

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 10 月 20 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 11 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 10 月 20 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, 2	1, 320, 000 1, 056, 000	一括	264, 000	51, 834	0
1	1, 290, 000				
2	30, 000				



物 件 目 録

1 所 在 上山市須田板字中田
地 番 179番2
地 目 宅地
地 積 1622.00平方メートル

(現況)

地 目 原野

2 所 在 上山市須田板字中田
地 番 179番3
地 目 田
地 積 850平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 明 細 書

令和 8 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、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 1、2】

本件所有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会からの回答がある。

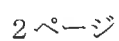
《 注 意 書 》

- 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



- 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。

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 上山市須田板字中田
地 番 179 番 2
地 目 宅地
地 積 1622.00 平方メートル

(現況)

地 目 原野

2 所 在 上山市須田板字中田
地 番 179 番 3
地 目 田
地 積 850 平方メートル

(現況)

地 目 原野



令和8年(ケ)第12号
令和8年4月 3日受理
令和8年7月17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 | 上山市須田板字中田 |
| | 地 | 番 | 1 7 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 2 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上山市須田板字中田 |
| | 地 | 番 | 1 7 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 8 5 0 平方メートル |



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	住居表示未実施
土 地	物件1、2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件1、2） ☐
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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が原野の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
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の土地は、登記地目が「宅地」、物件2の土地は、登記地目が「田」と、異なっているが、現況では、竹林が繁茂した原野として一体の土地を形成している。各々の境界は不明瞭である。
- 2 物件1の土地の南東側には、登記上は用悪水路(地番287番の土地)があるが、流水がなく、目視では水路を確認できない状態である。なお、この用悪水路(地番287番の土地)は、物件1と2の土地の北東側にもあるが、この部分は流水があり、水路として境界も明瞭である。物件1と2の土地の南西側にある用悪水路(地番289番の土地)は、流水がなく、かろうじて窪みが確認できる程度の水路しかなく、境界としては不明瞭になっている。
- 3 物件1と2の土地の接道状況は、用悪水路(地番287番の土地)を挟んで、南東側で幅員約3.5mの舗装市道に接面は可能である。また、北東側も、流水のある水路に蓋を設置することで、幅員約3.5メートルの舗装市道に接面は可能である。しかし、何れも法定外公共物である用悪水路の占有・使用許可の取得が必要であり、評価人の調査によると、所有者である上山土地改良区の使用料が生じる可能性がある。
- 4 物件1と2の土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 5 物件1の土地は、登記上は「宅地」となっており、非農地であるが、昭和48年7月以前は「田」であり、農地であった。前所有者が、物件1の土地上に鶏舎を建設するため、上山農業委員会に同年同月に転用許可申請を行い、許可を受けて、「宅地」に地目変更している。現在、物件1の土地上には、鶏舎の建物は存在しておらず、基礎の一部が残されている。
- 6 物件2の土地は、上山市農業委員会に照会を出し、回答を依頼したところ、上記のとおり、昭和48年7月に転用許可申請が出されている以外は、所有権移転や賃貸借等の許可申請は出されていない。物件2のある場所は、都市計画区域外であり、転用許可を受けないで現況を農地以外のものに変更している場合、原状回復命令が発せられる見込みは、「なし」とされている。また、非農地であるため、買受適格証明書の要否についても、「否」となっている。
- 7 物件2の土地に対する土地改良事業の賦課金について、上山市土地改良区に照会を出し、回答を依頼したところ、賦課金は「有」との回答があり、滞納額が発生している。その滞納額は、下記のとおりである。

○平成7年度	賦課金滞納額	9,477円	
○平成8年度	賦課金滞納額	9,477円	※延滞額合計金額 18,954円

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1、2の南西側 隣地所有者)	1 Aと境界争いはありません。 2 物件1と2の土地は、元々は私の父が所有していましたが、昭和56年にAに売却しました。 3 私の父が所有していた頃、昭和47年に鶏舎を建設しましたが、事業としてはあまりうまく行かなかったようで、鶏舎は解体しました。今は基礎が残っているだけです。 4 物件1と2の土地は、Aが竹を植えてから、増殖し、竹林になりました。Aも、以前は筍を取りによく来ていましたが、最近はほとんど来ていないようで、竹林は荒れ放題です。 5 物件1と2の土地は、竹林になっていますが、Aが第三者に貸したとは聞いていません。 6 物件1と2の土地と、隣地である私の土地との間には、水路がありますが、今は水が流れておらず、道のようになっていて、まったく見分けはつかない状態です。
執行官の意見	
■ 1 物件1と2の土地の状況は、公図、地積測量図、配置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1と2の土地の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述から、土地所有者(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

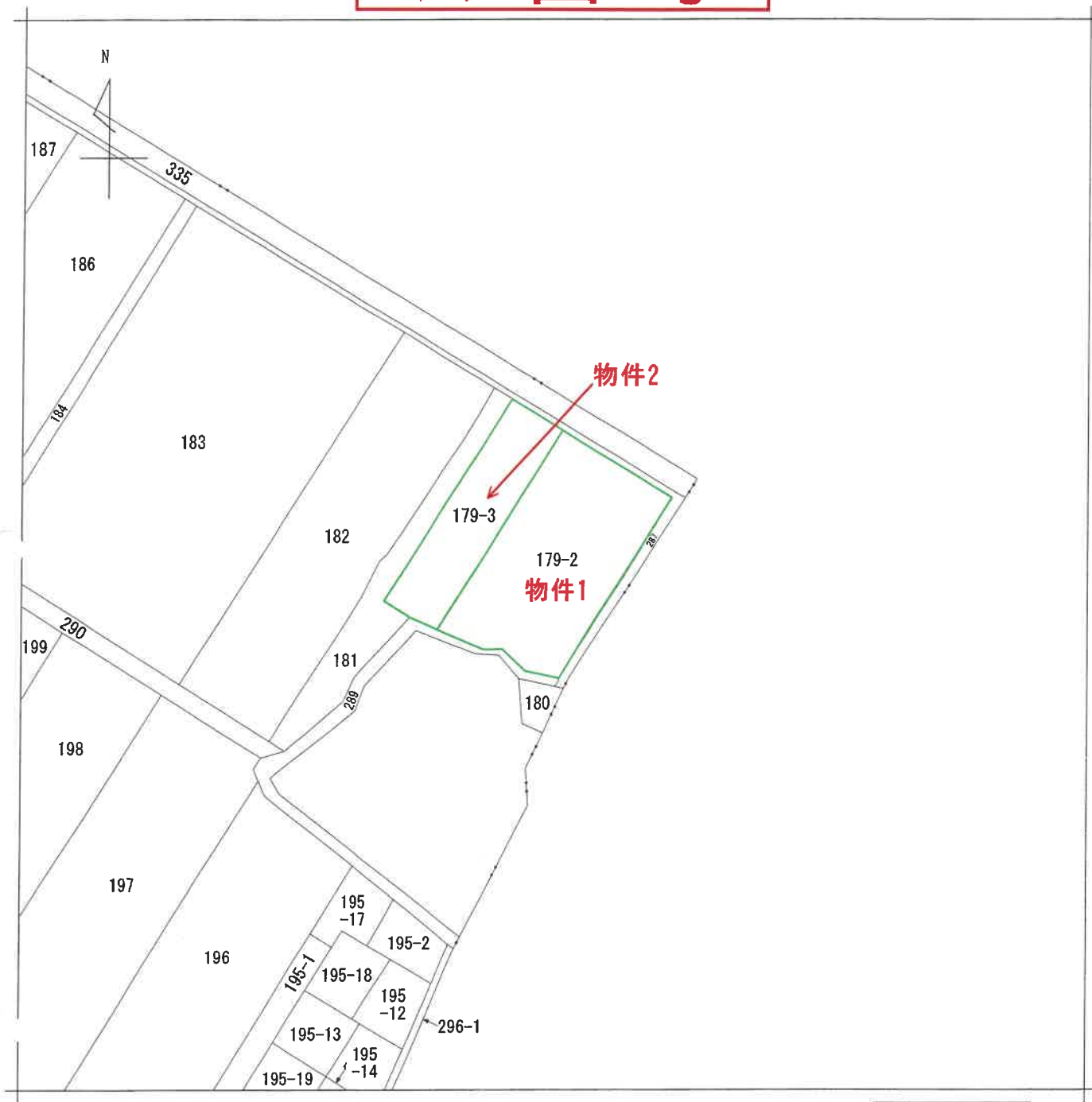
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月6日 (月) : — :	執行官室	山形地方法務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 4月10日)
8年5月12日 (火) 12:00—12:10	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。
8年6月2日 (火) : — :	執行官室	所有者に通知を出す。
8年6月10日 (水) 15:00—16:00	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、境界確認、占有調査、立会いした隣地所有者Bから事情を聞く。
8年6月16日 (火) : — :	執行官室	上山市農業委員会と上山市土地改良区にそれぞれ照会書を送付する。
8年6月26日 (金) : — :	執行官室	上山市土地改良区から、回答書が届く。
8年6月29日 (月) : — :	執行官室	上山市農業委員会から回答書が届く。
(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

195-20



(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	上山市須田板字中田			地番	179番2		
出力縮	1/1000	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				備付年月日(原図)			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。

令和8年4月8日
山形地方法務局

登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

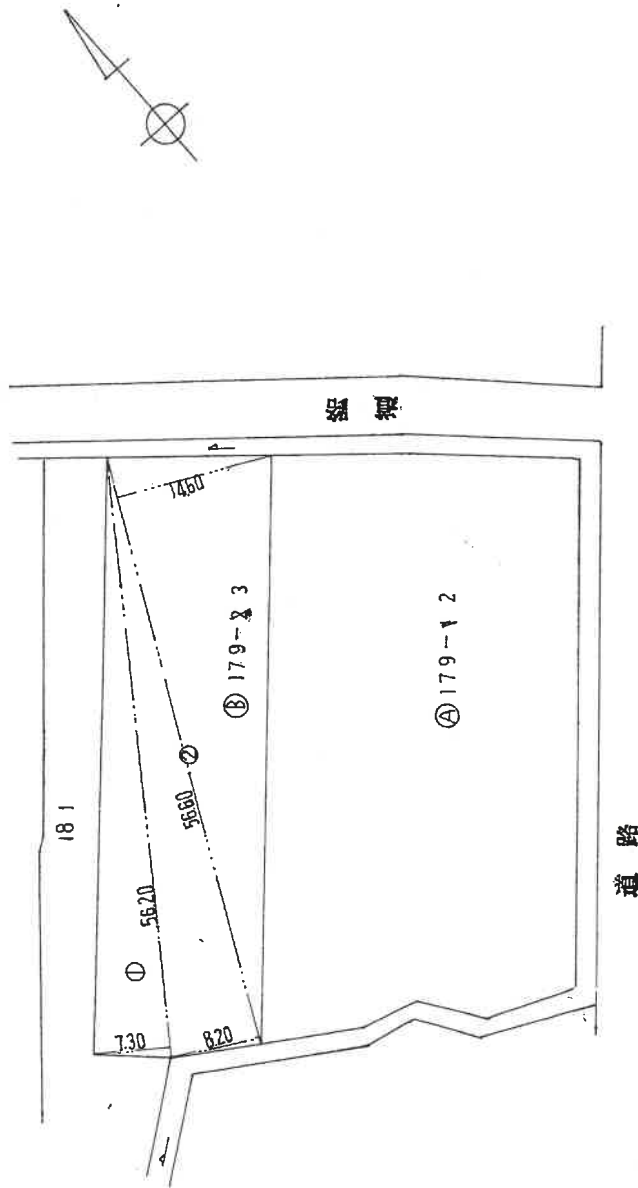
登記年月日：昭和48年5月22日

224459 前 179 後・新

地番	179-1-3 179-2
土地の所在	上山市須田板字中田

地積測量図

作製年月日	昭和48年5月21日
作製者	



⑧
① $56.20 \times 7.30 = 410.2600$
② $56.60 \times (8.20 + 14.60) = 1290.4800$
計 1700.7400
850.3700 m^2

道路

境界線

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和48年5月22日登記

A 3 判 → A 4 判 に縮小

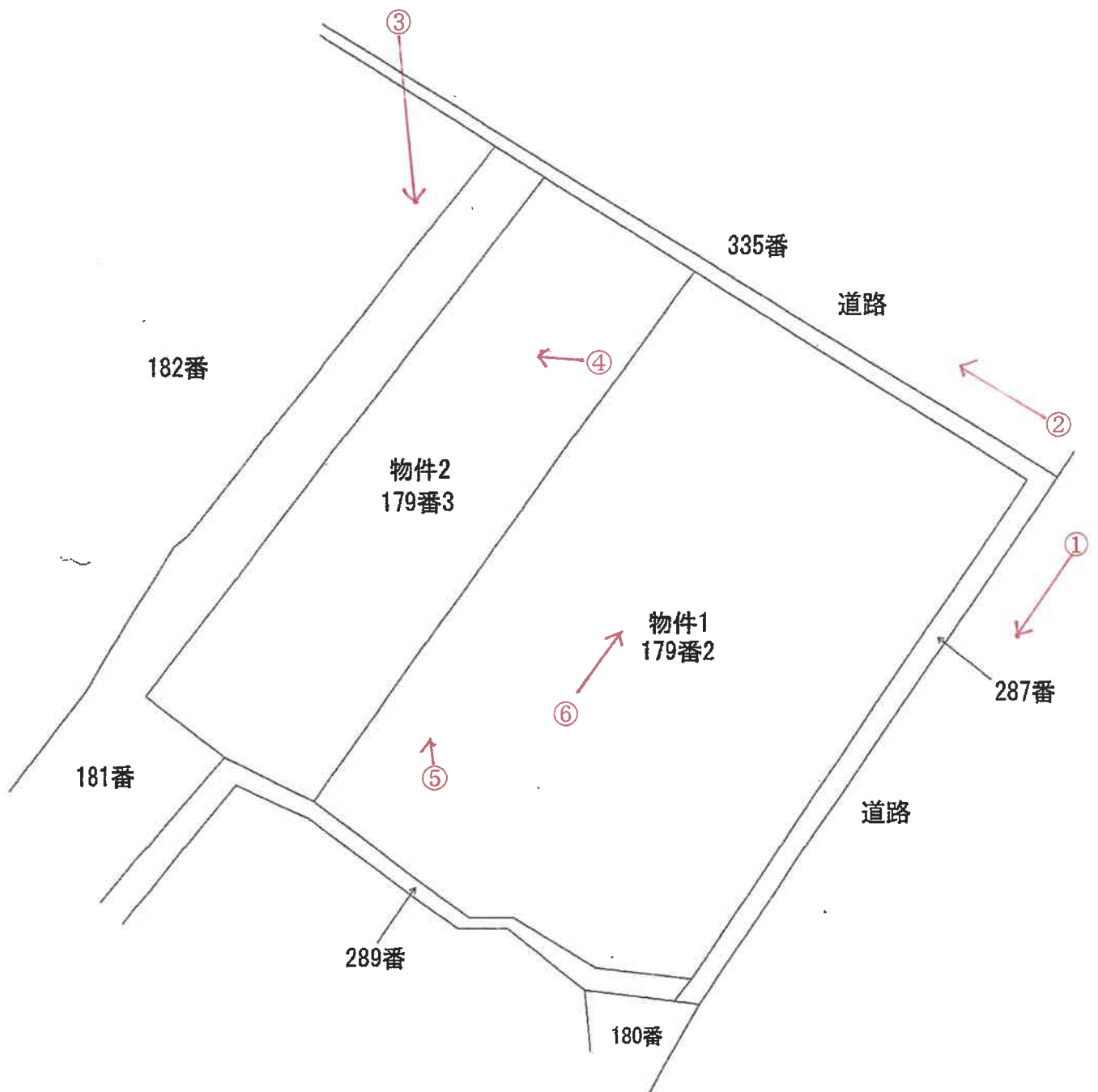
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月8日 山形地方広務局

登記官

公用

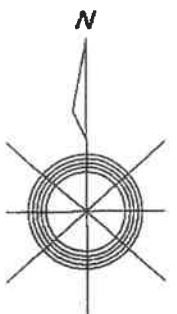
配置図

令和8年(ケ)第12号



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

(8 枚目)



写真①(物件1 南東側接道付近)



写真②(物件1から2の方向撮影 北東側接道付近)



写真③(物件2 北西側)



写真④(物件2 土地内部 竹林)



(10 枚目)

写真⑤(物件1 鶏舎跡)



写真⑥(物件1 土地内部 竹林)



(11 枚目)

令和8年（ケ）第12号
令和8年6月10日現地調査
令和8年7月15日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
白 井 晶

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,290,000 円
物件2（土地）	金 30,000 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。

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（売主の協力がえ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	上山市須田板字中田 179番2 宅地 1622.00㎡	地目以外同左 原野
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上山市須田板字中田 179番3 田 850㎡	地目以外同左 原野
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 ①土地の概況及び利用状況等

(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「かみのやま温泉」駅の南東方約6,300m（道路距離）に位置。	
付 近 の 状 況	周辺を農地に囲まれた低層戸建住宅が存する集落地域。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	地 積	1622.00㎡（登記事項記載数量）
	間口・奥行	南東側 間口約 50.0 m 奥行約 30.0 m
	形 状	ほぼ長方形
	接面状況	—
	その他	—
接 面 道 路	物件1の南東方及び北東方に市道が存するが、上山市建設課によると、物件1の南東側及び北東側に隣接する用悪水路（筆287番）は市道の範囲に含まれないとのことであり、接面道路は無い（特記事項参照）。	
土地の利用状況等	竹木が繁茂した原野の状態で所有者が占有している（現況調査報告書参照）。	
隣 地 の 状 況 等	南東側水流無しの用悪水路を介して道路、南西側水流無しの用悪水路（筆289番）を介して原野、北西側原野（物件2）、北東側用悪水路を介して道路。なお、境界について紛争等は生じていない模様である。	

供 給 処 理 施 設	上水道 : なし 下水道 : なし 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、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。
埋 蔵 文 化 財	山形県HP「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に該当しない。
土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法及び下水道法上の特定施設等の届出もなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、地歴調査及び現地調査の結果においても、土壤汚染が疑われる施設等は見受けられなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。ただし、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指定調査機関などの専門家による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査及び現地調査の結果、地下埋設物が存在する可能性は低いものと判断されるが、掘削調査等を実施していないため詳細は不明である。
自 然 災 害 等	山形県土砂災害警戒システムによると、評価物件は土砂災害警戒区域等に該当しない。 上山市防災ファイルによると、当該地域は浸水深の想定されない地域である。 国土地理院「都市圏活断層図」によると、評価物件付近に断層は存しない。

特 記 事 項	物件1と北西側隣接物件2は、現地調査で境界杭等は確認できず境界は不明瞭であり、竹木が繁茂した原野として一団の土地となっている。北東側は用悪水路が存し境界は明瞭であるが、南東側の水流無しの用悪水路（筆287番）は目視では存在が確認できない状態で境界不明瞭であり、南西側の水流なしの用悪水路（筆289番）は浅い窪みが確認できるが境界が明瞭とは言い難い。 道路接面については、南東側の境界不明瞭な水流無しの用悪水路を介してほぼ等高な幅員約3.5mの市道に接面可能であり、蓋掛け等により北東側の水流有りの用悪水路を介してほぼ等高な幅員約3.5mの市道に接面可能であるが、何れも用悪水路の使用について所有者である上山市土地改良区と事前協議の上、水路の目的外使用届等が必要であり、『上山市土地改良区定款・規約・諸規定集』第5編財務「上山市土地改良区有財産の使用料、負担金等の徴収に関する規定」に基づく使用料が生じる可能性がある。 物件1には、構築物として滅失建物の基礎部分（コンクリート製）が存する（前所有者が以前鶏舎を所有していた、との隣接不動産所有者等からの聴取有り）。
---------	--

(物件2)

位 置 ・ 交 通	物件1の北西側隣接。	
付 近 の 状 況	物件1と同様。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	農振法の規制	農業振興地域内の農振白地地域
	その他の規制	農地転用許可なし
画 地 条 件	地 積	850㎡ (登記事項記載数量)
	間口・奥行	北東側 間口約 14.0 m 奥行約 56.0 m
	形 状	ほぼ長方形
	高低差	概ね等高
	その他	—
自 然 的 条 件	地勢	平坦
	日照	普通
	水量	普通
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	劣る
接 面 道 路	北東側の水流有りの用悪水路(筆287番)を介してほぼ等高な幅員約3.5mの市道に接面。	
土地の利用状況等	竹木が繁茂した原野の状態で所有者が占有している(現況調査報告書参照)。	
隣 地 の 状 況 等	南東側原野(物件1)、南西側水流無し用の悪水路(筆289番)を介して原野及び田、北西側田、北東側水路を介して道路。なお、境界について紛争等は生じていない模様である(特記事項参照)。	

供給処理施設	上水道 : なし 下水道 : なし 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、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。
埋蔵文化財	山形県HP「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に該当しない。
土壌汚染	評価物件は土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法及び下水道法上の特定施設等の届出もなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、地歴調査及び現地調査の結果においても、土壌汚染が疑われる施設等は見受けられなかったため、土壌汚染の可能性は低いものと判断した。ただし、自然由来の土壌汚染の可能性も考えられることから、土壌汚染の有無については指定調査機関などの専門家による調査が必要となる。
地下埋設物	地歴調査及び現地調査の結果、地下埋設物が存在する可能性は低いものと判断されるが、掘削調査等を実施していないため詳細は不明である。
自然災害等	山形県土砂災害警戒システムによると、評価物件は土砂災害警戒区域等に該当しない。 上山市防災ファイルによると、当該地域は浸水深の想定されない地域である。 国土地理院「都市圏活断層図」によると、評価物件付近に断層は存しない。

特 記 事 項	北西側隣接不動産（筆181番）の所有者への聴取によると、境界は確定しており争いまでは無いものの、物件2から筆181番に、倒木した竹木の越境が発生した履歴があり、同時に発生した土砂の一部流入による畦畔部分の越境が存する可能性があるとのことであるが、現地調査では確認できず、詳細は専門家による測量等の調査が必要と思われる。 上山市土地改良区によると、物件1、2共に土地改良事業実施済みであり、物件1は賦課金無しであるが、物件2は賦課金が有り、令和7年2期分4,675円、3期分4,802円、令和8年2期分4,675円、3期分4,802円、合計18,954円の滞納額が存する（令和8年6月10日時点）。 上山市農業委員会によると、物件2は現況地目が非農地であるため、買受人は買受適格証明が不要であり、原状回復命令の可能性は無い、とのことである。 物件1、2は、竹木が繁茂した原野として一体化し境界は不明瞭であり、物件2は現況地目が非農地であるため買受適格証明は不要であること、原状回復命令の可能性は無いことに加え、竹木の伐根・伐採・搬出・処理に係る費用負担を考慮した場合の農地としての市場流通性の減退等を総合的に勘案すると、個別売却よりも一括売却の方が相対的に売却可能性が期待できるため、一括売却を前提とした一体評価を行う。
---------	---

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、必要に応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (百円未満四捨五入) ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	2,900 円/㎡	0.76	1,622 ㎡	－	3,570,000 円
2	100 円/㎡	0.81	850 ㎡	－	70,000 円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

<物件1>

地価調査基準地 「 上山（県）－5 」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & & & & & \text{(百円未満四捨五入)} \\
 10,600\text{円/㎡} \times 98.1 & / & 100 \times 100 & / & 103 & \times & 100 & / & 343 \div 2,900 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 地価公示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 : (方位格差) 南側道路+3

◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 水路使用に係る費用発生の可能性を考慮－5
竹木の伐根・伐採等及び従前建物の基礎の撤去費用を考慮-20

ウ 地 積 : 登記事項記載数量による。

エ 建付減価 : 必要なしと判断した。

<物件2>

当該地域の地価水準を考慮し査定した標準的価格に基づき個別的要因を考慮の上査定した。

イ 個別格差 : 竹木の伐根・伐採等に要する費用を考慮－10
土壌の状態－10

ウ 地 積 : 登記事項記載数量による。

2 評価額の判定

①内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	3,570,000 円	—	0.60	0.60	1,290,000 円
2	70,000 円	—	0.60	0.60	30,000 円
一括価格（合計）					1,320,000 円

イ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

ウ 市場性修正 : 中心部から離れた山すそ付近の集落地域に位置し、少子高齢化による人口減少が著しい地域であり、宅地及び農地ともに需要は低調に推移していること及び前面道路に上下水道の埋設管が無く、居住の利便性・快適性に問題があることによる市場性の減退並びに賦課金の滞納が存すること等を考慮し、上記のとおり査定した。

エ 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、減価率を－40%と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地「上山(県)－5」

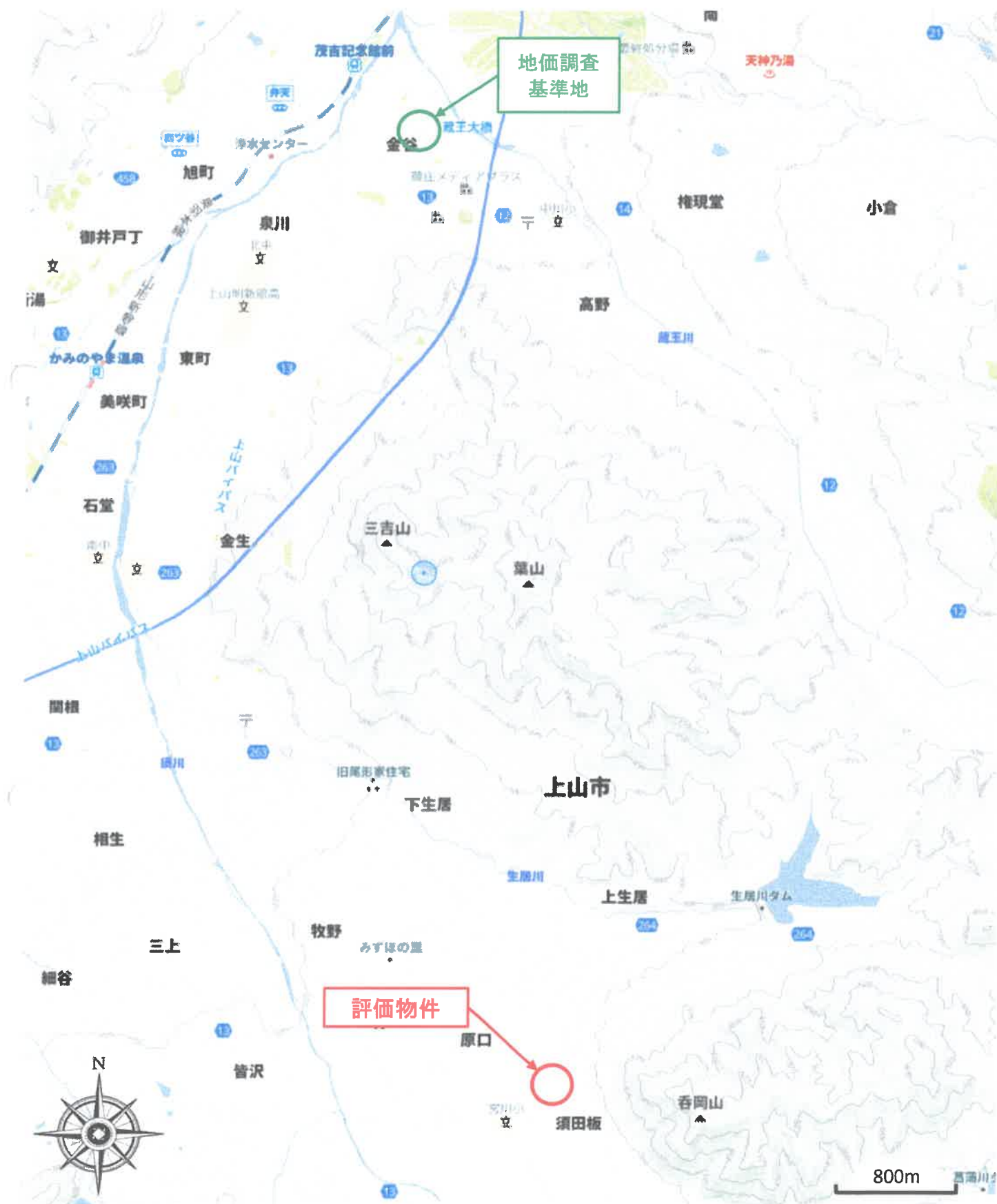
所 在 : 山形県上山市金谷字金谷39番
位 置 : 「茂吉記念館前」駅より約750m
価 格 : 10,600 円/m²
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 748m²
供給処理施設 :
接 面 道 路 : 南 5.5m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 / 用途指定なし
建蔽率・容積率 : 70% ・ 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料

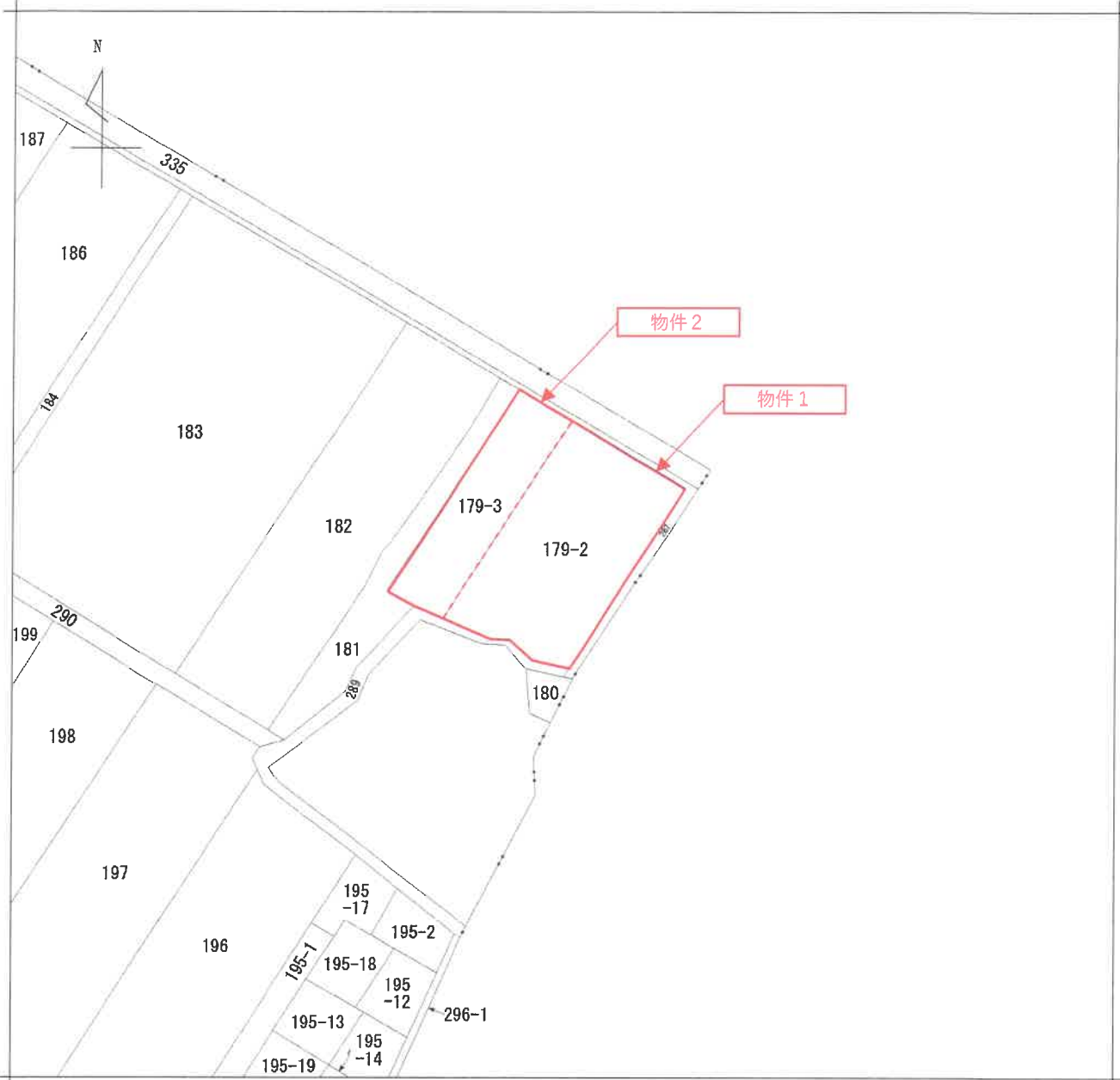
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 位置関係図

以 上

位置図



195-20



請求部	所在	上山市須田板字中田				地番	179番2			
出力縮	1/1000	精度分		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					備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図



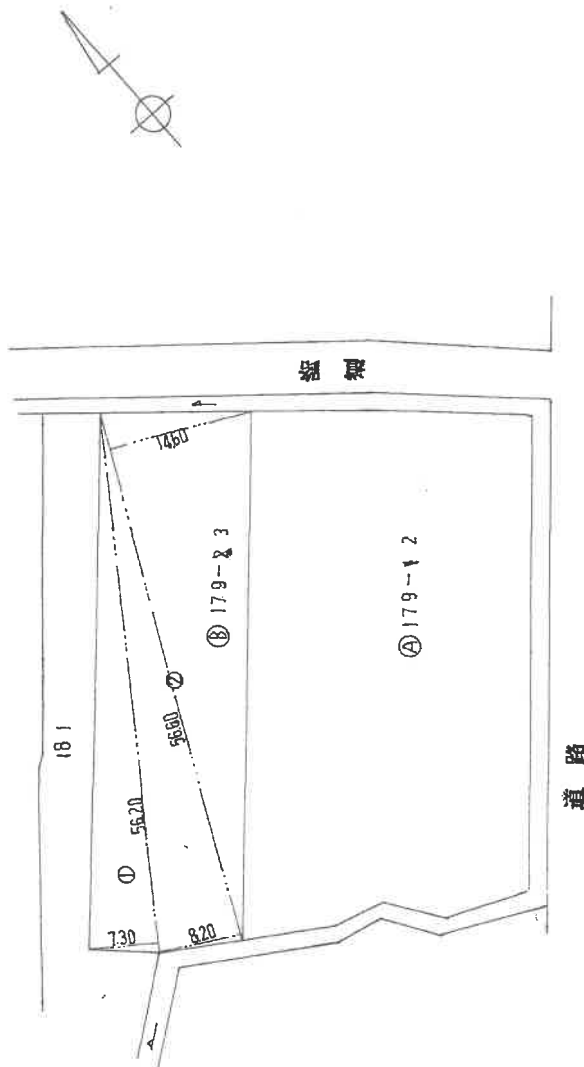
地積測量図

224459 前179・後・新

地番 179-13 179-2

土地の所在 上山市須田板字中田

作製年月日	作製者	申請人
昭和48年5月21日		



①

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} 5620 \times 730 = 410.2600 \\ & \textcircled{2} 56.60 \times (820 + 1460) \div 2 = 1290.4800 \\ & \text{計 } 1700.7400 \\ & 850.3700 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

昭和48年5月22日登記

A3をA4に縮小

位置関係図

令和8年（ケ）第12号

