

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 3月24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 4月14日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月23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 5月14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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|------------|
| 1 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 | |
| | 地 番 | 1 7 7 0 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 9 0 . 1 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 | |
| | 地 番 | 1 7 7 1 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 7 . 0 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 | |
| | 地 番 | 1 7 7 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 4 9 . 5 8 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 | 1 7 7 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 6 番 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 1 9 2 . 4 1 平方メートル
2階 8 2 . 8 1 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 | |
| | 構 造 | 木造一部土蔵造カラー鉄板葺 2階建 | |



物 件 目 録

(現況)

滅失

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 土蔵造草葺2階建

床 面 積 1階36.44平方メートル
2階 9.11平方メートル

(現況)

滅失

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 60.16平方メートル

(現況)

滅失

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階54.72平方メートル
2階21.88平方メートル

符 号 7

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 3.64平方メートル

(現況)

滅失



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 11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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 |
| | 地 番 | 1770番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 |
| | 地 番 | 1771番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 357.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 |
| | 地 番 | 1776番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.58平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 1776番地 |
| | 家屋 番号 | 1776番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階192.41平方メートル
2階 82.81平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造一部土蔵造カラー鉄板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階約254.59平方メートル
2階約128.36平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造一部鉄骨造カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階約57.40平方メートル
2階約65.68平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 約9.91平方メートル

5 所 在 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 1776番地、
1771番地

家屋 番号 1776番の1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階45.55平方メートル
2階45.55平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造草葺平家建

床 面 積 27.33平方メートル



物 件 目 録

(現況)

滅失

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 土蔵造草葺2階建

床 面 積 1階36.44平方メートル
2階 9.11平方メートル

(現況)

滅失

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 60.16平方メートル

(現況)

滅失

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階54.72平方メートル
2階21.88平方メートル

符 号 7

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 3.64平方メートル

(現況)

滅失



令和7年(ケ)第5号
令和7年 3月 4日受理
令和7年 5月30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 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 |
| | 地 番 | 1770番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 |
| | 地 番 | 1771番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 357.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 |
| | 地 番 | 1776番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.58平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 1776番地 |
| | 家屋 番号 | 1776番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階192.41平方メートル
2階 82.81平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町 1776番地、
1771番地 |
| | 家屋 番号 | 1776番の1 |



物件目録

種類	倉庫
構造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	1階45.55平方メートル 2階45.55平方メートル
(附属建物)	
符 号	3
種類	倉庫
構造	土蔵造草葺平家建
床面積	27.33平方メートル
符 号	4
種類	倉庫
構造	土蔵造草葺2階建
床面積	1階36.44平方メートル 2階 9.11平方メートル
符 号	5
種類	物置
構造	木造草葺平家建
床面積	60.16平方メートル
符 号	6
種類	倉庫
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	1階54.72平方メートル 2階21.88平方メートル



物 件 目 録

符 号	7
種 類	便所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	3.64平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県東置賜郡川西町大字上小松1776番地														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
建物	物件4、5														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>種類: 店舗・居宅・倉庫 <input checked="" type="checkbox"/>構造: 木造一部土蔵造カラー鉄板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/>床面積: 1階 254.59㎡(概測) 2階 128.36㎡(概測) ※物件4の主である建物と物件5の主である建物は結合され、一棟の建物になっている。														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> <td>※「その他の事項」に記載</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> <td></td> </tr> </table>			{	種類:			構造:	※「その他の事項」に記載		床面積:				
{	種類:														
	構造:	※「その他の事項」に記載													
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅・倉庫として、空き家の状態で使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(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1～3の土地について、物件4の建物及び物件5の建物(附属建物 符号6)の敷地として一体地とする。
- 2 一体地の北西側で、幅員約6.7m舗装県道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。北東側及び南東側はコンクリートの土留及びブロック塀(一部)が設置されていて、南西側には、西寄りの部分にコンクリートの土留が設置されているため、一体地の敷地の範囲は明確になっている。
- 3 一体地の南西側は、公図では県道部分から続く無地番地になっているが、川西町役場によると、北西側の県道敷地になっている部分以外は、町管理の法定外公共物である。
- 4 物件1の土地の北西側県道寄り部分は、コンクリート舗装されていて、灯油の給油設備が設置されている。Aによると、昭和44年頃に灯油販売業を始めたが、その際地下に容量1万リットルの灯油タンクを2基埋設した(合計2万リットル)。5～6年前に消防署員立会いのもと、クリーニング処理を施し、現在タンクは空の状態であるとのこと。消防署からは、空のタンクに砂を入れるように指導を受けたが、現在までその処理は行っていないとのこと。なお、北西側の県道には下水道の本管が埋設されているが、物件1の地下のタンクが原因で接続できず、浄化槽を使用しているとのこと。
- 5 物件4の建物と物件5の建物(附属建物 符号6)について、第三者に貸している部分はない。店舗・居宅・倉庫として利用されていたが、現在は空き家の状態である。老朽化が進み、内外壁等の傷みも目立っている。
- 6 物件4の建物と物件5の建物(附属建物 符号6)について、法務局備え付けの建物図面と現況は大きく異なっている。登記簿上の物件4の主である建物と物件5の主である建物は結合されていて、一棟の建物となっている。
- 7 登記簿上の物件5の建物の附属建物のうち、符号3、符号4、符号5及び符号7については取り壊されていて、これらがあった部分に、新たに未登記の倉庫が存在する(物件4の建物 未登記附属建物1)。
- | | |
|-----|------------------|
| 符 号 | 未登記附属建物1 |
| 種 類 | 倉 庫 |
| 構 造 | 木造一部鉄骨造カラー鉄板葺2階建 |
| 床面積 | 1階 57.40㎡ (概測) |
| | 2階 65.68㎡ (概測) |
- 8 物件1の土地には、未登記のコンクリートブロック造平家建の倉庫が存在する(物件4の建物 未登記附属建物2)。この倉庫は、Aによると、プロパンガスのガスボンベを格納するために建造されたものであるとのこと。
- | | |
|-----|----------------------|
| 符 号 | 未登記附属建物2 |
| 種 類 | 倉 庫 |
| 構 造 | コンクリートブロック造カラー鉄板葺平家建 |
| 床面積 | 9.91㎡ (概測) |

(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

- 9 登記簿上の物件5の建物の附属建物のうち、符号6の倉庫については存在している。登記簿上新築年月日の記載はないが、固定資産評価証明書上では、昭和34年に建築となっている。
- 10 登記簿上の物件5の主である建物(倉庫)の北側に外壁が設置され、未登記附属建物Iの西端部分に連結されており、物件5の建物の附属建物符号6の北側部分まで屋根が架けられている。当該部分の北西側にはシャッターが設置されているが、南東側及び南西側は取り外し可能な木の板であることから、下屋とした。
- 11 登記簿上の物件5の主である建物(倉庫)の1階部分には、大規模な精米設備が設置されている。
- 12 一体地上にあるすべての建物内に、かなりの量の目的外動産が残置されているが、Aによると、すべてAのものであり、第三者のものはないとのこと。
- 13 Aによると、一体地上にあるすべての建物内で、ペットは飼っていなかったとのこと。

(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 (所有者)	<p>1 一体地について、隣地所有者と境界争いはありません。</p> <p>2 物件4の主とする建物には、現在誰も住んでおらず空き家として管理しています。第三者に貸してはいません。</p> <p>3 建物全体が老朽化しており、かなり傷んでいますが、雨漏りはしていないと思います。</p> <p>4 物件1の土地の県道側の地下には、灯油の地下タンクがあります。1万リットルのタンクが2基埋められています。5、6年前に消防署員の立会いのもとで、かなり費用を掛けてクリーニング処理を行いました。現在タンクの中は空になっています。その際、消防署から、タンク内に砂を入れるよう指導を受けましたが、これにも多額の費用が掛かるため、現在まで行っていません。</p> <p>5 物件5の建物の附属建物のうち、符号3と符号4は取り壊して、倉庫を建築しましたが、未登記です。また、符号5と符号7についても取り壊して、これらは現在ありません。</p> <p>6 物件1の土地上の倉庫は、プロパンガスのボンベを格納するために作りました。</p> <p>7 一体地上のすべての建物内にかなりの目的外動産が置いてありますが、すべて私が所有する動産であり、第三者のものはありません。</p> <p>8 一体地上のすべての建物内でペットは飼っていませんでした。</p>
執行官の意見	
<p>■ 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。</p> <p>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>3 物件4の建物(未登記附属建物含む)及び物件5の附属建物(符号6)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、所有者Aが占有するものと認定した。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月10日(月) 13:20-13:30	物件所在地	現地調査、前面道路接面状況、建物外観写真、附属建物外観、境界線確認
7年3月11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 (3月18日受理)
7年4月4日(金) : - :	執行官室	A及び元破産管財人Bに通知を出す。同日Bに架電するも、破産事件は終了しているため、私が電話してもAが立ち会うかはわからないとのこと。
7年4月15日(火) 13:30-14:45	物件所在地	現況調査、評価人立会、建物立入調査、占有確認、境界確認、立会したAから陳述を得る。なお、立会人C及び解錠技術者Dを同行して臨場した。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月 15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C及び解錠技術者Dを同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

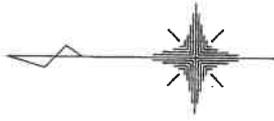
登記年月日：平成12年6月21日

408369

地番 1770-1

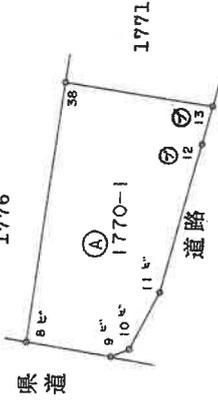
地積測量図

土地の所在 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町



座標求積表

測点	Xn	Yn	$\{X_{n+1} - X_n\}$	$\{Y_{n+1} - Y_n\}$	距	方位
8	14.383	2.319	-10.590873		7.863	
9	6.631	1.003	-9.543545		1.896	
10	4.868	1.701	-7.584759		5.923	
11	2.172	6.975	-44.570250		14.100	
12	-1.522	20.583	-95.093460		3.645	
13	-2.448	24.108	306.653760		13.807	
38	11.198	26.208	441.106848		24.100	
		総面積	580.377721			
		地積	290.1888605			
		地積率	290.18	m ²		
		坪数	87.78			



境界線の種類	杭
⑧	石
⑨	コンクリート杭
⑩	プラスチック杭
⑪	刻み()
⑬	金釘

単位：m

縮尺 1/500

作製者

平成12年6月20日(作製)

申請人

平成12年6月20日登記

A3判→A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月13日

山形地方務局米沢支局

登記官

登記年月日：昭和50年12月10日

461087

建各

階平

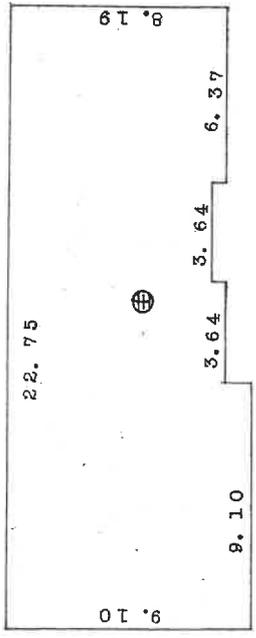
面

面

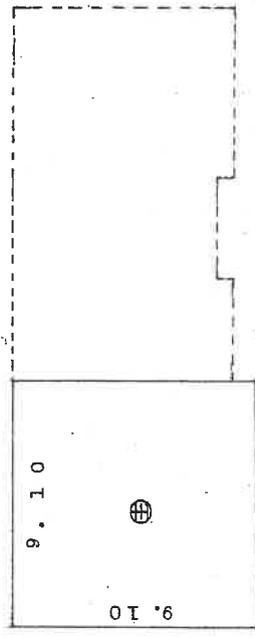
ツクツク番

東置賜郡川西町大字上小松字南五日町

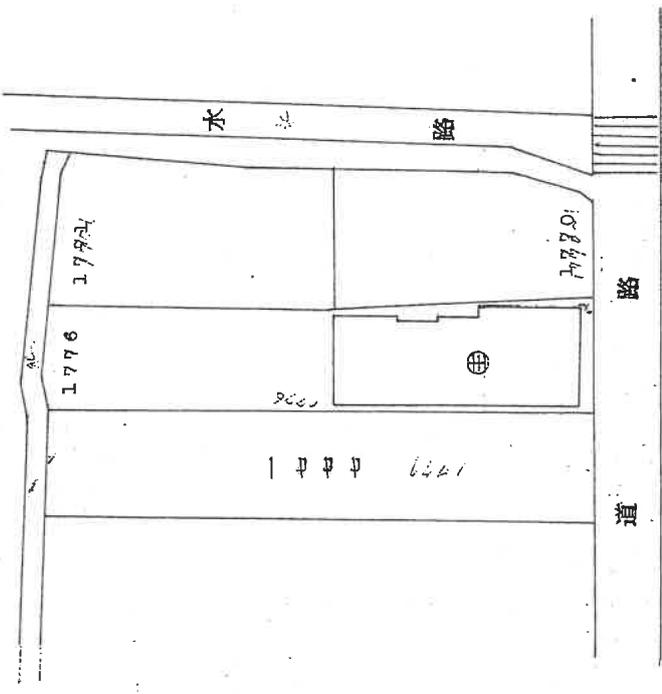
作製年月日	昭和50年11月30日	申請人	
作製者		申請人	



- 床面積
- ① 9.10×9.10=82.8100
 - ② 9.10×3.64=29.8116
 - ③ 7.59×3.64=27.6276
 - ④ 9.10×6.37=52.1703
- 合計 192.4195㎡



床面積
9.10×9.10=82.8100㎡



(日調通 15)

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 昭和50年12月10日登記

A3判→A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月13日 山形地方支務局米沢支局

登記簿

公用

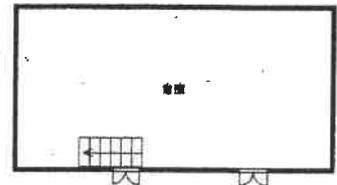
建物間取図

【物件4主である建物】

1階



2階



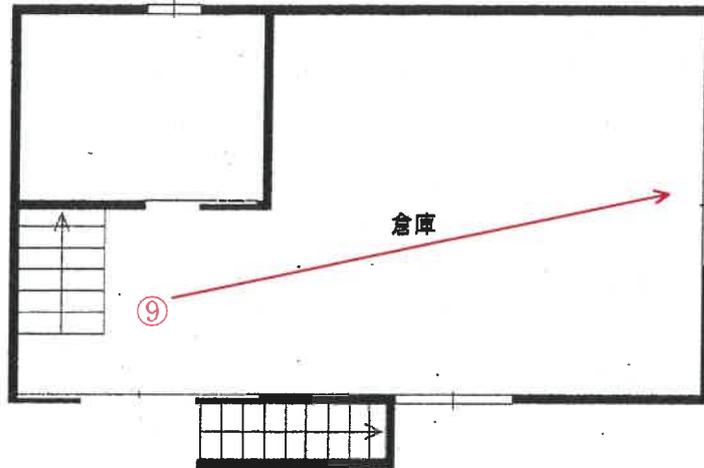
凡例 : 写真撮影位置方向○————→

建物間取図

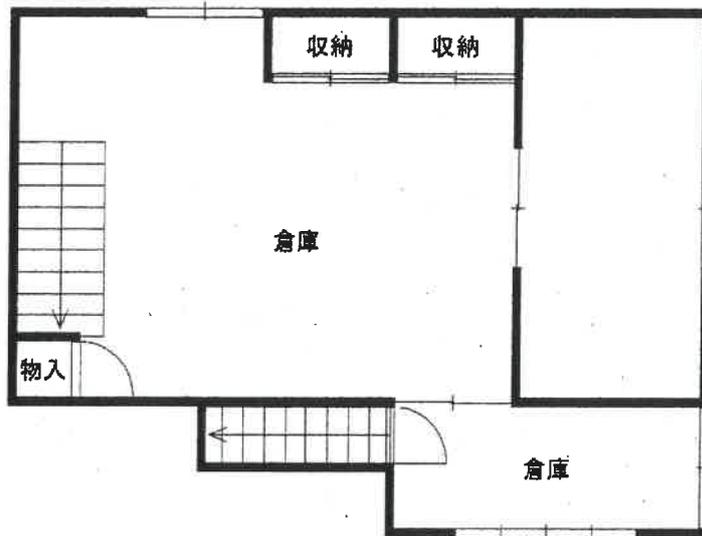
令和7年(ケ)第5号

【物件4 未登記附属建物1】

1階



2階



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

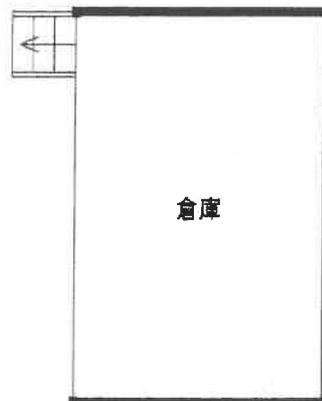
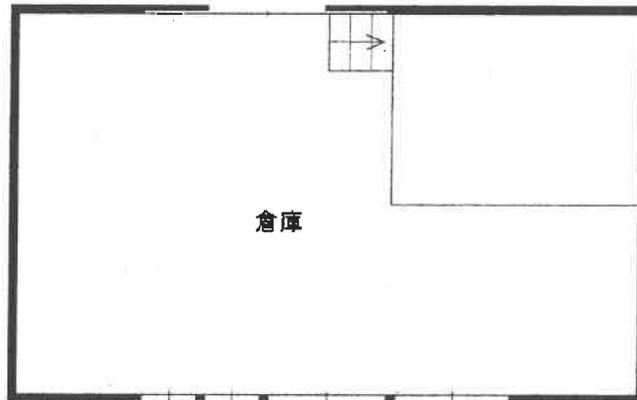
建物間取図

令和7年(ケ)第5号

【物件4 未登記附属建物2】



【物件5 附属建物符号6】



写真① (建物外観)



写真② (物件1の土地)



写真③(物件4の建物 1階 台所)



写真④(物件4の建物 1階 和室)



(18 枚目)

写真⑤ (物件4の建物 1階 西側店舗)



写真⑥ (物件4の建物 1階 西側店舗)



写真⑦(物件4の建物 2階 洋室)



写真⑧(物件4の土地上下屋付近)



写真⑨(物件4の建物 未登記附属建物1 1階)



写真⑩(物件1及び2 南側水路付近)



副

令和7年 (ケ) 第 5 号
令和7年 4月15日 現地調査
令和7年 5月13日 評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 善 智 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,780,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 730,000 円
物件2 (土地)	金 900,000 円
物件3 (土地)	金 1,130,000 円
物件4 (建物)	金 890,000 円
物件5 (建物)	金 130,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4及び5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び5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）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	東置賜郡川西町大字上小松 字南五日町 1770番1 宅地 290.18㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	東置賜郡川西町大字上小松 字南五日町 1771番 宅地 357.02㎡	同左
3	所在 地番 地目 地積	東置賜郡川西町大字上小松 字南五日町 1776番 宅地 449.58㎡	同左
4	所在	東置賜郡川西町大字上小松 字南五日町 1776番地	所在：東置賜郡川西町大字 上小松字南五日町 1776番地 1770番地1
	家屋番号 種類 構造	1776番 店舗・居宅 木造カラー鉄板葺 2階建	種類：店舗・居宅・倉庫 構造：木造一部土蔵造 カラー鉄板葺 2階建
	床面積	1階 192.41㎡ 2階 82.81㎡	1階 254.59㎡ 2階 128.36㎡
	符号 種類 構造		未登記附属建物1 倉庫 木造一部鉄骨造カラー鉄板葺 2階建
	床面積		1階 57.40㎡ 2階 65.68㎡
	符号 種類 構造		未登記附属建物2 倉庫 コンクリートブロック造 カラー鉄板葺 平家建
	床面積		9.91㎡

番号	所在等	登記	現況
5	所在	東置賜郡川西町大字上小松 字南五日町 1776番地、 1771番地	※物件4主である建物と一体と なっている。
	家屋番号	1776番の1	
	種類	倉庫	
	構造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床面積	1階 45.55㎡ 2階 45.55㎡	
	符号	3	
	種類	倉庫	
	構造	土蔵造草葺 平家建	
床面積	27.33㎡		
符号	4	同左	
種類	倉庫		
構造	土蔵造草葺 2階建		
床面積	1階 36.44㎡ 2階 9.11㎡		
符号	5		
種類	物置		
構造	木造草葺 平家建		
床面積	60.16㎡		
符号	6	同左	
種類	倉庫		
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建		
床面積	1階 54.72㎡ 2階 21.88㎡		
符号	7		
種類	便所		
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建		
床面積	3.64㎡		

番号	特記事項
1～3	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1～3は一体となって物件4及び5の敷地となっている。一体地の北西側は道路、北東側及び南東側はコンクリート土留及び一部ブロック塀が設置されており、南西側は西寄り部分にコンクリート土留が設置されており、敷地の範囲は概ね明瞭である。 ・公図上、対象地南西側は県道部分から続く無地番地となっている。町役場によれば、県道敷地になっている部分以外は、町管理の法定外公共物とのことである。 ・物件1道路寄り部分はコンクリート舗装され、灯油の給油設備が設置されている。所有者によれば、昭和44年頃に灯油販売業を始め、地下に容量10,000リットルの灯油タンクが2基埋設されており、5～6年前に消防署員立会いの下、クリーニング処理を行い、現況、空の状態であるとのことである。消防署からは、空のタンクに砂を入れるよう指導されたが、現在までその処理は行っていないとのことである。 ・県道には下水道本管が埋設されているが、地下タンクの埋設が原因で接続できず、浄化槽を使用しているとのこと。
4・5	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4及び5は法務局備付建物図面と現況が異なる。 ①登記簿上の物件4主である建物と物件5主である建物は結合され、一棟の建物となっている。固定資産評価証明書附属図面及び現地概測により、結合部分の面積は約16.63㎡であることから、登記簿面積に結合部分の面積を合計した面積を概測数量として採用する。結合部分の築年月日は不明であるが、固定資産評価証明書附属図面によると、S50. 10. 11の家屋調査時点で当該部分が既に存在しており、登記簿上の物件4主である建物がS50. 7. 30に増築となっていることから、同時期に建築されたものと推測されるため、結合部分の新築年月日についてはこれを採用するものとする。また、登記簿上の物件5主である建物（倉庫）は所有者への聴取や固定資産公課証明書によっても新築年が不明であるが、登記簿上、S44. 4. 1に主である建物に変更されていることから、築後長期間経過していると推測される。当該部分は経済的残存耐用年数を超過していると考えられることから、築年数不詳として評価を行うものとする。 ②登記簿上の物件5附属建物符号3及び4は取り壊され、これらがあった部分に新たに未登記の倉庫が建築されている（未登記附属建物1）。固定資産評価証明書附属図面及び現地概測により1階は約57.40㎡、2階は約65.68㎡であることから、これら数量を概測数量として採用する。新築年については固定資産公課証明書に昭和63年と記載されており、現地調査から同程度の年数が経過しているものと推測されるため、新築年についてはこれを採用する。 ③物件1上には、未登記のコンクリートブロック造平家建の倉庫が存する（未登記附属建物2）。この倉庫はプロパンガスのガスボンベ格納の倉庫であり、固定資産評価証明書附属図面及び現地概測により約9.91㎡であることから、これを概測数量として採用する。所有者によれば、この倉庫は昭和44年頃に設置したとのことであり、現地調査から同程度の年数が経過しているものと推測されるため、新築年についてはこれを採用する。 ④物件5附属建物符号5及び7は取り壊され、現況存しない。 ⑤物件5附属建物符号6の新築年月日について、登記簿上、年月日不詳新築となっているが、固定資産公課証明書上では昭和34年築となっている。実地調査から同程度の年数が経過しているものと推測されることから、新築年についてはこれを採用するものとする。 ⑥登記簿上の物件5主である建物（倉庫）の北側に外壁が設置され、未登記附属建物1の西端部分に連結されており、物件5附属建物符号6の北側部分まで屋根がかけられている。当該部分の西側にはシャッターが設置されているが、南側及び東側は取り外し可能な木の板であることから下屋であるとした。

土 壤 汚 染	<p>「土壤汚染対策法」第6条第1項の「要措置区域」に該当していない。山形県ホームページ「水質汚濁防止法特定事業場一覧表」に対象不動産に係る記載はなかった（この一覧表は令和6年3月31日現在、工場及び事業場から届出された情報を元に作成したものである）。</p> <p>対象地には容量10,000リットルの灯油タンクが2基埋設されている。タンク内はクリーニング済みであり、給油を行っていた部分はコンクリート舗装されているが、タンクの埋設時期が昭和44年頃とのことであり、埋設期間が長期にわたること等から土壤汚染の可能性が考えられる。</p>
地 下 埋 設 物	<p>容量10,000リットルの灯油タンクが2基埋設されている。</p>
特 記 事 項	<p>○下水道： 対象地が接面する県道には下水道本管が埋設されているが、地下タンクの埋設が原因で接続できず、浄化槽を使用しているとのこと。</p> <p>○土砂災害警戒区域等： 対象地及びその周辺に土砂災害警戒区域等の指定はない。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区分	主である建物 (以下、①店舗・居宅部分、②倉庫部分、③結合部分とする。)
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日：①-1店舗・居宅部分 昭和44年10月1日 新築 (①、②は登記簿、③は推定) ①-2店舗・居宅部分 昭和50年7月30日 増築 ②倉庫部分 年月日不詳 新築 ③結合部分 昭和50年7月30日 新築</p> <p>経過年数：①-1約55.6年 ①-2約49.7年 ② 不詳 ③ 約49.7年</p> <p>経済的残存耐用年数：①～③いずれも 0.0年</p>
仕様	<p>構造：①木造、②土蔵造、③木造</p> <p>屋根：①カラー鉄板、②亜鉛メッキ鋼板、③カラー鉄板</p> <p>外壁：①サイディング、モルタル塗、②漆喰塗、③サイディング等</p> <p>内壁：①板張り、砂壁、クロス、②仕上げなし、③仕上げなし</p> <p>天井：①ジプトーン、板張り、ビニールクロス等、 ②仕上げなし、③仕上げなし</p> <p>床：①コンクリート土間、フローリング、畳、 ②板敷、③仕上げなし</p> <p>設備：①電気設備、給排水設備、衛生設備、 ②なし、③電気設備</p> <p>その他：特になし</p>
床面積 (現況)	1階：254.59㎡ 2階：128.36㎡ 延 382.95㎡ (現況)
現況用途等	<p>階層：2階建</p> <p>現況用途：店舗・居宅・倉庫</p> <p>間取り：9DK(居宅部分)</p>
品等	<p>使用資材の良否：やや劣る</p> <p>設計・施工の良否：やや劣る</p> <p>総合品等：やや劣る</p>
保守管理の状態	劣る。(現況空家であり、保守管理がなされておらず、内部には生活ごみ等が見られる。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特記事項	※第3目的物件「特記事項」記載の通り

区 分	未登記附属建物1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明) : 昭和63年月日不詳 新築 経過年数 : 約37.0年 経済的残存耐用年数 : 約0.0年
仕 様	構造 : 木造一部鉄骨造 屋根 : カラー鉄板 外壁 : サイディング等 内壁 : 板貼り等 天井 : 板貼り等 床 : 板敷 設備 : 電気設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 : 57.40㎡ 2階 : 65.68㎡ 延 123.08㎡ (現況)
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 倉庫 間 取 り : ---
品 等	使用資材の良否 : 劣る 設計・施工の良否 : 劣る 総合品等 : 劣る
保守管理の状態	劣る。(現況空家であり、保守管理がなされておらず、内部にはごみ等が散乱している。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特記事項	※第3目的物件「特記事項」記載の通り

区 分	未登記附属建物2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(聴取による)：昭和44年月日不詳 新築 経過年数：約56.0年 経済的残存耐用年数：約0.0年
仕 様	構造：コンクリートブロック造 屋根：カラー鉄板 外壁：一部波板トタン張り 内壁：仕上げなし 天井：仕上げなし 床：仕上げなし 設備：なし その他：特になし
床 面 積 (現 況)	9.91㎡ (現況)
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 間取り：---
品 等	使用資材の良否：劣る 設計・施工の良否：劣る 総合品等：劣る
保守管理の状態	劣る。(外壁に錆、破損等が見られる。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	※第3目的物件「特記事項」記載の通り

区 分	物件 5 附属建物符号 6
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明) : 昭和34年月日不詳 新築 経過年数 : 約66.0年 経済的残存耐用年数 : 約0.0年
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板 外壁 : サイディング等 内壁 : 仕上げなし 天井 : 仕上げなし 床 : コンクリート土間 設備 : 電気設備 その他 : 1階部分に大規模な精米設備が設置されている。
床 面 積 (登 記)	1階 : 54.72㎡ 2階 : 21.88㎡ 延 76.60㎡ (登記)
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 倉庫 間 取 り : ---
品 等	使用資材の良否 : 劣る 設計・施工の良否 : 劣る 総合品等 : 劣る
保守管理の状態	劣る。(外壁は一部更新されていると推測されるが、内部は資材やごみ等が見られる。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	※第3目的物件「特記事項」記載の通り

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,000円/m ²	0.800	290.18	1.00	3,250,000
2	14,000円/m ²	0.800	357.02	1.00	4,000,000
3	14,000円/m ²	0.800	449.58	1.00	5,040,000
合計			1,096.78		12,290,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山形川西5-1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/98.0 \times 100/119.5 \approx 14,000\text{円}/\text{m}^2$ (百円未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：形状等画地条件を考慮した。

◇地域格差：道路幅員、都心までの距離、繁华性等を考慮した。（物件1～3一体としての格差率）

イ 個別格差：埋設物(灯油タンク)、土壌汚染可能性等個別的条件を考慮した。（物件1～3一体としての格差率）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価はない。

② 物件4及び5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
4主	125,000	382.95	0.00500	239,000
4未登記 附属建物1	80,000	123.08	0.00500	49,000
4未登記 附属建物2	60,000	9.91	0.00500	3,000
5附属建物 符号6	70,000	76.60	0.00500	27,000
合計				318,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

【物件4主である建物】

経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と査定し、観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = 0.01000 \times (1-0.50) = 0.00500$$

【物件4未登記附属建物1】

経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と査定し、観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = 0.01000 \times (1-0.50) = 0.00500$$

【物件4未登記附属建物2】

経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と査定し、観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = 0.01000 \times (1-0.50) = 0.00500$$

【物件5附属建物符号6】

経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と査定し、観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = 0.01000 \times (1-0.50) = 0.00500$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,250,000	0.25	法定地上権	810,000
2	4,000,000	0.25	法定地上権	1,000,000
3	5,040,000	0.25	法定地上権	1,260,000
合計				3,070,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	3,250,000	-810,000		0.50	0.60	730,000
2	4,000,000	-1,000,000		0.50	0.60	900,000
3	5,040,000	-1,260,000		0.50	0.60	1,130,000
4	291,000	+2,670,000	1.00	0.50	0.60	890,000
5	27,000	+400,000	1.00	0.50	0.60	130,000
一括価格 (合計)						3,780,000

イ 土地利用権等価格：全体の土地利用権価格を建物の延床面積により按分し、建物価格に加算した。

	延床面積	割合	按分後土地利用権等価格
物件4主+未登記附1+未登記附2	515.94	87.1%	2,670,000
物件5附属建物符号6	76.60	12.9%	400,000
合計	592.54	100.0%	3,070,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種類の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、衰退傾向にある旧来からの商業地に存すること、地中埋設物が存すること、土壌汚染の可能性が考えられる土地を含むこと、建物の築年数が相当程度経過していること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示 山形川西5-1

所 在 : 東置賜郡川西町大字上小松字西五日町3488番1外
価 格 : 16,500円/m²
位 置 : JR米坂線「羽前小松」駅の西方約400mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 644m²
形 状 : 1:1.5
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東7.5m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

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

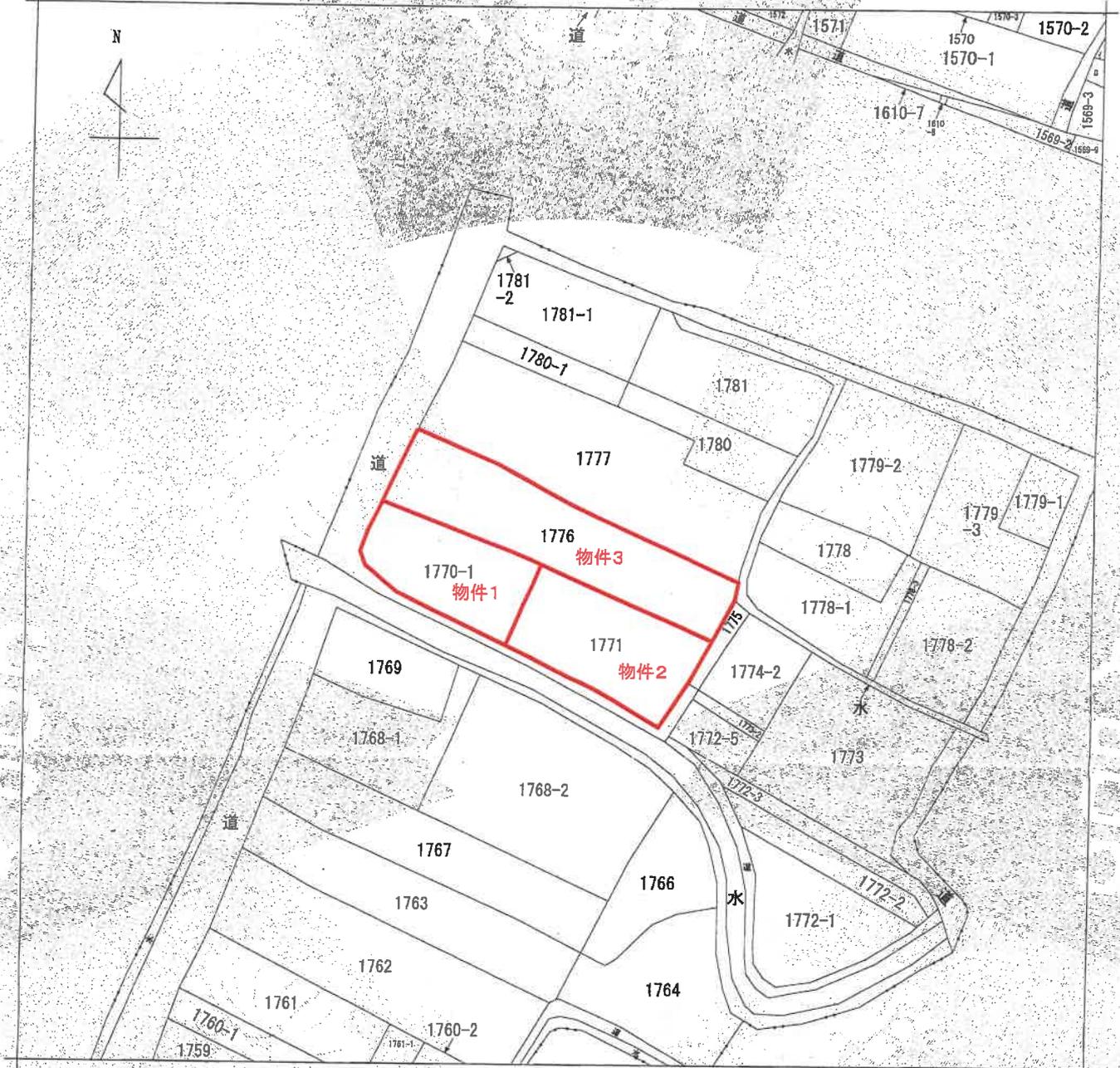
位置図

地理院地図
GSI Maps



公図写

イ 1567-1 Λ 1575
 □ 1569-4



(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。



請求部分	所在 東置賜郡川西町大字上小松字南五日町	地番	1776番	
出方縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号	種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治26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。

(山形地方務局米沢支局管轄)

令和7年2月10日

仙台法務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

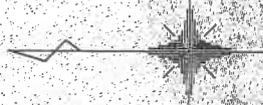
登記年月日：平成12年6月21日

408369

地番 1770-1

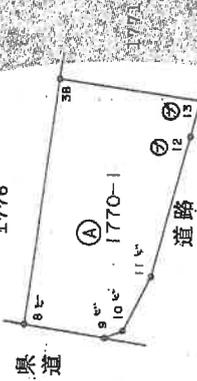
地積測量図

土地の所在 東區賜郡川西町大字上小松字南五日町



座標求積表

地番	Xn	Yn	Xn+1	-Xn-1	Yn	距離
8	14.383	2.319	-10.590873			7.863
9	6.631	1.003	-9.543545			1.896
10	4.868	1.701	-7.584759			5.923
11	2.172	6.975	-44.570250			14.160
12	-1.522	20.583	-95.093460			3.645
13	-2.448	24.108	306.653760			13.807
38	11.198	26.208	441.106648			24.100
		倍面積	580.377721			
		面積	290.1888605			
		坪数	290.18			m ²
		坪数	87.78			



境界線の種類

①	石
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	測尺

単位：m

縮尺 1/500

申請人

(平成12年6月20日作成)

平成12年6月20日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

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
(山形地方事務所米沢支局管轄)

令和7年2月10日

仙台法務局

登記官

請求番号：7-4

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年12月10日

061008

家屋番号	1776-1
建物の所在	東置賜郡川西町大字上小松字第五日町

建各

階

1776-1

家屋番号

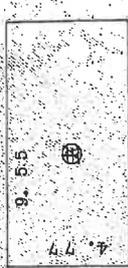
面

面



作製年月日	昭和50年12月5日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

音障



床面積

9.55×4.77=45.5535㎡

式障



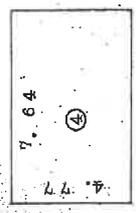
床面積

9.55×4.77=45.5535㎡



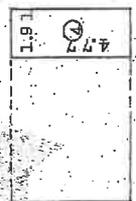
床面積

5.73×7.64=43.7712㎡



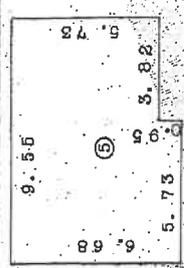
床面積

7.64×4.77=36.4428㎡



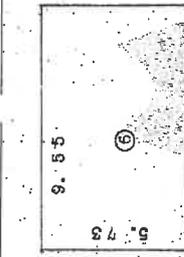
床面積

4.77×1.91=9.1107㎡



床面積

9.55×5.73=54.7215㎡



床面積

9.55×5.73=54.7215㎡

合計 60.1650㎡

合計 60.1650㎡



床面積

3.91×1.91=7.4681㎡

水道

種	尺	1/200	1/500
---	---	-------	-------

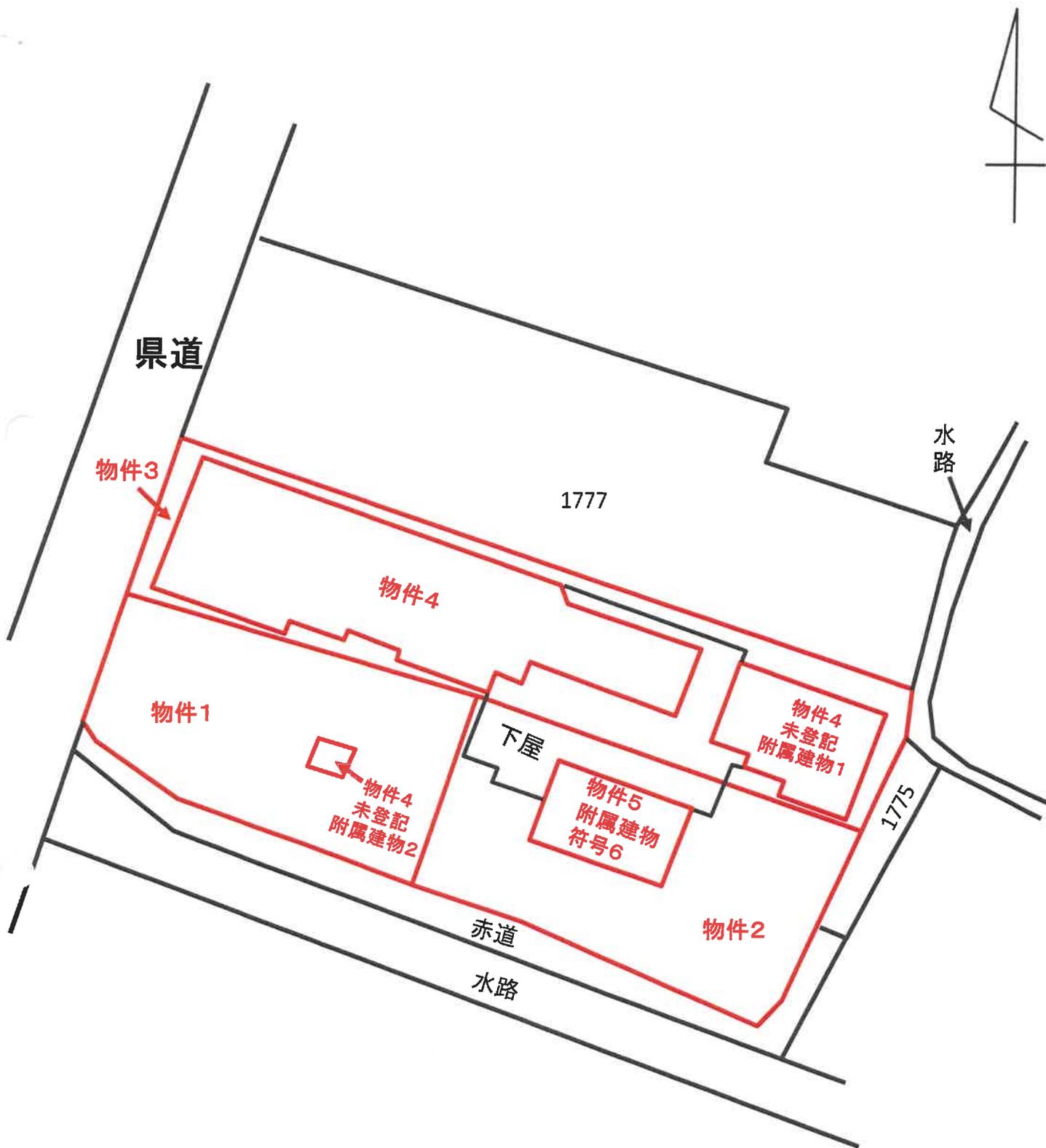
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和50年12月10日登記

請求番号：7-3

A3をA4に縮小

建物配置図



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

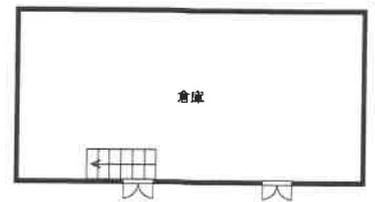
間取概略図

【物件4主である建物】

1階



2階



間取概略図

【物件4 未登記附属建物1】

1階

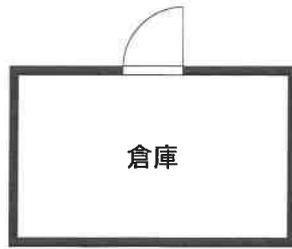


2階



間取概略図

【物件4 未登記附属建物2】



【物件5 附属建物符号6】

