

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 4月21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 5月12日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 4月21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 北村山郡大石田町大字横山字寺脇
 地 番 2170番1
 地 目 宅地
 地 積 642.29平方メートル
- 2 所 在 北村山郡大石田町大字横山字寺脇 2170番地1
 家屋 番号 2170番1の1
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階94.81平方メートル
 2階87.35平方メートル
 3階56.28平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階約96.43平方メートル
 2階87.35平方メートル
 3階56.28平方メートル
- 3 所 在 北村山郡大石田町大字横山字寺脇 2170番地1
 家屋 番号 2170番1の2
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階24.84平方メートル
 2階24.84平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・居宅



物件明細書

令和 8年 2月13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1】

本件土地のうち、北西側の約18平方メートルの範囲をEがパイプ車庫を設置して、駐車場として占有している。同人の賃借権は対抗要件を有していない。

【物件番号2、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 北村山郡大石田町大字横山字寺脇
 地 番 2170番1
 地 目 宅地
 地 積 642.29平方メートル
- 2 所 在 北村山郡大石田町大字横山字寺脇 2170番地1
 家屋 番号 2170番1の1
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階94.81平方メートル
 2階87.35平方メートル
 3階56.28平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階約96.43平方メートル
 2階87.35平方メートル
 3階56.28平方メートル
- 3 所 在 北村山郡大石田町大字横山字寺脇 2170番地1
 家屋 番号 2170番1の2
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階24.84平方メートル
 2階24.84平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・居宅



令和7年(ケ)第28号
令和7年7月3日受理
令和8年2月3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 | 北村山郡大石田町大字横山字寺脇 |
| | 地 番 | 2170番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 642.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北村山郡大石田町大字横山字寺脇 2170番地1 |
| | 家屋 番号 | 2170番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階94.81平方メートル
2階87.35平方メートル
3階56.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北村山郡大石田町大字横山字寺脇 2170番地1 |
| | 家屋 番号 | 2170番1の2 |
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階24.84平方メートル
2階24.84平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示															
土 地	/														
現況地目				<input 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 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 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															
建 物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■種類：車庫・居宅 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<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="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
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空き家の状態で使用している <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="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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														

(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1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (パイプ車庫の敷地に相当する部分 (18㎡ (概測)))
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> E
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C (北側隣人) ■E (パイプ車庫の所有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書() の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年 月 日頃
最初の契約日	平成17年 月 日頃
契約等期間	平成17年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (E) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金 15,000 円 (年払い 12月) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	パイプ車庫は、Eの所有で、20年くらい前からパイプ車庫の面積に相当する部分の敷地をAから借りて、パイプ車庫を設置し、駐車場として利用している。なお、当該敷地部分の賃貸借について、書面による契約書を作成しておらず、口頭による約束で年間15,000円を毎年12月に手渡しでAに支払ってきており、領収書も作成してこなかった。また令和7年からはAとは会っていない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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、南西側で幅員約4.5mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号）に接面しており、北西側で幅員約2.7mの舗装町道（建築基準法第42条2項）に接面していることから境界は明瞭である。南東側は南寄り部分にはコンクリートブロックによる土留めがあることから境界は明瞭であるが、東寄り部分は一部境界標があるもののその他に境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。また北東側は一部境界標があるもののその他に境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。なお、第14条地図が作成されているため範囲は明確である。
- 2 物件1の土地上の北西側端部分にパイプ車庫が設置されている。
- 3 Aは令和6年12月頃まで物件2の建物に居住していた。
- 4 物件2の建物の南西側部分に増築した物置がある。物置の中には、給湯器が設置されている。
- 5 物件2の建物に床の軋みは見られなかったが、クロスのひび割れが見られた外、2階の浴室にはカビの繁殖が見られた。なお、ペットによる引っ掻き傷は見受けられない。
- 6 物件3の建物の登記上の種類は「車庫・物置」となっているところ、現況では、1階部分は車庫として利用されていたものの、2階部分については、居宅として利用されていたと思われる。
- 7 物件3の建物の1階車庫部分には普通乗用自動車が停められている外目的外動産がある。普通乗用自動車については、以前はAの兄の所有だったが、令和6年3月にAに名義変更を行った。なお、普通乗用自動車の車検は令和6年12月で切れている。

(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の遠縁)	<p>1 私はAの遠縁の親戚ですが、Aが現在どこに住んでいるのかはわかりません。連絡先についても知りません。ただ、Aは令和6年12月頃まで物件2の建物に居住していました。</p> <p>2 物件3の車庫の中にある普通乗用自動車はAの兄のものだと聞いていますが詳しいことはわかりません。</p>
■ C (北側隣人)	<p>1 隣地(A)との間に境界争いはありません。</p> <p>2 物件1の土地上の北西側端部分にあるパイプ車庫は、Eのもので、Eがパイプ車庫が設置されている部分の敷地をAから借りて、駐車場として使用しています。</p>
■ D (東側隣人)	<p>1 隣地(A)との間に境界争いはありません。</p>
■ E (パイプ車庫の所有者)	<p>1 物件1の土地上の北西側端部分にあるパイプ車庫は、私のものです。Aからパイプ車庫の面積に相当する部分の敷地を借りていて、パイプ車庫を設置して駐車場として使用しています。20年くらい前から年間15,000円を支払っていますが、書面による契約書を作成していません。口約束で行われてきており、支払い方法や時期については、毎年12月に現金でAに支払っています。領収書も作成してきませんでした。令和6年12月にもAに支払いましたが、今年になってAを近所で見かけず会っていません。</p>
■ F (西側隣人)	<p>1 物件3の車庫の中にある普通乗用自動車はAの兄のものだと聞いていますが詳しいことはわかりません。車検を行った自動車修理工場がありますので、そこで聞けば分かるかもしれません。</p>
■ G	<p>1 物件3の車庫の中にある普通乗用自動車の車検は当方が行いました。以前はAの兄のものでしたが、令和6年3月にAに名義変更をしました。普通乗用自動車の車検は令和6年12月で切れています。</p>
執行官の意見	
<p>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。</p> <p>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>3 物件2と物件3の建物と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、Aが空き家の状態で占有していると認定した。</p>	

(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7月4日(金) : - :	執行官室	山形地方法務局村山出張所に対して全部事項証明書等 交付申請書発送する。 (7月9日受理)
令和7年9月17日(水) 15:00-15:10	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7年10月7日(火) 10:00-11:00	物件所在地	現況調査、評価人、立会人H及び解錠技術者I同行、 占有調査、建物立入調査、境界確認、写真撮影。
令和7年11月14日(金) 10:00-10:25	物件所在地	BからAの居住状況及び車庫の中にある普通乗用自動 車の所有者、Cからパイプ車庫の所有者及び境界争 い、Dから境界争い、Eからパイプ車庫の契約関係に ついて事情聴取する。
令和8年1月14日(水) 12:10-12:40	物件所在地	FとGに車庫に停められている普通乗用自動車の所有 者及び占有開始時期等について事情聴取する。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 10月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Hを立ち合わせ、解錠技術者Iに解錠させて建物内 に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

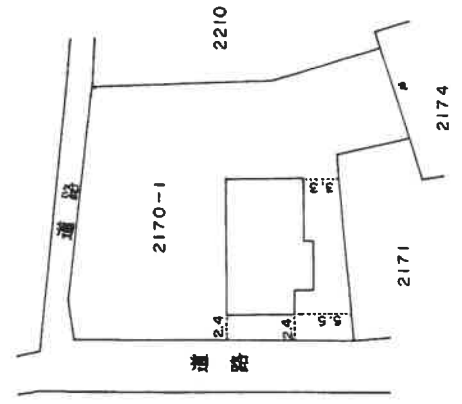
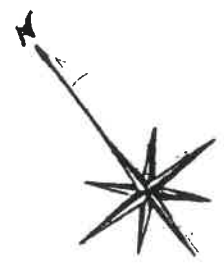
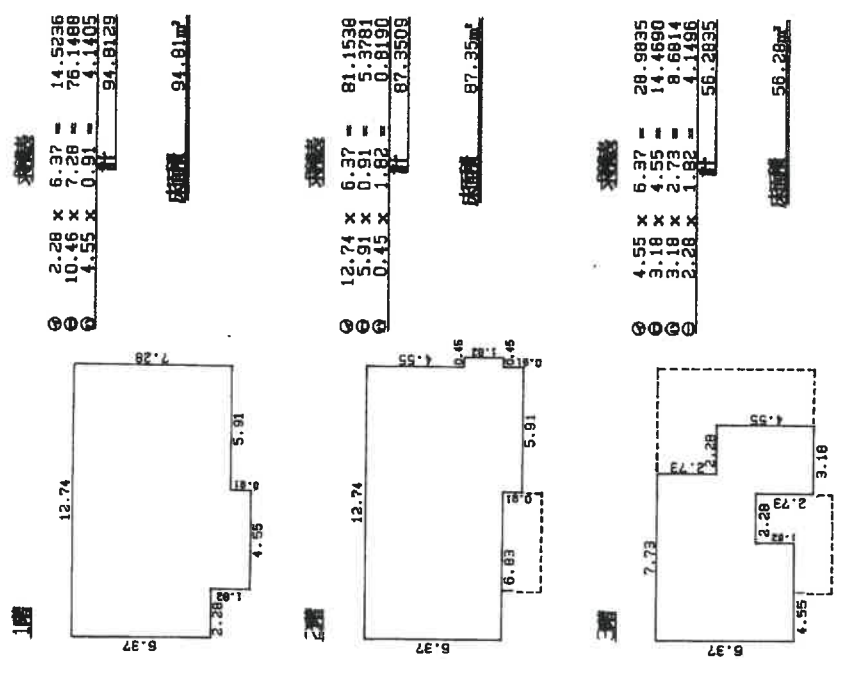
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成17年9月13日

建物図面 各階平面図

✓	家屋番号	2170番1の1
	建物の所在	北村山郡大石田町大字横山寺跡2170番地1

522213 各階平面図



(日鷹建設)

製作者	縮尺	1 / 250
申請人	縮尺	1 / 500

平成17年9月13日登記

9月6日(作製)

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7月8日 山形地方方法務局村山出張所

登記官

登記年月日：平成3年3月8日

公用

建物図面各階平面図

家屋番号 2170番1の2

建物の所在 北村山郡大石田町大字横山字寺脇2170番地1

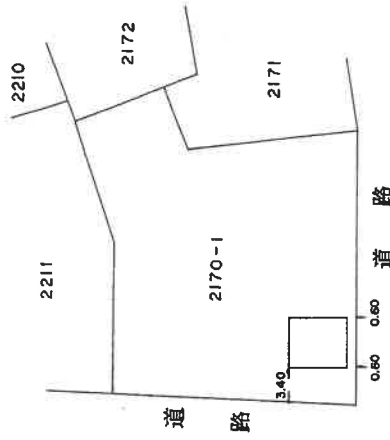
各階平面図

522214

1階 - 2階 (各階同型)



求積表
 $4.55 \times 5.46 = 24.8430$
 床面積 24.84 m^2



(日冊第2)

製作者

3月1日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工地球産建築士会連合会用紙)

平成3年3月8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。

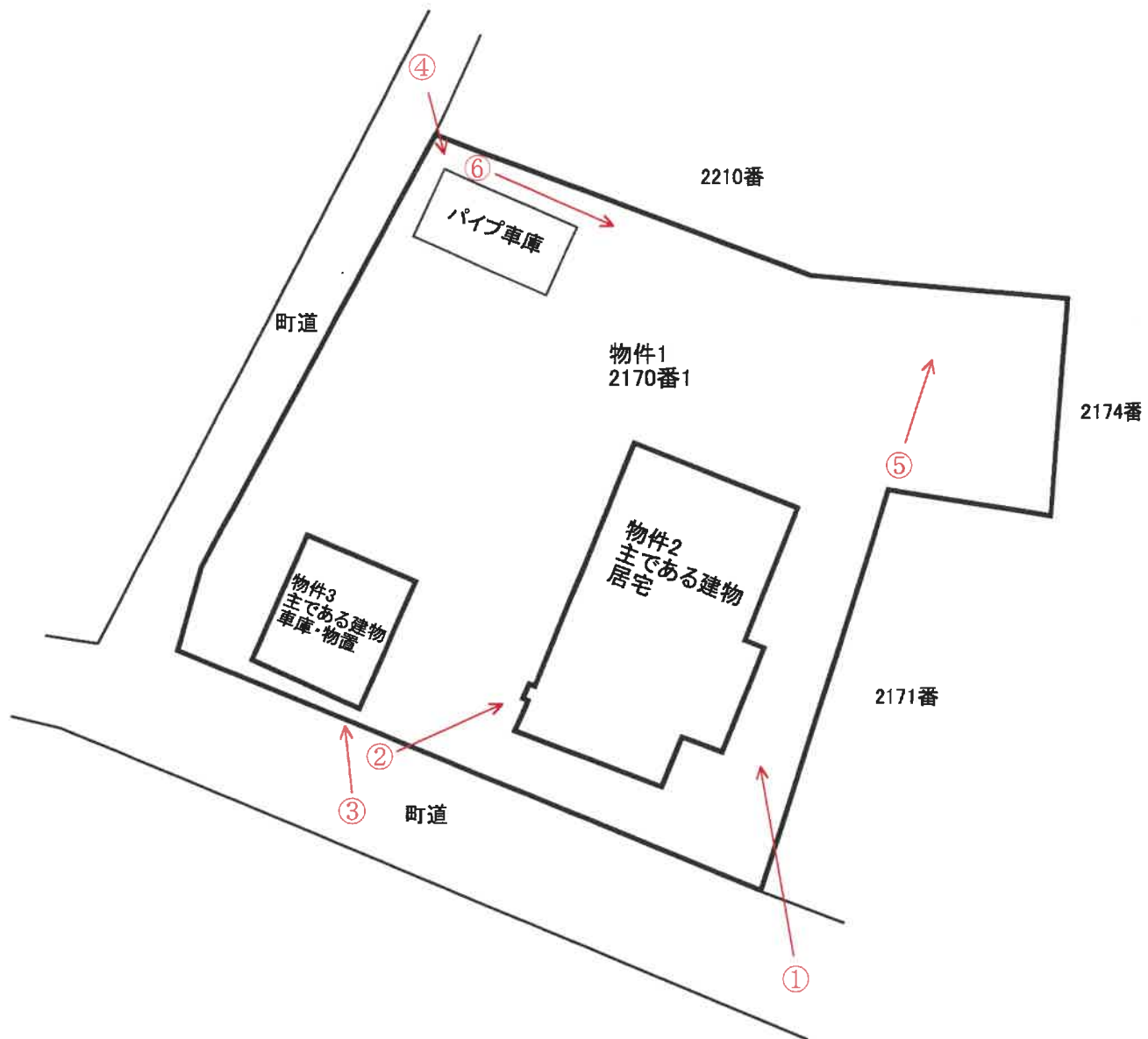
令和7年7月8日

山形地方事務所村山出張所

登記官

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第28号

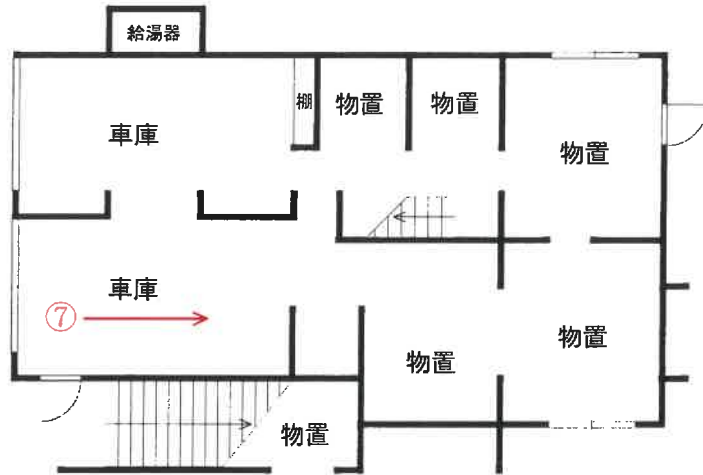


凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

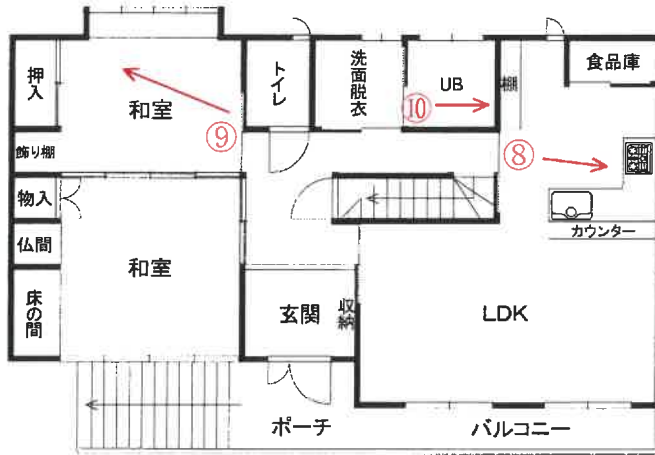


建物間取図 (物件2)

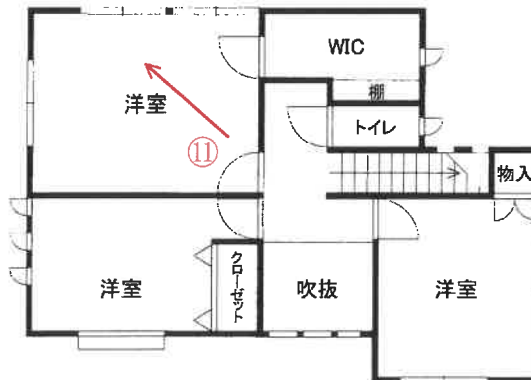
令和7年(ウ)第28号



1階 96.43㎡(概測面積)



2階 87.35㎡(登記面積)



3階 56.28㎡(登記面積)

凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図 (物件3)

令和7年(ケ)第28号



1階 24.48㎡(登記面積)



2階 24.48㎡(登記面積)

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2 増築部分(物置))



写真③(物件3 建物外観)



写真④(物件1 北西側 パイプ車庫)



(15 枚目)

写真⑤(物件1 北東側東寄り境界付近)



写真⑥(物件1 北西側境界付近)



(16 枚目)

写真⑦(物件2 1階 車庫)



写真⑧(物件2 2階 キッチン)



(17 枚目)

写真⑨(物件2 2階 和室)



写真⑩(物件2 2階 浴室のカビ)



写真⑪(物件2 3階 洋室)



写真⑫(物件3 2階 和室)



(19 枚目)

令和7年(ケ)第28号
令和7年10月7日現地調査
令和7年12月9日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

物件1～3

評価人 不動産鑑定士
高 嶋 俊 幸

第1 評価額

一括価格	
金 2,750,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,290,000円
物件2(建物)	金 1,300,000円
物件3(建物)	金 160,000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の土地の内訳価格は、物件2～3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2～3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	北村山郡大石田町大字横山字寺脇 2170番1 宅地 642.29㎡	同左	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	北村山郡大石田町大字横山字寺脇 2170番地1 2170番1の1 居宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板 ぶき3階建 1階 94.81㎡ 2階 87.35㎡ 3階 56.28㎡ 延床面積 238.44㎡	1階	約96.43㎡ 約240.06㎡
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	北村山郡大石田町大字横山字寺脇 2170番地1 2170番1の2 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 24.84㎡ 2階 24.84㎡ 延床面積 49.68㎡	車庫・居宅	
番号	特 記 事 項			
2	物件2の建物南西側の1階に給湯器置場(屋根、壁あり)が存する。 村山総合支庁建築課からの聴取によると、通常は建物延床面積に含まれるとのことであり、増築部分とみなし、1階の床面積は概測面積を採用した。			
3	物件3の建物は登記上、車庫・物置となっているが、現況は2階部分が改修されて住宅となっているため、物件3の建物の種類は車庫・居宅と判断した。			

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)

<物件1>

位置・交通	JR奥羽本線「大石田」駅の南西方約1,700m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	画地規模の大きな農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ農家集落地域。	
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 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	642.29㎡ (登記簿記載数量) 南西側間口約26.4m、奥行約24m(公図による) 不整形 角画地 特になし
接面道路	南西側で幅員約4.5m舗装町道(上ノ原坂ノ上線、建築基準法第42条1項1号道路)、北西側で幅員約2.7m舗装町道(上ノ原坂ノ上線、建築基準法第42条2項道路(令和6年8月調査済))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の土地は、物件2～3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の土地について、北西側及び南西側は町道である。南東側及び北東側は農地または雑種地である。 南東側はコンクリートブロックによる土留めが存するが、東側並びに北東側は雑種地となっており、一部境界標はあるものの、境界は不明瞭である。 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。
賃貸借	物件1の土地の北西部分に第三者所有のパイプ車庫が設置されている。約20年前よりパイプ車庫の面積に相当する部分の敷地を土地所有者から賃借しており、契約書等はなく、口頭により年間15,000円を毎年12月に手渡しで支払いしていたとのことである。 詳細は現況調査報告書参照。	

埋 蔵 文 化 財	山形の宝マップによると、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
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、評価物件は土砂災害警戒区域等の指定は受けていないが、浸水想定区域(浸水深3.0～5.0m)に該当している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1の土地の北西部分に、第三者所有のパイプ車庫が存する。パイプ車庫の面積は約18㎡である。 ・ 北西側町道は建築基準法第42条2項道路であるため、道路中心線より2m後退する必要がある。評価物件におけるセットバックが必要な概測面積は約15.6㎡である。

2 建物の概況及び利用状況

<物件2> 家屋番号 2170番1の1

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17年9月2日 新築 経過年数 : 約20年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構造 : 木・鉄筋コンクリート造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板 外壁 : 窯業系サイディング等 内壁 : ビニールクロス等 天井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設備 : キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	建物南西側の1階に増築部分(給湯器置場)が存するため、1階の床面積は概測面積を採用した。2～3階は登記面積と現況面積に相違はないものと判断し、登記面積を採用した。
現況用途等	階 層 : 3階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、空き家となっているが、建物所有者が占有していると認められる。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、経年程度の老朽化が見受けられる。雨漏りや床の軋み等はないが、全体的に壁、天井のクロス等のひび割れが見られるとともに、2階部分の浴室を中心に水回りは汚れ、カビ等が発生している。 (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。

<物件3> 家屋番号 2170番1の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 : 昭和49年月日不詳 新築 経過年数 : 約52年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : 波板トタン等 内壁 : ビニールクロス等 天井 : ビニールクロス等 床 : コンクリート(車庫)、フローリング・畳(居宅)
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないものと判断し、建物の延床面積は登記面積を採用した。
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 車庫・居宅 間取り : 附属資料間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現在、空き家となっているが、建物所有者が占有していると認められる。 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) 建物は経年程度の老朽化が見受けられる。 (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(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 (物件2)	3,800円/㎡	0.97	約510.75㎡	1.00	1,880,000円
1 (物件3)	3,800円/㎡	0.97	約131.54㎡	1.00	480,000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 大石田-3

公示価格等 4,660円/㎡ × 時点修正 99.8 / 100 × 標準化補正 100 / 102.0 × 地域格差 100 / 121.0 ≒ 標準画地価格 3,800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: 方位(南西)+2

◇地域格差: 街路条件、環境条件を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(南西)+2
角地 +3
不整形 -5
セットバック(※)-3

(※)セットバック面積 15.6㎡ ÷ 全体面積 642.29㎡ ≒ 2.4%

ウ 地 積 : 物件1の土地には物件2と物件3の建物が存し、物件2と物件3の各建物の土地利用権が異なることから、当該土地利用権が及ぶ範囲を確定する必要があるため、物件1の登記簿数量を物件2と物件3の各建物の建築面積による割合に基づいて按分した面積をそれぞれ採用した。

物件2 642.29㎡ × 約96.43㎡ ÷ (約96.43㎡ + 24.84㎡) ≒ 510.75㎡

物件3 642.29㎡ × 24.84㎡ ÷ (約96.43㎡ + 24.84㎡) ≒ 131.54㎡

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2～3(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
2	180,000円/m ²	約240.06m ²	0.048	2,070,000円
3	150,000円/m ²	49.68m ²	0.019	140,000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2>

経過年数 約20年、経済的残存耐用年数 約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} / \text{総耐用年数 } 21\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 0\%) \\ &= 0.048 \end{aligned}$$

<物件3>

経過年数 約52年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} / \text{総耐用年数 } 53\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 0\%) \\ &= 0.019 \end{aligned}$$

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ア×イ=ウ
1 (物件2)	1,880,000円	0.05	使用借権	90,000円
1 (物件3)	480,000円	0.25	法定地上権	120,000円

イ 土地利用権等割合 : 物件1のうち物件2の土地利用権等割合について、使用借権と判定し、その割合を5%と査定した。
物件1のうち物件3の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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	共有持 分割合	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額
	ア	(2①ウ)イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1 (物件2)	1,880,000円	- 90,000円	-	-	1.00	0.60	1,070,000円
1 (物件3)	480,000円	- 120,000円	-	-	1.00	0.60	220,000円
2	2,070,000円	+ 90,000円	-	1.00	1.00	0.60	1,300,000円
3	140,000円	+ 120,000円	-	1.00	1.00	0.60	160,000円
一括価格(合計)							2,750,000円

エ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

オ 市場性修正 : 特に市場性修正は必要なしと判断した。

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。

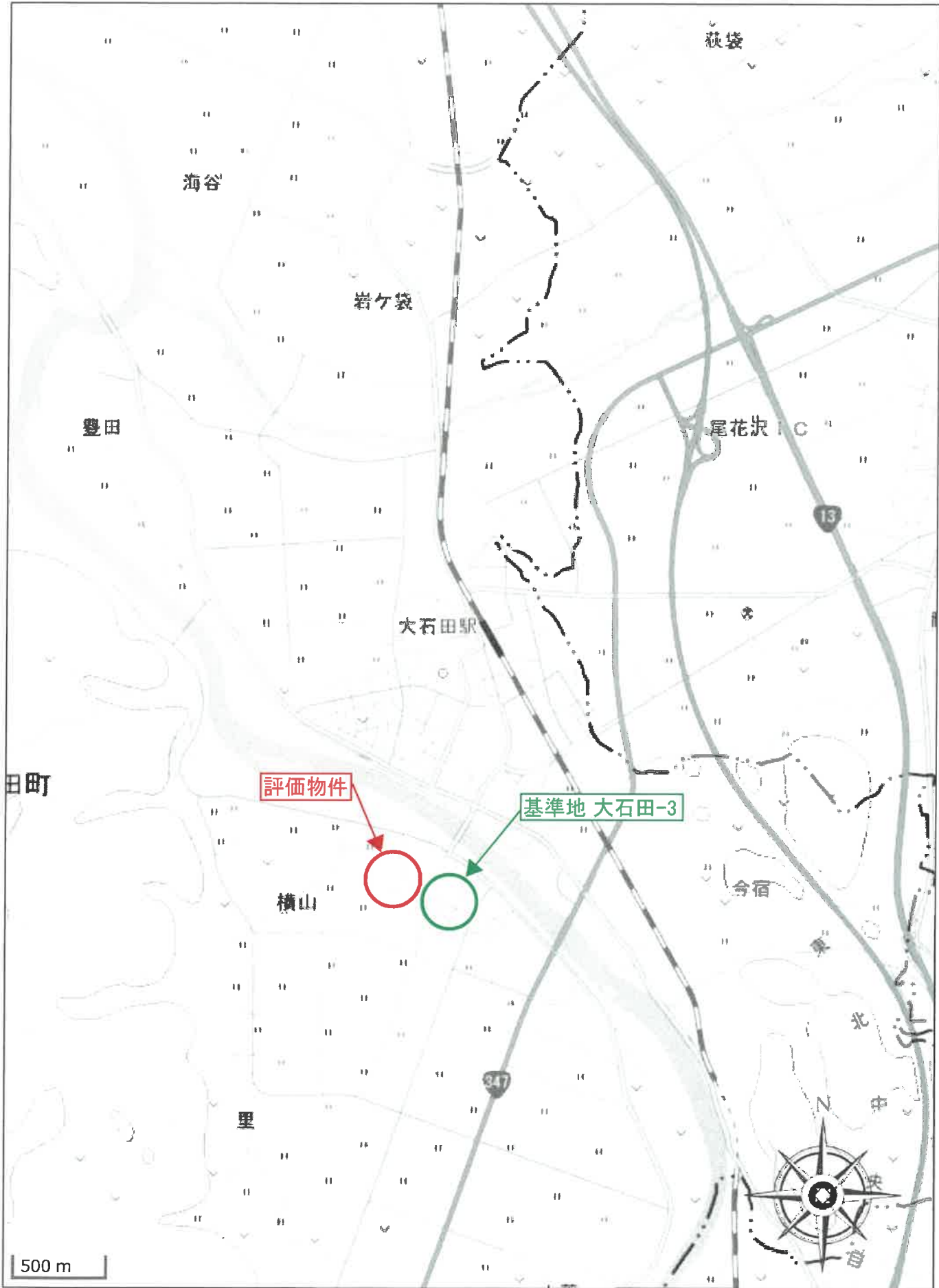
第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 : 大石田-3
所 在 : 山形県北村山郡大石田町大字横山字上ノ原370番
価 格 : 4,660円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「大石田」駅の南方約1,600m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 355㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西7m舗装町道
区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

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



登記年月日：平成17年9月13日

522213

各階平面図

建物平面図

家屋番号 2170番1の1

建物の所在 北村山部大石田町大字横田寺湯 2170番地1

1階

2.28 x 6.37 = 14.5236
 10.46 x 7.28 = 76.1488
 4.55 x 0.91 = 4.1405
 94.8129

面積 94.8129

2階

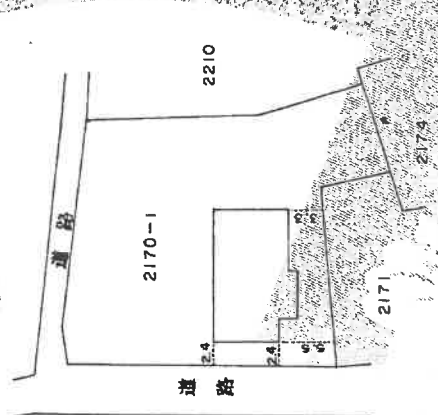
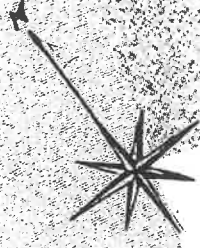
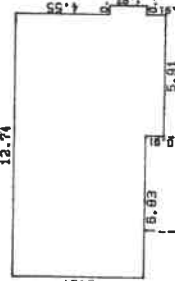
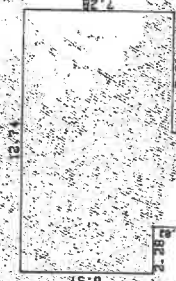
12.74 x 6.37 = 81.1538
 5.91 x 0.91 = 5.3781
 0.45 x 1.82 = 0.8190
 87.3509

面積 87.3509

3階

4.55 x 6.37 = 28.9835
 5.18 x 1.75 = 9.0650
 2.28 x 1.02 = 2.3256
 56.3741

面積 56.3741



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

平成17年9月13日登記

地図整理番号：M02648

物件2 A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明する書類です。令和7年6月6日 山形地方建設事務所 印刷

登記年月日：平成3年3月8日

522214

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2170番1の2

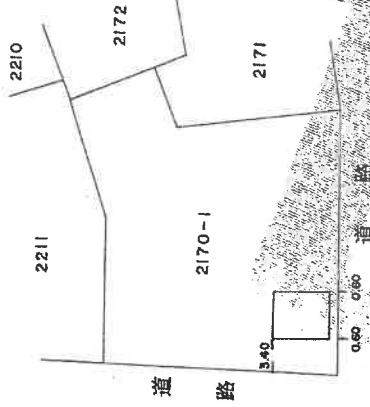
建物の所在 北村山郡大石田町大字横山字寺脇2170番地

階 2 階 (各階同型)



求積率

4.55 5.16% 24.8430
床面積 24.84㎡



(日原製)

製作者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成3年3月8日登記

地図整理番号：M02647

これは図面に記載されている内容と必ずしも一致しない場合があります。
令和7年6月6日 山形地方建設局 建設課

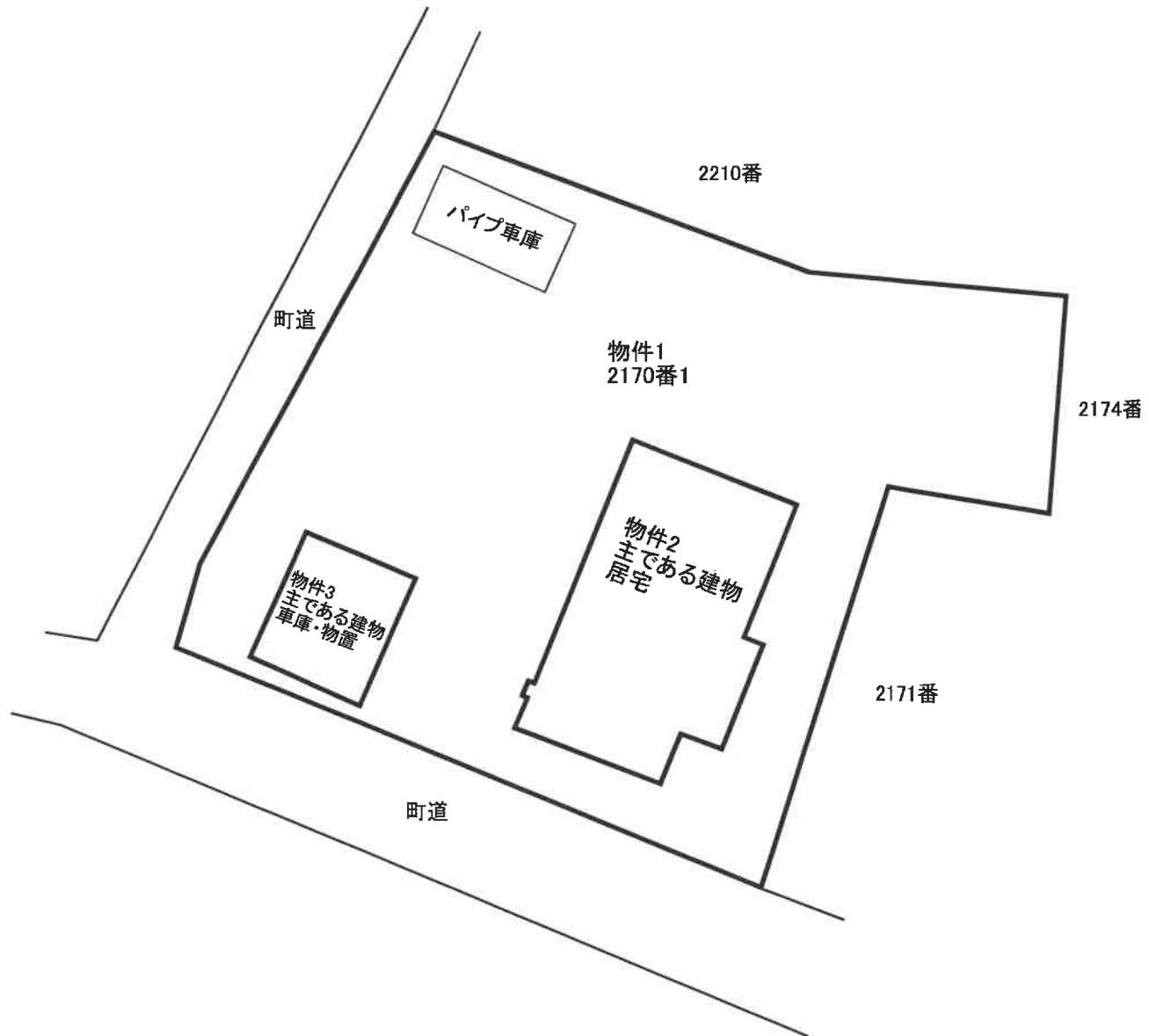
登記官

物件3 A3をA4に縮小

建物配置図

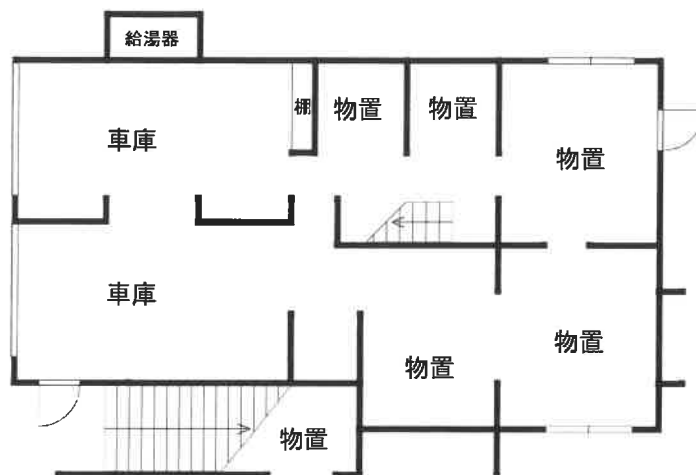
(物件1～3)

令和7年(ケ)第28号



建物間取図 (物件2)

令和7年(ケ)第28号



1階 96.43㎡(概測面積)



2階 87.35㎡(登記面積)



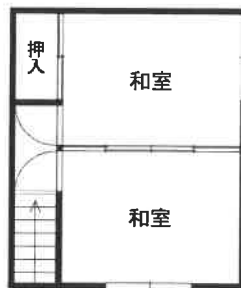
3階 56.28㎡(登記面積)

建物間取図 (物件3)

令和7年(ケ)第28号



1階 24.48㎡(登記面積)



2階 24.48㎡(登記面積)