

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 7 年 5 月 27 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 17 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 7 年 5 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	5,060,000 4,048,000	一括	1,012,000	201,942	43,271
1	1,440,000				
2	1,080,000				
3	1,630,000				
4	860,000				
5	20,000				
6	30,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 村山市大字櫛山字細田北
 地 番 1 1 8 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 4 7 . 6 0 平方メートル

- 2 所 在 村山市大字櫛山字細田北 1 1 8 8 番地 1
 家屋 番号 1 1 8 8 番 1
 種 類 店舗
 構 造 木造銅板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 5 . 8 7 平方メートル
 2 階 1 2 5 . 8 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 作業所・事務所・寄宿舍

- 3 所 在 村山市大字櫛山字細田北
 地 番 1 1 8 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 7 0 . 1 2 平方メートル

- 4 所 在 村山市大字櫛山字細田北 1 1 8 6 番地、1 1 8 6 番
 地先
 家屋 番号 1 1 8 6 番
 種 類 作業場
 構 造 木造亜鉛メッキ銅板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 317.53 平方メートル

5 所 在 村山市大字櫛山字細田北

地 番 3077 番 16

地 目 公衆用道路

地 積 110 平方メートル

持分 4 分の 3

6 所 在 村山市大字櫛山字金谷原

地 番 3078 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 284 平方メートル

持分 3 分の 2



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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5, 6】

本件土地は、目的外土地（字金谷原3078番7、字細田北1179番）への通行のため利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 村山市大字櫛山字細田北
地 番 1188 番 1
地 目 宅地
地 積 947.60 平方メートル

所有者 株式会社浅見工務店

2 所 在 村山市大字櫛山字細田北 1188 番地 1
家屋 番号 1188 番 1
種 類 店舗
構 造 木造銅板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 125.87 平方メートル
2 階 125.87 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・事務所・寄宿舍

所有者 株式会社浅見工務店

3 所 在 村山市大字櫛山字細田北
地 番 1186 番
地 目 宅地
地 積 1070.12 平方メートル

所有者 株式会社浅見工務店

4 所 在 村山市大字櫛山字細田北 1186 番地、1186 番
地先



物 件 目 録

家屋 番号 1186 番

種 類 作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 317.53 平方メートル

所有者 株式会社浅見工務店

5 所 在 村山市大字櫛山字細田北

地 番 3077 番 16

地 目 公衆用道路

地 積 110 平方メートル

共有者 株式会社浅見工務店 持分 4 分の 3

6 所 在 村山市大字櫛山字金谷原

地 番 3078 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 284 平方メートル

共有者 株式会社浅見工務店 持分 3 分の 2



令和6年（ケ）第57号
令和6年9月17日受理
令和6年11月6日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 兼 子 英 昭

（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 村山市大字櫛山字細田北
地 番 1188 番 1
地 目 宅地
地 積 947.60 平方メートル

所有者 株式会社浅見工務店

- 2 所 在 村山市大字櫛山字細田北 1188 番地 1
家屋 番号 1188 番 1
種 類 店舗
構 造 木造銅板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 125.87 平方メートル
2 階 125.87 平方メートル

所有者 株式会社浅見工務店

- 3 所 在 村山市大字櫛山字細田北
地 番 1186 番
地 目 宅地
地 積 1070.12 平方メートル

所有者 株式会社浅見工務店

- 4 所 在 村山市大字櫛山字細田北 1186 番地、1186 番
地先
家屋 番号 1186 番
種 類 作業場



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 317.53 平方メートル

所有者 株式会社浅見工務店

5 所 在 村山市大字櫛山字細田北

地 番 3077 番 16

地 目 公衆用道路

地 積 110 平方メートル

共有者 株式会社浅見工務店 持分 4 分の 3

6 所 在 村山市大字櫛山字金谷原

地 番 3078 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 284 平方メートル

共有者 株式会社浅見工務店 持分 3 分の 2



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県村山市大字櫛山1181番地1		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：作業所・事務所・寄宿舎 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所・事務所・寄宿舎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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県村山市大字櫛山1181番地1		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 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 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県村山市大字櫛山3078番地6 付近		
土地	物件5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 5） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 この土地は砂利敷で、この土地の範囲を示す物は見うけられないが、東側隣地は砂利敷ではなく、雑草が繁茂している状態である。北側は、未舗装な道と接している。この土地の南側及び西側は、物件3と一体となっているため、範囲が明確でない。 2 地番字金谷原3078番7及び地番字細田北1179番の土地のために通行権が発生していると思われる。 3 評価人の調査によるとこの土地は建築基準法上の道路には認定されていないとのことである。 4 この土地の売却対象持分は4分の3である。 以 上		
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		
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）		
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	山形県村山市大字櫛山 3 0 7 8 番地の 6 付 近				
土 地	物件 6				
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 6） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	1 この土地は砂利敷で、この土地と接する地番字金谷原 3 0 7 8 番 7 の土地以外 の土地にはこの土地と接する部分に土留めが設置されている。 2 地番字金谷原 3 0 7 8 番 7 及び地番字細田北 1 1 7 9 番の土地のために通行 権が発生していると思われる。 3 評価人の調査によるとこの土地は建築基準法上の道路には認定されていない とのことである。 4 この土地の売却対象持分は 3 分の 2 である。 以 上				
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				
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）				
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

(6 枚目)

目的外土地の概況 (物件4関係)			
所 在	村山市大字櫛山字細田北		
地 番	1 1 7 9 番		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	8 1 6 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 0 0 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ A (土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 2 9 年 6 月 3 0 日		
最 初 の 契 約 日	平成 2 9 年 6 月 3 0 日 ころ		
契 約 等 期 間	平成 2 9 年 6 月 3 0 日 から ☐ 年 月 日 まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日 から ☐ 平成 年 月 日 まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日 現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 物件1は、西側で道路と接しており、東側は水路と接している。地番字細田北1174番1と接している部分で、地番字細田北1174番1の北側から同土地の西側で北から約10メートルまでにかけては、公図上に存在しない水路が設置されており、水路の南端から西側の道路に暗渠になっている。水路の南端から南側に境界杭と思われるコンクリート製の杭が4本打設されてある。

公図上にある地番字細田北3077番11、同字細田北2077番22及び同字細田北3077番23の土地は全部地目が用悪水路で、現地ではU字溝が設置され、それに蓋掛けがしてあり、自動車で行き来が出来る様になっている。この部分の幅が北側の地番字細田北2077番12の水路部分の幅と蓋掛けしてある部分の幅は同程度あるため、3筆の土地の一部が物件1又は物件3と一体になっている可能性が高い。蓋掛けされている部分について評価人の村山市での調査によると、同所につき、この土地の所有者代表者個人名で令和6年3月31まで占有許可が確認できるとのことである。そのためこの土地の範囲はほぼ明確である。

物件2が建っている部分の南側に池が造られている。

- 物件2は使用されておらず、事務書類、作業道具、寝具類が置かれている。階段の壁等に壁が張られていない部分も見うけられる。

西側に設置されている螺旋階段の板が錆びている。雨漏りなどの不具合な所は見うけられなかった。

- 物件3で地番字細田北3077番3と接する部分は土留めが設置してある。地番字細田北3077番2と接している部分で、同土地の南側部分と接している部分はこの土地がコンクリート敷になっている。この土地の南側部分は、地番字細田北1179番を含めてコンクリート敷になっており、公図上この土地と地番1179番の間にある道部分が現地では確認できず、道の南側にある水路部分はU字溝が設置され、それに蓋掛けされている。U字溝が設置されている部分は、公図より幅が狭くなっている。この土地で物件1と接する部分には、U字溝が設置されている。物件1の部分で説明したとおり幅が狭いため、この土地と一体になっている可能性が高い。物件5と接する部分は、物件5も含め砂利敷であるため各土地の範囲は明確ではないが、この土地は地積測量された土地であることから範囲を明確にするのは容易である。

物件4が建っているか所の西側にスチール製物置が置かれている。

南西側に木材が置かれている。

- 物件4は使用されておらず、建築資材、廃材が室内、野外に積み重ねて置いてある。雨漏りなどの不具合な所は見うけられなかった。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的外土地の所有者)	1 物件4の所有者の代表者とは土地を取得した当時親族関係にありました。その関係から同代表者から土地の固定資産税の支払を物件4の所有者でおこなうから目的外土地を物件4の所有者が購入できないので名義を貸してくれないかとの申出があったので、了承しています。 2 固定資産税の支払は今どうなっているのか分かりません。 3 物件4を購入するときからこの土地も現在の状態と同じ状態でした。 4 この土地は、無道路地です。 以 上
執行官の意見	
■ 物件2及び物件4の占有について 立入調査の結果等を総合的に判断して所有者の占有と認めた。 ■ 目的外土地等の通行権について 物件1から4並びに物件5及び物件6の共有持分の前所有者と目的外土地の前所有者及び地番字金谷原3078番7の現在の所有者が同一人である。また、目的外土地は、無道路地である。 そのため、2つの土地につき物件1、物件3、物件5及び物件6に通行権が発生しているものと思われる。 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
6年10月1日(火) 15:40-15:55	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
6年10月21日(月) 13:30-13:40	山形県村山市楯岡湯沢地内	目的外土地の所有者宅訪問
6年10月22日(火) 9:30-12:30	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情調査 写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

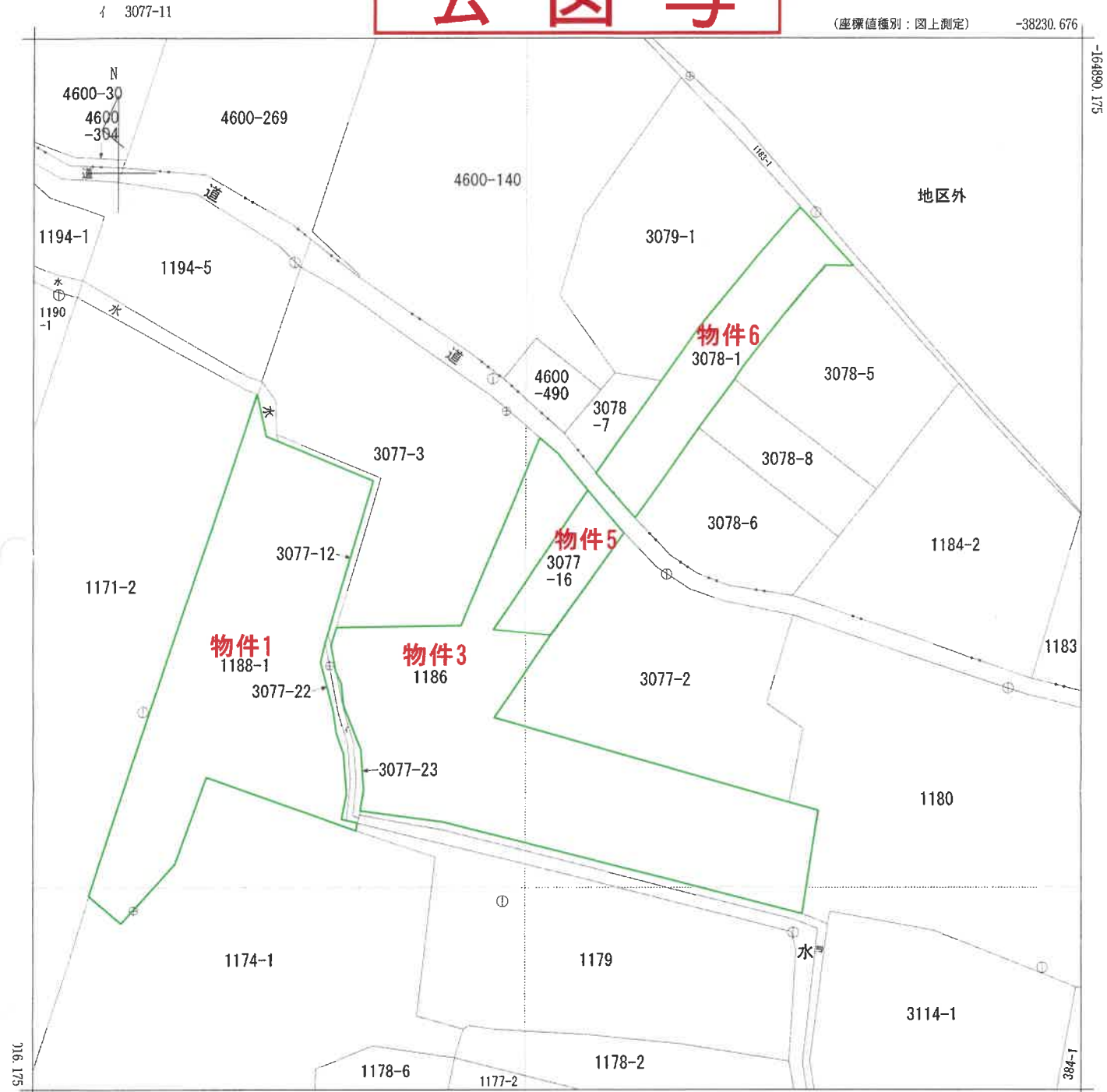
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和6年10月22日
目的物件は施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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

地番
区域見出
大字タモ山

請 求 部 分	所 在 村山市大字櫛山字細田北					地 番 3077番16				
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12年12月				備 付 年 月 日 (原図)	平成14年10月21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6年10月11日
山形地方方法務局村山出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(11 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成29年7月19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6年10月11日 山形地方支務局村山出張所

登記官

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号	1188番1
建 物 の 所 在	村山市大字楯山字細田北1188番地1

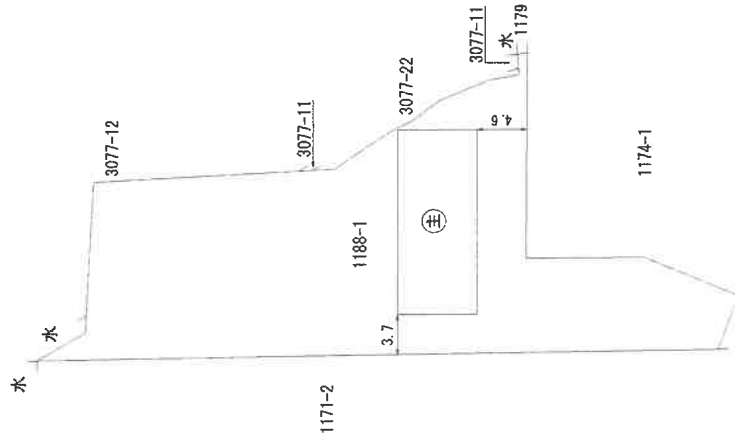
1階2階(各階同型)



求積表

$17.290 \times 7.280 = 125.8712$

床面積 125.87 m²



単位:m

作 成 者	縮 尺	1/250	申 請 人	縮 尺	1/500
	(平成29年7月14日作成)				

A 3 判→A 4 判に縮小

物件 2

登記年月日：平成29年7月14日

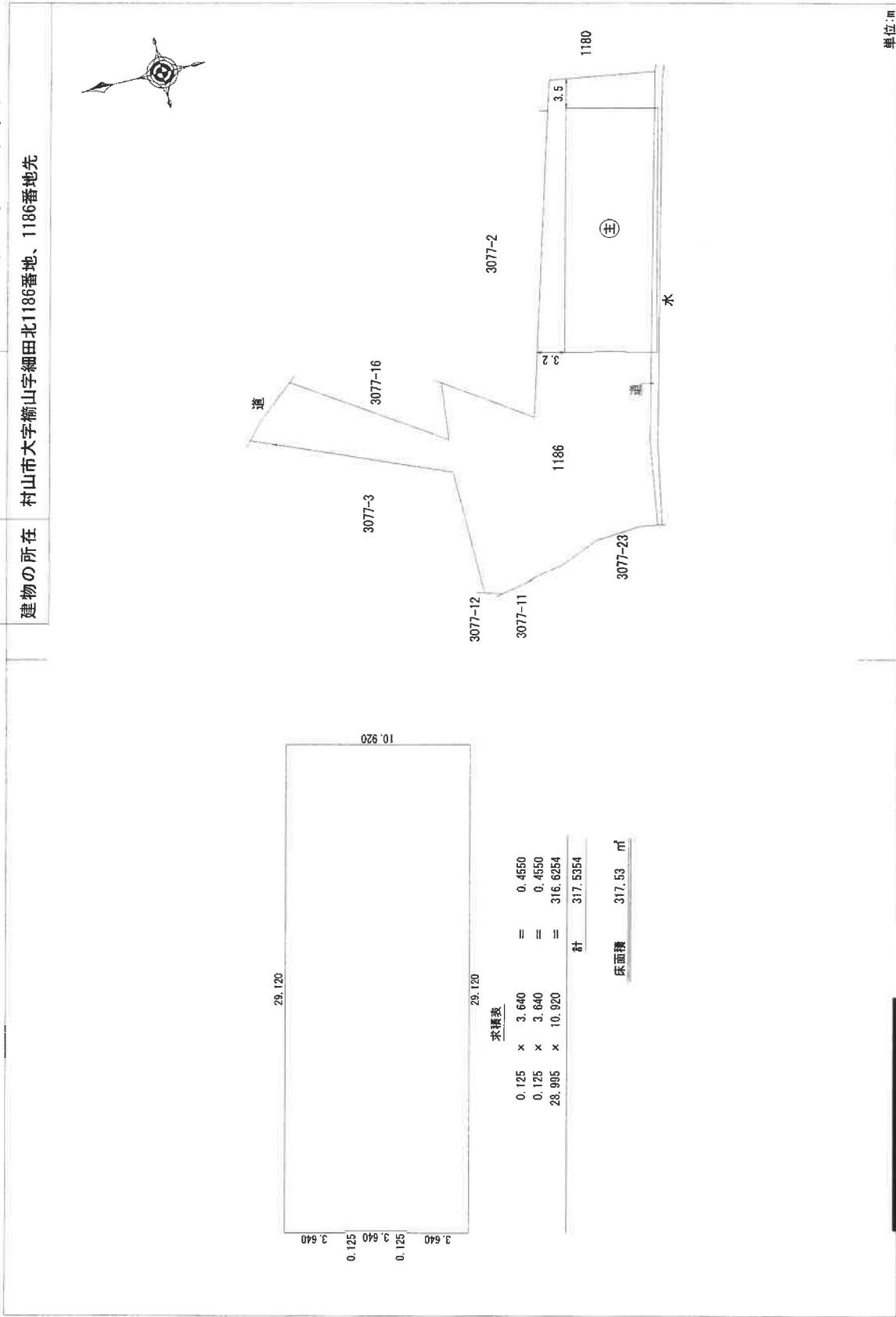
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月11日 山形地方方法務局村山出張所

登記官

各階平面図

建物図面

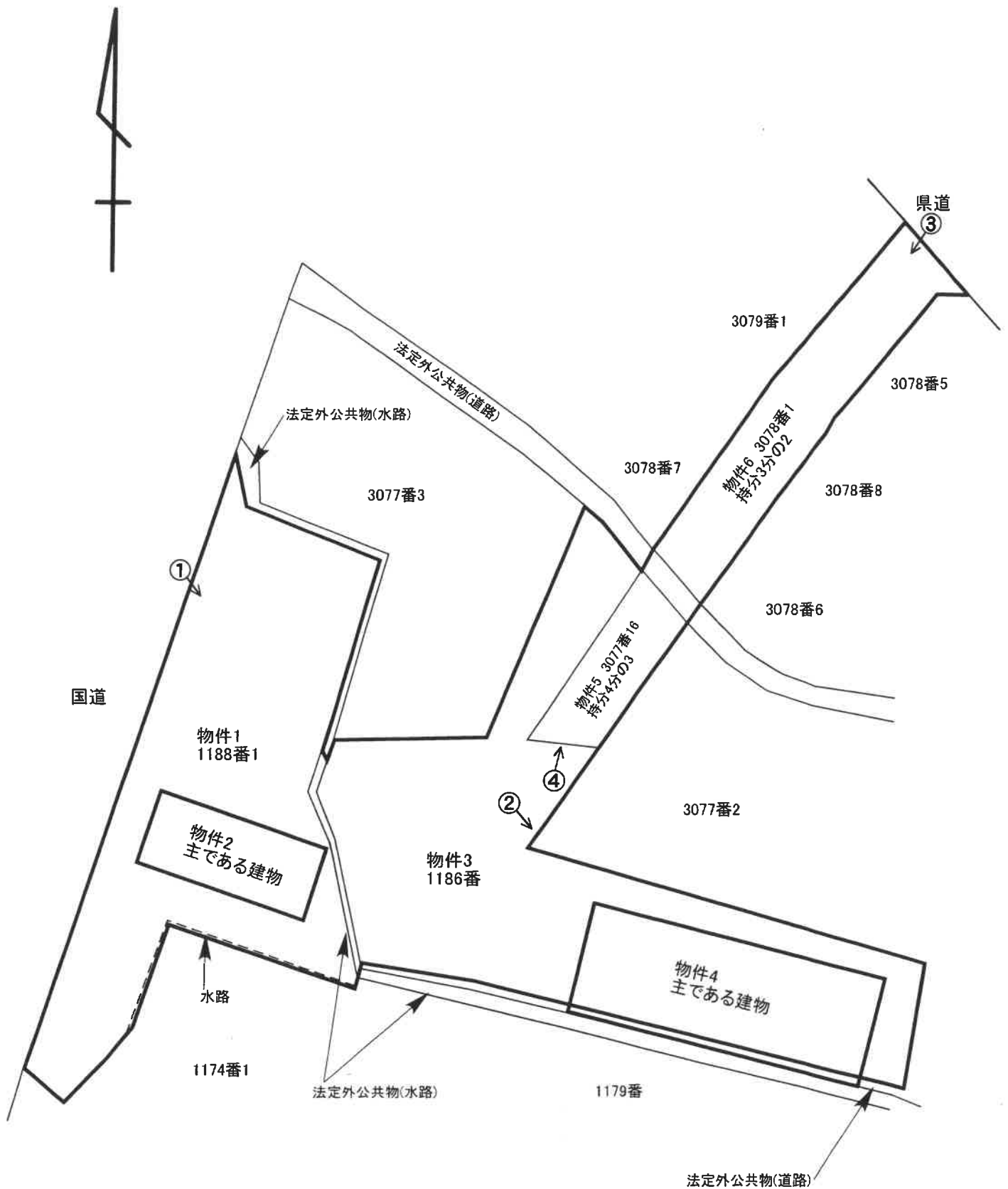
家屋番号	1186番
建物の所在	村山市大字榊山字細田北1186番地、1186番地先



作成者	申請人	縮尺	1/250	縮尺	1/500
単位:m					

A 3 判→A 4 判に縮小

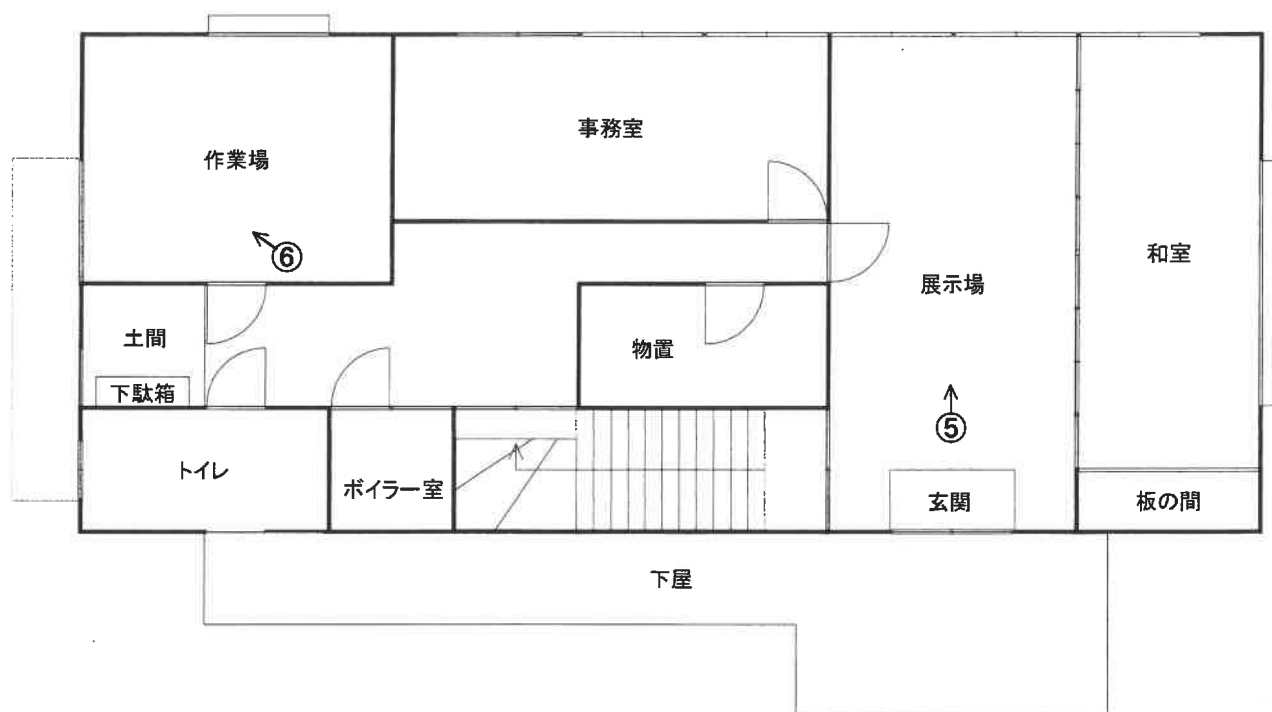
土地建物位置関係図



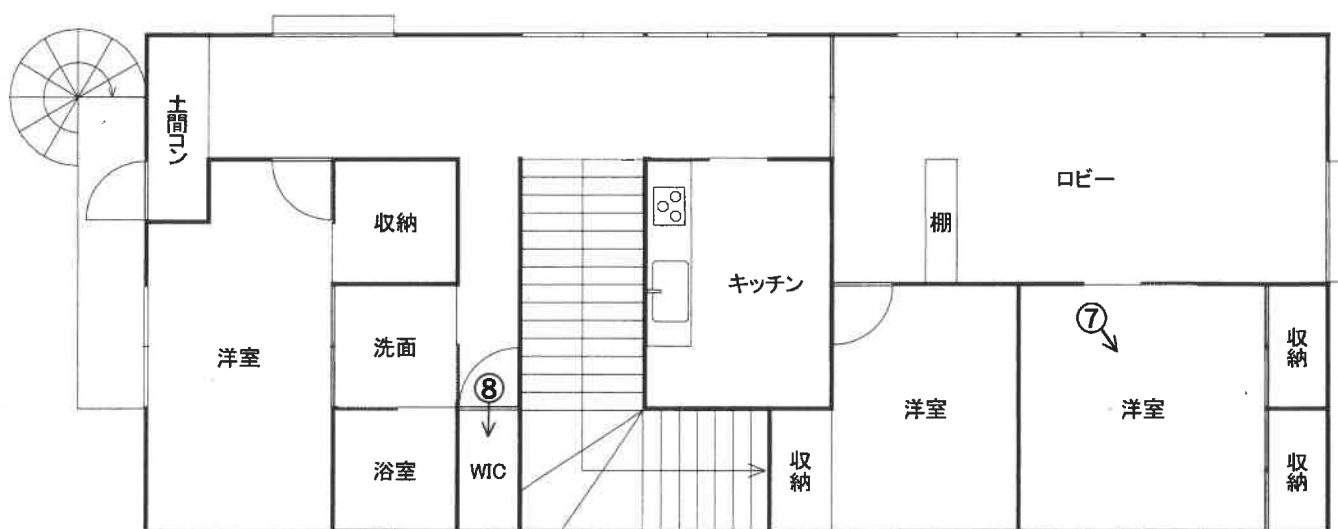
凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図 物件4

1 階



2 階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図 物件4



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和6年（ケ）第57号
令和6年10月22日現地調査
令和6年11月7日評価

山形地方裁判所 御中

評価書

物件1～6

評価人 不動産鑑定士
高嶋 俊 幸

第1 評価額

一括価格	
金 8,410,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,400,000円
物件2(建物)	金 1,800,000円
物件3(土地)	金 2,710,000円
物件4(建物)	金 1,430,000円
物件5(土地)	金 20,000円
物件6(土地)	金 50,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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及び物件3の土地の内訳価格は、物件2及び物件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2及び物件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	村山市大字櫛山字細田北 1188番1 宅地 947.60㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	村山市大字櫛山字細田北1188番地1 1188番1 店舗 木造銅板ぶき2階建 1階 125.87㎡ 2階 125.87㎡ 延床面積 251.74㎡	作業所・事務所・寄宿舍
3	所 在 地 番 地 目 地 積	村山市大字櫛山字細田北 1186番 宅地 1,070.12㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	村山市大字櫛山字細田北1186番地、 1186番地先 1186番 作業場 木造亜鉛メッキ銅板ぶき平家建 317.53㎡	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	村山市大字櫛山字細田北 3077番16 公衆用道路 110㎡	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	村山市大字櫛山字金谷原 3078番1 公衆用道路 284㎡	同左
番号	特 記 事 項		
2	物件2は登記上は店舗であるが、現況から作業所・事務所・寄宿舍と判断した。		
4	物件4は建物の南側一部が隣地である櫛山字細田北1179番の土地(以下「目的外土地」という。)に存している。地目は宅地、全体地積は816㎡である。		
5	物件5の評価対象部分は、土地所有者が所有する共有持分である4分の3である。		
6	物件6の評価対象部分は、土地所有者が所有する共有持分である3分の2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及び物件3並びに物件5～6)

位置・交通	JR奥羽本線「村山」駅の北方約4,800m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	国道13号沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% 法22条区域 西側国道13号より50mまでが上記のとおり。50mを超えると、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%の指定下にある。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	2,411.72㎡ (登記簿記載数量) 西側間口約63.5m、奥行約81m(公図による) 不整形 二方路画地 評価物件は西側で国道13号、物件5、物件6を介して北側で県道に接面することから、二方路画地とした。
接面道路	西側で幅員約23m舗装国道(13号)、北側で幅員約8m舗装県道(新庄次年子村山線)に接面する。 各道路とは概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、主に物件2の敷地として利用されている。 物件3の土地は、主に物件4の敷地として利用されている。 物件5～6は北側県道から物件3へ行く際の通路として利用されている。 詳細は現況調査報告書参照。	
隣地の状況等	物件1の土地は、西側は国道、東側及び北側並びに南側は水路が存する。 物件3の土地は、北西側隣地である3077番3の土地との間には土留めが存し、北東側隣地である3077番2の土地と接している部分はコンクリート敷になっている。 また、物件3と南側隣地である1179番の土地も含めてコンクリート敷となっており、物件1との間には水路が存する。 物件5との間は砂利敷であるため土地の範囲は明確ではないが、地籍調査がなされた場所であるため、判定は容易であると認められる。 以上より、各隣接地等との間の境界については概ね判断可能であると考えられる。 なお、詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : なし 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。	

賃 貸 借	特になし
埋 蔵 文 化 財	「山形の宝マップ」によれば、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法の要措置区域等の指定、水質汚濁防止法の特定施設等の指定はなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、過去地図等による地歴調査においても土壤汚染を疑うような施設等は見受けられなかった。以上より評価物件の土壤汚染の可能性は低いものと判断されるが、自然由来の土壤汚染の可能性も考えられることから、土壤汚染の有無については専門の調査機関による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査において、地下埋設物の存在を疑うような用途で利用された経緯はないが、掘削調査等を実施しておらず詳細は不明である。
自 然 災 害 等	「村山市防災マップ」によると、評価物件は土砂災害警戒区域等及び浸水想定区域等の指定は受けていない。
特 記 事 項	・ 物件1と物件3の間の水路は、現在蓋が掛けられて、相互に通行が可能な状況となっている。当該水路について、村山市管財課からの聴取によると、土地所有者の代表者個人名で占用の申請をし、許可を受けているものの、令和6年3月31日で更新がなされていない状況である。

2 建物の概況及び利用状況

<物件2> 家屋番号 1188番1

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和56年5月29日 新築 経過年数 : 約43年 経済的残存耐用年数 : 約3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 銅板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス等 天 井 : 板貼り、クロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	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 : 2階建 現況用途 : 作業所・事務所・寄宿舎 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	現在、建物所有者が占有している。 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) 現在使用されておらず、事務書類、作業道具、寝具類等の残置物が存する。 また、建物内は改修途中の状態に残ったままの箇所が存する。 西側に設置されている螺旋階段の板が錆びているものの、建物内部に雨漏り等の不具合箇所見受けられなかった。 したがって、現地調査等からは、建物の維持管理の状況はやや劣ると認められる。 (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> 家屋番号 1186番

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7年5月29日 新築 経過年数 : 約29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 : トタン等 床 : コンクリート
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 : 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	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 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) 現在使用されておらず、建物は経年程度の老朽化が見受けられる。 また、当該建物の西側にスチール製の物置が存する。 (2)有害物質の使用等 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (3)目的外土地について 当該建物は基本的に物件3の土地上に存するが、建物の南側一部が隣地である櫛山字細田北1179番の土地に存している。 当該建物の土地利用権が及ぶ範囲を約100㎡(概測面積)と判定した。

第5 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、物件3、物件5～6、目的外土地(土地)

土地については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,500円/㎡	0.67	947.60㎡	1.00	6,670,000円
3	10,500円/㎡	0.67	1,070.12㎡	1.00	7,530,000円
5	10,500円/㎡	0.05	110㎡	－	60,000円
6	10,500円/㎡	0.05	284㎡	－	150,000円
目的外 土地	10,500円/㎡	0.67	約100㎡	1.00	700,000円
合 計					15,110,000円

総額については、1万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 村山5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

19,200円/㎡ × 99.8 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 183.0 ≒ 10,500円/㎡

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正: なし

◇地域格差: 街路条件、交通接近条件、環境条件格差を考慮した。

イ 個別格差 : 【物件1、物件3、目的外土地】
二方路画地+1%
形状-30%
敷地内に水路介在-5% 相乗積0.67

【物件5、物件6】
公衆用道路(私道)を構成-95%

ウ 地 積 : 目的土地については、登記簿数量による。
目的外土地については、現地調査等から、土地利用権が及ぶ範囲として概測約100㎡と判断した。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は必要ないと判断した。

② 物件2、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
2	180,000円/㎡	251.74㎡	0.046	2,080,000円
4	100,000円/㎡	317.53㎡	0.033	1,050,000円

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

<物件2>

経過年数約43年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価30%と判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数3年} / \text{総耐用年数46年}) \times (1 - \text{観察減価30\%}) \\ &= 0.046\end{aligned}$$

※一部、改修途中の箇所が見受けられることから、観察減価を行った。

<物件4>

経過年数約29年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価なしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{総耐用年数30年}) \times (1 - \text{観察減価0\%}) \\ &= 0.033\end{aligned}$$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	6,670,000円	0.25	法定地上権	1,670,000円
3	7,530,000円	0.25	法定地上権	1,880,000円
目的外 土地	700,000円	0.05	使用借権	40,000円

イ 土地利用権等割合 : 物件1及び物件3の土地利用権等割合について、法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。
目的外土地の土地利用権等割合については、使用借権と判定し、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	6,670,000円	－ 1,670,000円	－	－	0.80	0.60	2,400,000円
2	2,080,000円	＋ 1,670,000円	－	－	0.80	0.60	1,800,000円
3	7,530,000円	－ 1,880,000円	－	－	0.80	0.60	2,710,000円
4	1,050,000円	＋ 1,920,000円	－	－	0.80	0.60	1,430,000円
5	60,000円	－	3/4	－	0.80	0.60	20,000円
6	150,000円	－	2/3	－	0.80	0.60	50,000円
一括価格(合計)							8,410,000円

ウ 共有持分割合 : 物件5の土地の評価対象は共有持分である4分の3、物件6の土地の評価対象は共有持分である3分の2である。

エ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

オ 市場性修正 : 建物については一部改修中の箇所があり、直ちに全体が使用可能な状況とは言えないことから、需要が限定されることから、市場性修正が必要と判断した。

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 : 村山5-2
所 在 : 山形県村山市中央一丁目1392番13
価 格 : 19,200円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「村山」駅の西方約1,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 715㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北18m舗装県道
区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、準工業地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 店舗、営業所、官公署等が建ち並ぶ路線商業地域

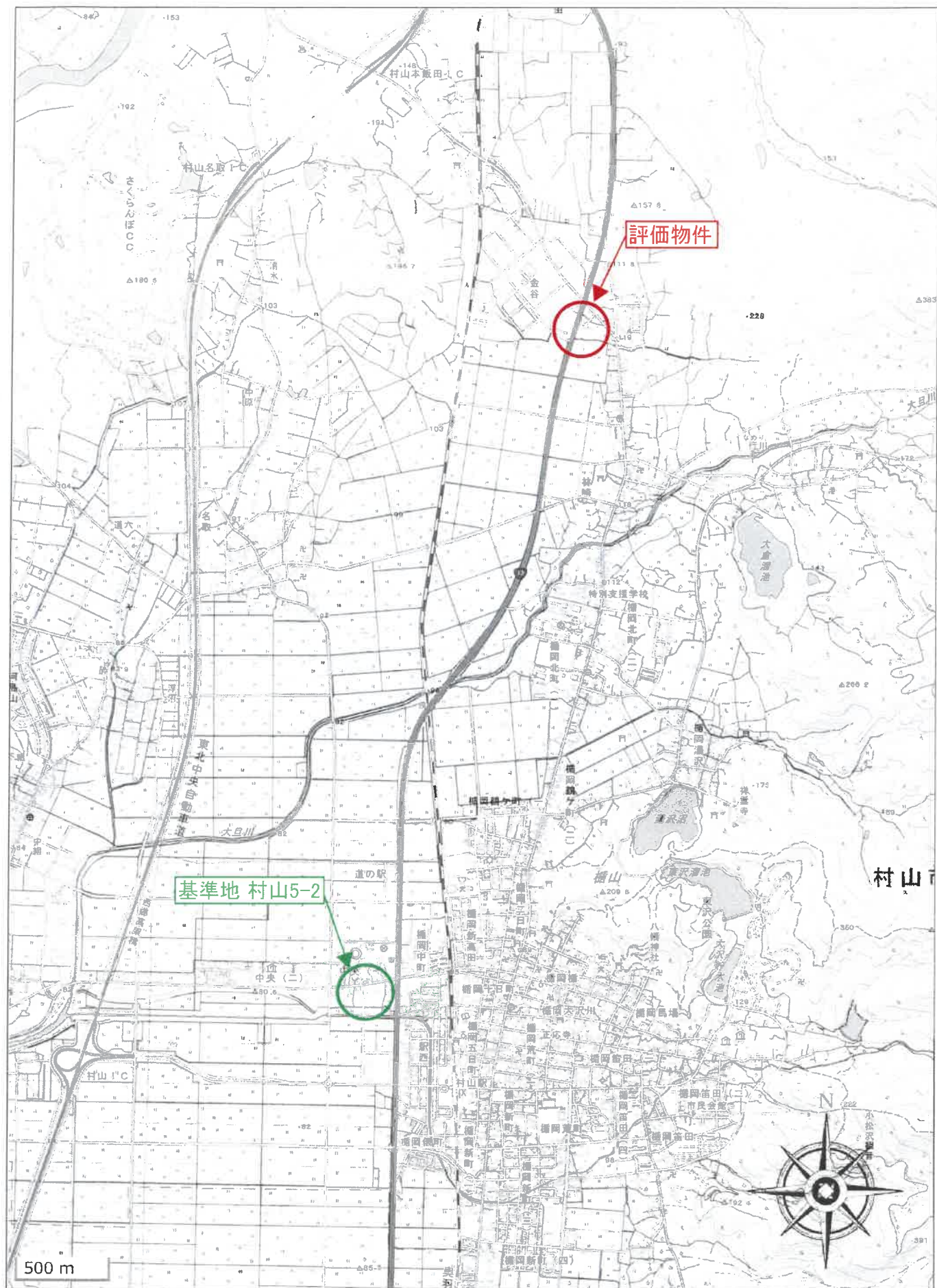
第7 附属資料

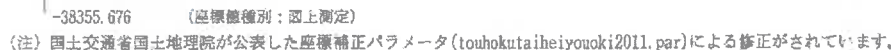
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

地理院地図

GSI Maps





大字タモ山

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。

物件1・物件3・物件5・物件6
A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年7月19日

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6年7月17日 山形地方建設局村山出張所

登記官

各階平面図

家屋番号 1188番1

建物図面

建物の所在 村山市大字楯山字細田北1188番地1

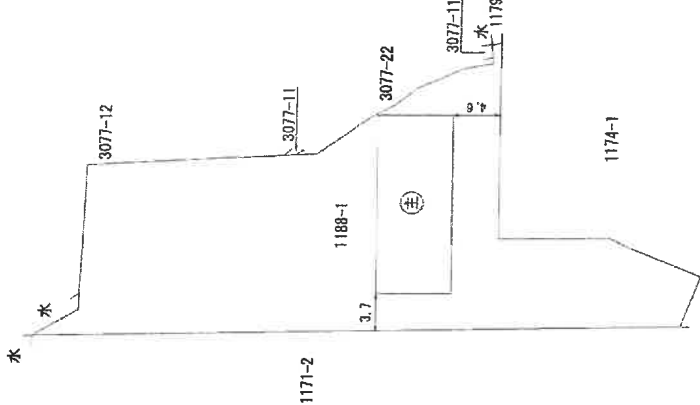
1階2階(各階同型)



求積法

$17.290 \times 7.280 = 125.8712$

床面積 125.87 m²



単位:m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

地図整理番号：M02505

物件2 A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年7月14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6年7月17日 山形地方建設局 村山出張所

登記官

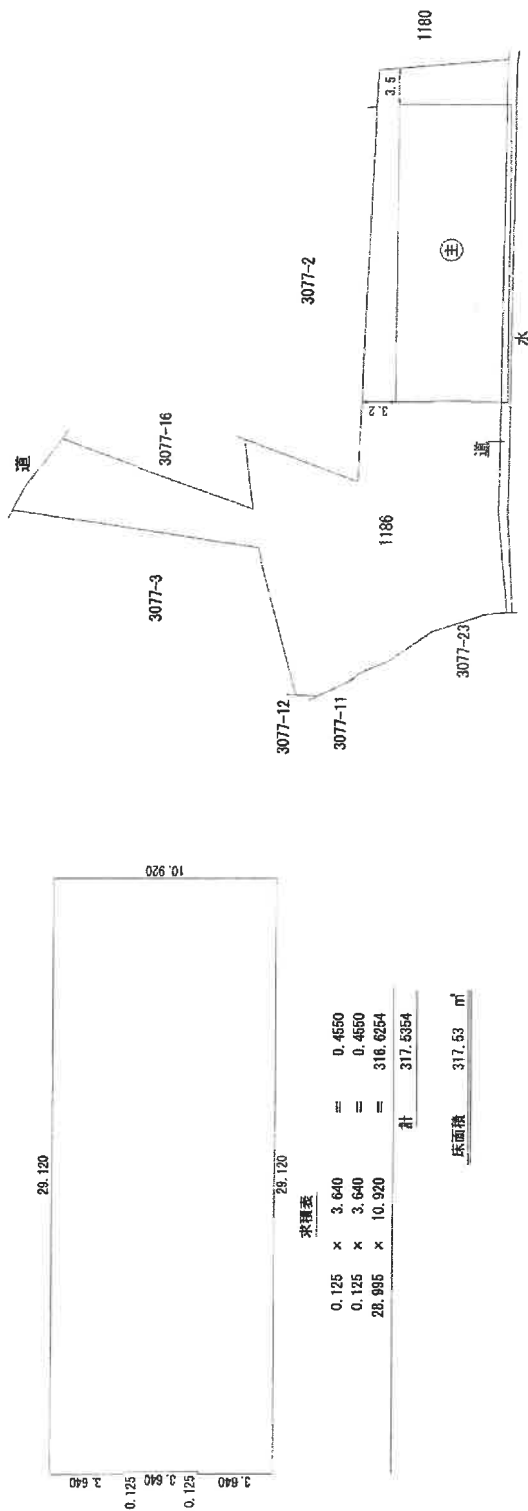
各階平面図

1186番

図面番号

建物図面

建物の所在
村山市大字楠山字細田北1186番地、1186番地先



単位:m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

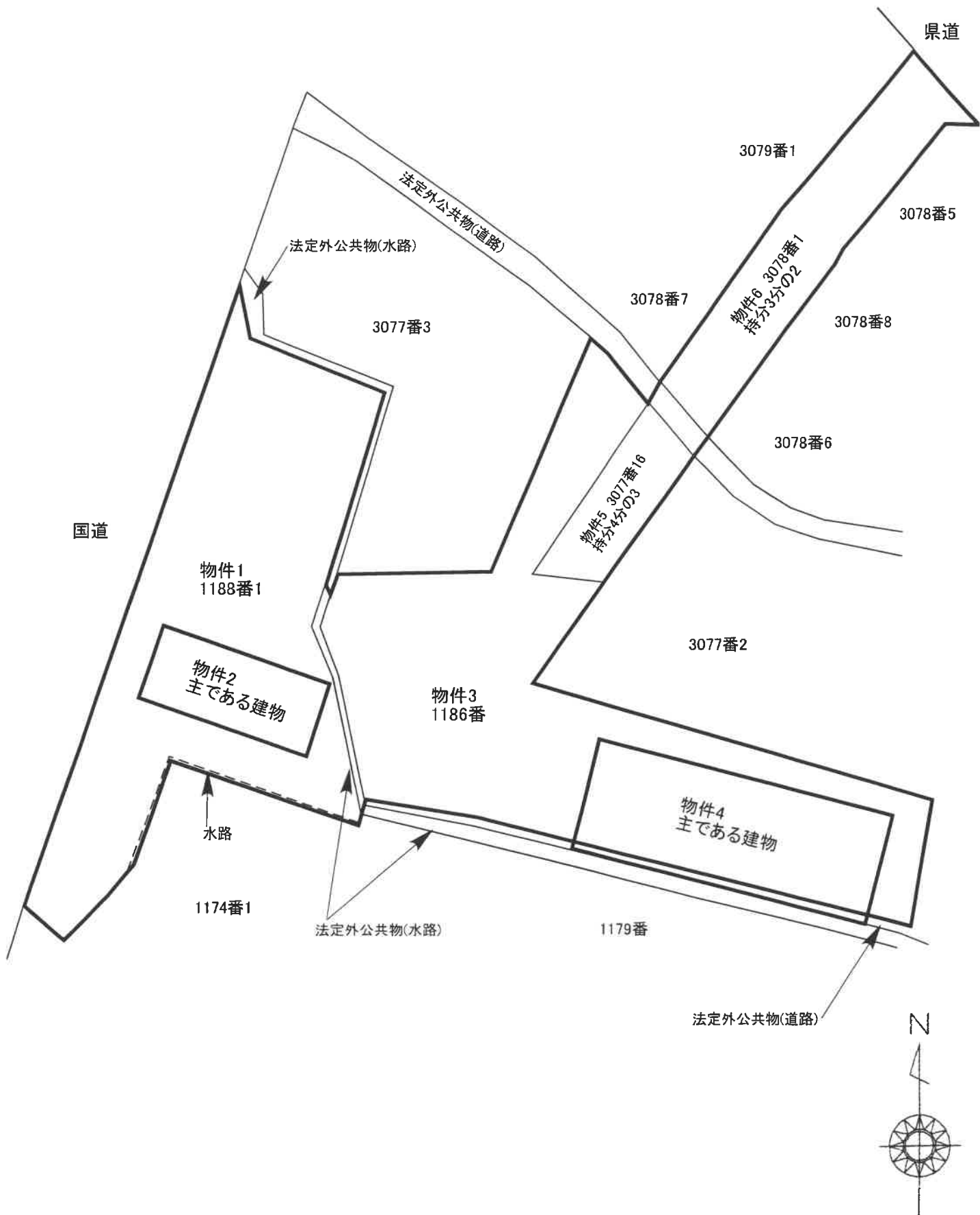
物件4 A3をA4に縮小

地図整理番号：M02506

建物配置図

(物件1～6)

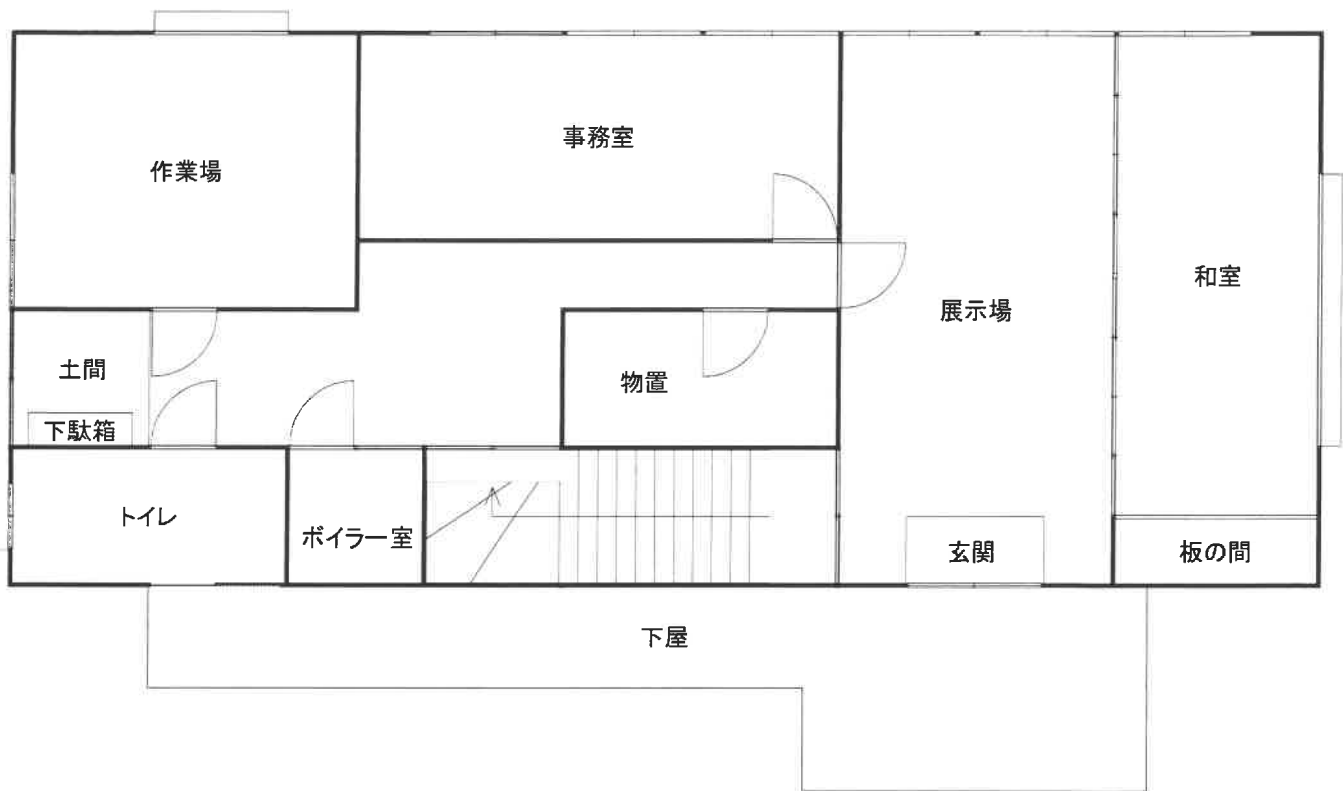
令和6年(ケ)第57号



建物間取図

令和6年(ケ)第57号

(物件2)



1階 125.87㎡(登記面積)

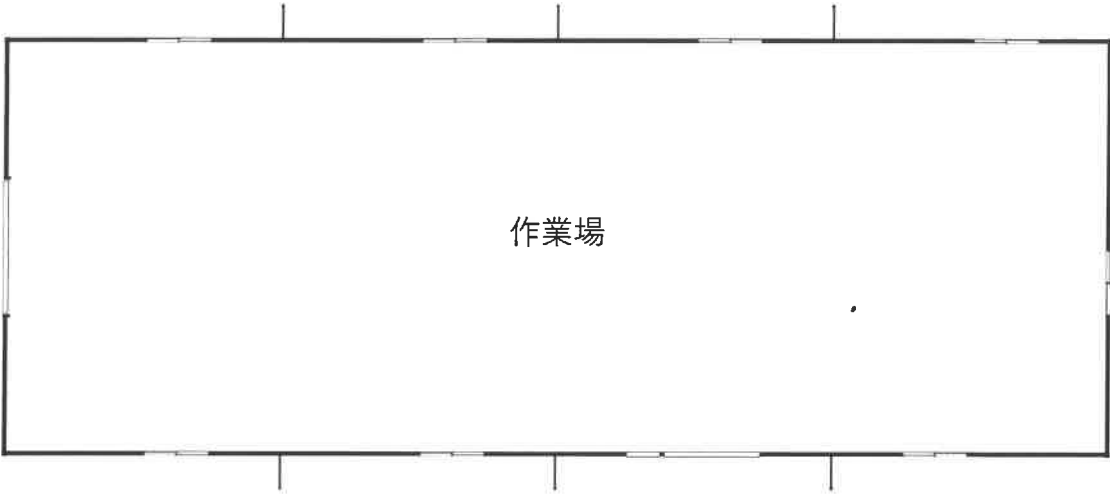


2階 125.87㎡(登記面積)

建物間取図

(物件4)

令和6年(ケ)第57号



317.53㎡(登記面積)