

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 2 月 17 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 8 年 3 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 19 日 午前 10 時 00 分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 4 月 9 日 午前 9 時 45 分 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 2 月 17 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	5, 940, 000 4, 752, 000	一括	1, 188, 000	60, 527	0
1	1, 850, 000				
2	4, 090, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目 |
| | 地 番 | 27番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目 27番地3 |
| | 家屋 番号 | 27番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階108.50平方メートル
2階 72.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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, 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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目 |
| | 地 番 | 27番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目 27番地3 |
| | 家屋 番号 | 27番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階108.50平方メートル
2階 72.50平方メートル |



令和7年(ケ)第45号
令和7年10月6日受理
令和7年11月19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 | 西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目 |
| | 地 番 | 27番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目 27番地3 |
| | 家屋 番号 | 27番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階108.50平方メートル
2階 72.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目27番地3		
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(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(A) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を住居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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 { ☐ ある 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、北東側と南東側で舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。南西側の境界については、南側に境界標があるため、境界は明瞭である。北西側の境界については、北西側隣地(地番27番2)の境界にある駐車場がコンクリート舗装されており、また境界の一部に土留めがあるため、境界は明瞭と言える。なお、第14条地図が作成されていることから、物件1の土地の範囲は明確になっている。
- 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地の南西側角に電柱が建てられている。これはNTT東日本株式会社が建てたもので、Aによると、敷地利用権の契約について、契約者はAで、敷地利用料として同社から年間1,500円受け取っているとのこと。
- 4 物件1の土地にある定着物としては、庭木がある。
- 5 物件2の建物について、Aが居住し占有している。第三者に貸している部分はない。
- 6 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はない。
- 7 物件2の建物について、オール電化住宅(ソーラーシステムは設置していない)になっているが、豪雪地でもあるため、暖房にはヒーター(灯油)も利用している。
- 8 物件2の建物について、1階にある車庫の天井の上に、納戸が設置されている。車庫の屋根の中にある屋根裏部屋のように作られている。なお、納戸への入り口は2階の洋室の北東側にあるが、1階の車庫の天井には梯子が設置されており、梯子を上って天井上の納戸に入ることもできる。
- 9 物件2の建物内にある目的外動産について、2階の洋室に、BとBの姉のものが置かれているが、それ以外はすべてAの所有物である。なお、BとBの姉はAの子供であるが、ともに物件2の建物には長期間居住していない。
- 10 物件2の建物について、1階に車両を2台入れられる車庫がある。Aによると、現在車両は敷地に駐車しており、車庫の中には入れていないとのことである。
- 11 物件2の建物について、建物内でペットは飼っていない。
- 12 物件2の建物について、南側の堅樋の一部が破損して地面に落ちている箇所がある。
- 13 物件2の建物の玄関の外にある水道栓の水は、上水道ではなく地下水を利用しているとのこと。飲料水には使用しておらず、主に融雪に利用しているとのこと。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

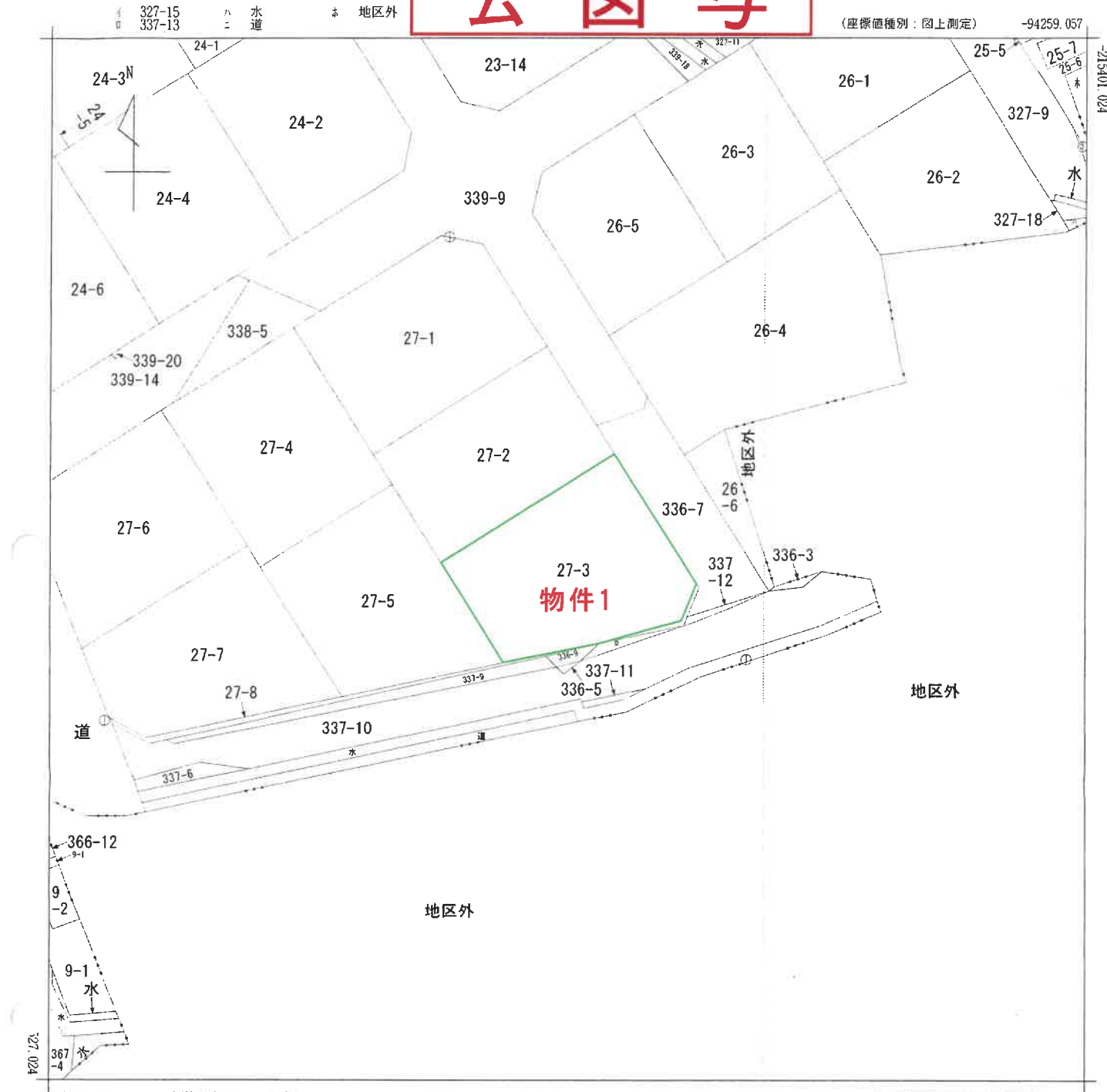
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の土地にある電柱はNTT東日本株式会社が建てたもので、敷地利用権の契約者は私で、年間同社から1,500円受け取っています。 3 物件2の建物について、私が居住し占有しています。第三者には貸していません。 4 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はありません。 5 物件2の建物について、ソーラーシステムは設置していませんが、オール電化住宅になっています。ただ、冬期間はかなり寒くなるので、灯油のヒーターも使っています。 6 物件2の建物について、1階に車庫がありますが、現在はほとんど物置として利用しており、車は入れていません。 7 物件2の建物内で、ペットは飼っていません。 8 物件2の建物の外の玄関脇に水道栓がありますが、上水道ではなく地下水を利用しています。飲料水には使用できないので、融雪に利用しています。
■ B (Aの息子)	1 私はAの息子ですが、物件2の建物には居住していません。Aが一人で居住し占有しています。 2 物件2の建物内にある目的外動産は、ほとんどがAのものですが、2階の洋室に、私の所有物と姉の所有物を少しだけ置いています。姉も長期間居住していません。
執行官の意見	
■ 1 物件1の土地及び物件2の建物についての状況は、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、立入調査の結果及び関係者からの聴取から、建物所有者Aが占有していると認定した。	

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月14日（火） ： ー ：	山形地方法務局 米沢支局	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を発送する。(受理日 10月24日)
7年10月22日（水） 8：30－8：40	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、建物外観写真、境界確認、前面道路接道確認、敷地内定着物等の有無確認、占有調査。
7年10月29日（水） ： ー ：	執行官室	Aに通知を出す。
7年11月11日（火） 9：30－10：30	物件所在地	現況調査、評価人立会、境界調査、占有調査、建物立入調査、境界確認、目的外動産確認、立会いしたAとBに聴取する。
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在が予想されたので、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



(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。



請求部	所在	西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目				地番	27番3			
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年8月			備付年月日(原図)	平成14年11月5日			補記事項		

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。

令和7年10月20日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成13年12月20日

令和7年10月20日 山形地方支務局米沢支局

登記官

(7 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に縮小

前 後 新

800168

平成13年12月20日登記

地 番 西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目

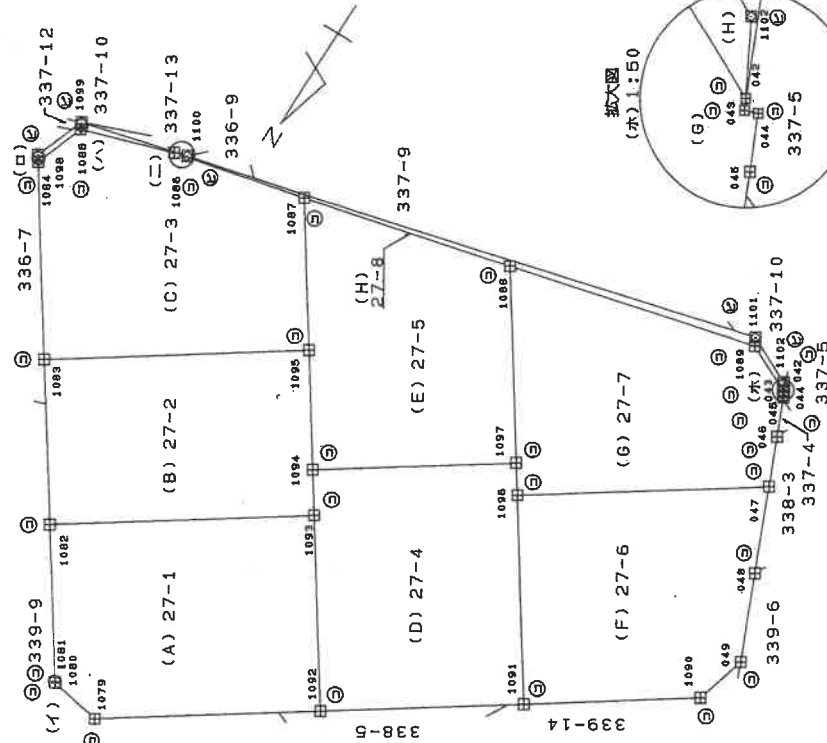
土地の所在

求 積 表

地 番 所有権 NO	(A) 27-1				地 目	距 離
	X _N	Y _N	X _N ・(Y _N +Y _N -1)	Y _N ・(X _N +X _N -1)		
1079	-215733.392	-94038.956	-4867655.729152	4.922		
1080	-215734.442	-94034.147	-4868824.641336	0.116		
1081	-215734.503	-94034.048	-4869399.069504	14.589		
1082	-215746.861	-94026.279	-4870047.545335	24.642		
1093	-215759.979	-94047.133	-4871143.733209	18.152		
1092	-215744.617	-94056.803	-4871641.43.733209	21.084		
合 計				881.971030		
合 計 面積				440.9855150	m ²	
合 計 地 積				440.98		

地 番 所有権 NO	(B) 27-2				地 目	距 離
	X _N	Y _N	X _N ・(Y _N +Y _N -1)	Y _N ・(X _N +X _N -1)		
1082	-215746.861	-94026.279	-4871143.733209	15.472		
1083	-215759.937	-94018.025	-4872164.325444	24.656		
1095	-215773.072	-94038.891	-4873270.387120	11.204		
1094	-215763.590	-94044.860	-4873823.508780	4.267		
1093	-215759.979	-94047.133	-4874336.169799	24.642		
合 計				782.712637		
合 計 面積				381.3563185	m ²	
合 計 地 積				381.35		

地 番 所有権 NO	(C) 27-3				地 目	距 離
	X _N	Y _N	X _N ・(Y _N +Y _N -1)	Y _N ・(X _N +X _N -1)		
1083	-215759.937	-94018.025	-4872164.325444	18.449		
1084	-215775.553	-94008.201	-4873270.387120	4.902		
1085	-215780.090	-94010.057	-4873823.508780	8.975		
1086	-215782.576	-94018.681	-4874336.169799	12.857		
1087	-215785.173	-94031.273	-4874849.280856	14.299		
1095	-215773.072	-94038.891	-4875362.391913	24.656		
合 計				903.091256		
合 計 面積				451.5455280	m ²	
合 計 地 積				451.54		



拡大図 (ホ) 1:50

拡大図 (水) 1:50

拡大図 (イ) 1:50

拡大図 (ロ) 1:50

拡大図 (ハ) 1:50

拡大図 (ニ) 1:100

境界線の種類	
(イ)	石
(ロ)	コンクリート杭
(ハ)	プラスチック杭
(ニ)	金 属 杭

嘱託者

(平成13年12月3日作成)

作製者

縮尺 1 500

平成13年12月20日登記

登記年月日：平成13年12月20日

800169

1.教目と同様

(A)27-1, (B)27-2, (C)27-3, (D)27-4
(E)27-5, (F)27-6, (G)27-7, (H)27-8

地積測量図

地番

土地の所在 西置賜郡小国町大字あけほの三丁目

地番	(G)27-7	地目	地積
所有権			
NO			
1096	-215770.994	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	3.041
1097	-215773.568	-94060.707	18.820
1098	-215789.240	-94050.839	24.025
1099	-215794.150	-94074.358	4.929
042	-215791.884	-94078.735	0.111
043	-215791.783	-94078.781	0.131
044	-215791.825	-94078.905	0.541
045	-215791.324	-94079.109	3.673
046	-215787.906	-94080.455	4.738
047	-215783.492	-94082.177	23.457
合計			825.062750
合計面積			412.5313750 m ²

地番	(H)27-8	地目	地積
所有権			
NO			
1084	-215775.553	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	0.931
1088	-215776.083	-94007.858	4.999
1099	-215780.697	-94009.783	10.346
1100	-215782.932	-94019.885	55.404
1101	-215794.900	-94073.981	5.902
1102	-215792.558	-94078.401	0.752
042	-215791.884	-94078.735	0.131
1089	-215794.150	-94074.358	4.929
1088	-215789.240	-94050.839	24.025
1087	-215785.173	-94031.273	19.984
1086	-215782.576	-94018.581	12.857
1085	-215780.090	-94010.057	8.975
合計			68.952984
合計面積			34.4764920 m ²

合計面積(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)=2,965.6655590m²

地番	(D)27-4	地目	地積
所有権			
NO			
1092	-215744.617	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	18.152
1093	-215759.979	-94047.133	4.267
1094	-215763.590	-94044.860	18.727
1097	-215773.568	-94060.707	3.041
1096	-215770.994	-94062.327	19.376
1091	-215754.598	-94072.651	18.729
合計			839.670097
合計面積			419.8350485 m ²

地番	(E)27-5	地目	地積
所有権			
NO			
1094	-215763.590	-94044.860	11.204
1095	-215773.072	-94038.891	14.299
1087	-215785.173	-94031.273	19.984
1088	-215789.240	-94050.839	18.520
1097	-215773.568	-94060.707	18.727
合計			824.365388
合計面積			412.1826940 m ²

地番	(F)27-6	地目	地積
所有権			
NO			
1091	-215764.598	-94072.651	19.376
1096	-215770.994	-94062.327	23.457
047	-215783.492	-94082.177	8.166
048	-215775.882	-94085.140	8.323
049	-215768.124	-94088.155	6.030
1090	-215763.383	-94086.531	16.416
合計			825.504976
合計面積			412.7524880 m ²

作製者

(平成13年12月3日作成)

嘱託者

縮尺 1

平成13年12月20日登記

(2/2)

請求番号：25-2

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10月20日 山形地方裁判所米沢支部

登記年月日：平成17年7月6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7年10月20日 山形地方方法務局米沢支局

登記官

880080

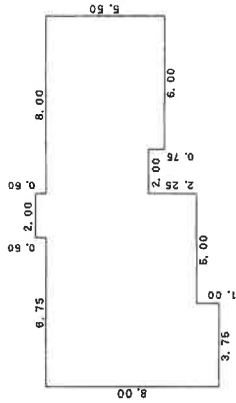
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 27番3

建物の所在 西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目27番地3

1 階

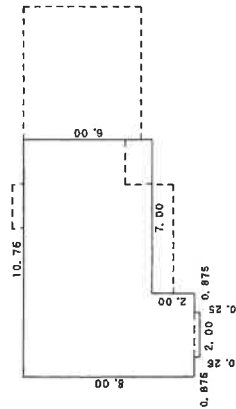


求積表

$2.00 \times 0.50 = 1.0000$
 $16.75 \times 4.75 = 79.5625$
 $8.75 \times 2.25 = 19.6875$
 $6.00 \times 0.75 = 4.5000$
 $3.75 \times 1.00 = 3.7500$

合計 108.5000
床面積 108.50 m²

2 階



求積表

$10.75 \times 6.00 = 64.5000$
 $3.75 \times 2.00 = 7.5000$
 $2.00 \times 0.25 = 0.5000$

合計 72.5000
床面積 72.50 m²

(目録裏記)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

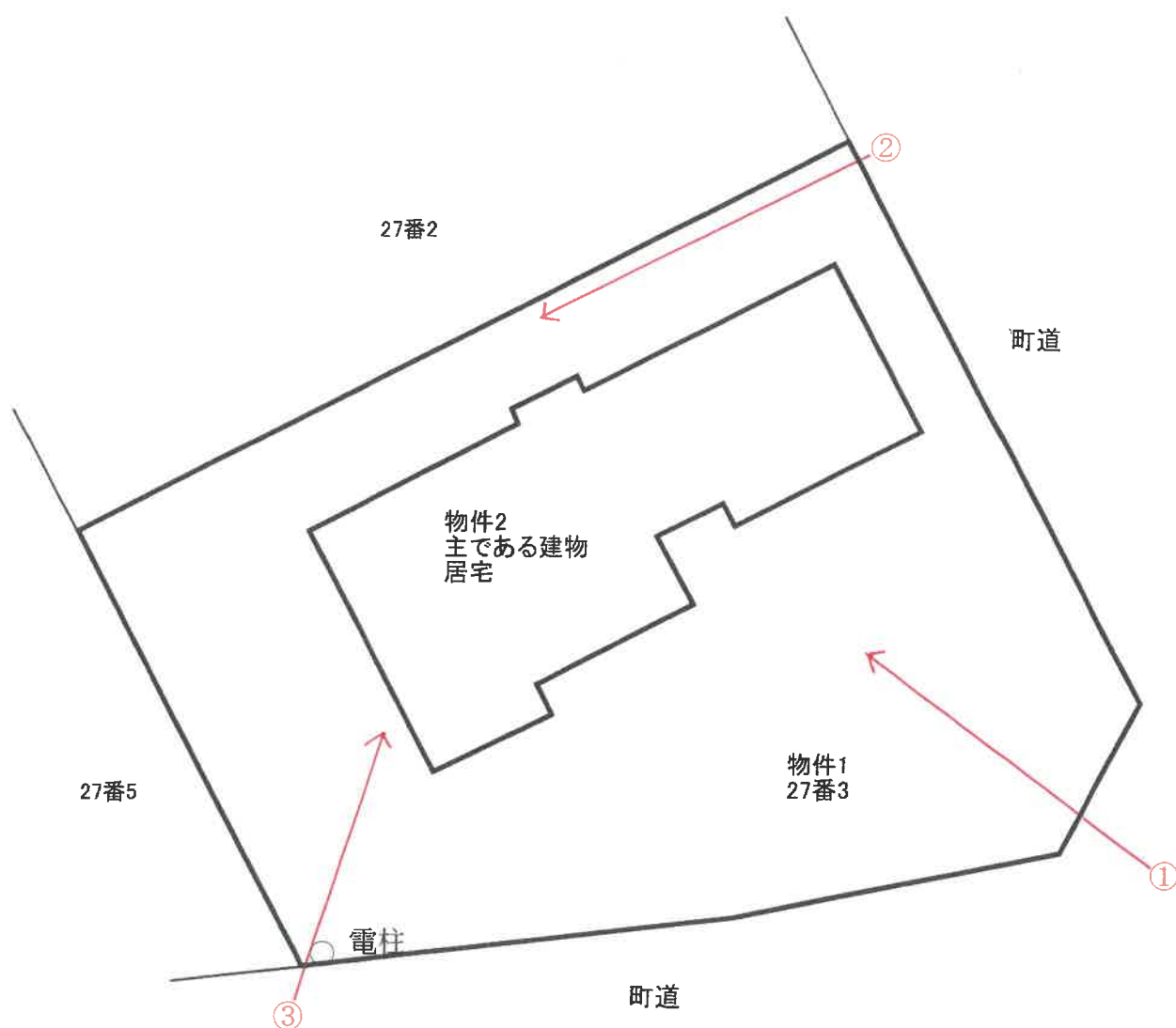
平成17年7月6日 登記

A 3 判→A 4 判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第45号

(物件1～2)



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

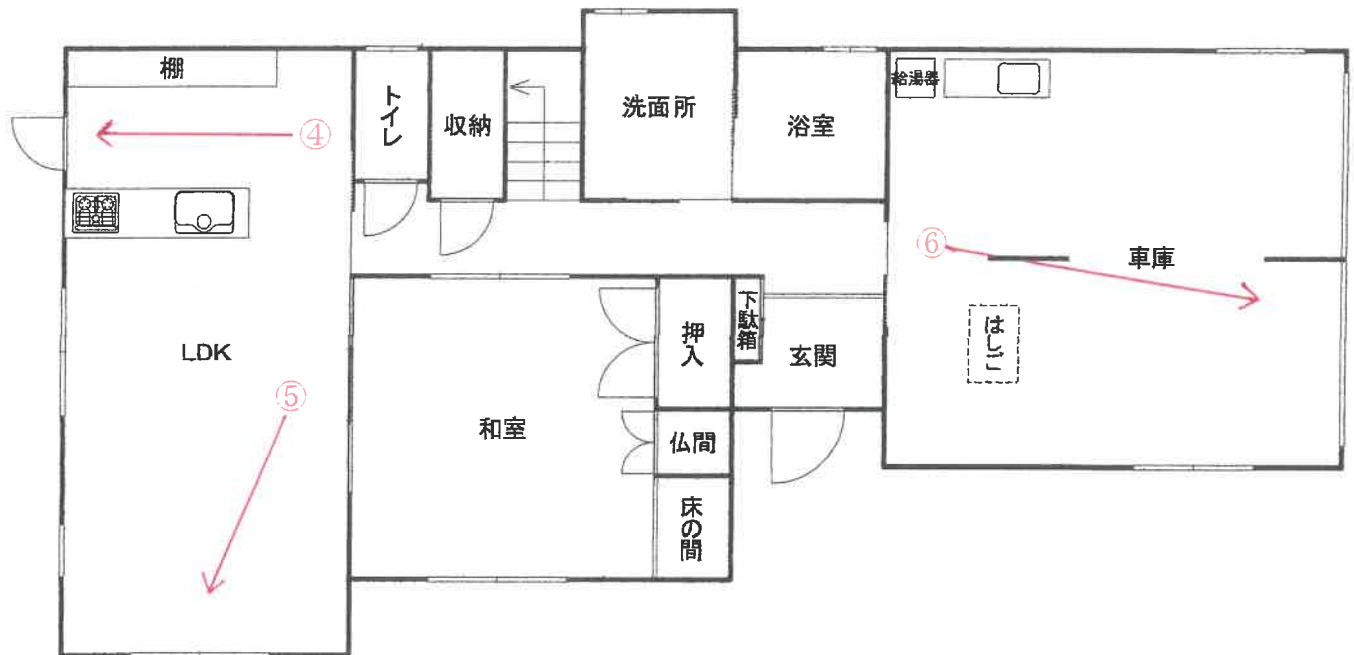


(10 枚目)

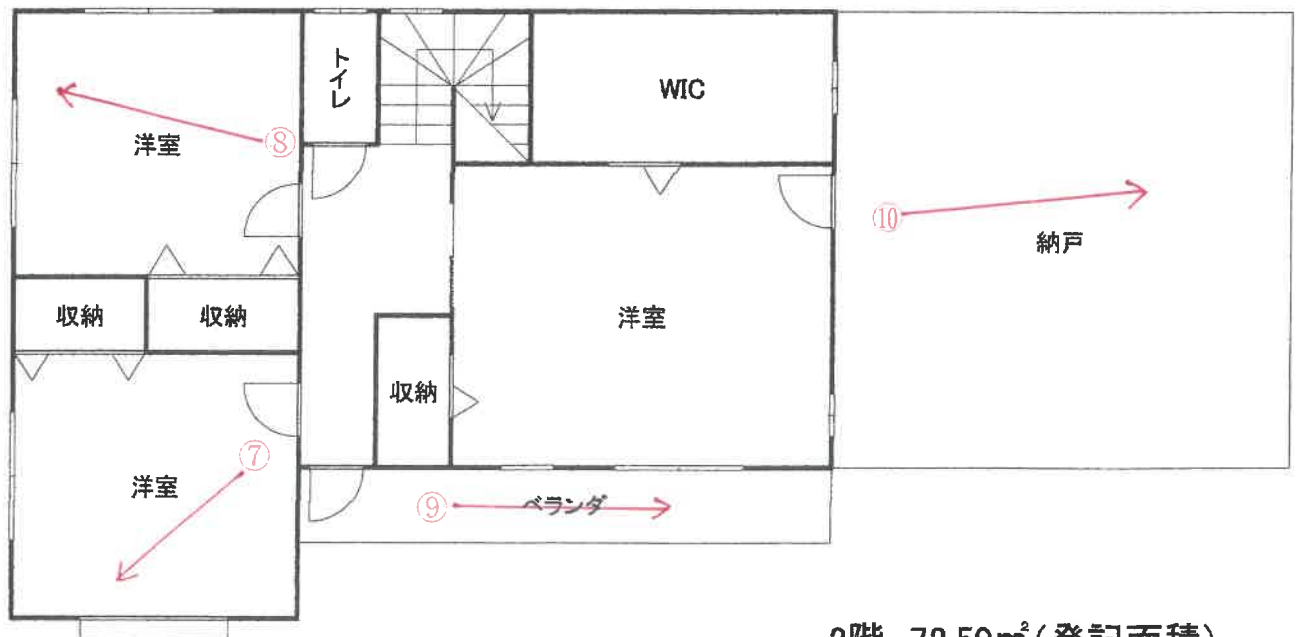
建物間取図

(物件2)

令和7年(ケ)第45号



1階 108.50㎡(登記面積)



2階 72.50㎡(登記面積)

凡例 : 写真撮影位置方向○ →

写真①(建物外観)



写真②(物件 1 北西側境界付近)



(12 枚目)

写真③(物件2 南西側境界付近)



写真④(物件2 1階 キッチン)



(13 枚目)

写真⑤(物件2 1階 リビングルーム)



写真⑥(物件2 1階 車庫内部)



写真⑦(物件2 2階 洋室)



写真⑧(物件2 2階 洋室)

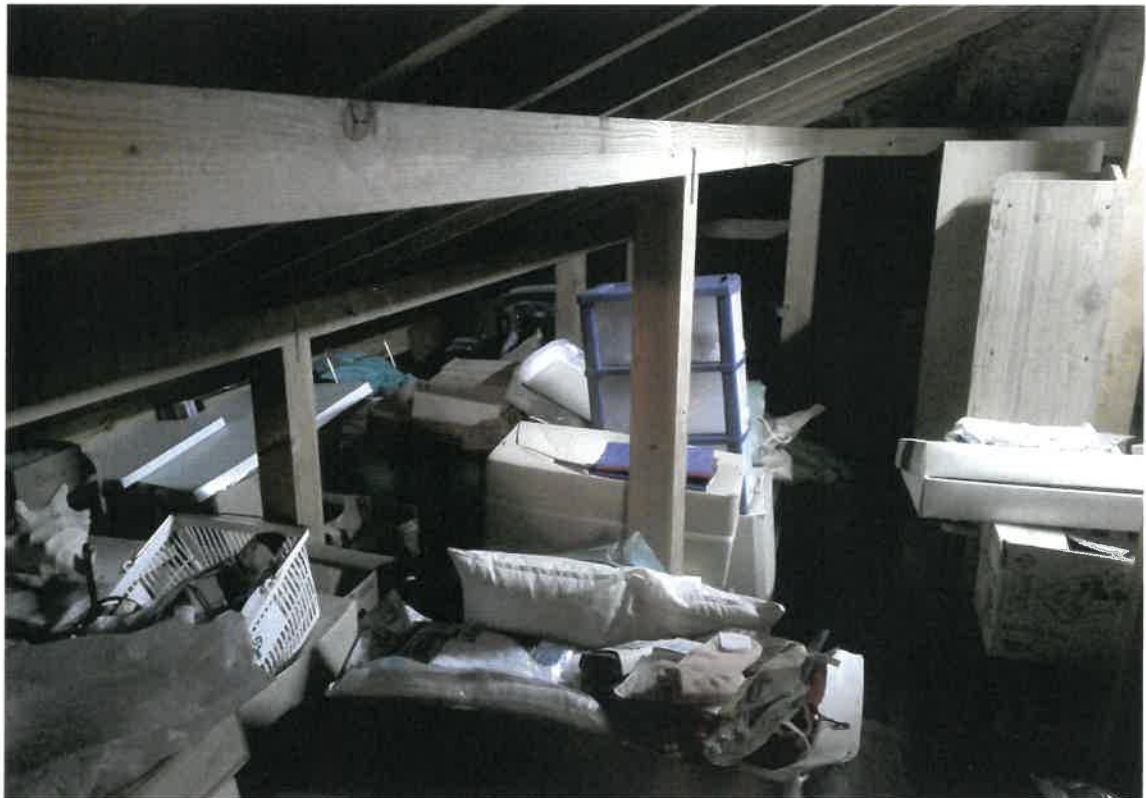


(15 枚目)

写真⑨(物件2 2階 ベランダ)



写真⑩(物件2 2階 納戸内部)



(16 枚目)

令和 7 年（ケ）第 45 号
令和 7 年 11 月 11 日 現地調査
令和 7 年 11 月 19 日 評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

物件1～2

評価人 不動産鑑定士
高 嶋 俊 幸

第1 評価額

一括価格	
金 5,940,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,850,000円
物件2(建物)	金 4,090,000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。
- 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 番 地 目 地 積	西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目 27番3 宅地 451.54㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目 27番地3 27番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 108.50㎡ 2階 72.50㎡ 延床面積 181.00㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地の南西角に電柱が1本存する。		
2	物件2の建物の2階東側に登記面積に含まれていない納戸が存するが、当該部分は建物延床面積に含まれないものと判断した(詳細は「2 建物の概況及び利用状況」を参照)。		

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米坂線「小国」駅の南東方約1,300m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	あけぼの団地内に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 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	451.54㎡ (登記簿記載数量) 南東側間口約22m、奥行約21m(公図による) 台形 角画地 特になし
接面道路	南東側で幅員約6m舗装町道(あけぼの団地10号線、建築基準法第42条1項1号道路)、北東側で幅員約7m舗装町道(あけぼの団地10号線、建築基準法第42条1項1号道路)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、南東側及び北東側は町道、北西側及び南西側は一般住宅である。 南西側は境界標が存する。北西側隣接地は境界付近が駐車場で舗装され、一部土留めも存することから、境界は明瞭である。 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、通常のコスト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	特になし	
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、評価物件は洪水の浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の指定は受けていない。
特 記 事 項	物件1の土地の南西角にNTT東日本株式会社が所有する電柱が1本存し、土地使用料が支払われている。

2 建物の概況及び利用状況

<物件2> 家屋番号 27番3

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7月1日 新築 経過年数 : 約20年 経済的残存耐用年数 : 約5年
仕 様	構 造 : 木造 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、板張り等 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)	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 : 2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、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、経年程度の老朽化は見受けられるが、特に支障のある箇所は見当たらない。 (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。 (3)建物の遵法性について 当該建物については、平成17年9月26日に確認済証(第H16確認建築山形県002395号)の交付を受けている。 また、同年同日に検査済証(第H17確済建築山形県000697号、検査日も同年同日)の交付を受けている。 したがって、当該建物は適正な手続きを経て、建築されたものと認められる。 なお、当該建物の2階東側(1階車庫部分の上)に納戸(屋根裏部屋のようなもの)が存するが、建築計画概要書を確認したところ、当該部分は建築確認申請上の建物延床面積には含まれていない。

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	8,600円/㎡	1.06	451.54㎡	1.00	4,120,000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 小国-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

8,370円/㎡ × 99.8 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 97.0 ÷ 8,600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:なし

◇地域格差: 環境条件を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(南東)+3
角画地+3

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

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(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	160,000円/㎡	181.00㎡	0.200	5,790,000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5年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年} / \text{総耐用年数 } 25\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 0\%) \\ &= 0.200\end{aligned}$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	4,120,000円	0.25	法定地上権	1,030,000円

イ 土地利用権等割合 : 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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ)イ	共有持 分割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,120,000円	－ 1,030,000円	－	－	1.00	0.60	1,850,000円
2	5,790,000円	＋ 1,030,000円	－	1.00	1.00	0.60	4,090,000円
一括価格(合計)							5,940,000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。

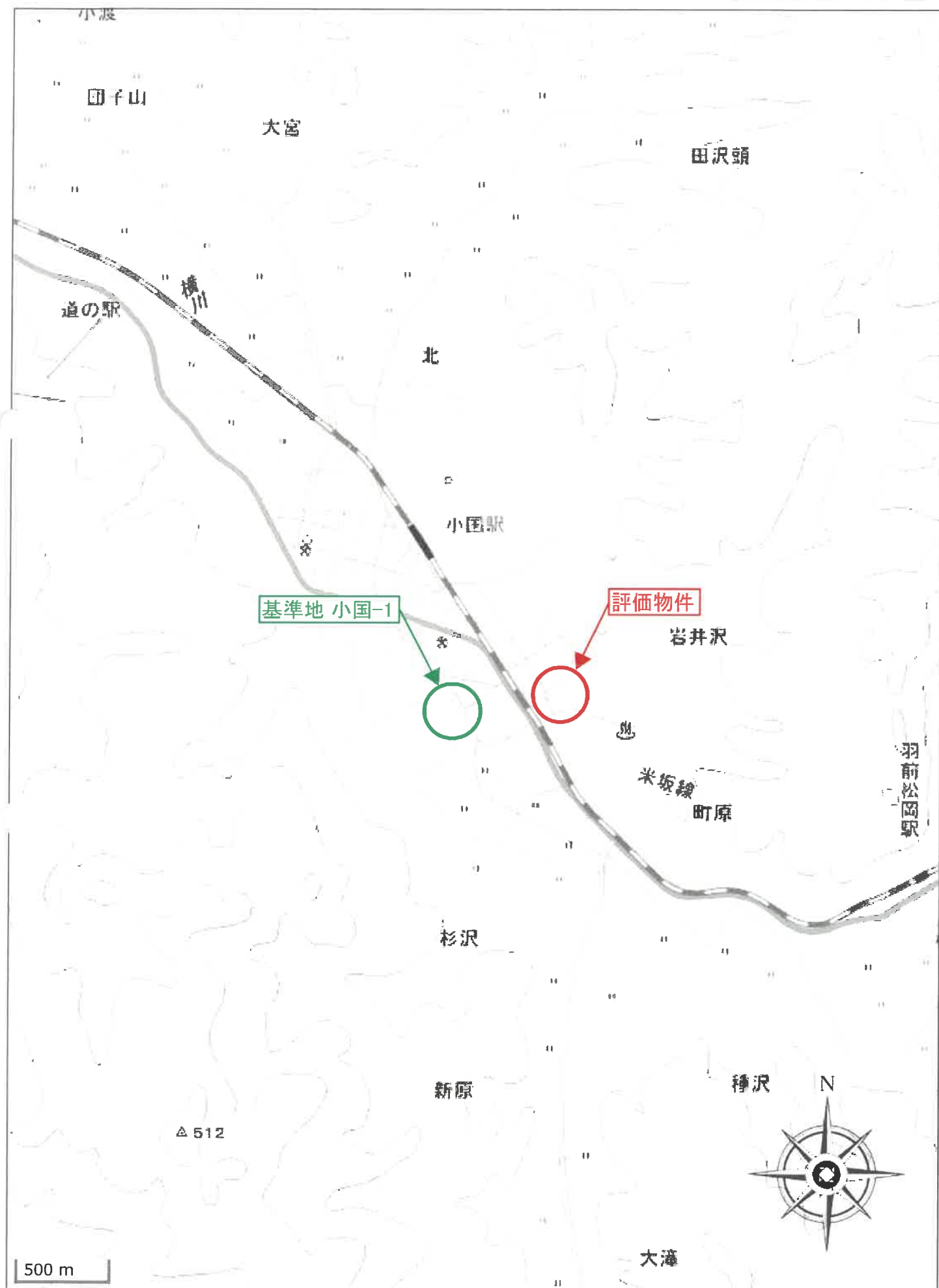
第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 : 小国-1
所 在 : 山形県西置賜郡小国町大字兵庫館一丁目6番11
価 格 : 8,370円/㎡
位 置 : JR米坂線「小国」駅の南方約1,100m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 332㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北6m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 : 中規模一般住宅の中に農地も見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

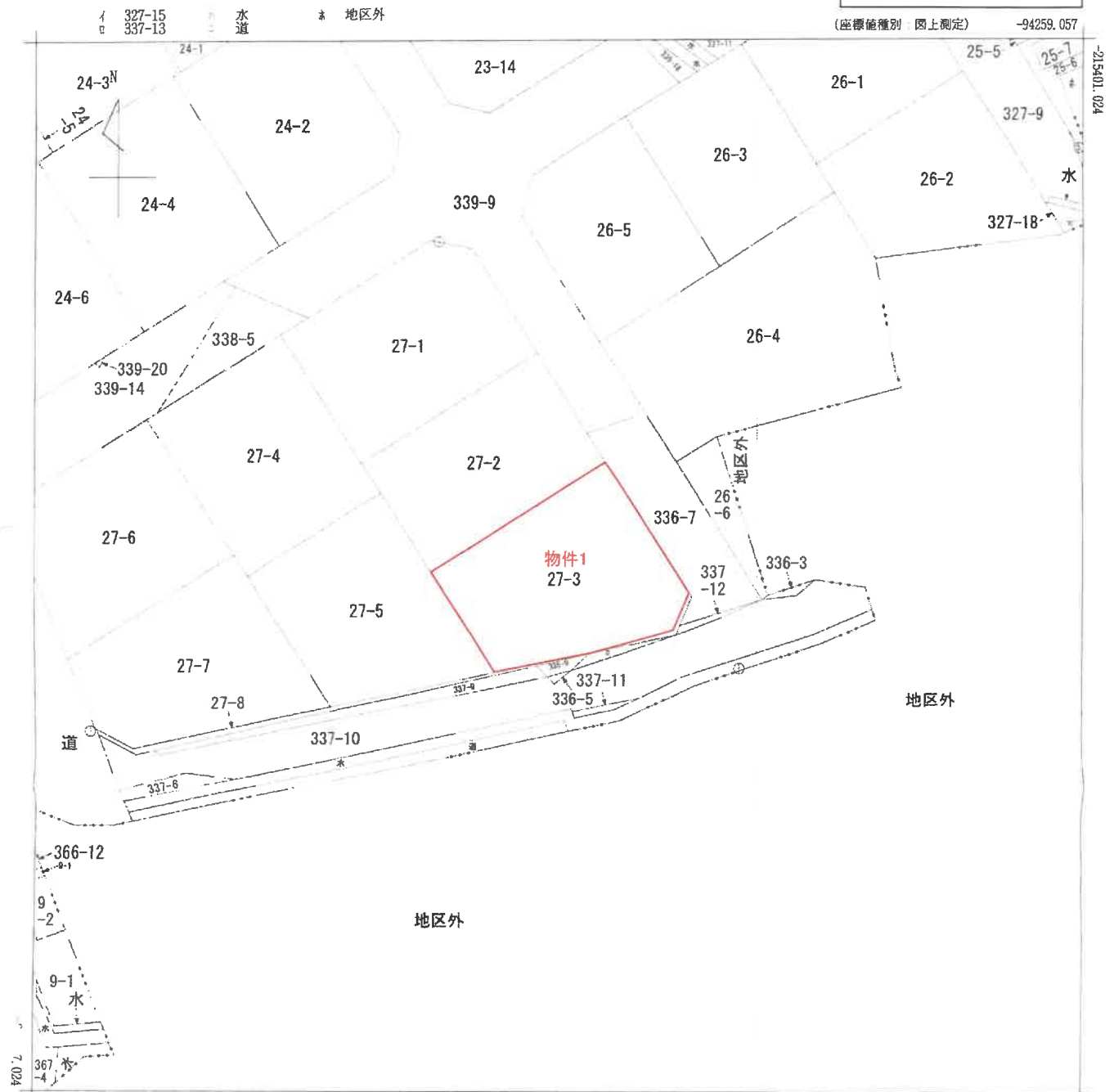
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上



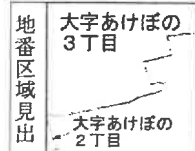
公図写し

(座標値種別 図上測定) -94259.057



-94384.057 (座標値種別: 図上測定)

(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目				地番	27番3			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年8月			備付年月日(原図)	平成14年11月5日			補記事項		

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。

(山形地方法務局米沢支局管轄)

令和7年8月18日

東京法務局

請求番号: 27-1

(1/1)

登記官



物件1 A3をA4に縮小

平成13年12月20日登記 第27-後・新

89108

圖量測積地

地 番	1A127-1, 1B127-2, 1C127-3, 1D127-4 1E127-5, 1F127-6, 1G127-7, 1H127-8
-----	--

土地の所在

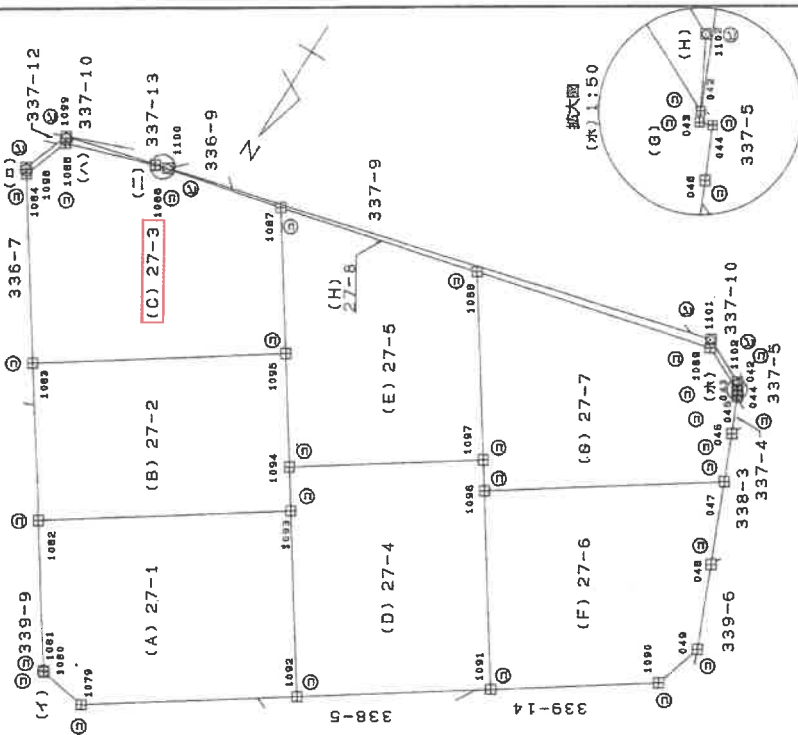
求 價 表

地 區	(A) 27-1	地 區	地 區
所有種	NQ	Yn	$Xn \cdot (Yn + Yn - 1)$
1079	-215733.392	-94038.956	-4887658.729152
1080	-215734.442	-94034.147	-48758824.641336
1081	-215734.503	-94034.048	-1697399.069604
1082	-215748.851	-94026.279	-2823047.845355
1083	-215759.979	-94047.133	-6589897.998956
1092	-215744.617	-94056.803	-1764143.733209
合 計		合 計	881.971030
合 計		合 計	440.9865150
合 計		合 計	440.98

--	--

地 區 所有權	(B) 27-2			地 區	面 積
	NID	X _N	Y _N		
1082	-215746.861	-94026.279	-6279959.326808	15.472	
1083	-215759.937	-94018.025	2721164.325444	24.656	
1085	-215773.072	-94038.891	5790270.367120	11.204	
1094	-215763.590	-94044.860	1779323.508780	4.267	
1093	-215759.979	-94047.133	-44005036.169799	24.642	
	合 計	合 計	762.712637		
	合 計	合 計	381.36563185		
			381.35		

--	--

[illegible]

拡大図

(イ) 1:50

339-9
⑤ 336-7
100 100 100 100
(A) (C) (C) (C)

(ロ) 1:50

333-12
⑤ 330-6
100 100 100 100
(B) (C) (C) (C)

(ハ) 1:50

333-12
⑤ 330-6
100 100 100 100
(B) (C) (C) (C)

(ニ) 1:100

100 100 100 100
(H) (C) (C) (C)

境界線の種類

⑤ 石杭
① コングリート杭
⑦ プラスチック杭
③ 寺尾型杭

作者

者託囑

縮尺 1/500

平成13年11月20日 登記

登記年月日：平成13年12月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(土地形地方法務局米沢支店管轄)
令和7年8月18日 東京法務局

800169

1枚目と同様

(A)27-1, (B)27-2, (C)27-3, (D)27-4
(E)27-5, (F)27-6, (H)27-8

地積測量図

地番

土地の所在 西宮郡小田町大字あけぼの三丁目

(G)27-7					地目	
所有権 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +i-Y _n -i)	距離		
1096	-215770.994	-94062.327	-4632603.241180	3.041		
1097	-215773.568	-94060.707	-2478806.749184	18.520		
1098	-215789.240	-94050.839	2945738.915240	24.036		
1099	-215794.150	-94074.358	6019793.608400	4.928		
042	-215791.884	-94078.735	954447.502932	0.111		
043	-215791.783	-94078.781	36684.603110	0.131		
044	-215791.829	-94078.905	70778.718600	0.541		
045	-215791.324	-94079.109	334476.552200	3.673		
046	-215787.905	-94080.455	662037.296608	4.738		
047	-215783.492	-94082.177	-3911723.142976	23.457		
合計				825.062750		
合計面積				412.5313750		
				412.53		

(H)27-8					地目	
所有権 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +i-Y _n -i)	距離		
1084	-215775.583	-94008.201	-474490.441047	0.531		
1086	-215776.083	-94007.856	341357.763306	4.999		
1099	-215780.697	-94009.783	2595194.442819	10.345		
1100	-215782.932	-94019.885	13852832.668536	56.404		
1101	-215794.900	-94073.981	18627454.368400	5.002		
1102	-215792.558	-94078.401	1028877.820732	0.752		
042	-215791.884	-94078.735	-872446.587012	4.928		
1099	-215794.150	-94074.358	-6019793.608400	24.036		
1088	-215789.240	-94050.839	-9287278.405400	18.984		
1087	-215785.173	-94051.273	-6939218.593334	12.857		
1086	-215782.576	-94018.681	-4578043.132416	8.975		
1085	-215780.090	-94010.057	-2261975.343200	4.902		
合計				68.952984		
合計面積				34.4764920		
				34.47		

合計面積(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)=2,965.6655590㎡

(D)27-4					地目	
所有権 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +i-Y _n -i)	距離		
1092	-215744.617	-94056.803	-5508371.136006	18.152		
1093	-215759.979	-94047.133	-2576821.429197	4.267		
1094	-215763.500	-94044.850	2928774.970860	18.727		
1097	-215773.568	-94060.707	3769916.912256	3.041		
1096	-215770.994	-94062.327	2577168.752336	18.376		
1091	-215754.588	-94072.651	-1191888.999352	18.729		
合計				839.870097		
合計面積				419.8350485		
				419.83		

(E)27-5					地目	
所有権 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +i-Y _n -i)	距離		
1094	-215753.590	-94044.850	-4707098.479440	11.204		
1095	-215773.072	-94038.881	-2931708.729264	14.299		
1087	-215785.173	-94031.273	2578201.247004	19.984		
1088	-215789.240	-94050.839	6351540.450160	18.520		
1097	-215773.568	-94060.707	-1290110.163072	18.727		
合計				824.365388		
合計面積				412.1826940		
				412.18		

(F)27-6					地目	
所有権 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +i-Y _n -i)	距離		
1091	-215754.588	-94072.651	-6222124.289992	19.376		
1096	-215770.994	-94062.327	2055434.488844	23.457		
047	-215783.492	-94082.177	4922668.902986	8.166		
048	-215775.882	-94085.140	1289908.222596	8.323		
049	-215768.124	-94088.155	300133.460184	6.030		
1090	-215763.353	-94085.531	-3345195.179852	16.416		
合計				825.504976		
合計面積				412.7524880		
				412.75		

作製者

嘱託者

縮尺

1

平成13年12月20日登記

(2/2)

請求番号：27-2

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年7月6日

880080

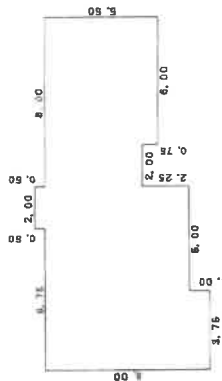
各階平面図

建物図面
各階平面図

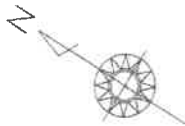
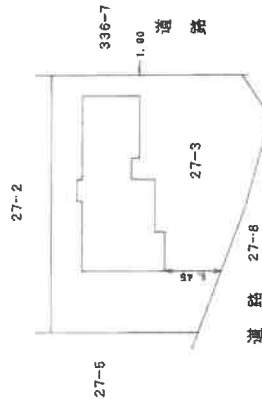
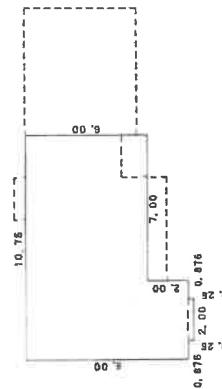
家屋番号 27番3

建物の所在 西置賜郡小国町大字あけぼの三丁目27番地3

1 階



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成17年7月6日 登記

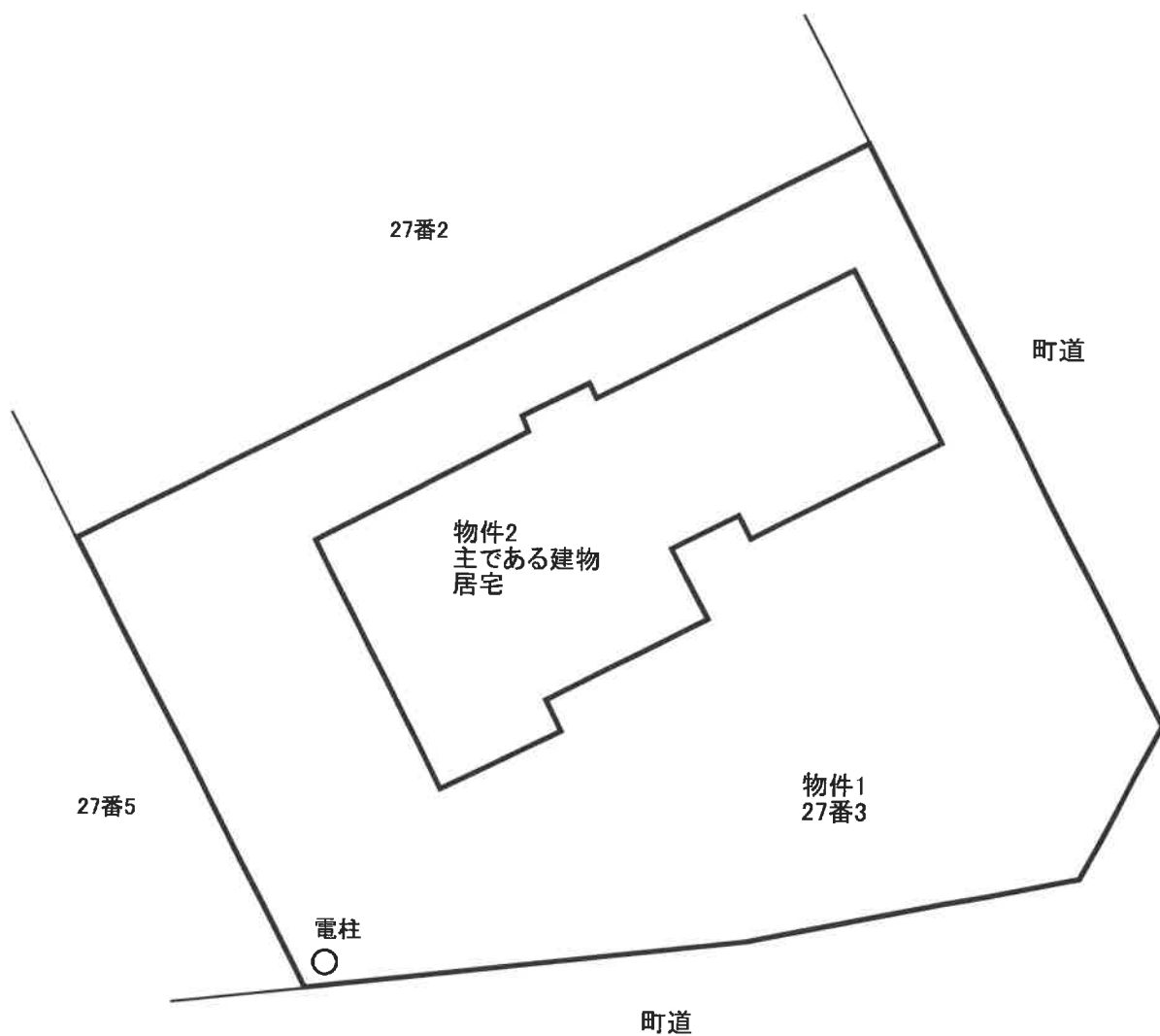
請求番号：27-3

物件2 A3をA4に縮小

建物配置図

(物件1～2)

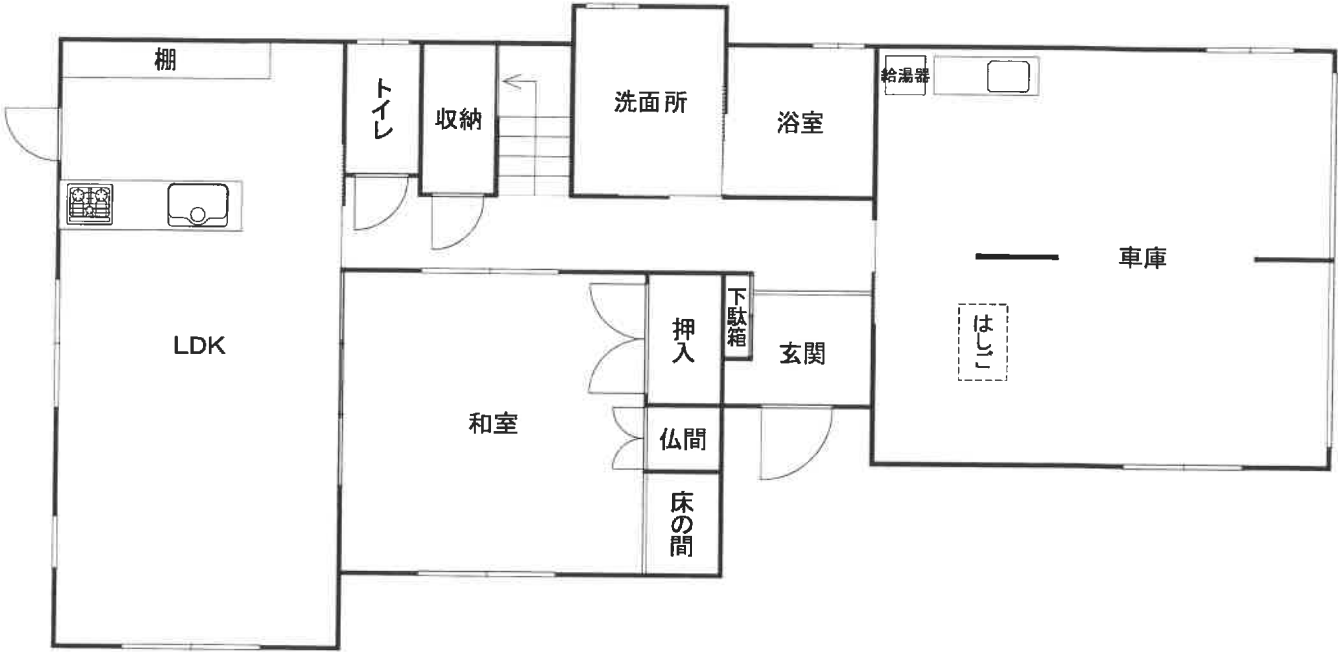
令和7年(ケ)第45号



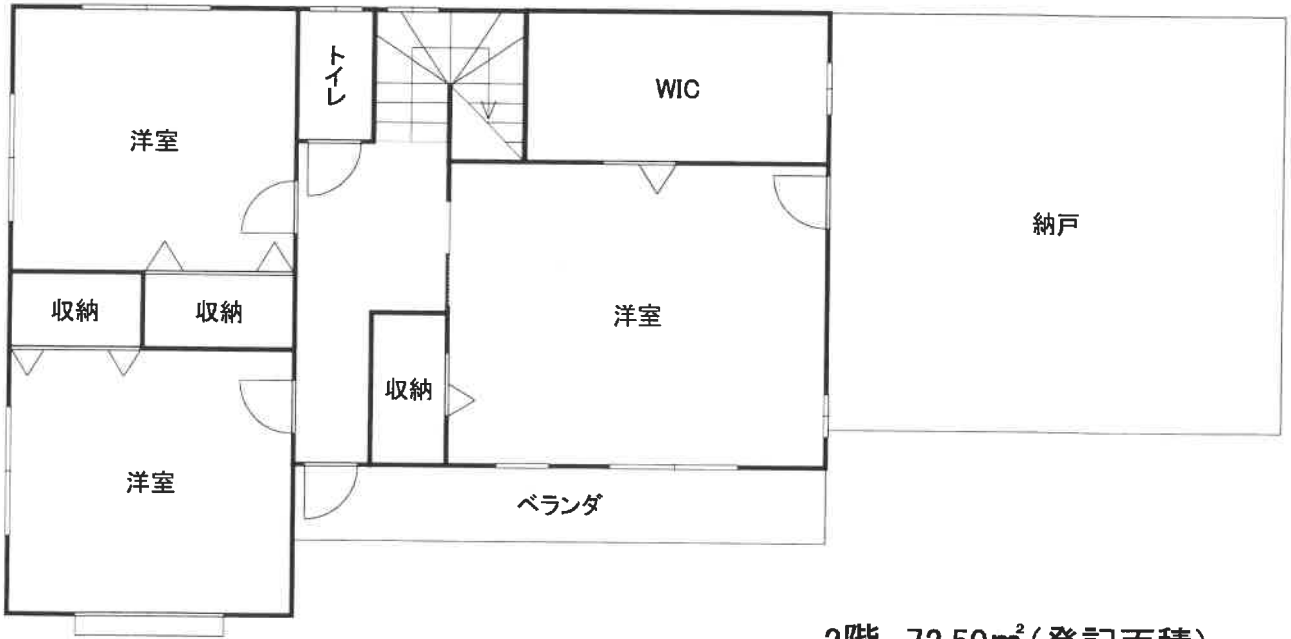
建物間取図

(物件2)

令和7年(ケ)第45号



1階 108.50㎡(登記面積)



2階 72.50㎡(登記面積)