

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B I T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 8 月 4 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 8 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 9 時 4 5 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 3 3 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 8 月 4 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）
1～5	5,880,000 4,704,000	一括	1,176,000	55,731	0
1	280,000				
2	330,000				
3	570,000				
4	20,000				
5	4,680,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 |
| | 地 番 | 3 0 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 |
| | 地 番 | 3 0 1 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0 . 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 |
| | 地 番 | 3 0 1 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 2 . 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 |
| | 地 番 | 3 0 1 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 . 9 1 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 3011 番地 2
家屋 番号 3011 番 2
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 73.70 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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1～5】

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

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 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前

地 番 3011番2

地 目 宅地

地 積 193.48平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前

地 番 3011番6

地 目 宅地

地 積 170.47平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前

地 番 3011番13

地 目 宅地

地 積 292.39平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

4 所 在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前



物 件 目 録

地 番 3011番4

地 目 宅地

地 積 9.91平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

5 所 在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 3011番地2

家屋 番号 3011番2

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73.70平方メートル
2階56.31平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第6号
令和8年3月11日受理
令和8年4月27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 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前

地 番 3 0 1 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 3 . 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前

地 番 3 0 1 1 番 6

地 目 宅地

地 積 1 7 0 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前

地 番 3 0 1 1 番 1 3

地 目 宅地

地 積 2 9 2 . 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

但し、共有者全員持分全部

物 件 目 録

4 所 在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前

地 番 3011番4

地 目 宅地

地 積 9.91平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

5 所 在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 3011番地2

家屋 番号 3011番2

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73.70平方メートル
2階56.31平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県東置賜郡川西町大字吉田3011番地2		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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	☒ 土地共有者(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：		
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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ B (土地共有者)の共有持分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業場	
☒ 関係人(☒ A (占有者) ☐ ())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22年10月28日 (建物新築日)	
最初の 契約等	契約日	平成22年10月28日	
	期間	年 月 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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 土地共有者(B) ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者(A) ☐ 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・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
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	

(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1～4の土地は、物件5の建物の敷地として一体的に利用されているため、一体地とする。
- 2 一体地の北側で、幅員約5.8mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。一体地の西側は、一部にはコンクリートブロックの土留めが設置されており、その部分の境界は明瞭であるが、中央付近から南側にかけてはブロック塀がなく、境界は不明瞭である。また、一体地の東側と南側には、ブロック塀や土留め等はなく、境界は不明瞭である。なお、東側隣地(地番3007番12)との境界付近に木の棒が立っており、Aは、その棒が境界標であると陳述している。
- 3 一体地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 一体地の北東側角近くに、日本電信電話株式会社が立てた電柱が1本ある。電柱敷地料については、契約者はAで、1年間1,500円(3年ごと4,500円)を受け取っている。
- 5 一体地上、建物の脇に、細い鉄の骨組みの上にブルーシートを被せただけの簡易な物置が設置されている。タイヤや、子供の自転車等が保管されている。
- 6 一体地上にある定着物としては、樹木、庭木、ブロック塀、灯油タンク、上部にコンクリートが打設された浄化槽等がある。
- 7 一体地のうち、南側に位置する物件3の土地(地番3011番13)は、更地になっているが、土地の一部でAが家庭菜園を行っていた時期がある。
- 8 物件5の建物は、AとBが居住し、占有している。第三者には貸していない。
- 9 物件5の建物は、築後約16年経過しているが、外壁には目立った傷やひびはない。建物内部については、以前雨漏りしたことがあり、修繕している。また、1階の天井の一部に地震でできたという剥がれが見られたが、補修はされている。その他、床の軋み等の支障のある箇所はない。
- 10 物件5の建物内で、5年ほど前から猫を1匹飼っているが、壁の角部分に何か所かひっかき傷が見られる。

(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 (建物所有者)	1 一体地は、平成22年10月に物件5の建物を建築する際、土地共有者Bと使用貸借契約を交わして、Bの共有持分3分の1を借りました。 2 一体地には、隣地所有者と境界争いはありません。第三者に貸している部分也没有ありません。 3 一体地の北東側角付近にある電柱は、日本電信電話株式会社が建てたもので、私が契約者となって、年間1,500円分(3年ごとに4,500円)の電柱敷地料を受け取っています。 4 一体地の東側の境界付近に、木の棒が打ち込まれていますが、それが東側の境界標と聞いています。 5 物件5の建物は、私とBが居住し、占有しています。第三者に貸してはいません。 6 物件5の建物は、以前雨漏りしたことがあり、修繕しました。また、地震によってできたと思われる天井の剥がれかありましたが、これも修繕しましたが、少し痕が残っています。床の軋み等はありません。 7 物件5の建物内で、5年前から猫を1匹飼っています。1階と2階の柱や壁に何か所か引っかき傷があります。
執行官の意見	
■ 1 物件1～4の土地及び物件5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5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。	

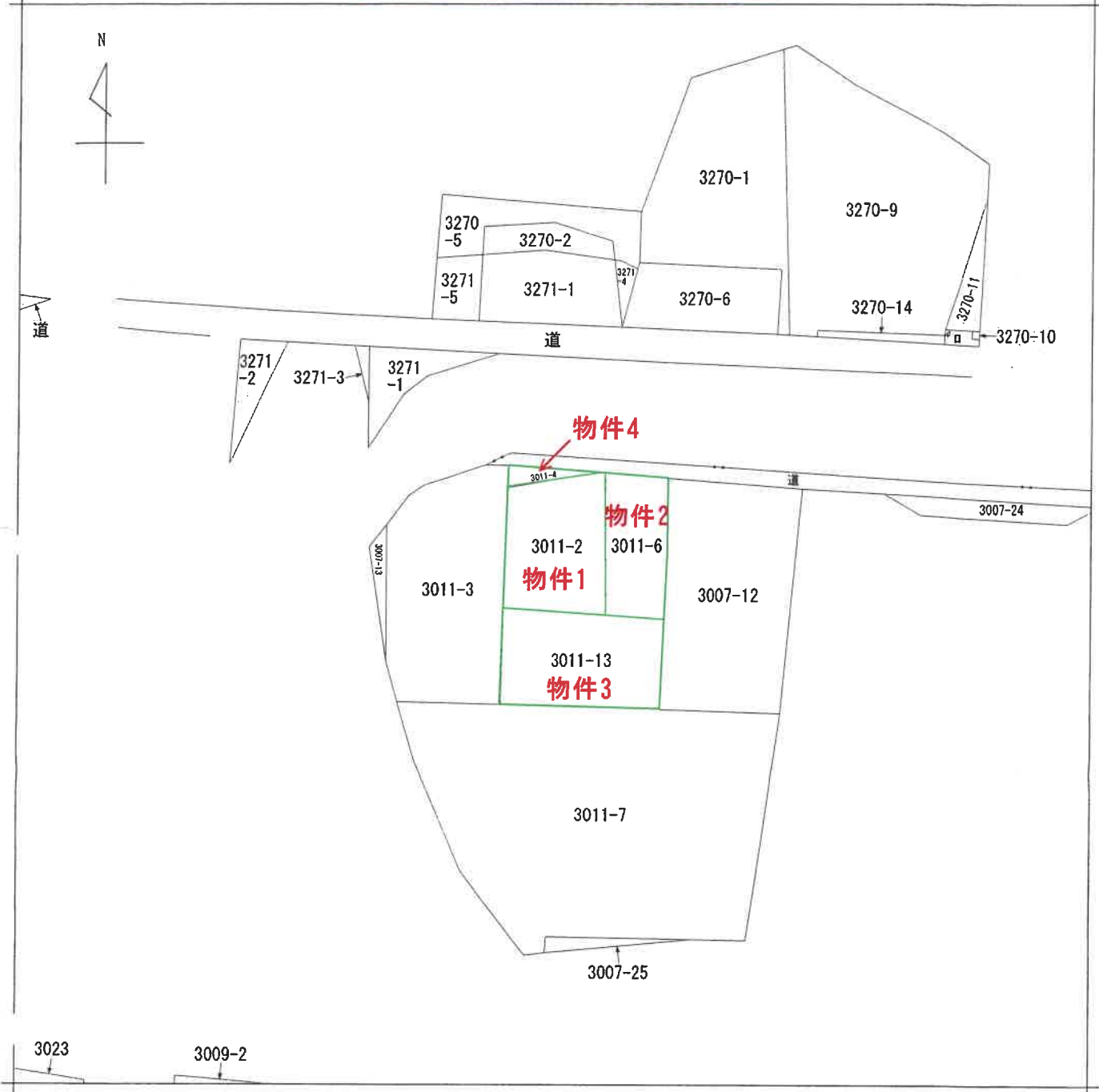
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月11日 (火) : - :	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を発送する。(受理日 3月18日)
8年3月18日 (水) 12:00-12:10	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接道状況確認、建物外観写真、境界確認、占有調査。
8年4月15日 (水) : - :	執行官室	AとBに通知を出す。
8年4月20日 (月) 13:50-15:00	物件所在地	現況調査、建物立入調査、評価人同行あり、境界確認、占有調査、目的外動産調査、定着物調査、立会いたしたAから事情を聞く。
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

公 図 写

3270-12
3270-13



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字吉田
B 大字吉田
C 大字吉田

請求部	所在	東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前				地番	3011番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治26年			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる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3月16日
山形地方法務局米沢支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成22年11月2日

公用

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3月16日 山形地方延務局米沢支局 登記官

登記官

(9 枚目)

請求番号：8-2

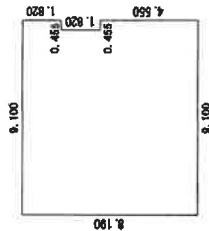
各階平面図

家屋番号 3011番2

建物の所在 東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前3011番地2

建物図面
各階平面図

1階

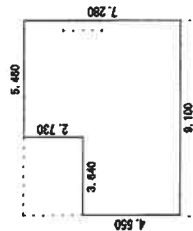


求積表

8.645	×	8.190	=	70.8026
0.455	×	1.820	=	0.8281
0.455	×	4.550	=	2.0703
計				73.7010

床面積 73.70 ㎡

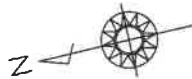
2階



求積表

3.640	×	4.550	=	16.5620
5.480	×	7.290	=	39.7488
計				56.3108

床面積 56.31 ㎡



(日鷹通12)

作成者

22年10月29日作成

縮尺

1/250

申請人

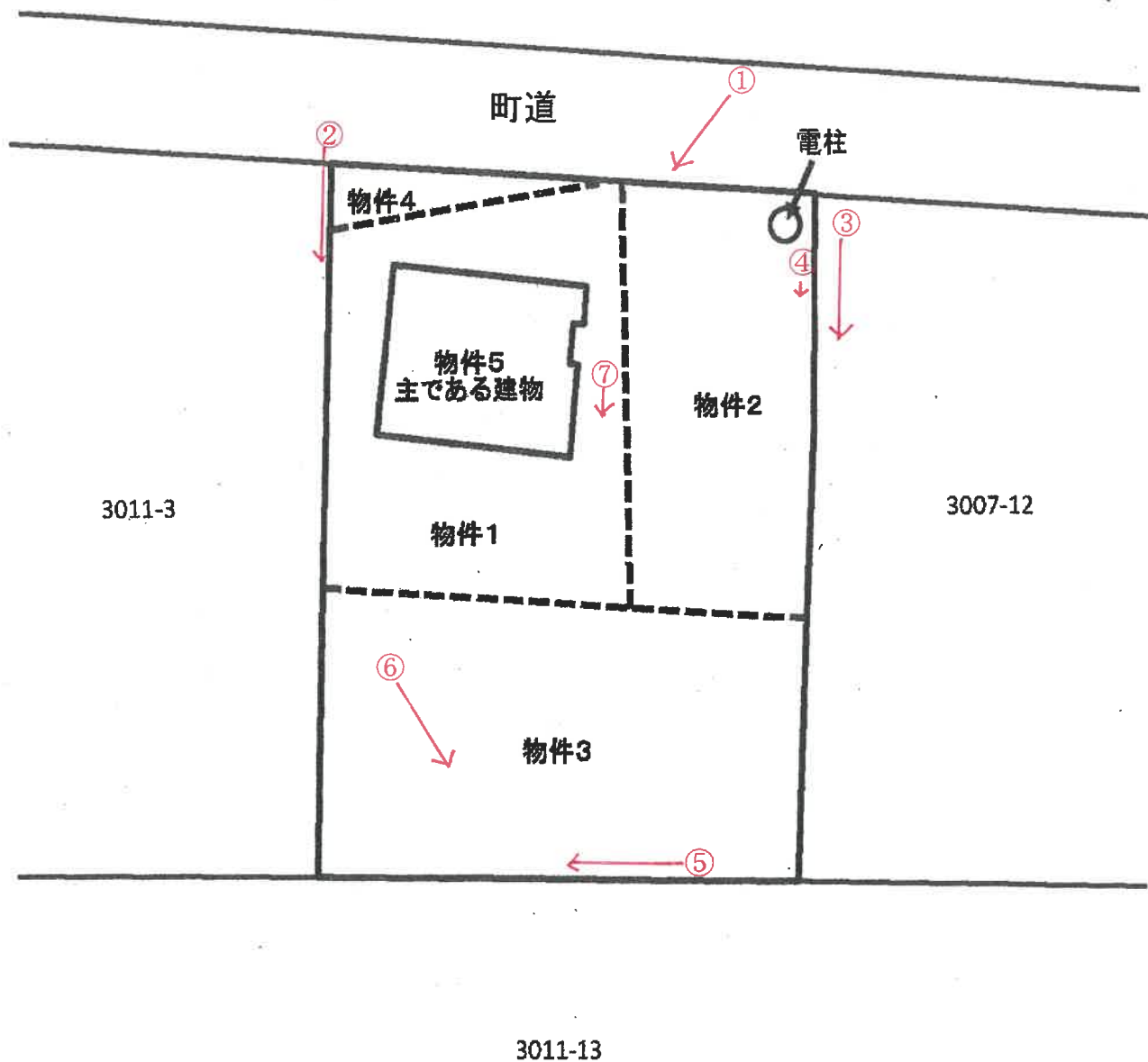
縮尺

1/500

A3判→A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

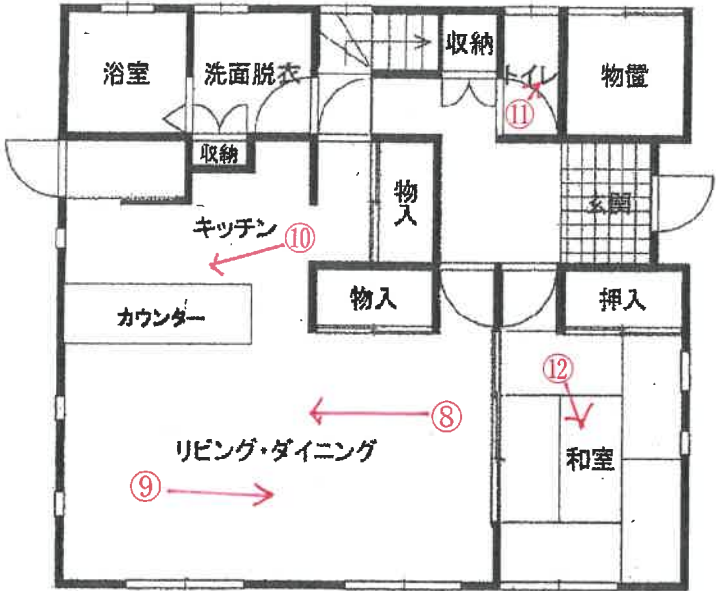


凡例 : 写真撮影位置方向○→

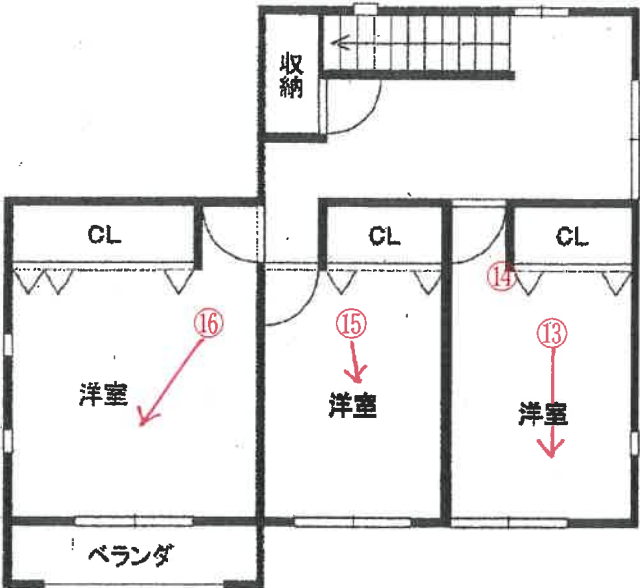
建物間取図

【物件5 主である建物】

1階



2階



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

写真①(物件 1～4 建物外観)



写真②(物件 1～4 西側境界付近)



(12 枚目)

写真③(物件1～4 東側境界付近)



写真④(物件1～4 境界標)



境界標として打ち込まれた木の棒(Aの陳述より)
(13 枚目)

写真⑤(物件 1～4 南側境界付近)



写真⑥(物件 1～4 家庭菜園跡)



写真⑦(物件1～4 仮設物置)



写真⑧(物件5 1階 リビングルーム)



写真⑨(物件5 1階 リビングルーム)



写真⑩(物件5 1階 キッチン)



写真⑪(物件5 1階 トイレ)



写真⑫(物件5 1階 和室)



写真⑬(物件5 2階 洋室)



写真⑭(物件5 2階 洋室の壁)



ペットの猫が引っかいた傷

(18 枚目)

写真⑮(物件5 2階 洋室)



写真⑯(物件5 2階 洋室)



(19 枚目)

副

令和8年 (ケ) 第 6 号
令和8年 4 月 20 日 現 地 調 査
令和8年 4 月 25 日 評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 善 智 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 280,000 円
物件 2 (土地)	金 330,000 円
物件 3 (土地)	金 570,000 円
物件 4 (土地)	金 20,000 円
物件 5 (建物)	金 4,680,000 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 6 1 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 及び 4 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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 5 8 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	東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 3011番2 宅地 193.48㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 3011番6 宅地 170.47㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 3011番13 宅地 292.39㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 3011番4 宅地 9.91㎡	同左
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前 3011番地2 3011番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 73.70㎡ 2階 56.31㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1～4	・ 物件1～4は一体として物件5の敷地となっており、各筆の境界は不明瞭である。一体地の北側は道路、西側には中央付近から北側へコンクリート土留めが設置されているが、これ以外に境界を示すものは見られず、敷地の範囲は不明瞭である。なお一体地の北東端付近には木製の棒が打ち込まれているが、所有者によれば、これが東側隣地との境界標とのことである。 ・ 物件2の北東角付近に電柱（吉田線8）が設置されている。		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	JR米坂線「羽前小松」駅の東方・道路距離約4.5km (別添「位置図」参照)																	
付 近 の 状 況	町郊外に位置し、農地が多い中、一般住宅、農家住宅等が見られる集落地域。商業施設等からは距離があり生活利便性は劣る。																	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 --- --- --- --- ---																
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	666.25㎡ 間口約19.5m 奥行約34.0m ほぼ長方形 中間画地 _____																
接面道路の状況	画地の北側で幅員約5.8m（町備付「道路台帳」の全幅員を記載。車道幅員は約4.8m）の舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面している。																	
土地の利用状況等	物件5の敷地、目的外建物なし 北側： 道路 南側： 雑種地 東側： 宅地 西側： 宅地																	
供 給 処 理 施 設	<table><tr><td>上 水 道</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td><td>（特記事項のとおり）</td></tr><tr><td>ガ ス 配 管</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td><td>（特記事項のとおり）</td></tr><tr><td>下 水 道</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td><td>（特記事項のとおり）</td></tr></table> （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。			上 水 道	あり	なし	不明	（特記事項のとおり）	ガ ス 配 管	あり	なし	不明	（特記事項のとおり）	下 水 道	あり	なし	不明	（特記事項のとおり）
上 水 道	あり	なし	不明	（特記事項のとおり）														
ガ ス 配 管	あり	なし	不明	（特記事項のとおり）														
下 水 道	あり	なし	不明	（特記事項のとおり）														
埋 蔵 文 化 財	山形県ホームページ「山形の宝マップ」によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。																	

土 壤 汚 染	「土壤汚染対策法」第6条第1項の「要措置区域」及び「水質汚濁防止法」の「特定事業場」には該当しておらず、周辺建物にも「特定事業場」は見当たらない。 土地登記簿によれば物件1～4の前所有者は個人で、前所有者へは相続によって所有権が移転されている。過去航空写真（1974～1978年）では対象地上に建物が見られるが、住宅程度の規模であり工場等の用途とは考えにくい。また対象地周辺は農地が多い中、一般住宅、農家住宅が見られる集落地域であり、同様の土地利用であったものと推測される。 以上より、独自調査によれば対象不動産について土壤汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無については指定調査機関による調査がなければ確定できない。
地 下 埋 設 物	目視可能な範囲において、不自然な盛土等も見られないことから、地下埋設物の可能性は低いものと考えられる。
特 記 事 項	・定着物：庭木、雑木、コンクリート土留、灯油タンク、浄化槽 その他「第3目的物件 特記事項」のとおり。

2 建物の概況及び利用状況等（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（登記簿）：平成22年10月28日 新築 経過年数：約15.5年 経済的残存耐用年数：約14.5年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：畳、フローリング等 設備：電気設備、給排水設備、衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 登 記 ）	1階：73.70㎡ 2階：56.31㎡ 延：130.01㎡ （登記）
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK
品 等	使用資材の良否：普通程度 設計・施工の良否：普通程度 総合品等：普通程度
保守管理の状態	普通程度。（概ね経年相応の劣化となっているが、内壁クロスの一部に破れ等が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	・所有者によれば新築後、外壁塗装を行っていないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,000円/㎡	0.900	193.48	1.00	700,000
2	4,000円/㎡	0.900	170.47	1.00	610,000
3	4,000円/㎡	0.900	292.39	1.00	1,050,000
4	4,000円/㎡	0.900	9.91	1.00	40,000
合計			666.25		2,400,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 川西－1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,150\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/101.0 \times 100/149.9 \approx 4,000\text{円}/\text{㎡}$ (百円未満四捨五入)

◇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：方位等画地条件を考慮した。

◇地域格差：道路幅員、住環境等を考慮した。（物件1～4一体としての格差率）

イ 個別格差：方位、規模等の画地条件を考慮した。（物件1～4一体としての格差率）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価はない。

② 物件5（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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	150,000	130.01	0.43500	8,480,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（全耐用年数30年、経過年数約15.5年、経済的残存耐用年数約14.5年、残価率0）及び観察減価法（保守管理の状態-0.10）を併用して、現価率を査定した。

現価率＝ $0.48333 \times (1-0.10) \approx 0.43500$

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（円） ア	及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ＝エ
1	700,000	100%	0.25	法定地上権	180,000
2	610,000	0%	0.25	法定地上権	0
3	1,050,000	0%	0.25	法定地上権	0
4	40,000	100%	0.25	法定地上権	10,000
合計	2,400,000				190,000

(万円未満四捨五入)

イ 及 ぶ 範 囲 : 土地利用の現況から土地利用権等の及ぶ範囲を上記の通り判定した。

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（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	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	700,000	-180,000		0.90	0.60	280,000
2	610,000	0		0.90	0.60	330,000
3	1,050,000	0		0.90	0.60	570,000
4	40,000	-10,000		0.90	0.60	20,000
5	8,480,000	+190,000	1.00	0.90	0.60	4,680,000
一括価格（合計）						5,880,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : この種類の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、郊外の集落地域に存すること、土地の規模が大きく総額がやや嵩張る事等の理由により、市場性がやや劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正 : 第2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

地価調査 川西－1

所 在 : 東置賜郡川西町大字上小松字平谷地 5 0 9 5 番 5 0 2 外 1 筆
価 格 : 6,150円／㎡
位 置 : JR米坂線「羽前小松」駅の西方約1.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 225㎡
形 状 : 1:1.5
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西3.5m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 建 物 図 面 : 1部
4. 建 物 配 置 図 : 1部
5. 間 取 概 略 図 : 1部

位置図

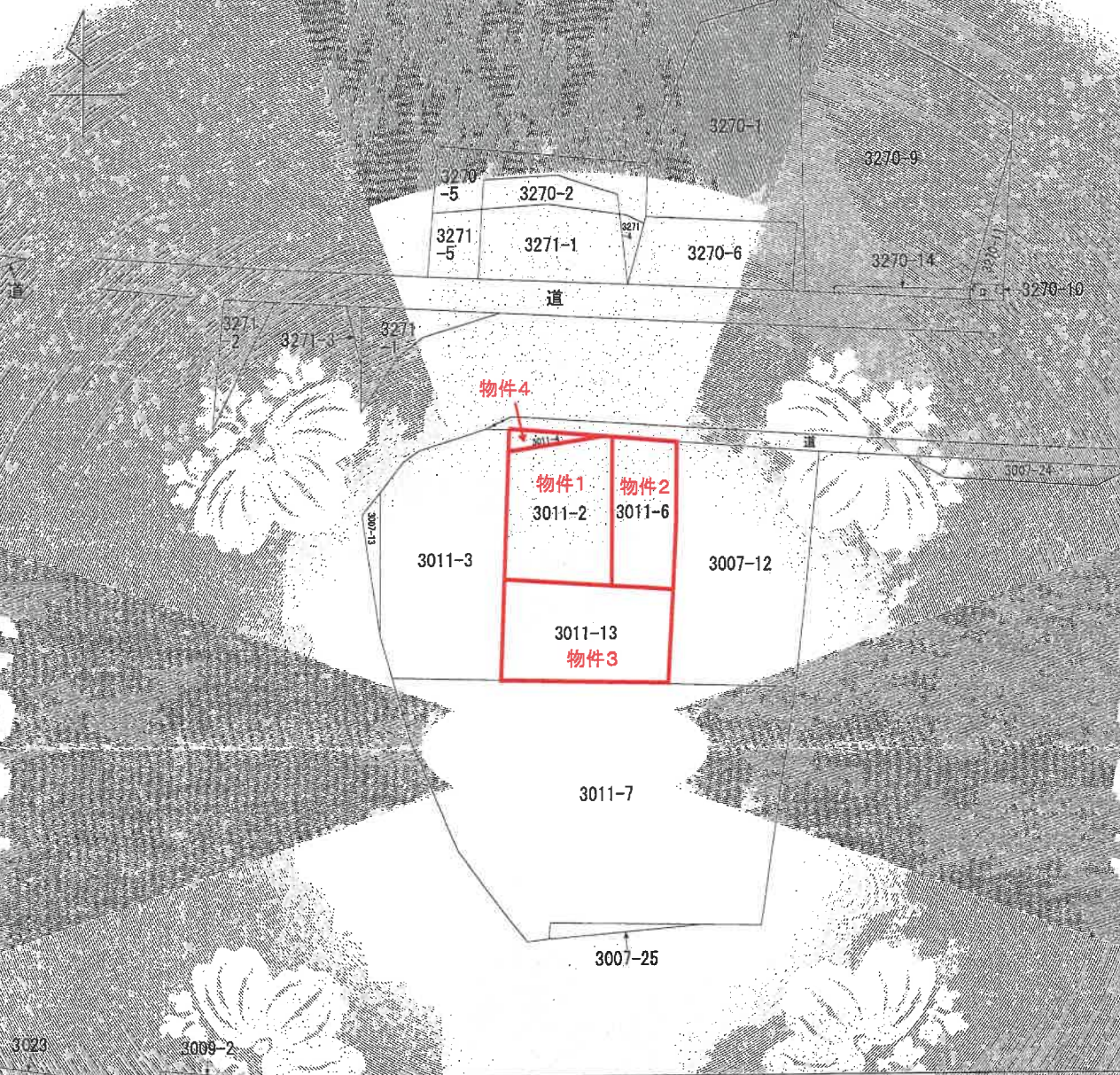
地理院地図
GSI Maps



写図公

3270-12
3270-13

N



(注) 地区に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面でも、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



第 1 分	所 在	東置賜郡川西町大字吉田字宮 前			地 番	3011番2	
出 発 点	1/600	縮 小 率		座 標 系	分 類	地区に準ずる図面	種 類
作 成 年 月 日	明治26年	縮 小 率		座 標 系	分 類	地区に準ずる図面	種 類
作 成 年 月 日	明治26年	縮 小 率		座 標 系	分 類	地区に準ずる図面	種 類

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(山形地方務局米沢支局管轄)

令和8年1月27日

東京法務局

地図整理番号：M96614

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成22年11月22日

これは図面に記載されている内容に基づいて作成した図面である。
(山形地方方法務局米沢支局管轄)

令和8年1月27日

東京法務局

建物図面

3011番2

東置賜郡川西町大字吉田字宮ノ前3011番地2

各階平面図

1階

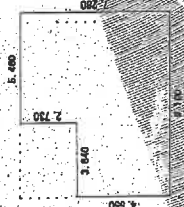


求積表

8.190	×	8.190	=	67.4721
0.455	×	1.820	=	0.8281
0.455	×	4.550	=	2.0703
計				70.3705

床面積 70.37 ㎡

2階

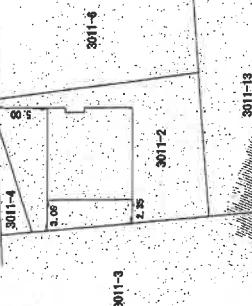


求積表

3.640	×	4.550	=	16.5620
5.480	×	7.380	=	40.2564
計				56.8184

床面積 56.82 ㎡

通廊



作成者

22年10月29日作成

縮尺 1/250

申請人

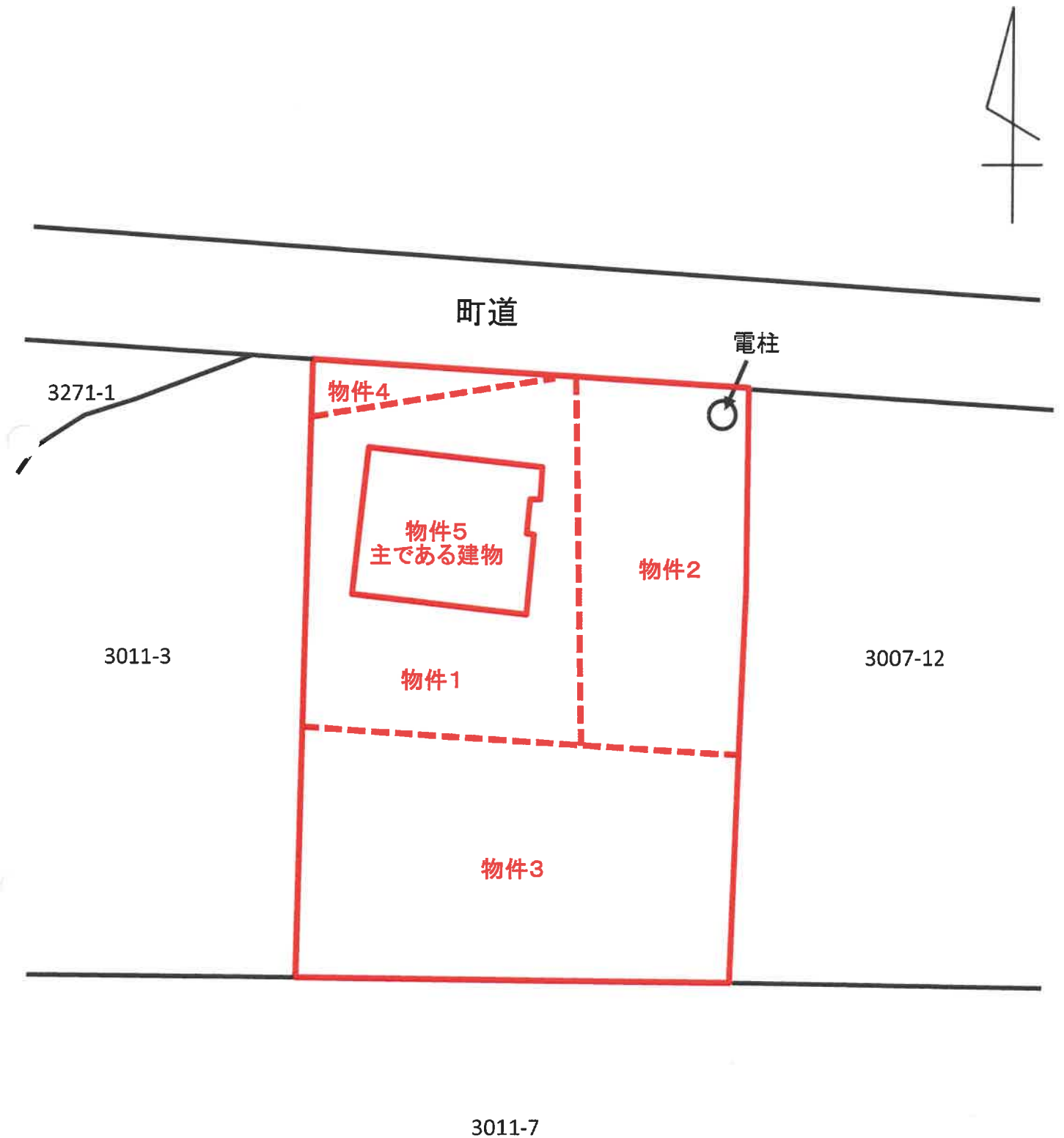
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M96615

A3をA4に縮小

建物配置図

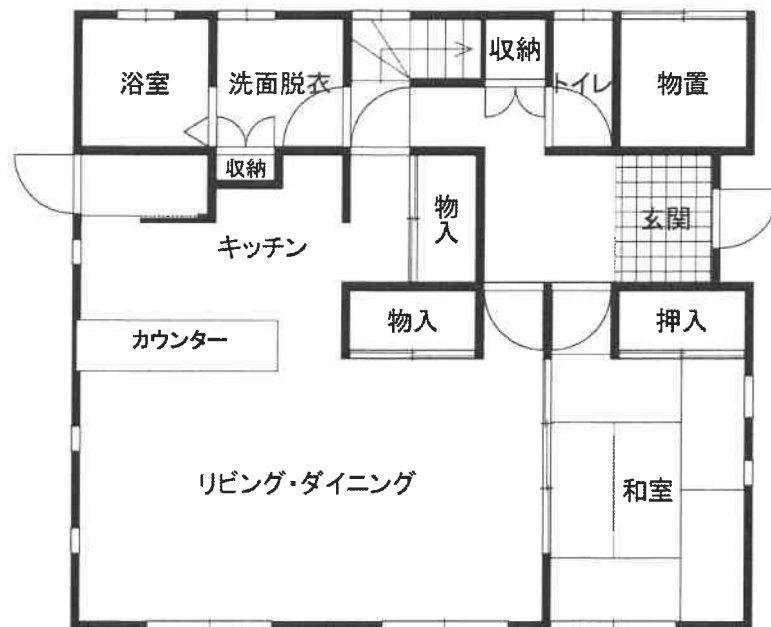


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件5 主である建物】

1階



2階

