

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 7 月 1 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 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 31 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 8 月 21 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 7 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 米沢市赤芝町字堰上
 地 番 373 番 3
 地 目 宅地
 地 積 634.94 平方メートル

- 2 所 在 米沢市赤芝町字堰上
 地 番 373 番 6
 地 目 宅地
 地 積 500.55 平方メートル

- 3 所 在 米沢市赤芝町字堰上
 地 番 373 番 13
 地 目 宅地
 地 積 37.01 平方メートル

- 4 所 在 米沢市赤芝町字堰上 373 番地 3、373 番地 6
 家屋 番号 373 番 3 の 1
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 560.62 平方メートル
 2 階 415.18 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 560.62 平方メートル
 2 階 約 498.67 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 消火ポンプ室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 22 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 1～3】

道路と接している北西側を除き隣地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 米沢市赤芝町字堰上
 地 番 373番3
 地 目 宅地
 地 積 634.94平方メートル
 所有者 A

2 所 在 米沢市赤芝町字堰上
 地 番 373番6
 地 目 宅地
 地 積 500.55平方メートル
 所有者 A

3 所 在 米沢市赤芝町字堰上
 地 番 373番13
 地 目 宅地
 地 積 37.01平方メートル
 所有者 A

4 所 在 米沢市赤芝町字堰上 373番地3、373番地6
 家屋 番号 373番3の1
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階560.62平方メートル
 2階415.18平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 5 6 0 . 6 2 平方メートル
 2階 約 4 9 8 . 6 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 消火ポンプ室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 平方メートル

所有者 株式会社シー・エム・アール・サービス



令和6年(ケ)第45号
令和6年8月 1日受理
令和6年9月19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 米沢市赤芝町字堰上

地 番 3 7 3 番 3

地 目 宅地

地 積 6 3 4 . 9 4 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 米沢市赤芝町字堰上

地 番 3 7 3 番 6

地 目 宅地

地 積 5 0 0 . 5 5 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 米沢市赤芝町字堰上

地 番 3 7 3 番 1 3

地 目 宅地

地 積 3 7 . 0 1 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 米沢市赤芝町字堰上 3 7 3 番地 3、3 7 3 番地 6

家屋 番号 3 7 3 番 3 の 1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 6 0 . 6 2 平方メートル
2 階 4 1 5 . 1 8 平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

所有者 株式会社シー・エム・アール・サービス

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県米沢市赤芝町373番地の9		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
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：2階 498.67㎡（概測）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：消火ポンプ室 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約1㎡（概測）		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所として使用している ☐ 「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

占有者及び占有権原 (物件1～3 土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(Aの妻) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 3 年 1 月 2 5 日 (物件4の建物新築日)	
最初の	契約日	平成 3 年 2 月 日ころ	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 2 3, 0 0 0 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
1. Bの陳述によると、土地所有者のAと建物所有者の債務者(法人)との間で、平成3年2月頃に賃貸借契約を提携し、以後令和5年2月まで毎月23,000円の地代を債務者がAに支払い続けていたとのことであるが、契約書は作成しておらず、契約日や契約期間、支払方法等の内容はBが把握していない。当事者のAから聴取が得られず、契約の詳細は不明である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載の

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4の建物の1階及び2階の工場部分
 7枚目及び8枚目の「工場抵当法上の工場に当たる範囲」
- 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
 21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22～23枚目の「機械、器具の配置図」のとおり

■ 1 物件1及び2の土地について、北西側で幅員約11mの舗装県道に接面している。この道路は、都市計画区域外のため、建築基準法上第三章の「道路」には該当しない。

- 2 物件1乃至3の土地について、物件4の建物の敷地になっている。接道している北西側を除いて、北東側、南東側及び南西側の境界線はブロック塀や土留め等がなく、不明瞭である。なお、隣地所有者と境界線で争いはない。
- 3 物件1の土地の北西側の角に近い場所に、定着物として電柱が1本ある。また、同じ北西側の角にキュービクルが1基設置されているが、これは物件4の建物の従物である。
- 4 物件4の建物について、増築により2階床面積が登記面積より約83.49㎡大きくなっている。増築時期は不明であるが、増築部分は2階南側物置である。
- 5 物件4の建物について、屋根に従物として太陽光発電システムが設置されている。
- 6 物件4の建物の中に、工場抵当法2条に該当する機械及び器具が置かれている。
- 7 物件4の建物内には、事務什器や工具等の残置物が数多くある。Bによると、債務者以外の第三者の残置物はないとのこと。
- 8 物件4の建物の附属建物(未登記)が、物件2の土地上、物件4の建物の壁に沿って建てられている。これは、消火用のポンプの制御盤を収納したポンプ室である。
- 9 物件4の建物について、第三者に貸している部分はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

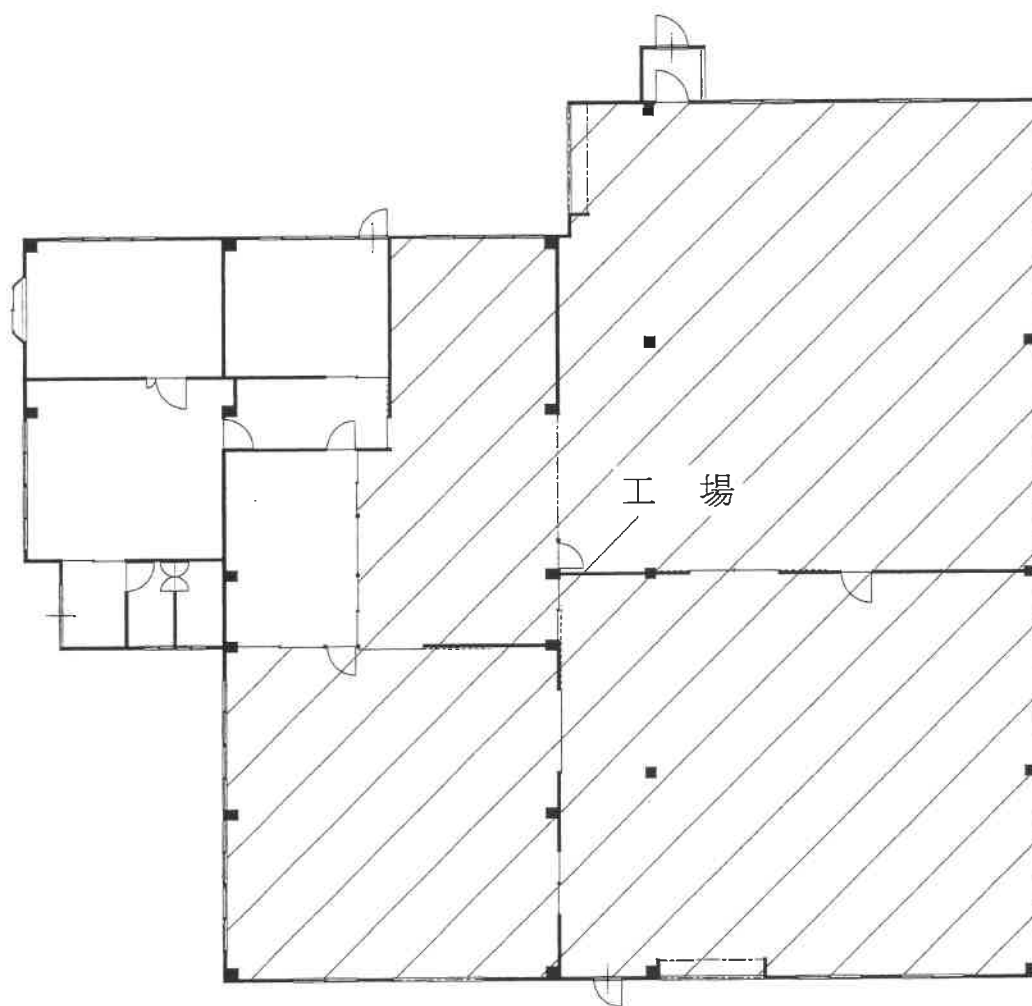
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの妻)	1 現在Aが施設に入所しており、今日の調査に立ち会えないので、私が代わりに立ち会います。 2 物件1から3の土地について、Aの所有になっていますが、物件4の建物が債務者である法人の所有であり、平成3年1月に建物を新築してから、敷地として借りています。土地賃貸借契約書は作成していなかったと思います。賃貸借契約の内容については、Aならわかりますが、私は把握していません。ただ、月23,000円の地代を債務者である法人からA個人に毎月支払っていたようです。 3 物件1から3の土地については、債務者である法人以外には貸していません。また、物件4の建物については、第三者に貸している部分はありません。 4 物件1から3の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 5 物件4の建物の中にある機械で、リース期間が残っているものはありません。また、建物内にかなりの残置物がありますが、第三者の物は置いていません。 6 物件4の建物の屋根に設置してある太陽光発電システムについては、クレジットを利用していました。令和5年2月までは支払っていましたが、その後は支払っていませんので、クレジットの残高はまだかなり残っています。所有権が留保されているかどうかは、私ではわかりません。
執行官の意見	
■ 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 3 物件4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、所有者が占有するものと認定した。 4 物件1乃至3の土地に係る賃貸借契約については、契約書の提示もなく、また貸主である土地所有者のAが不在で陳述が得られないことから、契約の詳細な内容については不明であるが、33年以上にわたり月23,000円支払ってきたとのBの陳述もあり、賃貸借契約の締結はあったと推測できる。 5 物件4の建物の屋根に設置された太陽光発電システムについては、クレジット契約を2本交わしており、残高も残っている。Bの陳述によると、令和5年3月以降はクレジットの支払いはしていないとのことであるが、クレジットの約款や工事請負契約書を見ると、所有権は、商品及び工事代金がクレジット会社から販売兼工事請負業者に支払われた時点で、債務者に移転している。また、債務者の固定資産台帳にも、太陽光発電システムが自社の固定資産として載せられていることから、所有権は販売兼工事請負業者に留保されておらず、債務者にあると思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

工場抵当法上の工場に当たる範囲

物件 4

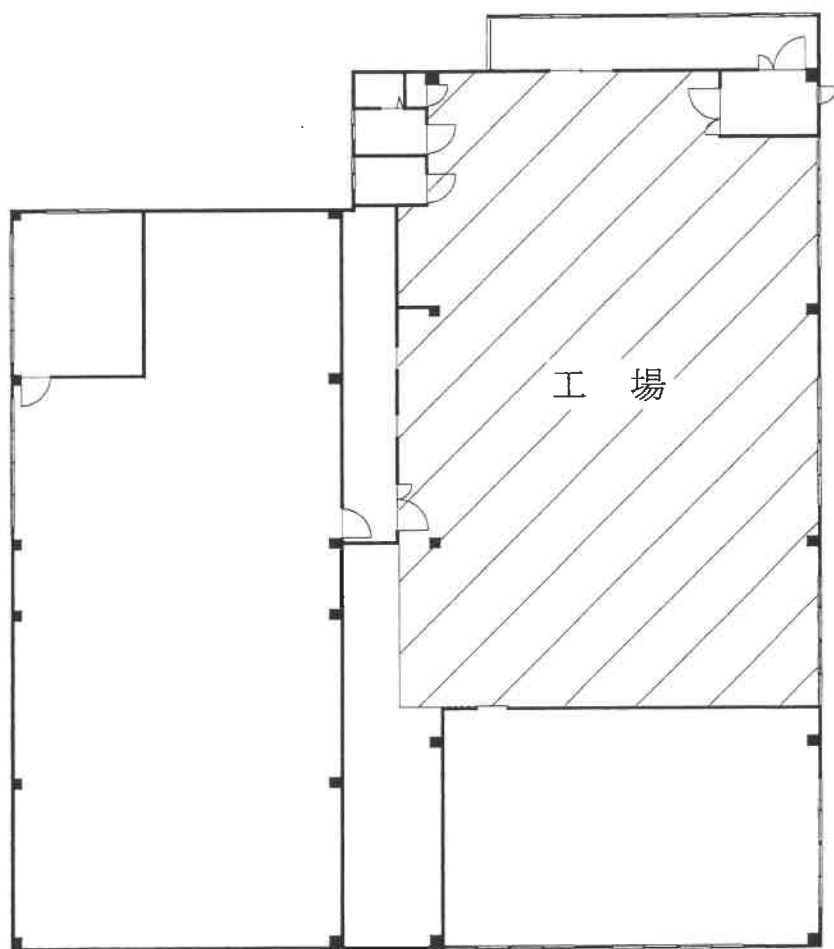
1 階



工場抵当法上の工場に当たる範囲

物件 4

2 階



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5日 (月) 10:45-11:00	物件所在地	現地調査、建物外観、接道状況、占有状況確認 未登記建物確認、境界確認、評価人同行せず
6年8月8日 (月) : - :	執行官室	山形地方法務局米沢支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (8月16日受理)
6年8月14日 (水) : - :	執行官室	Aに通知を出す
6年8月27日 (火) 13:30-15:00	物件所在地	現況調査、建物立入調査、占有確認、工場抵当法に基づく機械・器具調査、評価人同行、Aが不在で妻のBが立ち会いする。太陽光発電システム聞取り
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

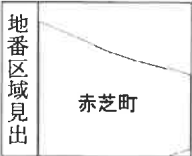
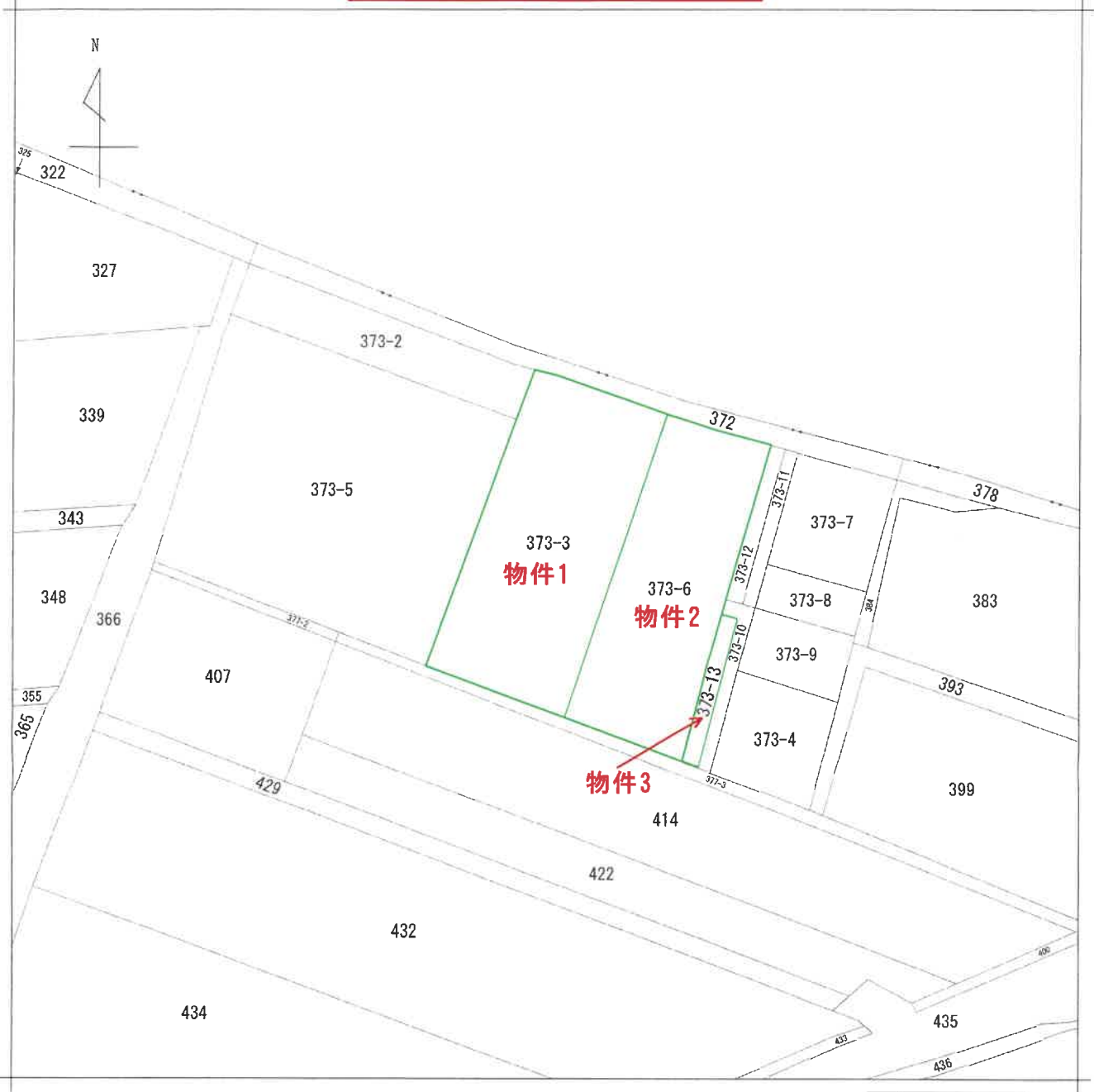
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



請 求 部 分	所 在	米沢市赤芝町字堰上				地 番	373番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和53年3月14日				備 付 年 月 日 (原図)		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8月13日
山形地方税務局米沢支局
登記官
請求番号：9-1
(1/1)

（ 10 枚目）
A 3 判→A 4 判に縮小
公用

登記年月日：昭和54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8月13日

山形地方広務局米沢支局

登記官

(11 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：9-2

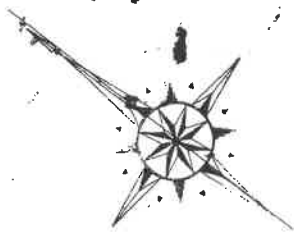
002265

地番 373-3 後・新 373-3, 373-6 ~ 373-10

地積測量図 (1/2)

土地の所在 米沢市赤芝町字堀上

水路



373-2

A
373-3

373-5

377-3

境界線の種類	
④	石
⑤	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑨	刻ミ()

作製者

昭和54年10月/日作製

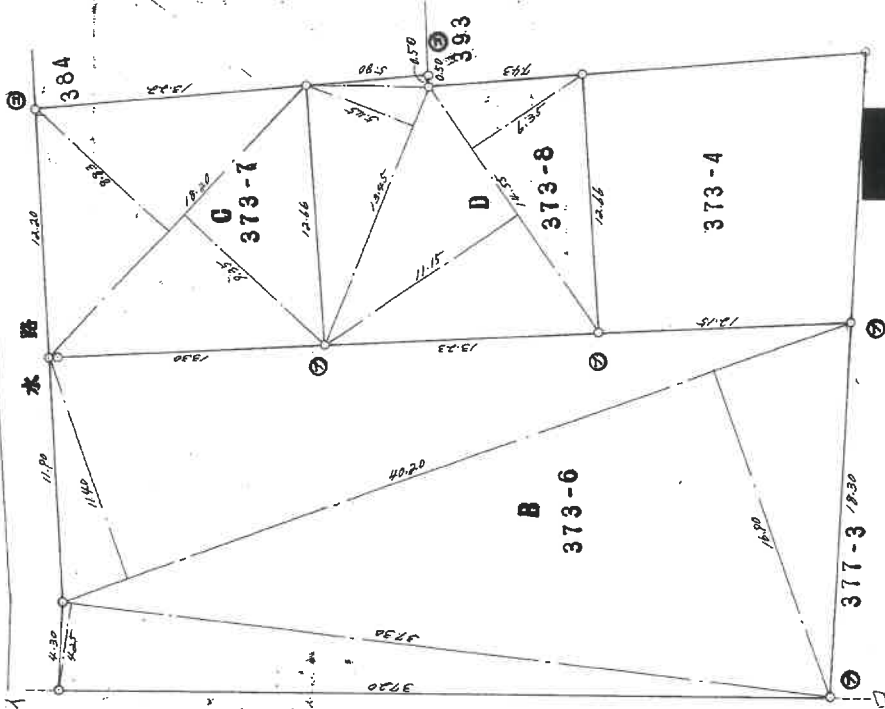
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

昭和54年11月/日登記

縮尺 1/250

(基準地)



登記年月日：昭和54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8月13日

山形地方支務局米沢支局

登記官

(12 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：9-2

002266

1枚目と同様

後新

地 積 測 量 図

373-6-7-8

地 番

土地の所在 米沢市赤芝町字堰上

平成元.3.16. 373-6.373-7a に分筆

平成元.4.26. 373-6.373-7b. 373-7c に分筆

B 373-6 地積計算書

40.20 × 11.40 = 458.2800
40.20 × 16.90 = 679.3800
37.30 × 4.25 = 158.5250
T 1296.1850
M 648.0925
(1967.04) /

C 373-7 地積計算書

18.20 × 8.83 = 160.7060
18.20 × 9.35 = 170.1700
T 330.8760
M 165.4380
(50.404)

平成元.3.16. 373-8.373-9 に分筆

D 373-8 地積計算書

13.45 × 5.45 = 73.3025
5.80 × 0.50 = 2.9000
14.55 × 1.15 = 16.2325
14.55 × 6.35 = 92.3925
T 330.8275
M 165.41375
(50.03)

作製者

昭和54年10月 / 日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/

(日測連9)

(定規測)

登記年月日：平成14年4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6年8月13日 山形地方支務局米沢支局

登記官

002269

前373-6・後・新

地番 A 373-6
B 373-11
C 373-12

地積測量図

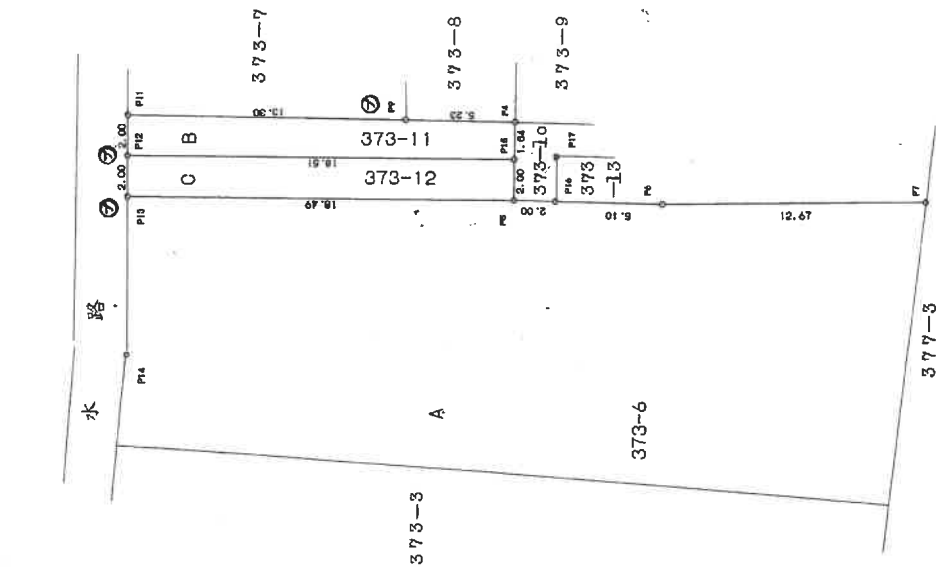
土地の所在 米沢市赤芝町 字堰上

座標求積表

地番	373-11			
測点	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$	
P11	121.457	84.398	804.903726	
P12	120.248	82.805	-1332.084035	
P15	105.370	93.825	-1292.439375	
P4	106.473	95.306	509.029346	
P9	110.711	92.235	1382.049240	
		併面積	71.458902	
		併面積	35.7294510	
		坪数	35.72	㎡
		坪数	10.808	

地番	373-12			
測点	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$	
P12	120.248	82.805	1131.841545	
P13	119.039	81.212	-1305.320476	
P5	104.175	92.220	-1260.555180	
P15	105.370	93.825	1508.049225	
		併面積	74.035114	
		併面積	37.0175570	
		坪数	37.01	㎡
		坪数	11.197	

地番	373-6			
公	573.3008	總計	72.7470080	
		併面積	500.5537920	
		坪数	500.55	㎡



(日加算)

アラスチック紙

作製者

(平成元年4月23日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

平成14年4月26日登記

縮尺 1/250

A 3判→A 4判に縮小

(日加算)

登記年月日：平成1年4月26日

令和6年8月13日 山形地方支務局米沢支局

登記官

請求番号：9-4

002270

新373-10・後・新

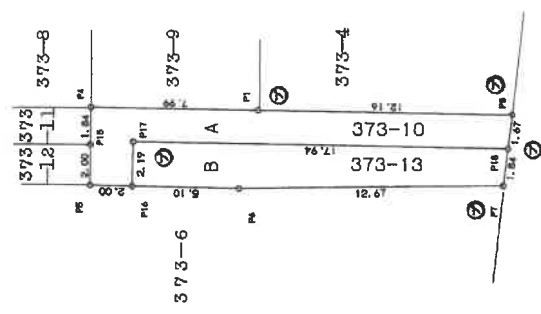
地積測量図

地番 B 373-13
土地の所在 米沢市赤芝町 字堰上

座標求積表

地番	373-13			
測点	Xn	Yn	XnH - YnD	Yn
P17	103.836	95.161	1259.455835	
P16	102.551	93.387	-506.904636	
P6	98.408	96.365	-1364.913860	
P7	88.387	104.116	-946.622672	
P18	89.316	105.704	1633.021096	
		倍面積	74.035763	
		面積	37.0178815	
		地積	37.01	m ²
		坪数	11.197	

地番	373-10			
公簿	74.7916	換算	37.0178815	
		地積	37.7737185	
		地積	37.77	m ²



(日調通9)

(日加附)

アラスカ統計

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成元年4月23日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成1年4月26日登記

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成14年6月4日

140735

各階平面図

※

建物図面
各階平面図

家屋番号 373番3の1

建物の所在 米沢市赤芝町字堰上 373番地3・373番地6

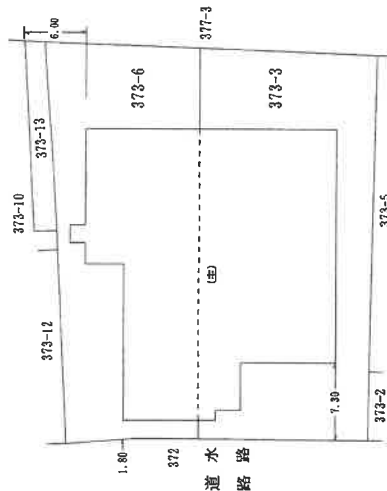
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月13日

山形地方広務局米沢支局

登記官

(15 枚目)



(日調書ニ)

作製者

4年 5月23日(作製)

縮尺

1 /

申請人

縮尺

1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成14年 6月 4日 登記

請求番号：9-5

(1/2)

A 3 判→A 4 判に縮小

登記年月日：平成14年6月4日

140796

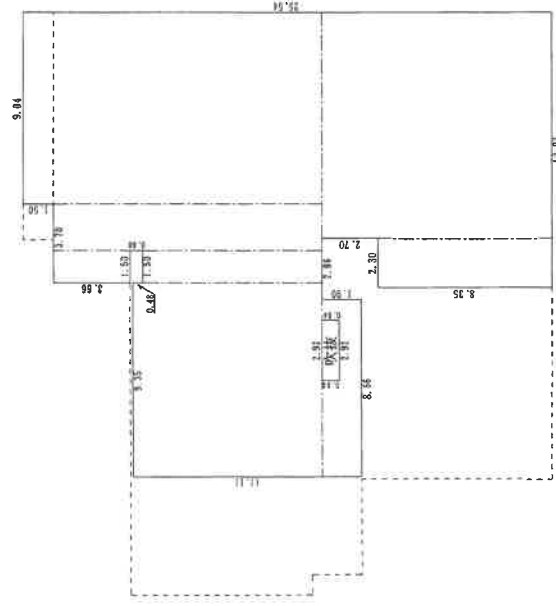
各階平面図

建物図面

家屋番号 373番3の1

建物の所在 米沢市赤芝町字堰上 373番地3・373番地6

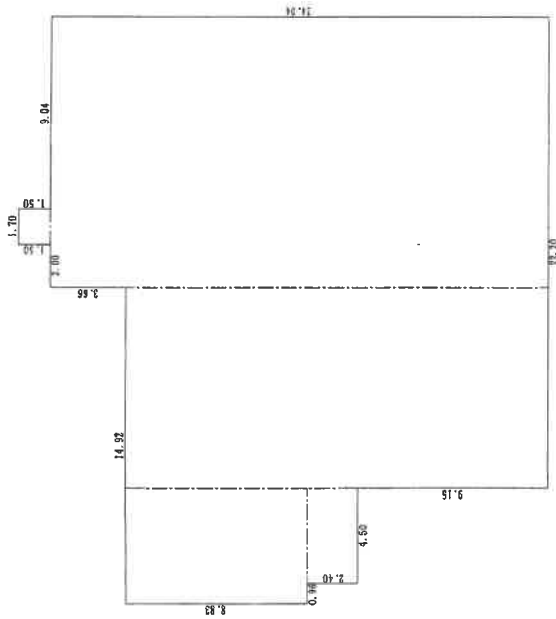
2 階



求積表

2.30 × 8.35	= 19.2050
10.67 × 11.05	= 117.9035
8.56 × 1.90	= 16.2640
9.35 × 9.21	= 86.1135
1.50 × 8.73	= 13.0950
2.20 × 12.99	= 28.5780
9.04 × 14.49	= 130.9896
1.50 × 3.66	= 5.4900
2.92 × 0.84	= -2.4528
合計	415.1858
床面積	415.18 m ²

1 階



求積表

9.46 × 20.38	= 192.7948
12.74 × 24.04	= 306.2696
4.50 × 2.40	= 10.8000
5.46 × 8.83	= 48.2118
1.70 × 1.50	= 2.5500
合計	560.6262
床面積	560.62 m ²

作製者

14年 5月23日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成14年6月4日登記

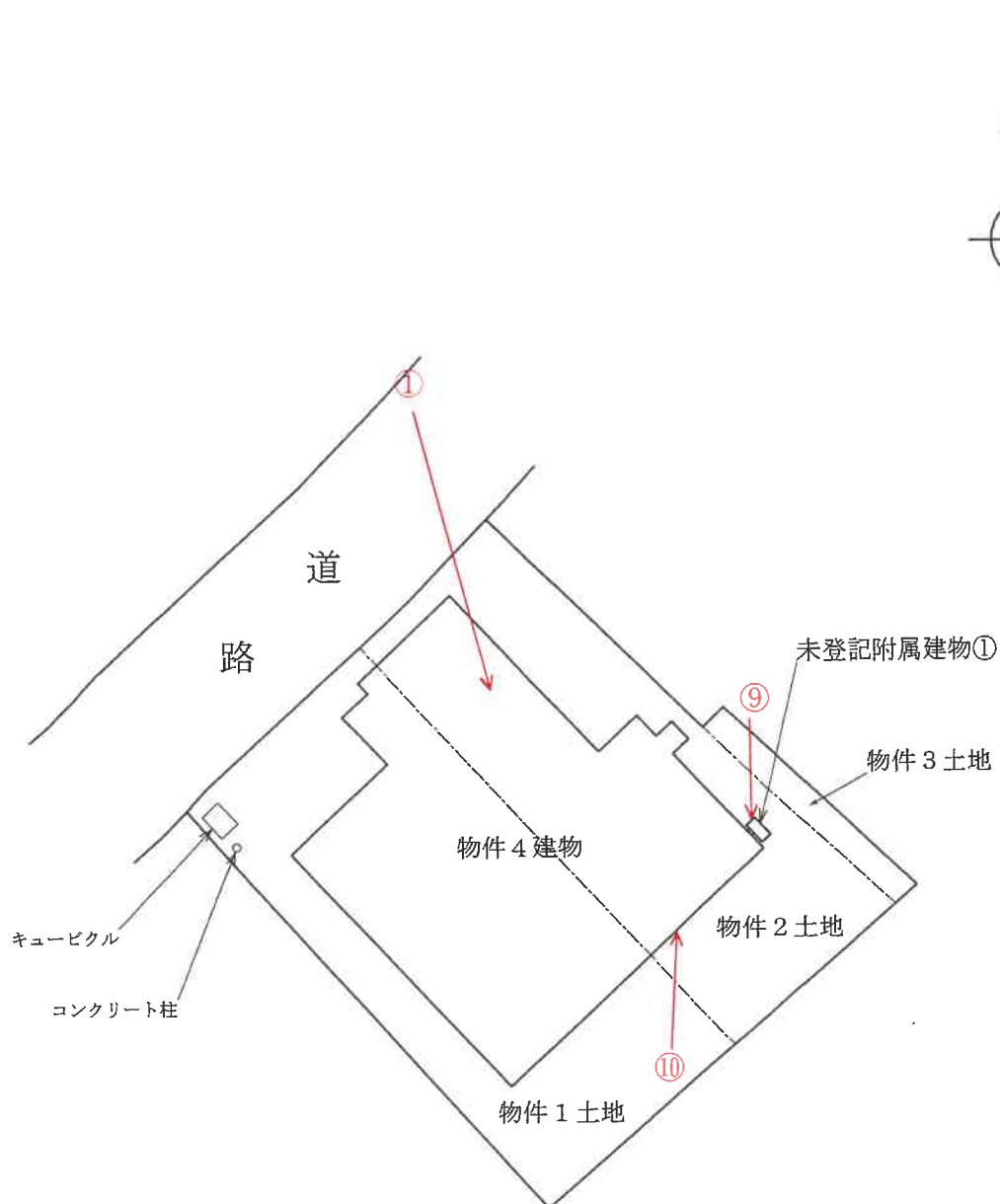
A 3 判→A 4 判に縮小

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8月13日 山形地方延務局米沢支局

登記官

土地建物位置関係図

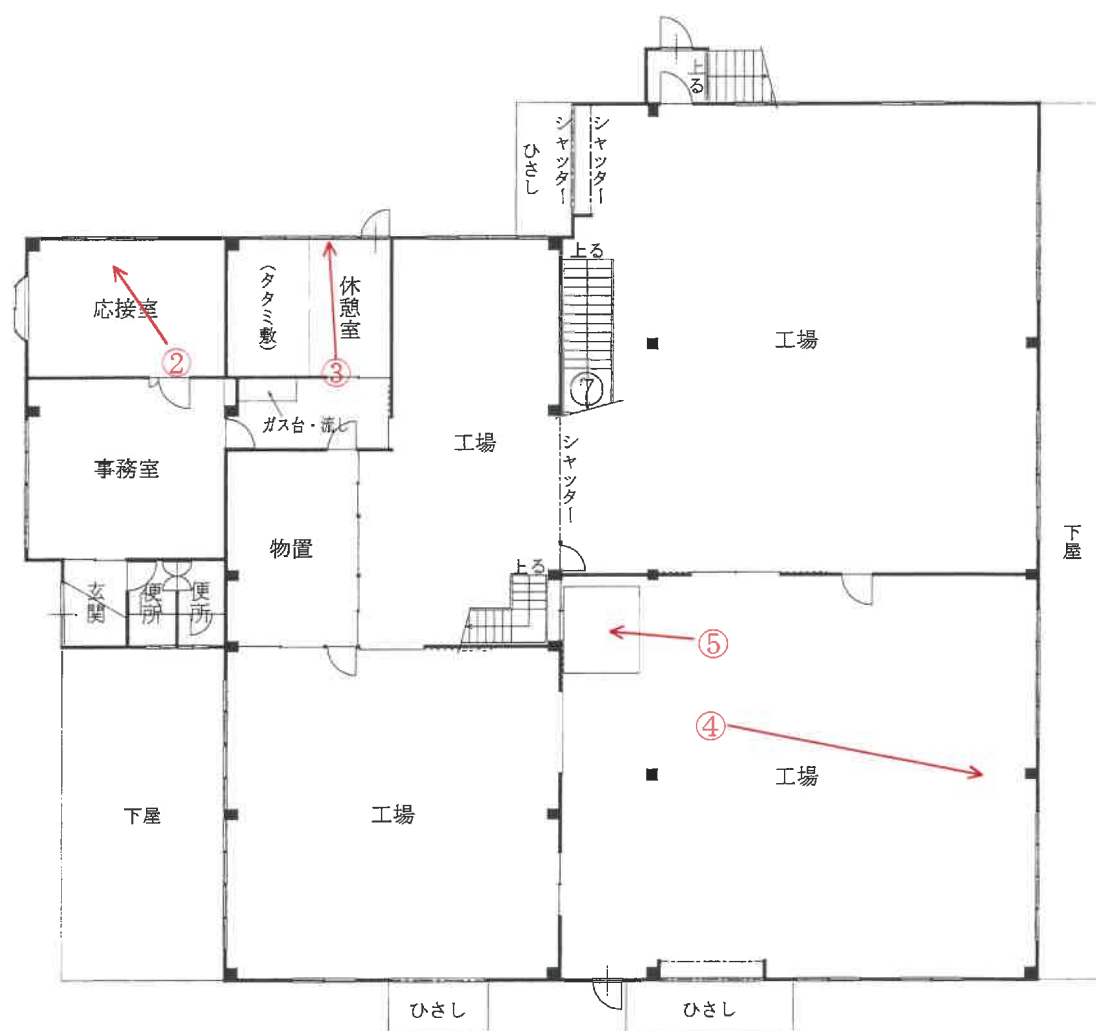


凡例： 写真摄影位置方向○————→

建 物 間 取 図

物件 4

1 階



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建 物 間 取 図

未登記附属建物①



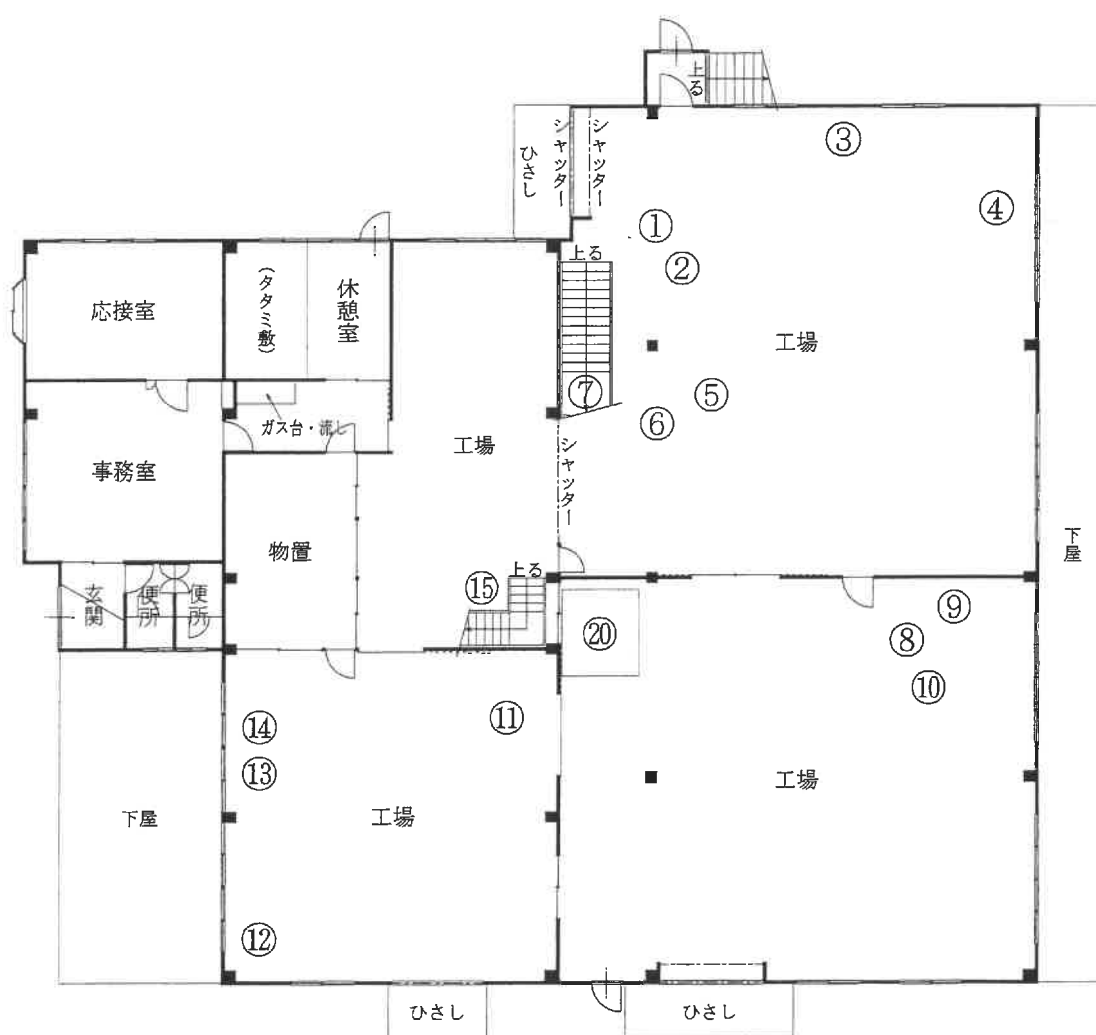
◎物件4の建物内にある工場抵当法2条に該当する機械、器具（※別紙「機械、器具の配置図」参照）

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	その他
①	フライス盤	大隈豊和機械株式会社	STM2R	63678	1986. 9	1	物件4工場	
②	フライス盤	株式会社静岡鉄工所	ST-BC	24218	不詳	1	物件4工場	
③	立型マシニング センター	大隈豊和機械株式会社	MILLAC415 v	2069	不詳	1	物件4工場	
④	大型工具顕微鏡	オリンパス光学工業 株式会社	OTM	不詳	1963.4	1	物件4工場	
⑤	研削盤	OKAMOTO PRECISION SYSTEMS	PFG-500	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑥	不詳	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑦	オイルフリース ク ロールコンプレッ サー	アネスト岩田株式会社	SLP-55EBD	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑧	射出成型機	TOSHIBA MACHINE	EC160-6B	223103	MAR.2002	1	物件4工場	
⑨	金型冷却機	株式会社松井製作所	MCC3-200	00004	DEC.2001	1	物件4工場	
⑩	乾燥機	株式会社カワタ	DR-30Z	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑪	完全消音粉碎機	株式会社朋来鉄工所	SB-280	751279	1975	1	物件4工場	
⑫	油圧プレス機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑬	油圧プレス機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑭	油圧プレス機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑮	投影機	SINKO	YN-500	236-921	不詳	1	物件4工場	
⑯	不詳	株式会社東洋製機製作所	不詳	V-194-3	昭和57年 6月	1	物件4工場	
⑰	コンベアー	マルヤス機械株式会社	不詳	06824066	63年	1	物件4工場	
⑱	水用フィルター	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑲	バキューム クリーナー	大俊機械株式会社	G.B.EXCEL	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑳	ポーリフト	鈴木精機株式会社	不詳	WB- 30202001	不詳	1	物件4工場	最大積載 量240kg

機械・器具の配置図

物件 4

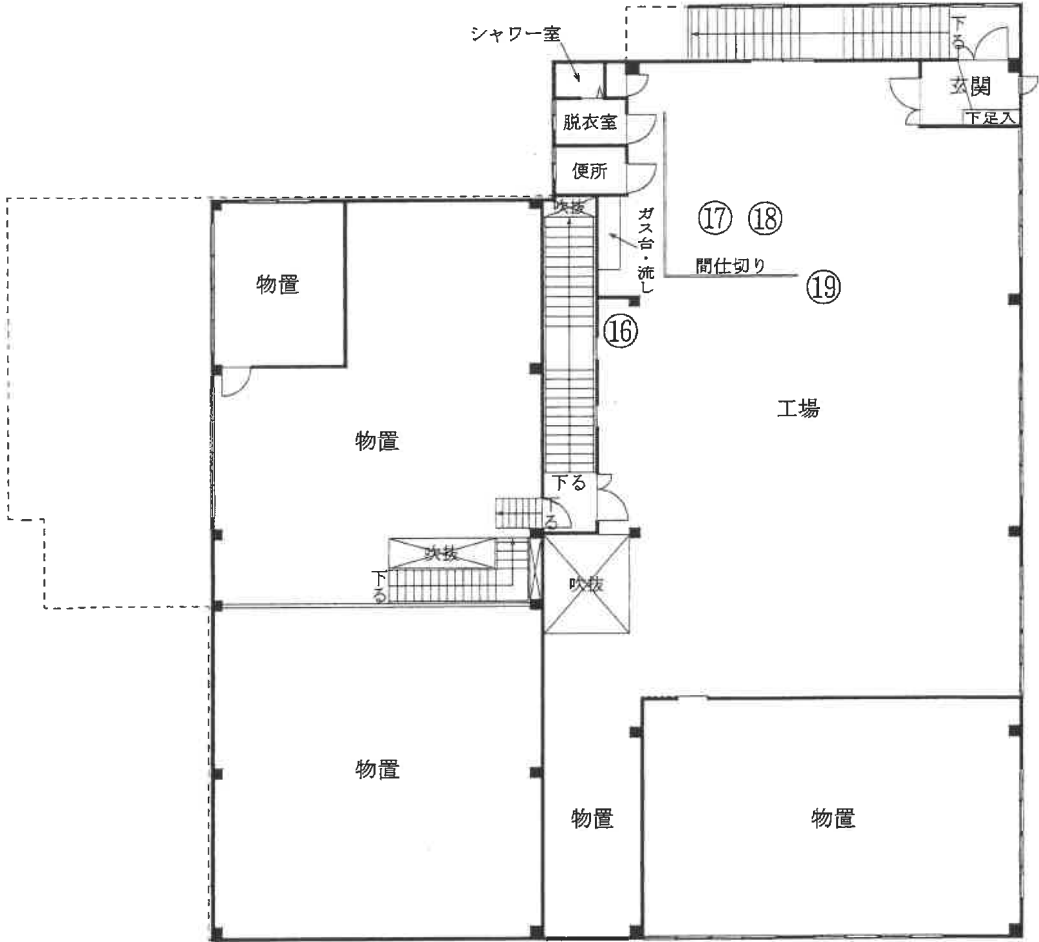
1 階



①～⑮, ⑳ : 工場抵当法 2 条に該当する機械, 器具

機械・器具の配置図

物件 4
2 階



①⑥～①⑨：工場抵当法 2 条に該当する機械，器具

写真① (建物外観)



写真② (物件 4 1階 応接室)



写真③(物件4 1階 休憩室)



写真④(物件4 1階 工場内部)



写真⑤(物件4 1階 エレベーター前)



写真⑥(物件4 2階 工場内部①)



写真⑦(物件4 2階 工場内部②)



写真⑧(物件4 2階 トイレ)



写真⑨(物件 4 北東側側面 未登記附属建物付近)



写真⑩(物件 4 建物後方付近)



令和 6 年（ケ）第 45 号
令和 6 年 8 月 27 日 現地調査
令和 6 年 9 月 25 日 評 価
（金鑑第 5, 109 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6,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,610,000円
物件2（土地）	金1,270,000円
物件3（土地）	金90,000円
物件4（建物）	金3,770,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	米沢市赤芝町字堰上 373番3 宅地 634.94㎡	同左 特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	米沢市赤芝町字堰上 373番6 宅地 500.55㎡	同左
3	所在地 地目 地積	米沢市赤芝町字堰上 373番13 宅地 37.01㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	米沢市赤芝町字堰上373番地3, 373番地6 373番3の1 工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 560.62㎡ 2階 415.18㎡	1階 560.62㎡（登記） 2階 498.67㎡（概測） 特記事項のとおり

番号	特 記 事 項
1	定着物として、コンクリート柱がある。
2	なし。
3	なし。
4	従物として、キュービクルが1基ある。 屋根上に、従物として太陽光発電システムがある。 工場抵当法2条に該当する機械、器具がある。 次の未登記附属建物①がある。 種 類 消火ポンプ室 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約1㎡（概測）

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R米坂線「西米沢」駅の南西方・道路距離約3,500m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	工場、資材置場が見られる農家集落に隣接した地域	
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	都市計画区域外 — — — — 南西側の一部が土砂災害警戒区域（土石流）内

画 地 条 件	地 積 1,172.50㎡（登記） 間 口 奥 行 間口約29m，最長奥行約39m（公図による） 形 状 長方形に近い形状（公図による） 地 勢 ほぼ平坦 街路接面状況 中間画地 そ の 他 なし
接面道路の状況	北西側が幅員約11mの舗装県道に接面し，画地は道路と等高。都市計画区域外のため，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4建物の敷地として使用している。なお，物件1～3土地の賃貸借契約の概要は現況調査報告書のとおり。
供給処理施設	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 前面道路に本管なし
特 記 事 項	定着物として，コンクリート柱がある。 土壤汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において，土壤汚染の可能性は低いが，土壤汚染の有無，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。 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。 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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3年1月25日 新築 平成14年1月17日 一部取毀 平成14年4月30日 増築 経 過 年 数：34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：サイディング張り 内 壁：ボード張り、クロス貼り 天 井：ボード張り 床 ：塗床、Pタイル、板張り 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：太陽光発電システム
床面積（現況）	床面積 1階 560.62㎡（登記） 2階 498.67㎡（概測） 延べ 1,059.29㎡
現況用途等	階 層：1・2階 現況用途：工場・事務所 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	普通
建物の利用状況	債務者兼所有者が空き家の状態で管理している。 建物内に、事務什器、工具等の残置物が多数ある。

特 記 事 項	増築等により，2階床面積が登記より約83.49㎡大きい。（増築時期：不詳，増築部分：2階南側物置） 従物として，キュービクルが1基ある。 屋根上に，従物として太陽光発電システムがある。 工場抵当法2条に該当する機械，器具がある。 次の未登記附属建物①がある。 （未登記附属建物①の概要） 種 類 消火ポンプ室 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約1㎡（概測） 新築年月日 平成14年頃（米沢市の公課証明書より） 利 用 状 況 債務者兼所有者が空き家の状態で管理している そ の 他 消火用ポンプがある 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。
---------	---

3 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	その他
①	フライス盤	大隈豊和機械株式会社	STM2R	63678	1986-9	1	物件4工場	
②	フライス盤	株式会社静岡鉄工所	ST-BC	24218	不詳	1	物件4工場	
③	立型マニシングセンター	大隈豊和機械株式会社	MILLAC 41 5v	2069	不詳	1	物件4工場	
④	大型工具顕微鏡	オリンパス光学工業株式会社	OTM	不詳	1963-4	1	物件4工場	

⑤	研削機	OKAMOTO PRECISION SYSTEMS	PFG-500	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑥	不詳	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑦	オイルフリースクロールコンプレッサ	アネスト岩田株式会社	SLP-55EBD	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑧	射出成型機	TOSHIBA MACHINE	EC160-6B	223103	MAR.2002	1	物件4工場	
⑨	金型冷却機	株式会社松井製作所	MCC3-200	00004	DEC.2001	1	物件4工場	
⑩	乾燥機	株式会社カワタ	DR-30Z	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑪	完全消音粉碎機	株式会社朋来鉄工所	SB-280	751279	1975	1	物件4工場	
⑫	油圧プレス機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑬	油圧プレス機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑭	油圧プレス機	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑮	投影機	SINKO	YN-500	236-921	不詳	1	物件4工場	
⑯	不詳	株式会社東洋製機製作所	不詳	V-194-3	昭和57年6月	1	物件4工場	
⑰	コンベヤ	マルヤス機械株式会社	不詳	06824066	63年	1	物件4工場	
⑱	水用フィルター	不詳	不詳	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑲	バキュームクリーナー	大俊機械株式会社	G.B.EXCEL	不詳	不詳	1	物件4工場	
⑳	ポーリフト	鈴木製機株式会社	不詳	WB-30202001	不詳	1	物件4工場	最大積載量240kg

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、定着物としてコンクリート柱があるが、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	6,300	1.20	634.94	1.00	4,800,000
2			500.55		3,780,000
3			37.01	—	280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 米沢(県)9-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 7,280\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/116 & = 6,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：格差なし。

◇ 地 域 格 差：街路，接近，環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：規 模 1.20

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：格差なし。

② 物件4（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。なお，従物としてキュービクル，太陽光発電システムがあるが，再調達原価に含めて評価を行った。

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
4	113,000	1,059.29	0.06	7,180,000
未登記附 属建物①	80,000	1	0.06	5,000
機械,器具	——	——	——	0
4 計				7,185,000

ウ 現価率 物件4：

経過年数34年，経済的残存耐用年数5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。

$$\begin{aligned}
 & \text{現価率} = 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{（経済的残存耐用年数）}}{\text{（経過年数）} + \text{（経済的残存耐用年数）}} \times (1 - 0.50) \\
 & \quad \quad \quad = 0.06
 \end{aligned}$$

ウ 現価率 未登記附属建物①：

経過年数22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－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。

$$\begin{aligned}
 & \text{現価率} = 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{（経済的残存耐用年数）}}{\text{（経過年数）} + \text{（経済的残存耐用年数）}} \times (1 - 0.50) \\
 & \quad \quad \quad = 0.06
 \end{aligned}$$

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，
当地方での金型製造関係の機械の需要，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，
20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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	4,800,000	0.20	借地権	960,000
2	3,780,000	0.20	借地権	760,000
3	280,000	0.20	借地権	60,000
4 敷地 計				1,780,000

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	4,800,000	－960,000		0.70	0.60	1,610,000
2	3,780,000	－760,000		0.70	0.60	1,270,000
3	280,000	－60,000		0.70	0.60	90,000
4	7,185,000	＋1,780,000	—	0.70	0.60	3,770,000
一括価格（合計）						6,740,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：都市計画区域外の特殊用途物件（工場）で、物件4建物内に多数の残置物があり、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（米沢(県)9-1）

所 在：米沢市窪田町窪田字堂ノ前2736番1外15筆

価 格：7,280円／㎡

位 置：JR奥羽本線「置賜」駅の北西方・道路距離約3.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：10,983㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側8m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%）

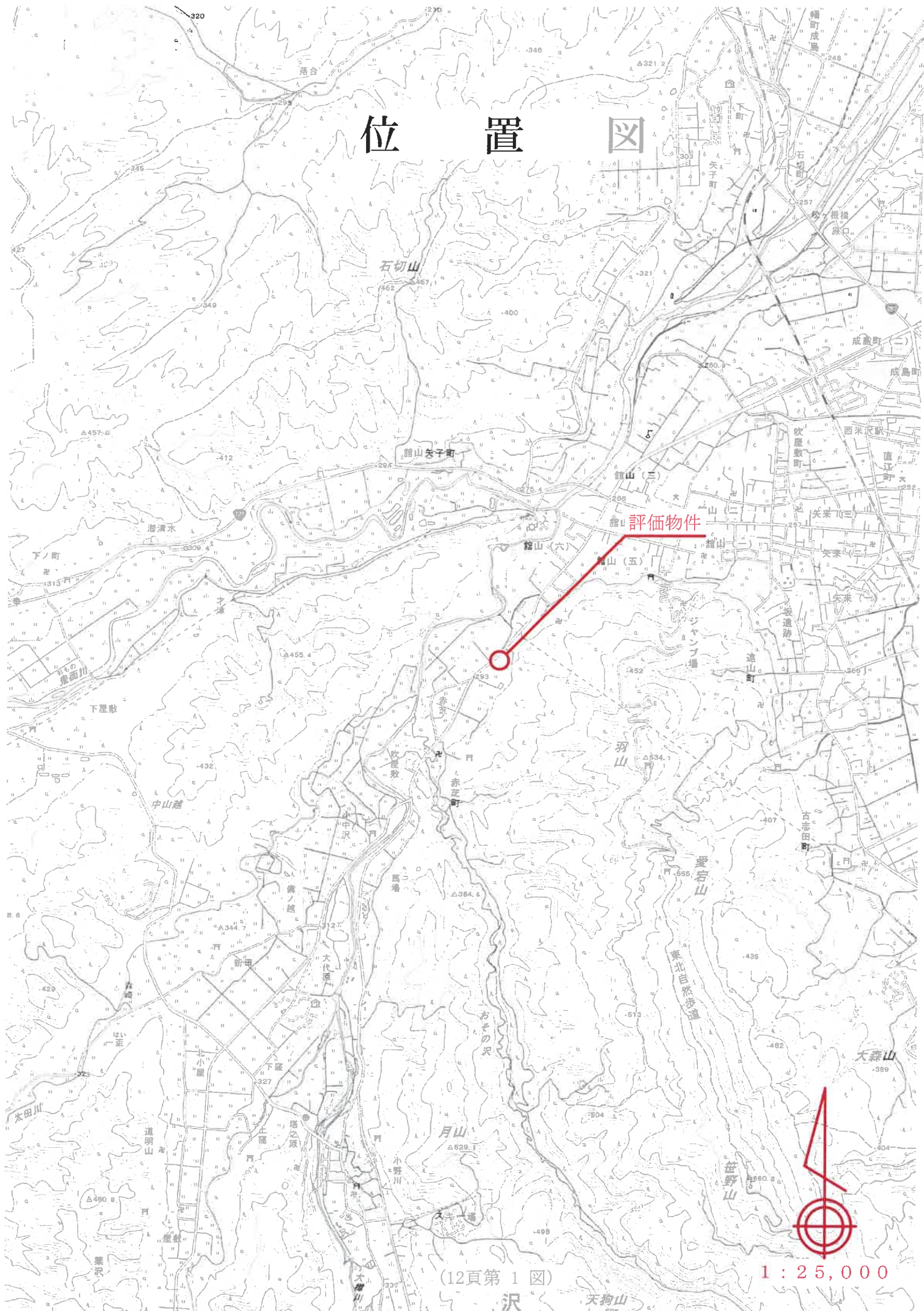
地 域 の 概 要：中小工場，倉庫が建ち並ぶ工業地域

第7 附属資料

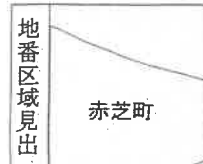
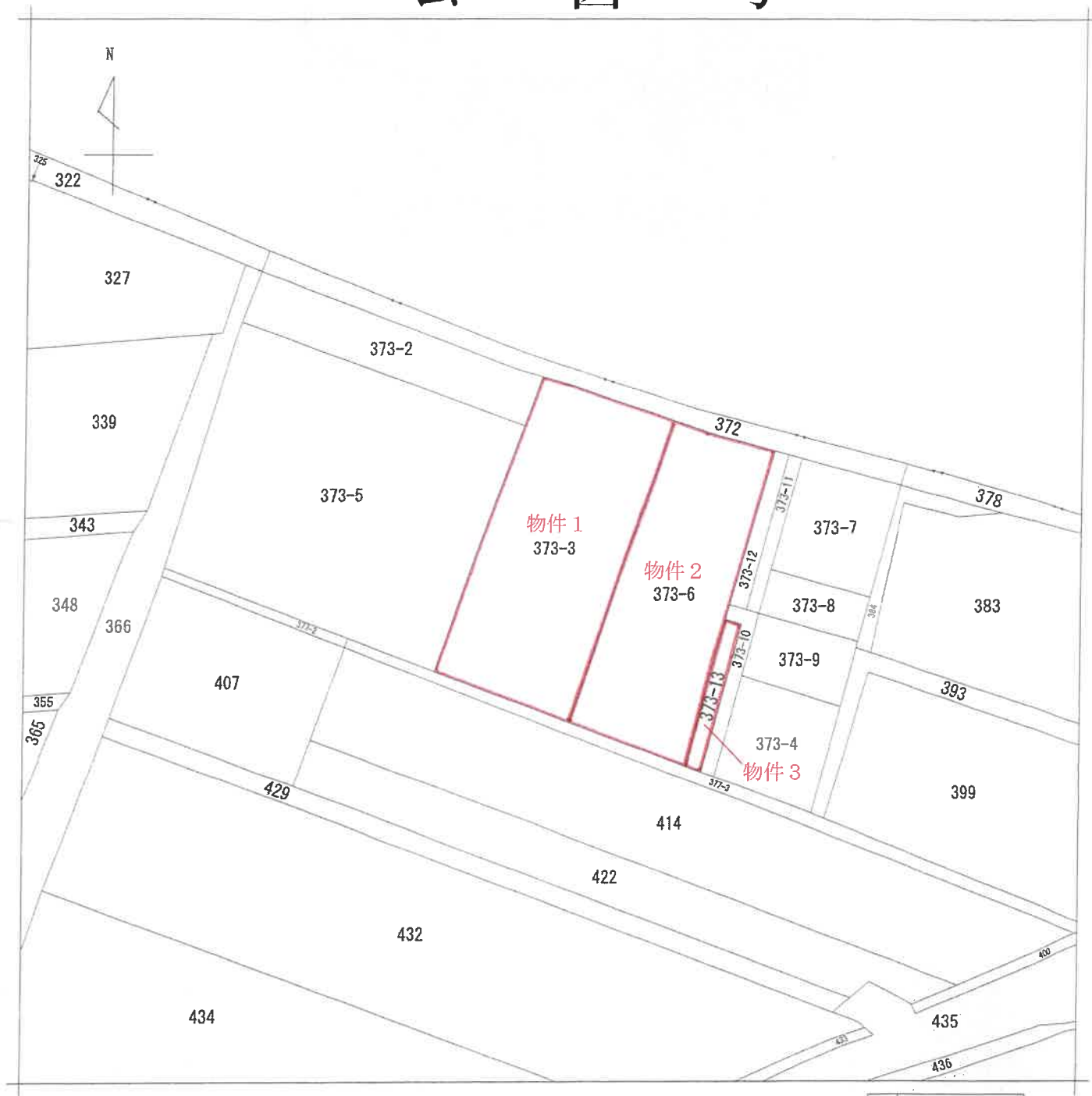
1	位置図	1葉
2	公図写し	1葉
3	地積測量図	4葉
4	建物図面写し・各階平面図	2葉
5	建物間取図	3葉
6	建物配置図	1葉
7	工場抵当法上の工場に当たる範囲	2葉

以 上

位置図



公 図 写



請 求 部 分	所 在 米沢市赤芝町字堰上				地 番 373番3	
出 力 縮 尺 1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類 地図(法第14条第1項)	種 類 土地改良所在図		
作 成 年 月 日 昭和53年3月14日	備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 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6月14日

山形地方法務局米沢支局

地図整理番号：M07785

登記官

(13頁第 2 図)

(1/1)

A3判→A4判に縮小

登記年月日: 昭和54年11月27日

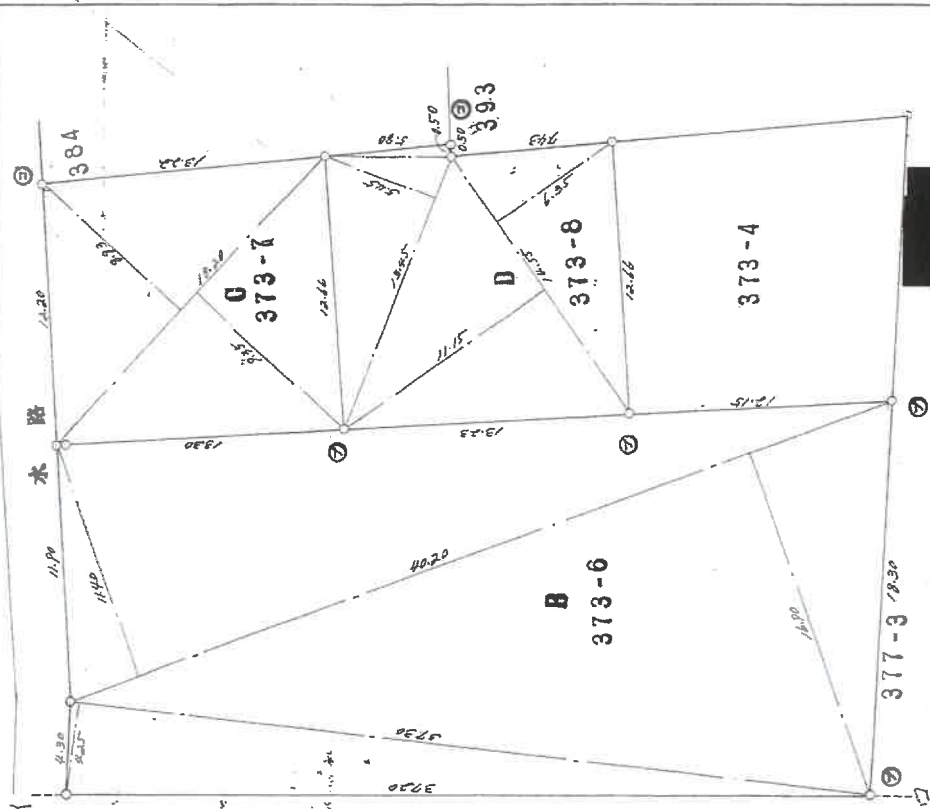
002265

地積測量図 (1/2)

前373-3・後・新373-3, 373-6 ~ 373-12

地番 373-3 B C D
373-6・7・8

土地の所在 米沢市赤芝町字堰上



A3判→A4判に縮小

(長縮倍)

縮尺 1/250

申請人

昭和54年11月27日登記

水路

373-2

A
373-3

373-5

377-3

境界標の種類	
④	石
⑤	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑨	刻ミ

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

002266

平成元.3.16. 373-6.373-1b に分筆

平成元.4.26. 373-6.373-11.373-12に分筆

B 373-6地積計算書

40.20 × 11.40 = 458.2800
40.20 × 16.90 = 679.3800
37.30 × 4.25 = 158.5250
T 1296.1850
M 648.0925 /
(196坪04)

1枚目と同様

地 番 373-6-7-8

地 積 測 量 図

土地の所在 米沢市赤芝町字堰上

C 373-7地積計算書

18.20 × 8.83 = 160.7060
18.20 × 9.35 = 170.1700
T 330.8760
M 165.4380
(50坪04)

平成元.3.16. 373-8.373-9 に分筆

D 373-8地積計算書

13.45 × 5.45 = 73.3025
5.80 × 0.50 = 29.0000
14.55 × 1.15 = 16.2325
14.55 × 6.35 = 92.3925
T 330.8275
M 165.41375
(50坪03)

作製者

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(実測)

A3判→A4判に縮小

A3判→A4判に縮小

前373-6・後・新

地積測量図

B 373-11
C 373-12

土地の所在

米沢市赤芝町 字堰上

002269

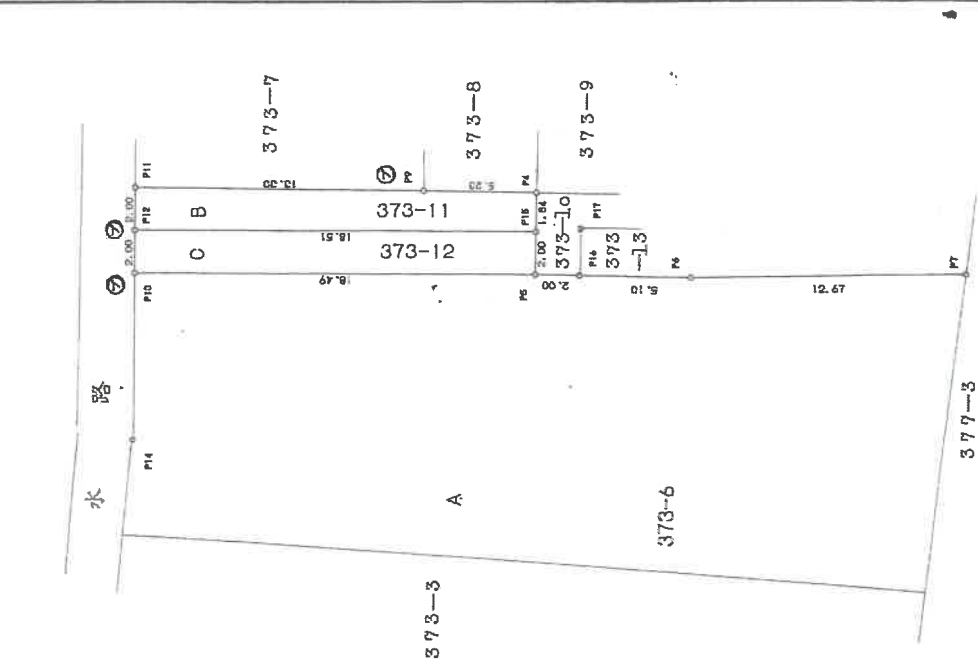
登記年月日：平成1年4月26日

座標求積表

地番	373-11			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
P11	121.457	84.398	804.903726	
P12	120.248	82.805	-1332.084035	
P15	105.370	93.825	-1292.439375	
P4	106.473	95.306	509.029346	
P9	110.711	92.235	1382.049240	
		総面積	71.458902	
		面積	35.7294510	
		地積	35.72	m ²
		坪数	10.808	

地番	373-12			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
P12	120.248	82.805	1131.861545	
P13	119.039	81.212	-1305.320476	
P5	104.175	92.220	-1250.555180	
P16	105.370	93.825	1508.049225	
		総面積	74.035114	
		面積	37.0175570	
		地積	37.01	m ²
		坪数	11.197	

地番	373-6			
公-地	573.3008	面積	72.7470080	
		地積	500.5537920	
		地積	500.55	m ²



(日加納)

アラスカツタ統

縮尺 1/250

申請人

平成1年4月26日登記

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日: 平成17年4月26日

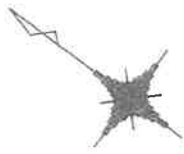
002270

前373-70・後・新

地積測量図

地番 B 373-13

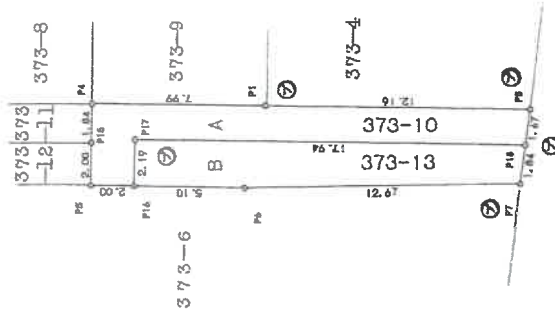
土地の所在 米沢市赤芝町 字堰上



座標求積表

地番	373-13				
測点	Xn	Yn	Δx_{n+1}	Δy_{n+1}	
P17	103.836	95.161			1259.455835
P16	102.551	93.387			-506.904636
P6	98.408	96.365			-1364.913860
P7	88.387	104.116			-946.622672
P18	89.316	105.704			1633.021096
		倍面積			74.035763
		面積			37.0178815
		地積			37.01
		坪数			11.197

地番	373-10				
公簿	Xn	Yn	Δx_{n+1}	Δy_{n+1}	
	74.7916				37.0178815
					37.7737185
					37.77



(日加納)

ササキマシタ社

縮尺 1/250

申請人

平成17年4月26日登記

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加納)

登記年月日：平成14年6月4日

140795

各階平面図



建物図面
各階平面図

家屋番号 373番3の1

建物の所在 米沢市赤芝町字堰上 373番地3・373番地6



(日図建12)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

500

A3判→A4判に縮小

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6月14日 山形地方建設局米沢支局

登記官

(18頁第7図)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成14年6月4日 登記

地図整理番号：M07786

(1/2)

登記年月日：平成14年6月4日

140796

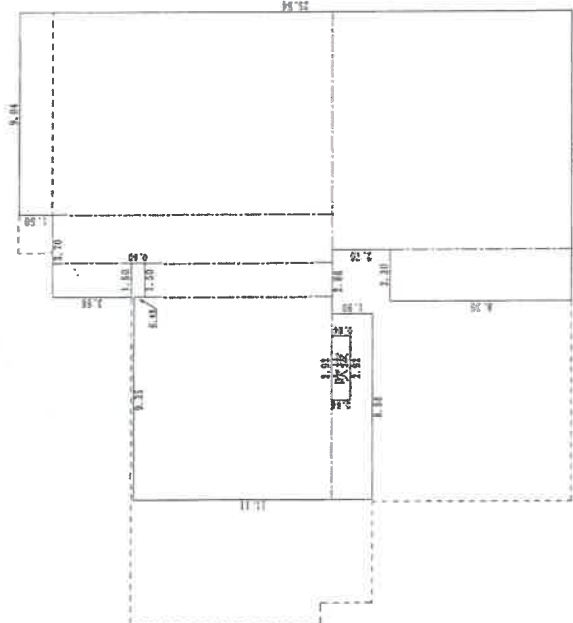
各階平面図

建物図面

家屋番号 373番3の1

建物の所在 米沢市赤芝町字堀上 373番地3・373番地6

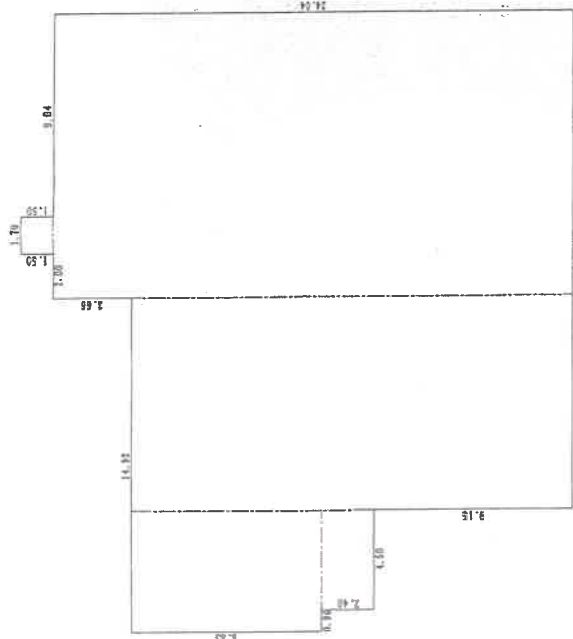
2 階



求積表

2.30 × 8.35	=	19.2050
10.67 × 11.05	=	117.9035
8.56 × 1.90	=	16.2640
9.35 × 9.21	=	86.1135
1.60 × 8.73	=	13.9950
2.20 × 12.99	=	28.5780
9.04 × 14.49	=	130.9896
1.50 × 3.66	=	5.4900
2.92 × 0.84	=	-2.4528
合計		415.1858
床面積		415.18 m ²

1 階



求積表

9.46 × 20.38	=	192.7948
12.74 × 24.04	=	306.2696
4.50 × 2.40	=	10.8000
5.46 × 8.83	=	48.2118
1.70 × 1.50	=	2.5500
合計		560.6262
床面積		560.62 m ²

A3判→A4判に縮小

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

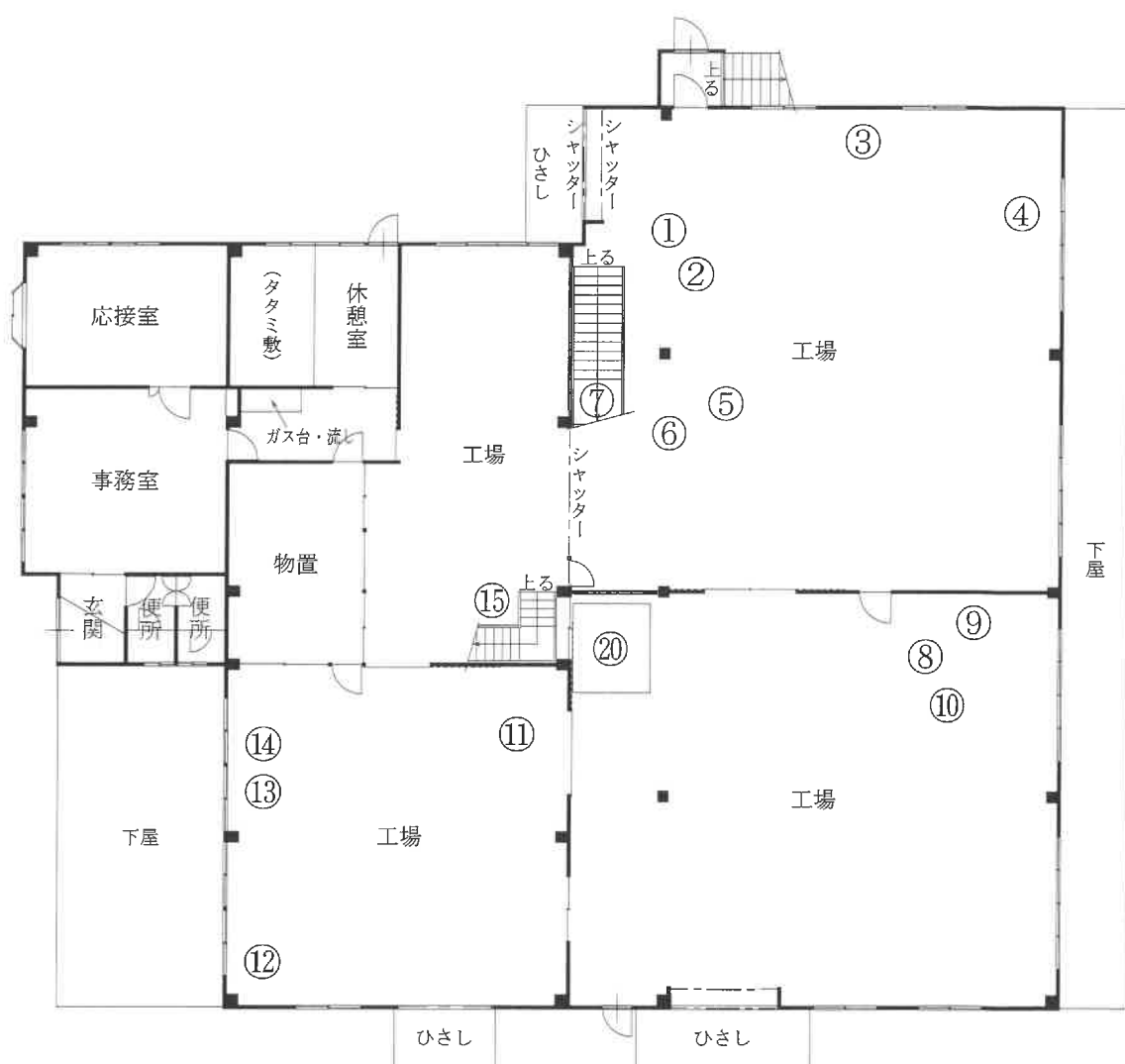
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成14年6月4日登記

建 物 間 取 図 S = 1 : 2 0 0

物件 4

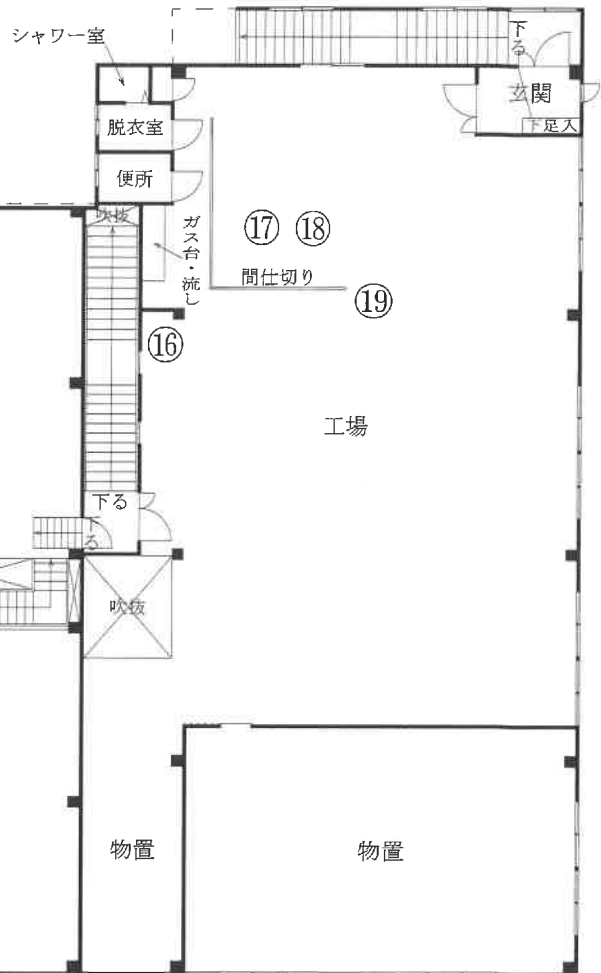
1 階



①～⑮，⑯：工場抵当法 2 条に該当する機械，器具

$$S = 1 : 200$$

2 階



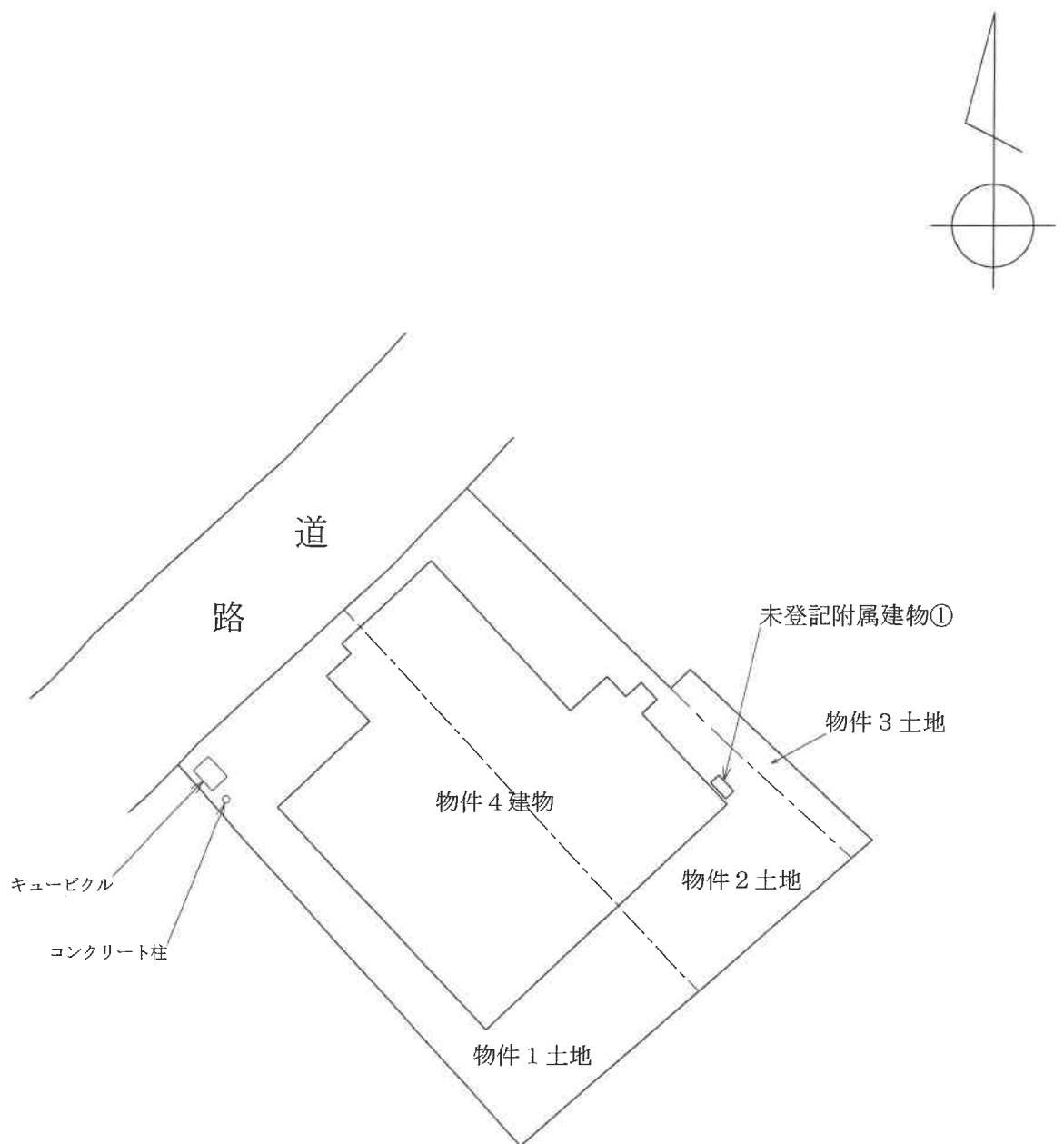
⑬～⑮：工場抵当法 2 条に該当する機械，器具

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

未登記附属建物①



建 物 配 置 図 S = 1 : 5 0 0

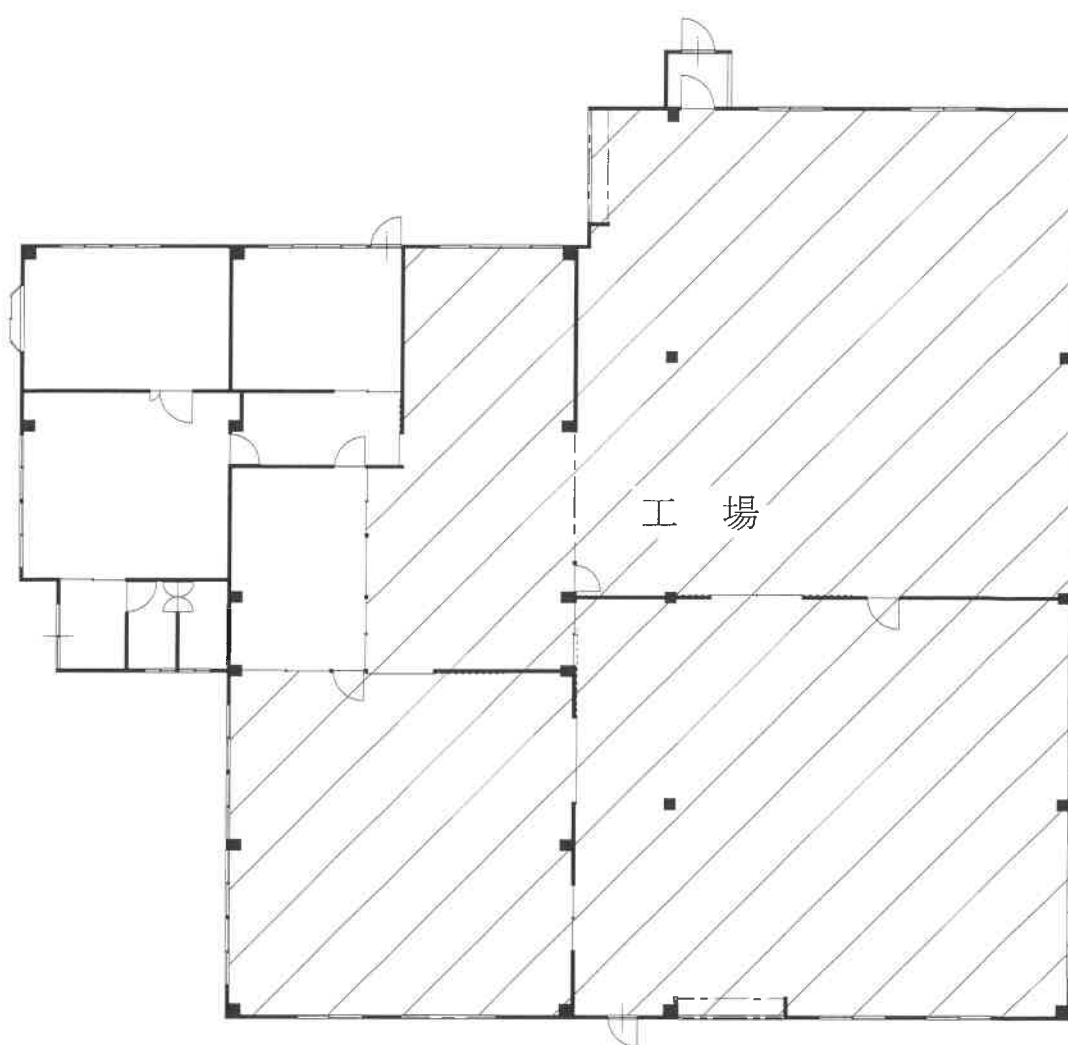


工場抵当法上の工場に当たる範囲

S = 1 : 200

物件 4

1 階



工場抵当法上の工場に当たる範囲

S = 1 : 2 0 0

物件 4

2 階

