

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 5 月 27 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 7 年 6 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 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 7 月 17 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 5 月 27 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）
1～4	780,000 624,000	一括	156,000	94,988	0
1	180,000				
2	90,000				
3	450,000				
4	60,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二
 地 番 830 番 1
 地 目 宅地
 地 積 299.83 平方メートル

- 2 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二
 地 番 830 番 7
 地 目 宅地
 地 積 132.26 平方メートル

- 3 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番地 1
 家屋 番号 830 番 1 の 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下
 1 階付 2 階建
 床 面 積 1 階 132.19 平方メートル
 2 階 125.19 平方メートル
 地下 1 階 92.74 平方メートル

- 4 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番地 7
 家屋 番号 830 番 7
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木造カラー鉄板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 73.70 平方メートル
 2 階 74.80 平方メートル



物件明細書

令和 6年 8月30日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊藤 寛子

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3, 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

【物件番号 1】

北西側隣地（地番830番6）との境界が不明確である。

【物件番号2】

東側隣地（地番830番3、830番9）との境界が不明確である。

《 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 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二
 地 番 830 番 1
 地 目 宅地
 地 積 299.83 平方メートル

- 2 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二
 地 番 830 番 7
 地 目 宅地
 地 積 132.26 平方メートル

- 3 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番地 1
 家屋 番号 830 番 1 の 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下
 1 階付 2 階建
 床 面 積 1 階 132.19 平方メートル
 2 階 125.19 平方メートル
 地下 1 階 92.74 平方メートル

- 4 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番地 7
 家屋 番号 830 番 7
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木造カラー鉄板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 73.70 平方メートル
 2 階 74.80 平方メートル



令和6年(ケ)第20号
令和6年5月17日受理
令和6年7月31日提出

現況調査報告書

(物件1～4 関係)

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岩井沢字町二
 地 番 830 番 1
 地 目 宅地
 地 積 299.83 平方メートル

- 2 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二
 地 番 830 番 7
 地 目 宅地
 地 積 132.26 平方メートル

- 3 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番地 1
 家屋 番号 830 番 1 の 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下
 1 階付 2 階建
 床 面 積 1 階 132.19 平方メートル
 2 階 125.19 平方メートル
 地下 1 階 92.74 平方メートル

- 4 所 在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番地 7
 家屋 番号 830 番 7
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木造カラー鉄板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 73.70 平方メートル
 2 階 74.80 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岩井沢830番地		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 土地所有者が、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3		
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 ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 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	山形県西置賜郡小国町大字岩井沢830番地		
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	「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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2 土地関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件1、2の土地の北側部分にある仮設物置の敷地部分)
占有者		☐ 債務者 ☒ 所有者 (仮設物置)
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 ☒ 不明
占有開始時期		昭和42年 月 日ごろ
最初の	契約日	年 月 日
契約等	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	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	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎年 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		
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及び2の土地について、南側は町道に接している。物件1の土地の西側隣地(地番830番5)との境界には、ブロックの土留めがあり、境界は明瞭である。物件2の土地の東側隣地(地番830番3及び地番830番9)との境界は不明瞭である。
- 2 物件1及び2の土地の北側の境界部分には、北側隣地所有者の仮設物置の一部が境界を越えて建てられている。仮設物置全体がかなり老朽化しており、破損している箇所も多い。長期間利用も修理もされていない状態にある。Aによると、現在北側隣地所有者の所在は不明であるとのこと。
- 3 物件1の土地と北西側隣地(地番830番6)との境界については、雑草が生い茂り不明瞭である。
- 4 物件1及び2の土地の東側と西側の隣地所有者とは境界争いはない。
- 5 物件3の建物について、以前は1階で雑貨を扱う商店を営んでいたが、現在は営業をしておらず、店舗部分は物置として利用している。
- 6 物件3の建物について、経年による劣化が見られる。雨漏りはしていないが、床のきしみや壁の剥れ等不具合のある箇所がある。
- 7 物件4の建物について、Aが代表者に就いていた法人に、1階を倉庫及び車庫として、2階を事務所として貸していたが、現在は貸していない。1階の倉庫及び車庫、2階の事務所とも、現在はAが利用し占有している。
- 8 物件3及び4の建物は、第三者に貸してはいない。
- 9 物件3及び4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
■ A (所有者)	1 物件1及び2の土地について、東側及び西側の隣地所有者と境界線で争いはありません。 2 当初私の父が北側隣地の所有者(仮設物置所有者)と話し合っ、賃貸借か使用借にて、物件1と2の土地の一部を敷地として使うことを認めたと思いますが、2人とも亡くなっているのわかりません。北側の隣地所有者の家族には、物件1及び2の一部に跨っている仮設物置の撤去を求めてきましたが、現在北側隣地所有者の家族の所在がわからず、連絡もできない状態です。 3 物件3及び4の建物について、物件3は居宅として私と妻が居住し占有しています。物件4は、2年前まで私が代表者に就いていた斎藤建設株式会社に1階を倉庫及び車庫として、2階を事務所として貸していましたが、現在は貸していません。1階2階とも私が利用し占有しています。 4 物件3及び4の建物の両方ともかなり古くなっている、雨漏りはしますが、床のきしみや壁の剥れ等不具合のある箇所は何箇所かあります。 5 物件3の建物の1階店舗部分は、以前は雑貨店を営んでいましたが、現在は営業はやめて、店舗部分は物置として利用しています。 6 物件3と4の建物は、第三者に貸してはいません。 7 ペットは飼っていません。
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。目的外動産である仮設物置の占有権原は不明である。 3 物件3及び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、所有者が占有するものと認定した。 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5月22日（水） ： ー ：	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 （5月28日受理）
6年5月28日（火） 10：20－10：30	物件所在地	現地調査、境界確認、占有確認、附属建物確認 評価人同行なし
6年5月30日（木） ： ー ：	執行官室	Aに通知を送付する
6年6月11日（火） 10：30－11：55	物件所在地	現況調査、建物外観写真、占有確認、建物内部確認、目的外動産（仮設物置）調査、Aが立ち会いし、事情を聴取する
6年6月11日（火） 16：05－16：35	山形地方法務局 米沢支局	北側隣地の全部事項証明書及び建物図面取得のため 山形地方法務局米沢支局に行く
6年7月2日（火） 14：20－14：35	山形地方法務局 米沢支局	齋藤建設株式会社の全部事項証明書取得のため、 山形地方法務局米沢支局に行く

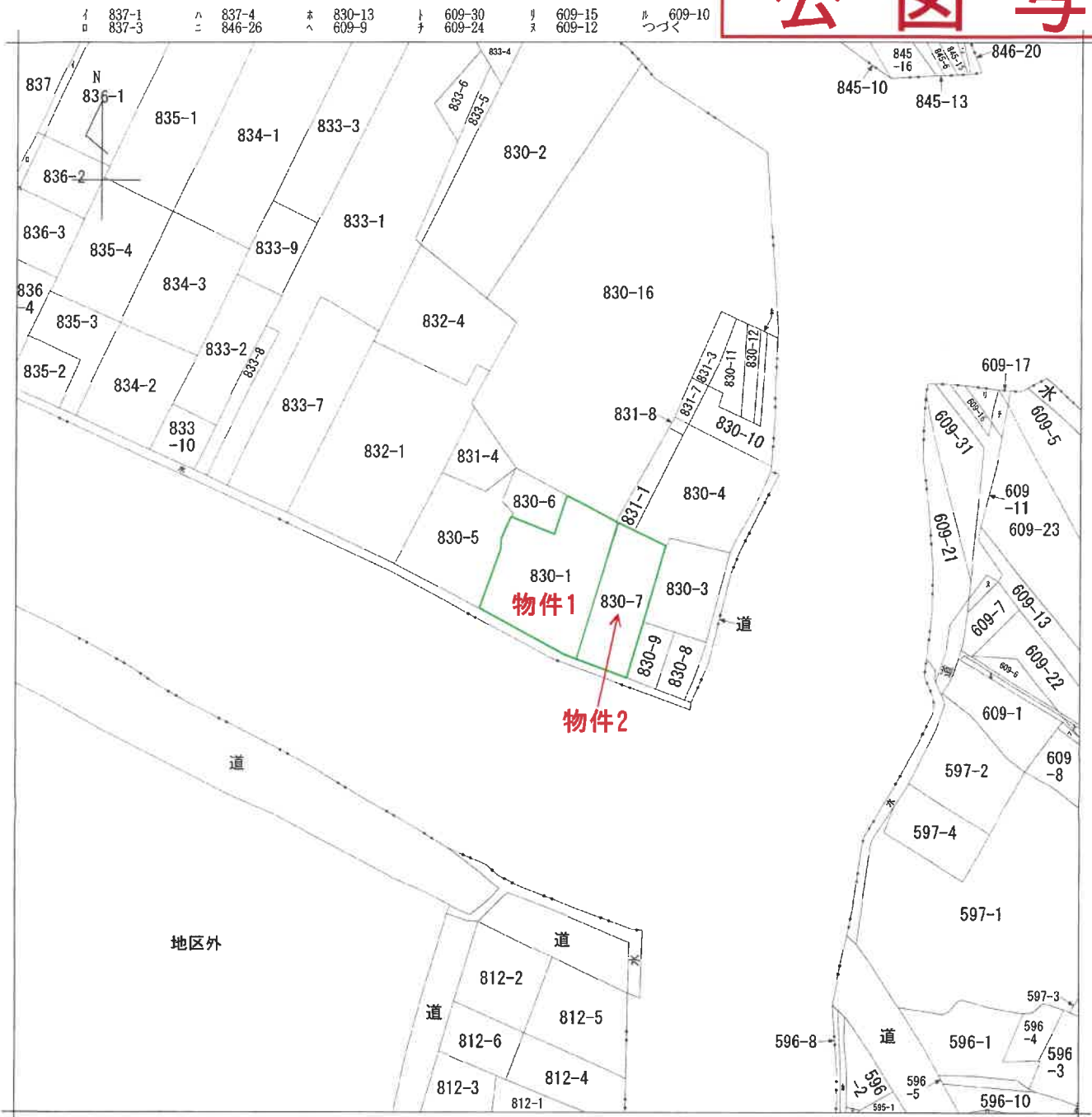
(特記事項)

- ☐ 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

(7 枚目)

公 図 写



(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。



請 求 部 分	所 在	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二				地 番	830番1			
出 力 縮 尺	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3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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6年5月24日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

請求番号：20-1
(1/2)

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

公 図 写

〒 595-7
〒 596-6
〒 596-9
〒 600-1
〒 600-2

A 3 判→A 4 判に縮小

登記年月日：平成18年4月19日

880448

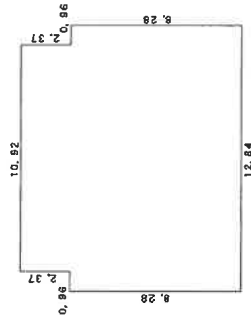
各階平面図

建物図面
各階平面図

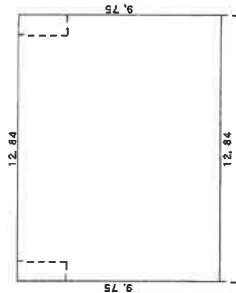
家屋番号 830番1の1

建物の所在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二830番地1

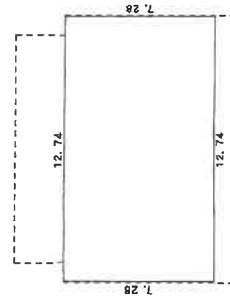
1 階



2 階



地下1階



(日調基1)

作成者

日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成18年4月19日登記

紙

登記年月日：昭和52年9月2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5月24日 山形地方広務局米沢支局

登記官

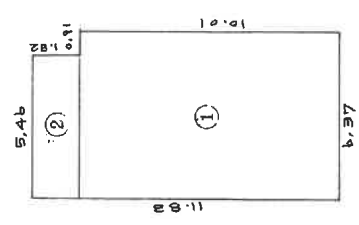
880451

家屋番号	830~7
建物の所在	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二830~7

建築物平面図

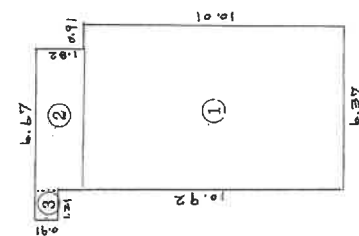
平面図

1 階



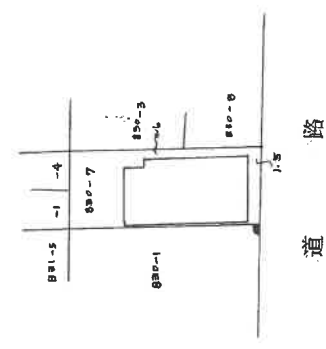
求積	
①	$10.01 \times 6.37 = 63.7637$
②	$1.82 \times 5.46 = 9.9372$
計	73.7009
床面積	$73.70m^2$

2 階



求積	
①	$10.01 \times 6.37 = 63.7637$
②	$1.82 \times 5.46 = 9.9372$
③	$1.21 \times 0.91 = 1.1011$
計	74.8020
床面積	$74.80m^2$

建物図面



製作年月日	昭和52年8月31日
製作者	
申請人	

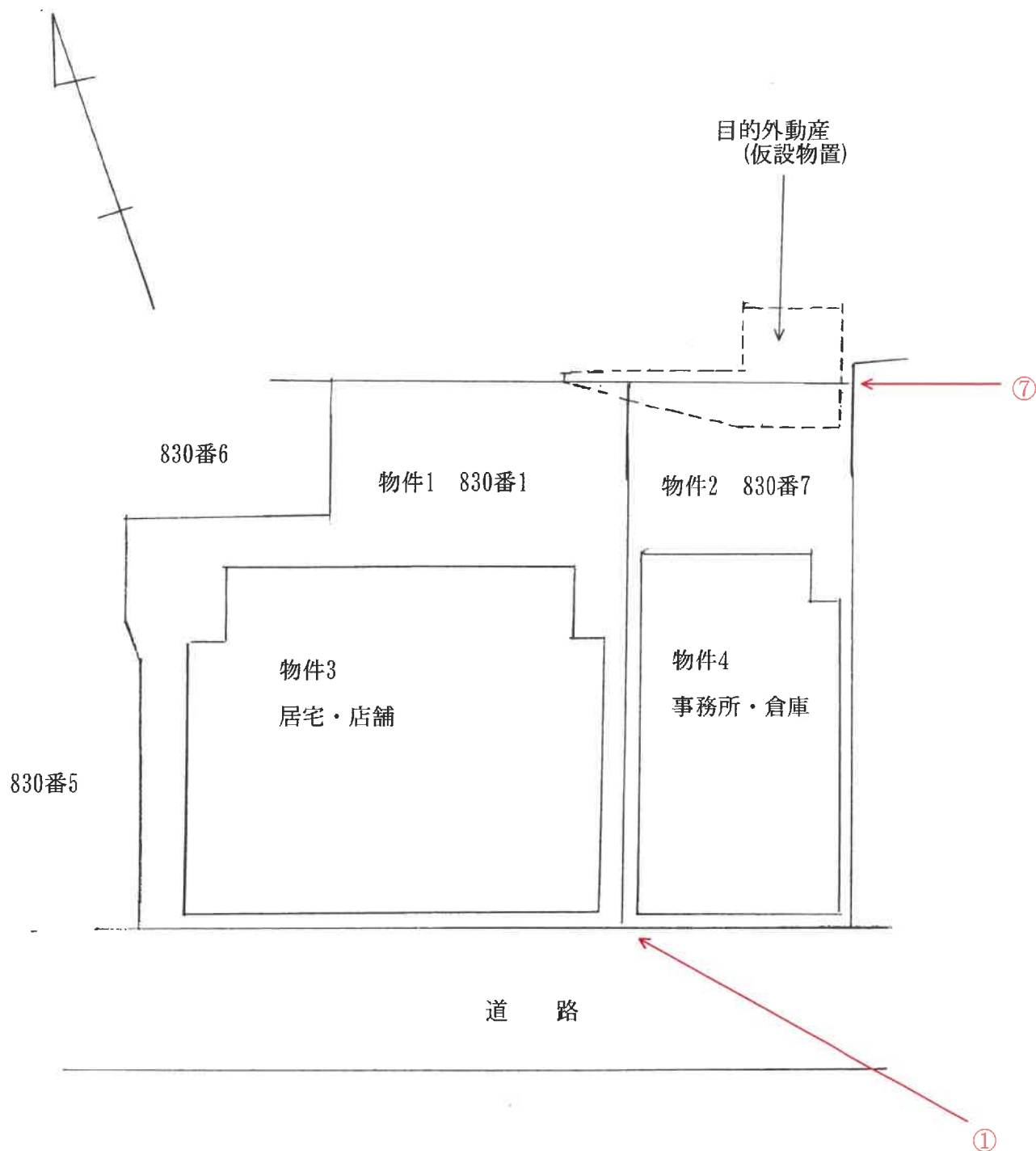
縮尺 1/200

昭和52年9月2日登記

縮尺 1/500

A3判→A4判に縮小

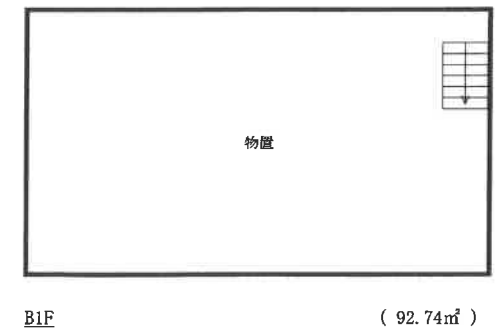
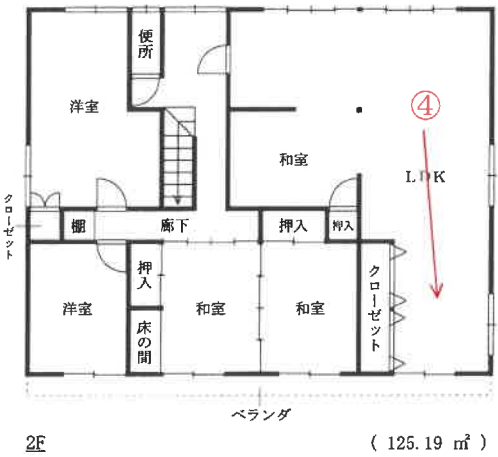
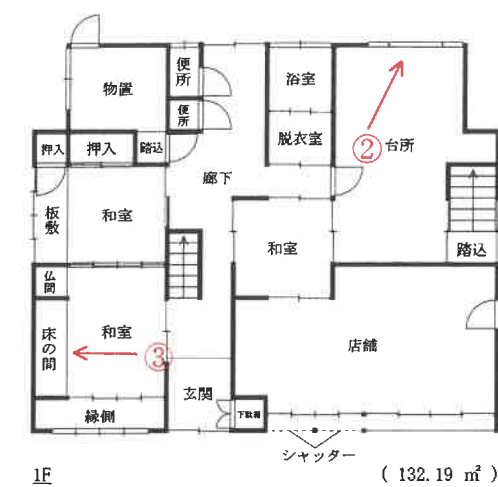
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建 物 間 取 図

物件 3

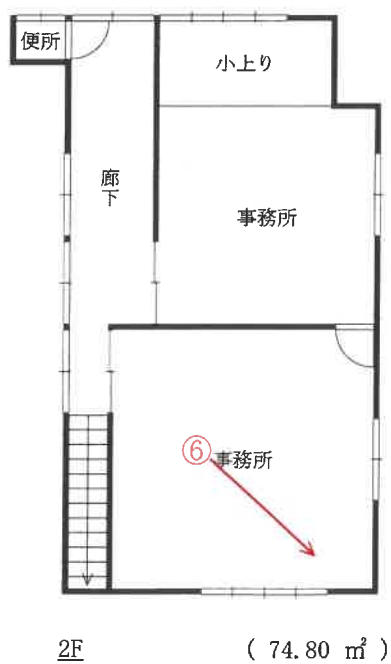
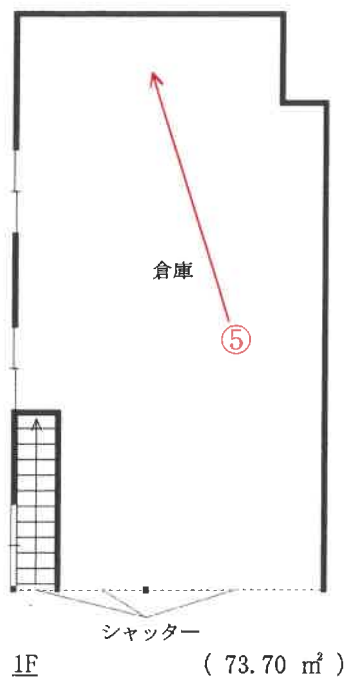


凡例 : 写真撮影位置方向○ →

(13 枚目)

建物間取図

物件 4



凡例 : 写真撮影位置方向○→

(14 枚目)

写真① (物件 3、4 建物外観)



写真② (物件 3 1階 キッチン) 物件 4



写真③(物件3 1階 和室)



写真④(物件3 2階 LDK)



写真⑤ (物件 4 1階 倉庫)



写真⑥ (物件 4 2階 事務室)



写真⑦(物件2 北側 目的外動産である仮設物置側面)



物件2の北側隣地所有者の仮設物置

令和 6 年 （ ケ ） 第 2 0 号
令和 6 年 6 月 1 1 日 現地調査
令和 6 年 7 月 8 日 評 価
（ Y 2 0 8 3 - 1 号 ）

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（ 物件 1 ～ 4 ）

評価人 不動産鑑定士

森 谷 崇 史

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4 9 0, 0 0 0 円
物件 2	金 2 2 0, 0 0 0 円
物件 3	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件 4	金 1 4 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1・2の土地の内訳価格は物件3・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3・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 地 在 地 番 地 目 地 積	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番 1 宅地 299.83 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 地 在 地 番 地 目 地 積	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番 7 宅地 132.26 m ²	左記にほぼ同じ
3	所 家 在 屋 番 種 号 構 類 造 床 面 積	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番地 1 830 番 1 の 1 居宅・店舗 鉄骨鉄筋コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板ぶ き地下 1 階付 2 階建 1 階 132.19 m ² 2 階 125.19 m ² 地下 1 階 92.74 m ²	左記にほぼ同じ
4	所 家 在 屋 番 種 号 構 類 造 床 面 積	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830 番地 7 830 番 7 事務所・倉庫 木造カラー鉄板ぶき 2 階建 1 階 73.70 m ² 2 階 74.80 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 米坂線小国駅の南方約 260m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	J R 小国駅近くに戸建住宅等が建ち並ぶ旧来からの住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 日影規制区域
画 地 条 件	地 積 432.09 m ² 間口×奥行 約 23m×約 20m 形 状 不整形 地 勢 ほぼ平坦 道 路 接 面 中間画地 そ の 他 なし	
接 面 道 路 の 状 況	南側が約 8.5m の舗装町道にほぼ等高に接面。 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）	
土地の利用状況等	物件 3・4 建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり（物件 2 は汲取り） 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 : 植 樹 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 い 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 特 別 警 戒 区 域 等 に 指 定 さ れ て い な い。 そ の 他 : 北 側 隣 接 地 所 有 者 が 所 有 す る 仮 設 物 置 の 一 部 が 越 境 し て 存 在 す る。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3・4）

イ．区 分	830 番 1 の 1 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 48 年 10 月 20 日新築 昭和 57 年 8 月日不詳変更、増築 経 過 年 数 約 51 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 サイディング・波型鉄板 内 壁 合板貼・ボード・クロス貼・板張り ほか 天 井 クロス貼・竿縁天井・板張り・ボード・表し ほか 床 畳・フローリング・ビニールシート・ジュートン・コンクリート ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ・シャッター等 設 備 電気・上水道・下水道 ほか そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 132.19 m ² 、2 階 125.19 m ² 、地下 1 階 92.74 m ² 、延べ 350.12 m ²
現況用途等	現況用途 居宅・店舗 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	普通
ロ．区 分	830 番 7 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 50 年 7 月 20 日新築 経 過 年 数 約 49 年 経済的残存耐用年数 約 2 年
仕 様	屋 根 カラー鉄板 外 壁 波型鉄板・コンクリートブロック・波型ポリカーボネート 内 壁 ボード・合板・表し ほか 天 井 ボード・表し ほか 床 P タイル・ビニールシート・コンクリート・畳 ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ・シャッター等 設 備 電気・上水道 ほか そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 73.70 m ² 、2 階 74.80 m ² 、延べ 148.50 m ²
現況用途等	現況用途 事務所・倉庫 間 取 り 建物間取図のとおり

品 等	普通
保守管理の状態	普通
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：ベランダ その他：なし

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	15,600	0.92	299.83	0.30	1,290,000
2	15,600	0.92	132.26	0.30	570,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

小国（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
 $14,900 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/95 = 15,600 \text{ 円/㎡}$

◇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て－5%と査定した。

イ. 個別格差：規模 －3

形状 －5

相乗積計算 $(100\% - 3\%) \times (100\% - 5\%) \div 92\%$

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等を考慮し－70%と査定した。

② 物件 3・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、建物の価額を求めた。

（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	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	165,000	350.12	0.04	2,310,000
4	125,000	148.50	0.01	190,000

ウ．現価率

<物件 3>

経過年数 51 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 60%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 5 年} / \text{経済的全耐用年数 56 年}) \times (1 - \text{観察減価 0.60}) = 0.04$$

<物件 4>

経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 2 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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 2 年} / \text{経済的全耐用年数 51 年}) \times (1 - \text{観察減価 0.70}) = 0.01$$

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
1	1,290,000	0.20	法定地上権	260,000
2	570,000	0.20	法定地上権	110,000

イ．土地利用権等割合：法定地上権 物件1・2の全部について20%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	1,290,000	－260,000	0	－	0.80	0.6	490,000
2	570,000	－110,000	－	－	0.80	0.6	220,000
3	2,310,000	＋260,000	0	－	0.80	0.6	1,230,000
4	190,000	＋110,000	－	－	0.80	0.6	140,000
一 括 価 格 (合計)							2,080,000

ウ．従物・附加物：植樹、ベランダ等を0円と査定。

エ．占有減価修正：特にない

オ．市場性修正：地域の実情、築年後の経過した建物の存在、隣地からの越境物の存在等を考慮して－20%と査定。

カ．競売市場修正：競売特有の事情による減価割合－40%と査定。

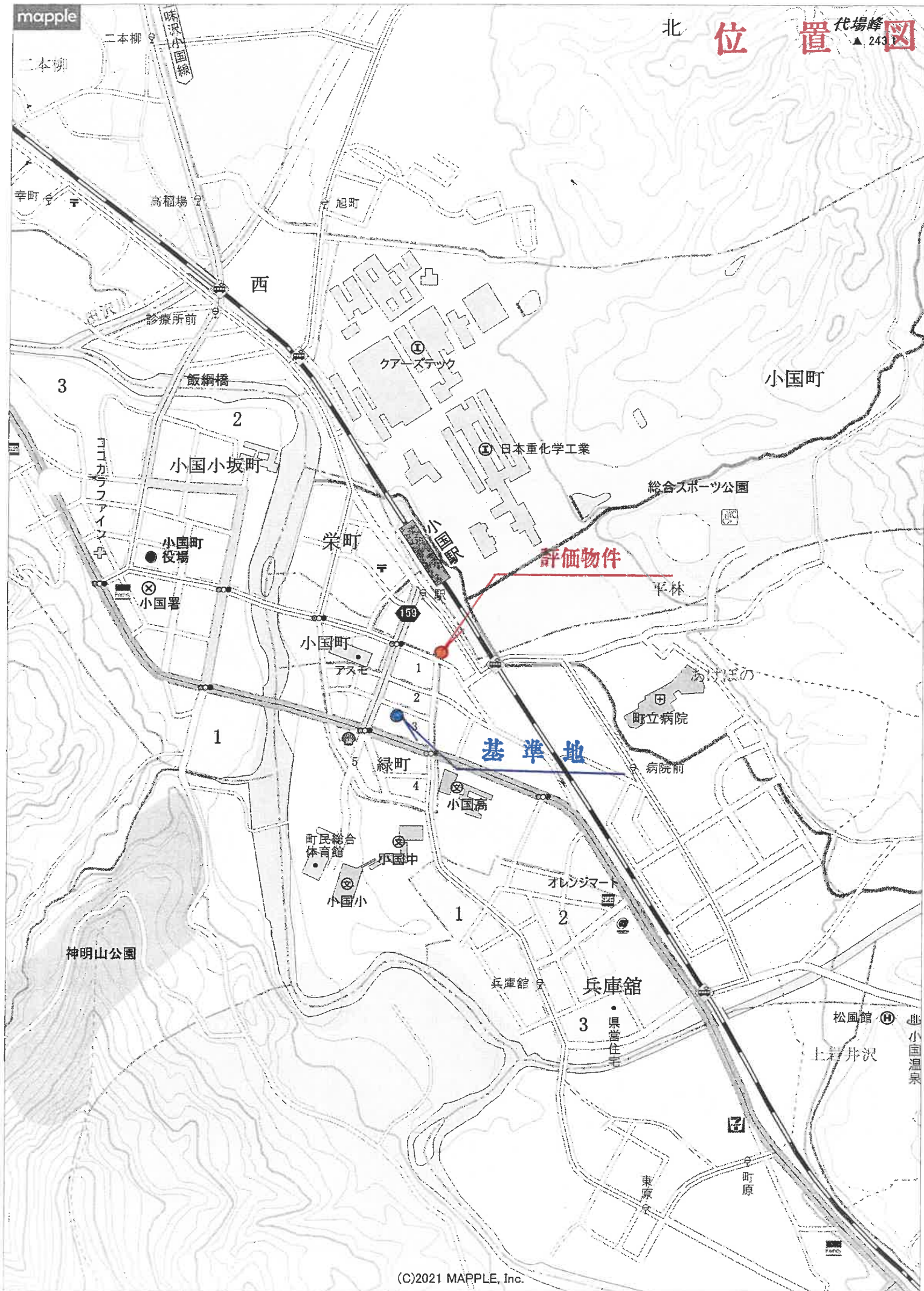
第6. 参考価格資料

1 地価公示価格等	小国（県）－2
所 在	西置賜郡小国町大字緑町三丁目9番1
価 格	14,900 円／㎡
位 置	J R 米坂線小国駅から南方道路距離約 350m に位置する。
価 格 時 点	令和 5 年 7 月 1 日現在
地 積	214 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	北 7.5m 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	中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

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

以上





登記年月日：平成18年4月19日

880448

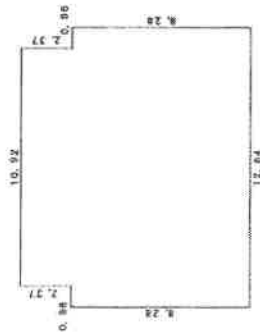
各階平面図

建物図面
各階平面図

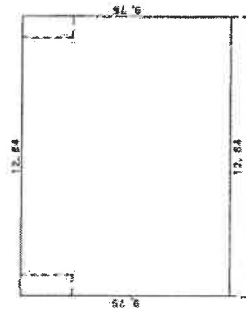
家屋番号 830番1の1

建物の所在 西置賜郡小国町大字岩井沢字町二 830番地1

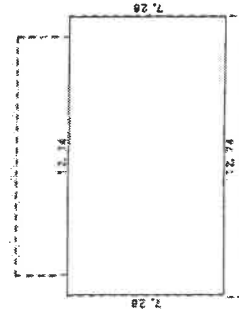
1 階



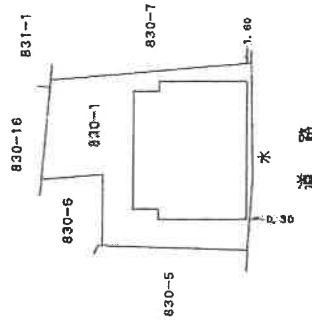
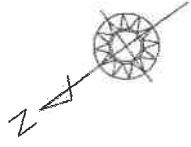
2 階



地下1階



(百圓未満)



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成18年4月19日登記

A3判→A4判に縮小

登記年月日：昭和52年9月2日

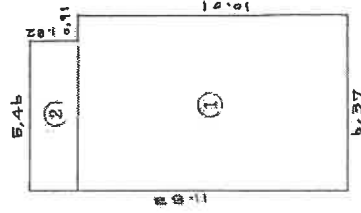
880451

建築物平面図

家屋番号	830〜7
建物の所在	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二830〜7

平面図

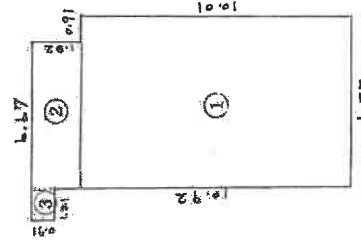
1 階



求積

①	$10.01 \times 6.37 = 63.7637$
②	$1.82 \times 5.46 = 9.9372$
計	73.7009
床面積	$73.70 m^2$

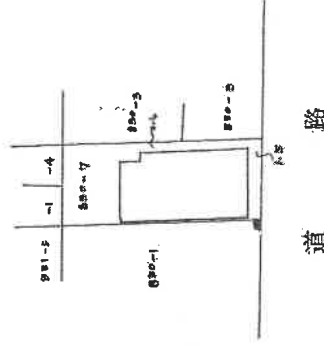
2 階



求積

①	$10.01 \times 6.37 = 63.7637$
②	$1.82 \times 5.46 = 9.9372$
③	$1.21 \times 0.91 = 1.1011$
計	74.8020
床面積	$74.80 m^2$

建物図面



昭和52年8月31日	作製年月日
------------	-------

作製者

申請人

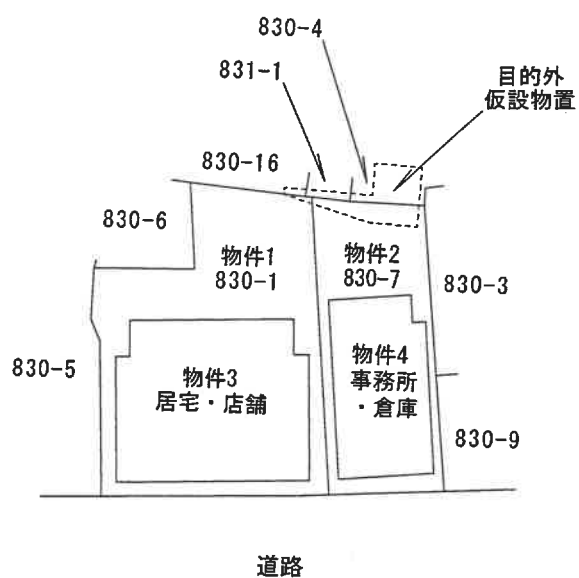
縮尺 1/200

昭和52年9月2日登記

縮尺 1/500

A3判→A4判に縮小

建物配置図 S=1:500

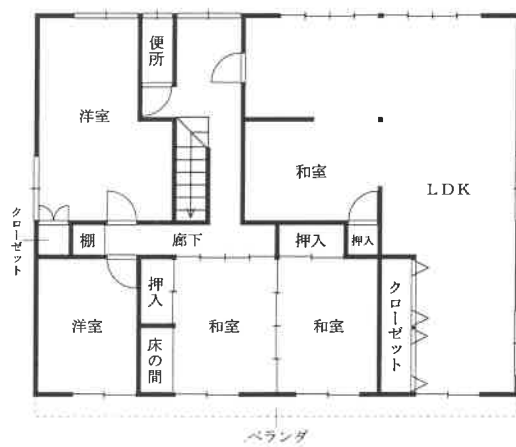


建物間取図

物件 3

1F

(132.19 m²)



2F

(125.19 m²)

B1F

(92.74m²)

建物間取図

物件4

