

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B I T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 2月17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 3月10日 午前 9時00分から 令和 8年 3月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月19日 午前10時00分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 4月 9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 2月17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）
1～3	30, 670, 000 24, 536, 000	一括	6, 134, 000	593, 555	127, 188
1	8, 010, 000				
2	4, 990, 000				
3	17, 670, 000				



物 件 目 録

1 所 在 上山市金谷字原

地 番 798 番 3

地 目 宅地

地 積 1997.31 平方メートル

2 所 在 上山市金谷字原 798 番地 3

家屋 番号 798 番 3

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 283.63 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 180 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 162.00 平方メートル

(工場抵当法 2 条による機械器具類の目録は、別紙目録のとおり)

(現況)

種 類 工場・倉庫

3 所 在 上山市金谷字原 798 番地 3

家屋 番号 798 番 3 の 2



物 件 目 録

種 類 工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 416.00平方メートル

(工場抵当法2条による機械器具類の目録は、別紙目録のとおり)



別紙目録

◎物件2の附属建物(符号1)内にある工場抵当法2条に該当する機械、器具

番号	名 称	製造元	型式	製造番号	製造年月
1	電気チェーンブロック	象印チェーンブロック(株)	FA	不明	不明
2	小型空気圧縮機	(株)日立産機システム	5.5P-9.5VP5	不明	不明
3	冷凍式エアドライヤー	オリオン機械(株)	RAX3J	不明	不明
4	パレタイザー	不明	不明	不明	不明

◎物件3の建物内にある工場抵当法2条に該当する機械、器具

番号	名 称	製造元	型式	製造番号	製造年月
1	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BP4	D-4266	2015
2	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2756	2017
3	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2759	2017
4	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2757	2017
5	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2758	2017
6	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350RX1	D-2008	2013
7	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4160	2017
8	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4165	2017
9	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	不明	不明
10	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4173	2017
11	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35KB3	不明	不明
12	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
13	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
14	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
15	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
16	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-3	2017.10

17	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-4	2017.10
18	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-6737-1	2017.10
19	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-2	2017.10
20	卓上ボール盤	日立工機(株)	BE-360A	390122	不明
21	タッピングボール盤	日立工機(株)	BT13SL	875003	不明
22	ロールベンダー	不明	不明	不明	不明
23	インバータ	三菱電機(株)	FR-S520-2.2K	不明	不明
24	真空材料吸引リフター	FEZER	VacuBoyVB100M-1500KG-V70	DE644610-1	2022
25	ベンディングマシン	(株)アマダ	HG8025	80258641	2017.10
26	ホイスト	日本ホイスト(株)	NHEY2.8MRV-01	A17090048	2017.9
27	シャーリングマシーン	コマツ産機(株)	SHS4X255	10417	1994.3
28	長尺材用多目的収納庫	(株)アマダ	AMS1048	10484052	2017.10
29	シャーリングマシーン	(株)アマダ	DCT-2565	25653286	2017.9
30	フロントゲージ	(株)アマダ	不明	不明	不明
31	AIR VACUUM CLEANER	真空産業(株)	W-1	169	不明
32	クレットパンチプレス機	(株)アマダ	EM-2510NT	不明	不明
33	12型切断機	(株)マキタ電機製作所	2412N	不明	不明
34	BELT GRANDER	(株)淀川電機製作所	YS-1N	17102503	不明
35	軽便グラインダー	日立工機(株)	NTG-150W	733	1980.10
36	セットプレス機	(株)アマダ	SP-30 II	30203311	1990
37	小型空気圧縮機	(株)日立製作所	PBD-5.5MNPA5	PJ072677	不明

物 件 明 細 書

令和 7年12月 8日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

1 不動産の表示

【物件番号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、3】

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

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 上山市金谷字原

地 番 798番3

地 目 宅地

地 積 1997.31平方メートル

2 所 在 上山市金谷字原 798番地3

家屋 番号 798番3

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 283.63平方メートル

(現況)

床 面 積 約180平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 162.00平方メートル

(工場抵当法2条による機械器具類の目録は、別紙目録のとおり)

(現況)

種 類 工場・倉庫

3 所 在 上山市金谷字原 798番地3

家屋 番号 798番3の2



物 件 目 録

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 416.00平方メートル

（工場抵当法2条による機械器具類の目録は、別紙目録のとおり）



別紙目録

◎物件2の附属建物(符号1)内にある工場抵当法2条に該当する機械、器具

番号	名 称	製造元	型式	製造番号	製造年月
1	電気チェーンブロック	象印チェーンブロック(株)	FA	不明	不明
2	小型空気圧縮機	(株)日立産機システム	5.5P-9.5VP5	不明	不明
3	冷凍式エアードライヤー	オリオン機械(株)	RAX3J	不明	不明
4	パレタイザー	不明	不明	不明	不明

◎物件3の建物内にある工場抵当法2条に該当する機械、器具

番号	名 称	製造元	型式	製造番号	製造年月
1	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BP4	D-4266	2015
2	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2756	2017
3	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2759	2017
4	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2757	2017
5	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2758	2017
6	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350RX1	D-2008	2013
7	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4160	2017
8	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4165	2017
9	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	不明	不明
10	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4173	2017
11	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35KB3	不明	不明
12	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
13	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
14	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
15	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
16	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-3	2017.10

17	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-4	2017.10
18	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-6737-1	2017.10
19	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-2	2017.10
20	卓上ボール盤	日立工機(株)	BE-360A	390122	不明
21	タッピングボール盤	日立工機(株)	BT13SL	875003	不明
22	ロールベンダー	不明	不明	不明	不明
23	インバータ	三菱電機(株)	FR-S520-2.2K	不明	不明
24	真空材料吸引リフター	FEZER	VacuBoyVB100M-1500KG-V70	DE644610-1	2022
25	ベンディングマシン	(株)アマダ	HG8025	80258641	2017.10
26	ホイスト	日本ホイスト(株)	NHEY2.8MRV-01	A17090048	2017.9
27	シャーリングマシン	コマツ産機(株)	SHS4X255	10417	1994.3
28	長尺材用多目的収納庫	(株)アマダ	AMS1048	10484052	2017.10
29	シャーリングマシン	(株)アマダ	DCT-2565	25653286	2017.9
30	フロントゲージ	(株)アマダ	不明	不明	不明
31	AIR VACUUM CLEANER	真空産業(株)	W-1	169	不明
32	クレットパンチプレス機	(株)アマダ	EM-2510NT	不明	不明
33	12型切断機	(株)マキタ電機製作所	2412N	不明	不明
34	BELT GRINDER	(株)淀川電機製作所	YS-1N	17102503	不明
35	軽便グラインダー	日立工機(株)	NTG-150W	733	1980.10
36	セットプレス機	(株)アマダ	SP-30Ⅱ	30203311	1990
37	小型空気圧縮機	(株)日立製作所	PBD-5.5MNPA5	PJ072677	不明

令和7年(ケ)第42号
令和7年 9月10日受理
令和7年11月27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 上山市金谷字原
 地 番 798 番 3
 地 目 宅地
 地 積 199.7.31 平方メートル

- 2 所 在 上山市金谷字原 798 番地 3
 家屋 番号 798 番 3
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 283.63 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 162.00 平方メートル

- 3 所 在 上山市金谷字原 798 番地 3
 家屋 番号 798 番 3 の 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 416.00 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	山形県上山市金谷字原798番地3				
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	☒ 建物所有者（Sメディカルシールド株式会社） ☐ その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
建物	物件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： ☐ 構造： ☒ 床面積：180㎡（概測） ※附属建物の公簿上の相違点については、「その他の事項」に記載				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 建物所有者（Sメディカルシールド株式会社） ☐ その他の者 上記の者が、本建物を事務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	「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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	山形県上山市金谷字原798番地3		
土地			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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	☐ 建物所有者 ☐ 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(Sメディカルシールド株式会社) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を工場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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地について、北東側で幅員約12.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。南東側の境界には、コンクリートの擁壁が設置されていて、物件1の土地の方が約1.2m低くなっている。南西側の境界には、コンクリートの塀が設置されている。また、北西側の境界にもコンクリートの塀が設置されているが、物件1の土地の方が約0.5m高くなっている。この地域には高低差があり、南東側から北西側にかけて、低くなっている。物件1の土地の境界については、明瞭になっている。
- 2 物件1の土地について、南側の角に1基、また、南西側の物件2の附属建物(符号1)の側にも1基、仮設の物置が設置されている。物件3の建物の西側には、スチール製の物置が1基あり、北側にはキュービクルが1基設置されている。仮設物置2基とスチール製の物置1基の中には、それぞれ目的外動産が置かれているが、Aによると、すべてSメディカルシールド株式会社の所有物であるとのこと。
- 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1の土地について、南側に、木製のパレット等の目的外動産が多数置かれているが、Aによると、すべてSメディカルシールド株式会社の所有物で、第三者の者は置いてはないとのこと。
- 5 物件1の土地にある定着物としては、樹木や生垣、ブロックの土留め、チェーンポール、電柱(Sメディカルシールド株式会社が建てたもの)とその支線等がある。
- 6 物件2の建物について、主である建物は、Sメディカルシールド株式会社が事務所として利用し占有している。第三者に貸している部分はない。現況では、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られない。なお、平成30年北西側の一部を減築し、改築を行っている。
- 7 物件2の建物の附属建物(符号1について)、登記上は種類が「工場」となっており、建物内にはクレーンをはじめとする機械等があるが、現在この建物内では製造作業は行っておらず、大半が倉庫として利用されていることから、現況の種類を「工場・倉庫」とした。なお、機械が置かれているため、工場抵当法上の工場に当たる範囲には加えた。
- 8 物件3の建物について、製造作業はすべてこの建物内で行われている。Aによると、工場内にある機械や器具等はすべてSメディカルシールド株式会社の所有物で、リース物件はないとのこと。また、建物内に第三者のものを置いたり、場所を貸したりはしていないとのこと。

(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 (土地建物所有者のS メディカルシールド株式 会社の代表者)	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の土地上に置いてある目的外動産は、すべてSメディカルシールド株式会社のものです。北側にある電柱は、Sメディカルシールド株式会社が建てたものです。 3 物件2の建物について、主である建物はSメディカルシールド株式会社が事務所として利用し占有しています。第三者に貸してはいません。事務所内にある目的外動産はすべてSメディカルシールド株式会社のものです。 4 物件2と3の建物について、いずれも雨漏り等の支障のある箇所はありません。 5 物件2の建物の附属建物(符号1)については、登記上は「工場」になっていますが、現在製造作業では利用していません。主に倉庫として利用していますが、クレーン等の機械は置いてあるので、工場として利用することはできます。 6 物件3の建物について、工場内にある機械・器具はすべてSメディカルシールド株式会社所有のもので、リース物件はなく、工場内に第三者のものを置いてはいません。
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及び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、建物所有者(Sメディカルシールド株式会社)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
7年9月18日 (木) : : :	山形地方法務局	山形地方法務局に対して全部事項証明書等交付申請書を発送する。(受理日 10月2日)
7年10月21日 (火) 14:30-14:40	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、建物外観確認、境界確認、占有調査
7年10月30日 (木) : : :	執行官室	Sメディカルシールド株式会社に通知を出す。
7年11月10日 (月) 13:30-16:45	物件所在地	現況調査、建物立入調査、占有確認、目的外動産確認、電柱確認、仮設物置調査、工場内機械・器具等の調査を行う。評価人同行あり。立会いしたAから聴取する。

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

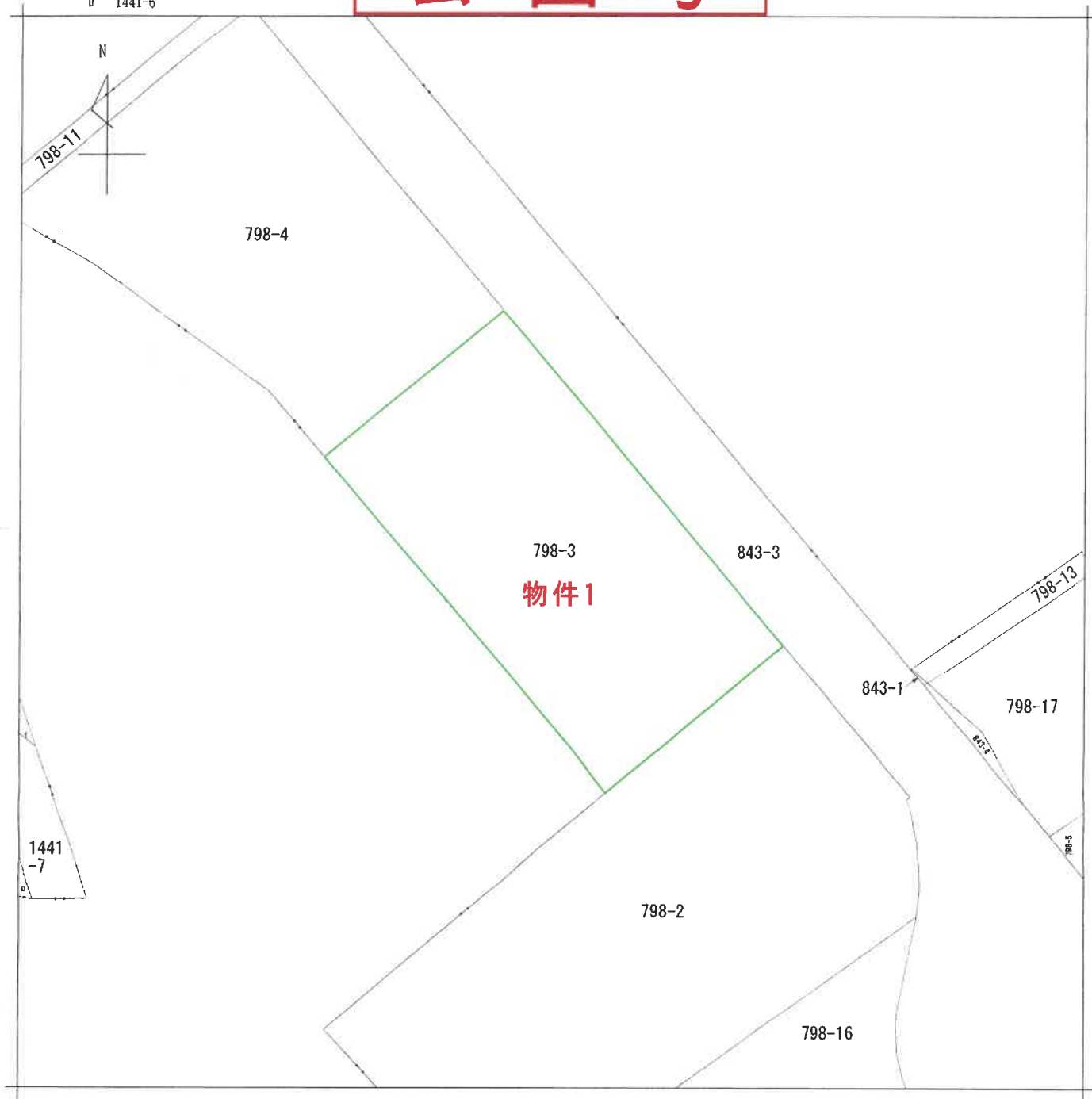
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

写 図 公

イ 1441-5
ロ 1441-6



(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	上山市金谷字原				地番	798番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					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9月30日
山形地方方法務局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和61年2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7年9月30日 山形地方方法務局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

210783

1. 地籍調査路線 798-1・後・新

地 積 測 量 図

地 番	798-3 798-1
土地の所在	上山市金谷字原

座標求積表 (座標法)

地番：798-3

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
10	910.655	1107.005	-61.602	-68193.722010
11	868.868	1139.807	-48.650	-55451.610550
12	862.005	1144.732	12.907	14775.055924
100	881.775	1170.519	68.465	80139.583335
99	930.470	1133.148	28.880	32725.314240
合計				3994.620939
面積				1997.3104695
地積				1997.31㎡

*使用機種：SEIKO-9100 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum \{Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})\} / 2 \quad i=1, 2, 3, \dots, N$



字 金 谷 神

843-3

798-3

798-4

798-2

1534-3

境界符号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	ブラミチック杭
③	木杭
④	木バ イ キ
⑤	構造物
⑥	その他

吉原清水

1525-2

860-1

作成者

(昭和61年 / 月 / 6日作成)

嘱託者

縮尺 1/500

7 日 登記

用公

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30日 山形地方方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号: 2-3

(1.1)

士金運合會用紙)

平成1年8月10日登記

(日期至12)

作者

年 8 月 6 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請中

縮尺 $\frac{1}{500}$

(田良案)

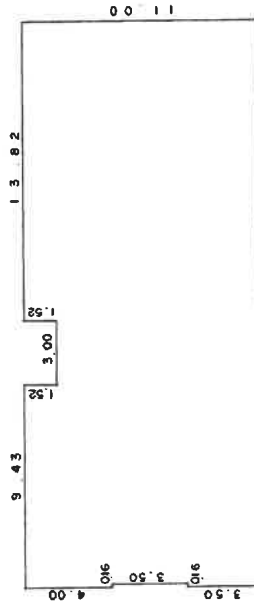
字 吉 原 清 水

A 3 判→A 4 判に縮小

積面床

$$\begin{array}{r} 26.25 \times 1.00 = 26.2500 \\ - (3.00 \times 1.52) = 4.5600 \\ \hline - (3.50 \times 0.16) = 0.5600 \\ \hline 26.2500 \\ 26.2500 \end{array}$$

2625



道路略

略

798-4

798 - 2

1534 - 3

1525 - 2

1-098

建 物 面 积
各 阶 平 面 图

798番3

家屋番号

圖面階各

913255

~~168046~~

上山市金谷字原798番地3

建物の所在

登記年月日：平成24年11月29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30日 山形地方方法務局

登記官

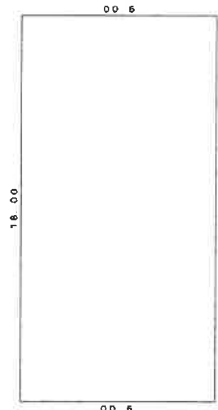
各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号 798番3

建物の所在 上山市金谷字原798番地3

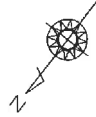
附属建物 (符号1)



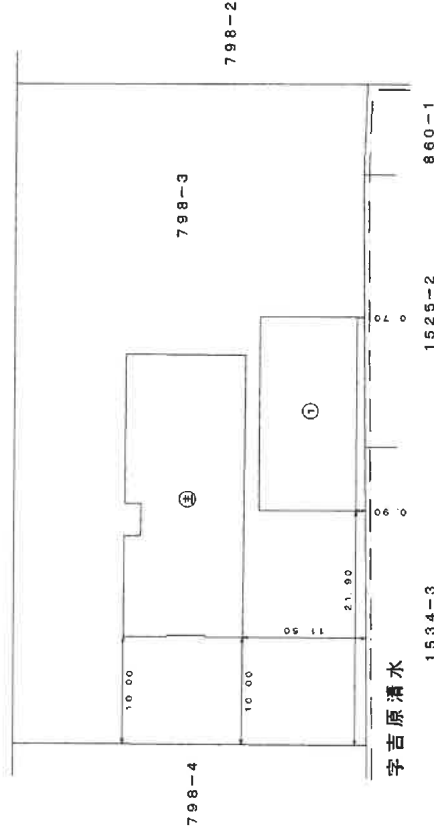
求積表

18.00 × 9.00 = 162.0000

床面積 162.00 m²



843-3
道 路



字吉原清水

作成者

11月27日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

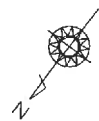
A 3 判→A 4 判に縮小

ଉତ୍କଳ ବିଜ୍ଞାନ

請求番号：2-4

建 物 面 面
各 階 平 圖

家屋番号	798番3の2
建物の所在	上山市金谷字原798番3の2



16.00

26.00

00.92

求積表

$$16.00 \times 26.00 = 416.0000$$

床面積 416.00 m²

798-2

798-3

798-4

字原	字吉原清水
----	-------

1534-3

1525-2

860-1

作成者

1 日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

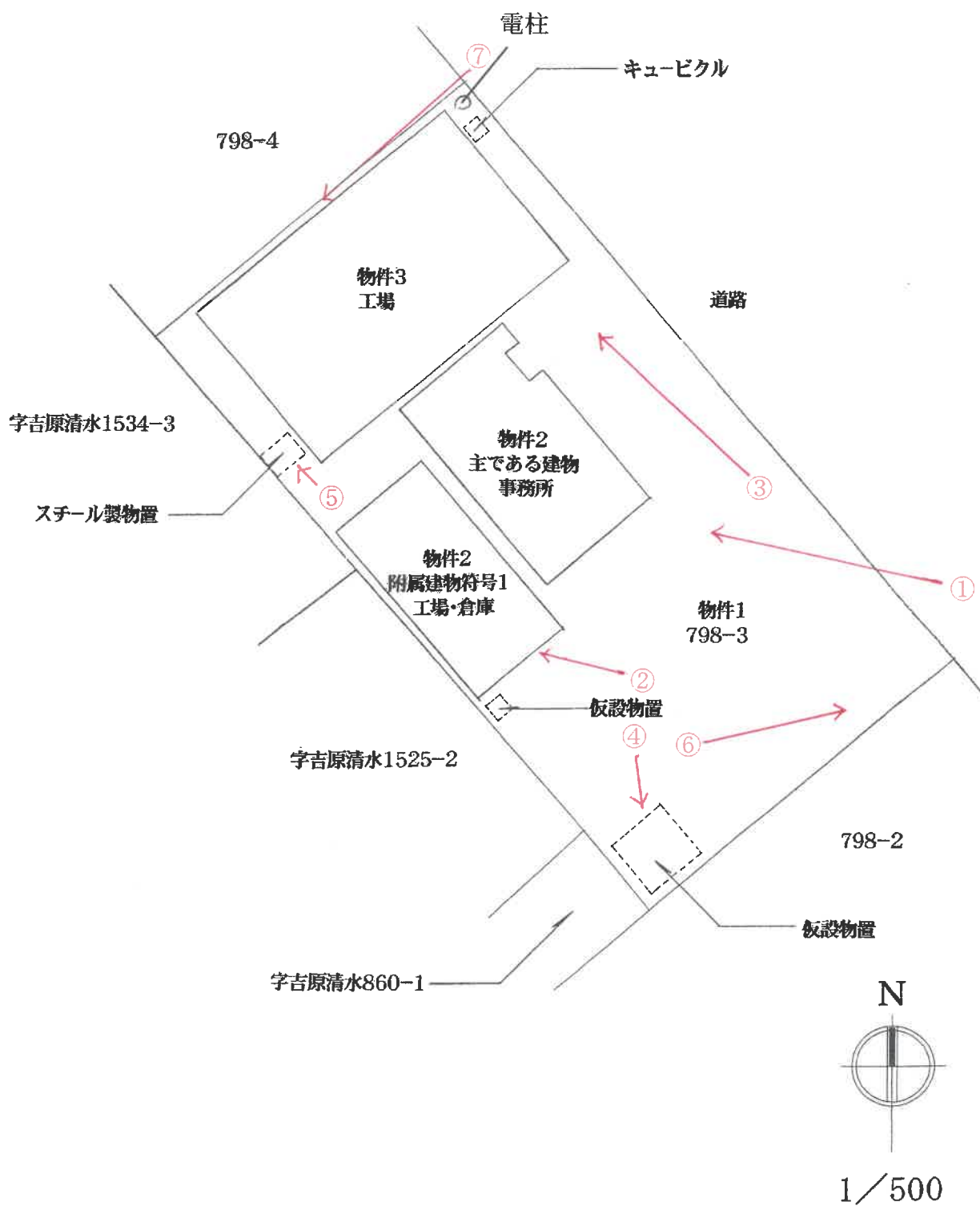
人
體
中

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

土地建物位置関係図

物件 1～3

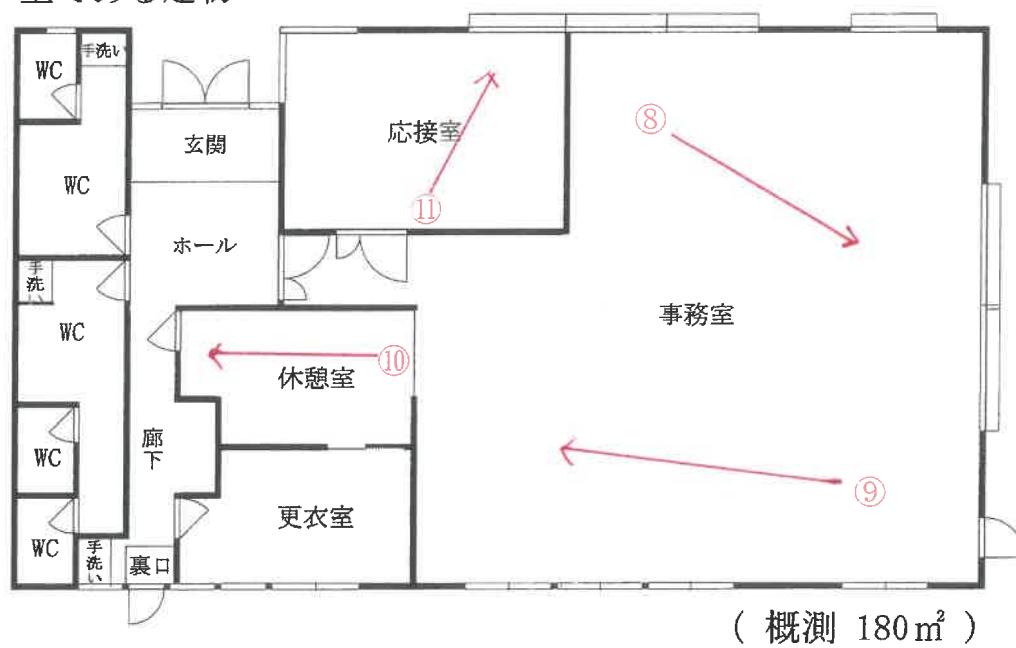


凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建 物 間 取 図

物件 2

主である建物



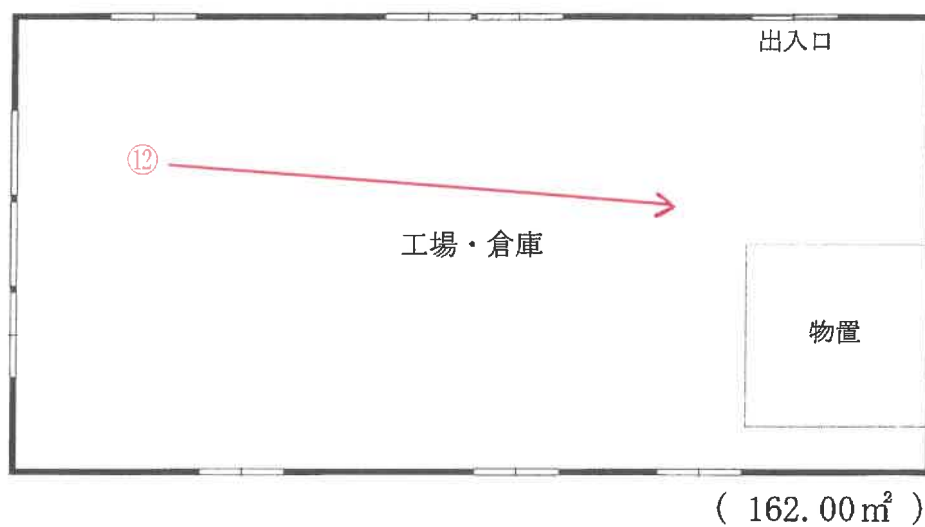
凡例 : 写真撮影位置方向○ →

(13 枚目)

建 物 間 取 図

物件 2

附属建物 符号1

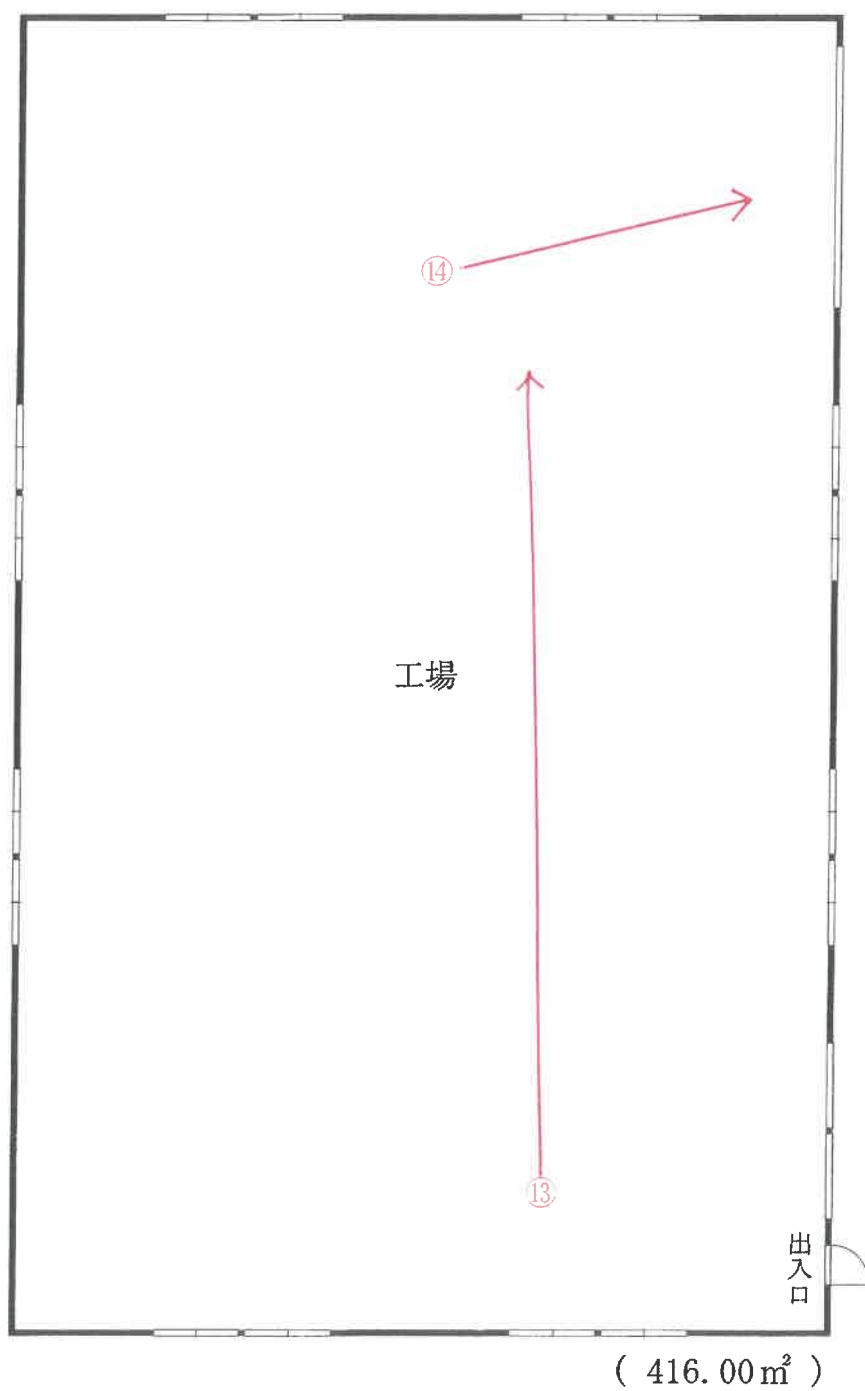


凡例 : 写真撮影位置方向○→

(14 枚目)

建 物 間 取 図

物件 3



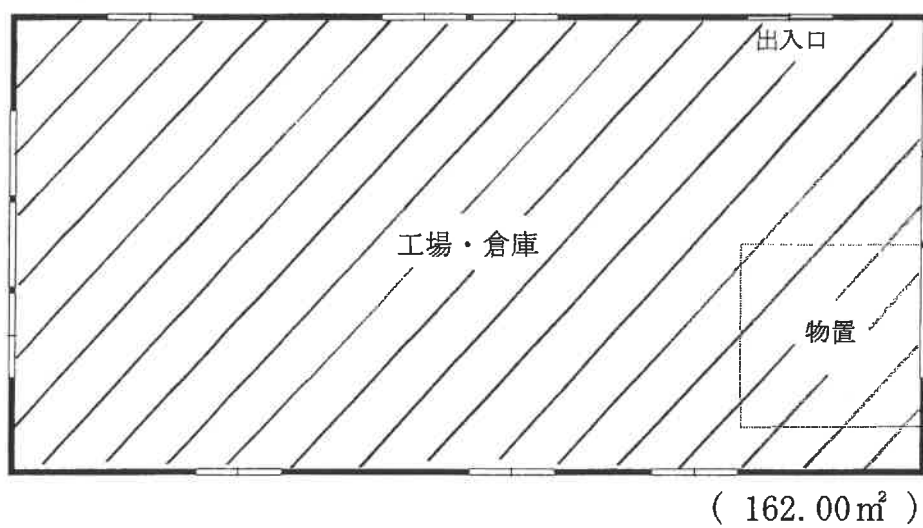
凡例 : 写真撮影位置方向○————→

(15 枚目)

工場抵当法上の工場に当たる範囲

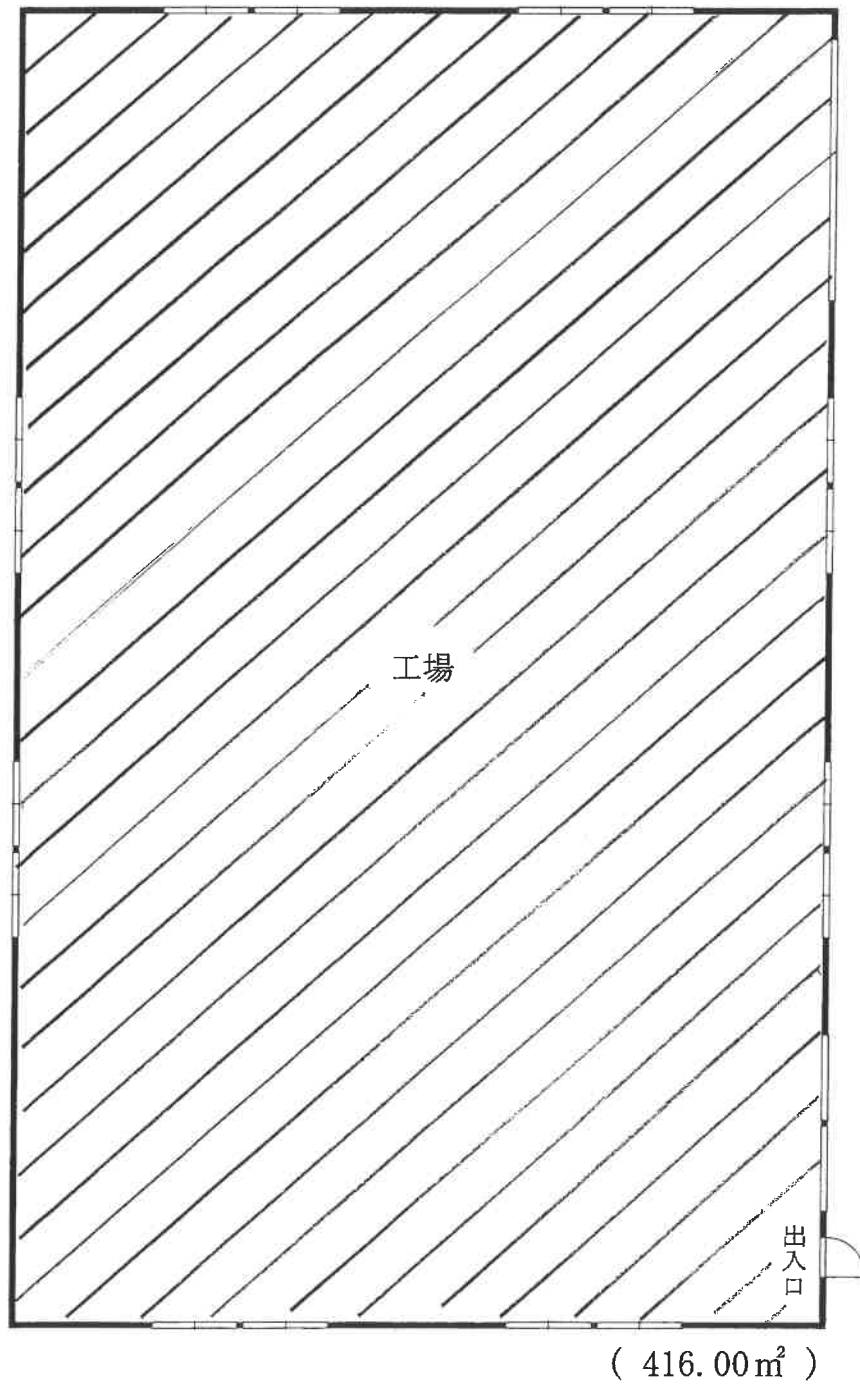
物件 2

附属建物 符号1



工場抵当法上の工場に当たる範囲

物件 3



機械器具配置図

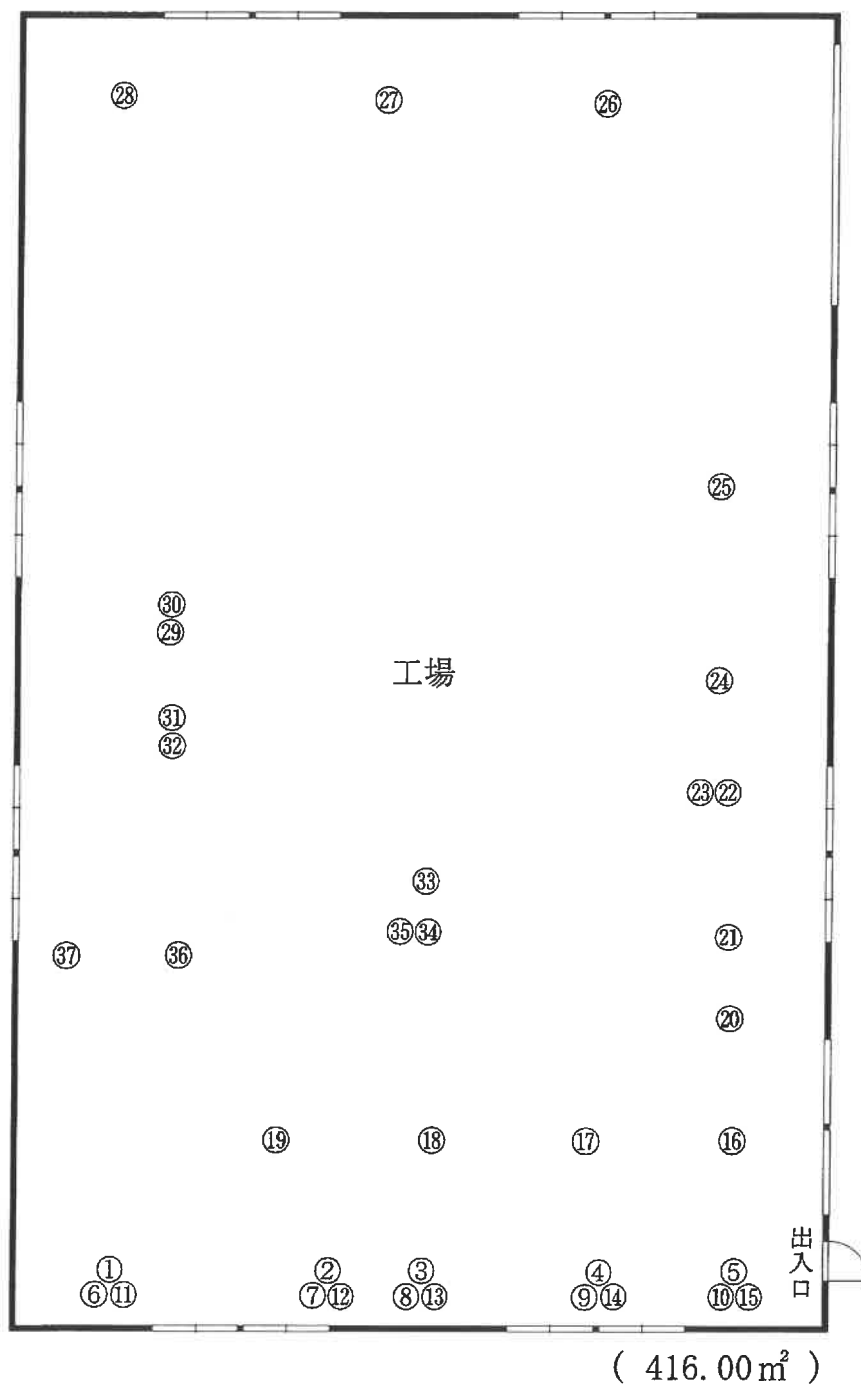
物件 2

附属建物 符号1



機械器具配置図

物件 3



◎物件2の附属建物(符号1)内にある工場抵当法2条に該当する機械、器具（※別紙「機械、器具の配置図」のとおり）

番号	名 称	製造元	型式	製造番号	製造年月
1	電気チェーンブロック	象印チェーンブロック(株)	FA	不明	不明
2	小型空気圧縮機	(株)日立産機システム	5.5P-9.5VP5	不明	不明
3	冷凍式エアードライヤー	オリオン機械(株)	RAX3J	不明	不明
4	パレタイザー	不明	不明	不明	不明

◎物件3の建物内にある工場抵当法2条に該当する機械、器具（※別紙「機械、器具の配置図」のとおり）

番号	名 称	製造元	型式	製造番号	製造年月
1	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BP4	D-4266	2015
2	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2756	2017
3	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2759	2017
4	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2757	2017
5	TIG溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2758	2017
6	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350RX1	D-2008	2013
7	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4160	2017
8	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4165	2017
9	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	不明	不明
10	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4173	2017
11	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35KB3	不明	不明
12	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
13	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
14	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
15	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
16	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-3	2017.10

17	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-4	2017.10
18	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-6737-1	2017.10
19	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-2	2017.10
20	卓上ボール盤	日立工機(株)	BE-360A	390122	不明
21	タッピングボール盤	日立工機(株)	BT13SL	875003	不明
22	ロールベンダー	不明	不明	不明	不明
23	インバータ	三菱電機(株)	FR-S520-2.2K	不明	不明
24	真空材料吸引リフター	FEZER	VacuBoyVB100M-1500KG-V70	DE644610-1	2022
25	ベンディングマシン	(株)アマダ	HG8025	80258641	2017.10
26	ホイスト	日本ホイスト(株)	NHEY2.8MRV-01	A17090048	2017.9
27	シャーリングマシーン	コマツ産機(株)	SHS4X255	10417	1994.3
28	長尺材用多目的収納庫	(株)アマダ	AMS1048	10484052	2017.10
29	シャーリングマシーン	(株)アマダ	DCT-2565	25653286	2017.9
30	フロントゲージ	(株)アマダ	不明	不明	不明
31	AIR VACUUM CLEANER	真空産業(株)	W-1	169	不明
32	クレットパンチプレス機	(株)アマダ	EM-2510NT	不明	不明
33	12型切断機	(株)マキタ電機製作所	2412N	不明	不明
34	BELT GRANDER	(株)淀川電機製作所	YS-1N	17102503	不明
35	軽便グラインダー	日立工機(株)	NTG-150W	733	1980.10
36	セットプレス機	(株)アマダ	SP-30 II	30203311	1990
37	小型空気圧縮機	(株)日立製作所	PBD-5.5MNPA5	PJ072677	不明

写真①(物件 2 建物外観)



写真②(物件 2 附属建物外観)



写真③(物件3 建物外観)



写真④(物件1 仮設物置)



写真⑤(物件1 仮設物置)



写真⑥(物件1 目的外動産)



写真⑦(物件1 北西側境界付近)



写真⑧(物件2 事務室内)



写真⑨(物件 2 事務室内)



写真⑩(物件 2 休憩室)



写真⑪(物件 2 応接室)



写真⑫(物件 2 附属建物内部)



(27 枚目)

写真⑬(物件 3 建物内部)



写真⑭(物件 3 建物内部)



令和 7 年（ケ）第 42 号
令和 7 年 11 月 10 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 日 評 価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
安孫子 直樹

第1. 評価額

一括価格	
金 30,670,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,010,000円
物件2（建物）	金 4,990,000円
物件3（建物）	金 15,110,000円
工場抵当法第2条に該当する 機械、器具	金 2,560,000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合計価格である。
- 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 地目 地積	上山市金谷字原 798 番 3 宅地 1997.31 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上山市金谷字原 798 番地 3 798 番 3 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 283.63 m ²	概測 180 m ² 上記以外はほぼ同左
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 162.00 m ²	工場・倉庫 上記以外はほぼ同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上山市金谷字原 798 番地 3 798 番 3 の 2 工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 416.00 m ²	ほぼ同左
番号	特記事項		
2, 3	物件 2 附属建物符号 1 及び物件 3 の建物内には、工場抵当法 2 条に該当する次頁以降に記載の機械、器具が存在する。また、工場抵当法上の工場に当たる範囲は、上記両建物全体と認めた。		

◎ 物件 2 附属建物内にある工場抵当法 2 条に該当する機械、器具

(別添 「機械、器具の配置図」を参照のこと)

番号	名称	製造元	型式	製造番号	製造年月
①	電気チェーンフック	象印チェーンフック(株)	FA	不明	不明
②	小型空気圧縮機	(株)日立産機システム	5.5P-9.5VP5	不明	不明
③	冷凍式エアードライヤー	利和機械(株)	RAX3J	不明	不明
④	パレタイザー	不明	不明	不明	不明

数量は各 1 台

◎ 物件 3 建物内にある工場抵当法 2 条に該当する機械、器具

(別添 「機械、器具の配置図」を参照のこと)

番号	名称	製造元	型式	製造番号	製造年月
①	TIG 溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BP4	D-4266	2015
②	TIG 溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2756	2017
③	TIG 溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2759	2017
④	TIG 溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2757	2017
⑤	TIG 溶接機電源	パナソニック(株)	YC-300BZ3	N-2758	2017
⑥	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350RX1	D-2008	2013
⑦	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4160	2017
⑧	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4165	2017
⑨	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	不明	不明
⑩	半自動溶接機	パナソニック(株)	YD-350VR1	G-4173	2017
⑪	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35KB3	不明	不明
⑫	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
⑬	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
⑭	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明

⑮	WIRE FEEDER	パナソニック(株)	YW-35DG2	不明	不明
⑯	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-3	2017. 10
⑰	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-4	2017. 10
⑱	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-6737-1	2017. 10
⑲	低床式リフトテーブル	(株)河原	K-2012	T2-8737-2	2017. 10
㉔	卓上ボール盤	日立工機(株)	BE-360A	390122	不明
㉕	タッピングボール盤	日立工機(株)	BT13SL	875003	不明
㉖	ロールベンダー	不明	不明	不明	不明
㉗	インバータ	三菱電機(株)	FR-S520-2. 2K	不明	不明
㉘	真空材料吸引リフター	FEZER	VacuBoyVB100M-1500KG-V70	DE644610-1	2022
㉙	ペンディングマシン	(株)アマダ	HG8025	80258641	2017. 10
㉚	ホイスト	日本ホイスト(株)	NHEY2. 8MRV-01	A17090048	2017. 9
㉛	シャーリングマシン	コマツ産機(株)	SHS4X255	10417	1994. 3
㉜	長尺材用多目的収納庫	(株)アマダ	AMS1048	10484052	2017. 10
㉝	シャーリングマシン	(株)アマダ	DCT-2565	25653286	2017. 9
㉞	フロントゲージ	(株)アマダ	不明	不明	不明
㉟	AIR VACUUM CLEANER	真空企業(株)	W-1	169	不明
㊱	タレットハンチプレス機	(株)アマダ	EM-2510NT	不明	不明
㊲	12 型切断機	(株)マキタ電機製作所	2412N	不明	不明
㊳	BELT GRINDER	(株)淀川電機製作所	YS-1N	17102503	不明
㊴	軽便グラインダー	日立工機(株)	NTG-150W	000733	1980. 10
㊵	セットプレス機	(株)アマダ	SP-30 II	30203311	1990
㊶	小型空気圧縮機	(株)日立製作所	PBD-5. 5MNPA5	PJ072677	不明

数量は各 1 台

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）

位 置 ・ 交 通	JR 奥羽本線 茂吉記念館前駅 南東方 約 850m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般国道 13 号の西側背後に工場、営業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 工業専用地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第 22 条指定地域 特になし
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	1,997.31 m ² (登記) 間口 約 62.5m、奥行 約 32.5m ほぼ長方形地 中間画地 ほぼ平坦地
接 面 道 路	北東側 約 12.5m 舗装市道 0～約 0.8m 高く接面 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1 の土地所有者が物件 2,3 建物の敷地として使用し占有している。 目的外建物 なし 南東側 工場、南西側 畑、北西側 工場	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり、ガス配管 なし、下 水 道 あり ※ 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でき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。	

特 記 事 項	土壌汚染の可能性：本物件について土壌汚染対策法 6 条 1 項に基づく要措置区域及び同法 11 条 1 項に基づく形質変更時要届出区域の指定は無く、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出もない。但し、土壌汚染の有無は指定調査機関などの専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。 埋蔵文化財の有無：本物件は文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 地下埋設物の有無：現地調査、地歴調査等による限りにおいて、地下埋設物が存在する可能性は低いですが、詳細な調査を行ったものではなく確定はできない。 土砂災害防止法による規制：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定はいずれも無い。 その他：① 物件 1 の土地には、目的外動産である仮設物置が 2 基及び同スチール製物置が 1 基存在する。 ② 物件 1 の土地には、樹木、生垣、チェーンポール等が定着しており、また電柱が 1 本設置されている。 ③ 上山市洪水ハザードマップによれば、本件土地は洪水浸水想定区域[浸水深 0.5m 未満(一部浸水深 0.5～3.0m 未満)]内にある。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件 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(登記記載) : 平成 1 年 7 月 5 日新築 経 過 年 数 : 36 年 経済的残存耐用年数: 5 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング ほか 天 井 : ボード貼 内 壁 : ビニールクロス貼 床 : タイルカーペット敷・畳敷 ほか 設 備 : 電気・給水・排水・冷暖房・ガス・換気 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続あり 下 水 道 : 建物接続あり 都市ガス : 建物接続なし (LP ガス使用)
床面積（現況）	180 m ² (概測) ※. 平成 30 年に北西側一部を減築し、改築を行っている。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : 事務所 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	普通（外壁に損傷・剥離等が見られるが、平成 30 年の改築時に内装や水回り等をリフォームしている。）
建物の利用状況	本建物を建物所有者が事務所として使用し占有している。
特 記 事 項	本建物について、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。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成 24 年 11 月 5 日新築 経 過 年 数 : 13 年 経済的残存耐用年数: 10 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 角波鉄板 天 井 : 表し 内 壁 : ボード貼 床 : コンクリート 設 備 : 電気・防犯 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続なし 下 水 道 : 建物接続なし 都市ガス : 建物接続なし (ガス不使用)
床面積 (現況)	162.00 m ² (登記)
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 工場・倉庫 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本建物を建物所有者が工場・倉庫として使用し占有している。
特 記 事 項	① 建物内には本文 P3 に記載した工場抵当法 2 条に該当する機械、器具が存在する。(別添機械、器具配置図を参照のこと)なお、本建物全体を工場抵当法上の工場に当たる範囲と認めた。 ② 上山市消防本部への照会によれば、消防法に基づく立入検査の実施経歴はないとのことである (物件 3 も同様)。

(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(登記記載) : 平成 30 年 1 月 10 日新築 経 過 年 数 : 約 8 年 経済的残存耐用年数 : 20 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 鉄板系サイディング 天 井 : 断熱シート貼 内 壁 : 表し 床 : コンクリート 設 備 : 電気・高圧受電・冷暖房・換気・防犯 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続なし 下 水 道 : 建物接続なし 都市ガス : 建物接続なし (ガス不使用)
床面積 (現況)	416.00 m ² (登記)
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 工場 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本建物を建物所有者が工場として使用し占有している。
特 記 事 項	① 建物内には本文 P3, 4 に記載した工場抵当法第 2 条の機械、器具が存在する。(別添機械、器具配置図を参照のこと) なお、本建物全体を工場抵当法上の工場に当たる範囲と認めた。 ② 本建物の北角外側にキュービクルが設置されている。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,100	1.0	1,997.31	1.0	22,170,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 上山(県)9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
(百円未満四捨五入)

$$11,200 \text{ 円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/101 = 11,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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: 補正なし

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の各格差を
考慮し、+1%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：格差なし

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率: 補正なし

② 建物価格（物件 2, 3）

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2 主である建物	180,000	180	0.11	3,560,000
2 附属建物符号 1	120,000	162.00	0.30	5,830,000
物件 2 合計				9,390,000
3	170,000	416.00	0.50	35,360,000

ア．再 調 達 原 価：目的建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ．現況延床面積：物件 2 主である建物については概測面積、物件 2 附属建物及び物件 3 の建物については登記面積を採用した。

ウ．現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

物件 2 主である建物

- ・ 経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 10%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 5 年 ÷ (経過年数 36 年 + 経済的残存耐用年数 5 年)] } × (1 - 観察減価率 0.1)
= 0.11

物件 2 附属建物符号 1

- ・ 経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率 30%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 10 年 ÷ (経過年数 13 年 + 経済的残存耐用年数 10 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.30

物件 3

- ・ 経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 20 年、観察減価率 30%、残価率 0%
- ・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 20 年 ÷ (経過年数 8 年 + 経済的残存耐用年数 20 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.50

③ 機械、器具の価格

機械、器具価格の算定にあたっては、市役所備付けの償却資産課税台帳兼評価調書及び償却資産種類別明細書に記載のある価格を基に、残存耐用年数や中古機械市場の動向等を考量して基礎となる価格を求めた。

(物件 2)

物件 2 附属建物符号 1 内に存する機械、器具は全て、経済的耐用年数を満了しており市場価値がないものと判断した。

(物件 3)

番号	名称	基礎となる価格（円）
②④	真空材料吸引リフター	630,000
②⑤	ベンディングマシン	2,070,000
②⑧	長尺材用多目的収納庫	500,000
②⑨	シャーリングマシン	900,000
③②	タレットパンチプレス機	2,000,000
合計		6,100,000

※1. 上記番号は、本文 P3, 4 に記載のある機械、器具の番号である。

※2. 上記以外の機械、器具については、経済的耐用年数を満了しており市場価値がないものと判断した。

※3. 上記以外の機械、器具を含め、建物内に存する機械、器具については特殊で汎用性が低いものが多く、また、重量の機械、器具も多いため処分、搬出等を行う場合には相当な費用が発生することに留意が必要である。

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

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	22,170,000	0.45 (物件2の負担)	0.25	法定地上権	2,490,000 (a)
1	22,170,000	0.55 (物件3の負担)	0.05	敷地占有利益	610,000 (b)
物件1 合計					3,100,000
2に 附随	上記 (a)				2,490,000
3に 附随	上記 (b)				610,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲

目的建物及び目的外建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。なお、査定に当たっては、各建物の建築面積を基礎とした加重平均割合を重視しつつ、土地利用の現況をも考慮して査定した。

ウ. 土地利用権等割合

土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有 減価 補正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	22,170,000	－ 3,100,000		0.7	0.6	8,010,000
2	9,390,000	＋ 2,490,000	1.0	0.7	0.6	4,990,000
3	35,360,000	＋ 610,000	1.0	0.7	0.6	15,110,000
機械 器具	6,100,000 (1③)	－	－	0.7	0.6	2,560,000
一 括 価 格 (合計)						30,670,000

ウ．占有減価補正：補正なし

エ．市場性修正率：特殊用途（工場）物件であること、汎用性が低く、また作動状態が不明確な機械、器具の存在等を考慮した。

オ．競売市場修正率：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。

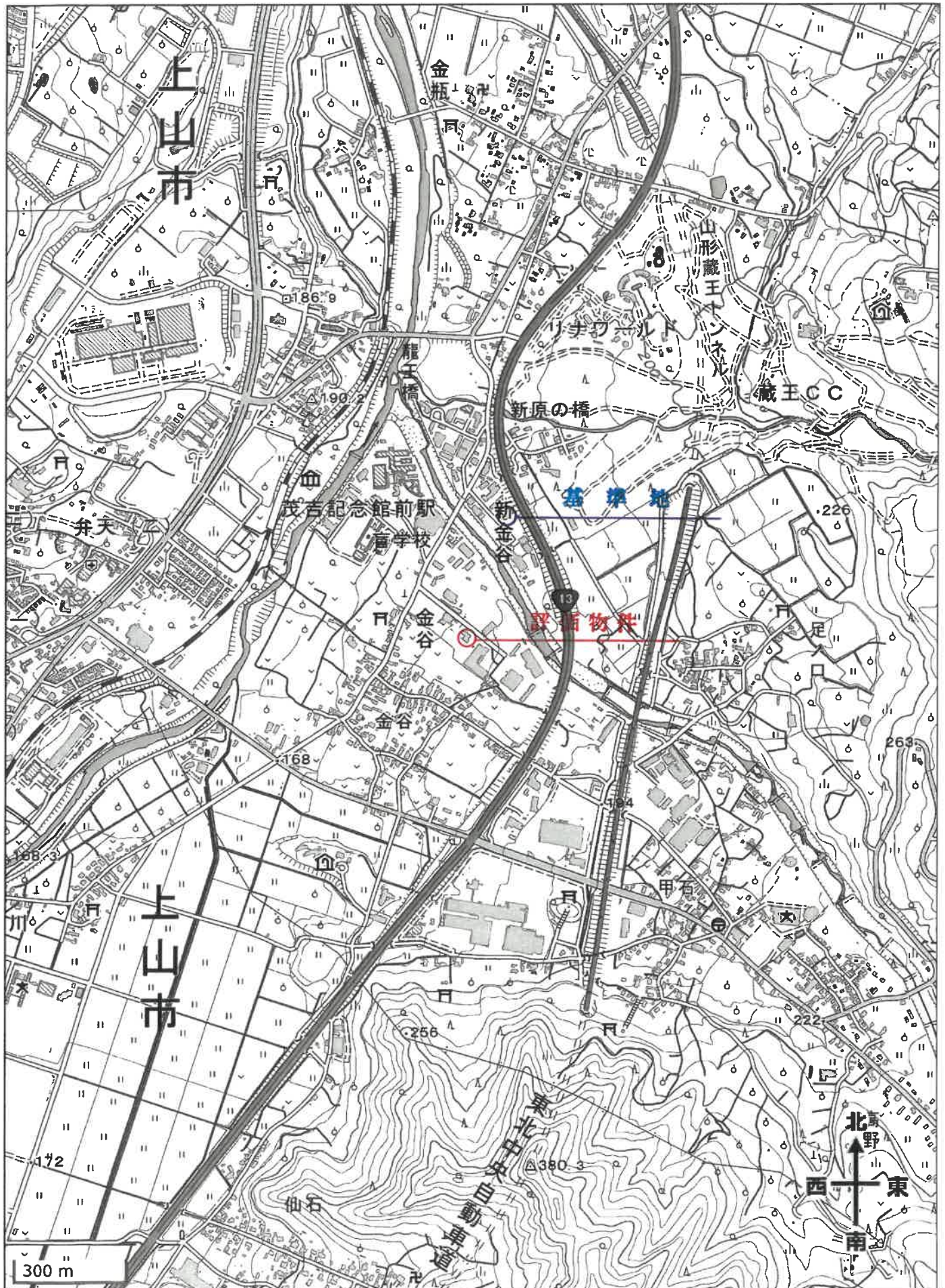
第6. 参考価格資料

地価公示価格等	地価調査
基準地番号	上山(県)9-1
調査基準日	令和7年7月1日
所在及び地番	山形県上山市新金谷 825 番 7 外 5 筆
住居表示	—
用途区分	工業地
交通施設、距離	国道 13 号、600m
価格(円/㎡)	11,200(円/㎡)
対前年変動率(%)	0.9%
地積(㎡)	1,656(㎡)
形状(間口：奥行)	台形(1.0：1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、S(鉄骨造)5F
利用現況	事務所兼倉庫
給排水等状況	—・水道・—
周辺の土地利用現況	中小の工場、倉庫が建ち並ぶ工業地域
前面道路の状況	南西 9.0m 市区町村道
その他の接面道路	—
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	工業専用地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	—

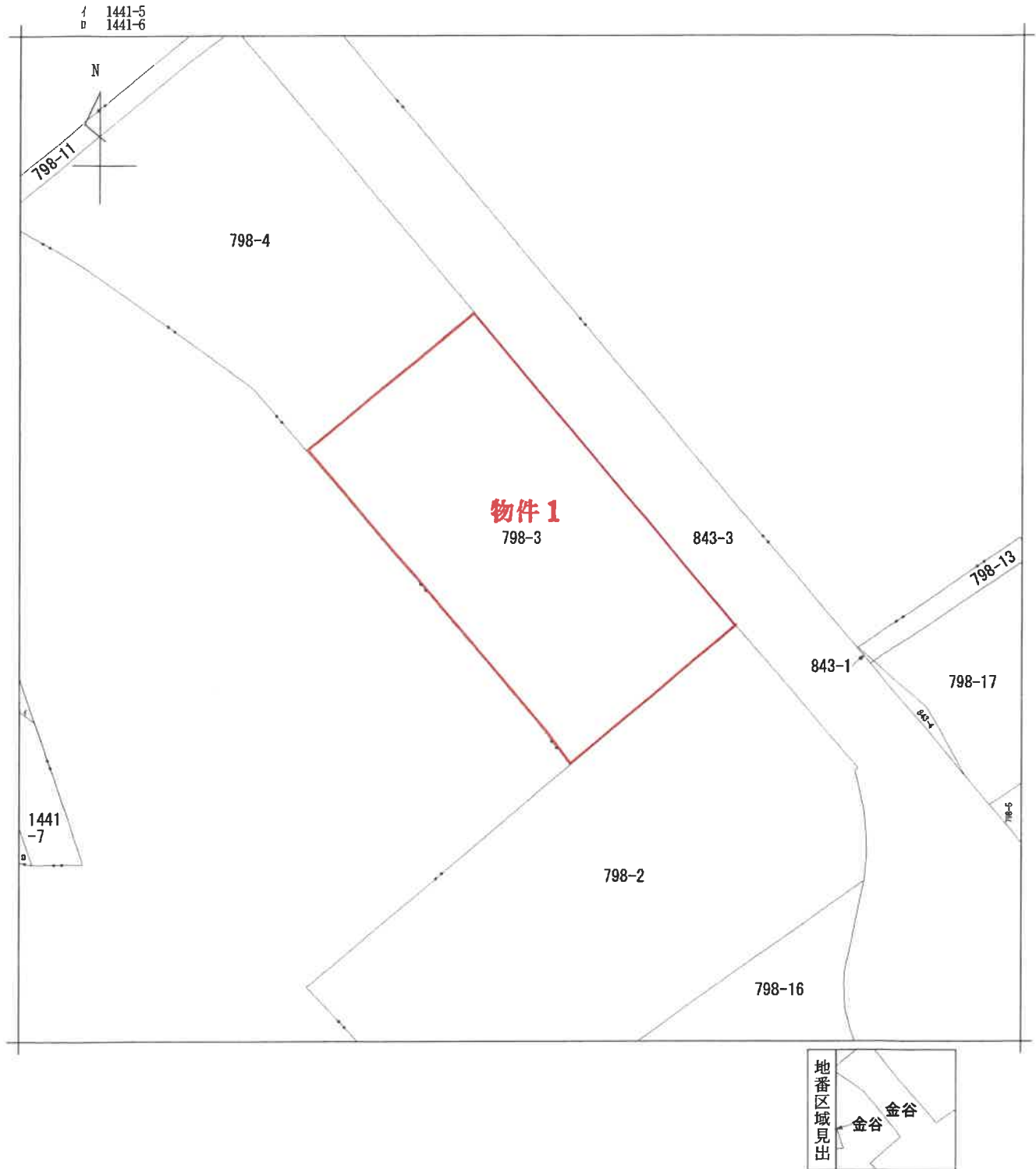
第7. 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図
- 7 機械、器具配置図

以上



公 図 写



請 求 部 分	所 在	上山市金谷字原				地 番	798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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

登記年月日：昭和61年2月7日

1.表品と明細 第798-1.8.新

地積測量図

210783

地番 ⑦ 798-3
798-1

土地の所在 上山市金谷字原



座標求積表 (座標法)

地番：798-3

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
10	910.655	1107.005	-61.602	-68193.722010
11	868.868	1139.807	-48.650	-55451.610550
12	862.005	1144.732	12.907	14775.055924
100	881.775	1170.519	68.465	80139.583335
99	930.470	1133.148	28.880	32725.314240

合計 3984.620939
面積 1987.3104695
地積 1987.31㎡

*使用機器：SEIKO-9100 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum (Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})) / 2$ $i=1, 2, \dots, N$

字 金 谷 神

843-3

⑦ 798-3

⑧ 798-2

境界符号	境界線の種類
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭
⑥	杭
⑦	スバイキ
⑧	構造物
⑨	その他

青原清水

1525-2

860-1

作成者

(昭和61年/月/6日作成)

嘱託者

縮尺 1/500

昭和61年2月7日登記

次頁に図面に關する変更内容を示す。

建物図面
各階平面図

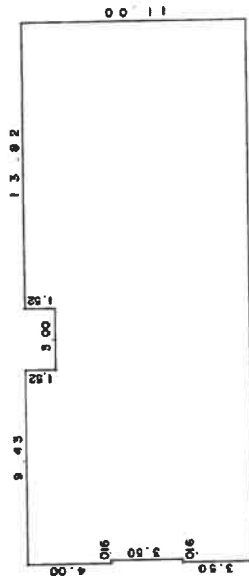
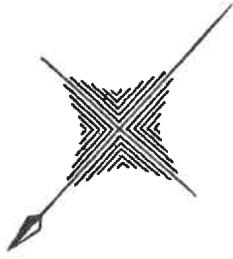
家屋番号
798番3

建物の所在
上山市金谷字原798番地3

各階平面図

913255

046891



床面積

$26.25 \times 11.00 = 288.7500$
 $-(3.00 \times 1.52) = 4.5600$
 $-(3.50 \times 0.16) = 0.5600$
 $288.7500 - 4.5600 - 0.5600 = 283.6300$
 283.6300 m^2

道路

798-2

798-3

798-4

850-1

1525-2

1534-3

字吉原清水

(日産紙)

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)

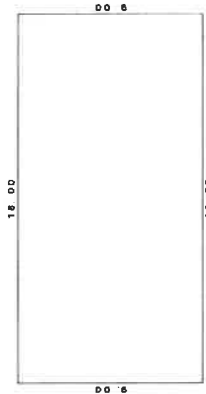
平成11年8月10日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	798番3
建物の所在	上山市金谷字原798番地3

各階平面図

附属建物 (符号1)



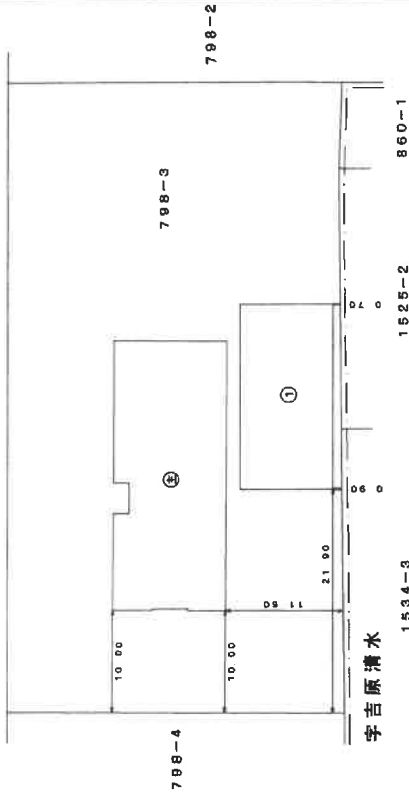
求積表

18.00 × 9.00 = 162.0000

床面積 162.00 m²



843-3
道路



作成者

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成30年2月13日

各階平面図
建物図面
各階平面図

家屋番号	798番3の2
建物の所在	上山市金谷字原798番地3

16.00

26.00

00.00

00.00

16.00

00.00

00.00

00.00

843-3
道路

798-2

798-3

798-4

1534-3

1525-2

860-1

0.70

0.70

0.70

0.70

字原

宇吉原清水

求積数

36.00 × 26.00 = 416.0000

床面積 416.00 m²

作成者

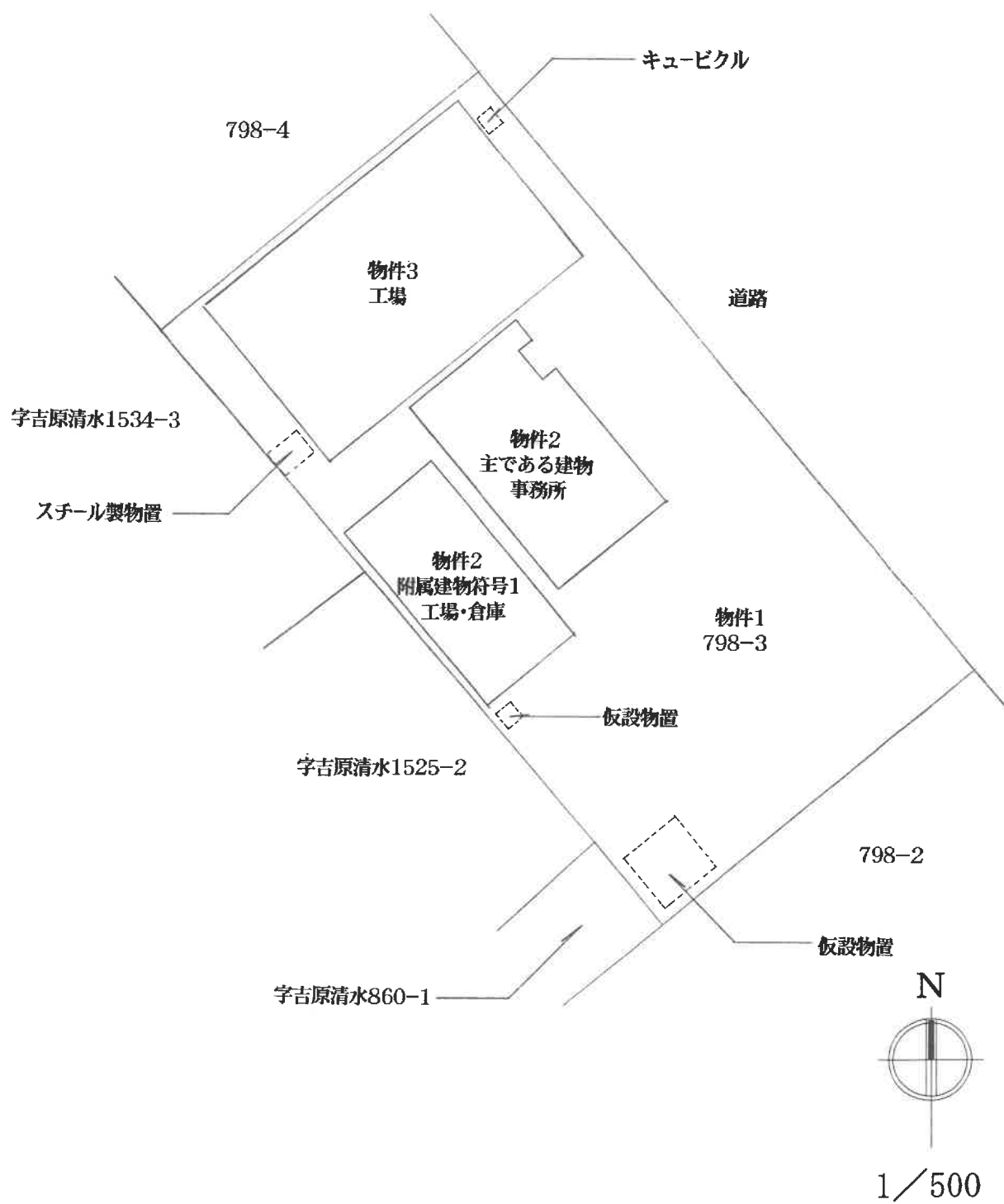
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物配置図

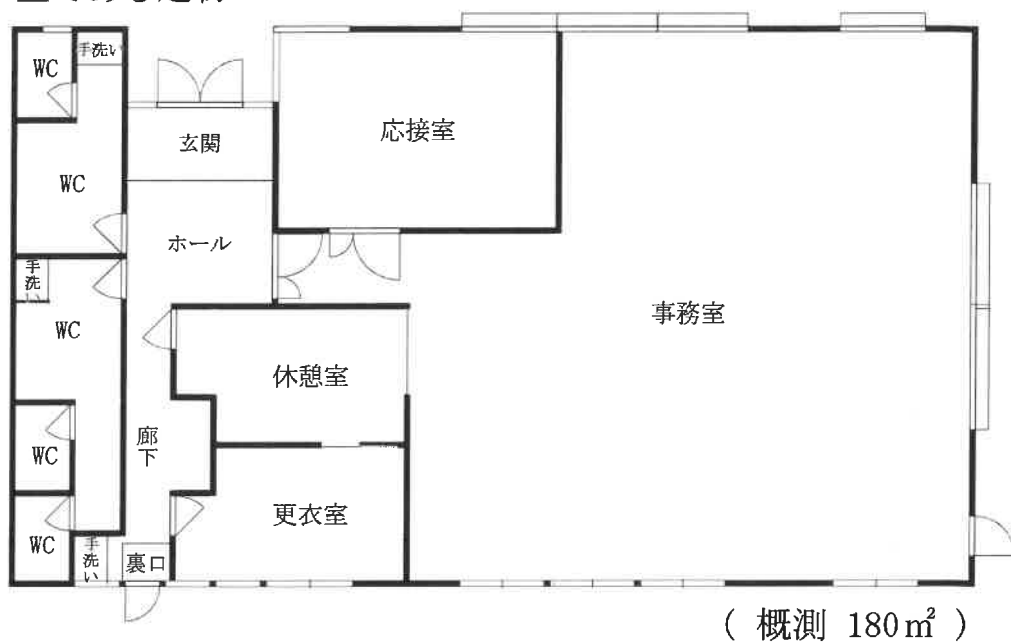
物件 1～3



建 物 間 取 図

物件 2

主である建物



建 物 間 取 図

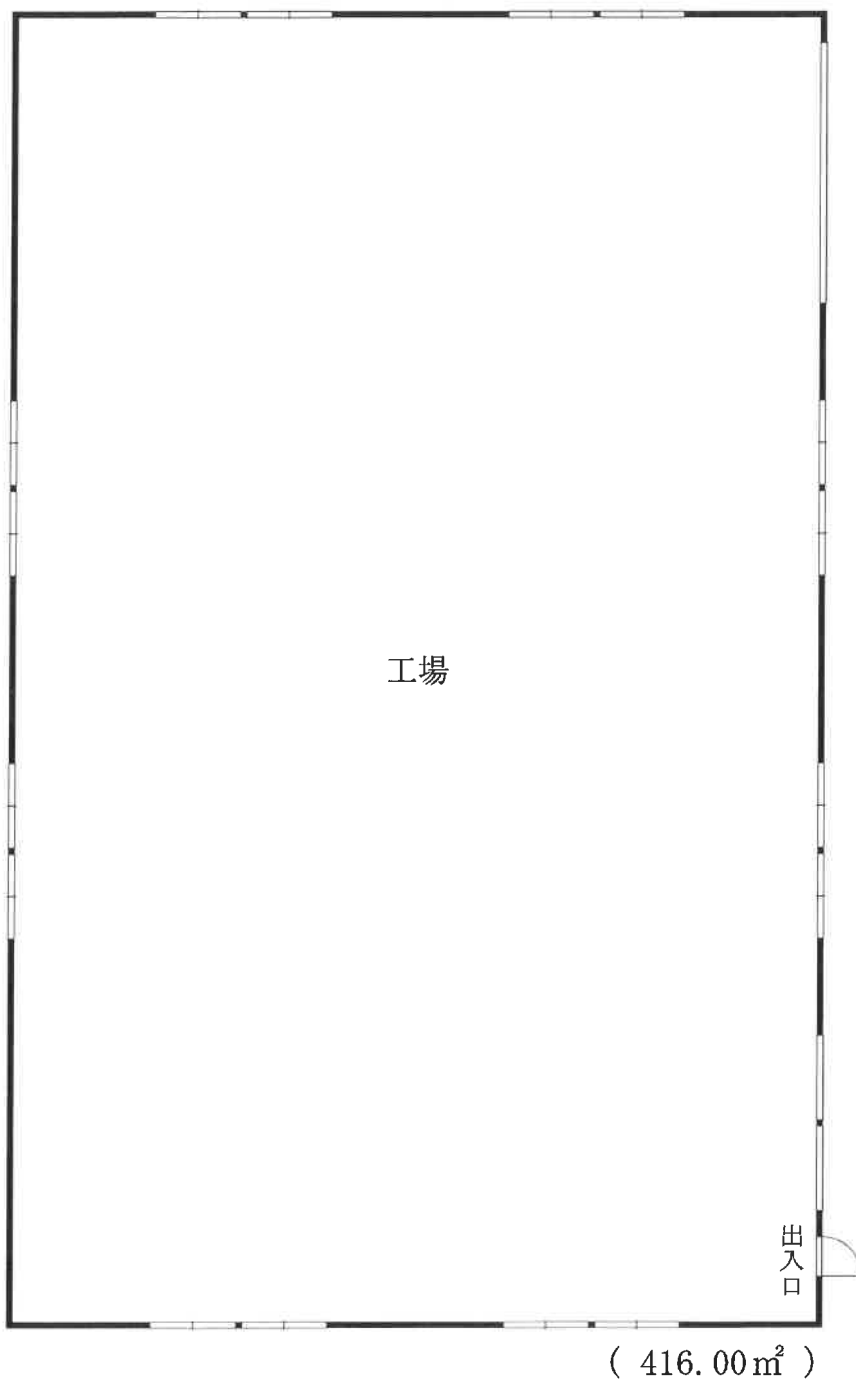
物件 2

附属建物 符号1



建 物 間 取 図

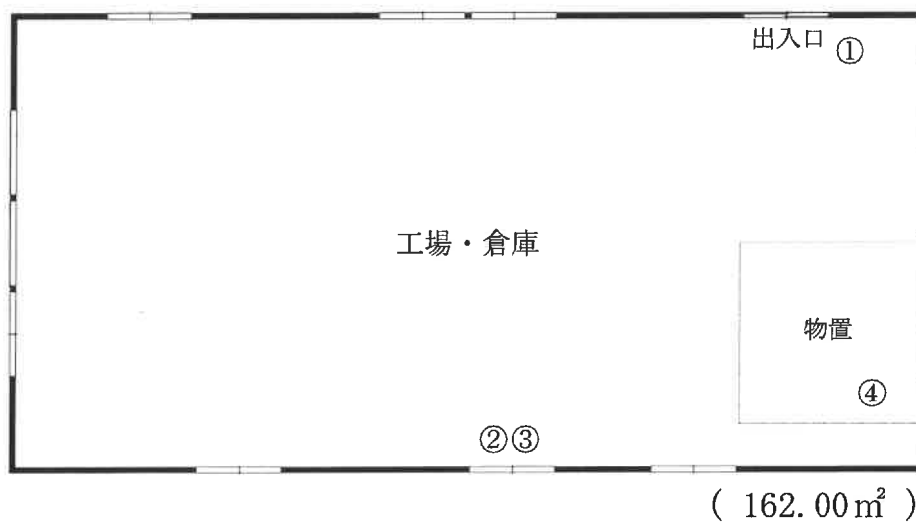
物件 3



機械、器具配置図

物件 2

附属建物 符号1



機械、器具配置図

物件 3

