

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 伊 藤 寛 子

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	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月15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 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)
1～3	22,650,000 18,120,000	一括	4,530,000	971,574	208,191
1	12,960,000				
2	6,540,000				
3	3,150,000				
備考	物件番号2 工場抵当法2条による機械器具等の売却基準価格は0円				



物 件 目 録

- 1 所 在 村山市金谷
地 番 1 2 2 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 0 1 2 3 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 村山市金谷 1 2 2 4 番地 1 1
家屋 番号 1 2 2 4 番 1 1 の 1
種 類 工場・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積 1階 9 9 2 . 2 6 平方メートル
2階 9 5 . 9 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 9 9 2 . 2 6 平方メートル
2階約 5 2 . 1 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 集積場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 4 5 5 . 1 9 平方メートル

(工場抵当法 2 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

- 3 所 在 村山市金谷 1 2 2 4 番地 1 1
家屋 番号 1 2 2 4 番 1 1 の 2
種 類 作業場



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 409.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 263.53平方メートル



◎物件2(主である建物)にある工場抵当法2条に該当する機械、器具

番号	名称	製造元または販売元	形式	製造番号	製造年月	数量	備付場所
①	チップふるい機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 主である建物工場
②	MAGNETIC SEPARATOR	KANETEC CO.,LTD.	SPM-60F	110504	不詳	1	物件2 主である建物工場
③	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMVS50-9	SB9827	2007.4	1	物件2 主である建物工場
④	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMVS35-9	SB9829	2007.4	1	物件2 主である建物工場
⑤	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMVS35-7	SB9830	2007.4	1	物件2 主である建物工場
⑥	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 主である建物工場
⑦	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 主である建物工場
⑧	フォークリフト	株式会社豊田自動織機 製作所	5FD28	5FD30-15684	不詳	1	物件2 主である建物工場

◎物件2(附属建物 符号2)にある工場抵当法2条に該当する機械、器具

番号	名称	製造元または販売元	形式	製造番号	製造年月	数量	備付場所
⑨	チップ切削機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑩	チップふるい機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑪	コンプレッサー	株式会社富士コンプレッサー 製作所	OF-22	12CO15	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑫	刃研ぎ機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑬	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑭	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMTS35-5	TA9382	2006.10	1	物件2 附属建物符号2工場
⑮	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑯	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMT-35-7.2M	AD-U409	1983.11	1	物件2 附属建物符号2工場
⑰	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑱	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑲	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場

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 伊藤 寛子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。



- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 村山市金谷
地 番 1 2 2 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 0 1 2 3. 9 6 平方メートル
- 2 所 在 村山市金谷 1 2 2 4 番地 1 1
家屋 番号 1 2 2 4 番 1 1 の 1
種 類 工場・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 2. 2 6 平方メートル
2 階 9 5. 9 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 9 9 2. 2 6 平方メートル
2 階 約 5 2. 1 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 集積場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建
床 面 積 4 5 5. 1 9 平方メートル

(工場抵当法 2 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

- 3 所 在 村山市金谷 1 2 2 4 番地 1 1
家屋 番号 1 2 2 4 番 1 1 の 2



物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	409.50平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	263.53平方メートル



◎物件2(主である建物)にある工場抵当法2条に該当する機械、器具

番号	名称	製造元または販売元	形式	製造番号	製造年月	数量	備付場所
①	チップふるい機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 主である建物工場
②	MAGNETIC SEPARATOR	KANETEC CO.,LTD.	SPM-60F	110504	不詳	1	物件2 主である建物工場
③	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMVS50-9	SB9827	2007.4	1	物件2 主である建物工場
④	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMVS35-9	SB9829	2007.4	1	物件2 主である建物工場
⑤	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMVS35-7	SB9830	2007.4	1	物件2 主である建物工場
⑥	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 主である建物工場
⑦	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 主である建物工場
⑧	フォークリフト	株式会社豊田自動織機 製作所	5FD28	5FD30-15684	不詳	1	物件2 主である建物工場

◎物件2(附属建物 符号2)にある工場抵当法2条に該当する機械、器具

番号	名称	製造元または販売元	形式	製造番号	製造年月	数量	備付場所
⑨	チップ切削機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑩	チップふるい機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑪	コンプレッサー	株式会社富士コンプレッサー 製作所	OF-22	12C015	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑫	刃研ぎ機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑬	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑭	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMTS35-5	TA9382	2006.10	1	物件2 附属建物符号2工場
⑮	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑯	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMT-35-7.2M	AD-U409	1983.11	1	物件2 附属建物符号2工場
⑰	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑱	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑲	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場

令和6年(ケ)第48号
令和6年 8月26日受理
令和7年 1月 9日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 武田 道宏

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 村山市金谷
 地 番 1 2 2 4 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 2 3 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 村山市金谷 1 2 2 4 番地 1 1
 家屋 番号 1 2 2 4 番 1 1 の 1
 種 類 工場・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 9 2 . 2 6 平方メートル
 2 階 9 5 . 9 9 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2
 種 類 集積場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 4 5 5 . 1 9 平方メートル
- 3 所 在 村山市金谷 1 2 2 4 番地 1 1
 家屋 番号 1 2 2 4 番 1 1 の 2
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 0 9 . 5 0 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	263.53平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県村山市金谷1224番地11
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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 52.19㎡ (概測)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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 上記の者が本建物を工場・倉庫として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示															
土 地	/														
現況地目				<input type="checkbox"/> 宅地() <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)											
形 状				<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>											
占有者及び占有状況				<input type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり											
下記以外の建物(目的外建物)				<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)											
その他の事項															
建 物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を作業場として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 執行裁判所が定めた記載事項

1 工場抵当法上の工場に当たる範囲

物件2の主である建物の工場部分、物件2の附属建物(符号2)の工場部分
7枚目及び8枚目の「工場抵当法上の工場に当たる範囲」のとおり

2 工場内に設置されている工場抵当法2条に該当する機械、器具の種類、台数

28枚目の「物件2の建物内にある工場抵当法2条に該当する機械、器具」及び29～30枚目
の「機械、器具の配置図」のとおり

■ 1 物件1の土地について、北東側で幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。南東側隣地(地番1224番27)及び南側隣地(地番1224番26)との境界については、境界線は不明瞭であるが、地積測量が行われており、境界は明瞭になっている。南西側隣地(地番3075番23)との境界には、水路がある。西側隣地(地番1224番22)については、村山市の所有地で、地目は「雑種地」である。

2 物件1の土地について、物件2の建物の附属建物(符号2)の西側に、定着物として、池がある。この池はもともと木材の洗浄に使っていたが、現在は使用しておらず、水が溜まって貯水池のようになったとのこと。深さは2mほどある。また、他の定着物として、トタン塀、飛散防止壁、トラックスケール等がある。

3 物件1の土地に、大量の木くずがある。また、東北電力株式会社の電柱が2本設置されている。また、東側の一部に、南東側隣地(地番1224番27)のための上水道管が埋設されている。

4 物件2の建物について、減築等により、2階の床面積が登記より約43.80㎡小さくなっている。これは、平成13年ごろに減築されたもので、減築部分は、2階の北西側部分である。建物内に事務室や従業員用の休憩室がある。

5 物件2の建物について、1階南東側の倉庫の天井が破損している。また、南西側の屋根の一部も破損している。

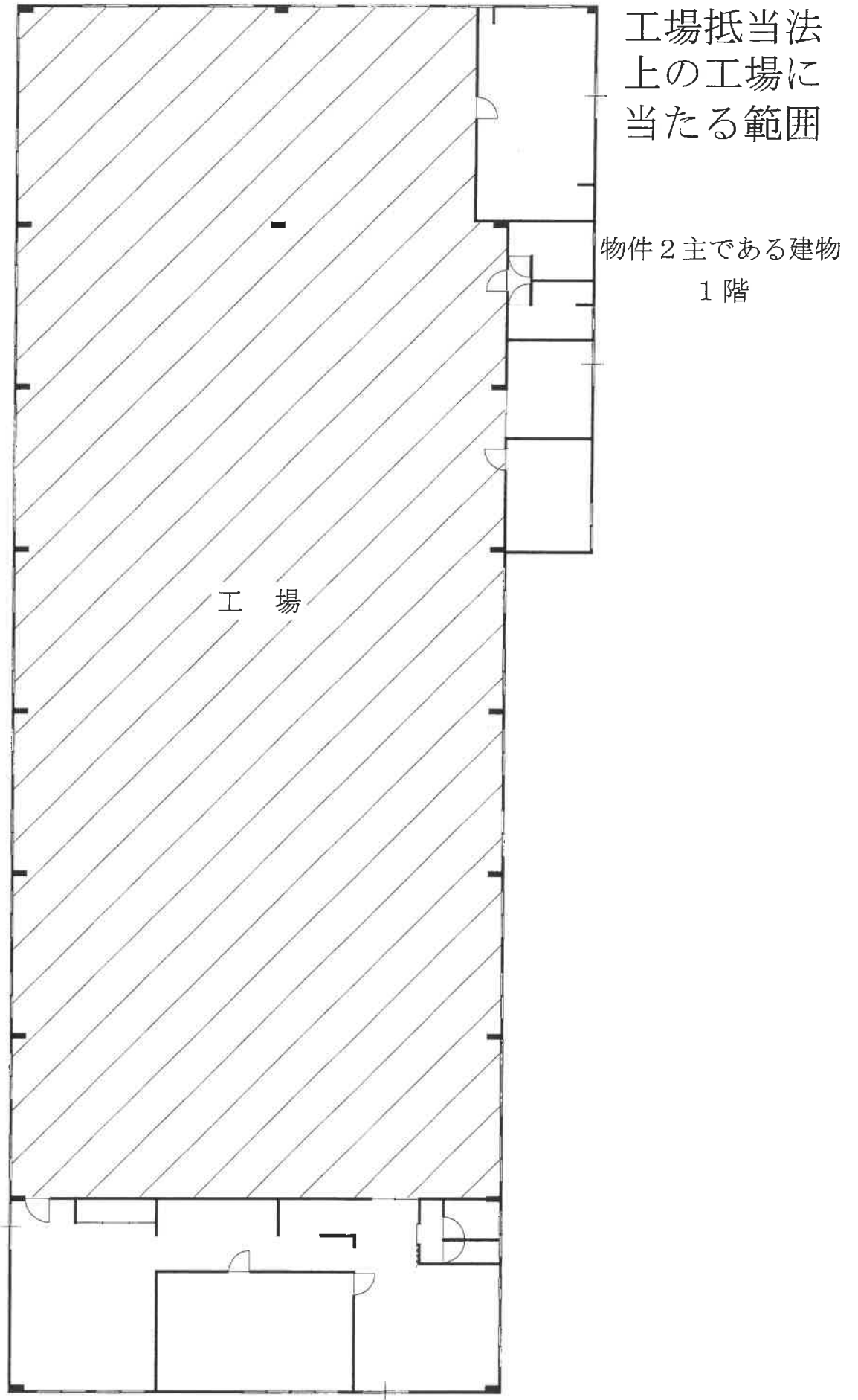
6 物件3の建物について、細粉した木くずやチップが大量にある。また、屋根が広範囲にわたり破損しており、雨漏りしている。

7 本件物件の所有者である、やまがたグリーンリサイクル株式会社について、令和3年3月19日付で、それまで同社の全株式を保有していた日本バイオマスマネジメント株式会社(本件申立債権者)から、東北エステート株式会社を経由して、東北森林再生機構合同会社へ全株式を譲渡する契約が3社で締結されている。この契約により、令和3年3月31日付で、やまがたグリーンリサイクル株式会社の保有する不動産及び工場内の機械、器具等の資産は、東北森林再生機構合同会社に譲渡されて、同社の所有となった。ただし、不動産の所有権移転登記は未了であり、やまがたグリーンリサイクル株式会社のままとなっている。なお、抵当権が設定された令和3年3月19日時点では、工場内の機械、器具等の資産は譲渡されていないため、本件工場抵当法上の工場に当たる範囲及び工場内に設置されている工場抵当法2条に該当する機械、器具の種類、台数については、やまがたグリーンリサイクル株式会社が保有していたものとして調査した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

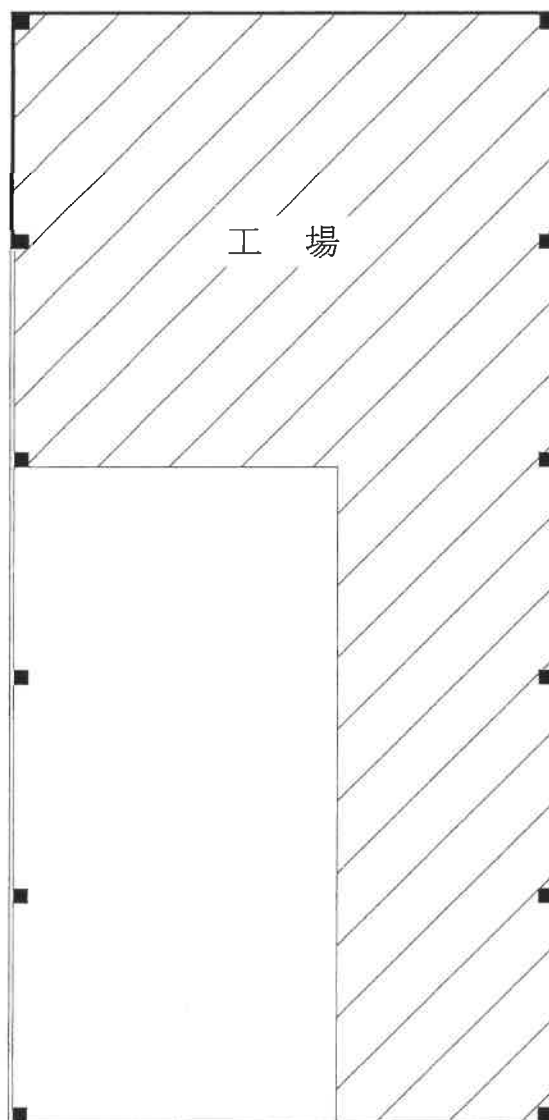
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者の代表取締役)	<p>1 私は、債務者及びやまがたグリーンリサイクル株式会社の代表取締役に就いています。</p> <p>2 令和3年3月19日に、元の株主である日本バイオマスマネジメント株式会社と債務者間、同日、債務者と東北森林再生機構合同会社間で株式譲渡契約を締結し、最終的に東北森林再生機構合同会社が、やまがたグリーンリサイクル株式会社の全株式を保有しています。</p> <p>3 やまがたグリーンリサイクル株式会社の不動産及び機械等は、東北森林再生機構合同会社に譲渡されました。物件2の工場内にある機械、器具については、令和3年3月31日付で、すべて東北森林再生機構合同会社の所有になっています。ただ、産業廃棄物等の許認可の関係で、不動産の所有権移転登記はしていません。</p> <p>4 機械、器具等については、所有者である東北森林再生機構合同会社から、やまがたグリーンリサイクル株式会社が使用貸借にて借り受けて、引き続き廃棄物処理業務を行っています。日本バイオマスマネジメント株式会社と東北エステート株式会社は、やまがたグリーンリサイクル株式会社の株式を手放しており、事業には関与していません。もちろん本件物件を占有もしていません。</p> <p>5 株式譲渡契約書の第3条で、譲渡代金のうち、金2,000万円の入金を確認された日を譲渡日としていますが、これについては令和3年3月31日付で振込みが完了し、相手側で入金の確認も済んでいます。</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及び3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、やまがたグリーンリサイクル株式会社が占有するものと認定した。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



工場抵当法上の工場に当たる範囲

物件2 附属建物符号2



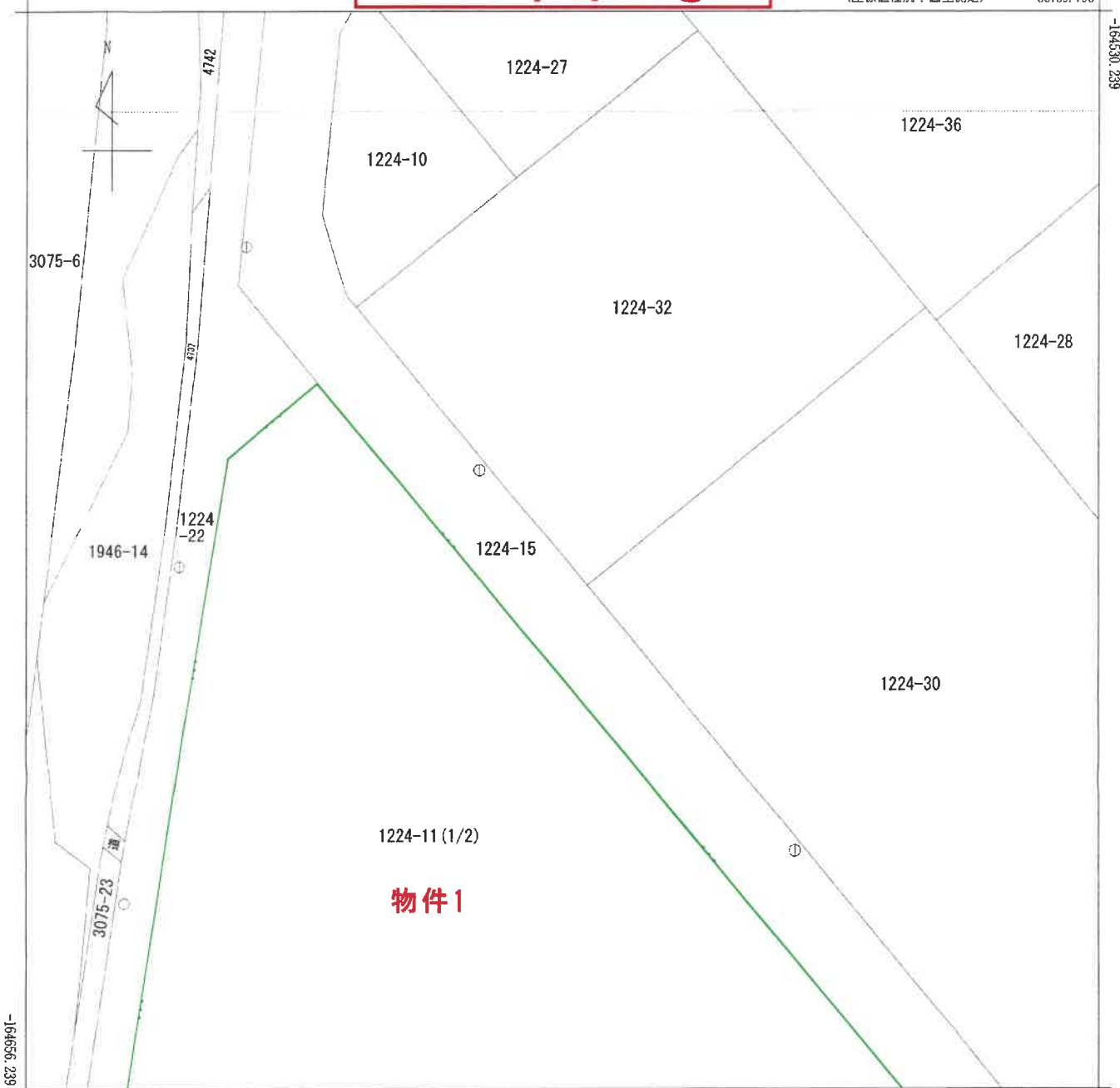
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月29日(木) : - :	執行官室	山形地方法務局村山出張所に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 (9月6日受理)
6年9月5日(木) 13:15-13:30	物件所在地	現地調査、占有確認、外観写真、評価人同行せず 物件の外観・周囲の調査実施
6年9月5日(木) : - :	執行官室	債務者及び所有者に通知を出す
6年9月20日(金) 13:30-16:00	物件所在地	現況調査、占有確認、外観写真、建物内部写真撮影、 工場内機械・器具調査、評価人同行、周囲の調査実 施、境界確認、附属建物調査、立会したAから聴取す る
6年12月25日(水) 13:10-14:00	物件所在地	現況調査、工場内に設置されている工場抵当法2条に 該当する機械、器具の種類、台数の調査を行う 評価人同行あり、Aが立ち会う
<p>(特記事項)</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 を立ち会わせ、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> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

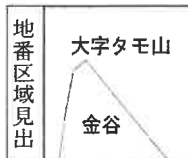
(座標値種別：図上測定)

-38759.793



-38884.793 (座標値種別：図上測定)

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



請求部分	所在	村山市金谷			地番	1224番11			
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	平成12年12月			備付年月日(原図)	平成14年10月21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9月2日
山形地方務局村山出張所
登記官

請求番号：5-1
(1/2)

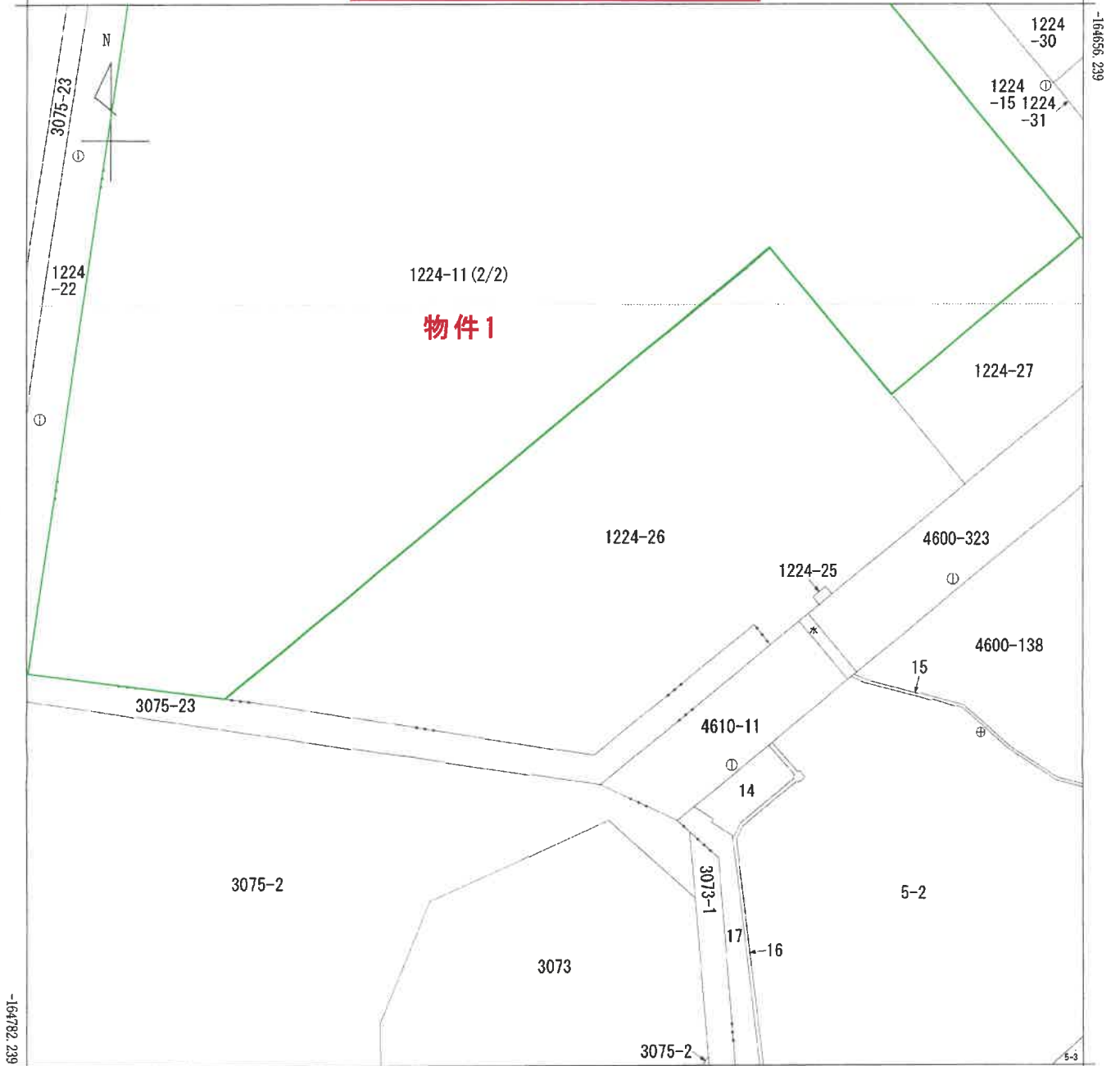
(10 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

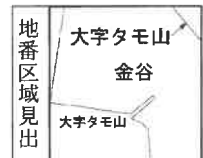
公 図 写

(座標値種別：図上測定) -38759.793



-38884.793 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	村山市金谷	地番	1224番11	
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	平成12年12月		備付年月日(原図)	平成14年10月21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9月2日
山形地方方法務局村山出張所
登記官

請求番号：5-1
(2/2)



A 3判→A 4判に縮小

(11 枚目)

公用

公用

登記年月日：令和1年5月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月2日 山形地方裁判所 村山出雲所

地積測量図

地番 (A)1224-11 (B)1224-27
土地の所在 村山市金谷

座標求積表

Table with columns: 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Rows include points A1 through A18 and area calculations.

Table with columns: 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Rows include points A21 through A24 and area calculations.

Table with columns: 測点, X座標, Y座標, 種類. Rows include points AK22-10 through AK34-3 and T1 through T6.

境界線の種類: コンクリート杭, プラスチック杭, 掘込線, 鉄線

*国調図根点の座標地は、旧日本測地系

拡大図 1/250 showing points A16/A15, 3075-23, and 1224-22.

Main site plan diagram showing land parcels (A)1224-11 and (B)1224-27, boundary points A1-A24, M1-M6, and T1-T6. Includes a north arrow and a scale of 1/1000.

申請人 (和)元年 5月 13日作成

作成者

縮尺 1/1000

A3判→A4判に縮小

(12 枚目)

請求番号：5-2

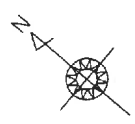
登記年月日：平成27年12月16日

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。
令和6年9月2日 山形地方方法務局村山出張所

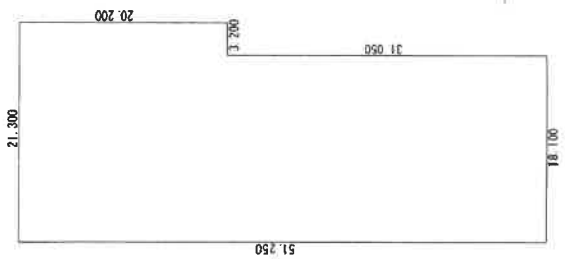
登記簿

建物図面
各階平面図

家屋番号 ①1224番11の1
建物の所在 村山市金谷1224番地11

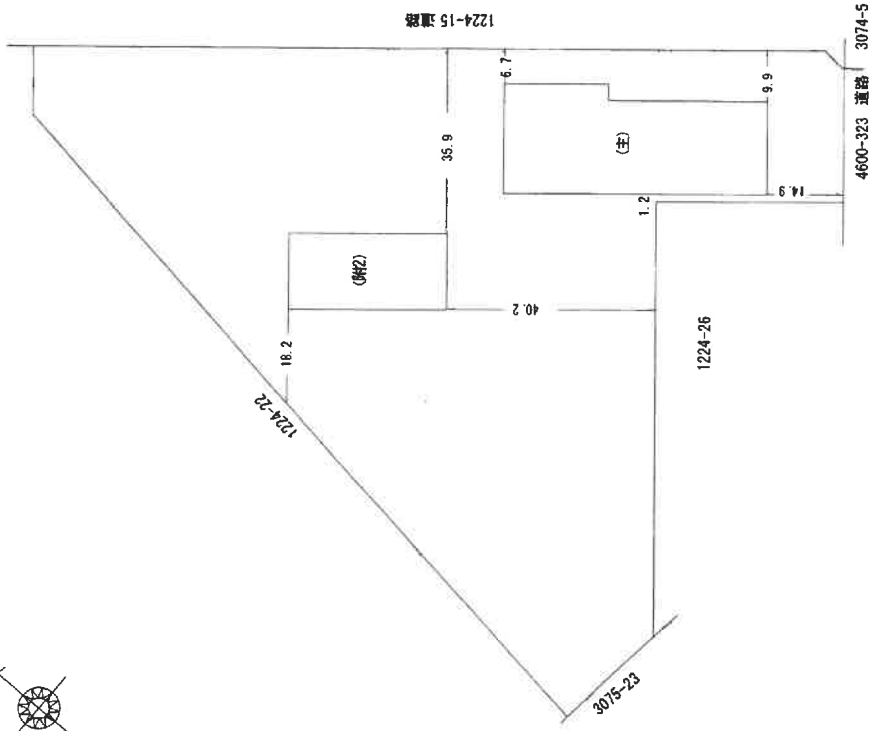


主たる建物
1階



求積表

20,200 x 3,200	=	64,640,000
51,250 x 18,100	=	927,625,000
合計		992,265,000
床面積		992.26 m ²



(日属地12)

A 3判→A 4判に縮小

作成者	申請人	縮尺 1/1000
2027年12月14日作成		
縮尺 1/500		

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成27年12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。

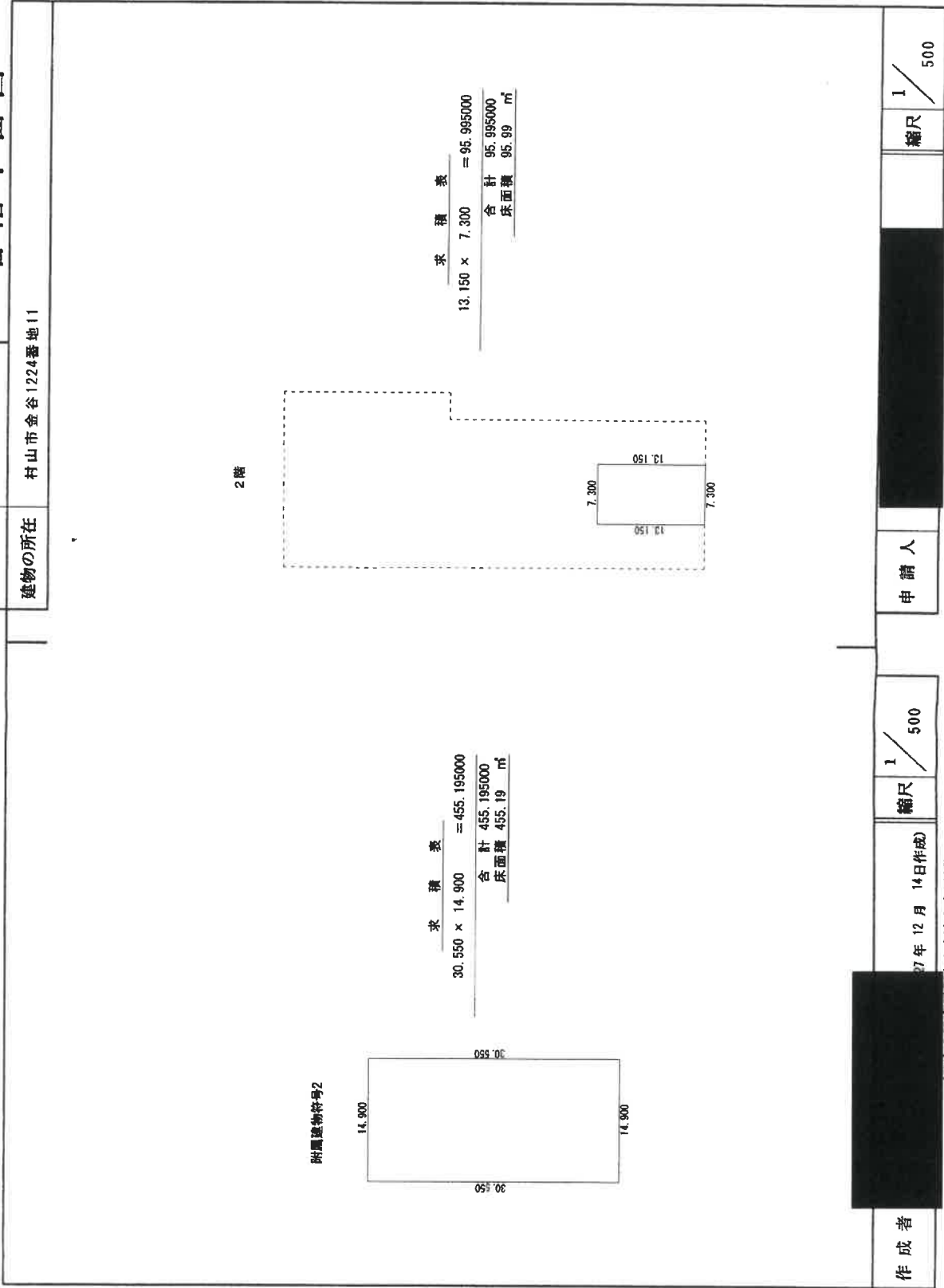
令和6年9月2日 山形地方支務局村山出張所

登記官

(14 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号	①1224番11の1
建物の所在	村山市金谷1224番地11



(白黒刷り)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(2/2)

請求番号：5-3

登記年月日：平成18年11月27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6年9月2日 山形地方建設局村山出張所

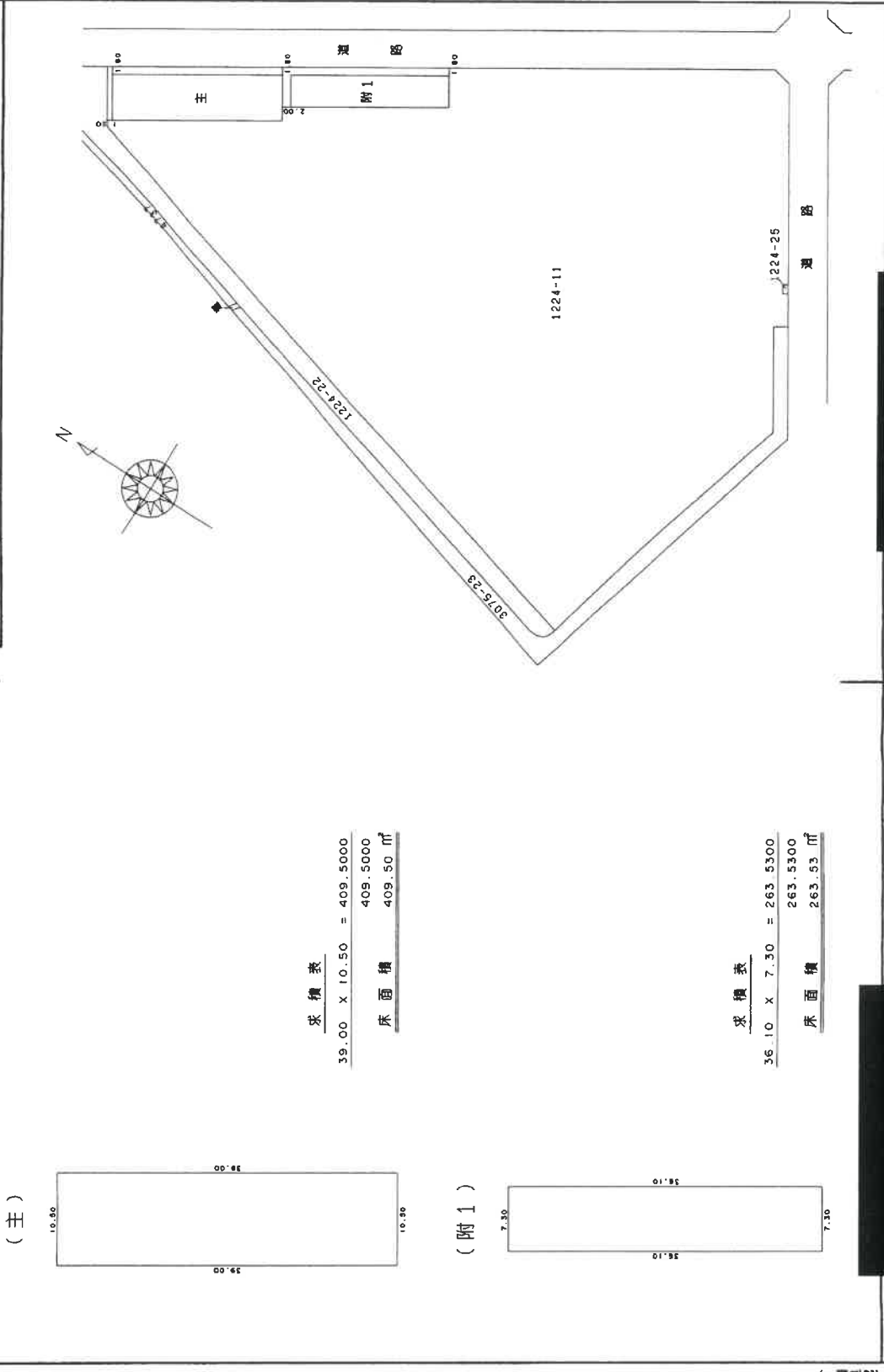
登記官

請求番号：5-4

建物図面
各階平面図

家屋番号 1224番11の2
建物の所在 村山市金谷1224番地11

505239 各階平面図



求積表

39.00 X 10.50 = 409.5000

409.5000

床面積 409.50 m²

求積表

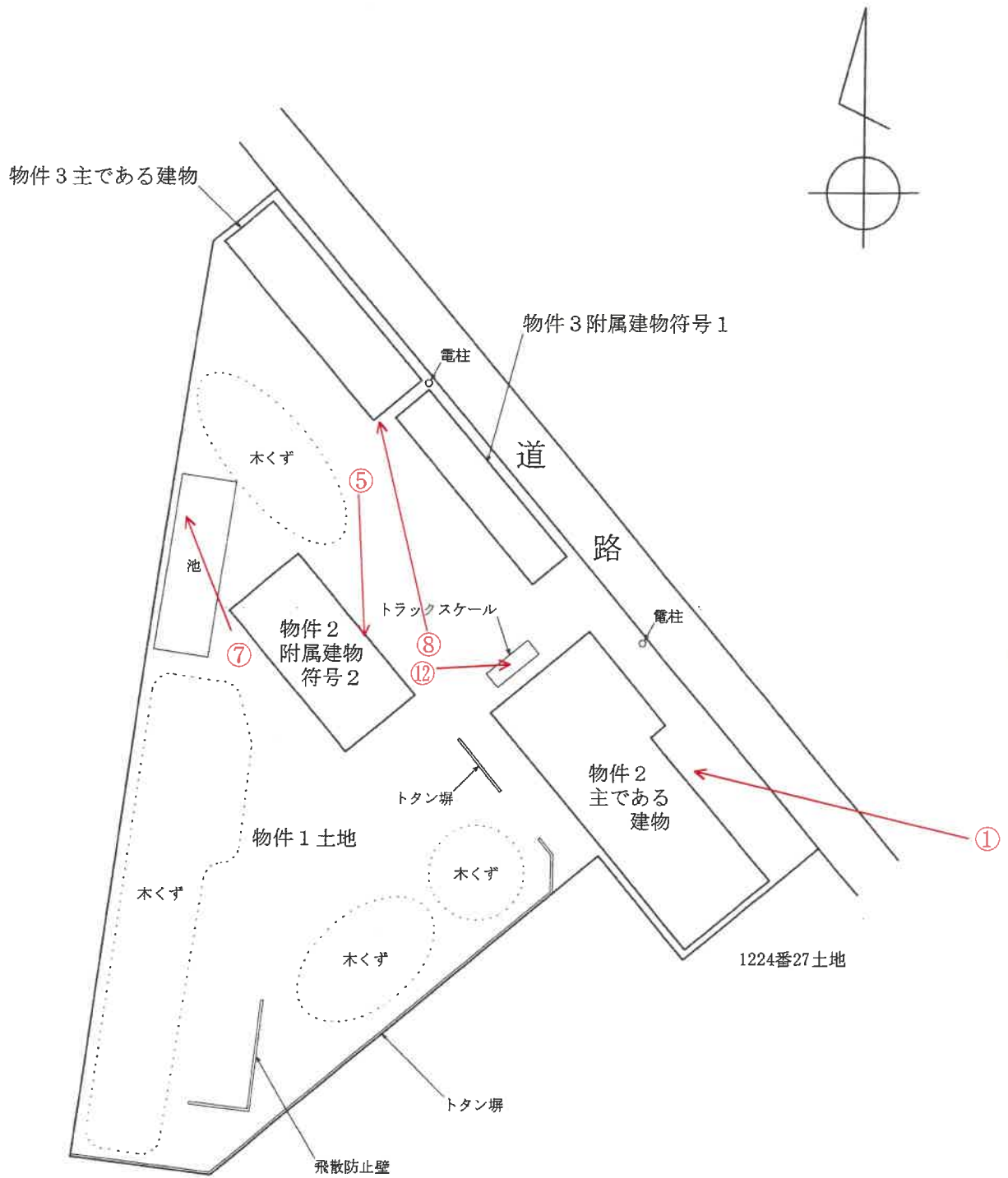
36.10 X 7.30 = 263.5300

263.5300

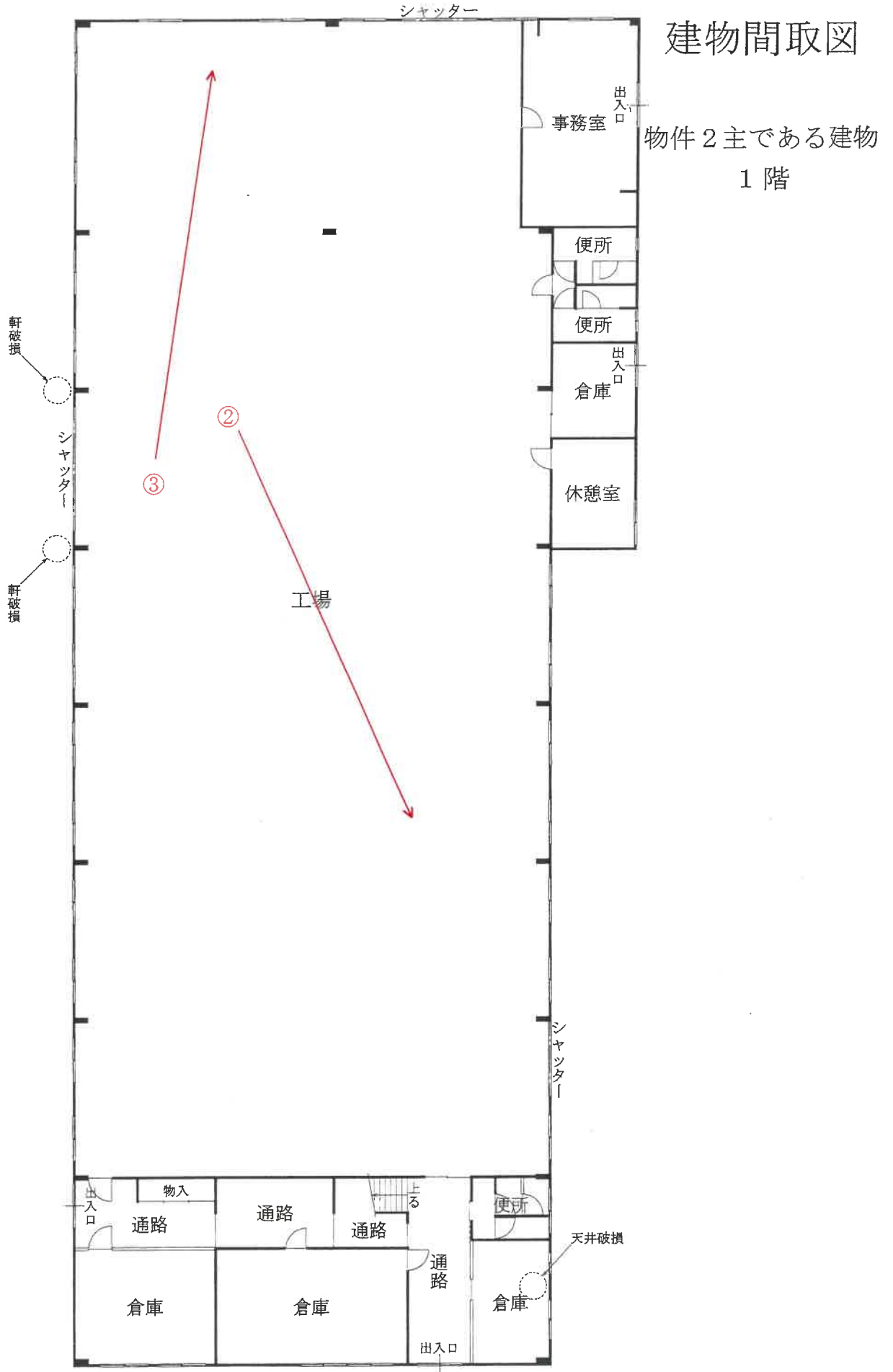
床面積 263.53 m²

A3判→A4判に縮小

土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向 

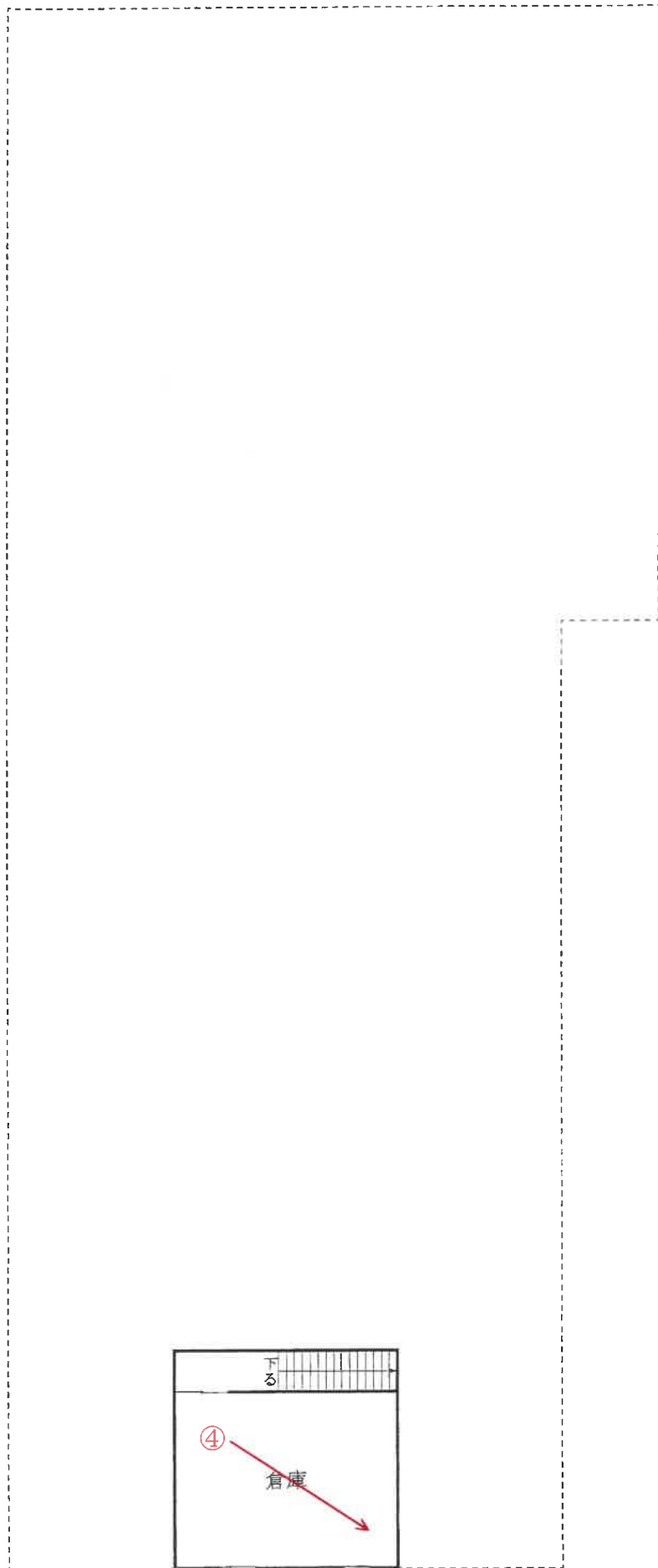


凡例 : 写真撮影位置方向○→

(17 枚目)

建物間取図

物件2主である建物
2階

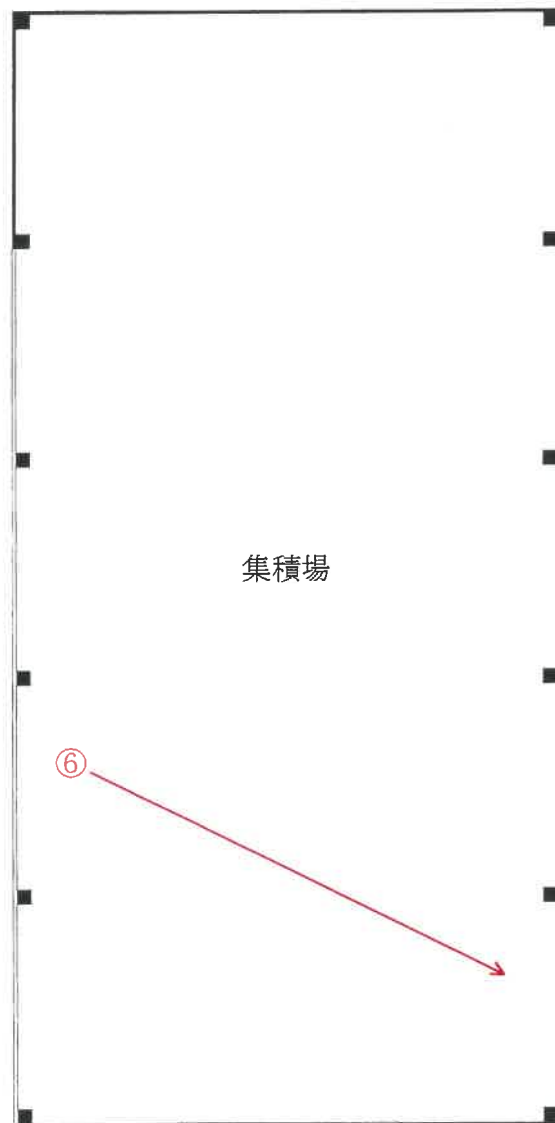


凡例 : 写真撮影位置方向○ →

(18 枚目)

建 物 間 取 図

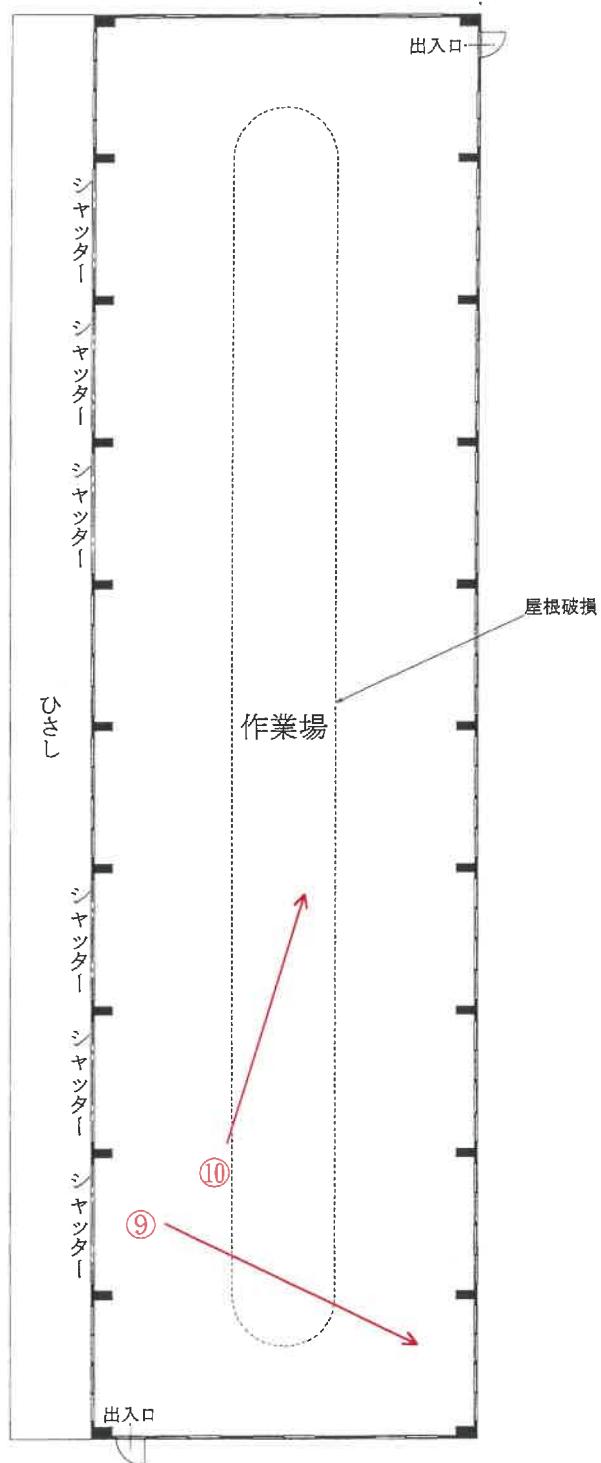
物件 2 附属建物符号 2



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

建物間取図

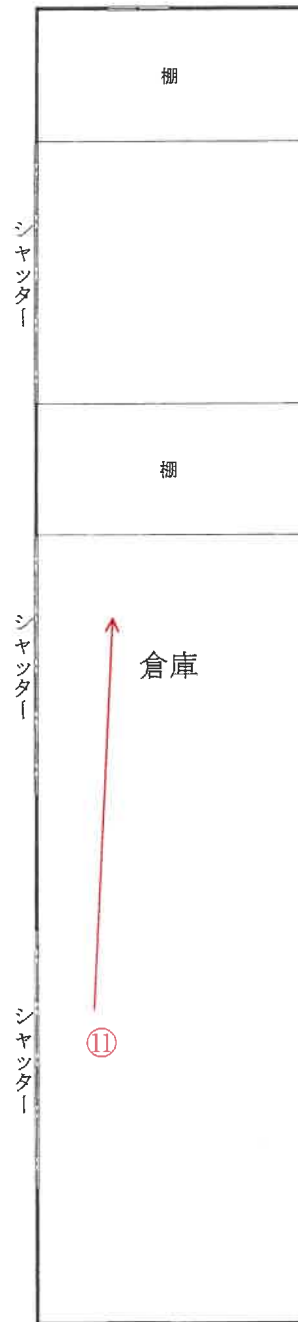
物件3主である建物



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建 物 間 取 図

物件3 附属建物符号1



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

写真①(物件2 工場外観)



写真②(物件2 工場内部①)



写真③ (物件 2 工場内部②)



写真④ (物件 2 工場 2階倉庫)



写真⑤(物件2 附属建物 集積場外観)



写真⑥(物件2 附属建物 集積場内部)



写真⑦(物件1西側池)



写真⑧(物件3 作業場及び附属建物倉庫外観)



写真⑨ (物件 3 作業場内部①)



写真⑩ (物件 3 作業場内部②)



写真⑪(物件3 附属建物倉庫内部)



写真⑫(トラックスケール)



◎物件2(主である建物)にある工場抵当法2条に該当する機械、器具 (※「配置は29枚目の機械、器具の配置図」参照)

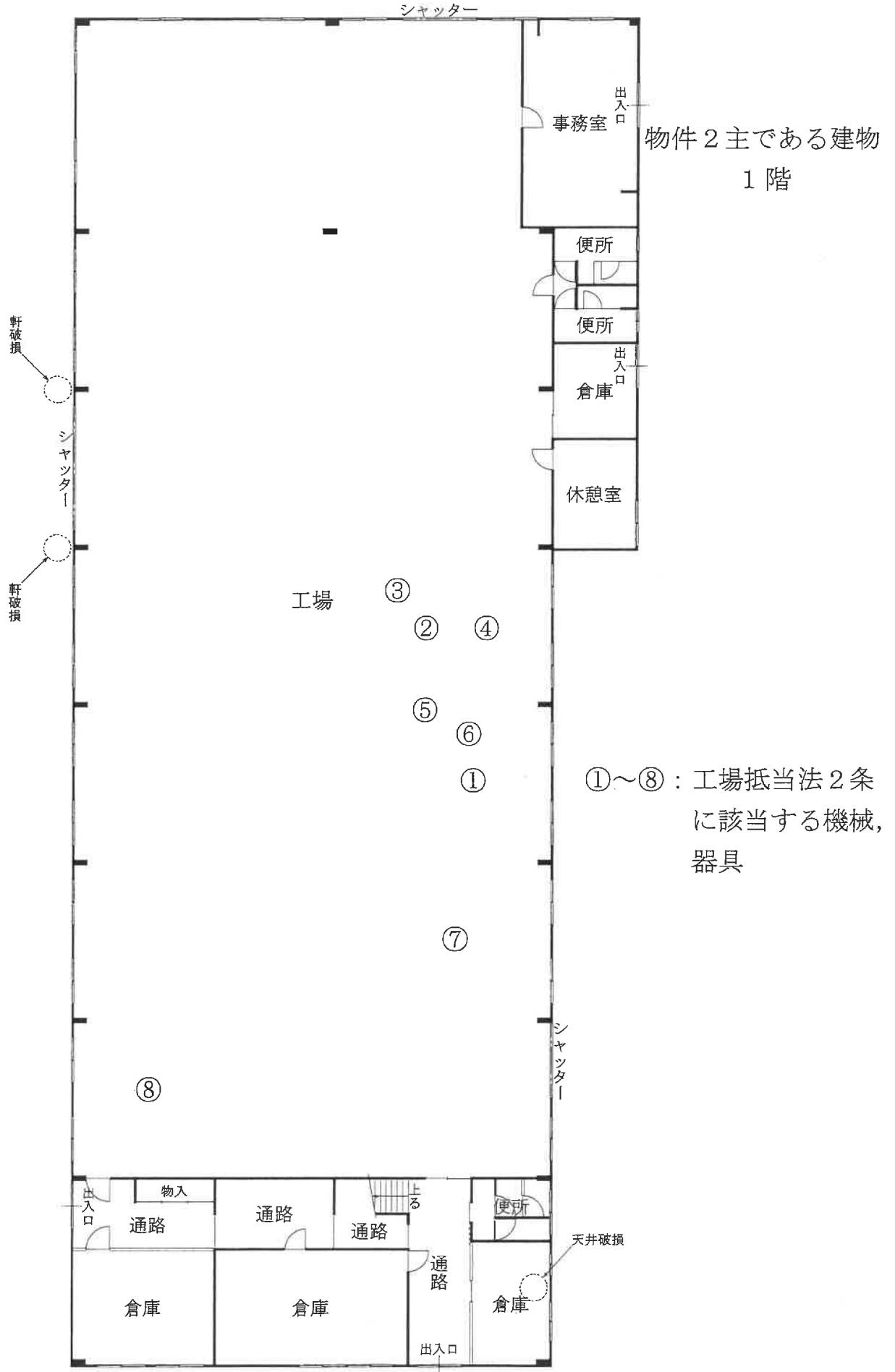
番号	名称	製造元または販売元	形式	製造番号	製造年月	数量	備付場所
①	チップふるい機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 主である建物工場
②	MAGNETIC SEPARATOR	KANETEC CO.,LTD.	SPM-60F	110504	不詳	1	物件2 主である建物工場
③	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMVS50-9	SB9827	2007.4	1	物件2 主である建物工場
④	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMVS35-9	SB9829	2007.4	1	物件2 主である建物工場
⑤	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMVS35-7	SB9830	2007.4	1	物件2 主である建物工場
⑥	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 主である建物工場
⑦	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 主である建物工場
⑧	フォークリフト	株式会社豊田自動織機 製作所	5FD28	5FD30-15684	不詳	1	物件2 主である建物工場

◎物件2(附属建物 符号2)にある工場抵当法2条に該当する機械、器具 (※配置は30枚目の「機械、器具の配置図」参照)

番号	名称	製造元または販売元	形式	製造番号	製造年月	数量	備付場所
⑨	チップ切削機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑩	チップふるい機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑪	コンプレッサー	株式会社富士コンプレッサー 製作所	OF-22	12CO15	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑫	刃研ぎ機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑬	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑭	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMTS35-5	TA9382	2006.10	1	物件2 附属建物符号2工場
⑮	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑯	コンベヤ	光洋機械産業株式会社	KMT-35-7.2M	AD-U409	1983.11	1	物件2 附属建物符号2工場
⑰	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑱	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場
⑲	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物符号2工場

機械・器具の配置図

令和6年(ケ)第48号



機械・器具の配置図

物件2 附属建物符号2



⑨～⑲：工場抵当法2条に該当する機械，器具

令和 6 年(ケ)第 48 号
令和 6 年 9 月 20 日 現地調査
令和 6 年 10 月 16 日 評価
(金鑑第 5, 113 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 22,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 12,960,000円
物件2（建物）	金 6,540,000円
物件3（建物）	金 3,150,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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・3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	村山市金谷 1224番11 宅地 10,123.96㎡	同左 特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	村山市金谷1224番地11 1224番11の1 工場・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 992.26㎡ 2階 95.99㎡ 2 集積場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 455.19㎡	1階 992.26㎡ (登記) 2階 52.19㎡ (概測)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	村山市金谷1224番地11 1224番11の2 作業場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 409.50㎡	同左

	(附属建物) 符 号 1 種 類 倉庫 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 263.53㎡	
番号	特記事項	
1	定着物として、トタン塀、飛散防止壁、トラックスケール、池がある。	
2	なし。	
3	なし。	

上記目的物件につき、工場抵当法2条に該当する機械、器具はない。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR奥羽本線「村山」駅の北方・道路距離約5,000m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の工場が建ち並ぶ工業団地	
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 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	10,123.96㎡(登記) 間口約143m, 最長奥行約129m(公図による) 三角形に近い形状(公図による) ほぼ平坦。なお、木くずにより小山になっている箇所がある。 中間画地 なし

<p>接面道路の状況</p>	<p>北東側が幅員約9mの舗装市道に接面し、画地は道路と等高～約1m高い。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件2・3建物所有者が、物件2・3建物の敷地として使用している。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管なし 下水道 前面道路に本管あり</p>
<p>特記事項</p>	<p>定着物として、トタン塀、飛散防止壁、トラックスケール、池がある。</p> <p>物件1土地上に、大量の木くずがある。</p> <p>東北電力株式会社の電柱が2本ある。</p> <p>東側の一部に、1224番27土地のための上水道管が埋設されている。</p> <p>南東側のトタン塀の一部が、南東側隣接地に向けて傾斜している。</p> <p>令和3年3月19日付け株式譲渡契約書により東北森林再生機構合同会社へ物件1～3及び機械、器具が譲渡されている。</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。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2）

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）：昭和60年3月27日 新築 昭和60年7月20日 増築 昭和62年8月3日 増築 昭和63年1月16日 増築 平成15年7月20日 一部取毀</p> <p>経 過 年 数：40年 経済的残存耐用年数：3年</p>
仕 様	<p>構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング張り，亜鉛鉄板張り 内 壁：ボード張り，クロス貼り 天 井：ボード張り 床：コンクリート叩，Pタイル，CFシート貼り 設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり 下水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり プロパンガスは，建物への接続あり その他：特になし</p>
床面積（現況）	<p>床面積 1階 992.26㎡（登記） 2階 52.19㎡（概測） 延べ 1,044.45㎡</p>
現況用途等	<p>階 層：1・2階 現況用途：工場・倉庫 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり</p>
品 等	<p>総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通</p>
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。

特 記 事 項	<p>減築等により，2階床面積が登記より約43.80㎡小さい。(減築時期：平成13年頃(村山市家屋図面より)，減築部分：2階北西側)</p> <p>1階南東側の倉庫の天井が破損している。</p> <p>南西側の屋根の軒の一部が破損している。</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2
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14年11月30日 新築</p> <p>経 過 年 数：22年</p> <p>経済的残存耐用年数：8年</p>
仕 様	<p>構 造：鉄骨造</p> <p>屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき</p> <p>外 壁：亜鉛鉄板張り，塩ビ波板張り</p> <p>内 壁：亜鉛鉄板，塩ビ波板</p> <p>天 井：亜鉛メッキ鋼板</p> <p>床：コンクリート叩</p> <p>設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続なし 下水道は，土地への引込みあり，建物へ接続なし プロパンガスは，建物への接続なし</p> <p>その他：特になし</p>
床面積(現況)	床面積 455.19㎡(登記)
現況用途等	<p>現況用途：集積場</p> <p>間取り：別添「建物間取図」のとおり</p>

品 等	総 合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	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。

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成12年3月31日 新築 経 過 年 数：25年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛鉄板張り 内 壁：亜鉛鉄板 天 井：亜鉛メッキ鋼板 床：コンクリート叩 設 備：水道は、土地への引込みあり、建物へ接続なし 下水道は、土地への引込みあり、建物へ接続なし プロパンガスは、建物への接続なし その他：特になし
床面積（現況）	床面積 409.50㎡（登記）
現況用途等	現況用途：作業場 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり

品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	屋根が広範囲に渡り破損しており、雨漏りしている。 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。

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：新築年月日不詳 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛鉄板張り 内 壁：ボード張り 天 井：ボード張り 床：コンクリート叩 設 備：水道は、土地への引込みあり、建物へ接続なし 下水道は、土地への引込みあり、建物へ接続なし プロパンガスは、建物への接続なし その他：特になし
床面積(現況)	床面積 263.53㎡(登記)

現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：別添「建物間取図」のとおり
品等	総合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施工：やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特記事項	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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、所有権以外の占有権原による電柱があるが、これによる減価はないと判定した。また、定着物としてトタン塀等があるが、交換価値なしと判定した。

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	6,450	0.90	10,123.96	0.70	41,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 村山(県)9-1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 6,450\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/- = 6,450\text{円}/\text{㎡}$$

- ◇ 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：同一近隣地域内であり，格差なし。

イ 個別格差：形 状 0.90
隣接地のための上水道管が埋設 1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件2主である建物及び物件3附属建物符号1の取壊費用相当額等を考慮した。

② 物件2・3（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
2主である 建物	100,000	1,044.45	0.03	3,130,000
2附属建物 符号2	90,000	455.19	0.13	5,330,000
2計				8,460,000
3主である 建物	100,000	409.50	0.08	3,280,000
3附属建物 符号1	65,000	263.53	0.06	1,030,000
3計				4,310,000

ウ 現価率 物件2主である建物：

経過年数40年，経済的残存耐用年数3年，天井の破損等の観察減価及び中古建物の市場性-50%，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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

ウ 現価率 物件2 附属建物符号2 :

経過年数22年, 経済的残存耐用年数8年, 観察減価及び中古建物の市場性-50%, 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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.13 \end{aligned}$$

ウ 現価率 物件3 主である建物 :

経過年数25年, 経済的残存耐用年数5年, 屋根の破損等の観察減価及び中古建物の市場性-50%, 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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.08 \end{aligned}$$

ウ 現価率 物件3 附属建物符号1 :

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を考慮して, 現価率を0.06と査定した。

2 評価額の判定

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

難であり、各物件の延べ床面積（附属建物の床面積を含む）の延べ床面積合計に占める割合より敷地割合を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
1 (2敷地)	41,140,000	0.69	0.25	法定地上権	7,100,000
1 (3敷地)	41,140,000	0.31	0.25	法定地上権	3,190,000
1計					10,290,000

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エ)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	41,140,000	-10,290,000	/	0.70	0.60	12,960,000
2	8,460,000	+7,100,000	—	0.70	0.60	6,540,000
3	4,310,000	+3,190,000	—	0.70	0.60	3,150,000
一括価格(合計)						22,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特殊用途物件（工場）で、大量の木くずがあり、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（村山(県)9-1)

所 在：村山市金谷2番5

価 格：6,450円/㎡

位 置：JR奥羽本線「村山」駅の北方・道路距離約4.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：8,216㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東側9m市道

用途指定等：都市計画区域（非線引）内，工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模の工場が建ち並ぶ工業団地

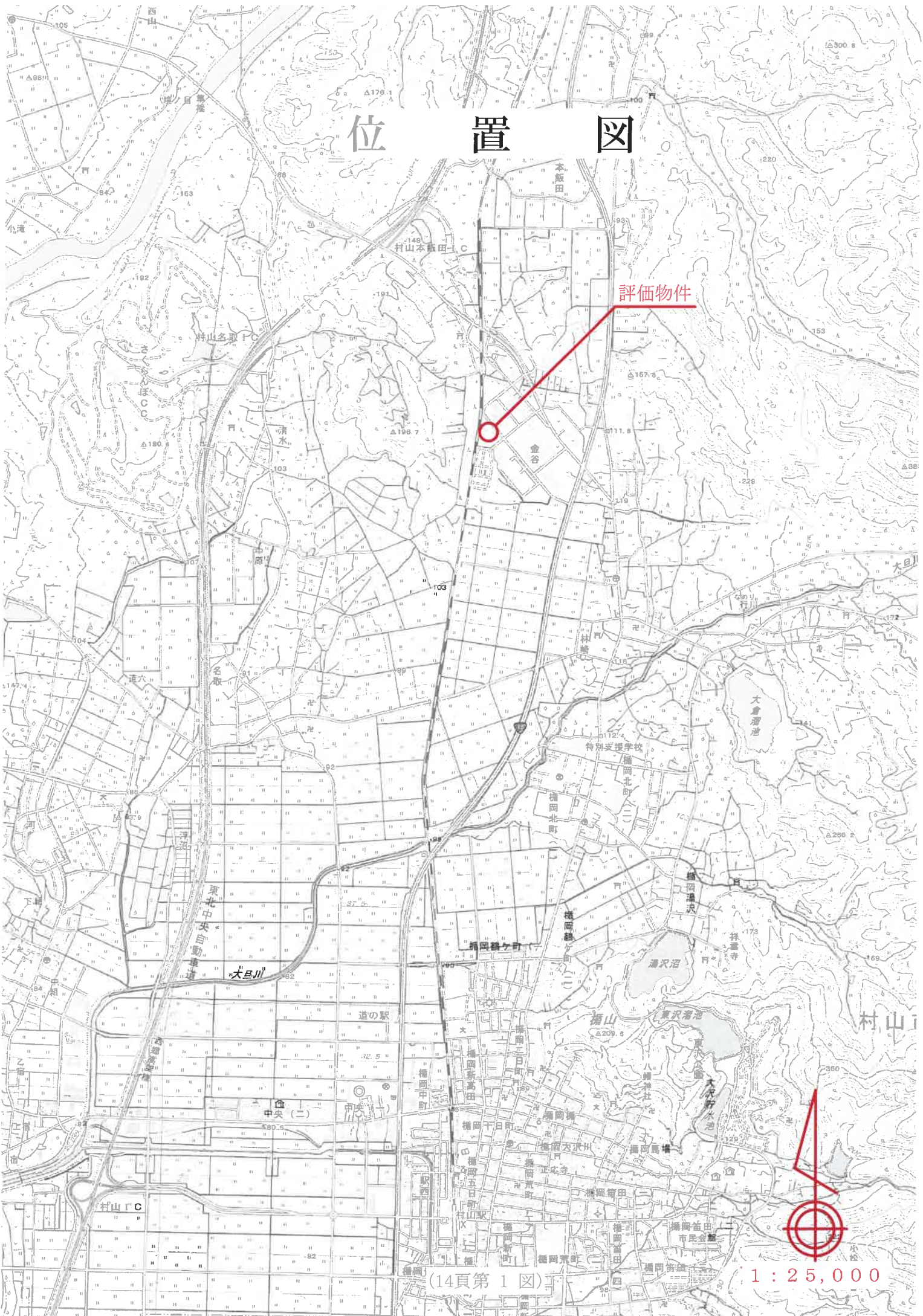
第7 附属資料

1 位置図	1葉
2 公図写し	2葉
3 地積測量図	1葉
4 建物図面写し・各階平面図	3葉
5 建物間取図	5葉
6 建物配置図	1葉
7 工場抵当法上の工場に当たる範囲	2葉

以 上

位置図

評価物件

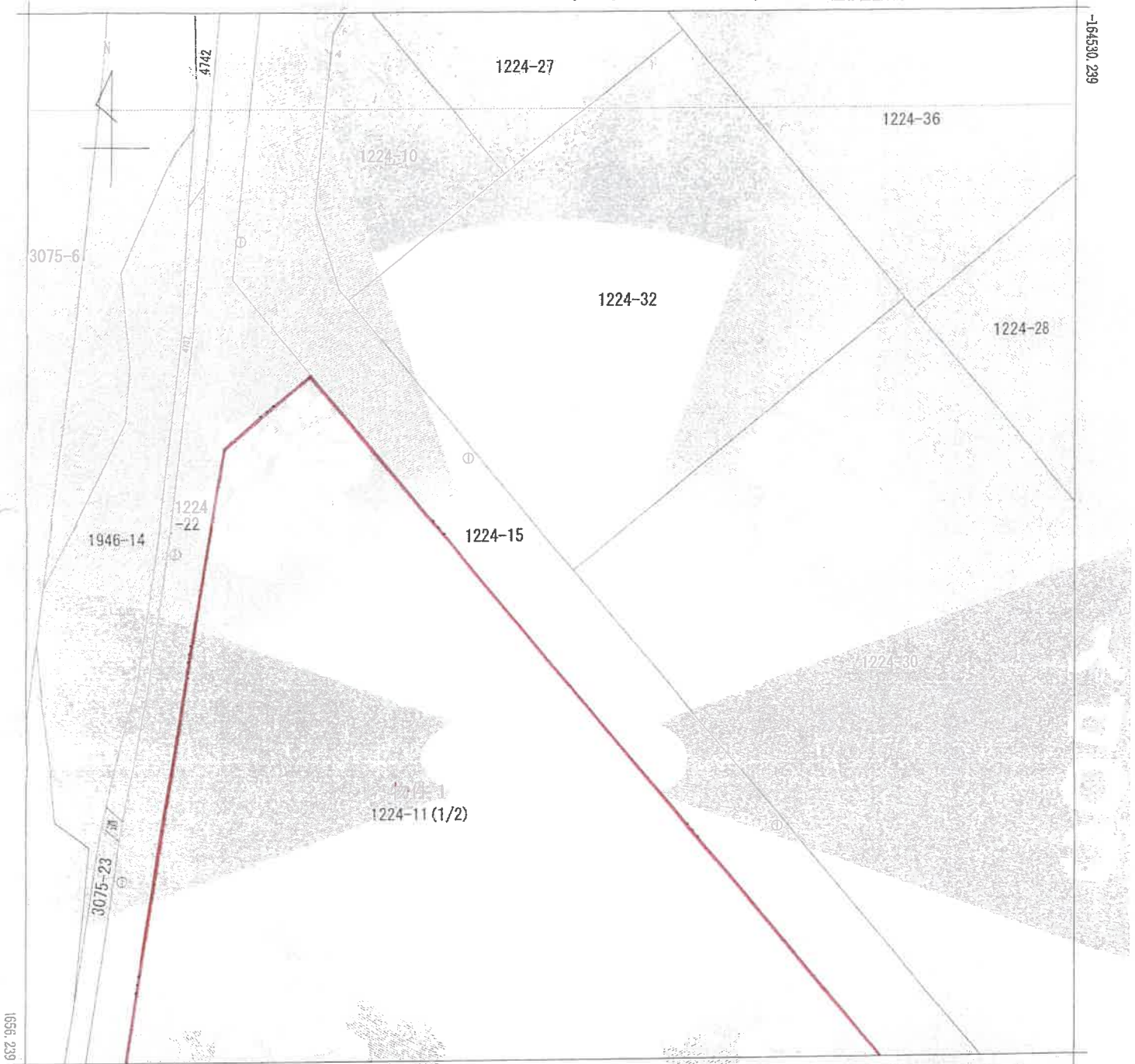


公 図 写

(座標値種別：図上測定)

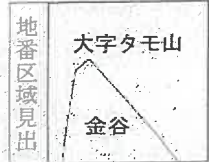
-38759.793

-164530.299



-38884.793 (座標値種別：図上測定)

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



請求部	所在	村山市金谷			地番	1224番11				
出縮	力尺	1/500	精度区	甲三	座標系	※	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成12年12月			備付年月日(原図)	平成14年10月21日			補事項		

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。

(山形地方務局村山出張所管轄)

令和6年7月24日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/2)

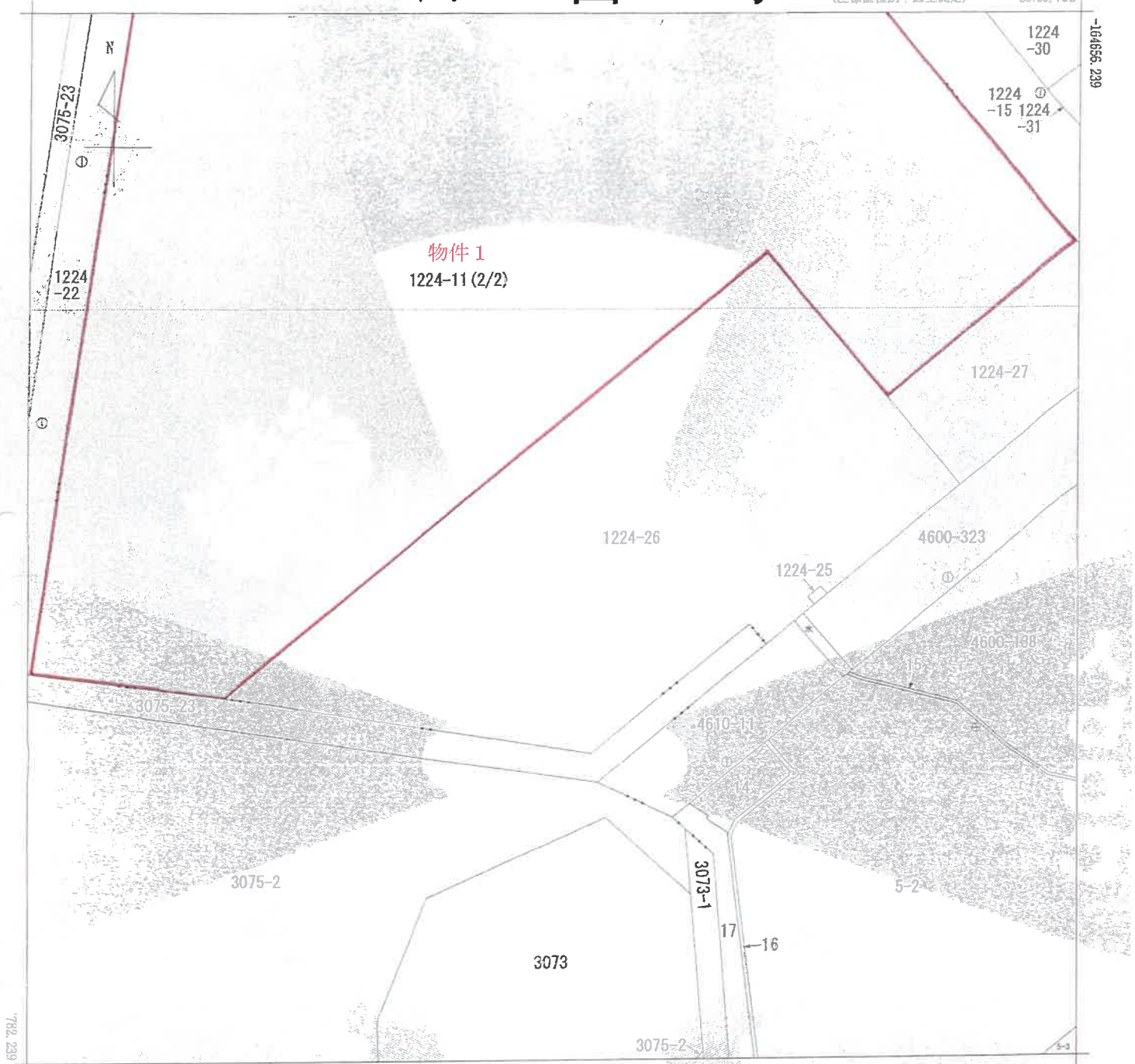
(15頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

公 図 写

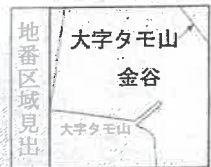
(座標値種別：図上測定)

-38759, 793



-38884, 793 (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(touhokutarheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	村山市金谷			地番	1224番11				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成12年12月			備付年月日 (原図)	平成14年10月21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。

(山形地方務局村山出張所発給)

令和6年7月24日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：9-1
(2/2)

(16頁第3図)

A3判→A4判に縮小

A3判→A4判に縮小

地積測量図

地番 (A)1224-11 (B)1224-27
 所在地 村山市金谷

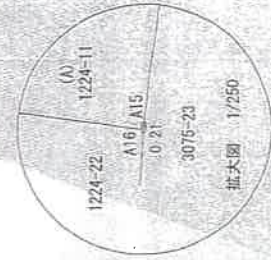
座標求積表

測量点	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
A1	-16481.018	-38653.631	1997897.712051	787582	64.239
A2	-164942.494	-38503.574	4240206.086750	29.313	29.313
A23	-164992.043	-38462.691	2822847.824672	22.920	83.735
A22	-165010.686	-38486.312	48953.316804	23.230	108.206
A20	-164993.315	-38499.644	1386834.176168	108.206	108.206
A19	-165046.708	-38564.149	1945522.752901	497.595	13.717
A16	-165043.764	-38587.191	-114140.910978	108.206	108.206
A15	-165043.750	-38587.397	-5904482.829383	497.595	13.717
A17	-164939.653	-38571.979	-2226503.567385	108.206	108.206
A18	-164890.673	-38564.191	-20247.927407	10123.9637035	10123.96
管面積					地積
管面積					地積

地番	(B)1224-27	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
A21	-166021.341	-38476.521	219700.934910	13.814	29.313	
A22	-166010.686	-38485.312	-1127542.670976	10.219	5.075	
A23	-164992.043	-38462.691	-413868.555160	25.715	25.715	
A3	-164999.926	-38456.187	497353.866471	398.2577400	398.25	
A4	-165004.976	-38456.085	823549.909275	398.25	398.25	
管面積					地積	
管面積					地積	

境界線の種類	面積
コンクリート杭	
プラスチック杭	
掘り込み	
鉄釘	

*図面図取点の座標地は、旧日本測地系



測地系	任意座標	測量年月日	令和元年5月10日
恒久的地物・引照点の名称及び種類	X座標	Y座標	標高
A22-10	-164042.697	-38576.122	13.814
A22-11	-164982.315	-38581.508	10.219
A22-12	-165013.500	-38556.035	5.075
A34-1	64974.121	-38467.085	25.715
A34-2	-164936.544	-38498.134	398.25
A34-3	-164891.963	-38534.883	398.25
T1	-165010.901	-38450.864	鉄釘
T2	-165028.555	-38472.283	鉄釘
T3	-165057.583	-38507.154	鉄釘
M1	-165057.547	-38517.461	マンホール中心
M2	-166029.593	-38483.405	マンホール中心
M3	-164999.783	-38447.058	マンホール中心
M4	-164981.765	-38462.155	マンホール中心
M5	-164944.028	-38483.302	マンホール中心
M6	-164906.310	-38524.404	マンホール中心

縮尺 1/1000

申請人

作成者

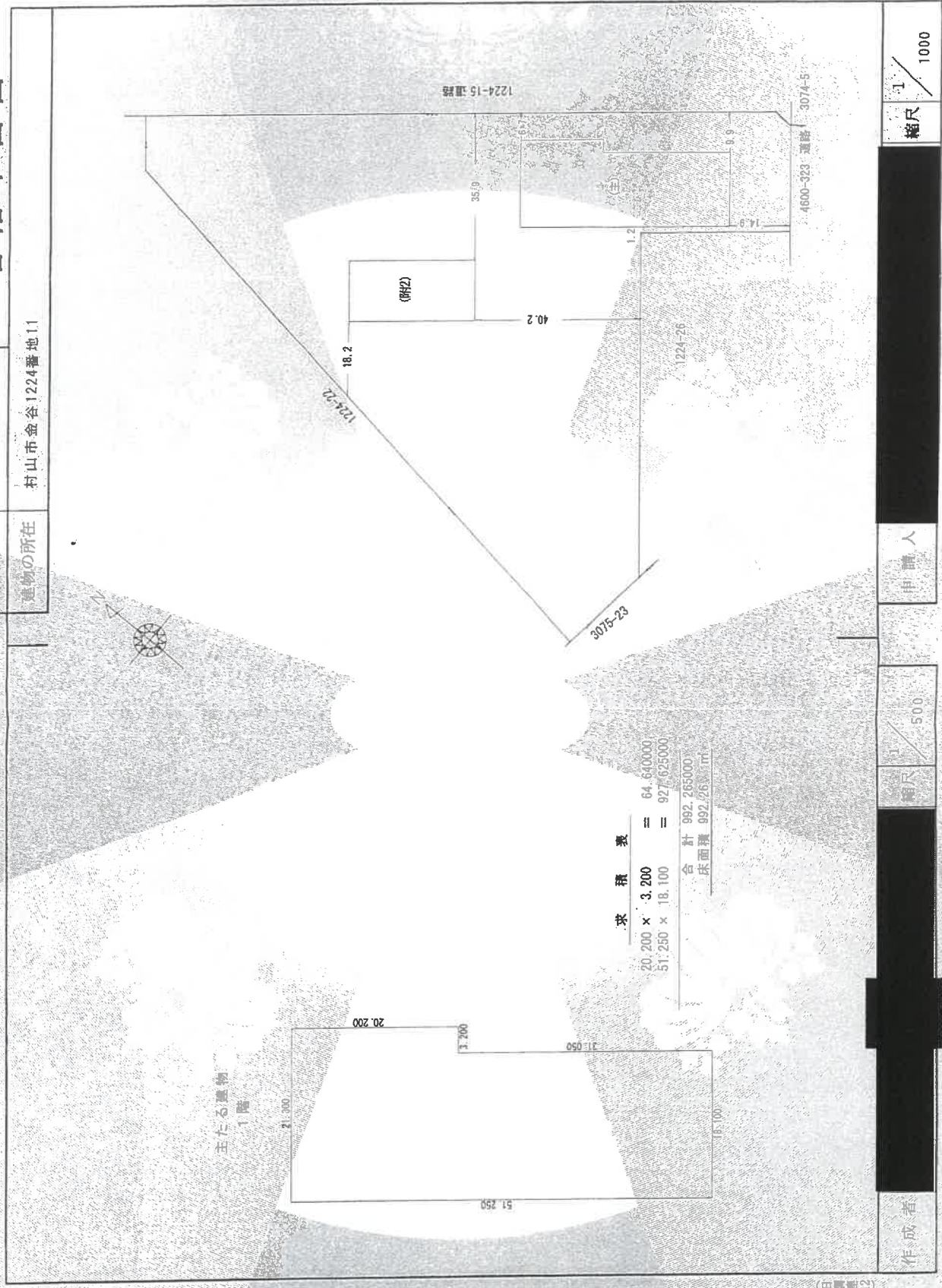
登記年月日：令和1年5月17日

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。
 (山形地方務局村山出張所管理)
 令和6年8月8日 東京法律事務所

A3判→A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 ①1224番11の1
建物の所在 村山市金谷1224番地11



登記年月日：平成27年12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。
(山形地方法務局村山出張所登録)

令和6年8月8日

東京法務局提出箇所

(18頁第5図)

(日本土地家屋調査士連合会用紙)

請求番号：5-2 (1/2)

建物図面
各階平面図

系図番号 ①1224番11の1

建物の所在 村山市金谷1224番地11

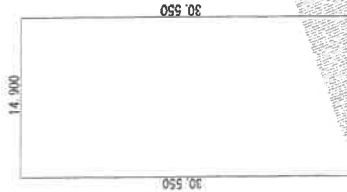
各階平面図

2階

求積表
30.550 × 14.900 = 455.195000
合計 455.195000
床面積 455.19 m²

求積表
13.150 × 7.300 = 95.995000
合計 95.995000
床面積 95.99 m²

附属物符号2



(白黒複写)

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年12月16日

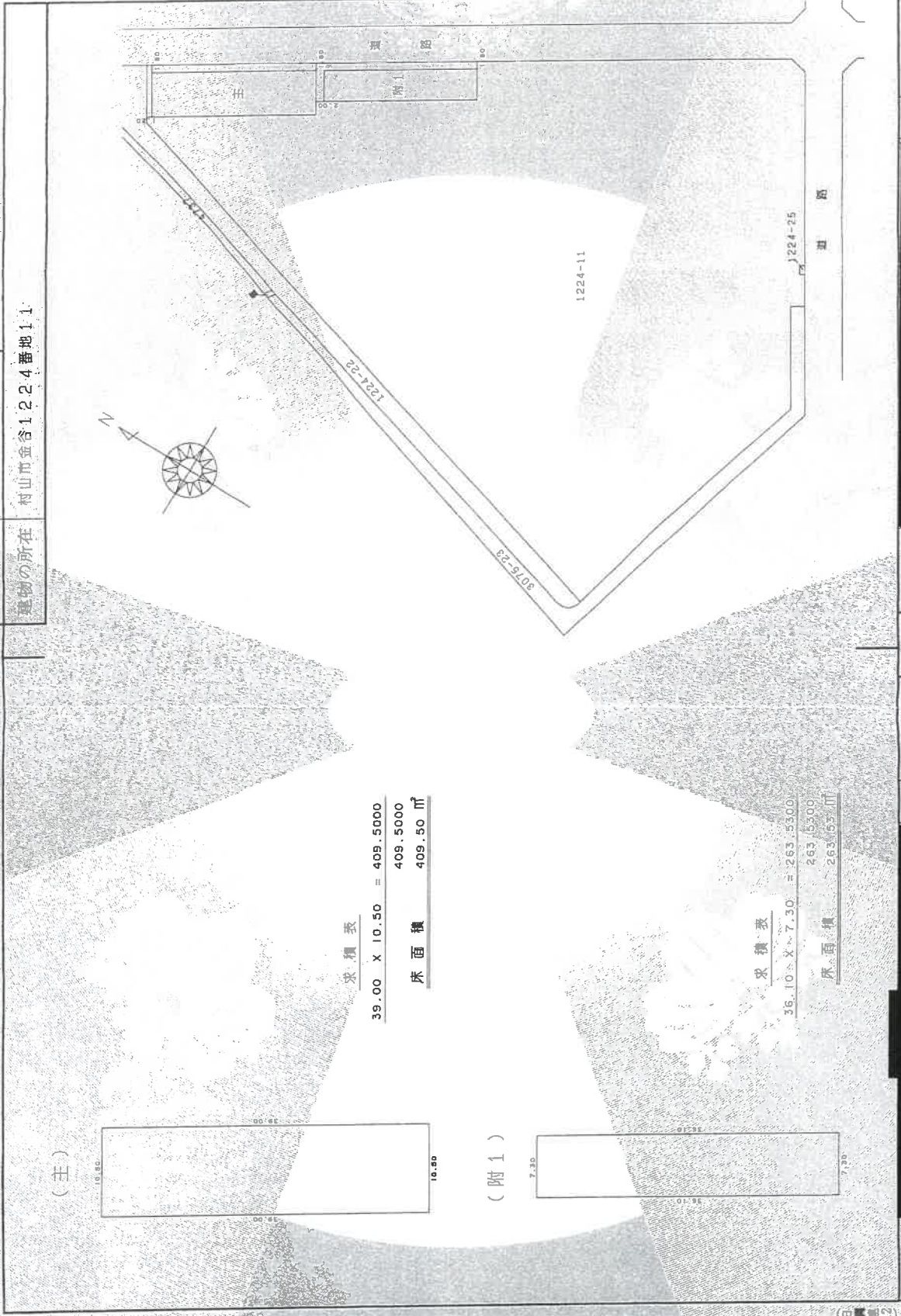
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(山形地方法務局村山出張所(管轄))
令和6年8月8日 東京法務局港出張所

A3判→A4判に縮小

建物各階平面図

家屋番号 1224番11の2
建物の所在 村山市金谷1224番地11

505239 各階平面図



求積表

39.00 X 10.50	=	409.5000
床面積		409.50 m ²

求積表

36.10 X 7.30	=	263.5300
床面積		263.53 m ²

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500 申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

平成18年11月27日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

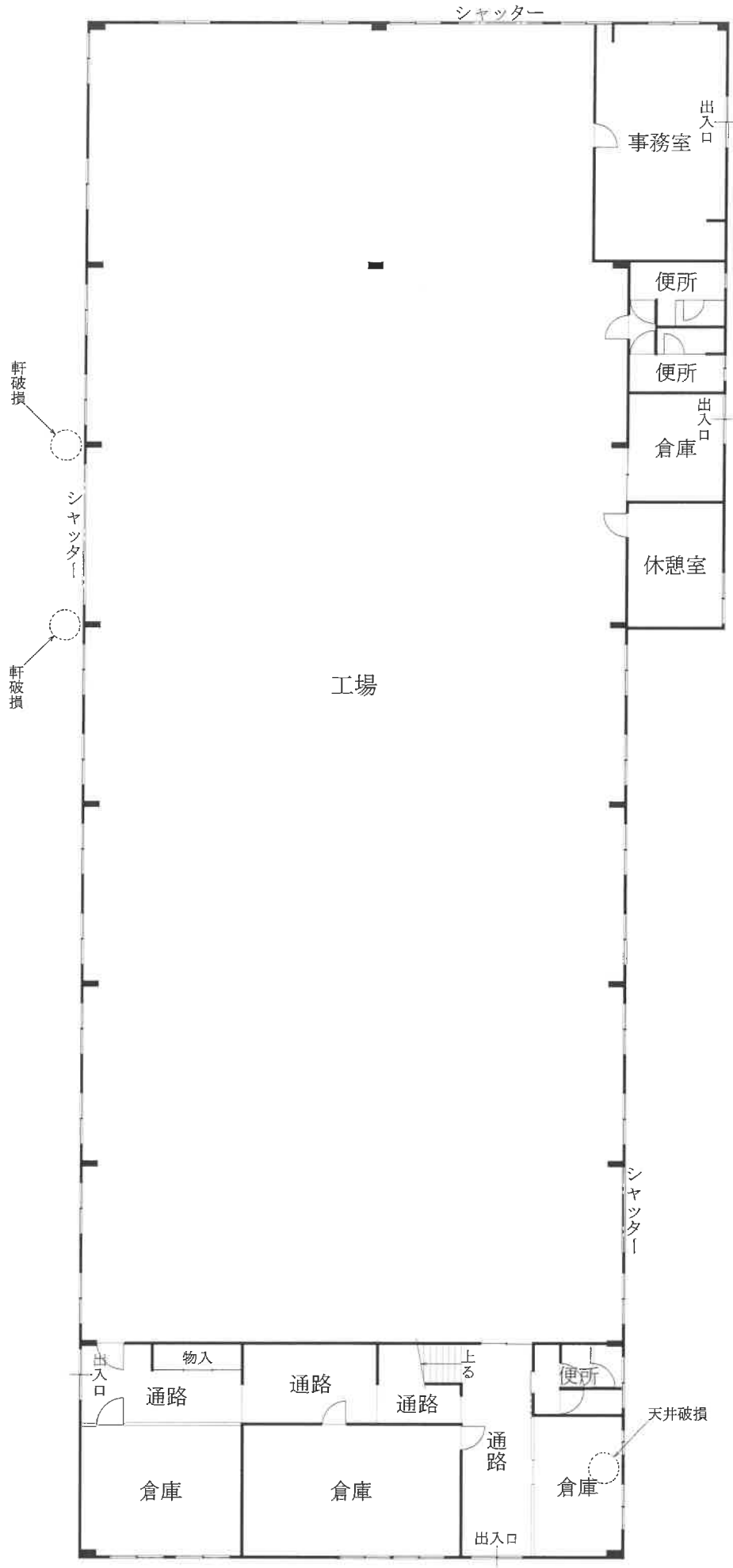
登記年月日：平成18年11月27日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(山形地方支庁村山出張所)
令和6年8月8日 東京法務局提出

建物間取図

S = 1 : 200

物件2主である建物
1階



建物間取図

S = 1 : 200

物件 2 主である建物
2 階



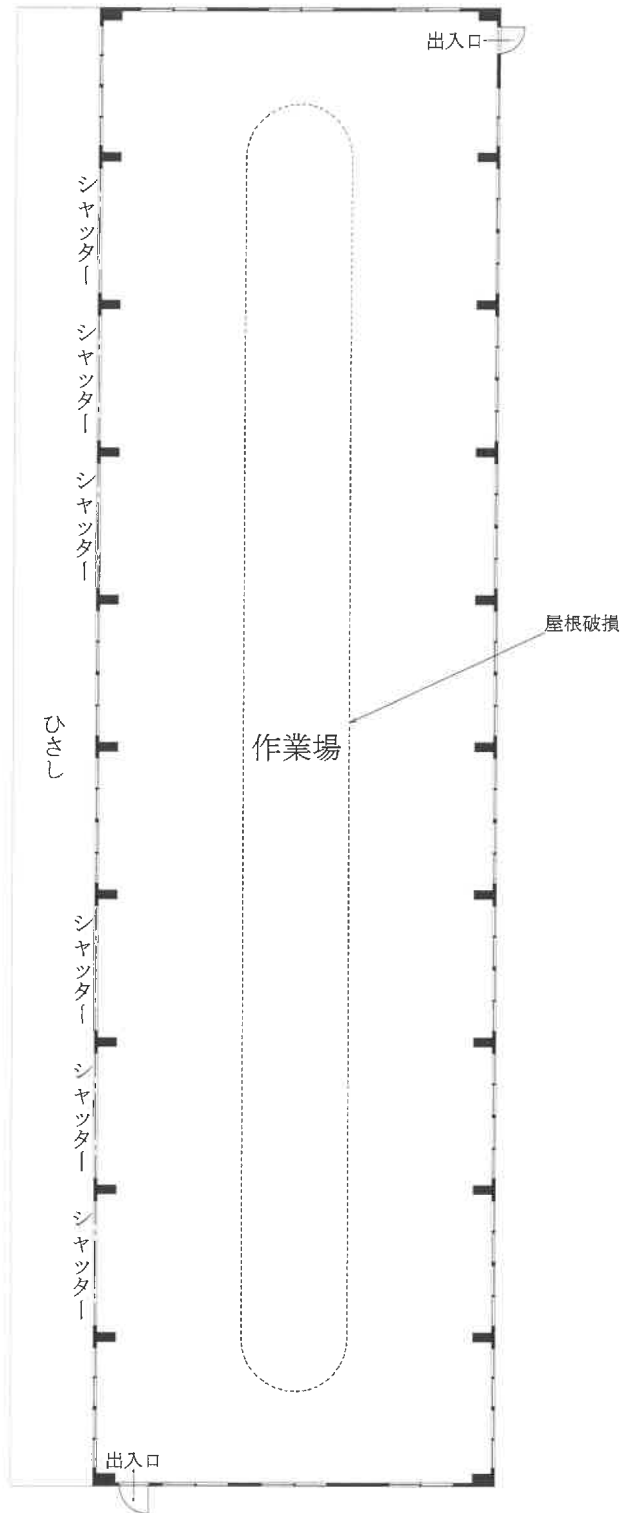
建 物 間 取 図 S = 1 : 2 0 0

物件 2 附属建物符号 2



建 物 間 取 図 S = 1 : 2 0 0

物件 3 主である建物

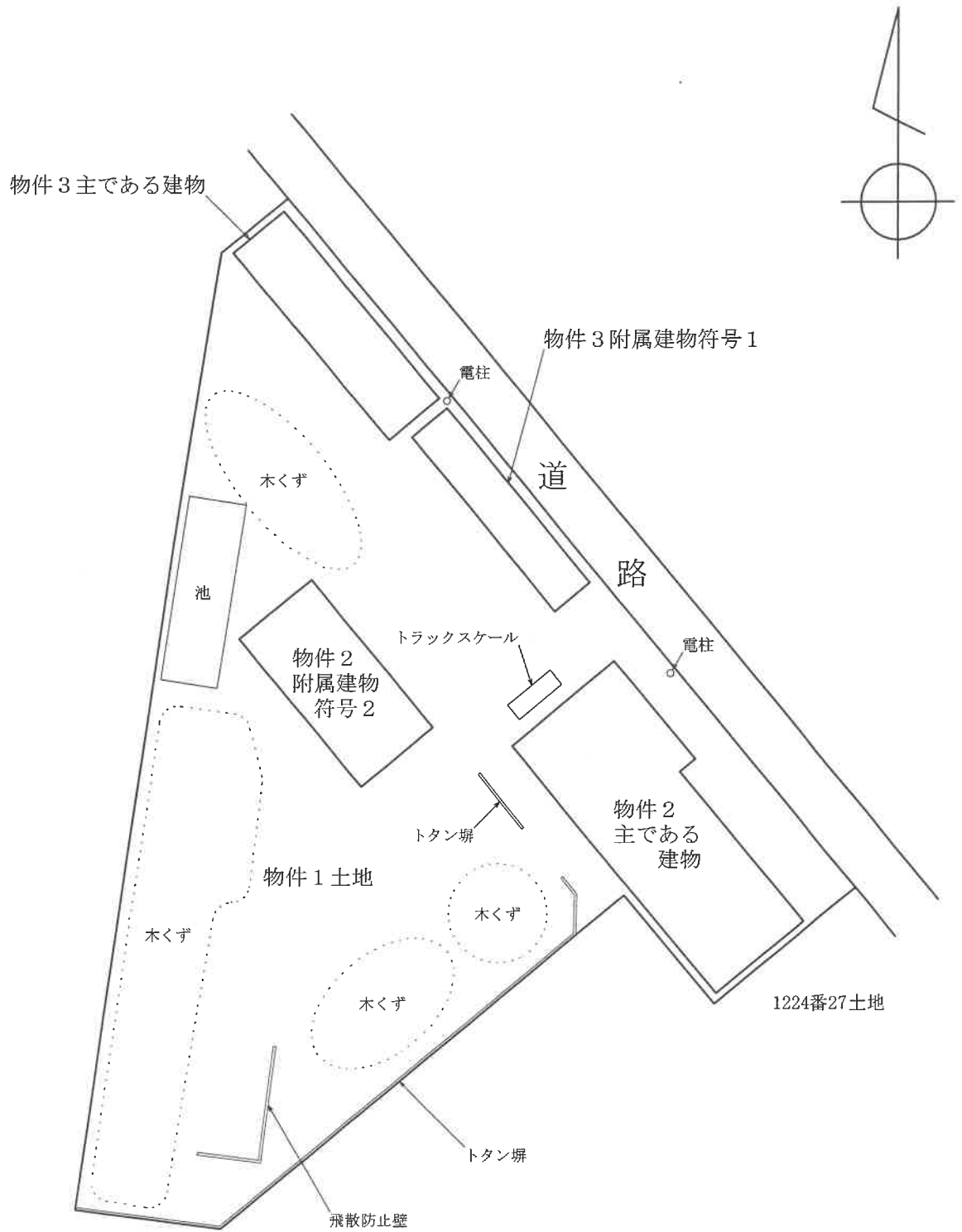


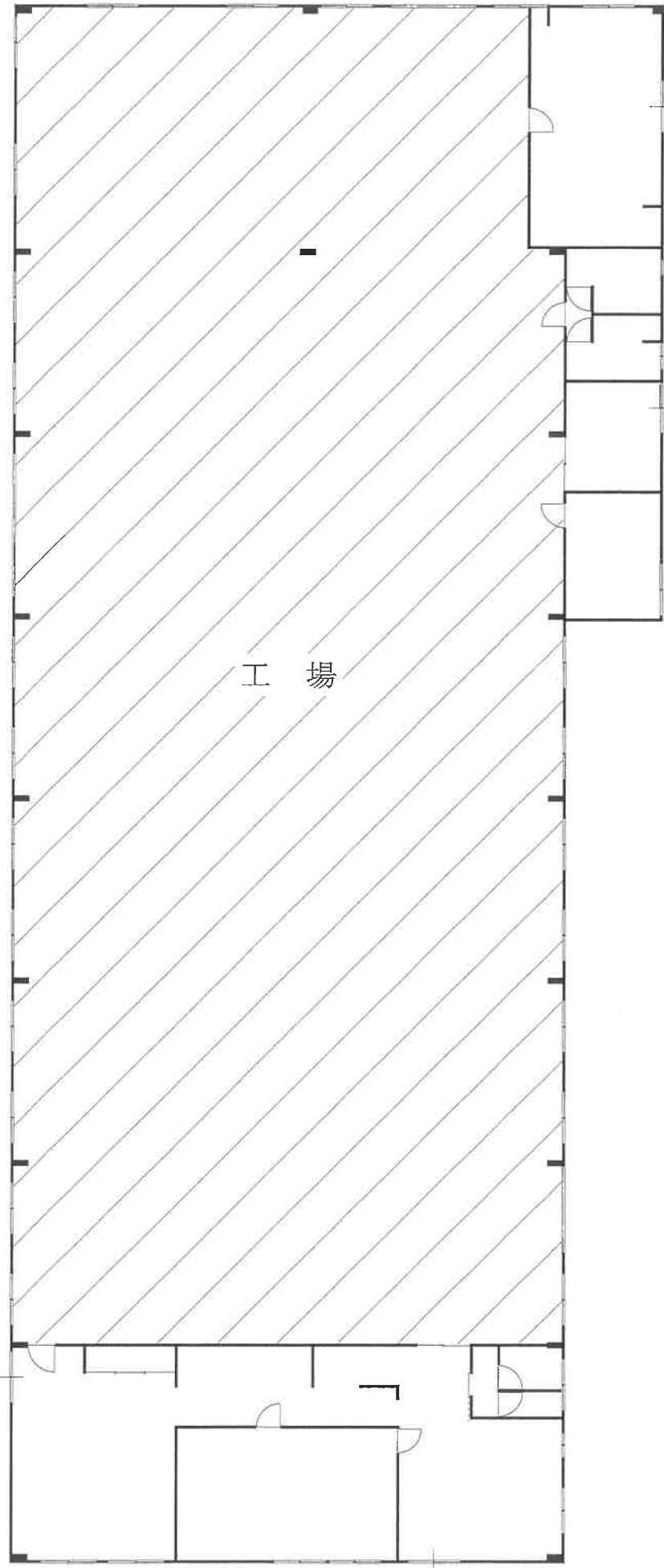
建 物 間 取 図 S = 1 : 2 0 0

物件 3 附属建物符号 1



建物配置図 S=1:1,000





工場抵当法
上の工場に
当たる範囲

S = 1 : 200

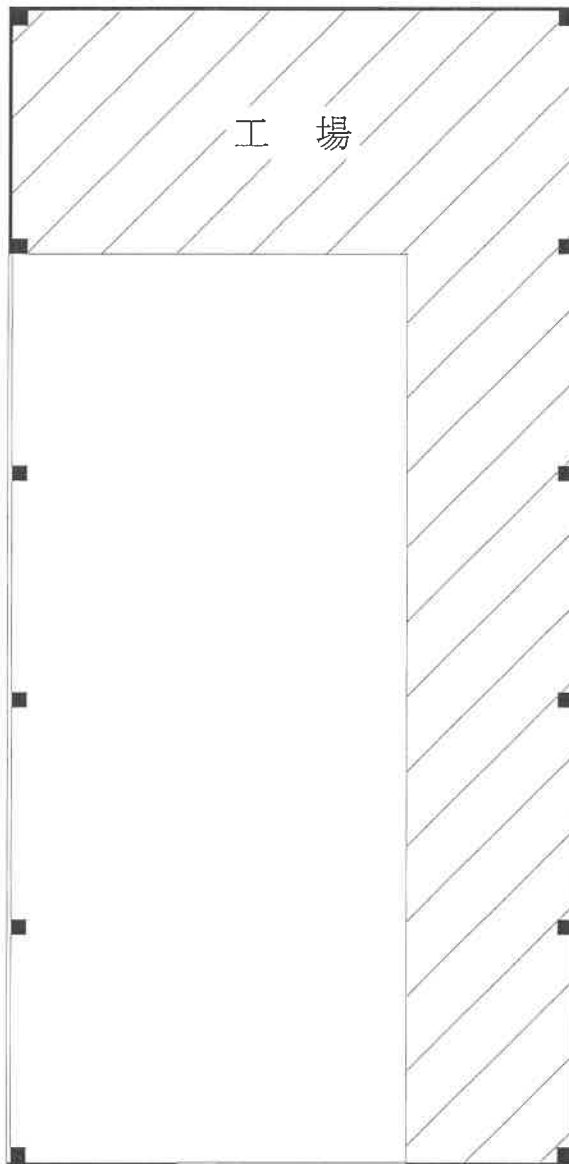
物件2主である建物
1階

工 場

工場抵当法上の工場に当たる範囲

S = 1 : 200

物件2 附属建物符号2



令和 6 年(ケ)第 48 号
令和 6 年 9 月 20 日 現地調査
令和 6 年 12 月 25 日 現地調査
令和 7 年 1 月 27 日 評価
(金鑑第 5, - 1 1 3 号 1)

山形地方裁判所 御中

補 正 書

評価人 不動産鑑定士

金 子 純 也 印

令和6年(ケ)第48号競売事件に係る後記目的物件について、令和6年10月27日付け金鑑第5,113号評価書をもって提出しましたが、次のとおり補正したので、ご報告いたします。

第1 評価額

一 括 価 格	
金22,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金12,960,000円
物件2(建物)	金6,540,000円
物件3(建物)	金3,150,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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・3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得ら

れないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	村山市金谷 1224番11 宅地 10,123.96㎡	同左 特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	村山市金谷1224番地11 1224番11の1 工場・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 992.26㎡ 2階 95.99㎡ 2 集積場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 455.19㎡	1階 992.26㎡ (登記) 2階 52.19㎡ (概測)

3	所 在	村山市金谷1224番地11	同左
	家屋番号	1224番11の2	
	種 類	作業場	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	409.50㎡	
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	倉庫	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	263.53㎡	
番号	特 記 事 項		
1	定着物として、トタン塀、飛散防止壁、トラックスケール、池がある。		
2	工場抵当法2条に該当する機械、器具がある。		
3	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）

上記第4，1は、既提出の評価書記載のとおり。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和60年3月27日 新築 昭和60年7月20日 増築 昭和62年8月3日 増築 昭和63年1月16日 増築 平成15年7月20日 一部取毀

	<p>経 過 年 数：40年 経済的残存耐用年数：3年</p>
仕 様	<p>構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング張り，亜鉛鉄板張り 内 壁：ボード張り，クロス貼り 天 井：ボード張り 床：コンクリート叩，Pタイル，CFシート貼り 設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり 下水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり プロパンガスは，建物への接続あり その他：特になし</p>
床面積(現況)	<p>床面積 1階 992.26㎡(登記) 2階 52.19㎡(概測) 延べ 1,044.45㎡</p>
現況用途等	<p>階 層：1・2階 現況用途：工場・倉庫 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり</p>
品 等	<p>総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通</p>
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	<p>減築等により，2階床面積が登記より約43.80㎡小さい。(減築時期：平成13年頃(村山市家屋図面より)，減築部分：2階北西側)</p> <p>1階南東側の倉庫の天井が破損している。</p> <p>南西側の屋根の軒の一部が破損している。</p> <p>工場抵当法2条に該当する機械，器具がある。</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。

区 分	附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成14年11月30日 新築 経過年数：22年 経済的残存耐用年数：8年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：亜鉛鉄板張り，塩ビ波板張り 内 壁：亜鉛鉄板，塩ビ波板 天 井：亜鉛メッキ鋼板 床 ：コンクリート叩 設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続なし 下水道は，土地への引込みあり，建物へ接続なし プロパンガスは，建物への接続なし その他：特になし
床面積（現況）	床面積 455.19㎡（登記）
現況用途等	現況用途：集積場 間取り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	総 合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。

特記事項	<p>工場抵当法2条に該当する機械，器具がある。</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>
------	---

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

上記第4，3は，既提出の評価書記載のとおり。

4 工場抵当法2条に該当する機械，器具

番号	名称	製造元又は 販・売 元	型式	製造 番号	製造 年月	数量	備付場所
①	チップふるい機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2主である 建物工場
②	MAGNETIC SEPARATOR	KANETEC CO.,LTD.	SPM-60F	110504	不詳	1	物件2主である 建物工場
③	コンベヤ	光洋機械産業株式 会社	KMVS50-9	SB9827	2007年 4月	1	物件2主である 建物工場
④	コンベヤ	光洋機械産業株式 会社	KMVS35-9	SB9829	2007年 4月	1	物件2主である 建物工場
⑤	コンベヤ	光洋機械産業株式 会社	KMVS35-7	SB9830	2007年 4月	1	物件2主である 建物工場
⑥	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2主である 建物工場
⑦	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2主である 建物工場
⑧	フォークリフト	株式会社豊田自動 織機製作所	5FD28	5FD30-15 684	不詳	1	物件2主である 建物工場

⑨	チップ切削機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑩	チップふるい機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑪	コンプレッサー	株式会社富士コン プレッサー製作所	0F-22	12C015	不詳	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑫	刃研ぎ機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑬	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑭	コンベヤ	光洋機械産業株式 会社	KMTS35-5	TA9382	2006年 10月	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑮	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑯	コンベヤ	光洋機械産業株式 会社	KMT-35-7.2M	AD-U409	1983年 11月	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑰	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑱	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物 符号2 工場
⑲	コンベヤ	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件2 附属建物 符号2 工場

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、所有権以外の占有権原による電柱があるが、これによる減価はないと判定した。また、定着物としてトタン塀等があるが、交換価値なしと判定した。

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	6,450	0.90	10,123.96	0.70	41,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 村山(県)9-1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$6,450\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/- = 6,450\text{円}/\text{㎡}$$

- ◇ 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：同一近隣地域内であり，格差なし。

イ 個別格差：形 状 0.90

隣接地のための上水道管が埋設 1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件2主である建物及び物件3附属建物符号1の取壊費用相当額等を考慮した。

② 物件2・3（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
2主である 建物	100,000	1,044.45	0.03	3,130,000
2附属建物 符号2	90,000	455.19	0.13	5,330,000
機械，器具	—	—	—	0
2計				8,460,000

3主である建物	100,000	409.50	0.08	3,280,000
3附属建物 符号1	65,000	263.53	0.06	1,030,000
3計				4,310,000

ウ 現価率 物件2主である建物：

経過年数40年，経済的残存耐用年数3年，天井の破損等の観察減価及び中古建物の市場性－50%，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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

ウ 現価率 物件2附属建物符号2：

経過年数22年，経済的残存耐用年数8年，観察減価及び中古建物の市場性－50%，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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.13 \end{aligned}$$

ウ 現価率 物件3主である建物：

経過年数25年，経済的残存耐用年数5年，屋根の破損等の観察減価及び中古建物の市場性－50%，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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.08 \end{aligned}$$

ウ 現価率 物件3 附属建物符号1 :

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を考慮して, 現価率を0.06と査定した。

工場抵当法2条に該当する機械, 器具 :

工場抵当法2条に該当する機械, 器具の価格は, 現在の機械, 器具との機能の相違, 当地方での廃棄物処理関係の機械の需要, 各種業種での有用性, 機械の作動・故障の状態が判明しないこと, 不要の場合には処分費用が発生すること等総合的に考量して, 19台合計額を¥0円と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に, 土地については土地利用権等価格を控除し, 建物については土地利用権等価格を加算し, さらに競売市場修正等を施して, 下記のとおり評価額を求めた。なお, 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り, 各物件の延べ床面積(附属建物の床面積を含む)の延べ床面積合計に占める割合より敷地割合を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	敷地 割合 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア		ウ		ア×イ×ウ=エ
1 (2敷地)	41,140,000	0.69	0.25	法定地上権	7,100,000
1 (3敷地)	41,140,000	0.31	0.25	法定地上権	3,190,000
1計					10,290,000

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エ) 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	41,140,000	-10,290,000		0.70	0.60	12,960,000
2	8,460,000	+7,100,000	—	0.70	0.60	6,540,000
3	4,310,000	+3,190,000	—	0.70	0.60	3,150,000
一括価格(合計)						22,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特殊用途物件（工場）で、大量の木くずがあり、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（村山(県)9-1）

所 在：村山市金谷2番5

価 格：6,450円/㎡

位 置：JR奥羽本線「村山」駅の北方・道路距離約4.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：8,216㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東側9m市道

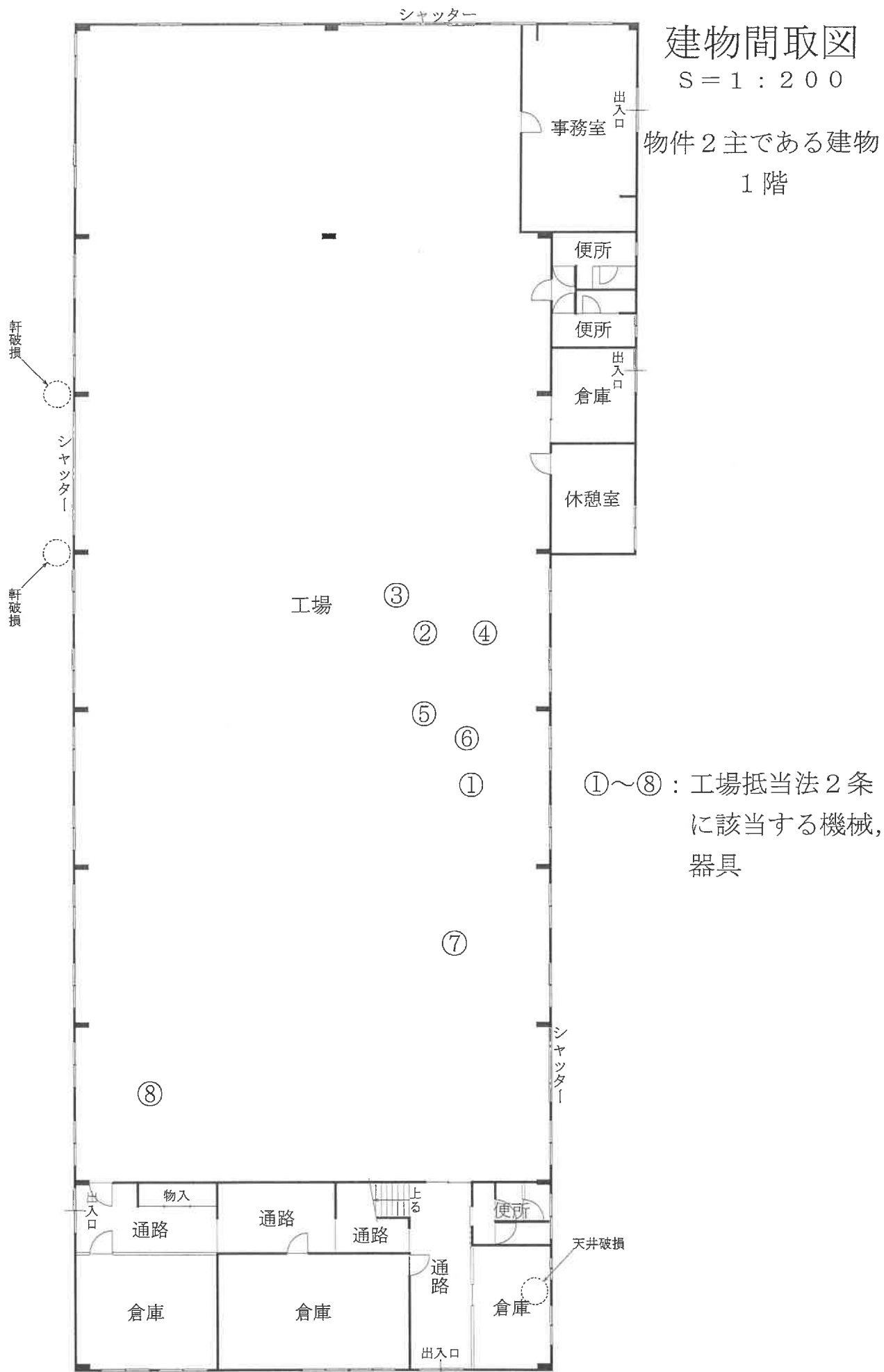
用途指定等：都市計画区域（非線引）内、工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模の工場が建ち並ぶ工業団地

第7 附属資料

- | | | |
|---|-----------------|----|
| 1 | 建物間取図 | 2葉 |
| 2 | 工場抵当法上の工場に当たる範囲 | 1葉 |

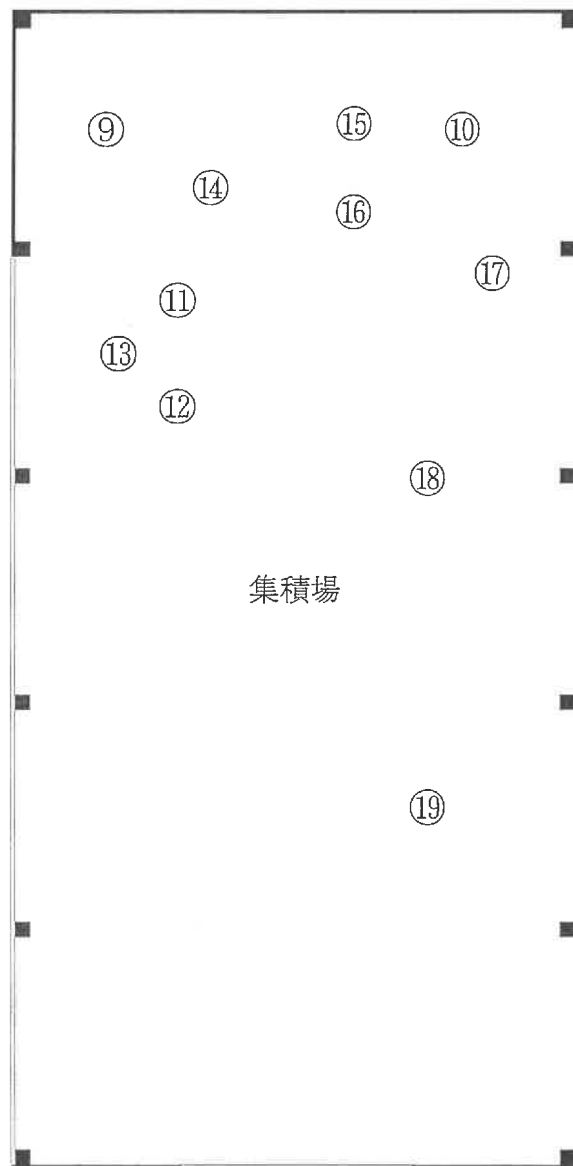
以上



(13頁第 1 図)

建 物 間 取 図 S = 1 : 2 0 0

物件 2 附属建物符号 2



⑨～⑲：工場抵当法 2 条に該当する機械，器具

工場抵当法上の工場に当たる範囲

S = 1 : 200

物件 2 附属建物符号 2

