

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 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 1 2 日 午前 9 時 4 5 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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	11,530,000 9,224,000	一括	2,306,000	111,640	18,666
1	860,000				
2	1,680,000				
3	8,990,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 米沢市万世町金谷字夫婦坂
 地 番 429 番
 地 目 宅地
 地 積 315.96 平方メートル
- 2 所 在 米沢市万世町金谷字夫婦坂
 地 番 427 番 1
 地 目 宅地
 地 積 588.00 平方メートル
- 3 所 在 米沢市万世町金谷字夫婦坂 429 番地、427 番地
 1
 家屋 番号 429 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 77.42 平方メートル
 2 階 53.41 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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1～3】

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3】

本件所有者A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, 2】

物件2の南東側以外は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 米沢市万世町金谷字夫婦坂
地 番 429 番
地 目 宅地
地 積 315.96 平方メートル
所有者 A

2 所 在 米沢市万世町金谷字夫婦坂
地 番 427 番 1
地 目 宅地
地 積 588.00 平方メートル
所有者 A

3 所 在 米沢市万世町金谷字夫婦坂 429 番地、427 番地
1
家屋 番号 429 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 77.42 平方メートル
2 階 53.41 平方メートル
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第13号
令和7年5月27日受理
令和7年9月30日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 米沢市万世町金谷字夫婦坂
地 番 4 2 9 番
地 目 宅地
地 積 3 1 5 . 9 6 平方メートル
所有者 A

2 所 在 米沢市万世町金谷字夫婦坂
地 番 4 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 5 8 8 . 0 0 平方メートル
所有者 A

3 所 在 米沢市万世町金谷字夫婦坂 4 2 9 番地、4 2 7 番地
1
家屋 番号 4 2 9 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 4 2 平方メートル
2 階 5 3 . 4 1 平方メートル
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県米沢市万世町金谷429番地		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地上にある下記建物を使用し、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3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（A） 上記の者が本建物を住居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 保管開始日 支部 平成 年 月 日 平成 年（ ）第 号		
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		

(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3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■A (土地所有者) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業場	
■関係人(■A (土地所有者) ■B及びC (建物共有者))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		令和 3 年 12 月 8 日	
最初の	契約日	令和 3 年 12 月 8 日	
契約等	期間	令和 3 年 12 月 8 日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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	■建物共有者 (B、C) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (A) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 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		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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と物件2の土地について、物件3の建物の敷地となっていることから一体地とする。なお、物件1と物件2の土地の境界は不明瞭である。
- 2 一体地の南東側は、コンクリート土留め、石垣による土留めが設置されていることから境界は明瞭である。南西側は道路、北西側は通路に接面しているが、両方とも未舗装であり境界は不明瞭である。北東側は畑、北東側東寄りの部分は雑木が生い茂っており境界は不明瞭である。
- 3 一体地について、南西側で幅員約3mの未舗装道路(建築基準法第42条2項道路)に接面している。米沢市役所によると、当該道路は、米沢市管理の法定外公共物であるが、平成28年3月に建築基準法第42条2項道路になった。また、北西側通路は第三者所有の通路であるが、430番の宅地のために一部建築基準法第42条1項3号道路になったとのこと。
- 4 一体地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 5 一体地のうち、物件1の土地には、東北電力株式会社の電柱がある。東北電力ネットワーク株式会社米沢電力センターに照会したところ、敷地利用料が土地所有者であるAに支払われている。
- 6 一体地のうち、物件2の土地の北西側には作業小屋が建てられている。当該作業小屋は基礎部分がない簡易な構造で、容易に移転除去が可能な構築物である。Aによると、以前作業小屋として使用していたが、現在は使用しておらず、第三者に貸していないとのこと。
- 7 物件3の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られない。
- 8 物件3の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 9 物件3の建物の2階部分には屋根裏収納があり、物置として利用されている。
- 10 物件3の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 11 物件3の建物の屋根部分には太陽光発電ソーラーが設置されている。太陽光発電ソーラーの所有者について、東北ミサワホーム株式会社の担当者によると、建物と一体型の商品として販売しているので、建物の所有者と同一であると考えているとのこと。前記の事情から太陽光発電ソーラーの所有者については、建物共有者であるBとCであると考えられる。
- 12 評価人の調査によると、物件3の建物について、上水道と下水道の本管(施設管)が通っている。物件3の建物は井戸水を使用し下水に放流していることから、井戸水の使用を継続する場合は届出が必要とのこと(米沢市役所)。
- 13 物件3の建物内の目的外動産についてはAが所有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者)	1 一体地の土地は私の所有です。第三者に貸している部分はありません。一体地の土地はBとCに無償で貸しており、物件3の建物はBとCが共有持分を有していますが、居住しておらず、私がBとCから無償で借りて一人で居住しています。 2 一体地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。 3 物件1の土地にある小屋は、以前、作業小屋として使用していましたが、現在は使用していません。 4 物件3の建物について、増築した部分はありません。 5 物件3の建物について、雨漏りや床の軋み等はありません。 6 物件3の建物は、オール電化住宅です。 7 物件3の建物内で、ペットは飼っていません。
■ B (債務者兼建物共有者)	1 私は令和3年に相続により母から物件3の建物の共有持分を取得しましたが、居住しておらず、父であるAに無償で貸しています。第三者に貸している部分はありません。 2 水回りについては、物件3の建物を建て替えた時から、風呂とトイレは上水道を利用しています。キッチンには水道の蛇口が2個ありますが、左側（風呂とトイレのある方）は、上水道を利用し、右側は井戸水を利用しています。物件3の建物の外にある水道の蛇口からは井戸水が出ています。 3 太陽光発電ソーラーについては、物件3の建物を建て替えた時に設置したものです。
■ C (債務者兼建物共有者)	1 私も父であるBと同様に物件3の建物に共有持分を有していますが、居住しておらず、祖父であるAに無償で貸しています。第三者に貸している部分はありません。
■ E (東北ミサワホーム株式会社の社員)	1 物件3の建物に設置されている太陽光発電ソーラーの所有権は確認したところ、BとCにあります。
■ F (東北ミサワホーム株式会社の社員)	1 物件3の建物に設置されている太陽光発電ソーラーは建物と一体の商品として販売しています。太陽光発電ソーラー単体での金額は算出しておらず、工事の請負契約書にも太陽光発電ソーラーシステムは記載していません。工事の請負契約書の写しを提供します。太陽光発電ソーラーの所有者は、建物と一体のもので、当社では、建物の共有者であるBとCになると考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。
- 3 平成28年8月25日に土地所有者であるAが妻と孫であるCに一体地の土地を無償で貸して物件3の建物を新築した。物件3の建物はAの妻とAの孫のCが共有持分を有していたが、令和3年12月8日にAの妻が亡くなり、BがAの妻（Bの母）の持ち分を相続し、物件3の建物はBとCの共有持分となったが、BとCは物件3の建物に居住しておらず、AがBとCから物件3の建物を無償で借りて居住している。
- 4 物件3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、Aが占有するものと認定した。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月2日（月） ： ー ：	執行官室	山形地方法務局米沢支局に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 (6月6日受理)
令和7年6月9日（月） 15：00－15：10	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接道状況確認、境界 確認、目的外建物の有無、評価人同行なし
令和7年6月20日（金） ： ー ：	執行官室	A、B及びCに通知を送付する
令和7年7月1日（火） 13：30－14：30	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査 境界確認、写真撮影、立会したAから事情を聴取す る
令和7年7月2日（水） 17：40－17：50	執行官室	Bに架電し、占有関係、水回り、太陽光発電システ ムについて確認し、売電状況を証する資料の発送依 頼（令和7年7月11日（金）資料受領）
令和7年7月3日（木） ： ー ：	執行官室	Aに対して太陽光発電システムについての照会書及 び東北電力ネットワーク株式会社に対して電柱の契 約に関する照会書発送（令和7年7月11日（金）回 答書受領）
令和7年7月7日（月） 11：50－12：00	執行官室	Cから電話があり占有関係について聴取する
令和7年8月15日（金） ： ー ：	執行官室	Bに対して太陽光発電システムについての資料の提出 依頼書発送（令和7年8月28日（木）資料受領）
令和7年8月29日（金） 15：30－15：40	執行官室	東北ミサワホーム株式会社に架電し、太陽光発電シス テムの所有者について聴取する
令和7年9月22日（月） 18：30－18：40	執行官室	東北ミサワホーム株式会社に架電し、太陽光発電シス テムの契約内容について聴取する
令和7年9月26日（金） 14：00－14：10	東北ミサワホーム株式 会社山形支店	東北ミサワホーム株式会社山形支店で工事の請負契 約書の写しを受領

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。

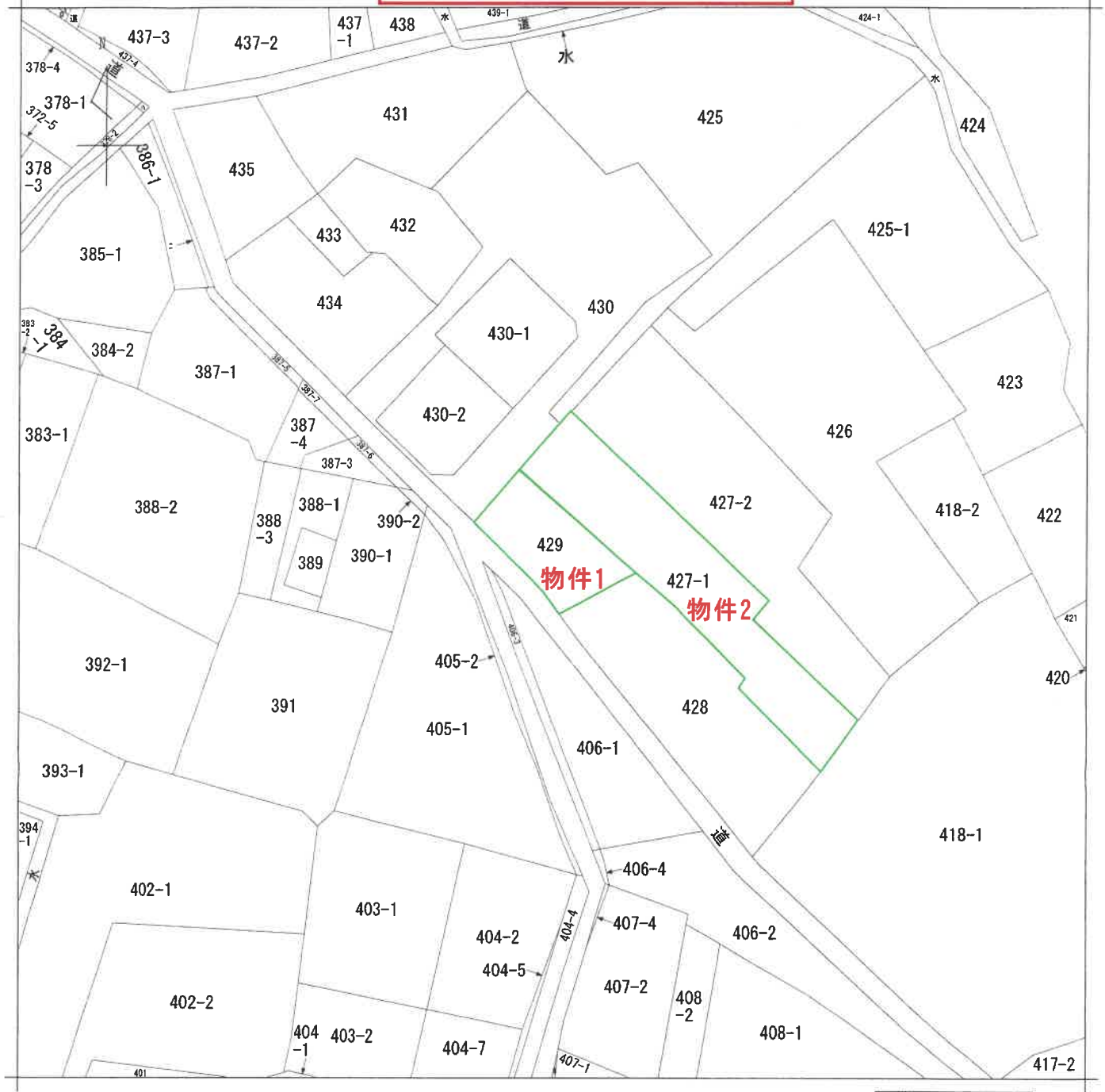
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

公図写

イ 447 ハ 378-5 ホ 407-3
ロ 447-1 ニ 386-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
万世町金谷

請求部	所在	米沢市万世町金谷字夫婦坂				地番	429番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年6月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月4日
山形地方法務局米沢支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(9 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

面
圖
物
建

中華圖書

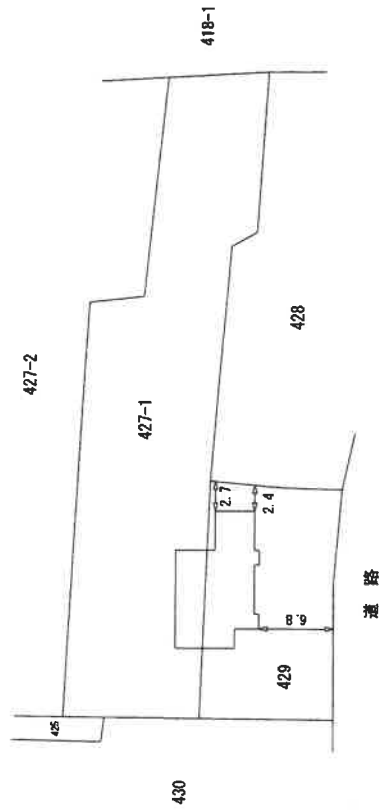
建物の所在
米沢市万世町金谷字夫婦坂429番地、427番地1



1. 820	x	5. 460	=	9. 9372
7. 280	x	7. 280	=	52. 9884
1. 365	x	0. 455	=	0. 6211
1. 365	x	0. 455	=	0. 6211
3. 940	x	3. 840	=	13. 2496
				77. 4274

計	77. 4274
---	----------

床面積 77.42 m²



7. 280	×	7. 280	=	52. 9984
1. 365	×	0. 455	=	0. 6211
1. 365	×	0. 455	=	0. 6211
(校核) 0. 910	×	0. 910	=	- 0. 8281
				計 53. 4125

計 53. 4125

床面積 53.41 m²

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

8年9月20日作成)

縮尺 $\frac{1}{500}$

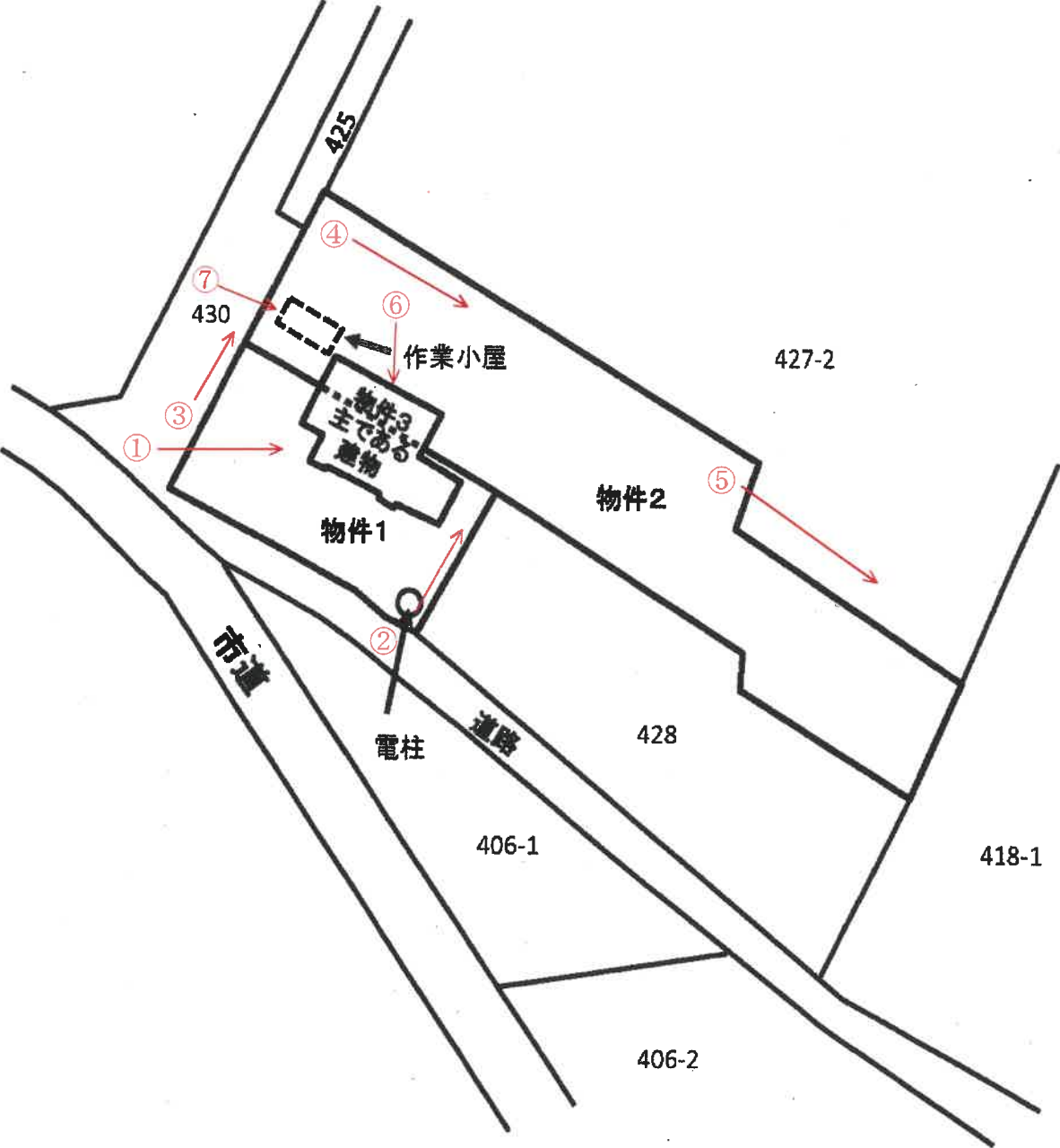
A 3 判→A 4 判に縮小

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7年6月4日 山形地方方法務局米沢支局

製品名

土地建物位置関係図

物件 1, 2, 3



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

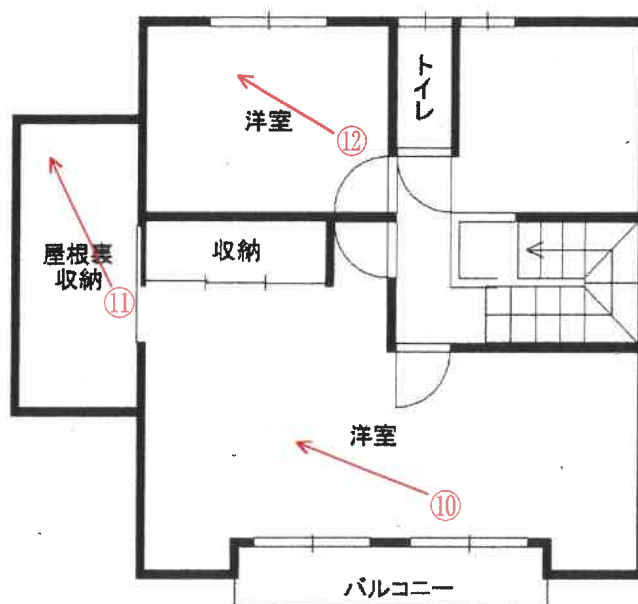
※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

【物件3 主である建物】

1階



2階



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

写真①(物件3 建物外観)



写真②(物件1及び物件2 南東側境界付近)



(13 枚目)

写真③ (物件 1 及び物件 2 北西側境界付近)



写真④ (物件 1 北東側境界付近)



(14 枚目)

写真⑤ (物件2 北東側境界付近)



写真⑥ (物件2 井戸ポンプ)



写真⑦ (物件 2 作業小屋)



写真⑧ (物件 3 1階 キッチン)



写真⑨(物件3 1階 和室)



写真⑩(物件3 2階 洋室)



(17 枚目)

写真⑪(物件3 2階(屋根裏収納))



写真⑫(物件3 2階 洋室)



副

令和7年 (ケ) 第 13 号
令和7年 7 月 1 日 現 地 調 査
令和7年 7 月 25 日 評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 善 智 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 860,000 円
物件 2 (土地)	金 1,680,000 円
物件 3 (建物)	金 8,990,000 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 6 1 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 及び 2 の内訳価格は物件 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 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き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 5 8 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	米沢市万世町金谷字夫婦坂 429番 宅地 315.96㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	米沢市万世町金谷字夫婦坂 427番1 宅地 588.00㎡	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米沢市万世町金谷字夫婦坂 429番地、427番地1 429番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 77.42㎡ 2階 53.41㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	・物件1及び2は一体として物件3の敷地となっており、各筆の境界は不明瞭である。一体地の南東側隣地は一体地よりもやや高くコンクリート土留、石垣による土留めが設置されていることから当該部分については境界が概ね把握できるが、南西側は道路、北西側は通路で両方とも未舗装であり、東側は農地で境界は不明瞭であることから、敷地の範囲はやや不明瞭である。 ・物件1の南角付近に電柱（牛森線7-A東1）が設置されている。 ・物件2の南東部分、物件2全体の約1/3～1/4程度は雑木が生い茂る林地となっており、進入が困難となっている。その他の部分については、物件1の敷地部分以外は、大半が家庭菜園として利用されている。 ・物件2上、物件3の北西側には作業小屋が設置されている。当該作業小屋は基礎部分がなく簡易な構造で、容易に移転除去が可能であると考えられるため構築物と判定した。		
3	・物件3には発電用ソーラーシステムがあり、屋根にパネルが設置されている。 ・土地所有者（居住者）によれば、物件3はオール電化であり、生活用水に上水道と井戸水を使用しているとのことである。 ・物件3の2階には1階屋根裏の物置がある。当該部分は登記がされていないが、高さが最大で約1.4mであり登記不要の部分であると考えられる。当該部分は屋根裏部分であることから、評価に当たっては登記簿数量を採用する。		

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及び2）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「米沢」駅の東方・道路距離約2.0 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	市郊外に位置し、農地が多い中、一般住宅、農家住宅等が見られる集落地域。街区が未整備で狭隘な道路が見られる。		
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% --- ---	
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	903.96㎡ 間口約22.0m 奥行約23.0m 不整形 角地 _____	
接面道路の状況	画地の南西側で幅員約3mの未舗装道路（建築基準法第42条2項道路）にほぼ等高に接面している。当該道路は米沢市管理の法定外公共物であるが、米沢市建築課によればH28年3月に建築基準法第42条2項道路になったとのこと。また、北西側通路は第三者所有の土地であるが、奥の宅地のために一部、建築基準法第42条1項3号道路となっているとのことである。		
土地の利用状況等	物件3の敷地、目的外建物なし 北西側： 通路		

土 壌 汚 染	「土壤汚染対策法」第6条第1項の「要措置区域」及び「水質汚濁防止法」の「有害物質使用特定施設」には該当していない。 土地登記簿によれば物件1及び2は昭和61年6月に相続によって現所有者に移転しており、所有者親族によって所有されてきたものと考えられる。また、物件2の過去の地目は「畑」であった。周辺は農地が多い中、一般住宅、農家住宅が見られる集落地域であり、同様の土地利用であったものと推測される。 以上より、独自調査によれば対象不動産について土壤汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無については指定調査機関による調査がなければ確定できない。
地 下 埋 設 物	物件2林地部分について詳細は不明であるが、物件1及び2の多くは、物件3の敷地及び家庭菜園として利用されており、目視可能な範囲において、不自然な盛土等も見られないことから、地下埋設物の可能性は低いものと考えられる。
特 記 事 項	・物件2の南東部分、物件2全体の約1/3～1/4程度は雑木が生い茂る林地となっており、進入が困難となっている。 ・定着物 物件1の南角付近に電柱（牛森線7-A東1）が設置されている。 ・下水道について 米沢市上下水道課によれば、物件3は井戸水を使用し下水に放流していることから、井戸水の使用を継続又は廃止する場合には届出が必要とのこと。 ・土砂災害警戒区域等 対象地及び周辺に土砂災害警戒区域等の指定はない。

2 建物の概況及び利用状況等（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（登記簿）：平28年8月25日 新築 経過年数：約8.9年 経済的残存耐用年数：約21.1年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：畳、フローリング等 設備：電気設備、給排水設備、衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 登 記 ）	1階：77.42㎡ 2階：53.41㎡ 延：130.83㎡ （登記）
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK
品 等	使用資材の良否：やや優る 設計・施工の良否：やや優る 総合品等：やや優る
保守管理の状態	普通程度。（築年数が新しく、外観、内部とも目立つ傷、汚れ等は見られない。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	・発電用ソーラーシステムがあり、屋根にパネルが設置されている。 ・土地所有者（居住者）によれば、物件3はオール電化であり、生活用水に上水道と井戸水を使用しているとのことである。 ・物件3の2階には1階屋根裏の物置がある。当該部分は登記がされていないが、高さが最大で約1.4mであり登記不要の部分であると考えられる。当該部分は屋根裏部分であることから、評価に当たっては登記簿数量を採用する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	10,200円/㎡	0.589	315.96	1.00	1,900,000
2	10,200円/㎡	0.589	588.00	1.00	3,530,000
合計			903.96		5,430,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 米沢（県）ー 3

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

16,200円/㎡ ×100.6/100 ×100/103.0 ×100/154.4 ≒ 10,200円/㎡ (百円未満四捨五入)

◇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：方位等画地条件を考慮した。

◇地域格差：道路幅員、住環境等を考慮した。（物件1、2一体としての格差率）

イ 個別格差：方位、規模、形状、セットバック、一部林地状態等の画地条件、また敷地の一部が埋蔵文化財包蔵地に含まれること等を考慮した。（物件1、2一体としての格差率）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価はない。

② 物件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
3	230,000	130.83	0.61735	18,580,000

(万円未満四捨五入)

イ 再調達原価

対象建物にはソーラーシステムが含まれることから、再調達原価にこれを考慮した。

ウ 現価率

ソーラーシステムを含む建物再調達原価のうち、建物本体（約90％）については耐用年数に基づく方法（全耐用年数30年、経過年数約8.9年、経済的残存耐用年数約21.1年、残価率0）及び観察減価法（保守管理の状態-0.10）を併用して、現価率を査定し、ソーラーシステム（約10％）については法定耐用年数（17年）により減価償却後の現価率を査定し、これらを合成の上、建物現価率を査定した。

a. 建物本体 現価率＝ 90％ × 0.70333 × (1-0.10) ≒ 0.56970

b. ソーラーシステム 現価率＝ 10％ × (17年－ 8.9年) ÷ 17年 ≒ 0.04765

建物現価率 (a. +b.) = 0.61735

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	及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ＝エ
1	1,900,000	100%	0.05	使用貸借	100,000
2	3,530,000	20%	0.05	使用貸借	40,000
合計	5,430,000				140,000

（万円未満四捨五入）

イ 及 ぶ 範 囲 ： 土地利用の現況から土地利用権等の及ぶ範囲を上記の通り判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用貸借と判定し、その割合を5%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（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	1,900,000	-100,000		0.80	0.60	860,000
2	3,530,000	-40,000		0.80	0.60	1,680,000
3	18,580,000	+140,000	1.00	0.80	0.60	8,990,000
一括価格（合計）						11,530,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種類の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、市郊外の集落地域に存すること、規模が大きく総額が嵩張る事、敷地の一部が林地であること、また敷地の一部が埋蔵文化財包蔵地に含まれること等の理由により、市場性がやや劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価調査 米沢（県）－3

所 在 : 米沢市万世町桑山4151番
価 格 : 16,200円／ m^2
位 置 : JR奥羽本線「米沢」駅の南東方約2.9km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 355 m^2
形 状 : 1:1.5
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南7.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 建 物 図 面 : 1部
4. 建 物 配 置 図 : 1部
5. 間 取 概 略 図 : 1部

位置図

地理院地図
GSI Maps



イ 447 ハ 378-5
ロ 447-1 ニ 386-2



万世町金谷

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山形地方法務局米沢支局管轄)

令和7年2月13日

東京法務局中野出張所

請求番号：11-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年9月26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。
(山形地方建設局米沢支庁管理課)
令和7年2月13日 東京建設局申請書提出

各階平面図

家屋番号 429番

建物図面

建物の所在 米沢市万世町金谷平太舗板420番地、427番地、428番地、429番地、430番地

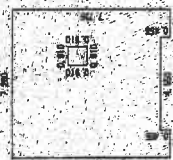


床面積

1. 1階	7.280	×	7.280	=	52.884
2. 2階	1.368	×	0.488	=	0.667
3. 3階	1.368	×	0.488	=	0.667
4. 4階	1.368	×	0.488	=	0.667
5. 5階	1.368	×	0.488	=	0.667
計	7.280	×	7.280	=	52.884

床面積 77.42㎡

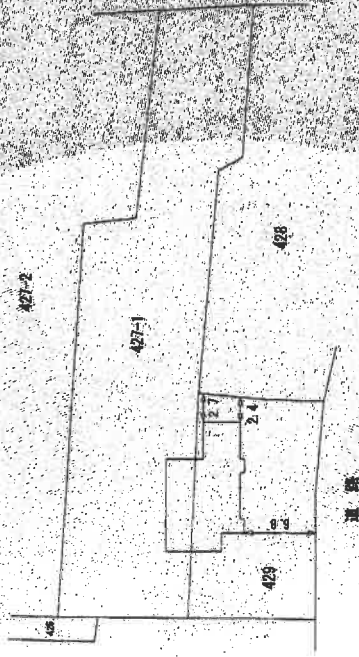
2階



床面積

1. 2階	7.280	×	7.280	=	52.884
2. 3階	1.368	×	0.488	=	0.667
3. 4階	1.368	×	0.488	=	0.667
4. 5階	1.368	×	0.488	=	0.667
計	7.280	×	7.280	=	52.884

床面積 53.41㎡



作成者

平成28年9月20日作成

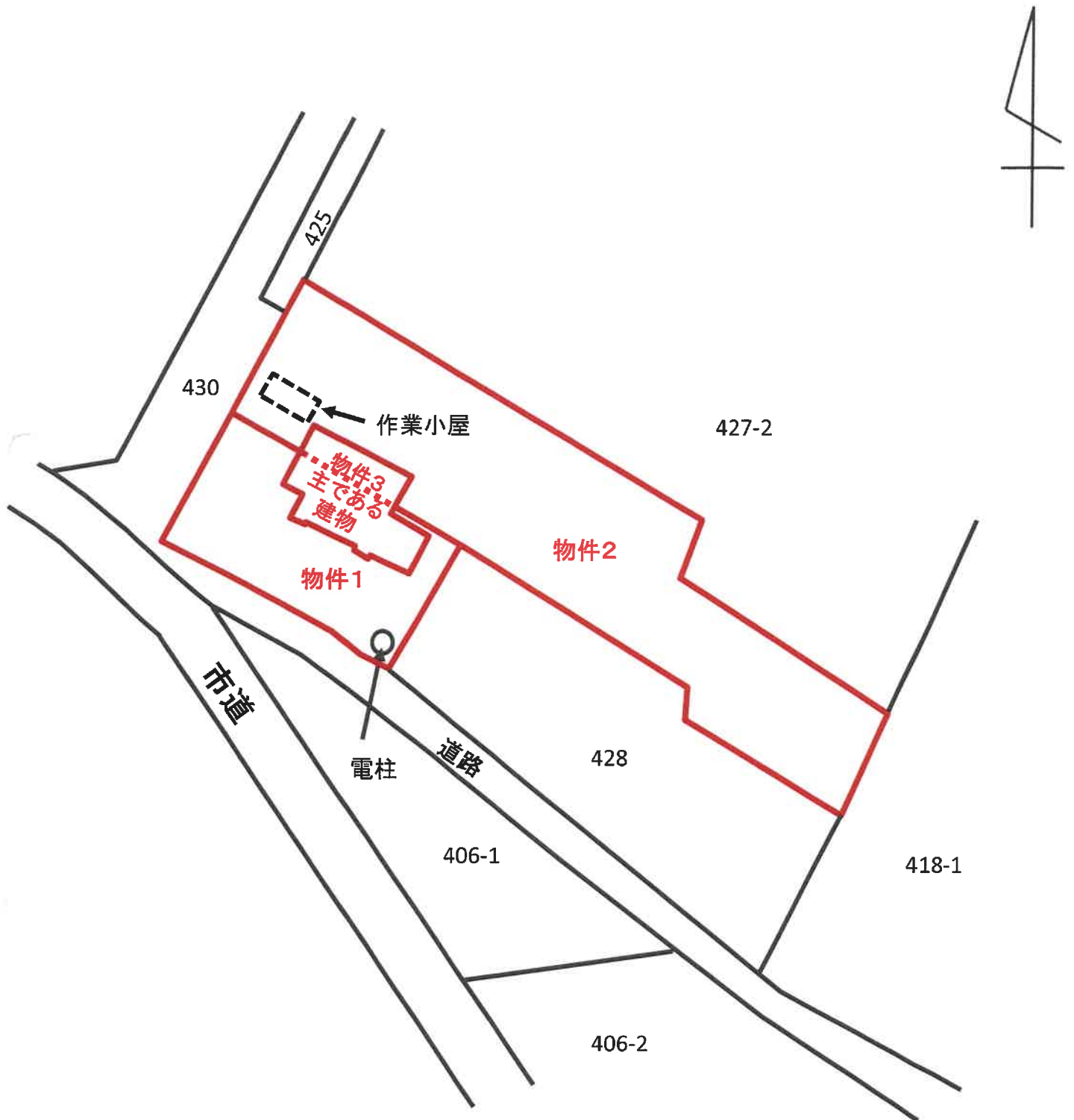
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

建物配置図

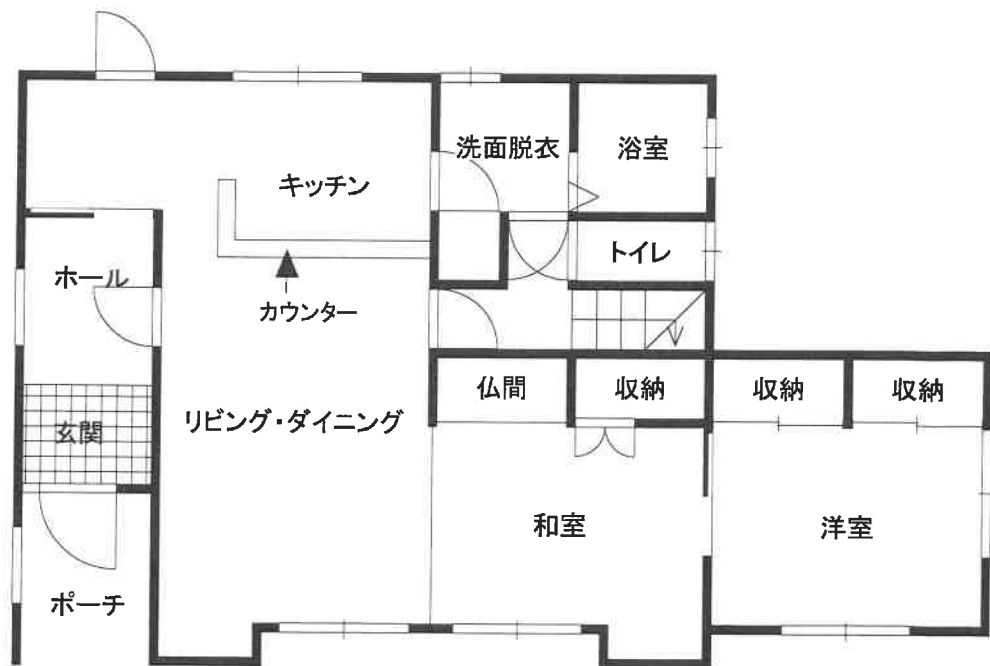


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件3 主である建物】

1階



2階

