

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 1 月 27 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 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 月 26 日 午前 10 時 00 分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 3 月 19 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 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 307, 000 2, 645, 600	一括	661, 400	18, 650	0
1	668, 000				
2	2, 639, 000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 最上郡戸沢村大字角川字上本郷
 地 番 5 5 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 0 6. 2 1 平方メートル

- 2 所 在 最上郡戸沢村大字角川字上本郷 5 5 8 番地 2
 家屋 番号 5 5 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9. 8 0 平方メートル
 2 階 4 8. 4 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階約 1 3 3. 8 5 平方メートル
 2 階 約 5 5. 0 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所・店舗
 構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9. 2 4 平方メートル
 2 階 6 0. 1 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫・物置
 床 面 積 1 階約 1 4 9. 0 5 平方メートル
 2 階約 1 2 4. 2 1 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階約63・76平方メートル
2階約63・76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 18 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 及び未登記附属建物】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2 附属建物符号 1】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

目的外土地（地番 5 5 8 番 3）と接する西側及び南側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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 最上郡戸沢村大字角川字上本郷
 地 番 5 5 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 0 6 . 2 1 平方メートル

- 2 所 在 最上郡戸沢村大字角川字上本郷 5 5 8 番地 2
 家屋 番号 5 5 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 8 0 平方メートル
 2 階 4 8 . 4 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階約 1 3 3 . 8 5 平方メートル
 2 階 約 5 5 . 0 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所・店舗
 構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 2 4 平方メートル
 2 階 6 0 . 1 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫・物置
 床 面 積 1 階約 1 4 9 . 0 5 平方メートル
 2 階約 1 2 4 . 2 1 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階約 6 3 ・ 7 6 平方メートル
2 階約 6 3 . 7 6 平方メートル



令和7年(ヌ)第17号
令和7年 7月22日受理
令和7年10月24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 最上郡戸沢村大字角川字上本郷
 地 番 5 5 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 0 6 . 2 1 平方メートル

- 2 所 在 最上郡戸沢村大字角川字上本郷 5 5 8 番地 2
 家屋 番号 5 5 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 8 0 平方メートル
 2 階 4 8 . 4 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所・店舗
 構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 2 4 平方メートル
 2 階 6 0 . 1 7 平方メートル

(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
土地	物件	
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2 附属建物(符号1)	
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: 居宅・車庫・物置 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 149.05 m ² (概測) 2階 124.21 m ² (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 ☒ その他の者B 上記の者が物件2の建物の附属建物(符号1)を、居宅・車庫・物置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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件2の建物の附属建物(符号1)部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫兼物置	
☒ 関係人(☒ A (債務者) ☒ B (物件2の附属建物(符号1)の占有者))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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
契約等	貸主	☒ 所有者A ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者B ☐ 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			
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2 関係)			
所 在	山形県最上郡戸沢村大字角川558番地 付近		
地 番	558番3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	271平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部 (附属建物(符号1)の敷地部分約6㎡と未登記附属建物の敷地部分約40㎡の合わせて約46㎡		
所 有 者	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
☒ 関係人(☒ A (所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和63年10月22日(相続による所有権移転日)		
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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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の土地について、北東側で舗装県道(戸沢大蔵線)に接面し、北側にはコンクリートの擁壁が設置されているため、境界は明瞭である。西側及び南側の境界については、目的外土地(地番558番3)と境界を接しているが、境界は不明瞭である。目的外土地(地番558番3)の北側、西側及び南側にはコンクリートの擁壁が設置されているため、隣地との境界は明瞭になっている。
- 2 物件1の土地について、Aによると、北側の隣地所有者と境界争いはないとのこと。
- 3 物件1の土地北側に電柱及びその支柱が1本ずつあるが、Aによると、東北電力株式会社で建てたもので、敷地利用料として、年間3,000円を受け取っているとのこと。
- 4 物件2の主である建物について、Aによると、第三者に貸してはいないとのこと。
- 5 物件2の主である建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られない。壁や天井の一部に傷や、くすみが見られる。
- 6 物件2の建物の附属建物(符号1)について、約20年前からAが次男のBに無償で貸しており、Bが1階を車庫兼物置として、また2階を居宅として利用し占有している。
- 7 物件2の建物の附属建物(符号1)について、Bによると、約9年前にリフォーム工事を行ったため、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られない。
- 8 物件2の建物の附属建物(符号1)について、西側部分が増築されていて、その一部(概測約6㎡)が物件1の土地の西側にある目的外土地(地番558番3)を敷地としている。
- 9 物件1の土地の南側に、物件2の建物の未登記附属建物が建てられている。昭和59年頃に建築されたものであるが、建物全体に老朽化が進んでおり、壁に傷が見られる。この未登記附属建物は、床面積が63.76㎡(概測)であるが、床面積の半分以上になる約40㎡が、目的外土地(地番558番3)を敷地としている。なお、この未登記附属建物については、物件2の主である建物と同様に、Aが車庫兼物置として使用し占有している。
- 10 物件2の主である建物の中で、猫を1匹飼っている。また、附属建物(符号1)の中で、Bが犬を1匹飼っている。未登記附属建物内では、ペットは飼っていない。
- 11 目的外土地(地番558番3)について、Aによると、隣地所有者と境界線争いはないとのこと。
- 12 目的外土地(地番558番3)について、登記上の地目は「田」であり農地になっているが、現況は「宅地」である。この件について、戸沢村農業委員会に照会したところ、過去に所有権移転や農地転用の許可は出されていないが、原状回復命令が発せられる見込みはなく、現況は「非農地」とする回答があった。
- 13 目的外土地(地番558番3)の南側に、Aが家庭菜園を作っている。また、定着物として、庭木や庭石、コンクリートの擁壁がある。

(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 (所有者)	1 物件1の土地について、北側の隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の土地の北側に、電柱とその支柱が1本ずつあります。東北電力株式会社で建てたものですが、敷地利用料として、年間3,000円を受け取っています。 3 物件2の主である建物について、第三者には貸していません。附属建物(符号1)については、20年ぐらい前から無償でBに貸しています。 4 物件2の主である建物について、雨漏りはしていませんが、一部に床の軋みがあります。 5 物件2の主である建物内で、猫を飼っています。 6 物件2の建物の未登記附属建物については、物置兼車庫として利用していますが、かなり老朽化は進んでいます。
■ B (Aの次男で物件2の建物の附属建物(符号1)の占有者)	1 私は、Aの次男ですが、物件2の建物の附属建物(符号1)を利用し占有しています。Aからは、20年ぐらい前から無償で借りています。1階を車庫兼物置として、2階を居宅として利用しています。 2 9年ぐらい前にリフォーム工事をしましたので、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はありません。 3 物件2の建物の附属建物(符号1)について、第三者には貸していません。 4 物件2の建物の附属建物(符号1)内で、犬を1匹飼っています。
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2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、主である建物及び未登記附属建物をAが占有し、附属建物(符号1)をBが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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月25日 (金) 16:10-16:20	物件所在地	現地調査、前面道路接面状況確認、建物外観写真撮影、附属建物有無確認、境界線確認、占有確認、評価人同行なし。
7年7月28日 (火) : - :	執行官室	山形地方法務局新庄支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (8月7日受理)
7年8月21日 (木) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年9月2日 (火) 10:00-11:20	物件所在地	現況調査、評価人立会、建物立入調査、占有確認、境界確認、附属建物調査、未登記附属建物調査、目的外土地調査、定着物確認、立会いしたA及びBに聴取する。
7年10月1日 (水) : - :	執行官室	戸沢村農業委員会に、目的外土地の照会書を送付する。※回答書受理日 令和7年10月20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

公図写



-59371.594 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	最上郡戸沢村大字角川字上本郷				地番	558番2			
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	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	昭和56年10月			備付年月日(原図)	昭和58年11月1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8月4日
山形地方法務局新庄支局
登記官

請求番号: 5-1
(1/2)

(9 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和51年3月1日

920605

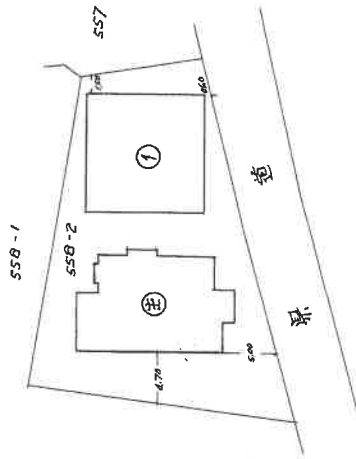
家屋番号 558～2

建物の所在 最上郡戸沢村大字角川字上本郷
558番地2

建物平面図

床面積計算表

⑤ 1 階			
(1)	5.46 × 1.82 =	9.9372	
(2)	1.82 × 0.30 =	0.5460	
(3)	9.10 × 1.092 =	9.93720	
(4)	0.61 × 2.73 =	1.6653	
(5)	5.915 × 0.91 =	5.3826	
(6)	3.185 × 0.91 =	2.8983	
計		112801.4m ²	
2 階			
(1)	5.915 × 8.19 =	48.4438m ²	
1 階			
(1)	10.92 × 1.092 =	11924.64m ²	
2 階			
(1)	10.92 × 5.46 =	59.6232	
(2)	0.61 × 0.91 =	0.5551	
計		60.1783m ²	



(長源 約)

A3判→A4判に縮小

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和51年3月1日登記

請求番号：5-2

(1/2)

$$x/2$$

最上郡戸沢村	558番地2
建物の所在	

建 物 面 圖

取工部火村入子用川子工平鄉

昭和五十五年 貳月貳拾日

作 製 年 月 日

作者製

申請人

① 2 階

⑤ 乙階

① / 階

⑤ / 階

(長源納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{1}$

A 3 判→A 4 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8月4日 山形地方法務局新庄支局

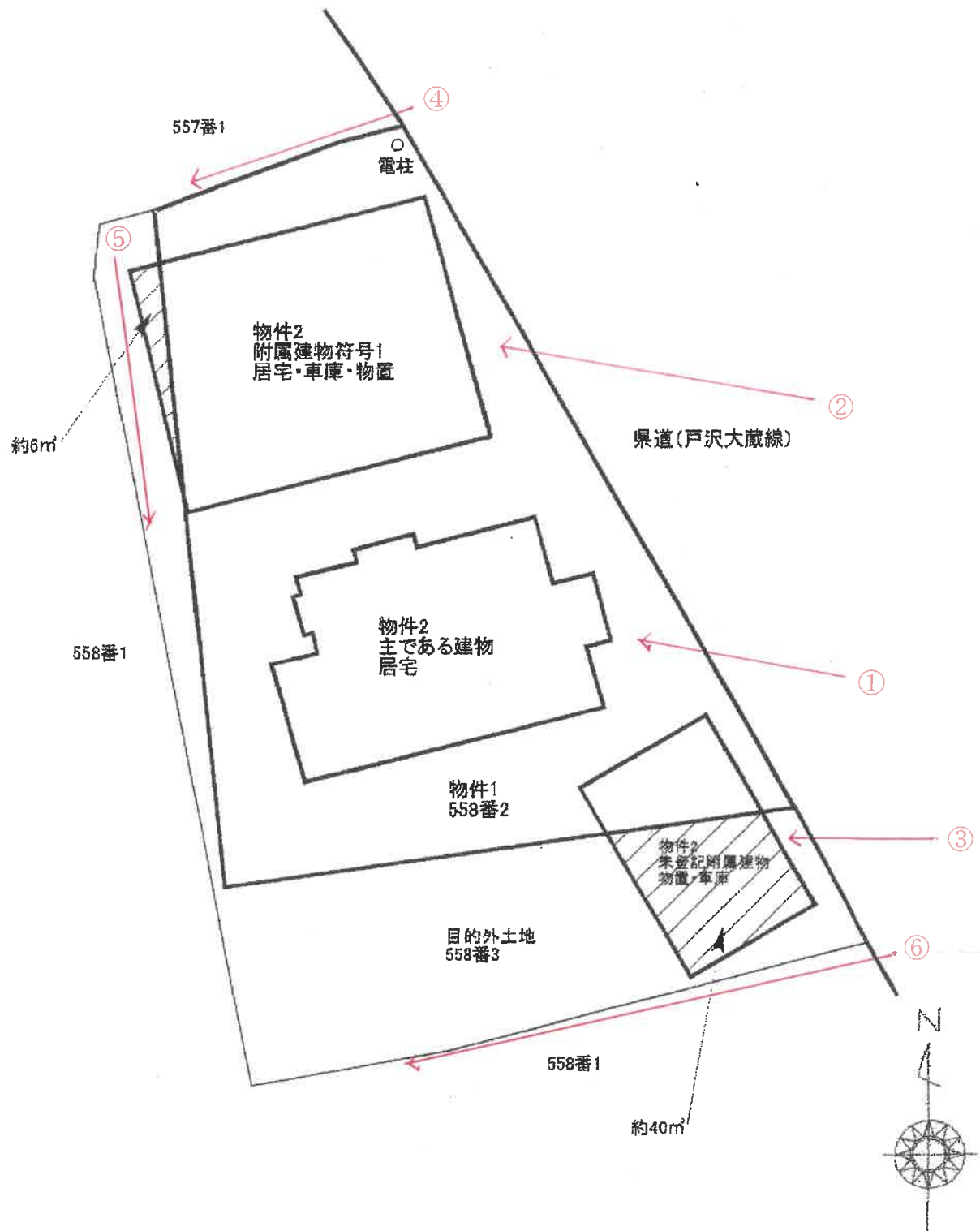
食品會

請求番号: 5-2

土地建物位置関係図

令和7年(又)第17号

(物件1～2)



※各土地等の配置については公図並びに現況等に基づき表示している

凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

令和7年(又)第17号

(物件2 主である建物)



1階 133.85㎡ (概測面積)



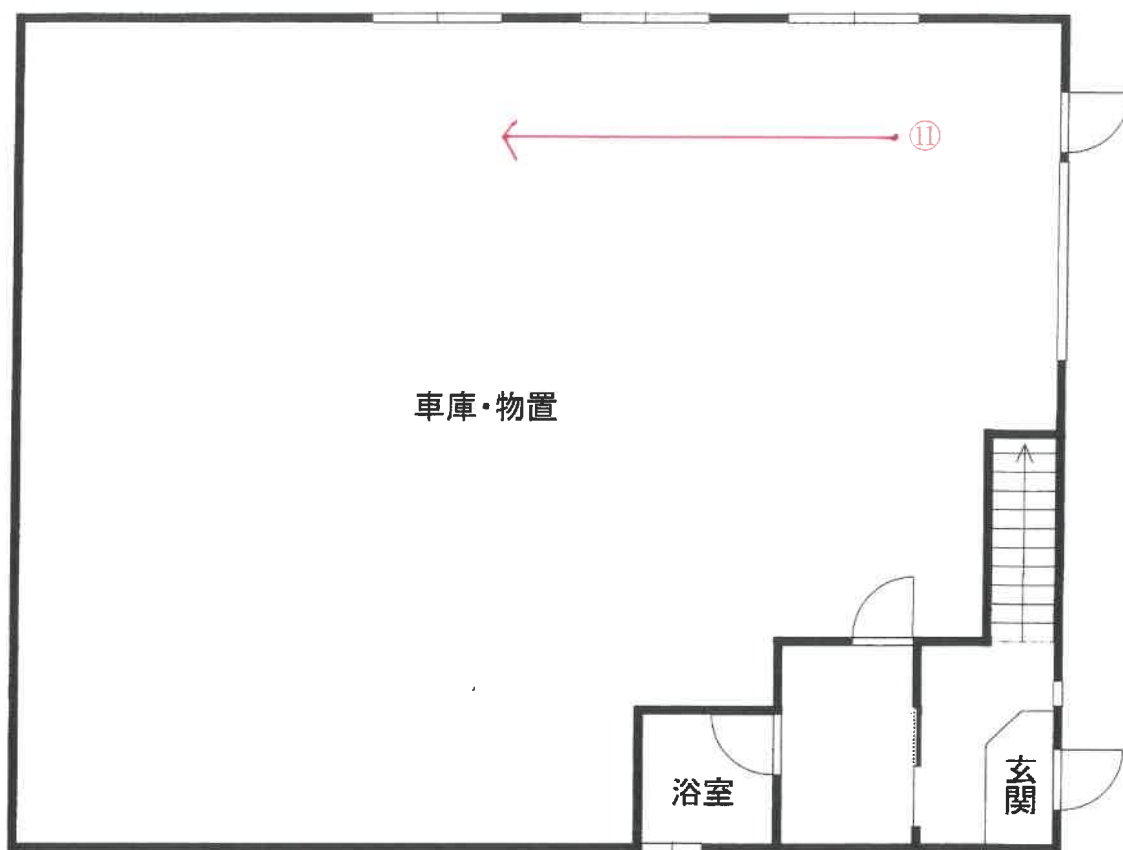
2階 55.04㎡ (概測面積)

凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

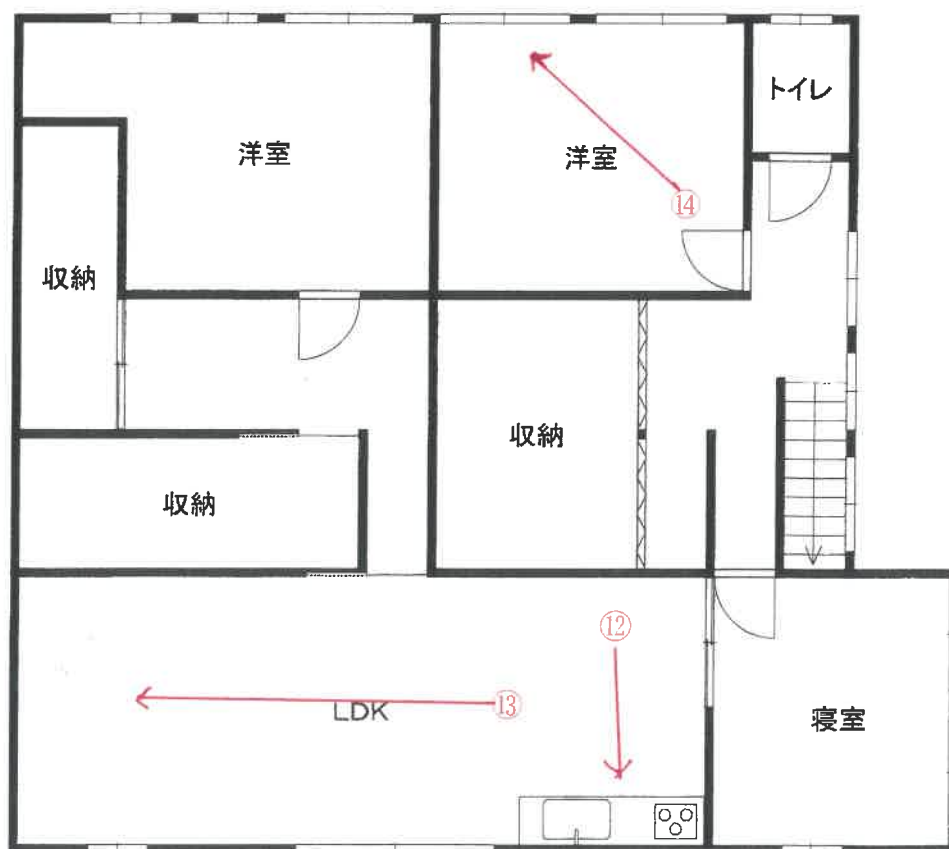
(物件2 附属建物符号1)

令和7年(又)第17号



1階 149.05㎡ (概測面積)

凡例 : 写真撮影位置方向○



2階 124.21㎡ (概測面積)

(14 枚目)

建物間取図

(物件2 未登記附属建物)

令和7年(又)第17号



1階 63.76㎡ (概測面積)



2階 63.76㎡ (概測面積)

凡例 : 写真撮影位置方向○→

(15 枚目)

写真①(物件 2 主である建物外観)



写真②(物件 2 附属建物(符号 1)建物外観)



写真③(物件 2 未登記附属建物外観)



写真④(物件 1 北側境界付近)



写真⑤(物件1 西側境界付近)



写真⑥(目的外土地南側境界付近)



写真⑦物件2 主である建物 1階 キッチン)



写真⑧(物件2 主である建物 1階 和室)



写真⑨(物件2 主である建物 1階 和室)



写真⑩(物件2 主である建物 2階 和室)



写真⑪(物件 2 附属建物(符号 1) 1階 車庫兼物置)



写真⑫(物件 2 附属建物(符号 1) 2階 キッチン)



写真⑬(物件 2 附属建物(符号 1) 2階 リビングルーム)



写真⑭(附属建物(符号 1) 2階 洋室)



写真⑮(物件2 未登記附属建物内部)



令和 7 年（ヌ）第 17 号
令和 7 年 9 月 2 日現地調査
令和 7 年 10 月 22 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 3,307,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 668,000円
物件2(建物)	金 2,639,000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	最上郡戸沢村大字角川字上本郷 558番2 宅地 606.21 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	最上郡戸沢村大字角川字上本郷 558番地2 558番2 居宅 木造カラー鉄板葺2階建 1階 119.80 m ² 2階 48.44 m ² 延床面積 168.24 m ²	 1階 約133.85 m ² 2階 約55.04 m ² 延床面積 約188.89 m ²
	種 類 構 造 床面積	附属建物符号1 作業所・店舗 木造カラー鉄板葺2階建 1階 119.24 m ² 2階 60.17 m ² 延床面積 179.41 m ²	車庫・物置・居宅 1階 約149.05 m ² 2階 約124.21 m ² 延床面積 約273.26 m ²
	種 類 構 造 床面積		未登記附属建物 車庫・物置 木造カラー鉄板葺2階建 1階 約63.76 m ² 2階 約63.76 m ² 延床面積 約127.52 m ²
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地の北側には、東北電力株式会社の電柱及びその支柱が存する。		
2	物件2の主である建物について、建物南側の1階部分及び2階部分が増築されており、1階部分の面積は約133.85 m ² 、2階部分の面積は55.04 m ² である。 また、物件2の附属建物符号1の建物について、種類は車庫・物置・居宅、建物西側部分が増築されており、1階部分の面積は約149.05 m ² 、2階部分の面積は124.21 m ² である。 さらに、物件2には上記の通り未登記附属建物が存する。		
2	物件2の附属建物符号1の建物の西側一部、物件2の未登記附属建物の南側が、以下の土地(以下「目的外土地」という。)に跨って存する。所有者はAである。 所 在：最上郡戸沢村大字角川字上本郷558番3 現況地目：宅地(登記地目は田) 地 積：271 m ²		

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)

位置・交通	JR陸羽西線「古口」駅の南方約8,400m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	県道(戸沢大蔵線)沿いに農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ地域。	
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	都市計画区域外 － － － － 特になし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	606.21㎡ (登記簿記載数量) 北東側間口約36m、奥行約20m(公図による) 略台形 中間画地 特になし
接面道路	北東側で幅員約12m舗装県道(戸沢大蔵線)に接面し、当該道路とは概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1の土地は目的外土地を含めて、物件2の建物の敷地として一体利用されている。 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、北東側は県道、北側はコンクリートの擁壁が存し、境界は明確である。西側及び南側は目的外土地であるが、境界は不明確である。 目的外土地の北側、西側及び南側はコンクリートの擁壁が存し、境界は明確である。 境界等に関して特に問題等はない模様。 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、評価物件は浸水深0.5m～3.0mの浸水想定区域並びに土砂災害警戒区域(地すべり)の指定を受けている。
特 記 事 項	• 目的外土地について、登記地目は田であるが、現況は宅地である。 戸沢村農業委員会に照会したところ、過去に所有権移転や農地転用等の許可はなされていないが、原状回復命令が発せられる見込みはなく、現況は非農地とする回答があった。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

<物件2> 家屋番号 558番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46年12月10日 新築 経過年数 : 約54年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : カラー鉄板葺 外 壁 : モルタル、サイディング等 内 壁 : ビニールクロス、板張り等 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)	建物南側の1階部分並びに2階部分について、増築部分が存するため、建物の延床面積は概測面積である約188.89㎡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	建物所有者はAであり、現在、Aが占有している。 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、雨漏りや床の軋み等は見られないものの、経年程度の老朽化が進行している。 壁や天井の一部に、傷や汚れ等が見受けられる。 (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。

< 物件2 附属建物 >

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和47年12月30日 新築 経過年数 : 約53年 経済的残存耐用年数 : 約3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : カラー鉄板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス、板張り等 天 井 : ビニールクロス、板張り等 床 : フローリング等 設 備 : キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	建物西側の1階部分並びに2階部分について、増築部分が存するため、建物の延床面積は概測面積である約273.26㎡を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 車庫・物置・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	建物所有者はAであるが、現在、Bが占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	AがBに対して無償で貸している。
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) Bからの聴取によると、約9年前にリフォーム工事を行っている。 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。 (3)目的外土地について 当該建物は基本的に物件1の土地に存するが、建物の西側一部(概測面積約6㎡)が目的外土地に存している。

< 物件2 未登記附属建物 >

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和59年11月20日 ※戸沢村役場住民税務課より取得した家屋図面に記載された年月日を採用した。 経過年数 : 約41年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : カラー鉄板葺
床面積(現況)	未登記建物であるため、建物の延床面積は概測面積である約127.52㎡を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 車庫・物置 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者Aが占有している。 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。 (3)目的外土地について 当該建物は物件1と目的外土地に跨っており、建物の南側(概測面積約40㎡)が目的外土地に存している。

第5 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、目的外土地(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	2,500円/㎡	0.98	606.21㎡	1.00	1,485,000円
目的外 土地	2,500円/㎡	0.98	46㎡	1.00	113,000円

総額については、千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 戸沢-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

2,670円/㎡ × 98.1 / 100 × 100 / 102.0 × 100 / 102.0 ÷ 2,500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(東)+2

◇地域格差: 街路条件格差を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(北東)+1
形状(台形)-3

ウ 地 積 : 目的土地については登記簿数量による。
目的外土地については、土地利用権が及ぶ範囲として、物件2附属建物符号1と物件2未登記附属建物が当該土地上に存する部分の面積(概測面積)の合計である46㎡とした。

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	200,000円/㎡	188.89㎡	0.018	680,000円
2 附属建物 符号1	200,000円/㎡	273.26㎡	0.054	2,951,000円
2 未登記 附属建物	120,000円/㎡	127.52㎡	0.024	367,000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54年、経済的残存耐用年数 約1年、観察減価なしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 1年} / \text{総耐用年数 55年}) \times (1 - \text{観察減価0\%}) \\ &= 0.018\end{aligned}$$

<物件2 附属建物符号1>

経過年数 約53年、経済的残存耐用年数 約3年、観察減価なしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 3年} / \text{総耐用年数 56年}) \times (1 - \text{観察減価0\%}) \\ &= 0.054\end{aligned}$$

<物件2 未登記附属建物>

経過年数約41年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{総耐用年数42年}) \times (1 - \text{観察減価0\%}) \\ &= 0.024\end{aligned}$$

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	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 ア×イ×ウ＝エ
1	1,485,000円	物件2 主である建物 0.445	0.25	法定地上権	165,000円
		物件2 附属建物符号1 0.476	0.25	法定地上権	177,000円
		物件2 未登記附属建物 0.079	0.25	法定地上権	29,000円
目的外 土地	113,000円	物件2 附属建物符号1 0.130	0.25	法定地上権	4,000円
		物件2 未登記附属建物 0.870	0.25	法定地上権	25,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件1の土地利用権等の及ぶ範囲については、物件1の土地上に存する各目的建物の建築面積比に基づき判定した。

- ・物件2 主である建物＝133.85㎡(44.5%)
- ・物件2 附属建物符号1＝143.05㎡(47.6%)
- ・物件2 未登記附属建物＝23.76㎡(7.9%)

目的外土地の土地利用権等の及ぶ範囲については、目的外土地上に存する各目的建物の建築面積比に基づき判定した。

- ・物件2 附属建物符号1＝6㎡(13%)
- ・物件2 未登記附属建物＝40㎡(87%)

ウ 土地利用権等割合 : 物件1並びに目的外土地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) 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	1,485,000円	－ 371,000円	－	－	1.00	0.60	668,000円
2	3,998,000円	＋ 400,000円	－	1.00	1.00	0.60	2,639,000円
一括価格(合計)							3,307,000円

ウ 共有持分割合：なし

エ 占有減価修正：必要なしと判断した。

オ 市場性修正：特に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 : 戸沢-2
所 在 : 山形県最上郡戸沢村大字角川字下本郷456番14
価 格 : 2,670円/㎡
位 置 : JR陸羽西線「古口」駅の南方約8,000m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 409㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東19m舗装県道
区 域 区 分 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅の中に店舗も見られる水田地帯の住宅地域

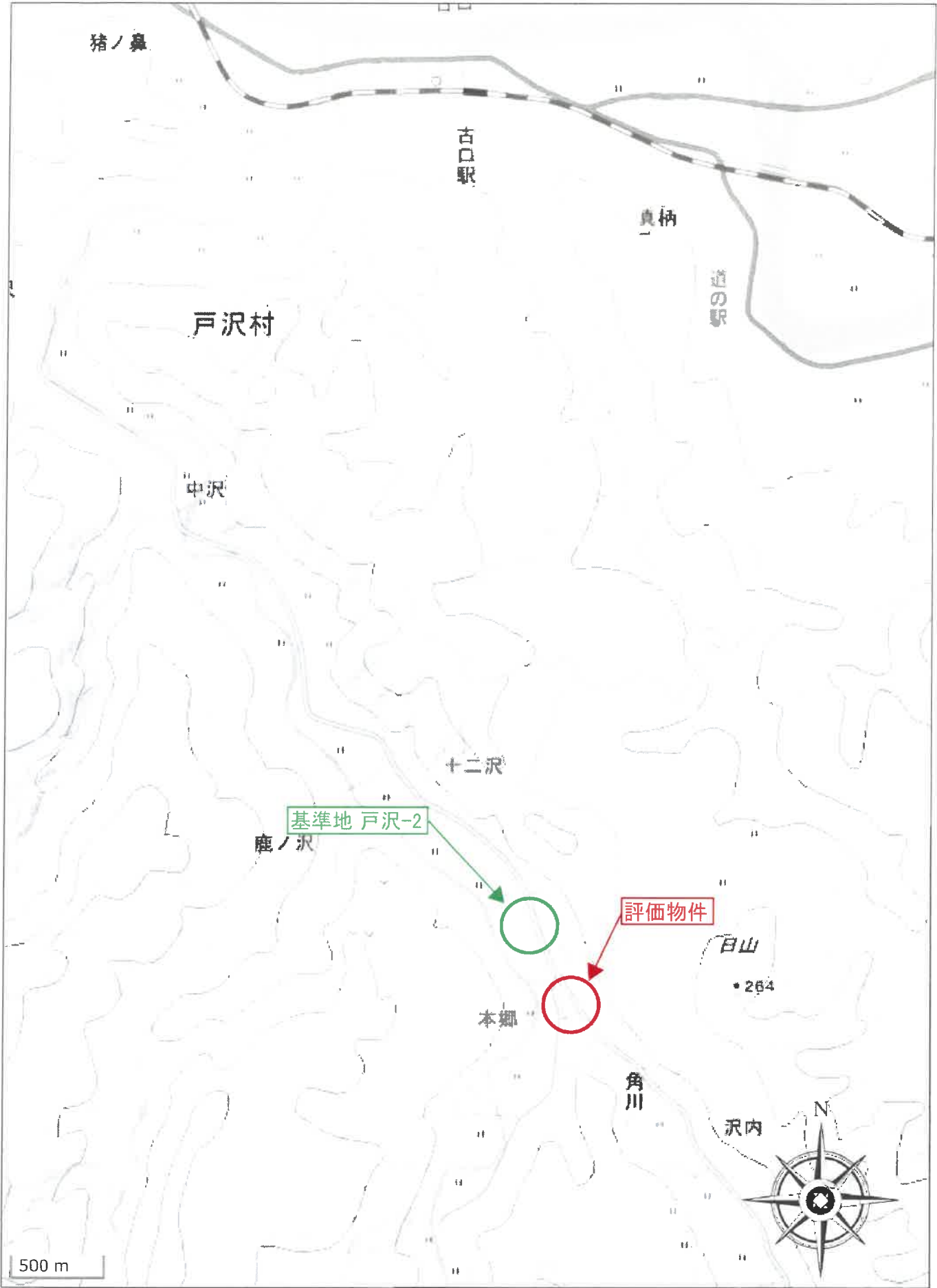
第7 附属資料

- 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

地理院地図

GSI Maps



公図写し

(座標値種別：図上測定) -59121.594



-59371.594 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字角川

請求部	所在	最上郡戸沢村大字角川字上本郷				地番	558番2			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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	昭和56年10月			備付年月日(原図)	昭和58年11月1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5月21日
山形地方法務局新庄支局
登記官

請求番号：22-1
(1/2)

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年3月1日

920605

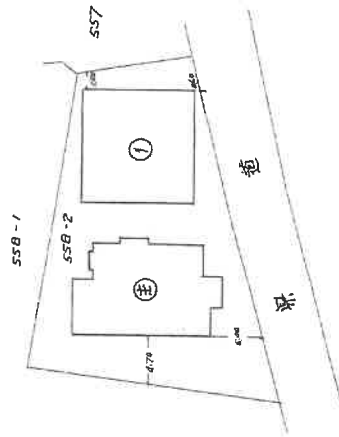
家屋番号 558～2

建物の所在 最上郡戸沢村大字角川字上本郷
558番地2

建築物平面図

床面積計算表

⊕ 1 階			
(1)	5.46 × 1.82 =	9.9372	
(2)	1.82 × 0.30 =	0.5460	
(3)	2.10 × 1.092 =	2.2932	
(4)	0.61 × 2.73 =	1.6653	
(5)	5.915 × 0.91 =	5.3826	
(6)	3.185 × 0.91 =	2.8983	
計		119.8014㎡	
2 階			
(1)	5.915 × 8.19 =	48.4438㎡	
① 1 階			
(1)	1.092 × 1.092 =	1.192464㎡	
2 階			
(1)	1.092 × 5.46 =	5.96232	
(2)	0.61 × 0.91 =	0.5551	
計		60.1783㎡	



(縮小)

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和51年3月1日登記

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5月21日 山形地方方法務局新庄支局 登記官

登記年月日：昭和51年3月1日

909026

2
7
8
5
5

最上郡戸沢村大字角川字上本郷
558番地2

建各階平面圖

 $\frac{2}{2}$

昭和五十六年 三月 十五日

作者

申請人

① 2階

⑤王之階

① / 階

⑤ 階

(長源納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(2/2)

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5月21日 山形地方方法務局新庄支局

令和7年5月21日

山形地方方法務局新庄支局

改訂品目

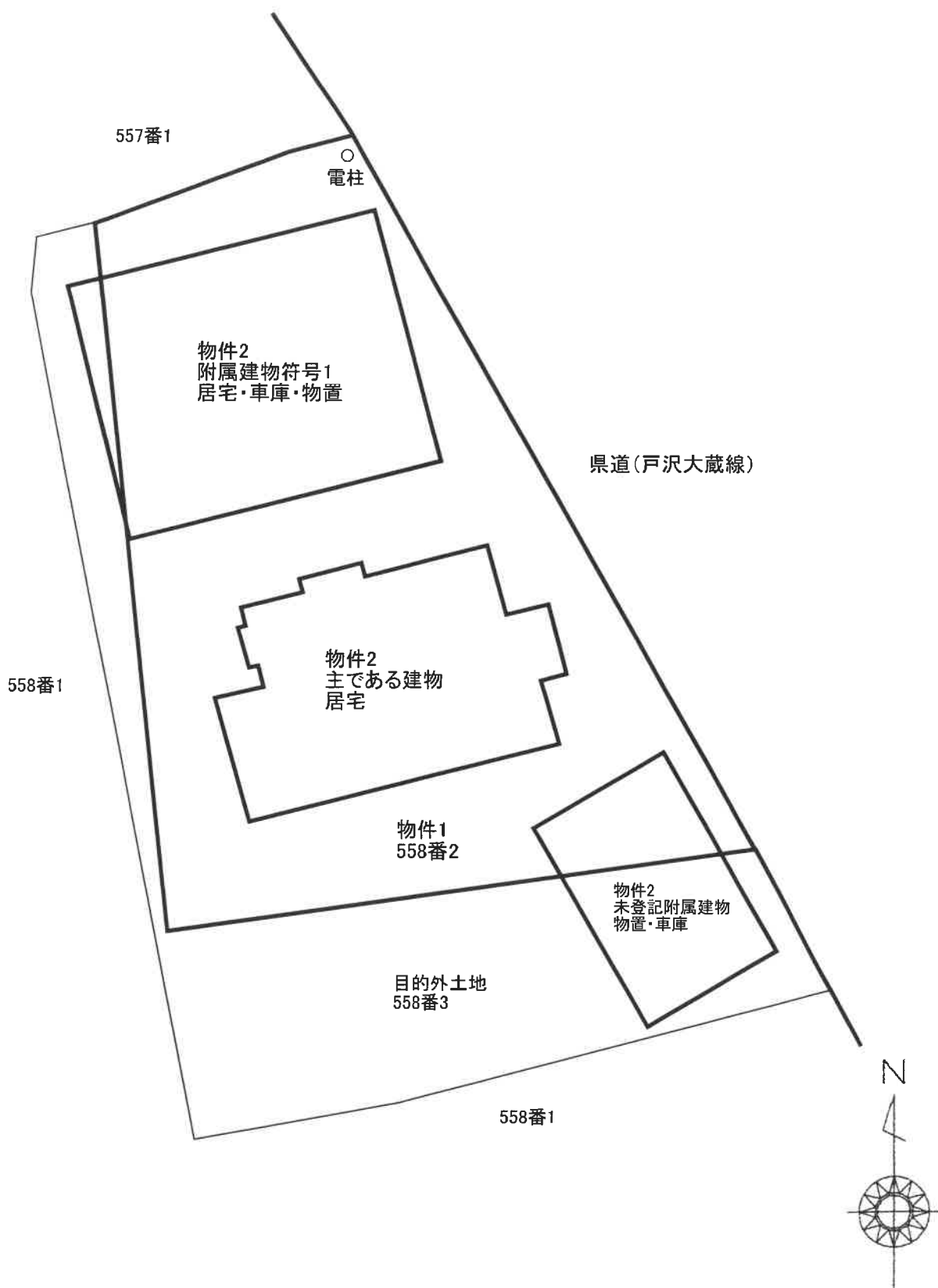
請求番号：22-2

物件2 A3をA4に縮小

建物配置図

(物件1～2)

令和7年(又)第17号



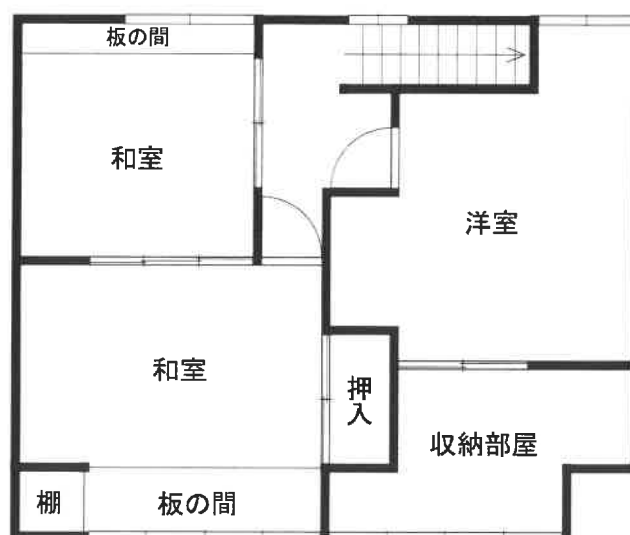
建物間取図

令和7年(又)第17号

(物件2 主である建物)



1階 133.85㎡ (概測面積)

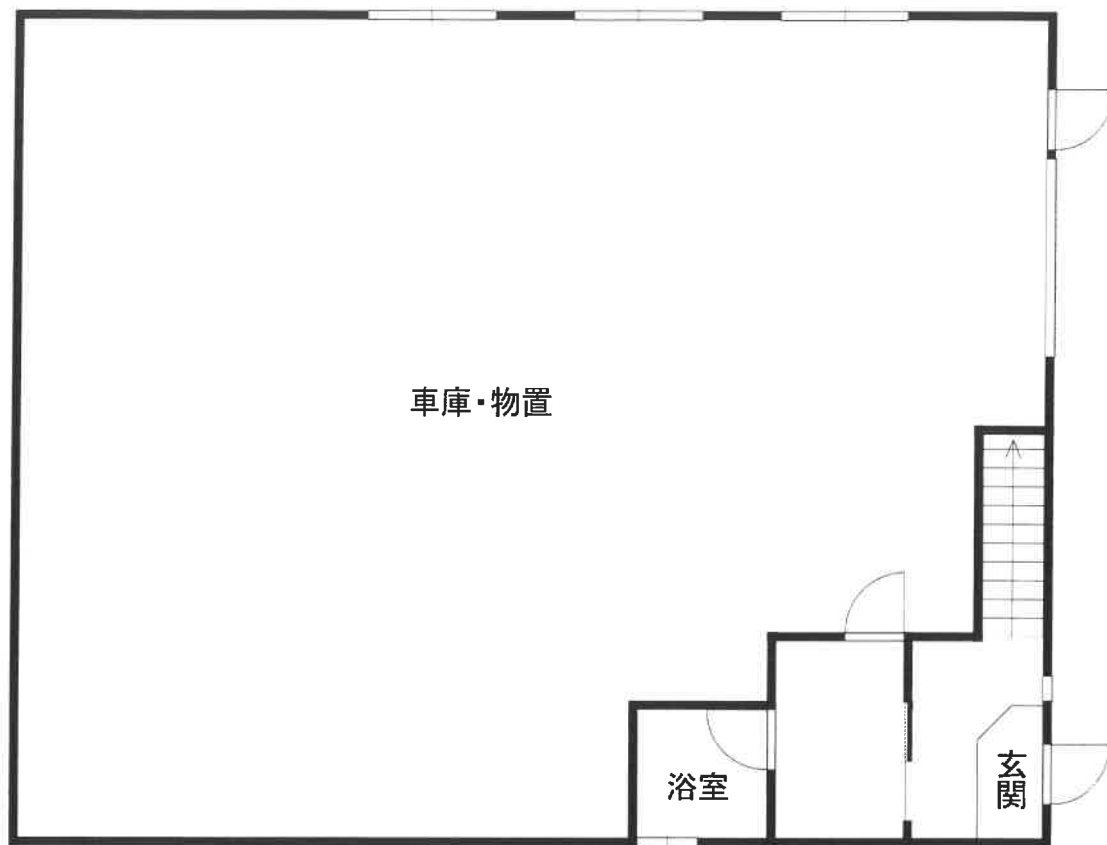


2階 55.04㎡ (概測面積)

建物間取図

(物件2 附属建物符号1)

令和7年(又)第17号



1階 149.05 m^2 (概測面積)



2階 124.21 m^2 (概測面積)

建物間取図

(物件2 未登記附属建物)

令和7年(又)第17号



1階 63.76m² (概測面積)



2階 63.76m² (概測面積)