

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 910, 000 12, 728, 000	一括	3, 182, 000	102, 627	24, 391
1	2, 930, 000				
2	12, 980, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上山市長清水一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 5 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上山市長清水一丁目 1 7 5 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 1 7 5 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 4 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 9 月 2 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 | 上山市長清水一丁目 |
| | 地 番 | 175 番 35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.46 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上山市長清水一丁目 175 番地 35 |
| | 家屋 番号 | 175 番 35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.49 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル |



令和8年(ケ)第22号
令和8年6月22日受理
令和8年8月 6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 | 上山市長清水一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 5 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0. 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上山市長清水一丁目 1 7 5 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 1 7 5 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7. 4 9 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	上山市長清水一丁目12番30-7号		
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 上記の者が本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の土地について、南側で幅員約9m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。東側と北側には、ブロック塀が設置され、西側には木製の塀が設置されていることから、境界は明瞭である。
- 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の南側に、カーポートが設置されている。Bは、カーポートは物件2の建物を建てる時に一緒に設置しており、物件2の建物の総工事費に組み入れられていると陳述している。また、北側には、スチール製物置が設置されているが、物置中で保管している目的外動産は、すべてAと家族の所有物である。
- 4 物件1の土地上にある定着物としては、ブロック塀、木製の塀、土間コンクリート、カーポート、エコキュート等がある。
- 5 物件2の建物は、Aが家族と居住し、占有している。第三者に貸してはいない。
- 6 物件2の建物は、オール電化住宅である。令和3年3月の新築であり、雨漏りや床のきしみ等の支障のある箇所は見られない。内外壁とも大きく損傷している箇所はないが、建物の内壁や柱の一部に、ペットの犬が引っ掻いてできた傷、剥がれが見られる。

(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 (所有者Aの妻)	1 私は、所有者Aの妻で、今日の調査には私が立ち会います。私たちの家が競売の対象になったことをAからまったく聞いていなくて驚いています。 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 3 物件1の土地上にあるカーポートは、物件2の建物を建てる時に一緒に設置しました。物件2の建物の総工事費に組み込まれていますので、単独でローンを利用して設置したわけではありません。 4 物件1の北側にあるスチール製の物置の中で保管している目的外動産は、すべてAと家族の所有物です。第三者の所有物を預かったりはしていません。 5 物件2の建物は、オール電化住宅です。ガスも灯油も使用してはいません。 6 物件2の建物は、Aと家族が居住し、占有しています。第三者に貸してはいません。 7 物件2の建物は、築後5年しか経っていませんので、雨漏りや床のきしみ等の支障のある箇所はありません。 8 物件2の建物内で、犬を1匹飼っていますが、1階の壁や柱の一部に、引っ掻いてできた傷や剥がれがあります。
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、関係人の陳述等から、建物所有者Aが家族と居住し占有していると認定する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月22日 (月) : - :	山形地方法務局	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6月26日)
8年7月7日 (火) 15:00-15:10	物件所在地	現地調査、前面道路接道状況、境界確認、占有調査、評価人同行なし。
8年7月22日 (水) : - :	執行官室	Aに通知を送付する。
8年7月28日 (火) 15:00-16:00	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物外観写真、占有調査、境界調査、立会したBから聴取を得る。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

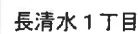
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

☐ 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

-48713.170



公用

登記年月日：令和2年1月23日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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6月24日 山形地方方法務局

地積測量図

地番 175-23, 175-35
175-36, 175-37

土地の所在 上山市長清水一丁目

確認済

上山市税務課

地籍調査係

求積表

(世界測地系)

地番	① 175-23					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
05-0271	-206028.858	-48780.334	-15.532	3200040.222456		
05-1693	-206036.771	-48789.892	-12.370	2548674.852770		
05-1694	-206039.090	-48792.704	-6.820	1363978.775800		
05-1695	-206043.250	-48796.512	-4.975	1025065.168750		
05-1696	-206045.175	-48797.679	10.238	-2109490.501650		
P48-1	-206049.655	-48786.274	24.806	-5111061.692275		
P43	-206031.425	-48772.874	11.914	-2454658.397450		
05-0272	-206031.169	-48774.360	-7.460	1536992.520740		
			合計	-459.046359		
			合計面積	229.5231795	m	

地番	② 175-35					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
P43	-206031.425	-48772.874	-21.207	4369308.429975		
P48-1	-206049.655	-48786.274	-6.764	1393719.866420		
05-0284	-206052.262	-48779.638	8.256	-1701167.475072		
05-0283	-206052.897	-48778.018	5.390	-1110625.114830		
P47	-206054.175	-48774.248	12.951	-2668607.620425		
P44	-206032.769	-48765.067	1.374	-283089.024606		
			合計	-460.936538		
			合計面積	230.4692590	m	

地番	③ 175-36					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
P44	-206032.769	-48765.067	-10.032	2066920.738608		
P47	-206054.175	-48774.248	-7.703	1587235.310025		
05-0281	-206055.996	-48772.770	7.315	-1507289.954940		
05-0278	-206056.725	-48766.933	10.135	-2088377.519450		
P48	-206056.489	-48762.635	9.766	-2012347.671574		
P45	-206033.372	-48757.167	-1.581	325738.761132		
05-0273	-206032.915	-48764.216	-7.900	1627680.028500		
			合計	-460.307709		
			合計面積	230.1585545	m	

地番	④ 175-37					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
P45	-206033.372	-48757.167	-13.397	2760229.084664		
P48	-206056.489	-48762.635	-3.814	785899.449046		
05-0280	-206056.679	-48760.981	5.652	-1164632.349708		
05-0279	-206056.772	-48756.983	7.827	-1612806.354444		
05-0278	-206056.725	-48753.154	7.132	-1469596.562700		
05-0277	-206053.336	-48749.851	3.136	-646183.261696		
05-0276	-206048.209	-48750.018	0.194	-39973.352546		
05-0275	-206040.245	-48749.657	0.780	-160711.391100		
05-0274	-206033.885	-48749.238	-7.510	1547314.476350		
			合計	-450.262114		
			合計面積	230.1310570	m	

総合計面積 920.2773600 m²

作成者

(令和2年1月7日作成)

申請人

縮尺 1/500

(単位：メートル)

境界点の種類	
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属プレート
区	標造物角

測量年月日	令和2年1月6日
座標系	X系

測量の基準	既知点	座標	点名	基準点の名称及び種類	備考
測地系	世界測地系(測地成果2011)	X	無	無	
	既知基準点	Y	無	無	
	既知基準点	X座標	無	無	
	既知基準点	Y座標	無	無	
	既知基準点	X座標	無	無	
	既知基準点	Y座標	無	無	

● F0231

A 3判→A 4判に縮小

令和8年6月24日

山形地方事務局

類別: 圖書

(8 枚目)

請求番号：28-3

面
义
物
建

吟
香
閣
集

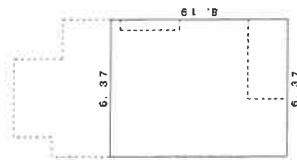
建築物の所在
上山市長清水一丁目175番地35



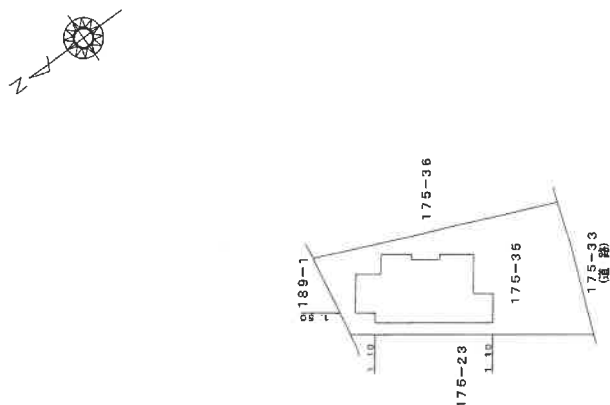
3. 64	x	1. 82	=	6. 6248
4. 55	x	0. 455	=	2. 07025
5. 915	x	8. 645	=	51. 135175
0. 455	x	2. 73	=	1. 24215
0. 455	x	3. 185	=	1. 449175
2. 73	x	1. 82	=	4. 9686

計	67.490150
床面積	67.49㎡

2階



求積表

$$6.37 \times 8.19 = 52.1703$$
床面積 52.17m²

(単位: m)

者成作

(令和3年3月6日作成)

$$\frac{1}{250}$$
縮尺

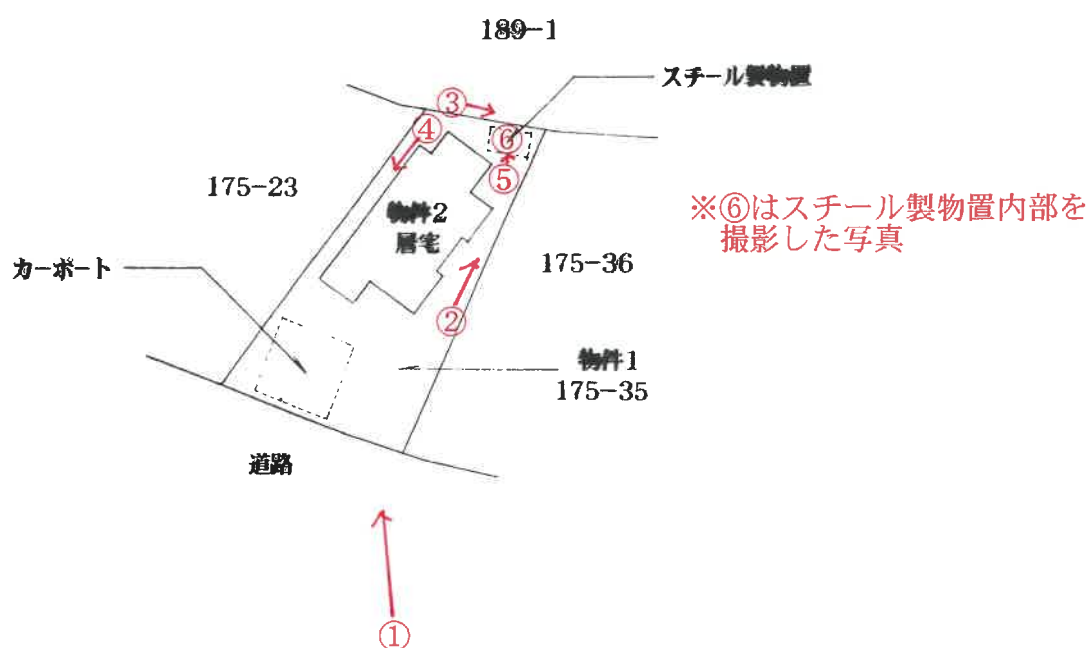
人請申

$$\frac{1}{500}$$
縮尺

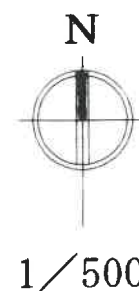
A 3 判→A 4 判に縮小

土地建物位置関係図

物件 1, 2



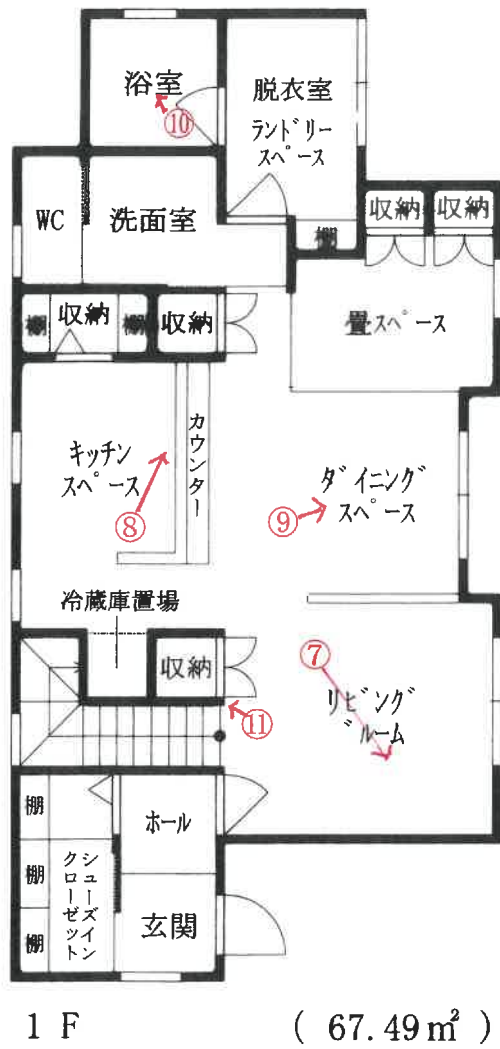
※⑥はスチール製物置内部を撮影した写真



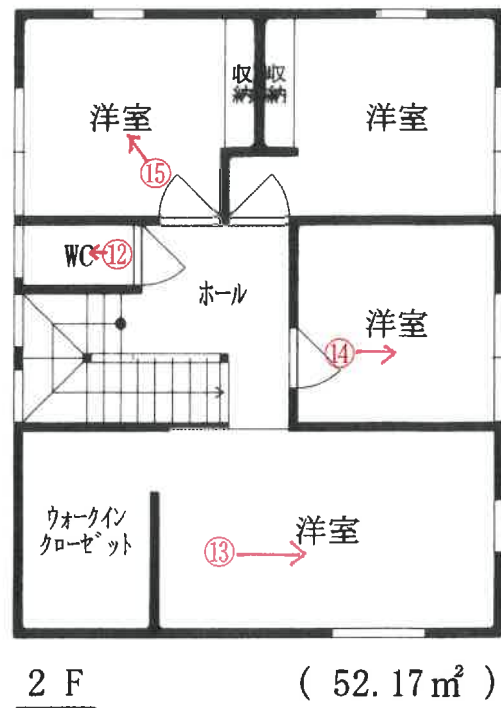
凡例 : 写真撮影位置方向○→

建 物 間 取 図

物件 2



※⑪は1階階段の登り口の柱を撮影した写真



凡例 : 写真撮影位置方向○

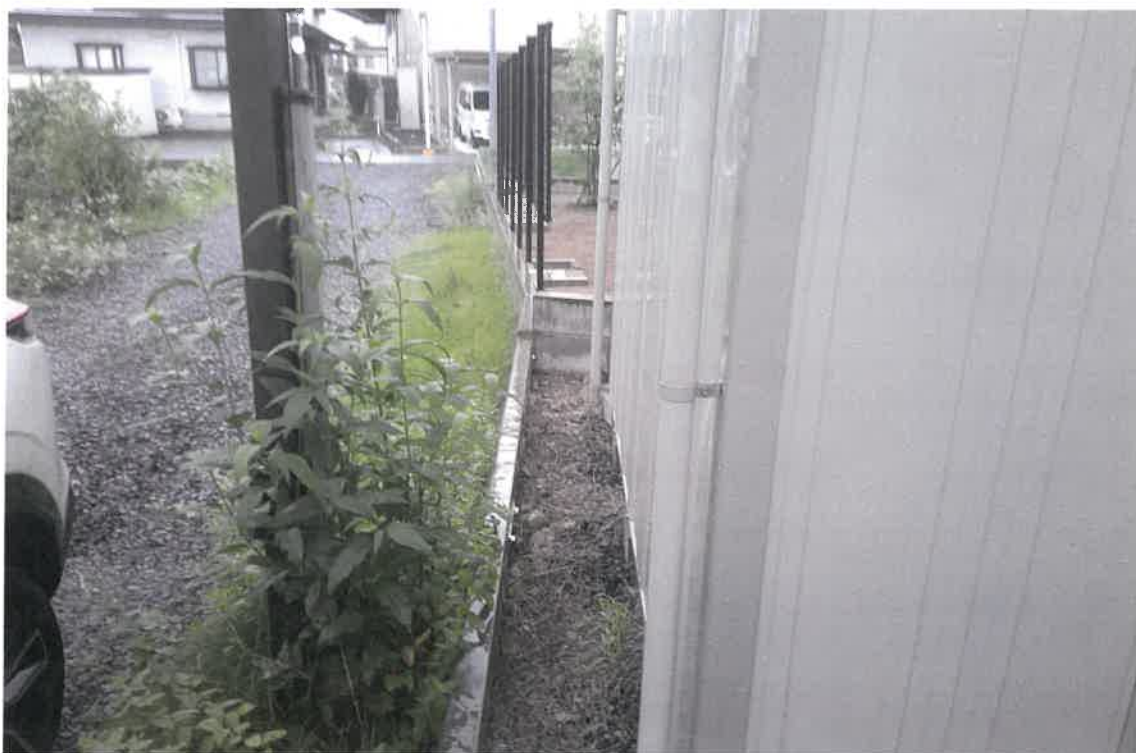
写真①(物件 2 建物外観)



写真②(物件 1 東側境界付近)



写真③(物件1 北側境界付近)



写真④(物件1 西側境界付近)



(12 枚目)

写真⑤(物件1 北側 スチール製物置)



写真⑥(物件1 北側 スチール製物置内部)



写真⑦(物件2 1階 リビングルーム)



写真⑧(物件2 1階 キッチン)



写真⑨(物件2 1階 ダイニングスペース)



写真⑩(物件2 1階 浴室)



写真⑪(物件2 階段付近)



ペットの犬が引っ掻いてできた柱の傷

写真⑫(物件2 2階 トイレ)



写真⑬(物件2 2階 洋室)



写真⑭(物件2 2階 洋室)



写真⑮(物件2 2階 洋室)



令和8年（ケ）第22号
令和8年7月28日 現地調査
令和8年8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 15,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,930,000円
物件2（建物）	金 12,980,000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 地目 地積	上山市長清水一丁目 175 番 35 宅地 230.46 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上山市長清水一丁目 175 番地 35 175 番 35 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 67.49 m ² 2 階 52.17 m ²	ほぼ同左
番号	特記事項		
	特になし		

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	JR 奥羽本線 かみのやま温泉駅 南方 約 1.3 km(道路距離)	
付 近 の 状 況	上山市市街地の南端付近に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条指定区域 都市計画道路予定地(特記事項参照) 日影規制区域 宅地造成工事等規制区域
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	230.46 m ² (登記) 間口 約 12.8m、奥行 約 22m ほぼ台形地 中間画地 平坦地
接 面 道 路	南側 約 9m 舗装市道 等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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 住宅、西側 住宅、北側 住宅	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり、ガス配管 なし、下 水 道 あり ※ 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	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。 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。 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。 土砂災害防止法による規制：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定はない。 その他：① 本件土地にはカーポートが定着しているほか、目的外動産である仮設のスチール製物置が存在する。 ② 本件土地の南側約 4～5m の範囲が都市計画道路（3・5・103 長清水湯町線）予定地（計画決定段階で事業化は未定）となっている。 ③ 上山市防災ファイルによれば、本件土地は洪水浸水想定区域内（浸水深 0.5～3.0m 未満）となっている。
----------------	--

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) : 令和3年3月6日新築 経過年数 : 5年 経済的残存耐用年数 : 20年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング ほか 天 井 : クロス貼 ほか 内 壁 : クロス貼 ほか 床 : フローリング・畳敷き ほか 設 備 : 電気(オール電化仕様)・給水・排水・給湯・換気 ほか その他 : 上水道:建物接続あり 下水道:建物接続あり 都市ガス:建物接続なし(ガス不使用)
床面積(現況)	1階 67.49 m ² (登記) 2階 52.17 m ² (登記) 延べ 119.66 m ²
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 4LDK(別添建物間取図を参照のこと)
品 等	中位
保守管理の状況	やや劣る(内壁にペットによる損傷等が見られる。)
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し占有している。
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	27,700	1.02	230.46	1.0	6,510,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 上山(県)－4

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)

$$24,700 \text{ 円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/103.0 \times 100/87.3 = 27,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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：画地条件（方位 +3%）

◇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
考慮し上記のとおり査定した。

イ. 個 別 格 差 率：画地条件 +2%（内訳 方位+3%、形状－1%の相乗積）

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：減価なし

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	220,000	119.66	0.76	20,010,000

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：登記面積を採用した。

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。

- ・ 経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 20 年、観察減価率 5%、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 20 年
÷ (経過年数 5 年 + 経済的残存耐用年数 20 年)] } × (1 - 観察減価率 0.05)
= 0.76

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	6,510,000	1.0	0.25	法定地上権	1,630,000

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	6,510,000	－ 1,630,000		1.0	0.6	2,930,000
2	20,010,000	＋ 1,630,000	1.0	1.0	0.6	12,980,000
一 括 価 格 (合計)						15,910,000

ウ. 占有減価補正：補正なし

エ. 市場性修正率：修正なし

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。

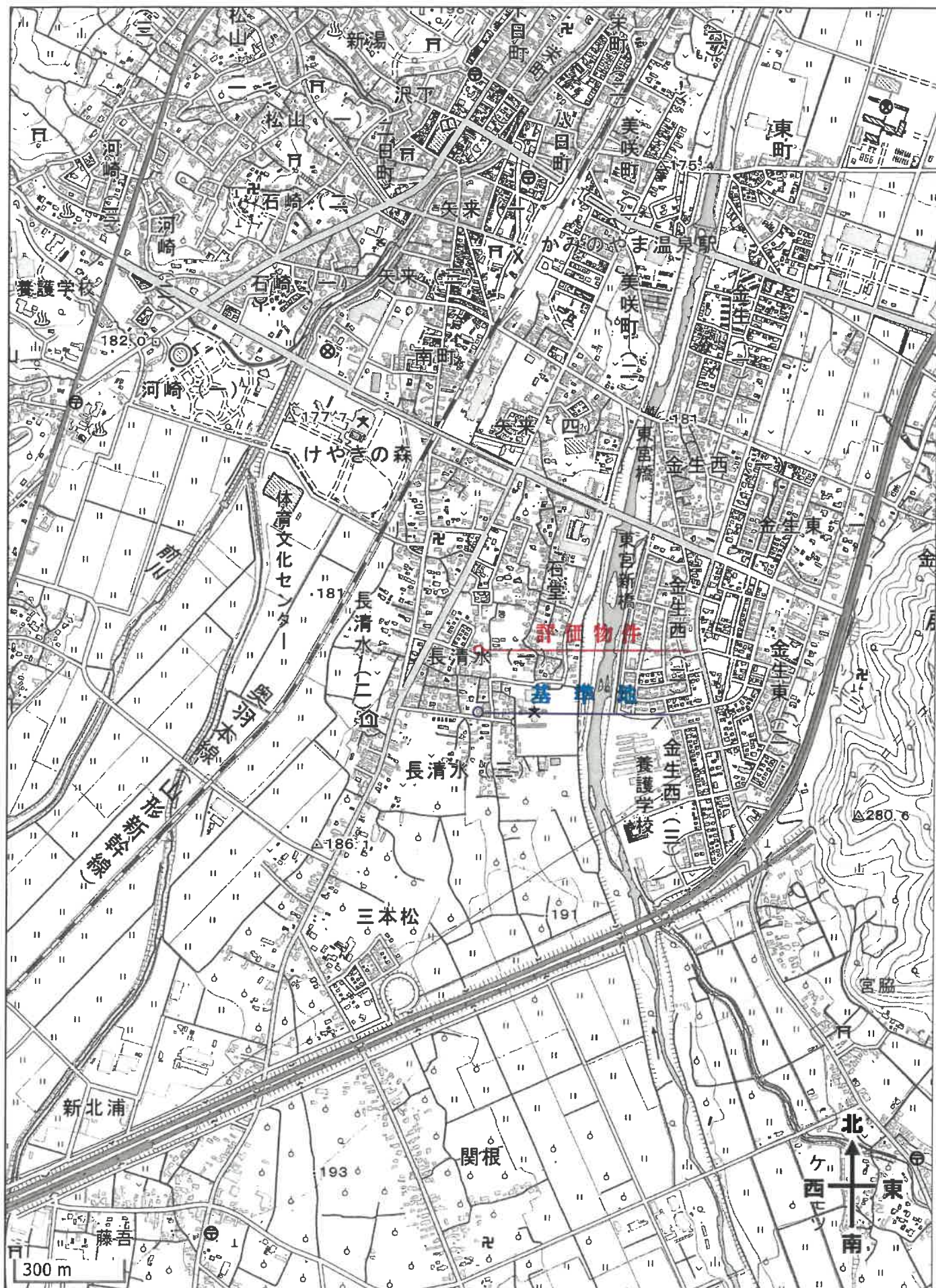
第6. 参考価格資料

地価公示価格等	地価調査
基準地番号	上山(県)－4
調査基準日	令和7年7月1日
所在及び地番	山形県上山市長清水一丁目175番1
住居表示	長清水1－17－22
区域区分	住宅地
交通施設、距離	かみのやま温泉、1,600m
価格(円/㎡)	24,700(円/㎡)
対前年変動率	1.6(%)
地積(㎡)	277(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：1.2)
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	－・水道・下水
周辺の土地の利用現況	中規模一般住宅が多い既成住宅地域
前面道路の状況	南 6.5m 市区町村道
その他の接面道路	－
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	第一種中高層住居専用地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	－

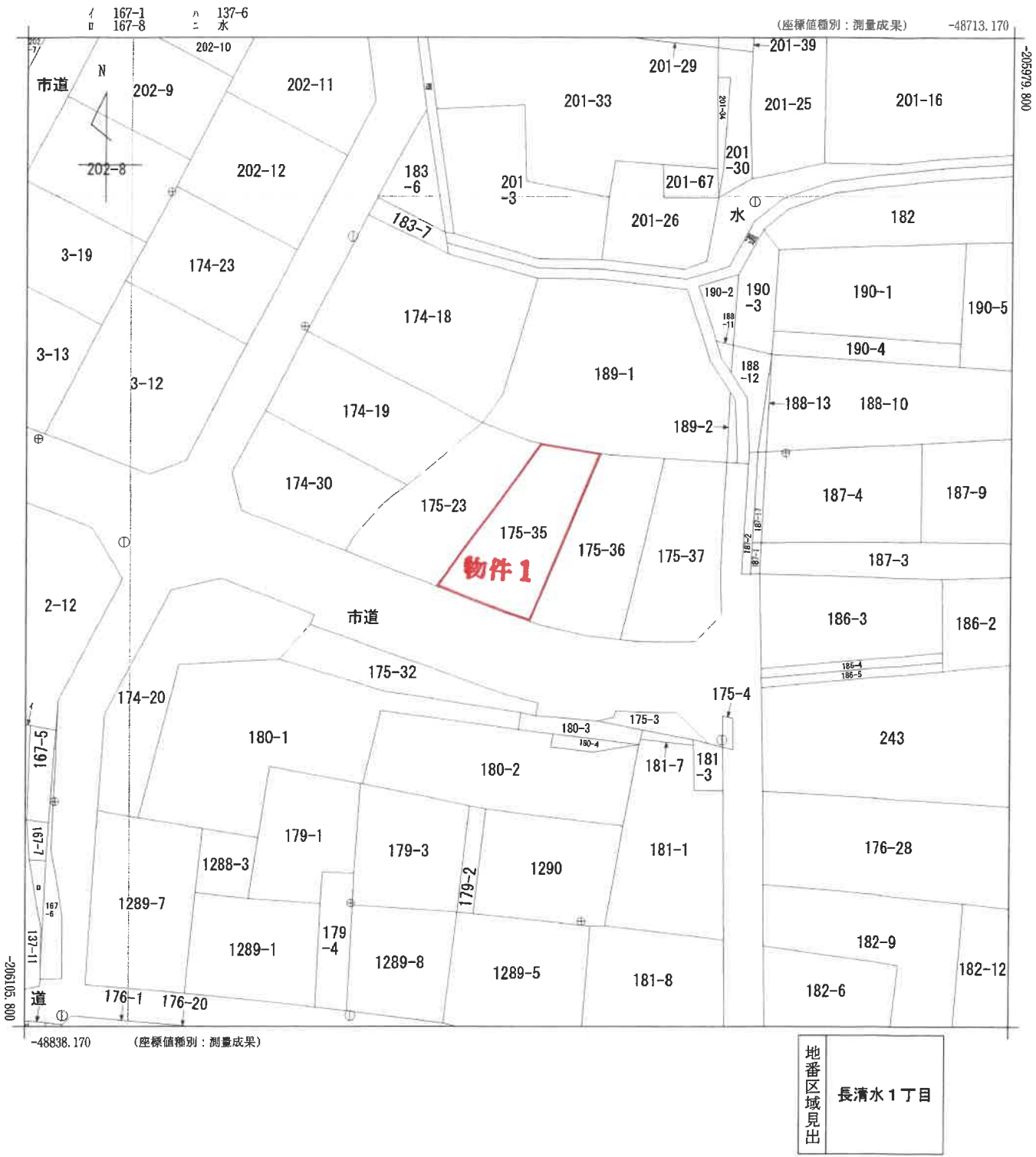
第7. 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図等写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以上



公図等写



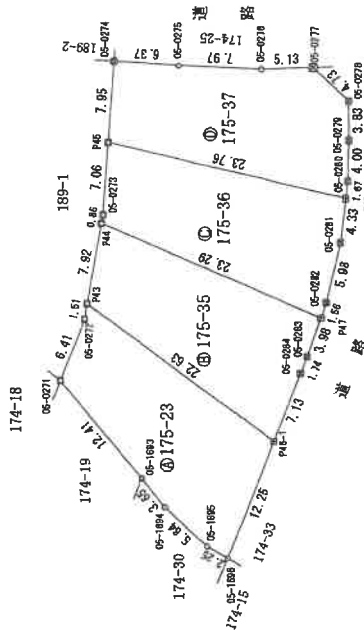
請求分		所在 上山市長清水一丁目				地番 175番35	
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類 地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	平成29年11月			備付年月日(原図)	令和3年3月16日		補記事項

次頁に図面に關する發史内容を示す。

求積表

地番	175-23, 175-35 175-36, 175-37
土地の所在	上山市長清水一

確認済



単位:メートル

境界点	境界線の種類
	コンクリート杭
	ブラスチック杭
	金属プレート
	構造物角

測量年月日	令和2年 1月 6日
座標系	X系

測 量 の 基 準	基準点の名称及び標高				備 考
	既知点	埋設基準点	点 名	Y座標	
世界新地系 (商地成業2011)	Y	無	P63531	-206062.284	金属標
		埋設基準点	無	-265044.018	-48925.729 金属標

作者

(令和2年1月7日作成)

縮尺 1/500

A 3をA 4に縮小

登記年月日：令和3年3月15日

各階平面図 建物図面

家屋番号	175番35
建物の所在	上山市長清水一丁目175番地35

1階

求積表

3.64 x 1.82 =	6.6248
4.55 x 0.455 =	2.07025
5.915 x 8.645 =	51.135175
0.455 x 2.73 =	1.24215
0.455 x 3.185 =	1.449175
2.73 x 1.82 =	4.8686
計	67.490150
床面積	67.49㎡

2階

求積表

5.37 x 8.19 =	52.1703
床面積	52.17㎡

(単位：m)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

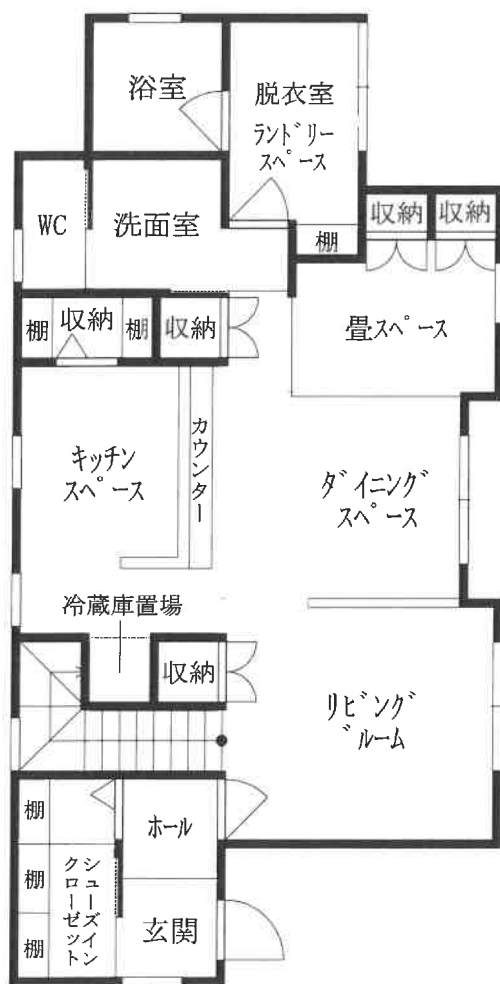
建 物 配 置 図

物件 1, 2



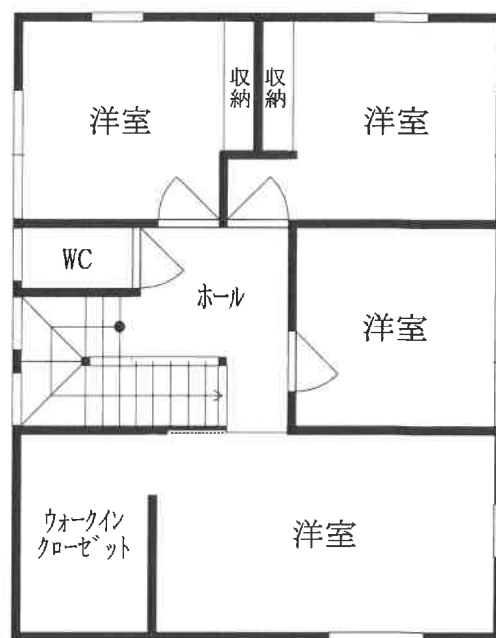
建 物 間 取 図

物件 2



1 F

(67.49 m²)



2 F

(52.17 m²)