

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）
1～4	980,000 784,000	一括	196,000	40,250	0
1	90,000				
2	470,000				
3	180,000				
4	240,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地
 地 番 3 1 2 番
 地 目 宅地
 地 積 9 6 . 7 6 平方メートル
- 2 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地
 地 番 3 1 6 番
 地 目 宅地
 地 積 5 2 4 . 4 1 平方メートル
- 3 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地
 地 番 3 1 7 番
 地 目 宅地
 地 積 1 9 2 . 5 1 平方メートル
- 4 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地 3 1 6 番地
 家屋 番号 3 1 6 番
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1 5 . 9 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月11日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 田 直 美

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 東置賜郡高畠町太字蛇口字宅地
 地 番 3 1 2 番
 地 目 宅地
 地 積 9 6 . 7 6 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地
 地 番 3 1 6 番
 地 目 宅地
 地 積 5 2 4 . 4 1 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地
 地 番 3 1 7 番
 地 目 宅地
 地 積 1 9 2 . 5 1 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地 3 1 6 番地
 家屋 番号 3 1 6 番
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1 5 . 9 3 平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社大匠エンタープライズ



令和7年(ケ)第49号
令和7年11月11日受理
令和8年 5月22日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(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 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地
 地 番 3 1 2 番
 地 目 宅地
 地 積 9 6 . 7 6 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地
 地 番 3 1 6 番
 地 目 宅地
 地 積 5 2 4 . 4 1 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地
 地 番 3 1 7 番
 地 目 宅地
 地 積 1 9 2 . 5 1 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地 3 1 6 番地
 家屋 番号 3 1 6 番
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1 5 . 9 3 平方メートル
 (1 枚目)

物 件 目 録

所有者 株式会社大匠エンタープライズ

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山形県東置賜郡高島町大字蛇口316番地	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件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	☒ 建物所有者（株式会社大匠エンタープライズ） ☐ 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4	
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（株式会社大匠エンタープライズ） ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所（空き家の状態）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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県東置賜郡高畠町大字蛇口316番地付近
土地	物件1、3
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（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 ☐ その他の者が、本土地上に居宅を所有し、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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■建物所有者 (株式会社大匠エンタープライズ) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (土地所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年 5月 18日 (登記上の建物新築日)	
最初の	契約日	平成26年 5月 18日	
契約等	期間	平成26年 5月 18日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■土地占有者 (株式会社大匠エンタープライズ) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転賃を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
Aは株式会社大匠エンタープライズの代表取締役である。またAは、物件4の建物の新築時から同2の土地を株式会社大匠エンタープライズに無償かつ期限の定めなく貸与している旨の陳述をしていることから、Aと株式会社大匠エンタープライズとの間には使用貸借が成立しているものと考えられる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地と同3の土地の間には公図上、官地（道）が存在するが、現況では確認できない。また当該官地、物件1の土地、同2の土地及び同3の土地との間に境界を示すものは見られず境界は不明瞭であり、当該官地（道）と物件1の土地、同2の土地及び同3の土地は一体的に利用されている。
- 2 物件1の土地について、北西側の官地（道）、地番311番1及び地番308番4との間に境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。物件2の土地は、北東側は舗装町道に接面しており、西側には水路があることから境界は明瞭であるが、物件3の土地との間には境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。また西側の官地（道）とは、水路を介しているものの境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。また物件3の土地については、物件2の土地及び南側、南東側及び西側の官地（道）との間に境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。
- 3 物件1の土地、同2の土地及び同3の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件2の土地の南西側端部分にあるプレハブ物置と仮設便所は官地（道）及び地番318番の土地に越境して建てられている可能性がある。
- 5 物件2の土地上及び同4の建物内にある目的外動産は、株式会社大匠エンタープライズの所有である。
- 6 物件4の建物内の南西側部分に仮設のシャワー室がある。
- 7 物件4の建物は木造の建築物であり、木造の壁や柱に経年劣化や雨や雪の影響によるものと考えられる色褪せや剥がれ等が見られる。

（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
■ A (土地所有者)	1 物件1の土地、同2の土地及び同3の土地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。 2 物件2の土地上及び同4の建物内にある目的外動産は、株式会社大匠エンタープライズのものです。 3 私は株式会社大匠エンタープライズで代表取締役をしている者です。私が所有している物件2の土地上に株式会社大匠エンタープライズが所有している同4の建物が建っていますが、同4の建物の新築時から同社に同2の土地を無償かつ期限を定めることなく貸しています。貸与にあたって書面による契約書を作成しましたが、契約書は紛失してしまいました。 4 物件4の建物で第三者に貸している部分はありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

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4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、株式会社大匠エンタープライズが空き家の状態で占有していると認定した。

以上

(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
令和7年11月12日 (水) ：－：	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発送する。 (11月17日受理)
令和7年12月1日 (月) 11：10－11：20	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接道状況確認、境界確認、目的外建物の有無、評価人同行なし。
令和8年2月13日 (金) 13：30－13：35	物件所在地	敷地内の積雪状況を確認する。
令和8年4月3日 (金) ：－：	執行官室	A、B及びCに通知を送付する。
令和8年4月15日 (水) 10：00－10：40	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査、境界確認、写真撮影、立会したAから事情を聴取する。

(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

登記年月日：平成14年11月18日

311626

備3/6 後・新

(A)316
(B)316-1

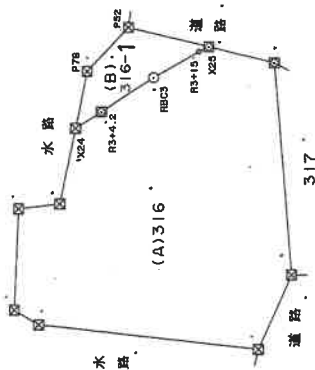
地積測量図

土地の所在 東置賜郡高島町大字北口字宅地

座標求積表

地番	(B)316-1	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_n - 1)Y_n$	距離
測点					
P52	-222850.472	-61784.783	-699898.021824	5.722	
P78	-222846.538	-61788.939	-308017.860915	5.433	
X24	-222845.487	-61794.270	86326.595190	2.917	
R3+4.2	-222847.935	-61792.682	451951.676148	5.801	
RBC3	-222852.801	-61789.524	555426.031236	4.789	
R3+15	-222856.924	-61787.087	312951.595655	1.046	
X25	-222857.866	-61786.631	-398647.343212	7.621	
倍面積			92.672278		
面積			46.3361390		
地積			46.33	m ²	

地番	(A)316	総計	地積
公簿	570.75	46.3361390	524.4138610
		524.41	m ²



境界杭の種類	杭
○	木
△	コンクリート杭
□	プラスチック杭
◇	石
◇	鉄
◇	スプレー
●	図上点

作製者

平成14年10月2日(作製)

嘱託者

1/500

平成14年11月18日登記

A3判→A4判に縮小

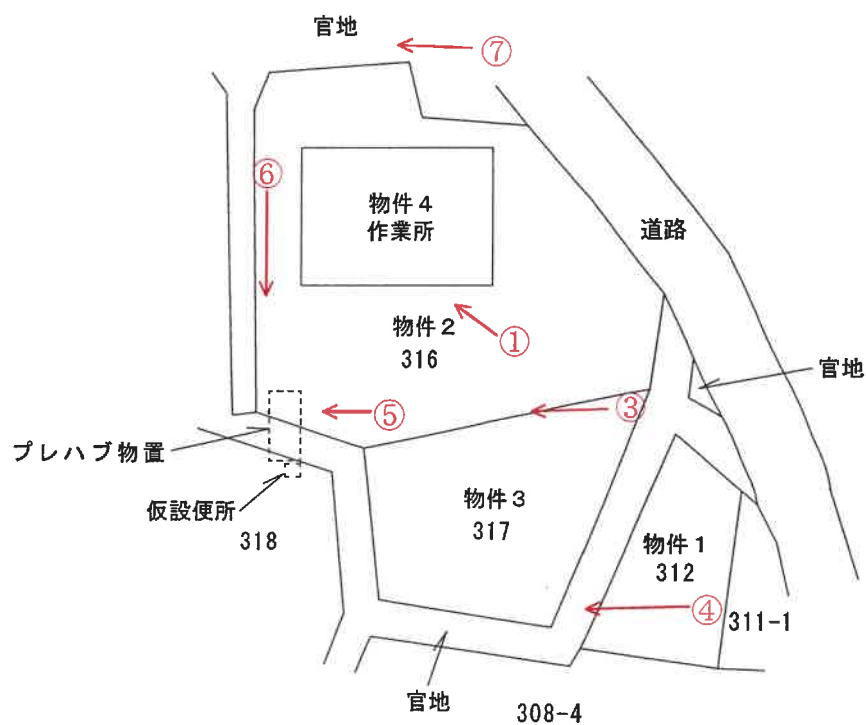
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月14日

山形地方法務局米沢支局

登記官

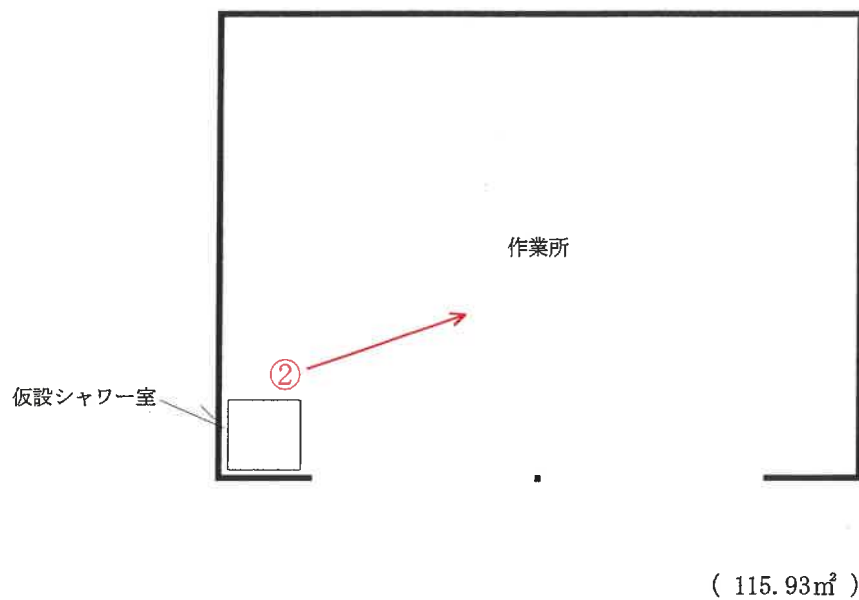
土地建物位置関係図 S=1:500



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建 物 間 取 図

物件 4



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

写真① (物件 4 建物外観)



写真② (物件 4 建物内部)



写真③(物件2、同3 敷地部分)



写真④(官地、物件1、同3 敷地部分)



写真⑤ (物件2 プレハブ物置と仮設便所)



写真⑥ (物件2 西側 境界付近)



写真⑦ (物件2 北側 境界付近)



令和 7 年 (ケ) 第 49 号
令和 8 年 4 月 15 日 現地調査
令和 8 年 5 月 12 日 評 価
(Y 2110 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

森 谷 崇 史

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 2	金 7 7 0, 0 0 0 円
物件 3	金 3 0 0, 0 0 0 円
物件 4	金 3 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の土地の内訳価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4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。

第3. 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 在番 目積	東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地 312 番 宅地 96.76 m ²	左記にほぼ同じ
2	所在地 在番 目積	東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地 316 番 宅地 524.41 m ²	左記にほぼ同じ
3	所在地 在番 目積	東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地 317 番 宅地 192.51 m ²	左記にほぼ同じ
4	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積	東置賜郡高畠町大字蛇口字宅地 316 番地 316 番 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 115.93 m ²	左記にほぼ同じ
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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線高畠駅の西方約 2.4 km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高畠町南西端付近の大字蛇口地内に戸建住宅が建ち並ぶ中に作業場等 が介在する住宅地域。	
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 指 定 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都 市 計 画 区 域 外 — — — — なし
画 地 条 件	地 積 間 口 × 奥 行 形 状 地 勢 道 路 接 面 そ の 他	813.68 m ² 約 28m×約 26m 不整形 ほぼ平坦 中間画地 なし
接 面 道 路 の 状 況	北東側が約 5m の舗装町道にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件 4 建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり（引込なし） ガ ス 配 管 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、役所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	附 加 物 ・ 従 物 等 : なし 土 壌 汚 染 の 可 能 性 : 現地調査及び官公署において公表されてる資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無は指定調査機関の調査によらなければ確定できない。 地 下 埋 設 物 の 有 無 : 現地調査において価格形成に大きな影響を与える地下埋設物が存在する可能性は低い。 埋 蔵 文 化 財 の 有 無 : 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 土砂災害警戒区域等 : 土砂災害警戒区域等に指定されていない。 そ の 他 : ・ 物件 2 の南西角付近にプレハブ物置が 1 個、仮設便所が 1 個存する。当該プレハブ物置及び仮設便所は、隣接する官地及び 318 番に越境している可能性がある。 ・ 本件土地上に残置物が存する。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 26 年 5 月 18 日新築 経 過 年 数 約 12 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 板張 ほか 内 壁 表し ほか 天 井 表し ほか 床 土敷き ほか 建 具 なし 設 備 電気・上水道 そ の 他 なし
床面積（現況）	115.93 m ²
現況用途等	現況用途 作業場 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	附加物・従物等：なし そ の 他：・建物内部に仮設シャワー室が1個存する。 ・建物内部に残置物が存する。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(万円未満四捨五入)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,000	0.92	96.76	0.70	310,000
2	5,000	0.92	524.41	0.70	1,690,000
3	5,000	0.92	192.51	0.70	620,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

高島－1

公示価格等 9,350 円/㎡ × 時点修正 99.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/185 = 標準画地価格 5,000 円/㎡

◇時 点 修 正：標準価格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、交通接近、環境、行政的条件格差等を考慮し+27%と査定した。

イ. 個別格差：規模 －5

形状 －3

相乗積計算 (100%－5%) × (100%－3%) ÷ 92%

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：建物取り壊しの可能性を考慮し－30%と査定した。

② 物件 4（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。

（万円未満四捨五入）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	70,000	115.93	0.09	730,000

ウ．現価率

<物件 4>

経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 70%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 5 年} / \text{経済的全耐用年数 17 年}) \times (1 - \text{観察減価 0.70}) = 0.09$$

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 土地利用権価格

(万円未満四捨五入)

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＝ウ
2	1,690,000	0.05	使用借権	80,000

イ．土地利用権等割合：使用借権 物件2について5%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(万円未満四捨五入)

物件 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ウ) イ	従物・ 附加物 の加算 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ+ウ) ×エ×オ×カ
1	310,000	—	—	—	0.80	0.6	150,000
2	1,690,000	－80,000	—	—	0.80	0.6	770,000
3	620,000	—	—	—	0.80	0.6	300,000
4	730,000	＋80,000	—	—	0.80	0.6	390,000
一 括 価 格 (合 計)							1,610,000

ウ．従物・附加物：特にない

エ．占有減価修正：特にない

オ．市場性修正：地域の実情、物件の特殊性、残置物の処分に伴う費用負担の可能性、越境物の存在等を考慮して－20%と査定した。

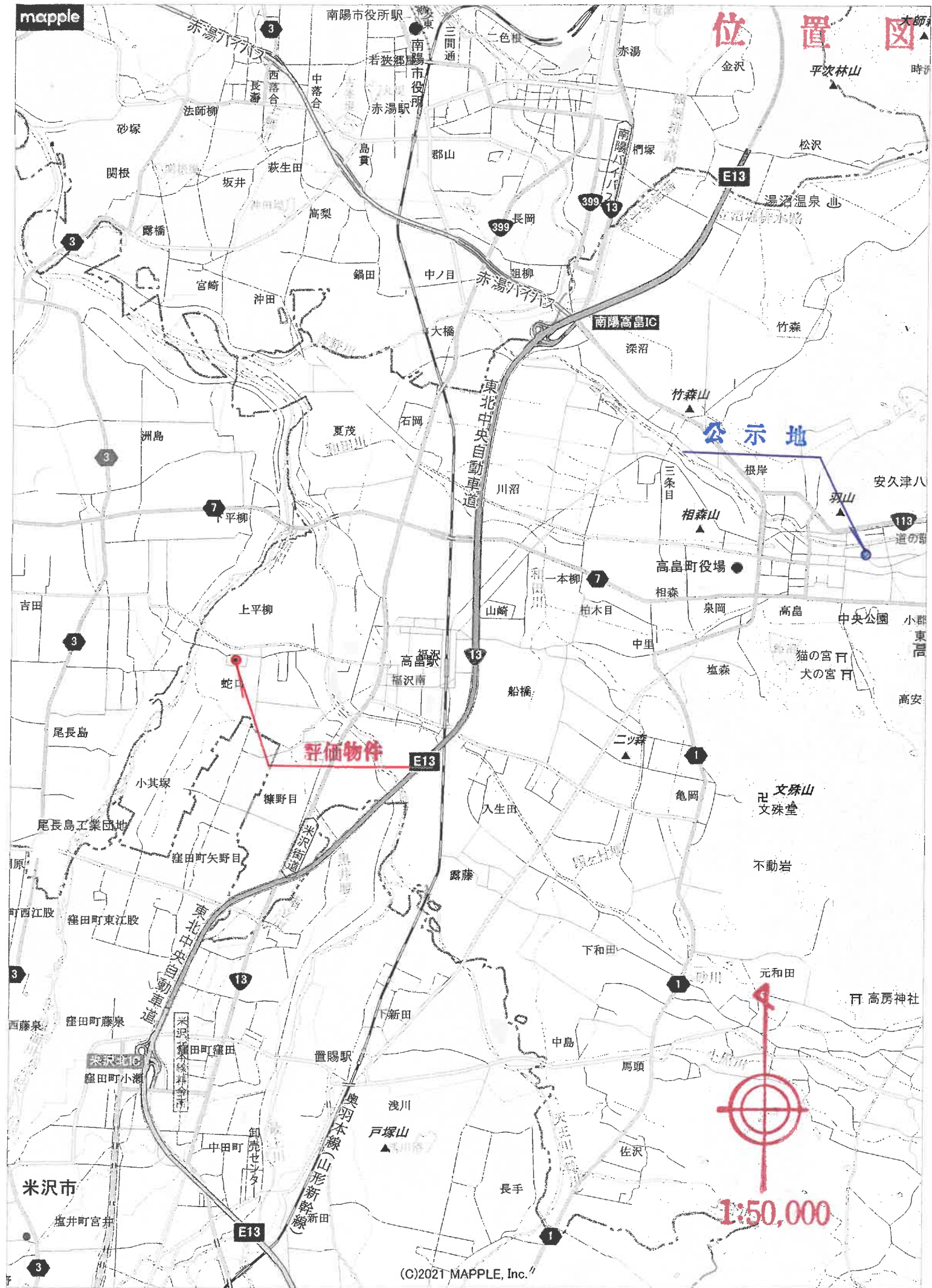
カ．競売市場修正：競売特有の事情による減価割合を－40%と査定した。

第6. 参考価格資料

1 地価公示価格等	高畠 - 1
所 在	東置賜郡高畠町大字安久津字加茂川原 2301 番 11
価 格	9,350 円/㎡
位 置	J R 奥羽本線高畠駅から北東方道路距離約 5.7 km に位置する。
価 格 時 点	令和 8 年 1 月 1 日現在
地 積	143 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	東 5.5m 町道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7. 付 属 資 料

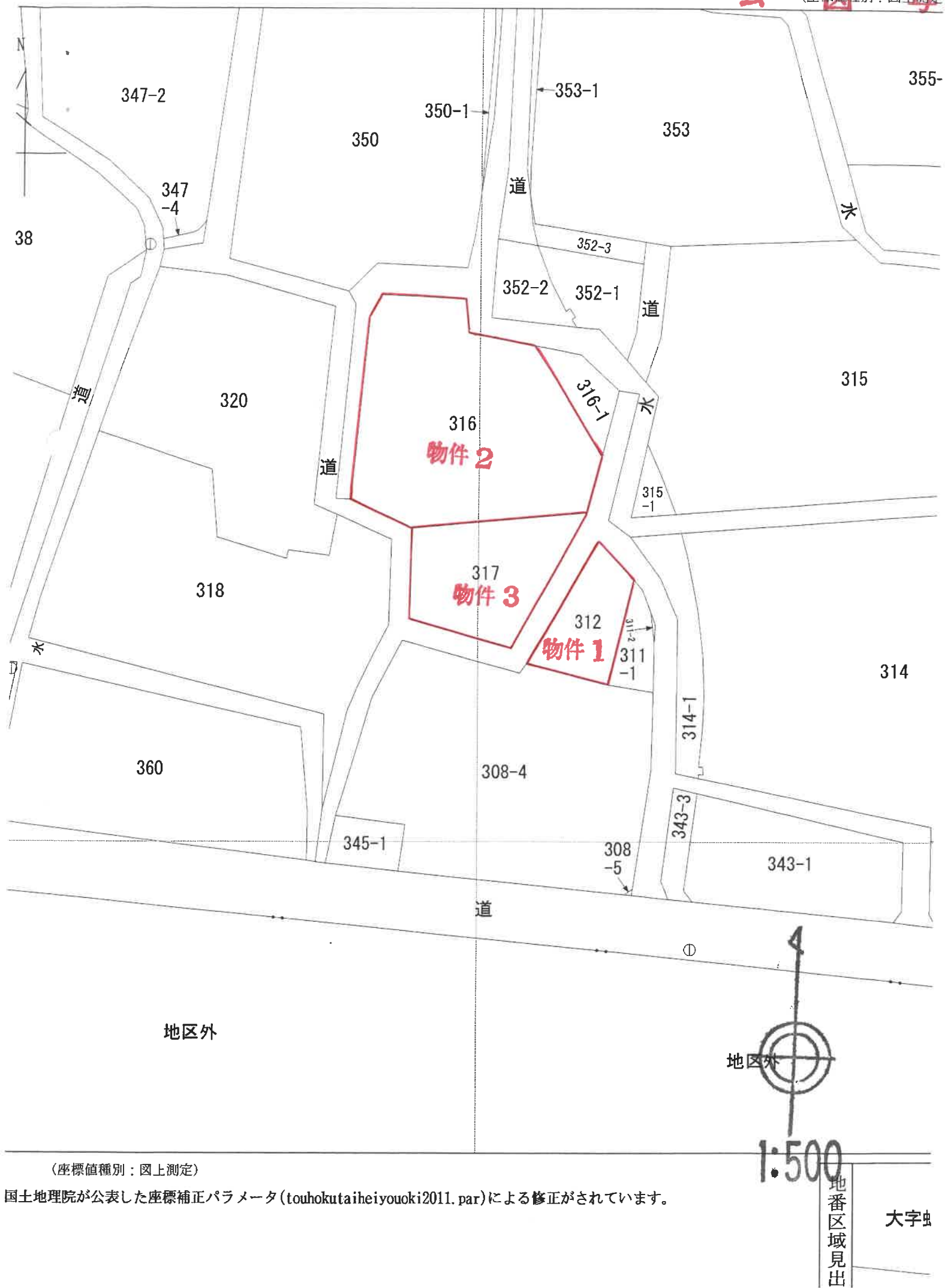
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建 物 配 置 図
- 5 建 物 間 取 図



評価物件

公示地

1:50,000

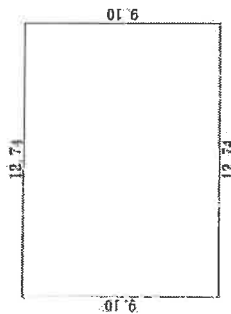


各階平面図

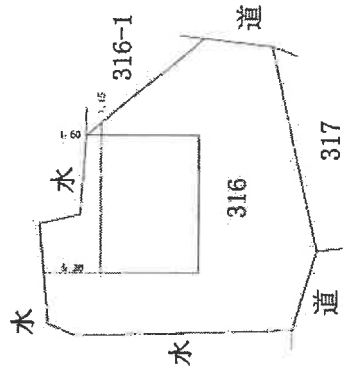
家屋番号 316番

建物図面

建物の所在 東豊陽郡高島町大字蛇口字宅地 316番地



求積表
 $12.74 \times 9.10 = 115.9340$
 合計 115.9340
 床面積 115.93 m²



(印画用紙)

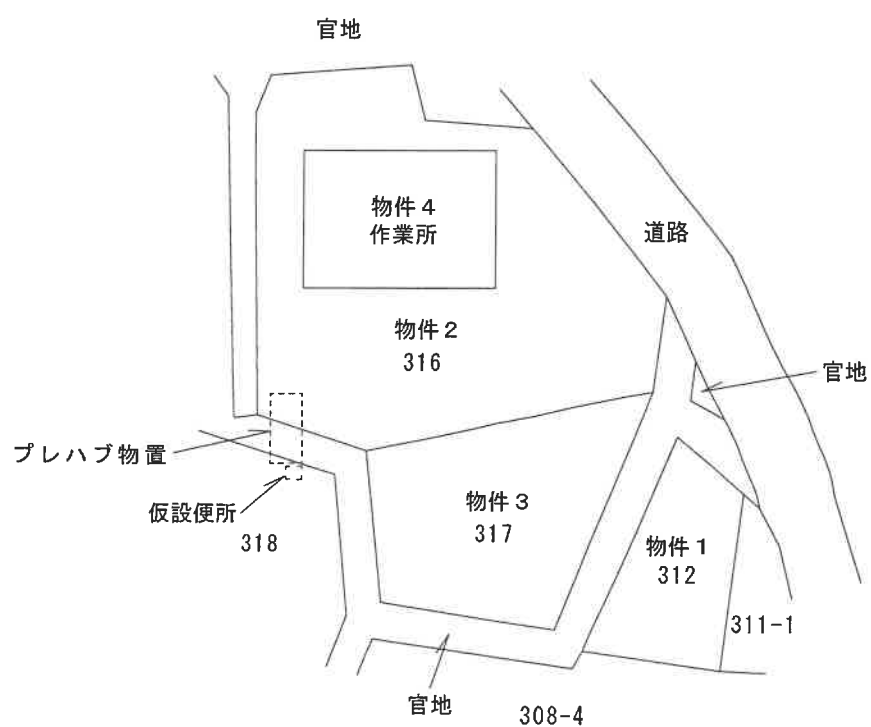
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物配置図 S=1:500



建 物 間 取 図

物件 4



(115.93㎡)