

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 目 録

- 2 所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下館
 地 番 1 1 3 番
 地 目 宅地
 地 積 6 4 4. 2 9 平方メートル
- 3 所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下館
 地 番 1 1 0 番
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6. 3 5 平方メートル
- 4 所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下館 1 1 3 番地
 家屋 番号 1 1 3 番の 2
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 2. 4 9 平方メートル
 2 階 6 7. 0 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 1 9 2. 4 9 平方メートル
 2 階約 1 0 0. 1 6 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 0. 2 5 平方メートル
 2 階 1 6. 5 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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2～4】

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2～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号2】

本件土地上に、以下の売却対象外建物が存する。

所在 東置賜郡高畠町大字露藤字下館113番地

家屋番号 113番の1

構造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 31.01平方メートル

2階 31.01平方メートル

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

2 所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下館
 地 番 1 1 3 番
 地 目 宅地
 地 積 6 4 4 . 2 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下館
 地 番 1 1 0 番
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 3 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下館 1 1 3 番地
 家屋 番号 1 1 3 番の2
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1 階 1 9 2 . 4 9 平方メートル
 2 階 6 7 . 0 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 9 2 . 4 9 平方メートル
 2 階 約 1 0 0 . 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階70.25平方メートル
 2階16.56平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第38号
令和7年9月3日受理
令和8年6月8日提出

現況調査報告書

(物件2～4)

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(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

2 所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下舘
 地 番 1 1 3 番
 地 目 宅地
 地 積 6 4 4 . 2 9 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下舘
 地 番 1 1 0 番
 地 目 宅地
 地 , 積 1 6 6 . 3 5 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下舘 1 1 3 番地
 家屋 番号 1 1 3 番の 2
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 2 . 4 9 平方メートル
 2 階 6 7 . 0 3 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1
 但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県東置賜郡高島町大字露藤113番地		
土地	物件2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☐ 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（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：2階 100.16㎡（概測）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造： ※「その他の事項」に記載 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・車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 [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		

(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4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■土地所有者兼建物共有者 (A) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (土地所有者兼建物共有者) ■B (建物共有者)) 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6年 12月 9日 (新築年月日)	
最初の契約等	契約日	平成6年 12月 9日	
	期間	平成6年 12月 9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	■建物共有者 (B) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■土地所有者兼建物共有者 (A) ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎年 金 円 (年払い 月) ☐ 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」に記載	
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

(3 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	東置賜郡高畠町大字露藤字下館 1 1 3 番地
家 屋 番 号	■ 1 1 3 番の 1 □
種 類	□ 居 宅 □ 店 舗 □ 共 同 住 宅 □ 工 場 ■ 倉 庫 □
構 造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	床面積：1 階 3 1 . 0 1 m ² 2 階 3 1 . 0 1 m ²
所 有 者	■ 土地所有者 (A) □ その他の者 □ 不明
建 築 時 期	■ 昭和 3 5 年 3 月 3 0 日 頃 □ 不明
建 築 者	□ 現所有者 ■ その他の者 (A の 義 母) □
そ の 他 の 事 項	1 第三者に貸している部分はない。 2 新築後約 6 5 年以上になる物件であり、外壁に傷や変色等の老朽化が見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2の土地の上に物件4の主たる建物と目的外建物が建てられており、物件3の土地には物件4の未登記附属建物が建てられているが、物件2及び同3の土地は水路を介して一体として利用されている。
- 2 物件2の土地は、西側で幅員約3.6～4.1mの舗装町道に、北側は水路に接面しており、東側ではコンクリート土留めがあることから境界は明瞭である。また南側は通路（高畠町管理の法定外公共物）に接面していることから境界は明瞭である。物件3の土地は、北側及び西側で幅員約3.6～4.1mの舗装町道に、南側は水路に接面しており、東側ではコンクリート土留めがあることから境界は明瞭である。また東側は隣地が畑であるものの一段低くなっていることから境界は明瞭である。なお、第14条地図が作成されているため物件2及び同3の土地の範囲は明確である。
- 3 物件2及び同3の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件2の土地上の北東側部分に仮設テントが設置されている。また定着物として祠があり、樹木が生えている。
- 5 物件2の土地の北側部分に井戸がある。水は出ず、使用することができない。
- 6 物件2の土地の北西側部分にコンクリート製の竈がある。農業用の貯水槽として使用されていた。
- 7 物件2の土地上の西側部分には、東北電力株式会社の電柱が1本ある。株式会社NTT-MEに照会したところ、敷地利用料として年間4,500円が土地所有者であるAの亡夫名義で支払われている。
- 8 物件3の土地には、下記の通り物件4の未登記附属建物がある。

（未登記附属建物）

種 類：倉庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 70.25㎡（概測）

2階 16.56㎡（概測）

- 9 物件3の土地上の東側部分に、物置が建てられている。当該物置は基礎部分がない簡易な構造の構築物である。
- 10 物件4の建物、同4の建物の未登記附属建物及び目的外建物について、第三者に貸している部分はない。
- 11 物件4の建物には、令和6年6月までBも居住していたが、転居した。
- 12 物件4の建物に雨漏りや床の軋みは見られないが、壁にシミがあり、建物内で犬を飼っており、犬の爪による引っ掻き傷が見られる。また1階の浴室にはカビの繁殖が見られる。
- 13 物件4の建物内及び同4の未登記附属建物内の目的外動産は、Aが所有している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 5 枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者兼建物共有者)	1 物件2及び同3の土地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。 2 物件3の土地にある未登記附属建物については農業を営んでいた頃に使っていた農機具や肥料等の倉庫として使用しています。 3 物件2の土地の北側部分に井戸がありますが、水は出ず、使用していません。 4 物件2の土地の北西側部分にある竈は農業用の貯水槽として使用していました。 5 Bと共有している物件4の建物を私が一人も使用していることについては、親子の間ですので賃貸借契約を締結しておらず、Bから無償で借りています。 6 物件4の建物には、私が居住し占有しています。 7 物件4の建物、同4の建物の未登記附属建物及び目的外建物について、第三者に貸している部分はありません。 8 物件4の建物には、雨漏りや床の軋みはありません。 9 物件4の建物内、同4の未登記附属建物内及び目的外建物内にある目的外動産は私のものです。 10 物件4の建物内で犬を飼っています。
■ B (建物共有者)	1 私とAが共有している物件4の建物をAが一人で使用していますが、親子の間柄ですので賃貸借契約を締結しておらず、Aに無償で貸しています。 2 物件4の建物には私も令和6年6月まで居住して、その後現住所に転居しました。
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。 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月8日 (月) : - :	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する。 (令和7年9月12日受理)
令和7年9月16日 (火) 10:20-10:30	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接道状況確認、境界確認、目的外建物の有無、評価人同行なし。
令和7年10月3日 (水) : - :	執行官室	A、B及びCに通知を送付する。
令和7年10月21日 (火) 14:00-15:30	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査、境界確認、写真撮影、立会したA、Bから事情を聴取する。
令和7年11月11日 (火) : - :	執行官室	NTT-MEに電柱の敷地利用料についての照会書を発送する(11月20日回答書受理)。

(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。

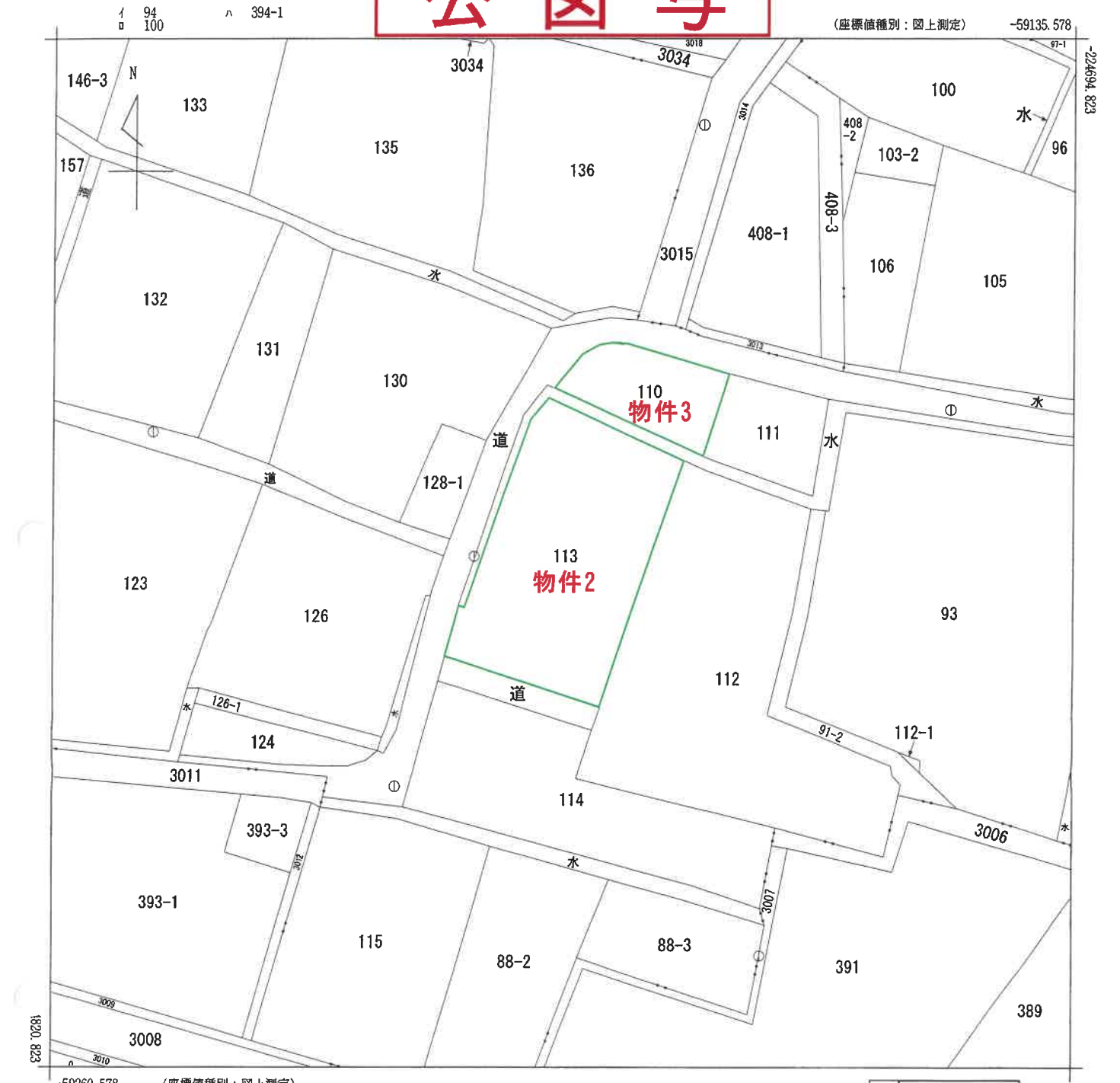
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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
大字露藤

請求部	所 在	東置賜郡高島町大字露藤字下館					地 番	113番		
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3年1月				備付年月日(原図)	平成5年11月30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9月10日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

請求番号：13-2
(1/1)

(8 枚目)



A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成6年9月28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7年9月10日

山形地方方法務局米沢支局

登記官

(9 枚目)

316659

前 / 13 地番

地積測量図

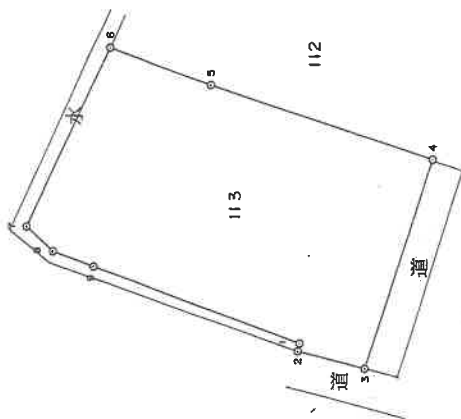
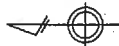
113

土地の所在 東置賜郡高畠町大字霞摩字下館

座標求積表

地番 測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
1	-225072.547	-58912.265	-19.949	1118626.097420	0.76
2	-225072.400	-58913.000	-6.077	568014.301000	6.42
3	-225078.624	-58814.571	-12.450	753486.408950	20.03
4	-225084.050	-58895.538	-14.569	988049.093122	21.88
5	-225064.055	-58886.724	30.145	1775200.384980	9.93
6	-225054.705	-58885.385	16.966	999049.441910	18.22
7	-225047.089	-58901.933	5.119	301518.995027	3.35
8	-225049.586	-58904.163	-6.323	372451.022649	4.05
9	-225053.412	-58905.487	-22.961	1352528.897007	20.30
積面積					1288.592387
面積					644.2961935

(計算式) 面積 = $\sum (X_i + 1 - X_{i-1}) \cdot Y_i / 2$



作製者

(平成6年9月28日作製)

縮尺

1/500

平成6年9月28日登記

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

請求番号：13-3

登記年月日：平成6年12月13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7年9月10日 山形地方技術局米沢支局

登記官

(10 枚目)

請求番号：13-4

354939

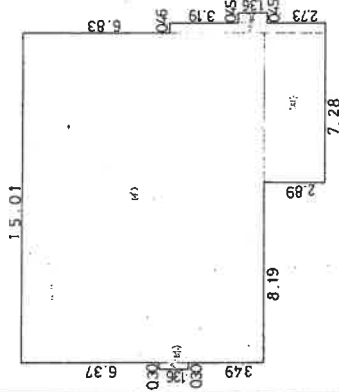
各階平面図

建物図面
各階平面図

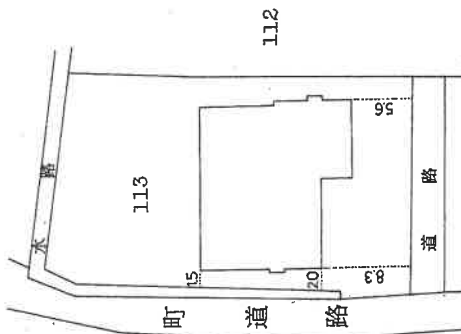
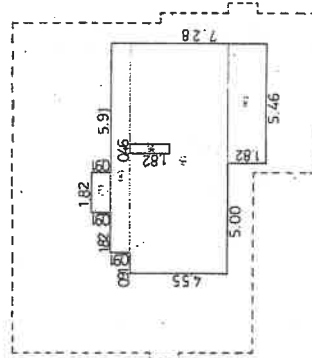
家屋番号
113番の2

建物の所在
東置賜郡高島町大字露藤字下館 113番地

1 階



2 階



(目録)

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6年12月13日登記

A3判→A4判に縮小

土地建物位置関係図

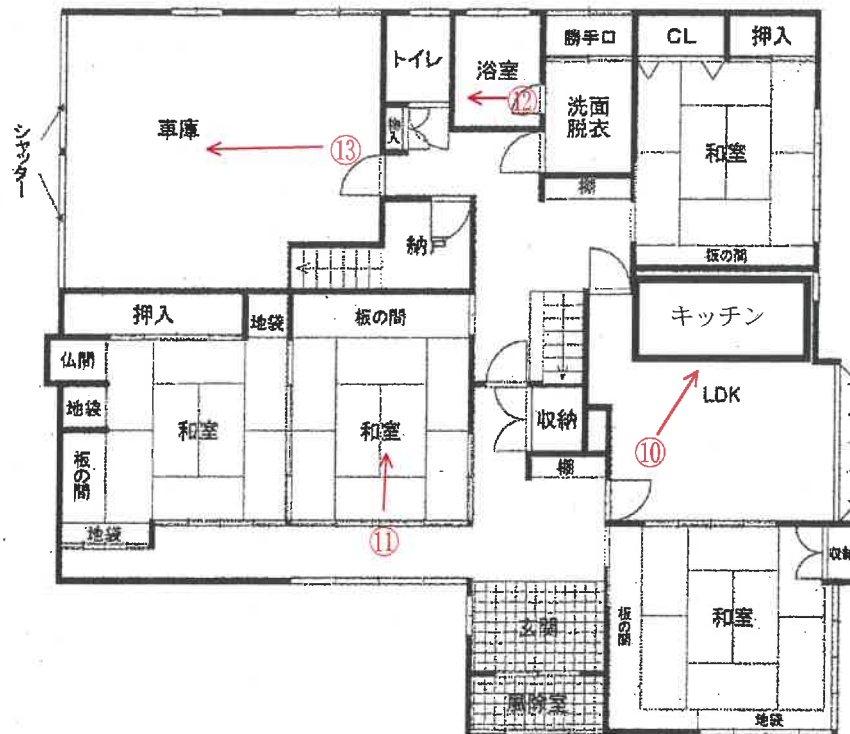


凡例 : 写真撮影位置方向 ○→

建物間取図

【物件4 主である建物】

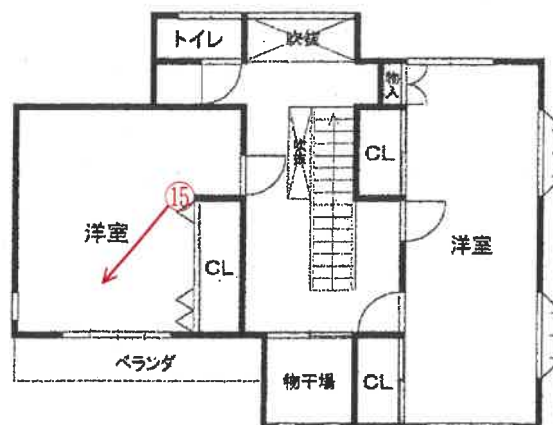
1階



中2階



2階



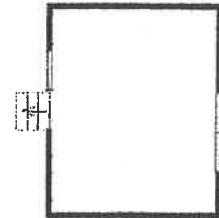
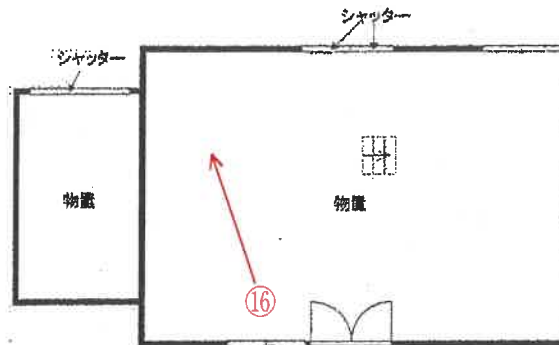
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図

【物件4 未登記付属建物：I】

1階

2階



凡例 : 写真撮影位置方向 ○→

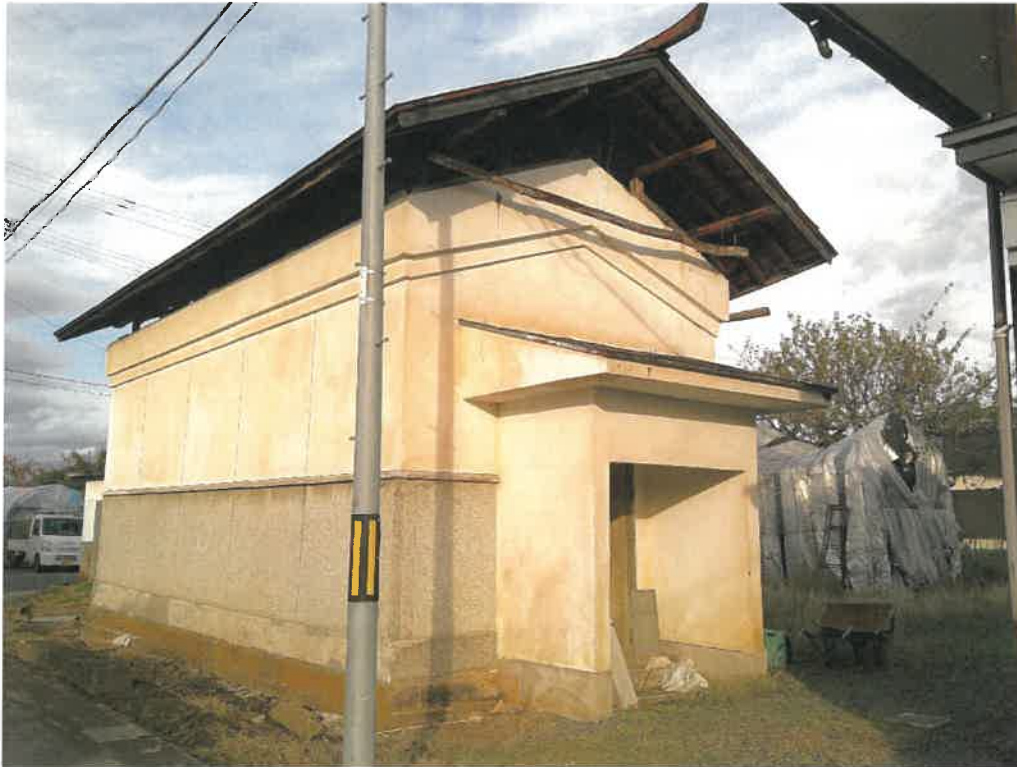
写真① (物件 4 建物外観)



写真② (物件 4 未登記附属建物外観)



写真③ (目的外建物外観)



写真④ (物件3 東側 物置と北東端 祠)



写真⑤(物件2 北側 井戸水出口)



写真⑥(物件2 北東側 仮設テント)



写真⑦(コンクリート製の竈)



写真⑧(物件2と物件3の間 水路)



写真⑨(物件3 東側境界付近)



写真⑩(物件4 1階 キッチン)



写真⑪ (物件4 1階 和室)



写真⑫ (物件4 浴室のカビ)



写真⑬(物件4 1階 車庫)



写真⑭(物件4 中2階 洋室)



写真⑮(物件4 2階 洋室)



写真⑯(物件4 未登記附属建物 1階)



副

令和7年 (ケ) 第 38 号
令和7年 10 月 21 日 現 地 調 査
令和7年 11 月 27 日 評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書
(その 2 「物件 2 ・ 3 ・ 4」)

評価人 不動産鑑定士

福 山 善 智 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 700,000 円
物件 3 (土地)	金 180,000 円
物件 4 (建物)	金 1,040,000 円

- 1 一括価格は、物件 2、3、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 2 及び 3 の内訳価格は物件 4 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
2	所在地 地目 地積	東置賜郡高畠町大字露藤字下館 113番 宅地 644.29m ²	同左
3	所在地 地目 地積	東置賜郡高畠町大字露藤字下館 110番 宅地 166.35m ²	同左
4	所在	東置賜郡高畠町大字露藤字下館 113番地	東置賜郡高畠町大字露藤字下館 113番地、110番地
	家屋番号	113番の2	
	種類	居宅・車庫	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床面積	1階 192.49m ² 2階 67.03m ²	2階 100.16m ²
	符号		未登記附属建物
	種類		倉庫
	構造		木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	床面積		1階 70.25m ² 2階 16.56m ²

番号	特 記 事 項
2・3	・ 物件2及び3の間には水路が介在するが、一体として物件4の敷地となっていてる。当該水路はU字構で開渠となっていることから範囲は明瞭である。物件2の西側は道路、南側は通路、東側にはコンクリート土留めが設置されて範囲は明瞭である。物件3の北側及び西側は道路で、北東端には境界杭が見られ、東側は隣地が畑で一段低くなっていることから、範囲は概ね明瞭である。
2	・ 物件2の道路側、中間地点よりやや北寄りに電柱（糸引84 右10）が設置されている。 ・ 物件2北東端部分に祠が設置されており、その南西側には仮設テント、仮設テントの西側にコンクリート製の竈が設置されている。 ・ 物件2上、物件4主である建物の北側に井戸が存するが現在は使用されていないとのことである。 ・ 物件2北西部分に目的外建物が存する。建物登記簿及び閉鎖登記簿によれば、当該建物の概要は下記のとおりである。 家屋番号：113番の1 種類：倉庫 構造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階31.01㎡、2階31.01㎡ 昭和35年3月30日保存
3	・ 物件3の東部分には波型トタンで囲われた物置が存するが、基礎等がない簡易なものであることから、構築物と判定した。
4	・ 物件4には未登記附属建物が存する。当該未登記附属建物は物件3上に存することから、物件4の所在を上記のとおりとした。 ・ 未登記附属建物は倉庫と車庫が連結した形状となっており、現況、車庫は倉庫として使用されていることから、建物種類を上記のとおりとした。床面積について、1階部分は現地概測による数量と固定資産評価証明書付属図面記載数量が概ね近似することから、固定資産評価証明書付属図面記載数量を概測数量として採用し、2階部分は現地概測による数量を採用する。新築年月日については、固定資産評価証明書付属図面に、倉庫部分は昭和30年、車庫部分は昭和34年と記載されており、現地調査によっても同程度の築年数が経過しているものと推測されることから、建物の新築年についてはこれを採用する。 ・ 物件4は法務局備付「建物図面」と現況が異なる。1階車庫部分の上部、2階部分よりも低い位置に増築が見られ、また建物図面上の2階北東端部分が一部存しない。これらについて現地概測により求めた数量を、登記簿数量に加減し2階部分の床面積を求め、上記のとおり概測数量として採用する。またこれら変更の年月日については所有者によっても不明であり、現地調査においても相当程度期間が経過しているものと推測されること、建物全体の面積と比較して僅少であることから、物件4と同じ築年月日を採用するものとする。

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2及び3）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「高島」駅の南方・道路距離約2.8 k m (別添「位置図」参照)																	
付 近 の 状 況	農家住宅を中心とする町郊外の農家集落地域で、近隣に商業施設が少ないことから生活利便性はやや劣る。																	
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	810.64㎡ 間口(西側) 約40.0m 奥行約20.0m ほぼ台形 準角地 —————																
接面道路の状況	画地の西側及び北側で幅員約3.6～4.1m（高島町備付「道路台帳」の全幅員を記載）の舗装町道にほぼ等高に接面している。南側は通路として使用されているが、町管理の法定外公共物である。町建設課への聴取によれば道路及び通路について、都市計画区域外に存することを理由に建築基準法上の道路について判定を行っていないとのことである。																	
土地の利用状況等	物件4及び目的外建物（家屋番号113番の1）の敷地 北側： 道路 南側： 通路 東側： 宅地 西側： 道路																	
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、通常の費用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する。 遺跡番号：381-193、名称：露藤下館跡、種別：城館跡、時代：中世																	

土 壌 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「有害物質使用特定施設」には該当していない。 土地登記簿によれば、物件2及び3は令和6年7月28日に相続により現所有者に移転しており、また前所有者へは昭和39年3月16日に相続により移転していることから、所有者親族により所有されてきたものと考えられる。建物登記簿によれば物件4は平成6年12月に新築されているが、目的外建物（家屋番号113番の1）に係る建物閉鎖登記簿から物件4の新築前には住宅、倉庫、畜舎が建っていたものと考えられ、畜産による土壤汚染の可能性は否定できない。 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否定できないが、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	過去、畜産を行っていた可能性があり地下埋設物の可能性は否定できないが、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。
特 記 事 項	・ 定着物：電柱、祠、樹木 ・ 土砂災害警戒区域等 対象地及び周辺は土砂災害警戒区域等の指定はない。 その他第3目的物件、特記事項記載のとおり。

2 建物の概況及び利用状況等（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（登記簿）： 平成6年12月9日 新築 経 過 年 数 ： 約30.9年 経済的残存耐用年数： 約4.1年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 ： サイディング、モルタル塗等 内 壁 ： ビニールクロス、砂壁等 天 井 ： ビニールクロス、板張り等 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 （ 現 況 ）	1階：192.49㎡ 2階：100.16㎡ 延：292.65㎡ （現況）
現 況 用 途 等	階 層 ： 2階建 現 況 用 途： 居宅 間 取 り ： 7LDK
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	劣る。（外観上経年相応であるが、内部は内壁の破損、汚れが目立ち、生活ごみが散乱している居室もみられる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	第3目的物件、特記事項記載のとおり。

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 : ①倉庫部分 昭和30年月日不詳 新築 (固定資産評価証明書付属図面) ②車庫部分 昭和34年月日不詳 新築 経 過 年 数 : ① 約71年 ② 約67年 経済的残存耐用年数 : ①、②とも0年
仕 様	構 造 : 木造 (①、②共通) 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 (①、②共通) 外 壁 : ①漆喰塗、波型トタン ②波型トタン 内 壁 : ①一部漆喰塗 ②仕上げなし 天 井 : 仕上げなし (①、②共通) 床 : コンクリート土間 (①、②共通) 設 備 : ①電気設備 ②なし その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 : 70.25㎡ 2階 : 16.56㎡ 延 : 86.81㎡ (現況)
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 倉庫 間 取 り : ---
品 等	使 用 資 材 の 良 否 : 劣る 設 計 ・ 施 工 の 良 否 : 劣る 総 合 品 等 : 劣る
保守管理の状態	劣る。(外壁の破損、錆などが目立ち、内部はごみ等が散乱している。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	第3目的物件、特記事項記載のとおり。 築年数が相当程度経過しており、経済的な価値はないものと判定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2及び3（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
2	6,100円/㎡	0.785	644.29	1.00	3,090,000
3	6,100円/㎡	0.785	166.35	1.00	800,000
合計			810.64		3,890,000

(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）

地価公示 高島ー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
 $9,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/102.0 \times 100/150.2 \div 6,100\text{円}/\text{㎡}$ (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、都心までの距離、住環境等を考慮した。（物件2、3一体としての格差率）

イ 個別格差：方位、準角地、水路介在、規模等の画地条件、埋蔵文化財包蔵地に含まれること等を考慮した。

(物件2、3一体としての格差率)

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
4主	150,000	292.65	0.05857	2,570,000

(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35年、経過年数約30.9年、経済的残存耐用年数約4.1年、残価率0）及び観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。

現価率＝ $0.11714 \times (1-0.50) = 0.05857$

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
2 物件4	3,090,000	92%	0.25	法定地上権	710,000
2 目的外		8%	0.25	法定地上権	60,000
3	800,000	100%	0.25	法定地上権	200,000
合計	3,890,000				970,000

（万円未満四捨五入）

イ 及 ぶ 範 囲 ： 物件2上の目的外建物の敷地を50㎡程度（約8%）と判定し、物件2の及ぶ範囲を上記のとおりとした。

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
2	3,090,000	(物件4) -710,000 (目的外建物) -60,000		0.50	0.60	700,000
3	800,000	-200,000		0.50	0.60	180,000
4	2,570,000	(物件2) +710,000 (物件3) +200,000	1.00	0.50	0.60	1,040,000
一括価格（合計）						1,920,000

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、農家集落に位置すること、水路が介在すること、周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれること、土地、建物とも規模が大きく総額が高張る事、目的外建物が存すること、市場性が認められない未登記附属建物が存すること等の理由により、なお市場性が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

地価公示 高畠－1

所 在 : 東置賜郡高畠町大字安久津字加茂川原 2 3 0 1 番 1 1

価 格 : 9,400円／ m^2

位 置 : JR奥羽本線「高畠」駅の北東方約5.7k m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 143 m^2

形 状 : 1 : 1.5

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東5.5m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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図 : 2部

2. 公 図 写 : 1部

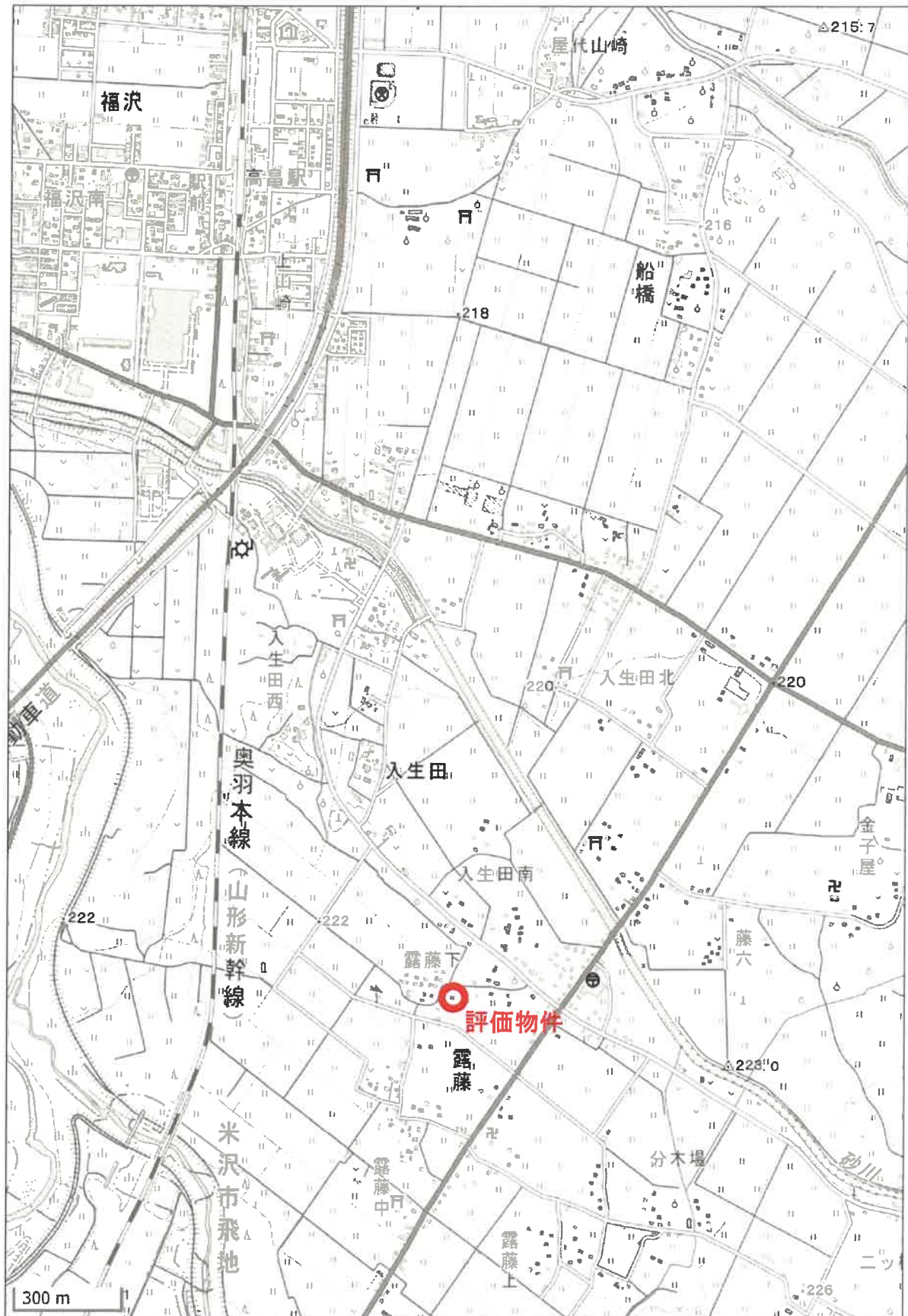
3. 建 物 図 面 : 1部

4. 建 物 配 置 図 : 1部

5. 間 取 概 略 図 : 2部

位置図

地理院地図
GSI Maps

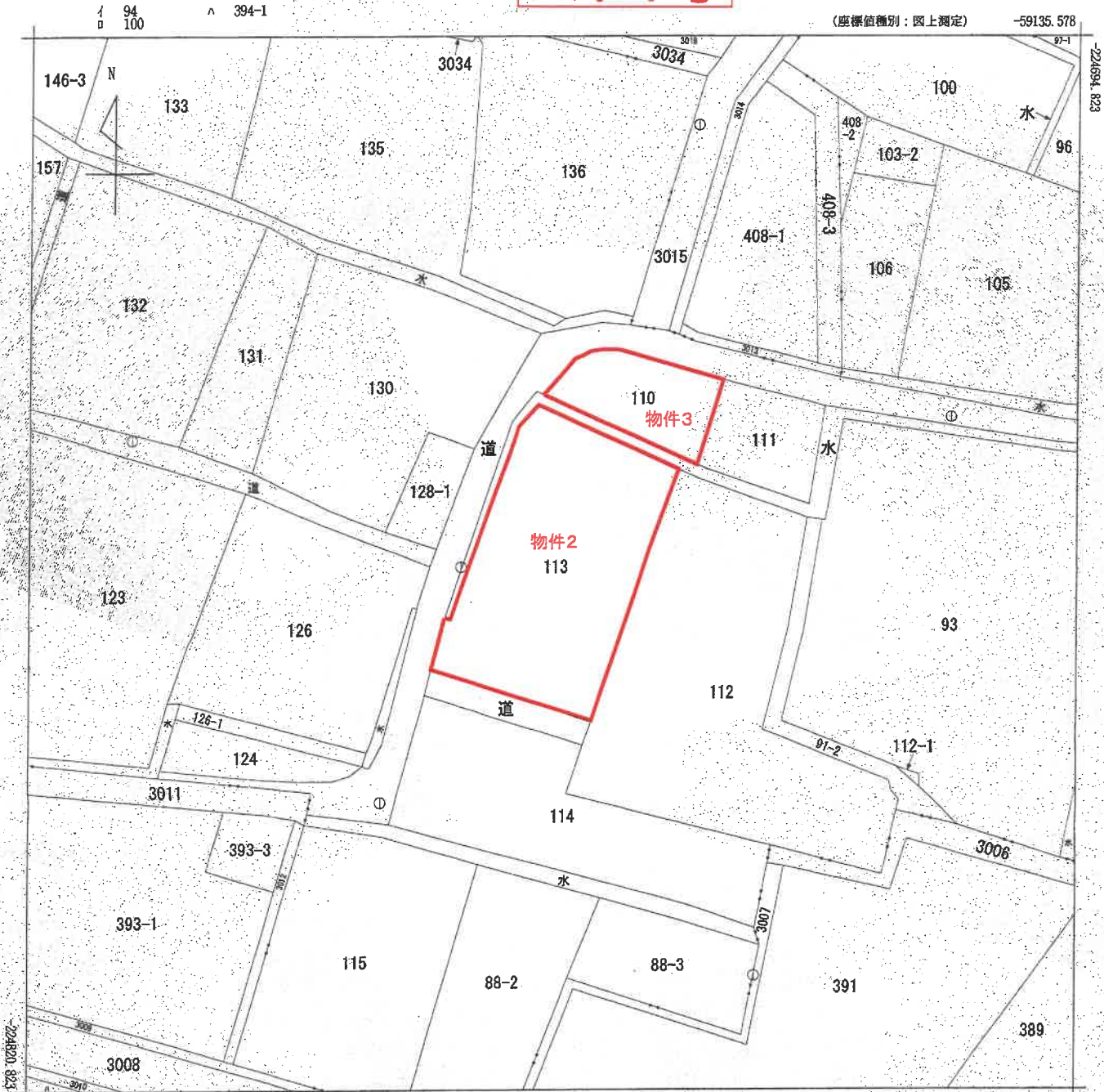


位置図(公示地)

地理院地図
GSI Maps



公図写



(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。

大字露藤
地番区域見出

請 求 部 分	所 在 東置賜郡高畠町大字露藤字下館					地 番	113番			
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3年1月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年11月30日			補 事 記 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。
(山形地方方法務局米沢支局管轄)
令和7年8月7日
山形地方方法務局

請求番号：5-2
(1/1)
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年12月13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。

(山形地方支局米沢支局管轄)

令和7年8月7日

山形地方支局

登記官

請求番号：5-3

建物図面

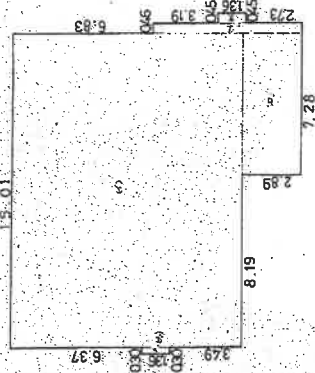
家屋番号 113番の2

建物の所在 東宮町高島町大字霞子下館 113番地

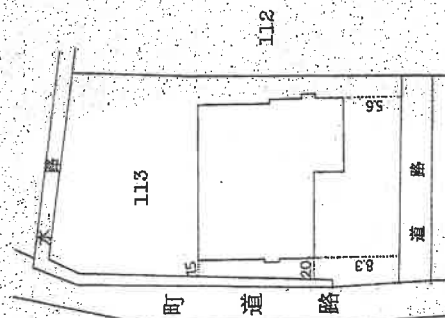
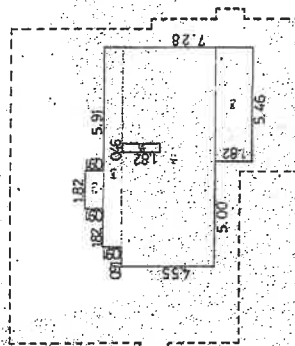
各階平面図

354939

1階



2階



(日 郎 第)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務局建築士会連合会採用紙)

平成6年12月13日登記

A3をA4に縮小

建物配置図

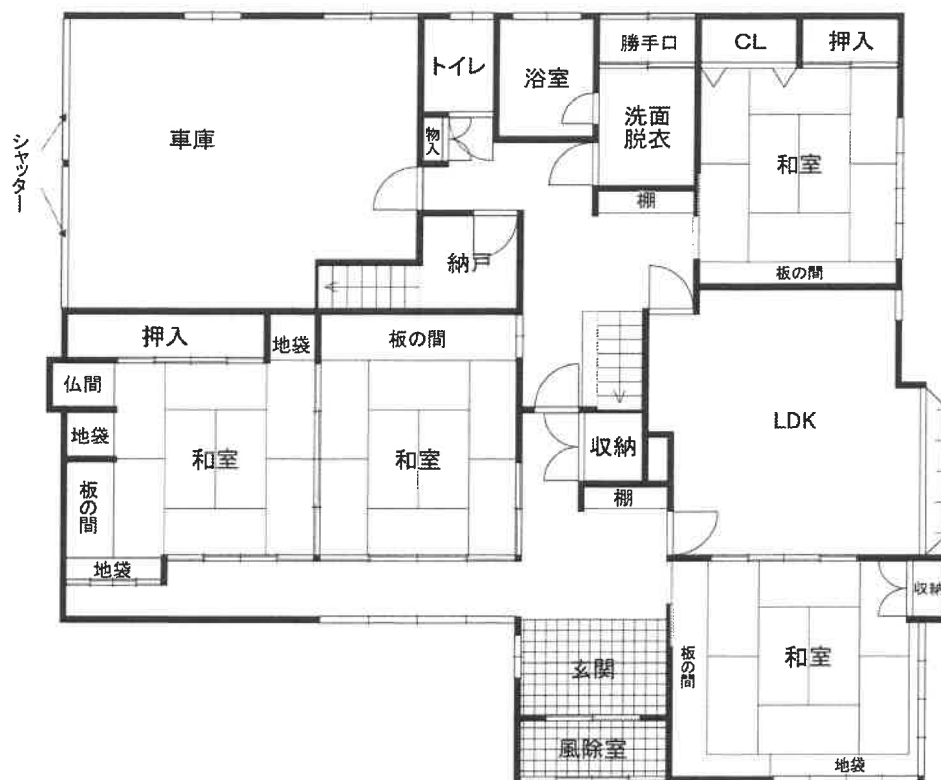


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件4 主である建物】

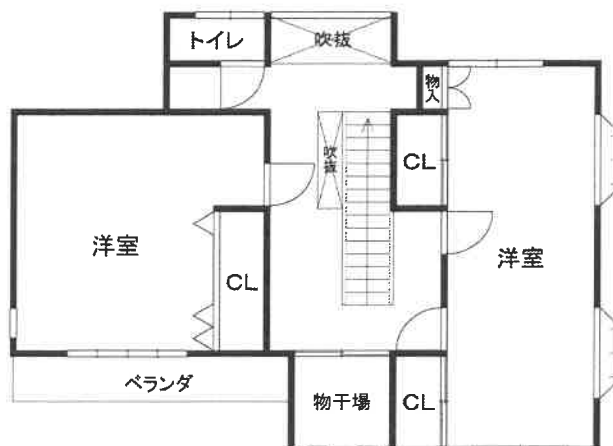
1階



中2階



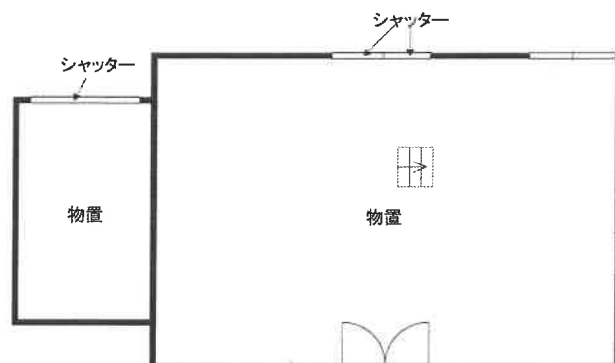
2階



間取概略図

【物件4 未登記附属建物】

1階



2階

