

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 1 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 8 年 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 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 8 年 3 月 19 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 1 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, 2	1, 900, 000 1, 520, 000	一括	380, 000	64, 362	8, 581
1	1, 500, 000				
2	400, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 米沢市下花沢二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 5. 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米沢市下花沢二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番160番6, 162番1、162番2及び174番1)との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番160番6)以外との境界が不明確である。

《 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 | 米沢市下花沢二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 5 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米沢市下花沢二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 4 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第35号
令和6年7月25日受理
令和6年9月11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 米沢市下花沢二丁目
地 番 160番2
地 目 宅地
地 積 435.83平方メートル

所有者 アズマ有限会社

2 所 在 米沢市下花沢二丁目
地 番 163番
地 目 宅地
地 積 231.40平方メートル

所有者 アズマ有限会社

3 所 在 米沢市下花沢二丁目 163番地
家屋 番号 163番
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 63.55平方メートル

所有者 東染工株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県米沢市下花沢二丁目11番34号		
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（アズマ有限会社） ☒ その他の者（東染工株式会社） アズマ有限会社が物件1の土地を更地の状態で所有し、占有している 東染工株式会社が物件2の土地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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■建物所有者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者の元代表取締役) ☐ ())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		昭和39年 2月11日	
最初の契約等	契約日	昭和62年 4月 1日	
	期間	昭和62年 4月 1日から ■昭和65年 3月31日まで 3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	
現在の契約等	期間	平成26年 4月 1日から ■平成29年 3月31日まで 3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		毎月 金4,130円(毎月25日限り 当月分支払) ☐ 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		1 平成29年4月1日以降契約の更新はしていない。 2 平成28年1月25日の支払いが最後で、以後地代は支払われていない。	
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件3 建物関係）									
所 在		山形県米沢市下花沢二丁目							
地 番		1 5 9 番							
地 目		■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □							
地 積		1, 3 6 3. 8 0平方メートル（□全部 ■一部 ※その他の事項のとおり）							
所 有 者		■建物所有者 □その他の者（ ）							
そ の 他 の 事 項		「その他の事項」のとおり							
■関係人（■A（債務者の元代表取締役） □（ ））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		昭和6 0年1 0月1 6日							
最初の契約等	契約日	年 月 日							
	期 間	年 月 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							
	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 限り 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 [□係属中 □終局（ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ）]							
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

- 1 物件1の土地について、南西側で道路に接している。南東側隣地(地番159番1)との境界には排水溝があり、北西側隣地(地番161番5、地番161番6)との境界にはブロック塀があり、境界は明瞭である。
- 2 物件1の南東側隣地(地番159番1)の北側にある土地(地番160番6)及び、物件1の北東部隣地(地番162番1)は、どちらも東染工株式会社の所有であるが、物件1との境界は不明瞭である。物件1の北側で接している隣地(地番162番2、地番174番1)との境界も不明瞭である。
- 3 物件1の土地について、Aの陳述によれば、以前は建物があったが、老朽化により危険もあるということで、米沢市により解体されたとのこと。基礎の部分が解体されずに残されている。
- 4 物件2の土地については、道路に接面している境界はない。南西側隣地のうち、地番159番1の土地との境界については不明瞭であり、地番160番6との境界はブロック塀があり明瞭ではあるが、北西側隣地(地番162番1)との境界は不明瞭である。北東側と南東側の隣地との境界も不明瞭である。
- 5 物件3の建物について、昭和27年の新築後72年経過しており、かなり老朽化している。建物内部には、機械が置かれているが、Aの陳述によれば東染工株式会社の所有であり、第三者の所有にかかるものは置かれていないとのこと。
- 6 目的外土地については、物件2の土地の南東側で隣接する地番159番の土地の南西側の一部で、目的外土地の南側で接面する道路に出入りするための部分である。地番159番の土地所有者は、物件3の建物を所有している東染工株式会社である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (東染工株式会社代表取締役)	1 私は、現在物件1と2の土地の所有者であるアズマ有限会社の代表取締役であり、また、物件3の建物の所有者である東染工株式会社の元代表取締役でもあります。 2 物件1の土地について、以前は建物がありましたが、老朽化により危険もあるということで、平成30年11月頃、米沢市により解体されていますが、基礎の部分は残されています。 3 物件2の土地について、物件3の建物の敷地になっており、土地所有者のアズマ有限会社を貸主とし、建物所有者の東染工株式会社を借主とする土地賃貸借契約を昭和62年4月1日に交わしました。その後3年ごとに更新し、平成26年に更新した契約が最後になり、平成28年1月25日に支払った地代が最後の支払いになります。当初の契約では、土地賃貸借契約は、物件2だけではなく、東染工株式会社の建物の敷地になっているすべての土地を対象として、毎月172,758円を地代としていました。物件2だけの地代に換算すると、当初の地代は月9,800円になります。その後東染工株式会社の業績の悪化に伴い地代を下げてきており、最後の契約時では、毎月73,000円、物件2だけの地代に換算すると、月4,130円になっています。 4 物件3の建物は、東染工株式会社が存続していた平成28年頃までは作業場として利用していたため、東染工株式会社所有の機械類が置かれています。また、建物の一部を東染工株式会社の労働組合の事務所としても利用していました。現在は建物のすべてを倉庫として利用しています。
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3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、物件3は建物所有者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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月29日 (月) 13:15-13:30	物件所在地	現地調査、外観確認、周囲確認、前面道路確認、占有確認、評価人同行せず
6年7月30日 (火) : :	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 (8月6日受理)
6年8月14日 (水) : :	執行官室	Aに通知を送付する
6年8月26日 (月) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、評価人同行、建物立入調査、敷地確認占有確認、立ち会いたAから事情を聴取する
6年9月2日 (月) 13:30-14:00	Aの自宅	土地賃貸借契約の写し(当初のもの)を受領し、契約内容について、Aに確認する

(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。

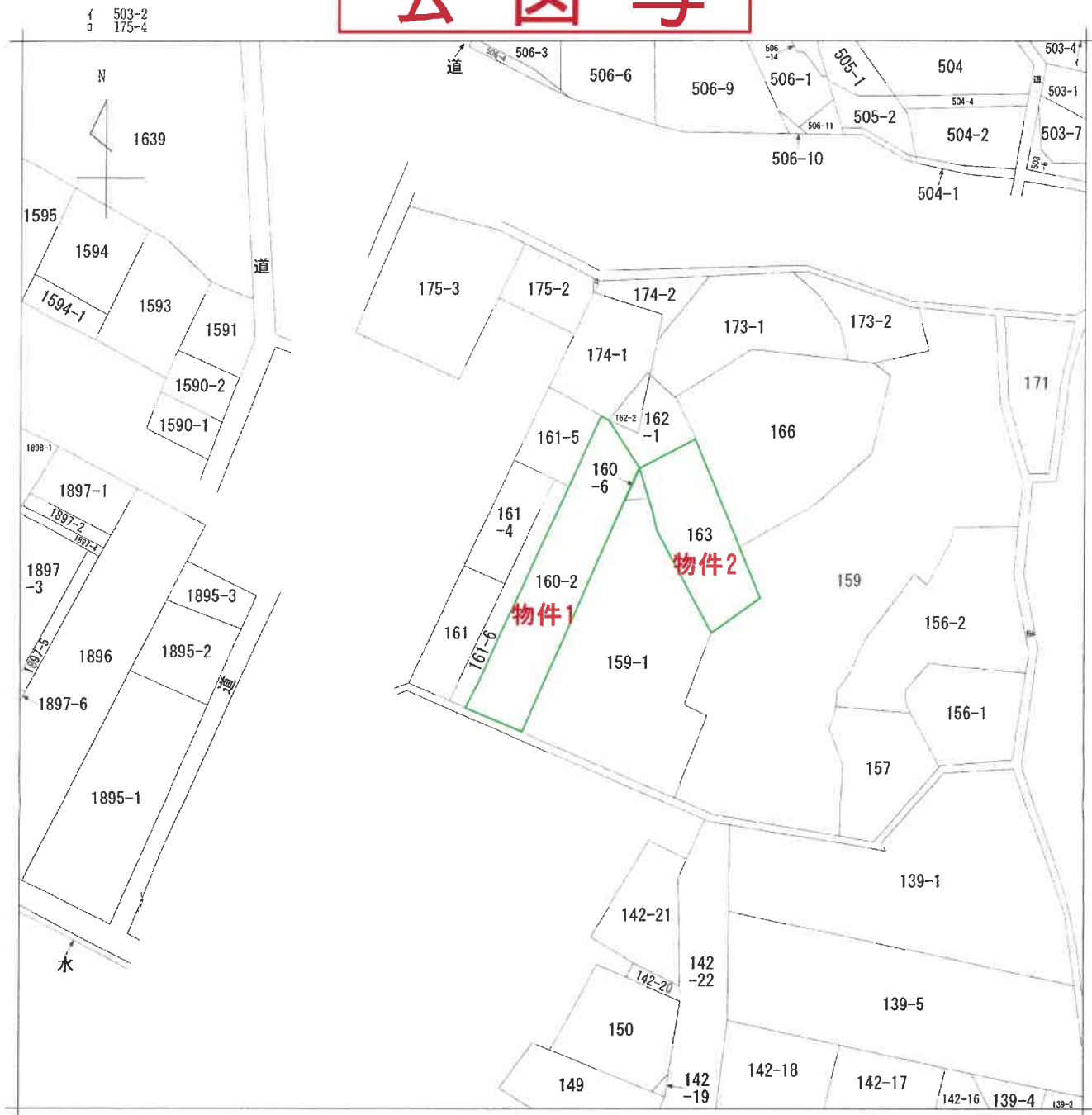
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

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。



A 下花沢2丁目
B 下花沢2丁目

請求部分	所在	米沢市下花沢二丁目				地番	160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30年12月			備付年月日(原図)		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6年8月2日
山形地方法務局米沢支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成7年4月27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2日 山形地方方法務局米沢支局

登記官

請求番号：2-2

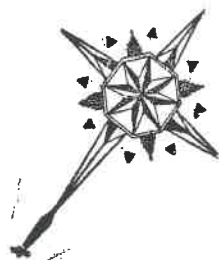
建物図面
各階平面図

家屋番号 163番

建物の所在 米沢市下花沢二丁目 163番地

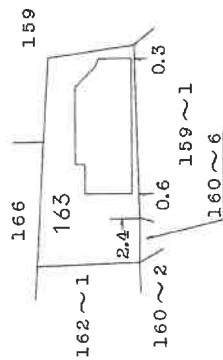
各階平面図

151605



求積表

4.55 X 2.73	=	12.4215
5.46 X 7.28	=	39.7488
(5.46 + 3.64) X 1.82 X 1/2	=	8.8810
(3.64 + 3.18) X 0.91 X 1/2	=	3.1031
合 計		63.5544
床面積		63.55 ㎡



(目加減)

作製者

7年 4月24日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

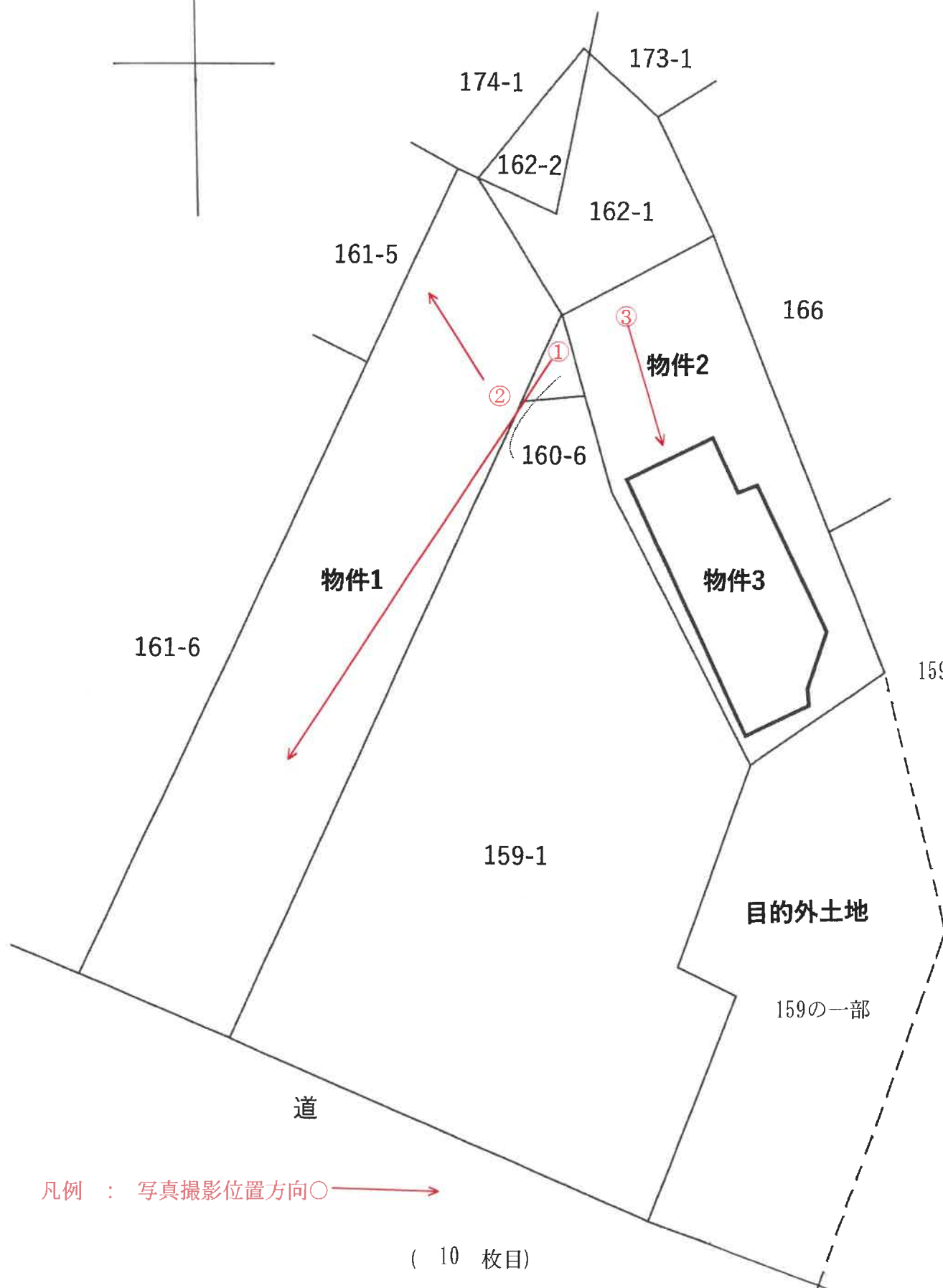
1/500

平成7年4月27日登記

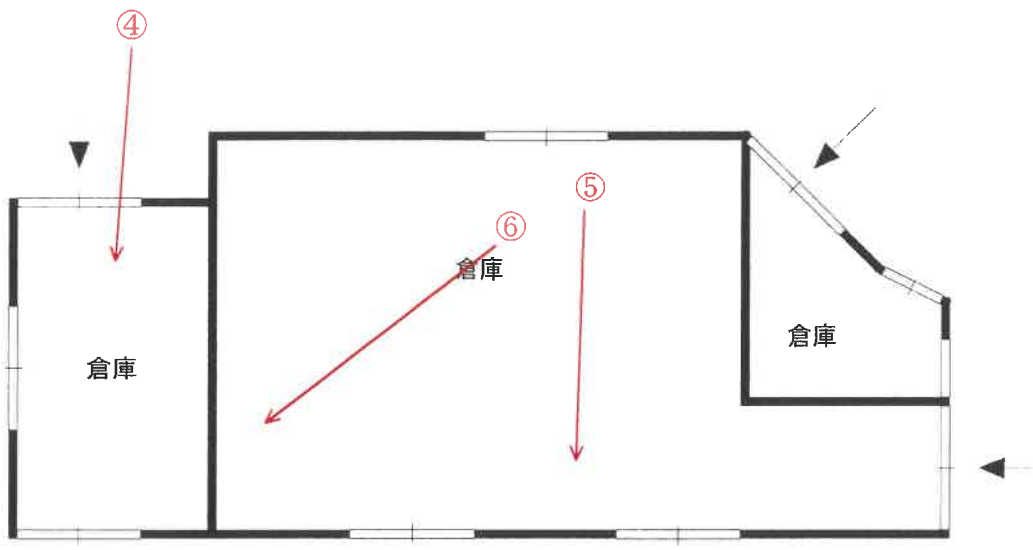
国土交通省(用紙)

A3判→A4判に縮小

土地建物位置関係図



建物間取図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件 1)



写真②(物件 1)



写真③(物件3 外観)



写真④(物件3 北側入口付近)



写真⑤ (物件 3 中央部分内部)



写真⑥ (物件 3 中央部分内部)



令和 6 年（ケ）第 35 号

令和6年8月26日

現地調査

令和6年9月18日

評 価

競売第693号

山形地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

月 田 真 吾

第1 評価額

一括価格	
物件1～3 一括評価額	¥1,930,000
内訳価格	
物件1	¥1,500,000
物件2	¥320,000
物件3	¥110,000

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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・2の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権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き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）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。
- 5 評価過程の各価格、評価額は1万円未満四捨五入である。

第3 目的物件

1 土地

番号	所在等	登記	現況
1	所 在	米沢市下花沢二丁目	同左
	地 番	160番2	
	地 目	宅地	
	地 積	435.83㎡	
2	所 在	米沢市下花沢二丁目	同左
	地 番	163番	
	地 目	宅地	
	地 積	231.40㎡	
特記事項			
なし			

2 建物

番号	所在等		登記	現況
3	所 在		米沢市下花沢二丁目163番地	同左
	家屋番号		163番 主である建物	
	種 類		倉庫	
	構 造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	階 層	(公簿床面積)	
		1 階	63.55㎡	
		2 階		
		3 階		
延面積		63.55㎡		
特記事項				
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 (道 路 距 離)	JR東日本 奥羽本線 米沢駅 北東方 約500m			
付 近 の 状 況	一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域			
主な公法上の規制等 (道路等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	非線引都市計画区域		
	用 途 地 域	準工業地域		
	指 定 建 蔽 率	60%		
	指 定 容 積 率	200%		
	防 火 規 制	指定なし		
	そ の 他 の 規 制	特になし		
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模約667.23㎡で不整形である(物件1は約9m×約43m、物件2は約9m×約24m)			
接 面 道 路 の 状 況	物件1は南側が幅員約5.5m市道(建築基準法42条1項1号道路)にほぼ等高に接面し、物件2は無道路地である			
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は建物の基礎が残置された更地、物件2は物件3の敷地で月額地代4,130円で賃貸されている(詳細は現況調査報告書参照)			
供 給 処 理 施 設	上水道	あり		
	都市ガス	なし		
	下水道	あり		
	注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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施設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	土壌汚染対策法の要措置区域の指定や、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査、古地図及び閉鎖登記簿の閲覧等により土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、土壌汚染の有無は指定調査機関による調査がなければ確定できない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に該当しない。なお、現地調査や地歴調査において、現況建物の基礎以外の地下埋設物が存する可能性は低い、詳細は不明である。			

2 建物の概況及び利用状況等

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	昭和27年6月1日 新築
		建 築 年 次 判 定 根 拠	登記記録記載年次
		経 過 年 数	72.3 年
		経済的残存耐用年数	0年、経済的耐用年数満了
	仕 様	構 造	木造
		屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
		外 壁	板貼・角波鋼板等
		内 壁	特になし
		天 井	特になし
		床	モルタル等
		設 備	特になし
		そ の 他	衛生設備なし
	床 面 積	公 簿	63.55㎡
		現 況	63.55㎡
		増 築	増築なし
	現 況 用 途 等	階 層	平家建
		現 況 用 途	倉庫
		間 取 り	附属資料概略間取図参照
	品 等	総 合	劣る
		使 用 資 材	劣る
		施 工	劣る
	保守管理の状態		劣る
	建物の利用状況		所有者が占有する（詳細は現況調査報告書参照）
	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

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1) 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	19,100	1.00	435.83	0.60	4,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査 米沢（県）-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,100 \text{ 円/㎡} & \times 100\% & \times 100\% & \times 100\% & = & 19,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 標準的画地

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.4

(2) 物件2（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	19,100	0.50	231.40	0.60	1,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査 米沢（県）-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,100 \text{ 円/㎡} & \times 100\% & \times 100\% & \times 100\% & = & 19,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 無道路地 -0.5

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.4

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、建物価格を求めた。

(3) 物件3 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	60,000	63.55	0.0250	100,000

ウ 現 価 率 : 経過年数72.3年、経済的残存耐用年数満了、残価率0.05とした定率法（現価率0.05）と観察減価法（保守管理-0.5）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.5) = 0.025$$

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ
1	4,990,000	0.00	負担無し	——
2	1,330,000	0.20	借地権	270,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権価格 の控除及び加算 （円） イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 （円） (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	4,990,000	——		0.50	0.60	1,500,000
2	1,330,000	－ 270,000		0.50	0.60	320,000
3	100,000	＋ 270,000	——	0.50	0.60	110,000
一括価格（合計）						1,930,000

【土地】

物件1・2

- エ 市場性修正： 基礎の残置、無道路地含む及び老朽建物 -0.5
 オ 競売市場修正： 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。

【建物】

物件3

- ウ 占有減価修正： 占有減価はない
 エ 市場性修正： 基礎の残置、無道路地含む及び老朽建物 -0.5
 オ 競売市場修正： 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。

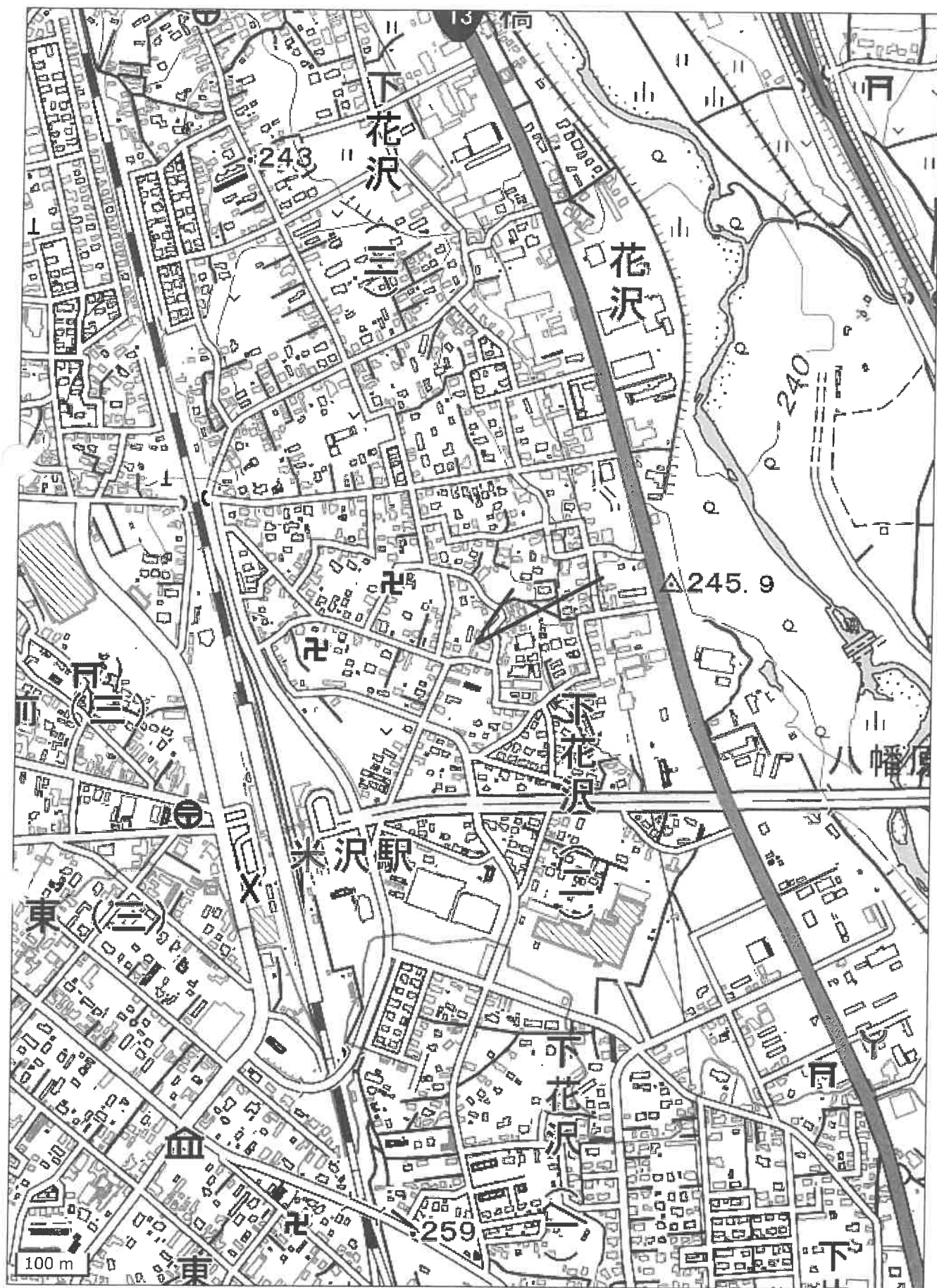
第6 参考価格資料

1 地価調査価格	米沢（県）-7
所 在	米沢市花沢町一丁目1085番25 「花沢町1-2-11-11」
価 格	19,100円/㎡
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	332㎡
形 状	1.0 : 1.0
利用の現況	住宅 W2
周辺の現況	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
前面道路	東7m市道
供給処理施設	水道・下水
交通施設	米沢駅 1000m
用途指定等	第一種住居地域 (60%, 200%)

第7 附属資料

1 位 置 図	1 部
2 公 図 等 写	1 部
3 建 物 図 面 写	1 部
4 建 物 配 置 図	1 部
5 概 略 間 取 図	1 部

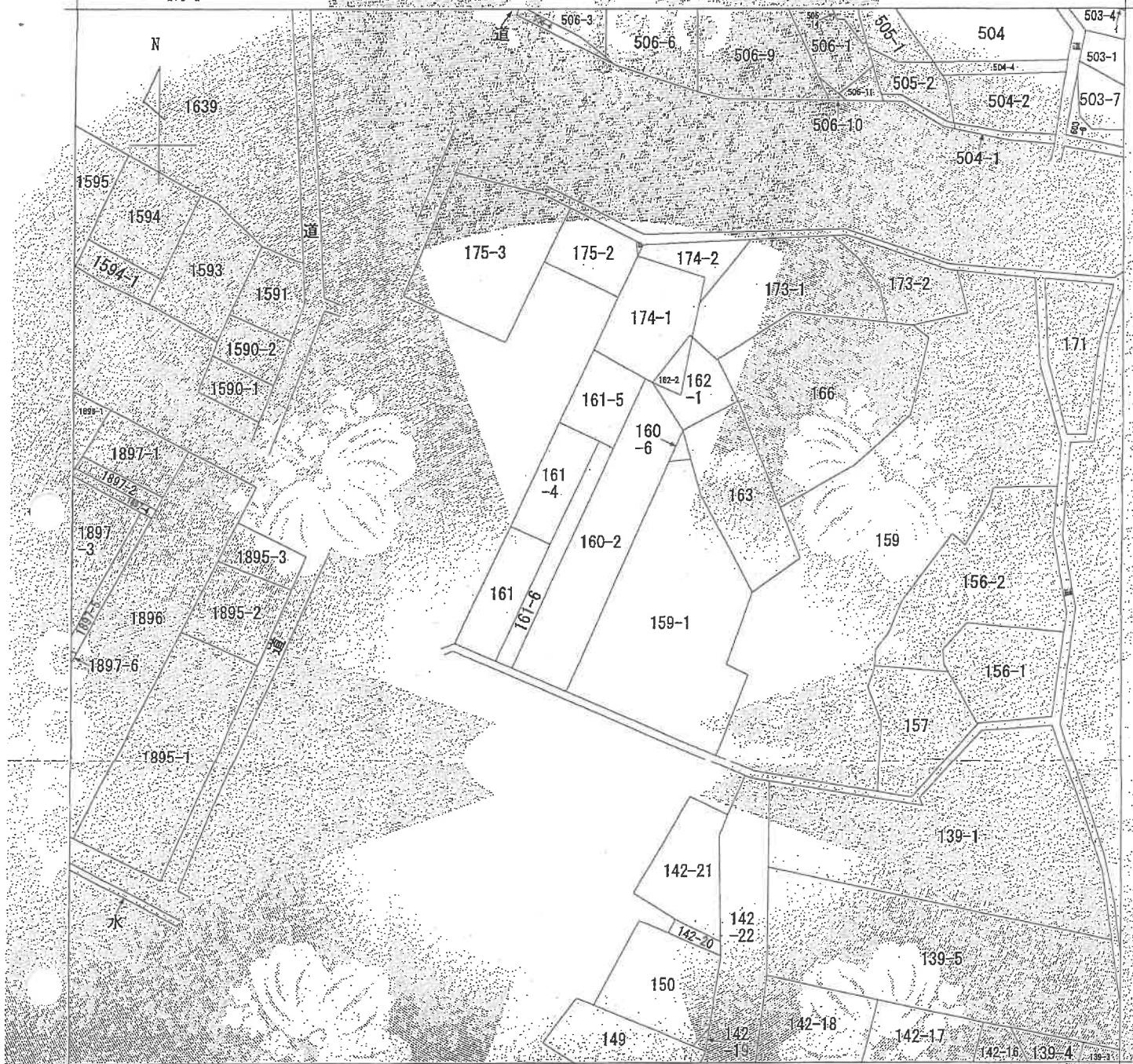
位置図
地理院地図
GSI Maps



公 図 等 写

1 503-2
2 175-4

A 3 を A 4 に縮小



(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。



請求部	所在	米沢市下花沢二丁目			地番	160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		
作成年月日	明治30年12月			備考(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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6年5月29日

山形地方方法務局米沢支局

地図整理番号：M07765

登記官

建物図面写

A3をA4に縮小

(日測)

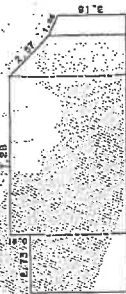
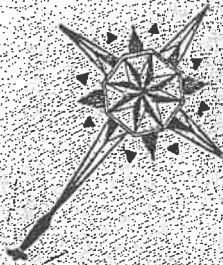
建物図面
各階平面図

家屋番号	163番
建物の所在	米沢市下花沢二丁目 163番地

各階平面図

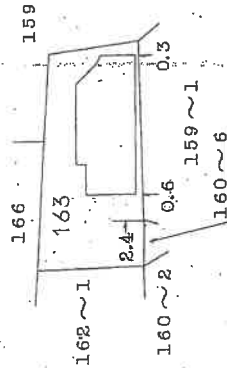
151605

登記年月日：平成7年4月27日



求積表

4.55	X	2.73	=	12.4215
5.46	X	7.28	=	39.7488
(5.46 + 3.64)	X	1.82	X 1/2 =	8.2810
(3.64 + 3.18)	X	0.91	X 1/2 =	3.1031
合 計				63.5544
床面積				63.55 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成7年4月27日登記

(日本工営株式会社調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N07769

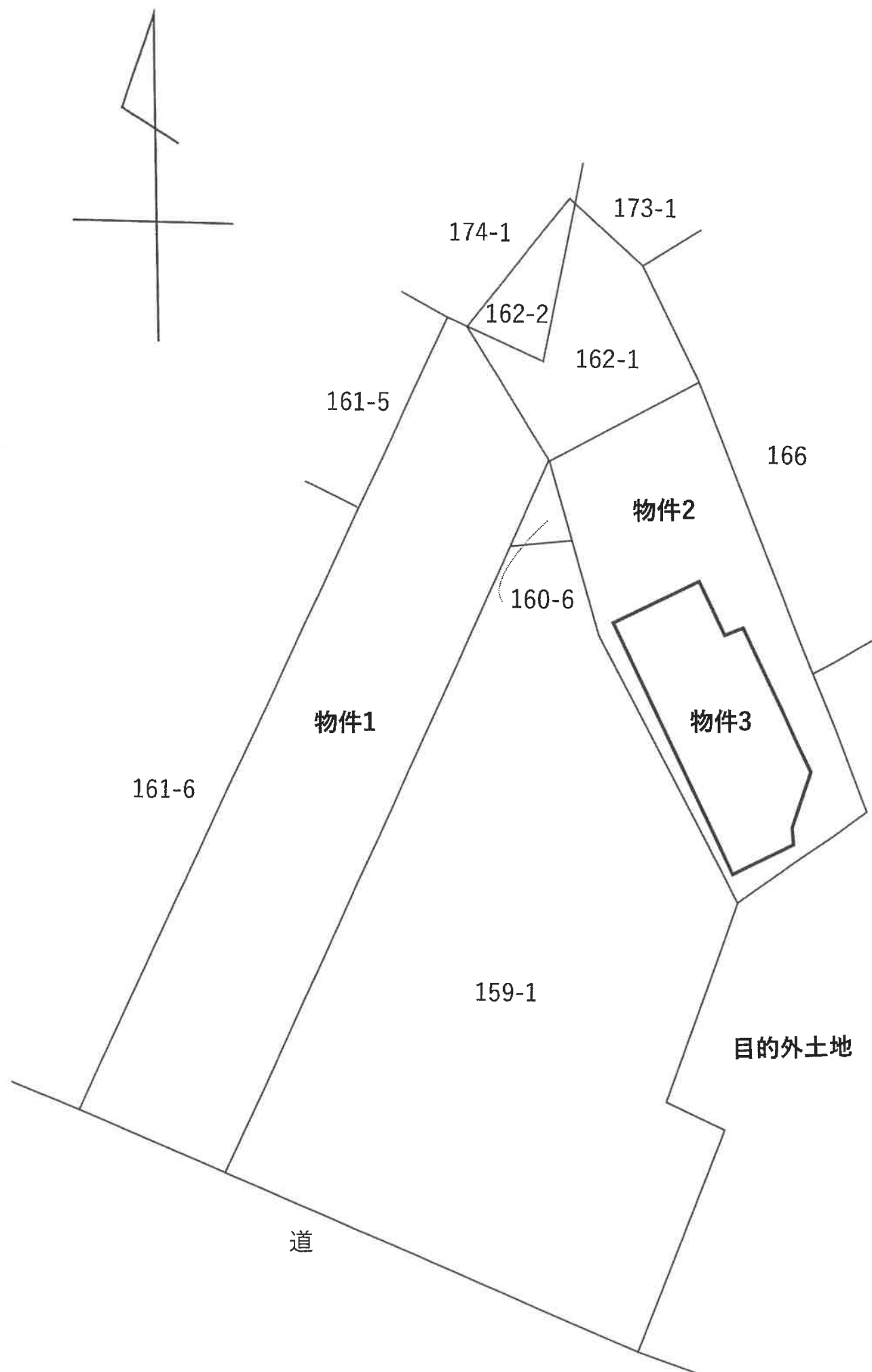
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年5月30日

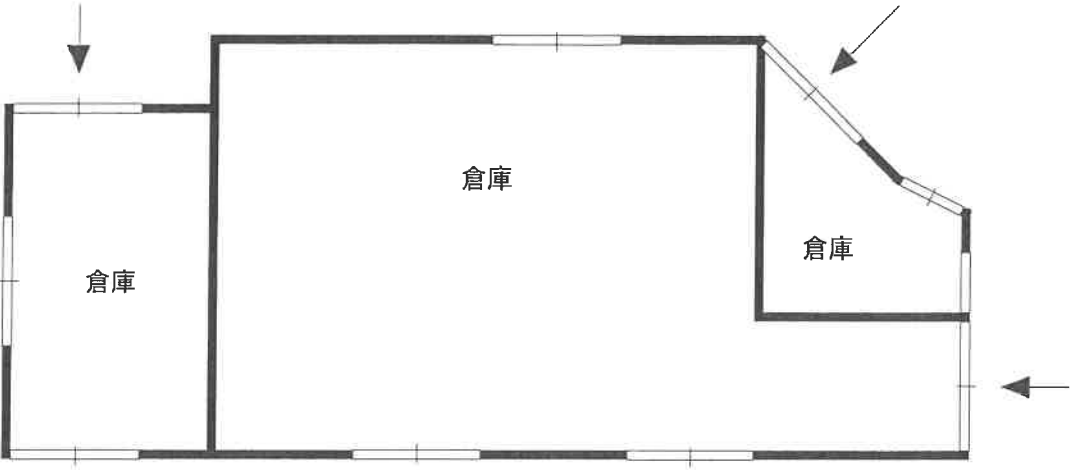
山形地方支務局米沢支局

登記官

建物配置図



概略間取図



令和6年(ケ)第35号
令和7年8月15日受理
令和7年9月10日提出

再現状況調査報告書

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 | 米沢市下花沢二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 3 5. 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 米沢市下花沢二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 1. 4 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県米沢市下北沢二丁目11番34号 付近
土地	物件1、2
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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	☒ 土地所有者(アズマ有限会社) ☒ その他の者(東染工株式会社) ☒ 土地所有者が、物件1の土地を更地の状態で占有している ☒ その他の者が、物件2の土地上に目的外動産(損壊した建物の廃材等)を残置した状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
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
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■東染工株式会社 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■更地 (令和7年2月まで建物敷地であったが現在は更地) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (債務者の元代表取締役) ☐ ())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		昭和39年 2月11日	
最初の	契約日	昭和62年 4月 1日	
契約等	期間	昭和62年 4月 1日から ■昭和65年 3月31日まで 3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26年 4月 1日から ■平成29年 3月31日まで 3年間	
契約等		☐ 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		毎月 金4, 130円 (毎月25日限り 当月分支払) ☐ 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		1 平成29年4月1日以降契約の更新はしていない。 2 平成28年1月25日の支払いが最後で、以後地代は支払われていない。	
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)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件2 土地関係）									
所	在	山形県米沢市下花沢二丁目							
地	番	1 5 9 番							
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □							
地	積	1, 3 6 3. 8 0平方メートル（□全部 ■一部 ※その他の事項のとおり）							
所	有	者	■東染工株式会社 □その他の者（ ）						
そ の 他 の 事 項		「その他の事項」のとおり							
■関係人（■A（債務者の元代表取締役） □（ ）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		昭和6 0 年1 0 月1 6 日							
最 初 の	契約日	年 月 日							
契 約 等	期 間	年 月 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	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 限り 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 [□係属中 □終局（ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ）]							
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

■ 再現調査事項

物件1及び2の土地の状況

- 1 物件1の土地については、現況調査時から変化は見られない。
- 2 物件2の土地について、現況調査時に、物件2の土地上にあった建物(倉庫)は、積雪の害により、建物全部が損壊し、滅失している。そのため、現況では敷地とはできず、更地とした。なお、法務局にて当該建物の全部事項証明書を取得したが、滅失登記は行われていなかった。
- 3 損壊した建物の廃材が、物件2の土地の中央部分に集められ、残置されている。その上から飛散防止用のネットを掛けられている。

■ その他の事項

- 1 物件2の土地について、建物は滅失したが、土地所有者であるアズマ有限会社と建物所有者である東染工株式会社間の土地賃貸借契約については、終了はしていない。
- 2 Aによると、物件2の土地上の残置物の廃棄の時期は決まっていないとのこと。
- 3 それ以外の事項については、現況調査報告書の「その他の事項」のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

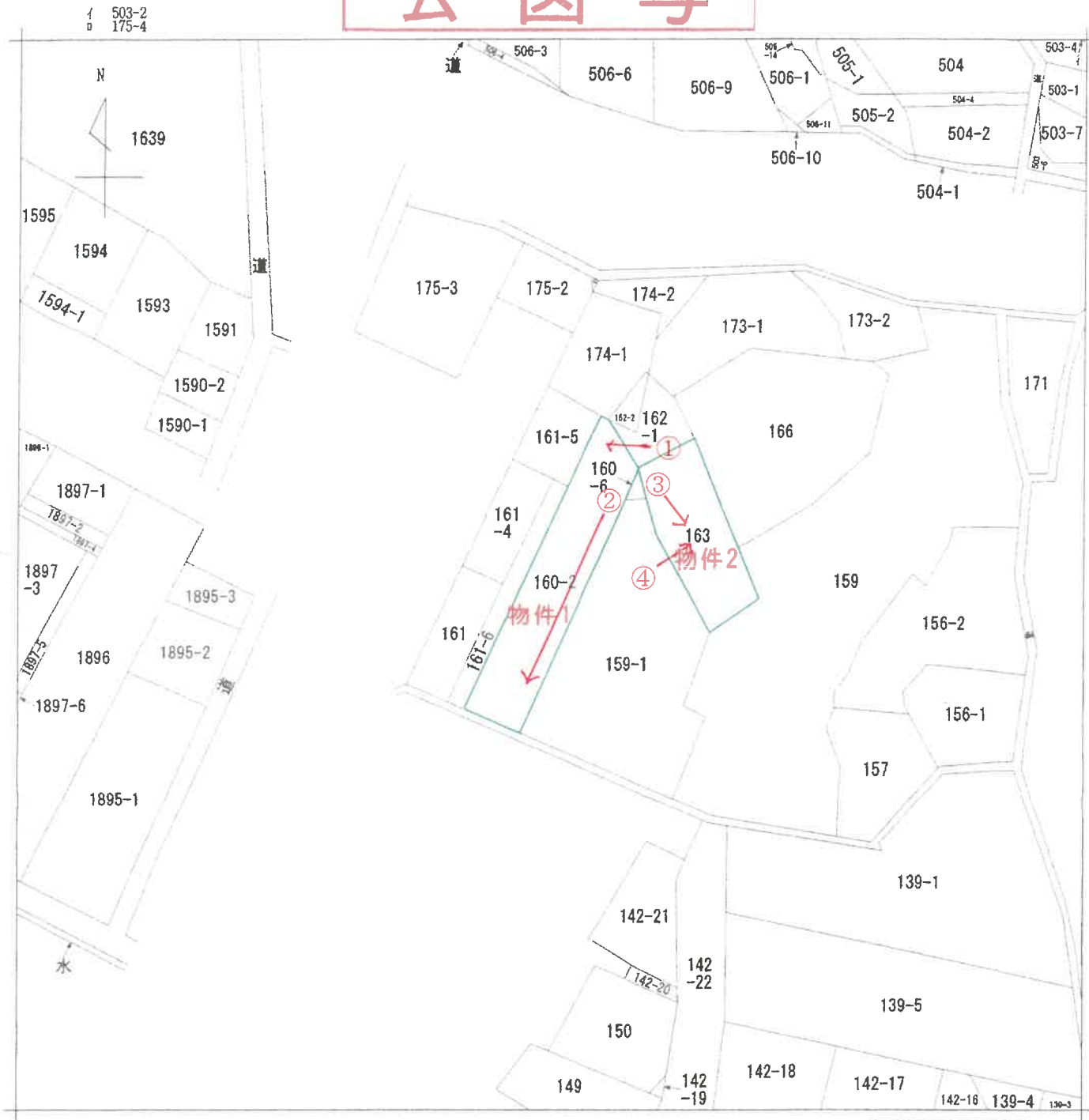
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (東染工株式会社代表取締役)	1 物件2の土地にあった建物(現況 倉庫)については、令和7年2月頃、積雪の重みを支えられず、建物全体が損壊しました。現在は更地として管理し占有しています。なお、倒壊した建物の滅失登記はしていません。 2 米沢市役所から委託を受けた解体処理業者が、損壊した建物の廃材を中央部分に積み上げ、その上から廃棄物飛散防止用のネットをかけました。その後解体業者に確認したところ、この残置物はすぐには廃棄物として処理運搬はできないとの回答がありました。 3 物件2の土地上の建物は滅失しましたが、土地所有者であるアズマ有限会社との土地賃貸借契約は解除していません。 4 物件1の土地については、現況調査時から変わってはいません。
執行官の意見	
■ 1 本件物件の状況は、公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。	

(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
7年8月26日 (火) ： ー ：	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 (9月1日受理)
7年9月8日 (月) 8：15－8：25	執行官室	Aに架電し、物件1と2の状況について確認する。 物件2の土地上の建物は全面的に損壊しているとのこと。
7年9月8日 (月) 11：10－11：30	物件所在地	土地立入調査、物件1と2の写真撮影、物件2の土地上の建物の損壊状態確認。
7年9月10日 (水) 13：10－13：20	山形地方法務局	物件2の土地上の建物の全部事項証明書の申請を行う。
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
(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

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。

凡例：写真撮影位置方向○ →



A 下花沢2丁目
B 下花沢2丁目

請求分	所在	米沢市下花沢二丁目				地番	160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30年12月			備付年月日 (原図)		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8月28日
山形地方法務局米沢支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

A 3 判 → A 4 判に縮小

(8 枚目)

公用

写真①(物件 1)



写真②(物件 1)



写真③



写真④



令和 6 年（ケ）第 35 号

令和7年8月28日

評 価
競売第708号

山形地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書

令和6年9月18日付原評価書を前提として、再評価を行うものである。

評 価 人 不動産鑑定士

月 田 真 吾

第1 評価額

一括価格	
物件1・2 一括評価額	¥1,900,000
内訳価格	
物件1	¥1,500,000
物件2	¥400,000

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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。

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）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。
- 5 評価過程の各価格、評価額は1万円未満四捨五入である。

第3 目的物件

1 土地

番号	所在等	登記	現況
1	所 在	米沢市下花沢二丁目	同左
	地 番	160番2	
	地 目	宅地	
	地 積	435.83㎡	
2	所 在	米沢市下花沢二丁目	同左
	地 番	163番	
	地 目	宅地	
	地 積	231.40㎡	
特記事項			
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 (道 路 距 離)	JR東日本 奥羽本線 米沢駅 北東方 約500m				
付 近 の 状 況	一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域				
主な公法上の規制等 (道路等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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		準工業地域		
	指 定 建 蔽 率		60%		
	指 定 容 積 率		200%		
	防 火 規 制		指定なし		
	そ の 他 の 規 制		特になし		
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模約667.23㎡で不整形である(物件1は約9m×約43m、物件2は約9m×約24m)				
接 面 道 路 の 状 況	物件1は南側が幅員約5.5m市道(建築基準法42条1項1号道路)にほぼ等高に接面し、物件2は無道路地である				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は建物の基礎が残置された更地、物件2は地上建物の敷地で月額地代4,130円で賃貸されていたが、地上建物は朽廃して現存しない(詳細は現況調査報告書参照)				
供 給 処 理 施 設	上水道		あり		
	都市ガス		なし		
	下水道		あり		
	注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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施設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	土壌汚染対策法の要措置区域の指定や、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査、古地図及び閉鎖登記簿の閲覧等により土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、土壌汚染の有無は指定調査機関による調査がなければ確定できない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に該当しない。なお、現地調査や地歴調査において、現況建物の基礎以外の地下埋設物が存する可能性は低い、詳細は不明である。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1) 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	19,100	1.00	435.83	0.60	4,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査 米沢（県）-7

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$19,100 \text{ 円/㎡} \times 100\% \times 100\% \times 100\% = 19,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 標準的画地

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.4

(2) 物件2（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	19,100	0.50	231.40	0.60	1,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査 米沢（県）-7

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$19,100 \text{ 円/㎡} \times 100\% \times 100\% \times 100\% = 19,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 無道路地 -0.5

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.4

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ
1	4,990,000	0.00	負担無し	——
2	1,330,000	0.00	負担無し	——

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権価格 の控除及び加算 （円） イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 （円） (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	4,990,000	——		0.50	0.60	1,500,000
2	1,330,000	——		0.50	0.60	400,000
一括価格（合計）						1,900,000

【土地】

物件1・2

エ 市場性修正： 基礎の残置、無道路地含む及び朽廃建物 -0.5

オ 競売市場修正： 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

1 地価調査価格	米沢（県）-7
所 在	米沢市花沢町一丁目1085番25 「花沢町1-2-11-11」
価 格	19,100円/㎡
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	332㎡
形 状	1.0 : 1.0
利用の現況	住宅 W2
周辺の現況	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
前面道路	東7m市道
供給処理施設	水道・下水
交通施設	米沢駅 1000m
用途指定等	第一種住居地域 (60%, 200%)

第7 附属資料

1 位 置 図	原 評 価 書 参 照
2 公 図 等 写	原 評 価 書 参 照
3 建 物 図 面 写	原 評 価 書 参 照
4 建 物 配 置 図	原 評 価 書 参 照
5 概 略 間 取 図	原 評 価 書 参 照