

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 松 田 直 美

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 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 9 時 4 5 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 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 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	6,190,000 4,952,000	一括	1,238,000	71,693	15,719
1	3,670,000				
2	1,130,000				
3	1,010,000				
4	380,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 米沢市信夫町
地 番 5 6 4 6 番
地 目 宅地
地 積 4 6 2. 1 4 平方メートル
(現況)
地 積 約 4 2 0 平方メートル
- 2 所 在 米沢市信夫町
地 番 5 6 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 9. 5 0 平方メートル
(現況)
地 積 約 1 9 0 平方メートル
- 3 所 在 米沢市信夫町 5 6 4 6 番地
家屋 番号 5 6 4 6 番の 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 6 6. 1 1 平方メートル
2 階 3 6. 3 6 平方メートル
(現況)
不存在
(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 69.42 平方メートル

(現況)

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約69.42 平方メートル
2階 約23.19 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階23.14 平方メートル
2階23.14 平方メートル

符 号 3

種 類 取次

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.22 平方メートル

(現況)

不存在

4 所 在 米沢市信夫町 5646 番地

家屋 番号 5646 番の3

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 88.63平方メートル

(現況)

床 面 積 約105.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 田 直 美

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3】（附属建物符号1）

有限会社ナカヤママートが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】（附属建物符号2）

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 米沢市信夫町
地 番 5 6 4 6 番
地 目 宅地
地 積 4 6 2. 1 4 平方メートル
(現況)
地 積 約 4 2 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 米沢市信夫町
地 番 5 6 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 9. 5 0 平方メートル
(現況)
地 積 約 1 9 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 米沢市信夫町 5 6 4 6 番地
家屋 番号 5 6 4 6 番の 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 6 6. 1 1 平方メートル
2 階 3 6. 3 6 平方メートル
(現況)



11

物 件 目 録

不存在

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 69.42 平方メートル

(現況)

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約69.42 平方メートル
2階 約23.19 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 23.14 平方メートル
2階 23.14 平方メートル

符 号 3

種 類 取次

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.22 平方メートル

(現況)

不存在

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 米沢市信夫町 5 6 4 6 番地

家屋 番号 5 6 4 6 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 8 8 . 6 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 0 5 . 0 4 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部



令和8年(ケ)第1号
令和8年 2月18日受理
令和8年 4月 6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 米沢市信夫町
地 番 5 6 4 6 番
地 目 宅地
地 積 4 6 2 . 1 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 米沢市信夫町
地 番 5 6 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 5 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 米沢市信夫町 5 6 4 6 番地
家屋 番号 5 6 4 6 番の 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 6 6 . 1 1 平方メートル
2 階 3 6 . 3 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 6 9 . 4 2 平方メートル

物 件 目 録

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.14 平方メートル
2 階 23.14 平方メートル

符 号 3

種 類 取次

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.22 平方メートル

所有者 A

4 所 在 米沢市信夫町 5646 番地

家屋 番号 5646 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 88.63 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 A 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	山形県米沢市信夫町3番3号		
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	☒ 建物共有者（A、B） ☐ 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3 ※主である建物と附属建物（符号3）は滅失している		
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（符号1）） ☐ 種類： ☒ 構造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 69.42㎡ 2階 23.19㎡（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 ☒ その他の者（有限会社ナカヤママート） 上記の者が、附属建物（符号1）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 ☐ ある [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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県米沢市信夫町3番3号		
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			
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: 105.04㎡ (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	☒ 建物共有者(A、B) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を居宅(空き家の状態で)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 (物件3の附属建物 (符号1))	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社ナカヤママート	
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 (建物所有者) ☒ D (Aの娘)) 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		昭和57年10月26日 (占有者有限会社ナカヤママート設立日)	
最初の契約日	昭和57年10月26日		
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	☒ 所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 (有限会社ナカヤママート) ☐ 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」	
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3 関係)			
所 在	米沢市信夫町		
地 番	5 6 4 6 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 2 . 9 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
☒ 関係人(☒ A (建物所有者) ☒ D (Aの娘))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	年 月 日 (物件3の附属建物(符号1)の建築年月日不詳のため不明)		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
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 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1と2の土地について、物件3と4の建物の敷地として、一体的に利用している。
- 2 物件1と2の土地の東側で、幅員約8.7mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。物件1の西側隣地(地番5643番1)と物件2の西側隣地(地番5648)との境界には、ブロック塀があり、境界は明瞭である。物件2と北側隣地(地番5647番2)との境界には、西側の一部にブロック塀があり、また排水溝があるため、境界は明瞭である。物件1の南側隣地(地番5646番1)は、A所有の目的外土地であるが、物件1と目的外土地の間には、ブロック塀等はなく、境界は不明瞭になっている。この目的外土地の南側隣地(地番5646番2)との境界には、排水溝があり、敷地の範囲は明瞭であるが、物件1と2の各々の境界は不明瞭である。
- 3 物件1と2の土地は、公図上の形状と現況の形状がやや異なっている。物件1は、公図の形状より南北が狭くなっており、物件2の方は、南北が広く東西が狭くなっている。それに伴い、地籍も登記簿上の地積と次のように異なっている。物件1は縄縮み、物件2は縄伸びの可能性がある。
- | | | | | | | |
|-----|------|---------|---|------|---------|------|
| 物件1 | 登記地積 | 462.14㎡ | → | 現況地積 | 420.00㎡ | (概測) |
| 物件2 | 登記地積 | 179.50㎡ | → | 現況地積 | 190.00㎡ | (概測) |
- 4 物件1と2の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 5 物件1と2の土地の中間に、公図上米沢市が管理する法定外公共物(水路)が存在するが、米沢市から占用・使用の許可は受けておらず、米沢市役所によると、今後所有者が変わった場合は、占用・使用の許可申請、または払下げ等の手続が必要になるとのこと。
- 6 物件1と2の土地にある定着物として、庭木、庭石、灯油タンク、祠、ブロック塀等がある。
- 7 物件3の建物について、主である建物(居宅)と附属建物(符号3 登記上の種類「取次」)は滅失している。Aによると、どちらも、約30年前に解体されている。附属建物(符号1)は、登記簿上は平家建になっているが、建物内の西側奥に2階部分が増築されている。2階部分の床面積は、概測で23.19㎡になる。
- 8 物件3の建物の附属建物(符号1)は、建物の一部が、Aが所有する目的外土地(地番5646番1)に跨って建てられている可能性がある。この符号1は、有限会社ナカヤママートがAから使用貸借で借りて、倉庫として利用しており、建物内には、農業用肥料や什器などが残置されている。これらはすべて有限会社ナカヤママートの所有物である。また、建物の西側に下屋があり、物置として利用しているが、そこに、直径約1.2mのタンクが置かれている。Aによると、このタンクは、地下水を貯める貯水タンクである可能性が高い。
- 9 物件3の建物の附属建物(符号1)と(符号2)は、登記簿には新築年月日の記載はなく、固定資産評価証明書にも新築年数の記載はなく不詳であるが、現況調査の結果、床面積等から、各々の附属建物の特定はできた。
- 10 物件3の附属建物のうち、物件2の土地の西側に建てられている符号2は、北側の土塀が崩れて北側隣地の境界付近まで土が流れている状態で、補修はされていない。また、屋根も、雪の重みで4分の1近く破損している。建物内には、残置物はなく、Aによると、この符号2は、有限会社ナカヤママートには貸しておらず、個人の物置として利用していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 1 物件4の建物について、建物共有者AとBが空き家の状態で利用し占有している。Aによると、第三者には貸していないが、10年ほど前から4年ほど前まで約6年、Aの孫のEが、AとBから使用貸借により無償で借りて住んでいた。現在は居住しておらず、Eの所有物と思われる目的外動産も置かれていないことから、使用貸借は解消されている。現在建物内にかなりの量の目的外動産が残置されているが、これらはすべてAの所有物である。
- 1 2 物件4の建物は、建物図面と現況が異なっており、玄関前に風除室が設置されていて、また、南側の一部分が、増築されている。増築部分には、和室と廊下の一部、トイレがある。増築時期については、平成17年から18年頃である。風除室の概測床面積は、3.31㎡であり、南側増築部分の概測床面積は、13.1㎡になるため、それらの床面積を登記簿床面積に加えた床面積を、物件4の概測床面積とする。
- 1 3 物件4の建物は、増築部分を除いて、築後約42年経過しており、また、長期間空き家になっていることもあり、老朽化が進んでいる。屋根の塗装は剥げて錆が見え、外壁に傷みが見られる。建物内も、天井や壁、襖等に傷んでいる箇所がある。雨漏りはないが、床に軋みは見られる。また、柱と襖の一部に傷があるのは、15年以上前に猫を飼っていたことがあり、その頃にできた引っ掻き傷と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (物件 1 ～ 3 の所有者 で物件 4 の共有者)	1 私は、有限会社ナカヤママートの元代表取締役です。 2 物件 1 ～ 3 の所有者で、物件 4 は、B と共有しています。 3 物件 1 と 2 の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 4 物件 4 の建物は、居宅になっていますが、10 年前から私と B は居住してはいません。第三者には貸していませんが、4 年ほど前まで、孫が住んでいました。今は住んでいません。孫には無償で貸していました。 5 物件 3 の主である建物は、30 年ほど前に解体しました。附属建物(符号 1)は、有限会社ナカヤママートの倉庫として、使用貸借にて無償で貸していました。倉庫の中にある目的外動産は、同社の所有物です。附属建物(符号 2)の方は、私が個人で倉庫として利用しており、有限会社ナカヤママートには貸していません。 6 物件 3 の附属建物(符号 3「取次」)ですが、30 年ほど前に解体する時まで、店舗はありました。その店舗が(符号 3「取次」)なのかはわかりません。 7 物件 3 の附属建物(符号 1)の西側の下屋にあるタンクは、亡くなった父親が設置したのですが、おそらく汲み上げた地下水を貯めておく貯水タンクだと思います。 8 物件 4 の建物は、一部増築しています。増築して、廊下を長くし、和室とトイレを作りました。 9 物件 4 の建物の中で、15 年ほど前に、猫を飼っていました。柱や襖に引っかき傷が残っているかもしれません。
C (有限会社ナカヤマ マート破産管財人)	1 私は、債務者である有限会社ナカヤママートの破産管財人です。 2 4 の建物には、A と B は居住していません。 3 物件 1 ～ 4 については、破産財団から放棄しています。
D (A の娘)	1 私は、A の娘です。以前物件 4 の建物で A と同居していました。 2 物件 4 の建物は、現在は空き家ですが、10 年ほど前に私の娘で A の孫の E が、A から無償で借りて居住していました。今は転居し住んでいません。E の目的外動産もありません。

(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

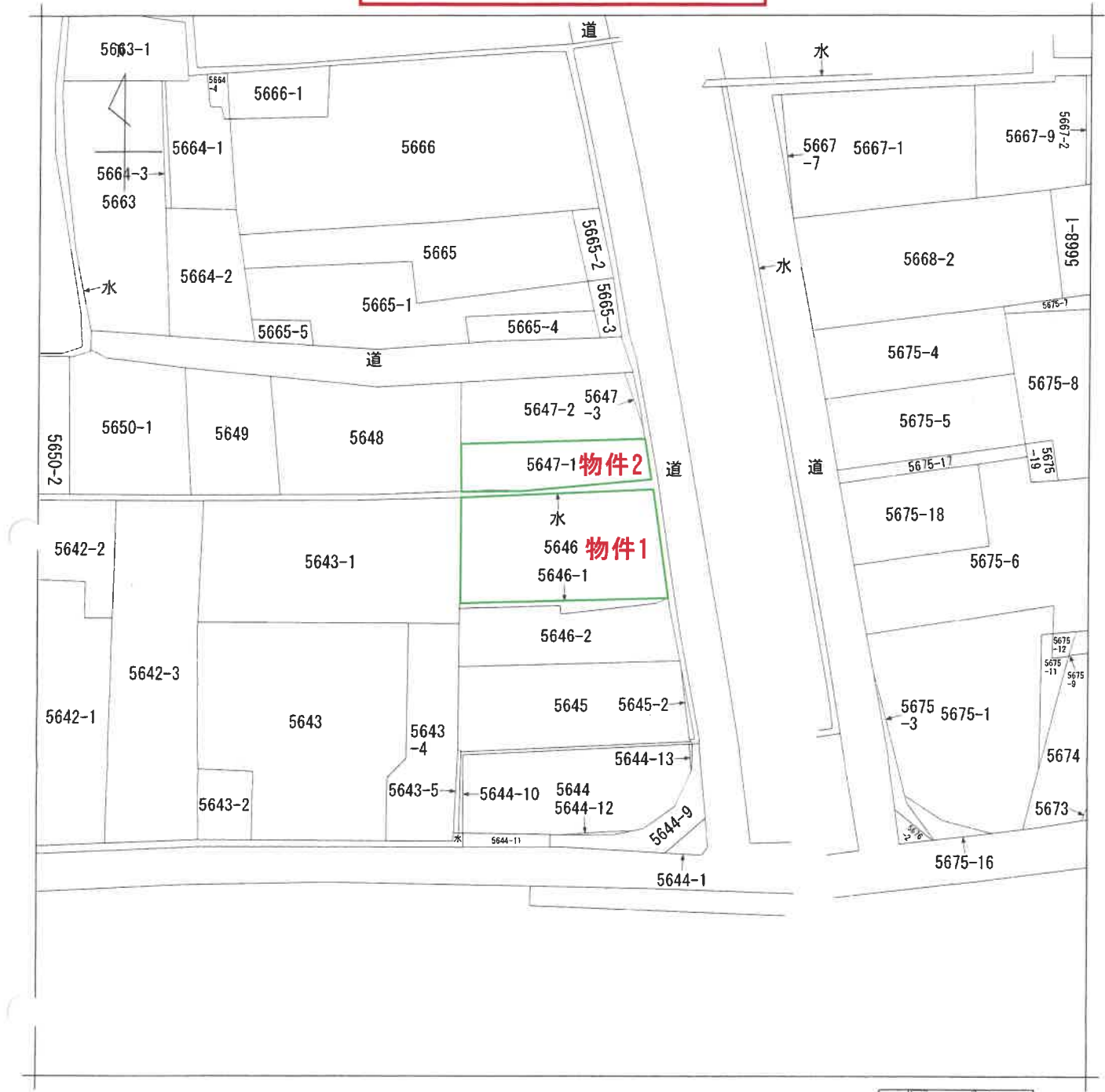
- 1 物件1と2の土地及び物件3と4の建物についての状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。物件3の主である建物と附属建物(符号3)は、滅失して存在していない。
- 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。
- 3 物件3と4の建物の占有状況については、現場の状況、立入調査の結果及び関係者からの聴取から、物件3の附属建物(符号1)は有限会社ナカヤママートが占有し、附属建物(符号2)は、建物所有者Aが占有しており、物件4は建物共有者のAとBが空き家の状態で占有していると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月19日 (木) : - :	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を発送する。(受理日3月3日)
8年3月2日 (火) 11:10-11:25	物件所在地	現地調査、前面道路接道状況確認、建物外観写真、境界確認、占有調査、評価人同行なし。
8年3月16日 (月) 13:10-13:15	執行官室	有限会社ナカヤママート破産管財人Cに架電する。
8年3月17日 (火) 10:10-10:40	Aの自宅	Aの自宅を訪問し、物件の聴取をするとともに、鍵を借りる。(※電話に出ないため、自宅に訪問する)
8年3月19日 (木) : - :	執行官室	Cに通知を出す。
8年3月24日 (火) 9:40-11:15	物件所在地	現況調査、建物立入調査、評価人同行あり、占有調査、目的外動産確認、定着物調査。立会人Fを同行する。
8年3月25日 (水) 9:00-9:40	Aの自宅	Aの自宅に行き、鍵を返すとともに、24日の現況調査での疑問点を聞取りする。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8年 3月24日 目的物件は不在と予想されたので、立会人Fを同行して臨場した。 ■ 令和 8年 3月24日 目的物件は不在であったので、立会人Fを立ち合わせ、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。



請求部	所在	米沢市信夫町				地番	5646番			
出力縮	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8年3月3日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(12 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和59年1月13日

公用

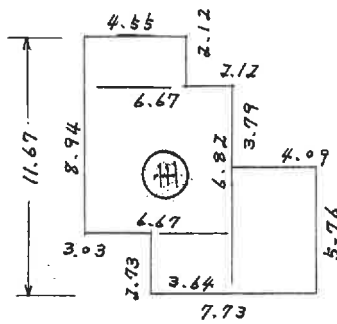
151235

各階平面図

建物図面

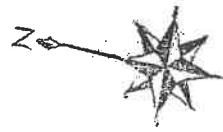
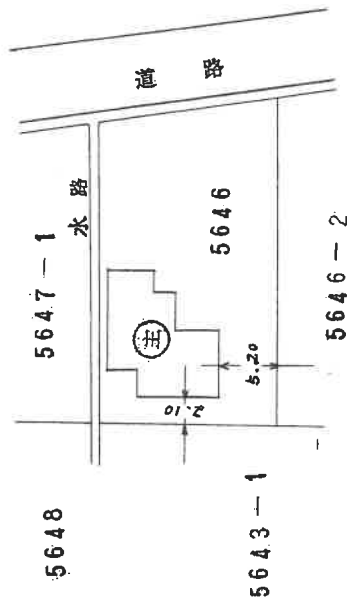
家屋番号 5046番の3

建物の所在 米沢市信夫町 5646番地



床面積

5.76	×	4.09	=	23.5584
3.64	×	2.73	=	9.9372
6.82	×	6.67	=	45.4894
4.55	×	2.12	=	9.6460
合計				88.6310
88.63 平方メートル				



(日調基12)

単位はメートル

単位はメートル

作製者

申請人

縮尺 1/250

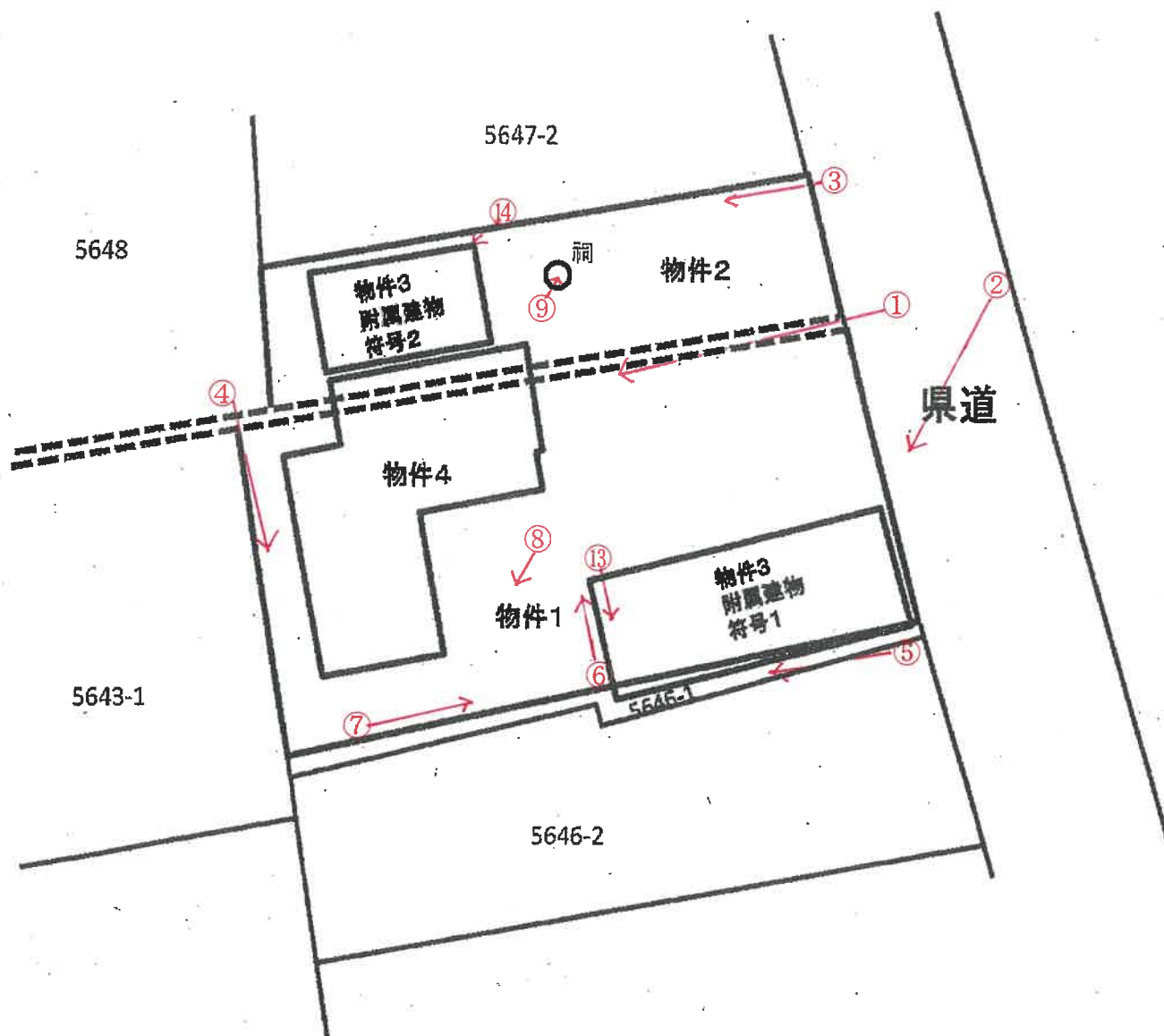
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和59年1月13日登記

A3判→A4判に縮小

土地建物位置関係図

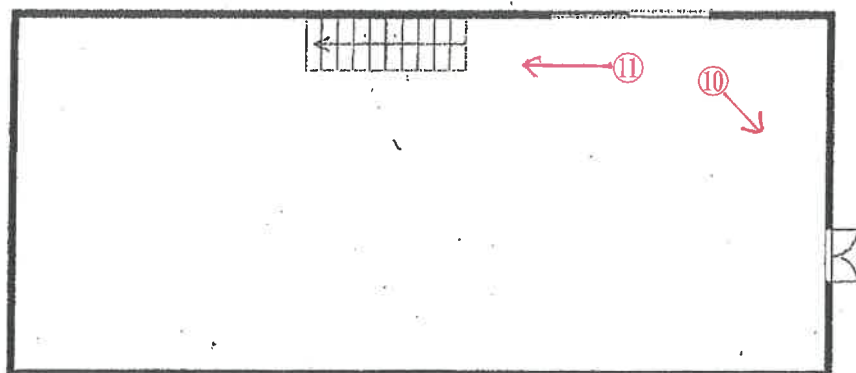


凡例 : 写真撮影位置方向○→

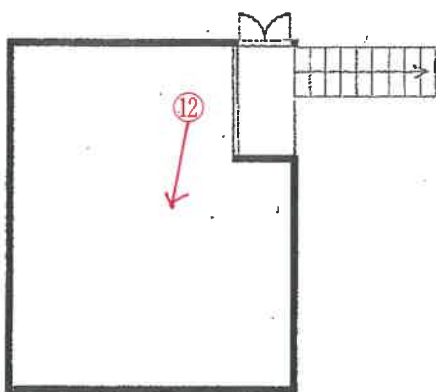
建物間取図

【物件3 附属建物符号1】

1階

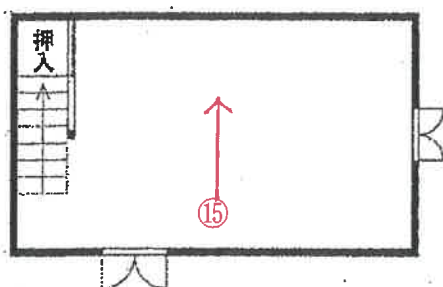


2階

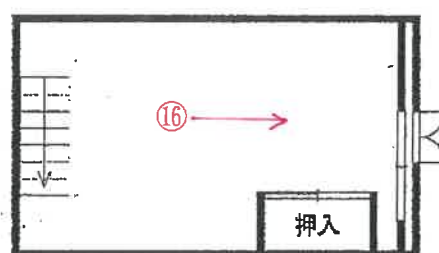


【物件3 附属建物符号2】

1階



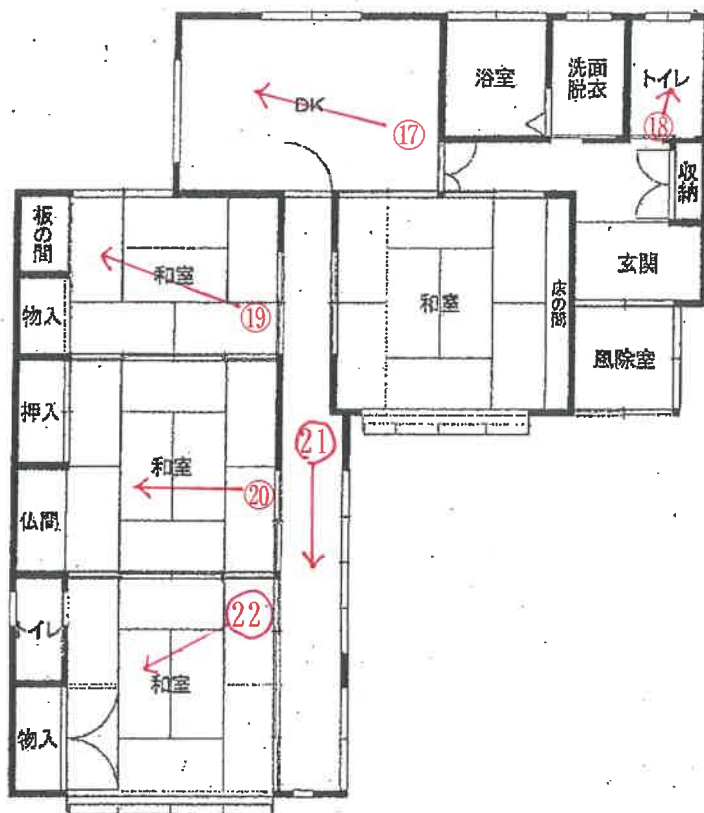
2階



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

【物件4 主である建物】



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件 3、4 建物外観)



物件 3 附属建物(符号 1)

物件 4

物件 3 附属建物(符号 2)

写真②(物件 3 附属建物(符号 1)外観)



写真③(物件 2 北側境界付近)



排水溝あり

写真④(物件 1、2 西側境界付近)



写真⑤(目的外土地 南側境界付近)



物件3 附属建物(符号1)

写真⑥(物件1 附属建物(符号1)西側下屋付近)



附属建物(符号1)西側下屋

写真⑦(物件1 西側から東側の附属建物(符号1)方向撮影)

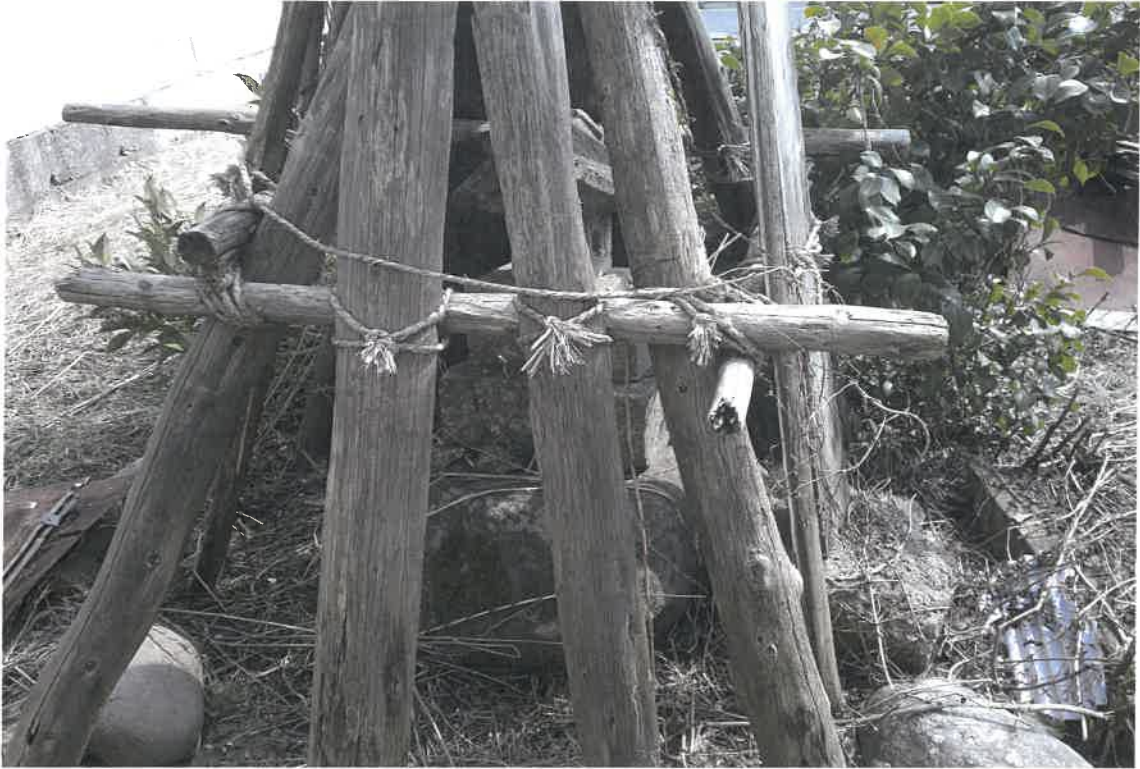


写真⑧(物件1 西側 庭木)



(20 枚目)

写真⑨(物件2 北側 祠)



写真⑩(物件3 附属建物(符号1)1階)



写真⑪(物件3 附属建物(符号1)1階から2階の階段方向撮影)



写真⑫(物件3 附属建物(符号1)2階)



写真⑬(物件3 附属建物(符号1)西側下屋内部)



貯水タンク

写真⑭(物件3 附属建物(符号2)北側土壁)



写真⑮(物件3 附属建物(符号2)1階)



写真⑯(物件3 附属建物(符号2)2階)



写真⑰(物件4 1階 キッチン付近)



流し台

写真⑱(物件4 1階 トイレ)



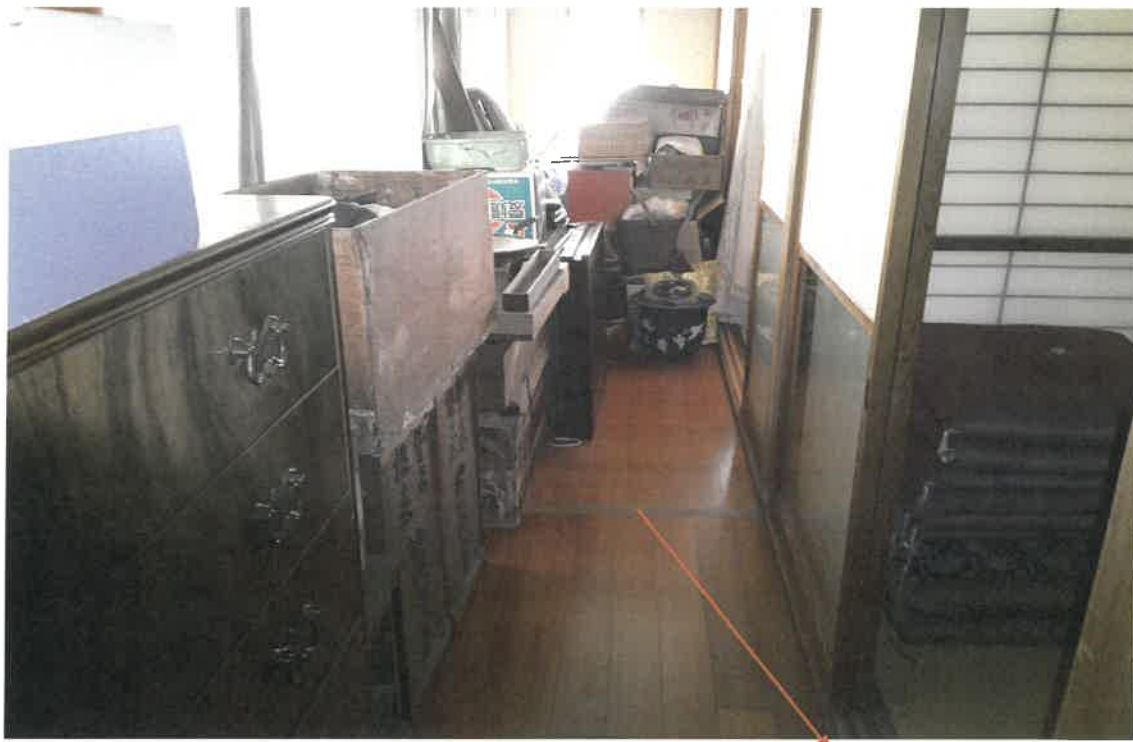
写真⑱(物件4 1階 和室)



写真⑳(物件4 1階 和室)



写真②①(物件 4 1 階 南側廊下)



この線より奥が増築部分

写真②②(物件 4 1 階 和室 (増築部分))



この扉の奥にトイレあり

副

令和8年 (ケ) 第 1 号

令和8年 3 月 24 日 現 地 調 査

令和8年 4 月 3 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 6,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,670,000 円
物件2（土地）	金 1,130,000 円
物件3（建物）	金 1,010,000 円
物件4（建物）	金 380,000 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及び2の内訳価格は物件3及び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3及び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	米沢市信夫町 5646番 宅地 462.14m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 地 目 地 積	米沢市信夫町 5647番1 宅地 179.50m ²	特記事項のとおり
3	所 在	米沢市信夫町 5646番地	米沢市信夫町 5646番地、5646番地1
	家 屋 番 号	5646番の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 66.11m ² 2階 36.36m ²	
	符 号	1	
3	種 類	倉庫	
	構 造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	2階建
	床 面 積	69.42m ²	1階 69.42m ² 2階 23.19m ²
	符 号	2	同左
	種 類	倉庫	
	構 造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
3	床 面 積	1階 23.14m ² 2階 23.14m ²	
	符 号	3	
	種 類	取次	
3	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	
	床 面 積	13.22m ²	
	符 号		
4	所 在	米沢市信夫町 5646番地	米沢市信夫町 5646番地、5647番地1
	家 屋 番 号	5646番の3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造カラー鉄板葺 平家建	
4	床 面 積	88.63m ²	105.04m ²
	符 号		

番号	特 記 事 項
1・2	・物件1と物件2の間には公図上水路が見られるが、現況、水路は存在しない。西側隣地（他人地）において水路の痕跡が見られることから概ねの位置は把握できるが、境界を示すもの等は見当たらず各筆の境界は不明瞭である。なお、当該水路は米沢市管理の法定外公共物であり、市土木課によれば占有の届出等はなく今後所有者が変更になり、一体利用する場合には、払下げ等の手続きが必要となるとのことである。 ・概ね把握される水路の位置やブロック塀等から、物件1及び2はともに公図上の形状と現況の形状がやや異なるものと考えられる。物件1は公図上の形状よりも南北がやや狭く、物件2は南北がやや広く東西がやや狭いことから、物件1については縄縮み（登記数量に対する概測数量割合は約90%程度）、物件2については縄伸び（登記数量に対する概測数量割合は約105%程度）の可能性がある。 ・物件1、物件2、公図上の水路は物件1の南側隣地である目的外土地「地番5646番1（地目：宅地、地積12.91㎡）」と一体として物件3及び4の敷地として利用されており、各筆の境界は不明瞭であるが、一体地の東側は道路、南側はブロック塀及びコンクリート舗装、西側はブロック塀が設置され、北側には一部ブロック塀が設置されているほか、これ以外は排水用と考えられる溝が見られることから、敷地の範囲は概ね明瞭である。 ・物件2中央付近に祠が設置されている。
3	・物件3主である建物および附属建物符号3は現況存しない。所有者によればいずれも約30年前に取り壊したとのこと。 ・現地調査から物件3附属建物符号1は目的外土地「地番5646番1」にまたがって建築されている可能性があるため、所在を上記のとおりとした。 ・物件3附属建物符号1は登記簿上、平家建であるが、内部に2階部分が増築されており、現地概測によれば、2階部分の床面積は上記のとおりである。 ・物件3附属建物符号1の西側には下屋があり物置として利用されているが、当該部分に直径約1.2mのタンクが設置されている。 ・物件3附属建物符号1及び符号2は登記簿に建物の新築年月日の記載がないが、建物閉鎖登記簿によれば、物件3は昭和12年5月31日付で登記受付がなされており（昭和25年9月1日付、建物構造及び建坪更正）、附属建物符号1及び符号2の建物と同じ用途、構造、床面積の建物が記載されている。現地調査においても相当程度期間が経過しているものと考えられることから、本件においては建物新築年月日について建物閉鎖登記簿受付年月日を採用するものとする。
4	・物件4は法務局備付「建物図面」と現況が異なる。現地調査から物件4は水路及び物件2にまたがって建築されている可能性があるため、物件4の所在を上記のとおりとした。 ・物件4は法務局備付「建物図面」と現況が異なる。玄関前に風除室、建物南側に増改築が見られ、現地概測によれば、風除室が約3.31㎡、南側増改築により増加した部分が約13.1㎡であることから、当該面積を登記簿面積に加算し概測数量として採用する。 ・増築年月日については登記簿に記載がなく、固定資産評価証明においても不明であることから、本件では所有者への聴取に基づき、増築年を平成17年として評価を行う。

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、2及び目的外土地5646番1）

位 置 ・ 交 通	JR米坂線「西米沢」駅の北東方・道路距離約1.7 k m (別添「位置図」参照)								
付 近 の 状 況	旧来からの商住混在地であり、周辺は店舗、一般住宅等となっている。店舗の集積度が低く、繁華性は低い。								
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 第一種住居地域 60% 200% --- 特別工業地区							
画 地 条 件	地 積	・ 物件1及び2 641.64㎡ ・ 目的外土地 (5646番1) 12.91㎡ 654.55㎡							
	間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	間口約21.0m 奥行約30.0m ほぼ整形 中間画地 ―――							
接面道路の状況	画地の東側で幅員約8.7m（置賜総合支庁備付「道路台帳」の全幅員を記載。車道幅員は5.5m）の舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面している。 県道と物件1及び2の間には水路が存するが当該水路は米沢市管理の法定外公共物であり、県道の範囲に含まれる。								
土地の利用状況等	物件3及び4の敷地、目的外建物なし 北側： 宅地 東側： 道路 西側： 宅地、雑種地 南側： 宅地								
供 給 処 理 施 設	上 水 道 <table border="1"><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 border="1"><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 border="1"><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、通常のコスト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含まれない。								

土 壌 汚 染	「土壌汚染対策法」第6条第1項の「要措置区域」及び「水質汚濁防止法」の「特定事業場」には該当していないが、南側隣地がクリーニング店であり、当該施設は「特定事業場」となっている。 土地閉鎖登記簿によれば物件1及び2は昭和9年4月26日に所有者親族により取得され、その後相続による移転が繰り返され現所有者に移転している。また建物閉鎖登記簿によれば物件3は昭和12年5月31日に登記受付がなされており、当時の建物用途は「住家」、「倉庫」、「取次」となっている。物件4は登記簿上、昭和58年12月新築の「居宅」であることから、居宅及び倉庫の敷地として利用されてきたものと考えられる。 以上より、独自調査によれば対象不動産について、隣地からのもらい汚染の可能性は否定できないが、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	居宅、倉庫の敷地として利用されてきたものであり、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	・土砂災害警戒区域等 対象地及び周辺は土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・定着物 祠、庭石、ブロック塀、庭木、灯油タンク

2 建物の概況及び利用状況等（物件3、4）

①物件3

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）：昭和12年5月31日 新築 経過年数：約89年 経済的残存耐用年数：0.0年
仕 様	構造：土蔵造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：漆喰塗 内壁：仕上なし 天井：仕上なし 床：仕上なし 設備：電気設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：69.42㎡ 2階：23.19㎡ 延：92.61㎡ （現況）
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：普通程度 設計・施工の良否：普通程度 総合品等：普通程度
保守管理の状況	劣る。（外観上、外壁の一部に塗装のひび、剥がれが見られ、内部は残置物が多く放置されている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	・登記簿上、平家建であるが、内部に2階部分が増築されており、現地概測によれば、2階部分の床面積は上記のとおりである。 ・建物閉鎖登記簿によれば、物件3は昭和12年5月31日付で登記受付がなされており（昭和25年9月1日付、建物構造及び建坪更正）、附属建物符号1及び符号2の建物と同じ用途、構造、床面積の建物が記載されている。現地調査においても相当程度期間が経過しているものと考えられることから、本件においては建物新築年月日について建物閉鎖登記簿受付年月日を採用するものとする。 ・建物西側に下屋があり物置として利用されているが、当該部分に直径約1.2mのタンクが設置されている。

①物件 3

区 分	附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日（ 登 記 ）： 昭和12年5月31日 新築 経 過 年 数 ： 約89年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 0.0年
仕 様	構 造：土蔵造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：漆喰塗 内 壁：仕上なし 天 井：仕上なし 床 ：仕上なし 設 備：電気設備 その他：特になし
床 面 積 （ 登 記 ）	1階：23.14㎡ 2階：23.14㎡ 延： 46.28㎡ （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： 普通程度 設 計 ・ 施 工 の 良 否： 普通程度 総 合 品 等 ： 普通程度
保守管理の状態	劣る。（外壁北側部分が崩落している。内部では床に雨漏りの跡等が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	・建物閉鎖登記簿によれば、物件3は昭和12年5月31日付で登記受付がなされており（昭和25年9月1日付、建物構造及び建坪更正）、附属建物符号1及び符号2の建物と同じ用途、構造、床面積の建物が記載されている。現地調査においても相当程度期間が経過しているものと考えられることから、本件においては建物新築年月日について建物閉鎖登記簿受付年月日を採用するものとする。

②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 ）： 昭和58年12月25日 新築 ① 増 築 年 月 日（ 推 定 ）： 平成17年月日不詳 増築 ② 経 過 年 数 ： ① 約42年 ② 約21年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： ① 0.0年 ② 約9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラー鉄板葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：板張り、ビニールクロス、砂壁等 天 井：板張り、ジプトーン、ビニールクロス等 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 ）	105.04㎡ (現況)
現 況 用 途 等	階 層 ：平家建 現 況 用 途：居宅 間 取 り ：4DK
品 等	使 用 資 材 の 良 否：普通程度 設 計 ・ 施 工 の 良 否：普通程度 総 合 品 等 ：普通程度
保守管理の状態	劣る。（空家であり、外観上、外壁の汚れやひびが見られる。内部は生活用品や家庭ごみが放置されている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	・物件4は法務局備付「建物図面」と現況が異なる。玄関前に風除室、建物南側に増築が見られ、現地概測によれば、風除室が約3.31㎡、南側増築部分が約13.1㎡であることから、当該面積を登記簿面積に加算し概測数量として採用する。 ・増築年月日については登記簿に記載がなく、固定資産評価証明においても不明であることから、本件では所有者への聴取に基づき、増築年を平成17年として評価を行う。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2及び目的外土地5646番1（土地）

目的土地及び目的外土地5646番1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	23,800円/㎡	0.922	462.14	1.00	10,140,000
2	23,800円/㎡	0.922	179.50	1.00	3,940,000
目的外土地 5646番1	23,800円/㎡	0.922	12.91	1.00	280,000
合計			654.55		14,360,000

(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5-3

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/106.0 \approx 23,800\text{円}/\text{㎡}$ (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：なし

◇地域格差：道路幅員、都心までの距離、繁華性等を考慮した。

イ 個別格差：水路介在、縄縮み及び縄伸びの可能性等を考慮した。

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、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
3附属 符号1	170,000	92.61	0.00500	80,000
3附属 符号2	170,000	46.28	0.00100	10,000
4主	150,000	105.04	0.03400	540,000
合計				630,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

①物件3附属建物符号1

経済的耐用年数を超過していると考えられるため残価率を1%と判定し、これに観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。

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

②物件3附属建物符号2

経済的耐用年数を超過していると考えられるため残価率を1%と判定し、これに観察減価法（保守管理の状態-0.90）を併用して、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = 0.01000 \times (1-0.90) = 0.00100$$

③物件4

物件4は新築当初からの部分（既存部分）と増築（風除室）及び増改築部分（建物南側）により構成されることから、それぞれの現価率に面積割合を考慮の上、建物全体の現価率を算定する。なお、増築部分（風除室）についてはサッシにより囲われた簡易なものであるため、既存部分に含めて評価を行う。既存部分については経済的耐用年数を超過していると考えられるため残価率を1%と判定し、これに観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。また増改築部分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21年、経済的残存耐用年数約9年、残価率0）及び観察減価法（保守管理の状態-0.50）を併用して、現価率を査定した。

面積割合

・既存部分： 現価率＝ 0.01000 ×80% ×(1-0.50)＝ 0.00400

・増改築部分： 現価率＝ 0.30000 ×20% ×(1-0.50)＝ 0.03000

合計現価率 0.03400

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
1 物件3 附属 符号1	10,140,000	30.0%	0.35	法定地上権	1,060,000
1 物件4		70.0%	0.05	敷地占有利益	350,000
2 物件3 附属 符号2	3,940,000	90.0%	0.35	法定地上権	1,240,000
2 物件4		10.0%	0.05	敷地占有利益	20,000
目的外土地5646番1	280,000	50.0%	0.05	敷地占有利益	10,000
合計	14,360,000				2,680,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等のおよぶ範囲：各建物の配置を考慮の上、上記のとおりと判定した。

ウ 土地利用権等割合：物件1及び2について、物件3附属建物符号1及び物件3附属建物符号2に係る部分は法定地上権、物件4に係る部分は敷地占有利益、目的外土地5646番1については敷地占有利益と判定し、その割合を上記のとおり判定した。

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
1	10,140,000	(物件3附属符号1) -1,060,000 (物件4) -350,000		0.70	0.60	3,670,000
2	3,940,000	(物件3附属符号2) -1,240,000 (物件4) -20,000		0.70	0.60	1,130,000
3附属 符号1	80,000	(物件1) +1,060,000 (目的外5646番1) +10,000	1.00	0.70	0.60	480,000
3附属 符号2	10,000	+1,240,000	1.00	0.70	0.60	530,000
4	540,000	(物件1) +350,000 (物件2) +20,000	1.00	0.70	0.60	380,000
一括価格 (合計)						6,190,000

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、建物の築年数が相当程度経過していること、損傷している建物を含むこと、現況空家で管理がされておらず、残置物が多いこと等の理由により、市場性が相当程度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5－3

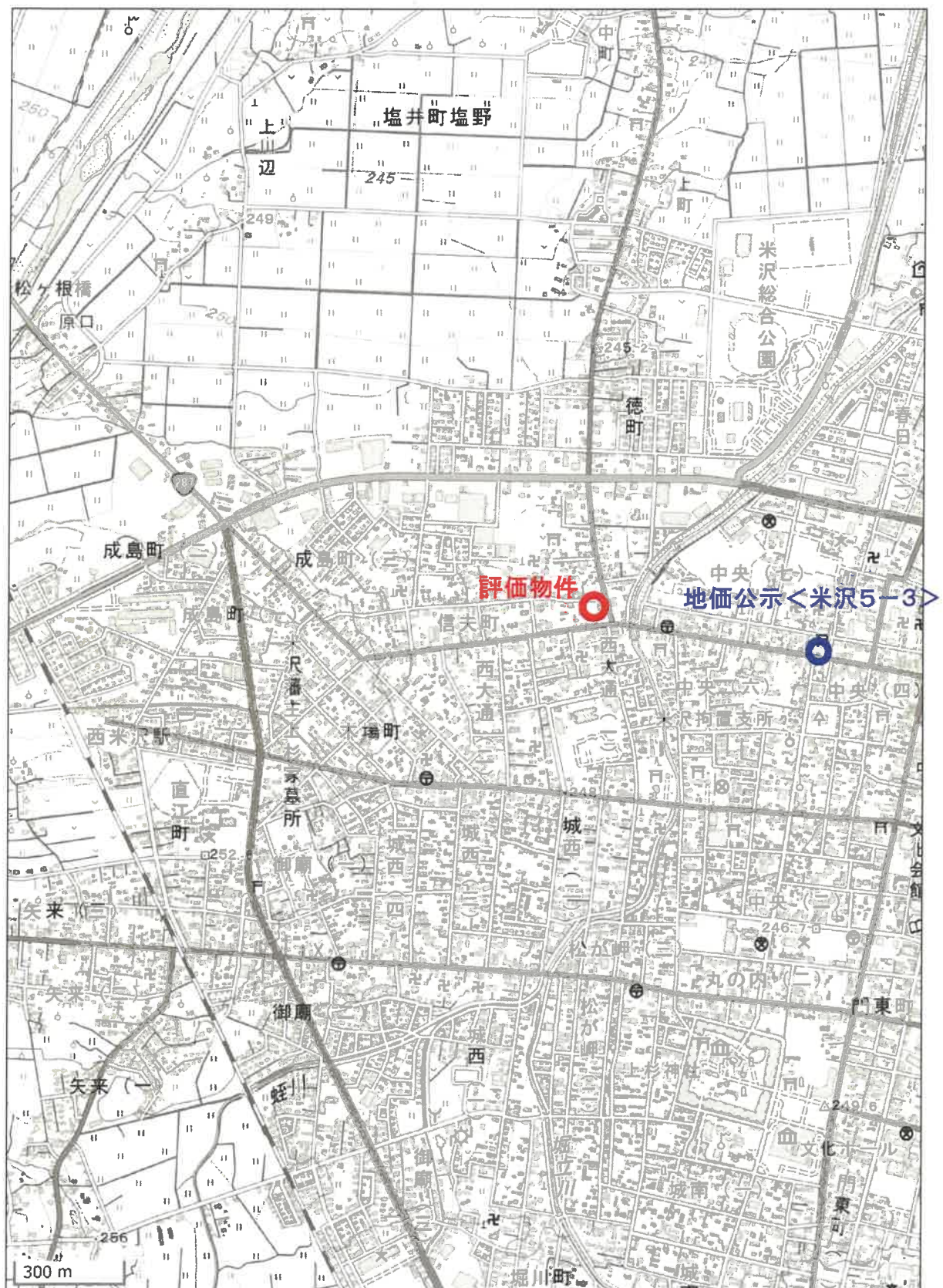
所 在 : 山形県米沢市中央7丁目3584番外
価 格 : 25,300円／ m^2
位 置 : JR奥羽本線「米沢」駅の北西方約2.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 326 m^2
形 状 : 1.0:2.0
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南10.5m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率300%)
地 域 の 概 要 : 店舗、店舗併用住宅等が見られる既成商業地域

第7 附属資料

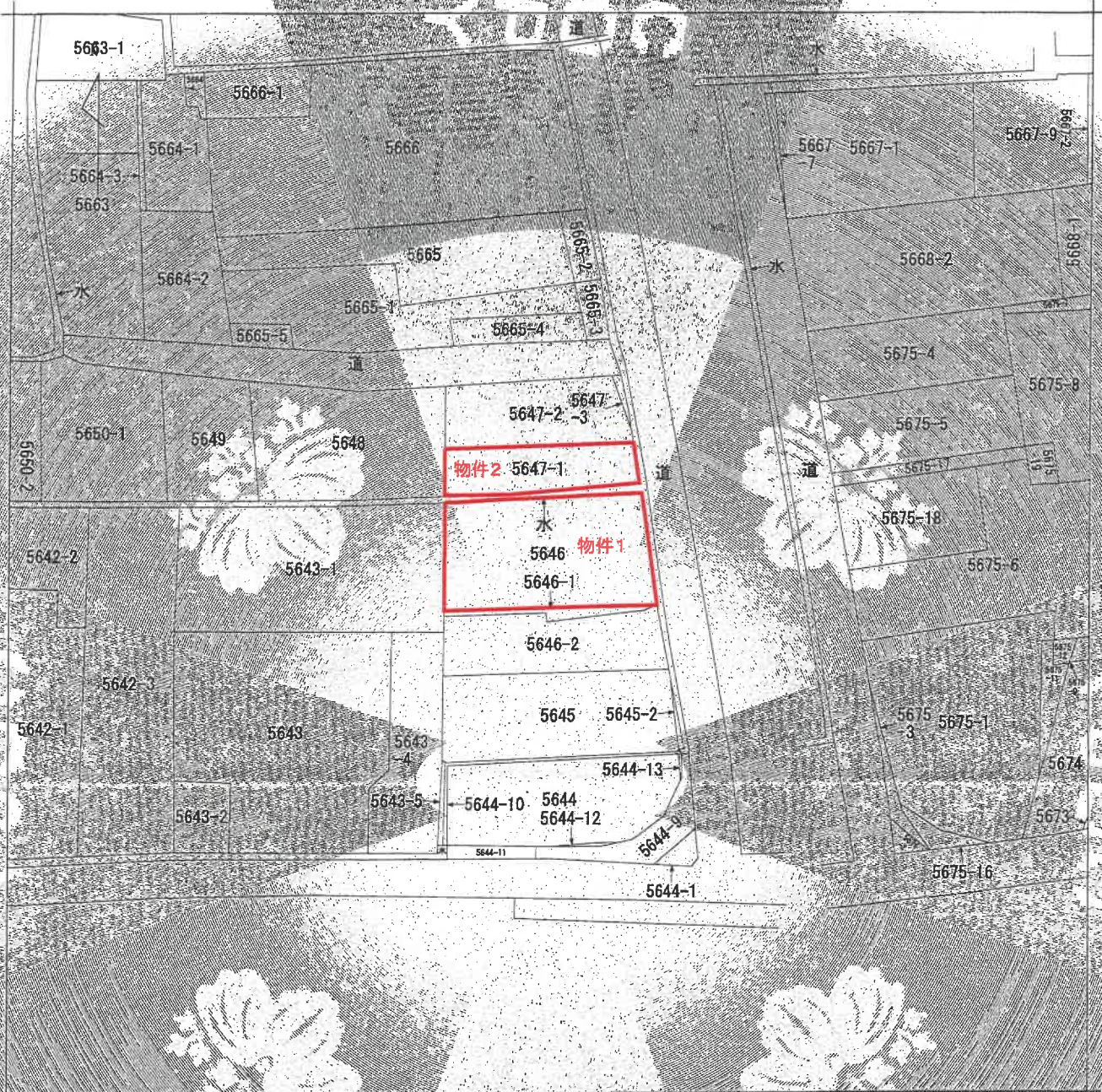
1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 建 物 図 面 : 1部
4. 建 物 配 置 図 : 1部
5. 間 取 概 略 図 : 2部

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補え付けられる旨の図、これに代わるものとして補え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



請求部	所 在	米沢市信夫町			地 番	5646番		
出 力	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			補 記 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。

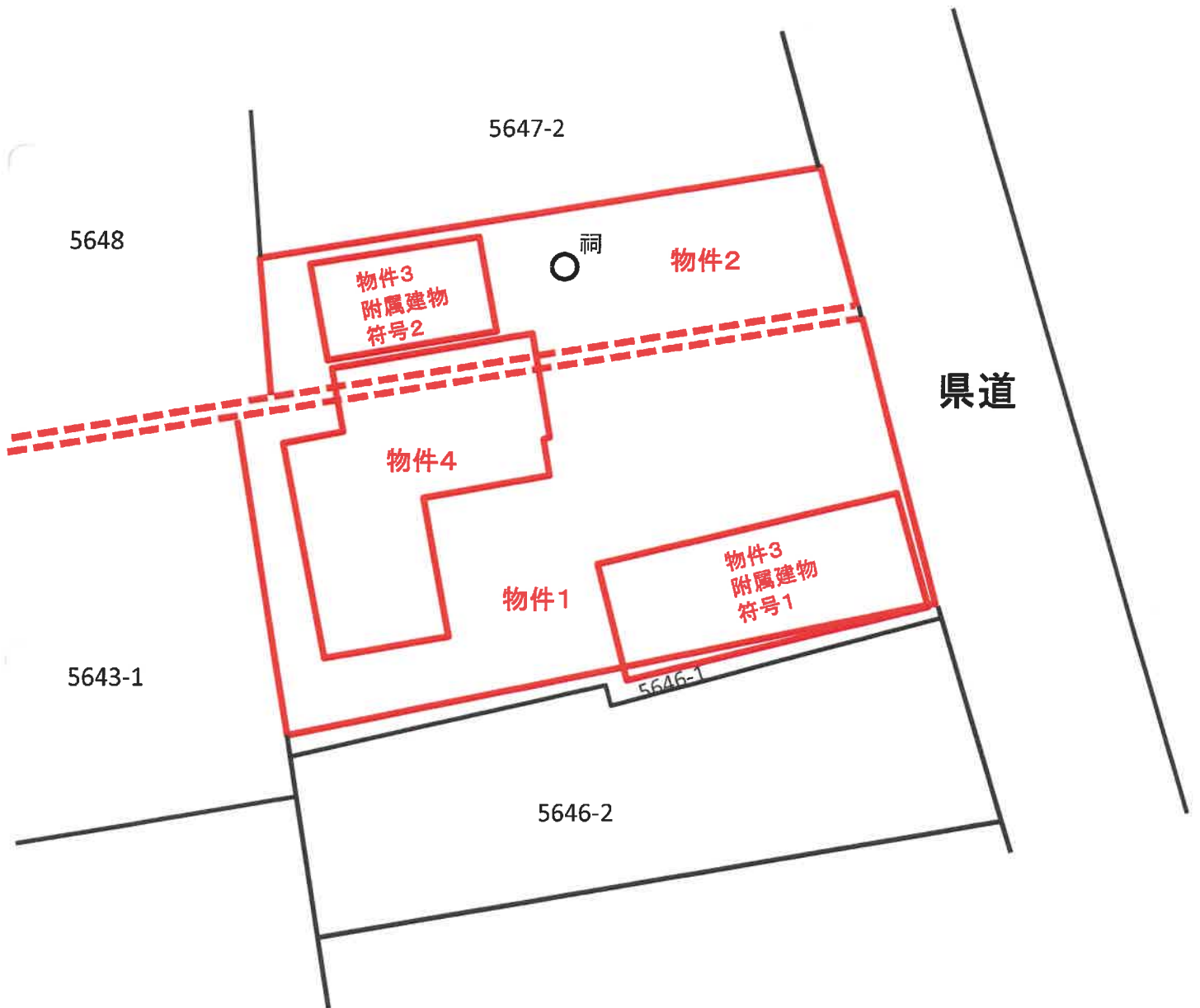
令和7年10月6日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

地図整理番号：M08238
(1/1)

A3をA4に縮小

A3をA4に縮小

建物配置図

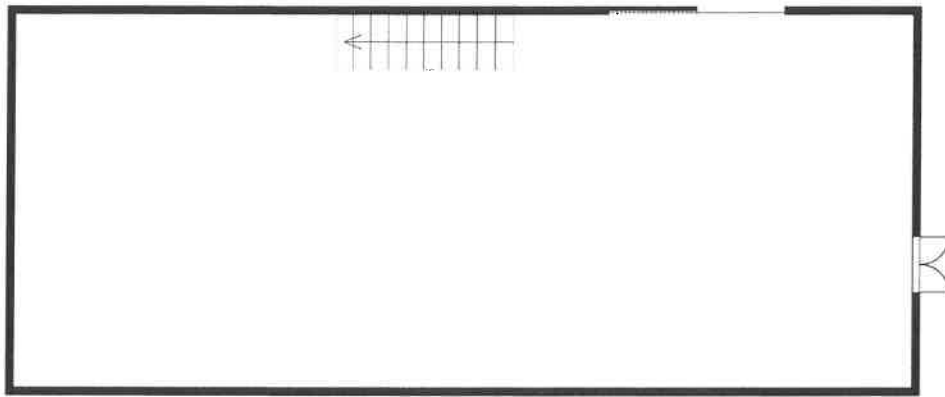


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

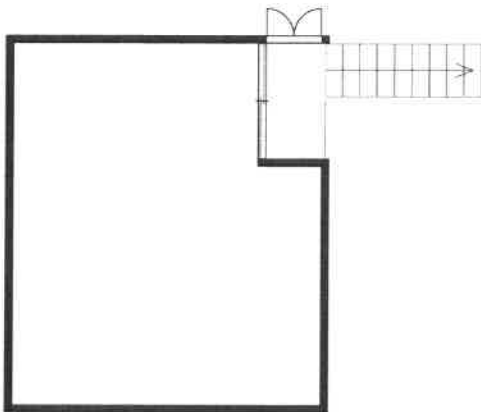
間取概略図

【物件3 附属建物符号1】

1階

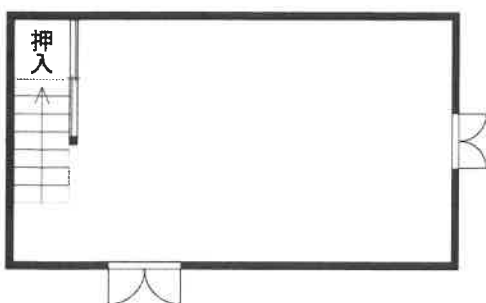


2階



【物件3 附属建物符号2】

1階



2階



間取概略図

【物件4 主である建物】

