

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 9 月 15 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 10 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 9 月 15 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 940, 000 9, 552, 000	一括	2, 388, 000	90, 091	0
1	2, 030, 000				
2	9, 910, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 米沢市窪田町窪田字大道西 |
| | 地 番 | 108番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 504.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米沢市窪田町窪田字大道西 108番地1 |
| | 家屋 番号 | 108番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階63.15平方メートル
2階64.59平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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A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。



物 件 目 録

- 1 所 在 米沢市窪田町窪田字大道西
地 番 108 番 1
地 目 宅地
地 積 504.21 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 米沢市窪田町窪田字大道西 108 番地 1
家屋 番号 108 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 63.15 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部



令和8年(ケ)第17号
令和8年5月27日受理
令和8年7月14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 米沢市窪田町窪田字大道西

地 番 108 番 1

地 目 宅地

地 積 504.21 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 米沢市窪田町窪田字大道西 108 番地 1

家屋 番号 108 番 1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 63.15 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 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	山形県米沢市窪田町108番地の1		
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	☒ 建物共有者（A） ☐ その他の者 上記の者が、本建物を居宅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2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者兼建物共有者A □土地所有者	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業場	
■関係人(■B (物件2の建物共有者))の陳述／■提示文書(Bからの回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和4年10月末日頃 (Bが転居した時期)	
最初の契約等	契約日	令和4年10月末日頃	
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	■建物共有者B □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者A □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は、北側で、幅員4.4m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。西側と南側は、隣地(地番108番5)がコンクリート敷きになっており、また、東側隣地(地番108番4・110番3)との境界には、コンクリートブロックの土留めが設置されていて、境界は明瞭であるが、北東側の隣地(地番108番3)と、物件1の南側、細長い部分の西側には土留めやブロック塀、境界標がなく、不明瞭である。なお、物件1の土地の最南部は、水路に接している。
- 3 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。また、第三者に貸している部分もない
- 4 物件1の土地の定着物として、エコキュート、浄化槽等がある。
- 5 物件1の土地の北側に、カーポートが設置されている。Bによると、物件2の建物を建てた後に設置したが、設置するにあたり、単独のローンは利用していない。
- 6 物件2の建物は、Aが居住し、占有している。第三者に貸してはいない。
- 7 物件2の建物内部は、雨漏りや床の軋み等の支障ある箇所は見られないが、建物内で犬を飼っていて、1階のリビングルーム内に簡易のドッグランが設けられている。また、2階の洋室を犬部屋にしているが、犬の糞が散乱し、異臭を放っている。
- 8 物件2の建物内は、整理されない状態で、生活ゴミ等が散乱しているが、目的外動産については、Bによると、すべてAの所有物である。

(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 (債務者兼土地建物共有者)	1 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 2 玄関前にあるカーポートは、物件2の建物を建てた後に私とAとで設置しましたが、単独のローンは利用していません。 3 物件2の建物は、現在はAが居住し、占有しています。数か月に一回は見に来ていますが、第三者には貸していないと思います。私の共有持ち分については、無償でAに貸しています。 4 物件2の建物は、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はありません。 5 物件2の建物内で、私が住んでいた頃から、犬は飼っていました。
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、建物共有者のAが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6月1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6月10日)
8年6月3日 (水) 10:40-10:50	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26日 (金) : - :	執行官室	Aに通知を出す。住所の違う共有者のBには照会書を送付する。
8年7月2日 (木) : - :	執行官室	Bから回答書が届く。
8年7月7日 (火) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物外観写真、建物立入調査、占有調査、境界調査、未登記附属建物調査、立会いしたBから聴取を得る。
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

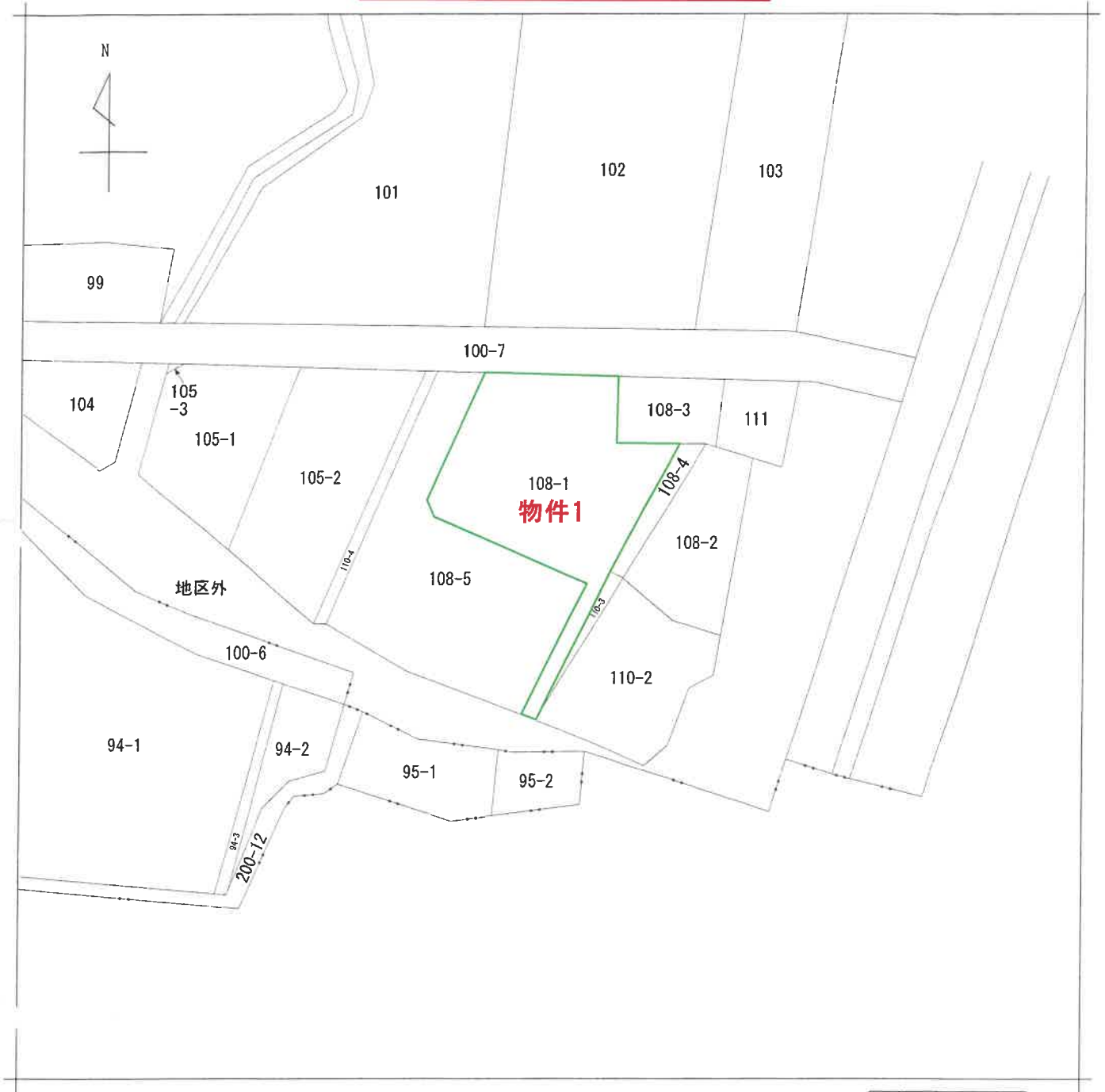
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

☐ 令和 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



請 求 部 分	所 在	米沢市窪田町窪田字大道西				地 番	108番1			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和49年12月15日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和49年12月15日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月8日
山形地方方法務局米沢支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(7 枚目)



A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成29年9月15日

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8年6月8日 山形地方支局米沢支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：22-1

地積測量図

地番 A108-1, B108-5

土地の所在 米沢市篠田町篠田字大道西



求積表

任意座標

地番	A 108-1					
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離		
Y4	142.233	183.412	3231.818226	15.698		
K48	141.189	199.076	2136.895515	7.953		
K47	133.253	198.547	907.186424	7.346		
K91	132.893	205.864	-115.065338	17.079		
K52	117.912	197.681	-2068.766040	19.450		
K29	100.852	188.339	-1110.582224	1.810		
Y6	101.950	186.669	676.018350	17.336		
Y7	116.756	184.996	-1120.974356	19.854		
Y6	125.287	177.068	-2335.600254	2.124		
Y5	127.288	176.354	807.515072	16.527		
合計			1008.425375			
面積			504.2126875			
合計面積			504.21	m ²		

地番	B 108-5					
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離		
K9	142.594	178.053	2314.158026	2.282		
K8	142.439	180.390	763.310601	3.088		
Y4	142.233	183.412	-565.518408	16.527		
Y6	127.288	176.354	-807.515072	2.124		
Y6	125.287	177.068	2335.600254	19.854		
Y7	116.756	184.996	-1120.974356	17.336		
Y8	101.950	186.669	-2190.738150	14.355		
K28	107.084	173.423	-2416.671712	11.068		
K24	113.051	184.103	523.426150	32.671		
合計			1077.046025			
面積			538.5230125			
合計面積			538.52	m ²		

測地系	測量年月日	平成29年9月5日
基準点の名称及び種類	文座標	Y座標
KT2	143.371	219.909
KT4	95.340	183.957
KT5	146.796	175.420
K7	147.400	181.075
K57	73.708	207.877

境界点	境界線の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	金属鉄
㊨	プラスチック杭
㊩	金属プレート

国土交通省コンクリート杭

㊦ K57

作成者

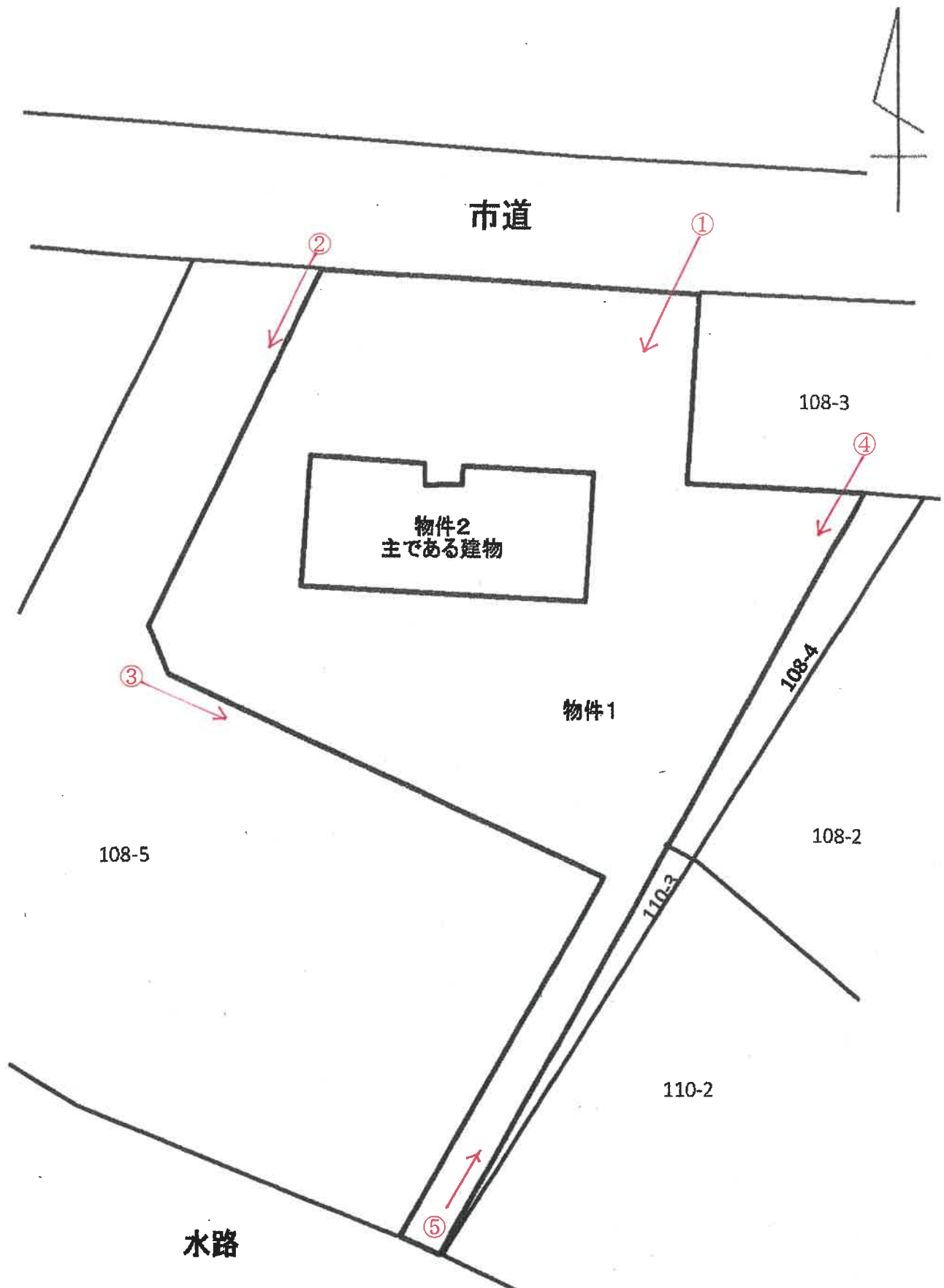
(平成29年 9月 7日作成)

申請人

縮尺 1/500

A 3判→A 4判に縮小

土地建物位置関係図

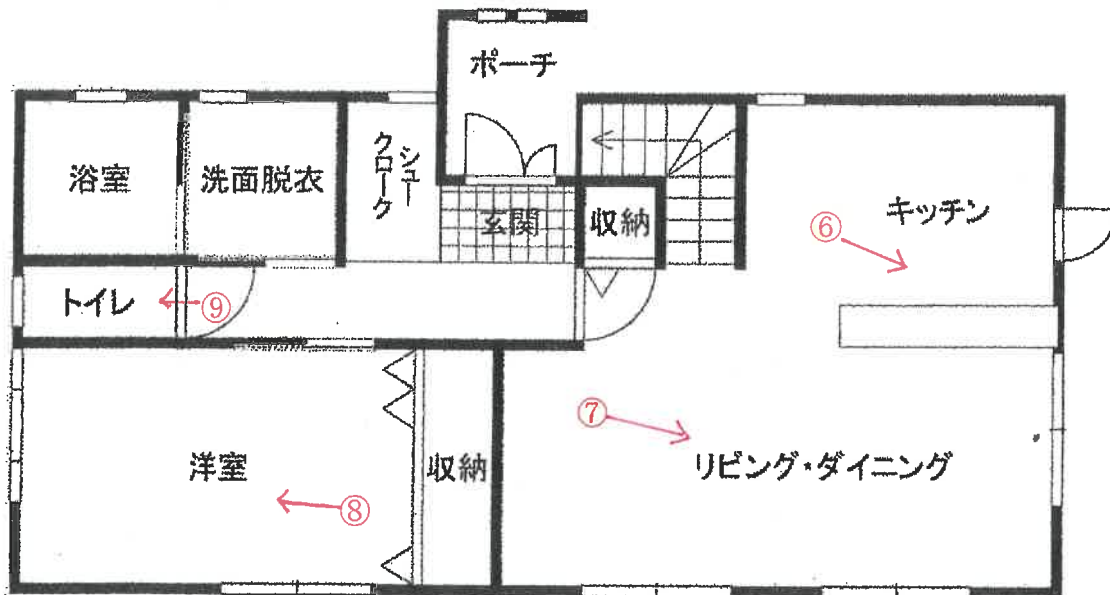


凡例 : 写真撮影位置方向○ →

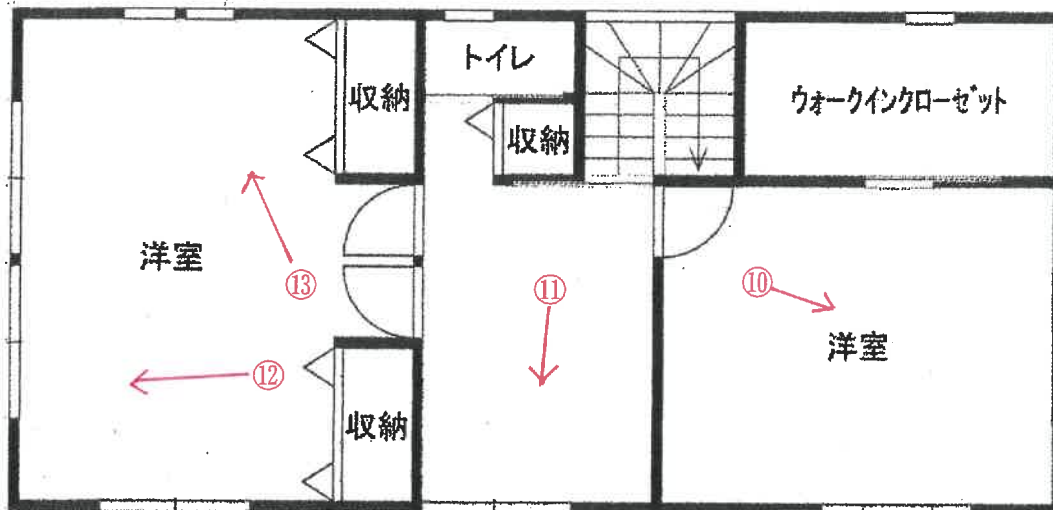
建物間取図

【物件2 主である建物】

1階



2階



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 西側境界付近)



写真③(物件1 南側境界付近)



写真④(物件1 東側境界付近)



写真⑤(物件1 最南部から北側方向を撮影)



写真⑥(物件2 1階 キッチン)

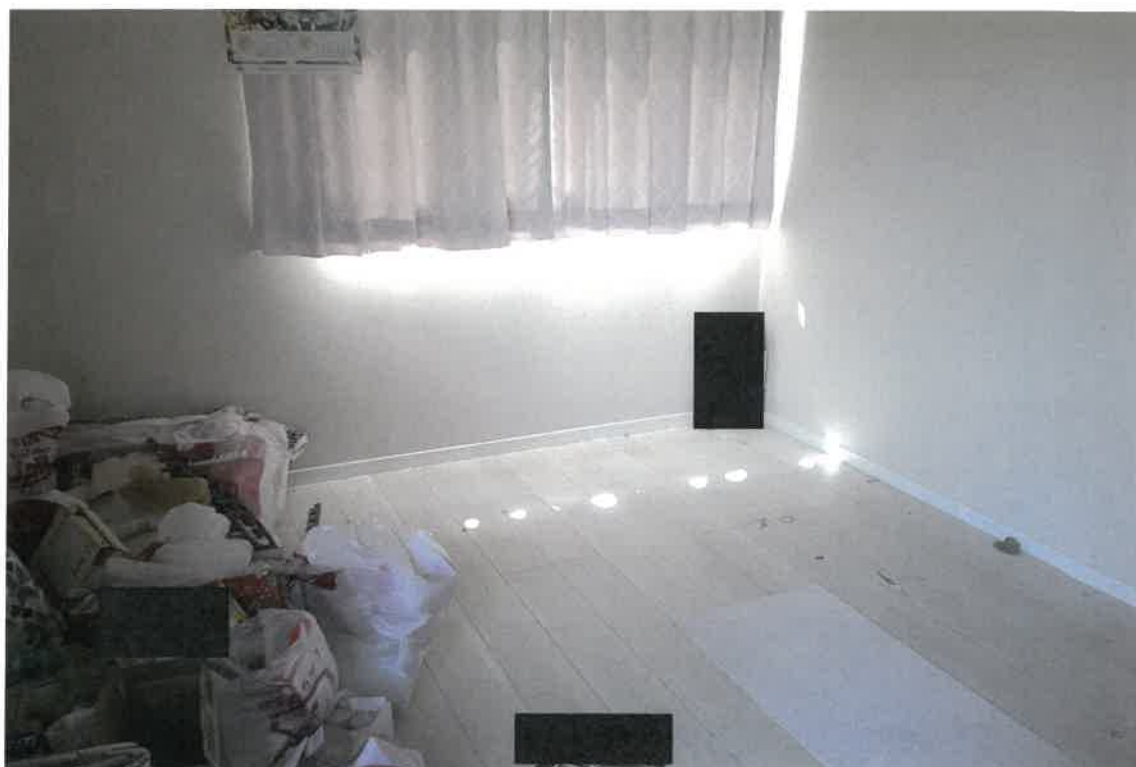


(14 枚目)

写真⑦(物件2 1階 リビングダイニング)



写真⑧(物件2 1階 洋室)



写真⑨(物件2 1階 トイレ)



写真⑩(物件2 2階 洋室)



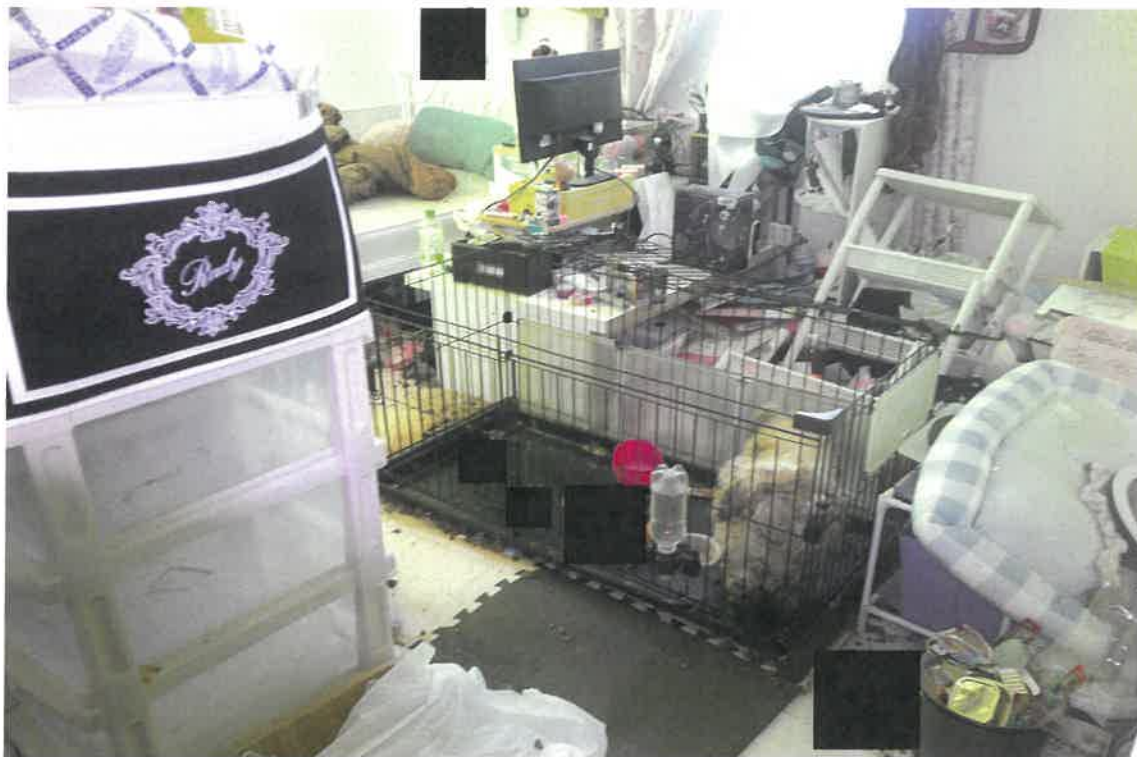
写真⑪(物件2 2階 踊り場)



写真⑫(物件2 2階 洋室)



写真⑬(物件2 2階 洋室)



副

令和8年 (ケ) 第 17 号
令和8年 7 月 7 日 現 地 調 査
令和8年 7 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 11,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,030,000 円
物件 2 (建物)	金 9,910,000 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	米沢市窪田町窪田字大道西 108番1 宅地 504.21m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米沢市窪田町窪田字大道西 108番地1 108番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 63.15m ² 2階 64.59m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	・ 物件1の南側は水路、北側は道路であり、道路と面する部分の東端には境界杭が見られる。敷地東側には隣地のコンクリートブロックの土留めが設置されており、西側及び南側で接する隣地はその多くがアスファルト舗装されていることから、これら部分について境界は明瞭であるが、敷地北東部分及び敷地南側の細長い形状部分の西側付近は境界が不明瞭となっており、敷地全体の境界はやや不明瞭となっている。 ・ 物件1内、北側部分に車2台分のカーポートが設置されている。		

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「置賜」駅の西方・道路距離約2.3 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道裏手、農地が多く残る中、一般住宅等が見られる住宅地。市中心部からやや距離があるが、生活利便性は普通程度である。		
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% なし なし	
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	504.21㎡ 間口約15.7m 不整形 中間画地 —————	奥行約41.0m
接面道路の状況	画地の北側で幅員約4.4m（米沢市備付「道路台帳」の全幅員を記載、車道幅員は約3.4m）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 北側： 道路		

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。 登記簿謄本、地積測量図、周辺状況等から、対象地は国道裏手にミニ分譲された住宅地と推測され、物件1の過去の地目は「田」であり、宅地開発によって土壌の搬入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壌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：温水器（エコキュート）、浄化槽 ○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）：平成30年11月4日 新築 経過年数：約7.7年 経済的残存耐用年数：約17.3年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設備：電気設備、給排水設備、衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 登 記 ）	1階：63.15㎡ 2階：64.59㎡ 延：127.74㎡ （登記）
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：3LDK
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	やや劣る。（外観は概ね経年程度の劣化となっているが、内部はペットの糞尿による床汚れや生活ごみが散乱している居室が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	特になし

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	9,900円/㎡	0.800	504.21	1.00	3,990,000

(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－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
 $14,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/142.8 \approx 9,900\text{円}/\text{㎡}$ (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：道路幅員、住環境等を考慮した。

イ 個別格差：方位、形状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	200,000	127.74	0.62280	15,910,000

(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25年、経過年数約7.7年、経済的残存耐用年数約17.3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＝ $0.69200 \times (1-0.10) = 0.62280$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ＝エ
1	3,990,000	60%	0.25	法定地上権	600,000

（万円未満四捨五入）

イ 及 ぶ 範 囲 ： 建物の配置の状況から土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり判定した。

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	3,990,000	-600,000		1.00	0.60	2,030,000
2	15,910,000	+600,000	1.00	1.00	0.60	9,910,000
一括価格（合計）						11,940,000

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

地価公示 米沢－4

所 在 : 米沢市窪田町窪田字堰場596番43
価 格 : 14,300円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「置賜」駅の北西方約2.5km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 292㎡
形 状 : 1.0:1.2
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西6.0m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
指定なし(建ぺい率70%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域

第7 附属資料

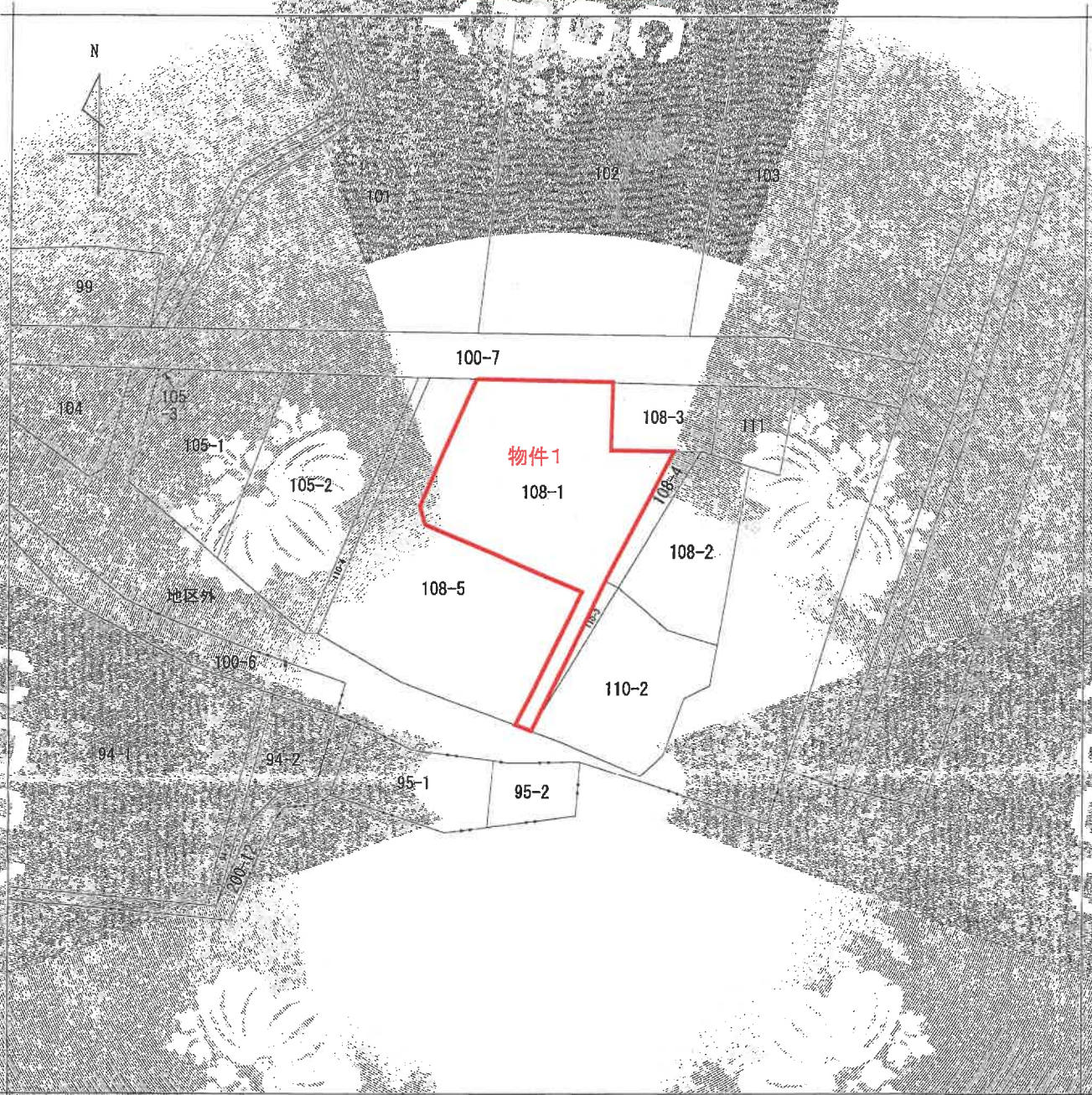
1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 地 積 測 量 図 : 1部
4. 建 物 図 面 : 1部
5. 建 物 配 置 図 : 1部
6. 間 取 概 略 図 : 1部

位置図

地理院地図
GSI Maps



公図写



請 求 部 分	所 在	米沢市窪田町窪田字大道西			地 番		108番1	
出 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号文 件記号	分 類	地図(法第4条第1項)	種 別	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和49年12月15日			備 考 年 月 日 (区 区)	昭和49年12月15日		補 記 項	

これは地図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8年4月9日

東京法務局

地図整理番号：M99903

(1/1)

登記官

A3をA4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
(山形地方法務局米沢支局管轄)
令和8年4月9日 東京法務局

東京法務局

A3をA4に縮小

圖量側積地

米沢市舞田町窪田字大道路西

縮尺 1/500

精忠堂

平成29年(9月7日作成)

作 成 著

要聞

Yn	Xn	(X+1) n	總 數
189.412	2381.816		189.412
199.076	2136.88526		199.076
198.547	907.186434		198.547
198.547	-116.08633		198.547
197.881	-2068.76604		197.881
188.339	-1110.58234		188.339
186.669	676.018350		186.669
194.996	-1120.974356		194.996
177.068	-2335.600254		177.068
176.354	807.518072		176.354
合 計	1008.496378		合 計
面 積	504.2126875		面 積
地 塊	504.2126875		地 塊
504.21			504.21

卷 B 108-5

NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _n +1-Y _{n-1})	距離
1	142.594	178.063	2314.158026	2.282
2	142.439	180.330	783.380601	3.088
3	142.233	183.412	-585.518408	16.537
4	137.288	176.354	-807.535072	2.124
5	136.287	177.068	2836.600284	19.854
6	116.756	194.906	1120.974356	17.336
7	101.550	186.669	-3190.738150	14.155
8	107.064	173.423	-2416.671712	17.068
9	113.184	364.101	523.486150	3.078
合計			1077.046026	
面積			538.583012	
面積			538.583012	
面積			538.583012	
合計			538.583012	

測 定 年 月 日	標 点 の 名 称 及 び 文 座標	標 高	備 考
昭和29年9月5日	183.371	189.567	189.567
	95.340	146.796	147.420
		147.400	147.400
			147.400

東京点	境界標の理型
銅(四)	コングリート柱
銅(四)	金網鉄
銅(四)	ゼーヌチヤク抗
銅(四)	金網ガレト

国士文庫書コンタリート杭
⑤ K57

人面

登記年月日：平成30年10月19日

これは図面に記録されている内容を確認し、真実を証明する。
(山形地方裁判所米沢支部管轄)
令和8年4月9日 真実証明局

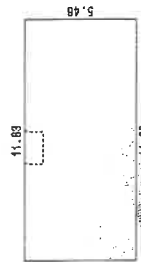
各階平面図 建物図面

登記簿番号	408番1
建物所在	大宮市田代町(田代字)田代308番地1



床面積
① $5.46 \times 4.79 = 26.1534$
② $1.58 \times 1.58 = 2.4964$
③ $5.46 \times 5.46 = 29.8116$
合計 63.1540
床面積 63.15m²

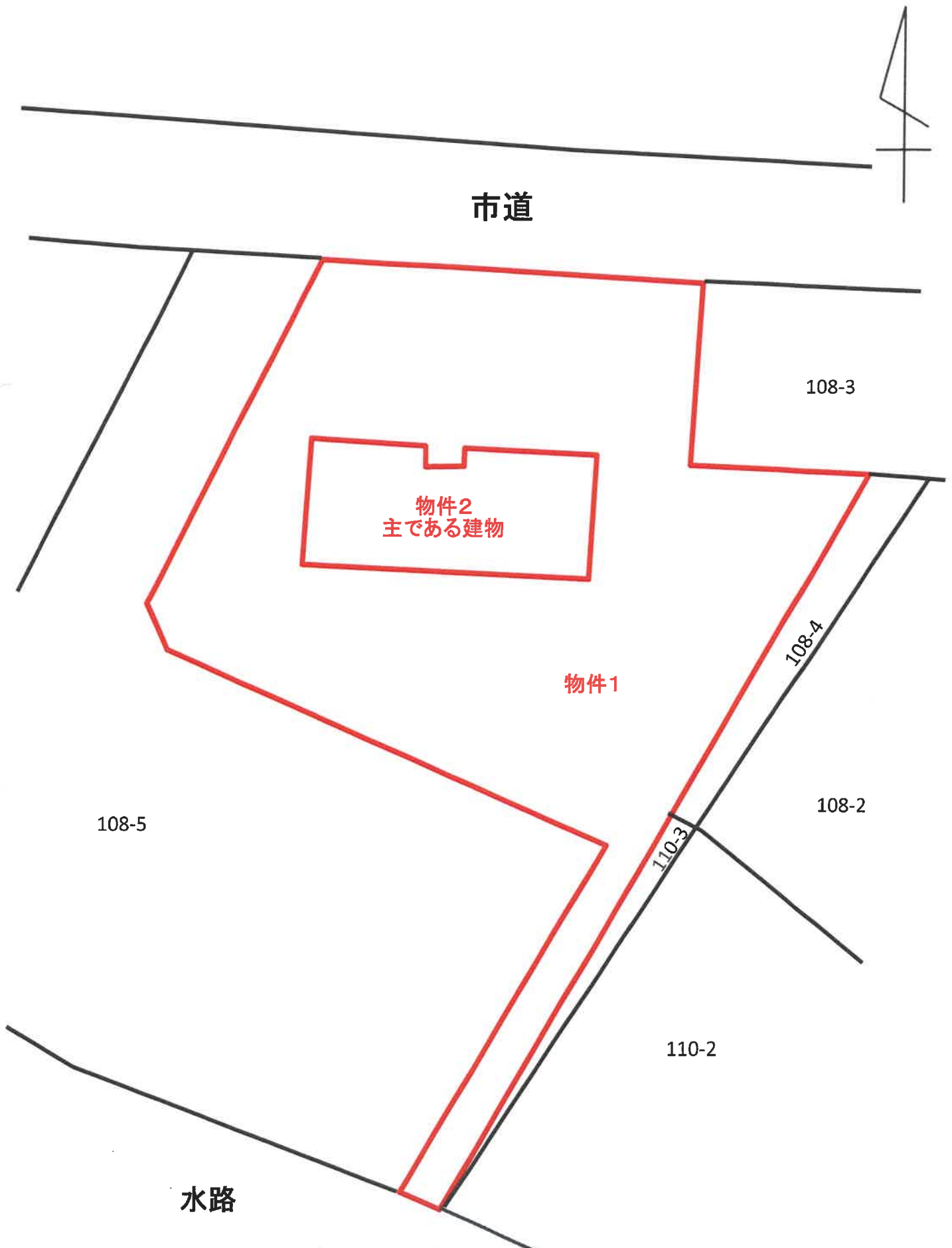
2階



床面積
④ $5.46 \times 11.83 = 64.5918$
床面積 64.59m²

作成者	250	申請人	500
図面番号	250	申請人	500

建物配置図

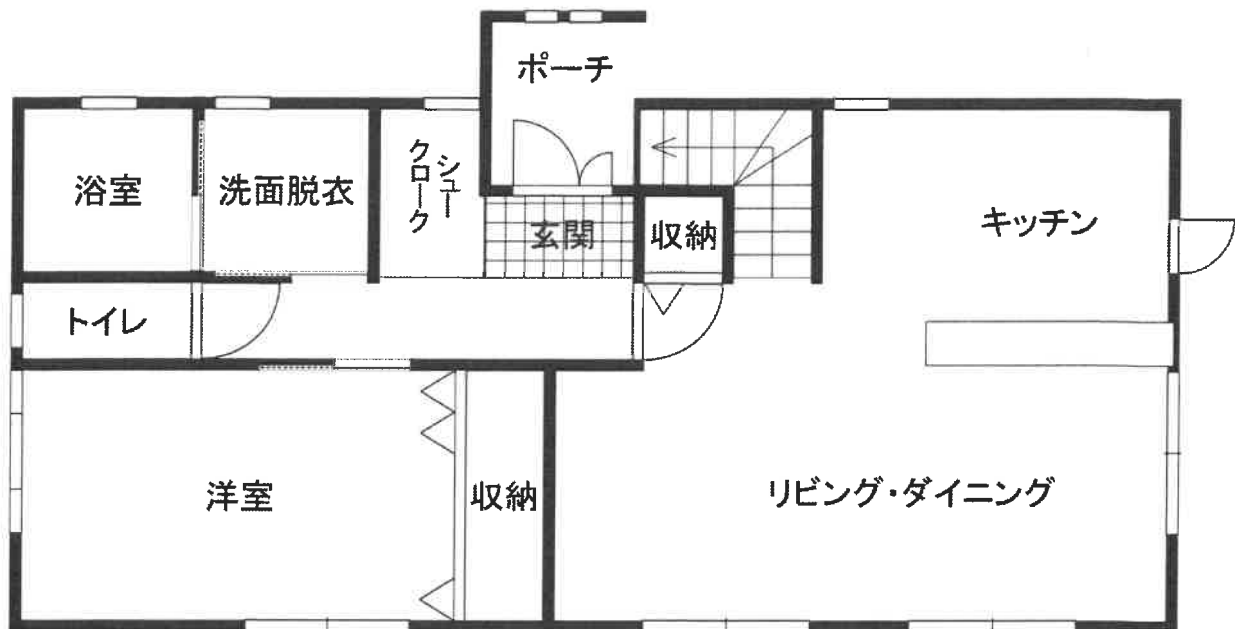


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件2 主である建物】

1階



2階

