

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B I T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 10 月 20 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 11 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 10 月 20 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, 2	20, 440, 000 16, 352, 000	一括	4, 088, 000	86, 711	23, 122
1	2, 570, 000				
2	17, 870, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 米沢市東二丁目
地 番 2 2 5 0 番 2 1
地 目 宅地
地 積 3 1 7 . 4 4 平方メートル
- 2 所 在 米沢市東二丁目 2 2 5 0 番地 2 1
家屋 番号 2 2 5 0 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造ビニール板・ソーラーパネルぶき平家建
床 面 積 1 0 0 . 9 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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登載されています。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 米沢市東二丁目 |
| | 地 番 | 2 2 5 0 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 7 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米沢市東二丁目 2 2 5 0 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 5 0 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ビニール板・ソーラーパネルぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 0 . 9 2 平方メートル |



令和8年(ケ)第13号
令和8年4月24日受理
令和8年7月15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 | 米沢市東二丁目 |
| | 地 番 | 2 2 5 0 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 7. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米沢市東二丁目 2 2 5 0 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 5 0 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ビニール板・ソーラーパネルぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 0. 9 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	米沢市東2丁目6番2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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 上記の者が、本建物を居宅（空き家の状態）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

その他の事項

- 1 物件1の土地は、南東側で幅員約6m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。南西側及び北西側には、コンクリートブロックの土留めがあり、境界は明瞭である。北東側は、土留め等はないが、四隅にプラ杭やアルミプレート、境界鋲等があり、境界は明瞭である。
- 2 物件1の土地の南東側に、カーポートが設置されている。また、北西側にはスチール製の物置が設置されている。中にはAの所有物と思われる目的外動産が残置されている。
- 3 物件1の土地上の定着物としては、コンクリートの土留め、土間コンクリート、エコキュート等がある。
- 4 南西側隣地所有者Bの陳述によると、物件2の建物に、令和7年12月頃までAとその家族が居住していたが、令和7年12月末に転居している。
- 5 物件2の建物は、所有者のAが空き家の状態で占有している。建物内部は、数脚の椅子、薬箱、食器、マット、ハンガー等の少量の目的外動産が残置されている。
- 6 物件2の建物は、屋根の全面にソーラーパネルが設置されているオール電化住宅であり、余剰電力について、東北電力ネットワーク株式会社と売電契約を交わしている。

(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
■ B (南西側隣地所有者)	1 Aと境界争いはありません。 2 物件2の建物は、Aが家族と居住していましたが、令和7年12月末頃に転居しました。それ以降は、誰も居住していません。
執行官の意見	
■ 1 物件1の土地及び物件2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。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 3 物件2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、建物所有者A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4月27日 (月) : - :	執行官室	山形地方法務局米沢支局に対して全部事項証明書等交付申請書を発送する。(受理日5月8日)
8年6月2日 (火) : - :	執行官室	Aに通知を出す。
8年6月3日 (水) 9:50-10:00	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接道状況確認、境界確認、占有調査。
8年6月10日 (水) 10:00-10:20	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、所有者Aの立会がなく、建物立入調査は中止とし、建物外観写真、境界調査、隣地所有者Bからの聞き取り調査等を行う。
8年6月23日 (火) 13:00-14:15	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物立入調査、占有調査、目的外動産調査等を行う。立会人Cを立会させ、解錠技術者Dから解錠してもらう。
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

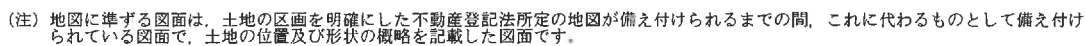
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 6月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C を立ち合わせ、解錠技術者D 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

イ	2253-13	ハ	2187-3	ホ	2180-1	ト	2255-8(1/2
ロ	2182-3	ニ	2188-4	ヘ	2259-7		)



公用

登記年月日：令和5年1月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月30日 山形地方裁判所米沢支部

登記官

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：19-2

地 積 測 量 図

① 2250-1 ② 2250-21
③ 2250-22 ④ 2250-23

米沢市東二丁目

座 標 求 積 表

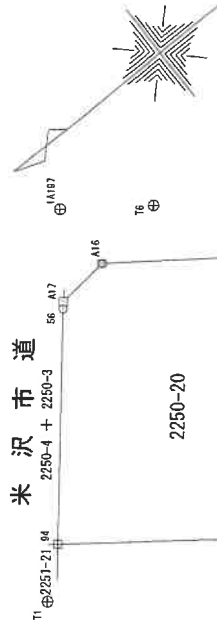
世界測地系 (X) 測地成果2011
測量年月日：令和4年12月28日

地 番	④ 2250-1					
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離		
K38	-232227.921	-62361.801	-373796.635194	13.00		
K1	-232238.819	-62368.899	1507643.395527	21.74		
A7	-232252.094	-62351.678	794672.136110	5.00		
A9	-232251.564	-62346.706	-143584.463918	2.32		
K13	-232249.791	-62345.208	-176619.020920	1.43		
K12	-232248.699	-62344.285	-130299.555650	1.30		
A10	-232247.701	-62343.442	-242266.615612	3.59		
K37	-232244.813	-62341.298	-1233110.874440	26.56		
		倍 面 積	638.365903			
		面 積	319.1829515			
		地 積	319.18	m ²		
		坪 数	96.55			

地 番	⑤ 2250-21					
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離		
K25	-232199.085	-62340.185	-534629.426560	10.30		
I01	-232207.274	-62346.437	594972.048291	1.70		
K34	-232208.628	-62347.474	1136781.493442	26.54		
K33	-232225.507	-62326.988	450125.507336	12.01		
K23	-232215.850	-62319.837	-1646614.732214	26.36		
		倍 面 積	634.889295			
		面 積	317.4446475			
		地 積	317.44	m ²		
		坪 数	96.02			

地 番	⑥ 2250-22					
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離		
K34	-232208.628	-62347.474	-457942.196530	12.00		
K36	-232218.162	-62354.774	1854583.928090	26.73		
K35	-232235.163	-62334.139	457844.250955	12.01		
K33	-232225.507	-62326.988	-1653846.626580	26.54		
		倍 面 積	639.355835			
		面 積	319.6779675			
		地 積	319.67	m ²		
		坪 数	96.70			

地 番	⑦ 2250-23					
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離		
K36	-232218.162	-62354.774	-958579.940702	2.05		
I84	-232219.790	-62356.021	381618.848520	5.64		
I83	-232224.282	-62359.430	507044.525330	4.34		
K38	-232227.921	-62361.801	1280350.136331	26.56		
K37	-232244.813	-62341.298	637003.392964	8.31		
A12	-232238.139	-62336.342	-601545.700300	3.70		
K35	-232235.163	-62334.139	-1245249.094803	26.73		
		倍 面 積	642.157340			
		面 積	321.0786700			
		地 積	321.07	m ²		
		坪 数	97.12			
		合 計	1277.3842365 m ²			



2251

③ 2250-21

④ 2250-22

⑤ 2250-23

2241-26

① 2250-1

境界線の表示

田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	アルミプレート
区	金 属 板
区	構造物の角
区	構造物曲り
区	マンホール
区	石
区	刻 み
区	そ の 他

⑬ 世界測地系 (X) 測地成果2011
測量年月日：令和4年12月28日

点 名	X座標	Y座標	標 高
1A197：都市部生街区多角形点	-232202.245	-62303.200	金 属 板
1A198：都市部生街区多角形点	-232264.957	-62220.177	金 属 板
T1	-232178.529	-62331.186	金 属 板
T2	-232250.539	-62338.747	金 属 板
T3	-232260.528	-62347.099	金 属 板
T6	-232208.271	-62308.440	金 属 板

作 成 者

(令和 5 年 1 月 6 日作成)

申 請 人

縮 尺 1 / 500

登記年月日：令和5年10月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月30日

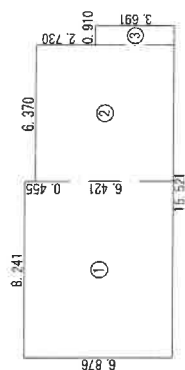
山形地方法務局米沢支局

登記官

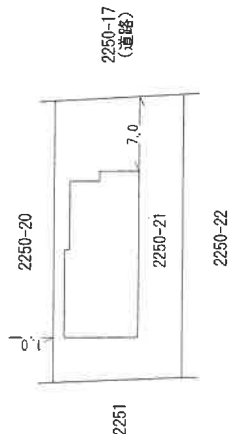
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号 2250番21

建物の所在 米沢市東二丁目2250番地21



求積
① $6.37 \times 6.42 = 40.901770$
② $0.45 \times 6.42 = 2.889000$
合 計 $40.901770 + 2.889000 = 43.790770$
床面積 $43.790770 \times 2.28 = 100.925696$



作 製 者

(令和 5 年 10 月 17 日作製)

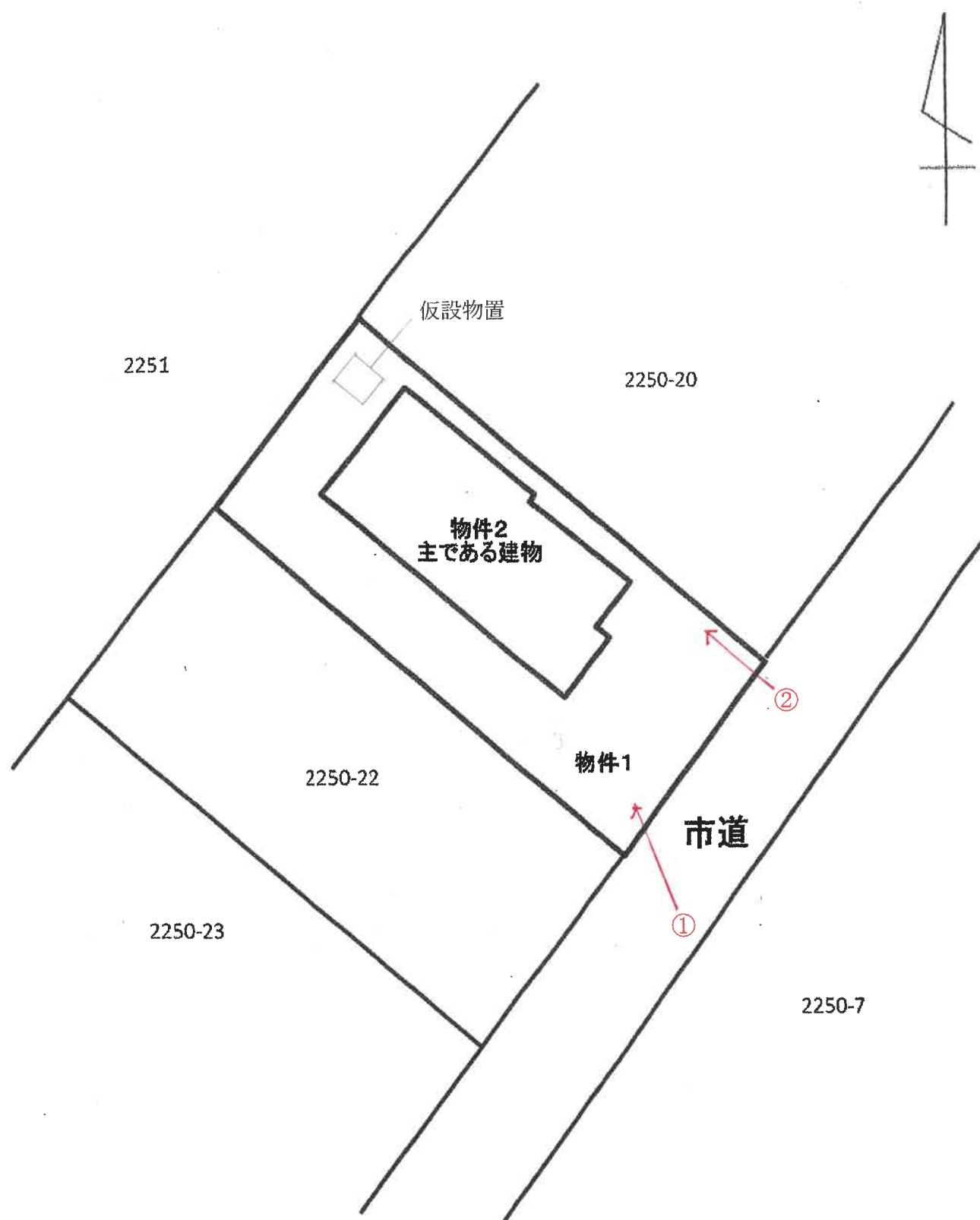
縮尺 250

申 請 人

縮尺 500

A 3 判→A 4 判に縮小

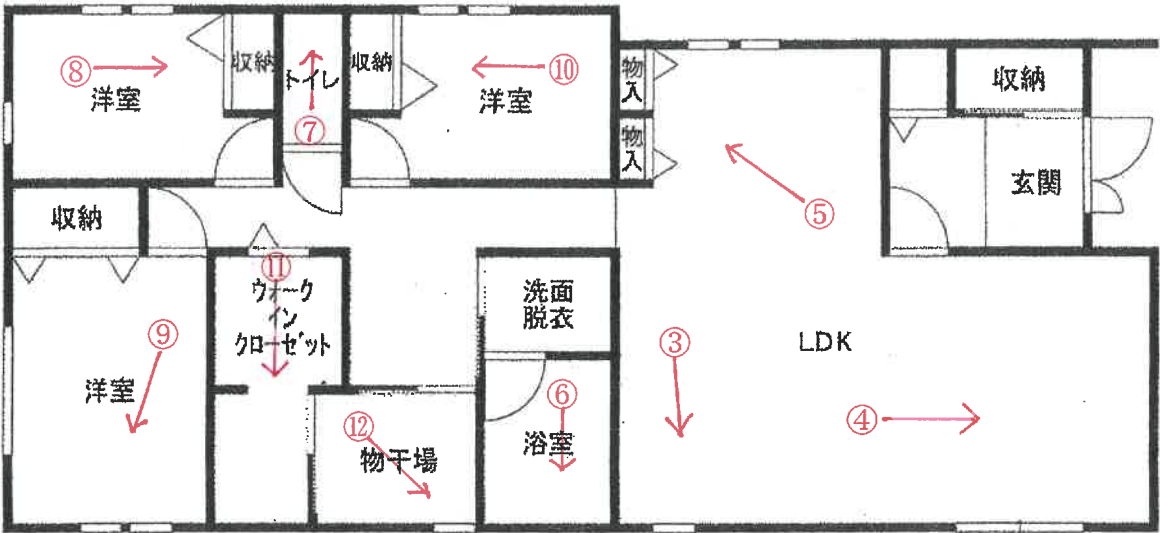
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

【物件2 主である建物】



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件 2 建物外観)



写真②(物件 1 北東側境界付近)



写真③(物件2 キッチン)



写真④(物件2 リビングルーム)



写真⑤(物件2 リビングルーム)



写真⑥(物件2 浴室)



写真⑦(物件2 トイレ)



写真⑧(物件2 洋室)



写真⑨(物件2 洋室)



写真⑩(物件2 洋室)



写真⑪(物件2 ウォークインクローゼット)



写真⑫(物件2 物干場)



(16 枚目)

副

令和8年 (ケ) 第 13 号

令和8年 6 月 23 日 現 地 調 査

令和8年 7 月 15 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 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,440,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,570,000 円
物件 2 (建物)	金 17,870,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 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 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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	米沢市東二丁目 2250番21 宅地 317.44㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米沢市東二丁目 2250番地21 2250番21 居宅 木造ビニール板 ・ソーラーパネルぶき平家建 100.92㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	・物件1の南東側は道路であり、南西側隣地は対象地よりも一段高くコンクリート土留めが設置されており、北西側にもコンクリート土留めが設置されている。北東側は境界がやや不明瞭であるが、敷地の四隅にプラ杭、アルミプレート、境界鉄等があり、敷地の範囲は概ね明瞭である。 ・物件1北端に物置が設置されているが、基礎等がない簡易な構造であることから構築物と判定した。 ・物件1の土地の南東側にカーポートが設置されている。		
2	・物件2玄関付近に収納が見られ、その収納の隣に折戸が設置されたスペースが見られるが、施錠されており内部は不明である。		

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）

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「米沢」駅の南西方・道路距離約700m (別添「位置図」参照)																	
付 近 の 状 況	ミニ開発された住宅地であり、周辺は一般住宅を中心に共同住宅、事業所等が見られる。生活利便性は普通程度。																	
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1種住居地域 60% 200% なし 特別工業地区																
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	317.44㎡ 間口約12.0m ほぼ長方形 中間画地	奥行約26.5m															
接面道路の状況	画地の南東側で幅員約6mの舗装市道（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。																	
土地の利用状況等	物件2の敷地、目的外建物なし 北東側： 宅地 南東側： 道路 北西側： 宅地 南西側： 宅地																	
供 給 処 理 施 設	<table><tr><td>上 水 道</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td><td>(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</td><td>(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</td><td>(特記事項のとおり)</td></tr></table> (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。			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 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「特定事業場」には該当していない。 対象地はミニ開発された住宅地であり、開発によって土壤の搬出があっ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	一般住宅の敷地として利用されており、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	○定着物：コンクリート土留め、土間コンクリート、エコキュート等 ○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」のとおり。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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）：令5年10月12日 新築 経過年数：約2.7年 経済的残存耐用年数：約22.3年
仕 様	構造：木造 屋根：ビニール板・ソーラーパネルぶき 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：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 ）	延：100.92m ² （登記）
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：3LDK
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。（築年数が浅く、外部、内部とも目立つ損傷や汚れ等は見当たらない。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	「第3目的物件 特記事項」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1（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	17,500円/㎡	1.030	317.44	1.00	5,720,000

(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－5

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

24,700円/㎡ ×100.0/100 ×100/101.0 ×100/140.0 ≒ 17,500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：住環境等を考慮した。

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2（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
2	350,000	100.92	0.80280	28,360,000

(万円未満四捨五入)

イ 再調達原価

対象建物の屋根はソーラーパネル一体型となっており、一般の屋根材と比較して割高であること、また内部設備の状況等から再調達原価を査定した。

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（全耐用年数25年、経過年数約2.7年、経済的残存耐用年数約22.3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＝ 0.89200 × (1-0.10)＝ 0.80280

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	5,720,000	0.25	法定地上権	1,430,000

（万円未満四捨五入）

イ 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25%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	5,720,000	-1,430,000		1.00	0.60	2,570,000
2	28,360,000	+1,430,000	1.00	1.00	0.60	17,870,000
一括価格（合計）						20,440,000

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－5

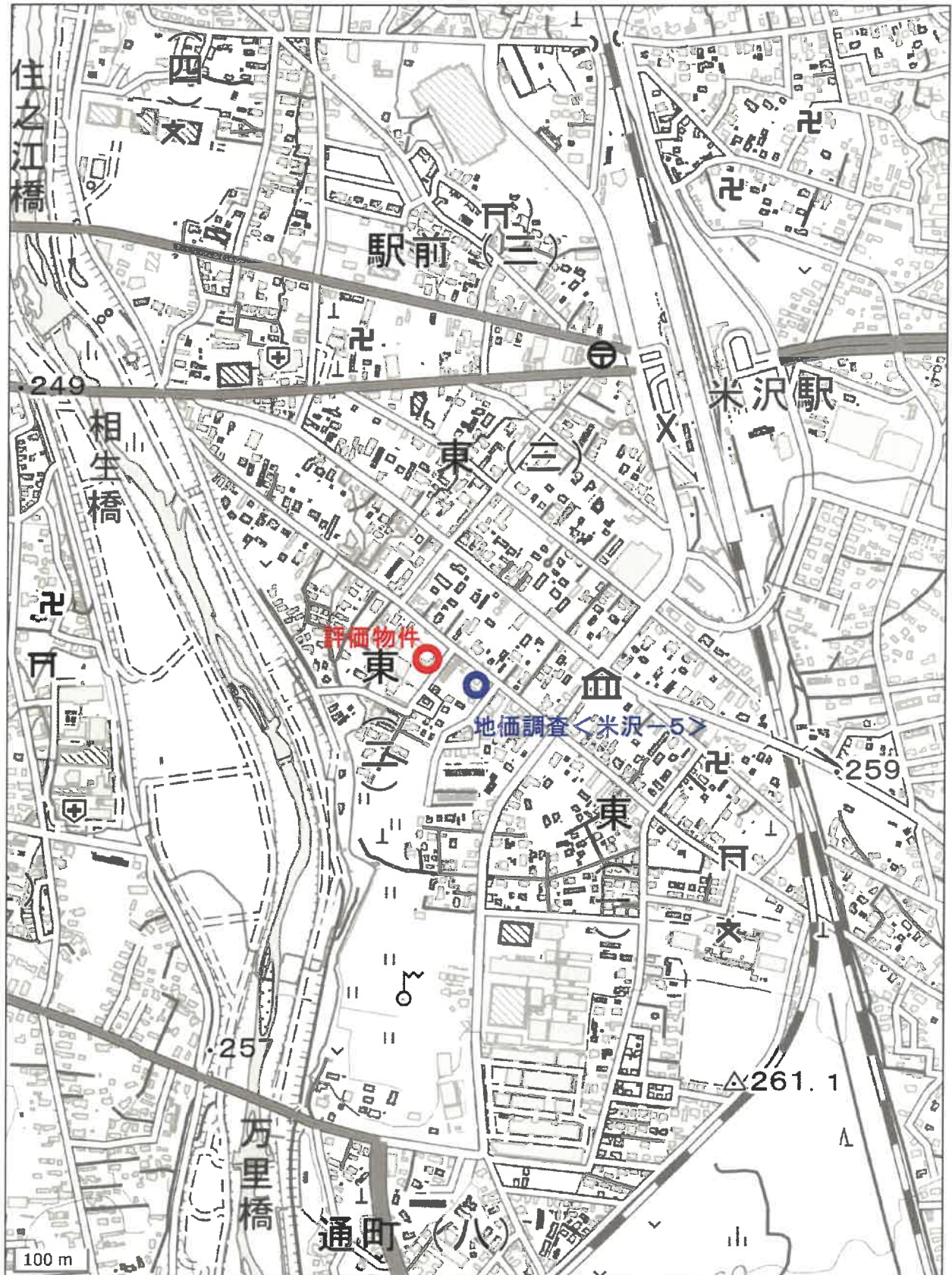
所 在 : 米沢市東二丁目2250番11
価 格 : 24,700円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「米沢」駅の北西方約650m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 274㎡
形 状 : 1.0:1.5
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北東6.0m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅、事務所等が混在する既存の住宅地域

第7 附属資料

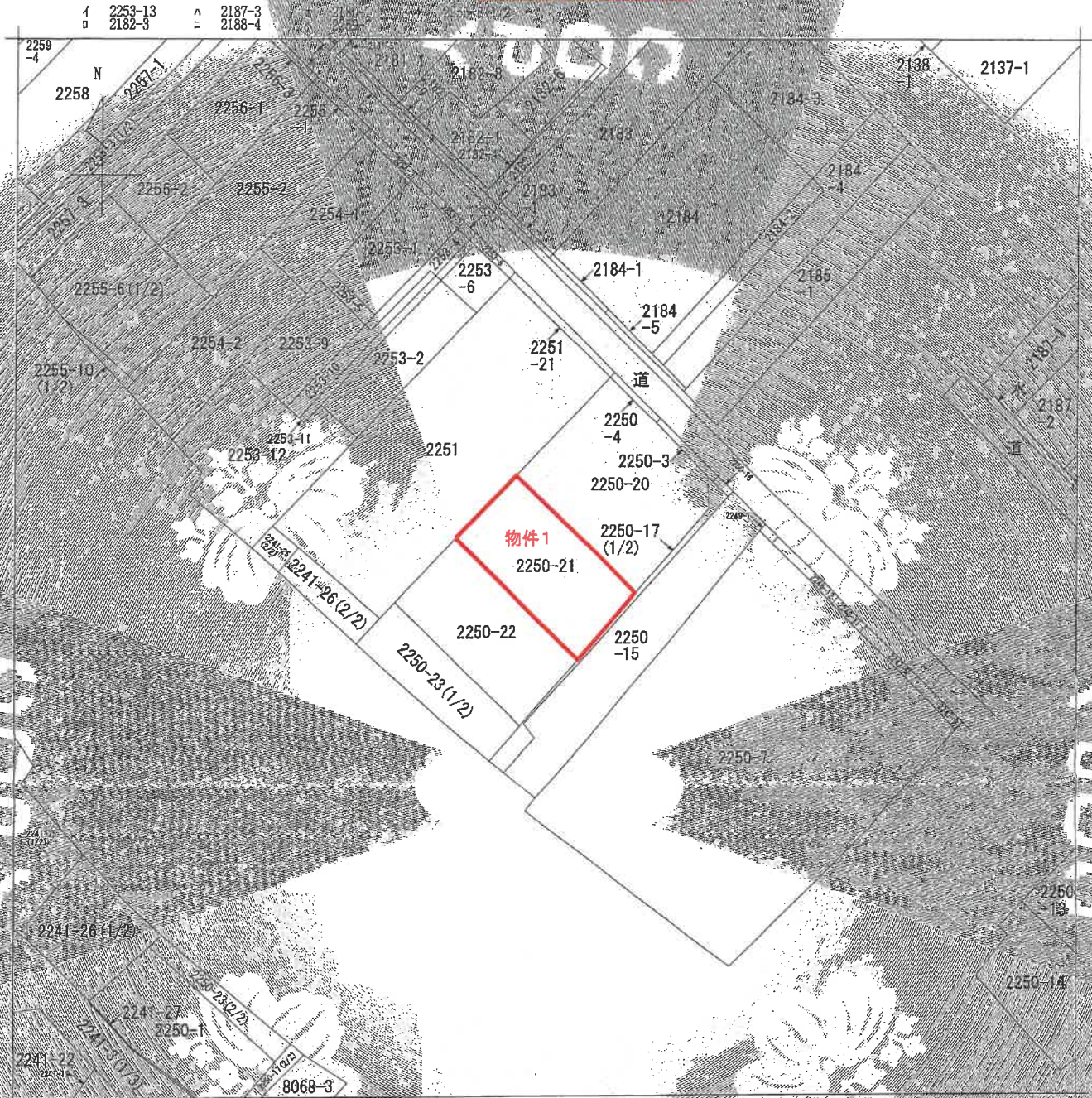
1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 地 積 測 量 図 : 1部
4. 建 物 図 面 : 1部
5. 建 物 配 置 図 : 1部
6. 間 取 概 略 図 : 1部

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	米沢市東二丁目			地番	2250番21		
縮 小 率	1/600	縮 小 率		座標系 番号又は 記号	分界	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			備考 年月日 (横記)			備考 年月日 (横記)	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(山形地方法律局米沢支局管轄)
令和8年3月5日
東京法律局

地図整理番号：M98315
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和5年1月19日

これは図面に記載されている測量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5年3月5日 東京法務局

地積測量図

地番	①2250-1 ②2250-21 ③2250-22 ④2250-23
土地の所在	米沢市東一丁目

図 構 成 積 算

世界測地系 X,Y 緯度経度2011
測量年月日 令和5年1月23日

地番	① 2250-1	② 2250-21	③ 2250-22	④ 2250-23
測点	Xn Yn	Xn Yn	Xn Yn	Xn Yn
K35	-23227.623	-62361.001	-547396.08794	13.00
K36	-23238.815	-62368.094	150764.09521	24.74
K37	-23225.194	-62351.678	794672.31518	5.00
K38	-23225.154	-62346.705	143168.66518	2.02
K39	-23249.701	-62345.289	176619.00920	1.43
K40	-23249.689	-62344.285	110799.55550	3.30
K41	-23249.70	-62343.442	242566.05812	13.50
K42	-23244.813	-62341.795	123310.97440	18.55
積面積			638.365903	
地積			319.18	m ²
地積率			96.55	

地番	③ 2250-22	測点	$(X_{n-1} - X_n)Y_n$	面積
K25		-23219.065	-62340.185	10.30
K26		-23220.274	-62346.432	1.70
K27		-23220.698	-62347.474	26.54
K28		-23225.507	-62326.988	12.01
K29		-23225.850	-62319.837	26.36
積面積			634.889295	
地積			317.44	m ²
地積率			96.02	

地番	④ 2250-22				
測点	Xn	Yn	$(Xn-1 - Xn-1) \cdot Yn$	距離	距離
K34	-23220.628	-62347.474		12.00	12.00
K35	-23221.162	-62354.774	457942.196530	26.73	26.73
K36	-23225.163	-62334.139	1654383.260995	21.01	21.01
K37	-23225.507	-62326.988	457844.250955	26.54	26.54
面積		倍面積	639.355935		
地積		面積	319.6779675		
地積率		地積率	96.70		

地番	⑤ 2250-23																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
----	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

合計 1219.6285m²

境界線の表示

田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
口	アルミプレット
△	金釘
▽	地籍物の角
○	地籍物の中心
◇	セパレーター
◇	新設
◇	旧設

地番	① 2250-1	② 2250-21	③ 2250-22	④ 2250-23	⑤ 2250-24
面積	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171
地積率	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171
地積率	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171
地積率	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171
地積率	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171
地積率	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171
地積率	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171
地積率	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171
地積率	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171
地積率	14.97	27220.745	62203.203	62203.171	62203.171

作成者

(令和5年1月23日作成)

申請人

500

地図整理番号：M98316

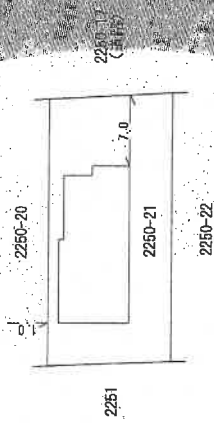
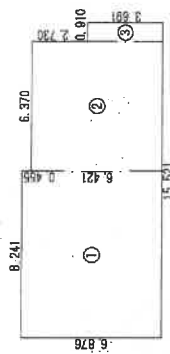
A3をA4に縮小

登記年月日 令和5年10月20日

これは図面に記録されたいものとして提出した図面
(山形地方支務局米沢支局管轄)
令和8年3月5日 東京法務局

各 階 平 面 図 建 物 図 面

敷地番号 2250番21
建物所在地 水戸市東上目2250番地21



全 部 延 床 面 積 31500.70㎡

260

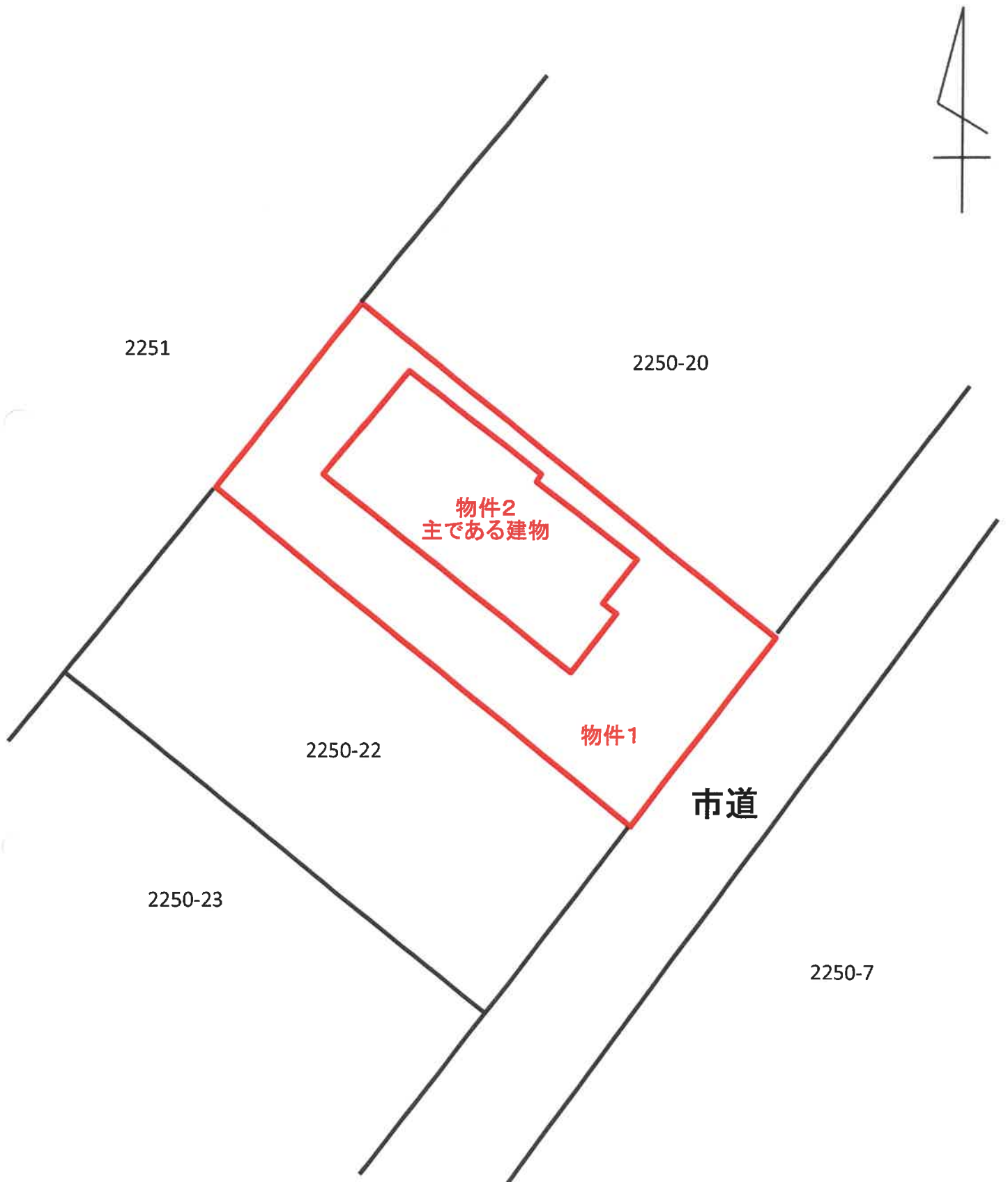
中 間 延 床 面 積

500

地図整理番号: M98317

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2 主である建物】

