

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 6月30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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月30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 8年 8月20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 8年 6月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東根市大字猪野沢字楯畑道北 |
| | 地 番 | 1723番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2391.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東根市大字猪野沢字楯畑道北 |
| | 地 番 | 1723番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東根市大字猪野沢字楯畑道北 |
| | 地 番 | 2158番75 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東根市大字猪野沢字楯畑道北 1723番地8 |
| | 家屋 番号 | 1723番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階113.61平方メートル
2階105.46平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 床 面 積 | 1階約167.07平方メートル |



物件目録

2階105.46平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置・車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	57.70平方メートル

(現況)

種 類	物置・事務所
-----	--------



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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1～4】

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1～3】

本件土地上に、以下の売却対象外建物（未登記）が存在する。

種類 物置

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約22平方メートル

2階 約22平方メートル

【物件番号4】

土地所有者Aが占有している。同人の占有権限は使用借権と認める。

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掲載されています。



物 件 目 録

(現況)

種 類 居宅・作業場

床 面 積 1階約167.07平方メートル
2階105.46平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 57.70平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務所

所有者 B



令和7年(ケ)第22号
令和7年 6月19日受理
令和7年 8月29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 東根市大字猪野沢字楯畑道北
地 番 1 7 2 3 番 8
地 目 宅地
地 積 2 3 9 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 東根市大字猪野沢字楯畑道北
地 番 1 7 2 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 4 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 東根市大字猪野沢字楯畑道北
地 番 2 1 5 8 番 7 5
地 目 宅地
地 積 1 5 . 0 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 東根市大字猪野沢字楯畑道北 1 7 2 3 番地 8
家屋 番号 1 7 2 3 番 8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階113.61平方メートル
2階105.46平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置・車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	57.70平方メートル
所有者	B

占有者及び占有権原 (物件1～3 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地にある目的外建物の敷地部分を除いた範囲
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4の建物所有者B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業場
■関係人 (■A (物件1～3の土地所有者) ■B (物件4の建物所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成15年 4月22日 (物件4の建物新築日)
最初の契約日	平成15年 4月22日 (物件4の建物新築日)
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 2年 5月 6日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
平成15年5月にBが物件4の建物を新築する際、土地所有者(Bの実兄でAの夫)から無償で物件1の土地を借りて敷地としたものである。令和2年5月に土地所有者のBの実兄が亡くなった後は、相続人であるAと新たに使用貸借契約を締結し、引き続き物件1～3の土地を借りて占有している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1～3の土地所有者A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
■関係人(■A(占有者) ■B(物件4の建物所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成15年 4月22日 (物件4の建物新築日)
最初の契約日	平成15年 4月22日 (物件4の建物新築日)
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 2年 5月 6日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者B <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
平成15年5月に、物件4の建物の所有者であるBとBの実兄が使用貸借契約を交わし、Bの実兄が無償で物件4の建物を借りて居住していた。令和2年5月に、Bの実兄が死去した後は、相続人のAと新たに使用貸借契約を交わし、Aが無償で物件4の建物に引き続き居住し占有している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1～3 関係)	
所在地	東根市大字猪野沢字楯畑道北
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 22㎡ (概測) 2階 22㎡ (概測)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (Aの夫) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的外建物について、Aの夫がブリーダー業を行っていた時に、事務所兼物置として利用していたが、現在事務所としては利用していない。 2 建物の外に鉄製の階段が設置されているが、錆びていて踏み板が抜け、落ちかかっている箇所がある。 3 建物内に残置物があるが、Aの所有になるもので、第三者所有のものは置いていない。 4 目的外建物について、Aの夫が建築したものであるが、建築時期についてはAは明確には把握しておらず、平成15年4月に物件4の建物が新築された後から、Aが平成18年に転居してくるまでの間に建てられたものであるとのこと。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1～3までの土地について、物件4の建物の敷地とみなし、一体地とする。なお、物件3の土地については、建物は建てられていないが、一体地を含める。
- 2 一体地の西側に、舗装市道があり、一体地の北東側にも未舗装の道路(地番1725番2)があるが、この道路は登記上公衆用道路になっており、建設省の所有(法定外公共物)になっている。東側の境界付近には、法面があり、法面の最下部が境界になっている。南側の境界には水路があることから、境界は明瞭である。なお、東側については、公図上物件1の土地の隣地は河川(猪野沢川)になっているが、物件1の土地の境界には未舗装の道路が存在している。
- 3 一体地の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件1の土地の南側には、カーポートが設置されている。また、物件2の土地には、仮設の物置が2基設置されている。これらはすべてAの所有である。
- 5 物件1の土地の東側、法面の上に、木製のフェンスが張られている(写真④参照)が、これは物件1の東側の境界を示すものではなく、飼育している犬が逃げないように設置したものである。フェンスの一部が、風雪の影響で破損し倒れている。また、物件1の土地上いたるところに同様のフェンスが設置されているが、Aによると、敷地内でブリーダー業を行っていたため、敷地全体を野外のドッグランとするために設置したものであるとのこと。
- 6 物件1の土地上、西側に、電柱が1本建てられているが、所有者を示すプレートが取り外されている。東北電力ネットワーク株式会社に確認したところ、これは物件1の土地所有者が立てたもので、東北電力株式会社等の所有ではなく、敷地利用はしていないとのこと。したがって、電柱ではなく鉄柱というべきもので、所有者はAである。
- 7 物件1の土地上、西側に、物件4の建物の附属建物(符号1)がある。物置・事務所として利用されてきたが、現在は使用されていない。概要(現況)は下記のとおりである。
- 種類 : 物置・事務所 (登記上は「物置・車庫」)
- 構造 : 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積 : 57.70㎡(概測)
- 8 物件1と2の土地に跨って、未登記の目的外建物が建てられているが、物置として利用されている。
- 9 物件4の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 10 物件4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見られない。
- 11 物件4の建物について、Aによると、1階は作業場や犬猫の格納部屋として事業で使用しており、ドッグラン等で使用するテラスも設置されている。2階は居住部分に相当する。

(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 (土地及び目的外建物所有者)	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1～3の土地について、平成15年5月にBが物件4の建物を新築する時、土地所有者の夫とBが使用貸借契約を交わして、Bに無償で貸していました。令和2年5月に夫が亡くなった後、私とBが新しく使用貸借契約を交わして、引き続きBに物件4の建物の敷地として、物件1～3の土地を無償で貸しています。
	3 物件4の建物は、平成15年5月に夫がBと使用貸借の契約を交わし、Bから無償で借りていましたが、令和2年5月に夫が亡くなった後は、私がBと使用貸借の契約を交わして、引き続きBから無償で借りて、住居兼作業場として利用し占有しています。第三者に貸している部分ははありません。
	4 物件4の建物について、雨漏りはありませんが、かなり傷んでいます。2階にある南側の窓は、東日本大震災の後、開け閉めがきつくなり、現在は閉まらなくなっています。
	5 物件4の建物で、亡くなった夫がブリーダー業を行っていて、私も手伝っていました。1階はほぼすべての部屋が商品用の犬猫等の飼育場所として使用していましたので、2階を居住部分にしていました。なお、事業は現在廃業しています。
	6 目的外建物については、物置兼事務所としても使用していましたが、現在は物置として使用しています。所有者は私です。西側にある2つの仮設物置や、東側にあるカーポートについても私の所有になります。
	7 物件4の建物について、水道は井戸水を使用していました。飲料用としては利用できません。
	8 物件4の建物のテラス部分は、主にドッグランとして使用していました。
	9 目的外建物については、夫が建築したものです。建築時期については明確には把握していません。平成15年4月に物件4の建物が建てられて、その後に夫が目的外建物を建てたと思います。私が平成18年に転居してきたときは、すでに建てられていました。
■ B (物件4の建物所有者)	1 私が物件4の建物の所有者ですが、平成15年5月に物件4の建物を新築する際に、敷地となる土地の所有者だった兄(Aの夫)と私が使用貸借契約を交わして、兄から無償で土地を借り、物件4の建物を新築しました。新築後、事情があり私が居住することができなくなったため、兄(Aの夫)と使用貸借契約を交わして、物件4の建物を兄(Aの夫)に無償で貸しています。
	2 令和2年5月に兄が亡くなった後、相続人であるAと使用貸借契約を交わして物件1～3の土地を私が無償で借り、また物件4の建物についても、Aと使用貸借契約を新たに交わして、Aに無償で貸しています。
	3 物件4の主である建物と附属建物について、兄とAが事業でも使用していましたが、第三者には貸していませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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の建物及び目的外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、A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

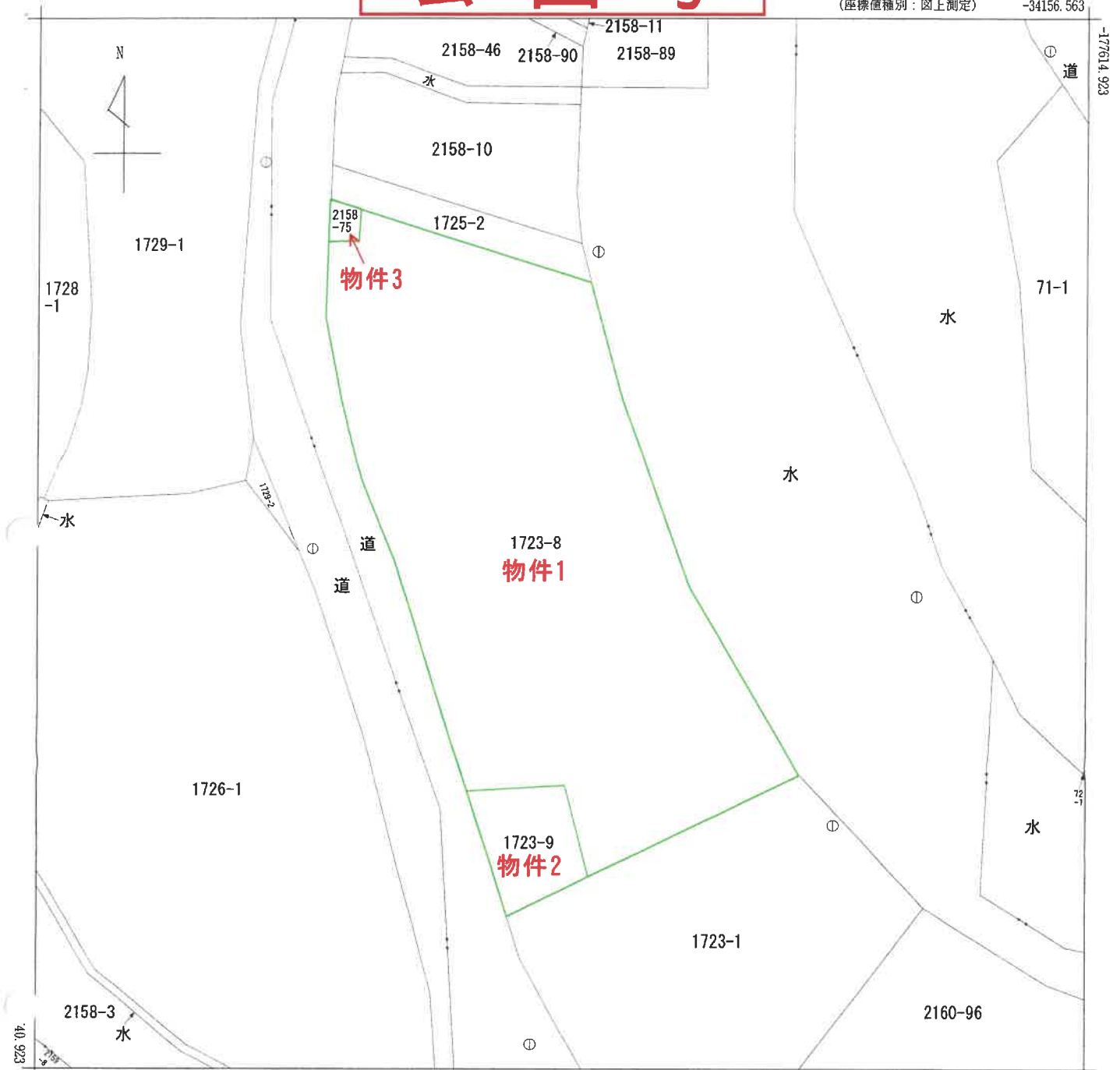
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月26日(木) : - :	執行官室	山形地方法務局村山出張所に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 (7月2日受理)
7年7月28日(月) : - :	執行官室	A及びBに通知を出す。
7年8月4日(月) 15:30-15:40	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路確認、附属建物 確認、目的外建物、仮設物置等有無確認、占有確認
7年8月8日(金) 14:00-15:20	物件所在地	現況調査、評価人立会、建物立入調査、占有調査、 境界調査、目的外建物調査、立会したAとBから陳述 を得る。
7年8月27日(水) 15:15-15:25	執行官室	物件1の土地にある所有者のプレートがない電柱(鉄 柱)について、東北電力ネットワーク株式会社(天童) に架電し、土地所有者の所有であることを確認する。
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

(座標値種別：図上測定)

-34156.563



-34281.563 (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。

地番区域見出
大字猪野沢

請求部	所在	東根市大字猪野沢字楯畑道北			地番	1723番8			
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	地籍図
作成年月日	平成4年12月			備付年月日(原図)	平成7年8月15日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年6月30日
山形地方務局村山出張所
登記官

請求番号：10-4
(1/1)

(11 枚目)

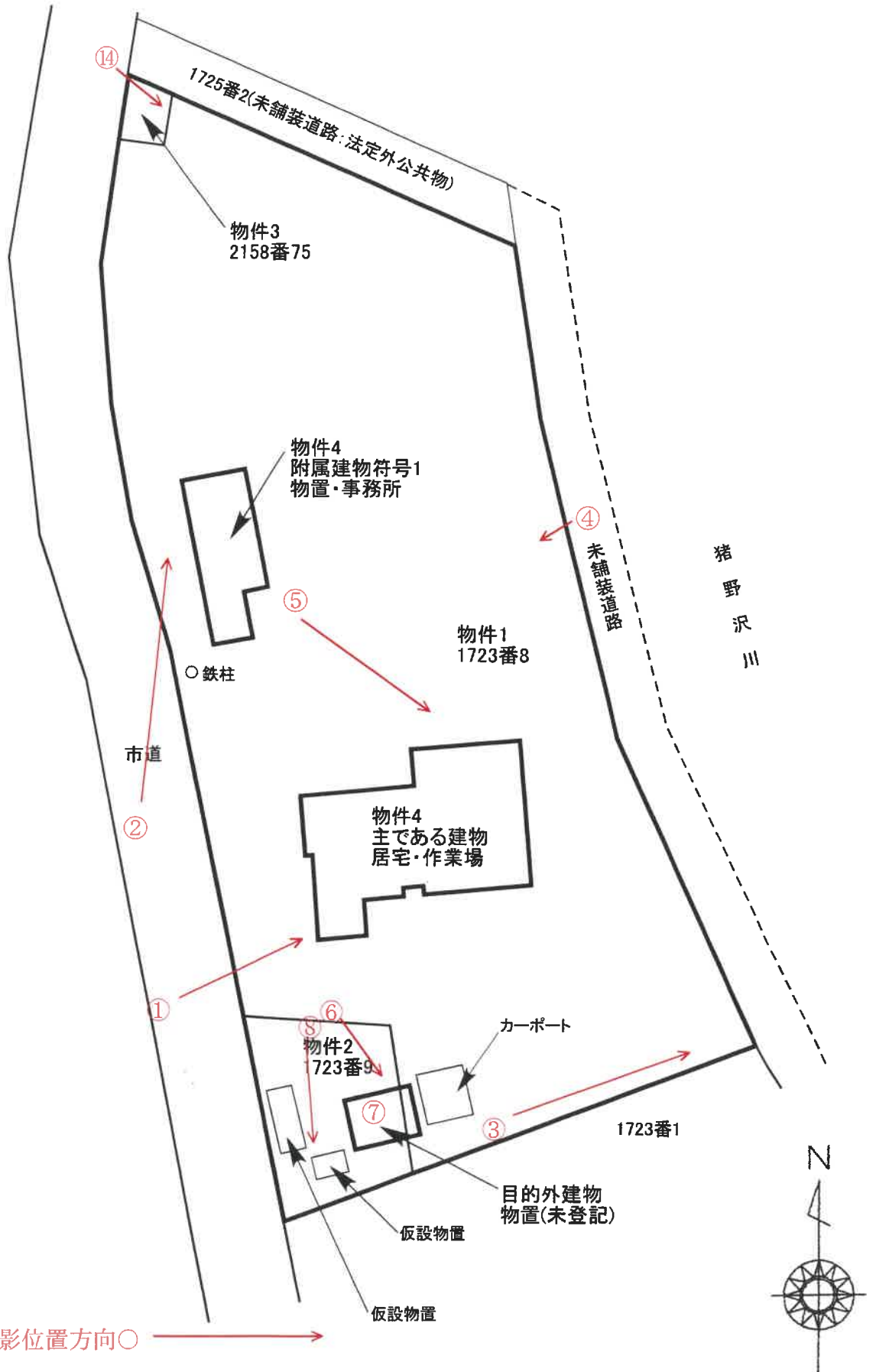
A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第22号

(物件1~4)

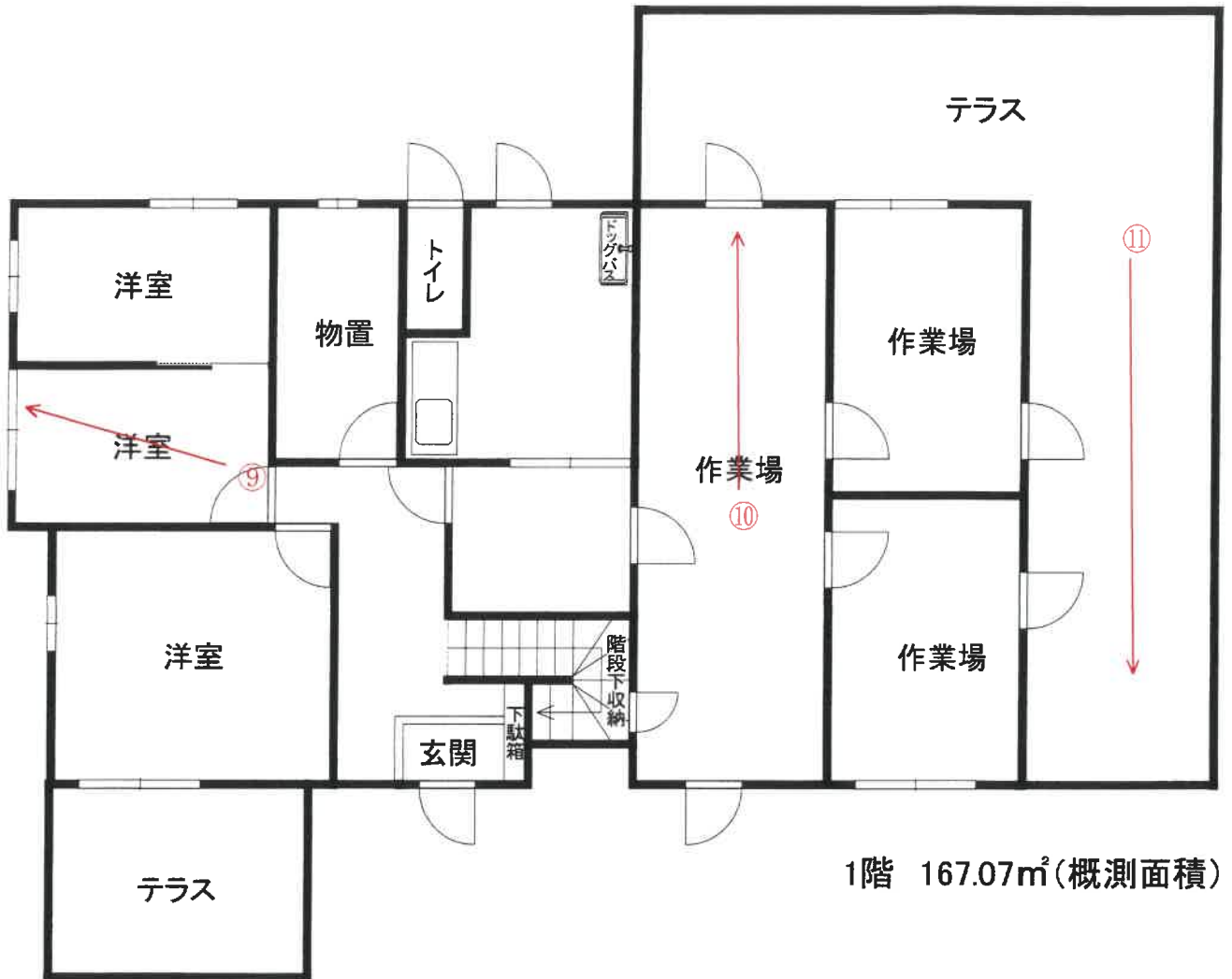


凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

令和7年(ケ)第22号

(物件4 主である建物)



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

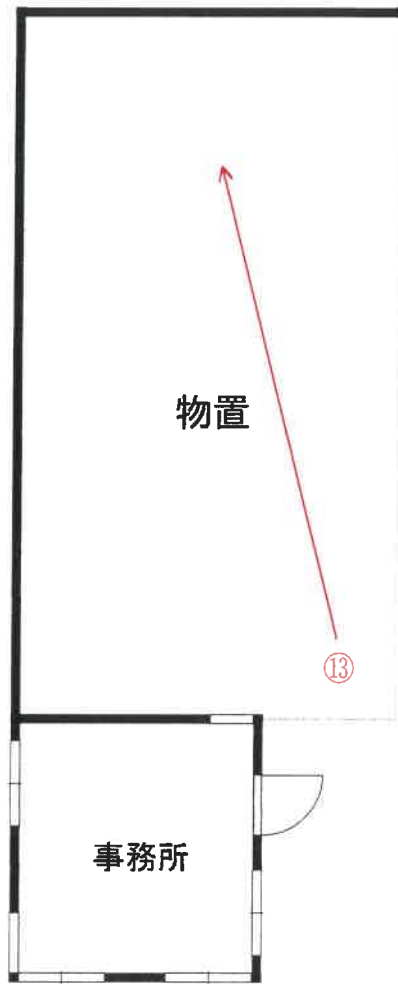
2階 105.46㎡(登記面積)

(14 枚目)

建物間取図

令和7年(ケ)第22号

(物件4 附属建物符号1)



1階 57.70㎡(登記面積)

凡例 : 写真撮影位置方向○————→

(15 枚目)

写真①(建物外観 物件4)



写真②(建物外観 物件4 附属建物)



写真③(物件1 南側境界付近)



写真④(物件1 東側法面上部柵付近)



写真⑤ (物件1 中央部付近)



写真⑥ (目的外建物外観)



写真⑦(目的外建物内部)



写真⑧(仮設物置)



(19 枚目)

写真⑨ (物件 4 1階 洋室)



写真⑩ (物件 4 1階 作業場)



(20 枚目)

写真⑪(物件4 東側テラス)



写真⑫(物件4 2階 キッチン付近)



写真⑬ (物件 4 附属建物内部)



写真⑭ (物件 3 の土地付近)



令和7年(ケ)第22号
令和7年8月8日現地調査
令和7年8月28日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

物件1～4

評価人 不動産鑑定士
高嶋 俊幸

第1 評価額

一括価格	
金 1,958,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,103,000円
物件2(土地)	金 67,000円
物件3(土地)	金 7,000円
物件4(建物)	金 781,000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1～3の土地の内訳価格は、物件4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	東根市大字猪野沢字楯畑道北 1723番8 宅地 2,391.00㎡	同左	
2	所在地番 地目 地積	東根市大字猪野沢字楯畑道北 1723番9 宅地 146.00㎡	同左	
3	所在地番 地目 地積	東根市大字猪野沢字楯畑道北 2158番75 宅地 15.00㎡	同左	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東根市大字猪野沢字楯畑道北 1723番地8 1723番8 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 113.61㎡ 2階 105.46㎡ 延床面積 219.07㎡	1階	約167.07㎡ 約272.53㎡
	種類 構造 床面積	附属建物符号1 物置・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 延床面積 57.70㎡	物置・事務所	
番号	特記事項			
1～2	物件2並びに物件1の南側の土地に、未登記の目的外建物が1棟存する。軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、物置、1階約22㎡、2階約22㎡、合計約44㎡(概測面積)、建築時期は不明である。所有者は土地所有者Aである。			
4	物件4の主である建物について、南西側並びに北東側が増築されていることから、1階部分の面積については、概測面積である167.07㎡を採用した。 また、物件4の主である建物の現況は居宅・作業場、物件4の附属建物符号1の現況は物置・事務所である。			

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)

<物件1～3>

位置・交通	JR奥羽本線「神町」駅の南東方約7,400m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	農地、原野が広がる中に、一般住宅等が散見される地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	2,552.00㎡ (登記簿記載数量) 西側間口約88m、奥行約32m(公図による) 略長方形 三方路画地 特になし
接面道路	西側で幅員約7m舗装市道(楯畑1号線)に接面し、当該道路とは概ね等高に接面している。 また、北東側及び東側で幅員約3.5m未舗装道路に接面し、北側道路とは概ね等高に接面するが、東側道路とは最大約3m程高く接面する。	
土地の利用状況等	物件1～3の土地は、物件4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1～3の土地について、西側は市道、北東側及び東側は未舗装の道路、南側は水路が存する。 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 : なし ※井戸水を利用 下水道 : なし ※個別浄化槽を利用 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	<p>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。</p>
地 下 埋 設 物	<p>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。</p>
自 然 災 害 等	<p>東根市洪水ハザードマップによると、評価物件は浸水想定区域並びに土砂災害警戒区域等の指定は受けていない。</p>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1の西側には、土地所有者であるA所有の鉄柱が1本存する。 ・ 物件1の南側の土地にカーポートが1棟、物件2の土地に仮設物置が2棟存する。土地所有者Aが所有している。

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

<物件4> 家屋番号 1723番8

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15年4月22日 新築 経過年数 : 約22年 経済的残存耐用年数 : 約1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 : ビニールクロス等 床 : フローリング、コンクリート等 設備 : キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	1階部分について、テラス等の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272.53㎡を採用した。
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅・作業場 間取り : 附属資料間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者はBであるが、現在、土地所有者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。 全体的に維持管理の状況が劣るため、一部で壁のクロスや床材の汚れや破損等が見受けられる。 (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4 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 : 平成15年4月22日 新築 経過年数 : 約22年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : 板張り
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、建物の延床面積は登記面積を採用した。
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 物置・事務所 間取り : 附属資料間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者はBであるが、現在、土地所有者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。

第5 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(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	1,900円/㎡	0.71	2,391.00㎡	1.00	3,225,000円
2	1,900円/㎡	0.71	146.00㎡	1.00	197,000円
3	1,900円/㎡	0.71	15.00㎡	1.00	20,000円

総額については、1千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 天童-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,160\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9 / 100 \times 100 / 103.0 \times 100 / 406.0 \approx 1,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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(南)+3

◇地域格差: 街路条件、環境条件、行政的条件格差を考慮した。

イ 個別格差 : 標準的な画地に対して規模が大きい -30
三方路 +1

ウ 地 積 : 登記数量による。

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
4	150,000円/m ²	272.53m ²	0.043	1,758,000円
4 附属建物 符号1	100,000円/m ²	57.70m ²	0.043	248,000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4>

経過年数 約22年、経済的残存耐用年数 約1年、観察減価なしと判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} / \text{総耐用年数 } 23\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 0\%) \\ &= 0.043 \end{aligned}$$

<物件4 附属建物符号1>

経過年数 約22年、経済的残存耐用年数 約1年、観察減価なしと判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} / \text{総耐用年数 } 23\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 0\%) \\ &= 0.043 \end{aligned}$$

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	3,225,000円	物件4 0.995	0.05	使用借権	160,000円
		目的外建物 0.005	0.05	敷地占有利益	1,000円
2	197,000円	物件4 0.185	0.05	使用借権	2,000円
		目的外建物 0.815	0.05	敷地占有利益	8,000円
3	20,000円	物件4 1.00	0.05	使用借権	1,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 建物の配置、現実の利用状況等を鑑み、判定した。
物件4は、物件1の一部、物件2の一部、物件3を土地利用権等の範囲と判定した。
目的外建物は、物件1の一部、物件2の一部を土地利用権等の範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件1～3並びに目的外建物が存する敷地部分の土地利用権等割合について、敷地占有利益と判定し、その割合を5%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	3,225,000円	－ 161,000円	－	－	0.60	0.60	1,103,000円
2	197,000円	－ 10,000円	－	－	0.60	0.60	67,000円
3	20,000円	－ 1,000円	－	－	0.60	0.60	7,000円
4	2,006,000円	＋ 163,000円	－	1.00	0.60	0.60	781,000円
一括価格(合計)							1,958,000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：評価物件は犬や猫のブリーダー業を行っていた物件であり、東根市内中心部から距離が離れた都市計画区域外に立地し、不動産市況が低調であることから判断して、市場性修正が必要であると判断した。

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 : 天童-5
所 在 : 山形県天童市大字山口字下組2148番外1筆
価 格 : 8,160円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「乱川」駅の東方約3,800m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 913㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南5.5m舗装市道
区 域 区 分 : 市街化調整区域、建蔽率70%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅のほか一般住宅が介在する農家集落地域

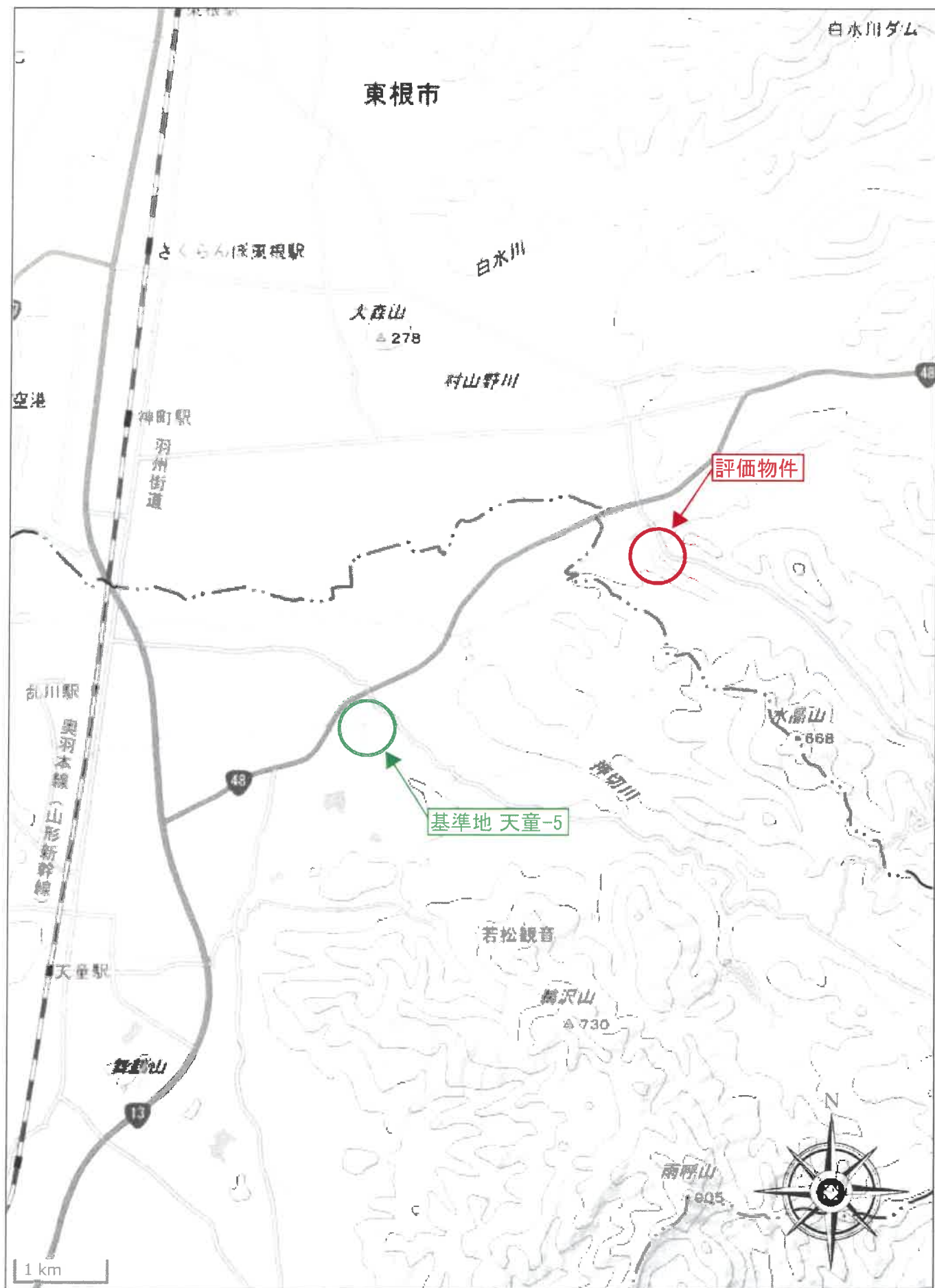
第7 附属資料

- 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

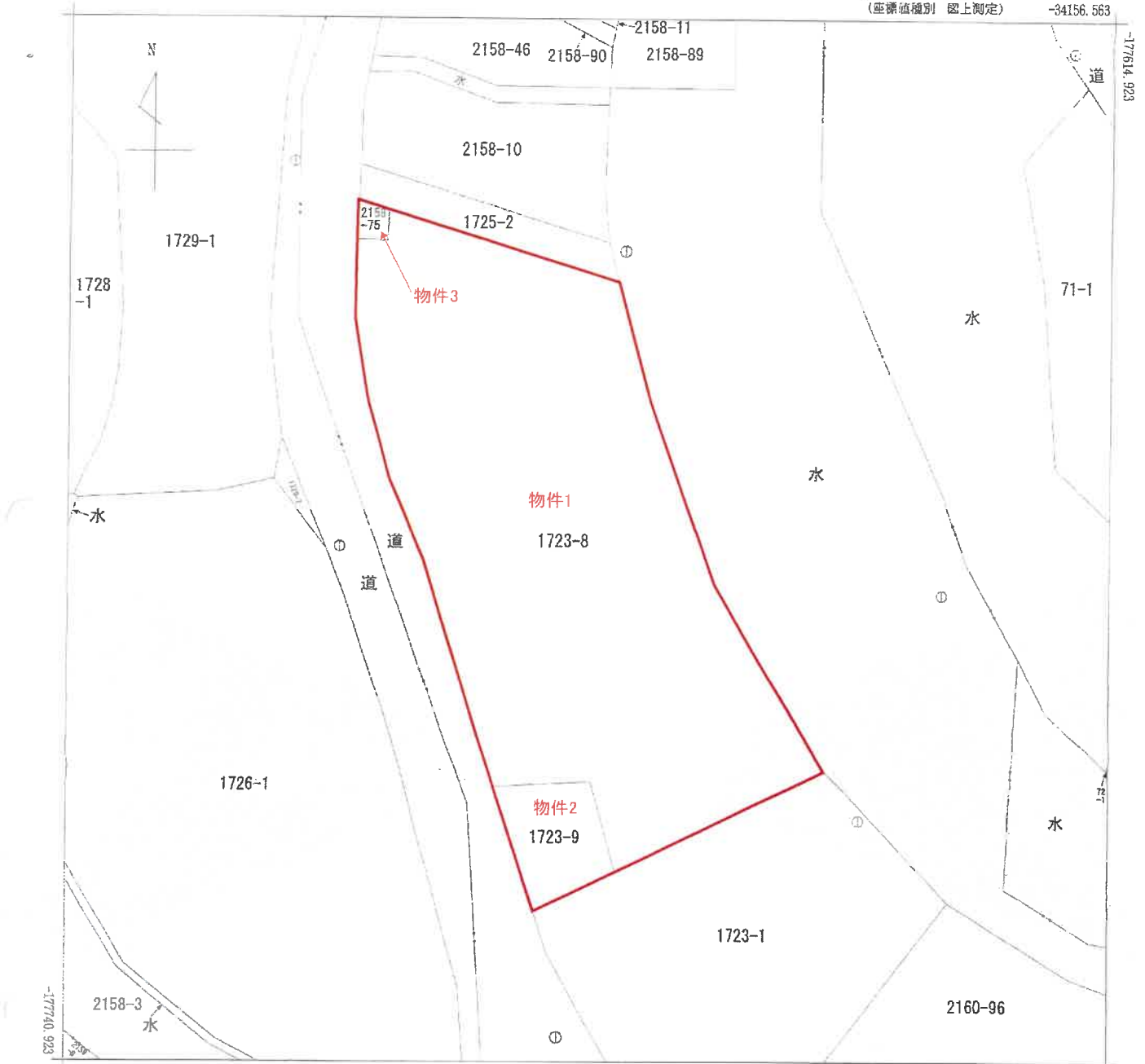
地理院地図

GSI Maps



公図写し

(座標値種別 図上測定) -34156.563



-34281.563 (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。

地番区域見出
大字猪野沢

請求部	所在	東根市大字猪野沢字楯畑道北				地番	1723番8			
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	地籍図
作成年月日	平成4年12月			備付年月日(原図)	平成7年8月15日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(山形地方法務局村山出張所管轄)

令和7年5月15日

仙台法務局

地図整理番号: M97976

登記官



物件1~3 A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年5月15日

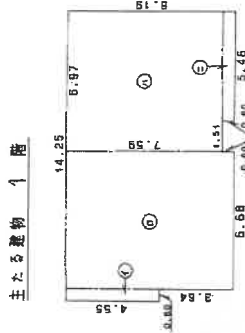
535194

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1723番8

建物の所在 東根市大字猪野沢宇幡畑道北1723番地8



床面積

- ① 0.60 x 4.55 = 2.7300
- ② 6.69 x 7.19 = 48.0992
- ③ 6.87 x 7.59 = 52.0523
- ④ 5.46 x 0.60 = 3.2760

計 113.6175

床面積 113.61㎡



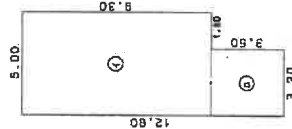
床面積

- ① 0.91 x 3.64 = 3.3124
- ② 12.74 x 7.59 = 96.6966
- ③ 3.64 x 0.60 = 2.1840
- ④ 5.46 x 0.60 = 3.2760

計 105.4690

床面積 105.46㎡

附属建物 (符1)

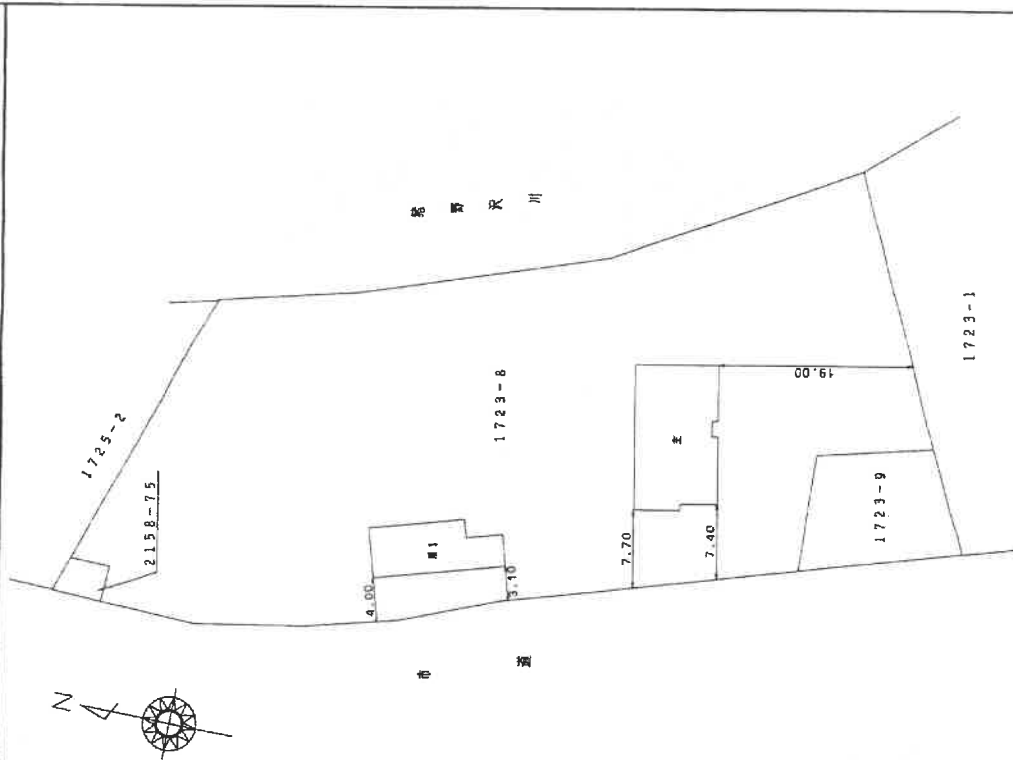


床面積

- ① 5.00 x 9.30 = 46.5000
- ② 3.20 x 3.50 = 11.2000

計 57.7000

床面積 57.70㎡



作製者

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)

平成15年5月15日登記

地図整理番号：M97977

物件4 A3をA4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ら。 (山形地方支務局村山出張所管轄)

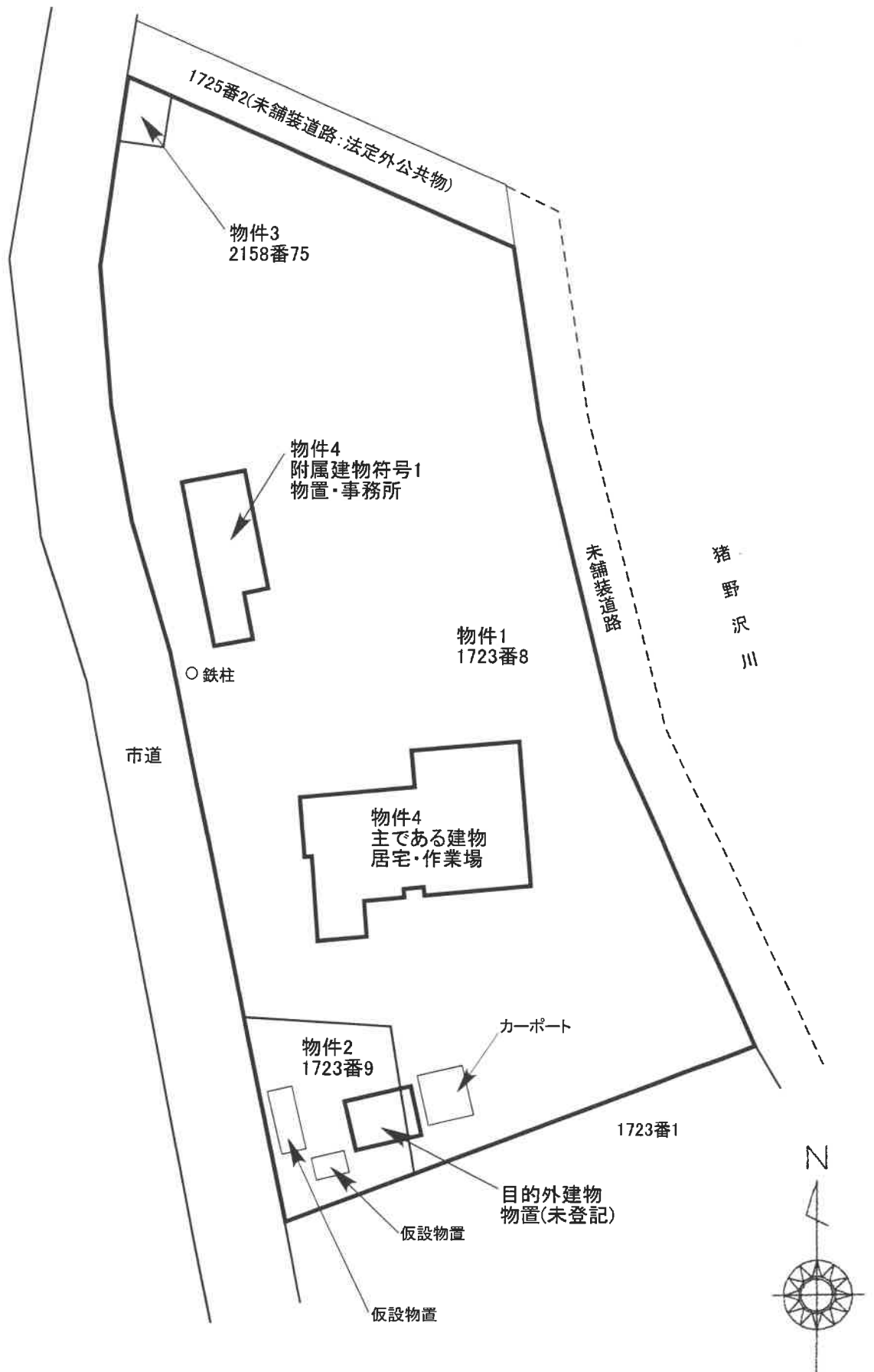
令和7年5月15日 仙台支務局

登記官

建物配置図

(物件1～4)

令和7年(々)第22号



※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

建物間取図

(物件4 主である建物)

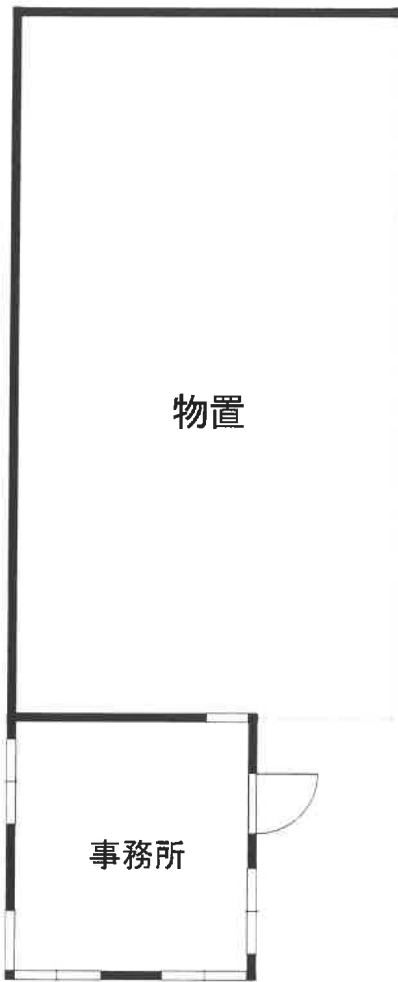
令和7年(ケ)第22号



建物間取図

令和7年(ケ)第22号

(物件4 附属建物符号1)



1階 57.70m²(登記面積)