

## 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 8 月 4 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 8 月 25 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで                                                                        |
| 開札期日<br>場 所                                                            | 令和 8 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分<br>山形地方裁判所売却場                                                                                            |
| 売却決定<br>期日<br>場 所                                                      | 令和 8 年 9 月 24 日 午前 9 時 45 分<br>山形地方裁判所民事部                                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 月 4 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   | 南陽市赤湯字月ノ木         |
|   | 地 番   | 2764番1            |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 987.03平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 南陽市赤湯字月ノ木 2764番地1 |
|   | 家屋 番号 | 2764番1の2          |
|   | 種 類   | 倉庫                |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建    |
|   | 床 面 積 | 141.94平方メートル      |
|   | (現況)  |                   |
|   | 種 類   | 店舗・事務所            |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月29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, 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

【物件番号2】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地（南陽市赤湯2764番2及び同2764番3）を本件土地の通行のために無償で利用している。

## 《 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。



\*11\*

物 件 目 録

- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在   | 南陽市赤湯字月ノ木           |
|   | 地 番   | 2764 番 1            |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 987.03 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 南陽市赤湯字月ノ木 2764 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 2764 番 1 の 2        |
|   | 種 類   | 倉庫                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建      |
|   | 床 面 積 | 141.94 平方メートル       |
|   | (現況)  |                     |
|   | 種 類   | 店舗・事務所              |



令和7年(ケ)第54号  
令和8年2月2日受理  
令和8年5月8日提出

## 現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(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   | 南陽市赤湯字月ノ木         |
|   | 地 番   | 2764番1            |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 987.03平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 南陽市赤湯字月ノ木 2764番地1 |
|   | 家屋 番号 | 2764番1の2          |
|   | 種 類   | 倉庫                |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建    |
|   | 床 面 積 | 141.94平方メートル      |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 住居表示           | 山形県赤湯市赤湯2764番地1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                    |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（株式会社岡崎商店） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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<br>（目的外土地あり「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 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<br><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）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・事務所<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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（株式会社岡崎商店） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を店舗兼事務所（空き家の状態）として所有している<br><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<br><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 border="0" 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |

(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〈複数1〉)

| 目的外土地の概況(その1) (物件 1 関係) |             |                                   |
|-------------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1                       | 所 在         | 赤湯市赤湯                             |
|                         | 地 番         | 2 7 6 4 番 3                       |
|                         | 地 目         | ■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □              |
|                         | 地 積         | 8. 4 4 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)     |
|                         | 所 有 者       | ■土地所有者 (C) □その他の者 ( )             |
|                         | そ の 他 の 事 項 | 「その他の事項」のとおり                      |
| 2                       | 所 在         | 赤湯市赤湯                             |
|                         | 地 番         | 2 7 6 4 番 2                       |
|                         | 地 目         | ■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □              |
|                         | 地 積         | 1 4 2. 3 9 平方メートル (■全部 □約 平方メートル) |
|                         | 所 有 者       | ■土地所有者 (C) □その他の者 ( )             |
|                         | そ の 他 の 事 項 | 「その他の事項」のとおり                      |
| 3                       | 所 在         |                                   |
|                         | 地 番         | 番                                 |
|                         | 地 目         | □宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □              |
|                         | 地 積         | 平方メートル (□全部 □約 平方メートル)            |
|                         | 所 有 者       | □建物所有者 □その他の者 ( )                 |
|                         | そ の 他 の 事 項 |                                   |
| 4                       | 所 在         |                                   |
|                         | 地 番         | 番                                 |
|                         | 地 目         | □宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □              |
|                         | 地 積         | 平方メートル (□全部 □約 平方メートル)            |
|                         | 所 有 者       | □建物所有者 □その他の者 ( )                 |
|                         | そ の 他 の 事 項 |                                   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 目的外土地の概況(その2)(物件 1 関係)                          |     |                                                                                                                                                    |                            |
|-------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| ■関係人(■A(株式会社岡崎商店代表取締役) ■C(土地所有者)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                                          |     | 平成12年 5 月 日頃                                                                                                                                       |                            |
| 最初の                                             | 契約日 | 平成12年 5 月 日頃                                                                                                                                       |                            |
| 契約等                                             | 期間  | 平成12年 5 月 日頃から □ 年 月 日まで 年間<br>■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<br>□期間の定めなし                                                                                                                 |                            |
| 契約当事者                                           |     | 貸主                                                                                                                                                 | ■土地所有者(C) □その他の者( )        |
|                                                 |     | 借主                                                                                                                                                 | ■土地占有者(株式会社岡崎商店) □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 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>□ある [□係属中 □終局( )]                                                                                                       |                            |
| その他                                             |     | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                       |                            |
| 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                                                                                                                      |                            |
|                                                 |     | Cと株式会社岡崎商店との間の地番2764番地2と地番2764番地3の土地の使用契約は、各土地毎の契約ではなく一括して一つの契約で締結されている。なお、平成12年5月頃からCの父と契約していたがCの父が亡くなった後は両土地を引き継いだCと契約し、Cの母が亡くなった後もCは両土地を管理している。 |                            |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

- 1 物件1の土地は東側が幅員約16mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面しており、西側及び南側には石壁があることから境界は明瞭であるが、南側端部分には境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。また地番2764番地2及び地番2764番地3との間には境界を示すものが見られず境界は不明瞭である。
- 2 地番2764番地2と地番2764番地3の土地を株式会社岡崎商店が物件1の土地への出入りのための通路として使用している。地番2764番地2と地番2764番地3の所有者であるCによると、平成12年5月頃から株式会社岡崎商店に無償で貸しているとのこと。
- 3 書面による契約書を作成しておらず、口頭による約束で、期間の定めはなく、これまで金銭等の遣り取りもないとのこと。また地番2764番地2は株式会社岡崎商店とCが共用しており、地番2764番地3は株式会社岡崎商店が単独で使用している。
- 4 物件2の建物は、平成23年頃まで貸店舗や商品の在庫を置く倉庫として使用されており、以降は空き家として管理され、所有されている。
- 5 物件2の建物の登記上の種類は「倉庫」となっているものの、現況では、店舗兼事務所として利用されていたと思われる。
- 6 物件3の建物は現在、空き家になっている。
- 7 物件2の建物に雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られないが、電気設備は使用できない状態になっており、使用するためには設備更新が必要である。

(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<br>(当事者等との関係)                                                                                                                                                                                      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ A (株式会社岡崎商店<br>代表取締役)                                                                                                                                                                                | <p>1 私は株式会社岡崎商店の代表取締役です。物件2の建物は平成23年頃まで貸店舗や倉庫として利用してきました。地番2764番地2と地番2764番地3の土地については、当社が物件1の土地への出入りのための通路として使用するためにCの父が所有者だった頃から無償で借りています。書面による契約書を作成しておらず、口頭による約束で、これまで金銭等の遣り取りもありません。また各土地は各別の約束で借りているのではなく一括して一つの約束です。なお、使用開始時期は当社が物件1の土地と同2の建物を購入した平成12年5月頃からです。</p>                                                |
| ■ B (株式会社岡崎商店<br>の破産管財人)                                                                                                                                                                               | <p>1 株式会社岡崎商店が物件2の建物を貸店舗や倉庫として使用していたのは、平成23年頃までだったと思います。それ以降は空き家になっています。</p>                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ C (目的外土地所有者)                                                                                                                                                                                         | <p>1 地番2764番地2と地番2764番地3の土地は私の父が所有者だった平成12年5月頃から株式会社岡崎商店が物件1の土地への出入りのための通路として使用するために同社に無償で貸しています。書面による契約書を作成しておらず、口頭による約束で、貸与期間も決めていません。これまで金銭等の遣り取りもありません。また各土地は各別に貸与の約束をしているのではなく一括して一つの約束です。なお、父が亡くなった後は私が引き継ぎ株式会社岡崎商店には引き続き無償で貸しています。平成27年4月に母も亡くなりましたが母亡き後も私が両土地を管理しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</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2の建物と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、株式会社岡崎商店が空き家の状態で占有していると認定した。</p> <p style="text-align: right;">以上</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                                                            |
| 令和8年2月3日 (火)<br>：－：          | 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する。<br>(2月9日受理)                          |
| 令和8年2月13日 (金)<br>14：30－14：35 | 物件所在地       | 現地調査、建物外観、前面道路接道状況確認、境界確認、目的外建物の有無、評価人同行なし。                            |
| 令和8年3月19日 (木)<br>10：20－10：30 | 執行官室        | Bに架電し、物件1、同2の占有関係について聴取する。                                             |
| 令和8年3月26日 (木)<br>：－：         | 執行官室        | 株式会社岡崎商店、A及びBに通知を送付する。                                                 |
| 令和8年4月2日 (木)<br>13：30－14：00  | 物件所在地       | 現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査、境界確認、写真撮影、C(北側隣人(目的外土地所有者))に目的外土地の使用関係について聴取する。 |
| 令和8年4月10日 (金)<br>14：20－14：30 | 執行官室        | Bに架電し、目的外土地の使用関係について聴取する。                                              |
| 令和8年4月16日 (木)<br>13：50－14：00 | 執行官室        | Aに架電し、目的外土地の使用関係について聴取する。                                              |
|                              |             |                                                                        |
|                              |             |                                                                        |

(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、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

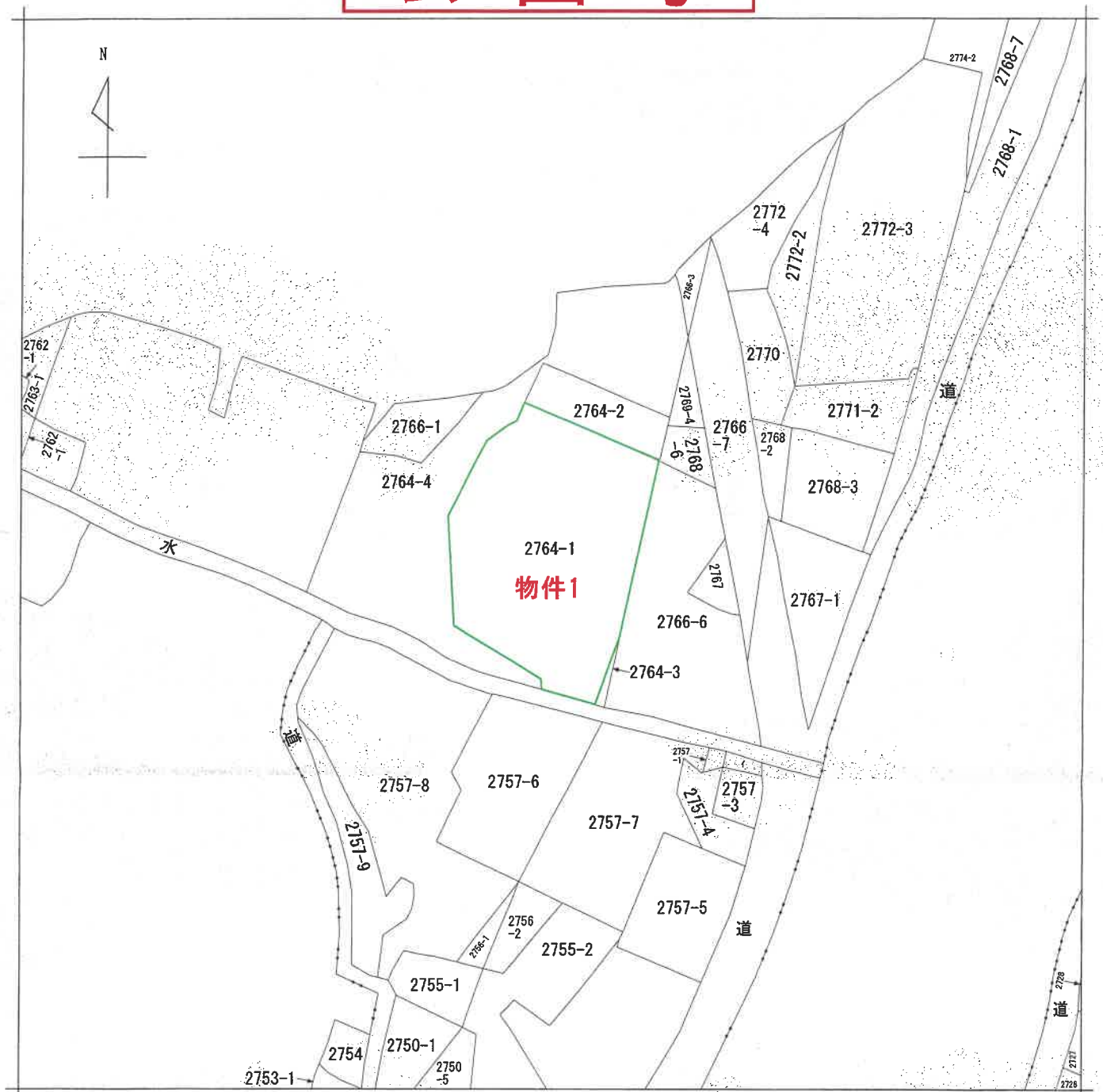
☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

4 2757-2



(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<br>部<br>分      | 所 在   | 南陽市赤湯字月ノ木        |  |                                      |                      | 地 番    | 2764番1   |            |           |
| 出<br>縮<br>力<br>尺 | 1/600 | 精<br>区<br>度<br>分 |  | 座<br>標<br>系<br>番<br>号<br>又<br>記<br>号 |                      | 分<br>類 | 地図に準ずる図面 | 種<br>類     | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成<br>年 月 日     |       |                  |  |                                      | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |        |          | 補 記<br>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8年2月5日  
山形地方方法務局米沢支局  
登記官

請求番号：13-1  
(1/1)

( 8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成12年4月14日

公用

200959

地積測量図

前2764番、後・新・

地番 (A) 2764番1なし  
(C) 2764番3 D2764-4

土地の所在 南陽市赤湯字月ノ木

座標求積表

| 地番  | 2764-1  |         |                  |                |  |
|-----|---------|---------|------------------|----------------|--|
| 測点  | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1) Yn |                |  |
| K3  | 542.228 | 475.302 | 2445.904092      |                |  |
| K4  | 539.385 | 474.127 | -1586.903069     |                |  |
| K5  | 538.881 | 473.175 | -1303.123950     |                |  |
| K17 | 536.631 | 470.757 | -6242.237820     |                |  |
| K7  | 525.621 | 465.959 | -11735.643374    |                |  |
| K8  | 511.445 | 467.704 | -9838.621344     |                |  |
| K9  | 504.585 | 480.740 | -3992.545700     |                |  |
| K10 | 503.140 | 480.951 | -1225.463148     |                |  |
| K11 | 502.037 | 486.531 | -1596.308211     |                |  |
| P4  | 499.859 | 493.447 | 4292.988900      |                |  |
| K19 | 510.737 | 495.897 | 15232.468149     |                |  |
| K18 | 530.576 | 498.366 | 11713.067772     |                |  |
| P1  | 534.239 | 498.668 | 5810.479536      |                |  |
|     |         | 背面積     | 1974.061833      |                |  |
|     |         | 地積      | 987.0309165      |                |  |
|     |         |         | 987.03           | m <sup>2</sup> |  |

| 地番 | 2764-2  |         |                  |                |  |
|----|---------|---------|------------------|----------------|--|
| 測点 | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1) Yn |                |  |
| P2 | 547.784 | 477.597 | 864.928167       |                |  |
| K3 | 542.228 | 475.302 | -6437.965590     |                |  |
| P1 | 534.239 | 498.668 | -903.087748      |                |  |
| P3 | 540.417 | 499.145 | 6760.919025      |                |  |
|    |         | 背面積     | 284.793854       |                |  |
|    |         | 地積      | 142.3969270      |                |  |
|    |         |         | 142.39           | m <sup>2</sup> |  |

| 地番  | 2764-3  |         |                  |                |  |
|-----|---------|---------|------------------|----------------|--|
| 測点  | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1) Yn |                |  |
| K19 | 510.737 | 495.897 | 226.624929       |                |  |
| P4  | 499.859 | 493.447 | -5593.221745     |                |  |
| K20 | 499.402 | 494.897 | 5383.489566      |                |  |
|     |         | 背面積     | 16.892750        |                |  |
|     |         | 地積      | 8.4463750        |                |  |
|     |         |         | 8.44             | m <sup>2</sup> |  |

| 地番 | 2764-4    |    |              |                |  |
|----|-----------|----|--------------|----------------|--|
| 公簿 | 1549.5867 | 總計 | 1137.8742185 |                |  |
|    |           | 残地 | 511.7124815  |                |  |
|    |           | 地積 | 511.71       | m <sup>2</sup> |  |

A 3 判 → A 4 判に縮小

作製者

(平成12年4月10日作製)

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

平成12年4月14日登記

縮尺 1/500

(日加納)

(日加納)

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8年2月5日 山形地方事務局長次支部 登記官

登記官

登記年月日：平成12年5月19日

公用

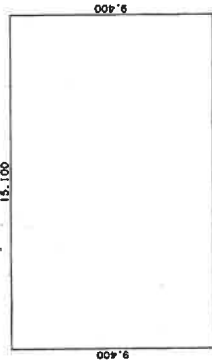
270723

各階平面図

家屋番号 2764番1の2

建物の所在 南陽市赤湯字月ノ木 2764番地1

建物図面  
各階平面図

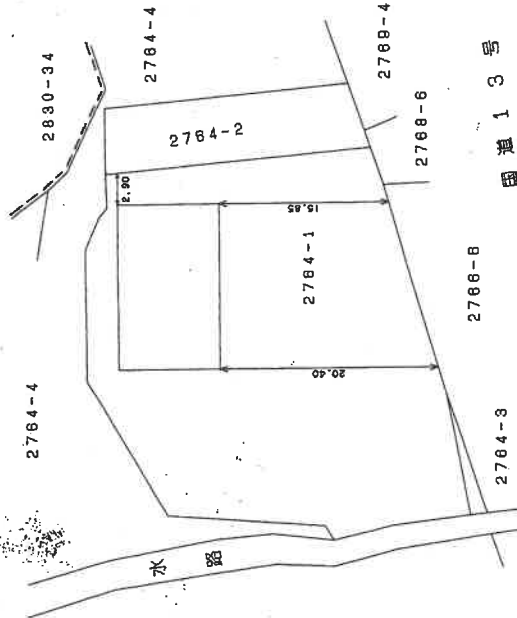


求積表

$$9.400 \times 15.100 = 141.940000$$

141.940000

床面積 141.94 m<sup>2</sup>



A 3判→A 4判に縮小

作製者

2020年4月26日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

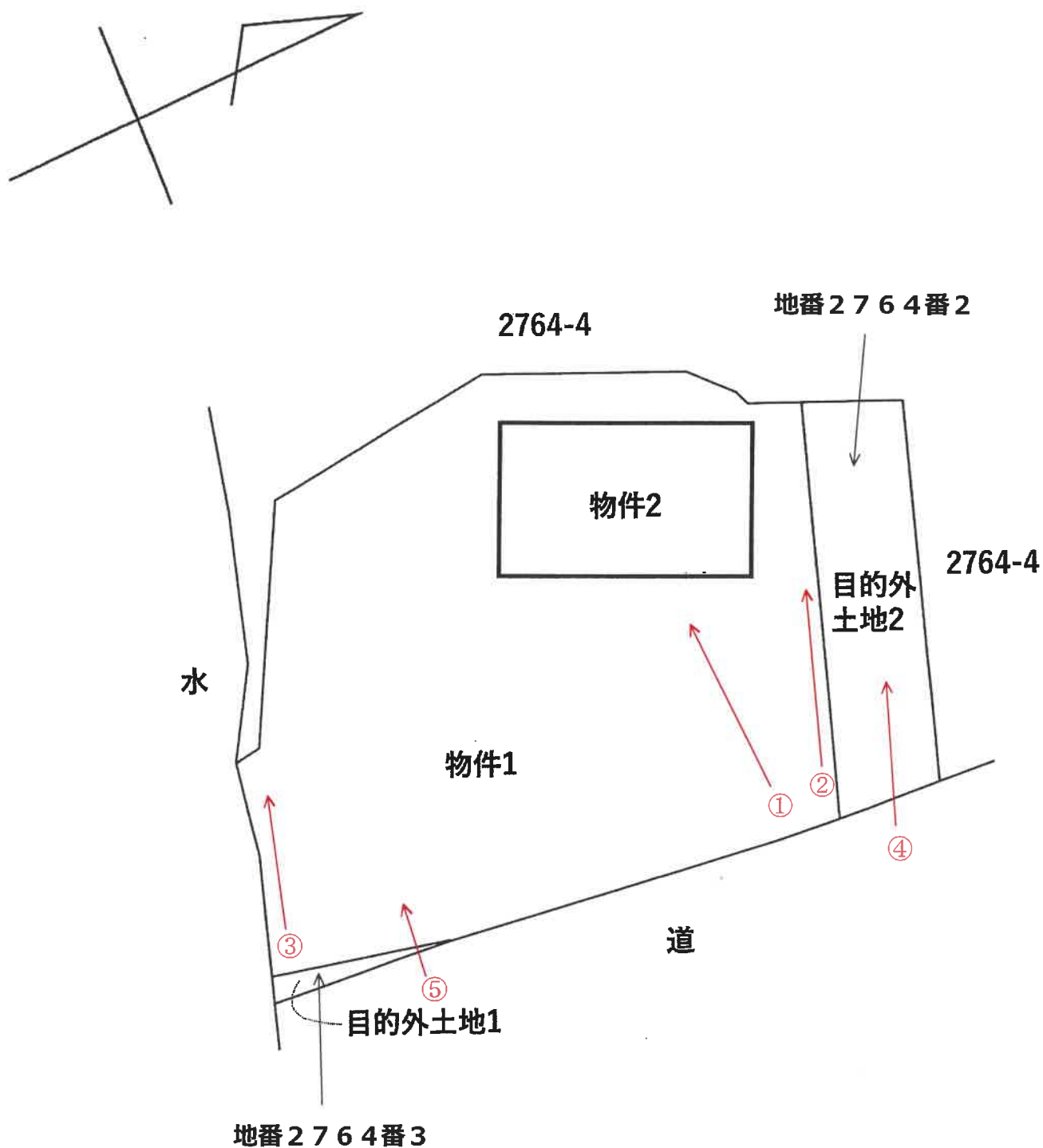
(日) 士会連合会用紙)

平成12年6月19日登記

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8年2月5日 山形地方建設局米沢支局

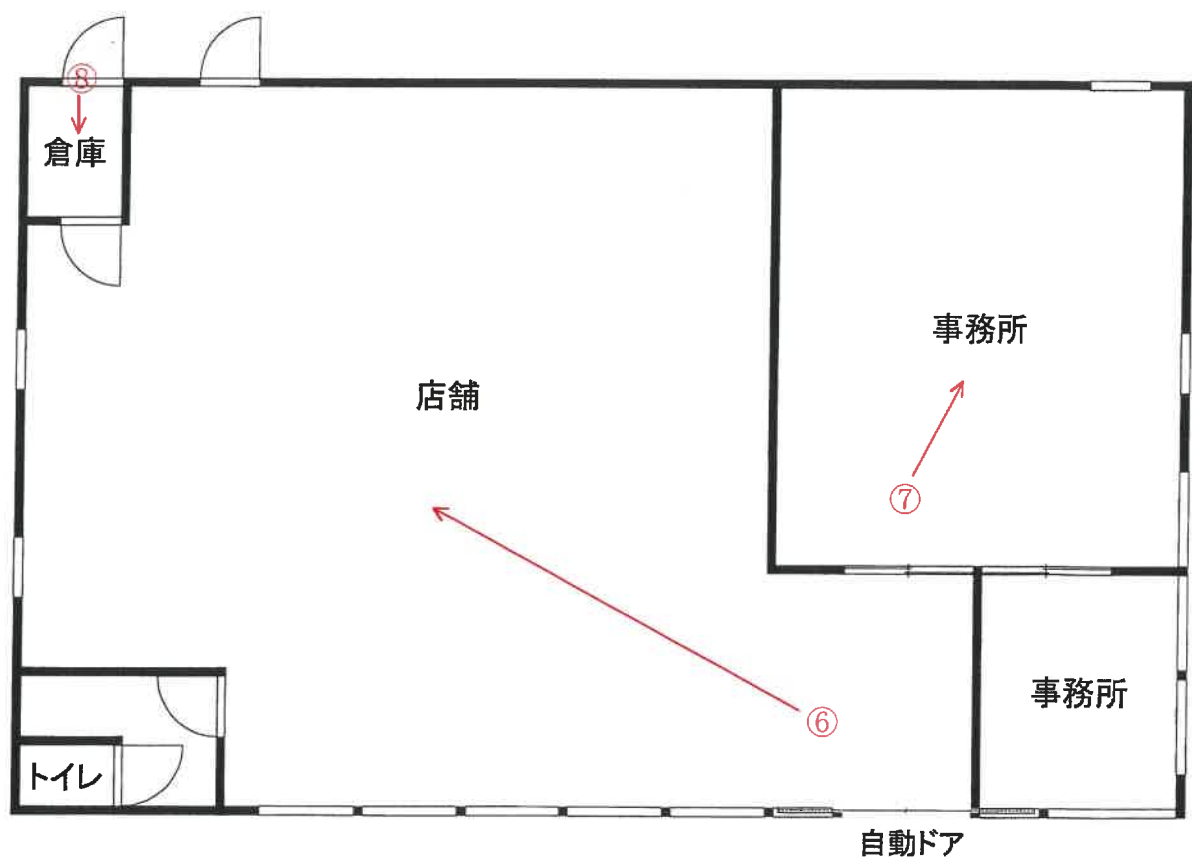
登記官

# 土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

写真① (物件 2 建物外観)



写真② (物件 1 2764番2との境界付近)



写真③ (物件 2 南側端部分の境界付近)



写真④ (目的外土地 (2764番2))



写真⑤ (目的外土地 (2 7 6 4 番 3) と物件 1)



写真⑥ (店舗)



写真⑦ (事務所)



写真⑧ (倉庫)



令和 7 年（ケ）第 54 号

令和8年4月2日

現地調査

令和8年4月20日

評 価

競売第718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・2 一括評価額 | ¥2,980,000 |
| 内訳価格        |            |
| 物件1         | ¥1,700,000 |
| 物件2         | ¥1,280,000 |

- 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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2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2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 | 南陽市赤湯字月ノ木 | 同左 |
|    | 地 番 | 2764番1    |    |
|    | 地 目 | 宅地        |    |
|    | 地 積 | 987.03㎡   |    |

#### 2 建物

| 番号                                                 | 所在等  |         | 登記               | 現況             |
|----------------------------------------------------|------|---------|------------------|----------------|
| 2                                                  | 所 在  |         | 南陽市赤湯字月ノ木2764番地1 | 現況種類は店舗・事務所である |
|                                                    | 家屋番号 |         | 2764番1の2 主である建物  |                |
|                                                    | 種 類  |         | 倉庫               |                |
|                                                    | 構 造  |         | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建   |                |
|                                                    | 床面積  | 階 層     | (公簿床面積)          |                |
|                                                    |      | 1 階     | 141.94㎡          |                |
|                                                    |      | 2 階     |                  |                |
|                                                    |      | 3階他計    |                  |                |
| 延面積                                                |      | 141.94㎡ |                  |                |
| 特記事項                                               |      |         |                  |                |
| 敷地への出入りに第三者所有の目的外土地1・2を使用借権により通行している（詳細は現況調査報告書参照） |      |         |                  |                |

#### 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<br>( 道 路 距 離 )                          | JR東日本    奥羽本線    赤湯駅    北東方    約3.5km                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |  |  |  |
| 付 近 の 状 況                                         | 郊外部の国道沿いの路線商業地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |  |  |  |
| 主な公法上の規制等<br>(道路等の幅員等の個<br>別的な規制を考慮しな<br>い一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 都市計画区域外  |  |  |  |
|                                                   | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 用途地域指定無し |  |  |  |
|                                                   | 指 定 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 指定なし     |  |  |  |
|                                                   | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 指定なし     |  |  |  |
|                                                   | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 指定なし     |  |  |  |
|                                                   | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 特になし     |  |  |  |
| 画 地 条 件<br>( 規 模 ・ 形 状 等 )                        | 規模約987.03㎡でほぼ整形である(約23.6m×約31.0m)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |  |  |  |
| 接 面 道 路 の 状 況                                     | 東側が幅員約16m国道にほぼ等高から約0.5m高接面する                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |  |  |  |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |  |  |  |
| 供 給 処 理 施 設                                       | 上水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | あり       |  |  |  |
|                                                   | 都市ガス                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | なし       |  |  |  |
|                                                   | 下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | なし       |  |  |  |
|                                                   | 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                                           | 都市計画区域外に存し、建築基準法の集団規定が適用されないため、建築基準法6条1項の一定規模以下の木造2階建住宅等は建築基準法上の規制(建築確認・接道義務等)を受けない。土壤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壤汚染の可能性は低いと判断されるが、土壤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(急傾斜地の崩壊)内に位置する。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2 | 区 分                     |                 | 主である建物                                                                                                                                                          |
|     | 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建 築 年 月 日       | 平成9年3月3日 新築                                                                                                                                                     |
|     |                         | 建 築 年 次 判 定 根 拠 | 登記記録記載年次                                                                                                                                                        |
|     |                         | 経 過 年 数         | 29.2 年                                                                                                                                                          |
|     |                         | 経済的残存耐用年数       | 5.8 年                                                                                                                                                           |
|     | 仕 様                     | 構 造             | 鉄骨造                                                                                                                                                             |
|     |                         | 屋 根             | 亜鉛メッキ鋼板葺                                                                                                                                                        |
|     |                         | 外 壁             | サイディング等                                                                                                                                                         |
|     |                         | 内 壁             | クロス等                                                                                                                                                            |
|     |                         | 天 井             | プラスターボード等                                                                                                                                                       |
|     |                         | 床               | フローリング・タイル等                                                                                                                                                     |
|     |                         | 設 備             | 特になし                                                                                                                                                            |
|     |                         | そ の 他           | 浄化槽                                                                                                                                                             |
|     | 床 面 積                   | 公 簿             | 141.94㎡                                                                                                                                                         |
|     |                         | 現 況             | 141.94㎡                                                                                                                                                         |
|     |                         | 増 築             | 増築なし                                                                                                                                                            |
|     | 現 況 用 途 等               | 階 層             | 平家建                                                                                                                                                             |
|     |                         | 現 況 用 途         | 店舗・事務所                                                                                                                                                          |
|     |                         | 間 取 り           | 附属資料概略間取図参照                                                                                                                                                     |
|     | 品 等                     | 総 合             | 普通                                                                                                                                                              |
|     |                         | 使 用 資 材         | 普通                                                                                                                                                              |
|     |                         | 施 工             | 普通                                                                                                                                                              |
|     | 保守管理の状態                 |                 | やや劣る                                                                                                                                                            |
|     | 建物の利用状況                 |                 | 所有者が空き家状態で占有する（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。また、当初はコンビニエンスストアとして建築され、自動ドアのため遮音等には問題があるほか、設備更新を要する可能性がある。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 積算価格の試算

#### 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|----------|-----------|----------|--------------|
|          | ア               | イ        | ウ         | エ        | ア×イ×ウ×エ      |
| 1        | 11,400          | 0.70     | 987.03    | 0.60     | 4,730,000    |

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)

地価公示 南陽-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,300 \text{ 円/㎡} & \times 100\% & \times 100\% & \times 70\% & = & 11,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 不整形 規模過大 -0.3

ウ 地 積 : 特になし

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。

##### (2) 物件2 (建物)

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|-------------|
|          | ア              | イ             | ウ      | ア×イ×ウ       |
| 2        | 160,000        | 141.94        | 0.0657 | 1,490,000   |

ウ 現 価 率 : 経過年数29.2年、経済的残存耐用年数5.8年、残価率0.05とした定率法 (現価率0.0821) と観察減価法 (保守管理-0.2) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.0821 \times (1 - 0.2) = 0.0657$$

## 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) 土地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-----------------------|
| 1        | 4,730,000         | 0.25          | 法定地上権 | 1,180,000             |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) ×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|
| 1         | 4,730,000           | － 1,180,000                    |                 | 0.80           | 0.60            | 1,700,000                  |
| 2         | 1,490,000           | ＋ 1,180,000                    | ——              | 0.80           | 0.60            | 1,280,000                  |
| 一括価格 (合計) |                     |                                |                 |                |                 | 2,980,000                  |

### 【土地】

#### 物件1

- エ 市場性修正： 立地条件及び設備更新の可能性 -0.2  
 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2

- ウ 占有減価修正： 占有減価はない  
 エ 市場性修正： 立地条件及び設備更新の可能性 -0.2  
 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。

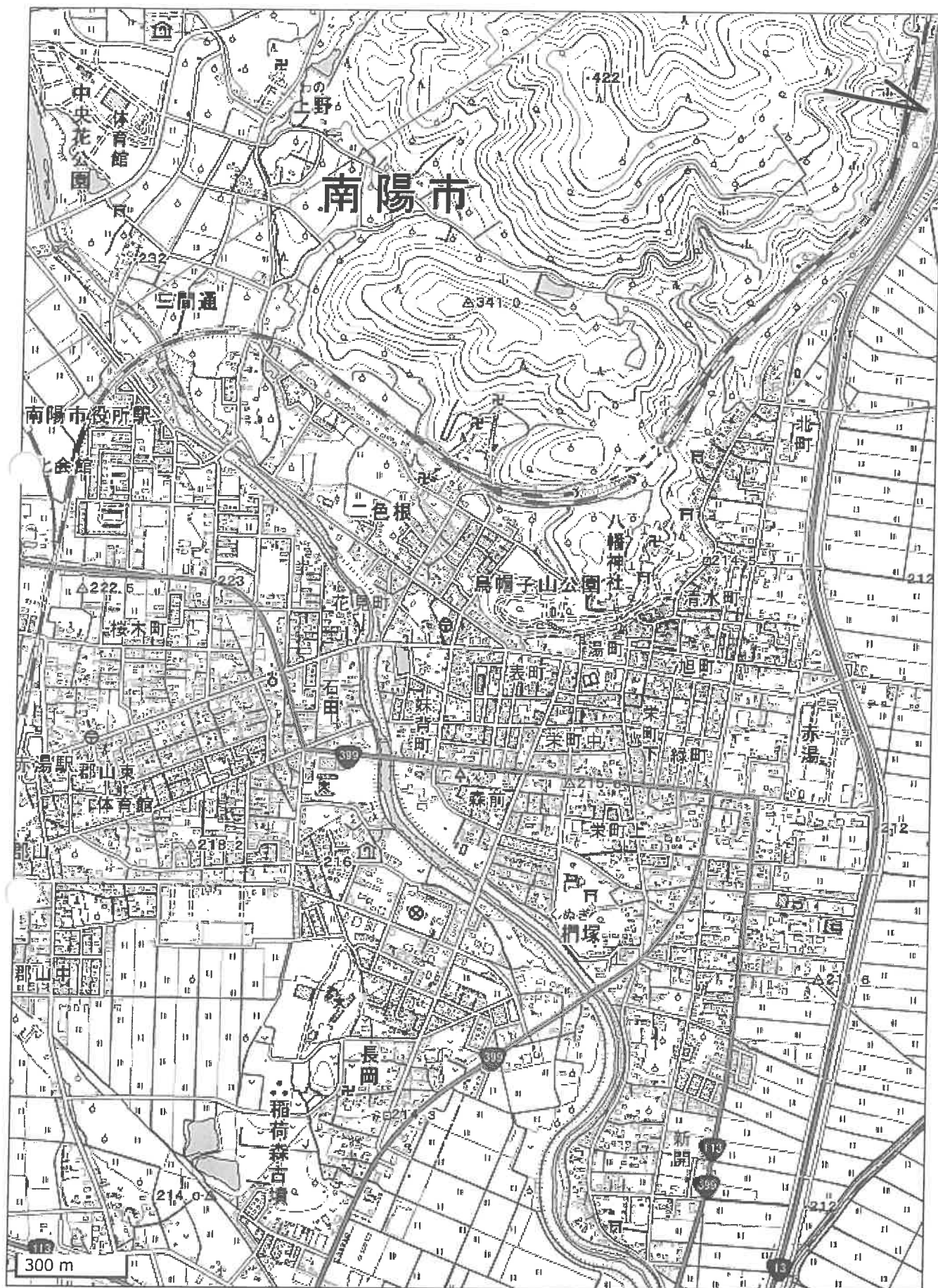
## 第6 参考価格資料

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| 1 地価公示価格 | 南陽-1                     |
| 所 在      | 南陽市柵塚字松木檀493番8           |
| 価 格      | 16,300円/㎡                |
| 価 格 時 点  | 令和8年1月1日                 |
| 地 積      | 285㎡                     |
| 形 状      | 1.2 : 1.0                |
| 利用の現況    | 住宅 W1                    |
| 周辺の現況    | 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域        |
| 前面道路     | 北西6m市道                   |
| 供給処理施設   | 水道・下水                    |
| 交通施設     | 赤湯駅 2600m                |
| 用途指定等    | 第二種中高層住居専用地域 (60%, 200%) |

## 第7 附属資料

|           |     |
|-----------|-----|
| 1 位 置 図   | 1 部 |
| 2 公 図 等 写 | 1 部 |
| 3 地積測量図写  | 1 部 |
| 4 建物図面写   | 1 部 |
| 5 建物配置図   | 1 部 |
| 6 概略間取図   | 1 部 |

位置図  
地理院地図  
GSI Maps



## 1 2757-2

· N

This aerial photograph shows a coastal area with a road and several buildings. The road runs vertically through the center of the image. To the right of the road, there are several buildings, including a large one with a flat roof and a smaller one with a gabled roof. The surrounding area appears to be a mix of vegetation and open land.

地図に準ずる図面（土地の位置を明確にした不動産登記法附記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

世界日報

赤湯

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である

(山形地方法務局米沢支局管轄)

令和7年10月7日

仙台法務局

請求番号：8-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成12年4月14日

200959

前2764-1.後・新二

|    |   |                            |
|----|---|----------------------------|
| 地… | 番 | (A) 2764番1なし<br>(C) 2764番3 |
|----|---|----------------------------|

地區測量圖

南陽市赤湯字月ノ木

## 座標求積表

| 地 帶 | 2764-1  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
|-----|---------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| K3  | 542.228 | 475.302        |                | 2445.904091                                           |
| K4  | 539.385 | 474.127        |                | -1586.903069                                          |
| K5  | 538.081 | 473.175        |                | -1303.123950                                          |
| K7  | 538.631 | 470.757        |                | -6242.237820                                          |
| K17 | 525.621 | 465.959        |                | -11735.543374                                         |
| K8  | 511.445 | 467.704        |                | -9638.621344                                          |
| K9  | 504.595 | 480.740        |                | -3992.545708                                          |
| K10 | 503.140 | 480.951        |                | -1225.453148                                          |
| K11 | 502.037 | 486.531        |                | -1596.306211                                          |
| P4  | 499.859 | 493.447        |                | 4292.980900                                           |
| K19 | 510.737 | 495.897        |                | 15232.468149                                          |
| K18 | 530.576 | 498.346        |                | 11713.067772                                          |
| P1  | 534.239 | 498.588        |                | 5810.479536                                           |
|     |         | 總 值            |                | 1974.061833                                           |
|     |         | 面 積            |                | 987.0309165                                           |
|     |         | 地 積            |                | 98.03 m <sup>2</sup>                                  |

| 地 带<br>测 点 | 2764-2 | $X_n$   | $Y_n$   | $(X_n+1) - X_n-1$ | $Y_n$ |
|------------|--------|---------|---------|-------------------|-------|
| P2:        |        | 547.784 | 477.597 | 864.928167.       |       |
| P3:        |        | 542.228 | 475.302 | -6437.985590.     |       |
| P1:        |        | 534.239 | 498.668 | -903.087748.      |       |
| P3:        |        | 540.417 | 499.145 | 6760.919025.      |       |
|            |        |         | 总 面 积   | 284.793854        |       |
|            |        |         | 面 积     | 142.3989270       |       |
|            |        |         | 附 注     | 1:1000            | 附 注   |

| 期   | 番 | 2764-3  |         |                           |
|-----|---|---------|---------|---------------------------|
| K19 | 点 | X10     | Y10     | $(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$ |
| K19 |   | 510.737 | 495.897 | 226.624929                |
| P4  |   | 499.859 | 493.447 | -5593.221745              |
| K20 |   | 499.402 | 494.897 | 5393.489566               |
|     |   |         | 也       | 16.892750                 |
|     |   |         | 面       | 0.4463750                 |
|     |   |         | 面       | 8.44                      |
|     |   |         | 積       | m <sup>2</sup>            |

|     |           |     |              |
|-----|-----------|-----|--------------|
| 殘地舊 | 2764-4    |     |              |
| 公 簿 | 1649.5867 | 總 計 | 1137.8742185 |
|     |           | 殘 地 | 511.7124815  |
|     |           | 地 稅 | 511.7124815  |

(目録) 9

作者

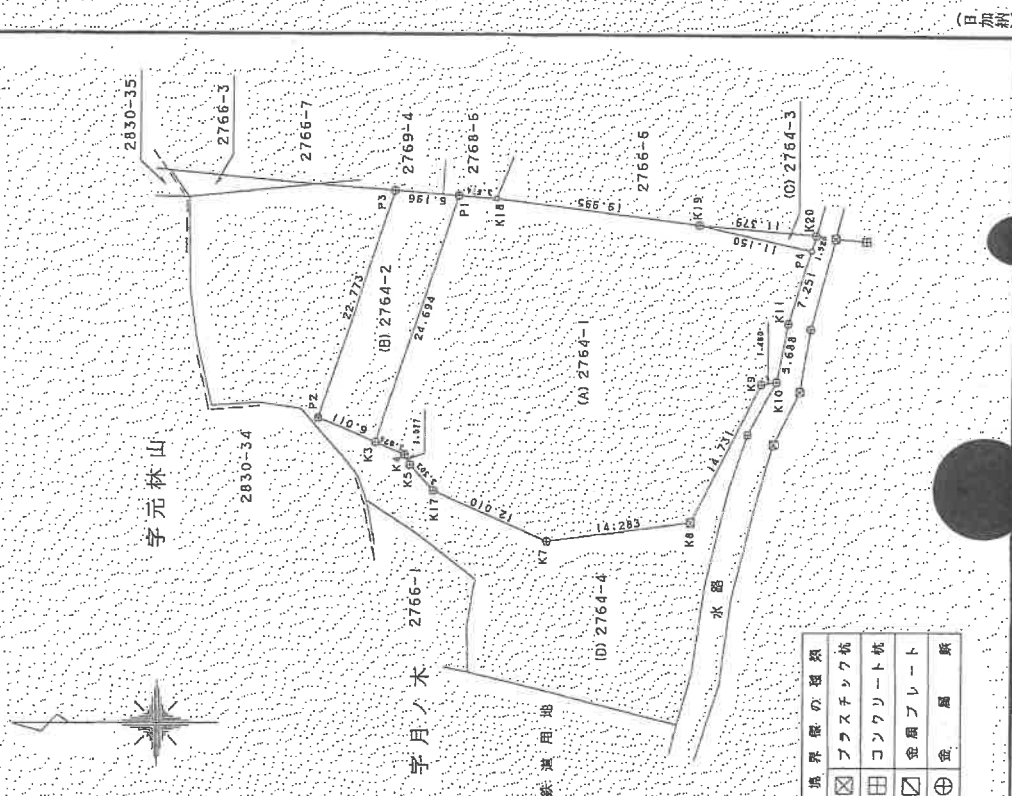
(平成12年4月10日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

人請申

縮尺  $\frac{1}{500}$

平成12年4月14日登記



A 3をA 4に縮小

建筑平面图

2764番地1  
南陽市赤湯字月ノ木  
住所の所在

縮尺 1/500

平成12年8月19日登記

申請人

裕大 I 260

著者

(日本「地味」の王「金」の合字用印)

品番要求: 8-2

登記年月日：平成21年5月19日

270723

平階名

これは図面に記録され、その実物証明の書面である。  
(山形地方事務局米沢支局管轄)

令和7年10月7日 仙台事務局

令和7年10月7日

仙台法務局

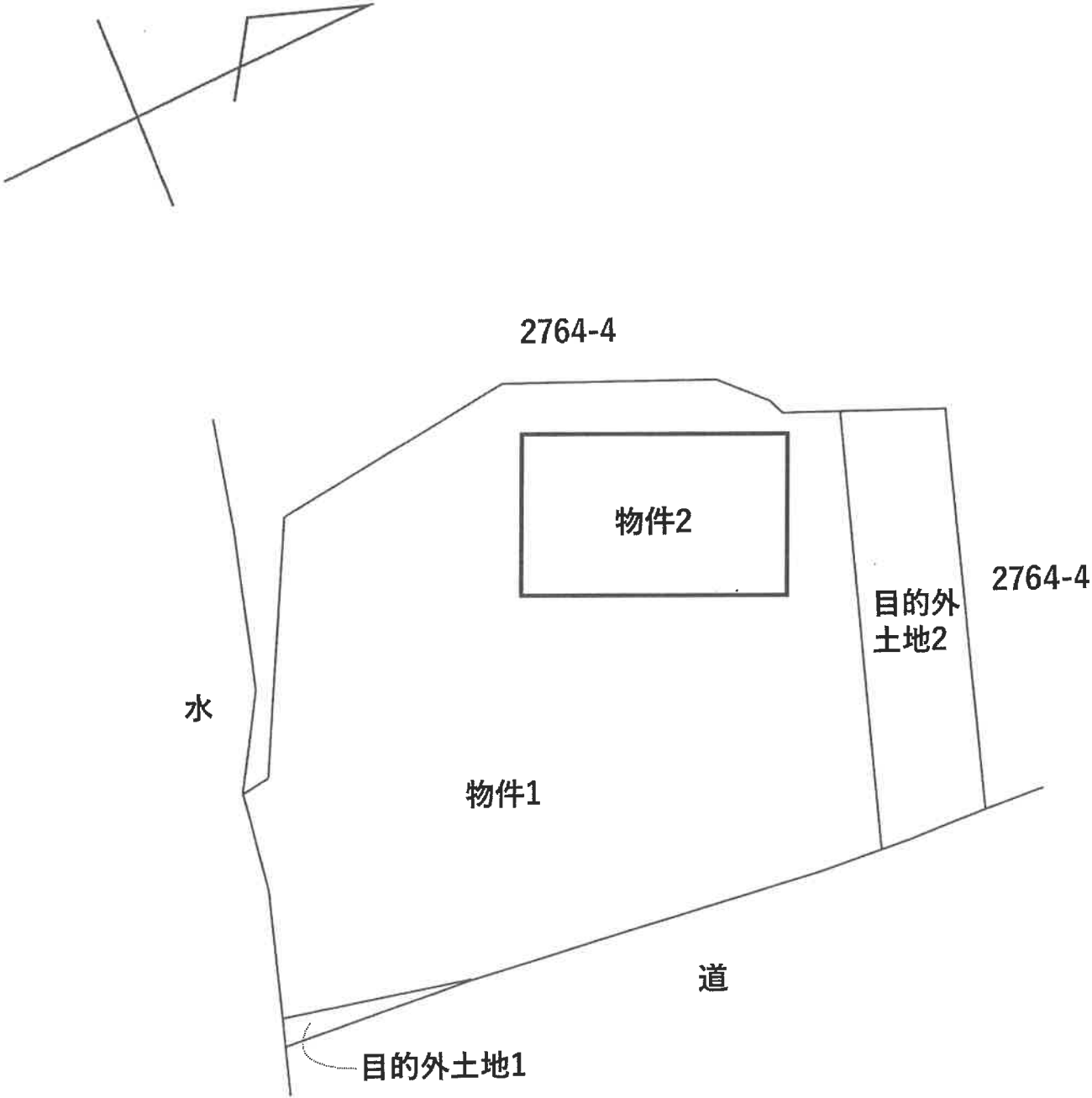
求積表

9.400 x 15.100 = 141.940000

141,940000

床面積 141.94 m<sup>2</sup>

建物配置図



概略間取図

