

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 令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3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 9月 24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 8月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,470,000 1,976,000	一括	494,000	1,036,685	74,047
1	680,000				
2	660,000				
3	860,000				
4	200,000				
5	70,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野
 地 番 1 6 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 8 7. 9 4 平方メートル

- 2 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野
 地 番 1 6 5 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5 2. 8 7 平方メートル

- 3 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1 6 5 8 番地 1、
 1 6 5 8 番地 2
 家屋 番号 1 6 5 8 番 1
 種 類 老人保健施設・寄宿舍
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 6 9 6. 4 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9. 4 3 平方メートル
 2 階 8 9. 4 3 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 ポンプ庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 8.8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 平方メートル

4 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658 番地 2

家屋 番号 1658 番 2

種 類 老人養護施設
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 680.82 平方メートル
 2 階 560.70 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 平方メートル

5 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658 番地 2

家屋 番号 1658 番 2 の 2

種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階91.09平方メートル
 2階82.81平方メートル

(現況)

種 類 事務所

床 面 積 1階約97.09平方メートル
 2階82.81平方メートル



物件明細書

令和 8 年 6 月 1 8 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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 3 ~ 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

【物件番号 3 ~ 5】

本件建物のために、その敷地（最上郡真室川町大字平岡字片杉野1658番5の土地のうち、約134.52平方メートル部分 所有者D）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野
 地 番 1 6 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 8 7 . 9 4 平方メートル

- 2 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野
 地 番 1 6 5 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5 2 . 8 7 平方メートル

- 3 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1 6 5 8 番地 1、
 1 6 5 8 番地 2
 家屋 番号 1 6 5 8 番 1
 種 類 老人保健施設・寄宿舍
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 6 9 6 . 4 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 4 3 平方メートル
 2 階 8 9 . 4 3 平方メートル
 (未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 ポンプ庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 8.8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル

4 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658 番地 2

家屋 番号 1658 番 2

種 類 老人養護施設

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 680.82 平方メートル
2 階 560.70 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル

5 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658 番地 2

家屋 番号 1658 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階91.09平方メートル
 2階82.81平方メートル

(現況)

種 類 事務所

床 面 積 1階約97.09平方メートル
 2階82.81平方メートル



令和7年(ケ)第18号
令和7年 5月29日受理
令和8年 2月19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 最上郡真室川町大字平岡字片杉野
 地 番 1 6 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 8 7. 9 4 平方メートル

- 2 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野
 地 番 1 6 5 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5 2. 8 7 平方メートル

- 3 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1 6 5 8 番地 1、
 1 6 5 8 番地 2
 家屋 番号 1 6 5 8 番 1
 種 類 老人保健施設・寄宿舍
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 6 9 6. 4 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9. 4 3 平方メートル
 2 階 8 9. 4 3 平方メートル

- 4 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1 6 5 8 番地 2

物 件 目 録

家屋 番号 1 6 5 8 番 2

種 類 老人養護施設

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 0 . 8 2 平方メートル
2 階 5 6 0 . 7 0 平方メートル

5 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1 6 5 8 番地 2

家屋 番号 1 6 5 8 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 1 . 0 9 平方メートル
2 階 8 2 . 8 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県最上郡真室川町大字平岡1658番地2		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（株式会社やすらぎ福祉センター） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類： ☒ ある 構造： ※「その他の事項」に記載 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（株式会社やすらぎ福祉センター） ☐ その他の者 上記の者が本建物を老人保健施設・寄宿舍（空き家の状態で）として所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示					
土地					
現況地目				☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状				☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況				☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）				☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項					
建物	物件 5				
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 97.09㎡（概測）				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（株式会社やすらぎ福祉センター） ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所（空き家の状態）として所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3～5関係)		
所 在	山形県最上郡真室川町大字平岡字片杉野	
地 番	1 6 5 8 番 5	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐	
地 積	8 4 3平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 3 4, 5 2平方メートル)	
所 有 者	☒ 土地所有者 (D) ☐ その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり	
■関係人 (■A (株式会社やすらぎ福祉センター代表) ■土地所有者 (D) の陳述／■提示文書 (D提出の回答書) 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	年 月 日 (不明)	
最 初 の 契 約 日	年 月 日 (不明)	
契 約 等 期 間	年 月 から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 (D) ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 土地占有者 (株式会社やすらぎ福祉センター) ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年 金 1 0, 0 0 0 円 (毎年末頃)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号] ☐ 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 ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1及び同2の各土地は、一体地として、物件3から同5の各建物の敷地となっている。
- 2 物件1及び同2の土地は、北西側で幅員約9.5mの舗装国道(344号、建築基準法第42条1項1号道路)に、東側及び西側は水路に、北側及び南東側は町管理の法定外公共物(水路)にそれぞれ接面していることから、その境界は明瞭である。
- 3 物件1及び同2の土地とともに物件1の土地の南西側にある目的外土地(約134,52㎡)を駐車場及び仮設の木造収納庫の敷地として利用している。目的外土地はDが株式会社やすらぎ福祉センターに年間1万円で賃貸してきたが、賃貸借契約書を作成しておらず、賃貸を開始した時期や経緯については不明である。また賃貸借契約の終了時期について、Dとしては株式会社やすらぎ福祉センターが破産したので令和6年12月で契約は終了したと考えていると主張しているが、株式会社やすらぎ福祉センターに対して明確に解除の意思表示をしていない。
- 4 物件1の南西側に2棟、物件2の北側に1棟建っている建物は、真室川町役場の税務課に確認し、以下のとおり、いずれも未登記附属建物であると認定した。
これらの建物の中には、汚水処理制御盤が設置されている。

(配置は土地建物位置関係図のとおり)

(物件1の南西側に建っている建物)

物件3の未登記附属建物2

(1) 種類: ポンプ庫

構造: 軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建

床面積: 約4㎡

物件4の未登記附属建物

(2) 種類: ポンプ庫

構造: 軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建

床面積: 約4㎡

(物件2の北側に建っている建物)

物件3の未登記附属建物1

(1) 種類: ポンプ庫

構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積: 約8.8㎡

(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

- 5 物件2の北側に、NTT東日本株式会社の電柱がある。株式会社NTT-MEに照会したところ、敷地利用料がEに支払われているが、その理由や経緯は不明である。
- 6 物件3及び同4の建物には、フロアの壁や居室内の壁の下部部分の一部に亀裂や破損等が見られるが、雨漏りや床の軋み等は見られない。
- 7 物件5の建物には、天井部分が剥がれ、雨漏りする等破損している箇所が見られる。
- 9 物件3から同5の建物内には、多数の目的外動産が残置されているが、すべて株式会社やすらぎ福祉センターの所有であり、第三者所有の目的外動産はない。

(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 (株式会社やすらぎ福祉センター代表取締役)	1 私が株式会社やすらぎ福祉センターの代表取締役です。 2 物件1及び同2の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 3 物件3から同5の建物内にある目的外動産は株式会社やすらぎ福祉センターのものです。 4 物件3から同5の建物について、第三者に貸している部分はありません。 5 目的外土地(約134, 52㎡)については、Dから年間1万円で借りてきましたが、賃借の経緯についてはよく覚えていません。賃貸借契約書は作成していません。
■ B (破産管財人)	1 私は破産者株式会社やすらぎ福祉センターの破産管財人を務めています。同社は物件3から同5の建物から退去し、物件3から同5の建物の使用はしていません。第三者に貸したりもしていません。 2 物件3から同5の建物内にある目的外動産は株式会社やすらぎ福祉センターのものです。 3 目的外土地の所有者との賃借の経緯については、会社の関係者からは、よくわからないと聞いています。 4 NTT東日本株式会社の電柱の敷地利用料がEに支払われている経緯や事情などを会社の関係者から聞いたことはありません。
■ C (運営アドバイザー)	1 私は株式会社やすらぎ福祉センターから経営指導を依頼されていた運営アドバイザーです。目的外土地は株式会社やすらぎ福祉センターの所有であると思っていたので、私は賃借の経緯は知りません。 2 NTT東日本株式会社の電柱の敷地利用料がEに支払われているについての経緯や理由はわかりません。
■ D (隣地の土地所有者)	1 目的外土地については、株式会社やすらぎ福祉センターに年間1万円で賃貸していましたが、賃貸を始めた時期や経緯については覚えていません。賃貸借契約書を作成しておらず、口頭による約束で行って来ました。賃料の支払い方法については、平成の頃は現金を手渡しで、令和になってからは銀行振り込みで行って来ました。賃貸借契約の終了についての話し合いをしていませんが、株式会社やすらぎ福祉センターが破産したので、令和6年12月で終了したものと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

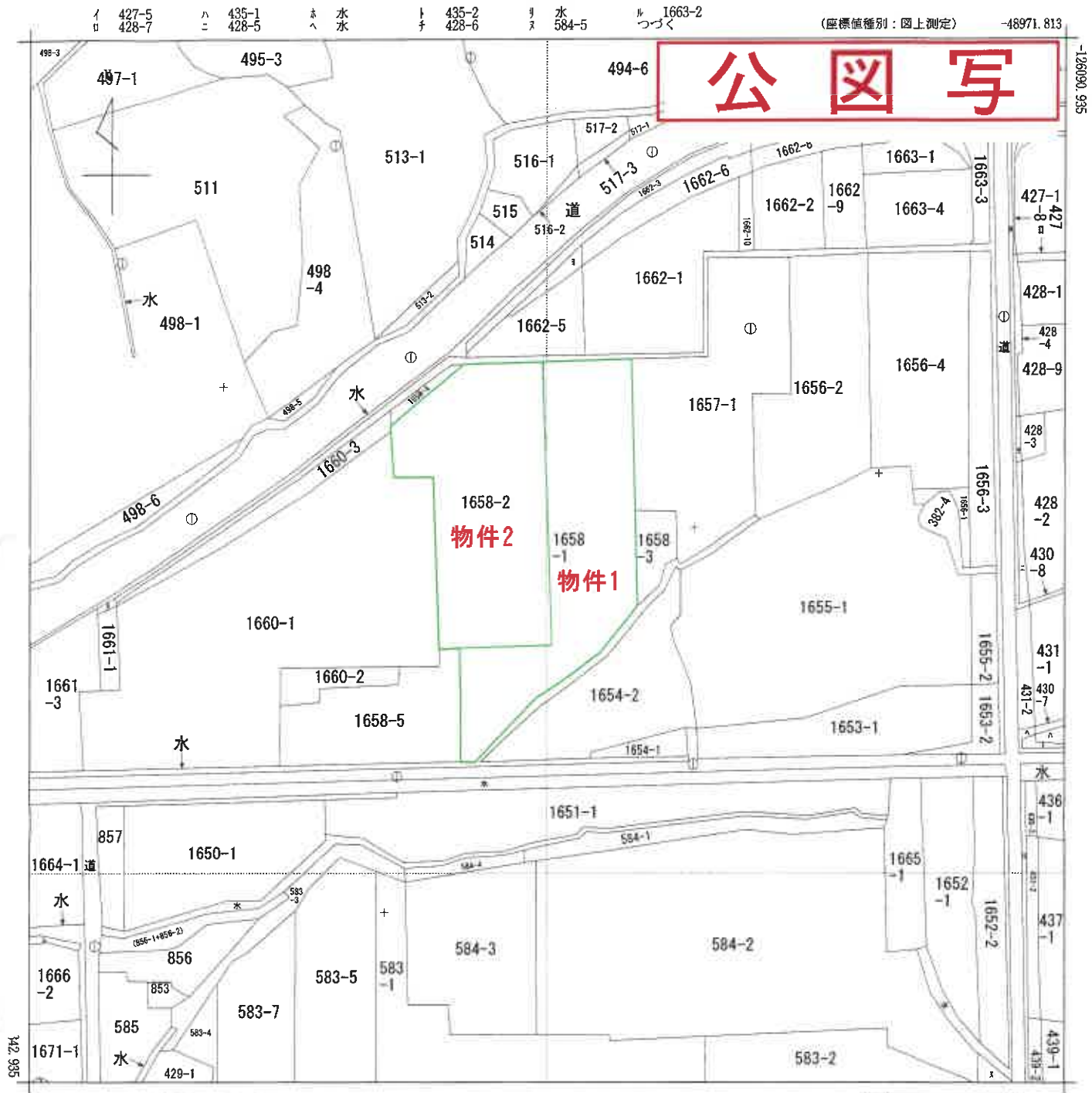
- 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。
- 3 物件3～5の建物の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、株式会社やすらぎ福祉センターが空き家の状態で占有していると認定した。

以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月2日（月） ： ー ：	執行官室	山形地方法務局新庄支局に対して全部事項証明書等 交付申請書発送する。 （6月11日受理）
令和7年6月6日（金） 15：00－15：10	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7年6月17日（火） 14：00－14：10	執行官室	Bに架電し、物件の鍵について確認する。占有関係に ついて聴取する。
令和7年6月18日（水） ： ー ：	執行官室	Bから物件の鍵を受領する。通知書を手渡す。
令和7年6月23日（月） 10：00－11：30	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、立会人Fの立ち会い。
令和7年8月7日（木） 13：30－13：40	執行官室	NTT東日本株式会社に架電し、電柱の契約に関して の照会する。
令和7年8月15日（金） 11：30－11：40	株式会社NTT-ME	株式会社NTT-MEで電柱の契約に関する回答書 受領する。
令和7年8月26日（木） 13：40－13：50	執行官室	Aに架電し、本件物件の現況、物件1の土地の南西端 部分の所有関係及び賃貸借関係などについて聴取す る。
令和7年8月26日（木） 13：50－14：00	執行官室	Cに架電し、電柱の契約関係と物件1の土地の南西端 部分の所有関係及び賃貸借関係について聴取する。
令和7年9月3日（水） 11：30－11：50	物件所在地	境界（物件1の土地の南西端部分）確認、写真撮影、 立会したCから事情を聴取する。
令和7年9月8日（月） 11：50－12：00	執行官室	Bに架電し、本件物件の現況及び電柱の契約関係につ いて聴取する。
令和7年11月6日（木） 17：00－17：10	Dの自宅	Dの自宅を訪問し、照会書を手渡す。 （令和7年11月10日（月）回答書受領）
令和7年11月6日（木） 18：00－18：10	執行官室	Dに架電し、目的外土地の賃貸借関係について聴取す る。

(特記事項) ■ 令和 7 年 6 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、立会人Fを同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiya2008.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字平岡

請求部	所在	最上郡真室川町大字平岡字片杉野					地番	1658番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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46年3月				備付年月日(原図)	昭和54年9月1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6月4日
山形地方税務局新庄支局
登記官

請求番号：11-1
(1/2)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和55年9月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月4日 山形地方方法務局新庄支局

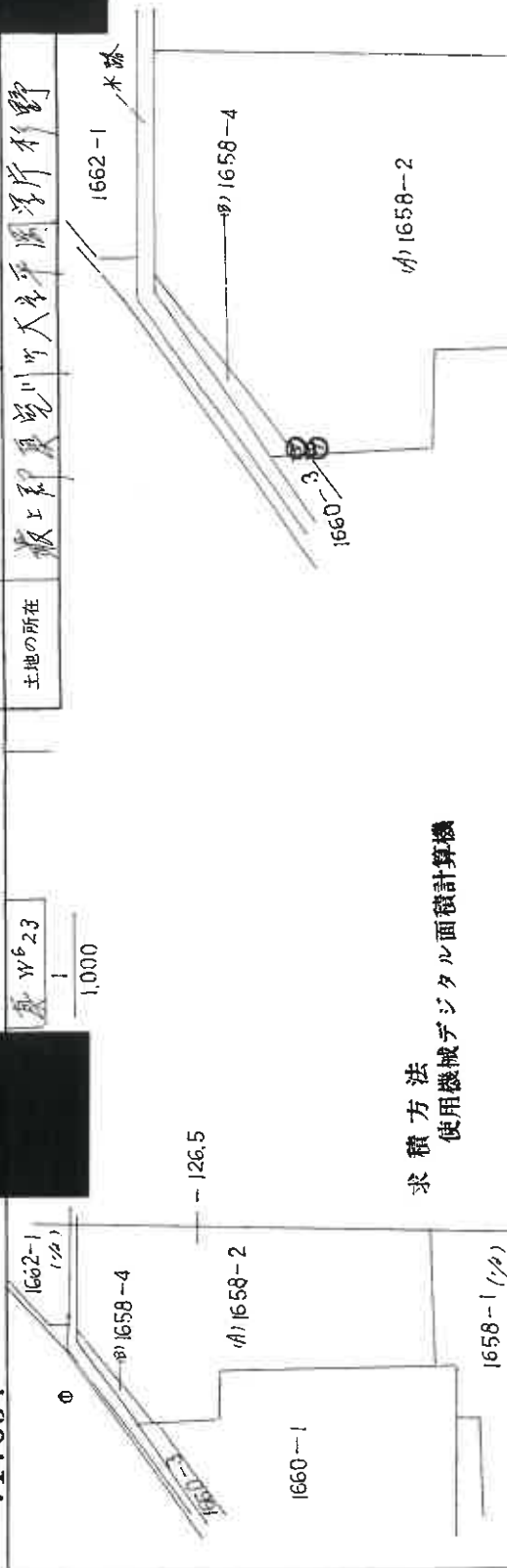
A 3 判→A 4 判に縮小

土地積測量

前、658-2・後・新

地番	(旧) 1658-4
土地の所在	坂上郡東郷町大字平岡字新杉野

717634



求積方法
使用機械デジタル面積計算機

座法

512522 (1/1000)

717634-4

NO	X ¹	Y ¹	X ²	Y ²	(X*Y*)	(Y*X*)
1	0.000	0.000	0.000	0.000	0.0000	0.0000
2	8.400	16.790	-136.7545	-153.3820	-136.7545	-153.3820
3	8.145	18.260	62.5362	30.9110	62.5362	30.9110
4	5.030	12.990	137.7589	93.1304	137.7589	93.1304
5	-2.460	-0.255	-1.2826	-31.9454	-1.2826	-31.9454
6	11.124	61.2579	-61.2579	61.2579	-61.2579	61.2579
7	30.6239	30.6239	30.6239	30.6239	30.6239	30.6239

NO	X ²	Y ²	X ³	Y ³	(X*Y*)	(Y*X*)
1	0.000	0.000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2	8.395	16.860	-137.4933	-153.4506	-137.4933	-153.4506
3	8.155	18.280	62.4262	31.5190	62.4262	31.5190
4	4.980	12.995	138.1368	93.1653	138.1368	93.1653
5	-2.475	-0.225	-1.1205	-32.1826	-1.1205	-32.1826
6	11.124	61.2579	-61.2579	61.2579	-61.2579	61.2579
7	30.6239	30.6239	30.6239	30.6239	30.6239	30.6239

境界線の種類	杭
①	石
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	期ミ ()

作製者

昭和55年8月4日(作製)

嘱託者

縮尺 1/500

昭和55年9月26日登記

登記年月日：平成2年3月26日

公用

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6月4日 山形地方方法務局新庄支局

登記官

(15 枚目)

752221

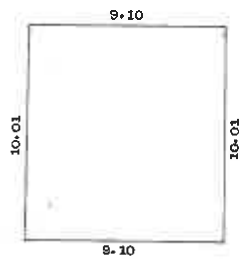
各階平面図

建物図面
各階平面図

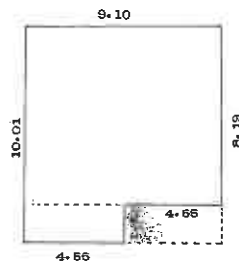
家屋番号 1658番2の2

建物の所在 東山町真室川町大字平岡字片杉野1658番地2

1 階



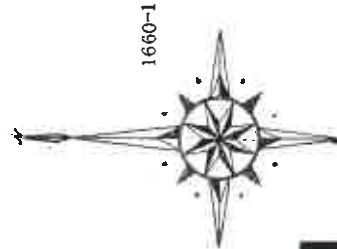
2 階



床面積

1 階 10.01 × 9.10 = 91.0910

2 階
(イ) 8.19 × 9.10 = 74.5290
(ロ) 1.82 × 4.55 = 8.2810
82.8100



作製者

3月19日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日割増12)

(日加納)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

平成2年3月26日登記

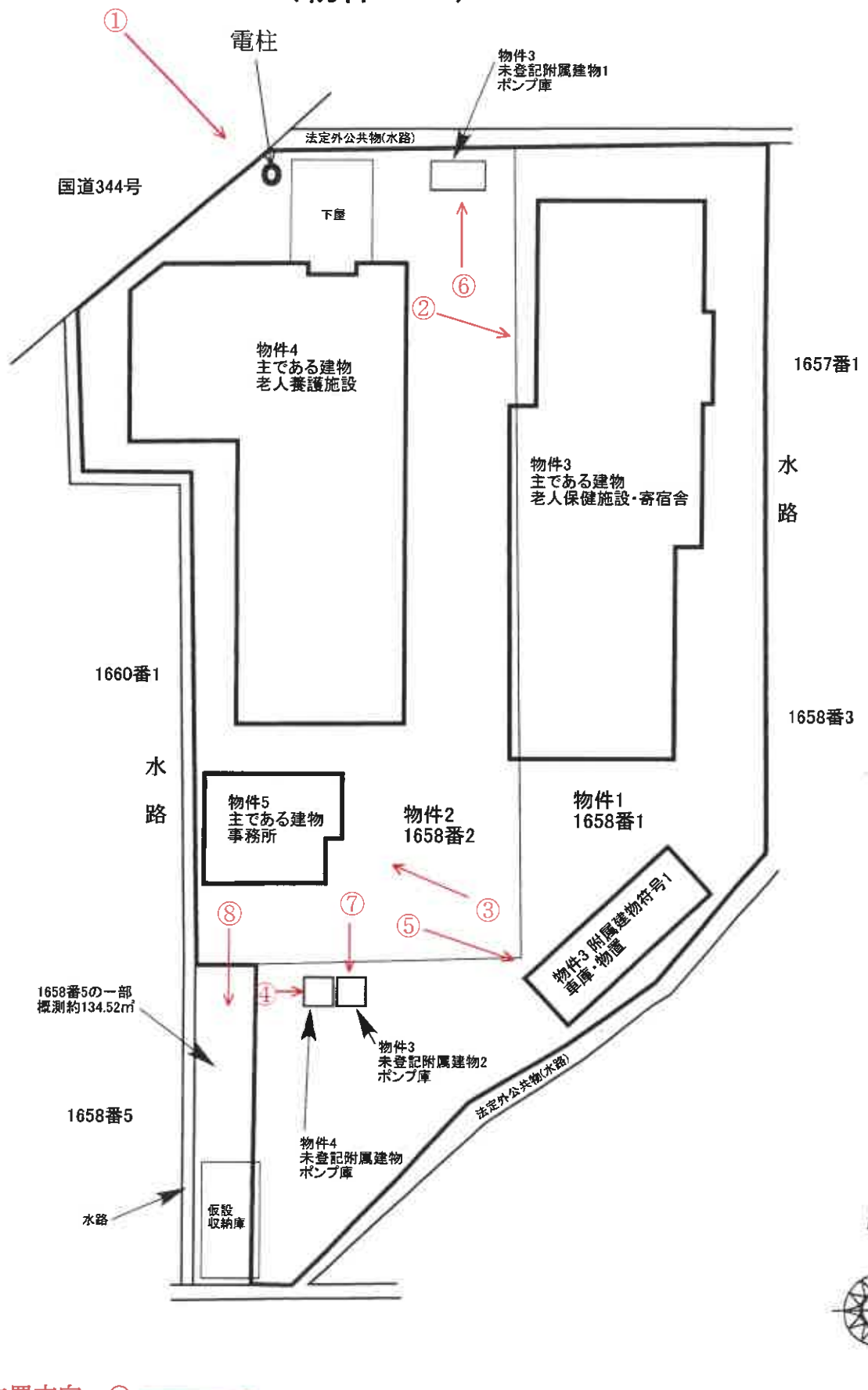
（空白用紙）

請求番号：11-5

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第18号

(物件1～5)



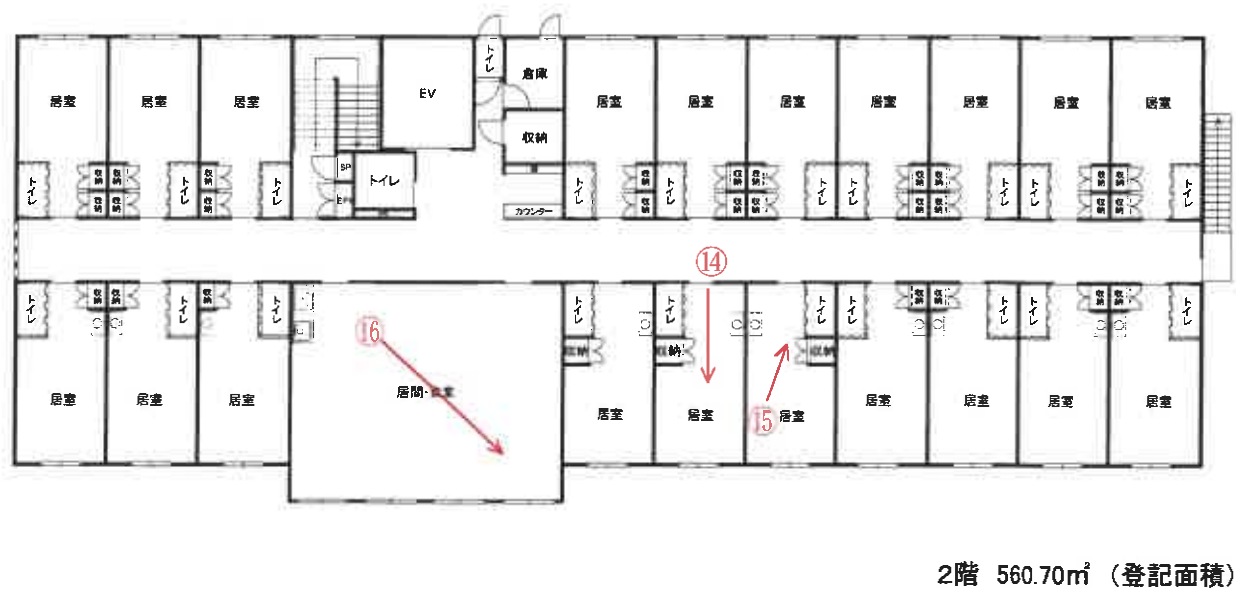
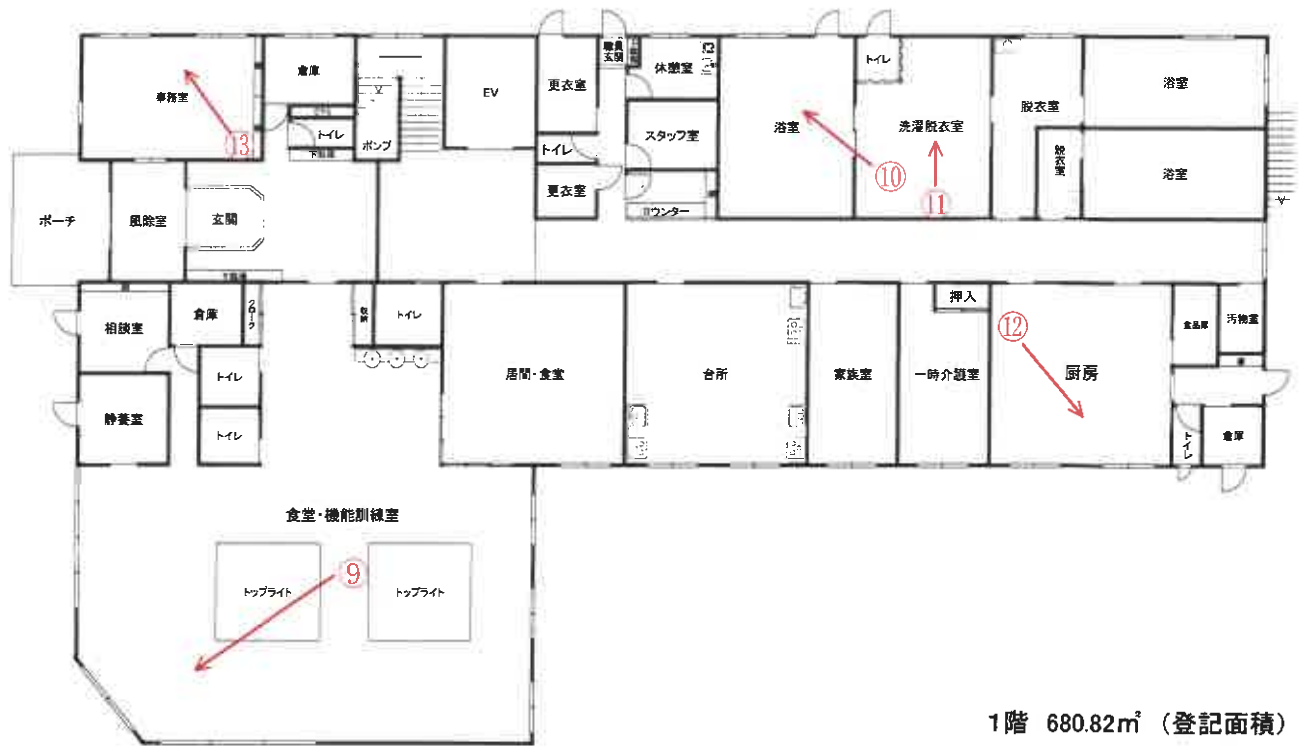
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図

令和7年(ケ)第18号

縮尺 1:250

(物件4 主である建物)



(物件4 未登記附属建物)



1階 約4㎡(概測面積)

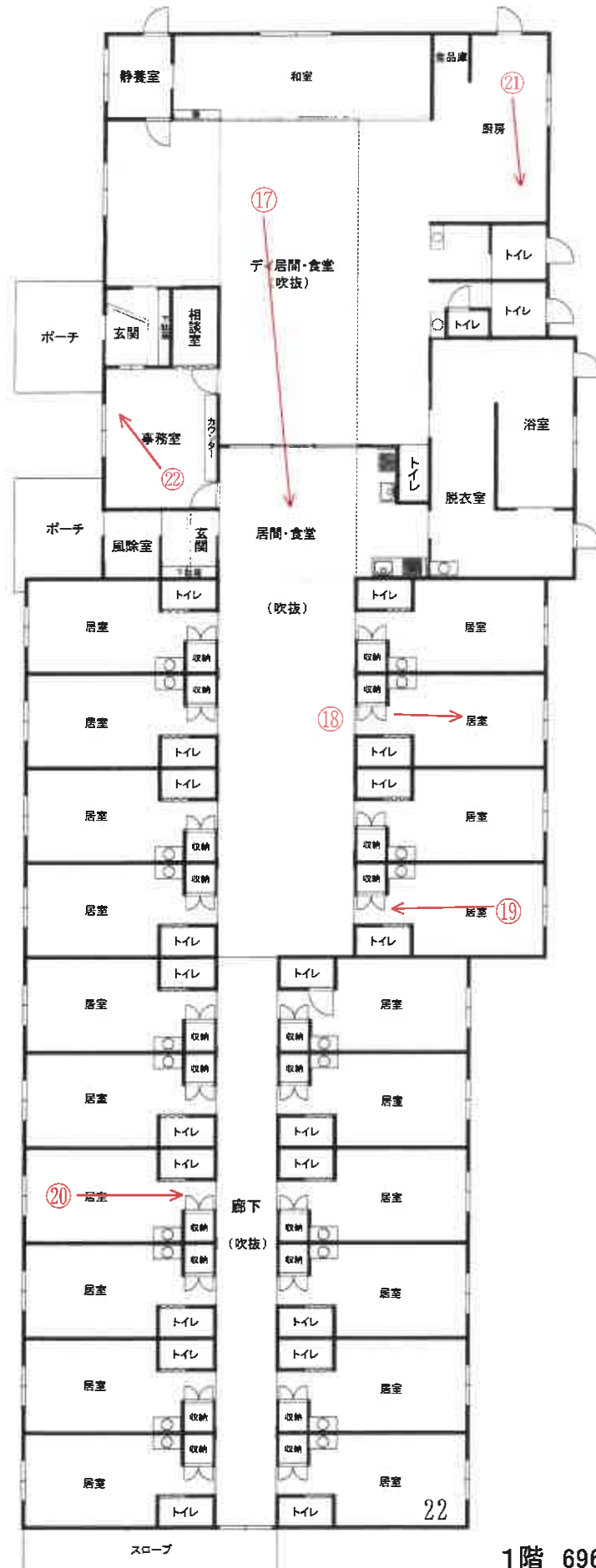
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図

(物件3 主である建物)

令和7年(ケ)第18号

縮尺 1:200



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ → (18 枚目)

建物間取図

令和7年(ケ)第18号

縮尺 1:150

(物件3 附属建物符号1)

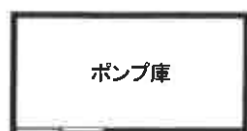


1階 89.43㎡(登記面積)



2階 89.43㎡(登記面積)

(物件3 未登記附属建物1)



1階 約8.8㎡(概測面積)

(物件3 未登記附属建物2)



1階 約4㎡(概測面積)

凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

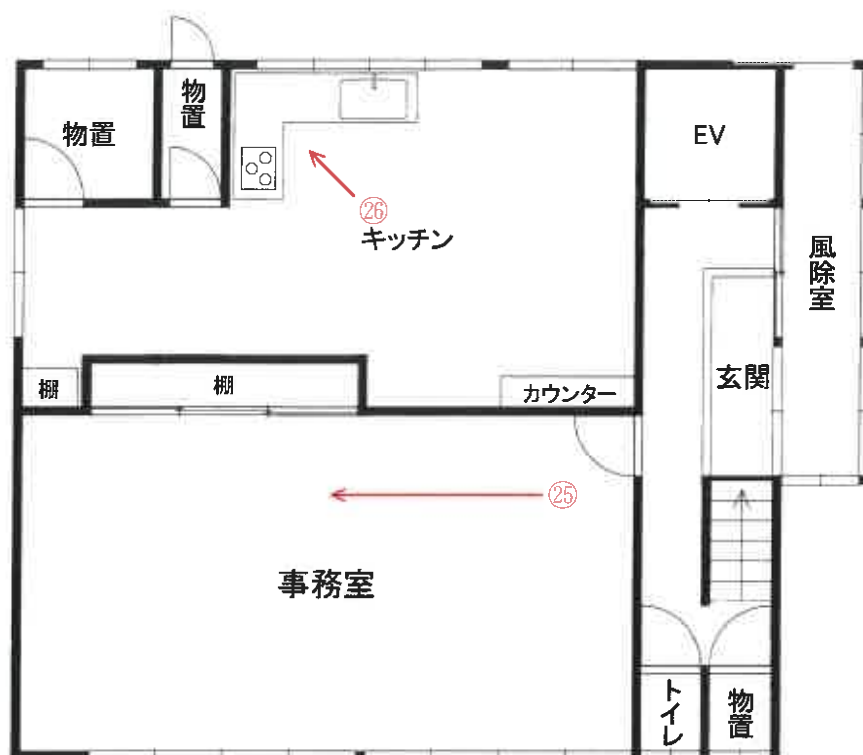
(19 枚目)

建物間取図

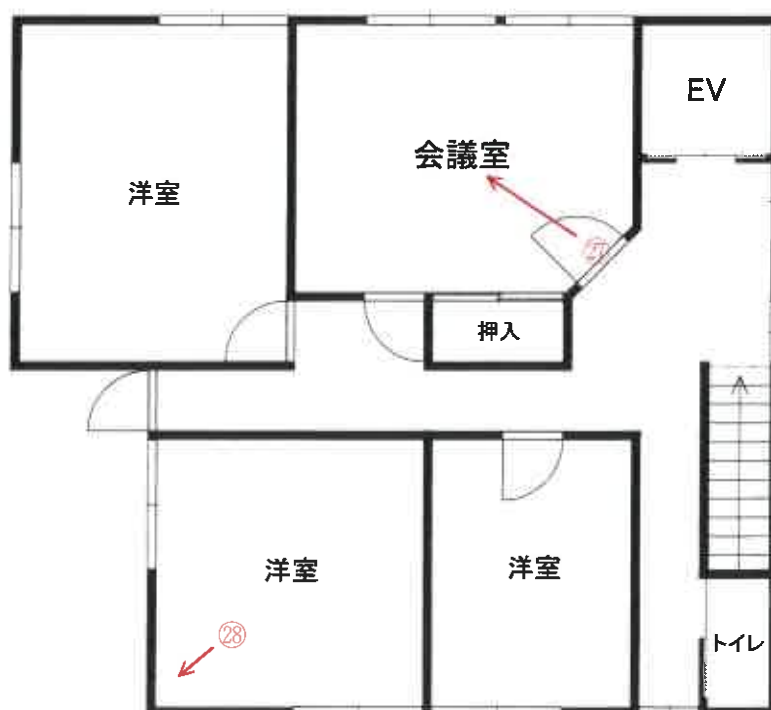
(物件5 主である建物)

令和7年(ケ)第18号

縮尺 1:100



1階 約97.09㎡(概測面積)



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

2階 82.81㎡(登記面積)

(20 枚目)

写真① (物件 4 建物外観)



写真② (物件 3 建物外観)



写真③(物件 5 建物外観)



写真④(物件 4 未登記附属建物)



写真⑤ (物件 3 附属建物符号 1 建物外観)



写真⑥ (物件 3 未登記附属建物 1)



写真⑦(物件3 未登記附属建物2)



写真⑧(1658番5の土地所有者の所有部分))



写真⑨(物件4 1階 食堂・機能訓練室)



写真⑩(物件4 1階 浴室)



写真⑪ (物件 4 1階 洗濯脱衣室)



写真⑫ (物件 4 1階 厨房)



写真⑬ (物件 4 1階 事務室)



写真⑭ (物件 4 2階 居室)



写真⑮(物件4 2階 居室)



写真⑯(物件4 2階 居間・食堂)



写真⑰(物件3 居間・食堂)



写真⑱(物件3 1階 居室)



写真①⑨ (物件 3 1階 居室)



写真②⑩ (物件 3 1階 居室)



(30 枚目)

写真㉑ (物件3 1階 厨房)



写真㉒ (物件3 1階 事務室)



写真㉓ (物件 3 附属建物符号 1 1階)



写真㉔ (物件 3 附属建物符号 1 2階)



写真㉔(物件5 1階 事務室)



写真㉕(物件5 1階 キッチン)



写真㉗(物件5 2階 会議室)



写真㉘(物件5 2階 洋室)



令和7年(ケ)第18号
令和8年3月11日受理
令和8年5月28日提出

再現況調査報告書

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

3 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658番地1、
1658番地2

家屋 番号 165.8番1

種 類 老人保健施設・寄宿舍

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 696.44平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階89.43平方メートル
2階89.43平方メートル

4 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658番地2

家屋 番号 1658番2

種 類 老人養護施設

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階680.82平方メートル
2階560.70平方メートル

5 所 在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658番地2

家屋 番号 1658番2の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階91.09平方メートル
	2階82.81平方メートル



調 査 事 項

■ 再現状況調査事項

物件 3 の建物、同 4 の建物及び同 5 の建物の状況

- 1 物件 3 の建物の事務所内にある分電盤の電気ケーブルの一部分が切断されており、切断された箇所の電気ケーブルの一部分が喪失している。また浴室内の窓ガラス及び浴室に隣接している出入り口ドアのガラスは一部分が破損している。
- 2 物件 4 の建物の 1 階の食堂・機能訓練室及びフロアの天井クロスに複数個所にわたって大きな破損が見られる。破損箇所は、断熱材が剥がされ、中の電気ケーブルが一部分切断されており、切断された箇所の電気ケーブルの一部分が喪失している。また床には広範囲にわたって消火器の粉末が付着している。
- 3 物件 5 の建物については、1 階事務室の天井クロスに雨漏りが発生しており、2 階洋室の天井クロスの雨漏りについては、現況調査時より雨漏り箇所の範囲に広がりが見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産管財人)	1 物件3の建物は、事務所内にある分電盤のケーブルの一部分が切断されており、切断された箇所の電気ケーブルの一部分が喪失しています。同4の建物については、1階の食堂・機能訓練室とフロアの天井クロスに大きな破損があります。天井クロスは複数個所にわたって大きく破られており、天井内部にある電気ケーブルが一部分切断されていて、切断された箇所の電気ケーブルの一部分が喪失しています。また床部分には消火器を噴射されたようで、広範囲にわたって粉末が床に付着しています。
執行官の意見	
■ 1 本件物件の状況は、建物間取図及び添付写真のとおりである。 以上	

(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4月21日（火） 14：30－14：40	破産管財人事務所	破産管財人（A）に物件3、同4及び同5の建物の損壊状況について確認する。
令和8年4月22日（水） 13：00－13：45	物件所在地	現況調査、評価人立会、立会人B同行、建物立入調査、物件3、同4及び同5の建物の写真撮影、建物の損壊状態確認。
令和8年5月15日（金） 9：30－10：05	物件所在地	現況調査、建物立入調査、物件3、同4の建物の写真撮影、建物内の分電盤の損壊状態確認。
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 8 年 4 月 22 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

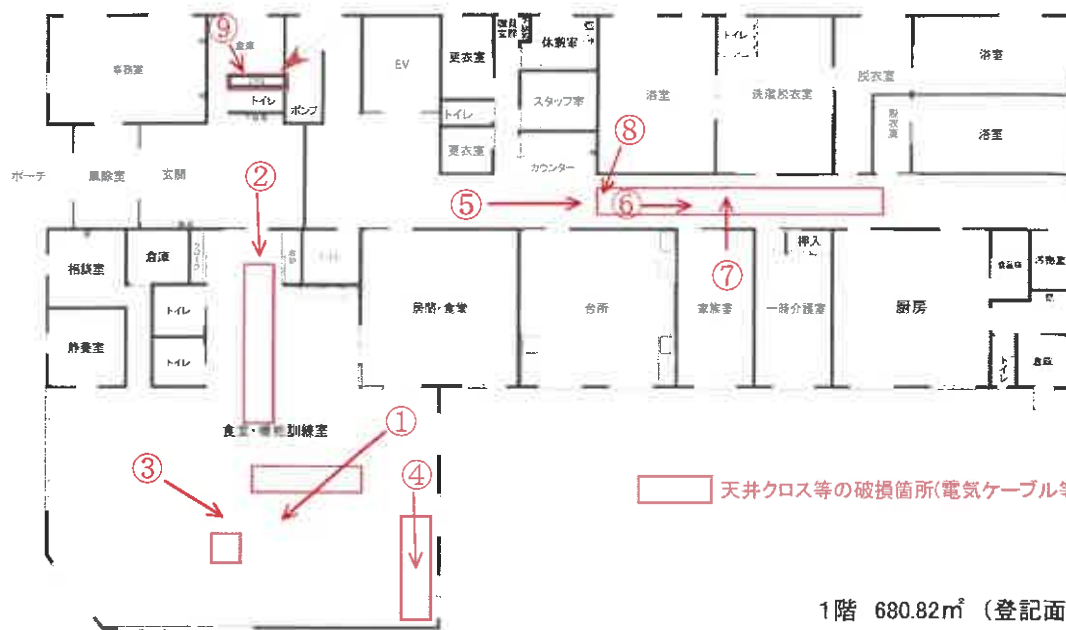
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物間取図

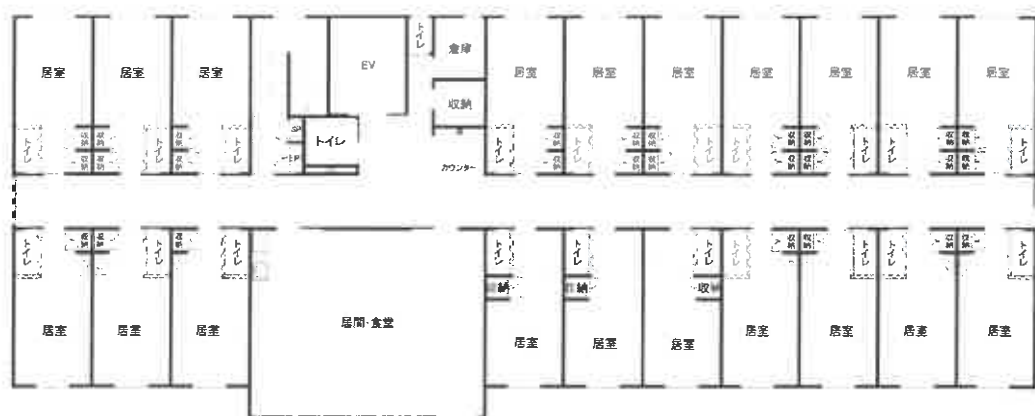
令和7年(ケ)第18号

(物件4 主である建物)

分電盤内の電気ケーブル等の切断あり



1階 680.82m² (登記面積)



2階 560.70m² (登記面積)

(物件4 未登記附属建物)



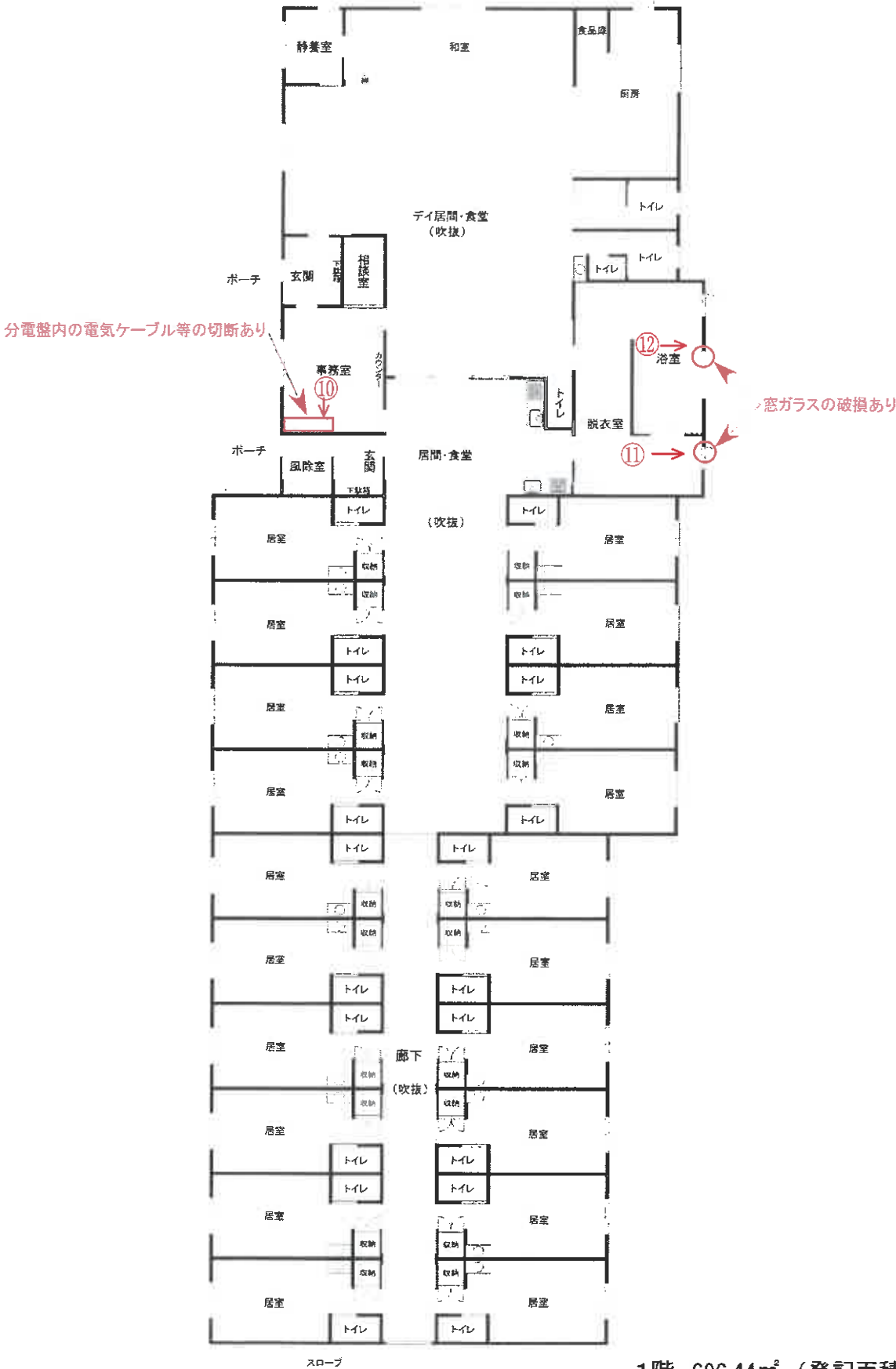
1階 約4m²(概測面積)

凡例：写真摄影位置方向 ○→

建物間取図

(物件3 主である建物)

令和7年(ケ)第18号



1階 696.44㎡ (登記面積)

凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図

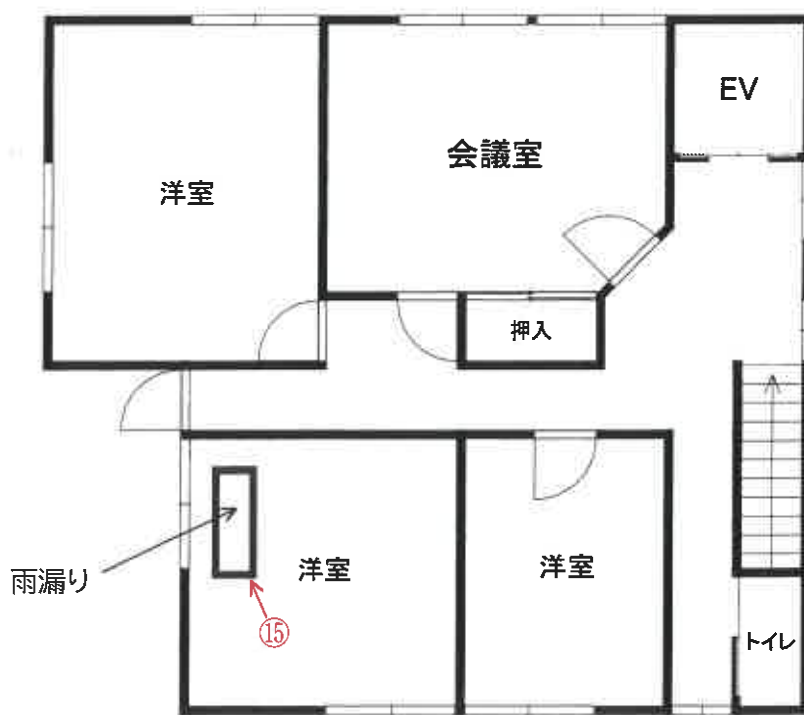
(物件5 主である建物)

令和7年(ケ)第18号

縮尺 1:100



1階 約97.09㎡(概測面積)



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

2階 82.81㎡(登記面積)

写真① (物件 4 1 階 (食堂・機能訓練室))



写真② (物件 4 1 階 (食堂・機能訓練室) 天井)



(9 枚目)

写真③(物件4 1階(食堂・機能訓練室) 天井)



写真④(物件4 1階(食堂・機能訓練室) 天井)



(10 枚目)

写真⑤ (物件4 1階 フロア)



写真⑥ (物件4 1階 フロア (天井))



写真⑦(物件4 1階 フロア(天井))



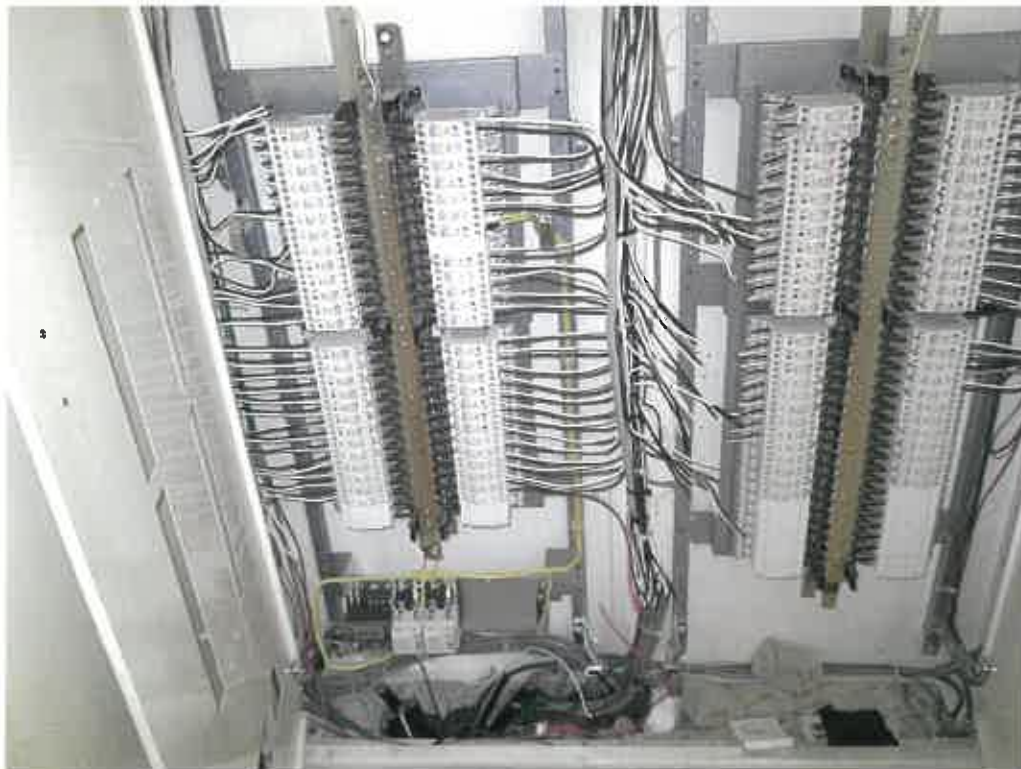
写真⑧(物件4 1階 フロア(天井))



写真⑨ (物件4 1階 分電盤)



写真⑩ (物件3 分電盤)



写真⑪(物件3 出入り口ドア)



写真⑫(物件3 浴室内の窓ガラス)



写真⑬ (物件 5 1階)



写真⑭ (物件 5 1階)



(15 枚目)

写真⑮(物件5 2階)



令和7年（ケ）第18号
令和8年4月22日現地調査
令和8年5月15日現地調査
令和8年5月27日評価

山形地方裁判所 御中

再 評 価 書

物件1～5

評価人 不動産鑑定士
高 嶋 俊 幸

第1 評価額

一括価格	
金 2,470,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 680,000円
物件2(土地)	金 660,000円
物件3(建物)	金 860,000円
物件4(建物)	金 200,000円
物件5(建物)	金 70,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～2の土地の内訳価格は、物件3～5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3～5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	最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658番1 宅地 1,987.94㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658番2 宅地 1,952.87㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658番地1、1658番地2 1658番1 老人保健施設・寄宿舍 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 696.44㎡	同左
	種 類 構 造 床面積	附属建物符号1 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 89.43㎡ 2階 89.43㎡ 延床面積 178.86㎡	同左
	種 類 構 造 床面積		未登記附属建物 1 ポンプ庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約8.8㎡
	種 類 構 造 床面積		未登記附属建物 2 ポンプ庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約4㎡
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658番地2 1658番2 老人養護施設 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 680.82㎡ 2階 560.70㎡ 延床面積 1,241.52㎡	最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658番地1、1658番地2

4	種 類 構 造 床面積		未登記附属建物 ポンプ庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約4㎡
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	最上郡真室川町大字平岡字片杉野 1658番地2 1658番2の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 91.09㎡ 2階 82.81㎡ 延床面積 173.90㎡	事務所 1階 約97.09㎡ 延床面積 約179.90㎡
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地の南西側に、未登記ポンプ庫が2棟存する。 真室川町役場の町民課税務係での聴取によると、東側のポンプ庫が物件3の未登記附属建物、西側のポンプ庫が物件4の未登記附属建物として認識しているとのことである。		
1	物件1の土地の南西端には、評価物件の所有者が所有する仮設収納庫が存するが、隣接地である1658番5の土地の一部(以下「目的外土地」という。)に跨って存している模様。		
2	物件2の土地の北側に、評価物件の所有者が所有する未登記ポンプ庫が存する。 真室川町町民課税務係で取得した家屋図面によると、物件3の附属建物符号1の車庫・物置を増築した際には、主である建物と一緒に既存建物として取り扱いがなされていることから、当該未登記ポンプ庫は物件3の附属建物(未登記附属建物 1)であると判断した。 なお、真室川町町民課税務係での聴取によると、当該未登記附属建物は現在課税されてはいないものの、本来であれば課税されるべき建物であるとの回答を得た。		
4	物件4の未登記附属建物(ポンプ庫)については、物件1の土地上に存することから、物件4が所在する土地は1658番1及び1658番2の土地と判断した。		
5	物件5の建物については、建物東側の一部が風除室として増築されているため、1階部分の面積については、概測面積を採用した。 また、登記上は居宅となっているものの、現況は事務所と利用されていたものと判断した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1～2並びに目的外土地)

<物件1～2並びに目的外土地>

位置・交通	JR奥羽本線「真室川」駅の東方約1,400m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	国道344号沿いに老人福祉施設、営業所、一般住宅等が混在する地域。	
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 用途指定なし 70% 200% 法22条区域 特になし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	3,940.81㎡ (登記簿記載数量) 北西側間口約25m、奥行約95m(公図による) 不整形 中間画地 特になし
接面道路	北西側で幅員約9.5m舗装国道(344号、建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。当該道路とは概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1及び物件2の土地並びに目的外土地は、物件3～5の敷地として利用されている。 詳細は現況調査報告書参照。	
隣地の状況等	物件1及び物件2の土地について、北西側は国道、北側及び東側は水路を挟んで原野、南東側は水路を挟んで墓地、西側は水路を挟んで工場である。 なお、目的外土地(約134.52㎡)が、現在、駐車場並びに仮設の木造収納庫の敷地として、物件1及び物件2の土地と一体として利用されている。 上記以外については、境界等に関して特に問題等はない模様。 詳細は、下記「特記事項」欄並びに現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : なし 都市ガス : なし (注)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出来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。	
賃貸借	目的外土地については、株式会社やすらぎ福祉センターから当該土地所有者に対して毎年10,000円の使用料の支払がなされているが、賃貸借契約書を作成しておらず、賃貸を開始した時期や経緯は不明である。 詳細は現況調査報告書参照。	

埋 蔵 文 化 財	「山形の宝マップ」並びに真室川町教育委員会教育課からの聴取によると、評価物件の南側一部(物件3主である建物の南東側及び物件3附属建物の概ね全体)が周知の埋蔵文化財包蔵地(新田平岡遺跡)に該当している。 建物の解体もしくは既存建物の増築等を行う際には届出が必要となるため、事前に真室川町教育委員会教育課に相談する必要がある。 なお、現在の建物が建築された際には、届出が行われた履歴はないとのことである。
土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法の要措置区域等の指定、水質汚濁防止法の特定施設等の指定はなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、過去地図等による地歴調査においても土壤汚染を疑うような施設等は見受けられなかった。以上より評価物件の土壤汚染の可能性は低いものと判断されるが、自然由来の土壤汚染の可能性も考えられることから、土壤汚染の有無については専門の調査機関による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査において、地下埋設物の存在を疑うような用途で利用された経緯はないが、掘削調査等を実施しておらず詳細は不明である。
自 然 災 害 等	真室川町ハザードマップによると、評価物件は土砂災害警戒区域等の指定は受けていないが、浸水想定区域(最大で浸水深3.0m以上～5.0m未満)に該当している。
特 記 事 項	- 目的外土地(約134.52㎡)が、物件1及び物件2の土地と一体で利用されており、評価物件の所有者が所有する仮設収納庫が、物件1の土地と当該目的外土地に跨って存している。 - 物件2の土地の北側に、NTT東日本株式会社が所有する電柱が存する。

2 建物の概況及び利用状況(物件3～5)

<物件3> 家屋番号 1658番1

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 : 平成20年1月25日 新築 経過年数 : 約18年 経済的残存耐用年数 : 約2年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 窯業系サイディング、タイル等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、ビニールタイル等 設 備 : 業務用厨房、エレベーター、キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないものと判断し、建物の延床面積は登記面積を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 老人保健施設・寄宿舎 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物について、全体的に居室部分の壁の下部にクロスの破損、汚れ等が見受けられる。 また、事務室に存する分電盤のケーブルが切断されており、脱衣室並びに浴室の窓ガラスが一部割られている。 設備等の不具合については、不明である。 (2)有害物質の使用等 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。

<物件3 附属建物>

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成21年6月17日 新築 経過年数 : 約17年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 床 : コンクリート等
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないものと判断し、建物の延床面積は登記面積を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 車庫・物置 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物は経年程度の老朽化が見受けられる。 (2)有害物質の使用等 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。

<物件3 附属建物>

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 : 平成20年1月25日 新築 ※主である建物と同時期に建築されたものと判断。 経過年数 : 約18年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 角波トタン
床面積(現況)	未登記建物であるため、建物の延床面積は概測面積である約8.8㎡を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : ポンプ庫 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物は経年程度の老朽化が見受けられる。 (2)有害物質の使用等 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。

<物件3 附属建物>

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 : 平成20年10月頃 新築 ※家屋評価証明書記載の建築年を採用。 経過年数 : 約18年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : スチール等
床面積(現況)	未登記建物であるため、建物の延床面積は概測面積である約4㎡を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : ポンプ庫 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物は経年程度の老朽化が見受けられる。 (2)有害物質の使用等 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。

<物件4> 家屋番号 1658番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 : 平成21年10月26日 新築 経過年数 : 約17年 経済的残存耐用年数 : 約0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : サイディング、タイル等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、ビニールタイル等 設 備 : 業務用厨房、キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないものと判断し、建物の延床面積は登記面積を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 老人養護施設 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物について、全体的に居室部分の壁の下部にクロスの破損、汚れ等が見受けられ、1階部分の床を中心に消火器の粉末が床に付着している。また、建物1階の食堂・機能訓練室及び廊下の天井クロスに破損が見られ、断熱材が剥がされ、電気ケーブルが切断されている。さらに、建物1階の分電盤のケーブルが切断されている。設備等の不具合については、不明である。 (2)有害物質の使用等 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。

<物件4 附属建物>

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 : 平成21年10月頃 新築 ※家屋評価証明書記載の建築年を採用。 経過年数 : 約17年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : スチール等
床面積(現況)	未登記建物であるため、建物の延床面積は概測面積である約4㎡を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : ポンプ庫 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物は経年程度の老朽化が見受けられる。 (2)有害物質の使用等 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。

<物件5> 家屋番号 1658番2の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 : 平成2年3月18日 新築 経過年数 : 約36年 経済的残存耐用年数 : 約1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 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、ビニールタイル等 設 備 : エレベーター、キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	風除室が増築されており、建物の延床面積は概測面積である約179.90㎡を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 事務所 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物について、全体的に下地材等の破損、汚れ等が見受けられ、1階事務室等の天井のクロスに雨漏りが発生し、2階洋室の天井クロスの雨漏りについては前回の現地調査時よりも広範囲に発生している。 設備等の不具合については、不明である。 また、エレベーターは新築後に設置されたものと思料されるが、最上総合支庁建築課からの聴取によれば、対象建物については用途、構造等から判断して、確認申請が不要であるとのことである。 (2)有害物質の使用等 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2及び目的外土地

土地については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	6,000円/㎡	0.63	1,987.94㎡	1.00	7,510,000円
2	6,000円/㎡	0.63	1,952.87㎡	1.00	7,380,000円
目的外 土地	6,000円/㎡	0.63	約134.52㎡	1.00	510,000円

総額については、1万円未満を四捨五入した(以下同じ)。

ア 標準画地価格

地価公示 真室川-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,930\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 115.0 \div 6,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：特になし

◇地域格差： 街路条件、環境条件格差を考慮した。

イ 個別格差 : 形状(不整形)－10
画地規模が大きい－30

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は必要ないと判断した。

② 物件3～5(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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
3	150,000円/㎡	696.44㎡	0.040	4,180,000円
3 附属建物 符号1	100,000円/㎡	178.86㎡	0.056	1,000,000円
3 未登記 附属 1	100,000円/㎡	約8.80㎡	0.053	50,000円
3 未登記 附属 2	100,000円/㎡	約4.00㎡	0.053	20,000円
4	150,000円/㎡	1,241.52㎡	0.000	0円
4 未登記 附属建物	100,000円/㎡	約4.00㎡	0.056	20,000円
5	150,000円/㎡	約179.90㎡	0.014	380,000円

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

<物件3>

経過年数 約18年、経済的残存耐用年数 約2年、観察減価 -60%(※)と判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 2年} / \text{総耐用年数 20年}) \times (1 - \text{観察減価60\%}) \\ &= 0.040\end{aligned}$$

※建物については特殊用途であること、分電盤のケーブルが切断されている事実等を考慮し、経済的減価が必要と判断した。

<物件3 附属建物符号1>

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{総耐用年数18年}) \times (1 - \text{観察減価0\%}) \\ &= 0.056\end{aligned}$$

<物件3 未登記附属建物 1>

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{総耐用年数19年}) \times (1 - \text{観察減価0\%}) \\ &= 0.053\end{aligned}$$

<物件3 未登記附属建物 2>

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{総耐用年数19年}) \times (1 - \text{観察減価0}\%) \\ &= 0.053\end{aligned}$$

<物件4>

建物については天井裏の電気ケーブル、分電盤のケーブルが切断されており、建物使用に際し、多額の復旧工事費が必要であることを鑑み、市場価値は認められないものと判断した。

<物件4 未登記附属建物>

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価はなしと判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{総耐用年数18年}) \times (1 - \text{観察減価0}\%) \\ &= 0.056\end{aligned}$$

<物件5>

経過年数 約36年、経済的残存耐用年数 約1年、観察減価 -50% (※)と判断。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 1年} / \text{総耐用年数 37年}) \times (1 - \text{観察減価50}\%) \\ &= 0.014\end{aligned}$$

※建物については雨漏り等による損傷が見受けられることから、経済的減価が必要と判断した。

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

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	7,510,000円	0.25	法定地上権	1,880,000円
2	7,380,000円	0.25	法定地上権	1,850,000円
目的外 土地	510,000円	0.05	賃借権	30,000円
合 計				3,760,000円

イ 土地利用権等割合 : 物件1～2の土地利用権等割合については、法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。
目的外土地の土地利用権等割合については、賃借権と判定し、その割合を5%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 (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ)イ	共有持 分割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,510,000円	－ 1,880,000円	－	－	0.20	0.60	680,000円
2	7,380,000円	－ 1,850,000円	－	－	0.20	0.60	660,000円
3	5,250,000円	＋ 1,900,000円	－	1.00	0.20	0.60	860,000円
4	20,000円	＋ 1,630,000円	－	1.00	0.20	0.60	200,000円
5	380,000円	＋ 230,000円	－	1.00	0.20	0.60	70,000円
一括価格(合計)							2,470,000円

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

土地の利用状況から、各物件建物の敷地の範囲を特定することが困難であることから、各物件の建築面積の全体に占める割合により、土地利用権等の加算を行った。

物件3: $798.67\text{m}^2 (696.44\text{m}^2 + 89.43\text{m}^2 + 8.8\text{m}^2 + 4\text{m}^2) \div 1,580.58\text{m}^2 (798.67\text{m}^2 + 684.82\text{m}^2 + 97.09\text{m}^2) \approx 50.53\%$

$3,760,000\text{円} \times 50.53\% \approx 1,900,000\text{円}$

物件4: $684.82\text{m}^2 (680.82\text{m}^2 + 4\text{m}^2) \div 1,580.58\text{m}^2 (798.67\text{m}^2 + 684.82\text{m}^2 + 97.09\text{m}^2) \approx 43.33\%$

$3,760,000\text{円} \times 43.33\% \approx 1,630,000\text{円}$

物件5: $97.09\text{m}^2 \div 1,580.58\text{m}^2 (798.67\text{m}^2 + 684.82\text{m}^2 + 97.09\text{m}^2) \approx 6.14\%$

$3,760,000\text{円} \times 6.14\% \approx 230,000\text{円}$

ウ 共有持分割合：なし

エ 占有減価修正：必要なしと判断した。

オ 市場性修正：評価物件は老人福祉施設等であり、用途の観点から市場参加者が限定されるとともに、電気ケーブル等の窃盗被害により、特に物件3と物件4の建物に大きな損害が発生している状況を勘案して、著しい市場性の減退が認められることから、相応の市場性修正が必要であると判断した。

カ 競売市場修正：競売市場特有の要因等を考慮の上、修正率を－40%と判定した。

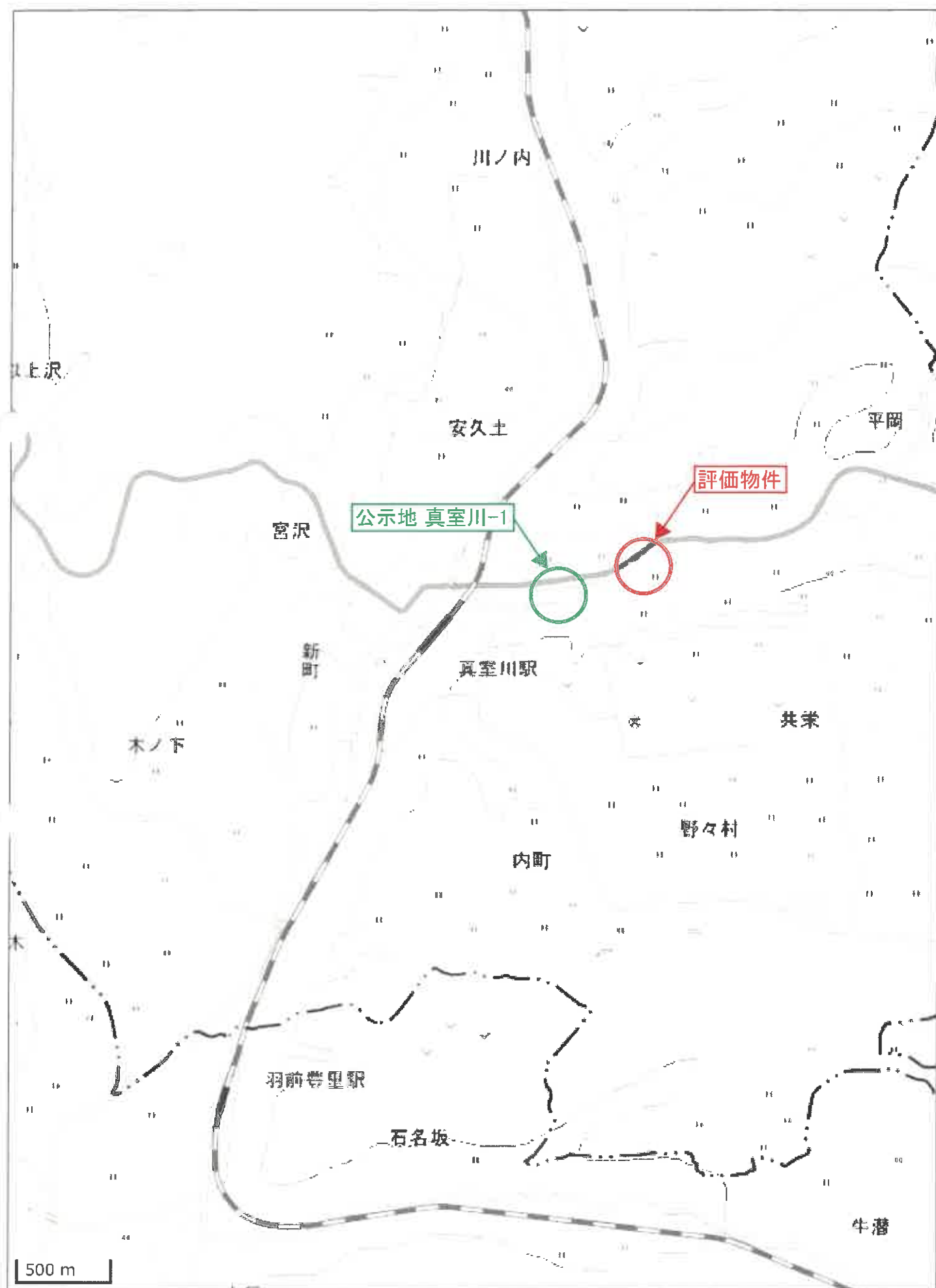
第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 : 真室川-1
所 在 : 山形県最上郡真室川町大字平岡字片杉野590番21外
価 格 : 6,930円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「真室川」駅の北東方約720m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 329㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南6m舗装町道
区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い古くからの住宅地域

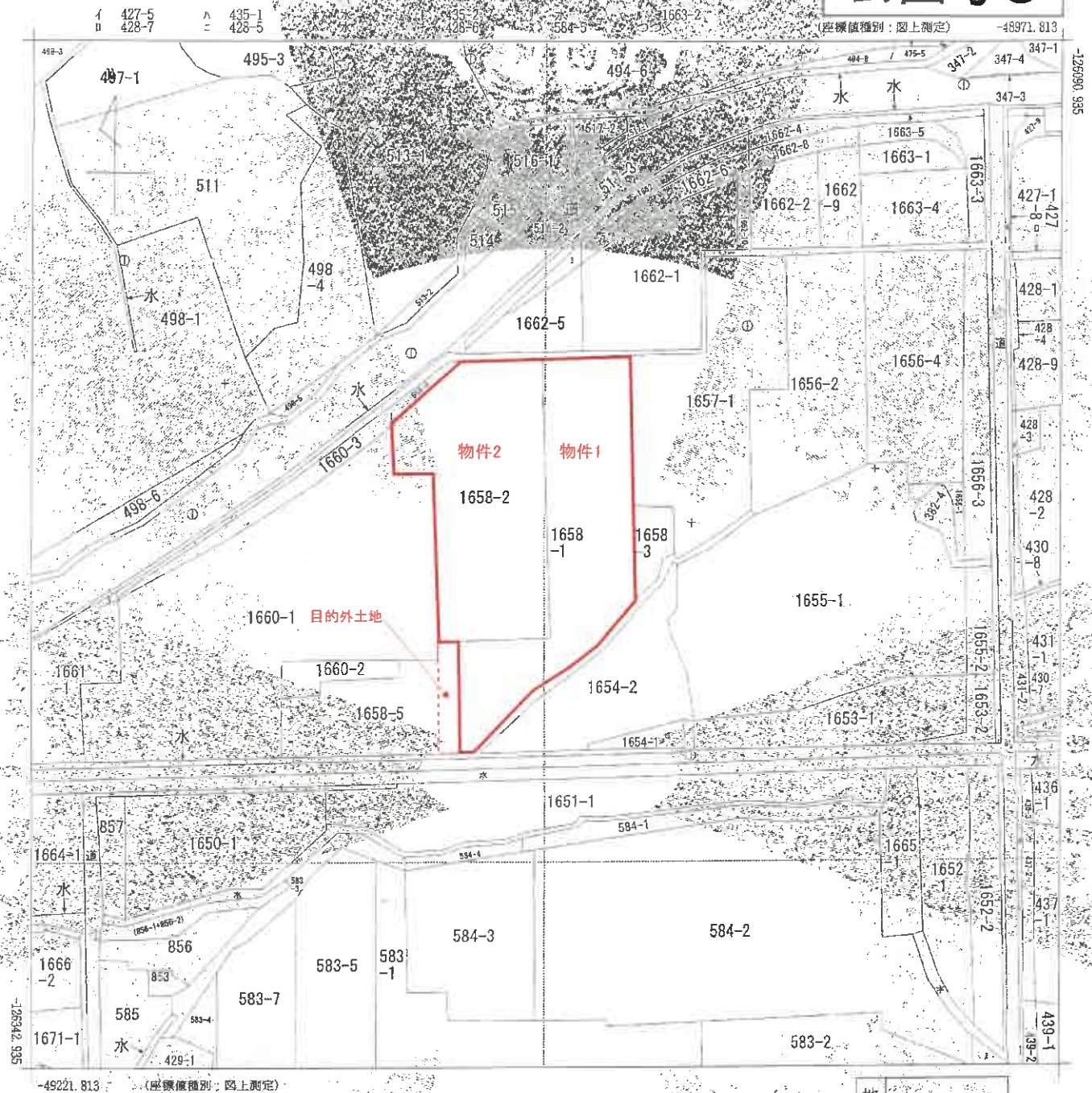
第7 附属資料

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

以 上



公図写し



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
(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(iwateiryagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字平岡

請求部	所在	最上郡真室川町大字平岡字片杉野			地番	1658番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分類	種類	地籍図
作成年月日	昭和46年3月	備付年月日	昭和54年9月10日	備付事由			

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。

(山形地方法務局新庄支局管轄)

令和7年4月15日

仙台北法務局

請求番号：2-1

(1/2)

物件1、2 A3をA4に縮小

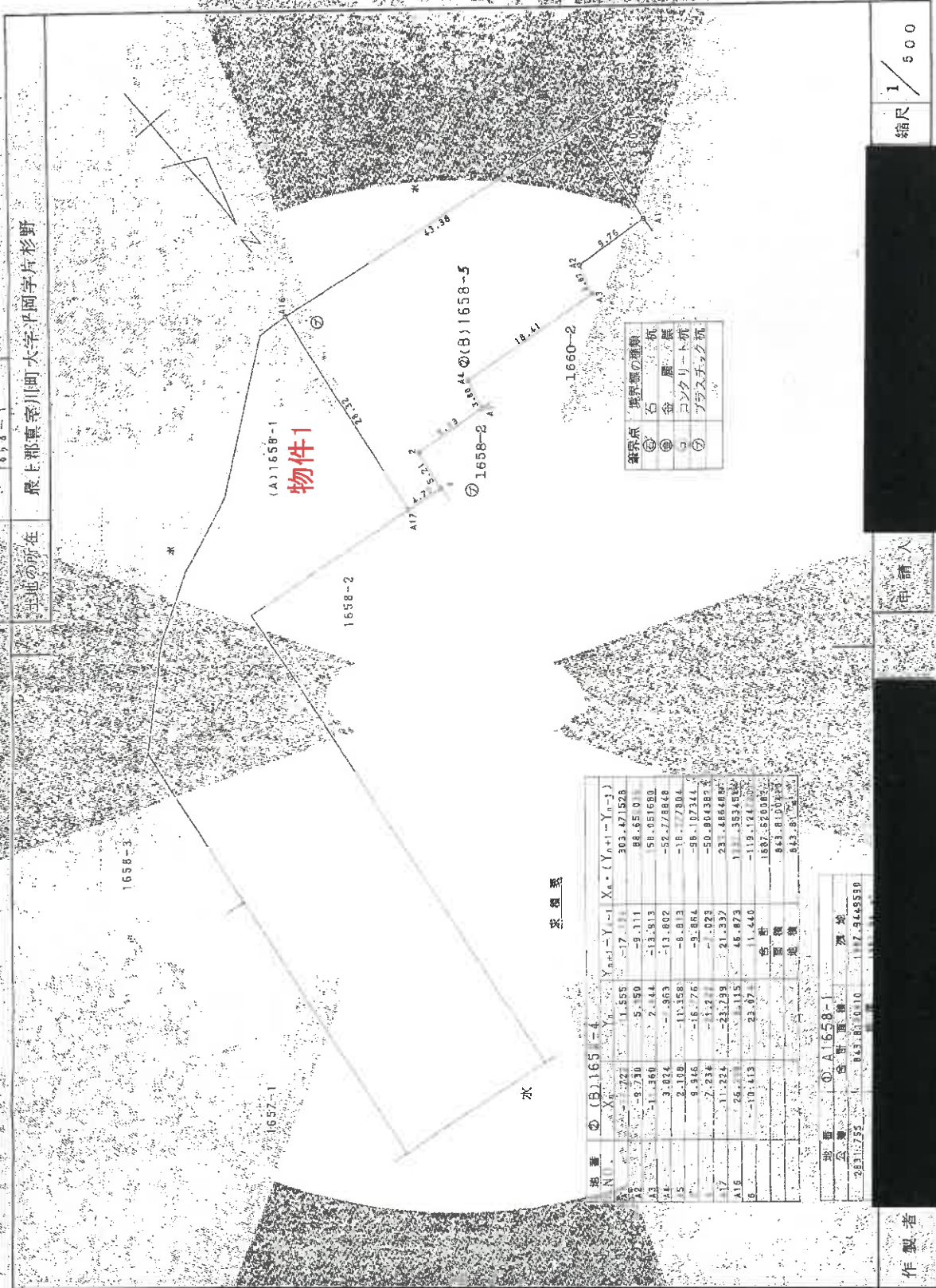
717635

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

(B) 1658-5

地積測量図

最上郡直室川町大字平岡字片杉野



(日加納)

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

平 陽 縣 志 卷 之 五 十 五

作製者

(五) 試驗的

地址	00A1658-1	台时	043.80	0110	117.9445590
地号		面积			
用途		备注			

① A1658-1

•

--	--

これは図面に記録されている内容を証明し、

(山形地方法務局新庄支局管轄)

令和7年4月15日

仙台法務局

請求番号: 2-6

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日 昭和55年9月26日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(山形地方広務局 新庄支店 管理)

令和7年4月15日

仙台広務局

請求番号: 2-7

物件2 A3をA4に縮小

所在地
土地積測量

1658-2
1658-4

土地の所在
新庄市大字大森町字新野

1658-2
1658-4

1662-1

1658-4

1660-3

1658-2

物件2

1660-1

1658-1

求積方法
使用機械デジタル面積計算機

座標法

-488

519997 (1/)

1658-4

NO 1
X Y Z
0.000 0.000 0.000
8.400 16.790 136.754
8.114 18.260 61.536
5.030 12.990 137.758
-2.460 0.255 -1.262
16.460 16.460 61.257
30.629

NO 2
X Y Z
0.000 0.000 0.000
8.495 16.860 137.493
8.155 18.280 62.426
4.980 12.990 138.138
-2.475 0.225 -1.120
16.460 16.460 61.257
30.629

境界線の種類	
④	石
⑤	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	測 ()

縮尺
1/500

作製者

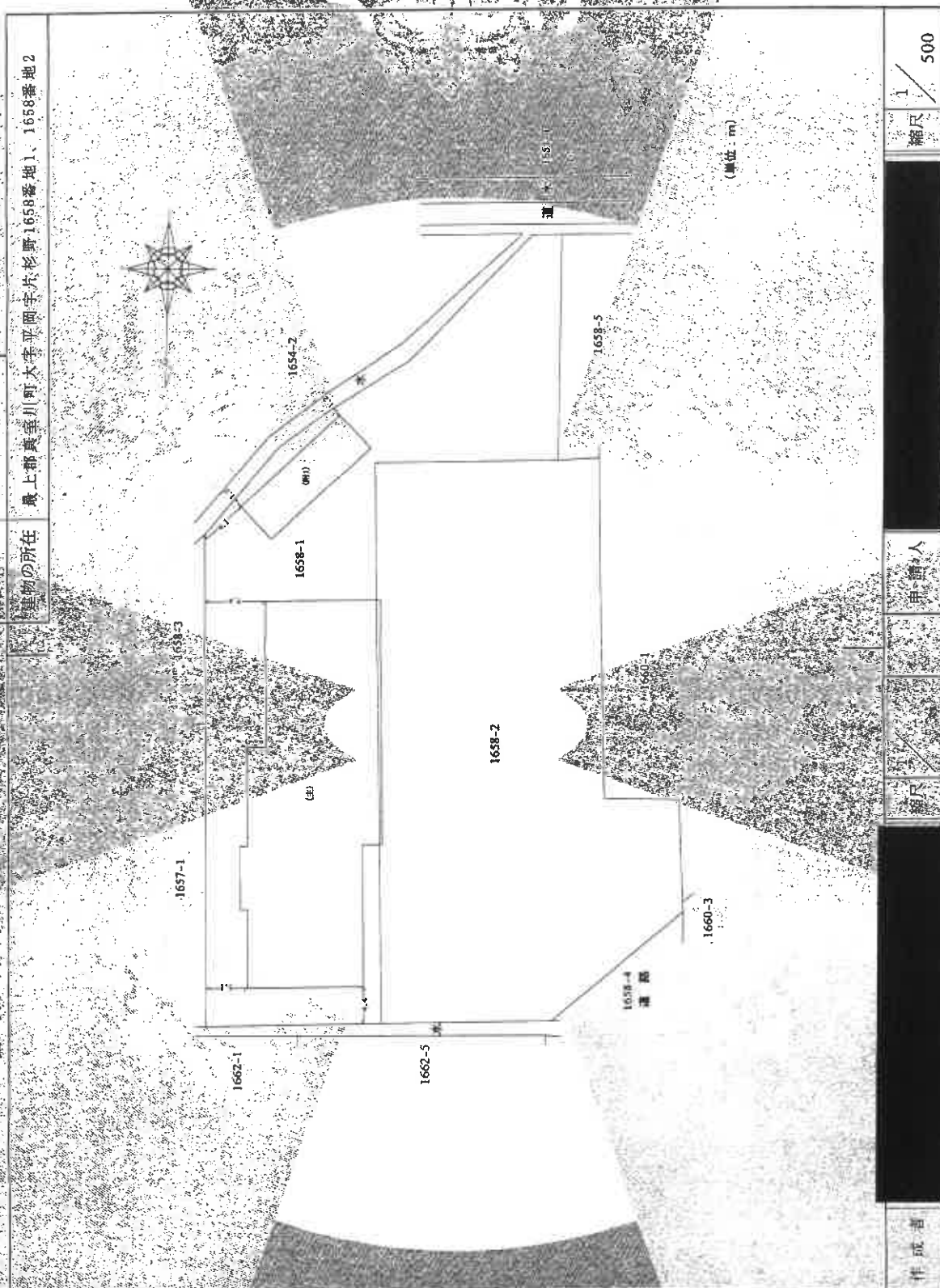
昭和55年7月26日登記

これは図面に記録されている内容を証明
(山形地方方法務局新庄支局管轄)
令和7年4月15日 仙台法務局

各階平面圖

聖諭

建物の所在



申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会刊誌)

請求番号: 2-2

物件3 A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年11月20日

これは図面に記録されている内容を証明する書類です。

(山形地方支務局新庄支庁管轄)

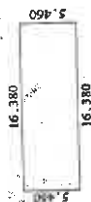
令和7年4月15日

仙台支務局

各階平面図

附属建物符号1

1 階



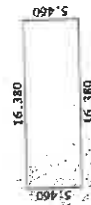
求積表

$$16,380 \times 5,460 = 89,434,800$$

合計 89,434,800

床面積 89.43 m²

2 階



求積表

$$16,380 \times 5,460 = 89,434,800$$

合計 89,434,800

床面積 89.43 m²

(面積算出)

作成者

申請人

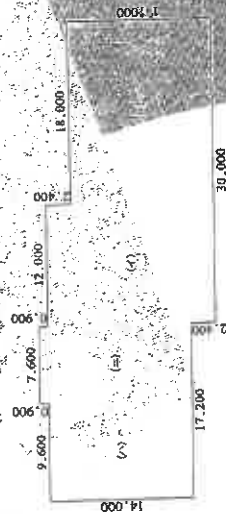
縮尺 1/500

建物図面 各階平面図

家屋番号 1658番1

建物の所在 最上郡真室川町大字平岡字片杉野1658番地1、1658番地2

主たる建物



求積表

$$(イ) 12,000 \times 16,400 = 196,800,000$$

$$(ロ) 18,000 \times 14,000 = 252,000,000$$

$$(ハ) 9,600 \times 14,000 = 134,400,000$$

$$(ニ) 7,600 \times 14,900 = 113,240,000$$

合計 696,440,000

床面積 696.44 m²

(日本土地家屋調査士会連合会印)

登記年月日：平成21年11月20日

これは図面に記録されている内容を証明する図面です。
(山形地方広務局新庄支店電話)
令和7年4月15日 仙台法務局

請求番号：2-4

物件4 A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

1/2

各階平面図

1/2

1/2

1/2

1/2

最上郡真室川町大字平岡字片杉野1658番地2

建物の所在

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

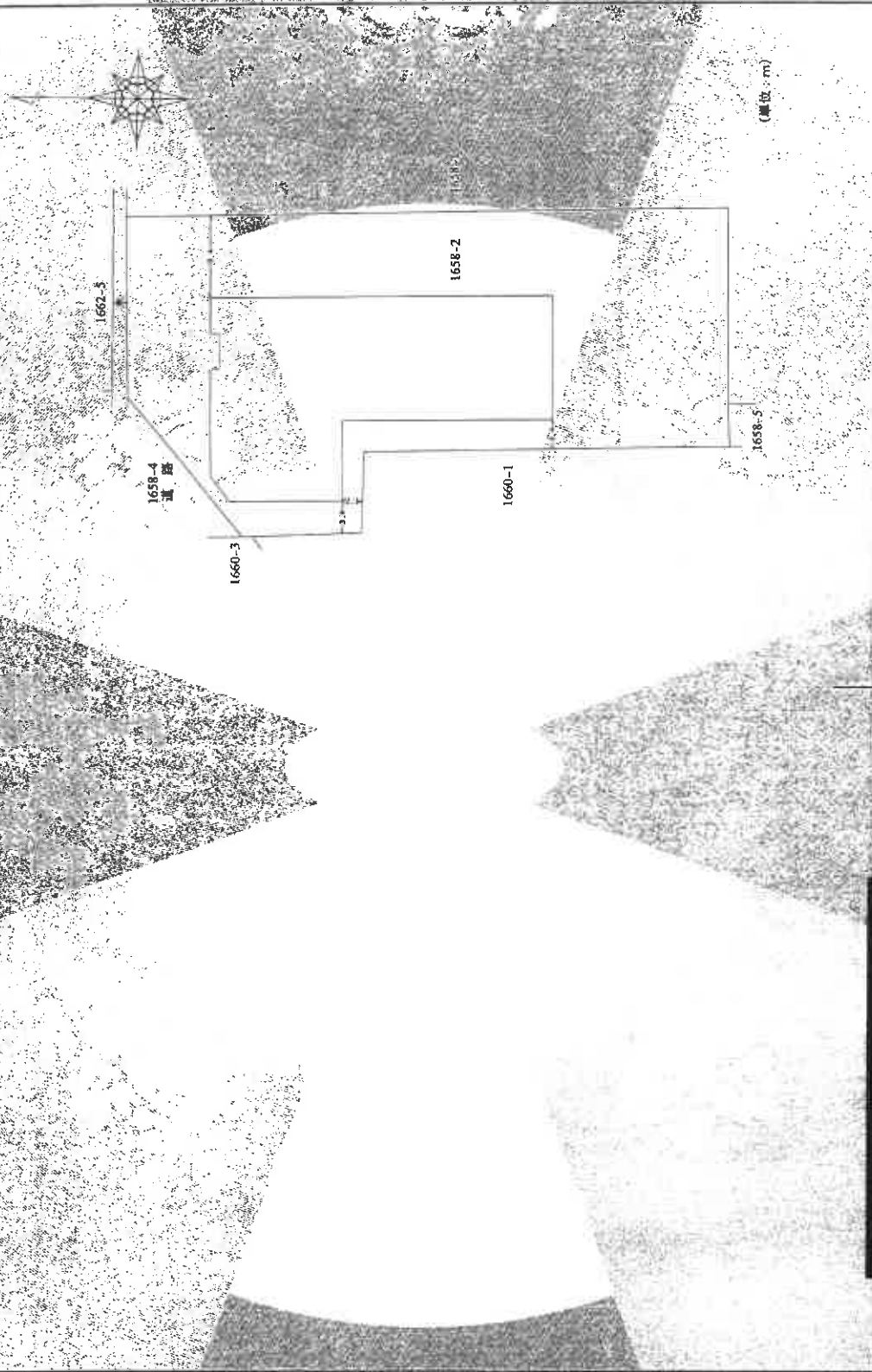
1658-2

1658-2

1658-2

1658-2

1658-2



1/500

申請人

1/500

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

登記年月日：平成21年11月20日

これは図面に記載されている内容を証明
(山形地方建設局新庄支店蔵)

令和7年4月15日

仙台法務局

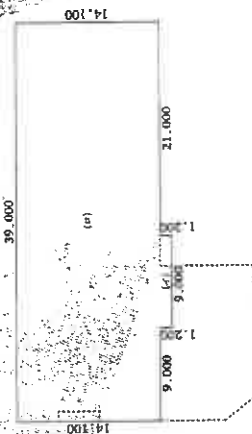
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号
1658番2

建物の所在
最上郡真室川町大字平岡字片形野1658番地2

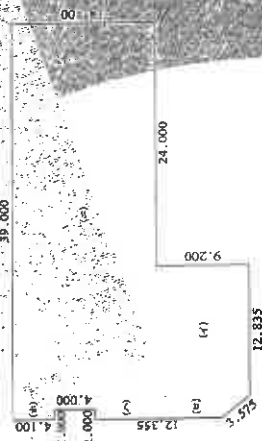
2 階



求 積 表

(a)	9.000×1.200	$= 10.800000$
(b)	39.000×14.100	$= 549.900000$
合 計		560.700000
床面積		560.70 m ²

1 階



求 積 表

(a)	12.835×9.200	$= 118.082000$
(b)	$(9.200 + 6.355) \times 2.165 / 2$	$= 16.811875$
(c)	1.000×6.000	$= 6.000000$
(d)	38.000×14.100	$= 535.800000$
(e)	1.000×4.100	$= 4.100000$
合 計		680.820000
床面積		680.82 m ²

作成者

申請人

1500

縮尺 1/500

(日本土地建設業士会連合会用紙)

(2/2)

請求番号：2-4

(市蔵第22)

4. A3をA4に縮小

752221

建各階平圖
面圖

1.06158 第2

建物の所在
東京都目黒区大沢平陶字片杉野1-6-58番地2

各階平面図

噫

2. 陪

面

1. 附 10.01 $\times 9.10 = 91.0910$

2. 口算

(1)	$8.19 \times 9.10 =$	74.5290
(2)	$1.82 \times 4.55 =$	8.2810
		<u>82.8100</u>

(田園歌12)

作者

良

讀

● 口 碑

10

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

早慶Z 年3月26日登記

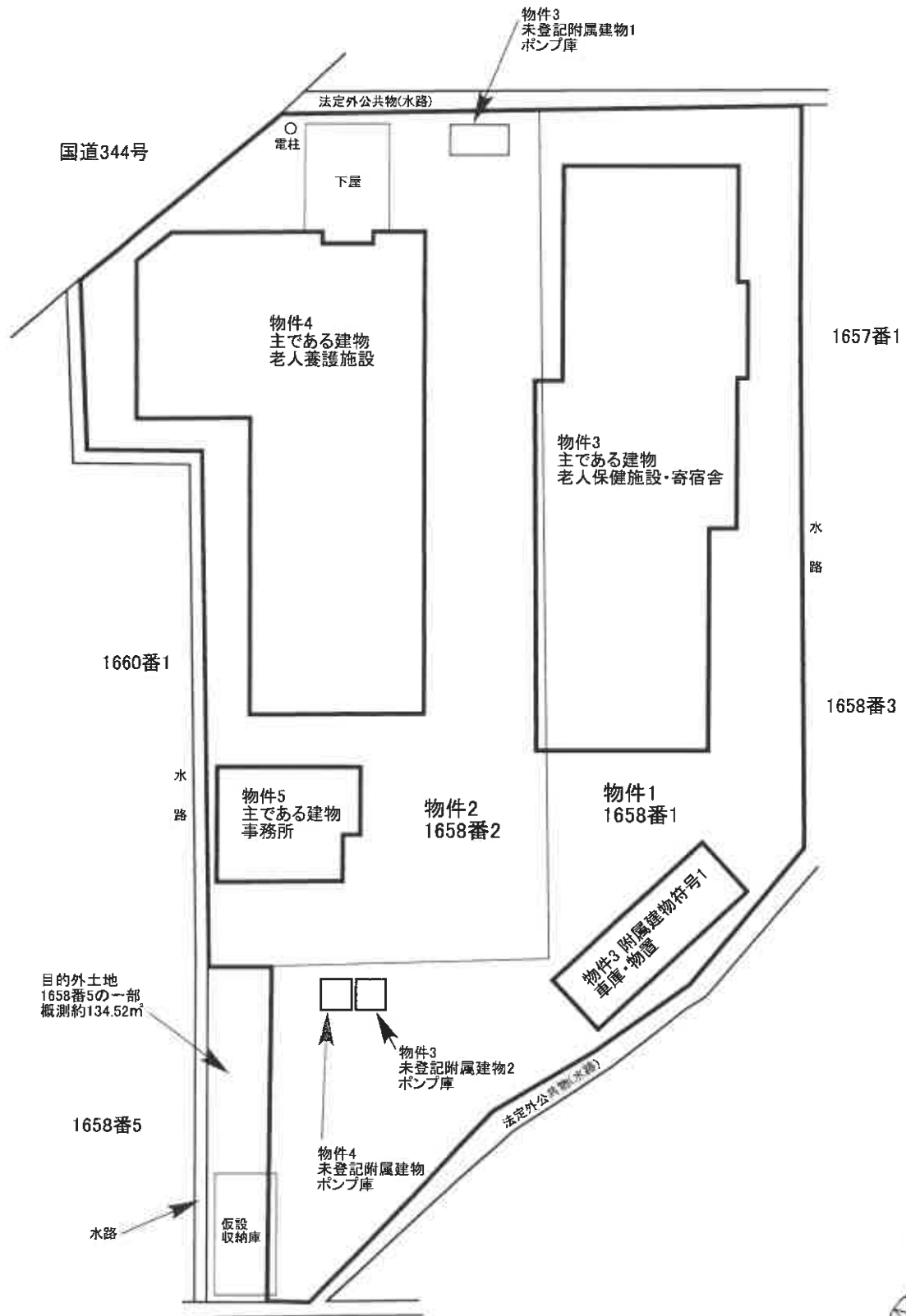
請求番号: 2-5

【物件5】 A3をA4に縮小

建物配置図

(物件1～5)

令和7年(ケ)第18号



※各土地等の配置については公図並びに現況等に基づき表示している

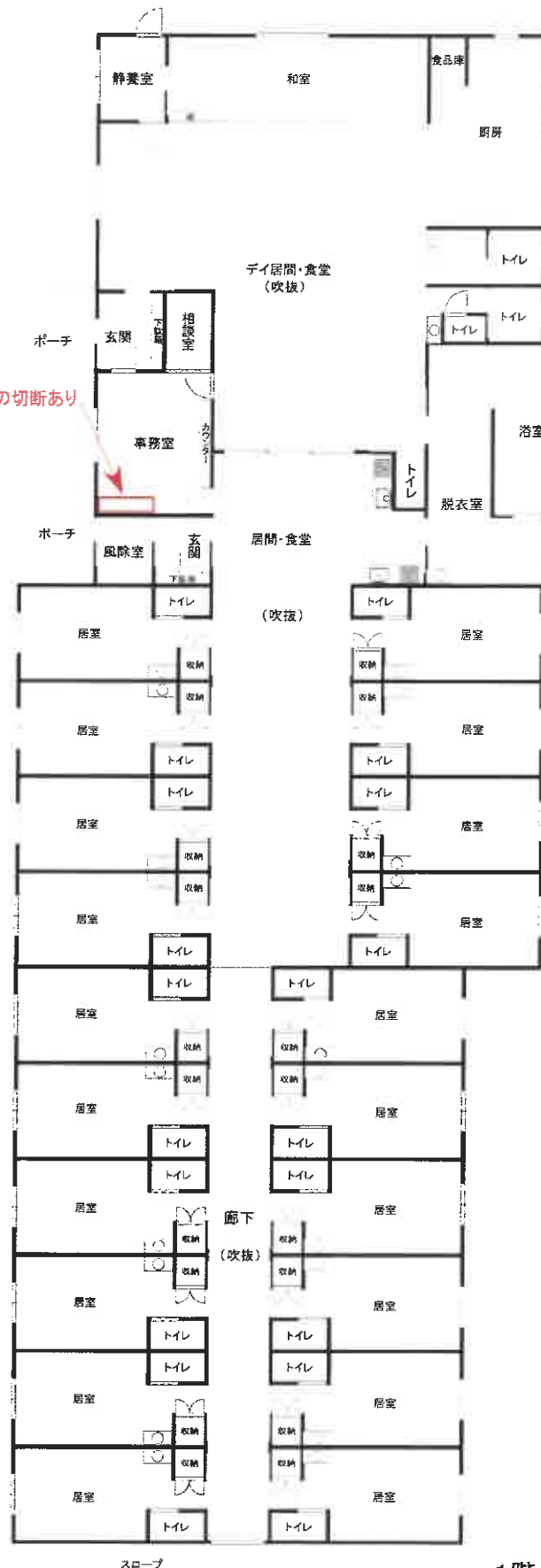
建物間取図

(物件3 主である建物)

令和7年(ケ)第18号

分電盤内の電気ケーブル等の切断あり

窓ガラスの破損あり



1階 696.44㎡ (登記面積)

建物間取図

令和7年(ケ)第18号

(物件3 附属建物符号1)

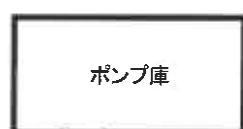


1階 89.43㎡(登記面積)



2階 89.43㎡(登記面積)

(物件3 未登記附属建物1)



1階 約8.8㎡(概測面積)

(物件3 未登記附属建物2)



1階 約4㎡(概測面積)

建物間取図

令和7年(ケ)第18号

(物件4 主である建物)

分電盤内の電気ケーブル等の切断あり



(物件4 未登記附属建物)



1階 約4㎡(概測面積)

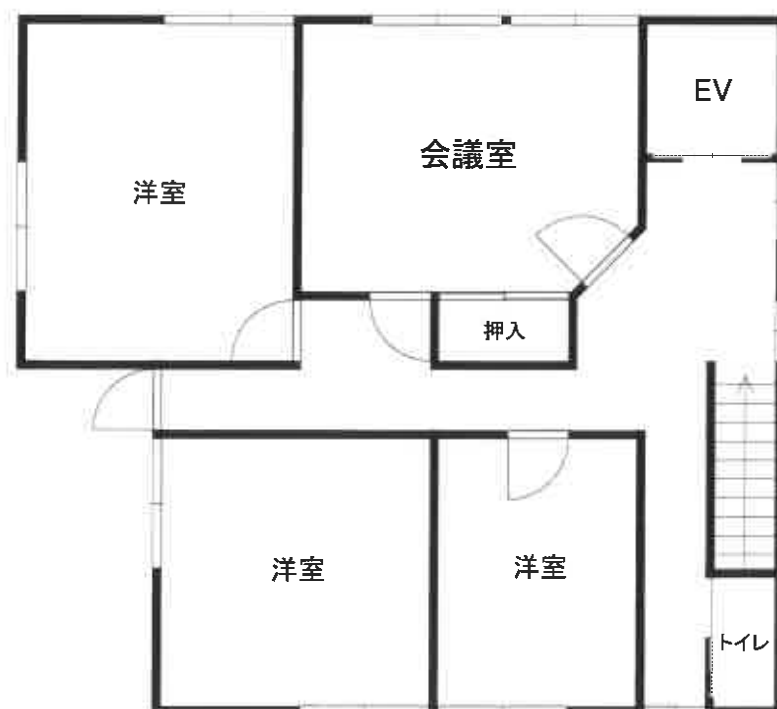
建物間取図

(物件5 主である建物)

令和7年(ケ)第18号



1階 約97.09㎡(概測面積)



2階 82.81㎡(登記面積)