

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 4月21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 5月12日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 4月21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	1,620,000 1,296,000	一括	324,000	44,129	9,455
1	320,000				
2	270,000				
3	610,000				
4	420,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|----------------|
| 1 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 | |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 9 . 1 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 | |
| | 地 番 | 6 1 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 0 . 6 3 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 | |
| | 地 番 | 6 2 2 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 3 . 3 8 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 | 6 2 2 番地 3、6 1 |
| | | 2 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 2 2 番 3 | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 4 1 . 4 0 平方メートル | |
| | | 2階 1 2 2 . 5 5 平方メートル | |



物件明細書

令和 8年 2月26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1～4】

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4】

敷地の一部となっている法定外公共物（水路）につき、敷地利用権はない。

《 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 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 |
| | 地 番 | 6 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 . 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 |
| | 地 番 | 6 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 3 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 6 2 2 番地 3、6 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 2 2 番 3 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 1 . 4 0 平方メートル
2階 1 2 2 . 5 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第37号
令和7年8月28日受理
令和8年1月7日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 |
| | 地 番 | 6 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 . 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 |
| | 地 番 | 6 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 3 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 6 2 2 番地 3、6 1
2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 2 2 番 3 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 1 . 4 0 平方メートル
2階 1 2 2 . 5 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県東置賜郡高島町大字高島661番地														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(有限会社まほろば合同タクシー) <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(有限会社まほろば合同タクシー) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所・居宅(空き家の状態)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 1 物件1～物件3の土地について、物件4の建物の敷地となっていることから一体地とする。なお、一体地上に物件4の建物が建てられているが、物件1の土地上の建物部分は構造上登記すべき建物に該当していないため当該建物の1階部分は登記面積に算入されていない。
- 2 一体地について、北側で幅員約10.8mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面し、西側で幅員約5.5m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。また東側及び南側はブロック塀があることから境界は明瞭であるが、南東側端部分については境界標があるもののその他境界を示すものは見られず隣地(地番613番)に一部越境している可能性がある。
- 3 一体地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 一体地について、西側端部分から東側端部分にかけて公団上、水路が存在しているが、現況では、一体地上には水路は存在せず、物件4の建物の敷地となっている。なお、現況では、北西側端部分に境界標がある。評価人の高島町役場での調査によると、本件物件の周辺地域では国土調査が進捗中で、存在している水路について立ち会いの上境界確認を行ったとのことである。また現所有者は占有の許可を受けておらず、本件物件の所有権が移転した場合には占有している部分の買取り(払下げ)や占有の許可が必要になるとのこと。
- 5 一体地の南側に下屋があり、現況は、物置・トイレがある。
- 6 物件4の建物について、登記上事務所・居宅となっているが、1階部分は20年程前から令和7年4月までデマンドタクシーの事務所として使用し、2階部分は、浴室、トイレ及びキッチン等は設置されていないが、職員の休憩所及び宿泊所として10年程前まで使用し、現在、空き家の状態として使用し、占有しているとのことから現況も事務所・居宅とした。
- 7 物件4の建物内の目的外動産について、1階部分には、営業に使用されていた書類や電話等が、休憩室部分にはストーブ等が残置されており、2階部分には、金庫や取り外した障子等が残置されている。なお、物件4の建物内の目的外動産については有限会社まほろば合同タクシーが所有しており、第三者のものは置かれていない。
- 8 物件4の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 9 物件4の建物について、雨漏りや床の軋み、ペットによる引っ掻き傷等は見られないが、築50年以上になる物件であり、床や壁にシミや変色等各所に老朽化が見られる。なお、Aによると、1階のトイレは鍵が壊れていてドアは施錠されたまま開けることができないとのことであり、現地調査時も開けることができなかった。
- 10 物件4の建物について、タクシーの待機場所にある猫の置物は、商店街のものである。なお、令和7年8月頃から勝手に置かれているが、撤去についてこれまで有限会社まほろば合同タクシーと商店街との間で話し合いが行われたことはない。

(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 (有限会社まほろば合同タクシー代表)	<ol style="list-style-type: none">1 一体地について隣地所有者との間に境界争いはありません。2 物件4の建物の1階部分は20年程前から令和7年4月までデマンドタクシーの事務所として使用し、2階部分は、10年程前まで職員の休憩所及び宿泊所として使用していましたが、現在は空き家のような状態になっています。3 物件4の建物の階段部分を改築していますが、改築したのは40年以上前です。4 物件4の建物について、使用していた時は、雨漏りや床の軋みはありませんでしたが、1階部分のトイレは鍵が壊れているため施錠されたままでドアを開けることができません。5 物件4の建物内にある目的外動産は有限会社まほろば合同タクシーが所有しており、第三者のものはありません。6 物件4の建物について、使用していた時、建物内でペットは飼っていませんでした。
■ B (有限会社まほろば合同タクシー従業員)	<ol style="list-style-type: none">1 物件4の建物のタクシーの待機場所にある猫の置物は、商店街のもので、置くことを許可したわけではなく令和7年8月頃から勝手に置かれています。タクシー会社は令和7年4月から営業していませんからこれまで撤去について話し合いはしてきませんでした。
■ C (破産管財人)	<ol style="list-style-type: none">1 私は令和8年1月から破産者有限会社まほろば合同タクシーの破産管財人を務めています。現況調査実施後の物件の状況に変わりはありません。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">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、有限会社まほろば合同タクシーが空き家の状態で使用し、占有していると認定した。 <p style="text-align: right;">以上</p>	

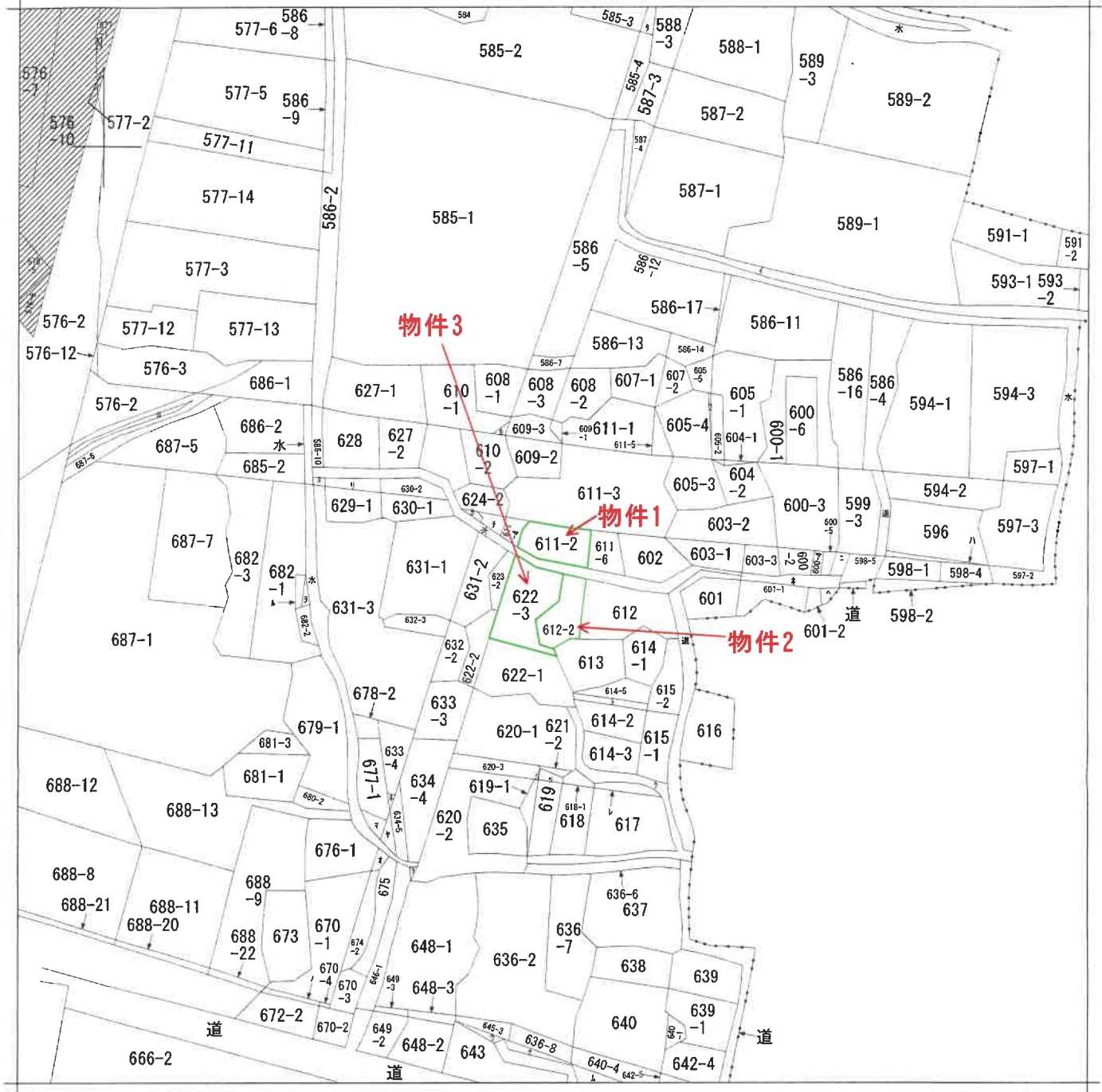
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月28日(木) : - :	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。 (9月3日受理)
令和7年9月16日(火) 11:00-11:10	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8日(水) : - :	執行官室	Aに通知を送付する。
令和7年10月16日(木) 13:30-14:30	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、附属建物調査、立会したA及びBから事情を聴取する。
令和8年2月19日(木) 15:00-15:10	執行官室	Cに架電し、現況調査実施後の物件の状況について聴取する。
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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

イ 道 598-3 600-7 614-4 629-2 683-2
 道 ニ 599-4 601-3 トチ 624-3 リヌ 634-8 につづく



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	東置賜郡高島町大字高島字町裏		地番	611番2	
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21年		備付年月日(原図)	昭和54年12月20日		補事項

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7年9月1日
 山形地方法務局米沢支局
 登記官

請求番号：11-1
 (1/2)

(6 枚目)

A 3 判 → A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和1年12月4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7年9月1日 山形地方方法務局米沢支局

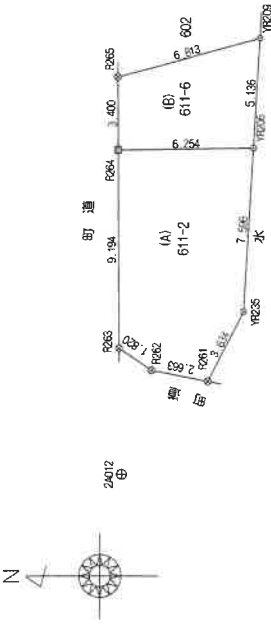
登記官

(7 枚目)

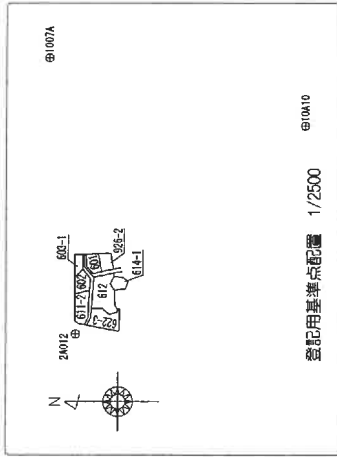
地番 (A)611-2
(B)611-6

土地の所在 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏

世界測地系(X)



田	境界標
田	ツケノト杭
田	了了持ツ杭
田	刻み
田	新
田	金属プレート
田	鋼線・小鋼
田	石杭・礎石



地番	(A)611-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
R264	-221414.084	-55903.766	-344646.840690	9.194	
R263	-221414.173	-55912.960	88733.899260	1.820	
R262	-221415.671	-55914.014	229918.425568	2.663	
R261	-221418.285	-55914.524	237748.556048	3.634	
YR235	-221419.923	-55911.280	114785.857840	7.586	
YR206	-221420.338	-55903.696	-326421.675105	6.254	
測量年月日	令和1年11月18日				
	積面積	118.222921			
	面積	59.1114605			
	地積	59.11		m ²	
	坪数	17.88			

地番	(B)611-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
R265	-221414.052	-55900.366	-365253.122124	3.400	
R264	-221414.084	-55903.766	351411.198796	6.254	
YR206	-221420.338	-55903.696	865274.743130	5.136	
YR209	-221420.618	-55898.566	-351378.385876	6.813	
測量年月日	令和1年11月18日				
	積面積	54.433926			
	面積	27.2169630			
	地積	27.21		m ²	
	坪数	8.23			
合計				86.3284235	

測量の基準	既知点の名称及び座標値				備考
	既知点座標	点名	X座標	Y座標	
世界測地系 (測地経緯系)		1007A	-221402.095	-55791.013	標高
	X	10A10	-221521.256	-55822.677	街区三角点
		24C12	-221414.328	-55918.900	街区多角点
測量年月日	令和1年11月18日				街区多角点

作成者	申請人	縮尺	250
			1/

A3判→A4判に縮小

登記年月日：令和1年12月4日

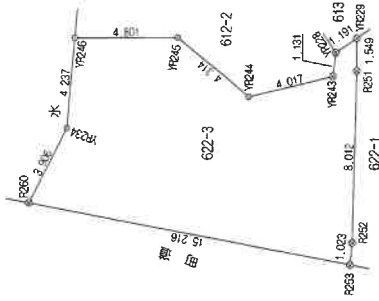
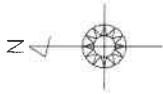
地積測量図

地番 622-3

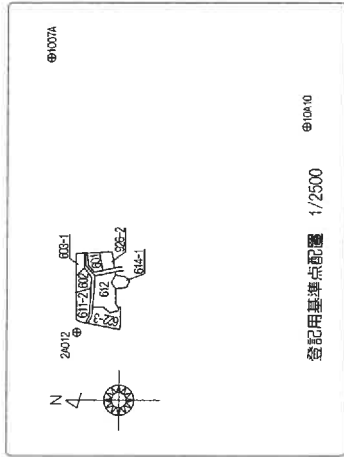
土地の所在 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏

世界測地系(X)

24012



境界標	
□	コンクリート杭
○	アクリル杭
△	刻み
◇	鉄
×	金属プレート
○	積石・小巻等
△	石杭・積石



地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
622-3	YR246	-221421.486	-55907.021	-287529.809003	4.237	
	YR234	-221421.744	-55911.245	-117860.904460	3.906	
	R280	-221419.378	-55914.729	736844.288762	15.216	
	R283	-221434.322	-55917.598	840944.756322	1.023	
	R252	-221434.417	-55916.579	14594.227119	8.012	
	R251	-221434.583	-55908.568	9280.822288	1.549	
	YR229	-221434.583	-55907.019	-54509.343525	1.191	
	YR228	-221433.608	-55907.703	-62113.458033	1.131	
	YR243	-221433.472	-55908.826	-225648.021736	4.017	
	YR244	-221429.572	-55909.791	-401711.848335	4.314	
	YR245	-221426.287	-55906.994	-452063.953484	4.801	
	測量年月日	令和1年11月18日			倍面積	226.765915
					面積	113.3829575
					地積	113.38
					坪数	34.29
					面積	m

測地系 世界測地系 (測地院規2011)	既知点 座標交換点名	既知点の名称及び座標値		備考
		X座標	Y座標	
X	1007A	-221402.096	-55791.013	金鷹標 街区三角点
	10A10	-221521.256	-55822.677	金鷹標 街区多角点
	24012	-221414.328	-55918.900	積石 街区多角点
測量年月日	令和1年11月18日			

作成者

(令和1年11月20日作成)

申請人

縮尺

250

A3判→A4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9月1日

山形地方方法務局長次支局

登記官

登記年月日：令和1年12月4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7年9月1日 山形地方方法務局米沢支局 登記官

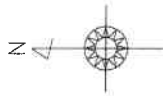
(9 枚目)

地番 (A)612 (B)612-2

土地の所在 東置賜郡高畠町大字高畠字町裏

世界測地系(X)

2012



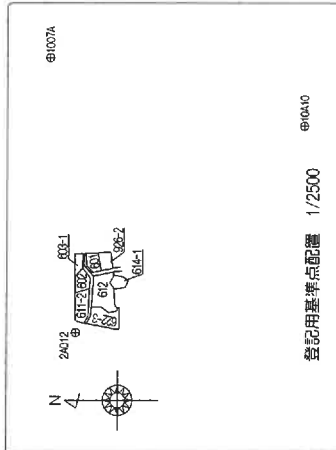
地番	(A)612	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
YR217		-221422.477	-55992.599	-537239.661588	4.253
YR208		-221422.309	-55996.849	-40245.731280	6.847
YR207		-221421.757	-55903.674	560322.524502	10.576
YR237		-221432.332	-55903.520	582626.465440	4.889
YR222		-221432.179	-55998.633	-123871.370728	3.607
YR221		-221430.116	-55895.674	-11458.613170	3.855
YR219		-221431.974	-55892.296	100885.594280	1.649
YR218		-221431.921	-55890.647	-530793.474559	9.643
測量年月日			倍面積	225.752897	
令和1年11月18日			面積	112.8764485	
			地積	112.87	m ²
			坪数	34.14	

地番	(B)612-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
YR207		-221421.757	-55903.674	-606331.248204	3.357
YR246		-221421.486	-55907.021	253258.805130	4.801
YR245		-221426.287	-55906.994	452063.953484	4.314
YR244		-221429.572	-55909.791	401711.848335	4.017
YR243		-221433.472	-55908.826	225648.021736	1.131
YR228		-221433.608	-55907.703	-59262.165180	2.161
YR227		-221432.412	-55905.902	-71335.930952	2.383
YR237		-221432.332	-55903.520	-595652.005600	10.576
測量年月日			倍面積	101.278749	
令和1年11月18日			面積	50.6393745	
			地積	50.63	m ²
			坪数	15.31	
合計				163.5159230	



境界標

田	刀刈ノ杭
田	アヲシツケ杭
田	刻み
田	鉄
田	金属ノド
田	標石・川石
田	石杭・基石



測量の基準	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識	備考
測地系	世界測地系(測地成果2011)	X	1007A	-221402.085	-55791.013	金属標	街区三角点
			10A10	-221621.256	-55822.677	金属標	街区多角点
測量年月日	令和1年11月18日		2A012	-221414.328	-55918.900	鉄	街区多角点

作成者 [Redacted] (令和1年11月20日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

A3判→A4判に縮小

登記年月日：令和5年12月18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7年9月1日 山形地方建設局米沢支局

登記簿

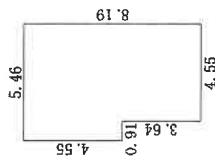
各階平面図

家屋番号 622番3

建物図面

建物の所在 東置賜郡高島町大字高島字町裏622番地3 612番地2

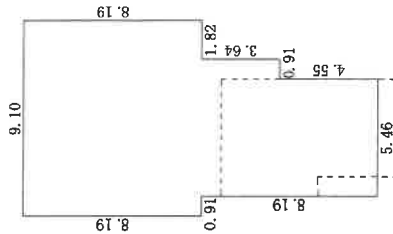
1階



求積表

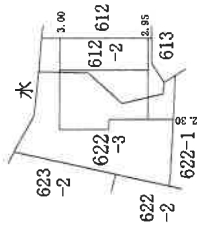
4.55 × 3.64	=	16.5620
5.46 × 4.55	=	24.8430
合計		41.4050
床面積		41.40 m ²

2階



求積表

5.46 × 4.55	=	24.8430
6.37 × 3.64	=	23.1868
9.10 × 8.19	=	74.5290
合計		122.5588
床面積		122.55 m ²



(白黒写真)

A 3判→A 4判に縮小

作製者

(令和5年11月30日作業)
日本土地家屋調査士会連合会用紙

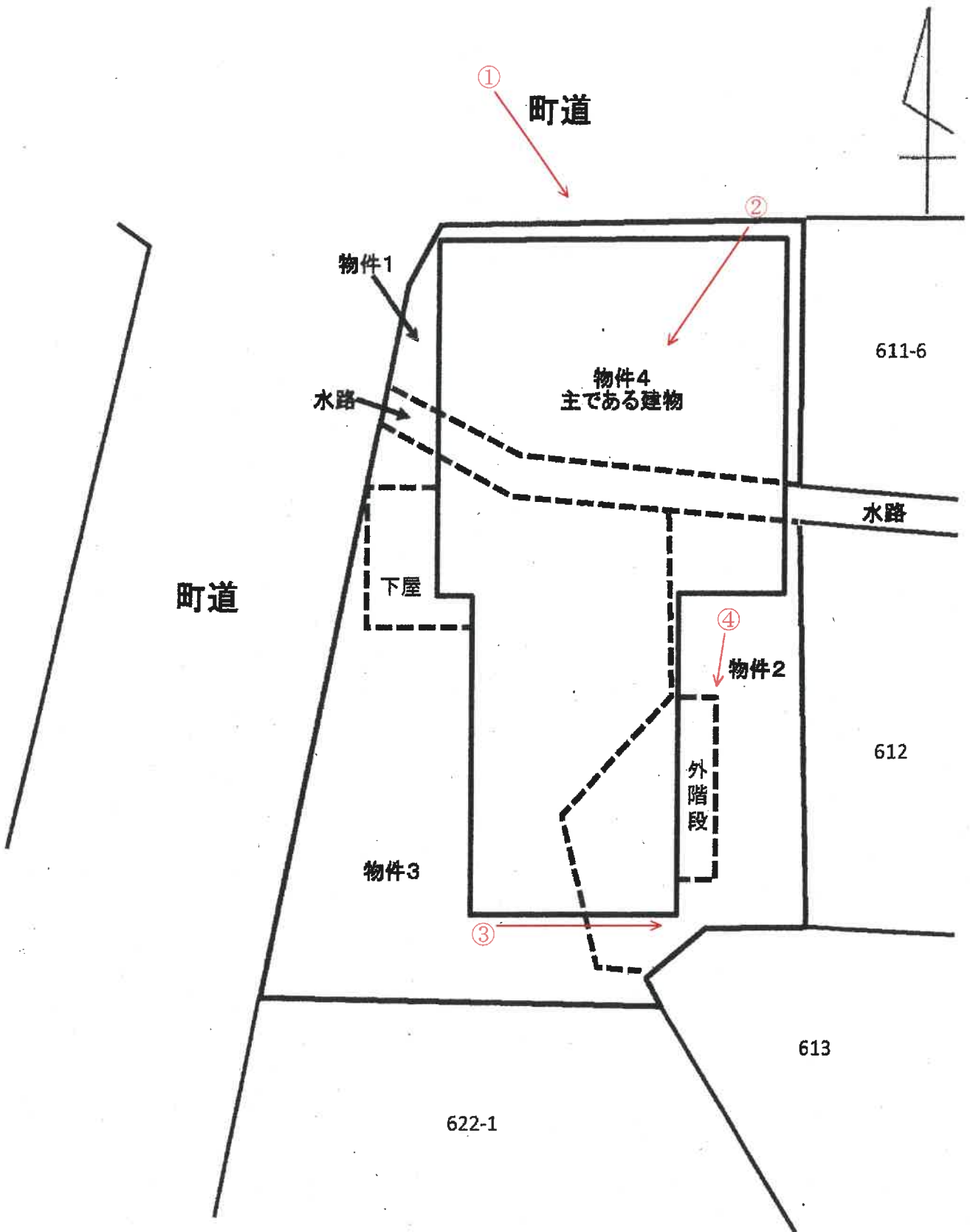
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



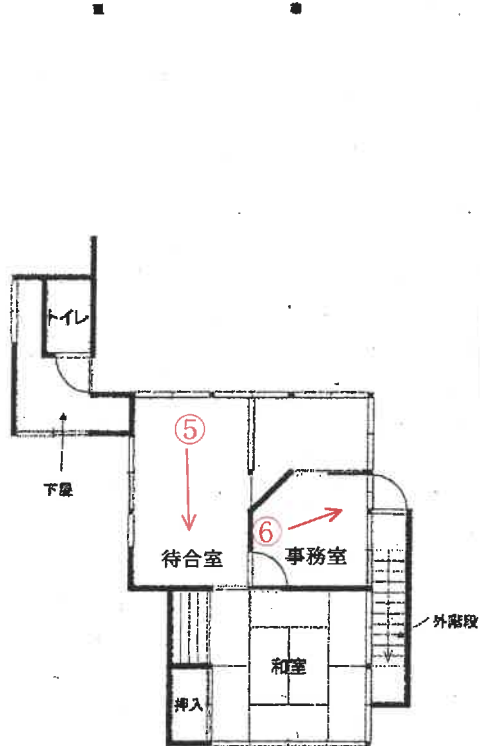
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図

令和7年(ケ)37号

【物件4 主である建物】

1階



2階



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

写真①(物件4 建物外観と猫の置物)



写真②(物件1 1階部分)



写真③ (物件 3 南東側端部分境界付近)



写真④ (物件 4 外階段)



写真⑤(物件4 1階 待合室)

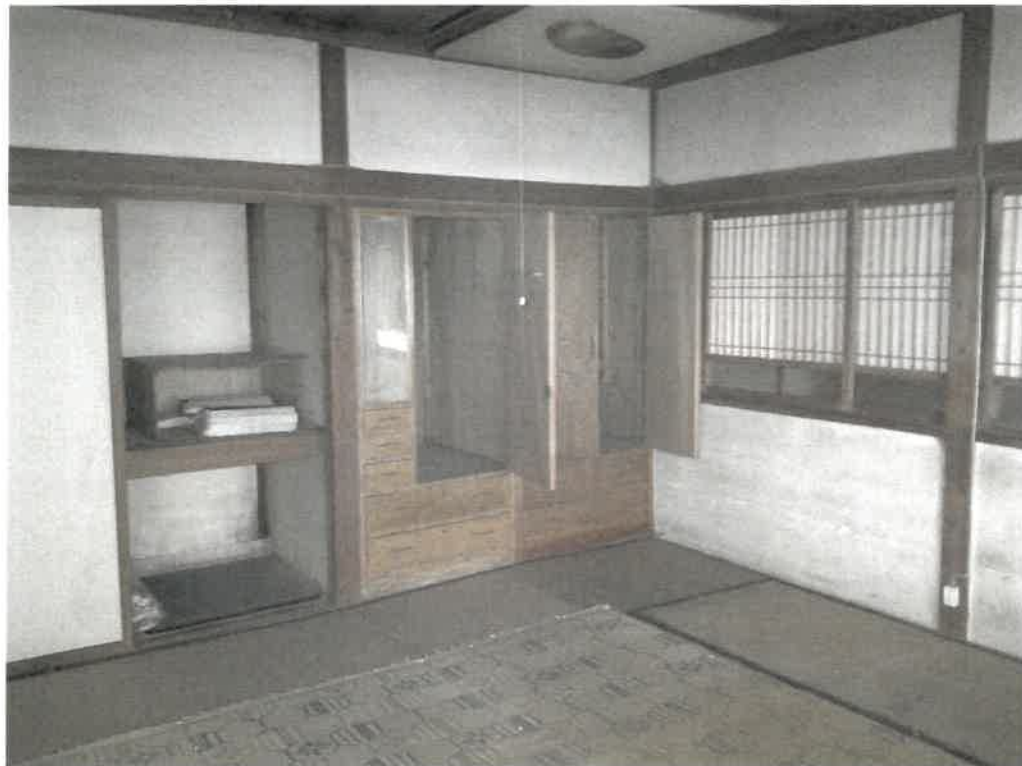


写真⑥(物件4 1階 事務室)



(15 枚目)

写真⑦(物件4 2階 和室)



写真⑧(物件4 2階 洋室)



(16 枚目)

副

令和7年 (ケ) 第 37 号
令和7年 10月16日 現地調査
令和7年 11月10日 評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 善 智 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 320,000 円
物件 2 (土地)	金 270,000 円
物件 3 (土地)	金 610,000 円
物件 4 (建物)	金 420,000 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
1	所在地 地目 地積	東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 611番2 宅地 59.11m ²	同左
2	所在地 地目 地積	東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 612番2 宅地 50.63m ²	同左
3	所在地 地目 地積	東置賜郡高畠町大字高畠字町裏 622番3 宅地 113.38m ²	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高畠字町裏 622番地3、612番地2 622番3 事務所・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 41.40m ² 2階 122.55m ²	同左
番号	特記事項		
1～3	<p>・物件1と物件2及び3の間には水路が介在しているが、物件1～3は当該水路部分を含めて一体として物件4の敷地となっている。町役場建設課によれば、対象物件周辺では国土調査が進捗中で、介在している水路について立会いの上境界確認を行ったとのことであり、現地調査においても水路付近において一部境界鉾が確認できた。また、一体地の北側及び西側は道路、南側及び東側の一部はブロック塀が設置されており、一体地の形状は概ね台形となっているが、物件1～3に係る法務局備付「地積測量図（令和1年11月作成）」によれば、一体地は南東側が欠けた形状となっており、敷地内部にも境界鉾が確認できたことから、南東側隣地に一部越境している可能性が考えられる。</p> <p>・介在している水路は町管理の法定外公共物であり、町役場建設課によれば、現所有者は占用の許可を受けておらず、本物件の所有権が移転した場合には占用している部分の買取り（払下げ）や占用の許可が必要となるとのこと。</p>		
4	<p>・物件4に係る法務局備付「建物図面・各階平面図」は令和5年11月に作成され、所在、登記数量が令和5年12月に変更されている（原因：錯誤）。所有者によれば現況建物について新たに依頼し作成しなおしたとのことであり、図面作成当時から現在まで建物の変更がないとのことであるため、物件4の現況を登記簿どおりとした。</p> <p>・物件4は登記簿上、「年月日不詳611番1、611番2を合体」となっており、新築年月日に係る記載がない。他方、固定資産評価証明書には建物2棟の記載があり、それぞれ昭和27年、昭和33年となっている。現地調査においても本件建物は相当程度期間が経過しているものと推測されること、固定資産評価証明書に記載されている2棟の建物に係る床面積が現況と大きく異なり記載年による床面積の按分が困難であることから、本件建物の新築年については概ね中庸値の昭和30年とし評価を行う。</p> <p>・物件4の1階北側は、建物2階下、アスファルト舗装された駐車場となっており、鉄骨の柱及び梁により補強されている。所有者によればこれら補強は昭和50年頃に行ったものであり、あわせて建物南側の外壁もサイディングにしたとのことである。</p>		

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）

位置・交通	JR奥羽本線「高島」駅の北東方・道路距離約4.8km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	旧来からの既成商業地域に存し、周辺は店舗、銀行等が見られるが、閉店した店舗や空地が見られ、繁华性は低い。		
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% --- ---	
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他の規制	223.12㎡ 間口(北側) 約9.2m 奥行約20.0m 不整形 角地 _____	
接面道路の状況	画地の北側で幅員約10.8m(町備付「道路台帳」の全幅員を記載。)の舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に、西側で幅員約5.5m(町備付「道路台帳」の全幅員を記載。)の舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)にそれぞれほぼ等高に接面している。		
土地の利用状況等	物件4の敷地、目的外建物なし 北側：道路 東側：宅地 南側：宅地 西側：道路		
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり	なし なし なし 不明(特記事項のとおり) 不明(特記事項のとおり) 不明(特記事項のとおり)
<p>(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。</p>			
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しない。		

土 壤 汚 染	<p>「土壌汚染対策法」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。</p> <p>前述のとおり、固定資産評価証明書によれば対象地上の建物は昭和27年及び昭和33年頃に建てられたものと考えられ、居宅、事務所の敷地として利用されてきたものと推測される。</p> <p>以上より、独自調査によれば対象不動産について土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、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。</p>
地 下 埋 設 物	<p>敷地の大部分がアスファルト舗装されており詳細は不明であるが、建物用途から地下埋設物の可能性は低いものと考えられる。</p>
特 記 事 項	<p>○土砂災害警戒区域等： 対象地及びその周辺に土砂災害警戒区域等の指定はない。</p> <p>これ以外、第3 目的物件「特記事項」記載のとおり。</p>

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（推測）：昭和30年 新築 経過年数：約70.8年 経済的残存耐用年数：約0.0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 内壁：板壁、砂壁等 天井：ジプトーン、板張り 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 （登記）	1階：41.40㎡ 2階：122.55㎡ 延：163.95㎡ （登記）
現況用途等	階層：2階建 現況用途：事務所・居宅 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。（築年数が相当程度経過しており、現況空家で管理されておらず、畳等の内装が撤去されている。）
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」のとおり ・補強鉄骨材に係るアスベストについて 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 物件1～3（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
1	24,100円/㎡	0.826	59.11	1.00	1,180,000
2	24,100円/㎡	0.826	50.63	1.00	1,010,000
3	24,100円/㎡	0.826	113.38	1.00	2,260,000
合計			223.12		4,450,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準地面地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高島5-1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/98.0 \times 100/100.0 \approx 24,100\text{円}/\text{㎡}$ (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：形状等画地条件を考慮した。

◇地域格差：格差なし(同一近隣地域)

イ 個別格差：角地等の画地条件、水路介在、越境の可能性等を考慮した。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
4	150,000	163.95	0.00200	50,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

本件対象建物は経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と査定し、これに観察減価法(保守管理の状態-0.80)を併用して、現価率を査定した。

現価率 = $0.01000 \times (1-0.80) \approx 0.00200$

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)	及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		ウ		ア×イ×ウ=エ
1	1,180,000	100%	0.25	法定地上権	300,000
2	1,010,000	100%	0.25	法定地上権	250,000
3	2,260,000	100%	0.25	法定地上権	570,000
合計	4,450,000				1,120,000

(万円未満四捨五入)

イ 及ぶ範囲 : 土地利用の現況から土地利用権等の及ぶ範囲を上記の通り判定した。

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
	ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	1,180,000	-300,000		0.60	0.60	320,000
2	1,010,000	-250,000		0.60	0.60	270,000
3	2,260,000	-570,000		0.60	0.60	610,000
4	50,000	+1,120,000	1.00	0.60	0.60	420,000
一括価格 (合計)						1,620,000

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、繁華性の低い既存商業地内に存すること、敷地内に水路が介在すること、敷地の一部が越境している可能性があること、建物の汎用性が低く、築年数が相当程度経過していること等の理由により、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 高島5-1

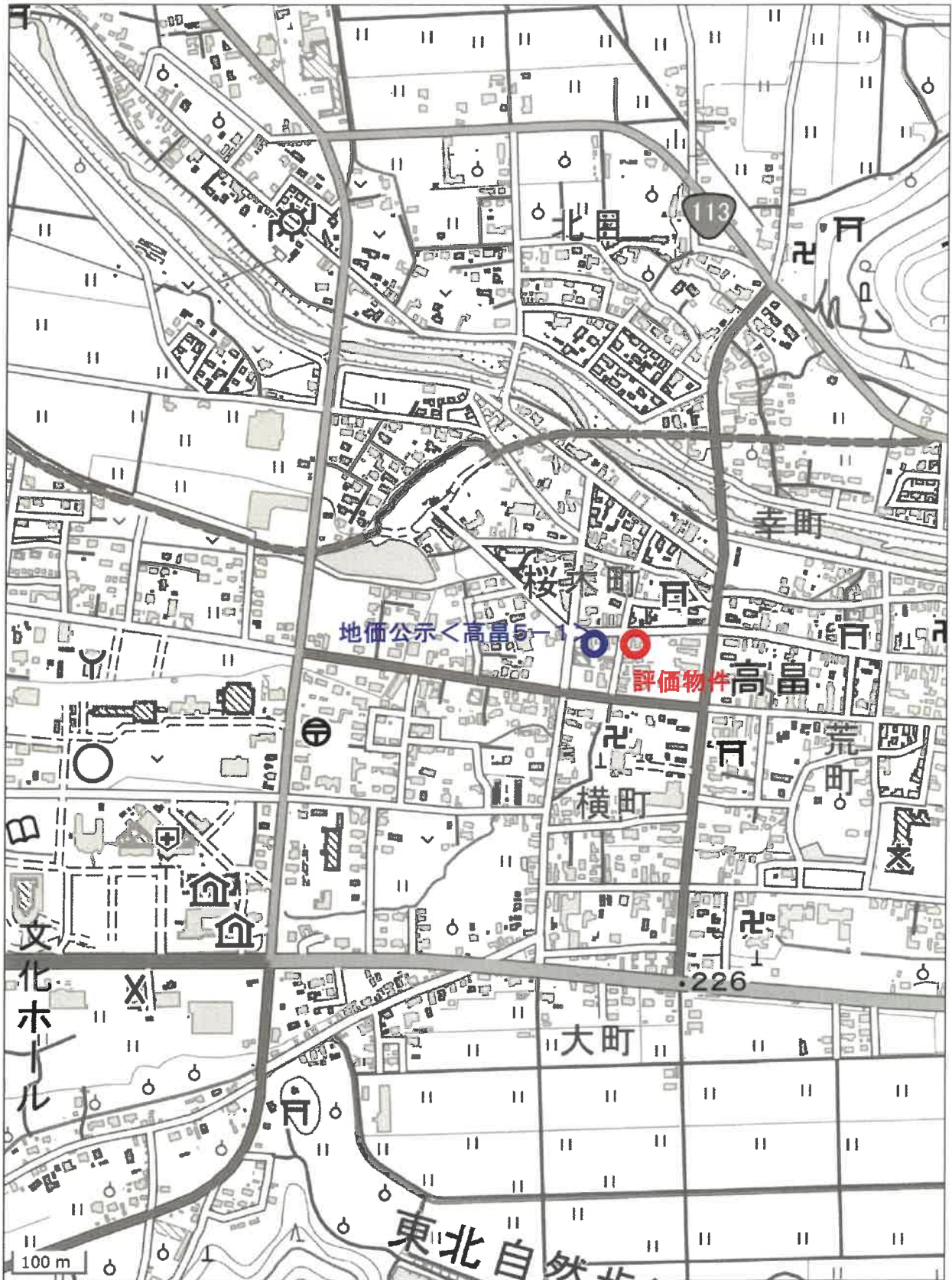
所 在 : 東置賜郡高島町大字高島字町裏682番3外
価 格 : 23,800円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「高島」駅の北東方約4.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 302㎡
形 状 : 1:1.2 (不整形)
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北11m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 小規模な小売店舗が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

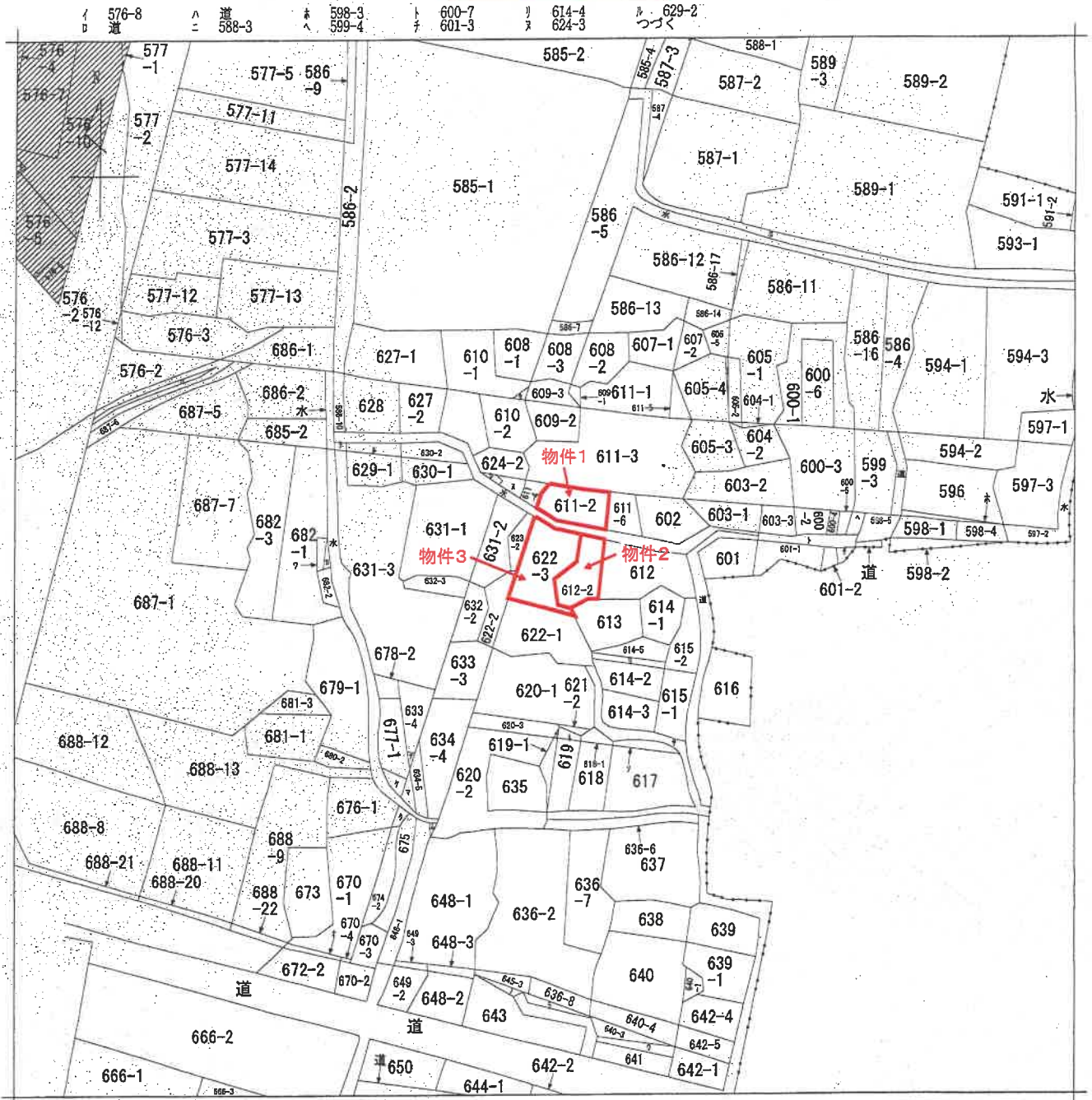
1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 地 積 測 量 図 : 3部
4. 建 物 図 面 : 1部
5. 建 物 配 置 図 : 1部
6. 間 取 概 略 図 : 1部

位置図

地理院地図
GSI Maps



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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	東置賜郡高島町大字高島字町裏			地番	622番3		
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21年		備付年月日(原図)	昭和54年12月20日		補記事項		

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7年7月7日
山形地方務局米沢支局

地図整理番号：M08132

登記官

(1/2)

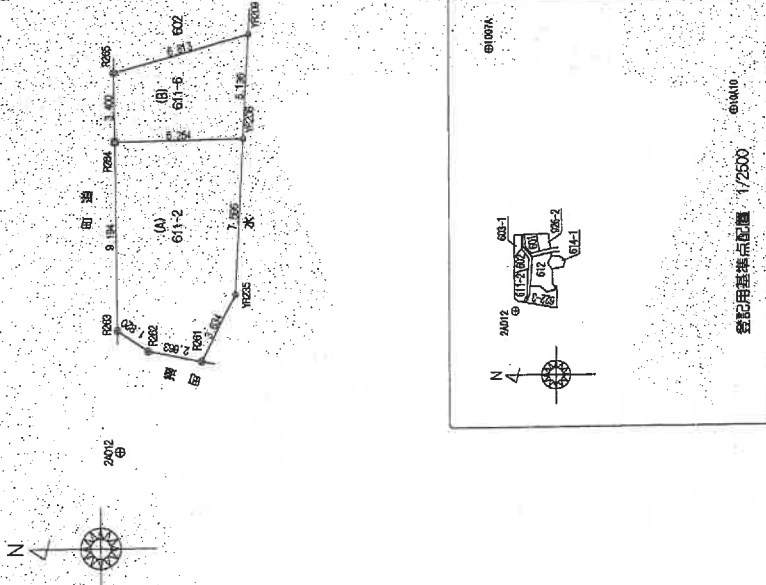
A3をA4に縮小

登記年月日：令和1年12月4日

地積測量図

地番
土地の所在
(A)611-2
(B)611-6
東遷賜郡高島町大字高島字町裏

世界測地系(X)



地番	(A)611-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
R264	-221414.084	-55903.786	-344646.840690	9.194	
R265	-221414.173	-55912.980	88733.889260	1.820	
R261	-221415.671	-55914.014	229918.425568	2.663	
R261	-221418.285	-55914.524	237748.556048	3.634	
YR206	-221419.923	-55911.280	114785.857840	7.596	
YR206	-221420.338	-55903.695	-326421.675105	6.254	
計面積					118.222921
面積					58.1114605
地積					59.11
坪数					17.88
測量年月日 令和1年11月18日					

地番	(B)611-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
R265	-221414.052	-55900.386	-365253.122124	3.400	
R264	-221414.084	-55903.786	351411.198796	6.254	
YR206	-221420.338	-55903.695	365274.743130	5.136	
YR208	-221420.618	-55908.566	-351378.385876	6.813	
計面積					54.433926
面積					27.2169630
地積					27.21
坪数					8.23
測量年月日 令和1年11月18日					
合計					86.3284235

測量の基準	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	標高	備考
世界測地系 (測地法第211)	X		1007A	-221402.086	-55791.013	金剛線 極点三角点	
			1001D	-221521.266	-58822.677	極点	極点多角点
			2A012	-221414.328	-55918.900	極点	極点極点
測量年月日	令和1年11月18日						

作成者

(令和1年11月20日作成)

申請人

縮尺

250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月7日 山形地方法務局米沢支局 登記官

登記年月日：令和1年12月4日

地積測量図

(A)612
(B)612-2

東置賜郡高田町大字高田字町裏

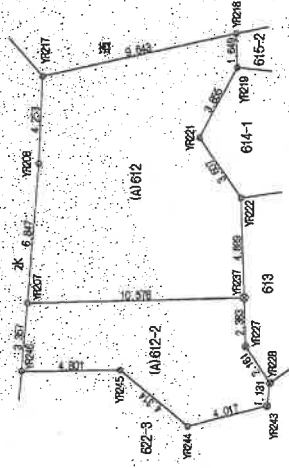
世界測地系(X)

2902
6



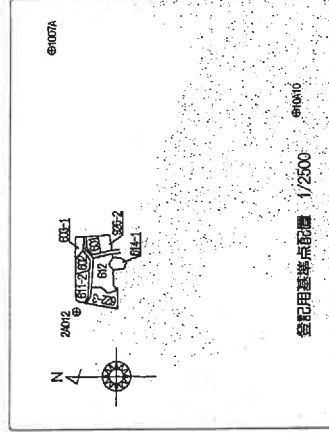
地番	(A)612	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
YR217		-221422.477	-55993.599	-537239.661588	4.253
YR206		-221422.359	-55996.849	-40245.731280	6.847
YR207		-221421.757	-55903.674	560922.524502	10.576
YR237		-221432.332	-55903.520	582626.485440	4.889
YR222		-221432.179	-55988.633	-123871.370728	3.807
YR221		-221430.116	-55985.674	-11458.613170	3.855
YR219		-221431.974	-55992.296	100885.594280	1.849
YR218		-221431.921	-55990.647	-530793.474559	9.643
測量年月日		令和1年11月18日		倍面積	225.752897
				地積	112.8764485
				坪数	112.87
				面積	34.14

地番	(B)612-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
YR207		-221421.757	-55993.674	-606331.248204	3.357
YR246		-221421.488	-55907.021	253298.805130	4.801
YR245		-221426.287	-55906.994	452063.953484	4.314
YR244		-221429.572	-55909.791	401711.848335	4.017
YR243		-221433.472	-55908.826	225648.021786	1.131
YR228		-221433.608	-55907.703	-58262.165180	2.161
YR227		-221432.412	-55905.902	-71335.930902	2.363
YR237		-221432.332	-55903.520	-585652.005600	10.576
測量年月日		令和1年11月18日		倍面積	101.278749
				地積	50.6393745
				坪数	50.63
				面積	15.31
				合計	163.5158230



境界標

田	735-746
○	鉄
●	金属7-10
△	鋼管小塔
□	白灰・旗石



登記用基準点記号 1/2500

測量の基準	既知点	基準点	既知点の名称及び座標	備考
世界測地系(地球局原点)	X	1007A	-221402.095, -55791.013	金剛標 地区三角点
		10A10	-221521.256, -55822.677	金剛標 地区多角点
		2A012	-221414.328, -55918.900	鉄 地区多角点
測量年月日	令和1年11月18日			

作成者: [Redacted] (令和1年11月20日作成)

申請人: [Redacted]

縮尺: 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月7日 山形地方技術局米沢支局 登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号: M08131

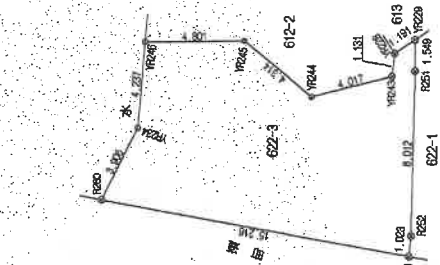
登記年月日：令和1年12月4日

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7年7月7日 山形地方建設局米沢支局 登記官

地番 622-3 地積測量図

土地の所在 東置賜郡高島町大字高島字町裏

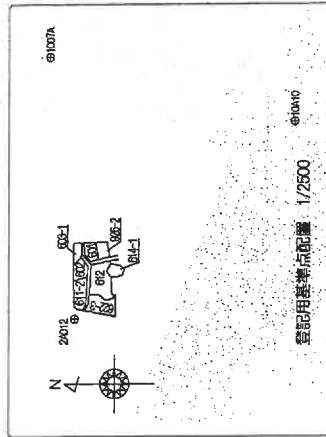
2012 世界測地系(X)



地番	測点	Xi	Yi	(Xi+1 - Xi-1)Yi	距離	
622-3	YR246	-221421.496	-55907.021	-287529.908003	4.237	
	YR234	-221421.144	-55911.245	-117860.904460	3.906	
	R260	-221419.378	-55914.729	736844.298762	15.216	
	R253	-221434.322	-55917.598	840944.756322	1.028	
	R252	-221434.417	-55916.579	14594.227119	8.012	
	R251	-221434.583	-55908.568	9080.822288	1.549	
	YR229	-221434.583	-55907.019	-54509.343525	1.191	
	YR228	-221433.608	-55907.703	-62113.459033	1.131	
	YR243	-221433.472	-55908.826	-225648.021736	4.017	
	YR244	-221429.572	-55909.791	-401711.848335	4.314	
	YR245	-221426.287	-55906.994	-452063.953484	4.801	
	測量年月日		令和1年11月18日		226.765915	
	面積		113.3829575		坪	
	地積		113.38		㎡	
	坪数		34.29			

境界標

□	丁字の角杭
○	刻み
△	新
◇	金属のト
○	積層小樑
△	石杭・露石



測地系	既知点	既知点の名称及び座標値	座標値	座標	備考
世界測地系 (測地院211)	X	1007A	-221402.098	-55791.013	金剛標 街区二角点
		10A10	-221521.256	-55822.677	金剛標 街区多角点
		2A012	-221414.328	-55918.900	新 街区多角点
測量年月日	令和1年11月18日				

作成者 [Redacted] (令和1年11月20日作成)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

A3をA4に縮小

地図整理番号：M08134

登記年月日：令和5年12月18日

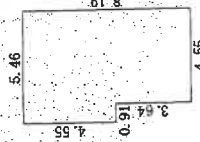
各階平面図

家屋番号 622番3

建物図面

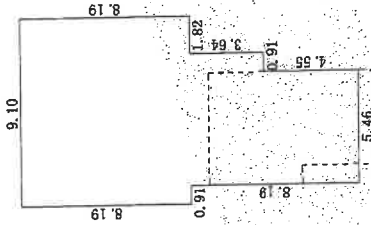
建物の所在 東置賜郡高島町大字高島字町裏622番地3 612番地2

1階



4.55 x 3.64	=	16.5620
5.46 x 4.55	=	24.8430
合計		41.4050
床面積		41.40 m ²

2階



5.46 x 4.55	=	24.8430
6.37 x 3.64	=	23.1868
9.10 x 8.19	=	74.5290
合計		122.5588
床面積		122.55 m 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7月7日 山形地方裁務局長沢友尚

登記官

作製者

(日本工地区画調査工業調査会印)

縮尺 1/250

申請人

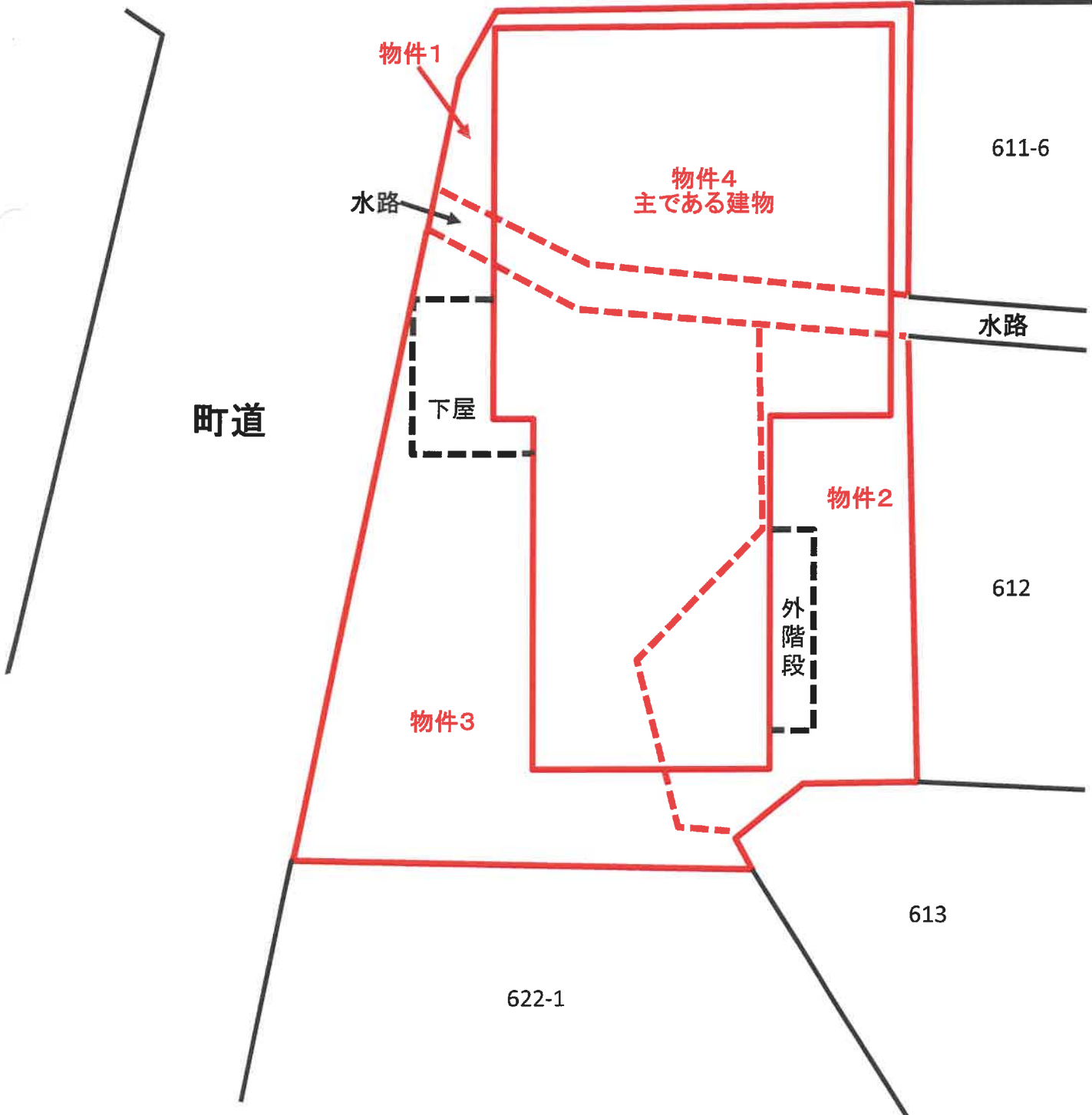
縮尺 1/500

A3をA4に縮小

地図整理番号：M08133

建物配置図

町道

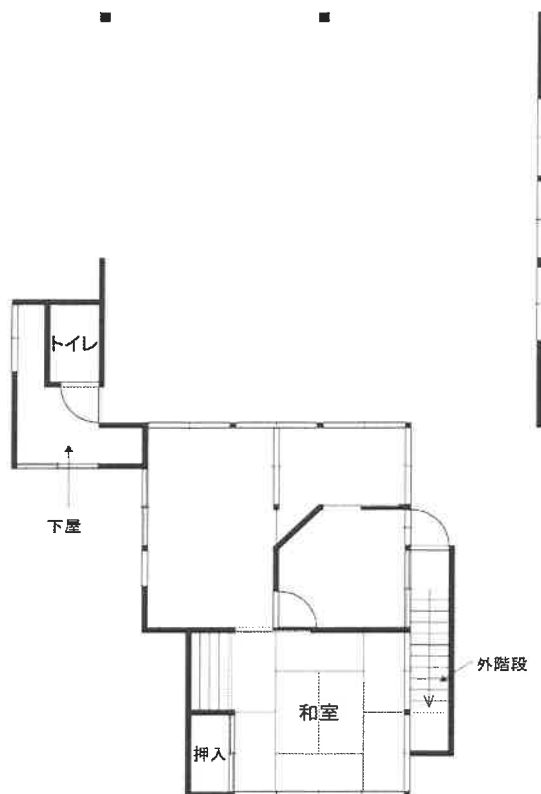


※本図面は、公図、地積測量図、建物図面等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件4 主である建物】

1階



2階

