

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 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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 3 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 9 月 24 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 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）
1～4	8,260,000 6,608,000	一括	1,652,000	364,580	0
1	1,540,000				
2	190,000				
3	2,030,000				
4	4,500,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字入生田字川北 | |
| | 地 番 | 9 3 7 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 6 7. 5 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字入生田字川北 | |
| | 地 番 | 3 0 5 2 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 3. 0 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字入生田字川北 | 9 3 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 3 7 番 2 の 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 9. 9 5 平方メートル
2 階 7 4. 4 7 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字入生田字川北 | 9 3 7 番地 2、3
0 5 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 3 7 番 2 の 2 | |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 3. 7 7 平方メートル
2 階 1 9 3. 7 7 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 1 2 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 3、4】

本件各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 東置賜郡高畠町大字入生田字川北
地 番 9 3 7 番 2
地 目 宅地
地 積 7 6 7 . 5 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 東置賜郡高畠町大字入生田字川北
地 番 3 0 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 9 3 . 0 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 東置賜郡高畠町大字入生田字川北 9 3 7 番地 2
家屋 番号 9 3 7 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 9 . 9 5 平方メートル
2 階 7 4 . 4 7 平方メートル

所有者 B

4 所 在 東置賜郡高畠町大字入生田字川北 9 3 7 番地 2、3
0 5 2 番地 1
家屋 番号 9 3 7 番 2 の 2
種 類 店舗・倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 3 . 7 7 平方メートル
2 階 1 9 3 . 7 7 平方メートル

所有者 株式会社杉森商会



令和8年(ケ)第4号
令和8年3月11日受理
令和8年4月23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 東置賜郡高畠町大字入生田字川北
地 番 9 3 7 番 2
地 目 宅地
地 積 7 6 7 . 5 4 平方メートル
所有者 A

2 所 在 東置賜郡高畠町大字入生田字川北
地 番 3 0 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 9 3 . 0 8 平方メートル
所有者 A

3 所 在 東置賜郡高畠町大字入生田字川北 9 3 7 番地 2
家屋 番号 9 3 7 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 9 . 9 5 平方メートル
2 階 7 4 . 4 7 平方メートル
所有者 B

4 所 在 東置賜郡高畠町大字入生田字川北 9 3 7 番地 2、3
0 5 2 番地 1
家屋 番号 9 3 7 番 2 の 2
種 類 店舗・倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階193.77平方メートル
2階193.77平方メートル

所有者 株式会社杉森商会

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山形県東置賜郡高畠町大字入生田937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(B) 同（株式会社杉森商会） Bが、物件1の土地に下記建物を所有し占有している。 株式会社杉森商会が、物件1と2の土地に、物件4の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(B) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を居宅（空き家の状態で）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 支部 平成 年 月 日 年()第 号			
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	山形県東置賜郡高畠町大字入生田937番地		
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(株式会社杉森商会) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を店舗兼倉庫(空き店舗兼倉庫)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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部(物件1)	☒ 全部(物件2) ☒ 一部(物件1)
占有者		☐ 債務者 ☒ B(物件3の建物所有者)	☐ 債務者 ☒ 株式会社杉森商会(物件4の建物所有者)
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A(土地所有者)、B(物件3の建物所有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ A(土地所有者)、B(物件4の建物所有者の代表者代表取締役)、同社の破産申立代理人Cの法律事務所の担当者)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成12年10月24日(物件3の建物新築日)	平成12年10月24日(物件4の建物新築日)
最初の契約等	契約日	年 月 日	平成12年10月 日頃
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成12年 10月 日から ☒ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ※期間は不明
更新の種類		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ※不明
	貸主	☒ 所有者A ☐ その他()	☒ 所有者A ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者B ☐ その他()	☒ 占有者(株式会社杉森商会) ☐ その他
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月 金40,000円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「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	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
			賃貸借契約書については、関係者は保有していないため、契約内容の詳細は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1と2の土地は、物件3と4の建物の敷地として、一体的に利用されている。
- 2 一体地の北側で、幅員約12mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面しており、西側では、幅員約5m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。物件1の東側には、コンクリートの擁壁と石垣が設置されており、境界は明瞭である。また、南側には、ブロック塀と石垣があり、境界は明瞭である。
- 3 物件1と2の土地は、隣地所有者と境界争いはない。また、Bと株式会社杉森商会以外の第三者には貸してはいない。
- 4 土地上の定着物としては、物件1の土地には、庭木、庭石、電気の引込み鉄柱、コンクリート基礎のある広告塔、ブロック塀、板塀、門柱、石垣等があり、物件2の土地には、ブロック塀がある。また、物件3の建物の西側には、木材等の保管場所として利用している下屋がある。
- 5 物件3の建物は、Bが居宅(空き家)として使用し、占有している。なお、Bは令和8年4月上旬まで居住していた。第三者には貸していない。
- 6 物件3の建物は、築後26年経過しているが、外壁には目立った傷やひびはない。建物内部についても、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はない。
- 7 物件3の建物内に残置されている目的外動産は、Bと占有補助者のAの所有物であり、第三者所有のものは置いていない。
- 8 物件3の建物内で、ペットは飼っていなかったため、壁や柱に引っかき傷はない。
- 9 物件4の建物は、令和7年まで株式会社杉森商会の店舗兼倉庫として利用していたが、現在は空き店舗となっている。第三者には貸していない。
- 10 物件4の2階の1室の天井に、雨漏りの痕が残っている。床の軋み等は見られない。
- 11 物件4の1階の事務所内には、コピー機やパソコン、プリンター、電話機、事務机等の目的外動産が置かれているが、リース物件はなく、すべて株式会社杉森商会の所有物である。
- 12 物件4の建物の敷地の占有権限について、土地所有者のAによると、当初は建物所有者の株式会社杉森商会と賃貸借契約を交わしたが、毎月地代は受領していなかったと陳述している。また、賃貸借契約書は見当たらなかった。この件については、同社の代表者代表取締役であるBと、破産申立代理人Cの法律事務所の担当者からも聞き取り調査を行った。その結果、同社の決算書の貸借対照表には、無形資産として借地権が計上されていることが判明したため、賃貸借契約が存在していることは事実と思われるが、同社の直近3か年の損益計算書には、地代の支払いの計上はなく、A個人の確定申告書にも不動産収入は計上されていない。Bは、賃貸借契約書は見たことがないと陳述し、破産申立代理人Cの法律事務所の担当者からも、賃貸借契約書は預かっていないとの陳述があった。これらの事実を総合的に勘案すると、実質的には使用貸借に近い状態で土地を借りていたといえるが、当初交わしたと思われる賃貸借契約が解除されている明確な事実はないため、占有権限については、賃貸借とする。

(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 (土地所有者)	1 私は物件1と2の土地の所有者ですが、隣地所有者と境界争いはありません。物件1と2の土地には、物件3の建物と物件4の建物が建てられており、物件3の建物は居宅として4月上旬まで、私とBが居住していましたが、今は空き家になっています。第三者に貸してはいません。 2 物件3の建物の所有者はBであり、使用貸借にて無償で貸していました。物件4の建物の所有者は株式会社杉森商会で、Bが代表者代表取締役です。同社とは当初、賃貸借契約を交わして、物件1と2の土地を貸していましたが、同社の業績不振もあり、無償で貸していました。当初定めた地代は月40,000円だったと思いますが、賃貸借契約がなく、正確にいくらで貸していたかは覚えていません。 3 物件3の建物には、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はありませんが、物件4の建物は、2階の1室の天井に雨漏りの痕があります。 4 物件3の建物内にある目的外動産は、私とBの所有物です。転居してまだ10日ぐらいしか経っていないので、全部運び出せていません。物件4の建物内にある事務机やパソコン、コピー機、プリンター等はすべて株式会社杉森商会の所有物で、リース物件はありません。第三者のものを置いてはいません。
B (物件3の建物所有者で物件4の建物所有者の法人の代表者代表取締役)	1 私は株式会社杉森商会の代表者代表取締役です。物件3の建物は居宅ですが、使用貸借にてAから無償で借りていました。物件4の建物については、物件1と2の土地を敷地とする賃貸借契約をAと交わして借りていましたが、賃貸借契約書は見たことがありません。また、同社の業績が良くなかったこともあり、地代は支払っていませんでした。
株式会社杉森商会の破産申立代理人Cの法律事務所の担当者	1 株式会社杉森商会は、当事務所のC弁護士が破産申立代理人となりました。同社から、契約書等の書類は預かっていますが、土地の賃貸借契約書は預かってはいません。

(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 物件1と2の土地及び物件3と4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3と4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、物件3は、建物所有者Bが居宅（空き家の状態で）として占有し、物件4は建物所有者株式会社杉森商会在が店舗兼倉庫（空き店舗兼倉庫の状態）として占有していると認定した。

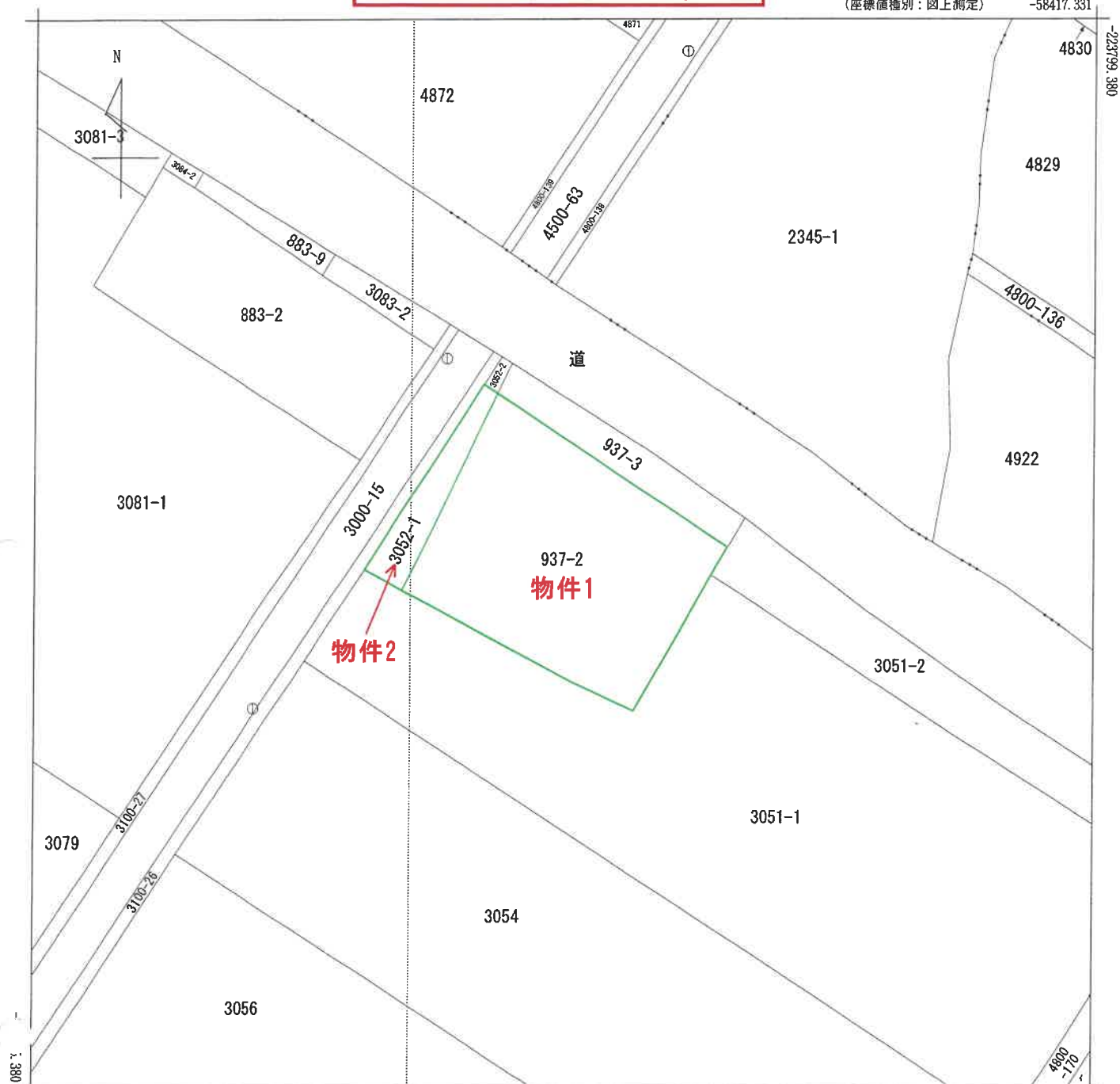
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
8年3月18日 (水) 12:40-12:50	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9日 (木) : - :	執行官室	A、B、株式会社杉森商会宛に通知を出す。
8年4月10日 (金) : - :	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 4月15日)
8年4月15日 (水) 13:20-15:30	物件所在地	現況調査、建物立入調査、評価人同行なし、占有調査、目的外動産確認、定着物調査、立会いしたAとBから事情を聞く。
8年4月17日 (金) 10:10-10:25	執行官室	株式会社杉森商会の占有権限の調査として、同社の破産申立代理人である法律事務所(米沢市)に架電し、担当者から陳述をえる。
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

-58417.331



-58542.331 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

十字魚圖

A 大字龜岡

大字入生田

請 求 部 分	所 在 東置賜郡高畠町大字入生田字川北					地 番 937番2				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成10年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成11年3月11日		補 事 記 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8年4月13日

山形地方法務局米沢支局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(10 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成12年3月23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8年4月13日

山形地方延務局米沢支局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

304393

前 937-2・後・新

地 番 (A) 937-2
(B) 937-3

土地の所在 東置賜郡高島町大字入生田宮川北

地 積 測 量 図

道 路



境界線の種類
⑦ プラスチック杭
⑧ 鎖

A 937-2

902.43 - 1074.8829050 = 72

作 製 者

平成12年1月28日(作製)

嘱 託 者

縮尺

1/500

平成12年3月23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8年4月13日 山形地方支務局米沢支局

登記官

1枚目と同様

304399

地番 B937
土地の所在 東置賜郡高田町八丁大字田字川北

基準面積計算書

NO	測点	X	Y	DY	X*DY
1	PM216	-224169.926	-58162.668	-7.165	1606177.519790
2	C40-601	-224166.452	-58160.714	9.281	-2080488.841012
3	C40-653	-224158.506	-58171.949	27.447	-6152478.514182
4	K0126	-224148.105	-58188.161	17.881	-4007992.265505
5	PM215	-224151.641	-58189.830	-3.691	827343.706931
6	NO.34R	-224155.250	-58184.470	-21.951	4920431.892750
7	NO.35R	-224166.419	-58167.879	-21.802	4887276.267038

倍面積
面積

269.765810
134.8829050

地積

134.8829 ㎡

A 3 判→A 4 判に縮小

登記年月日：平成12年3月23日

公用

304781

前 3052・後・新

地 番 前 3052-1
B 3052-2

土地の所在

東置賜郡高島町大字入田山田北

地 積 測 量 図

1/2

道路

40-454
K016
M11
M12
M13
M14
M15
M16
M17
M18
M19
M20
M21
M22
M23
M24
M25
M26
M27
M28
M29
M30
M31
M32
M33
M34
M35
M36
M37
M38
M39
M40
M41
M42
M43
M44
M45
M46
M47
M48
M49
M50
M51
M52
M53
M54
M55
M56
M57
M58
M59
M60
M61
M62
M63
M64
M65
M66
M67
M68
M69
M70
M71
M72
M73
M74
M75
M76
M77
M78
M79
M80
M81
M82
M83
M84
M85
M86
M87
M88
M89
M90
M91
M92
M93
M94
M95
M96
M97
M98
M99
M100

937-2

3100
-26

A

3051

A 3052-1

22.40 - 2.0105295 = 20.3894705

作製者

平成12年1月26日(作製)

嘱託者

縮尺

1/500

平成12年3月23日登記

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8年4月13日

山形地方事務局米沢支局

登記官

(13 枚目)

請求番号：19-4

(1/2)

1枚目と同様
304782

有座標面積計算書

地番 B305
土地の所在 東京都

人生田字川北

NO	測点	X	Y	DY	X*DY	L
1	PW215	-224151.641	-58189.830	-3.235	725130.558635	3.910
2	K0126	-224148.105	-58188.161	-0.513	114987.977865	1.383
3	C40-654	-224147.346	-58189.317	3.235	-725116.664310	3.850
4	PW214	-224150.587	-58191.396	0.513	-114989.251131	1.888

倍面積
面積
地積

12.621059
6.3105295
6.3105 m²

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8年4月13日

山形地方支務局米沢支局

登記官

登記年月日：平成12年10月26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4月13日 山形地方法務局米沢支局

登記官

(15 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

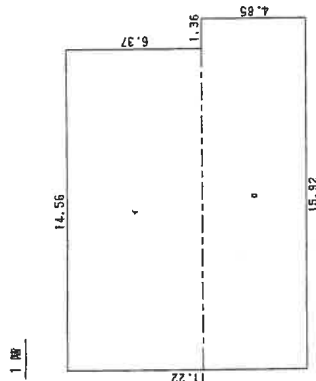
351579

各階平面図

建物図面
各階平面図

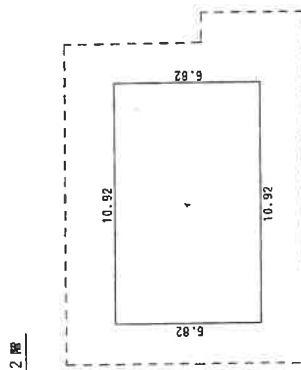
家屋番号 937番2の1

建物の所在 東置賜郡高島町大字入生田字川北 937番地2



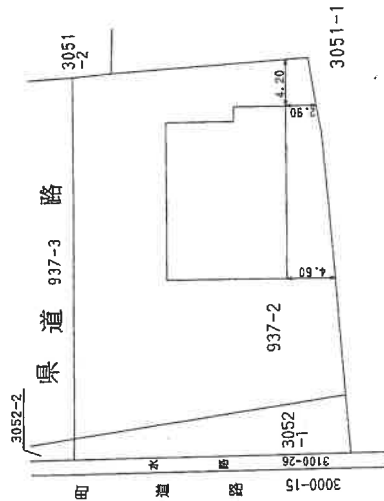
求積表

イ	14.56 X	6.37 =	92.7472
ロ	15.92 X	4.65 =	77.2120
合計			169.9592
床面積			169.95㎡



求積表

イ	10.92 X	6.82 =	74.4744
合計			74.4744
床面積			74.47㎡



作製者

0月24日(作製)

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12年10月26日登記

請求番号：19-5

登記年月日：平成12年10月26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4月13日

山形地方方法務局米沢支局

登記官

(16 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

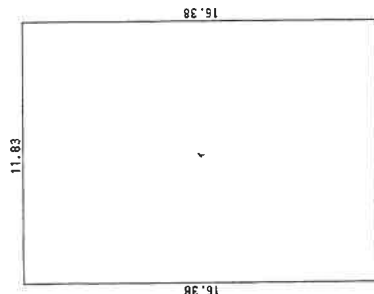
351580 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 937番2の2

建物の所在 東置賜郡高島町大字入生田字川北 937番地2 3052番地1

1 階

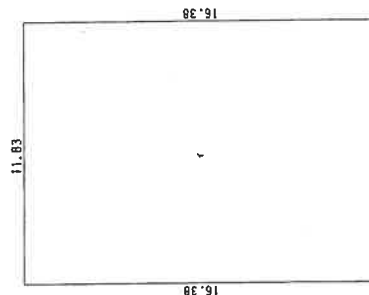


11.83

求積表

イ	11.83 X 16.38 =	193.7754
合計		193.7754
床面積		193.77㎡

2 階



11.83

求積表

イ	11.83 X 16.38 =	193.7754
合計		193.7754
床面積		193.77㎡

(百圓単位)

作製者

10月24日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

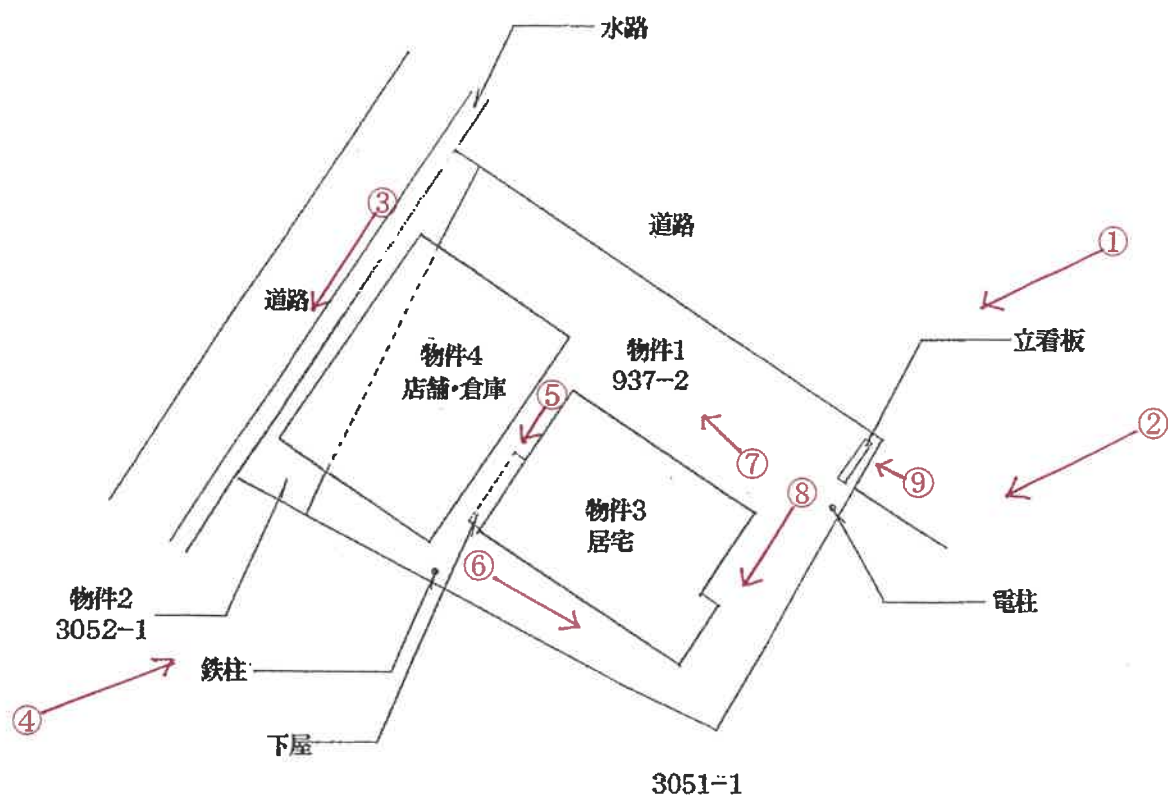
印

平成12年10月26日 登記

請求番号：19-6

土地建物位置関係図

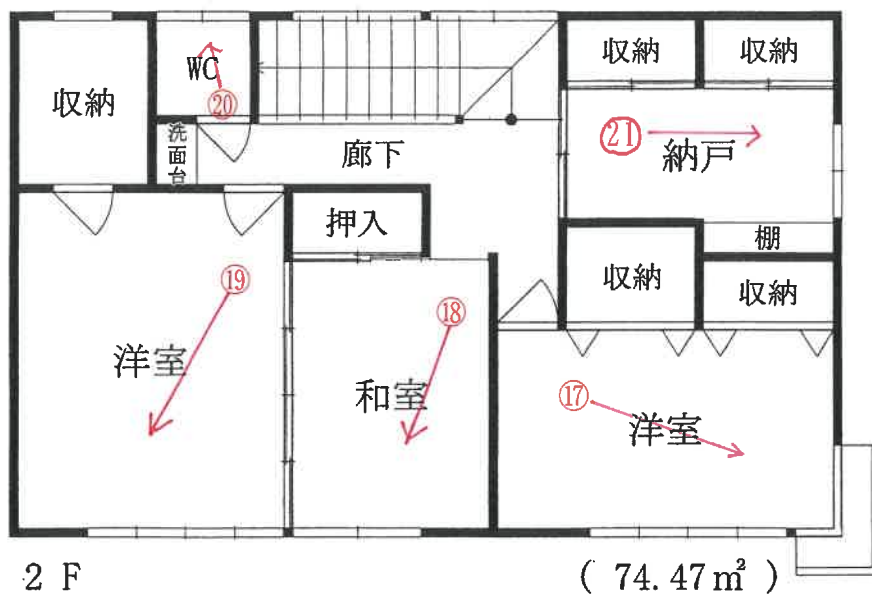
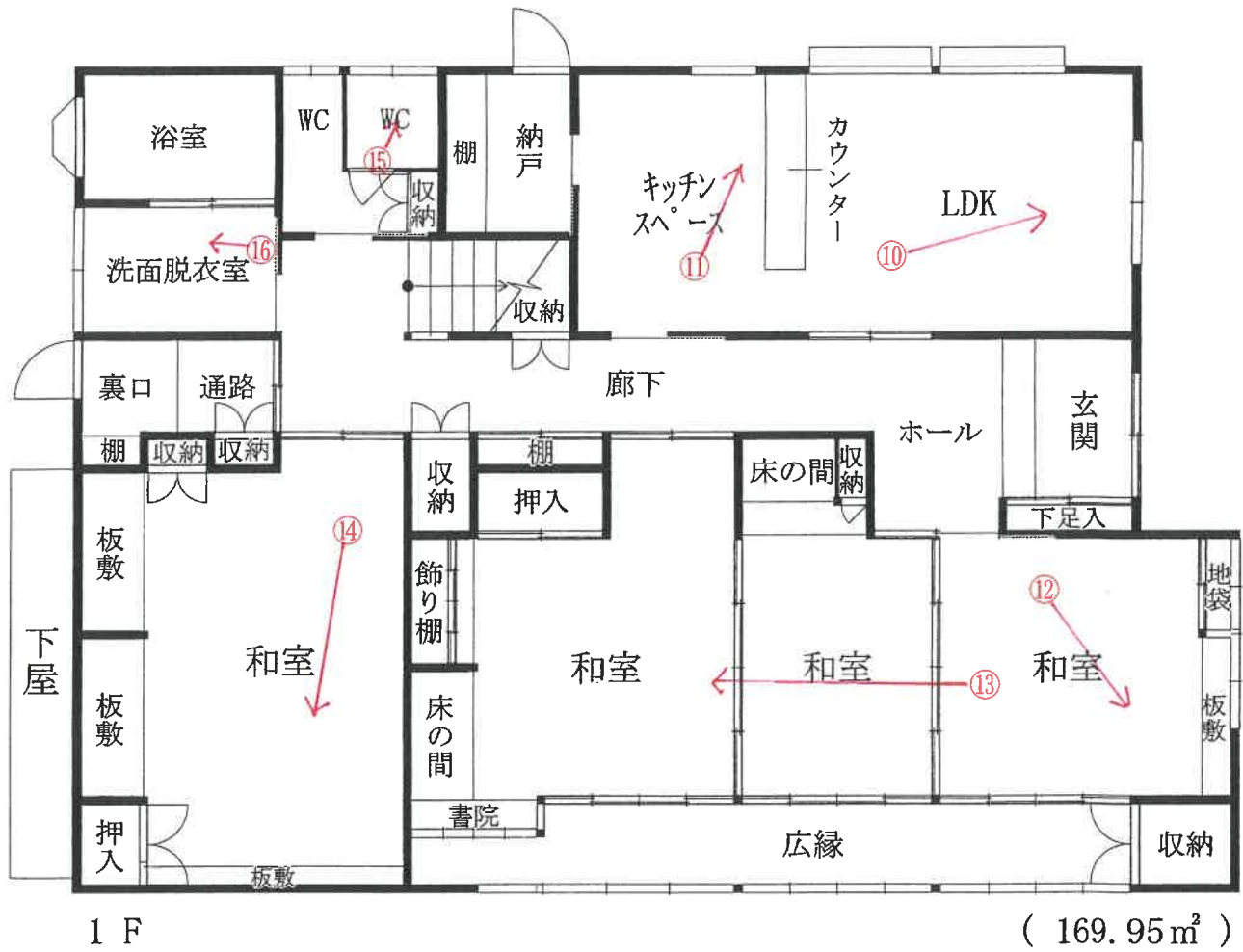
物件 1～4



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件 3

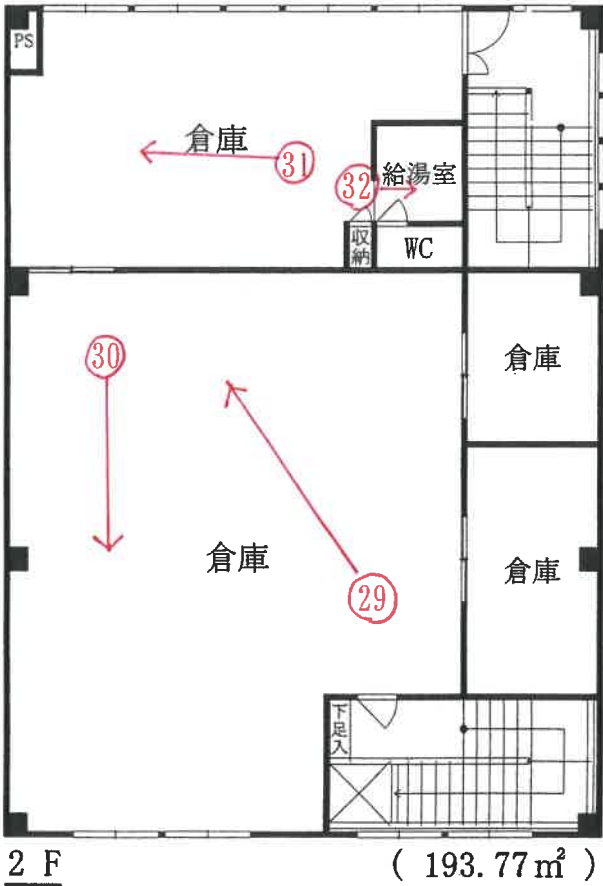
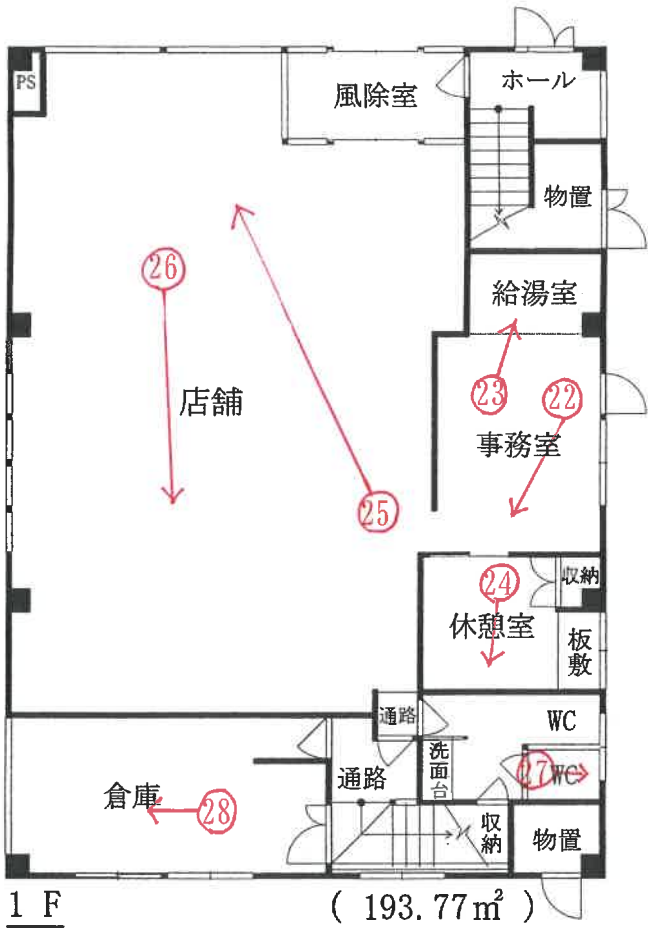


凡例 : 写真撮影位置方向○→

(18 枚目)

建 物 間 取 図

物件 4



凡例 : 写真撮影位置方向○→ (19 枚目)

写真①(物件1、2 建物外観写真)



物件3

物件4

写真②(物件1 東側境界付近)



(20 枚目)

写真③(物件 2 西側接道付近)



写真④(物件 1、2 南側境界付近)



写真⑤(物件3 西側下屋付近)



写真⑥(物件1 南側 庭付近)



写真⑦(物件1 北側 板塀付近)



写真⑧(物件1 東側 門柱付近)



写真⑨(物件1 北東角 広告塔)



写真⑩(物件3 1階 リビングルーム)



写真⑪(物件3 1階 キッチン)



写真⑫(物件3 1階 和室)



写真⑬(物件3 1階 和室)



写真⑭(物件3 1階 和室)



写真⑮(物件3 1階 トイレ)



写真⑯(物件3 1階 洗面脱衣室天井 電動物干器)



(27 枚目)

写真⑰(物件3 2階 洋室)



写真⑱(物件3 2階 和室)



写真⑱(物件3 2階 洋室)



写真⑳(物件3 2階 トイレ)



写真㉑(物件3 2階 納戸)



写真㉒(物件4 1階 事務室)



写真②③(物件 4 1階 給湯室)



写真②④(物件 4 1階 休憩室)



写真②⑤(物件4 1階 店舗)



写真②⑥(物件4 1階 店舗)



写真②⑦(物件4 1階 トイレ)



写真②⑧(物件4 1階 倉庫)



写真②⑨(物件4 2階 倉庫)



写真③⑩(物件4 2階 倉庫)



写真③①(物件4 2階 倉庫)



写真③②(物件4 2階 給湯室)



令和 8 年（ケ）第 4 号
令和 8 年 4 月 1 5 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 7 日 評 価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

安孫子 直樹

第1. 評価額

一括価格	
金 8, 260, 000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 540, 000円
物件2（土地）	金 190, 000円
物件3（建物）	金 2, 030, 000円
物件4（建物）	金 4, 500, 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合計価格である。
- 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の建物のための土地利用権等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	東置賜郡高畠町大字入生田字川北 937 番 2 宅地 767.54 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	東置賜郡高畠町大字入生田字川北 3052 番 1 宅地 93.08 m ²	ほぼ同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東置賜郡高畠町大字入生田字川北 937 番地 2 937 番 2 の 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 169.95 m ² 2 階 74.47 m ²	ほぼ同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東置賜郡高畠町大字入生田字川北 937 番地 2、3052 番地 1 937 番 2 の 2 店舗・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 193.77 m ² 2 階 193.77 m ²	ほぼ同左
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	JR 奥羽本線 高畠駅 南東方 約 2.2 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	一般県道糠野目亀岡線沿いに戸建住宅、低層店舗、農業用施設、水田、果樹畑等が混在する地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 - - - - 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	860.62 m ² (登記合計) 間口 約 34.5m、奥行 約 22m～約 26m ほぼ台形地 角地 ほぼ平坦地
接 面 道 路	北東側 約 12m 北西側 約 5m	舗装県道 ほぼ等高に接面 舗装町道 ほぼ等高に接面
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件3建物の所有者であるBが、物件1土地の南東側一部を同建物の敷地として利用し占有している。なお、当該土地利用契約において土地所有者Aと占有者の間に金銭等の対価の授受はなく、占有者の占有権原を使用貸借と認めた。また、物件4建物の所有者である株式会社杉森商会在、物件1土地の北西側一部と物件2土地の全部を同建物の敷地として利用し占有している。なお、当該土地利用契約の概要は次頁特記事項のとおりであり、占有者の占有権原を賃借権と認めた。なお、占有権原の詳細については現況調査報告書を参照のこと。 目的外建物 なし 南東側 田 南西側 田	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり、ガス配管 なし、下水道 あり ※ 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でき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。	

特 記 事 項	土壌汚染の可能性：本物件について土壌汚染対策法 6 条 1 項に基づく要措置区域及び同法 11 条 1 項に基づく形質変更時要届出区域の指定は無く、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出もない。但し、土壌汚染の有無は指定調査機関などの専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。 埋蔵文化財の有無：本物件は文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 地下埋設物の有無：現地調査、地歴調査等による限りにおいて、地下埋設物が存在する可能性は低いですが、詳細な調査を行ったものではなく確定はできない。 土砂災害防止法による規制：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定はない。 その他：① 物件 1、2 の土地賃貸借契約(物件 4 建物の敷地利用部分)の概要は以下のとおりである。なお、詳細については現況調査報告書を参照のこと。 ・最初の契約等 契 約 日 平成 12 年 10 月頃 期 間 不明 ・現在の契約等 期 間 不明 貸 主 土地所有者 A 借 主 建物所有者 株式会社杉森商会 地 代 月額 40,000 円 一 時 金 ない ② 本件土地には庭木、庭石、ブロック塀、板塀、門柱、鉄柱、立看板等が定着しており、電柱が 1 本設置されている。 ③ 高畠町防災マップによれば、本件土地の一部が浸水想定区域内（0.5m 未満）にある。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 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(登記記載) : 平成 12 年 10 月 24 日 新築 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 3 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル 吹付 天 井 : 合板貼・クロス貼・ボード貼 ほか 内 壁 : ジュラク壁・クロス貼・合板貼 ほか 床 : 畳敷・フローリング ほか 設 備 : 電気・給水・排水・給湯・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続あり 下 水 道 : 建物接続あり 都市ガス : なし、LP ガス使用
床面積（現況）	1 階 169.95 m ² (登記) 2 階 74.47 m ² (登記) 延べ 244.42 m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 7DK+S(別添建物間取図のとおり)
品 等	中位の上
保守管理の状況	普通（多少の損傷は見られるが、損耗は概ね経年程度。）
建物の利用状況	本建物所有者 B が住居(空き家)として管理し占有している。
特 記 事 項	① 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。 ② 1 階北西側に下屋が付加されている。

建物の概況及び利用状況（物件 4）

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(登記記載) : 平成 12 年 10 月 24 日 新築 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 7 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 折版 外 壁 : ALC 版・サイディング 天 井 : ボード貼 ほか 内 壁 : クロス貼・ボード貼 ほか 床 : フローリング・コンクリート ほか 設 備 : 電気・給水・排水・給湯・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続あり 下 水 道 : 建物接続あり 都市ガス : なし、LP ガス使用
床面積（現況）	1 階 193.77 m ² (登記) 2 階 193.77 m ² (登記) 延べ 387.54 m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 店舗・倉庫 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	やや劣る（天井に雨漏り痕、外壁の剥離・損傷、外構基礎の劣化等が認められる。）
建物の利用状況	本建物所有者が店舗兼倉庫（空き家）として管理し占有している。
特 記 事 項	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. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(物件 1, 2)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,340	1.03	767.54	0.8	3,380,000
2	5,340	1.03	93.08	0.8	410,000
1, 2 合計					3,790,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査基準地 高畠(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
(十円未満四捨五入)

$$12,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/230 = 5,340 \text{ 円/㎡}$$

◇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：画地条件（方位 ＋1％）

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の各格差を考慮し、＋130％と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：画地条件 ＋3％（以下内訳格差率の相乗積）

内訳（方位 ＋1％、角地 ＋2％）

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：当該土地の最有効使用との格差、建物の経済的残存耐用年数、更地化の難易の程度等敷地と建物との関連性を考慮し、上記のとおり査定した。

② 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	210,000	244.42	0.08	4,110,000
4	160,000	387.54	0.15	9,300,000

ア．再 調 達 原 価：目的建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ．現況延床面積：登記面積を採用した。

ウ．現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

<物件 3>

- ・ 経過年数 約 26 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 20%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 3 年 ÷ (経過年数 26 年 + 経済的残存耐用年数 3 年)] } × (1 - 観察減価率 0.2)
= 0.08

<物件 4>

- ・ 経過年数 約 26 年、経済的残存耐用年数 7 年、観察減価率 30%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 7 年 ÷ (経過年数 26 年 + 経済的残存耐用年数 7 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.15

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

番号	建付地価格 (円) 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(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	3,380,000	0.65	0.05	使用借権	110,000 (a)
1	3,380,000	0.35	0.05	対抗力のない 賃借権(借地権)	60,000 (b)
物件1 合計					170,000
2	410,000	1.0	0.05	対抗力のない 賃借権(借地権)	20,000 (c)
3に 附随	上記(a)				110,000
4に 附随	上記(b)(c)合計				80,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ. 土地利用権等割合

土地利用権等を使用借権及び対抗力のない賃借権(借地権)と判定し、その割合を上記のとおり査定した。なお、対抗力のない賃借権(借地権)の土地利用権等割合については、抵当権に劣後すること及び評価時点において賃料の授受が不明確であること等を考慮した。

② 内訳価格及び一括価格

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エ) イ	占有 減価 補正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,380,000	－ 170,000		0.8	0.6	1,540,000
2	410,000	－ 20,000		0.8	0.6	190,000
3	4,110,000	＋ 110,000	1.0	0.8	0.6	2,030,000
4	9,300,000	＋ 80,000	1.0	0.8	0.6	4,500,000
一 括 価 格 (合計)						8,260,000

ウ．占有減価補正：減価なし

エ．市場性修正率：衰退傾向にある地域に存する築古の複合用途物件であること等を考慮した。

オ．競売市場修正率：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。

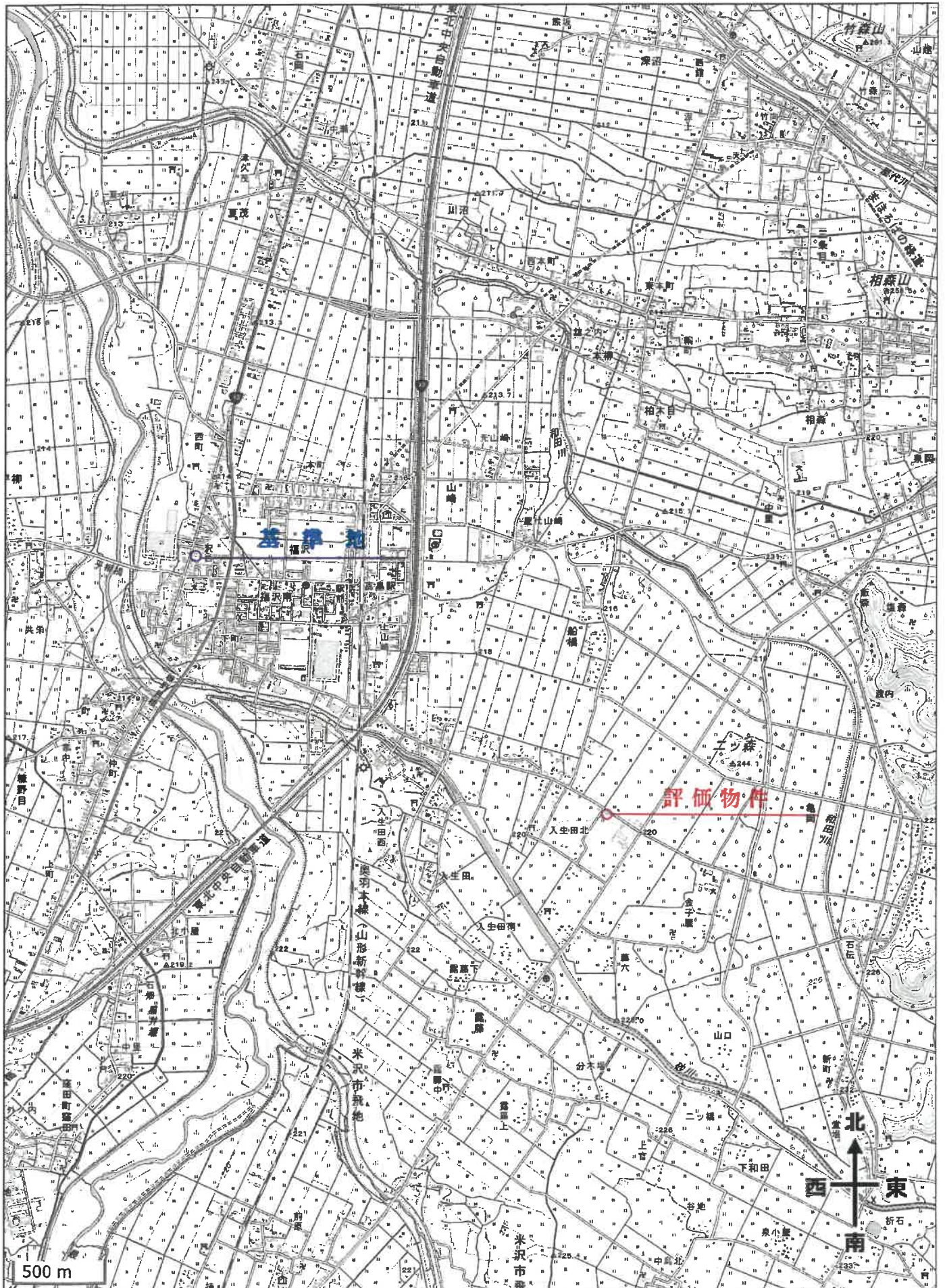
第6. 参考価格資料

地価公示価格等	地価調査
基準地番号	高畠(県)ー2
調査基準日	令和7年7月1日
所在及び地番	山形県東置賜郡高畠町大字上平柳字北内野 2114 番外1筆
住居表示	ー
用途区分	住宅地
交通施設、距離	高畠、1,000m
価格(円/㎡)	12,400(円/㎡)
対前年変動率(%)	0.8%
地積(㎡)	985(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：2.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
給排水等状況	ー・水道・下水
周辺の土地利用現況	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域
前面道路の状況	西 8.5m 市区町村道
その他の接面道路	ー
都市計画区域区分	非線引都市計画区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	第一種住居地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%) 200(%)
森林法、公園法、自然環境等	ー

第7. 附属資料

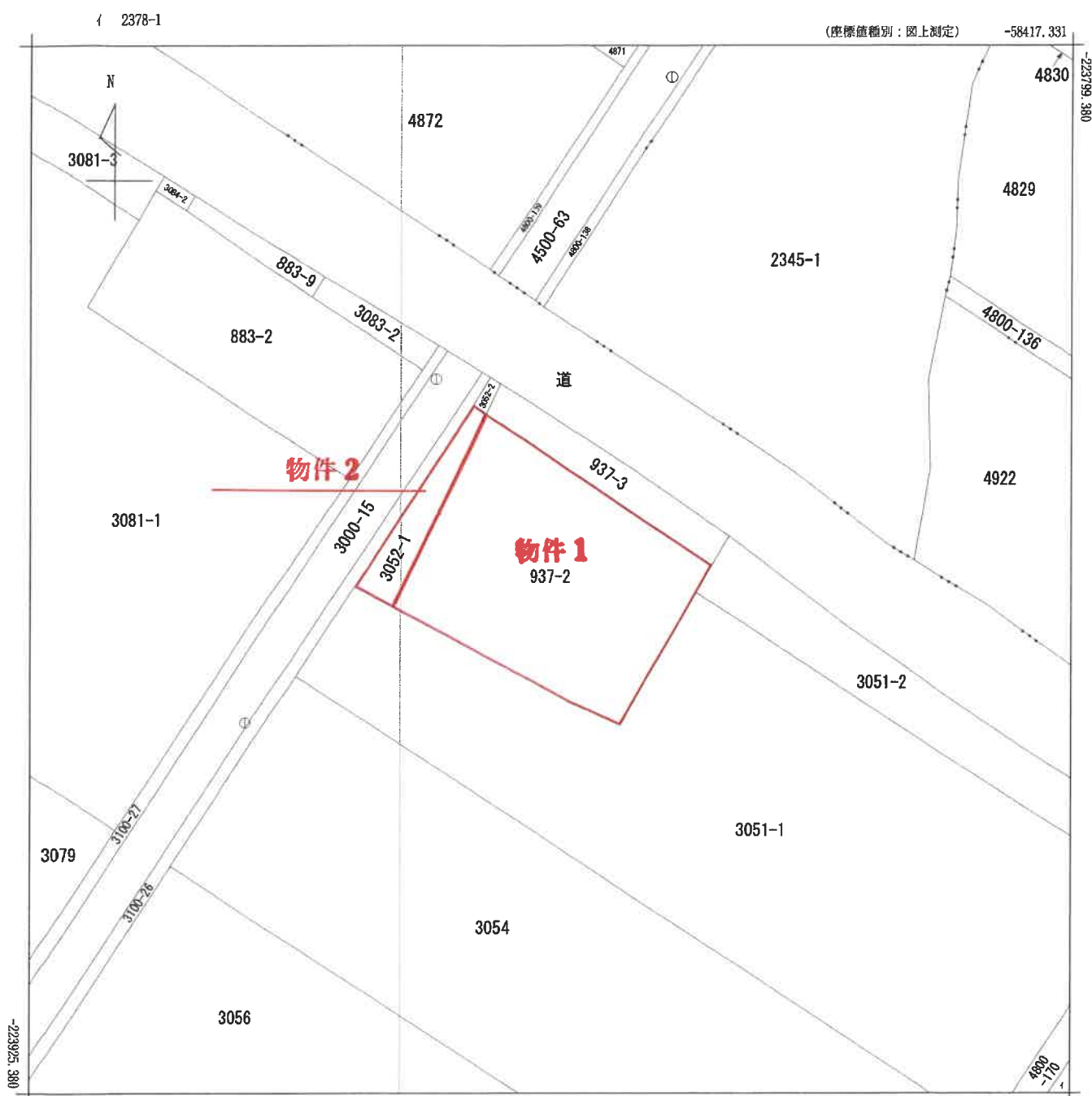
- 1 位 置 図
- 2 公 図 等 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上



公 図 等 写

表示年月日：2026/04/01



(座標値種別：図上測定) -58542.331 (座標値種別：図上測定) 大字亀岡 大字入生田

(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

請 求 部	所 在	東置賜郡高島町大字入生田字川北				地 番	937番2			
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10年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成11年3月11日		補 記 事 項		

登記年月日：平成12年10月26日

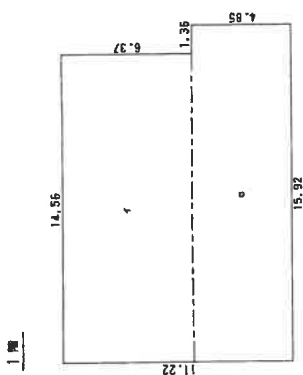
351579

各階平面図

建物図面
各階平面図

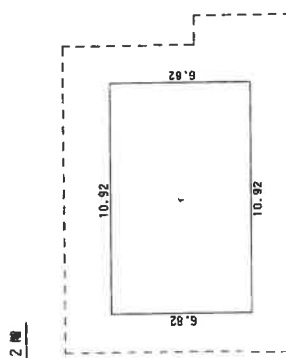
家屋番号
937番2の1

建物の所在
東置賜郡高島町大字入生田字川北 937番地2



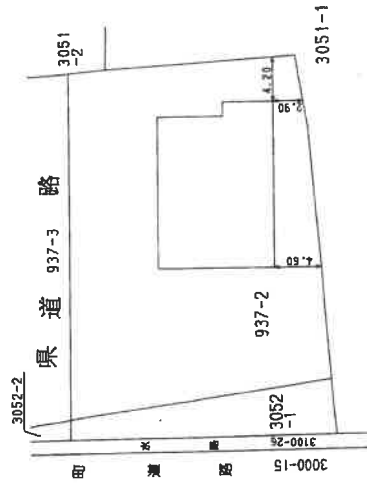
求積表

イ	14.56 X	6.37	=	92.7472
ロ	15.92 X	4.65	=	77.2120
合	計			169.9592
計	面積			169.95m ²



求積表

イ	10.92 X	6.82	=	74.4744
ロ	計			74.4744
計	面積			74.47m ²



作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

平成12年10月26日登記

(日本土地家屋調査士会連合会印)

(日調地建)

登記年月日：平成12年10月26日

351580

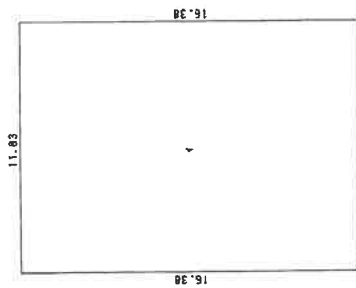
各階平面図

家屋番号 937番2の2

建物図面
各階平面図

建物の所在 東置賜郡高島町大字入生田字川北 937番地2 3052番地1

1 階

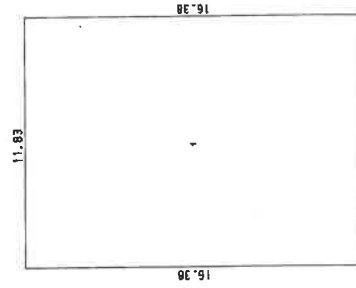


11.83

求積表

4	11.83 X 16.38 =	193.7754
合計		193.7754
所算面積		193.77㎡

2 階



11.83

求積表

4	11.83 X 16.38 =	193.7754
合計		193.7754
所算面積		193.77㎡

(自前通12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

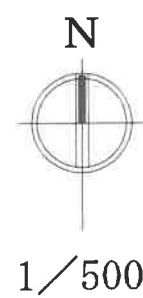
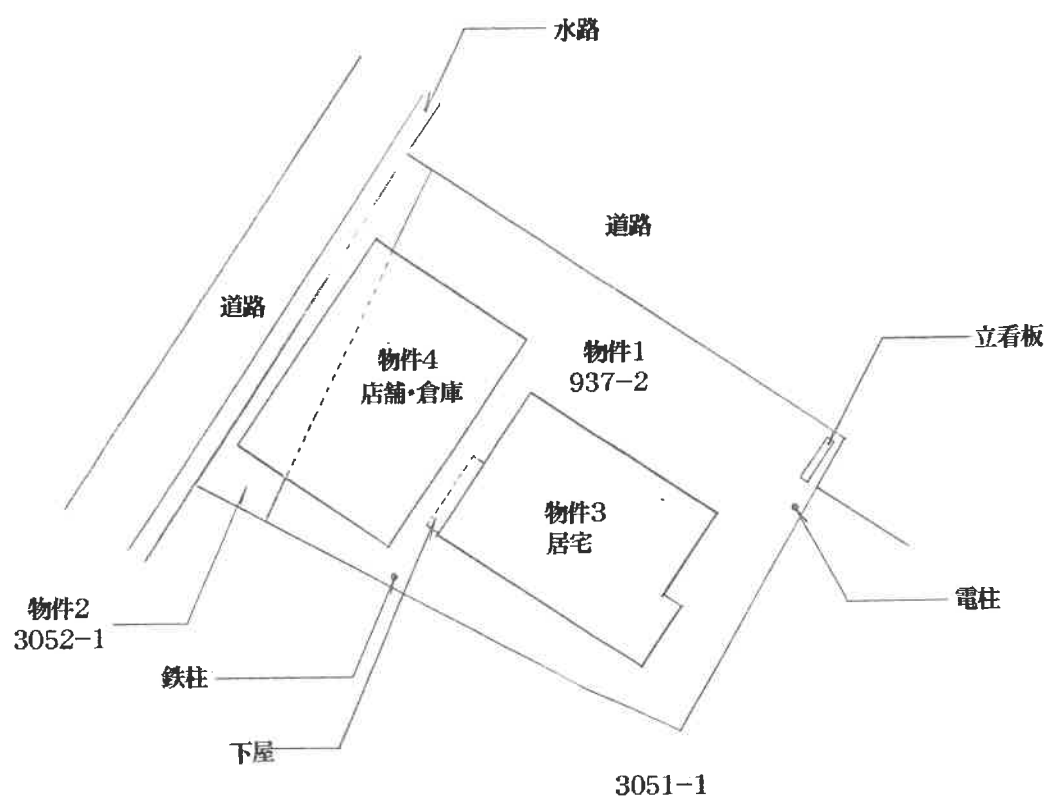
縮尺 1/500

平成12年10月26日登記

(日本土地家屋調査士会連合会印)

建物配置図

物件 1～4



建 物 間 取 図

物件 3



1 F

(169.95 m²)



2 F

(74.47 m²)

建 物 間 取 図

物件 4

