

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 5月26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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25日 午前10時00分 場 所 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前 9時45分 場 所 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 5月26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 寒河江市大字日田字五反
地 番 79番1
地 目 宅地
地 積 883.41平方メートル
- 2 所 在 寒河江市大字日田字五反 79番地1
家屋 番号 79番1の1
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 39.74平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約2平方メートル
- 3 所 在 寒河江市大字日田字五反 79番地1
家屋 番号 79番1の2
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 196.68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)

番号	名称	製造元	型式	製造番号	製造年月
1	タイヤチェンジャー	(株)バンザイ	R-2100A	不明	不明
2	タイヤボードアーム	(株)バンザイ	R-OP-SA	510429	不明
3	高圧温水清浄機	(株)アルテア	不明	不明	不明
4	エアーコンプレッサー	(株)バンザイ	不明	6290	不明
5	中赤外線カーボンヒーター	(株)サクラ	SPW-2001型	不明	不明
6	ホイールバランサー	丸山精機(株)	BM-203	不明	不明
7	半自動溶接機	パナソニック(株)	HF-160	不明	不明
8	油圧プレス機	(株)バンザイ	HP-30MB	2496	不明
9	トルコンチェンジャー	(株)バンザイ	ITC-3500	不明	不明
10	スポット溶接機	SANKO	TS-9500	不明	不明
11	エアーコンプレッサー	(株)日立製作所	3.7P-14VA5	JL233105	不明
12	チェーンブロック	象印チェーンブロック(株)	不明	不明	不明
13	門型2柱リフト	(株)YASUI	GLY-30WY	08G00606	不明
14	門型2柱リフト	ヤスキ産業(株)	TPY-25	J3523	不明

物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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

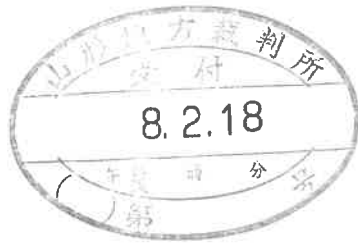
- 1 所在 寒河江市大字日田字五反
地番 79番1
地目 宅地
地積 883.41平方メートル
- 2 所在 寒河江市大字日田字五反 79番地1
家屋番号 79番1の1
種類 事務所
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 39.74平方メートル
(未登記附属建物)
種類 便所
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約2平方メートル
- 3 所在 寒河江市大字日田字五反 79番地1
家屋番号 79番1の2
種類 工場
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 196.68平方メートル

(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)

番号	名称	製造元	型式	製造番号	製造年月
1	タイヤチェンジャー	(株)バンザイ	R-2100A	不明	不明
2	タイヤボードアーム	(株)バンザイ	R-OP-SA	510429	不明
3	高圧温水清浄機	(株)アルテア	不明	不明	不明
4	エアーコンプレッサー	(株)バンザイ	不明	6290	不明
5	中赤外線カーボンヒーター	(株)サクラ	SPW-2001型	不明	不明
6	ホイールバランサー	丸山精機(株)	BM-203	不明	不明
7	半自動溶接機	パナソニック(株)	HF-160	不明	不明
8	油圧プレス機	(株)バンザイ	HP-30MB	2496	不明
9	トルコンチェンジャー	(株)バンザイ	ITC-3500	不明	不明
10	スポット溶接機	SANKO	TS-9500	不明	不明
11	エアーコンプレッサー	(株)日立製作所	3.7P-14VA5	JL233105	不明
12	チェーンブロック	象印チェーンブロック(株)	不明	不明	不明
13	門型2柱リフト	(株)YASUI	GLY-30WY	08G00606	不明
14	門型2柱リフト	ヤスキ産業(株)	TPY-25	J3523	不明



令和7年(ケ)第46号
令和7年11月18日受理
令和8年 2月18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 | 寒河江市大字日田字五反 |
| | 地 番 | 79番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 883.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寒河江市大字日田字五反 79番地1 |
| | 家屋 番号 | 79番1の1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 寒河江市大字日田字五反 79番地1 |
| | 家屋 番号 | 79番1の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 196.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県寒河江市大字日田字五反79番地1														
土 地															
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地() <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記のものが、土地上にある下記建物を所有し、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 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															
建 物															
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(有限会社古沢商店) <input type="checkbox"/> その他の者 上記のものが本建物を工場(空き家の状態)として使用している <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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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の土地について、南側で幅員約10.5m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。南東側の境界の北側にはブロック塀があるが、南側にはなく、境界線の一部は不明瞭である。北西側の境界には、金属製のフェンスやコンクリートのブロックが設置されている箇所もあるが、北側付近には設置されておらず、境界線の一部は不明瞭である。北東側の境界付近には法定公共物の水路があり、境界は明瞭である。
- 2 物件1の土地上にある目的外動産は、仮設物置2個(木製、パイプ製)、スチール製物置、焼却炉置場等がある。さらには、車両の荷台から取り外されているコンテナ1台(車両はない)、車両2台(ナンバープレートなし)、フォークリフト1台、除雪機1台、ジェットスキー1台、牽引車(ナンバープレートなし)1台、大量の廃タイヤ等が残置されている。
- 3 物件1の土地上にある定着物は、軽量鉄骨の工作物、タンク置場、立て看板、樹木、照明塔がある。また、設置者のプレートが外されて、使用されていない電柱が3本ある。
- 4 物件1の土地上、物件2の建物の脇に、野外便所が設置されている。この野外便所については、物件2の建物のすぐ脇にあることや、また物件2の建物内には便所がなく、野外便所に行くための扉も設置されていること等から、物件2の附属建物(未登記)とした。附属建物の西側には下屋も設置されている。
- 5 物件2の建物について、築後38年経過しており、外壁にはひびや亀裂が見られる。事務所(空き家)として利用されていたようであるが、室内には目的外動産が乱雑に残置されている。
- 6 物件3の建物について、工場(空き家)として利用されていたようであるが、築後69年経過しており、かなり老朽化は進んでいる。一部昭和53年に増築されている。横にスライドして開く扉が破損しており、また壁や天井もかなり傷んでいる。
- 7 物件3の建物について、建物内に機械や器具が残置されており、他にもタイヤや工具、廃材やドラム缶等の産業廃棄物が一緒に残置されている。
- 8 物件3の建物について、建物内に工場抵当法2条に該当する別紙記載の機械・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、物件3の建物全体とした。
- 9 物件2と3の建物とも、第三者が占有していると思われる箇所は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■北西側隣地(地番78番7)の隣人	1 有限会社古沢商店は、ほとんど事業はしていないと思います。 2 私の家の土地と境界争いはありません。
■E(有限会社古沢商店の登記されている役員)	※Eからの手紙の記載より 1 私は、平成8年2月に有限会社古沢商店を退職しており、登記上とはいえ、いまだに取締役として残っているとは知りませんでした。同社が現在どうなっているのかは全くわからないので、照会事項にはお答えすることはできません。
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と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、建物所有者有限会社古沢商店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

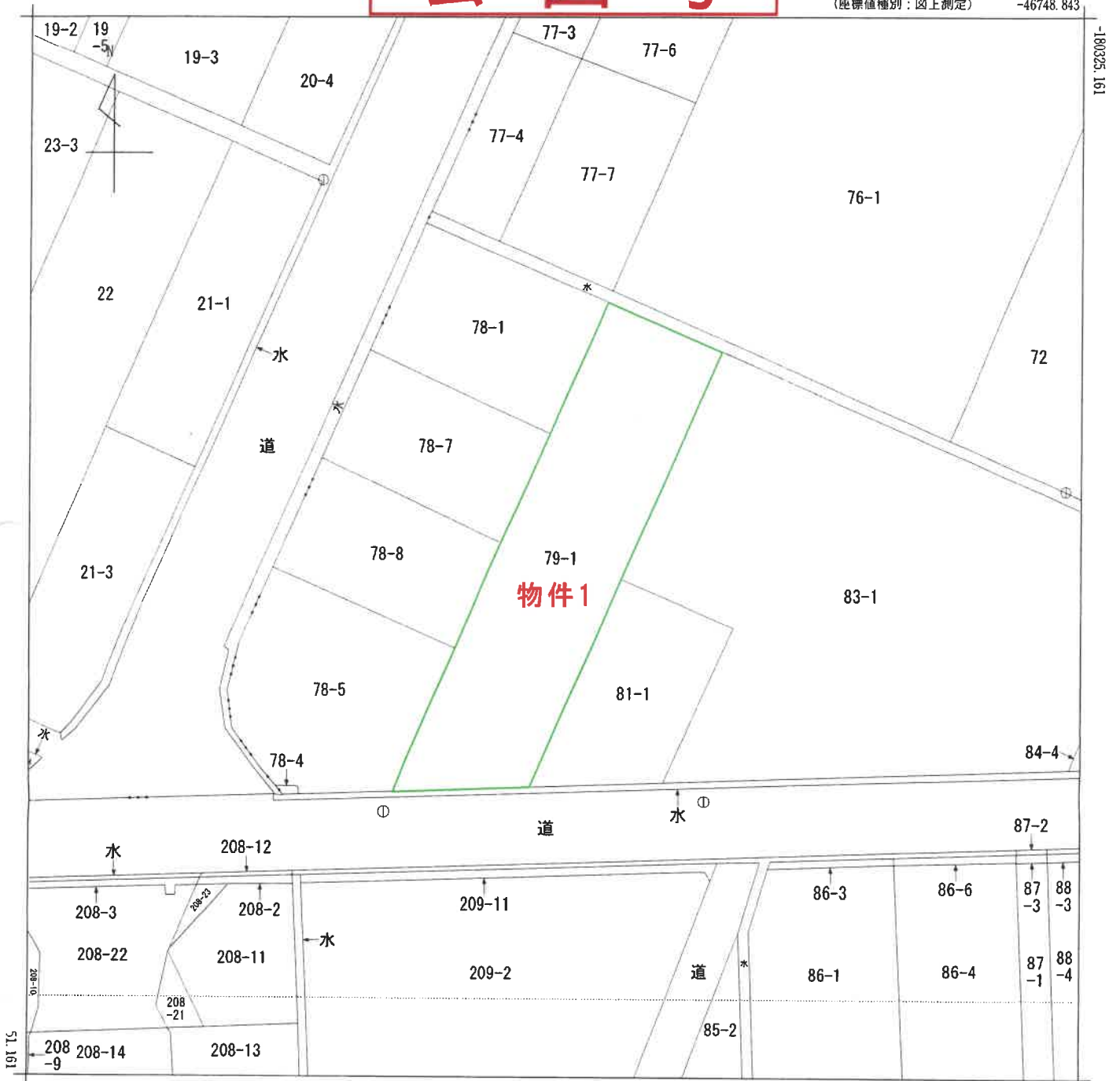
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月2日(水) : - :	執行官室	山形地方法務局寒河江支局に対して全部事項証明書等 交付申請書発送する。 (12月5日受理)
7年12月2日(水) 11:30-11:40	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、建物外観、前面道路接道 確認、占有確認を行う。
7年12月17日(水) : - :	執行官室	債務者有限会社古沢商店の特別代理人Bに通知を 出す。
7年12月23日(火) 13:30-16:10	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物立入調査、工場内機 械・器具調査、目的外動産調査、敷地内定着物等調 査、債務者側の立会人がなく、同行した解錠技術者C に解錠させて建物内に入った。
8年1月27日(火) : - :	執行官室	債務者有限会社古沢商店の代表者Aに照会書を出す。 ※回答書は返送されず。
8年2月3日(火) : - :	執行官室	有限会社古沢商店の登記された役員3名(D、E、F) に照会書を送付する。※DとFは宛先不明で返送され る。
8年2月12日(木) : - :	執行官室	照会書を送付したEから手紙と回答書が届く。回答書 未記入。
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年12月23日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者Cを同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 7年12月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者Cに解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-46748.843



-46873.843

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	寒河江市大字日田字五反			地番	79番1			
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50年10月			備付年月日(原図)	昭和56年9月14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7年12月4日
山形地方務局寒河江支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(7 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

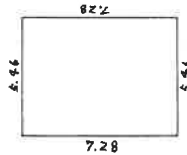
登記年月日：昭和63年5月16日

136322 各階平面図

建物図面図

家屋番号 79番101

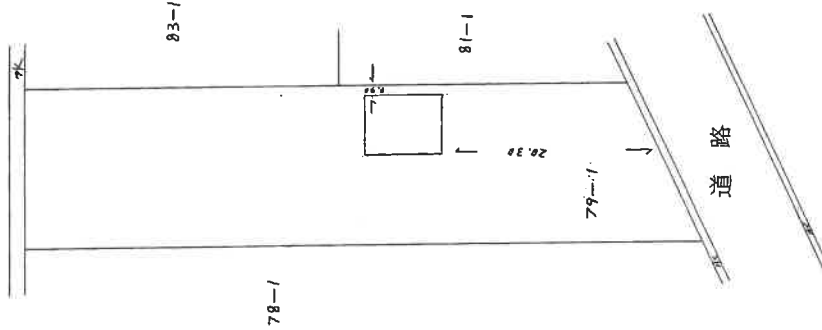
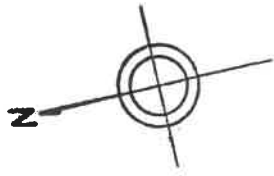
建物の所在 寒河江市大字日田字五反79番地 /



求積

$$6.46 \times 7.28 = 39.7488$$

$$\text{床面積 } 39.74 \text{ m}^2$$



(日割差12)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和63年5月12日作製

(建築調査士会連合会用紙)

昭和63年5月16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12月4日 山形地方事務所寒河江支局

登記官

登記年月日：昭和63年5月16日

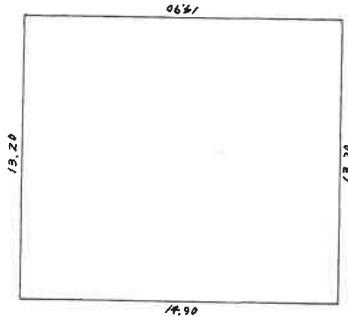
136323

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 79番102

建物の所在 寒河江市大字日田字五反79番地ノ

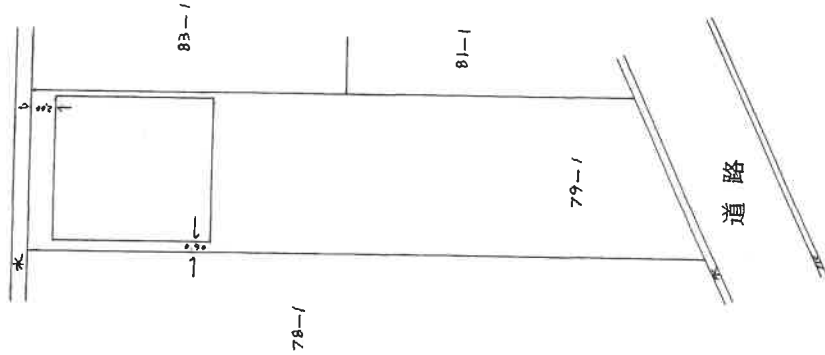
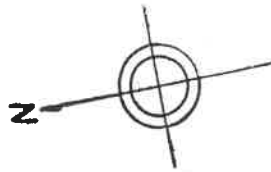


求積

$13.20 \times 14.90 = 196.6800$

床面積

196.68 m^2



(目録裏)

(目録表)

作製者

申請人

昭和63年5月12日作製

縮尺 1/2.50

縮尺 1/5.00

屋調査士会連合会紙

昭和63年5月16日登記

A3判→A4判に縮小

請求番号：12-3

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。

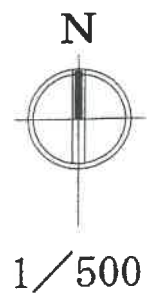
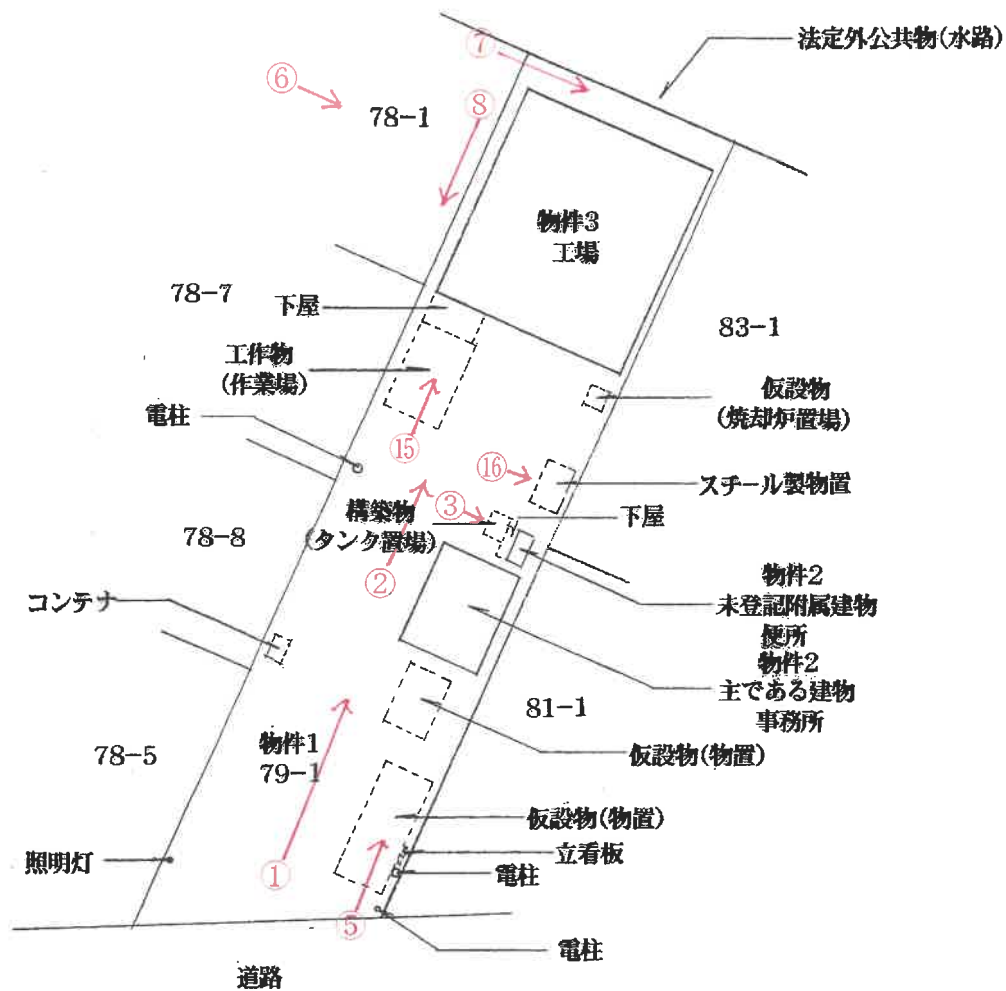
令和7年12月4日

山形地方事務所寒河江支局

登記官

土地建物位置関係図

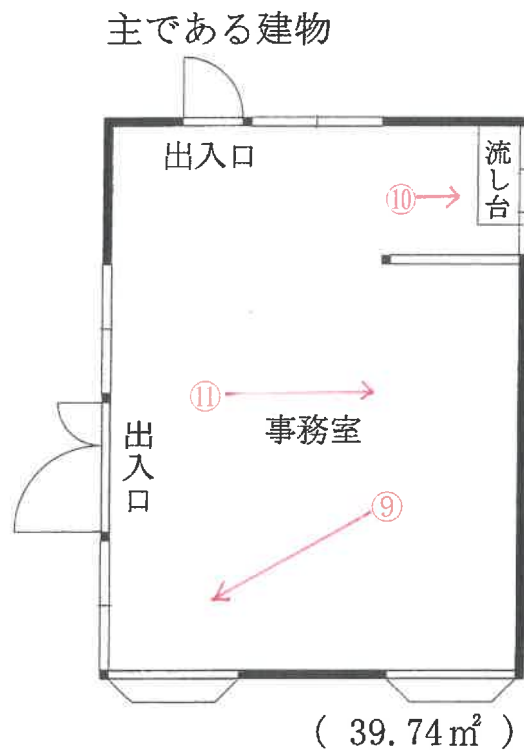
物件 1～3



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件 2



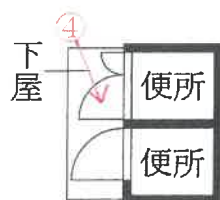
凡例 : 写真撮影位置方向○→

(11枚目)

建物間取図

物件 2

未登記附属建物



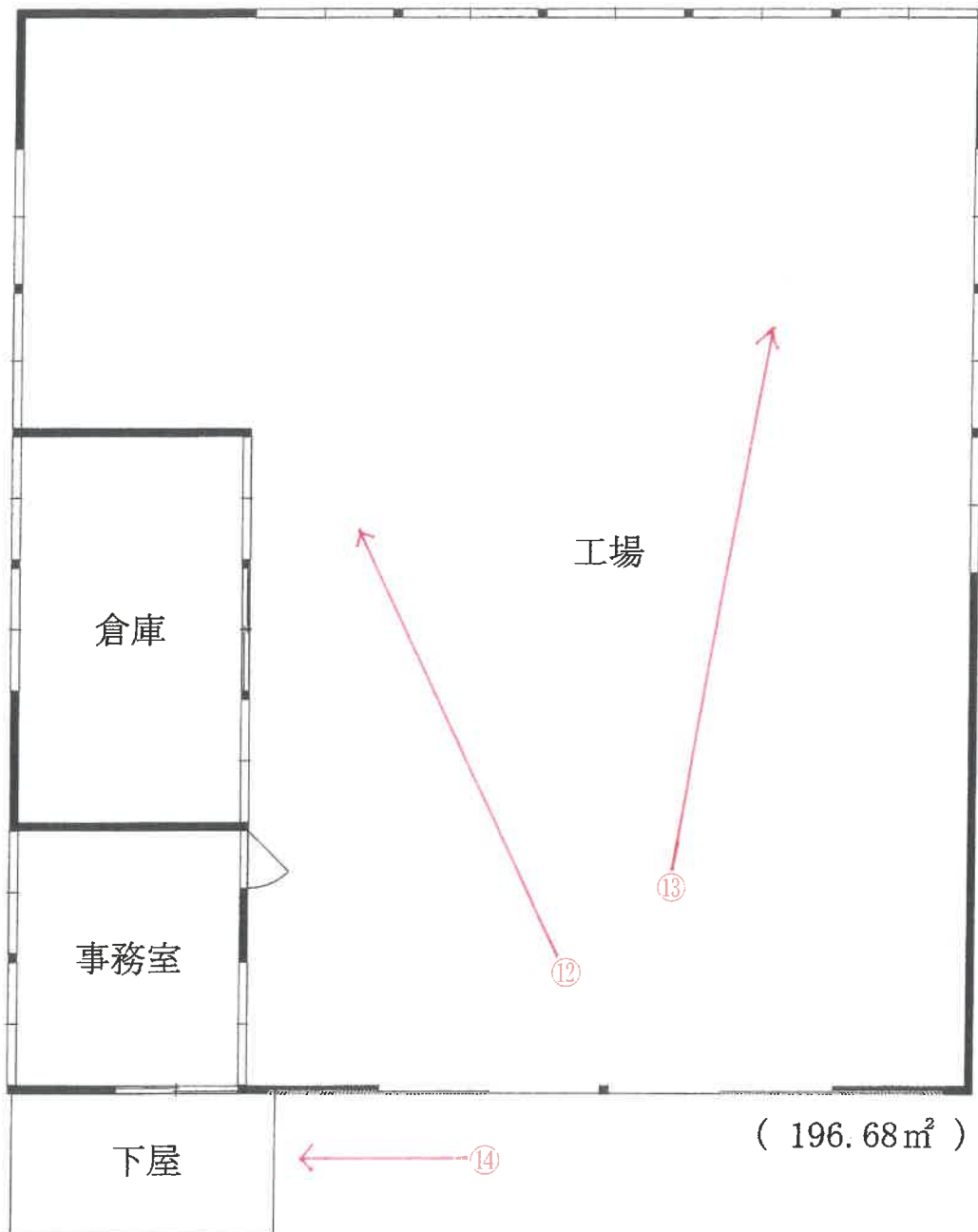
(概測 2 m²)

凡例 : 写真撮影位置方向 

(12枚目)

建物間取図

物件 3

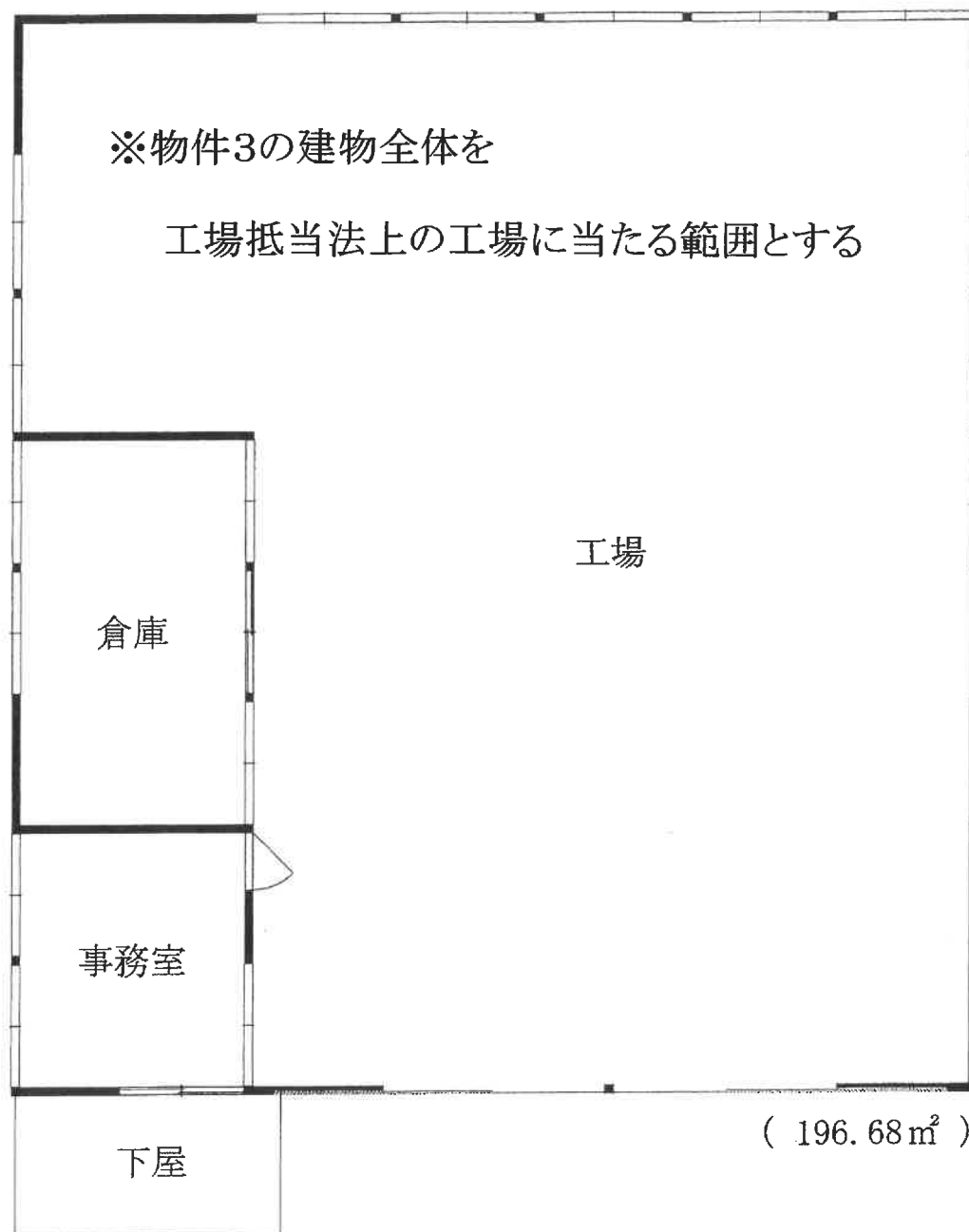


凡例 : 写真撮影位置方向○→

(13 枚目)

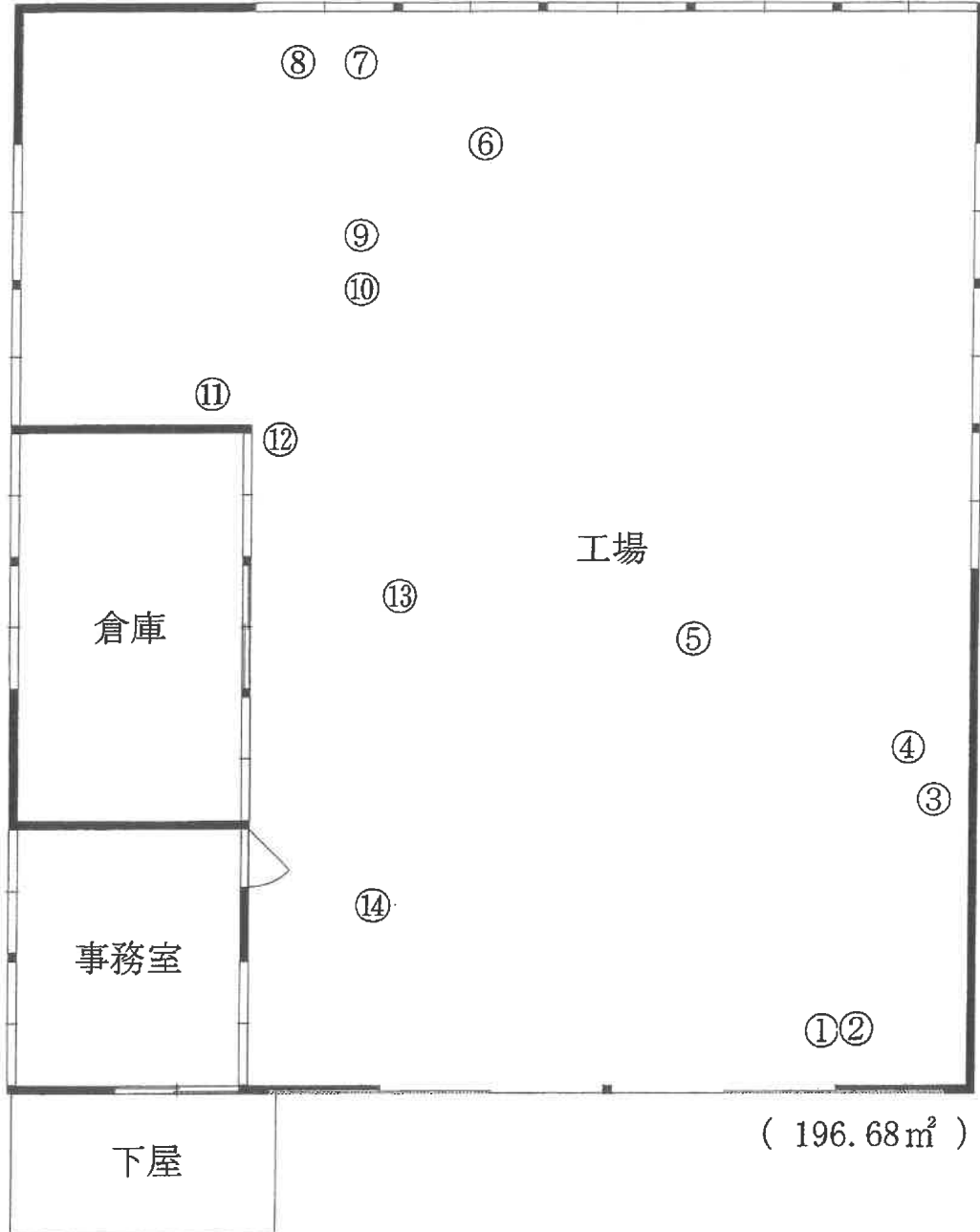
工場抵当法上の工場に当たる範囲

物件 3



機械、器具配置図

物件 3



(15枚目)

◎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	タイヤチェンジャー	(株)バンザイ	R-2100A	不明	不明
2	タイヤボードアーム	(株)バンザイ	R-OP-SA	510429	不明
3	高圧温水清浄機	(株)アルテア	不明	不明	不明
4	エアーコンプレッサー	(株)バンザイ	不明	6290	不明
5	中赤外線カーボンヒーター	(株)サクラ	SPW-2001型	不明	不明
6	ホイールバルンサー	丸山精機(株)	BM-203	不明	不明
7	半自動溶接機	パナソニック(株)	HF-160	不明	不明
8	油圧プレス機	(株)バンザイ	HP-30MB	2496	不明
9	トルコンチェンジャー	(株)バンザイ	ITC-3500	不明	不明
10	スポット溶接機	SANKO	TS-9500	不明	不明
11	エアーコンプレッサー	(株)日立製作所	3.7P-14VA5	JL233105	不明
12	チェーンブロック	象印チェーンブロック(株)	不明	不明	不明
13	門型2柱リフト	(株)YASUI	GLY-30WY	08G00606	不明
14	門型2柱リフト	ヤスキ産業(株)	TPY-25	J3523	不明

(16 枚目)

写真①(物件 2 建物外観)



写真②(物件 3 建物外観)



写真③(物件 2 未登記附属建物)



写真④(物件 2 未登記附属建物 入り口付近)



写真⑤(物件1 南側 仮設物(物置)付近)



写真⑥(物件1 北西側付近)



(19 枚目)

物件3の建物

写真⑦(物件1 北東側付近)



法定外公共物(水路)

写真⑧(物件1 北西側境界付近)



写真⑨(物件 2 建物内部)



写真⑩(物件 2 建物内部台所付近)



写真①(物件2 建物内部)



写真②(物件3 建物内部)



(22 枚目)

写真⑬(物件 3 建物内部)



写真⑭(物件 3 南側下屋付近)



写真⑮(物件3 南側 工作物(作業場)付近)



写真⑯(物件1 東側 スチール製物置付近)



令和7年（ケ）第46号
令和7年12月23日 現地調査
令和8年2月16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 4, 6 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 4 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円
工場抵当法第 2 条に該当する 機械、器具	金 0 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	寒河江市大字日田字五反 79番1 宅地 883.41 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	寒河江市大字日田字五反79番地1 79番1の1 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 39.74 m ²	ほぼ同左
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		未登記 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 概測 2 m ²
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	寒河江市大字日田字五反79番地1 79番1の2 工場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 196.68 m ²	ほぼ同左
番号	特記事項		
2	物件2には上記現況欄に記載の未登記附属建物が存在する。		
3	物件3の建物内には、工場抵当法2条に該当する次頁に記載の機械、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、物件3建物全体と認めた。		

◎ 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	タイヤチェンジャー	(株)バンザイ	R-2100A	不明	不明
②	タイヤサポートアーム	(株)バンザイ	R-OP-SA	510429	不明
③	高圧温水洗浄機	(株)アルテア	不明	不明	不明
④	エアコンプレッサー	(株)バンザイ	不明	6290	不明
⑤	中赤外線カーボンヒーター	(株)サクラ	不明	不明	不明
⑥	ホイールバランサー	丸山精機(株)	BM-203	不明	S30.10
⑦	半自動溶接機	パナソニック(株)	HF-160	不明	不明
⑧	油圧プレス機	(株)バンザイ	HP-30MB	2496	不明
⑨	トルコンチェンジャー	(株)バンザイ	ITC-3500	不明	不明
⑩	スポット溶接機	sanko	TS-9500	不明	不明
⑪	エアコンプレッサー	(株)日立製作所	3.7P-14VA5	JL233105	不明
⑫	チェーンブロック	象印チェーンブロック(株)	不明	不明	不明
⑬	門型 2 柱リフト	(株)YASUI	GLY-30WX	08G00606	不明
⑭	門型 2 柱リフト	ヤスキ産業(株)	TPY-25	J3523	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左沢線 寒河江駅 東方 約 2.3 km(道路距離)	
付近の状況	主要地方道天童寒河江線の北側背後に低層店舗、小工場、資材置場、戸建住宅、中層共同住宅等が混在する地域である。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 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	883.41 m ² (登記) 間口 約 16m、奥行 約 56.5m～約 63.5m 台形地 中間画地 ほぼ平坦地
接面道路	南側 約 10.5m 舗装市道 等高に接面 (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 建物の敷地等として使用し占有している。 目的外建物 なし 東側 住宅・資材置場、西側 店舗・住宅・空地、 北側 水路	
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、通常のコスト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。	

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>その他：① 物件 1 の土地には、物件 2, 3 の建物以外に、目的外動産である木製の仮設物(物置)、パイプ製の仮設物(物置)、スチール製物置、パイプ製の焼却炉置場、業務用のコンテナが各 1 基存在するほか、車両 2 台、フォークリフト 1 台、除雪機 1 台、ジェットスキーと牽引車各 1 台が存在するが、これらの大半は経済的価値が無いものであり、大量の廃タイヤを含め産業廃棄物となる可能性を否定できず、相応の処分費用が発生することに留意が必要である。</p> <p>② 物件 1 の土地には、軽量鉄骨製の工作物、コンクリートブロック製のタンク置場、樹木、立看板、照明灯が定着しており、また電柱が 3 本設置されている。</p> <p>③ 寒河江市防災マップによれば、本件土地は洪水浸水想定区域(浸水深:0.5~3.0m 未満)内にある。</p>
--	--

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) : 昭和 63 年 3 月 27 日新築 経 過 年 数 : 約 38 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル吹付 天 井 : 合板貼 内 壁 : ビニールクロス貼 床 : ビニールシート貼 設 備 : 電気・給水・排水 ほか その他 : 上 水 道 : 建物接続あり 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)	39.74 m ² (登記)
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	中位の下
保守管理の状態	劣る (営業しておらず空き家状態にあるものと推察されるほか、外壁に亀裂・損傷等が見られる。)
建物の利用状況	本建物を建物所有者が事務所(空き家状態)として管理し占有している。
特 記 事 項	① 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。 ② 本建物内には、キャビネット等の事務用品や冷蔵庫、書類等が存しており、これらは産業廃棄物となる可能性を否定できず、相応の処分費用が発生する可能性がある。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 新築年月日不明 経 過 年 数 : 30年以上経過と推定 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 小波トタン 天 井 : 合板貼 内 壁 : モルタル 床 : ビニールシート貼 設 備 : 電気・換気 その他 : 上水道 : 建物接続なし 下水道 : 建物接続なし (汲み取り式) 都市ガス : 建物接続なし (ガス不使用)
床面積 (現況)	2 m ² (概測)
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 便所 間 取 り : 別添建物間取図のとおり
品 等	下位
保守管理の状態	劣る (空き家状態にあるものと推察されるほか、汚損等が見られる。)
建物の利用状況	本建物を建物所有者が便所(空き家状態)として管理し占有している。
特記事項	建物西側に下屋が付加されている。

(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： 不明 昭和 53 年 8 月 4 日増築 経過年数： 約 69 年と推定(課税台帳より) 経済的残存耐用年数： 0.5 年
仕 様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： 角波鉄板 天井： 木毛セメント板 内壁： 表し 床： コンクリート 設備： 電気・換気 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)	196.68 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	中位の下
保守管理の状態	不良(工場は稼働しておらず空き家状態にあるものと推察されるほか、出入口扉が破損し、雨ざらしになっている箇所や屋根の庇が歪んでおり、棒で簡易的に補強している箇所があるなど、緊急修繕箇所も見られる。)
建物の利用状況	本建物を建物所有者が工場(空き家状態)として管理し占有している。
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 建物内には上記機械、器具のほか、タイヤ、工具類、廃材、ドラム缶、一斗缶等の産業廃棄物が大量に存在しており、またこれらが残置される可能性を否定できない。 ③ 建物南西角に下屋が付加されている。

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	21,000	0.85	883.41	0.8	12,620,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 寒河江(県)5-3

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)

$$35,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/168 = 21,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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、+68%と査定した。

イ. 個別格差率：画地条件 -15%（以下内訳格差率の相乗積）

内訳（奥行逡減 -13%、奥行長大 -2%）

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：当該土地の最有効使用との格差、建物の経済的残存耐用年数、更地化の難易の程度等敷地と建物との関連性を考慮し、上記のとおり査定した。

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	110,000	39.74	0.02	90,000
2 未登記附属建物	経済的耐用年数を満了しており、市場交換価値はないものと判断した。			0
物件 2 合計				90,000
3	120,000	196.68	0.01	240,000

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 約 38 年、経済的残存耐用年数 1 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 1 年 ÷ (経過年数 38 年 + 経済的残存耐用年数 1 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3)
= 0.02

物件 3

- ・ 経過年数 約 69 年、経済的残存耐用年数 0.5 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 0.5 年 ÷ (経過年数 69 年 + 経済的残存耐用年数 0.5 年)] } × (1 - 観察減価率 0.3) = 0.01

③ 機械、器具の価格

物件 3 の建物内に存する機械、器具については、全て経済的残存耐用年数を満了しており、市場交換価値がないものと判断し、0 円と査定した。

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	12,620,000	0.18 (物件 2 の負担)	0.25	法定地上権	570,000 (a)
1	12,620,000	0.82 (物件 3 の負担)	0.25	法定地上権	2,590,000 (b)
物件 1 合計					3,160,000
2 に 附随	上記 (a)				570,000
3 に 附随	上記 (b)				2,590,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲

目的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	12,620,000	- 3,160,000		0.6	0.6	3,410,000
2	90,000	+ 570,000	1.0	0.6	0.6	240,000
3	240,000	+ 2,590,000	1.0	0.6	0.6	1,020,000
機械 器具						0
一 括 価 格 (合 計)						4,670,000

ウ. 占有減価補正：補正なし

エ. 市場性修正率：維持管理の状態が劣る築古の特殊用途（工場）を含む物件であること、残置物の可能性等を考慮した。

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。

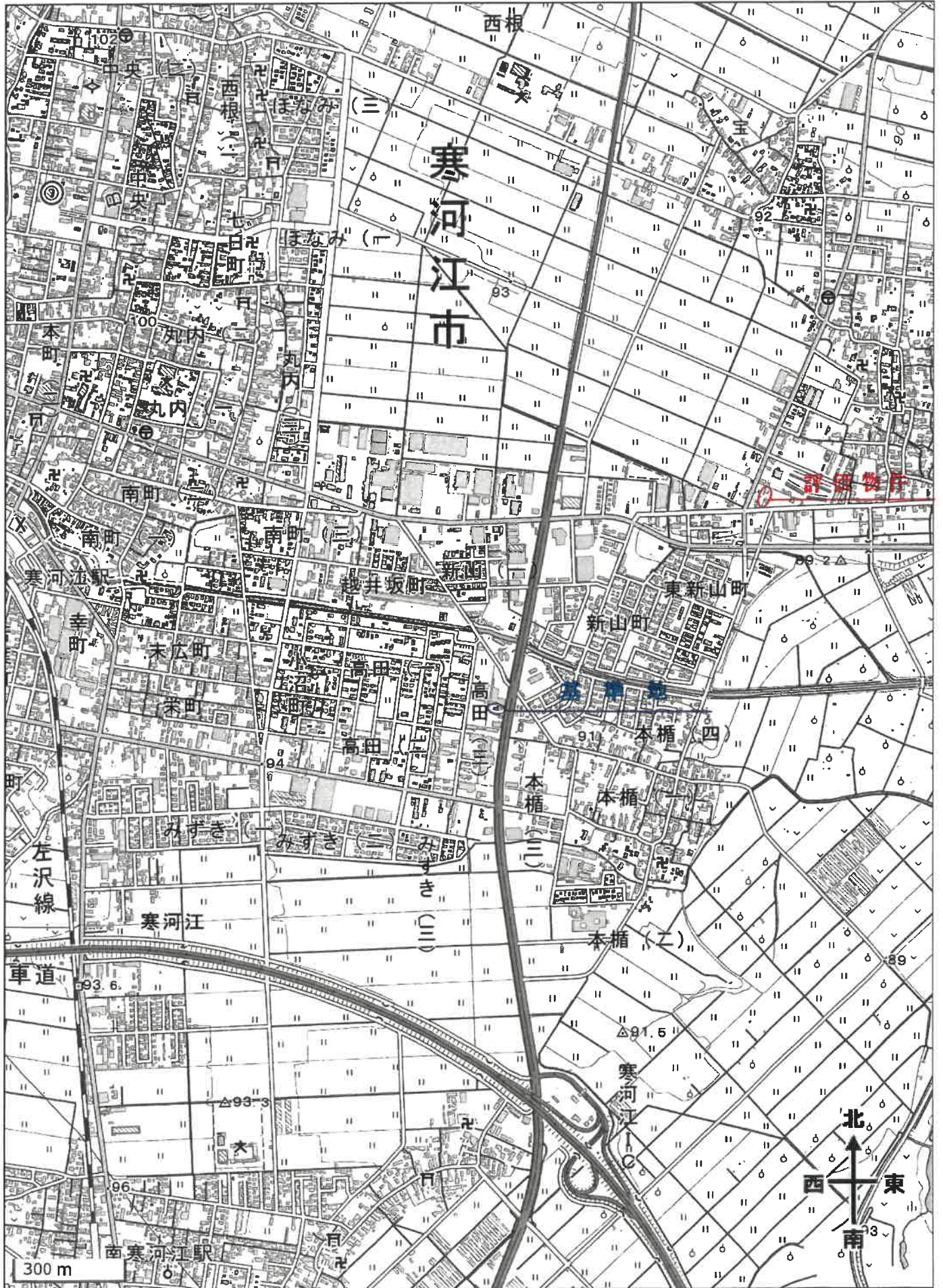
第6. 参考価格資料

地価公示価格等	地価調査
基準地番号	寒河江(県)5-3
調査基準日	令和7年7月1日
所在及び地番	山形県寒河江市高田三丁目130番1外1筆
住居表示	—
用途区分	商業地
交通施設、距離	寒河江、1,600m
価格(円/㎡)	35,200(円/㎡)
対前年変動率(%)	0.0%
地積(㎡)	796(㎡)
形状(間口:奥行)	(1.0:2.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、S(鉄骨造)1F
利用現況	事務所
給排水等状況	—・水道・—
周辺の土地利用現況	店舗、自動車販売店等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域
前面道路の状況	東27.0m 国道
その他の接面道路	—
都市計画区域区分	非線引都市計画区域
用途区分、高度地区、防火・準防火	準工業地域
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 等 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置 図
- 5 建物間取 図
- 6 機械、器具配置 図

以 上

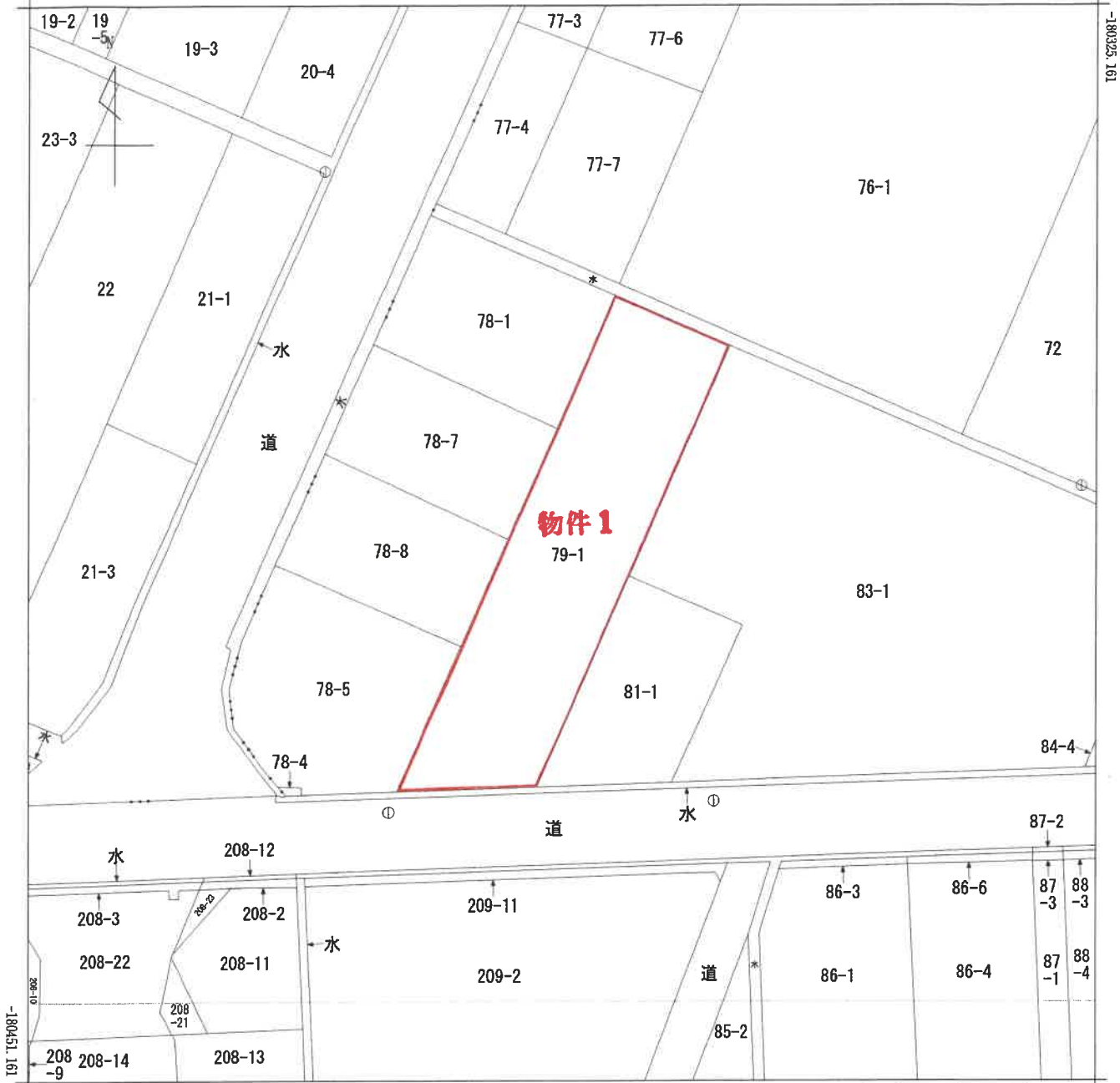


公図等写

イ 35-1

(座標値種別：図上測定)

-46748.843



-46873.843 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字寒河江
字五反

大字日田
字五反

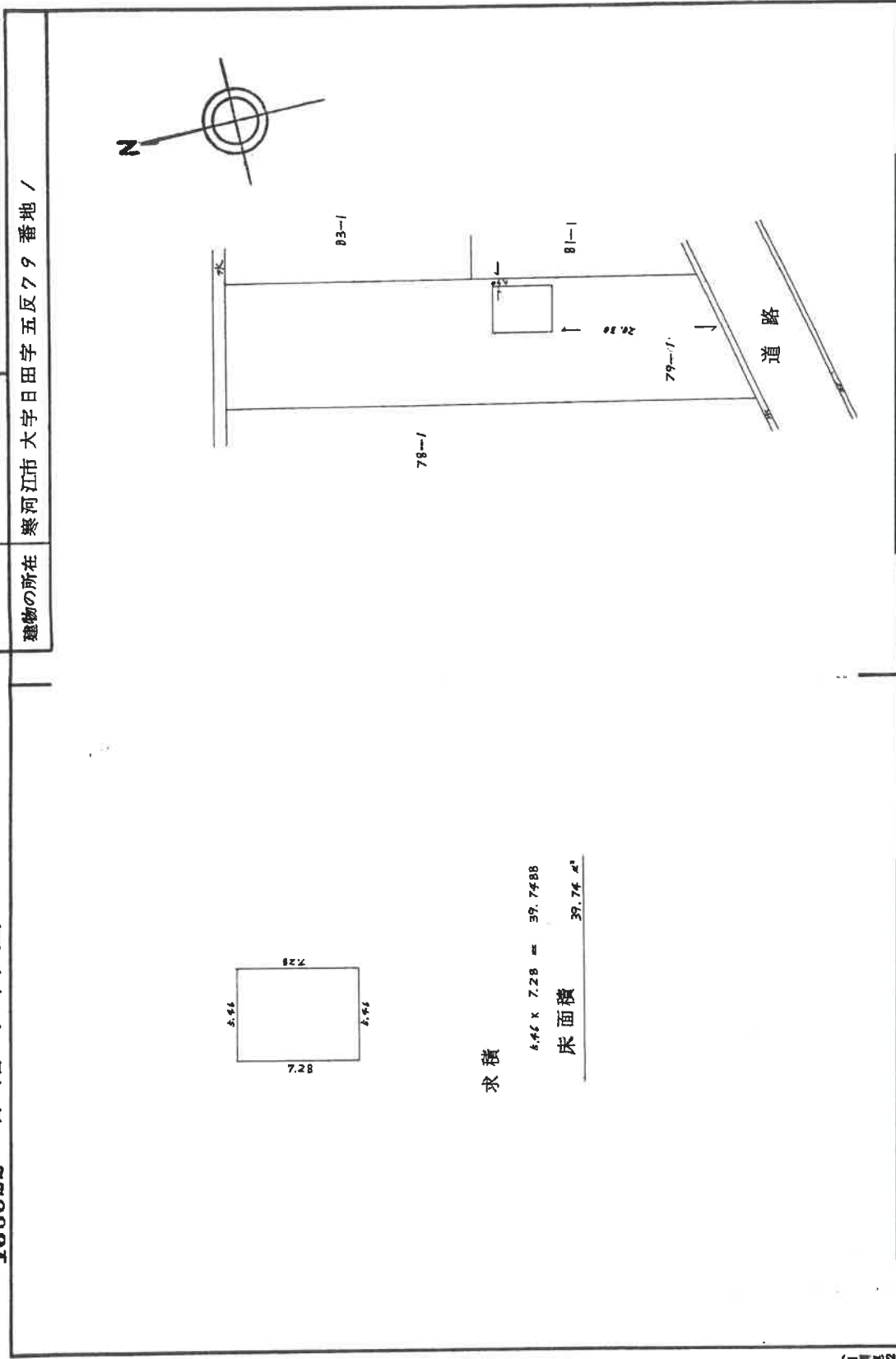
請求部	所在	寒河江市大字日田字五反				地番	79番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年10月			備付年月日(原図)	昭和56年9月14日		補記事項			

登記年月日：昭和63年5月16日

136322 各階平面図

家屋番号	79番101
建物の所在	寒河江市 大字日田字五反79番地1

建物図面
各階平面図



求積
 $6.46 \times 7.28 = 39.7488$
 床面積 39.74 m^2

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

昭和63年5月7日登記 (日本工務店建築士事務所製図)

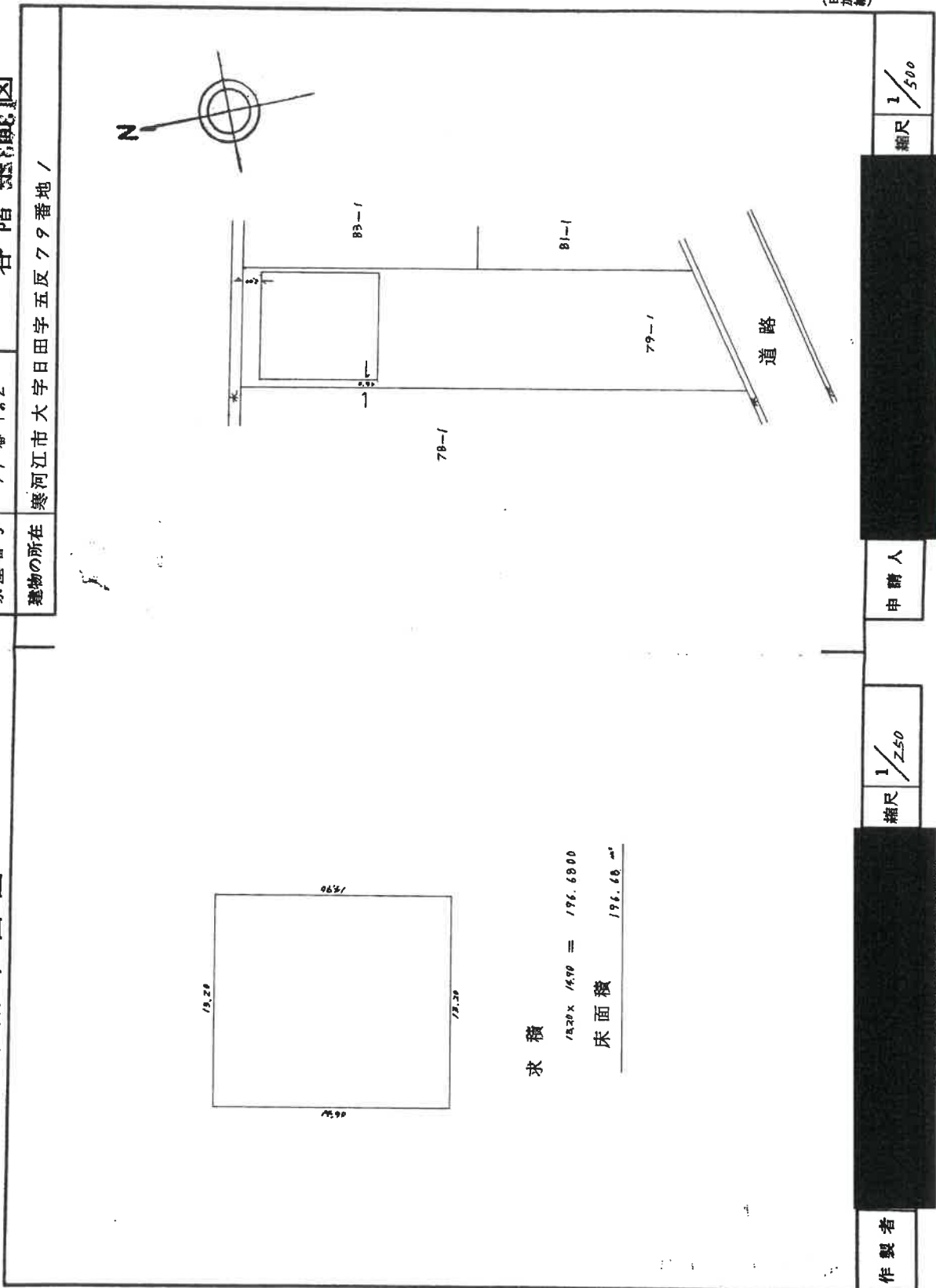
建物図面
各階平面図

家屋番号 79番1.02

建物の所在 寒河江市大字日田字五反79番地 /

136323 各階平面図

登記年月日: 昭和63年5月16日



求積

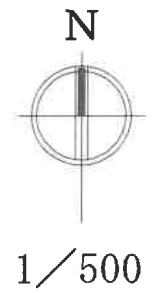
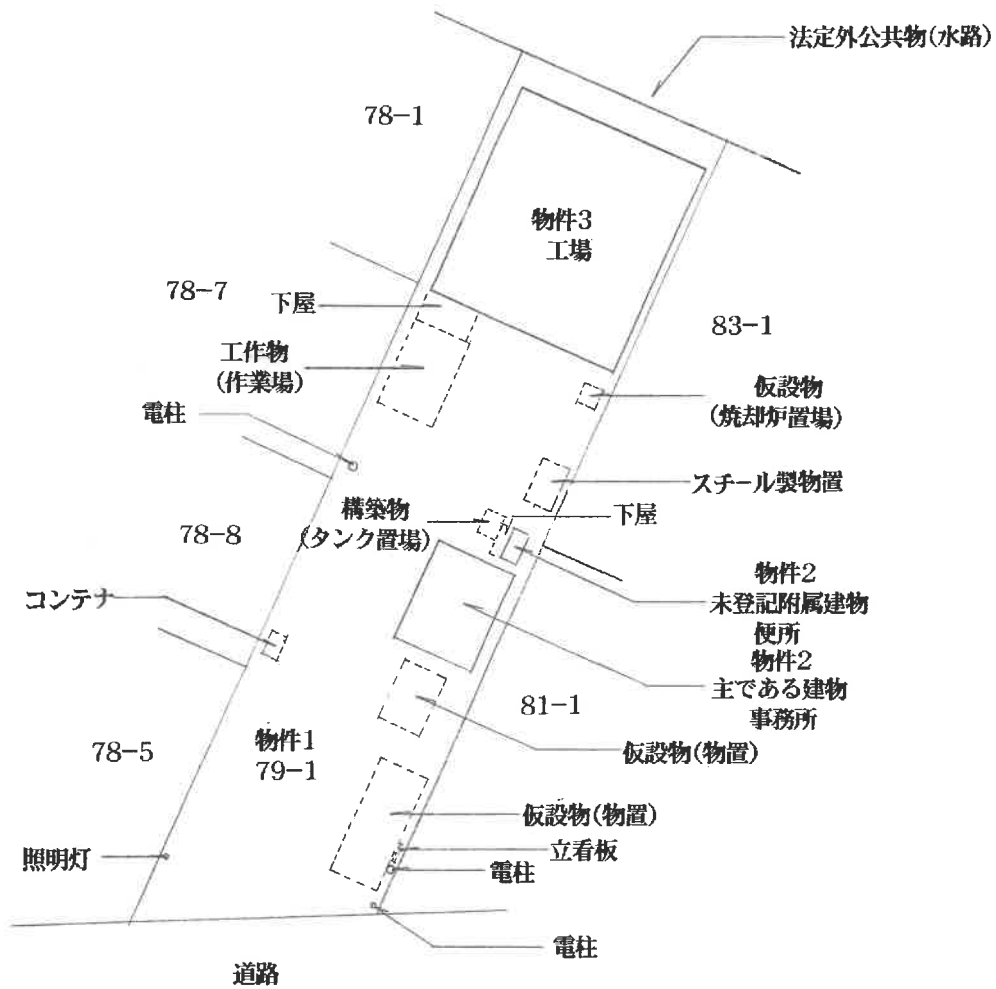
$18.20 \times 14.90 = 196.6900$

床面積 196.68 m^2

昭和63年5月16日登記

建物配置図

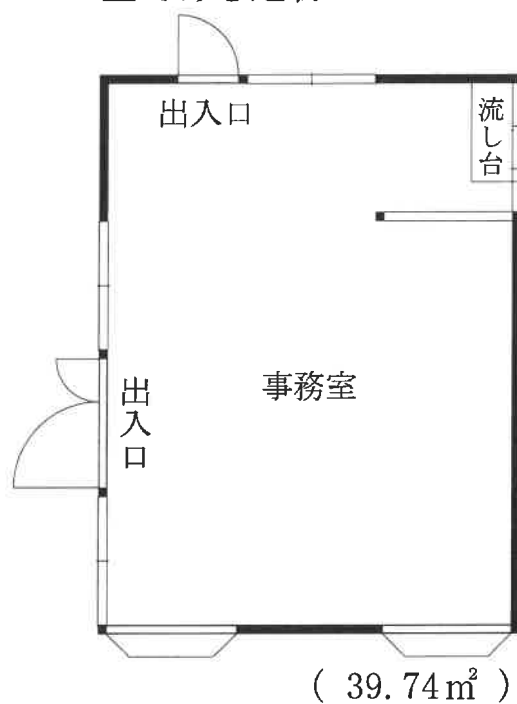
物件 1~3



建物間取図

物件 2

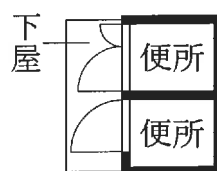
主である建物



建 物 間 取 図

物件 2

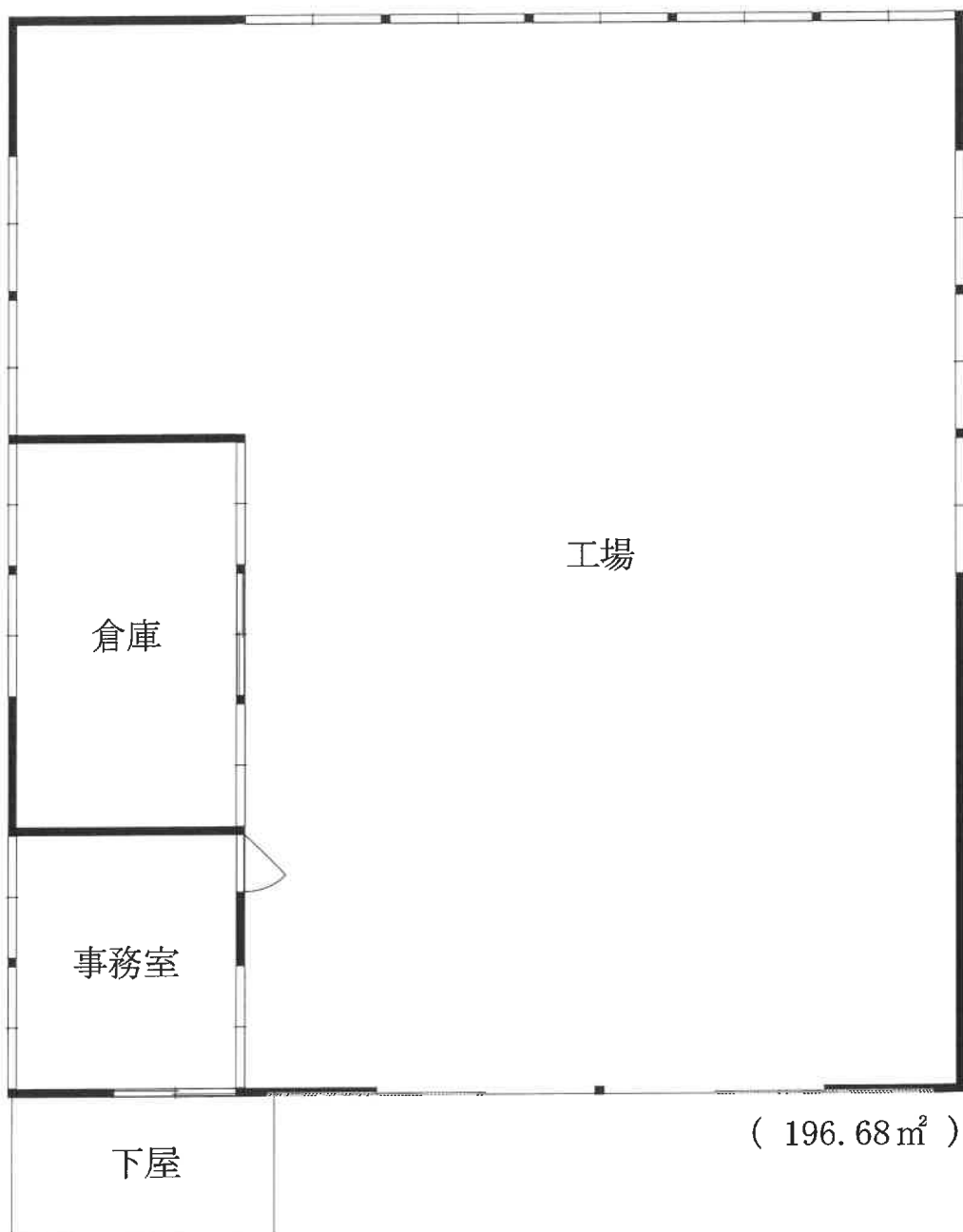
未登記附属建物



(概測 2 m²)

建 物 間 取 図

物件 3



機械、器具配置図

物件 3

