

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 7 年 8 月 5 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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 7 年 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 7 年 9 月 25 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 7 年 8 月 5 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	930,000 744,000	一括	186,000	87,495	0
1	230,000				
2	230,000				
3	170,000				
4	180,000				
5	120,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢
地 番 2080 番 2
地 目 宅地
地 積 156.26 平方メートル
- 2 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢
地 番 2080 番 4
地 目 宅地
地 積 159.41 平方メートル
- 3 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢
地 番 2084 番 6
地 目 宅地
地 積 118.63 平方メートル
- 4 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080 番地 2
家屋 番号 2080 番 2
種 類 作業所・居宅
構 造 鉄骨造カラー鉄板葺 2 階建
床 面 積 1 階 139.12 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨・木造カラー鉄板葺 2 階建
床 面 積 1 階約 170 平方メートル



物 件 目 録

2階約 99平方メートル

所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080番地2、2080番地4、2084番地6、2080番地2先

5 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080番地2、2084番地6

家屋 番号 2080番2の2

種 類 居宅

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 93.58平方メートル

(現況)

床 面 積 約101平方メートル

所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080番地2、2080番地4、2084番地6、2080番地2先



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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

【物件番号1～5】

物件1、2と物件3の間に公図上「道」と表記されている法定外公共物を使用するには、山辺町から払下げを受けるか、使用等許可を受ける必要がある。

《 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



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 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢
地 番 2080 番 2
地 目 宅地
地 積 156.26 平方メートル
- 2 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢
地 番 2080 番 4
地 目 宅地
地 積 159.41 平方メートル
- 3 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢
地 番 2084 番 6
地 目 宅地
地 積 118.63 平方メートル
- 4 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080 番地 2
家屋 番号 2080 番 2
種 類 作業所・居宅
構 造 鉄骨造カラー鉄板葺 2 階建
床 面 積 1 階 139.12 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨・木造カラー鉄板葺 2 階建
床 面 積 1 階約 170 平方メートル



物 件 目 録

2階約 99平方メートル

所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080番地2、2080番地4、2084番地6、2080番地2先

5 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080番地2、2084番地6

家屋 番号 2080番2の2

種 類 居宅

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 93.58平方メートル

(現況)

床 面 積 約101平方メートル

所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080番地2、2080番地4、2084番地6、2080番地2先



令和6年(ヌ)第31号
令和6年10月21日受理
令和6年11月22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 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢
地 番 2080 番 2
地 目 宅地
地 積 156.26 平方メートル
- 2 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢
地 番 2080 番 4
地 目 宅地
地 積 159.41 平方メートル
- 3 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢
地 番 2084 番 6
地 目 宅地
地 積 118.63 平方メートル
- 4 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080 番地 2
家屋 番号 2080 番 2
種 類 作業所・居宅
構 造 鉄骨造カラー鉄板葺 2 階建
床 面 積 1 階 139.12 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル
- 5 所 在 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080 番地 2、2
084 番地 6



物 件 目 録

家屋 番号	2080番2の2
種 類	居宅
構 造	木造カラー鉄板葺平家建
床 面 積	93.58平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県東村山郡山辺町大字山辺2080番地2		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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(A) ☐ 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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨・木造カラー鉄板葺2階建 ☒ 床面積：1階 170㎡（概測） 2階 99㎡（概測）		
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(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業場兼住居（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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件5		
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: 101㎡(概測)		
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(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(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の土地と、物件3の土地について、中間に存在する法定外公共物(道)と一体として利用されており、物件4と5の建物は、物件1～3の土地及び法定外公共物(道)にまたがって建てられている。この法定外公共物(道)については、境界線は確認できない。山辺町役場によると、山辺町が国からの譲与を受け管理している土地であり、誰にも使用許可は出していないとのことであるため、所有者Aは無許可にて使用している。したがって、本件物件の買受人が、当該法定外公共物を引き続き使用する場合は、山辺町に法定外公共物払下げの申請を行う必要があるとのこと。
- 2 物件1と2の土地の西側は、舗装町道(検知幕基準法第42条1項1号道路)に接面している。北側にはブロック塀があり、東側にはコンクリートの擁壁が設置されている。また、南側の境界には金属のフェンスが設置されていることから、境界線は明瞭である。Bの陳述によれば、隣地所有者と境界争いはなかったとのこと。
- 3 物件3の土地の東側にある隣地(地番2082番2)と物件3との境界には勾配があり、北側から南側にかけて低くなっている。高低差が一番大きくなる南側の擁壁は150cmほどの高さがある。
- 4 物件4と5の建物について、下記のとおり、登記記録上の所在と現況は異なっている。
- | | | | |
|----|-----|----|--|
| 現況 | 物件4 | 所在 | 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢2080番地2、2080番地4、
2084番地6、2080番地2先 |
| 現況 | 物件5 | 所在 | 東村山郡山辺町大字山辺字芦沢2080番地2、2080番地4、
2084番地6、2080番地2先 |
- 5 物件4と5の建物について、ふたつの建物は合体しており、1階の事務室を経由して行き来できる構造になっている。物件4の建物については、昭和54年頃に2階部分を増築している。また、1階東側にも増築が見られるが、増築時期は不明である。物件5の建物については、北西側部分を増築しているが、増築時期は不明である。
- 6 物件4と5の建物について、令和2年3月頃から空き家となっている。天井に雨漏りの痕が見られ、壁に穴が開いている箇所が数か所見られる。穴は塞がれておらず、室内に鳥の糞や虫の死骸が見られることから、外部から鳥や虫が入り込んでいたものと思われる。
- 7 物件4と5の建物について、第三者には貸してはいなかったが、どちらの建物にも目的外動産が数多く残置されている。Bの陳述によると、Aの所有物であるとのこと。
- 8 物件4と5の建物でペットは飼っていない。

(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 (債務者Aの子供)	1 私はAの娘です。今Aが体調を悪くしていますので、私が代わりに立ち会います。 2 私は本件物件に居住したことはありませんが、Aは令和2年の2月頃まで一人で住んでいたと聞いています。その後は誰も居住はしておらず、空き家になっているとAから聞いています。 3 一体地について、隣地所有者と境界争いになっていなかったと思います。 4 物件4と5の建物内にある残置物は、Aのものです。 5 物件4と5の建物でペットは飼っていませんでした。
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及び5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、所有者が空き家の状態で占有するものと認定した。	

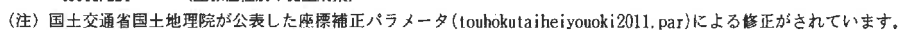
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年10月24日 (木) : - :	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 発送 (10月30日受理)
6年10月24日 (木) 11:40-11:50	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接面状況 建物外観、目的外建物調査、境界調査
6年10月25日 (金) : - :	執行官室	A宛てに通知を出す
6年11月7日 (木) 14:00-15:30	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、附属建物調査、立会したBから事情を 聴取する
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

-49856.224



大字山辺

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

公用

登記年月日：昭和47年10月17日

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6年10月28日 山形地方方法務局

(9 枚目)

登記官

請求番号：23-3

803348

建物階平面図

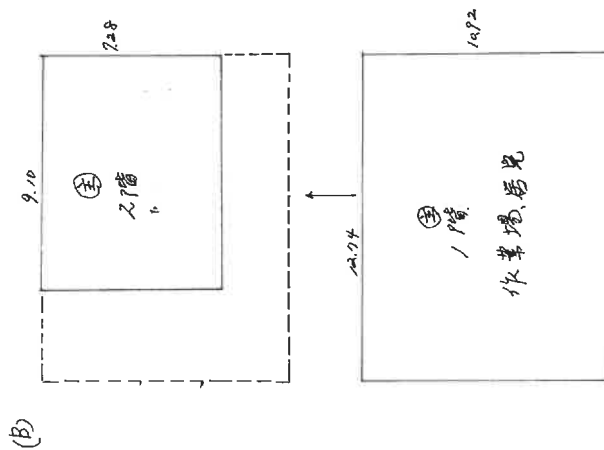
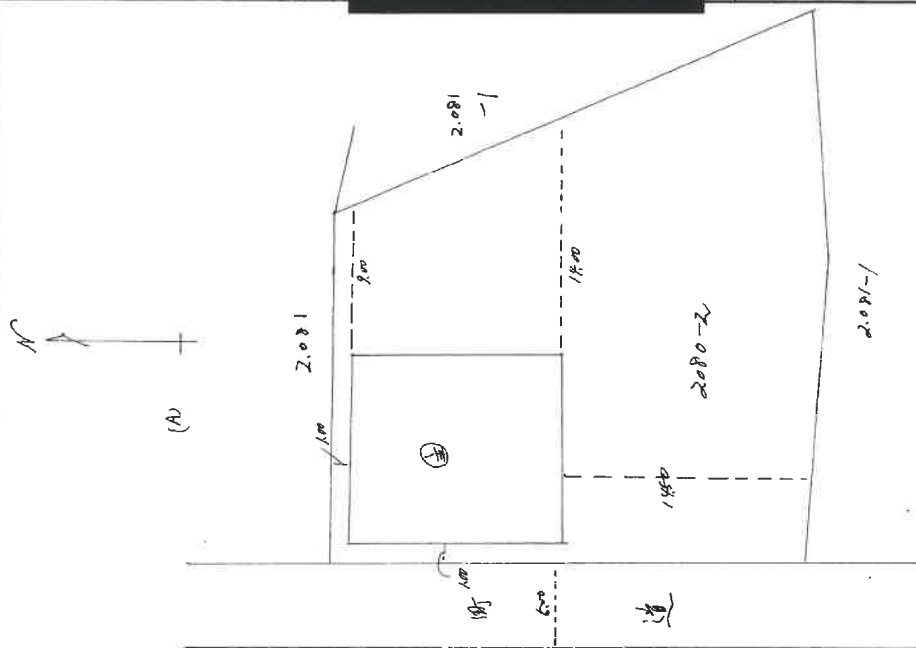
803348

家屋番号	2.080-2
建物の所在	東村山郡山辺町大字山辺字沢2080-2

昭和47年9月28日
製作年月日

製作者

申請人



1階 $12.74 \times 10.82 = 139.1208$ ㎡

2階 $9.10 \times 7.28 = 66.2480$ ㎡

(日開通 15)

A 3 判 → A 4 判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	(A) 1/500	(B) 1/2500
----	-----------	------------

昭和47年10月17日登記

登記年月日：昭和54年4月19日

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6年10月28日 山形地方方法務局

(10 枚目)

登記官

請求番号：23-4

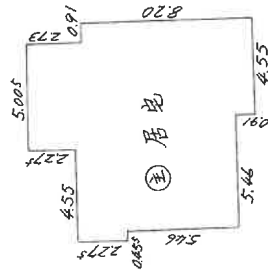
803349
803349

各階平面図

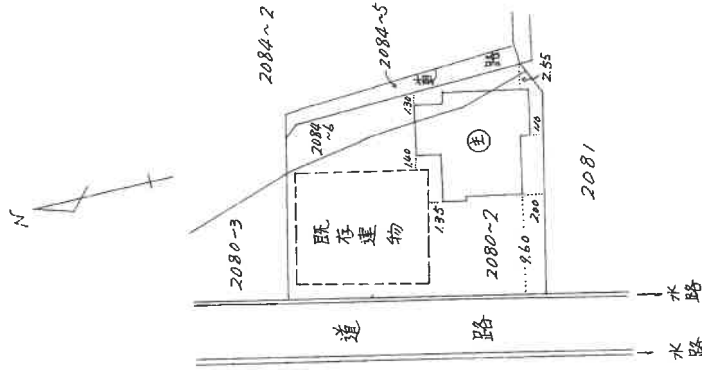
家屋番号 2080巻 2の2

建物図面

建物の所在 東村山郡山田町大字山辺字芦沢2080巻地の2、2084巻地の6



⑤ 求 積 表	
0.455×2.275	$= 1.0351$
4.095×7.735	$= 31.6749$
1.365×10.01	$= 13.6636$
3.64×10.92	$= 39.7488$
0.91×8.20	$= 7.4620$
計	93.5844
床面積	93.58 m^2



(日調地12)

(東港製)

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

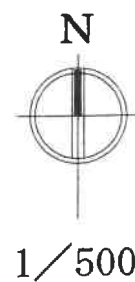
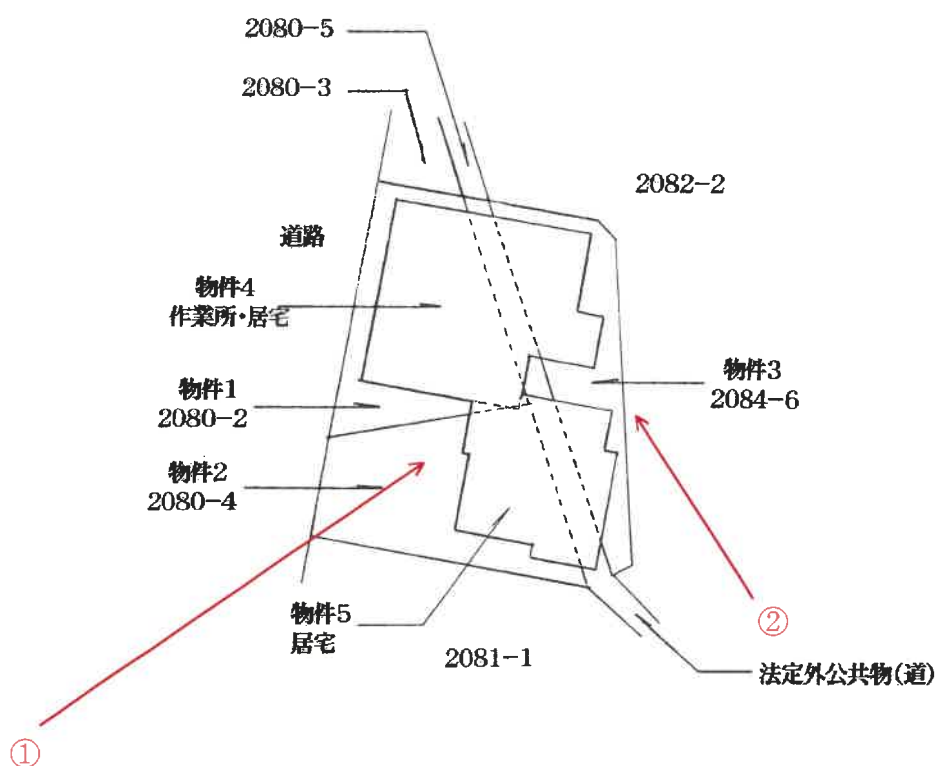
A 3 判→A 4 判に縮小

昭和54年4月19日登記

(日本土地建物登記士会登記口2576紙)

土地建物位置関係図

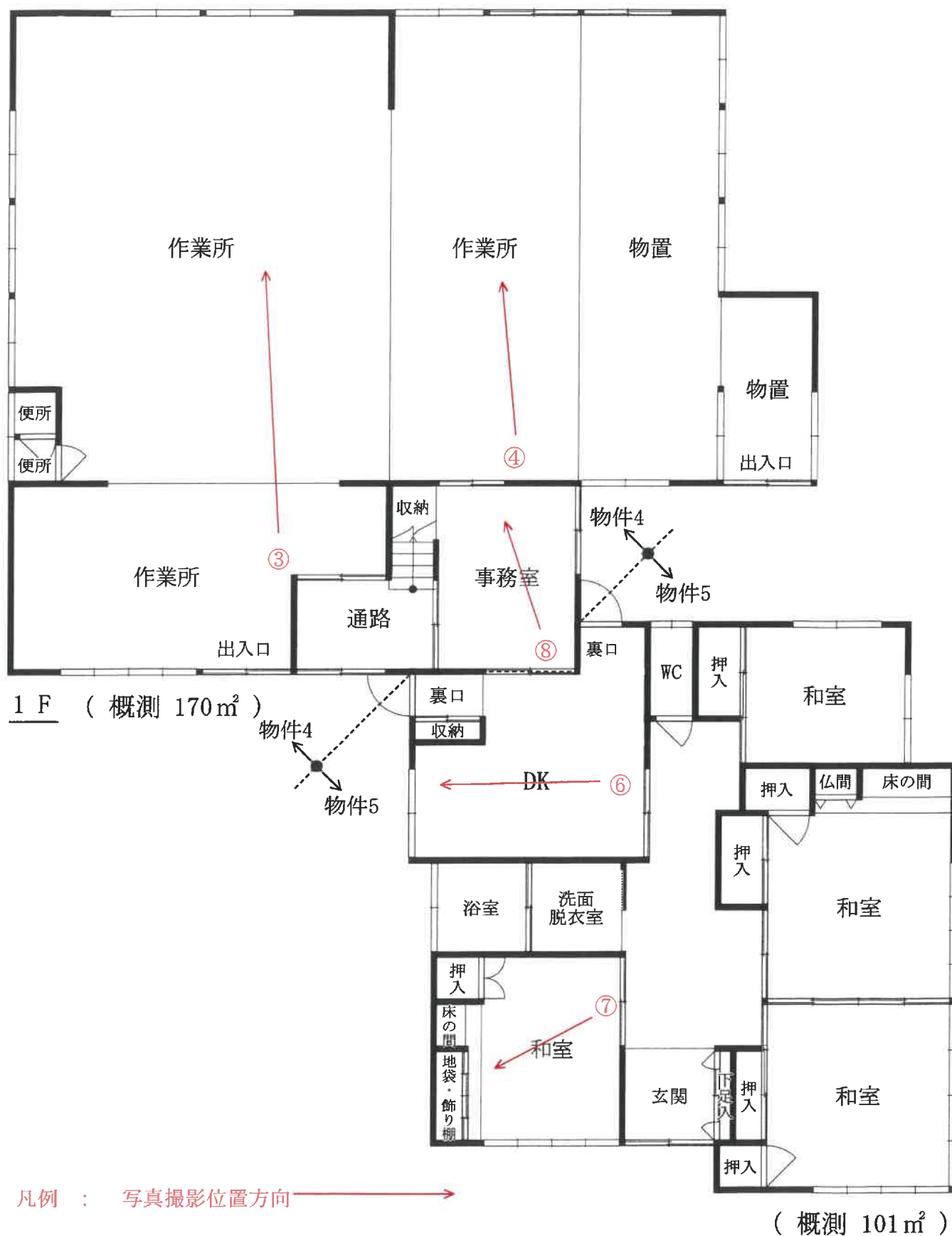
物件 1～5



凡例 : 写真撮影位置方向 →

建物間取図

物件 4, 5



写真① (建物外観)



物件4

物件5

写真② (物件3 東側境界付近)



写真③(物件4 1階 作業場西側)



写真④(物件4 1階 作業場東側)



写真⑤(物件4 2階 和室)



写真⑥(物件5 キッチン)



(15 枚目)

写真⑦ (物件 5 和室)



写真⑧ (物件 4 と 5 の中間にある部屋)



令和6年（ヌ）第31号
令和6年11月7日 現地調査
令和6年12月1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 2,480,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 610,000円
物件2（土地）	金 620,000円
物件3（土地）	金 460,000円
物件4（建物）	金 480,000円
物件5（建物）	金 310,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の土地の内訳価格は物件4,5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4及び物件5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 目 積	東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080 番 2 宅地 156.26 m ²	ほぼ同左
2	所在地 番 目 積	東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080 番 4 宅地 159.41 m ²	ほぼ同左
3	所在地 番 目 積	東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2084 番 6 宅地 118.63 m ²	ほぼ同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080 番地 2 2080 番 2 作業所・居宅 鉄骨造カラー鉄板葺 2 階建 1 階 139.12 m ² 2 階 66.24 m ²	東村山郡山辺町大字山辺 字芦沢 2080 番地 2、2080 番地 4、2084 番地 6、 2080 番地 2 先 鉄骨・木造カラー鉄板葺 2 階建 1 階 概測 170 m ² 2 階 概測 99 m ² 上記以外は同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東村山郡山辺町大字山辺字芦沢 2080 番地 2、2084 番地 6 2080 番 2 の 2 居宅 木造カラー鉄板葺平家建 93.58 m ²	東村山郡山辺町大字山辺 字芦沢 2080 番地 2、2080 番地 4、2084 番地 6、 2080 番地 2 先 概測 101 m ² 上記以外は同左
番号	特 記 事 項		
1～5	物件 1, 2 の土地と物件 3 の土地は、その中間に存在する法定外公共物（道）と一体として利用されており、物件 4 と物件 5 の建物は、物件 1～3 の土地及び当該法定外公共物に跨って建てられている。		
4, 5	物件 4 と物件 5 の建物は合体しており、1 階で相互に行き来出来る構造となっている。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR 左沢線 羽前山辺駅 北西方 約 1.3 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	山辺町市街地のやや北西寄りに位置し、戸建住宅の中に店舗併用住宅、作業所、低層共同住宅等が見られる住宅地域である。	
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種住居地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条指定区域 日影規制区域
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	434.30 m ² (登記合計) 間口 約 25m、奥行 約 16.5m～約 22m 不整形地 中間画地 ほぼ平坦地
接 面 道 路	西側 約 6.2m 舗装町道 0～約 0.4m 高く接面 (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1～3の土地所有者が物件4,5の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 倉庫、南側 作業所、北側 駐車場	
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ない。また、水質汚濁防止法に基づく特定事業場の指定もない。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 1,2 と同 3 の中間に公図上「道」と表記されている法定外公共物が存在する。当該法定外公共物について山辺町では、当該法定外公共物は国からの譲与を受け町が管理する土地であり、使用等許可は出していないとのことである。本土地上には目的物件 4,5 の建物が跨って建てられており、無許可で使用しているものと推測される。本目的物件の買受人が当該法定外公共物を継続使用する際には、町から払下げを受けるか、又は使用等許可を受ける必要がある。 ② 山辺町防災マップによれば、本件土地は洪水浸水想定区域外にある。 ③ 国土地理院都市圏活断層図によれば、本物件の東方約 180m 付近を活断層（寒河江－山辺断層）が南北に縦断している。
----------------	--

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(登記記載) : 昭和 47 年 8 月 30 日新築 経 過 年 数 : 52 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 鉄骨・木造 屋 根 : カラー鉄板葺 外 壁 : 角波鉄板・モルタル リシン吹付 ほか 天 井 : ボード貼・合板貼 ほか 内 壁 : ボード貼・合板貼・クロス貼 ほか 床 : 合板貼・畳敷 ほか 設 備 : 電気・給水・排水・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続あり 下 水 道 : 建物接続なし（便所は汲み取り） 都市ガス : 建物接続なし（ガス不使用）
床面積（現況）	1 階 170 m ² (概測)、2 階 99 m ² (概測)、延べ 269 m ² ※. 昭和 54 年頃に 2 階部分を増築している（増築時期は課税台帳より推定）。また、1 階東側にも増築が認められるが、当該部分の増築時期は不明。
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 作業所・居宅 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位の下
保守管理の状態	不良（長期間空家となっているほか、天井に雨漏り痕・陥没・浮き、柱や梁に亀裂、床材の剥がれ、軒天に剥がれ、建付けの不具合等が見られる。）
建物の利用状況	本建物を建物所有者が作業所兼居宅（空家）として管理し占有している。
特 記 事 項	① 本建物は次頁に記載の本物件 5 の建物と合体し、相互に行き来出来る構造になっている。 ② 本建物について、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。 ③ 本建物の内壁面に設置されているコンデンサ類には、微量 PCB が含有されている可能性を否定出来ない。 ④ 建物内には一般生活用動産類のほかに、業務用の動産類等が多く存在し、残置される可能性を否定出来ない。

(物件 5)

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) : 昭和 54 年 4 月 11 日新築 経 過 年 数 : 約 46 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : カラー鉄板葺 外 壁 : モルタル リシン吹付 ほか 天 井 : 合板貼・ボード貼 ほか 内 壁 : ジュラク壁・ビニールクロス貼 ほか 床 : 畳敷・合板貼・ビニールシート貼 ほか 設 備 : 電気・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 : 建物接続なし (浄化槽使用) 都市ガス : 建物接続なし (LP ガスを使用していたが、ガスボンベは撤去されている。)
床面積 (現況)	101 m ² (概測) ※. 北西側部分を増築している (増築時期は不明)。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位の下
保守管理の状態	不良 (長期間空家となっているほか、天井に雨漏り痕・剥離・カビ類、外壁に亀裂・損傷、軒天に剥がれ、建付けの不具合等が見られる。)
建物の利用状況	本建物を建物所有者が居宅 (空家) として管理し占有している。
特 記 事 項	① 本建物は前頁に記載の本物件 4 の建物と合体し、相互に行き来出来る構造になっている。 ② 本建物について、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。 ③ 建物内には一般生活用の動産類が多く存在し、残置される可能性を否定出来ない。

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1～3）

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	21,400	0.96	156.26	0.6	1,930,000
2	21,400	0.96	159.41	0.6	1,960,000
3	21,400	0.96	118.63	0.6	1,460,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 山辺(県)－2

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)

$$19,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/92 = 21,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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 +1%）

◇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、－8%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：画地条件 －4%（下記内訳要因の相乗積）

内訳（形状・官地介在 －5%、方位 +1%）

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：当該土地の最有効使用との格差、建物の経済的残存耐用年数、更地化の難易の程度等敷地と建物との関連性を考慮し、上記のとおり査定した。

② 建物価格（物件 4, 5）

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
4	150,000	269	0.01	400,000
5	140,000	101	0.01	140,000

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：物件 4、物件 5 とも概測面積を採用した。

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。

物件 4 主である建物

- ・ 経過年数 52 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 40%、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 1 年 ÷ (経過年数 52 年 + 経済的残存耐用年数 1 年)] } × (1 - 観察減価率 0.4)
= 0.01

物件 5 主である建物

- ・ 経過年数 約 46 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 40%、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 1 年 ÷ (経過年数 46 年 + 経済的残存耐用年数 1 年)] } × (1 - 観察減価率 0.4)
= 0.01

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	1,930,000	0.99 (物件4の負担)	0.25	法定地上権	478,000(a)
1	1,930,000	0.01 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	5,000(b)
物件1 合計					483,000
2	1,960,000	0.01 (物件4の負担)	0.25	法定地上権	5,000(c)
2	1,960,000	0.99 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	485,000(d)
物件2 合計					490,000
3	1,460,000	0.70 (物件4の負担)	0.25	法定地上権	256,000(e)
3	1,460,000	0.30 (物件5の負担)	0.25	法定地上権	110,000(f)
物件3 合計					366,000
4に 附随	上記 (a) (c) (e) 合計				739,000
5に 附随	上記 (b) (d) (f) 合計				600,000

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。なお、査定に当たっては、各建物の建築面積を基礎とした加重平均割合を重視しつつ、土地利用の現況をも考慮して査定した。

ウ. 土地利用権等割合

土地利用権等を上記のとおり判定し、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	1,930,000	－ 483,000		0.7	0.6	610,000
2	1,960,000	－ 490,000		0.7	0.6	620,000
3	1,460,000	－ 366,000		0.7	0.6	460,000
4	400,000	＋ 739,000	1.0	0.7	0.6	480,000
5	140,000	＋ 600,000	1.0	0.7	0.6	310,000
一 括 価 格 (合計)						2,480,000

ウ．占有減価補正：補正なし

エ．市場性修正率：維持管理の状態が劣り、複数の建物が一体化した特殊建物（作業所）を含む複合用途物件であること、有害物質使用の可能性等を考慮した。

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	都道府県地価調査
基準地番号	山辺(県)ー2
調査基準日	令和 6 年 7 月 1 日
所在及び地番	山形県東村山郡山辺町大字山辺字北町 1006 番 2
住居表示	ー
用途区分	住宅地
交通施設、距離	羽前山辺、1,000m
価 格(円/㎡)	19,900(円/㎡)
対前年変動率(%)	0.0%
地 積(㎡)	632(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：2.0)
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	ー・水道・下水
周辺の土地利用現況	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域
前面道路の状況	西 4.0m 市区町村道
その他の接面道路	ー
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	第二種住居地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	ー

第 7 . 附 属 資 料

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

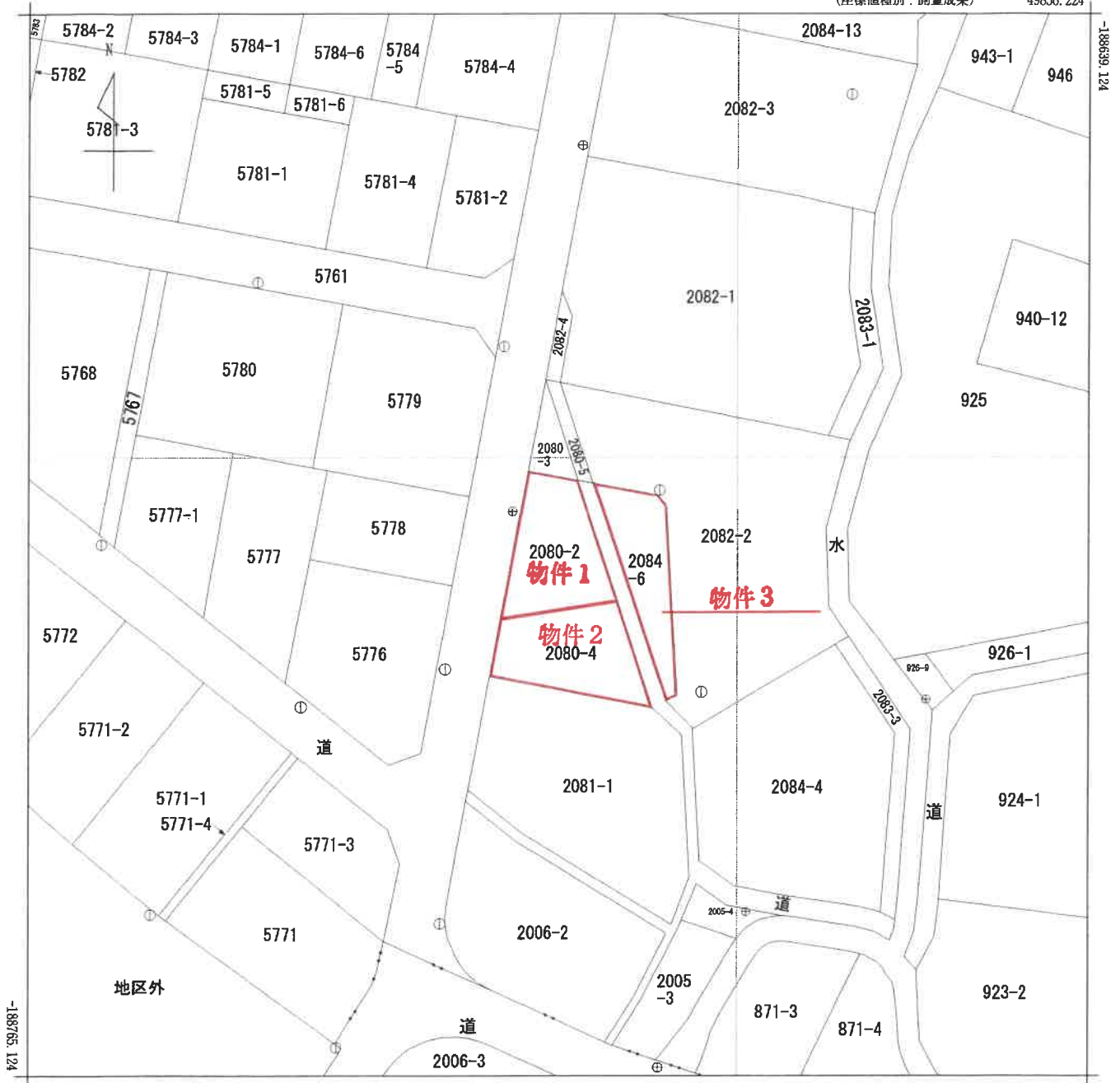
以 上



公図等写

表示年月日：2024/10/28

(座標値種別：測量成果) -49856.224



-49881.224 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字山辺

請求部	所在	東村山郡山辺町大字山辺字芦沢				地番	2080番2			
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12年3月			備付年月日(原図)	平成13年12月7日			補記事項		

登記年月日：昭和47年10月17日

803348

家屋番号

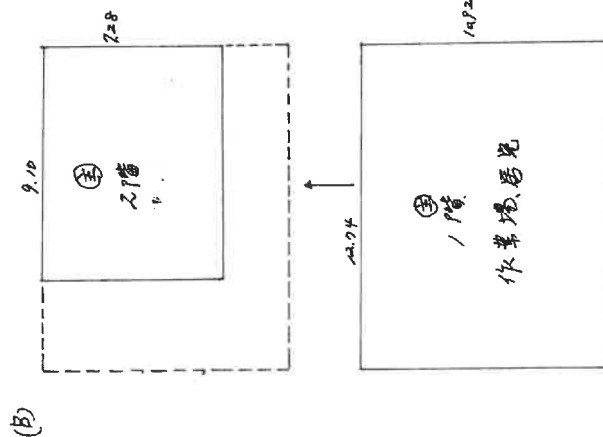
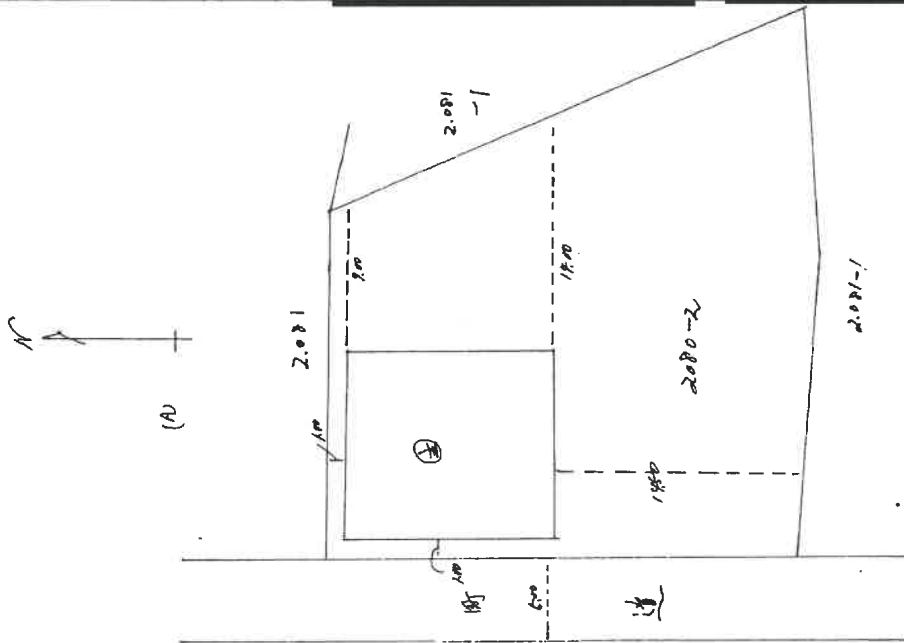
2.080-2

建物の所在

東村山郡山辺町大字山辺字第2080-2

(1) 建物各階平面図

昭和47年9月28日	製作年月日
作製者	申請人



求積

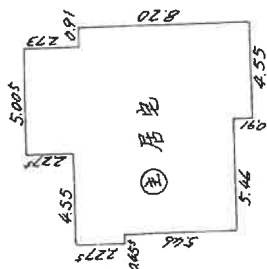
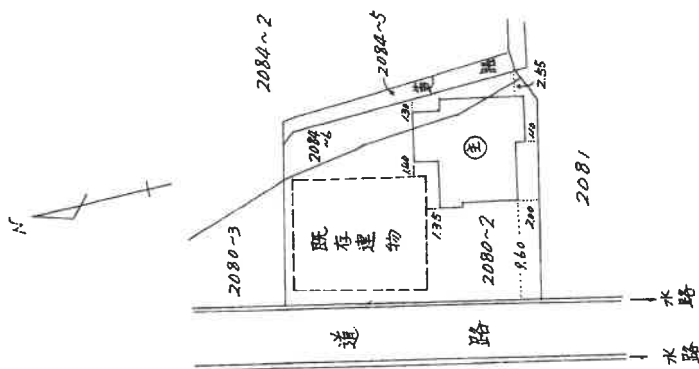
$$\frac{11.98}{2} \times 12.94 = 139.1208 \text{ m}^2$$
$$\frac{2.98}{2} \times 2.28 = 6.61200 \text{ m}^2$$

(日測通15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年10月17日 撮影

803349
803349



求積表	
$0.45 \times 2.275 =$	1.0351
$2.095 \times 7.735 =$	31.6749
$1.365 \times 10.01 =$	13.6636
$3.64 \times 10.92 =$	39.7488
$0.91 \times 8.20 =$	7.4620
合計	93.5844
床面積	93.58 m^2

(目録連12)

(曉曉稿)

作者

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

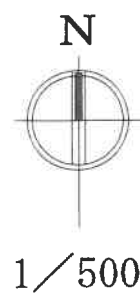
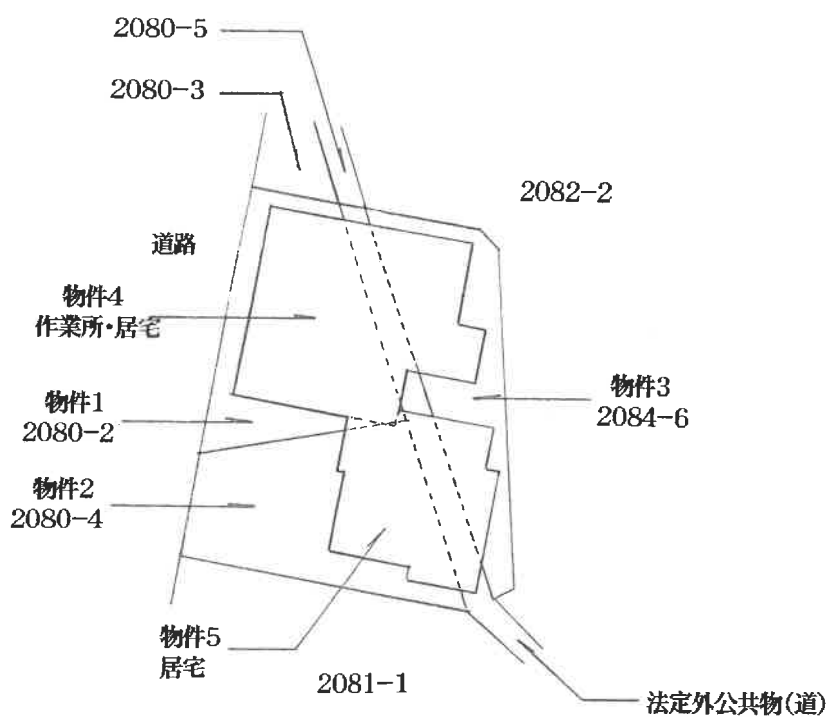
縮尺 $\frac{1}{500}$

54年7月19日

(日本土地家屋調査士会連合会所紙)

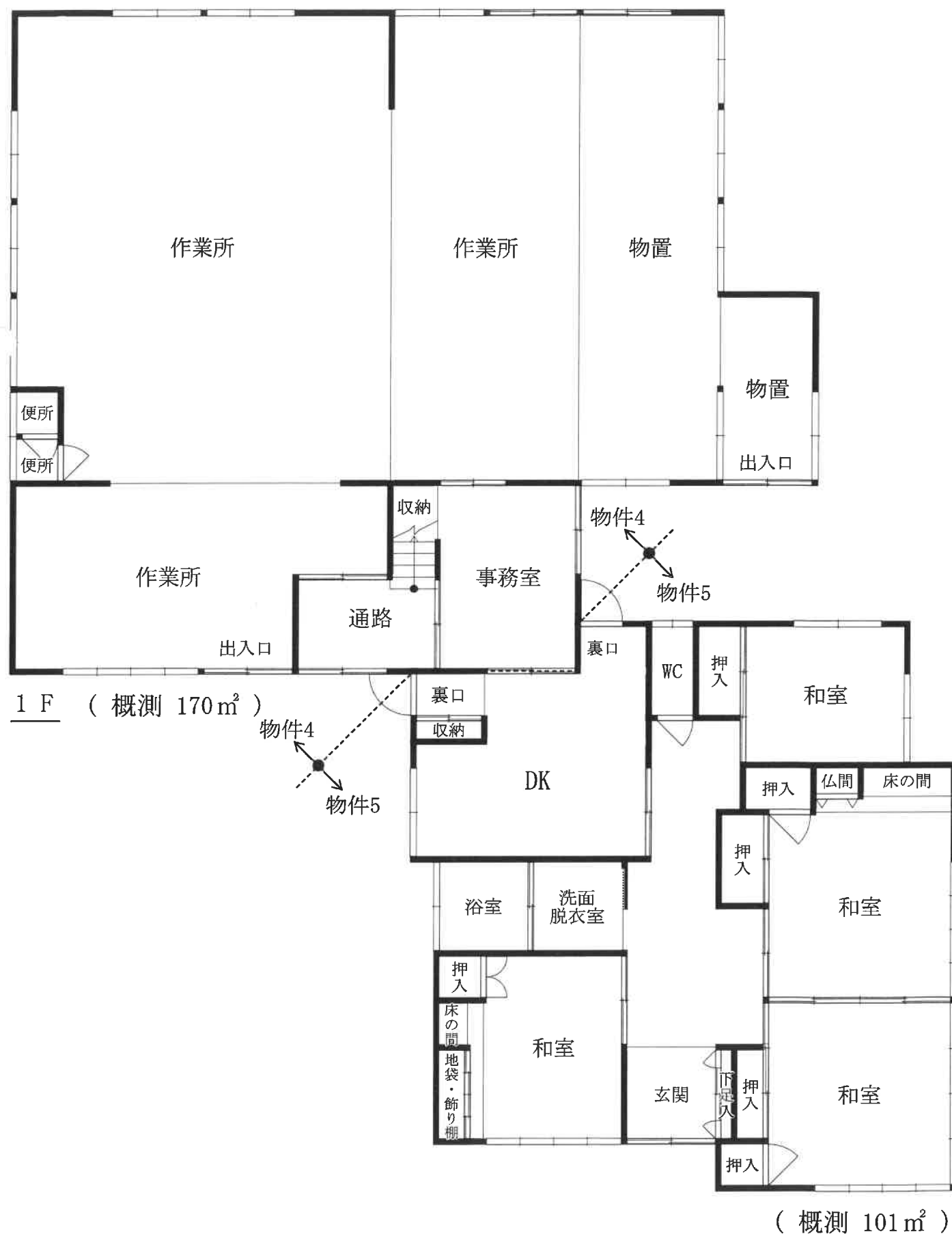
建物配置図

物件 1～5



建物間取図

物件 4, 5



建物間取図

物件 4



2 F (概測 99㎡)