

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 9 月 15 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 10 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 9 月 15 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)
1～3	2,890,000 2,312,000	一括	578,000	49,316	13,499
1	1,880,000				
2	20,000				
3	990,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 南陽市宮内字黒木一 |
| | 地 番 | 1 0 4 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 0 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南陽市宮内字黒木一 |
| | 地 番 | 1 0 4 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南陽市宮内字黒木一 1 0 4 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 7 番 1 0 の 3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造カラー鉄板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7 . 9 7 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
3 階 3 9 . 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7 . 9 7 平方メートル
2 階約 1 1 0 . 8 2 平方メートル
3 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 南陽市宮内字黒木一 |
| | 地 番 | 1 0 4 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 0 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南陽市宮内字黒木一 |
| | 地 番 | 1 0 4 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南陽市宮内字黒木一 1 0 4 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 7 番 1 0 の 3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造カラー鉄板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7 . 9 7 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
3 階 3 9 . 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7 . 9 7 平方メートル
2 階約 1 1 0 . 8 2 平方メートル
3 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第2号
令和8年2月16日受理
令和8年5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 | 南陽市宮内字黒木一 |
| | 地 番 | 1 0 4 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 0 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南陽市宮内字黒木一 |
| | 地 番 | 1 0 4 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南陽市宮内字黒木一 1 0 4 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 7 番 1 0 の 3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造カラー鉄板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7 . 9 7 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
3 階 3 9 . 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南陽市宮内字黒木一 1 0 4 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 7 番 1 0 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県南陽市宮内1047番地の10		
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、物件1の土地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：2階 110.82㎡（概則）		
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・車庫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と2の土地は、物件3の建物の敷地として、一体的に利用されている。
- 2 物件1の土地の北側で、幅員約9.4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。物件1の土地の東側、南側及び西側には、コンクリートのブロック塀や擁壁が設置されており、境界は明瞭である。なお、物件1の土地の南側角付近にある物件2の土地も同様にブロック塀がある。
- 3 物件1と2の土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件1の土地の南側に、登記上は物件4の建物が存在しているが、現況では、基礎工事部分が残されているだけで、建物そのものは解体され、滅失している。
- 5 物件3の建物は、所有者が居住し、占有している。第三者には貸していない。
- 6 物件3の建物は、築後45年経過しており、外壁内壁ともに老朽化が進んでいる。1階のシャッターも錆びている箇所が見られ、建物内部にも汚れや傷みが見られる。雨漏りはないが、雨樋の一部が破損しており水漏れしている箇所がある。また、カビが繁殖している箇所もある。
- 7 物件3の3階の物置部屋に、1年前に転居した所有者の元妻が残置していった目的外動産がある。所有者の陳述によると、元妻が取りに来ると思い、処分はせずそのままにしていたが、結局取りには来ていない。所有者が元妻に確認したところ、処分してもいいと言われたとのことであるため、第三者の目的外動産とはせずに、所有者の目的外動産とする。
- 8 物件3の建物内で、現在はペットを飼っていないが、1年前まで猫を飼っていた。家族が転居する際に連れて行った。柱や壁には引っかき傷は見当たらない。
- 9 滅失している物件4の建物(倉庫)の解体時に発生した廃材の一部は、ブルーシートが掛けられて残置されている。所有者の陳述によると、20年以上前に解体し、それ以降廃材はそのままにしている。
- 10 物件1と2の土地にある定着物としては、庭木、樹木、ブロック塀、コンクリートの擁壁、土間コンクリート、物件4の基礎工事部分、コンクリートの蓋をされた井戸等がある。他に目的外動産として、犬小屋2基、物件4の解体後の廃材(木材)等がある。

(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
■土地建物所有者	1 物件1と2の土地には、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の南側にあった、物件4の建物は、20年以上前に解体しましたが、滅失登記はしていません。解体時に発生した廃材の一部は、物件1の土地上でブルーシートを掛けて残置しています。 3 物件3の建物は、私が居住し、占有しています。第三者に貸してはいません。 4 物件3の建物は、築後45年経っており、外壁や内壁にも傷んでいる箇所があります。雨漏りはしていませんが、床に軋みがあります。また、雨樋の一部が壊れていて、雨などが建物内に入って水漏れしている箇所がふります。 5 物件3の3階の物置部屋に、1年前に転居した元妻の衣類やタンスなどの目的外動産が残っています。取りに来ると思い捨てずにそのままにしましたが、なかなか来ないので、先だって元妻に聞いてみたところ、今の住居には置き場所もないので、処分してもらっても構わないと言われました。それ以外には、元妻の目的外動産はありません。 6 物件3の建物内で、今はペットを飼っていませんが、1年前まで猫を飼っていました。家族が転居する際に一緒に連れて行きました。糞をきちんと行っていたので、柱や壁を引っかいたりしていません。
執行官の意見	
■1 物件1と2の土地及び物件3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3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、建物所有者が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2月17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2月24日)
8年3月2日 (火) 11:50-12:00	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、物件4の建物が滅していることが判明する。
8年5月12日 (火) : - :	執行官室	所有者に通知を出す。
8年5月20日 (水) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、建物立入調査、評価人同行なし、占有調査、目的外動産確認、定着物調査、立会いした所有者から聴取を得る。物件4について、残されている基礎工事部分を調査し、間違いなく物件4が滅失されていることを確認する。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

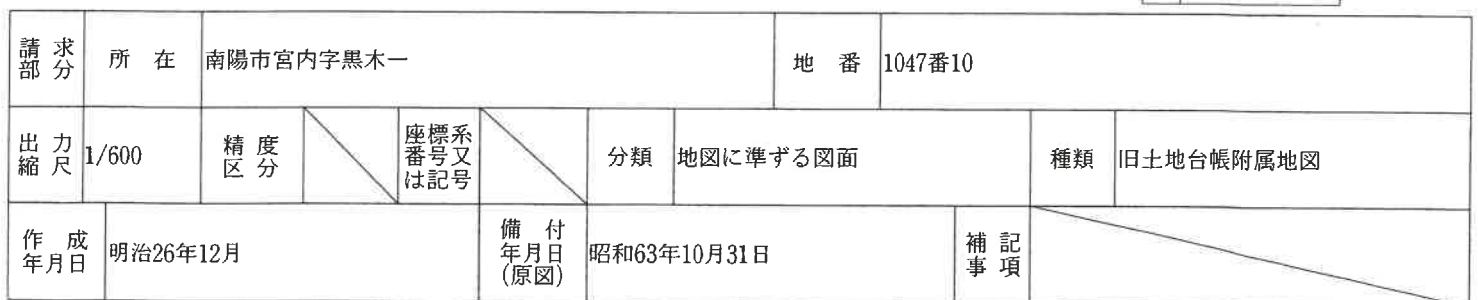
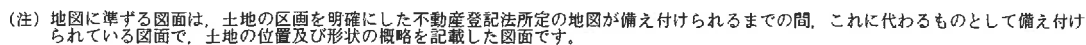
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

☐ 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

イ	1045-19	ハ	1048-11	ホ	1048-18	ト	1048-23	リ	1050-8	ル	1052-7
ロ	1047-15	ニ	1068-16	ヘ	1048-4	チ	1050-7	ヌ	1050-6	つづく	



公用

登記年月日：昭和57年3月9日

公用

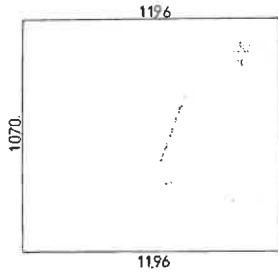
278725 各階平面図

建物図面

家屋番号 1047番10の3

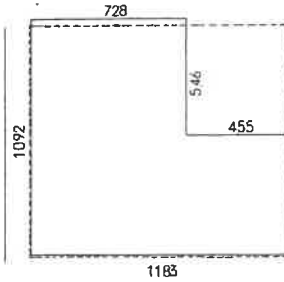
建物の所在 南陽市宮内 字黒木一 1047番地10

1階



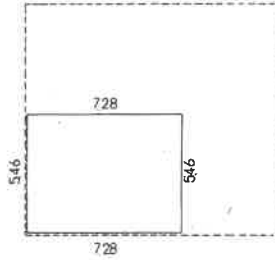
床面積	
1196 ^m × 1070 ^m	1279.720 ^m

2階



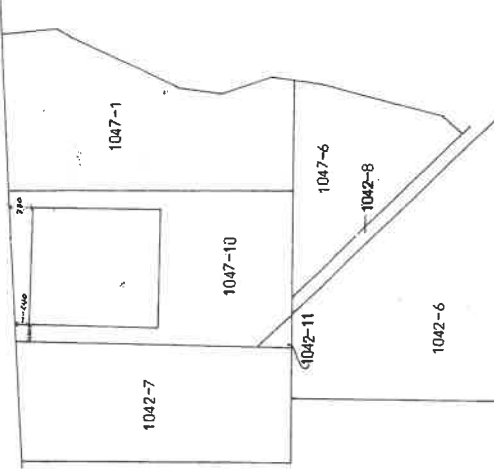
床面積	
1183 ^m × 546 ^m	645.918 ^m
728 ^m × 546 ^m	397.488 ^m
合計	1043.406 ^m

3階



床面積	
728 ^m × 546 ^m	397.488 ^m

道路



(日加納)

作製者

57年 2月 5日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工芸家連合会専用紙)

昭和57年3月9日登記

A3判→A4判に縮小

請求番号：9-2

登記官

(7 枚目)

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2月19日 山形地方広務局米沢支局

登記年月日：昭和54年5月11日

公用

278724

各階平面図

家屋番号 1047-10aZ

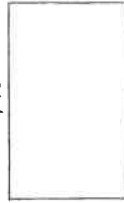
建物各階平面図

建物の所在 南陽市宮内字黒木 1047-10

N

2階

9.10



5.46

2階求積

$$9.10 \times 5.46 = 49.6860$$

床面積 49.68[㎡]

1階

9.10



5.46

1階求積

$$9.10 \times 5.46 = 49.6860$$

床面積 49.68[㎡]

市道



(縮小図)

作製者

昭和54年5月10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工科大学測量士会連合会用紙)

昭和54年5月11日登記

A3判→A4判に縮小

請求番号：9-3

登記官

(8 枚目)

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。

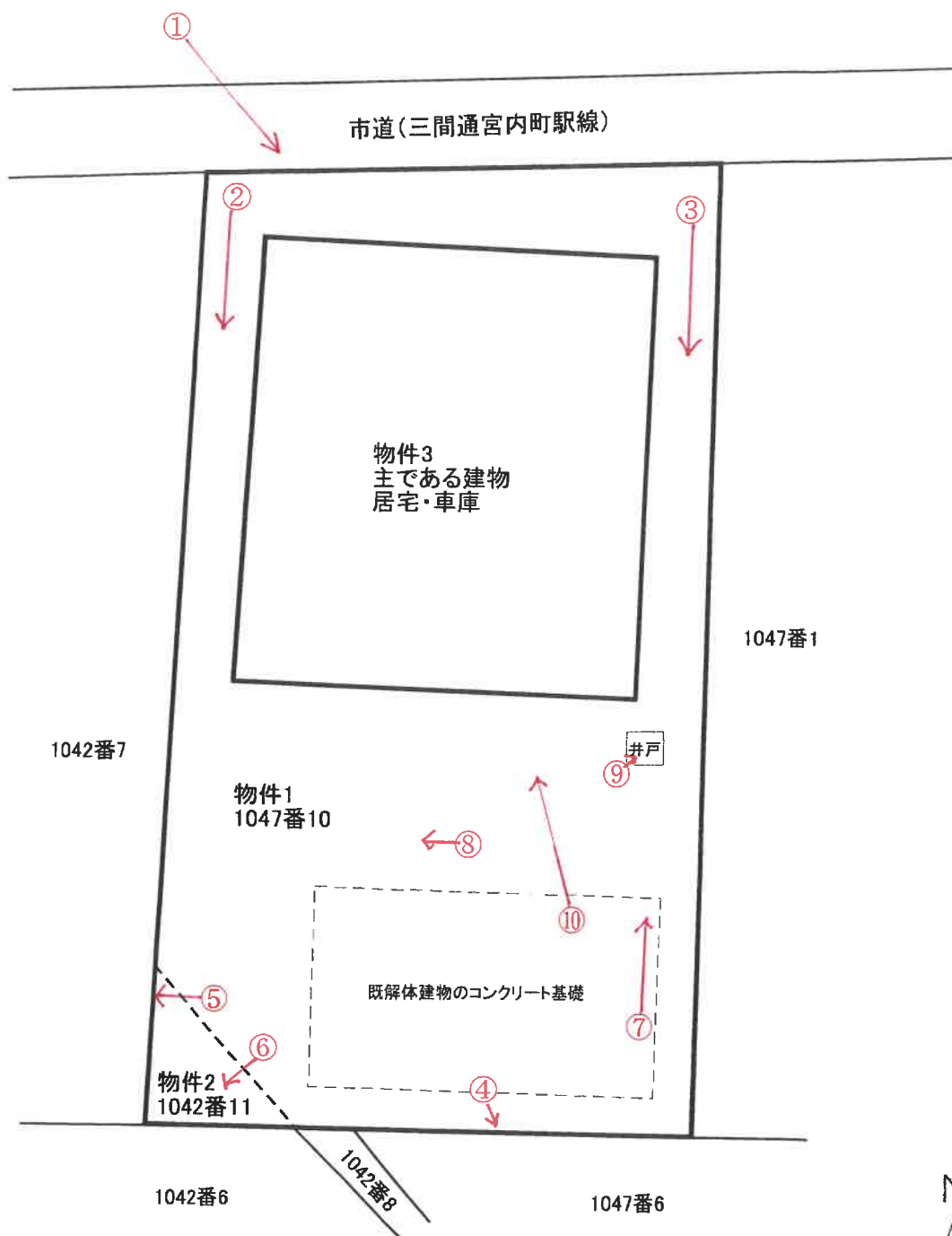
令和8年2月19日

山形地方方法務局米沢支局

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第2号

(物件1～3)



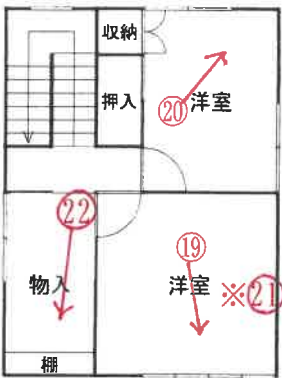
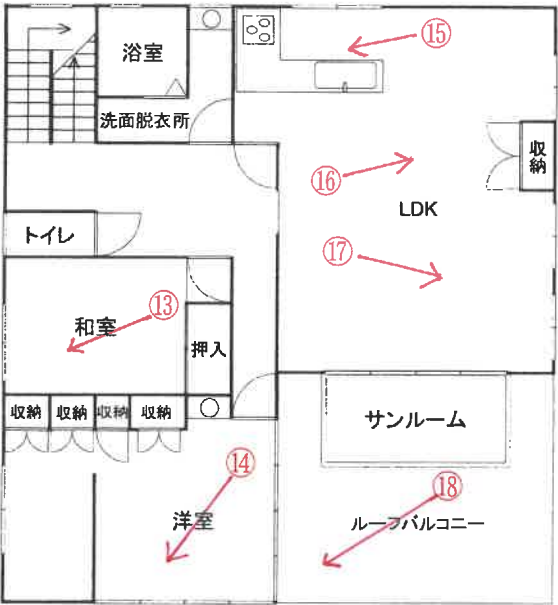
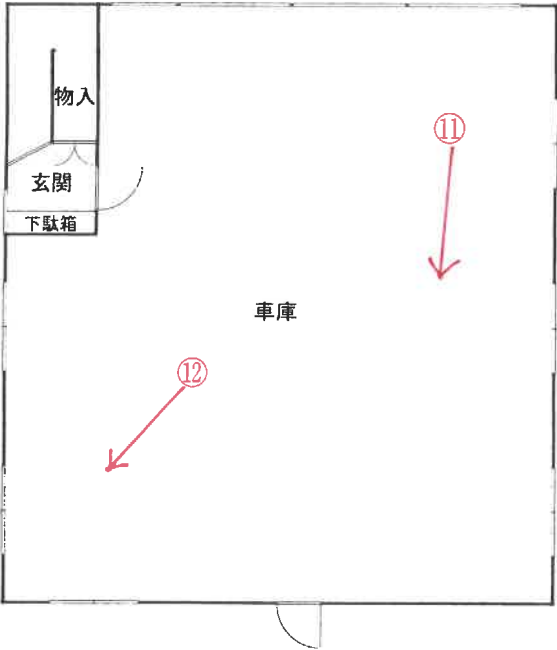
凡例 : 写真撮影位置方向○→



建物間取図

(物件3)

令和8年(ケ)第2号



※21 は、3階南側の洋室の天井を撮影したもの

凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件 3 建物外観及び接道付近)



写真②(物件 1 西側境界付近)



写真③(物件 1 東側境界付近)



写真④(物件 1 南側境界付近)



写真⑤(物件 2 西側境界付近)



写真⑥(物件 2 外観写真)



写真⑦(物件1 物件4の建物(滅失)基礎工事部分)



写真⑧(物件1 犬小屋)



写真⑨(物件 1 東側境界付近 井戸)



写真⑩(物件 3 南側から建物裏側外観)



写真⑪(物件 3 1階 車庫内部)



写真⑫(物件 3 1階 車庫内部)



写真⑬(物件 3 2階 和室)



写真⑭(物件 3 2階 洋室)



写真⑮(物件3 2階 キッチン)



写真⑯(物件3 2階 ダイニング)



写真⑰(物件3 2階 洋室)



写真⑱(物件3 2階 ベランダ)



写真⑱(物件 3 3階 洋室)



写真⑳(物件 3 3階 洋室)



写真㉑(物件3 3階 洋室の天井破損箇所)



写真㉒(物件3 3階 物置部屋)



令和8年（ケ）第2号
令和8年5月20日現地調査
令和8年6月3日評価

山形地方裁判所 御中

評価書

物件1～4

評価人 不動産鑑定士
高嶋 俊幸

第1 評価額

一括価格	
金 2,890,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,880,000円
物件2(土地)	金 20,000円
物件3(建物)	金 990,000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の建物のための土地利用権等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 番 地 目 地 積	南陽市宮内字黒木一 1047番10 宅地 320.66㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南陽市宮内字黒木一 1042番11 宅地 3.30㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	南陽市宮内字黒木一1047番地10 1047番10の3 居宅・車庫 木・鉄骨造カラー鉄板葺3階建 1階 127.97㎡ 2階 104.34㎡ 3階 39.74㎡ 延床面積 272.05㎡	同左 約110.82㎡ 延床面積 約278.53㎡
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	南陽市宮内字黒木一1047番地10 1047番10の2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡ 延床面積 99.36㎡	現存しない
番号	特 記 事 項		
3	物件3の建物について、2階に一部増築部分(サンルーム)が存することから、2階の床面積は概測面積である約110.82㎡を採用した。		
4	物件4の建物については、現地調査の結果等から、現存しないことが確認できたため、評価対象から除外した。 なお、建物は解体されているが、コンクリート基礎が残ったままである。		

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)

<物件1～2>

位置・交通	山形鉄道フラワー長井線「宮内」駅の東方約600m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、店舗併用住宅が建ち並ぶ市道沿いの地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% 法22条区域 特になし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	323.96㎡ (登記簿記載数量) 北側間口約14m、奥行約26m(公図による) 長方形 中間画地 特になし
接面道路	北側で幅員約9.4m舗装市道(三間通宮内町駅線、建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。当該道路とは概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1～2の土地は、一体として物件3の敷地として利用されている。 詳細は現況調査報告書参照。	
隣地の状況等	物件1～2の土地について、北側は市道である。また、東側、西側、南側は一般住宅である。 東側、西側、南側境界にはコンクリートブロック塀や擁壁が存し、境界の範囲は明確で、境界等に関して特に紛争等はないとのことである。 詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : あり 都市ガス : 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、通常で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、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。	
賃貸借	特になし	
埋蔵文化財	「山形の宝マップ」によれば、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地である「馬場遺跡」に該当している。	

土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法の要措置区域等の指定、水質汚濁防止法の特定施設等の指定はなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、過去地図等による地歴調査においても土壤汚染を疑うような施設等は見受けられなかった。以上より評価物件の土壤汚染の可能性は低いものと判断されるが、自然由来の土壤汚染の可能性も考えられることから、土壤汚染の有無については専門の調査機関による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査において、地下埋設物の存在を疑うような用途で利用された経緯はないが、掘削調査等を実施しておらず詳細は不明である。
自 然 災 害 等	重ねるハザードマップによると、評価物件は洪水浸水想定区域（浸水深0.5m～3.0m）に該当しているが、土砂災害警戒区域等の指定は受けていない。
特 記 事 項	・ 物件1～2の土地には、主な定着物として、既に解体されて現存していない物件4のコンクリート基礎部分並びに井戸等が存する。

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

＜物件3＞ 家屋番号 1047番10の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 : 昭和56年10月10日 新築 経過年数 : 約45年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : カラー鉄板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス、板張り等 床 : フローリング、クッションフロア等 設 備 : キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	2階のサンルーム部分が増築されているため、建物の延床面積は概測面積を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 3階建 現況用途 : 居宅・車庫 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物については経年相応の老朽化が進行しており、全体的に錆や汚れ、傷みが見受けられる。 また、雨樋の一部が破損し、水漏れしている箇所があり、カビの繁殖も見られる。 以上より、維持管理の状況は劣ると判断した。 (2)有害物質の使用等 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 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2(土地)

土地については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,300円/㎡	1.00	320.66㎡	1.00	5,230,000円
2	16,300円/㎡	1.00	3.30㎡	1.00	50,000円
合 計					5,280,000円

総額については、1万円未満を四捨五入した(以下同じ)。

ア 標準画地価格

地価調査 南陽5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$21,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 131.0 \div 16,300\text{円}/\text{㎡}$$

◇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:なし

◇地域格差: 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件格差を考慮した。

イ 個別格差 : 特になし

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は必要ないと判断した。

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。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
3	180,000円/㎡	約278.53㎡	0.015	750,000円

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

<物件3>

経過年数 約45年、経済的残存耐用年数 約1年、観察減価を 30%と判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} / \text{総耐用年数 } 46\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \\ &= 0.015 \end{aligned}$$

※建物について、錆や汚れ等が存し、一部雨漏りしている箇所も見受けられることから、観察減価が必要と判断した。

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

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	5,230,000円	0.25	法定地上権	1,310,000円
2	50,000円	0.25	法定地上権	10,000円
合 計				1,320,000円

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等割合について、法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ)イ	共有持 分割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,230,000円	－ 1,310,000円	－	－	0.80	0.60	1,880,000円
2	50,000円	－ 10,000円	－	－	0.80	0.60	20,000円
3	750,000円	＋ 1,320,000円	－	1.00	0.80	0.60	990,000円
一括価格(合計)							2,890,000円

ウ 共有持分割合 : なし

エ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

オ 市場性修正 : 建物は築年数が経過しており、維持管理状態も劣ることから、一般市場に流通する不動産と比較して市場性の減退が認められることから、市場性修正が必要と判断した。

カ 競売市場修正 : 競売市場特有の要因等を考慮の上、修正率を－40%と判定した。

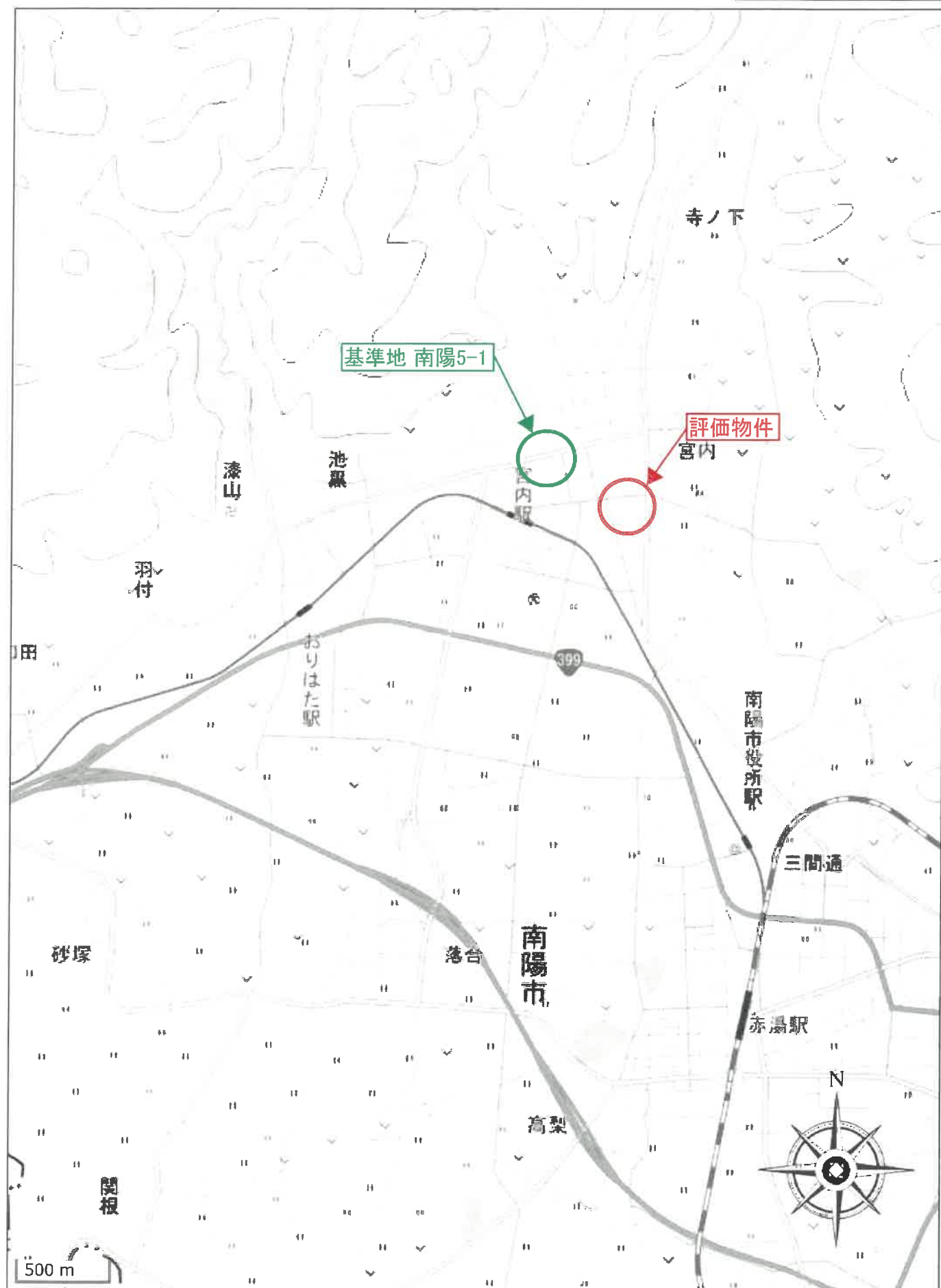
第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 : 南陽5-1
所 在 : 山形県南陽市宮内字新町二2706番4外1筆
価 格 : 21,500円/㎡
位 置 : 山形鉄道フラワー長井線「宮内」駅の北東方約450m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 404㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北11m舗装県道
区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、商業地域、建蔽率80%、容積率400%
地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅が建ち並ぶ既成の商業地域

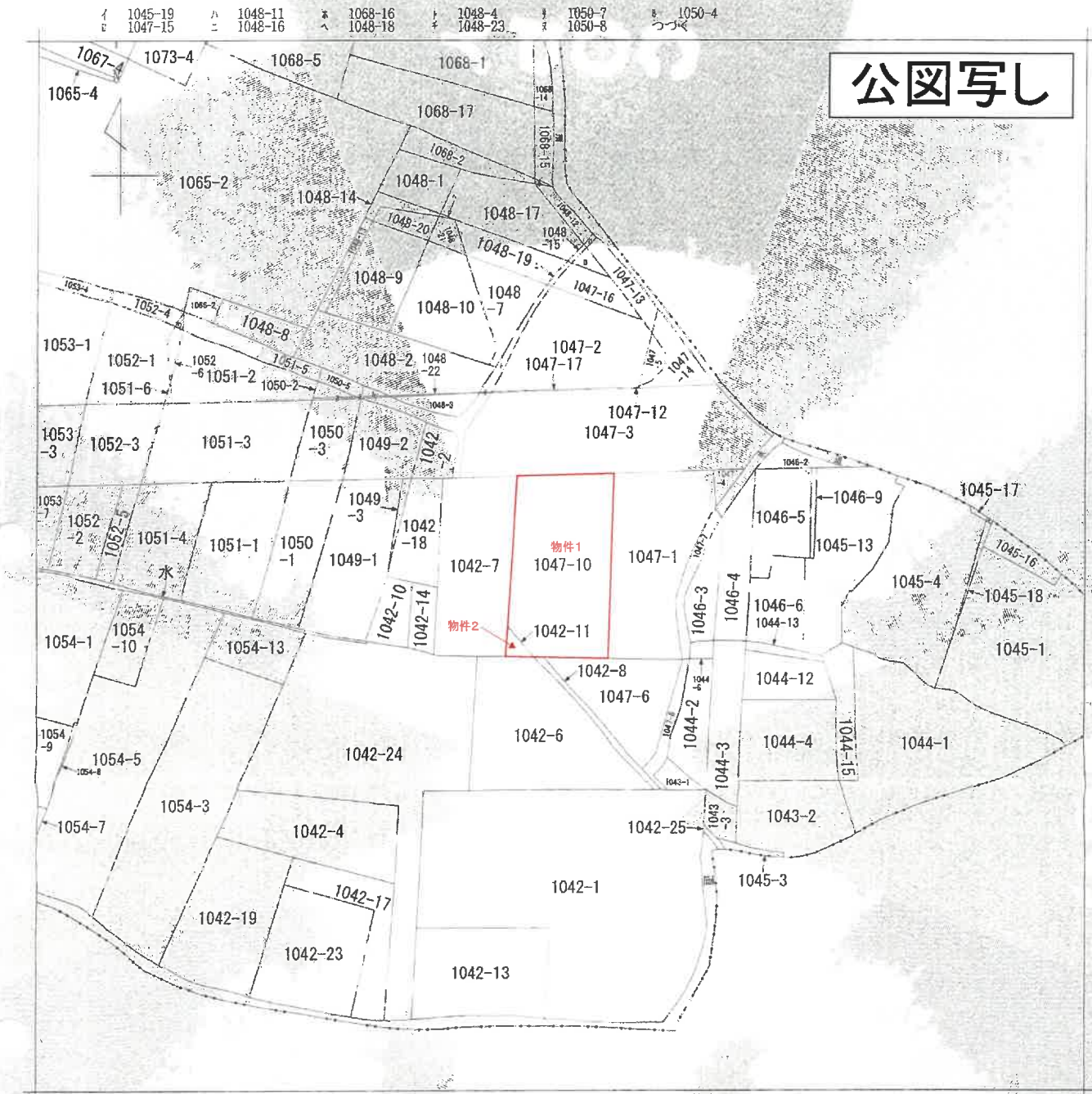
第7 附属資料

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

以 上



公図写し



(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。



請求部	所在	南陽市宮内字黒木一			地番	1047番10		
出力縮尺	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	明治26年12月			備付年月日(原図)	昭和63年10月31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。

(山形地方法務局米沢支局管轄)

令和8年1月5日
東京法務局

地図整理番号：M95893

登記官

物件1～2 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年3月9日

(山形地方支局米沢支局管轄)

令和8年1月5日

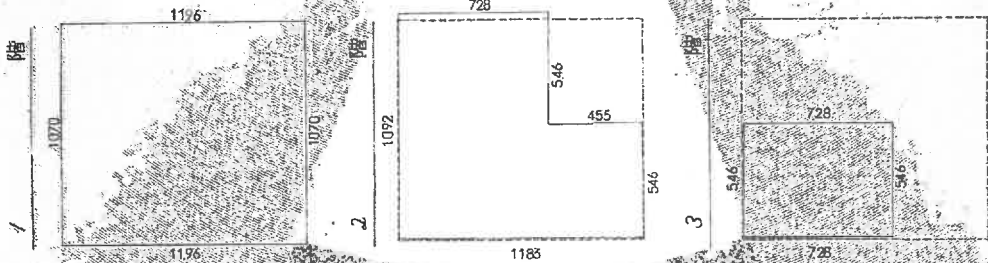
東京法務局

278725 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1047番 10の3

建物の所在 南陽市高内 宇黒木一 1047番地10



床面積	
11.96m x 10.70m	127.9720㎡

床面積	
11.83m x 5.46m	64.5918㎡
7.28m x 5.46m	39.7488㎡
合計	104.3406㎡

床面積	
7.28m x 5.46m	39.7488㎡

道路

1047-1

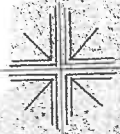
1047-10

1047-6

1042-8

1042-6

1042-11



(日加算)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和57年3月9日登記

(日本土地家屋調査士会連合会印)

地図整理番号：M95883

物件3 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和54年5月11日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(山形地方裁判所米沢文庫管轄)
令和8年1月5日 東京法務局

278724

各階平面図

建物平面図

家屋番号 1047-10

建物の所在 青陽市宮内字黒水 1047-10

N

2階



2階求積

$$9.10 \times 5.46 = 49.6860$$

床面積 49.68[㎡]

1階



1階求積

$$9.10 \times 5.46 = 49.6860$$

床面積 49.68[㎡]

(日調第2)

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)

昭和54年5月11日登記

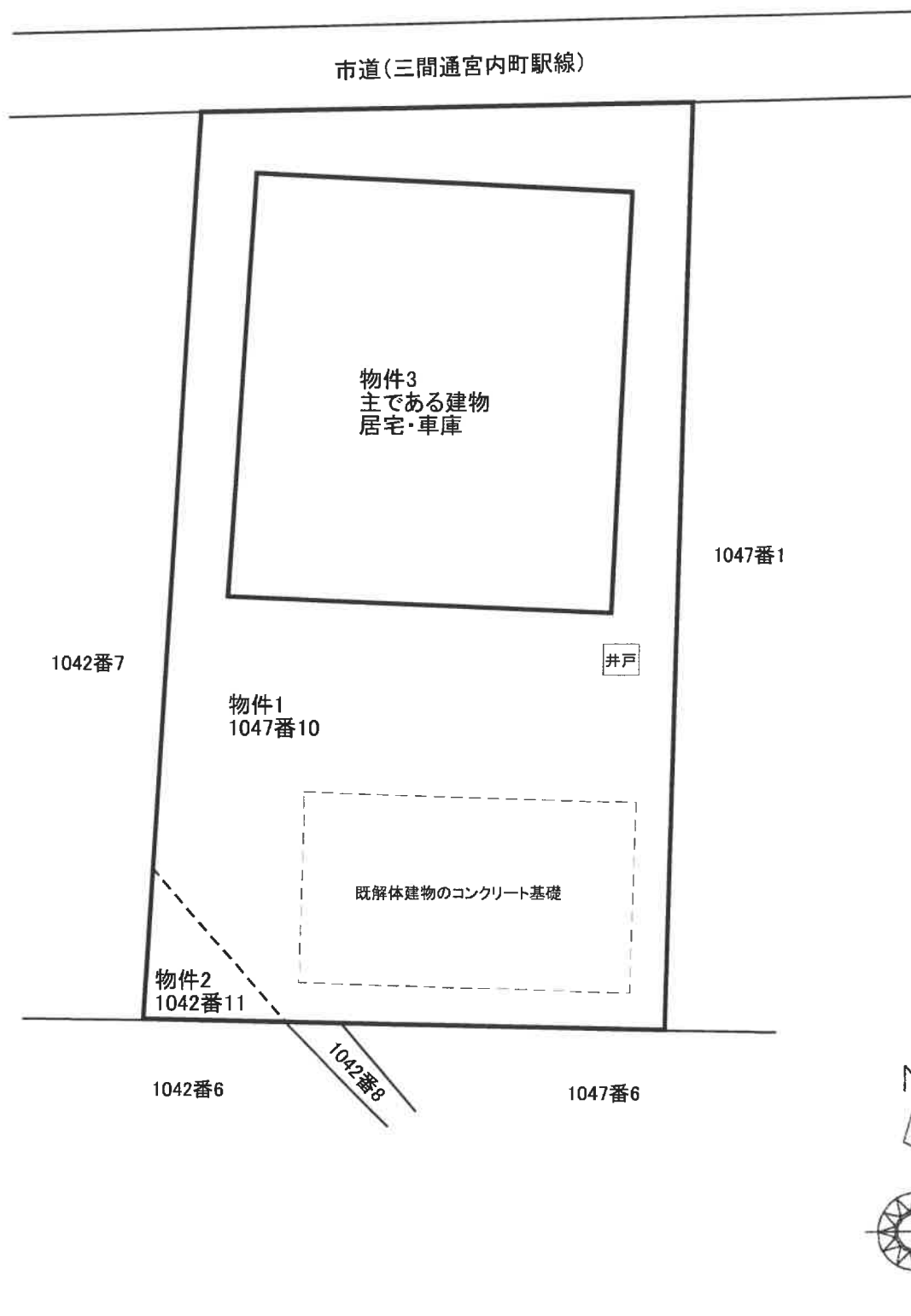
地図整理番号：M95882

物件4(現存しない) A3をA4に縮小

建物配置図

(物件1～3)

令和8年(ケ)第2号

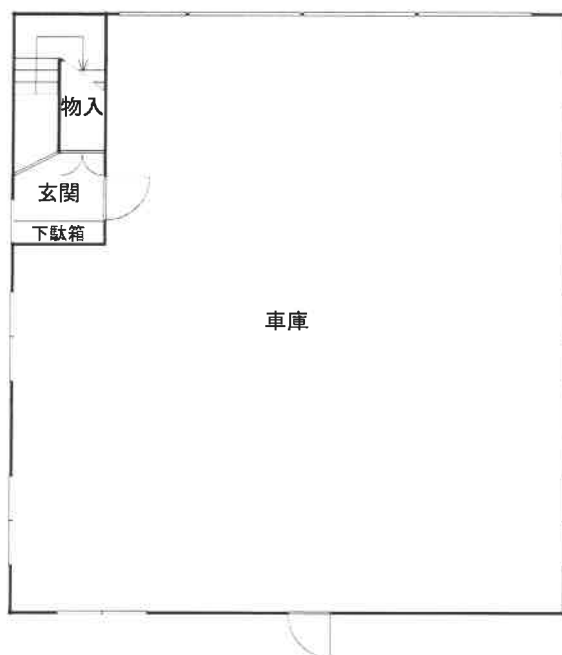


※各土地等の配置については公図並びに現況等に基づき表示している

建物間取図

(物件3)

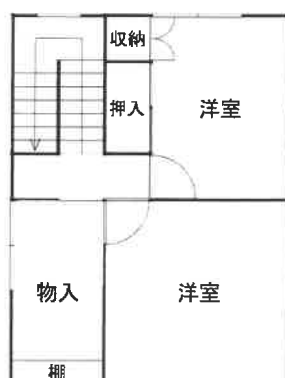
令和8年(ケ)第2号



1階 127.97㎡(登記面積)



2階 110.82㎡(概測面積)



3階 39.74㎡(登記面積)