

陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。
- 入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。
- 陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。
- 陳述書の用紙は、執行官室及びBITサイト上において入手可能です。

山形地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日
 山形地方裁判所民事部
 裁判所書記官 岩 田 実

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月14日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23日 午前10時00分 場 所 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月14日 午前 9時45分 場 所 山形地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	別紙物件目録中、☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月24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 米沢市太田町五丁目
地 番 1648番8
地 目 宅地
地 積 137.56平方メートル
- 2 所 在 米沢市太田町五丁目
地 番 1643番13
地 目 宅地
地 積 76.24平方メートル
- 3 所 在 米沢市太田町五丁目 1648番地8、1643番地
13
家屋 番号 1648番8
種 類 居宅
構 造 木造カラー鉄板葺2階建
床 面 積 1階57.14平方メートル
2階52.99平方メートル
(現況)
床 面 積 1階57.14平方メートル
2階約55.49平方メートル



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 米沢市太田町五丁目
 地 番 1648番8
 地 目 宅地
 地 積 137.56平方メートル
- 2 所 在 米沢市太田町五丁目
 地 番 1643番13
 地 目 宅地
 地 積 76.24平方メートル
- 3 所 在 米沢市太田町五丁目 1648番地8、1643番地
 13
 家屋 番号 1648番8
 種 類 居宅
 構 造 木造カラー鉄板葺2階建
 床 面 積 1階57.14平方メートル
 2階52.99平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階57.14平方メートル
 2階約55.49平方メートル



令和7年(ケ)第34号
令和7年8月20日受理
令和7年12月4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 | 米沢市太田町五丁目 |
| | 地 番 | 1648番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米沢市太田町五丁目 |
| | 地 番 | 1643番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米沢市太田町五丁目 1648番地8、1643番地13 |
| | 家屋 番号 | 1648番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階57.14平方メートル
2階52.99平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県米沢市太田町5丁目1648番地の8
土 地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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(A) <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3
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: 2階 55.49㎡ (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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が建物を住居(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

(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おり、一体地とする。
- 2 一体地の東側は幅員約6mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）に接面し、北側及び南側にはコンクリートの土留めがあることから境界は明瞭であるが、西側にはコンクリートブロック塀、土留め及び境界標等は見られず境界は不明瞭である。なお、西側は公図上「道」になっており、米沢市管理の法定外公共物である。
- 3 一体地の東側の道路はC所有の私道である。この道路を利用しているAとBの陳述によると、所有者であるCからは通行料を請求されていない。所有者のCはこの土地に隣接する住民に対して通行を許可していると思われる。
- 4 一体地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 5 物件3の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 6 物件3の建物は現在、空き家になっており、多数の目的外動産が残置されているが、物件3の建物内の目的外動産についてはAが所有しており、第三者のものは置かれていない。
- 7 物件3の建物について、Aが居住していた時は雨漏り箇所や床の軋みはなかった。現況では、雨漏り箇所や床の軋みは見られないものの、外壁の一部に穴あきやシミが見られる。なお、ペットによる引っ掻き傷等は見受けられない。
- 8 物件3の建物の2階吹き抜け部分から東側に増築した部分がある。2階吹き抜け部分にはベランダがあったがベランダの床が老朽化したため、令和6年にベランダの撤去を行い、開口部分に壁を設置した。実施した月については明確に覚えていないため不明である。なお、Aは物件3の建物に令和6年の11月まで居住していた。

(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 (土地建物所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 一体地の東側が接面する道路は、C所有の私道ですが、これまでCから通行料を請求されたことはありません。 3 物件3の建物には、令和6年の11月まで私が居住し占有していましたが、以降は空き家として管理し、占有しています。 4 物件3の建物について、第三者に貸している部分はありません。 5 物件3の建物について、雨漏りや床の軋みはありませんが、2階にあったベランダの床が腐ってしまい、令和6年にベランダの取り壊しをして、取り壊した場所には壁を作りました。令和6年の何月に行ったかについてははっきりと覚えていません。 6 物件3の建物内にある目的外動産は私のものです。 7 物件3の建物内でペットを飼ったことはありません。 8 この物件所在の町内会では、町内会費や除雪費を定期的を集めており、私は現在もこれらを支払っています。
■ B (北側隣人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 東側の道路の所有者はCさんという方です。私はCさんから通行料を請求されたことはありません。当該道路を利用している地区住民はCさんから通行料を請求されたことはないと思います。Aさんが言っていた除雪費は主にこの道路の維持管理に使われています。
■ Cの息子	<ol style="list-style-type: none"> 1 Cが所有している道路について、Cは地区住民の人たちに通行料を請求していないと思います。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 3 物件3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が空き家の状態で管理し、占有するものと認定した。 <p style="text-align: right;">以上</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

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8月27日(水) : - :	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する。 (9月3日受理)
令和7年9月10日(水) 11:40-11:50	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9月17日(水) : - :	執行官室	Aに通知を送付する。
令和7年9月22日(月) 13:30-13:50	物件所在地	Aが不在であったため、建物立ち入り調査を延期した。占有者不在につき外観調査、評価人とともに境界確認、前面道路接道状況確認、目的外建物の有無の確認。
令和7年9月25日(木) 16:30-16:40	執行官室	Aに架電し、立会依頼、占有関係を聴取する。
令和7年9月30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10月28日(火) 15:10-15:20	物件所在地	北側隣人(B)に東側の道路(私道)の通行権について聴取する。
令和7年10月29日(水) 17:20-17:30	Cの自宅	Cの自宅で同居の息子に私道の通行権に関して事情を聴取する。
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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



(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。



請求部分	所在 米沢市太田町五丁目	地番	1648番8				
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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30年12月		備付年月日(原図)		補事項		

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8月29日
山形地方務局米沢支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3判→A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和59年3月31日

012092

前1643-13・後・新

1643-14
1643-13

地

土地の所在
米沢市太田町五丁目

地積測量図

求積

ⓑ 1643～14

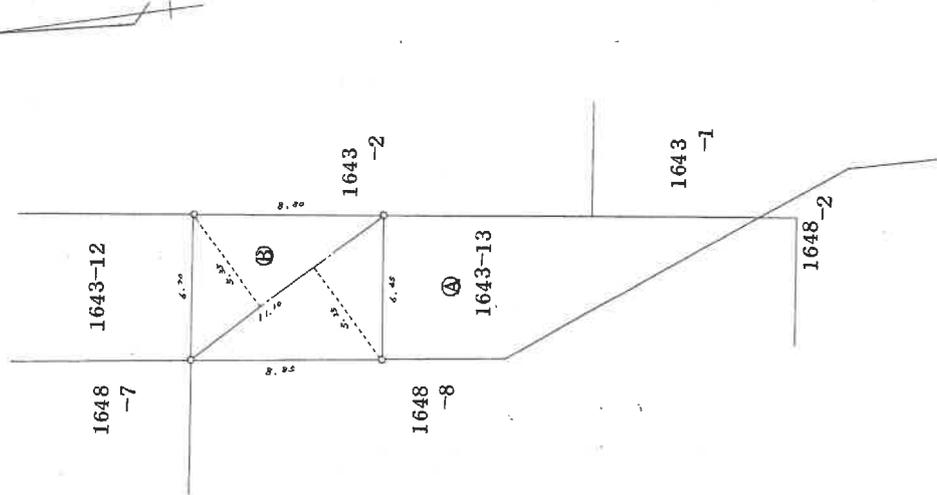
$11.10 \times 5.35 = 59.3850$
 $11.10 \times 5.25 = 58.2750$
 合計 117.6600
 2 除 58.8300

地積 58 m²

Ⓐ 1643～13

13.50725 - 58.8300 = 76.2425

地積 76 m²



(日調連)

(単位はメートル)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

59年3月27日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和67年3月3日登記

A 3判→A 4判に縮小

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月29日

山形地方事務所米沢支局

登記官

登記年月日：昭和59年3月31日

012097

新・後・8-648
1648-8

地積測量図

土地の所在 米沢市太田町五丁目

求積

③ 1648～9

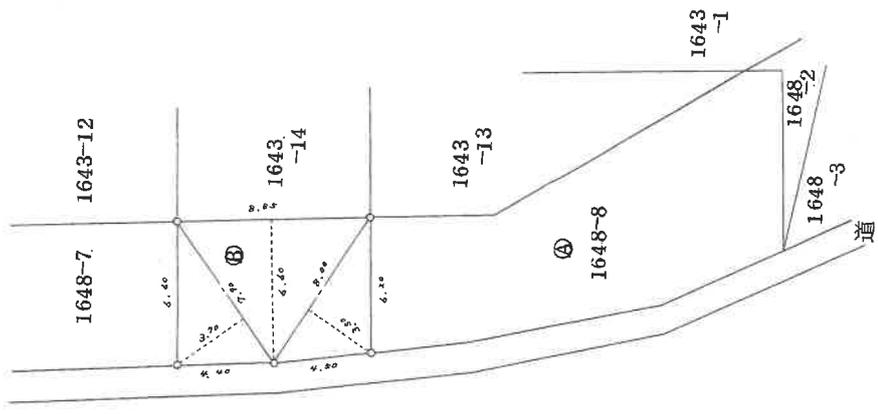
$790 \times 370 = 292,300$
 $885 \times 660 = 584,100$
 $800 \times 350 = 280,000$
 合計 1,156,400
 2 除 578,200

地積 57 m

④ 1648～8

$195,3875 - 578,200 = 137,5675$

地積 137 m



(日加納)

(単位はメートル)

作製者

申請人

昭和59年3月27日(作製)

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和69年3月27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7年8月29日 山形地方司法務局米沢支局

登記官

登記年月日：昭和59年9月25日

143370

各階平面図

家屋番号 1648番8

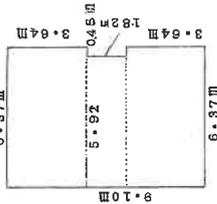
建物の所在 米沢市太田町五丁目1648~8, 1643~13

建物図面 各階平面図

一階

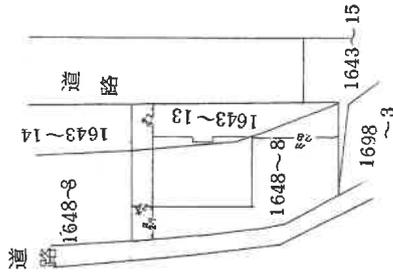
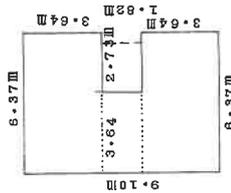
床面積

$6.37\text{m} \times 3.64\text{m} = 23.1868\text{m}^2$
 $5.92\text{m} \times 1.82\text{m} = 10.7744\text{m}^2$
 $6.37\text{m} \times 3.64\text{m} = 23.1868\text{m}^2$
 計 57.1480m^2



二階

$6.37\text{m} \times 3.64\text{m} = 23.1868\text{m}^2$
 $3.64\text{m} \times 1.82\text{m} = 6.6248\text{m}^2$
 $6.37\text{m} \times 3.64\text{m} = 23.1868\text{m}^2$
 計 52.9984m^2



(日調基12)

(日加納)

作製者

月22日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和59年9月25日登記

A3判→A4判に縮小

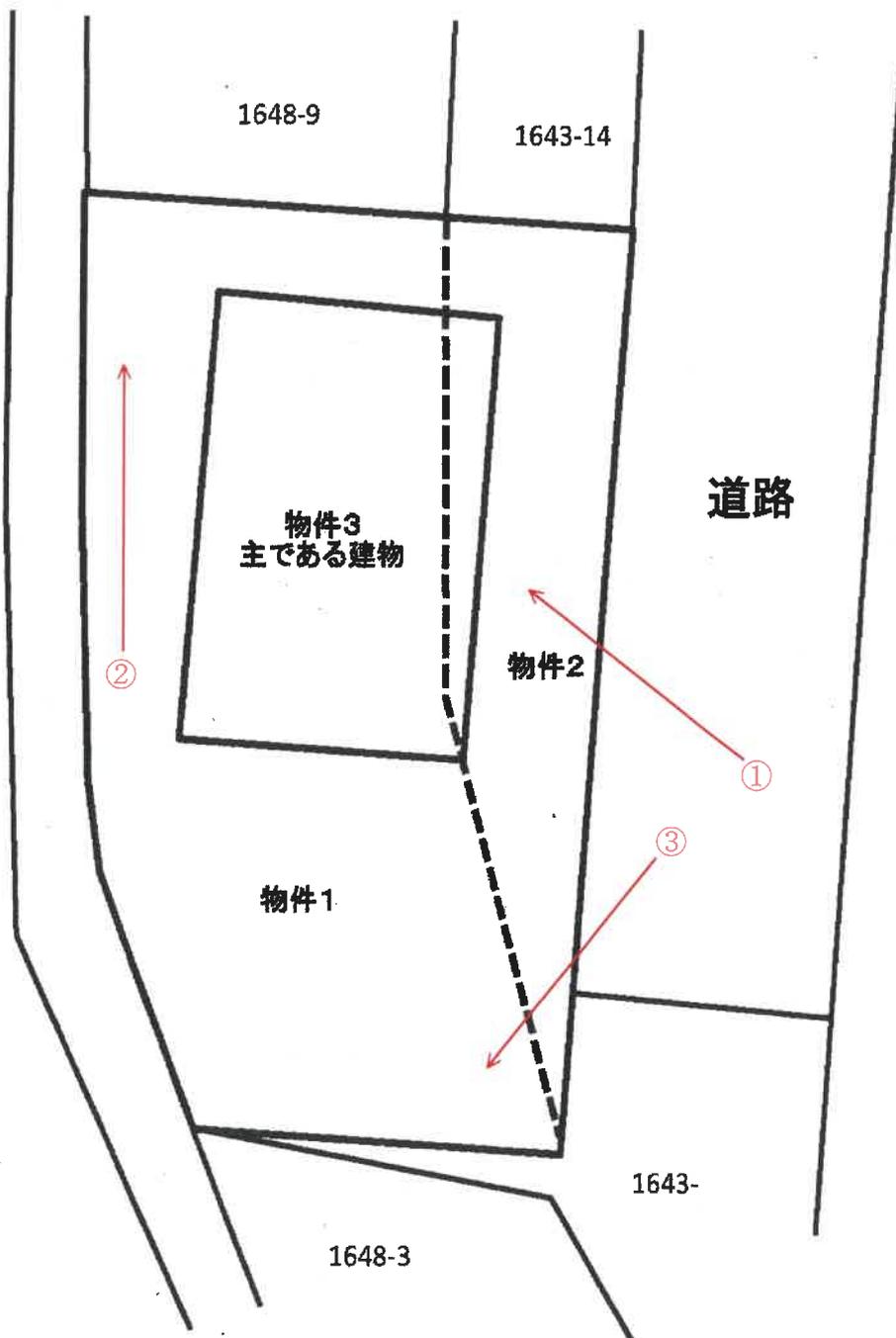
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月29日

山形地方支務局米沢支局

登記官

土地建物位置関係図



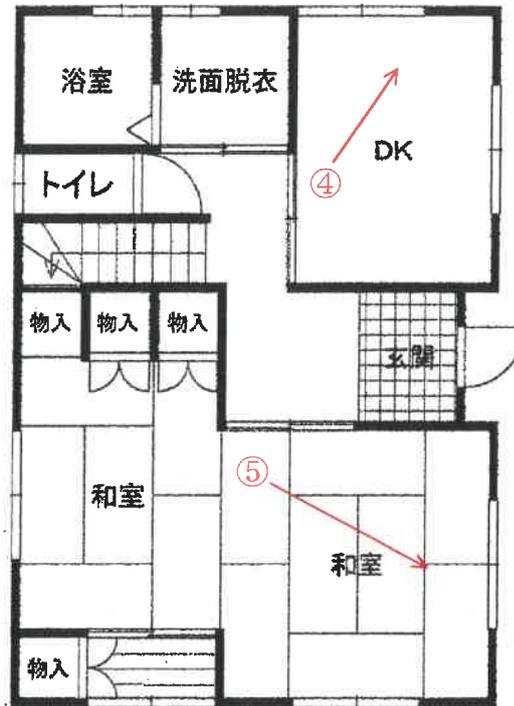
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

(10 枚目)

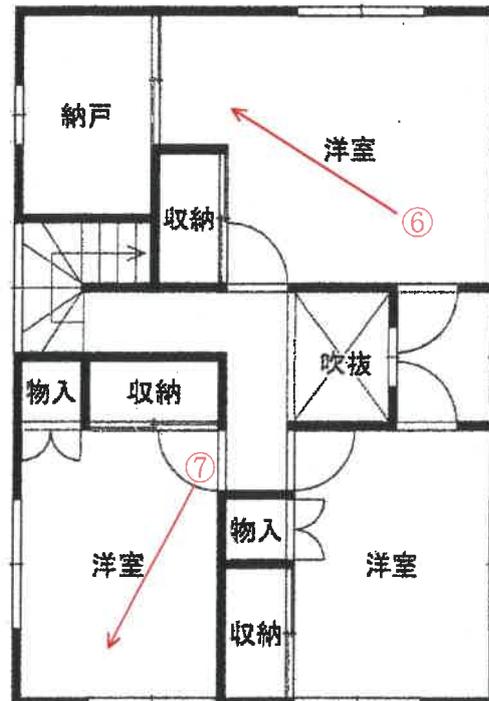
建物間取図

【物件3 主である建物】

1階



2階

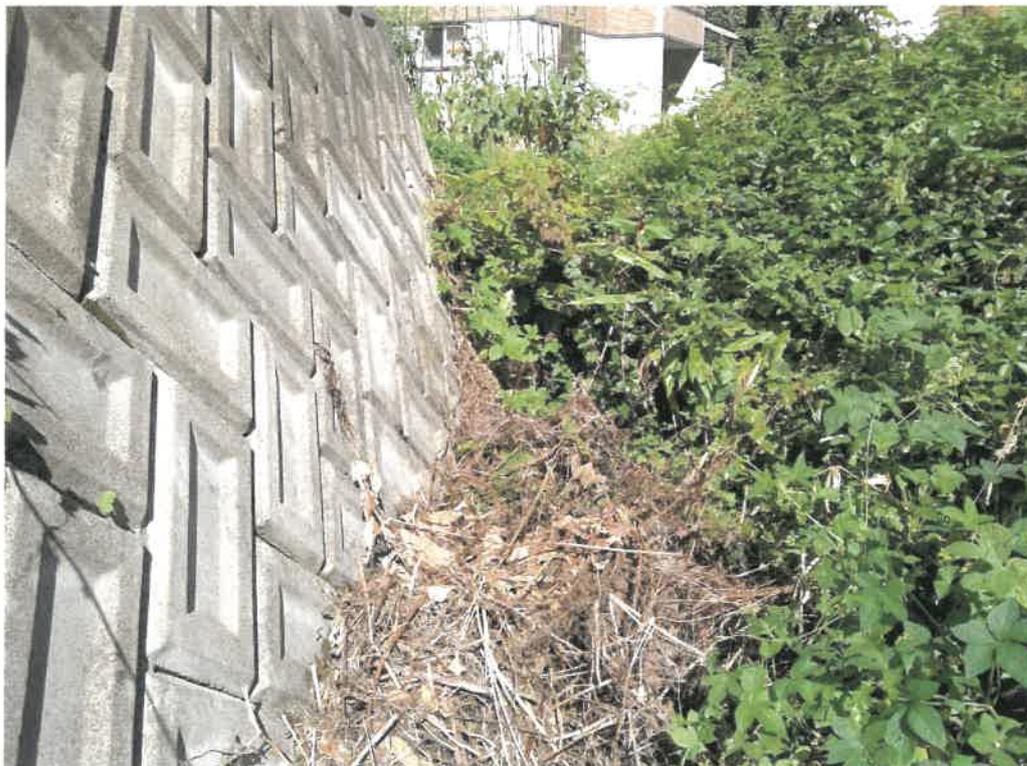


凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

写真①(物件3 建物外観)



写真②(物件1 西側境界付近)



(12 枚目)

写真③(物件1 南側境界付近)



写真④(物件3 1階 キッチン)



(13 枚目)

写真⑤(物件3 1階 和室)



写真⑥(物件3 2階 洋室)



(14 枚目)

写真⑦(物件3 2階 洋室)



副

令和7年 (ケ) 第 34 号
令和7年 9 月 30 日 現地調査
令和7年 10 月 13 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 1,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 620,000 円
物件2 (土地)	金 340,000 円
物件3 (建物)	金 950,000 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	米沢市太田町五丁目 1648番8 宅地 137.56㎡	同左
2	所在地 地目 地積	米沢市太田町五丁目 1643番13 宅地 76.24㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	米沢市太田町五丁目 1648番地8、1643番地13 1648番8 居宅 木造カラー鉄板葺 2階建 1階 57.14㎡ 2階 52.99㎡	床面積 2階 55.49㎡
番号	特記事項		
1・2	<p>・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。建物が建っている部分以外は雑草が生い茂っており、一体地の東側は道路、北側及び南側はコンクリート土留が設置されているが、西側には境界を示すものが見当たらず、敷地の範囲はやや不明瞭である。</p> <p>・物件1西側は公図上「道」となっており、市管理の法定外公共物である。</p> <p>・一体地が東側で面する道路は第三者所有の私道であるが、本件所有者によれば、通行料等の支払いはないとのことである。なお当該道路は位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号）となっている。</p>		
3	<p>・物件3は法務局備付「建物図面」と現況が異なり、建物2階吹抜け部分から東側に増築が見られる。所有者によれば当該部分は過去ベランダであったが、ベランダ床の劣化からこれを撤去して、開口部分に壁を設置したとのことである。現地概測によれば、増築部分の面積は約2.5㎡であることから当該面積を登記簿面積に加算した床面積を概測数量として採用する。また、所有者によれば、開口部に壁を設置したのは約1年半前とのことであるが、当該増築部分の床面積は全体の床面積と比較して僅少であり、壁に囲まれただけの簡易な構造であることから、建物本体に含めて評価するものとする。</p> <p>・所有者によれば、トイレは汲み取り式とのことである。</p>		

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米坂線「南米沢」駅の南東方・道路距離約1.6km (別添「位置図」参照)													
付近の状況	市郊外に開発された住宅地域であり、周辺は一般住宅を中心にアパート等もみられる。商業施設等から距離があり利便性はやや劣る。													
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 指定なし 70% 200% --- ---												
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他の規制	213.80㎡ 間口約16.0m 奥行(最大)約12.5m ほぼ台形 中間画地 _____												
接面道路の状況	画地の東側で幅員約6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)にほぼ等高に接面している。市建築指導課によれば、当該道路はS57.4.12(指定番号245号、幅員6m、長さ105m)及びH15.9.17(指定番号514号、幅員6.05m、長さ6.7m)に位置指定道路になったとのこと。また、一体地の西側は公図上「道」となっているが米沢市の法定外公共物である。													
土地の利用状況等	物件3の敷地、目的外建物なし 東側：道路 西側：赤道、宅地 北側：宅地 南側：宅地													
供給処理施設	<table border="1"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</td> <td>なし</td> <td>不明 (特記事項のとおり)</td> </tr> <tr> <td>ガス配管</td> <td>あり</td> <td>なし</td> <td>不明 (特記事項のとおり)</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり</td> <td>なし</td> <td>不明 (特記事項のとおり)</td> </tr> </table> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>		上水道	あり	なし	不明 (特記事項のとおり)	ガス配管	あり	なし	不明 (特記事項のとおり)	下水道	あり	なし	不明 (特記事項のとおり)
上水道	あり	なし	不明 (特記事項のとおり)											
ガス配管	あり	なし	不明 (特記事項のとおり)											
下水道	あり	なし	不明 (特記事項のとおり)											
埋蔵文化財	山形県ホームページ「山形の宝マップ」によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。													

土 壤 汚 染	<p>「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。</p> <p>土地登記簿によれば物件1及び2の過去の地目は「畑」であり、周辺状況からミニ開発された住宅地と考えられることから、開発によって土壤の搬出があったものと推測される。また建物登記簿によれば物件3は昭和59年9月に新築されており、これ以降一般住宅の敷地として利用されてきたものと考えられる。</p> <p>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。</p>
地 下 埋 設 物	<p>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。</p>
特 記 事 項	<p>・対象地の面する道路は第三者所有の私道であるが、本件所有者によれば、通行料等の支払いはないとのことである。</p>

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）：昭和59年9月22日 新築 経過年数：約41.0年 経済的残存耐用年数：約3.0年
仕 様	構造：木造 屋根：カラー鉄板 外壁：モルタル塗 内壁：ビニールクロス等 天井：板貼、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 （ 現 況 ）	1階：57.14㎡ 2階：55.49㎡ 延：112.63㎡ （現況）
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：5DK
品 等	使用資材の良否：普通 設計・施工の良否：普通 総合品等：普通
保守管理の状態	やや劣る。（一部の居室内壁に穴、階段床の浮き等の損傷、損耗箇所が見られるが、過去リフォームされた模様であり、築年数（約41年）からは比較的きれいな状態となっている。他方、現況空き家で管理されていない期間があり残置物も多くなっている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3は法務局備付「建物図面」と現況が異なり、建物2階吹抜け部分から東側に増築が見られる。所有者によれば当該部分は過去ベランダであったが、ベランダ床の劣化からこれを撤去して、開口部分に壁を設置したとのことである。現地概測によれば、増築部分の面積は約2.5㎡であることから当該面積を登記簿面積に加算した床面積を概測数量として採用する。また、所有者によれば、開口部に壁を設置したのは約1年半前とのことであるが、当該増築部分の床面積は全体の床面積と比較して僅少であり、壁に囲まれただけの簡易な構造であることから、建物本体に含めて評価するものとする。 ・所有者によればトイレは汲み取り式である。

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	9,800円/㎡	1.020	137.56	1.00	1,380,000
2	9,800円/㎡	1.020	76.24	1.00	760,000
合計			213.80		2,140,000

(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）－4

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/134.3 \approx 9,800\text{円}/\text{m}^2$ (万円未満四捨五入)

◇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：系統連続性、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：方位等の画地条件を考慮した。

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	150,000	112.63	0.06136	1,040,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（全耐用年数44年、経過年数約41年、経済的残存耐用年数約3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、現価率を査定した。

現価率 = $0.06818 \times (1-0.10) \approx 0.06136$

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)	及ぶ範囲 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	1,380,000	100%	0.25	法定地上権	350,000
2	760,000	100%	0.25	法定地上権	190,000
合計	2,140,000				540,000

(万円未満四捨五入)

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	1,380,000	-350,000		1.00	0.60	620,000
2	760,000	-190,000		1.00	0.60	340,000
3	1,040,000	+540,000	1.00	1.00	0.60	950,000
一括価格 (合計)						1,910,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：特になし

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）－4
所 在 : 米沢市太田町五丁目599番9
価 格 : 13,400円/m²
位 置 : JR米坂線「南米沢」駅の南東方約1.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 229m²
形 状 : 1.2 : 1.0
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東6.0m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
第一種低層専用地域(建ぺい率50%, 容積率60%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域

第7 附属資料

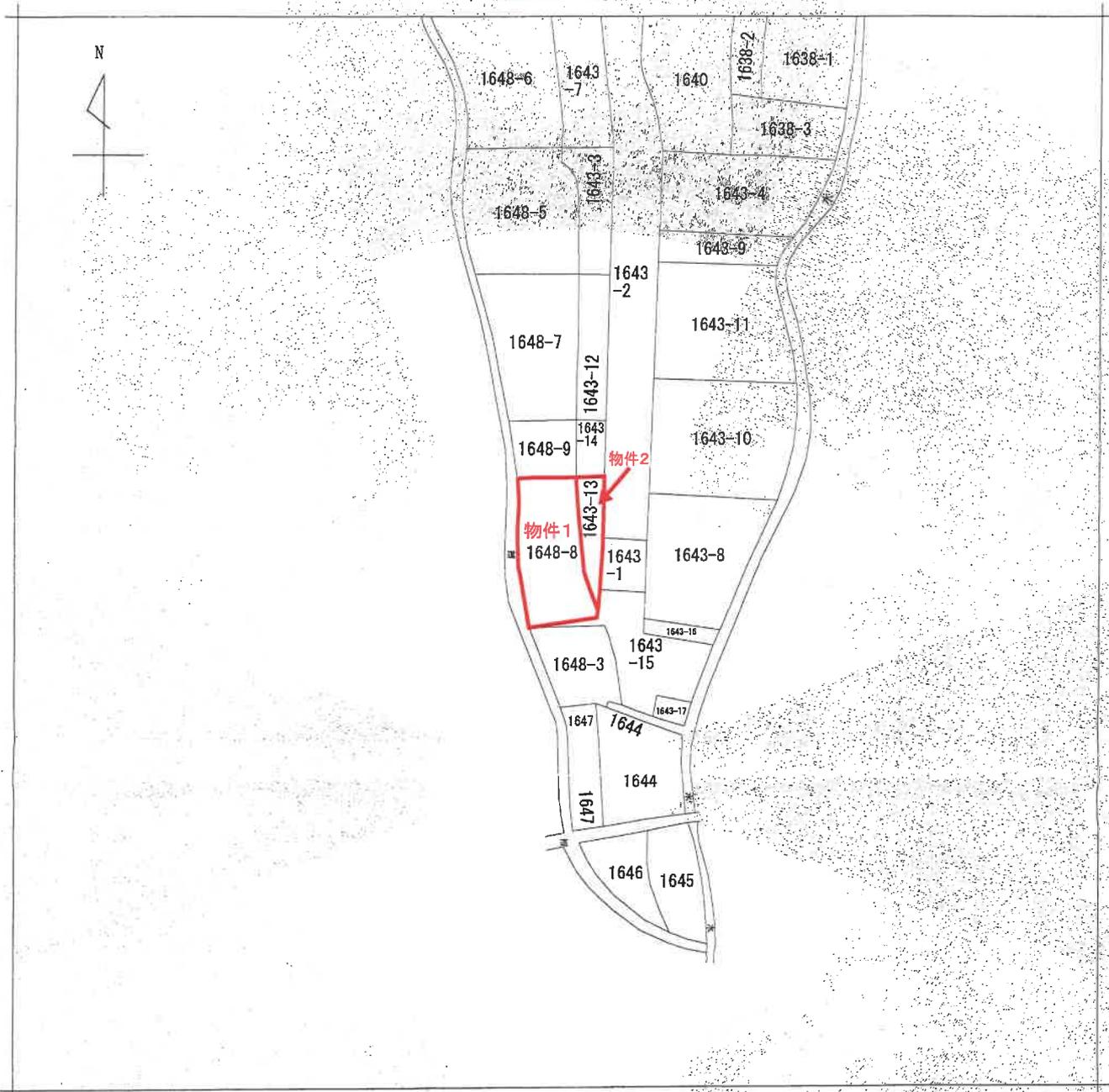
1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 地 積 測 量 図 : 2部
4. 建 物 図 面 : 1部
5. 建 物 配 置 図 : 1部
6. 間 取 概 略 図 : 1部

位置図

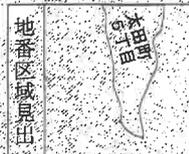
地理院地図
GSI Maps



公図写



(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。



請求部	所在	米沢市太田町五丁目		地番	1648番8			
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30年12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。

(山形地方法務局米沢支局管轄)

令和7年6月27日

東京法務局

地図整理番号：M89628

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和59年3月31日

012097

地積測量図

新・後・8-648番地

1648-8

土地の所在 米沢市太田町五丁目

求積

① 1648-8

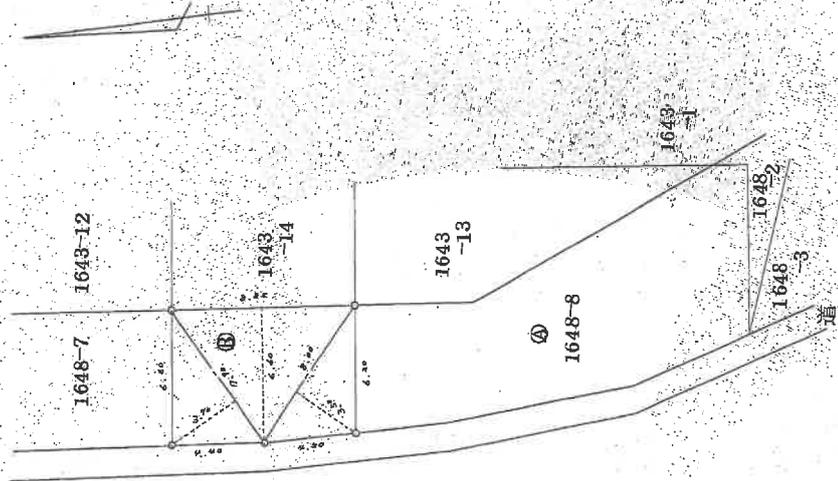
$790 \times 370 = 292300$
 $885 \times 660 = 584100$
 $800 \times 350 = 280000$
 合計 1156400
 2 除 578200

地積 57 m²

② 1648-8

1953875 - 578200 = 1375675

地積 137 m²



(単位はメートル)

製作者

申請人

縮尺 1/250

昭和59年3月27日作成

昭和67年3月8日登記

(日本土地改良調査士会連合会印)

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
 (山形地方事務所米沢支局管轄)
 令和7年6月27日 東洋法務局 登記官

登記年月日：昭和59年3月31日

012092

地積測量図

新・後・13-15号

1643-14

地

土地の所在 米沢市太田町五丁目

求積

① 1643~14

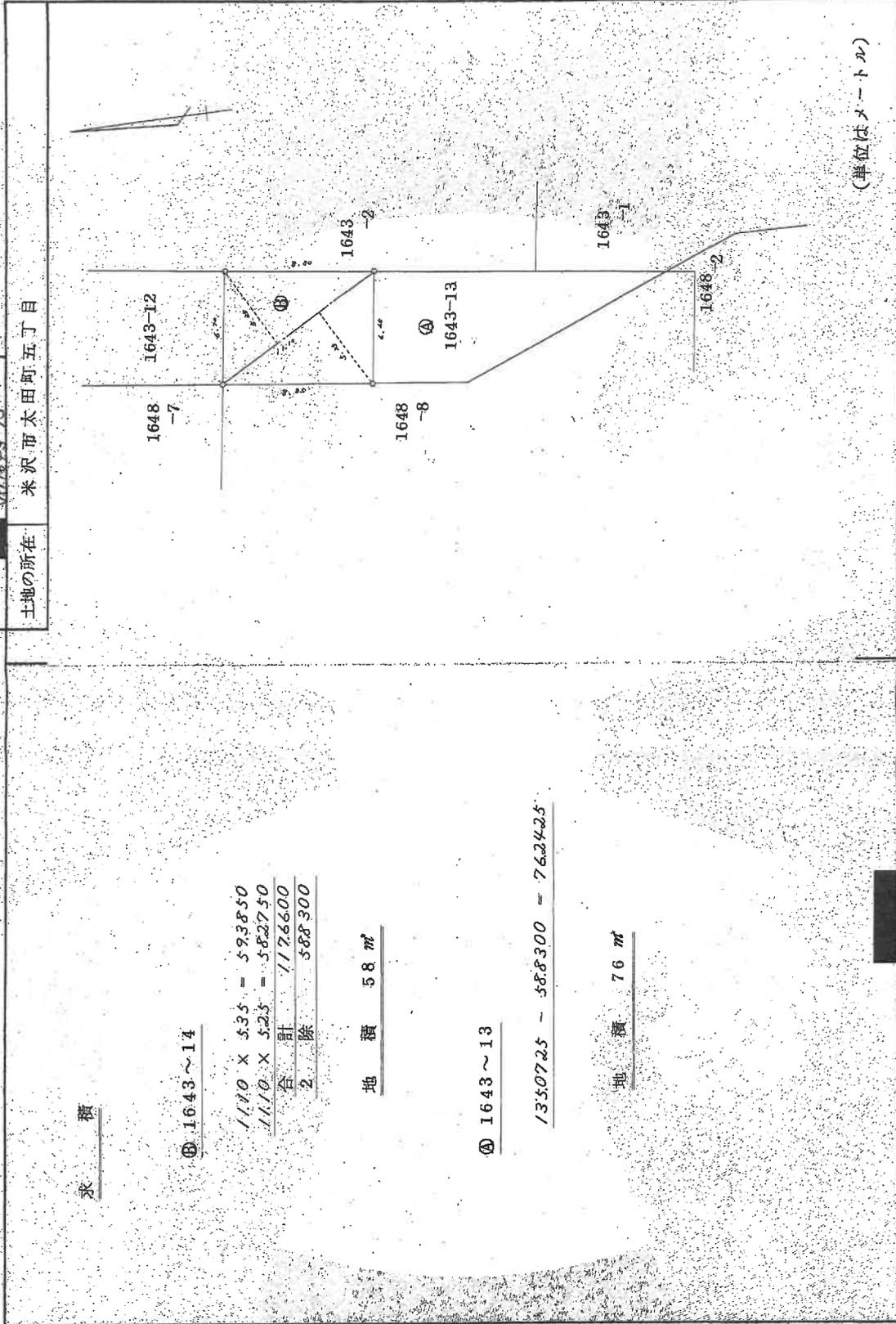
$1110 \times 535 = 593850$
 $1110 \times 525 = 582750$
 合計 1176600
 2 除 588300

地積 58 m²

② 1643~13

$1350725 - 588300 = 762425$

地積 76 m²



(日積量)

(単位はメートル)

昭和59年3月27日(作成)

申請人

縮尺 1/250

昭和67年3月3日(登記)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

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
 (山形地方事務所米沢支局管轄)
 令和7年6月27日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M89631

登記年月日：昭和59年9月25日

143370

各階平面図

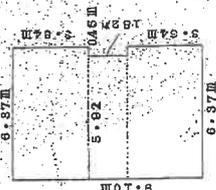
建築物平面図

家屋番号 1648番8
 建築物の所在 米沢市太田町五丁目1648~B, 1643~13

一階

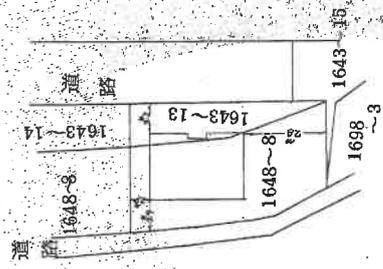
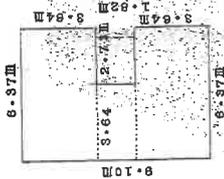
床面積

6.37m×3.64m = 23.1868㎡
 5.92m×1.82m = 10.7744㎡
 6.37m×3.64m = 23.1868㎡
 計 57.1480㎡



二階

6.37m×3.64m = 23.1868㎡
 3.64m×1.82m = 6.6248㎡
 6.37m×3.64m = 23.1868㎡
 計 52.9984㎡



これは図面に記載されている内容を証明し、公簿面である。
 (山形地方支務局米沢支局管轄)
 令和7年6月27日 東京法務局

登記号

製作者

月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

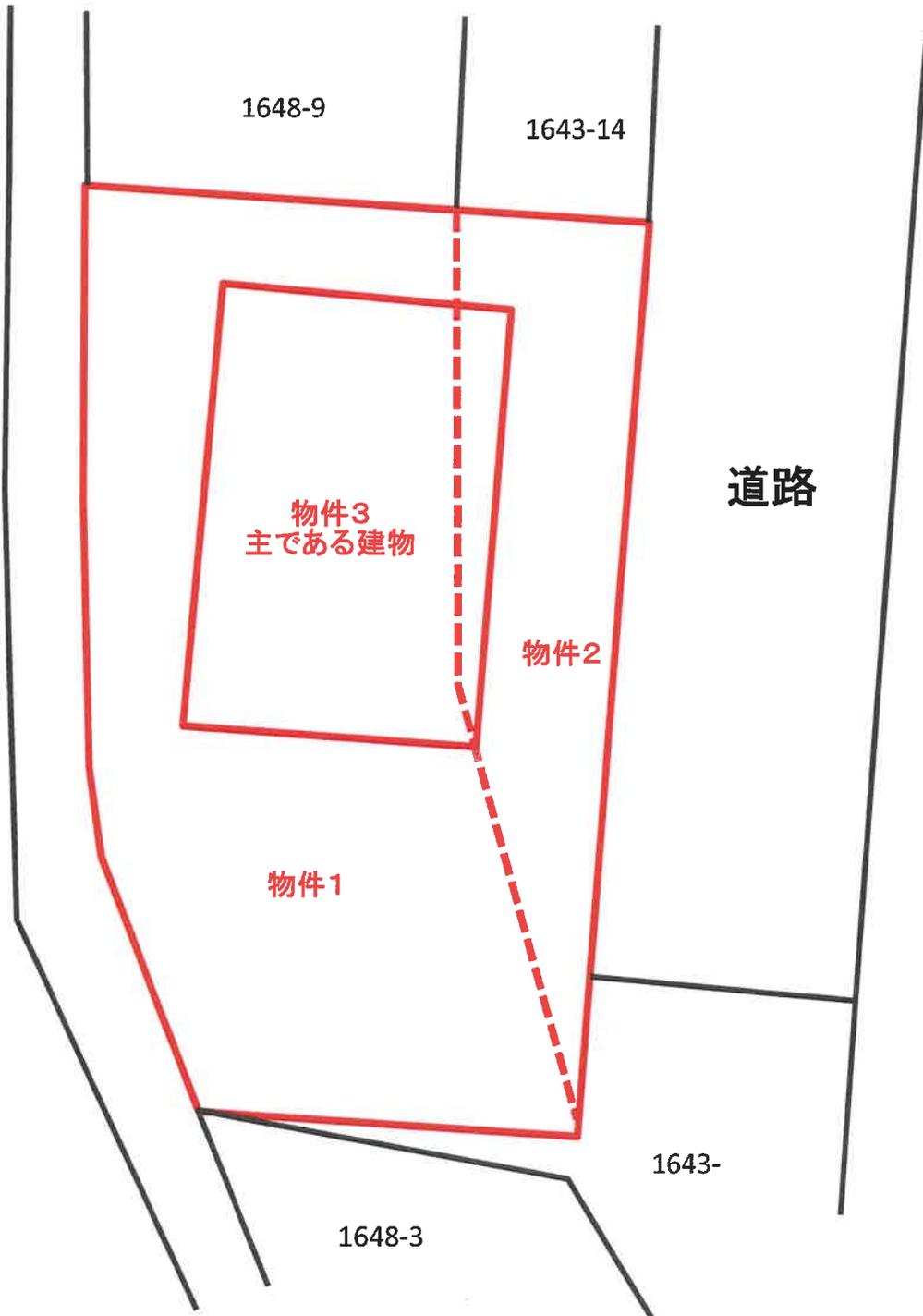
昭和59年9月25日登記

縮尺 1/500

(日野製)

(日野製)

建物配置図

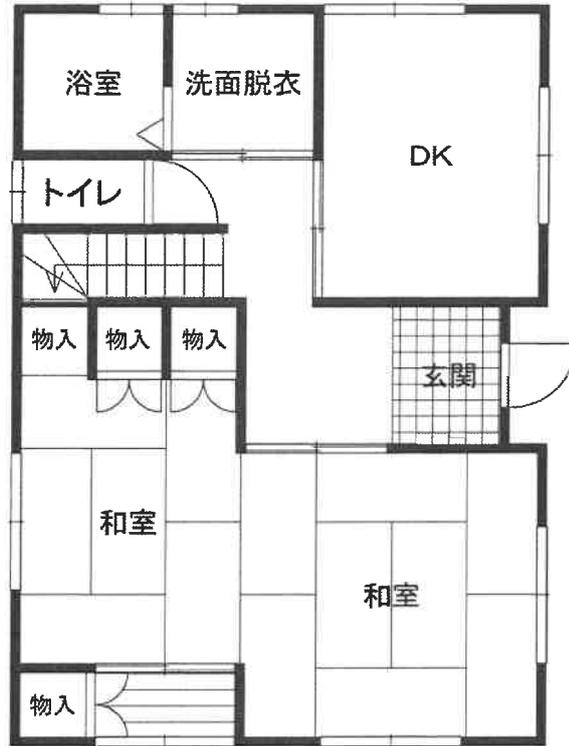


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件3 主である建物】

1階



2階

