

## 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 7年 3月25日  
 山形地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 大 橋 和 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月24日 午前10時00分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 5月15日 午前 9時45分 山形地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	別紙物件目録中, ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月25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)
1~14	26,890,000 21,512,000	一括	5,378,000	847,913	183,891
1	2,210,000				
2	2,460,000				
3	2,120,000				
4	1,250,000				
5	1,450,000				
6	2,980,000				
7	1,170,000				
8	420,000				
9	2,240,000				
10	2,080,000				
11	2,680,000				
12	720,000				
13	220,000				
14	4,890,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1375番5<br>宅地<br>441.07平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1376番1<br>宅地<br>491.76平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1376番2<br>宅地<br>871.00平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1377番1<br>宅地<br>514.00平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1377番2<br>宅地<br>290.00平方メートル |



物 件 目 録

- |    |     |               |
|----|-----|---------------|
| 6  | 所 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田 |
|    | 地 番 | 1377番5        |
|    | 地 目 | 宅地            |
|    | 地 積 | 1222.00平方メートル |
| 7  | 所 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田 |
|    | 地 番 | 1377番21       |
|    | 地 目 | 宅地            |
|    | 地 積 | 233.29平方メートル  |
| 8  | 所 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田 |
|    | 地 番 | 1377番22       |
|    | 地 目 | 宅地            |
|    | 地 積 | 84.55平方メートル   |
| 9  | 所 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田 |
|    | 地 番 | 1378番1        |
|    | 地 目 | 宅地            |
|    | 地 積 | 448.00平方メートル  |
| 10 | 所 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田 |
|    | 地 番 | 1378番2        |
|    | 地 目 | 宅地            |



物 件 目 録

- 地 積 415.00平方メートル
- 1 1 所 在 尾花沢市大字尾花沢字下新田
- 地 番 1379番1
- 地 目 宅地
- 地 積 535.00平方メートル
- 1 2 所 在 北村山郡大石田町大字大石田字上ノ原
- 地 番 丙471番1
- 地 目 宅地
- 地 積 144.00平方メートル
- 1 3 所 在 北村山郡大石田町大字大石田字上ノ原
- 地 番 丙474番1
- 地 目 宅地
- 地 積 43.00平方メートル
- 1 4 所 在 尾花沢市大字尾花沢字下新田 1376番地2、1377番地1、1377番地5
- 家屋 番号 1376番2
- 種 類 遊技場
- 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 483.82平方メートル
- (現況)



## 物 件 目 録

床 面 積 約564.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗・寄宿舍

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階109.80平方メートル  
2階121.07平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約114.77平方メートル  
2階121.07平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月14日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大橋 和也

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～14】

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1～14】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

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】

隣地（地番1375番1、地番1375番2、地番1375番3及び地番1375番4）との境界が不明確である。

### 《 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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ





ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1375番5<br>宅地<br>441.07平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1376番1<br>宅地<br>491.76平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1376番2<br>宅地<br>871.00平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1377番1<br>宅地<br>514.00平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1377番2<br>宅地<br>290.00平方メートル |



物 件 目 録

- |     |   |   |                     |
|-----|---|---|---------------------|
| 6   | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|     | 地 | 番 | 1 3 7 7 番 5         |
|     | 地 | 目 | 宅地                  |
|     | 地 | 積 | 1 2 2 2. 0 0 平方メートル |
| 7   | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|     | 地 | 番 | 1 3 7 7 番 2 1       |
|     | 地 | 目 | 宅地                  |
|     | 地 | 積 | 2 3 3. 2 9 平方メートル   |
| 8   | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|     | 地 | 番 | 1 3 7 7 番 2 2       |
|     | 地 | 目 | 宅地                  |
|     | 地 | 積 | 8 4. 5 5 平方メートル     |
| 9   | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|     | 地 | 番 | 1 3 7 8 番 1         |
|     | 地 | 目 | 宅地                  |
|     | 地 | 積 | 4 4 8. 0 0 平方メートル   |
| 1 0 | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|     | 地 | 番 | 1 3 7 8 番 2         |
|     | 地 | 目 | 宅地                  |



物 件 目 録

- 地 積 415.00平方メートル
- 11 所 在 尾花沢市大字尾花沢字下新田
- 地 番 1379番1
- 地 目 宅地
- 地 積 535.00平方メートル
- 12 所 在 北村山郡大石田町大字大石田字上ノ原
- 地 番 丙471番1
- 地 目 宅地
- 地 積 144.00平方メートル
- 13 所 在 北村山郡大石田町大字大石田字上ノ原
- 地 番 丙474番1
- 地 目 宅地
- 地 積 43.00平方メートル
- 14 所 在 尾花沢市大字尾花沢字下新田 1376番地2、1377番地1、1377番地5
- 家屋 番号 1376番2
- 種 類 遊技場
- 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 483.82平方メートル
- (現況)



## 物 件 目 録

床 面 積 約564.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗・寄宿舍

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階109.80平方メートル  
2階121.07平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約114.77平方メートル  
2階121.07平方メートル



令和6年(ケ)第61号  
令和6年10月10日受理  
令和6年11月28日提出

# 現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 武田 道宏

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1375番5<br>宅地<br>441.07平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1376番1<br>宅地<br>491.76平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1376番2<br>宅地<br>871.00平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1377番1<br>宅地<br>514.00平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田<br>1377番2<br>宅地<br>290.00平方メートル |

物 件 目 録

- |    |   |   |                     |
|----|---|---|---------------------|
| 6  | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|    | 地 | 番 | 1 3 7 7 番 5         |
|    | 地 | 目 | 宅地                  |
|    | 地 | 積 | 1 2 2 2. 0 0 平方メートル |
| 7  | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|    | 地 | 番 | 1 3 7 7 番 2 1       |
|    | 地 | 目 | 宅地                  |
|    | 地 | 積 | 2 3 3. 2 9 平方メートル   |
| 8  | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|    | 地 | 番 | 1 3 7 7 番 2 2       |
|    | 地 | 目 | 宅地                  |
|    | 地 | 積 | 8 4. 5 5 平方メートル     |
| 9  | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|    | 地 | 番 | 1 3 7 8 番 1         |
|    | 地 | 目 | 宅地                  |
|    | 地 | 積 | 4 4 8. 0 0 平方メートル   |
| 10 | 所 | 在 | 尾花沢市大字尾花沢字下新田       |
|    | 地 | 番 | 1 3 7 8 番 2         |
|    | 地 | 目 | 宅地                  |



物 件 目 録

	地 積	415.00平方メートル
11	所 在	尾花沢市大字尾花沢字下新田
	地 番	1379番1
	地 目	宅地
	地 積	535.00平方メートル
12	所 在	北村山郡大石田町大字大石田字上ノ原
	地 番	丙471番1
	地 目	宅地
	地 積	144.00平方メートル
13	所 在	北村山郡大石田町大字大石田字上ノ原
	地 番	丙474番1
	地 目	宅地
	地 積	43.00平方メートル
14	所 在	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1376番地2、1377番地1、1377番地5
	家屋 番号	1376番2
	種 類	遊技場
	構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	483.82平方メートル
	(附属建物)	

## 物 件 目 録

符 号	1
種 類	店舗・寄宿舍
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階109.80平方メートル 2階121.07平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	山形県尾花沢市大字尾花沢1375番地の5								
土地	物件1～13								
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～13) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )								
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が、本土地上の下記建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり								
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)								
その他の事項	「その他の事項」のとおり								
建物	物件14								
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 564.13㎡(概測)								
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:								
	構造:								
	床面積:								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物のうち、主である建物を遊技場(空き家の状態)として使用しており、また附属建物を店舗兼寄宿舍(空き家の状態)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり								
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)								
その他の事項	「その他の事項」のとおり								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日								
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり								

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## そ の 他 の 事 項

- 1 物件1～13の土地は、物件14の建物の敷地及び駐車場として、一体地とする。一体地の北西側で舗装市道に接面しており、西側で舗装国道に接面している。また、南側で未舗装市道に接面している。この未舗装市道は、建築基準法第三章の道路に該当しない。
- 2 一体地の南西側の境界は、水路を挟んでブロック塀がある。北東側と北西側、また物件11の土地の周囲にもブロック塀や土留めがある。南東側の境界付近は隣地との間に水路があり、一体地の方が1メートルほど高く、コンクリートの擁壁が設置されている。境界は明瞭であると言える。
- 3 一体地の北西側隣地(地番1375番1、地番1375番2、地番1375番3及び地番1375番4)は、駐車場用地として債務者がCから借りていた目的外土地であるが、隣接する物件1の土地との境界には標識となる杭などはなく、境界線は不明瞭である。なお、この北西側隣地の所有者からの回答書によると、平成18年11月に土地賃貸借契約が締結され、債務者の事業が停止した令和5年6月に、両者の合意のもと土地賃貸借契約は解除されている。
- 4 一体地の北西側隣地のうち、地番1375番2について、尾花沢市大石田町環境衛生事業組合が管理する上水道管が埋設されていて、物件4の土地に引き込みされている。
- 5 一体地上の定着物として、一体地の周囲に駐車場を照らす照明塔が7本建てられている。
- 6 一体地の土地のうち物件3の土地について、北西側に鉄製の看板が1台設置されている。また、物件3と4の土地上にある物件14の主である建物の周囲に、消雪パイプが設置されている。
- 7 一体地の土地のうち、物件6と7の土地上に消雪パイプが設置されている。また、物件6の土地には、目的外動産として、スチール製仮設物置が1基、木製仮設物置が1基、軽量鉄骨製仮設物置が1基置かれている。さらに、物件6の土地の隣に位置する物件9の土地上にも軽量鉄骨製仮設物置が1基置かれている。
- 8 物件14の主とする建物について、遊技場として利用していたが、現在は空き家の状態である。建物内に残置されている目的外動産は、Bの陳述によると、債務者の所有物である。
- 9 物件14の主とする建物について、雨漏りはしていないが、内壁外壁には傷みが見られる。平成13年頃に増築されており、床面積が公簿上の記録より約80.31㎡広くなっている。
- 10 物件14の附属建物について、飲食店と、従業員の寄宿舍として利用されていたが、現在は利用されておらず、空き家の状態にある。残置されている目的外動産は、Bの陳述によると、債務者の所有物である。
- 11 物件14の附属建物(符号1)について、下記のとおり1階の床面積が公簿上の記録と異なっている。 ■床面積 1階 109.80㎡ 現況 床面積 1階 114.77㎡ (概測)
- 12 物件14の附属建物について、建物内部には雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はないが、経年による劣化から、内部の壁には傷みが見られ、外壁には損傷があるほか、雨樋や縦樋の一部が破損している箇所がある。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者の代表者)	<p>1 本件物件については、令和5年6月頃まで、遊技場に加えて有限会社川西企画の本社建物としても利用していましたが、今は事業を停止しており、使用していません。主とする建物も附属建物も、所有者の有限会社川西企画が空き家の状態で管理し占有しています。</p> <p>2 北西側の借地については、有限会社川西企画の事業を停止した際に、貸主と協議して、契約は解除しています。</p>
B (債務者の元取締役)	<p>1 私は、Aの息子で、有限会社川西企画の役員をしています。今日Aが立ち会えなくなりましたので、私が代わりに立ち会うことになりました。</p> <p>2 物件4の建物内にある動産は、債務者の物で間違いありません。また、本件物件内にある残置物は、債務者のものです。</p> <p>3 寄宿舎については、数年前から入居している従業員はいなかったと思います。建物内で、ペットを飼っている入居者はいませんでした。</p>
E (Cの実妹)	<p>1 私は、Cの実妹ですが、Cの体調が悪いので、回答書の記載は私が代わりに行います。</p> <p>2 有限会社川西企画に土地を貸していましたが、令和5年6月に、借主から申し出があり、土地賃貸借契約は解除しています。地代の滞納はありませんでした。</p> <p>3 Cによれば、今後買い手希望者又は借り手希望者がいれば、検討した上で対応したいと考えているようです。売らない、貸さないということはありません。</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

## 執行官の意見

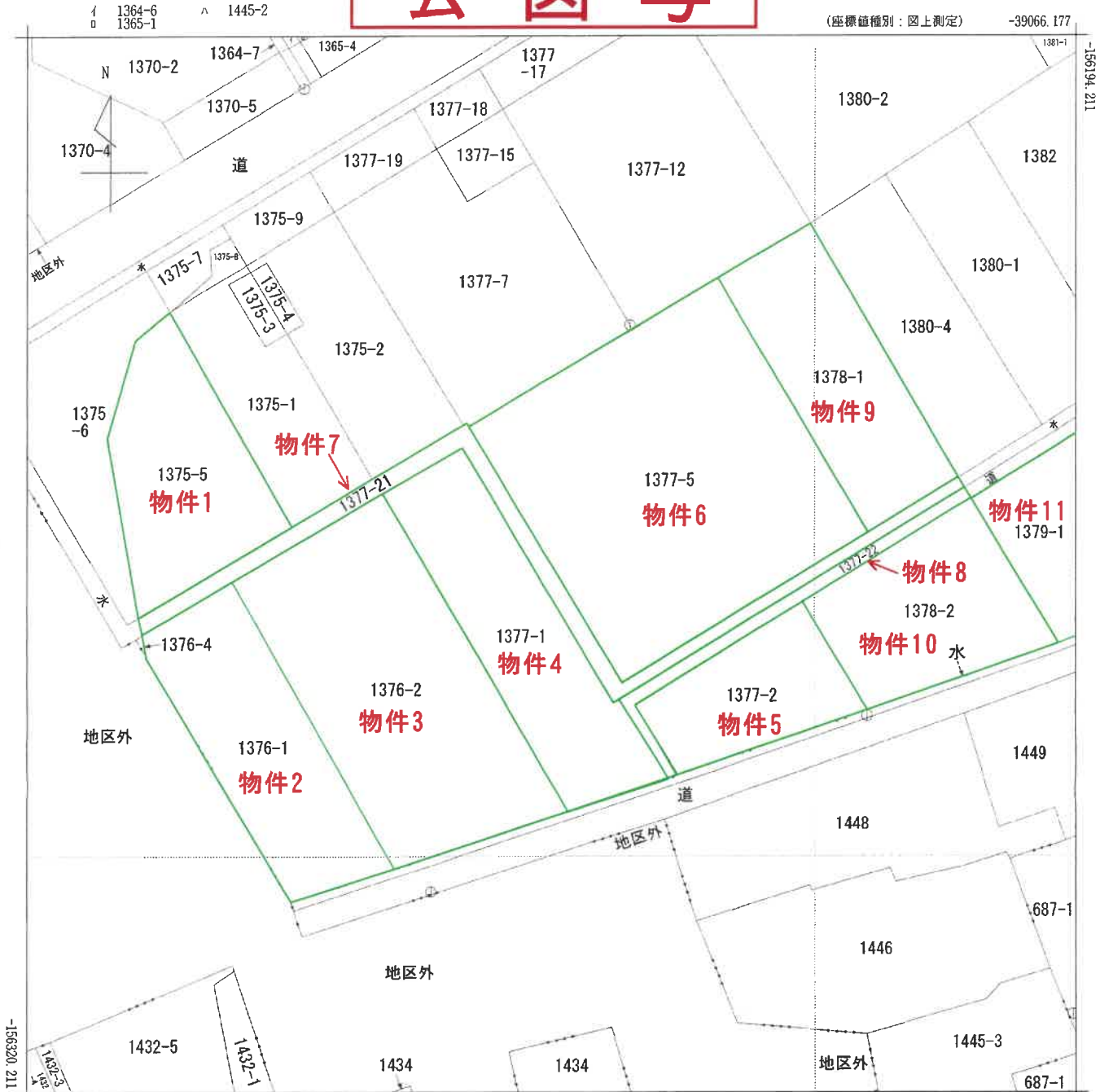
- 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。
- 3 物件14の建物及び附属建物の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、所有者が空き家の状態で占有するものと認定した。なお、第三者には貸していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

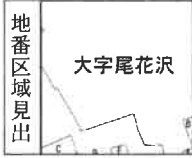
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月15日(火) : - :	執行官室	山形地方法務局村山出張所に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 (11月21日受理)
6年10月17日(木) 13:15-13:25	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、占有調査 建物外観確認、附属建物確認、前面道路確認
6年10月25日(金) : - :	執行官室	債務者及びAに通知を送付する
6年10月30日(水) 13:30-13:40	執行官室	Aに架電し、占有状況等について確認する
6年11月1日(金) : - :	執行官室	債務者に駐車場用地を貸していたCに照会書と回答書 を送付する(11月15日まで回答依頼)
6年11月6日(水) 10:00-11:45	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、附属建物調査、立会人D同行あり、Aに 代わって、Bが立ち会いし、陳述を得る
6年11月12日(火) 11:15-11:25	執行官室	Cの実妹のEから電話あり。Cの体調が悪く代わりに Eが回答書を記入して提出するとのことであったが、 11月22日まで時間を下さいとのこと。了承する。
6年11月19日(火) : - :	執行官室	Eから回答書届き、受理する。
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月 6日 目的物件は不在と予想されたので、立会人Dを同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公 図 写



-39191.177 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字尾花沢  
 B 大字尾花沢  
 C 大字尾花沢  
 D 大字尾花沢  
 E 大字尾花沢

請 求 部 分	所 在 尾花沢市大字尾花沢字下新田	地 番	1377番21						
出 力 縮 小 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和57年10月		備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年7月31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6年10月17日  
 山形地方務局村山出張所  
 登記官

請求番号：11-1  
 (1/1)

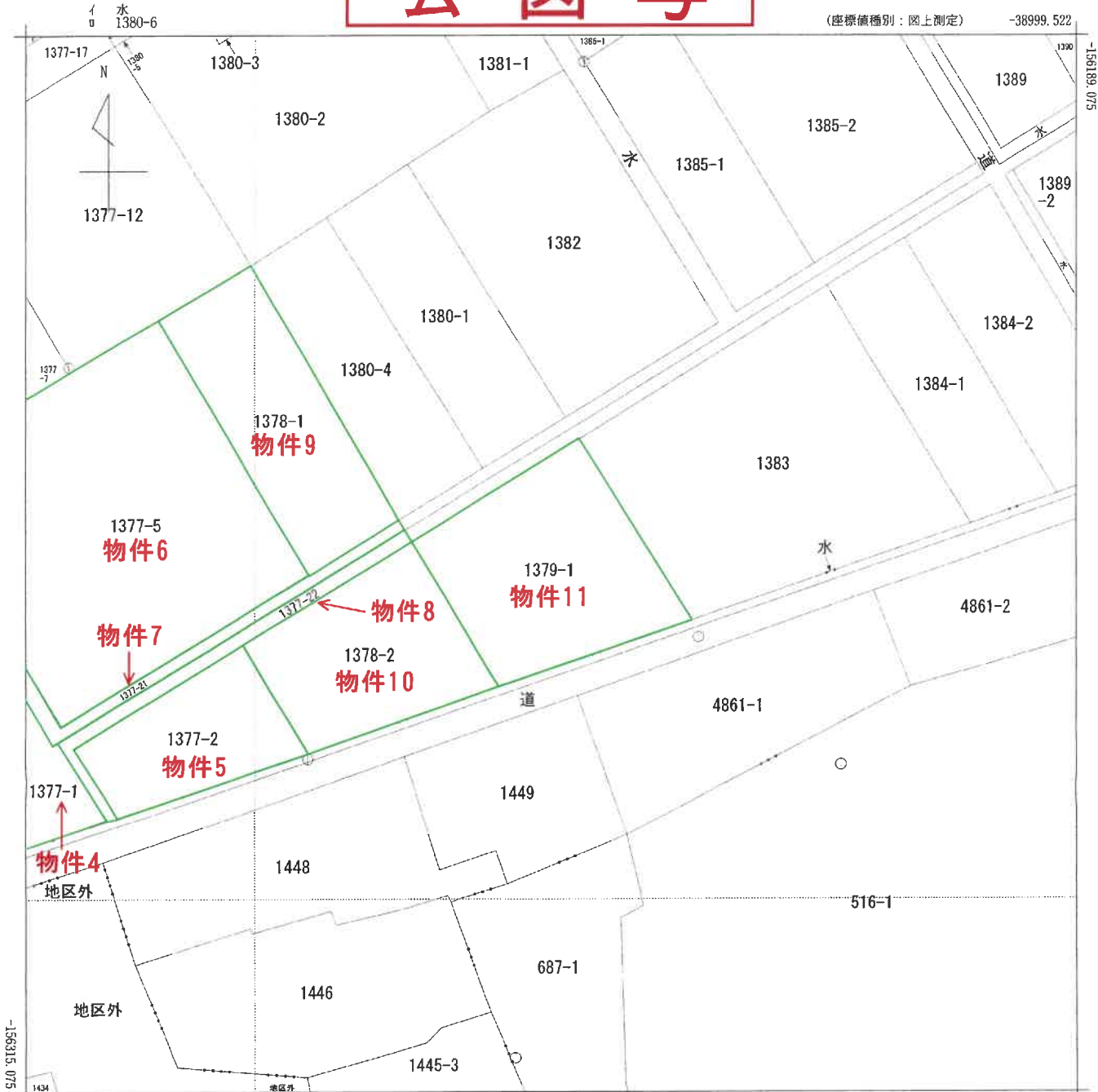
( 10 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用



# 公 図 写



(座標値種別：図上測定) -39124.522  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字尾花沢

大字尾花沢

A 大字尾花沢

請 求 分	所 在 尾花沢市大字尾花沢字下新田	地 番	1379番1						
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和57年10月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年8月8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6年10月17日  
 山形地方務局村山出張所  
 登記官

請求番号：11-2  
 (1/1)

( 11 枚目)

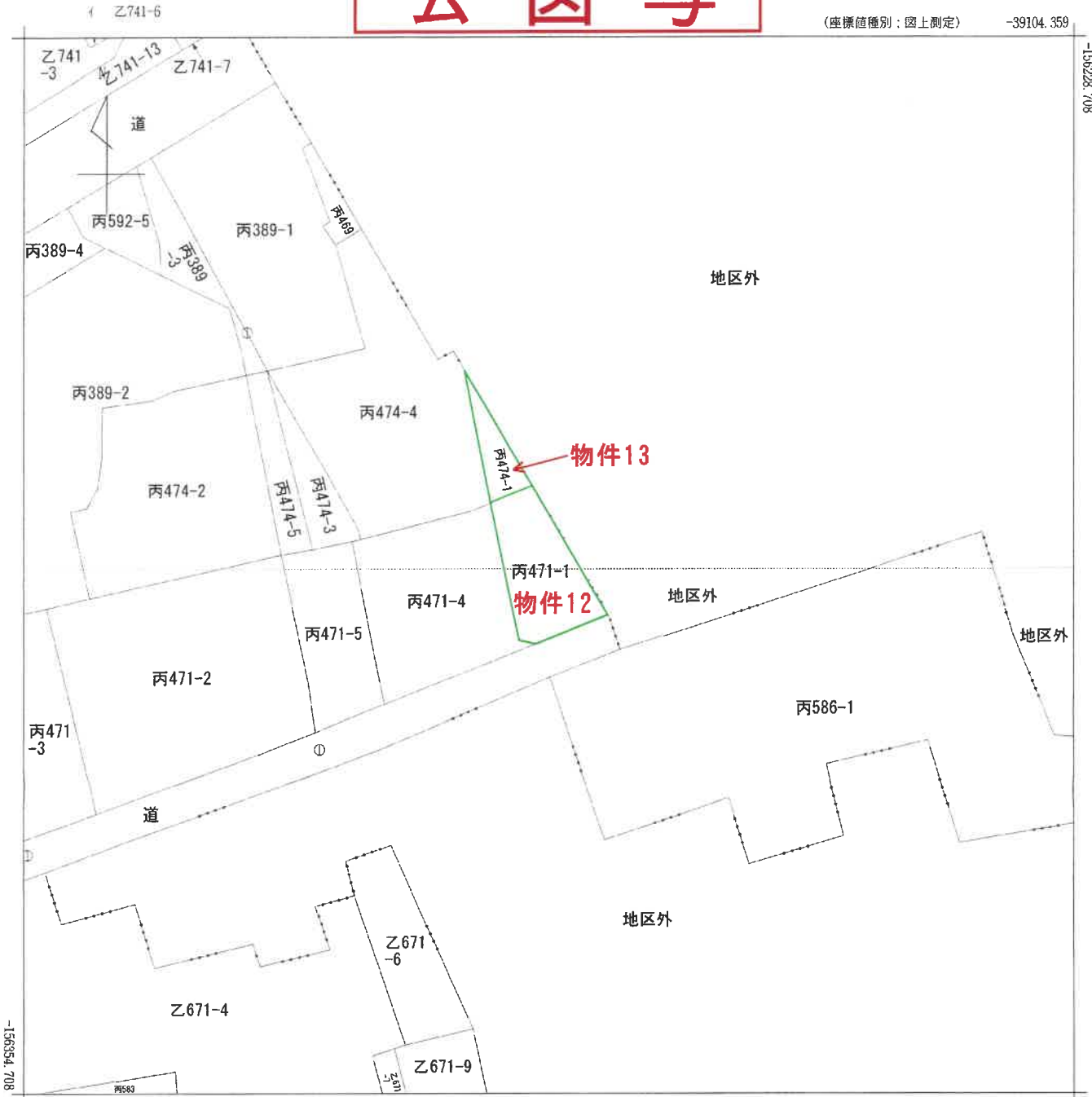
A 3判→A 4判に縮小

公用

# 公 図 写

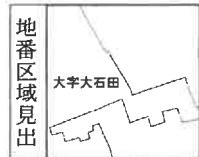
(座標値種別：図上測定)

-39104.359



-39229.359 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 北村山郡大石田町大字大石田字上ノ原	地 番	丙471番1						
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和62年12月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年2月1日		補 記 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年10月17日  
山形地方方法務局村山出張所  
登記官

請求番号：11-3  
(1/1)

( 12 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

登記年月日：昭和62年1月14日

16064  
16087

1375 登・番 1375-5, 1375-6

地 番 ① 1375-5  
② 1375-6

土地の所在 尾花沢市大字尾花沢孝下新田

積測量図

S<sup>4</sup>23-3

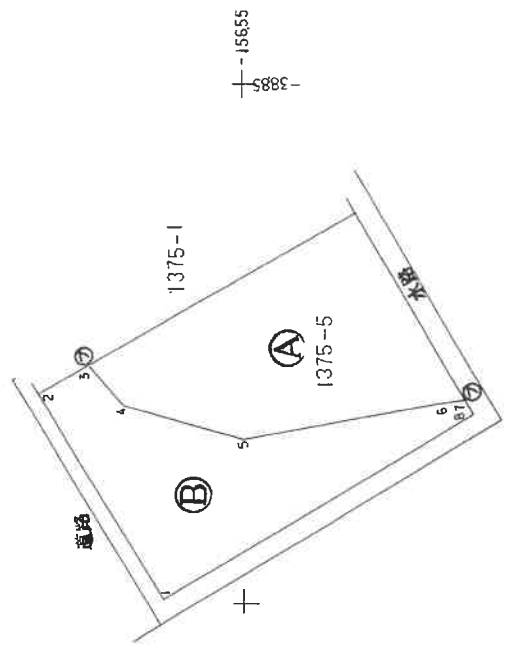
テコノタイザン・ニヨル マンベキタイザン  
S=1/ 500

1 かい NO	X	Y	L	2 かい NO	X	Y	L
( 1 )	185.10	245.86	23.41	( 1 )	185.13	245.87	23.40
( 2 )	205.96	235.22	5.60	( 2 )	205.95	235.19	5.65
( 3 )	208.32	240.30	5.29	( 3 )	208.35	240.33	5.26
( 4 )	204.12	243.53	12.02	( 4 )	204.13	243.52	12.04
( 5 )	199.68	254.71	19.83	( 5 )	199.69	254.72	19.81
( 6 )	201.79	274.43	1.96	( 6 )	201.80	274.42	1.98
( 7 )	201.92	276.39	1.46	( 7 )	201.96	275.40	1.43
( 8 )	200.63	277.08	34.86	( 8 )	200.64	277.07	34.84

ソクタイマンベキ 366.9290 ヲクタイマンベキ 356.9116

キヨク コウサ (コウサ)  
ソクタイ コウサ 3.5921  
0.0174

ハイキョウチ  
クツタイマンベキ 356.92030  
366.9203



境界符号	境界線の種類
①	フェンス等付柵
②	
③	
④	
⑤	
⑥	
⑦	
⑧	

作製者

(昭和62年 1月 7日作製)

嘱託者

縮尺 1/500

昭和62年1月14日登記

A 3判→A 4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月17日

山形地方支務局村山出張所

登記官

登記年月日：昭和62年6月23日

160646  
160675

前 1376-1 段・新 1376-1, 1376-4

地番	(A) 1376-1 (B) 1376-4
土地の所在	尾花沢市大字 尾花沢字 下新田

公図番号	S 23-4 S 33-2
------	------------------

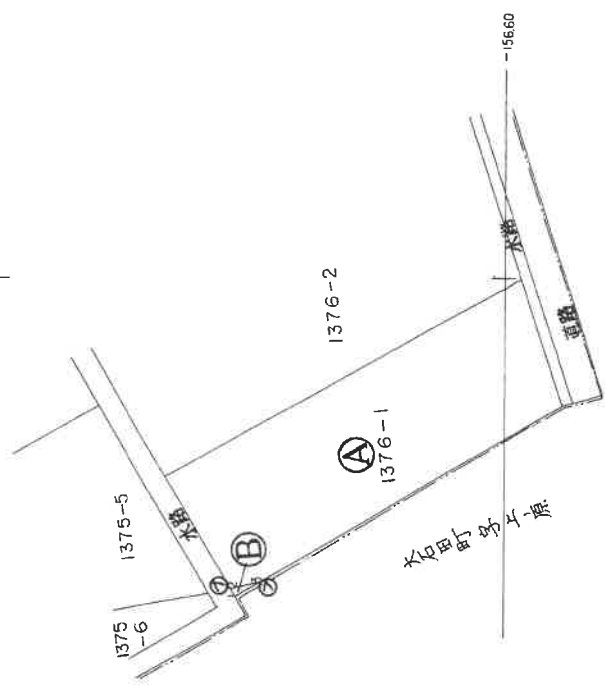


(B) 1376-4 テンタウイガニニヨル マルビキガイガツ  
S=1/ 500

1 かい	X	Y	L	NO	X	Y	L
( 1 )	201.46	273.93	0.90	( 1 )	201.46	278.94	0.90
( 2 )	202.25	278.48	2.91	( 2 )	202.29	278.50	2.89
( 3 )	202.58	281.38	2.59	( 3 )	202.58	281.37	2.57

ソクタイマヅキ	1.2197	ソクタイマヅキ	1.2542
チヨウ コウシ (コウシ)	0.1336		
ソクタイ コウシ	0.0351		
ハイフシ	1.23725		
クツタイマヅキ	1.2372		

(A) 地積 493.00 ㎡ -- 12372 ㎡ = 4917628



境界符号	境界線の種類
(B)	プラスチック杭

作製者	[Redacted]	縮尺	1/500
嘱託者	[Redacted]	昭和62年6月22日	登記

A 3判→A 4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年10月17日 山形地方支務局村山出張所 登記官

登記年月日：平成6年9月16日

160650  
160673

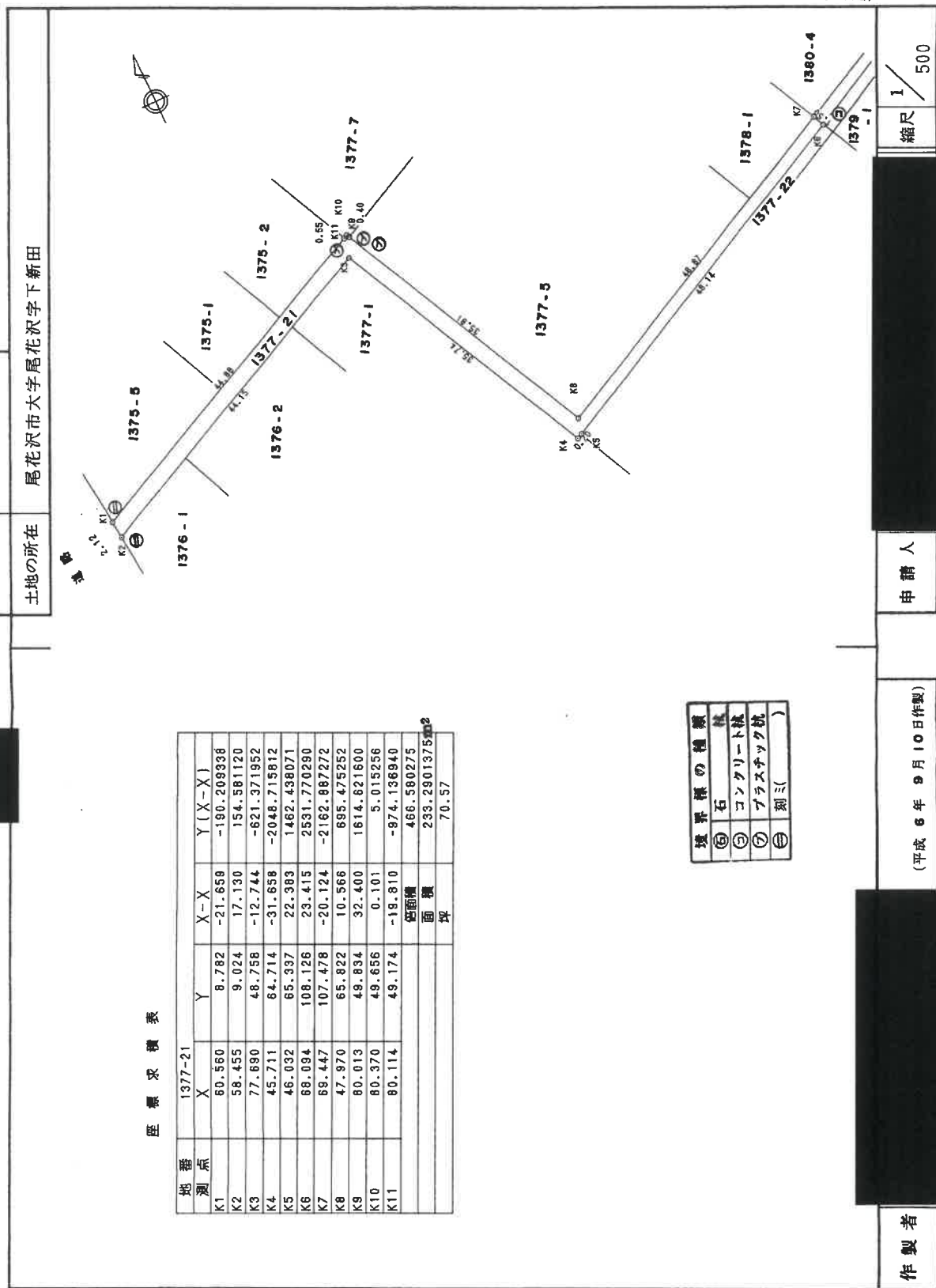
兼 図 測 量 積 地 所 在 地

地番 1377-21  
土地の所在 尾花沢市大字尾花沢字下新田

座標求積表

標 高	1377-21		X-X		Y (X-X)
測 点	X	Y	X-X	Y	
K1	80.560	8.782	-21.658	-190.209338	
K2	58.455	9.024	17.130	154.581120	
K3	77.890	48.758	-12.744	-621.371952	
K4	45.711	64.714	-31.658	-2048.715812	
K5	46.032	65.337	22.383	1482.438071	
K6	88.094	108.126	23.415	2531.770290	
K7	89.447	107.478	-20.124	-2162.887272	
K8	47.970	65.822	10.566	695.475252	
K9	80.013	49.834	32.400	1614.621600	
K10	80.370	49.656	0.101	5.015256	
K11	80.114	49.174	-19.810	-974.136940	
			総面積	466.580275	
			面積	233.2901375 <sup>㎡</sup>	
			坪	70.57	

境界線の種類
⑤ 石
⑥ コンクリート積
⑦ プラスチック杭
⑧ 刻ミ



(日加納)

縮尺 1/500

申請人

(平成6年9月10日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成6年9月16日登記

A3判→A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月17日

山形地方方法務局村山出張所

登記官

公用

登記年月日：平成6年9月16日

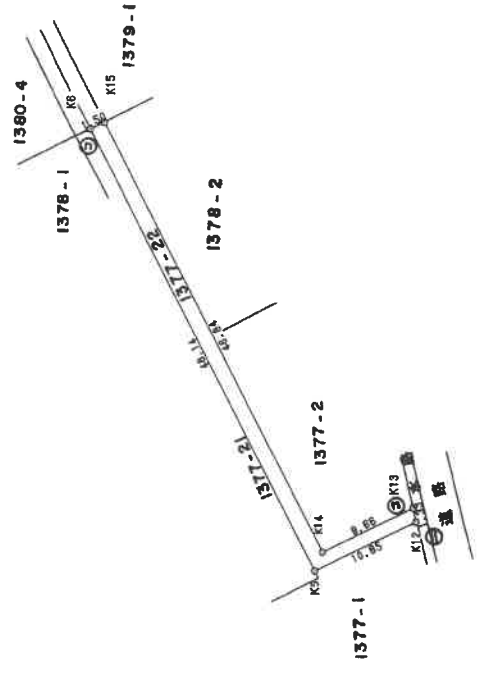
16065  
16066U

兼  
在  
所  
積  
地  
積  
測  
量  
図

地番 1377-22  
土地の所在 尾花沢市大字尾花沢字下新田

座標求積表

地番	1377-22			X-X	Y	Y(X-X)
測点	X	Y	X-X			
K8	68.084	108.126	-20.720	-2240.370720		
K5	48.032	65.337	-31.767	-2075.560479		
K12	36.327	70.179	-9.388	-658.840452		
K13	36.844	71.474	8.958	640.284092		
K14	45.285	67.162	30.108	2022.113496		
K15	66.752	108.795	22.809	2481.505155		
合計				169.111092	84.555545912	
面積				坪	25.57	



境界標の種類	杭
⑤	石
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	刻ミ

(日原紙)

縮尺 1/500

申請人

(平成6年9月10日作製)

作製者

(日本工測量調査士協会専用紙)

平成6年9月16日登記

A3判→A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年10月17日 山形地方支務局村山出張所

登記官

請求番号：12-4



登記年月日：平成4年10月28日

510426

各階平面図

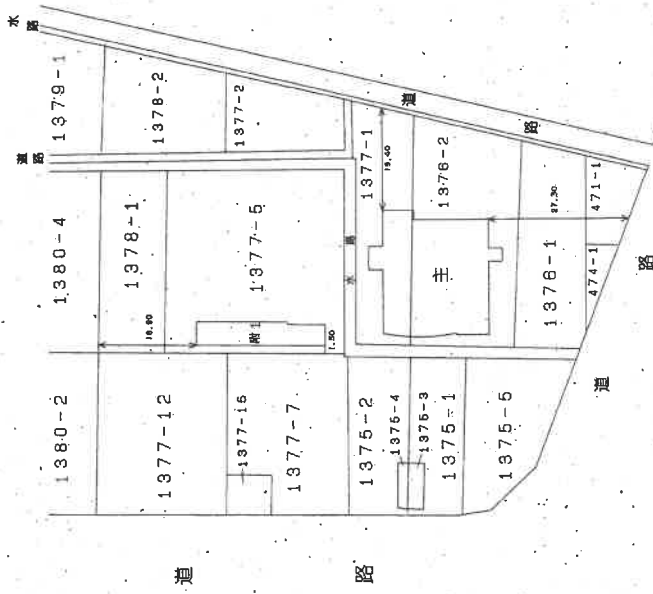
1.376番2

家屋番号

建築物の所在

尾花沢市大字尾花沢寺下新田 1.376番地2、1.377番地1、1.377番地5

建物図面図  
各階平面図 1/2



製作者

10月23日(作製)

縮尺

1/1000

申請人

1/1000  
8日登記

A3判→A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年10月17日 山形地方事務局村山出張所

登記官

公用

登記年月日：平成4年10月28日

510427

各階平面図

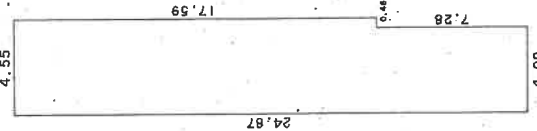
建物平面図 各階平面図 2/2

家屋番号 1376番2

建築物の所在

尾花沢市大字尾花沢字下新田 1376番地2、1377番地1、1377番地5

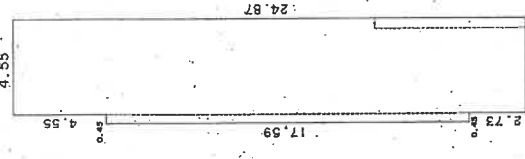
(符1) 1階



求積表

24.87 X 4.09	= 101.7183
17.59 X 0.46	= 8.0914
合計	109.8097
床面積	109.80 ㎡

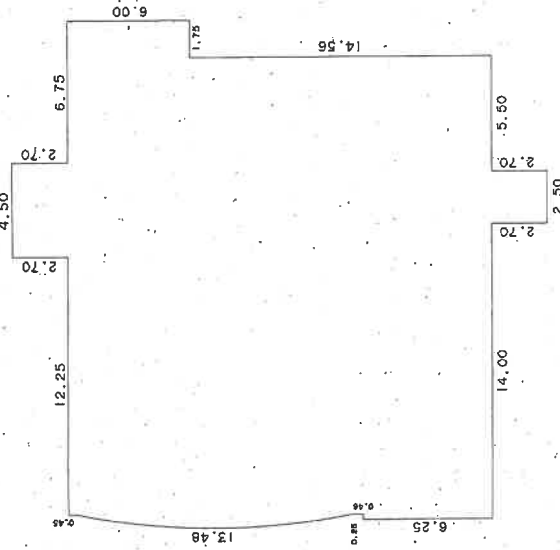
(符1) 2階



求積表

17.59 X 0.45	= 7.9155
24.87 X 4.55	= 113.1585
合計	121.0740
床面積	121.07 ㎡

(主)



求積表

2.70 X 4.50	= 12.1500
6.00 X 23.50	= 141.0000
8.31 X 21.75	= 180.7425
6.25 X 22.00	= 137.5000
2.70 X 2.50	= 6.7500
3.14 X 34.85 <sup>2</sup> X 22.0900 / 360	
- 34.85 <sup>2</sup> X 3.14 (22.0900) X 1/2	= 5.6850
合計	483.8275
床面積	483.82 ㎡

(日加算)

作製者

10月23日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

全連合会用紙

白登記

A 3判→A 4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月17日

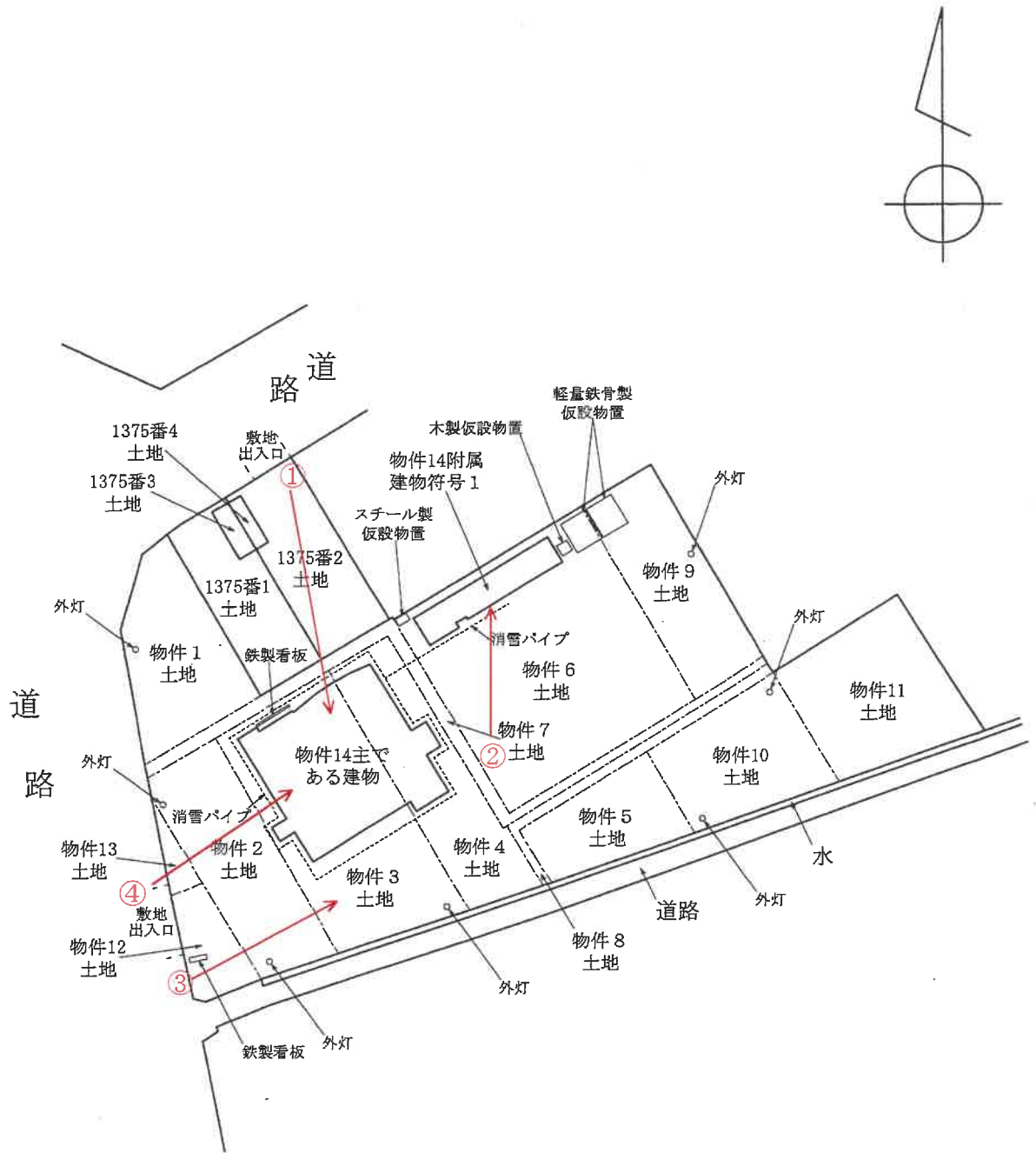
山形地方法務局村山出張所

登記官

公用



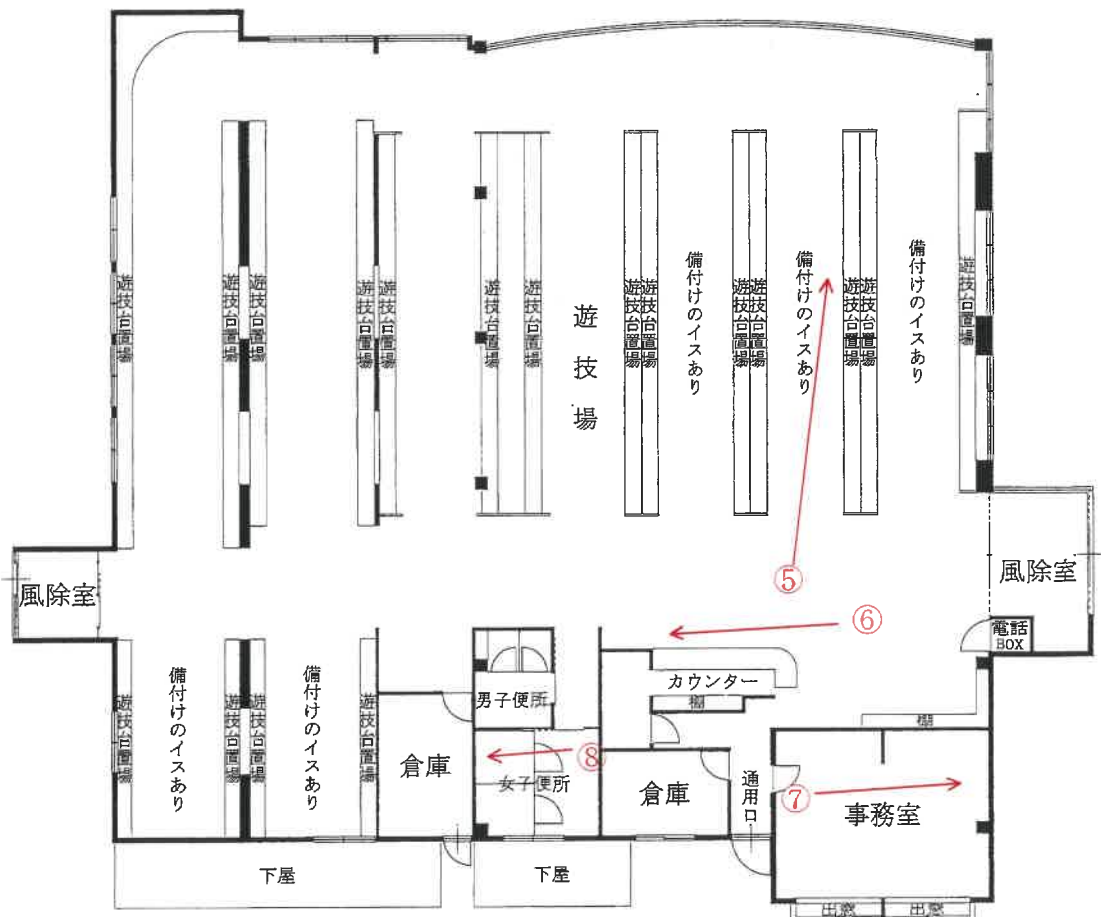
# 土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向 →

# 建物間取図

物件14主である建物

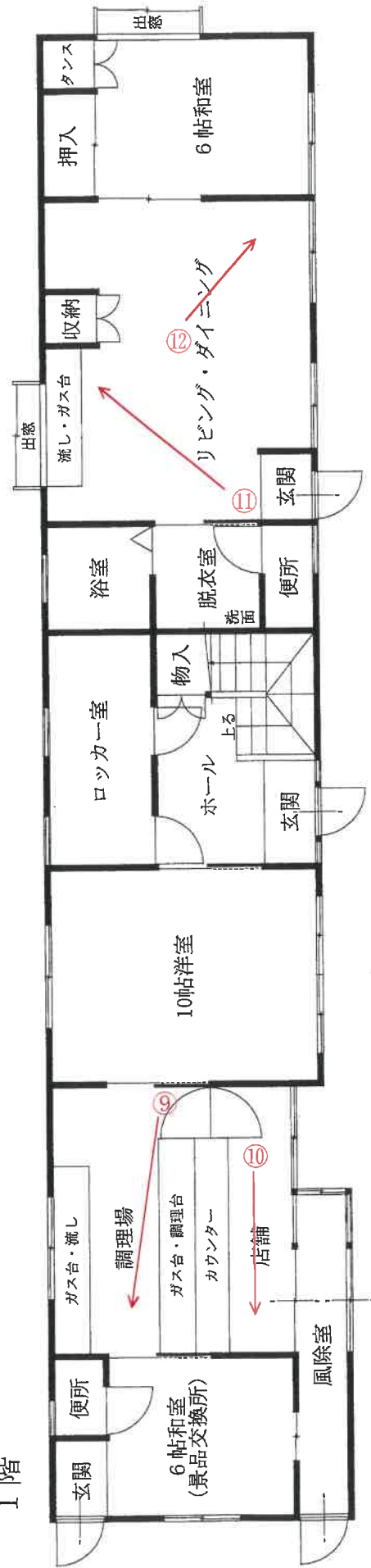


凡例 : 写真撮影位置方向 →

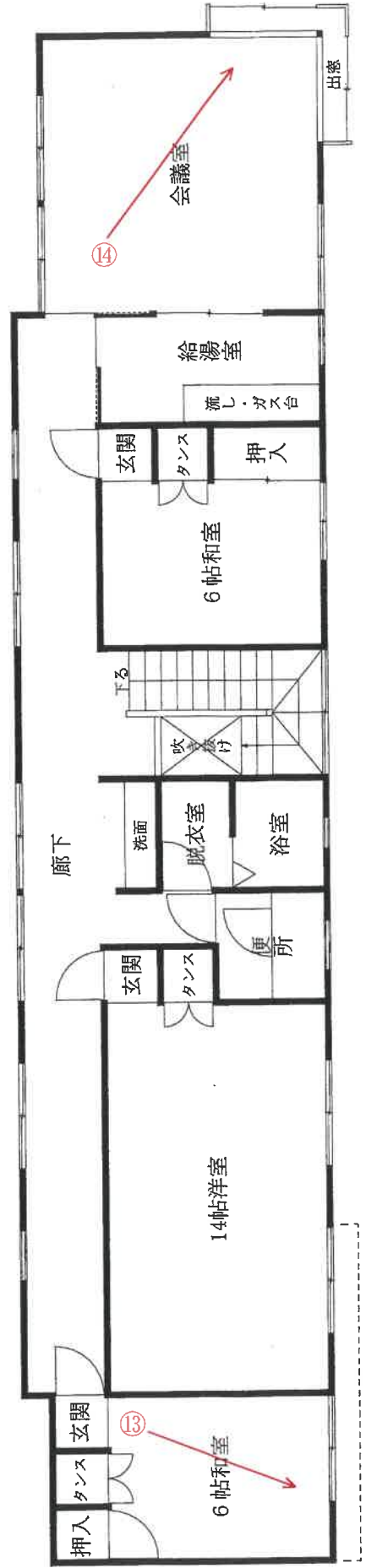
建物間取図 S=1:100

物件144附属建物符号1

1階



2階



凡例：写真撮影位置方向

(21枚目)

写真①(建物外観 物件14 建物外観写真 主とする建物)



写真②(建物外観 物件14 附属建物)





写真③(一体地 南側駐車場)



写真④(一体地 西側駐車場)



写真⑤(物件14 主とする建物 遊技場フロアー)



写真⑥(物件14 主とする建物 遊技場フロント付近)



( 24 枚目)

写真⑦(物件14 主とする建物 事務室内)



写真⑧(物件14 主とする建物 1階 遊技場トイレ)



( 25 枚目)



写真⑨(物件14 附属建物内部 店舗内厨房)



写真⑩(物件14 附属建物内部 1階 店舗カウンタへー付近)





写真⑪(物件14 附属建物内部 1階 寄宿舍室内 キッチン付近)



写真⑫(物件14 附属建物内部 1階 寄宿舍室内洋室)



写真⑬(物件14 附属建物内部 2階 寄宿舍室内)



写真⑭(物件14 附属建物内部 2階 会議室・休憩室内)



( 28 枚目)

令和 6 年(ケ)第 61 号  
令和 6 年11月 6 日 現地調査  
令和 6 年12月 4 日 評 価  
(金鑑第5, 116号)

山形地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
金子純也 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金26,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,210,000円
物件2 (土地)	金2,460,000円
物件3 (土地)	金2,120,000円
物件4 (土地)	金1,250,000円
物件5 (土地)	金1,450,000円
物件6 (土地)	金2,980,000円
物件7 (土地)	金1,170,000円
物件8 (土地)	金420,000円
物件9 (土地)	金2,240,000円
物件10 (土地)	金2,080,000円
物件11 (土地)	金2,680,000円
物件12 (土地)	金720,000円
物件13 (土地)	金220,000円
物件14 (建物)	金4,890,000円

- 1 一括価格は、物件1～14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3・4・6の内訳価格は物件14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件14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	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1375番5 宅地 441.07㎡	同左  特記事項のとおり

2	所在地 地地地	在番 目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1376番1 宅地 491.76㎡	同左  特記事項のとおり
3	所在地 地地地	在番 目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1376番2 宅地 871.00㎡	同左  特記事項のとおり
4	所在地 地地地	在番 目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1377番1 宅地 514.00㎡	同左  特記事項のとおり
5	所在地 地地地	在番 目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1377番2 宅地 290.00㎡	同左
6	所在地 地地地	在番 目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1377番5 宅地 1,222.00㎡	同左  特記事項のとおり
7	所在地 地地地	在番 目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1377番21 宅地 233.29㎡	同左  特記事項のとおり
8	所在地 地地地	在番 目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1377番22 宅地 84.55㎡	同左

9	所在地 地地地	在番目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1378番1 宅地 448.00㎡	同左  特記事項のとおり
10	所在地 地地地	在番目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1378番2 宅地 415.00㎡	同左  特記事項のとおり
11	所在地 地地地	在番目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田 1379番1 宅地 535.00㎡	同左
12	所在地 地地地	在番目積	北村山郡大石田町大字大石田字 上ノ原 丙471番1 宅地 144.00㎡	同左  特記事項のとおり
13	所在地 地地地	在番目積	北村山郡大石田町大字大石田字 上ノ原 丙474番1 宅地 43.00㎡	同左
14	家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積	尾花沢市大字尾花沢字下新田1376 番地2, 1377番地1, 1377番地5 1376番2 遊技場 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 483.82㎡	564.13㎡ (概測)

	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	店舗・寄宿舍	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 109.80㎡ 2階 121.07㎡	1階 114.77㎡ (概測) 2階 121.07㎡ (登記)
番号	特 記 事 項		
1	定着物として、外灯が1基ある。		
2	定着物として、外灯が2基ある。		
3	定着物として、外灯が1基、鉄製看板が1基、消雪パイプがある。		
4	定着物として、消雪パイプがある。		
5	なし。		
6	定着物として、消雪パイプがある。  目的外動産として、スチール製仮設物置1基、木製仮設物置1基、軽量鉄骨製仮設物置1基がある。		
7	定着物として、消雪パイプがある。		
8	なし。		
9	定着物として、外灯が1基ある。  目的外動産として、軽量鉄骨製仮設物置が1基ある。		
10	定着物として、外灯が2基ある。		
11	なし。		
12	定着物として、鉄製看板が1基ある。		
13	なし。		
14	なし。		



#### 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1～13）

位置・交通	JR奥羽本線「大石田」駅の東南東方・道路距離約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	ドラッグストア, ホームセンター, 地元スーパー等が集まる路線商業地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域(非線引)内 物件1～11につき工業地域, 物件12・13につき準工業地域 60% 200% — 土砂災害警戒区域の指定なし
画地条件	地積 間口奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	5,732.67㎡(登記) 間口約59m(角切りを除く), 最長奥行約131m (公図による) 不整形(北西側に角切りあり, 公図による) 平坦 三方路 なし
接面道路の状況	西側が幅員約22mの舗装国道に接面し, 画地は道路と等高。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。  北西側が幅員約20mの舗装市道に接面し, 画地は道路と等高。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。  南側が幅員約3mの未舗装市道に接面し, 画地は道路より約0.3m～約1m高い。 当該道路は建築基準法第三章の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	債務者兼所有者が, 物件14建物の敷地として使用している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	西側及び北西側道路に本管あり 前面道路に本管なし 前面道路に本管なし

特 記 事 項	<p>定着物として、次のものがある。</p> <p>外灯 7基 消雪パイプ 鉄製看板 2基</p> <p>目的外動産として、次のものがある。</p> <p>スチール製仮設物置 1基 木製仮設物置 1基 軽量鉄骨製仮設物置 2基</p> <p>尾花沢市大石田町環境衛生事業組合が管理する上水道管が1375番2土地に埋設され、物件4土地に引込みされている。</p> <p>過去に1375番1土地、1375番2土地、1375番3土地、1375番4土地を賃借し物件1～13土地に出入りしていたが、現在は賃貸借契約は解除されている。</p> <p>土壌汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いが、土壌汚染の有無、その状態の確定には、指定調査機関等による分析調査を要する。</p> <p>埋蔵文化財について： 当該物件敷地は、文化財保護法による「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。</p> <p>地下埋設物について： 現地調査等において、その他の地下埋設物の存在の可能性は低い。</p>
---------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件14）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：平成4年10月22日 新築</p> <p>経 過 年 数：32年</p> <p>経済的残存耐用年数：3年</p>

仕 様	<p>構 造：鉄骨・木造  屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺  外 壁：ALC版張り  内 壁：クロス貼り，ボード張り  天 井：クロス貼り，ボード張り  床 ：タイルカーペット，Pタイル  設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり  プロパンガスは，建物への接続なし  その他：特になし</p>
床面積(現況)	床面積 564.13㎡ (概測)
現況用途等	<p>現況用途：遊技場  間 取 り：別添「建物間取図」のとおり</p>
品 等	<p>総 合：やや優る  使用資材：やや優る  施 工：やや優る</p>
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	<p>債務者兼所有者が空き家の状態で管理している。</p> <p>建物内に残置物がある。</p>
特 記 事 項	<p>増築等により，床面積が登記より約80.31㎡大きい。(増築時期：平成13年頃(尾花沢市家屋平面図より)，増築部分：南西側遊技場及び風除室)</p> <p>建物内に備付けのイスが多数ある。</p> <p>アスベストの使用の可能性について：  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。</p>

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日：平成 4 年頃新築（尾花沢市家屋平面図より）</p> <p>経 過 年 数：32年</p> <p>経済的残存耐用年数：3年</p>
仕 様	<p>構 造：木造</p> <p>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁：サイディング張り</p> <p>内 壁：クロス貼り</p> <p>天 井：クロス貼り，敷目張天井，ボード張り</p> <p>床：タタミ，フローリング，カーペット</p> <p>設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり</p> <p>プロパンガスは，建物への接続あり</p> <p>その他：特になし</p>
床面積（現況）	<p>床面積 1階 114.77㎡（概測）</p> <p>2階 121.07㎡（登記）</p> <p>延べ 235.84㎡</p>
現況用途等	<p>階 層：1階</p> <p>現況用途：店舗・寄宿舍</p> <p>間 取 り：別添「建物間取図」のとおり</p> <p>階 層：2階</p> <p>現況用途：寄宿舍</p> <p>間 取 り：別添「建物間取図」のとおり</p>
品 等	<p>総 合：普通</p> <p>使用資材：普通</p> <p>施 工：普通</p>
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	<p>債務者兼所有者が空き家の状態で管理している。</p> <p>建物内に残置物がある。</p>

特 記 事 項	<p>増築等により，1階床面積が登記より約4.97㎡大きい。(増築時期：不詳，増築部分：風除室)</p> <p>アスベストの使用の可能性について：  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。</p>
---------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～13(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお，定着物として外灯等があるが，交換価値なしと判定した。また，目的外動産としてスチール製仮設物置等があるが評価対象外とした。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,900	0.75	441.07	—	4,600,000
2			491.76		5,130,000
3			871.00	0.65	5,900,000
4			514.00		3,480,000
5			290.00	—	3,020,000
6			1,222.00	0.65	8,280,000
7			233.29	—	2,430,000
8			84.55		880,000

9	13,900	0.75	448.00	—	4,670,000
10			415.00		4,330,000
11			535.00		5,580,000
12			144.00		1,500,000
13			43.00		450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 尾花沢(県) 5 - 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  
 $18,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/132 = 13,900\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：格差なし。

◇ 地域格差：接近，環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：形 状 0.80  
規 模 0.90  
三 方 路 1.05  
上水道管を隣接地から引込み 0.99

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価（物件3・4・6）：建物の取壊費用相当額等を考慮した。

② 物件14（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
14主である建物	150,000	564.13	0.05	4,230,000
14附属建物 符号1	130,000	235.84	0.05	1,530,000
14計				5,760,000

ウ 現価率 物件14主である建物：

経過年数32年，経済的残存耐用年数3年，観察減価及び中古建物の市場性－40%，残価率0%，耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.40) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

ウ 現価率 物件14附属建物符号1：

経過年数32年，経済的残存耐用年数3年，観察減価及び中古建物の市場性－40%，残価率0%，耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.40) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

## 2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	4,600,000	—	なし	—
2	5,130,000	—	なし	—
3	5,900,000	0.25	法定地上権	1,480,000
4	3,480,000	0.25	法定地上権	870,000
5	3,020,000	—	なし	—
6	8,280,000	0.25	法定地上権	2,070,000
7	2,430,000	—	なし	—
8	880,000	—	なし	—
9	4,670,000	—	なし	—
10	4,330,000	—	なし	—
11	5,580,000	—	なし	—
12	1,500,000	—	なし	—
13	450,000	—	なし	—
14 敷地 計				4,420,000

イ 土地利用権等割合：上記記載のとおり。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	4,600,000	—		0.80	0.60	2,210,000



2	5,130,000	—		0.80	0.60	2,460,000
3	5,900,000	-1,480,000		0.80	0.60	2,120,000
4	3,480,000	-870,000		0.80	0.60	1,250,000
5	3,020,000	—		0.80	0.60	1,450,000
6	8,280,000	-2,070,000		0.80	0.60	2,980,000
7	2,430,000	—		0.80	0.60	1,170,000
8	880,000	—		0.80	0.60	420,000
9	4,670,000	—		0.80	0.60	2,240,000
10	4,330,000	—		0.80	0.60	2,080,000
11	5,580,000	—		0.80	0.60	2,680,000
12	1,500,000	—		0.80	0.60	720,000
13	450,000	—		0.80	0.60	220,000
14	5,760,000	+4,420,000	—	0.80	0.60	4,890,000
一括価格（合計）						26,890,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特殊用途物件（遊技場）であり、市場性が劣ると判断されるので修正を行った。

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

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格（尾花沢(県)5-1)

所 在：尾花沢市大字尾花沢字下新田1699番4

価 格：18,300円／㎡

位 置：JR奥羽本線「大石田」駅の東方・道路距離約1.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：2,848㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側16m市道

用途指定等：都市計画区域（非線引）内，第2種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：大規模の小売店舗が多い郊外の路線商業地域

## 第7 附属資料

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

以 上

# 位置図



評価物件

大石田町







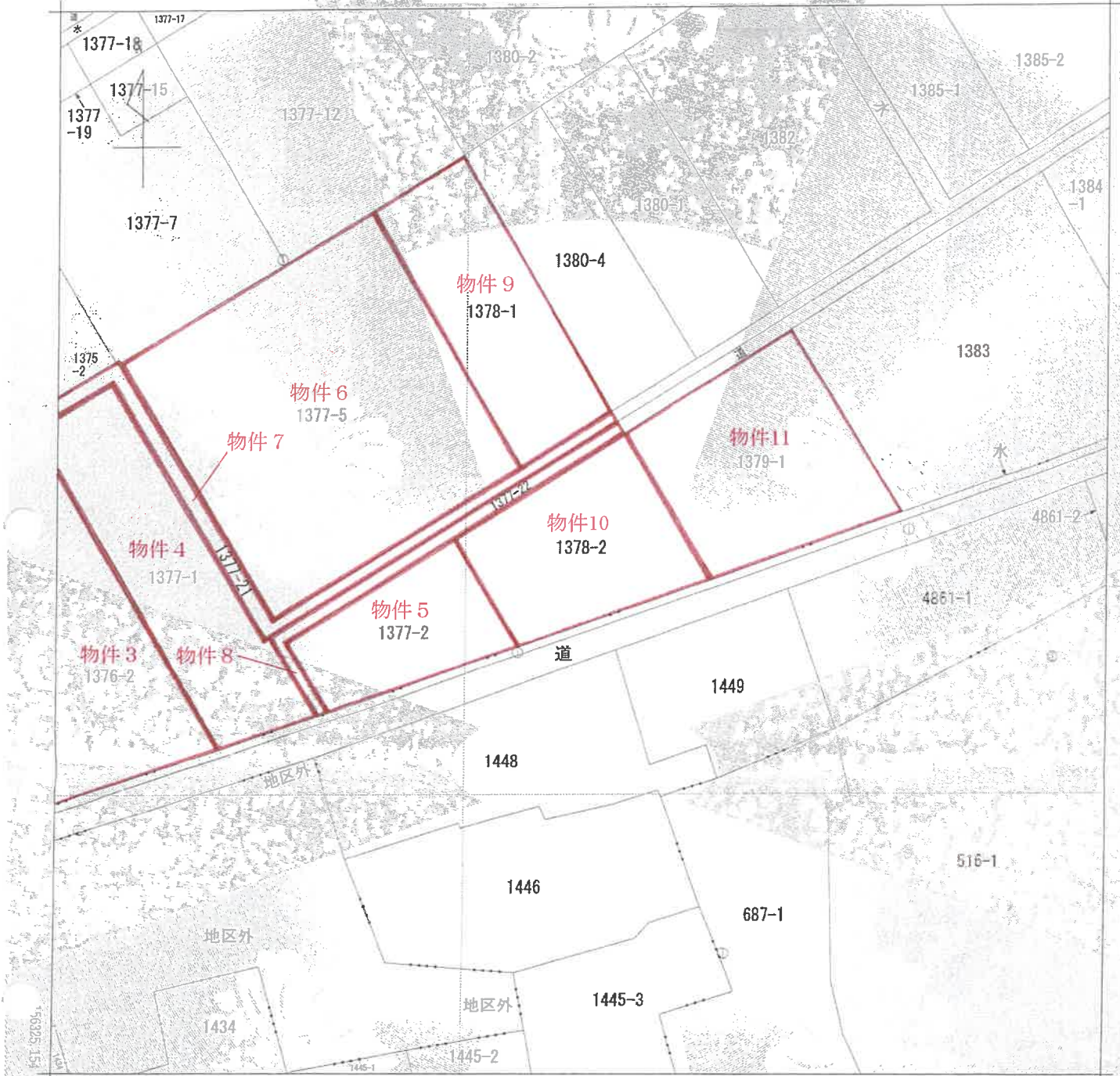


# 公 図 写

(座標値種別：図上測定)

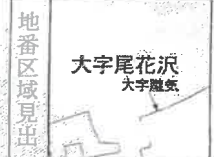
-39021.017

-156199.154



-39146.017 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokurajheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 大字尾花沢

請求部	所在	尾花沢市大字尾花沢字下新田			地番	1378番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号 記号	分類	地図(第1-4条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	昭和57年10月	備録 年月日 (原図)	昭和59年7月31日	補記 事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(山形地方法務局村山出張所管轄)

令和6年9月6日

東京法務局

請求番号：8-2

(1/1)

登記簿

(18頁第 3 図)

A3判→A4判に縮小



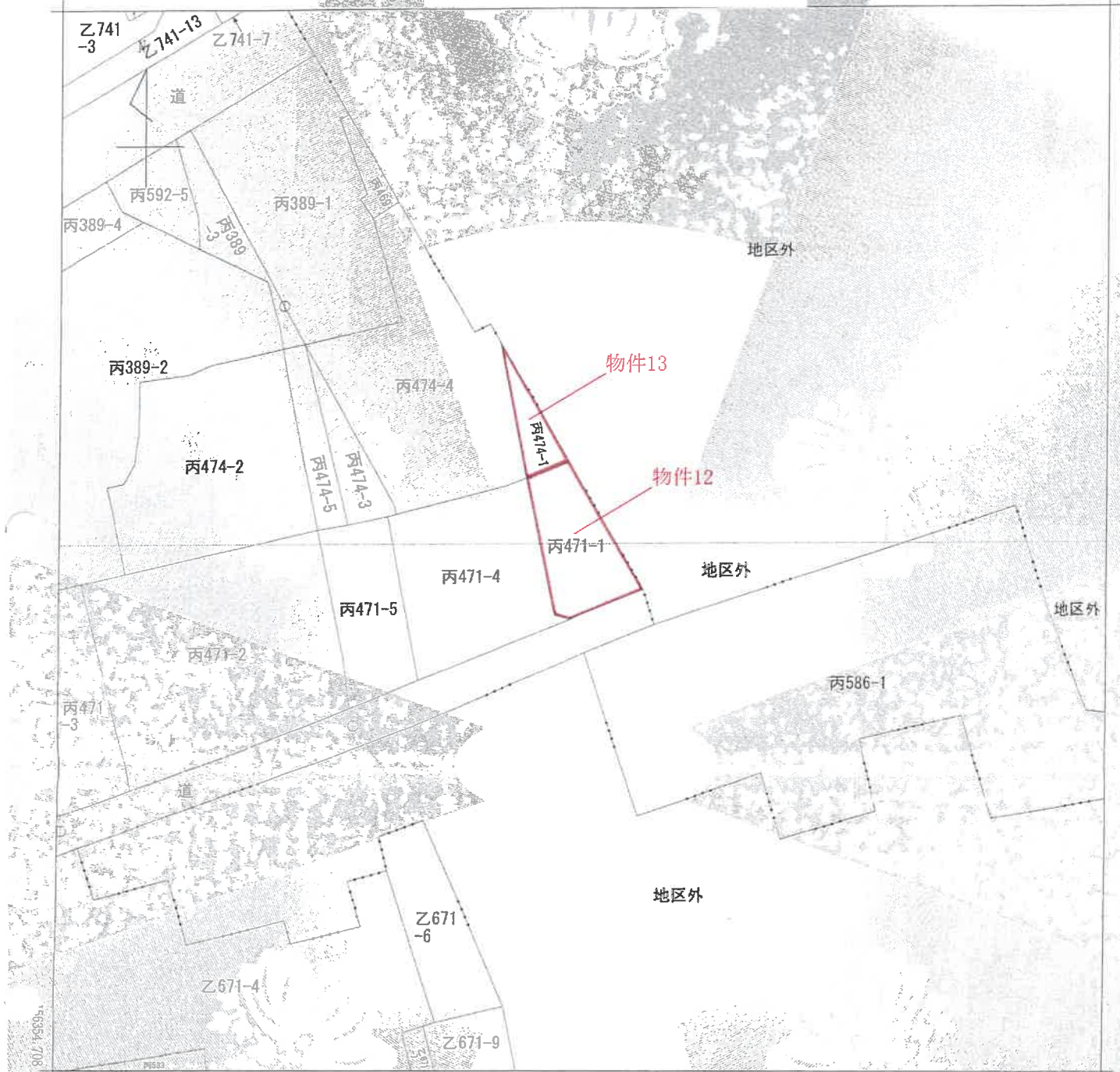
# 公 図 写

4 Z741-6

(座標値種別：図上測定)

-39104.359

-156228.708



-39229.359 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tonhokurtaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	北村山郡大石田町大字大石田子上ノ原			地番	丙471番1	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和62年12月		備付年月日(原図)	平成1年2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。

(山形地方務局村山出張所管轄)

令和6年9月6日

東京法務局

登記官

(19頁第 4 図)

請求番号：8-3

(1/1)

A3判→A4判に縮小



A3判→A4判に縮小

登記年月日：昭和62年1月14日

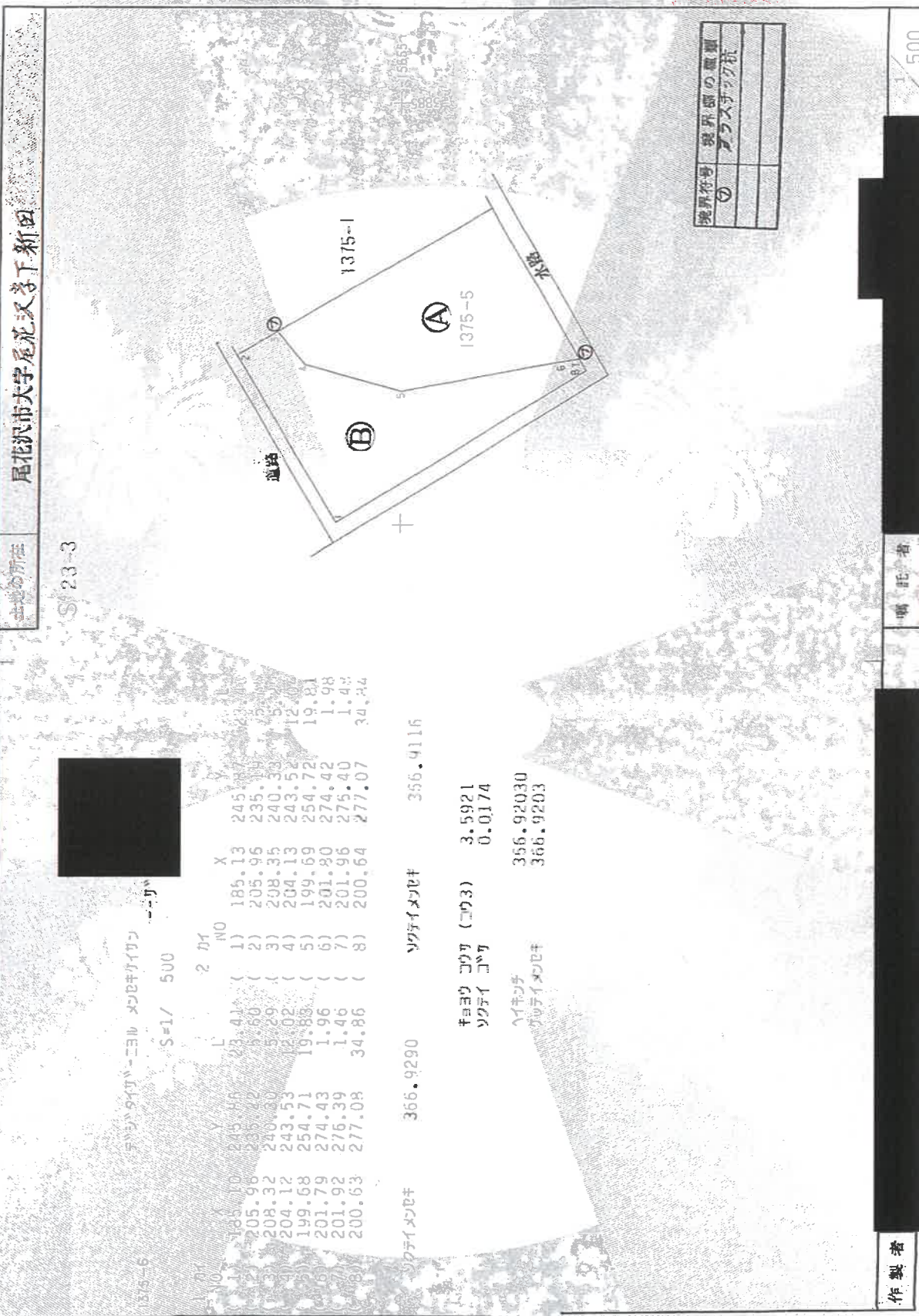
16064  
16067±

地積測量図

1375-5, 1375-6

① 1375-5  
② 1375-6

尾花沢市大字尾花沢下新田



S=23-3

手付の計算 - コロメ計算法

S=1/ 500

1	2	3	4	5	6	7	8
185.10	245.86	245.86	185.13	245.86	245.86	245.86	245.86
205.96	235.42	235.42	205.96	235.42	235.42	235.42	235.42
208.32	240.30	240.30	208.32	240.30	240.30	240.30	240.30
204.12	243.53	243.53	204.13	243.52	243.52	243.52	243.52
199.68	254.71	254.71	199.69	254.72	254.72	254.72	254.72
201.79	274.43	274.43	201.80	274.42	274.42	274.42	274.42
201.02	276.39	276.39	201.96	275.40	275.40	275.40	275.40
200.63	277.08	277.08	200.64	277.07	277.07	277.07	277.07

ワザイメロサ 355.9290 ワザイメロサ 356.4116

キヨウコウ (二〇三) 3.5921  
ワザイ コウ 0.0174

ハイキョウ 356.92030  
ワザイメロサ 356.9203

境界符号	境界線の種類
①	アラスチック杭

作製者

嘱託者

500

これは図面に記録されている内容と異なる場合があります。  
(山形地方裁判所村山出張所管轄)  
昭和6年9月6日 東京法務局



A3判→A4判に縮小

登記年月日：昭和62年6月23日

160640  
400870

地積

地番 尾花沢市大字 尾花沢町下新田  
1376-1 新 1376-1, 1376-4  
B 1376-4

土地の所在 尾花沢市大字 尾花沢町下新田

図面番号  
S' 23-4  
S' 33-2

15 1376-4 尾花沢町下新田 1376-4  
2 かい S=1/500  
--ウツヒヨカ  
X Y L NO X Y L  
1) 201.46 278.93 0.90 ( 1) 201.46 278.94 0.93  
2) 202.25 278.48 2.91 ( 2) 202.29 278.50 2.84  
3) 202.58 281.38 2.69 ( 3) 202.58 281.37 2.67

ウツヒヨカ 1.2197 ウツヒヨカ 1.2548  
T=30 コツ (コツ) 0.1336  
ウツヒヨカ 0.0351  
1)ウツヒヨカ 1.23725  
ウツヒヨカ 1.2372

④ 面積 48360 m<sup>2</sup> -1.2372 -497628

境界符号	境界図の種類
⑦	プラスチック板

作製者

嘱託者

縮尺 1/500

昭和62年6月23日登記

これは図面に記録されたものの複製図面である  
(山形地方支庁農林部農務課)

令和6年9月6日 東京法務局

(21頁第6図)

請求番号：8-6



A3判→A4判(縮小)

兼  
在  
地  
積  
測  
量  
図

地番 1377-21  
土地の所在 尾花沢市大字尾花沢字下新田

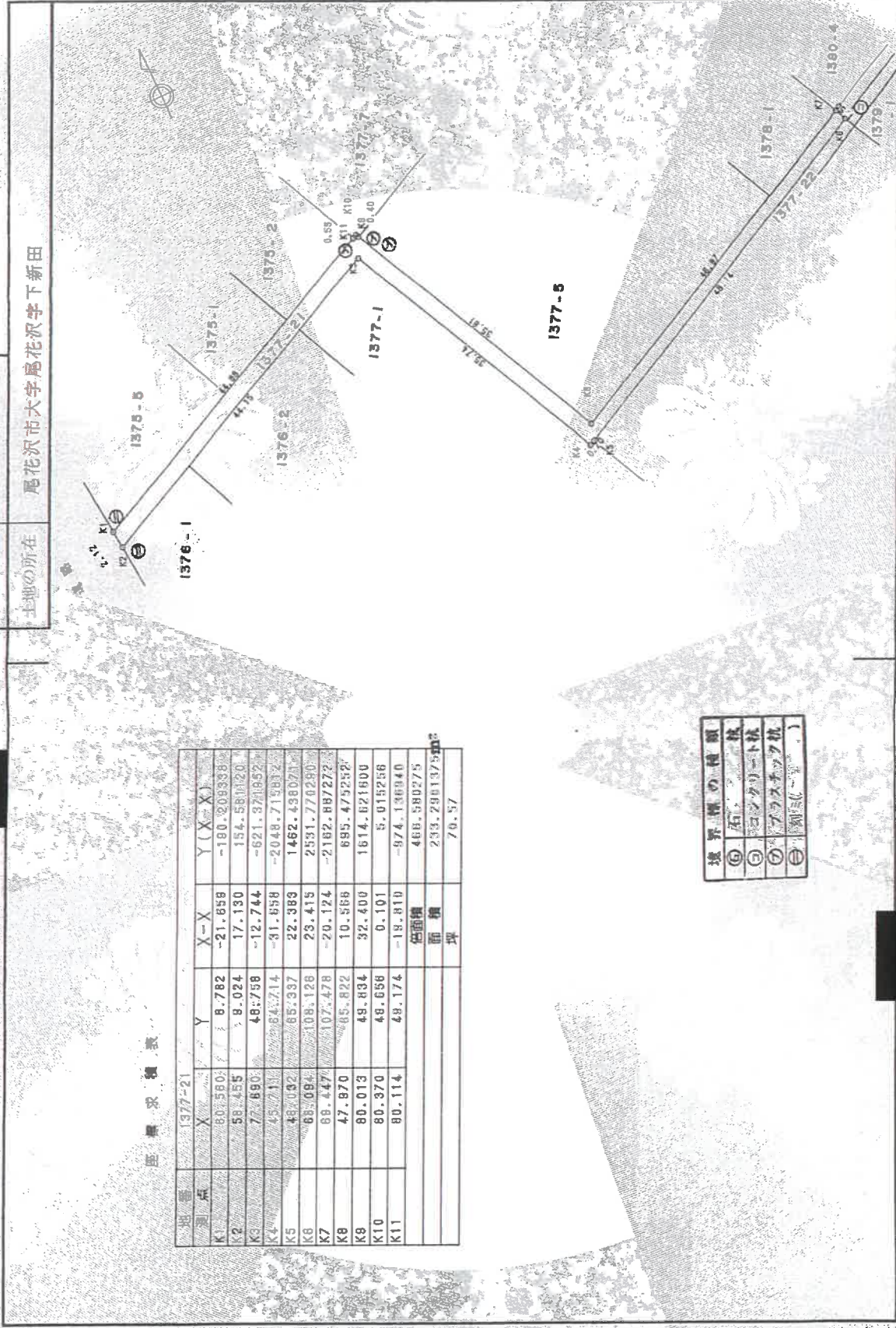
160650  
160679

登記年月日：平成6年9月16日

座標求積表

測点	X	Y	X-X	Y(X-X)
K1	80.580	8.782	-21.858	-180.209338
K2	58.455	9.024	17.130	154.581120
K3	77.690	48.758	-12.744	-621.971852
K4	45.711	84.714	-31.658	-2048.719882
K5	48.082	65.397	22.383	1462.438024
K6	65.092	108.128	23.415	2531.770280
K7	68.447	107.478	-20.124	-2182.887272
K8	47.870	65.822	10.568	895.475252
K9	80.013	49.834	32.400	1614.621600
K10	80.370	48.656	0.101	5.015256
K11	80.114	48.174	-18.810	-974.136840
			借面積	468.580275
			面積	233.2901375㎡
			坪	70.57

境界線の種類
① 石
② コシクワート林
③ プラスチック板
④ 刻印(コンクリート)



申請人  
縮尺 1/500

作製者

(日本地家屋調査士会連合会相紙)

平成6年9月16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。  
(山形地方方法務局村山出張所書機)  
令和6年9月6日 東京法務局



A3判→A4判に縮小

兼  
土地積測量図

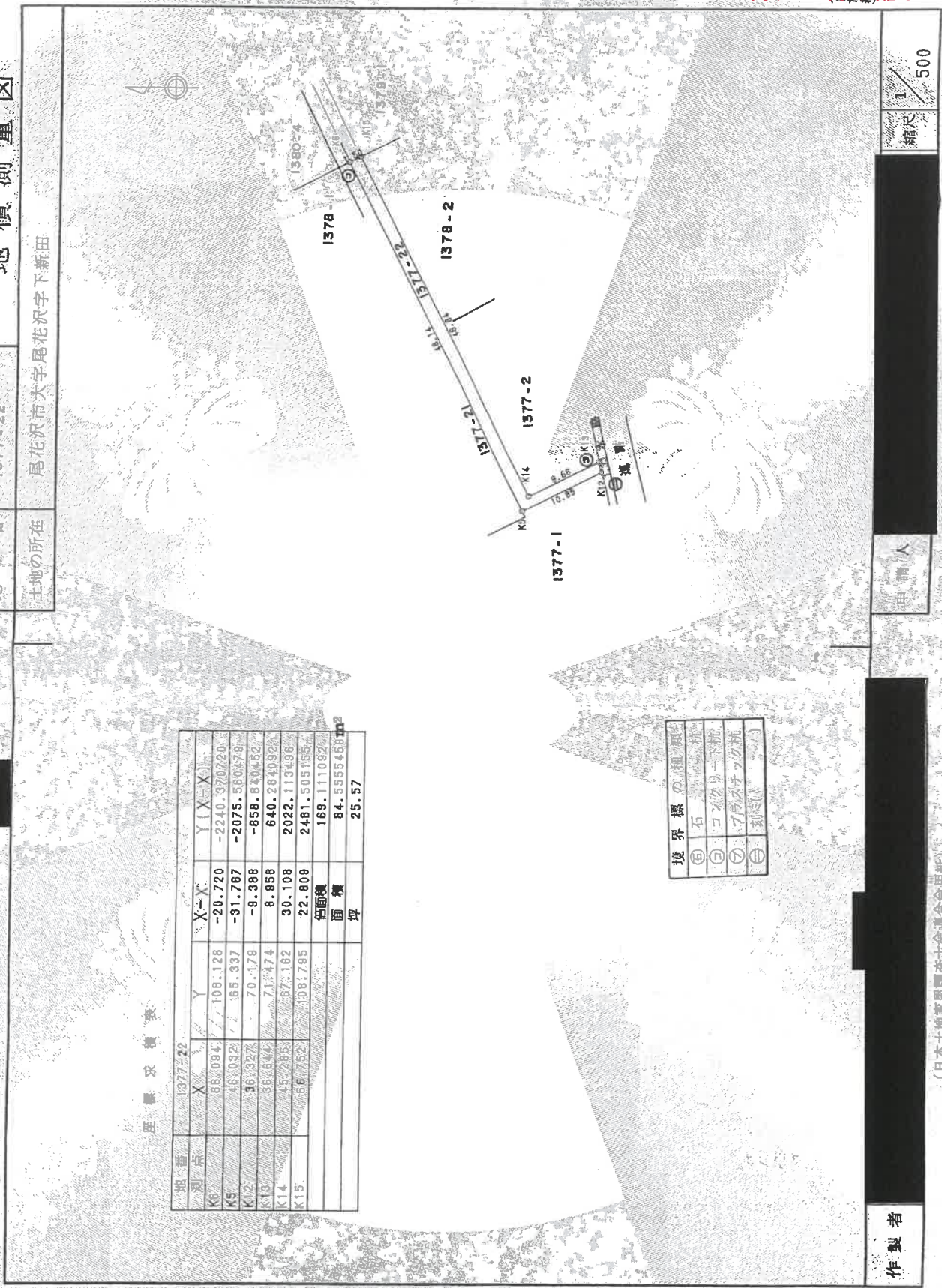
地番	1377-22
土地の所在	尾花沢市大字尾花沢字下新田

160654  
160660

登記年月日：平成6年9月16日

座標求積表

地番	X	Y	X-X'	Y-Y'
K6	68,094	108,128	-20,720	-2240,370720
K5	48,032	85,337	-91,767	-2075,580479
K2	38,327	70,179	-9,388	-858,840452
K13	38,644	71,474	8,958	640,264092
K14	45,285	87,102	30,108	2022,113498
K15	56,752	108,795	22,808	2481,505155
			総面積	189,111092
			面積	84,5355458
			坪	25.57



境界標の種類

⑤	石
⑥	コンクリート杭
⑦	ブロンズチャック
⑧	銅釘

作製者	自調人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

平成6年9月16日登記

(日本地家屋調査士会合用紙)

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。  
(山形地方法務局村山出張所書翰)  
令和6年9月6日 東京法務局



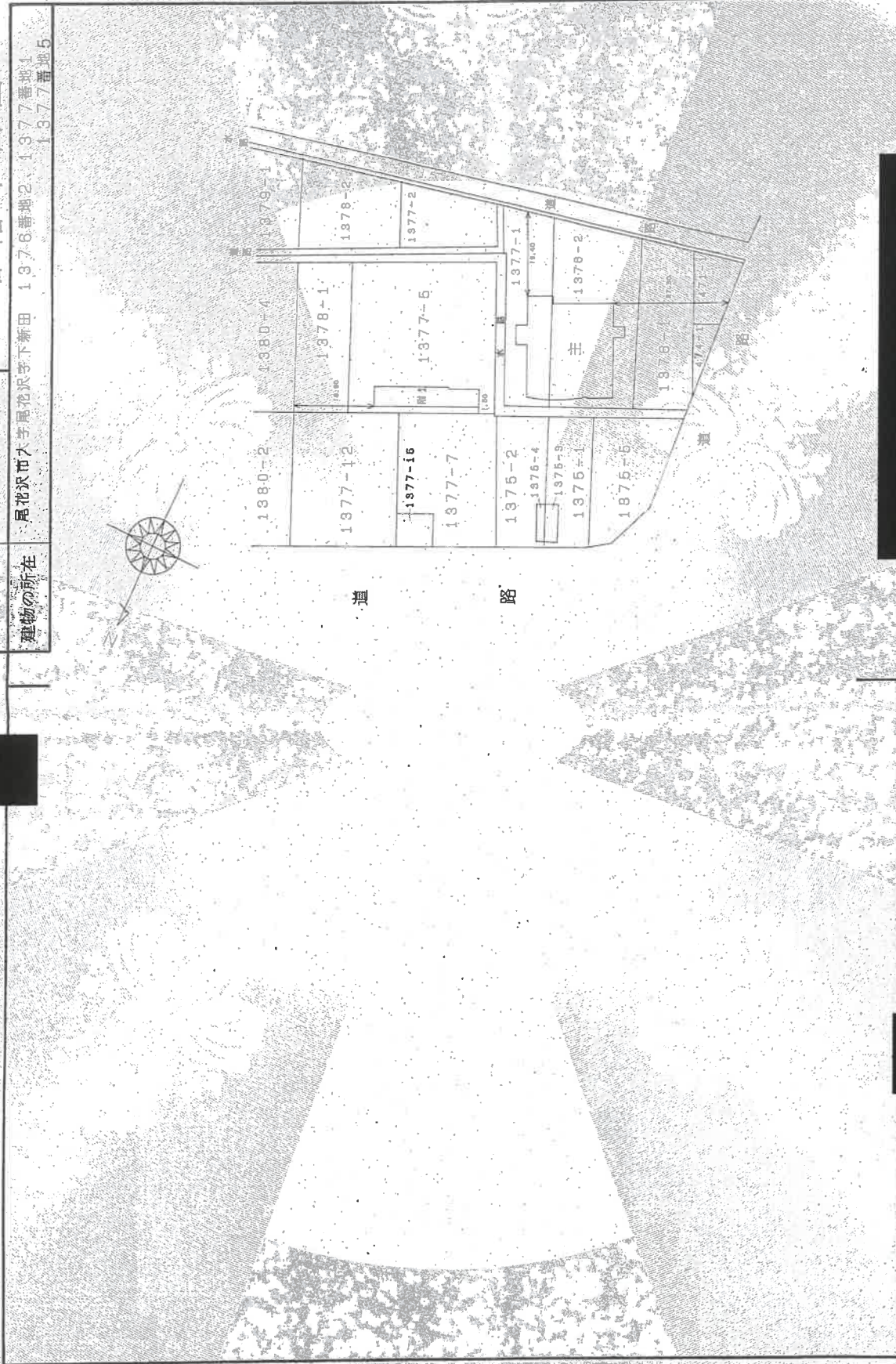
A3判→A4判に縮小

建物図面 1/2  
各階平面図

家屋番号 1-376番2

建物の所在  
尾花沢市大字尾花沢守下新田 1-376番地2 1-377番地1 1-377番地5

510426  
各階平面図



作製者	縮尺	1/1000
申請人		

平成4年7月28日 登記

(日本工運家屋調査士会連合会専用紙)

(1/2)

請求番号：8-4

登記年月日：平成4年10月28日

これは図面に記録されている内容を印刷した書面です。

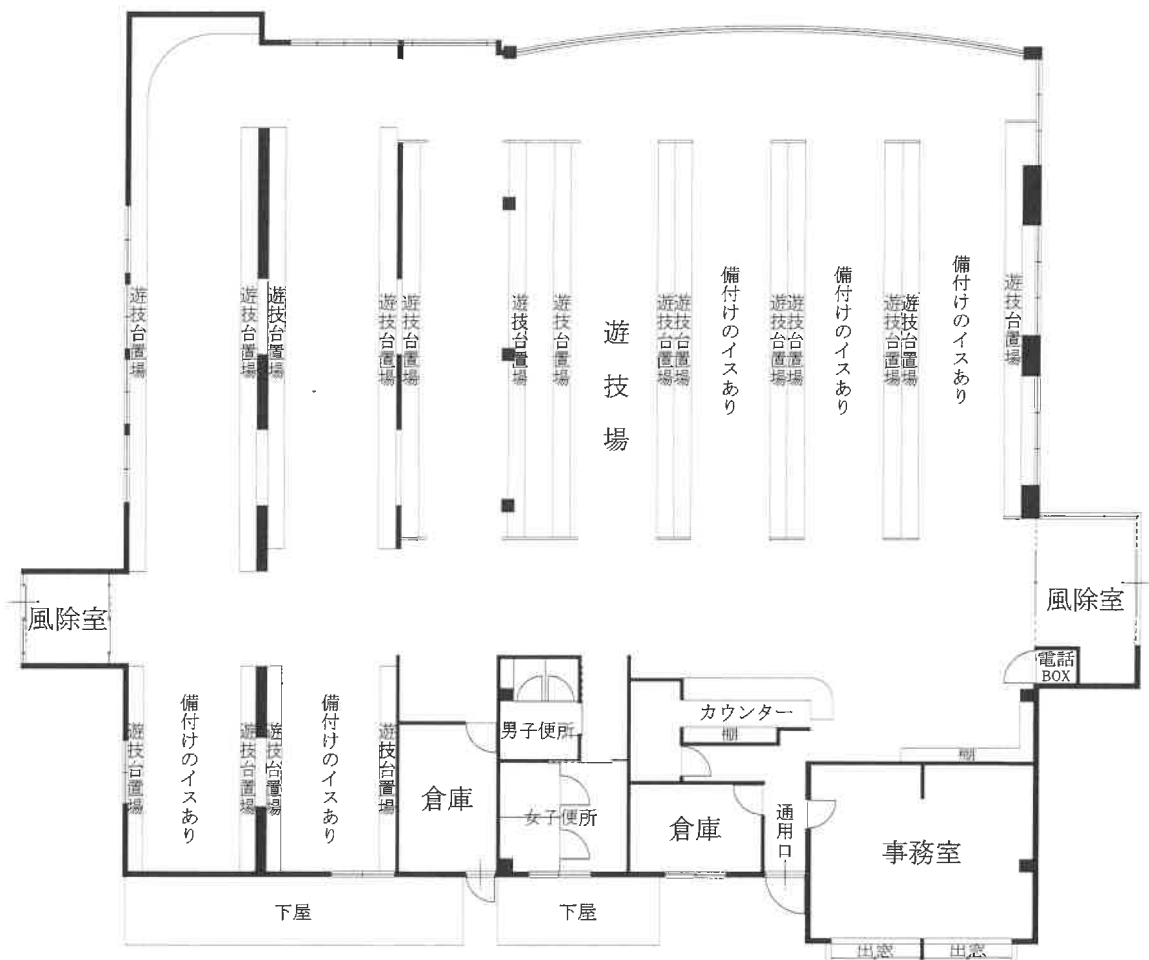
(山形地方法務局村山出張所管轄)  
令和6年9月6日 東宮法務局





# 建物間取図 S=1:200

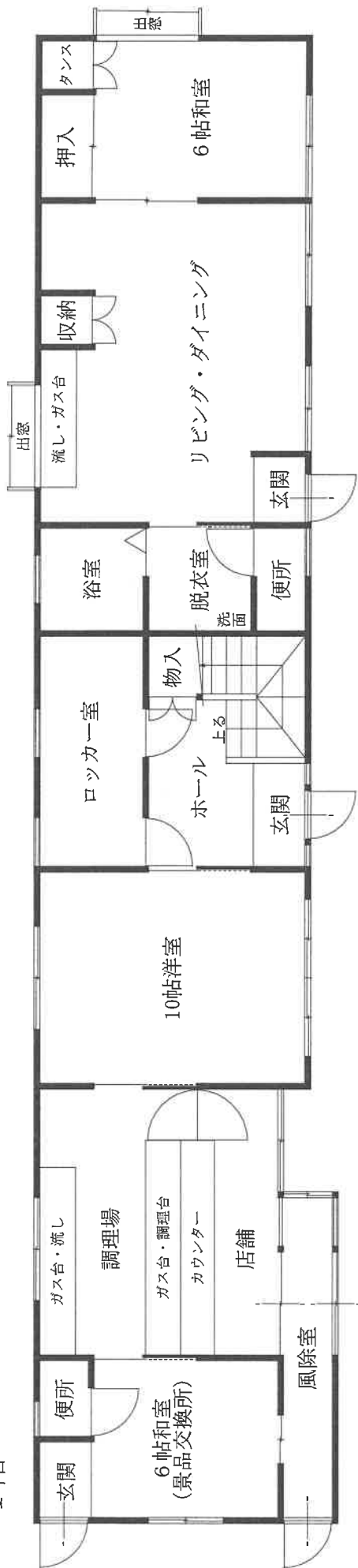
物件14主である建物



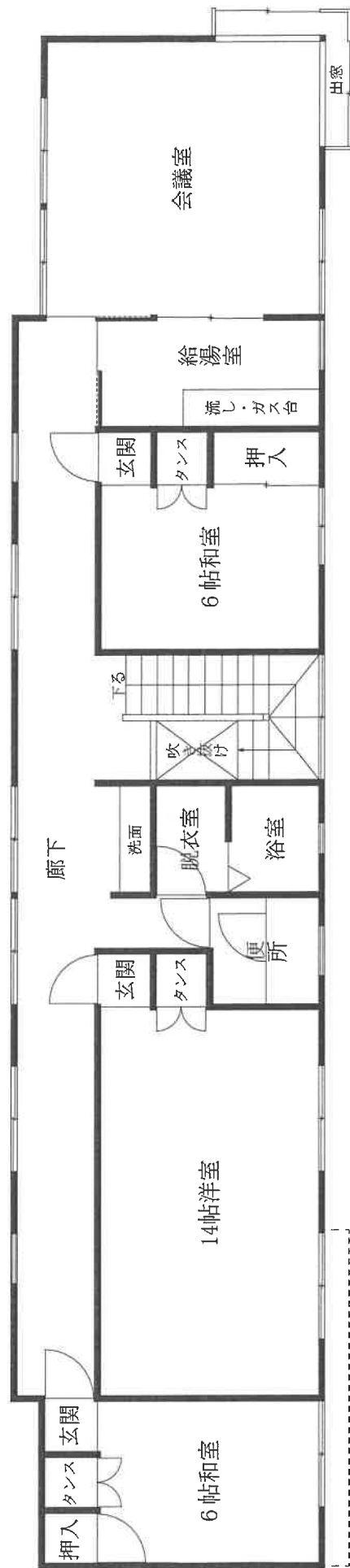
# 建物間取図 S=1:100

物件14附属建物符号1

1階



2階



# 建物間取図 S = 1 : 1,000

