

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 8 月 4 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 8 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 9 月 24 日 午前 9 時 45 分 山形地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	別紙物件目録中、☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,580,000 2,064,000	一括	516,000	79,054	12,081
1	350,000				
2	1,780,000				
3	380,000				
4	70,000				



物件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 米沢市中央六丁目 3 3 5 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 3 5 3 番 8 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 0 5 平方メートル
2 階 3 0 . 8 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 6 4 . 8 8 平方メートル
2 階 約 1 3 6 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米沢市中央六丁目 |
| | 地 番 | 3 3 5 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米沢市中央六丁目 3 3 5 3 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 3 5 3 番 1 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 9 5 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米沢市中央六丁目 3 3 5 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 3 5 3 番 8 |



物 件 目 録

種 類 車庫

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 54.87平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫・車庫

床 面 積 約64.80平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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1、4】

本件所有者A及び有限会社色部組が占有している。両物件とも、有限会社色部組の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件所有者A、有限会社色部組、B及びCが占有している。有限会社色部組、B及びCの占有権原は、いずれも使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、4】

本件両建物のために、その敷地（米沢市中央六丁目3353番8）につき、使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 米沢市中央六丁目 3353番地8

家屋 番号 3353番8の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階53.05平方メートル
2階30.84平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

床 面 積 1階約164.88平方メートル
2階約136.64平方メートル

2 所 在 米沢市中央六丁目

地 番 3353番12

地 目 宅地

地 積 307.76平方メートル

3 所 在 米沢市中央六丁目 3353番地12

家屋 番号 3353番12

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階86.95平方メートル
2階69.56平方メートル

4 所 在 米沢市中央六丁目 3353番地8

家屋 番号 3353番8



物 件 目 録

種 類 車庫

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 54.87 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫・車庫

床 面 積 約 64.80 平方メートル



令和7年(ヌ)第20号
令和7年10月17日受理
令和8年 6月11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 米沢市中央六丁目 3353番地8
 家屋 番号 3353番8の2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階53.05平方メートル
 2階30.84平方メートル

- 2 所 在 米沢市中央六丁目
 地 番 3353番12
 地 目 宅地
 地 積 307.76平方メートル

- 3 所 在 米沢市中央六丁目 3353番地12
 家屋 番号 3353番12
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階86.95平方メートル
 2階69.56平方メートル

- 4 所 在 米沢市中央六丁目 3353番地8
 家屋 番号 3353番8
 種 類 車庫
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 54.87平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県米沢市中央6丁目1番31号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件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1		
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：居宅・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 164.88㎡（概測） 2階 136.64㎡（概測）		
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（A） ☒ その他の者（有限会社色部組） 上記の者（A）が本建物の一部を居宅として使用している 上記の者（有限会社色部組）が本建物の一部を倉庫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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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	☐ 土地共有者 ☐ 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			
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（A） ☒ その他の者（有限会社色部組、B、C） 上記の者（A）が本建物の一部を車庫として使用している 上記の者（有限会社色部組）が本建物の一部を倉庫として使用している 上記の者（B、C）が本建物の一部を車庫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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県米沢市中央6丁目1番31号
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所兼倉庫兼車庫 ☐ 構造： ☒ 床面積： 64.80㎡（概測）
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（A） ☒ その他の者（有限会社色部組） 上記の者（A）が本建物の一部を車庫として使用している 上記の者（有限会社色部組）が本建物の一部を事務所兼倉庫兼車庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1、4 関係)			
所 在	米沢市中央六丁目		
地 番	3 3 5 3 番 8		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3 0 7 . 7 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者		
そ の 他 の 事 項	Aの祖母の名義であった当該土地を相続人であるAとA以外の相続人らが共有している。AとA以外の土地共有者らとの間で賃貸借契約が締結されたことはなく、無償で借りてきた旨のAの陳述から上記の者らの間には使用貸借が成立していたと考えられる。		
☒ 関係人(☒ A (建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和40年 4月 20日頃		
最 初 の 契 約 等	契約日	昭和40年 4月 20日頃	
	期 間	昭和40年 4月 20日頃から ☐ 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 契 約 等	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等	貸主	☒ A以外の土地共有者ら ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借主	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (有限会社色部組が倉庫として使用している部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社色部組	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人 ((☒ A (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		昭和40年 4月 20日頃	
最初の契約等	契約日	昭和40年 4月 20日頃	
	期間	昭和40年 4月 20日頃から ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物占有者 (有限会社色部組) ☐ 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・転賃を認める ☐	
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	
Aの父が当該建物の所有者だった頃からAの父が代表取締役を務めていた有限会社色部組との間で賃貸借契約の締結はなく無償で貸してきており、Aの父が亡くなった後有限会社色部組の代表取締役になったAも有限会社色部組との間で賃貸借契約を締結することはなく無償で貸してきた旨のAの陳述から両者の間には使用貸借が成立していたと考えられる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (有限会社色部組が倉庫として使用している部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社色部組	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人 ((☒ A (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		昭和54年 1月 日頃	
最初の契約等	契約日	昭和54年 1月 日頃	
	期間	昭和54年 1月 日頃から ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物占有者 (有限会社色部組) ☐ 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			
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	
Aの父が当該建物の所有者だった頃からAの父が代表取締役を務めていた有限会社色部組との間で賃貸借契約の締結はなく無償で貸してきており、Aの父が亡くなった後有限会社色部組の代表取締役になったAも有限会社色部組との間で賃貸借契約を締結することはなく無償で貸してきた旨のAの陳述から両者の間には使用貸借が成立していたと考えられる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (有限会社色部組が事務所兼倉庫兼車庫として使用している部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社色部組	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 ((☒ A (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		昭和40年 月 日頃	
最初の	契約日	昭和40年 月 日頃	
契約等	期間	昭和40年 月 日頃から ☐ 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	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物占有者 (有限会社色部組) ☐ 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			
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	
Aの父が当該建物の所有者だった頃からAの父が代表取締役を務めていた有限会社色部組との間で賃貸借契約の締結はなく無償で貸してきており、Aの父が亡くなった後有限会社色部組の代表取締役になったAも有限会社色部組との間で賃貸借契約を締結することはなく無償で貸してきた旨のAの陳述から両者の間には使用貸借が成立していたと考えられる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (Bの除雪機を停めている部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B (Aの知人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 ((☒ A (建物所有者) ☒ B (Aの知人) ()) 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 6月 日頃	
最初の契約日	令和3年 6月 日頃		
契約等	期間	令和3年 6月 日頃から ☐ 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	
現在の契約等	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	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物占有者 (B) ☐ 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			
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	
AとBとの間で賃貸借契約を締結しておらず、AはBに無償で貸しており、BはAから無償で借りている旨のAとBの陳述から両者の間には使用貸借が成立していると考えられる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (Cの除雪機を停めている部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ C (Aの知人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 ((☒ A (建物所有者) ☒ C (Aの知人) ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和4年 12月 日頃	
最初の契約等	契約日	令和4年 12月 日頃	
	期間	令和4年 12月 日頃から ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物占有者 (C) ☐ 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			
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	
AとCとの間で賃貸借契約を締結しておらず、AはCに無償で貸しており、CはAから無償で借りている旨のAとCの陳述から両者の間には使用貸借が成立していると考えられる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2の土地と目的外土地(地番3353番8)は一体地として、物件1、同3及び同4の各建物の敷地となっており、各筆の境界は不明瞭である。なお、物件1の建物は同2の土地と目的外土地(地番3353番8)を跨って建てられており、物件1の建物の東側部分から公道に出入りするために目的外土地(地番3353番8)を通路として利用している。
- 2 物件2の土地と目的外土地(地番3353番8)は、南側で幅員約4.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面していることから境界は明瞭である。
- 3 物件2の土地は、西側には一部コンクリート土留めが設置されていることから境界は明瞭であるが、北西側は隣地(地番3353番15)との間に境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。
- 4 物件2の土地及び目的外土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 5 目的外土地の南西側部分にNTT株式会社の電柱が1本ある。NTT-ME株式会社に照会したところ、敷地利用料として、3年間(令和8年4月～令和11年3月)で4,500円が令和8年11月にAの母名義で支払われる予定である。
- 6 物件1の建物について、有限会社色部組の以外の第三者に貸している部分はない。
- 7 物件3及び同4の建物について、有限会社色部組、B及びC以外の第三者に貸している部分はない。
- 8 物件1の建物の1階の和室2部屋及びトイレ以外の部分は10年間以上使用していない。現況では、1階の和室2部屋及びトイレ以外の部分には家庭ごみが散乱しており、床が見えない箇所がある。また猫を1匹飼っており糞尿も見られる。物件1の建物の使用している1階の和室2部屋には、床の軋みは見られないが、その他の部分は多数の目的外動産により床が覆われていることから床の軋みについて確認することができなかった。
- 9 物件1の建物の西側の一部が倉庫になっており、外側の壁に産業廃棄物処理運搬車と書かれた表示がある。Aによると、20年程前一般建築・一般土木業を営んでいた時に廃材を運搬するための車を停めていたとのことであるが、現況では、車は停められていない。
- 10 物件1の建物の居宅部分にある目的外動産はAの所有であるが、同1、同3及び同4の建物内には廃業した会社の機械や資材等が残置されている。なお、物件3の建物内に停めてある普通乗用自動車はAの所有であるが、物件3の建物内に停められてある2台の除雪機はBとCの所有で、AはBとCに対して物件3の建物内に除雪機を停めておくことを認めている。なお、停めてあることに関してAB間及びAC間に金銭等の遣り取りはなく無償である。
- 11 物件1と同4の建物には増築部分がある。Aによると10年程前に増築したとのことであるが、評価人の調査によると、昭和43年から平成2年までの間に数回の増築があるとのこと。

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)

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)	1 物件2の土地と目的外土地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。 2 物件1の建物には私が居住し占有している部分と有限会社色部組が倉庫として使用している部分があります。 3 目的外土地について、70年くらい前に祖母が亡くなりましたが、相続登記の手続きをしないままこれまで父と私と有限会社色部組が当該土地を使用してきました。当該土地を父と私と有限会社色部組が使用してきたことについては他の相続人らと話し合ったことはなく、契約はありません。これまで無償で使用してきました。 4 物件1、同3及び同4の建物は私の父が所有者だった頃から契約を締結することなく一部分を有限会社色部組に無償で貸してきました。父が亡くなり私が所有者となっても同様に契約を締結することなく無償で貸してきました。なお、有限会社色部組は私と私の父の2人で経営していましたが、父が亡くなった後は私が1人で経営してきました。 5 物件1の建物の1階の和室2部屋及びトイレ以外の部分は10年程前から使用していません。雨漏りや床の軋みについては、使用している部分についてはありませんが、使用していない部分については、10年間程出入りもしていないので、雨漏り等支障のある箇所があるかどうかはわかりません。 6 物件1の建物の倉庫部分には20年程前に一般建築・一般土木業を営んでいた時に廃材を運搬するための車を停めていました。 7 物件1、同3及び同4の建物内にある機械や資材等目的外動産は廃業した有限会社色部組の残置物ですが、物件1の建物の居宅部分にある目的外動産は私のものです。 8 なお、物件3の建物内に停めている普通乗用自動車は私のものですが、除雪機2台は知人のものです。2台のうち市道側に停めている除雪機はBのもので、普通乗用自動車の横に停めている除雪機はCのもので。 9 市道側に停めている除雪機について、元々は私のものでしたが、4年半程前にBに売却しました。書面による売買契約書と領収証は作成しなかったと思います。現金で20万円くらいでしたが手渡しで受領しました。売却後もBに対して除雪機を物件3の建物内に停めて良いとしていますが、このことに関して金銭等の遣り取りはなく無償で貸しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12 枚目)

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の知人)	1 0 Cが私の代わりに私の家とその周辺の除雪をしてくれているので、令和4年12月頃から除雪機を物件3の建物内に1年を通して停めて良いとしていますが、このことに関して金銭等の遣り取りはなく無償で貸しています。 1 1 物件1と同4の建物には増築した箇所があります。増築したのは10年くらい前だったかと思います。 1 2 物件1の建物内で猫を1匹飼っています。 1 市道側に停めている除雪機は、Aから4年半程前に20万円程で購入しました。書面による売買契約書を作成しませんでした。領収証はあります。廃車届はしていますが、名義変更はしていません。除雪機は故障しており動かすには修理が必要なので購入したもののこれまで使用したことはなく物件3の建物内に私の除雪機を停めさせてもらっています。なお、Aとは金銭等の遣り取りはなく無償で借りています。
■ C (Aの知人)	1 Aの家とその周囲を除雪する代わりに物件3の建物内に私の除雪機を停めさせてもらっています。なお、Aとは金銭等の遣り取りはなく無償で借りています。
以上	
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1の建物及び同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、Aと有限会社色部組が占有するものと認定した。また同3の建物については、Aと有限会社色部組の外、BとCが占有しているものと認定した。	
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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月21日（火） ： 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する。 （令和7年10月28日受理）
令和7年10月28日（火） 10：20－10：30	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10月24日（金） ： ー ：	執行官室	Aに通知を送付する。
令和7年11月10日（月） 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11月27日（木） ： ー ：	執行官室	NTT-MEに電柱の敷地利用料についての照会書を発送する（12月4日回答書受理）。
令和7年12月22日（月） 10：40－10：50	執行官室	Cに架電し、除雪機の所有権、倉庫の占有関係について聴取する。
令和7年12月25日（木） 14：10－14：20	執行官室	Bに架電し、除雪機の売買契約、倉庫の占有関係について聴取する。

(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。

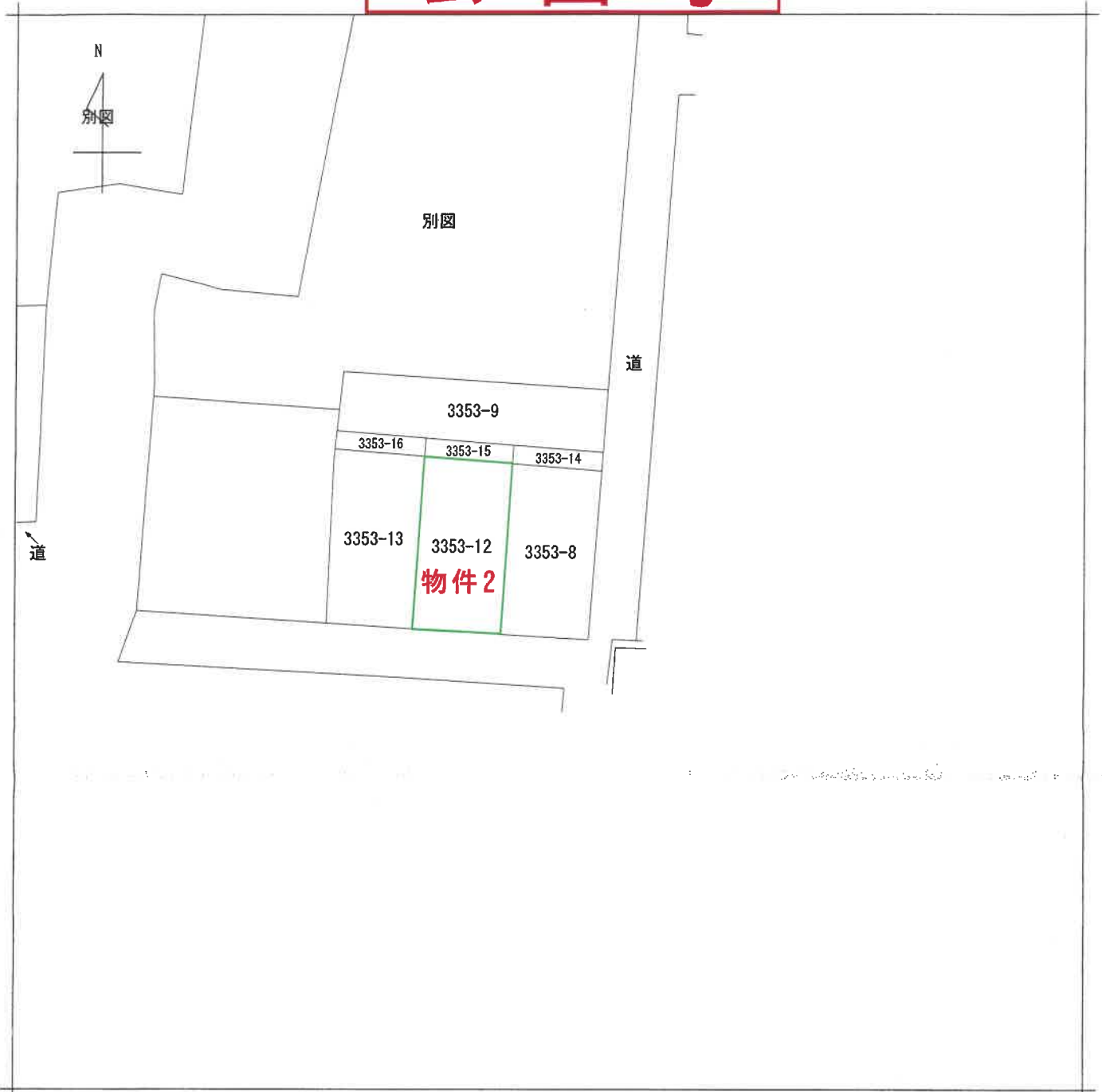
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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。



A 中央6丁目

請 求 部 分	所 在	米沢市中央六丁目				地 番	3353番8			
出 力 尺 寸	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。

令和7年10月23日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

(15 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成7年2月8日

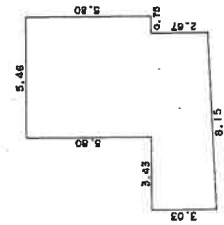
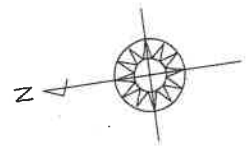
158483

各階平面図

建物図面

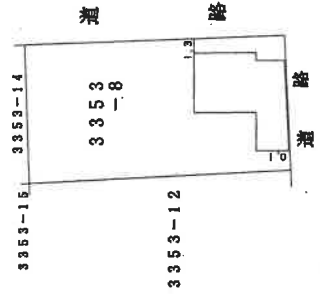
家屋番号 3353番8

建物の所在 米沢市中央六丁目 3353番地8



求積表

$(3.03 + 2.88) \times 3.43 \times 1/2 = 10.13565$
$(8.88 + 8.47) \times 4.71 \times 1/2 = 40.38825$
$5.80 \times 0.75 = 4.3500$
合計 54.87390
床面積 54.87 m ²



(日加納)

作製者

1月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成7年2月8日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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10月23日 山形地方支務局米沢支局

登記官

登記年月日：平成7年2月8日

公用

158486

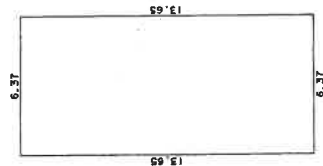
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3353番12

建物の所在 米沢市中央六丁目 3353番地12

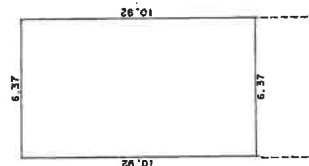
1 階



求積表

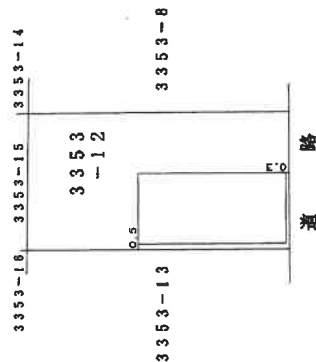
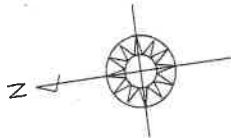
13.65	X	6.37	=	86.9505
床面積				86.9505
				86.95 m ²

2 階



求積表

10.92	X	6.37	=	69.5604
床面積				69.5604
				69.56 m ²



作製者

1月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成7年2月8日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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10月23日

山形地方方法務局米沢支局

登記官

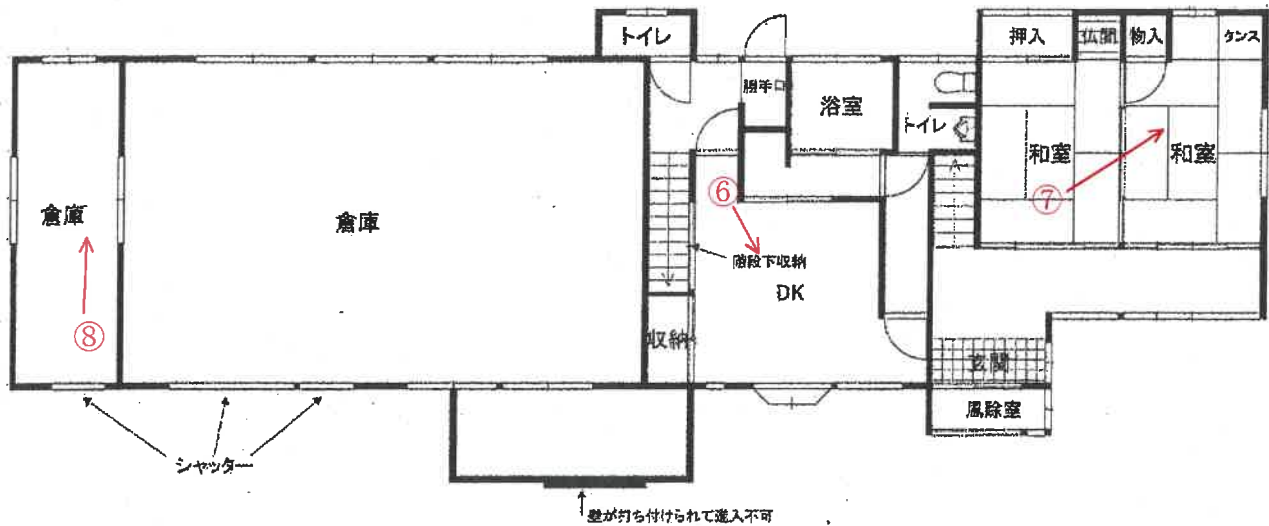
土地建物位置関係図



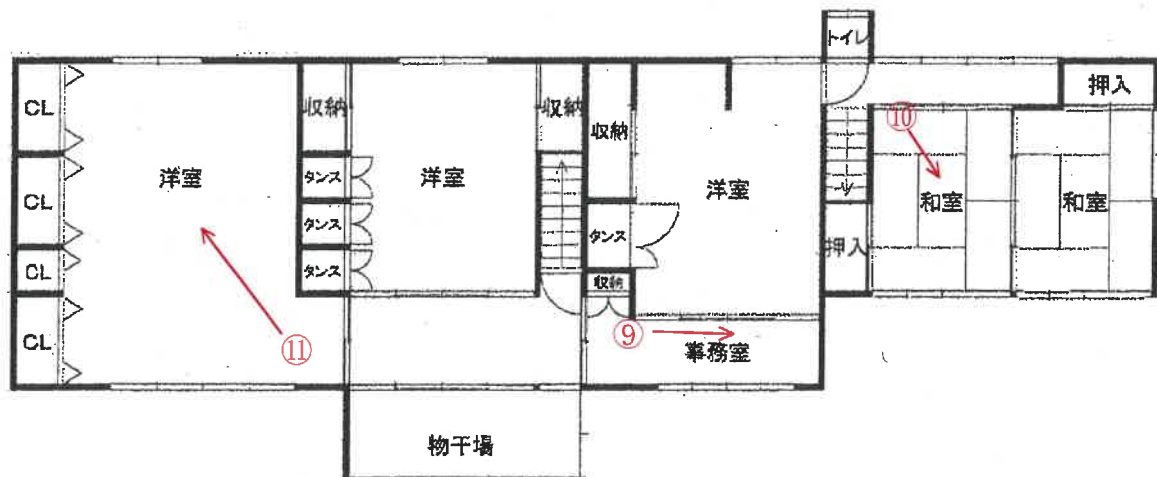
建物間取図

【物件1 主である建物】

1階



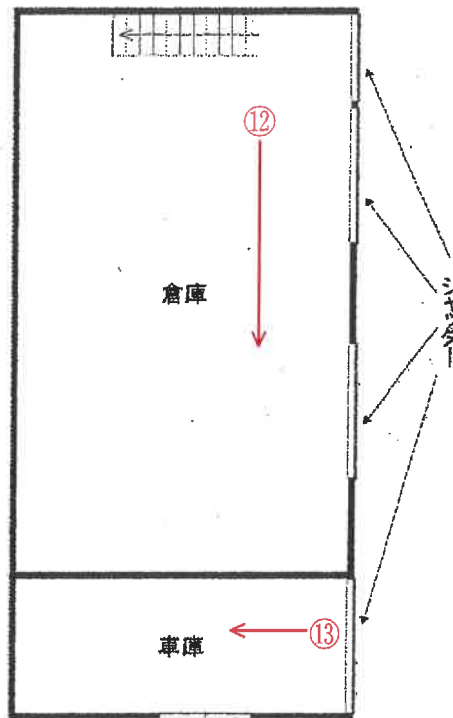
2階



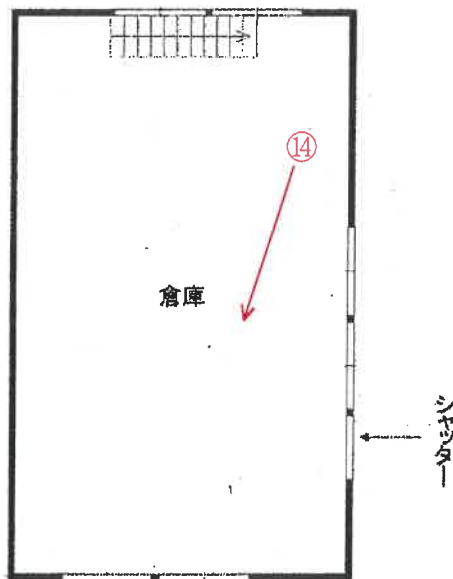
建物間取図

【物件3 主である建物】

1階

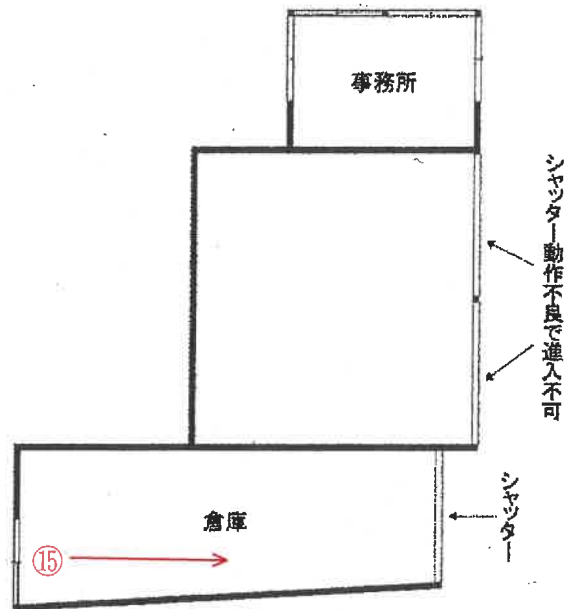


2階



建物間取図

【物件4 主である建物】



写真① (物件 1 建物外観)



写真② (物件 1 建物外観)



写真③ (物件 3 建物外観)



写真④ (物件 4 建物外観)



写真⑤ (物件2 (北西側) と目的外土地 (地番3353番15寄り) 境界付近)



写真⑥ (物件1 1階 キッチン)



写真⑦ (物件1 1階 和室)



写真⑧ (物件1 1階 倉庫)



写真⑨ (物件1 2階 事務室)



写真⑩ (物件1 2階 和室)



写真⑪ (物件 1 2階 洋室 (増築部分))



写真⑫ (物件 3 1階 倉庫 (普通自動車とCの除雪機))



写真⑬ (物件 3 1 階 B の除雪機)



写真⑭ (物件 3 2 階 倉庫)



写真⑮ (物件4 倉庫)



副

令和7年 (又) 第 20 号
令和7年 11 月 10 日 現 地 調 査
令和7年 11 月 27 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 2,580,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 350,000 円
物件 2 (土地)	金 1,780,000 円
物件 3 (建物)	金 380,000 円
物件 4 (建物)	金 70,000 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2の内訳価格は物件1、3、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1、3、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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米沢市中央六丁目 3353番地8 3353番8の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 53.05㎡ 2階 30.84㎡	所在：米沢市中央六丁目 3353番地8、3353番地12 種類：居宅・倉庫 床面積： 1階 164.88㎡ 2階 136.64㎡
2	所 在 地 番 地 目 地 積	米沢市中央六丁目 3353番12 宅地 307.76㎡	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米沢市中央六丁目 3353番地12 3353番12 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 86.95㎡ 2階 69.56㎡	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米沢市中央六丁目 3353番地8 3353番8 車庫 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 54.87㎡	種類：事務所・倉庫・車庫 床面積： 64.80㎡

番号	特 記 事 項
1	・ 物件1は「建物図面」が法務局に備え付けられていない。固定資産評価証明書及び付属図面によれば、物件1は昭和40年に新築され、昭和43年、昭和50年、昭和53年、平成2年に増築され現在の形状となった模様であり、物件2及び目的外土地「地番3353番8」にまたがって建っていることから、所在地番を上記のとおりとした。なお本物件所有者への聴取によれば、当該目的外土地は相続登記が未了であり、現在の所有者は本物件所有者と同一人であるとのことである。 ・ 物件1の1階西側約半分は倉庫となっていることから、建物種類を上記のとおりとした。 ・ 現地調査の結果、物件1の床面積は固定資産評価証明書記載数値と概ね近似すると考えられるが、固定資産評価証明書附属建物図面に記載されていない部分（1階風除室、2階トイレ）が見られたため、本件では固定資産評価証明書記載数量に当該部分を加算した数値を概測数量として採用する。
2	・ 物件2は目的外土地「地番3353番8」と一体として、物件1、物件3、物件4の敷地となっており、各筆の境界は不明瞭である。一体地の東側及び南側は道路、南西端に境界杭が見られ、西側隣地との間には一部コンクリート土留めが設置されている。北側隣地はコンクリート舗装された駐車場及び建物敷地となっており、敷地の範囲は概ね明瞭である。 ・ 一体地は大部分がアスファルト及びコンクリートで舗装されており、目的外土地3353番8南西角付近に電柱が1本見られる。
3	・ 物件3の内部には、自動車1台、小型の除雪機2台が格納されている。
4	・ 物件4は北側に増築が見られ、当該増築部分を含め3棟の建物が連結された形状となっており、それぞれ通り抜けできない。真ん中の棟はシャッターが2箇所設置されているが、いずれもレールが歪んでおり内部に進入できない。当該部分は建物形状から車庫と推定される。南側の棟は東側にシャッター、西側に引き戸の出入り口があり倉庫となっている。北側の未登記増築部分は事務所となっていることから、建物種類を上記のとおりとした。現地調査及び固定資産評価証明書によれば増築部分の床面積は約9.93㎡であることから、床面積については登記簿面積に当該面積を加算した数量を概測数量として採用する。また、増築年については固定資産評価証明書に昭和55年と記載されており、現地調査からも同程度の年数が経過しているものと推測されるため、当該年を増築年とするものとする。 ・ 物件4の北西側には、簡易な物置及び波型トタンと屋根で囲われた資材置場が存するが、いずれも建物基礎がない簡易な構造であることから、構築物と判定した。

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2及び目的外土地3353番8）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「米沢」駅の北西方・道路距離約2.5k m (別添「位置図」参照)								
付 近 の 状 況	旧来からの商住混在地域であり、周辺は一般住宅の他、裁判所、医院、薬局などが見られる。								
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 第二種住居地域 60% 200% 準防火地域 なし							
画 地 条 件	地 積	・ 物件1 307.76㎡ ・ 目的外土地 (3353番8) 307.76㎡ 合計： 615.52㎡							
	間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	間口（東側） 約25.0m 奥行 約24.0m 長方形 角地 _____							
接面道路の状況	画地の東側で幅員約7.6m（米沢市役所備付「道路台帳」の全幅員）の舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、画地の南側で幅員約4.2m（米沢市役所備付「道路台帳」の全幅員）の舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にそれぞれほぼ等高に接面している。								
土地の利用状況等	物件1、物件3、物件4の敷地、目的外建物なし 東側： 道路 西側： 宅地 南側： 道路 北側： 宅地								
供 給 処 理 施 設	上 水 道 <table><tr><td>あり</td><td>なし</td></tr></table> 不明（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 <table><tr><td>あり</td><td>なし</td></tr></table> 不明（特記事項のとおり） 下 水 道 <table><tr><td>あり</td><td>なし</td></tr></table> 不明（特記事項のとおり） (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、通常の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。			あり	なし	あり	なし	あり	なし
あり	なし								
あり	なし								
あり	なし								
埋 蔵 文 化 財	山形県遺跡地図によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。								

土 壌 汚 染	「土壤汚染対策法」第6条第1項の「要措置区域」に該当しておらず、「水質汚濁防止法」の「有害物質使用特定施設」にも該当していない。土地登記簿によれば物件1及び目的外土地3353番8は所有者親族により所有されてきており、建物登記簿によれば物件1及び物件4は昭和40年、物件3は昭和54年の新築であることから、一般住宅、倉庫等の敷地として利用されてきたものと考えられる。一方、物件1倉庫部分のシャッターには「産業廃棄物収集運搬車」の看板が付けられ、所有者への聴取によれば約20年前まで建築現場からの廃棄物収集を行っていたとのことであり、また所有者の業種からも土壤汚染の可能性は否定できない。 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否定できないものの、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	対象地内は大部分がアスファルト及びコンクリート舗装されており、不自然な盛土等は見られないが、所有者の業種から地下埋設物の可能性は否定できない。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。
特 記 事 項	○土砂災害警戒区域等： 対象地及びその周辺に土砂災害警戒区域等の指定はない。 その他、第3目的物件「特記事項」記載のとおり。

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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（登記簿及び固定資産評価証明書）： ① 昭和40年4月20日 新築 ② 昭和43年月日不詳 増築 ③ 昭和50年月日不詳 増築 ④ 昭和53年月日不詳 増築 ⑤ 平成2年5月31日 増築 経 過 年 数 ： ① 約60.6年 ② 約57.9年 ③ 約50.9年 ④ 約47.9年 ⑤ 約35.5年 経済的残存耐用年数：0.0年（①～⑤いずれも）
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 ： モルタル塗、サイディング 内 壁 ： ビニールクロス、板張、砂壁等 天 井 ： ビニールクロス、板張り等 床 ： フローリング、畳等 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：164.88㎡ 2階：136.64㎡ 延：301.52㎡（現況）
現 況 用 途 等	階 層 ： 2階建 現 況 用 途 ： 居宅・倉庫 間 取 り ： 7DK
品 等	使用資材の良否：劣る 設計・施工の良否：劣る 総合品等：劣る
保守管理の状態	劣る。（1階東側和室2室及びトイレ以外は使用されていない模様で、1階浴室やDK部分は家庭ごみ、動物の糞尿等が散乱している。2階居室部分も家庭ごみが散乱している部分が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	第3 目的物件「特記事項」記載のとおり。

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）： ① 昭和54年1月日不詳 新築 ② 昭和56年4月日不詳 増築 経 過 年 数 ： ① 約46.9年 ② 約44.6年 経済的残存耐用年数：0.0年 （①及び②いずれも）
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 ： 金属系サイディング 内 壁 ： 仕上げなし 天 井 ： 仕上げなし 床 ： コンクリート土間 設 備 ： 電気設備 その他： 特になし
床 面 積 （ 登 記 ）	1階：86.95㎡ 2階：69.56㎡ 延：156.51㎡ （登記）
現 況 用 途 等	階 層 ： 2階建 現 況 用 途 ： 倉庫 間 取 り ： ---
品 等	使 用 資 材 の 良 否 ： 劣る 設 計 ・ 施 工 の 良 否 ： 劣る 総 合 品 等 ： 劣る
保守管理の状態	劣る。（現況使用されていない模様で、シャッターレールが歪んで開閉できないシャッターが見られる。内部は自動車、除雪機が放置されており、建築資材などが散乱している。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	第3 目的物件「特記事項」記載のとおり。

建物の概況及び利用状況等（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（登記簿及び固定資産評価証明書）： ① 昭和40年月日不詳 新築 ② 昭和48年月日不詳 増築 ③ 昭和55年月日不詳 増築 経 過 年 数 ： ① 約60.9年 ② 約52.9年 ③ 約45.9年 経済的残存耐用年数：0.0年 (①～③いずれも)
仕 様	構 造 ： 木・コンクリートブロック造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 ： 金属系サイディング等 内 壁 ： クロス（事務所部分）、倉庫仕上げなし 天 井 ： クロス（事務所部分）、倉庫仕上げなし 床 ： コンクリート土間 設 備 ： 給排水設備（事務所部分のみ）、電気設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	64.80㎡ (現況)
現 況 用 途 等	階 層 ： 平家建 現 況 用 途 ： 事務所・倉庫・車庫 間 取 り ： ---
品 等	使用資材の良否：劣る 設計・施工の良否：劣る 総 合 品 等 ： 劣る
保守管理の状態	劣る。（現況使用されていない模様で、事務所部分は書類が散乱しており、車庫部分はシャッターの開閉ができない。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	第3 目的物件「特記事項」記載のとおり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2及び目的外土地3353番8（土地）

目的土地及び目的外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
2	25,700円/㎡	0.998	307.76	1.00	7,890,000
目的外土地 3353番8	25,700円/㎡	0.998	307.76	1.00	7,890,000
合計			615.52		15,780,000

(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）

地価公示 米沢ー1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/89.3 \div 25,700\text{円}/\text{㎡}$ (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：街路条件、交通接近条件、居住環境等を考慮した。（物件2及び目的外土地一体としての格差率）

イ 個別格差：方位、角地、規模等の画地条件を考慮した。（物件2及び目的外土地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1、物件3、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。

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
1	120,000	301.52	0.00500	180,000
3	100,000	156.51	0.00500	80,000
4	100,000	64.80	0.00500	30,000
合計		522.83		290,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

・物件1

対象建物は増築部分を含め、経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と判定し、観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用し、現価率を査定した。

現価率＝ $0.01000 \times (1-0.50) = 0.00500$

・物件3

対象建物は増築部分を含め、経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と判定し、観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用し、現価率を査定した。

現価率＝ $0.01000 \times (1-0.50) = 0.00500$

・物件4

対象建物は増築部分を含め、経済的残存耐用年数を超過していることから、残価率を1%と判定し、観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用し、現価率を査定した。

現価率＝ $0.01000 \times (1-0.50) = 0.00500$

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 ア	土地利用権等のおよぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2	7,890,000円	100.0%	0.25	法定地上権	1,970,000
目的外土地 3353番8	7,890,000円	100.0%	0.05	敷地占有利益	390,000
合計					2,360,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等のおよぶ範囲：対象不動産の現況から土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおりと判定した。

ウ 土地利用権等割合：

- ・物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。
- ・目的外土地3筆：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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
2	7,890,000	-1,970,000		0.50	0.60	1,780,000
1	180,000	+788,000 (物件2) +195,000 (目的外土地)	1.00	0.50	0.60	350,000
3	80,000	+1,182,000 (物件2) +0 (目的外土地)	1.00	0.50	0.60	380,000
4	30,000	+0 (物件2) +195,000 (目的外土地)	1.00	0.50	0.60	70,000
一括価格 (合計)						2,580,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等価格：各建物の現状から、①で求めた各筆の土地利用権価格を按分の上、加算した。

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、目的外土地を含むこと、建物の築年数がいずれも相当程度経過しており、管理がされていない部分が多くみられること、未登記増築が存すること等の理由により、なお市場性が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

地価公示 米沢－1

所 在 : 米沢市城西3丁目5259番
価 格 : 23,400円/㎡
位 置 : JR米坂線「西米沢駅」駅の南東方約1.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 382㎡
形 状 : 1:2
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

第7 附属資料

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

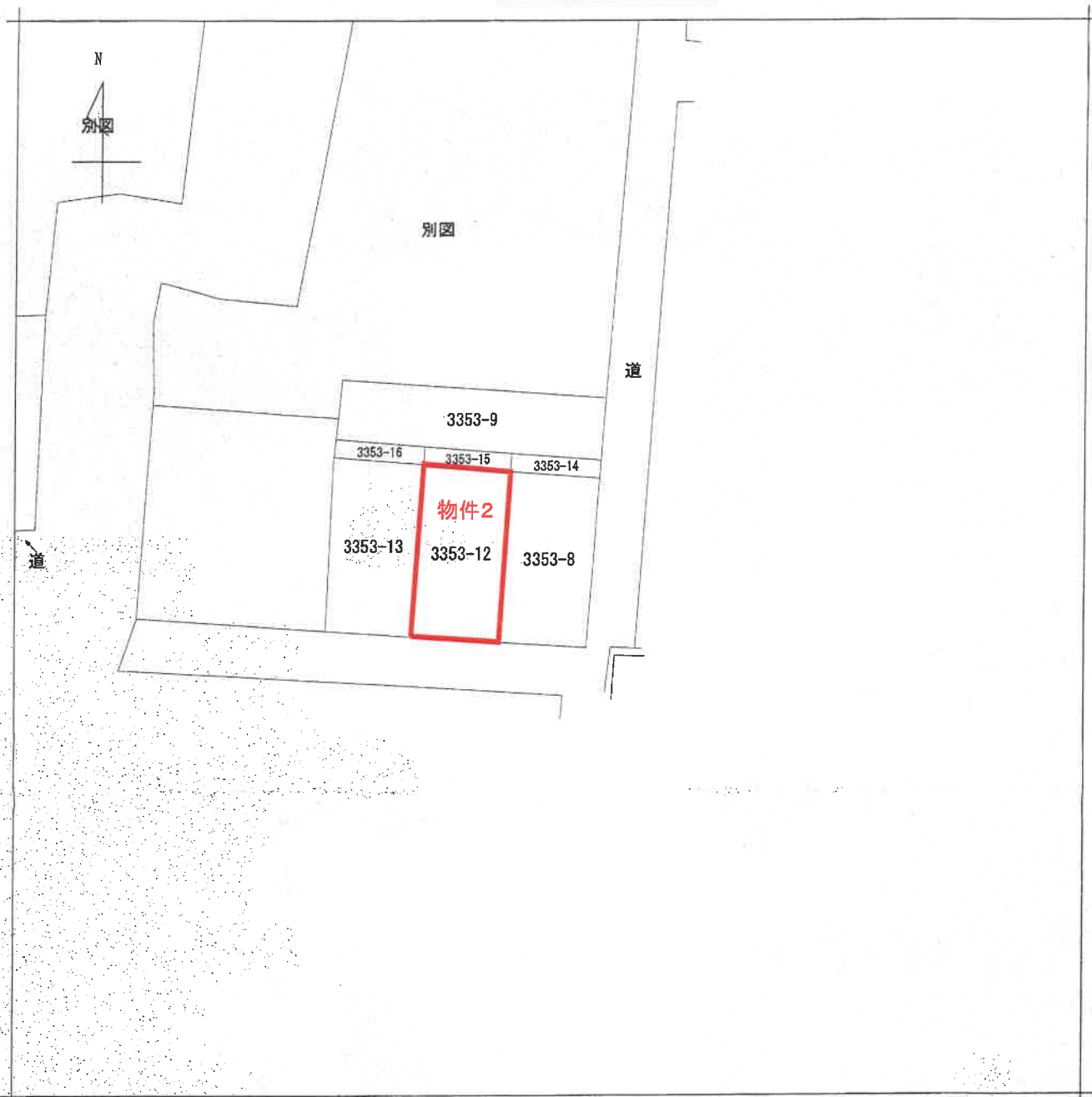
位置図

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。



A 中央6丁目

請求部	所在	米沢市中央六丁目				地番	3353番8			
出縮	方尺	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8月4日

仙台法務局

地図整理番号：M99372

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年2月8日

158486

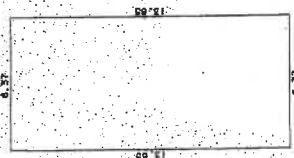
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3353番12

建物の所在 米沢市中央六丁目 3353番地12

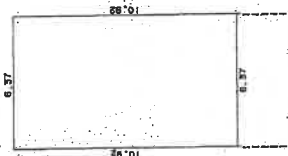
1 階



求積表

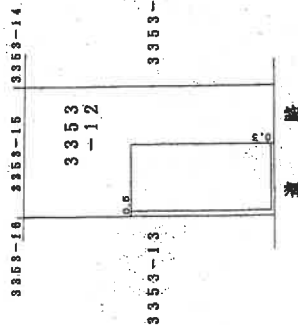
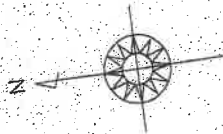
13.65 X 6.37 =	86.9505
床面積	86.95 m ²

2 階



求積表

10.92 X 6.37 =	69.5604
床面積	69.56 m ²



(目録12)

(目録12)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成7年2月8日登記

登記官

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。
(山形地方支務局米沢支局管理)

令和7年8月4日

仙台法務局

地図整理番号：M99374

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年2月8日

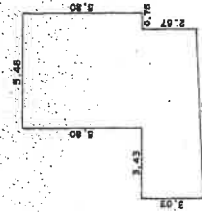
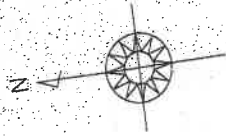
158483

各階平面図

建物図面

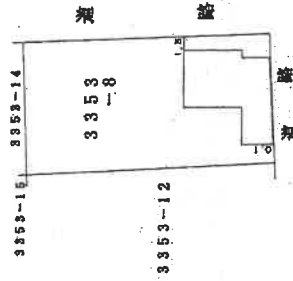
家屋番号 3353番8

建物の所在 米沢市中央六丁目 3353番地8



求積表

$(3.03 + 2.98) \times 3.43 \times 1/2 = 10.13565$	
$(8.68 + 8.47) \times 4.71 \times 1/2 = 40.38825$	
$5.60 \times 0.75 = 4.2000$	
合計	54.87390
床面積	54.87 m ²



(日量地計)

(日量地計)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

平成7年2月8日登記

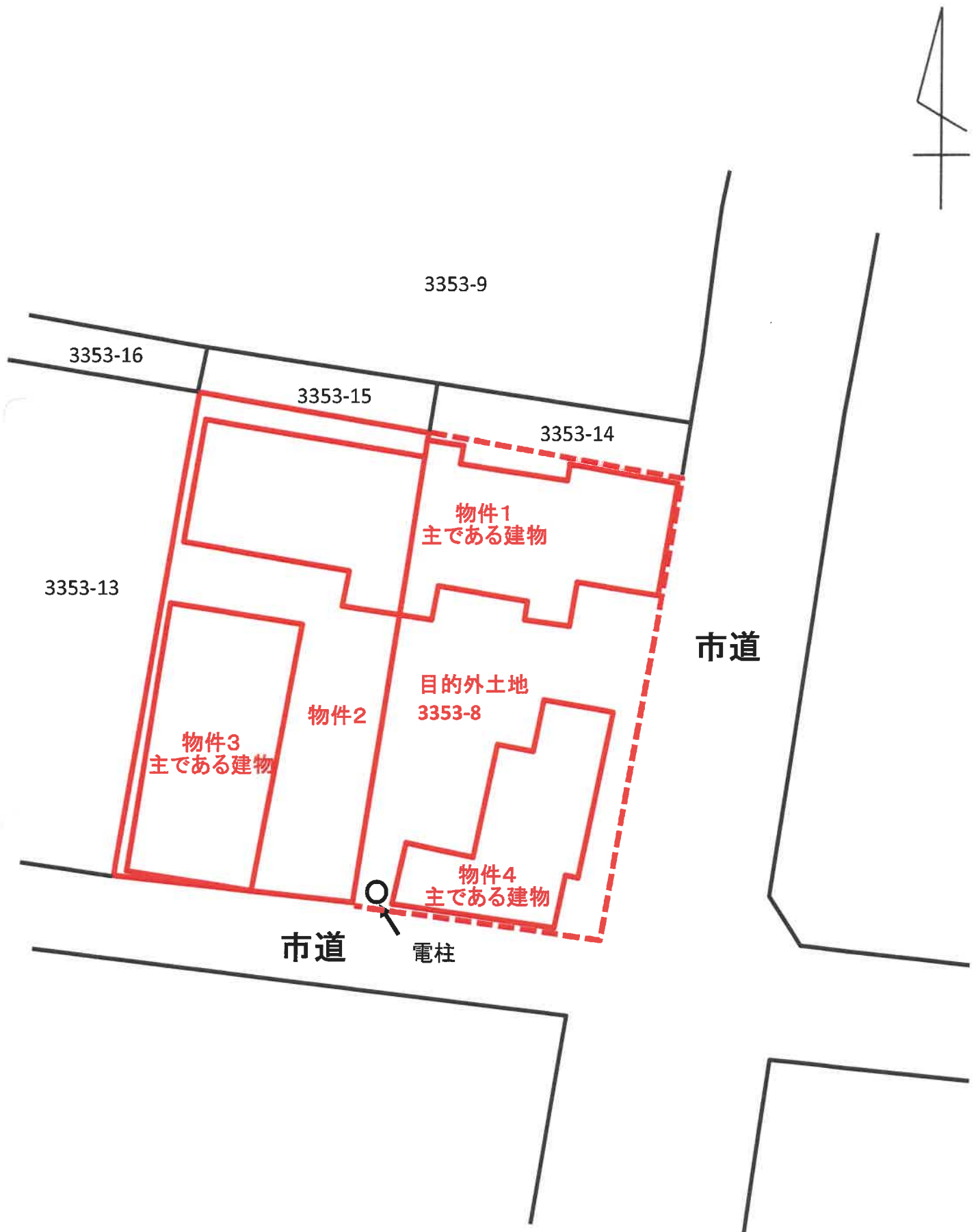
登記官

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。
(山形地方方法務局米沢支局書機)
令和7年8月4日 仙台法務局

地図整理番号：M99373

A3をA4に縮小

建物配置図

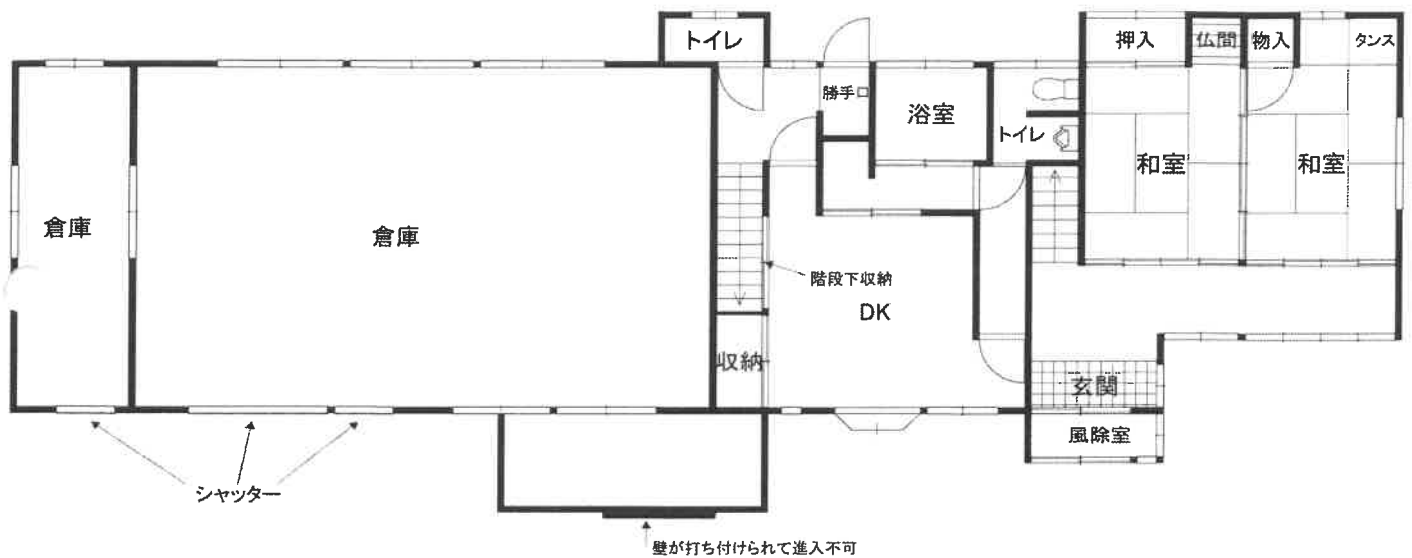


※本図面は、公図、建物図面、道路台帳等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図 1

【物件1 主である建物】

1階



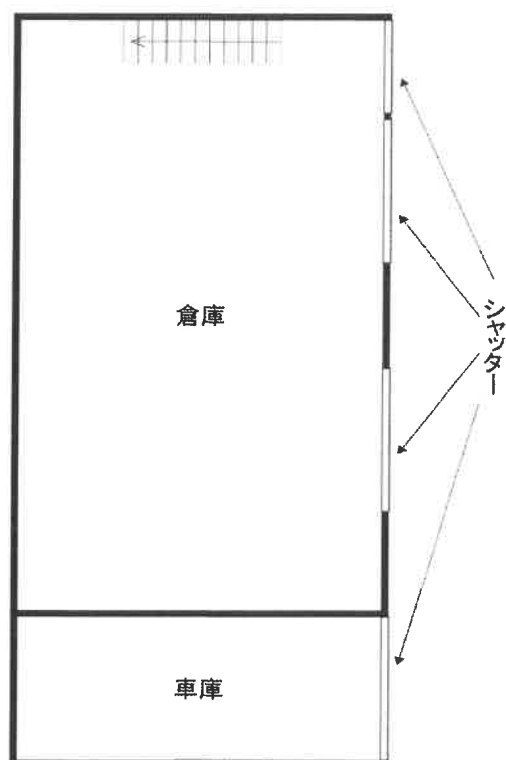
2階



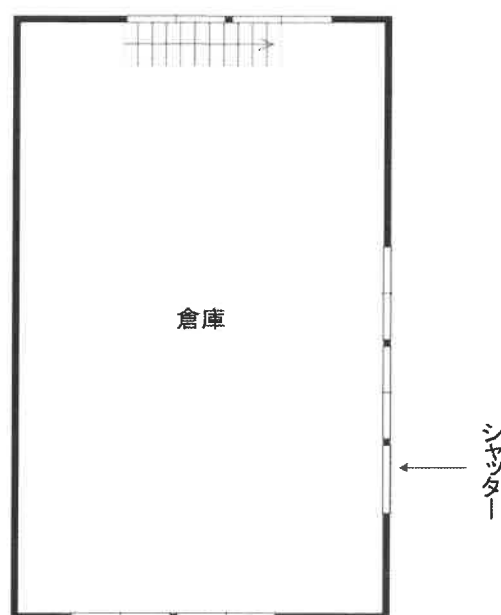
間取概略図 2

【物件3 主である建物】

1階



2階



間取概略図 3

【物件4 主である建物】

