

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 8 月 5 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 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 8 月 5 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）
1～3	4,630,000 3,704,000	一括	926,000	100,994	27,388
1	3,330,000				
2	1,010,000				
3	290,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西村山郡河北町谷地字谷地
 地 番 へ93番
 地 目 宅地
 地 積 546.51平方メートル

- 2 所 在 西村山郡河北町谷地字谷地 へ93番地
 家屋 番号 へ93番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階130.38平方メートル
 2階 59.60平方メートル

- 3 所 在 西村山郡河北町谷地字谷地 へ93番地
 家屋 番号 へ93番の2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階65.41平方メートル
 2階53.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月31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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者株式会社総合ペットコバヤシが占有している。

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 西村山郡河北町谷地字谷地

地 番 へ93番

地 目 宅地

地 積 546.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 西村山郡河北町谷地字谷地 へ93番地

家屋 番号 へ93番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階130.38平方メートル
2階 59.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 西村山郡河北町谷地字谷地 へ93番地

家屋 番号 へ93番の2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階65.41平方メートル
2階53.82平方メートル

所有者 株式会社総合ペットコバヤシ



令和6年(ケ)第63号
令和6年10月18日受理
令和6年12月 4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 | 西村山郡河北町谷地字谷地 |
| | 地 番 | へ 9 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 6 . 5 1 平方メートル |
| | 所有者 | B |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------------|----------|
| 2 | 所 在 | 西村山郡河北町谷地字谷地 | へ 9 3 番地 |
| | 家屋 番号 | へ 9 3 番 | |
| | 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 3 0 . 3 8 平方メートル | |
| | | 2 階 5 9 . 6 0 平方メートル | |
| | 所有者 | B | |
-
- | | | | |
|---|-------|----------------------|----------|
| 3 | 所 在 | 西村山郡河北町谷地字谷地 | へ 9 3 番地 |
| | 家屋 番号 | へ 9 3 番の 2 | |
| | 種 類 | 店舗 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 4 1 平方メートル | |
| | | 2 階 5 3 . 8 2 平方メートル | |
| | 所有者 | 株式会社総合ペットコバヤシ | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県西村山郡河北町谷地己93番地		
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(A) ☒ その他の者(株式会社総合ペットコバヤシ) 土地所有者Aが、本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が、本土地上に物件3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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山形県西村山郡河北町谷地己93番地			
土地				
現況地目				☐ 宅地() ☐ 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店舗(空き家の状態)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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件3の建物の敷地及び駐車場の範囲)	
占有者		☒ 債務者 (株式会社総合ペットコバヤシ) ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (物件1の土地所有者) ☐ ())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 5年10月10日 (建物新築日)	
最初の	契約日	平成 5年10月10日 (建物新築日)	
契約等	期間	平成 5年10月10日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成 5年10月10日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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			
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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地について、北西側で舗装町道に接面している。また、北東側、南東側及び南西側隣地との境界にはブロック塀があり、境界線は明瞭である。
- 2 物件1の土地の北西側角に、町内会のゴミ集積場が設置されている。また、物件1の土地の中央部分、物件2と物件3の間には、定着物として、庭木や庭石がある。
- 3 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件2の建物について、第三者には貸していない。Aの陳述によると、建物内の目的外動産はすべてAの所有であるとのこと。
- 5 物件2の建物について、経年による劣化で、外壁や内装の一部に傷んだ箇所が見られるが、雨漏りや床の軋み等支障のある箇所はない。また、玄関前の土間コンクリートに大きなひびが入り、分離しているが、Aの陳述によると、工事の際の接合不良とのこと。
- 6 物件2の建物について、2階の洋室にケージを置いて、商品用のペットを飼育していたこともあったが、現在は飼育していない。
- 7 物件3の建物について、第三者には貸していない。事業を行っていた時期には、2階の店舗内で商品用のペットを飼育していたが、現在飼育はしていない。建物内の目的外動産は、Aの陳述によると、債務者(株式会社総合ペットコバヤシ)のものである。
- 8 物件3の建物について、雨漏りしている箇所はない。外壁や内装に経年による劣化でできたと思われる傷や痛みが見られる。
- 9 物件3の建物について、2階の南側にバルコニーが設置されている。Aの陳述によれば、ドッグランとして利用していたとのこと。バルコニーの1階は通路になっていて、物件2の建物には、この通路を抜けて出入りしている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の北西側角にあるごみ集積場は、町内会で設置したものです。 3 物件2の建物は、私が一人で、住居として利用し占有しています。第三者には貸していません。目的外動産は私の所有物です。 4 物件2の建物について、老朽化していますが、雨漏りしている箇所はなく床の軋み等の支障のある箇所もありません。玄関前の土間コンクリートに大きなひびが入っていますが、地震等によるものではなく、工事の際の接合が弱かったと聞いています。 5 物件2の建物は、住宅として利用しています。2階の洋室にケージを置いて、商品用のペットを飼育していた時期もありましたが、現在飼育はしていません。 6 物件3の建物の敷地と北西側の駐車場部分については、債務者(株式会社総合ペットコバヤシ)に無償で貸していたと思います。事業を行っていた頃は2階の店舗内にケージを置いて、商品用のペットを飼育していましたが、現在は飼育していません。物件3の建物内にある目的外動産は、すべて債務者(株式会社総合ペットコバヤシ)のものです。 7 物件3の建物の南側にバルコニーがありますが、2階をドッグランとして利用していました。バルコニーの1階は、物件2の建物に行くための通路になっています。
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2と3の建物の占有状況について、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、物件2については、所有者Aが占有し、物件3については債務者(株式会社総合ペットコバヤシ)が占有するものと認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月24日 (木) : - :	執行官室	山形地方法務局寒河江支局に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 (11月1日受理)
6年11月1日 (金) 12:40-12:50	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、占有調査 建物外観確認、附属建物確認、前面道路確認
6年11月1日 (金) : - :	執行官室	A及びB(債務者(株式会社総合ペットコバヤシ)とA の破産管財人)に通知を送付する
6年11月14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、附属建物調査
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。

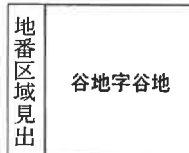
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

-174577.904



公用

登記年月日：昭和62年11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。
令和6年10月28日 山形地方方法務局寒河江支局

令和6年10月28日

山形地方法務局寒河江支局

제품명 (品名)

(9 枚目)

請求番号：8-2

215011 各階平面図

家屋番号	＜ 93番
------	-------

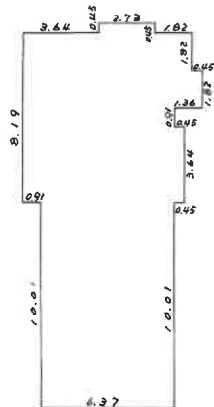
建物の所在

西村山郡河北町谷地ノ番地

面圖
圖出
物
建
各階平

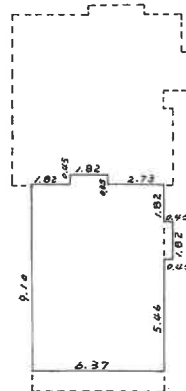
各階平置

/階

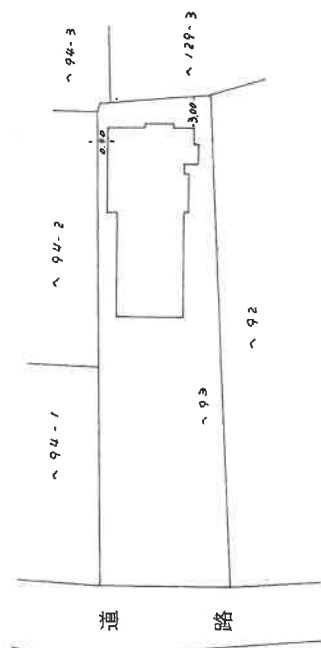
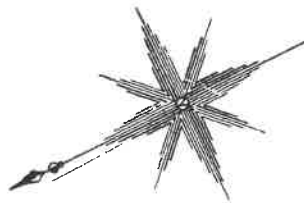


10.01	x	6.37	=	63.7637
7.28	x	4.55	=	33.1240
3.64	x	0.45	=	1.6380
1.82	x	0.45	=	0.8190
8.19	x	3.64	=	29.8116
2.73	x	0.45	=	1.2285
				30.3848

階
2



9.10	x	4.37	=	57.9670
1.82	x	0.45	=	0.8190
1.82	x	0.45	=	0.8190
				59.6050



(日期速12)

A 3 判→A 4 判に縮小

作者

$$\frac{1}{250}$$

人請由

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日加案)

昭和62年11月13日登記

登記年月日：平成10年1月7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28日 山形地方広務局寒河江支局

登記官

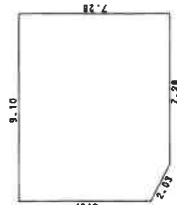
215012 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
へ93番の2

建物の所在
西村山郡河北町谷地字谷地へ93番地

1 階



求積表

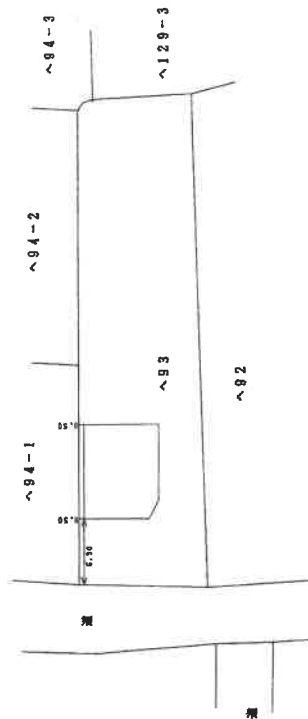
$(6.37 + 7.28) \times 1.82 \times 1/2 = 12.4215$	
$7.28 \times 7.28 = 52.9984$	
合 計	65.4199
床面積	65.41 m ²

2 階



求積表

$7.28 \times 9.10 = 66.2480$	
$- 4.55 \times 2.73 = -12.4215$	
合 計	53.8265
床面積	53.82 m ²



(日開通12)

(日加納)

作製者

12月24日作製

縮尺 1/250

申請人

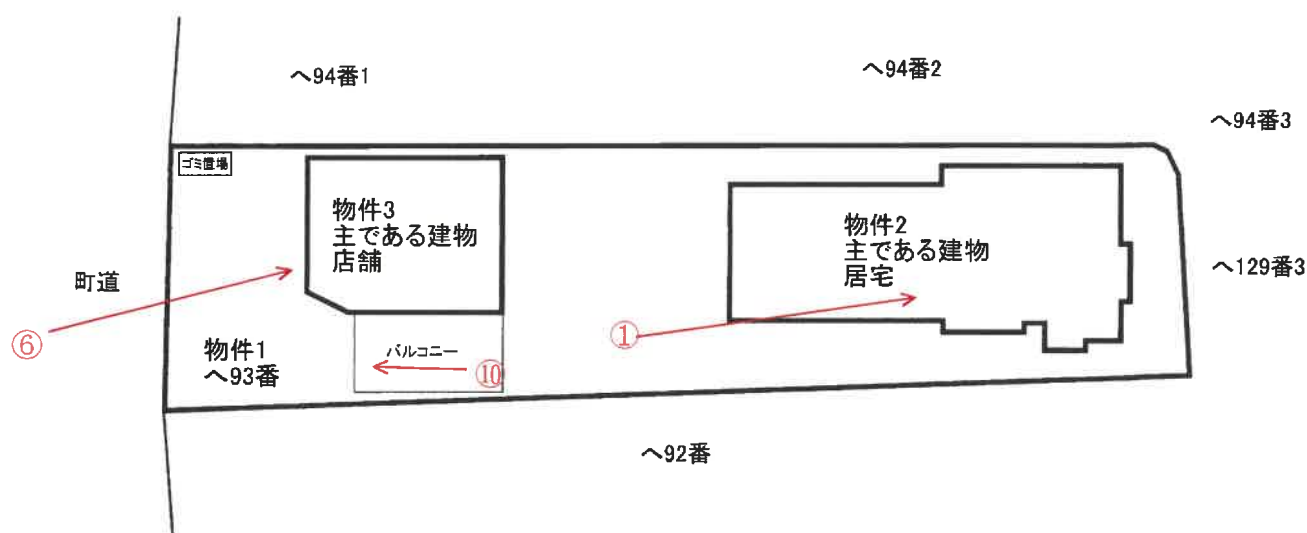
縮尺 1/500

平成10年7月7日登記

A 3 判→A 4 判に縮小

土地建物位置関係図

(物件1～3)



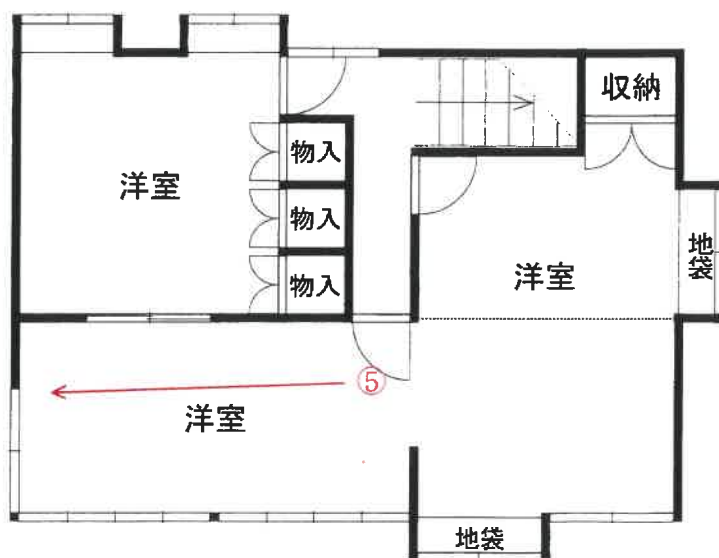
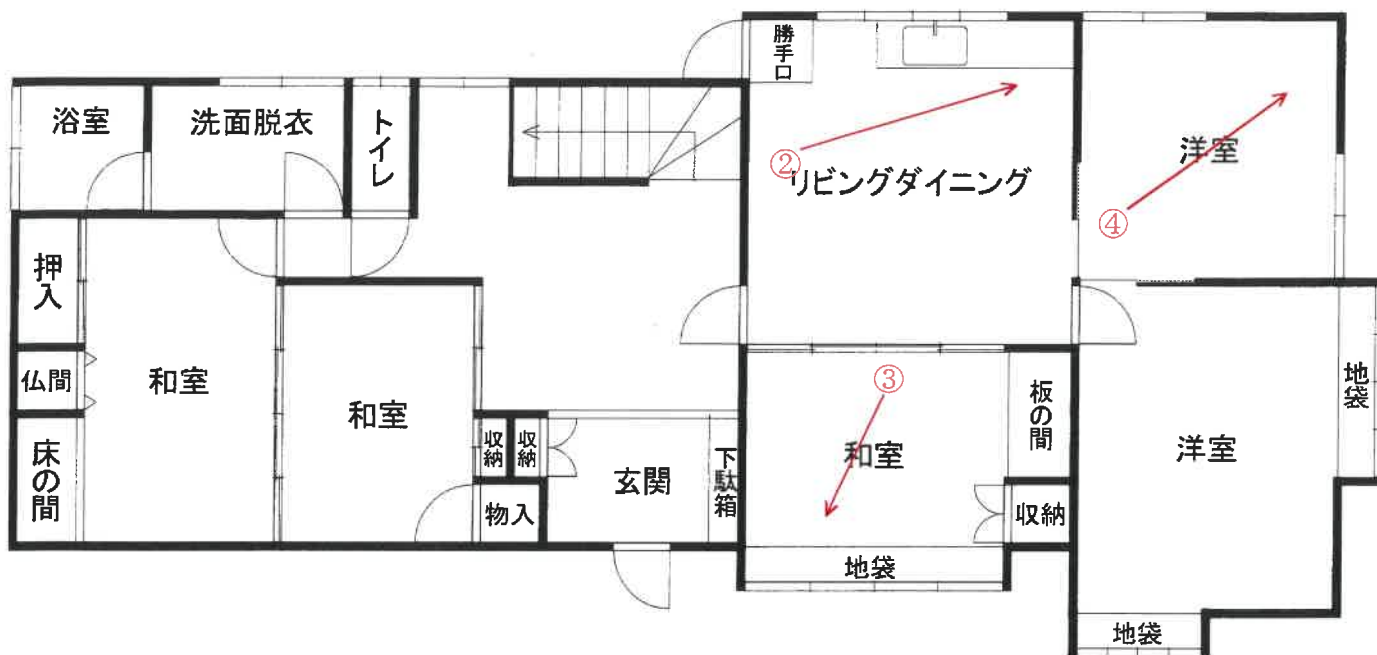
凡例 : 写真撮影位置方向 →



建物間取図

令和6年(ケ)第63号

(物件2)

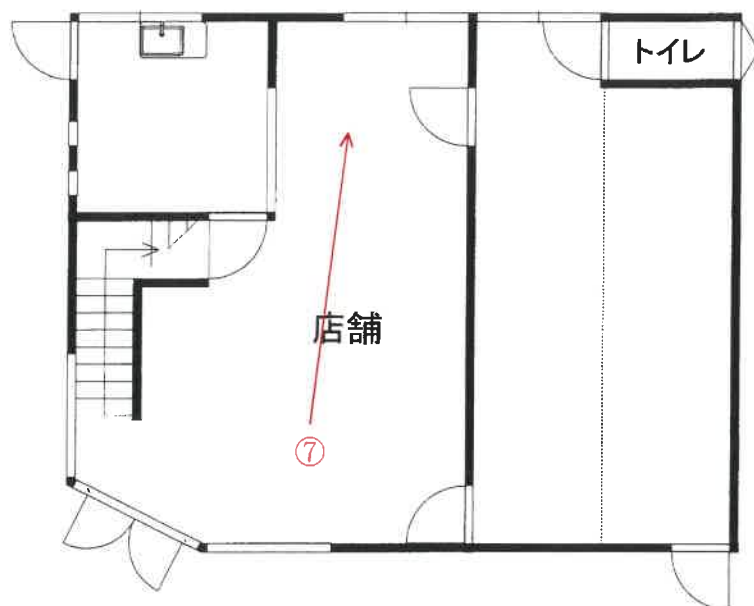


凡例 : 写真撮影位置方向 →

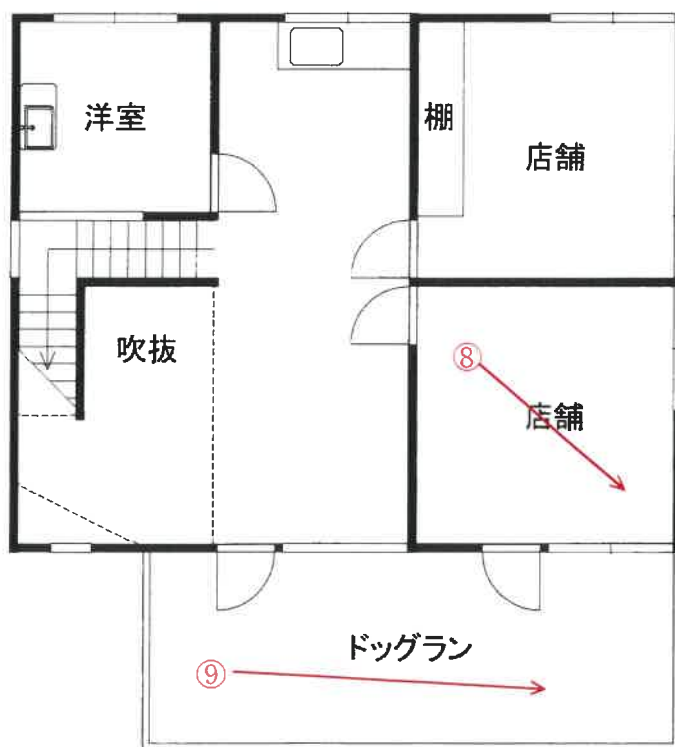
(12 枚目)

建物間取図

(物件3)



1階 65.41㎡ (登記面積)



凡例 : 写真撮影位置方向 →

2階 53.82㎡ (登記面積)

写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件2 1階 キッチン)



写真③(物件2 1階 和室)



写真④(物件2 1階 洋室)



写真⑤(物件2 2階 洋室)



写真⑥(物件3 建物外観)



写真⑦(物件3 1階 店舗)



写真⑧(物件3 2階 店舗)



写真⑨(物件3 バルコニー 2階)



写真⑩(物件3 バルコニー 1階)



令和6年（ケ）第63号
令和6年11月14日現地調査
令和6年12月10日評価

山形地方裁判所 御中

評価書

物件1～3

評価人 不動産鑑定士
高嶋 俊幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,680,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,540,000円
物件2(建物)	金 1,670,000円
物件3(建物)	金 470,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は、物件2～3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2～3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	西村山郡河北町谷地字谷地 へ93番 宅地 546.51㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	西村山郡河北町谷地字谷地 へ93番地 へ93番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 130.38㎡ 2階 59.60㎡ 延床面積 189.98㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	西村山郡河北町谷地字谷地 へ93番地 へ93番の2 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 65.41㎡ 2階 53.82㎡ 延床面積 119.23㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地の北西側角に、ごみ集積場が設置されている。		
3	物件3の建物について、2階の南側にバルコニーが設置されている。		

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)

<物件1>

位置・交通	JR左沢線「寒河江」駅の北東方約7,900m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	町道勝木沢新町線沿いに一般住宅、店舗等が混在する地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% 法22条区域 特になし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	546.51㎡ (登記簿記載数量) 北西側間口約12.5m、奥行約46m(公図による計測) ほぼ長方形 中間画地 特になし
接面道路	北西側で幅員約5.8m舗装町道(勝木沢新町線、建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。当該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、物件2及び物件3の敷地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の土地について、北西側は町道である。北東側、南東側及び南西側は一般住宅等であり、各境界付近にブロック塀が存する。 各隣接地等との間の境界については概ね明確であり、境界等に関して特に紛争等はないとのこと。 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 : あり 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である「谷地城跡」に該当しているため、開発行為等を行う際には、文化財保護法に基づく届出が必要となる。
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	「不動産情報ライブラリ」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の北西側角に、町内会で設置したごみ集積場が存する。 ・ 物件1の土地のほぼ中央部には、庭木や庭石等の定着物が存する。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

<物件2> 家屋番号 へ93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 : 昭和62年11月10日 新築 経過年数 : 約37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 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス、板張り等 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 : 居宅 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	中位
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) 建物は経年程度の老朽化が見受けられる。 外壁、内装の一部に傷んだ箇所が見られるが、天井や床等に雨漏りや軋み等の不具合は見られなかった。 (2)有害物質の使用等 アスベストについては、建物の構造、用途、現地での目視調査等から判断して使用している可能性は低いものと推定されるが、詳細については専門の調査機関による調査が必要となる。

<物件3> へ93番の2

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5年10月10日 新築 経過年数 : 約31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 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : コンクリート、フロアタイル、フローリング等 設 備 : 流し台、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 : 店舗 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	中位
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) 建物は雨漏り等の不具合箇所はなく、経年程度の老朽化が見受けられる。 なお、建物内には建物所有者所有の目的外動産が存し、過去に商品用のペットを飼育していたとのことである。 (2)有害物質の使用等 アスベストについては、建物の構造、用途、現地での目視調査等から判断して使用している可能性は低いものと推定されるが、詳細については専門の調査機関による調査が必要となる。

第5 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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 物件2 敷地※	20,500円/㎡	1.01	363.93㎡	1.00	7,540,000円
1 物件3 敷地※	20,500円/㎡	1.01	182.58㎡	1.00	3,780,000円

※物件1のうち、物件2及び物件3の各建物の土地利用権等が認められる範囲

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 河北-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

17,500円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 103.0 × 100 / 83.0 ≒ 20,500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:方位(南)+3%

◇地域格差:街路条件、環境条件格差を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(北西)+1%

ウ 地 積 : 登記簿数量である546.51㎡を採用した。

なお、物件1上には物件2と物件3の各建物が存するため、各建物の建築面積の割合を求めて、物件1全体の土地面積に当該割合を乗じることにより、各建物の土地利用権等が認められる範囲の敷地面積として採用した。物件2の建築面積は130.38㎡、物件3の建築面積は65.41㎡。

物件2 : $130.38\text{㎡} \div (130.38\text{㎡} + 65.41\text{㎡}) \times 546.51\text{㎡} \div 363.93\text{㎡}$

物件3 : $65.41\text{㎡} \div (130.38\text{㎡} + 65.41\text{㎡}) \times 546.51\text{㎡} \div 182.58\text{㎡}$

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2～3(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/㎡	189.98㎡	0.026	890,000円
3	160,000円/㎡	119.23㎡	0.031	590,000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37年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{総耐用年数38年}) \times (1 - \text{観察減価0\%}) \\ &= 0.026\end{aligned}$$

<物件3>

経過年数約31年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{総耐用年数32年}) \times (1 - \text{観察減価0\%}) \\ &= 0.031\end{aligned}$$

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 物件2 敷地※	7,540,000円	0.25	法定地上権	1,890,000円
1 物件3 敷地※	3,780,000円	0.05	使用借権	190,000円

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等割合について、物件2の土地利用権については法定地上権と判定し、その割合を25%、物件3の土地利用権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	11,320,000円	－ 2,080,000円	－	－	1.00	0.60	5,540,000円
2	890,000円	＋ 1,890,000円	－	1.00	1.00	0.60	1,670,000円
3	590,000円	＋ 190,000円	－	1.00	1.00	0.60	470,000円
一括価格(合計)							7,680,000円

エ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

オ 市場性修正 : 特に市場性修正は必要なしと判断した。

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 : 河北-1
所 在 : 西村山郡河北町谷地字谷地ハ22番
価 格 : 17,500円/㎡
位 置 : JR左沢線「寒河江」駅の北東方約7,900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 285㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南5.5m舗装町道
区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、第二種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模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 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

GSI Maps

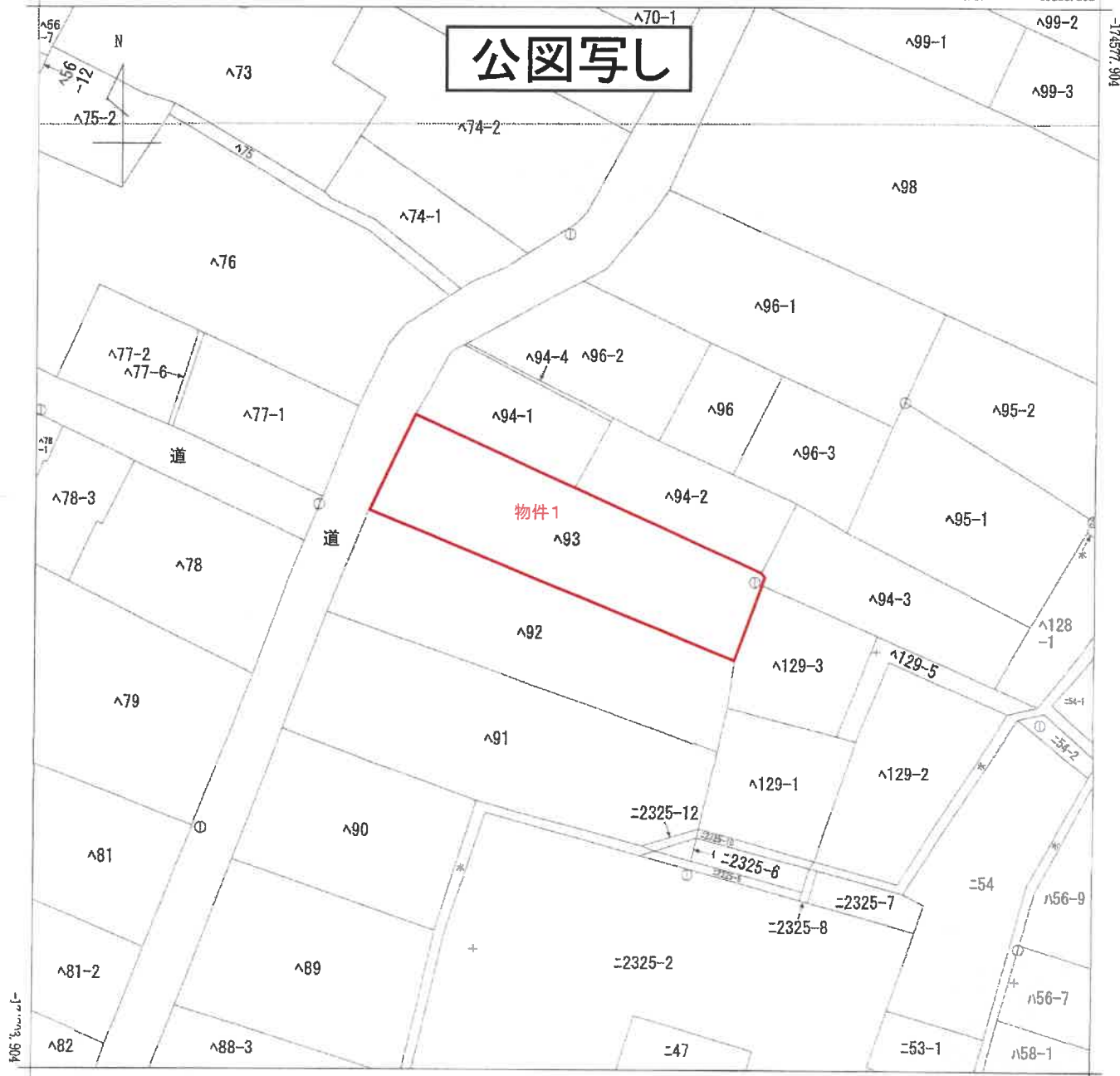


4 -2325-11

(座標値種別：図上測定)

-45118.262

公図写し



-45243.262

(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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

谷地字谷地

請 求 部 分	所 在					西村山郡河北町谷地字谷地					地 番		A93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	昭和54年8月					備 付 年 月 日 (原図)	昭和56年8月19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6年8月5日

山形地方法務局寒河江支局

地図整理番号：M03849

登記官

(1/1)

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年11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。
令和6年8月5日 山形地方広務局寒河江支局

登記官

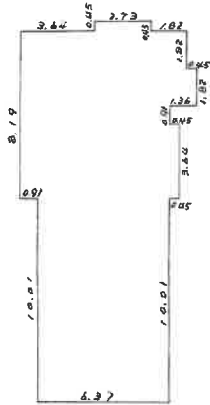
215011 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 へ 93番

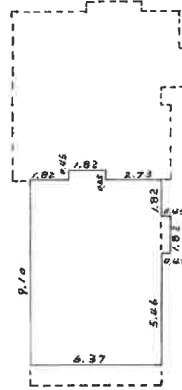
建物の所在 西村山郡河北町谷地字谷地へ93番地

1 階

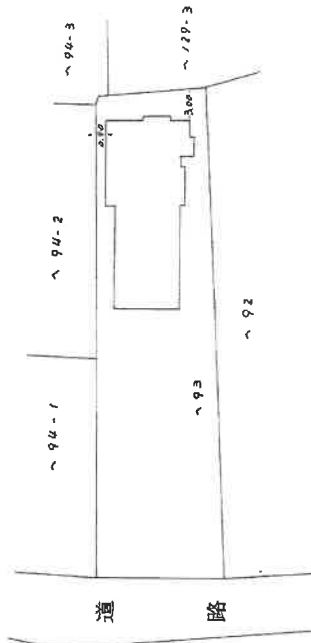
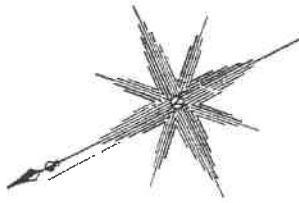


10.01	×	6.37	=	63.7637
7.28	×	4.55	=	33.1240
3.64	×	0.45	=	1.6380
1.82	×	0.45	=	0.8190
9.19	×	3.64	=	29.8116
2.73	×	0.45	=	1.2285
合計				130.3848

2 階



9.10	×	6.37	=	57.9670
1.82	×	0.45	=	0.8190
1.82	×	0.45	=	0.8190
合計				59.6050



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)

昭和62年11月13日登記

(日調連12)

(日調連12)

物件2 A3をA4に縮小

地図整理番号：M03850

登記年月日：平成10年1月7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8月5日

山形地方方法務局寒河江支局

登記簿

物件3 A3をA4に縮小

地図整理番号：M03851

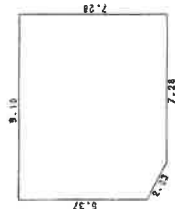
215012 各階平面図

建物図面に 各階平面図

家屋番号 へ93番の2

建物の所在 西村山郡河北町谷地字谷地へ93番地

1 階



求積表

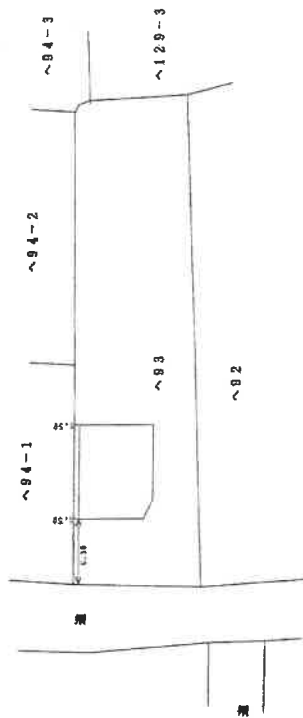
$(6.37 + 7.28) \times 1.82 \times 1/2 = 12.4215$
 $7.28 \times 7.28 = 52.9984$
合 計 65.4199
床面積 65.41 m²

2 階



求積表

$7.28 \times 9.10 = 66.2480$
 $- 4.55 \times 2.73 = -12.4215$
合 計 53.8265
床面積 53.82 m²



(日量増12)

(日加増)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

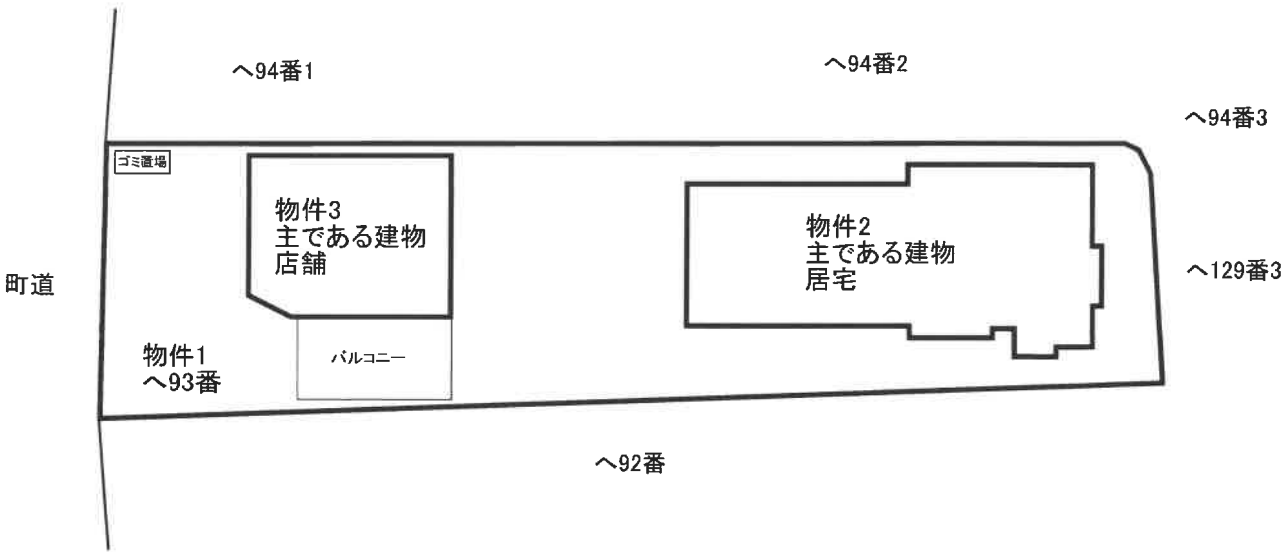
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成10年1月7日登記

建物配置図

(物件1～3)

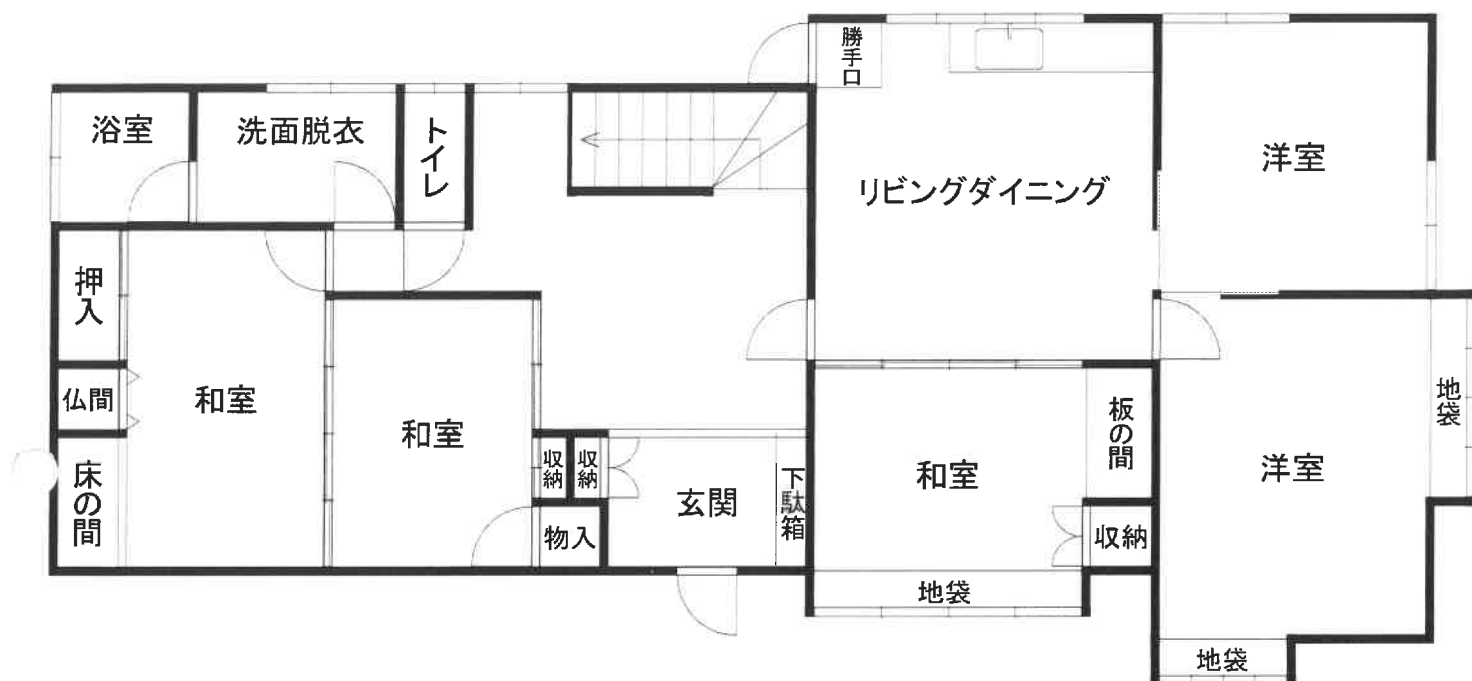
令和6年(ケ)第63号



建物間取図

令和6年(ケ)第63号

(物件2)



1階 130.38㎡ (登記面積)

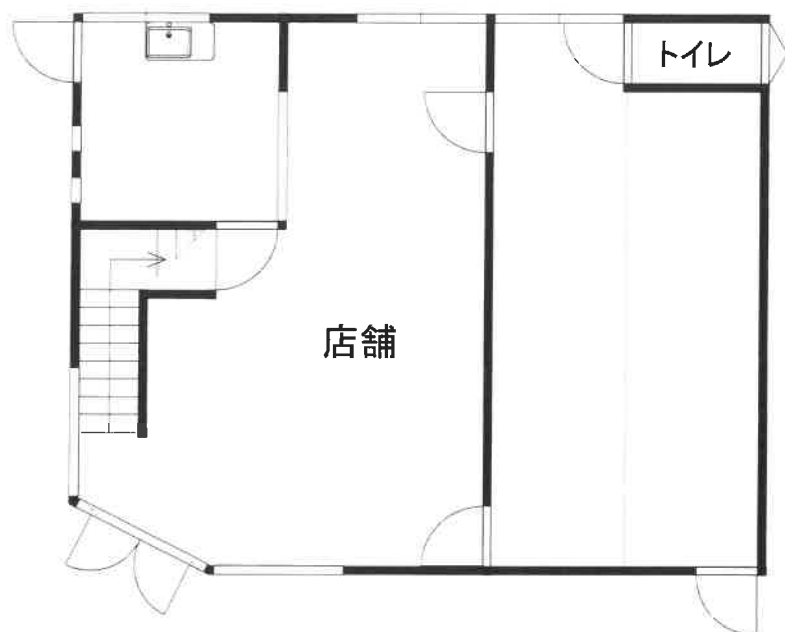


2階 59.60㎡ (登記面積)

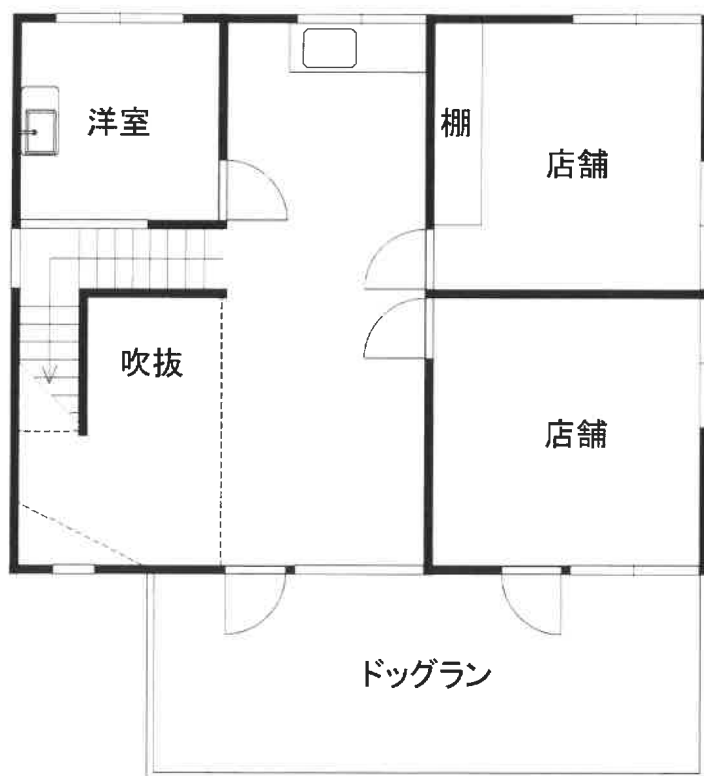
建物間取図

令和6年(ケ)第63号

(物件3)



1階 65.41m² (登記面積)



2階 53.82m² (登記面積)