

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）
1～4	1,920,000 1,536,000	一括	384,000	181,942	26,261
1	1,230,000				
2	500,000				
3	80,000				
4	110,000				



物件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所在地 | 米沢市西大通一丁目 |
| | 地番 | 5 6 7 7 番 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 4 0 1. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 米沢市西大通一丁目 |
| | 地番 | 5 6 7 7 番 1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1 6 2. 6 4 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 米沢市西大通一丁目 |
| | 地番 | 5 6 7 7 番 2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 2 6. 4 4 平方メートル |
| 4 | 所在地 | 米沢市西大通一丁目 5 6 7 7 番地、5 6 7 7 番地 1、
5 6 7 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 7 7 番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造カラー鉄板葺地下 1 階付 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 2 8. 2 9 平方メートル
2 階 1 4 1. 1 7 平方メートル
地下 1 階 9. 8 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階約 3 6 7. 5 4 平方メートル |



物 件 目 録

2階141.17平方メートル
地下1階9.83平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 約12.16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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4】

本件建物の1階部分を所有者有限会社ナカヤママートが、2階部分をA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。

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 米沢市西大通一丁目
 地 番 5 6 7 7 番
 地 目 宅地
 地 積 4 0 1. 1 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 米沢市西大通一丁目
 地 番 5 6 7 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2. 6 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 米沢市西大通一丁目
 地 番 5 6 7 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 6. 4 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 米沢市西大通一丁目 5 6 7 7 番地、5 6 7 7 番地 1、
 5 6 7 7 番地 2

家屋 番号 5 6 7 7 番

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 3 2 8. 2 9 平方メートル



物 件 目 録

2 階 141.17 平方メートル
地下 1 階 9.83 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 367.54 平方メートル
2 階 141.17 平方メートル
地下 1 階 9.83 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 約 12.16 平方メートル

所有者 有限会社ナカヤママート



令和7年(ケ)第27号
令和7年 6月25日受理
令和7年12月26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 米沢市西大通一丁目
 地 番 5 6 7 7 番
 地 目 宅地
 地 積 4 0 1 . 1 2 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 米沢市西大通一丁目
 地 番 5 6 7 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2 . 6 4 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 米沢市西大通一丁目
 地 番 5 6 7 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 6 . 4 4 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 米沢市西大通一丁目 5 6 7 7 番地、5 6 7 7 番地 1、
 5 6 7 7 番地 2
 家屋 番号 5 6 7 7 番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造カラー鉄板葺地下1階付2階建
 床 面 積 1階328.29平方メートル

物 件 目 録

2階141.17平方メートル
地下1階9.83平方メートル

所有者 有限会社ナカヤママート



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県米沢市西大通一丁目1番59号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	☒ 建物所有者（有限会社ナカヤママート） ☐ 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：1階 367.54㎡（概測）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類： 構造：「その他の事項」のとおり 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（有限会社ナカヤママート） ☒ その他の者（A） 建物所有者（有限会社ナカヤママート）が本建物を店舗（空き家の状態）として使用している その他の者（A）が本建物の一部を住居（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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者兼所有者 (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 ☐	
■関係人(■A (土地所有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(Aの回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和58年 7月 21日 (登記上の建物新築日)	
最初の	契約日	昭和58年 7月 21日	
契約等	期間	昭和58年 7月 21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	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	■土地所有者(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			
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 「その他の事項」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

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (2階部分 141.17㎡)	
占有者		☒ A (土地所有者) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (土地所有者) ☐ ())の陳述/■提示文書(Aの回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和58年 8月 日頃	
最初の	契約日	昭和58年 8月 日頃	
契約等	期間	昭和58年 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	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(有限会社ナカヤママート) ☐ 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			
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	
「その他の事項」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～物件3の土地について、物件4の建物の敷地となっていることから一体地とする。なお、物件1～物件3の土地の境界は不明瞭である。
- 2 一体地について、北側で幅員約12.5mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号)に接面し、西側で幅員約4.3mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面していることから境界は明瞭である。また東側及び南側はコンクリートブロックによる土留めがあることから境界は明瞭である。
- 3 一体地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 一体地の東側部分には、下記の通り未登記附属建物がある。

種 類：倉庫
構 造：木造カラー鉄板葺平家建
床面積：12.16㎡ (概測)
- 5 一体地について、南西端部分に、東北電力株式会社の電柱が2本ある。東北電力ネットワーク株式会社米沢電力センターに照会したところ、物件1の土地上に設置されている電柱は2本であり、敷地利用料として年間3,000円が土地所有者であるAに支払われている。
- 6 一体地上に停められている軽自動車は、有限会社ナカヤママートの所有である。
- 7 物件4の建物内にある目的外動産について、1階部分にあるものは、有限会社ナカヤママートの所有で、2階部分にあるものは、Aの所有である。なお、一体地の東側部分にある未登記附属建物の中にあるものは、Aの所有である。
- 8 一体地について、北側端部分の土地(地番5677番3)は国土交通省名義の公衆用道路となっているが、物件4の建物から県道への通路として利用されている。
- 9 物件4の建物について、1階部分は有限会社ナカヤママートが店舗(令和6年11月まで)として使用して占有しており、2階部分はAが居宅(令和6年12月まで)として使用して占有していた。
- 10 物件4の建物について1階部分南西側の倉庫の上にある機械は、冷却ダクトである。
- 11 物件4の建物について、各階平面図上、地下1階部分が存在するが、Aによると、過去に倉庫として使用していたが、その後床を張ったので地下への出入りができなくなったとのことであり、現況においても、床が張られており、出入り口は見られず、地下1階部分の存在は確認できなかった。
- 12 物件4の建物について、雨漏りや床の軋み、ペットによる引っ掻き傷は見られないが、壁にシミやひび割れは見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者)	1 一体地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。 2 一体地上にある車は、有限会社ナカヤママートのものです。 3 物件4の建物について、1階部分は有限会社ナカヤママートが使用し、2階部分は私が使用していました。それ以外の第三者に貸している部分はありません。 4 物件4の建物について、1階部分南西側の倉庫の上にある機械は、冷却ダクトです。 5 物件4の建物内にある目的外動産について、1階部分にあるものは、有限会社ナカヤママートのもので、2階部分にあるものは、私のものです。なお、一体地の東側部分にある未登記附属建物の中にあるものは私のものです。 6 物件4の建物について、1階部分の倉庫、トイレ及び事務所部分を増築しましたが、増築した時期については覚えていません。 7 物件4の建物について、地下1階部分を物置として使用していましたが、その後、床を張ったので地下への出入りができなくなりました。 8 物件4の建物について、使用していた時は、雨漏りや床の軋みはありませんでした。 9 物件4の建物について、使用していた時は、建物内でペットは飼っていませんでした。 10 物件1～4の貸借関係について、物件4の建物を新築した頃から口頭ないし書面での賃貸借契約を締結しておらず、無償で貸し借りを行ってきました。物件4の建物の2階部分に入居したのは、物件4の建物の新築時とほぼ同時期ですが、少し後だったと思います。
■ B (破産管財人)	1 物件4の建物について、1階部分は有限会社ナカヤママート店舗として令和6年11月まで営業し、2階部分は令和6年12月までAが居宅として使用し占有していました。 2 物件4の建物内にある目的外動産についてはA及び有限会社ナカヤママートが所有しており、それ以外の第三者のものは置かれていません。
■ C (置賜総合支庁環境課職員)	1 有限会社ナカヤママートにはPCBの届出義務の対象となる機械・器具等は置かれていませんので、PCBの届け出はしていません。 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
(7 枚目)

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、1階部分は有限会社ナカヤママートが、2階部分はAが空き家の状態で管理し、占有していると認定した。

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6月27日（金） ： 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を送付する。 （7月2日受理）
令和7年8月14日（木） 10：30－10：40	執行官室	Bに架電し、物件の鍵について確認する。占有関係について聴取する。
令和7年8月14日（木） ： ー ：	執行官室	Aに通知を送付する。
令和7年8月18日（月） 11：10－11：20	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8月18日（月） 17：50－17：55	破産管財人Bの事務所	Bから物件の鍵を借りる。通知書を手渡す。
令和7年8月21日（木） 13：30－15：00	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、附属建物調査、立会したAから事情を聴取する。
令和7年9月10日（水） 16：30－16：40	執行官室	Aに架電し、店舗の設備（冷却ダクト）について聴取する。
令和7年9月12日（金） 15：30－15：40	執行官室	置賜総合支庁環境課に架電し、PCBの届け出の有無について確認する。
令和7年12月15日（月） 16：50－17：00	Aの自宅	物件1～4の土地建物の貸借関係について照会書を手渡し、聴取する。（回答書受領）
（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、立会人を立ち合わせ、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

イ 5510-2
ロ 5509-3



(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	米沢市西大通一丁目				地番	5677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7年7月24日
山形地方法務局米沢支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(10 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成3年3月15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7年7月24日 山形地方広務局米沢支局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

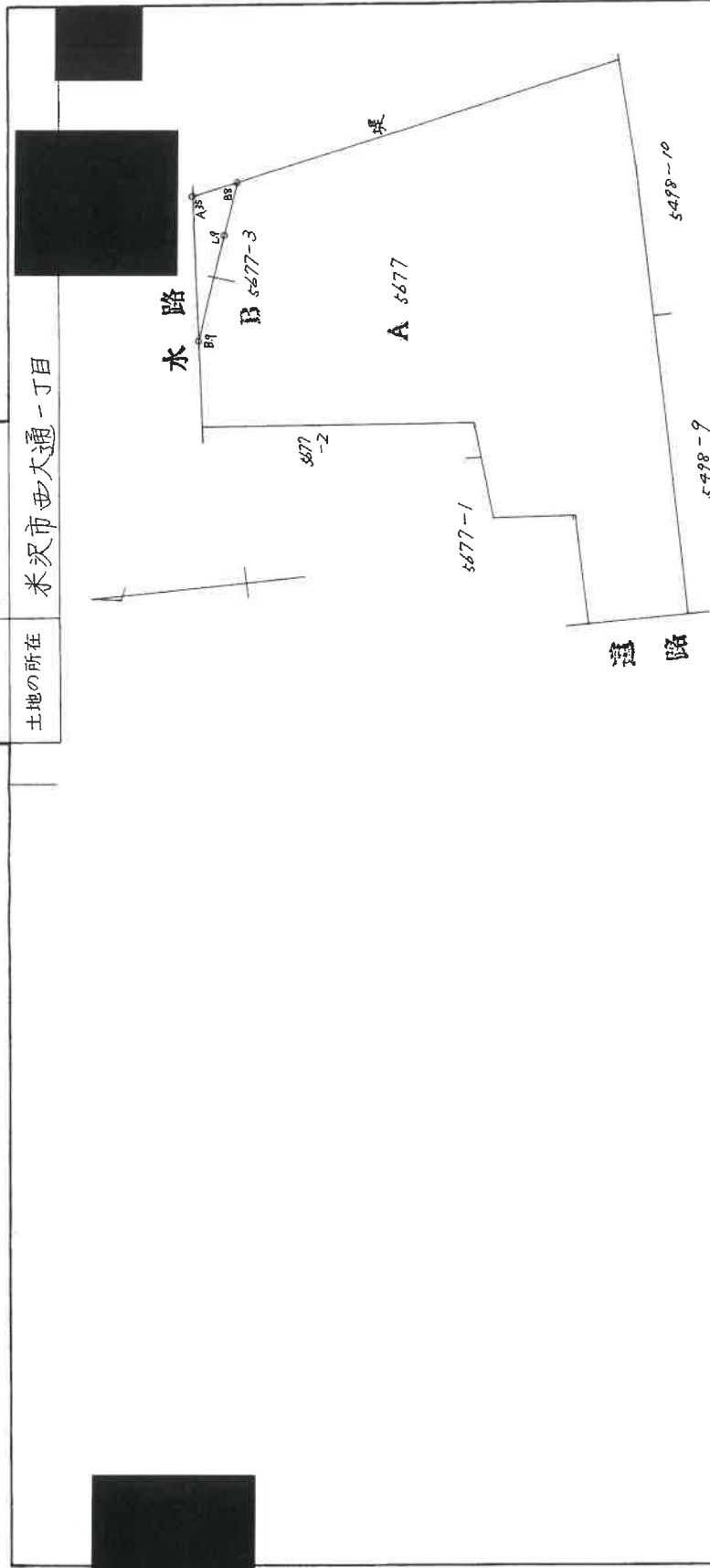
070423

前 5677・後・新

地 番 A 5677-3
B 5677-3

地 積 測 量 図 (1/2)

土地の所在 米沢市西大通一丁目



A 5677

409.2561 - 8.13455 = 401.12155

作製者

平成3年3月11日 (作製)

嘱託者

1/250

平成3年3月15日登記

登記年月日：平成3年3月15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7年7月24日 山形地方方法務局米沢支局

070424

1枚目と同様

(1/2)



求積表

米沢市西大通一丁目

地番	(B) 5677-3	Xn	Yn	Ynt1-Yn-1	Xn-(Ynt1-Yn-1)	距離
NO.4						
A.35		781.161	735.606	7.991	6342.2576	7.370
B.8		778.961	736.228	-2.041	-1589.8594	2.836
I.9		779.664	733.565	-7.991	-6230.2960	2.754
B.9		781.071	728.237	2.041	1594.1659	5.511
				合計	16.2691	
				面積	8.13455	
				地積	8.13 m ²	

A 3 判→A 4 判に縮小

年 3 月 5 日 登記

登記官

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7月24日 山形地方方法務局米沢支局

令和7年7月24日

山形地方法務局米沢支局

登記官

(13 枚目)

請求番号: 15-3

163026

各階平面図

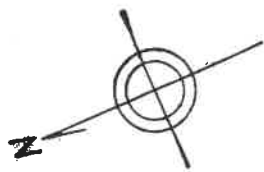
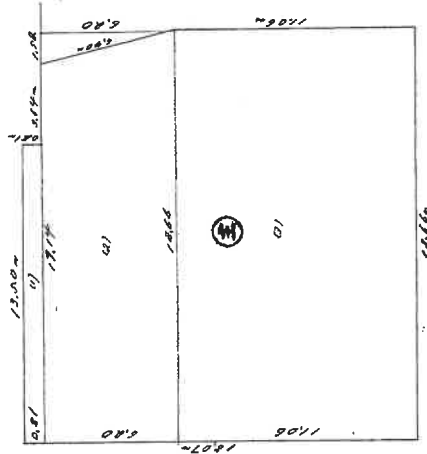
2295

号番屋家

米沢市西大街一丁目5677.5677-1. 5677-2

建 物 圖 面

經



道路

水路

8295

習 題

禮求

(11) $13.50 \times 0.81 = 10.9350$

$$\frac{(17.14 + 18.66) \times 6.20}{2} = 110.9800$$

c) $18.66 \times 11.06 = 206.3796$

計 2946 冊

(日調連12)

作者

年7月27日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

尺蠖

1500

社会連合会(紙)

昭和八年八月三日登記

(日加納)

A 3 判→A 4 判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月24日 山形地方方法務局米沢支局

令和7年7月24日

山形地方法務局米沢支局

登記官

(14 枚目)

163027

各階平面図

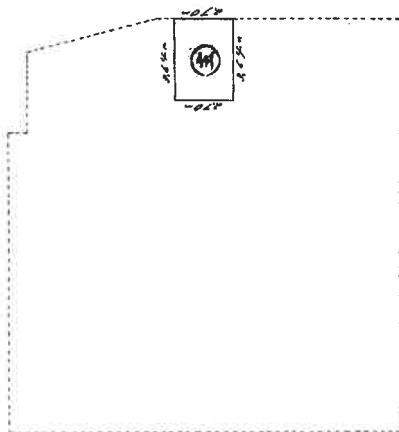
5677

米沢市西大通一丁目5677、5677-1、5677-2

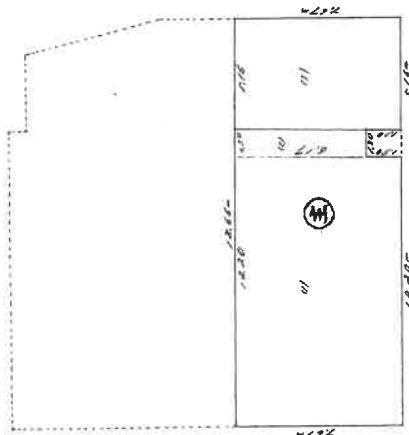
律物因一

圖面階各

一階地下



陸
一



A 3 判→A 4 判に縮小)

求積			
階形	底辺	高さ	床面積
地下一階	3.64 ×	2.70 =	9.8280

求積					
第9課目	40卷	40卷	寸		珠面積
(1)	12.20x	7.67	=		$\frac{\pi}{8}$ 93.5740
(2)	1.30x	6.17	=		8.0210
(3)	5.16x	7.67	=		39.5772
			=		141.7228
計					

(日調連12)

(日加案)

作者

申請人

縮尺 $1/250$

縮尺 $1/250$

月 27 日作製)

合用紙)

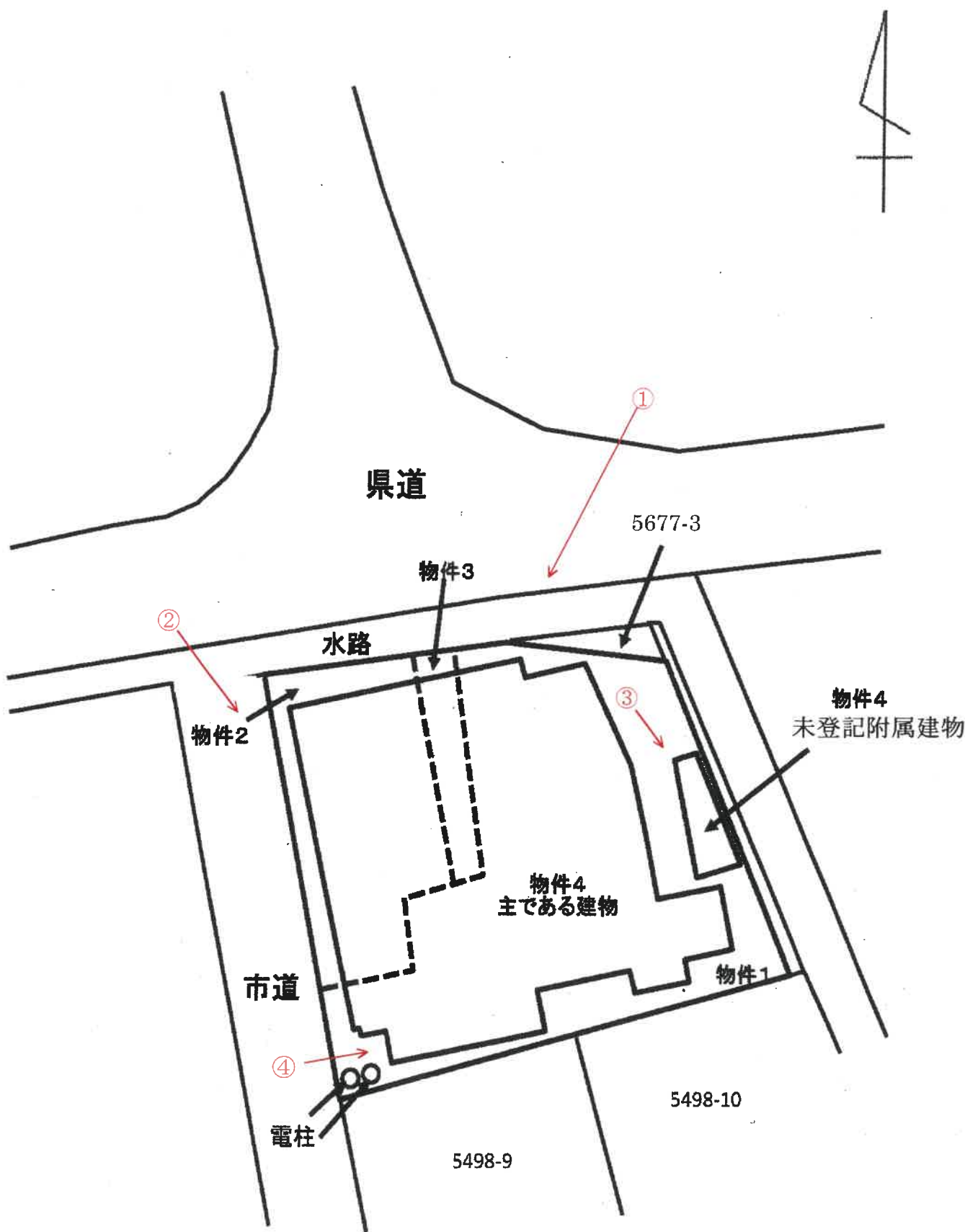
民國八年九月廿九日 亞記

請求番号: 15-3

(2/2)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第27号



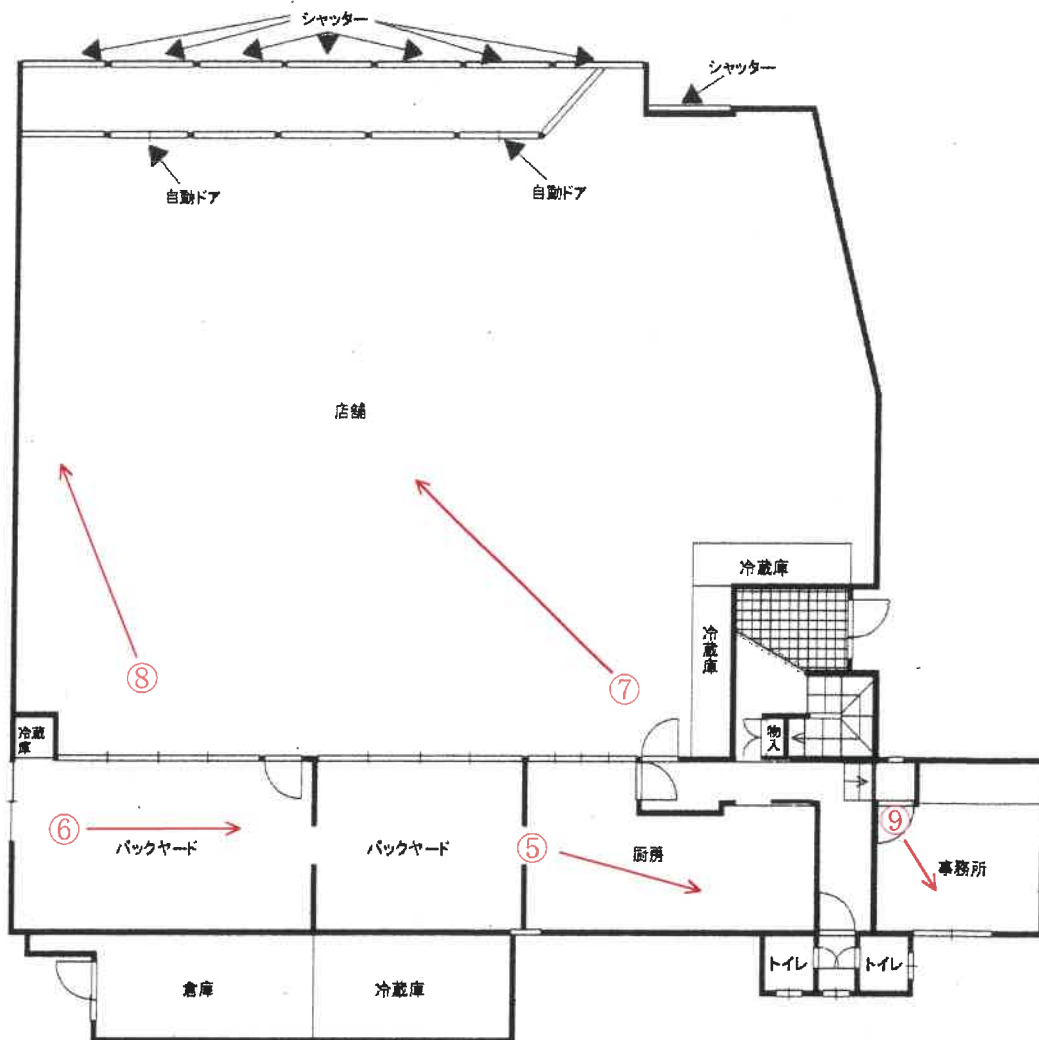
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図

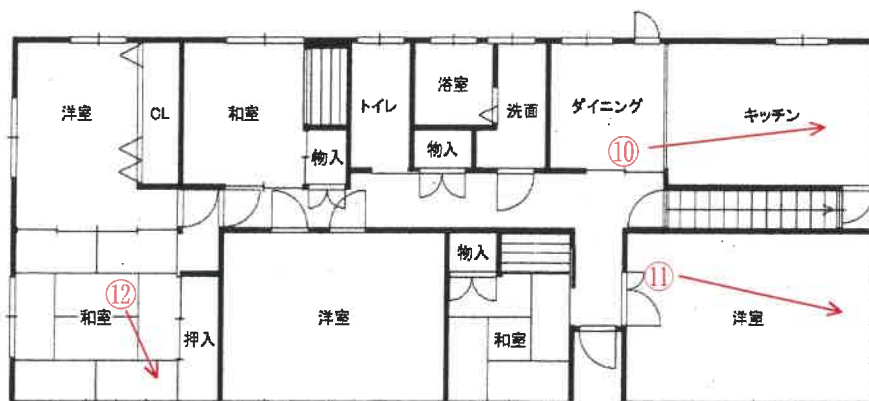
【物件4 主である建物】

令和7年（ケ）第27号

1階



2階



地下1階



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図

【物件4 未登記附属建物】

令和7年（ケ）第27号



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

写真①(物件4 建物外観(店舗、居宅))



写真②(物件4 建物外観(店舗、居宅))



写真③(物件4 未登記附属建物)



写真④(物件4 冷却ダクト)



写真⑤(物件4 1階店舗(厨房))



写真⑥(物件4 1階店舗(バックヤード))



(20 枚目)

写真⑦(物件4 1階店舗(店内))



写真⑧(物件4 1階店舗(店内))



写真⑨ (物件4 1階 事務所)



写真⑩ (物件4 2階 居宅 キッチン)



写真⑪ (物件4 2階 居宅 洋室)



写真⑫ (物件4 2階 居宅 和室)



副

令和7年 (ケ) 第 27 号
令和7年 8 月 21 日 現 地 調 査
令和7年 9 月 14 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 3,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,040,000 円
物件2（土地）	金 830,000 円
物件3（土地）	金 130,000 円
物件4（建物）	金 180,000 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1～3の内訳価格は物件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 番 地 目 地 積	米沢市西大通一丁目 5677番 宅地 401.12m ²	同左
2	所 在 地 地 番 地 目 地 積	米沢市西大通一丁目 5677番1 宅地 162.64m ²	同左
3	所 在 地 地 番 地 目 地 積	米沢市西大通一丁目 5677番2 宅地 26.44m ²	同左
4	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米沢市西大通一丁目 5977番地、5677番地1、5677番地2 5677番 店舗・居宅 鉄骨造カラー鉄板葺 地下1階付2階建 1階 328.29m ² 2階 141.17m ² 地下1階 9.83m ²	床面積 1階 367.54m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記 倉庫 木造カラー鉄板葺 平家建 12.16m ²

番号	特 記 事 項
1～3	・ 物件1～3は一体として物件4の敷地となっており、各筆の境界は不明瞭である。一体地の北側は暗渠となっている水路及び県道で歩道となっており、一体地と当該歩道との間には融雪用の管や排水溝が見られる。また西側は市道で境界付近に排水溝があり、東側及び南側はブロック塀が設置されていることから、敷地の範囲は概ね明瞭である。 ・ 物件1とその北東側の地番5677番3の境界ラインを北西側及び南東側に延長した部分が県道となっており、これ以外の部分は暗渠となっている水路を介して県道に接している。 ・ 一体地東側は公図上、無地番地と北側から続く水路となっている。これらは市管理の法定外公共物であるが、一部県道の範囲に含まれる。北側部分の水路は県道地下を通過して北東側の掘立川に放流されており、東側部分は現況水路ではない。 ・ 一体地北側は都市計画道路（北3・5・21号戸の内玉庭線、都市計画決定（最終）：H11.12.24、県告示（最終）：1163号、計画幅員：12～16m、事業決定未了）となっており、市都市計画課によれば現況の道路端から、800mm南に下がった部分までが範囲に含まれるとのことである。 ・ 建物が建っている部分を除き、一体地の大部分はコンクリート舗装されている。 ・ 一体地の南西端には電柱が2本あり、道路側の電柱は電線が繋がれているが、敷地奥側の電柱には電線が繋がれていない。
4	・ 物件4は法務局備付「建物図面」と現況が異なる。1階部分の南西側に倉庫、南側にトイレ、南東側に事務所が増築されており、現地概測によれば南西側倉庫部分は約22㎡、南側トイレ部分は約4㎡、南東側事務所部分は約13.25㎡であることから、これら面積を1階登記簿面積に加算し、概測数量として採用する。また所有者への聴取によれば、増築年月日は不明とのことであるが、現地調査からこれら増築部分は築後相当程度期間が経過しているものと推測されること、建物全体の床面積に対し軽微であることから、全体に含めて評価するものとする。 ・ 物件1上には未登記建物が存する。現地概測から当該建物の床面積は前記の通りであり、概測数量として採用する。また当該建物の新築年月日については上記増築部分同様不明であるが、現地調査から築後相当程度期間が経過しているものと推測されることから、物件4と同じ新築年月日を採用するものとする。 ・ 物件4には地下1階が存するが、所有者への聴取によれば、当該地下部分は過去、物置として使用していたが現況、床が張られ出入りできないとのことであり、現地調査においても目視の範囲において地下への出入口は確認できなかった。

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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR米坂線「西米沢」駅の東方・道路距離約1.7km (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 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他 の 規 制	590.20㎡ 間口(北側) 約24.0m 奥行約24.0m ほぼ台形 角地 _____
接面道路の状況	画地の北側で幅員約12.5m(置賜総合支庁備付「道路台帳」の全幅員を記載)の舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)に、西側で幅員約4.3m(米沢市役所備付「道路台帳」の全幅員を記載)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。 物件1とその北東側の地番5677番3の境界ラインを北西側及び南東側に延長した部分が県道となっており、これ以外の部分は暗渠となっている水路を介して県道に接している。一体地東側は公図上、無地番地と北側から続く水路となっている。これらは市管理の法定外公共物であるが、一部県道の範囲に含まれる。北側部分の水路は県道地下を通過して北東側の掘立川に放流されており、東側部分は現況水路ではない。 一体地北側は都市計画道路(北3・5・21号戸の内玉庭線、都市計画決定(最終):H11.12.24、県告示(最終):1163号、計画幅員:12~16m、事業決定未了)となっており、市都市計画課によれば現況の道路端から、800mm南に下がった部分までが範囲に含まれるとのことである。	
土地の利用状況等	物件2の敷地、目的外建物なし 北側: 水路・道路 東側: 宅地 西側: 道路 南側: 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「有害物質使用特定施設」には該当していない。 建物登記簿によれば、物件4は昭和58年7月に新築後、店舗兼居宅として利用され現在に至っており、地階を有することから建築時に一部土壌の搬出があったものと推測される。また建物が建っている部分を除き、敷地の大部分がコンクリート舗装されている。 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	店舗兼居宅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 物件1の南西端部分に電柱が2本設置されている。 ・敷地内に軽自動車が1台放置されている。															

2 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）：昭和58年7月21日 新築 経過年数：約42.1年 経済的残存耐用年数：0.0年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：カラー鉄板 外壁：モルタル塗、サイディング等 内壁：（店舗部分）ビニールクロス等 （居宅部分）ビニールクロス、板貼り、砂壁等 天井：（店舗部分）ジプトーン等 （居宅部分）ビニールクロス、板貼り等 床：（店舗部分）コンクリート土間 （居宅部分）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：367.54㎡ 2階：141.17㎡ 地下1階：9.83㎡ 延：518.54㎡ （現況）
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：店舗・居宅 間 取 り：6DK（居宅部分）
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。（外壁塗装の剥がれ、ひび、金属建具の錆が多く見られ、1階屋根も塗装が落ち錆が多く見られる。店舗内部は残置物が多く、居宅内部も壁クロスの剥がれや汚れ等が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	・建物南西側倉庫内部には大型の冷蔵庫が設置されている。また当該増築部分の屋根上にはダクトがついた箱状の建物および室外機のような形状をした機械が設置されているが、所有者によればこれらは冷蔵庫のダクト関連であるとのことである。 ・アスベストについて 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区	分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数		建 築 年 月 日（推 定）：昭和58年7月21日 新築 経 過 年 数 ：約42.1年 経済的残存耐用年数：0.0年
仕	様	構 造 ：木造 屋 根 ：カラー鉄板葺 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 ：仕上げなし 設 備 ：なし その他：特になし
床 面 積 (現 況)		12.16㎡ (現況)
現 況 用 途 等		階 層 ：平家建 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
保守管理の状況		劣る。（外壁の破損、錆等が見られ、屋根も錆等が見らる。内部は残置物が見られる。）
建物の利用状況		現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項		・当該未登記建物は簡易な構造であり、築年数が相当程度経過しているものと推測されることから、経済的な価値はないものと判定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	21,900円/㎡	1.020	401.12	1.00	8,960,000
2	21,900円/㎡	1.020	162.64	1.00	3,630,000
3	21,900円/㎡	1.020	26.44	1.00	590,000
合計			590.20		13,180,000

(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

25,400円/㎡ × 99.7/100 × 100/100.0 × 100/115.5 ≒ 21,900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：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：角地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
4主	200,000	518.54	0.00100	100,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件4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-0.90）を併用して、現価率を査定した。

現価率 = 0.01000 × (1 - 0.90) = 0.00100

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	8,960,000	0.05	敷地占有利益	450,000
2	3,630,000	0.05	敷地占有利益	180,000
3	590,000	0.05	敷地占有利益	30,000
合計	13,180,000			660,000

(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	8,960,000	-450,000		0.40	0.60	2,040,000
2	3,630,000	-180,000		0.40	0.60	830,000
3	590,000	-30,000		0.40	0.60	130,000
4	100,000	+660,000	1.00	0.40	0.60	180,000
一括価格（合計）						3,180,000

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、建物の汎用性が低いこと、築年数が相当程度経過していること、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

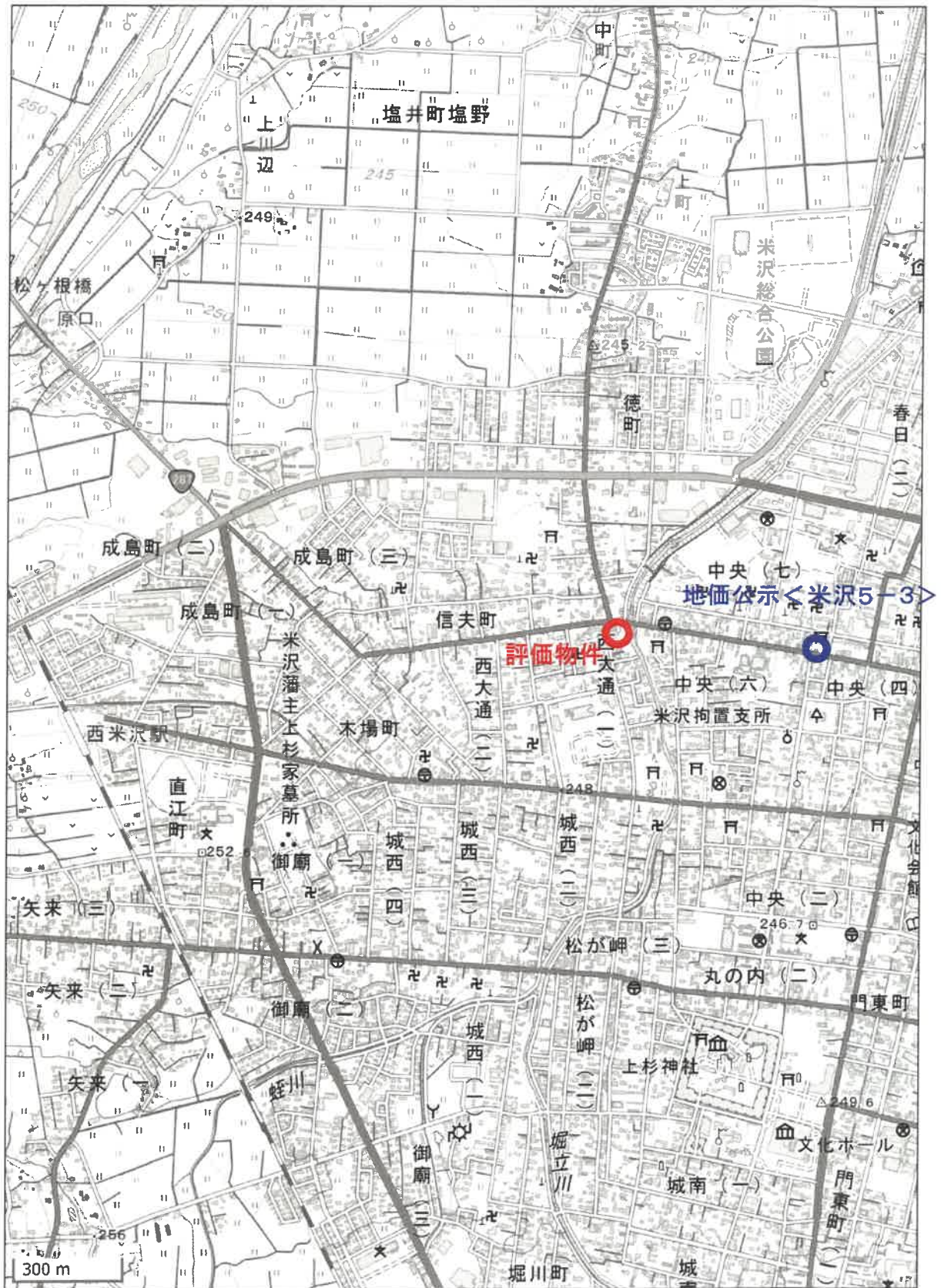
所 在 : 山形県米沢市中央7丁目3584番外
価 格 : 25,400円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「米沢」駅の北西方約2.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 326㎡
形 状 : 1.0:2.0
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南10.5m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率300%)
地 域 の 概 要 : 店舗、店舗併用住宅等が見られる既成商業地域

第7 附属資料

1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 建 物 図 面 : 2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





請求部分	所 在 米沢市西大通一丁目				地 番 5677番	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類 地区に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地区
作成年月日	明治30年12月			清正町年刊 (原図)	補正事項	

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5月26日

仙台法務局

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年8月5日

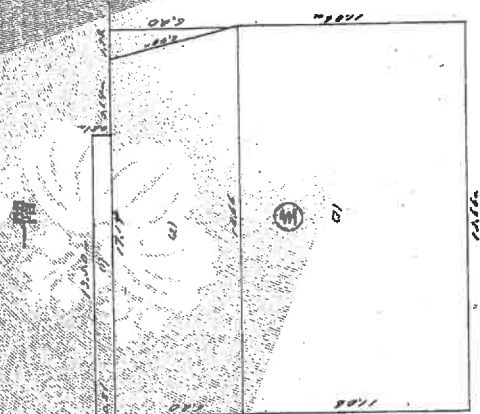
163026

各階平面図

建 物 面 圖

2295

米沢市西大橋一丁目5677.5677-1 5677-2



總

$$13.50 \times 0.81 = 10.9350$$

$$(2) \quad \frac{(17.14 + 18.66) \times 6.20}{2} = 110.9200$$

$$(2) \quad 18.496 \times 11.06 = 206.3796$$

...

12

者
錄
作

縮尺 $1/250$

串 證 人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本三陽堂印刷社十合選命金用紙)

昭和十一年八月三日

 $(1/2)$

請求番号: 22-2

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、無面である
(山形地方法務局米沢支局管轄)
令和7年5月26日 仙台法務局

令和7年5月26日

仙台法務局

海品佳

(日昇樓)

328.294644

縮尺 1/250

串 證 人

縮尺 $\frac{1}{500}$

昭和十一年八月三日

 $(1/2)$

請求番号: 22-2

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年8月5日

163027

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
(山形地方建設局米沢支局 登録)
令和7年5月26日 仙台法務局

各階平面図

5677

家屋番号

建築物の所在 米沢市西大町一丁目5677-1. 5677-2

建築物図面
各階平面図

地下一階

二階

求 積				床面積
階別	延べ	存	亡	㎡
地下	1.44	2.70		9.5280
③				

求 積				床面積
階別	延べ	存	亡	㎡
二階	10.22	2.04	7.67	93.9780
③	1.10	6.11		8.0210
計	9.12	16.85	7.67	115.9772
				141.7226

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(日本工務連合会用紙)

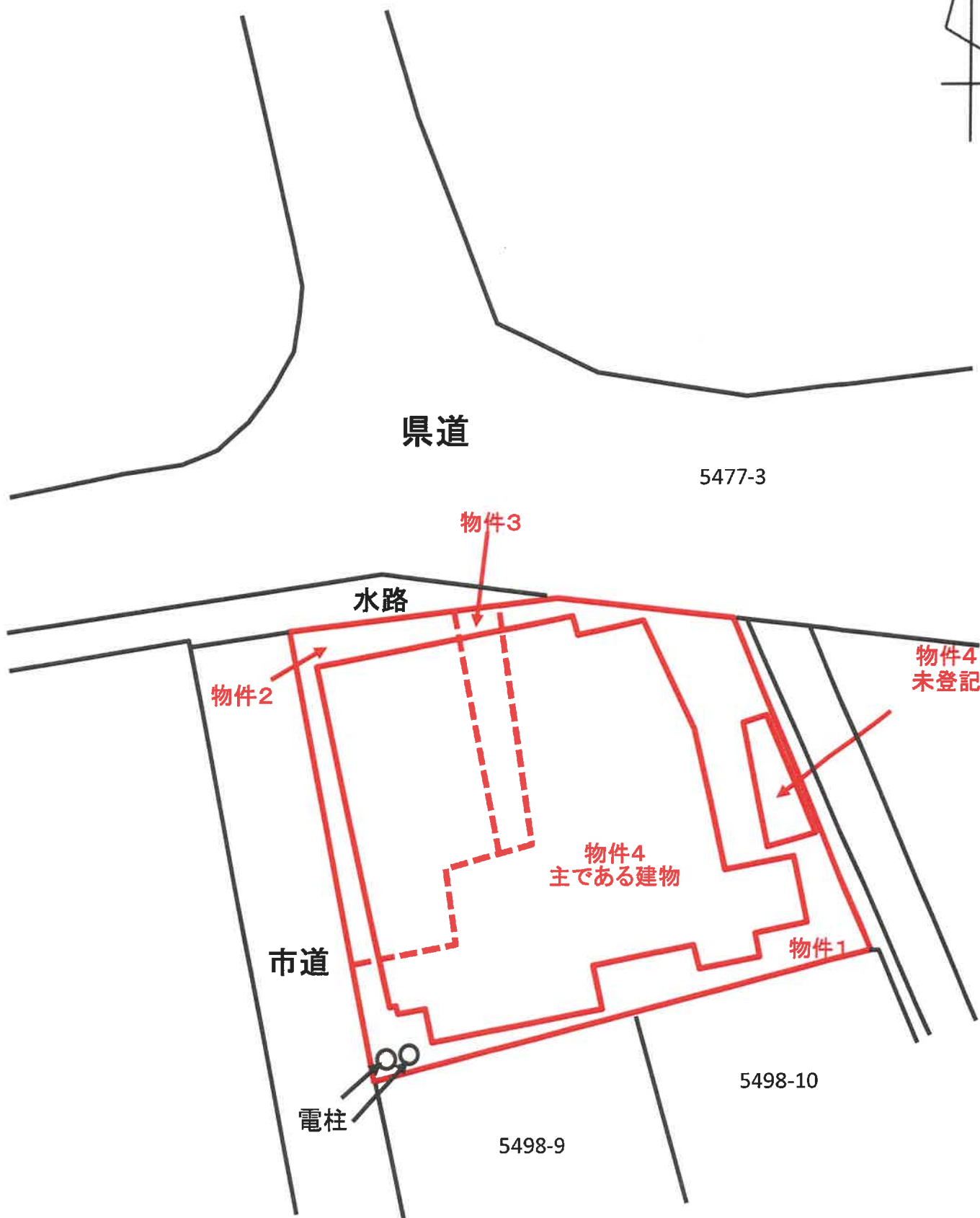
昭和58年8月6日登記

請求番号：22-2

(2/2)

A3をA4に縮小

建物配置図

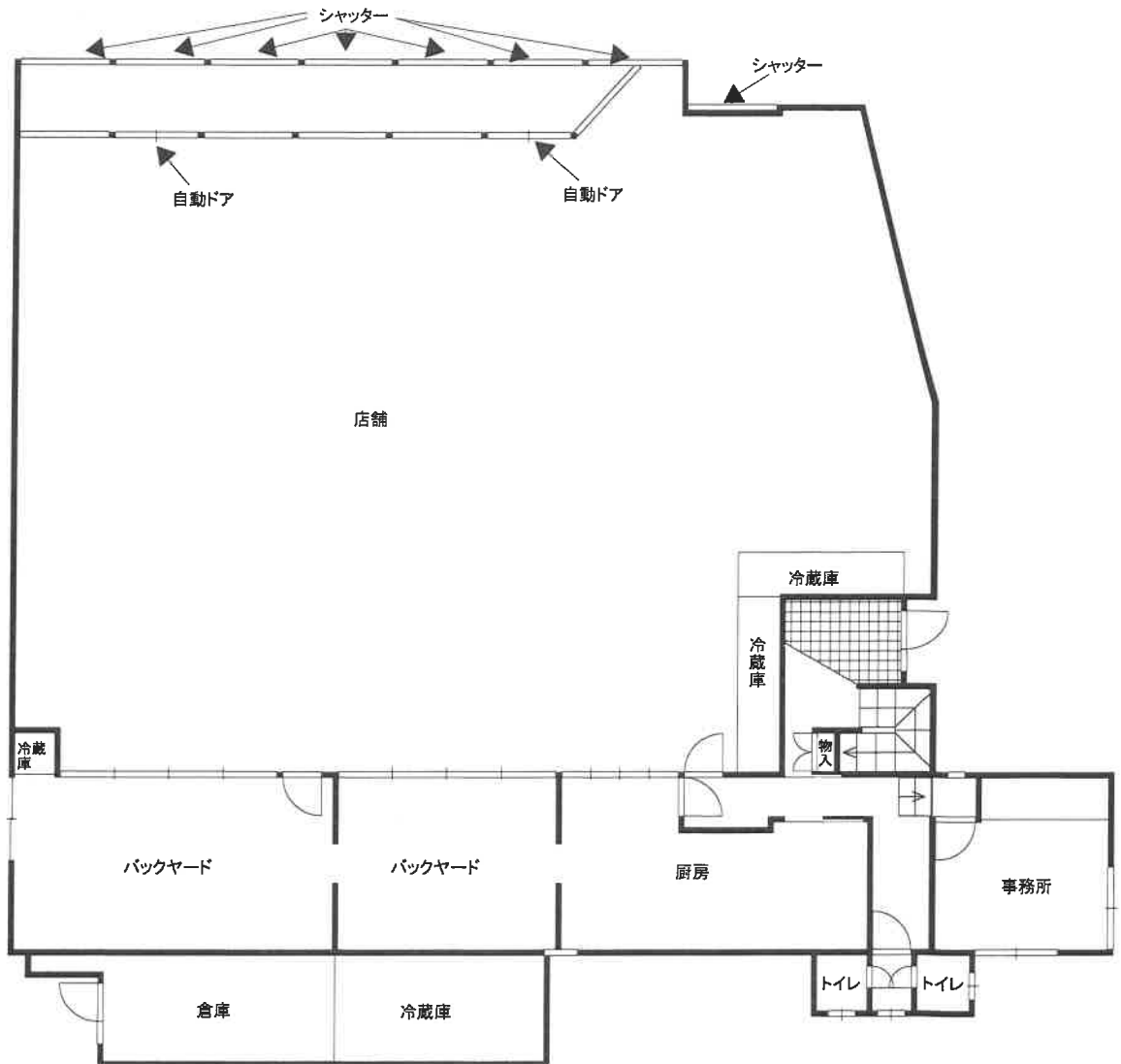


※本図面は、公図、道路台帳図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

間取概略図

【物件4 主である建物】

1階



2階



地下1階



間取概略図

【物件4 未登記附属建物】

