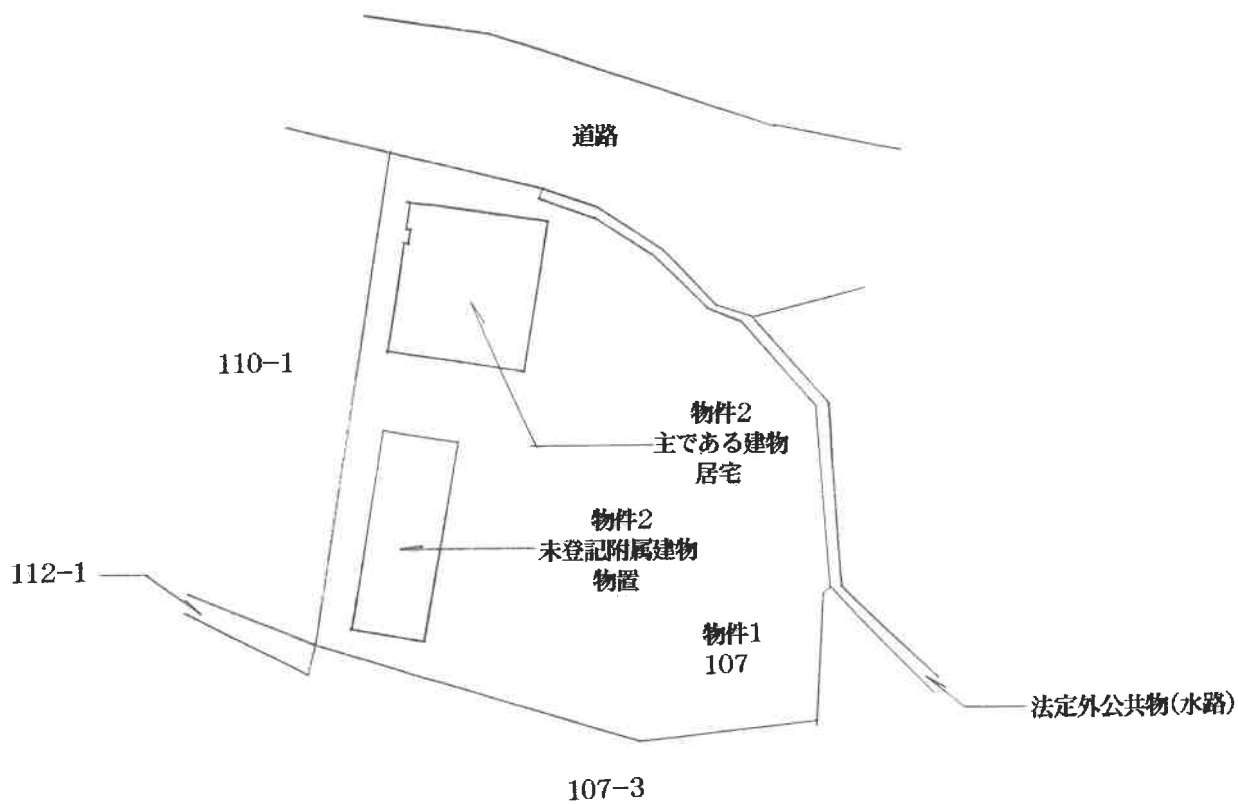
縮尺

1 / 500

平成12年11月20日登記

建物配置図

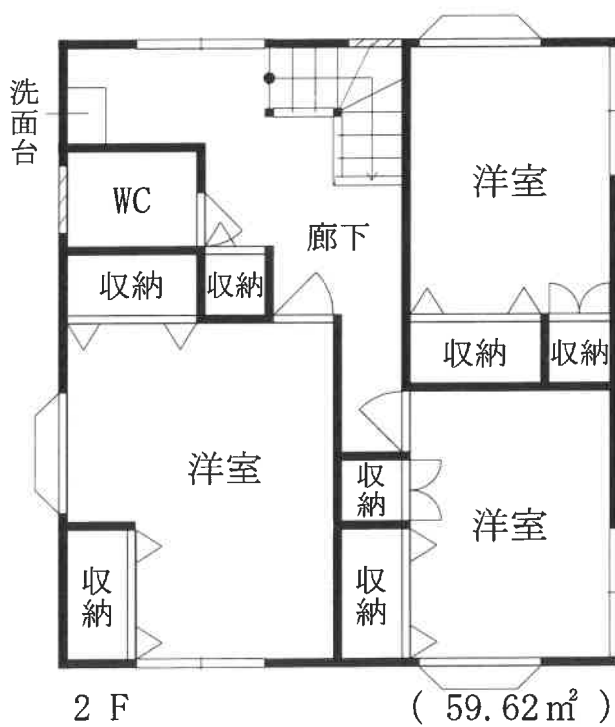
物件 1, 2



建物間取図

物件 2

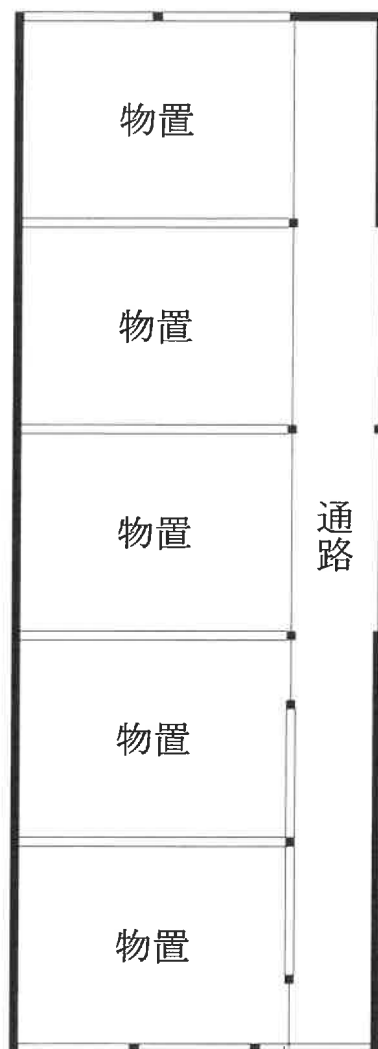
主である建物



建物間取図

物件 2

未登記附属建物



(概測 65 m²)