

## 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 7年 3月25日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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 7年 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月15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 7年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 米沢市中田町字一本松東二  
 地 番 1811番20  
 地 目 宅地  
 地 積 161.71平方メートル

2 所 在 米沢市中田町字一本松東二  
 地 番 1811番22  
 地 目 宅地  
 地 積 48.48平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 米沢市中田町字一本松東二 1811番地20  
 家屋 番号 1811番20  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階42.62平方メートル  
 2階43.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約62.49平方メートル  
 2階43.44平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月21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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

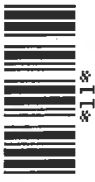
西側隣地(地番1811番23)との境界が不明確である。

【物件番号2】

地番181.1番1及び地番1811番25と一体となって西側市道への通行のため利用されている。

### 《 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 米沢市中田町字一本松東二  
地 番 1811番20  
地 目 宅地  
地 積 161.71平方メートル

2 所 在 米沢市中田町字一本松東二  
地 番 1811番22  
地 目 宅地  
地 積 48.48平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 米沢市中田町字一本松東二 1811番地20  
家屋 番号 1811番20  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階42.62平方メートル  
2階43.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約62.49平方メートル  
2階43.44平方メートル



令和6年(ケ)第69号  
令和6年11月14日受理  
令和6年12月18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   | 米沢市中田町字一本松東二                   |
|   | 地 番   | 1811番20                        |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 161.71平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 米沢市中田町字一本松東二                   |
|   | 地 番   | 1811番22                        |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 48.48平方メートル                    |
| 3 | 所 在   | 米沢市中田町字一本松東二 1811番地20          |
|   | 家屋 番号 | 1811番20                        |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階42.62平方メートル<br>2階43.44平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県米沢市中田町1811番地の20
<b>土地</b>	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が、物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が、物件2の土地を道路として、通行の用に供している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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
<b>建物</b>	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 62.49㎡ (概測)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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の土地について、北側で、物件2の土地(舗装された道路形状の土地)に接しており、東側にはブロック塀があり、南側は水路に接しているため、境界線は明瞭である。西側隣地との境界はブロック塀や土留がなく、不明瞭である。
- 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件2の土地について、北側の土地2か所(地番1811番1及び地番1811番25)と一体になって舗装され、道路の形状となっていることから、現況地目を「雑種地」とした。なお、当該道路形状部分については、建築基準法上の道路ではなく、物件1及び2の土地を一体の敷地(旗竿地)として、西側の市道に接道している。
- 4 物件2の土地に設置されている水道の消雪設備について、Aによれば、毎年使用期間が12月から3月頃までで、使用料年間5千円を使用者が交互に米沢市水道部に支払っているとのこと。
- 5 物件3の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 6 物件3の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見あたらない。
- 7 物件3の建物について、1階の北側にある車庫が増築されている。現地での概測によれば、約19.87㎡あり、この床面積を登記された1階の床面積に加算した面積62.49㎡を概測の床面積とする。なお、Aによると、増築した車庫については、物件3の建物新築後程なくして増築したとのことであるため、増築年月日は、物件3の建物の新築年月日と同様とする。
- 8 物件3の建物で、ペットは飼っていない。

(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 (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1の土地については、隣地所有者と境界争いはありません。</li> <li>2 物件2の土地については、北側の土地2か所(地番1811番1、地番1811番25)所有者は物件1の東側隣地所有者B及びC)と一緒に、私とB及びCが敷地に入出入りするための道路として利用しています。</li> <li>3 物件2の土地の建物に近いところに、消雪の水が出る設備が設置されています。毎年12月から3月ぐらいまで利用していますが、水道利用料として年間5千円を使用者が交互に米沢市水道部に支払っています。</li> <li>4 物件3の建物については、私と母が居住して占有しています。他人に貸している部分はありません。</li> <li>5 物件3の建物について、北側の車庫の部分を増築しています。建物内部で雨漏りや床の軋み等の不具合のある箇所はありません。</li> <li>6 物件3の建物でペットは飼っていません。</li> </ol>
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</li> <li>3 物件3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、所有者が占有するものと認定した。</li> </ol>	

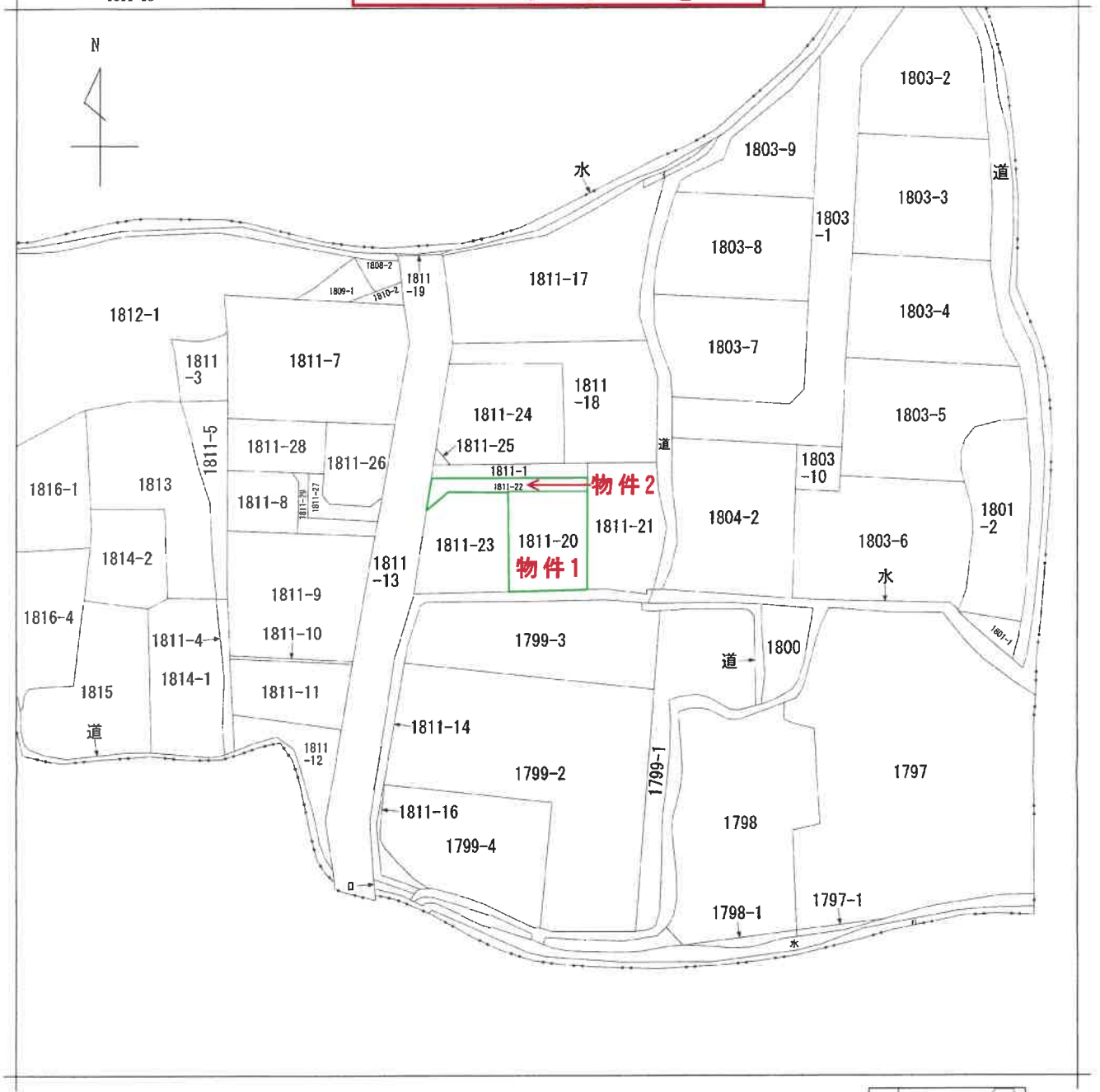
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月18日(月) 10:30-10:40	物件所在地	現地調査、境界確認、占有確認、附属建物確認 外観写真撮影 評価人同行なし
6年11月19日(水) : - :	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 (11月26日受理)
6年11月27日(水) : - :	執行官室	Aに通知を出す。
6年12月6日(金) 13:40-13:50	執行官室	Aと電話で聴取
6年12月9日(月) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、評価人立会、建物立入調査、占有確認、境界確認、立会したAから陳述を得る
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

1807-1 八 道  
1811-15



(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。



請求部分	所在 米沢市中田町字一本松東二				地番	1811番20			
出力縮尺	縮尺不明	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1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6年11月21日  
山形地方法務局米沢支局  
登記官

請求番号：11-1  
(1/1)

A 3 判 → A 4 判に縮小

( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成9年12月18日

067002

前/811-/:後-新

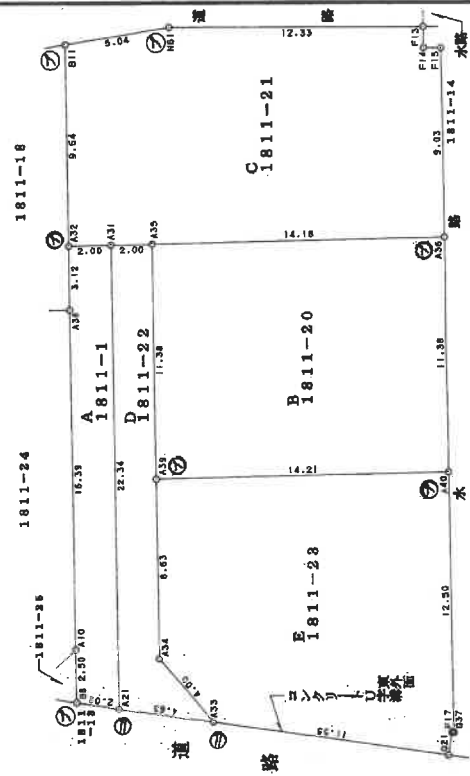
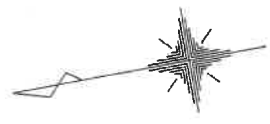
# 地積測量図

地番 1811番A B E  
1811番1、20~23

土地の所在 米沢市中田町字一本松東貳

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6年11月21日 山形地方支務局米沢支局

登記官



境界線の種類

- ⊙ フラスチック杭
- ⊖ 刻ミ(鉄釘)

※ G21、F17、F14、F13はコンクリート製建築物の角

製作者

申請人

縮尺 1/250

(平成9年12月10日作製)

会用紙

平成9年12月18日登記

( A 3 判 → A 4 判 に 縮 小 )

(目録裏9)

(目加納)

登記年月日：平成9年12月18日

067003

一審 松 野

地 番 A B E  
1811番1, 20~23

計 算 書  
地 積 測 量 図

土地の所在 米沢市中田町字一本松東武

座標求積表

地番	(D) 1811-22	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	面積
A21	219.324	215.542	-192.479006	4.63		
A33	214.924	214.094	-501.622242	4.00		
A34	216.981	217.525	152.485025	8.63		
A39	215.625	226.057	-710.497151	11.38		
A35	213.838	237.301	45.561792	2.00		
A31	215.817	237.610	1303.528460	22.34		
倍面積		96.976878				
面積		48.4884390				
地積		48.48		m <sup>2</sup>		
坪数		14.66				

地番	(A) 1811-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	面積
B8	221.251	216.176	-331.830160	2.02		
A21	219.324	215.542	-1171.255228	22.34		
A31	215.817	237.610	-362.830470	2.00		
A32	217.797	237.919	587.659930	3.12		
A38	218.287	234.836	719.067832	16.39		
A10	220.859	218.648	648.072672	2.50		
倍面積		88.884576				
面積		44.4422880				
地積		44.44		m <sup>2</sup>		
坪数		13.44				

地番	(E) 1811-23	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	面積
G21	203.948	210.482	-2383.708650	1.11		
F17	203.599	211.540	-94.348840	0.10		
Q37	203.502	211.511	-428.098264	12.50		
A40	201.575	223.865	2713.915395	14.21		
A39	215.625	226.057	3482.634142	8.63		
A34	216.981	217.525	-152.485025	4.00		
A33	214.924	214.094	-2790.287102	11.55		
倍面積		347.623556				
面積		173.8118280				
地積		173.81		m <sup>2</sup>		
坪数		52.57				

地番	(B) 1811-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	面積
A39	215.625	226.057	-2772.136991	14.21		
A40	201.575	223.865	-3538.410190	11.38		
A36	199.819	235.114	2883.202982	14.18		
A35	213.838	237.301	3750.779606	11.38		
倍面積		323.435407				
面積		161.7177035				
地積		161.71		m <sup>2</sup>		
坪数		48.91				

地番	(C) 1811-21	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	面積
A32	217.797	237.919	-110.870254	2.00		
A31	215.817	237.610	-940.697990	2.00		
A35	213.838	237.301	-3796.341398	14.18		
A36	199.819	235.114	-3623.576968	9.03		
F15	198.426	244.045	-137.133290	0.84		
F14	199.257	244.200	162.148800	1.01		
F13	199.090	245.204	2937.298716	12.33		
N61	211.236	247.377	4253.152761	5.04		
B11	216.283	247.442	1623.466962	9.64		
倍面積		367.427339				
面積		183.7136695				
地積		183.71		m <sup>2</sup>		
坪数		55.57				

総計 612.1739280

(目録連号)

製作者

平成9年12月10日(作製)

申請人

平成9年12月18日(登記)

縮尺 1/

(目録)

(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6年11月21日 山形地方裁判所米沢支部

登記官



公用

登記年月日：平成10年9月24日

162467

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1811番20

建物の所在 米沢市中田町字一本松東式 1811番地20

各階平面図

1 階

求積表

5.00 x 0.45 = 2.2500  
6.82 x 5.92 = 40.3744

合計 42.6244  
床面積 42.62 m<sup>2</sup>

2 階

求積表

6.82 x 6.37 = 43.4434

床面積 43.44 m<sup>2</sup>

(日加納)

(日調葉紙)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

縮尺 1/500

平成10年9月24日登記

10年9月21日作製  
（調査士会連合会用紙）

A 3判→A 4判に縮小

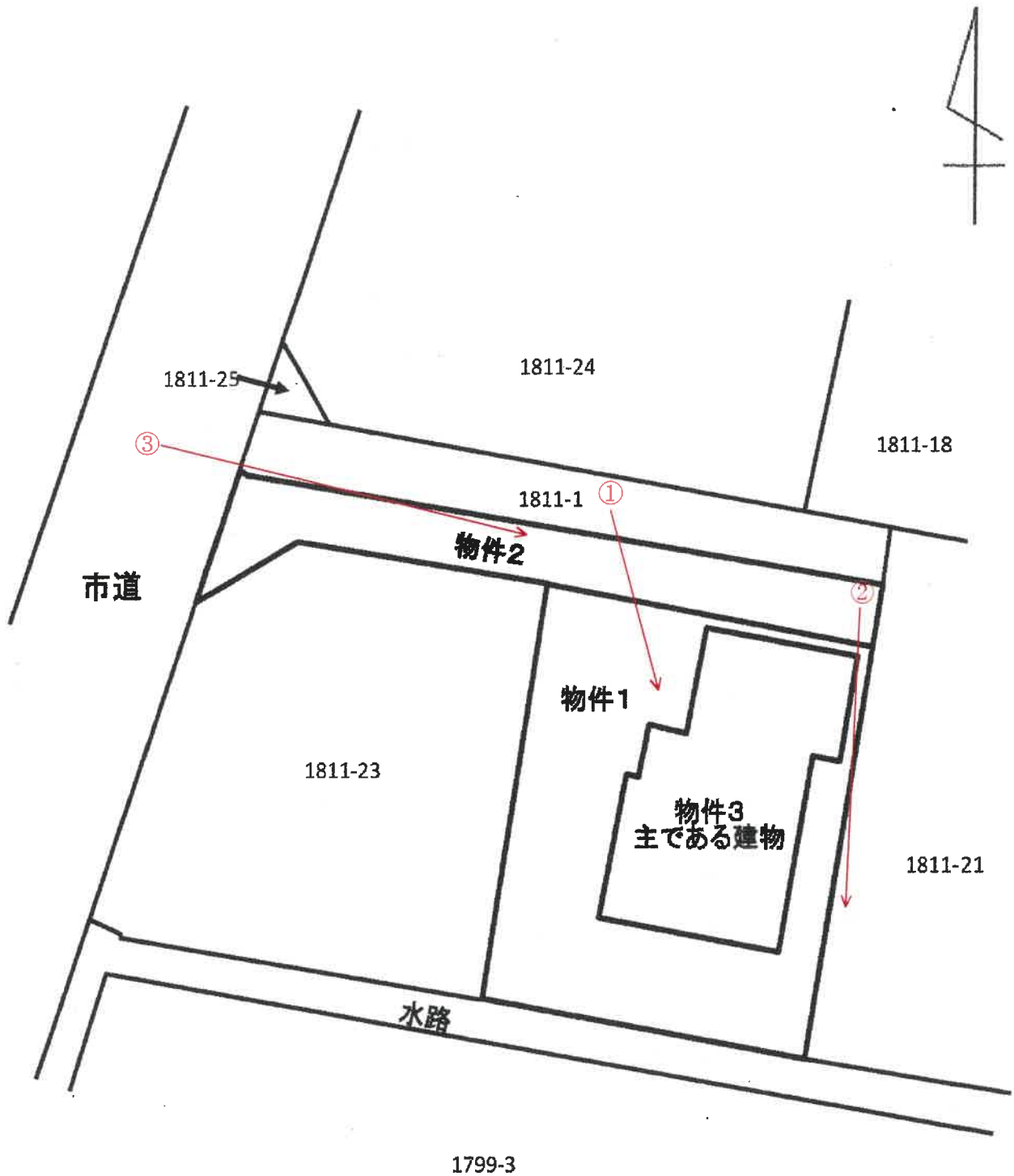
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月21日 山形地方建設局米沢支局

登記官

( 9 枚目 )

請求番号：11-3

# 土地建物位置関係図

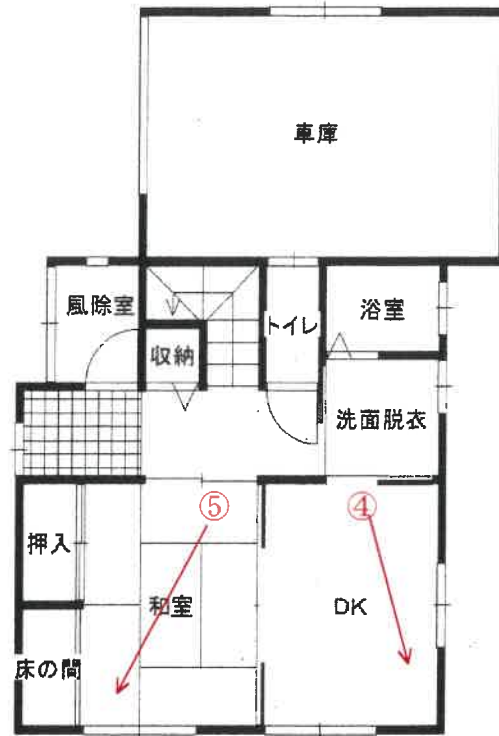


凡例 : 写真撮影位置方向 →

# 建物間取図

## 【物件3 主である建物】

### 1階



概測 62.49㎡

### 2階



登記 43.44㎡

凡例 : 写真撮影位置方向 →

写真① (建物外観)



写真② (物件1 東側隣地との境界付近)



( 12 枚目)

写真③(物件2 西側市道より全景)



写真④(物件3 1階 キッチン)



写真⑤(物件3 1階 和室)



写真⑥(物件3 2階 洋室)



副

令和6年 (ケ) 第 69 号  
令和6年 12月9日 現地調査  
令和6年 12月19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 1,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 700,000 円
物件 2 (土地)	金 50,000 円
物件 3 (建物)	金 1,140,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3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	所在地 地目 地積	米沢市中田町字一本松東二 1811番20 宅地 161.71㎡	同左
2	所在地 地目 地積	米沢市中田町字一本松東二 1811番22 宅地 48.48㎡	地目：雑種地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	米沢市中田町字一本松東二 1811番地20 1811番20 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 42.62㎡ 2階 43.44㎡	床面積： 1階 62.49㎡
番号	特記事項		
1・2	<p>・物件2は現況、周辺の地番1811番1、1811番25と一体となって舗装された道路の形状となっていることから、地目を上記の通りとした。なお当該道路形状部分は建築基準法上の道路ではない。市役所建築指導課によれば、物件1及び2は一体の敷地（旗竿地）として西側市道に接道しているとのこと。</p> <p>・物件1は、北側で物件2を含む道路形状部分とほぼ等高に面しており、東側はコンクリートブロックによる土留が設置され、南側は水路となっているが、西側隣地との境界は不明瞭となっている。</p>		
3	<p>・物件3は法務局備付「建物図面」と現況が異なる。物件3の1階北側に車庫が増築されており、現地概測によれば約19.87㎡であることから、当該床面積を1階の登記簿面積に加算した面積を概測数量として採用する。また所有者によれば、当該増築部分は建物新築後、間もなく増築したとのことであるため、築年月日は同様とするものとする。</p>		

#### 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）

位置・交通	JR奥羽本線「置賜」駅の南西方・道路距離約3.4km (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、市郊外に位置するが国道に近く、国道沿いに店舗等が集積していることから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 第一種住居地域 60% 200% 指定なし なし	
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他の規制	210.19㎡ 間口約4.6m 不整形 中間画地	※有効宅地(物件1)：161.71㎡ 奥行約22.3m ※有効宅地(物件1)：ほぼ長方形
接面道路の状況	画地の西側で幅員約6.0m(米沢市役所備付「道路台帳」の全幅員を記載。車道幅員は5.0m)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。物件1の北側、物件2及び周辺の地番1811番1、1811番25は一体となって舗装された道路の形状となっているが、建築基準法上の道路ではない。		
土地の利用状況等	物件3の敷地、目的外建物なし  北側：雑種地                      南側：水路 東側：宅地                        西側：宅地		
供給処理施設	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)
	(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。		
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、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。		

土 壤 汚 染	<p>「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「有害物質使用特定施設」には該当していない。</p> <p>対象地周辺は一般住宅を中心とする既存住宅地域であり、法務局備付「地積測量図」及び現況から、対象地はミニ開発により分譲された住宅地であると推測され、開発により土壌の搬出があったものと考えられる。</p> <p>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。</p>
地 下 埋 設 物	<p>不自然な盛土等は見られず、利用状況から地下埋設物の可能性は低いと考えられる。</p>
特 記 事 項	<p>○上水道について 対象地周辺は共同給水管により、上水道が引き込まれている。</p> <p>○下水道について 西側市道には下水道本管が埋設されているが、対象地は引き込んでいない。市役所上下水道課によれば、物件2を介して引込は可能であるとのこと。</p> <p>○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。</p>

## 2 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（登記記載）：平成10年5月15日 新築 経過年数：約26.6年 経済的残存耐用年数：約3.4年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 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、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：62.49㎡ 2階：43.44㎡ 延：105.93㎡ （現況）
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4DK
品 等	使用資材の良否：普通 設計・施工の良否：普通 総合品等：普通
保守管理の状態	普通程度。（概ね経年程度の劣化が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	・物件3は法務局備付「建物図面」と現況が異なる。物件3の1階北側に車庫が増築されており、現地概測によれば約19.87㎡であることから、当該床面積を1階の登記簿面積に加算した面積を概測数量として採用する。また所有者によれば、当該増築部分は建物新築後、間もなく増築したとのことであるため、築年月日は同様とするものとする。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格 差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,600円/m <sup>2</sup>	1.000	161.71	1.00	1,550,000
2	9,600円/m <sup>2</sup>	0.200	48.48	1.00	90,000
合計			210.19		1,640,000

(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  
 $14,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/147.0 \approx 9,600\text{円}/\text{m}^2$  (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、中心商業地までの距離、居住環境等を考慮した。（物件1、2一体としての格差率）

イ 個別格差：方位等、有効宅地の画地条件を考慮した。（物件1）

利用状況等を考慮した。（物件2）

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（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	140,000	105.93	0.10200	1,510,000

(万円未満四捨五入)

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（経済的全耐用年数30年、経過年数約26.6年、経済的残存耐用年数約3.4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、現価率を査定した。

現価率 =  $0.11333 \times (1-0.10) = 0.10200$

## 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）	及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア		イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
1	1,550,000	100%	0.25	法定地上権	390,000

(万円未満四捨五入)

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)	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	1,550,000	-390,000		1.00	0.60	700,000
2	90,000	0		1.00	0.60	50,000
3	1,510,000	+390,000	1.00	1.00	0.60	1,140,000
一括価格（合計）						1,890,000

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 米沢一4

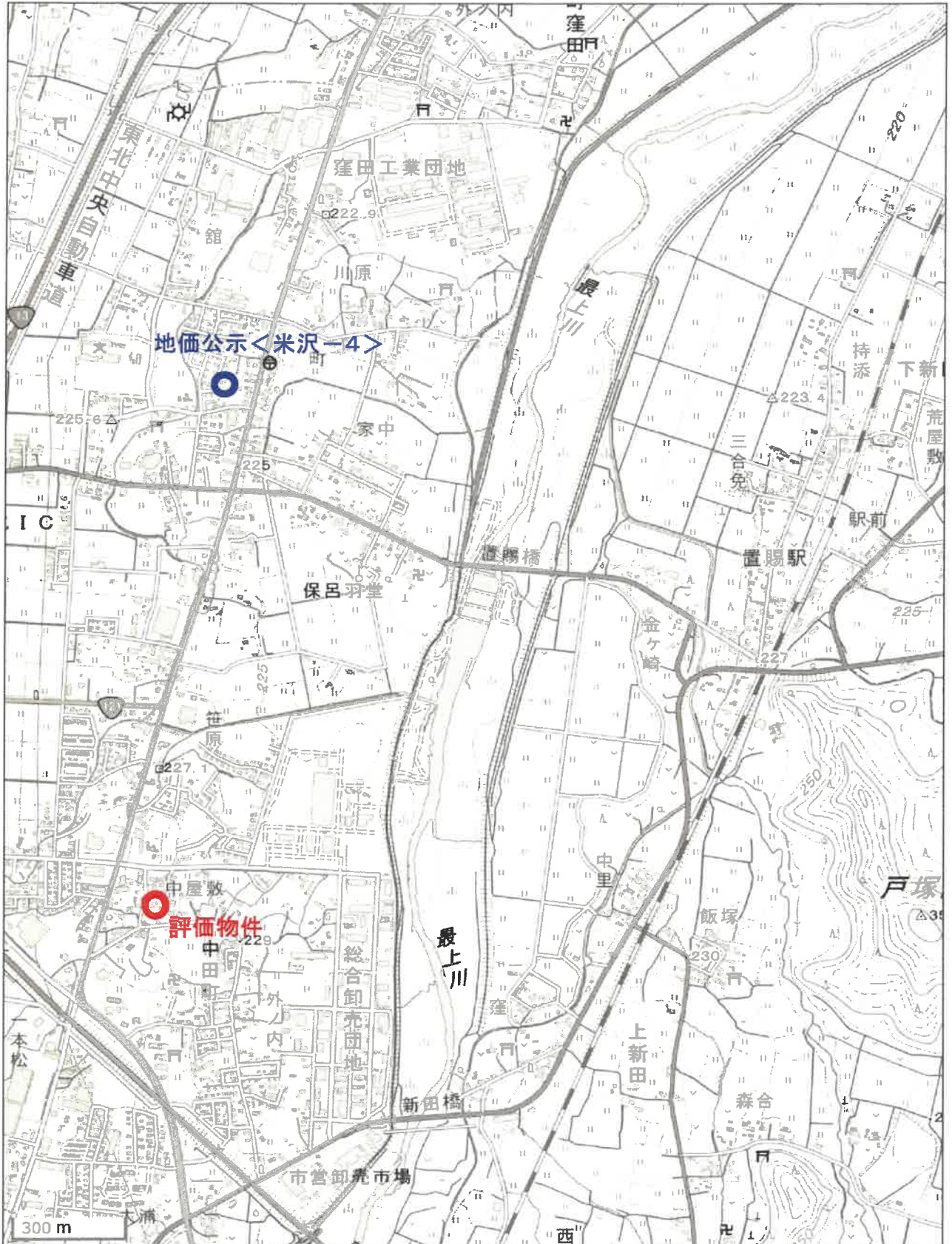
所 在 : 米沢市窪田町窪田字堰場596番43  
価 格 : 14,300円/㎡  
位 置 : JR奥羽本線「置賜」駅の西方約2.5kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 292㎡  
形 状 : 1.0:1.2  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 西6m市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域  
指定無し(建ぺい率70%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域

## 第7 附属資料

1. 位 置 図 : 1部
2. 公 図 写 : 1部
3. 地 積 測 量 図 : 2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

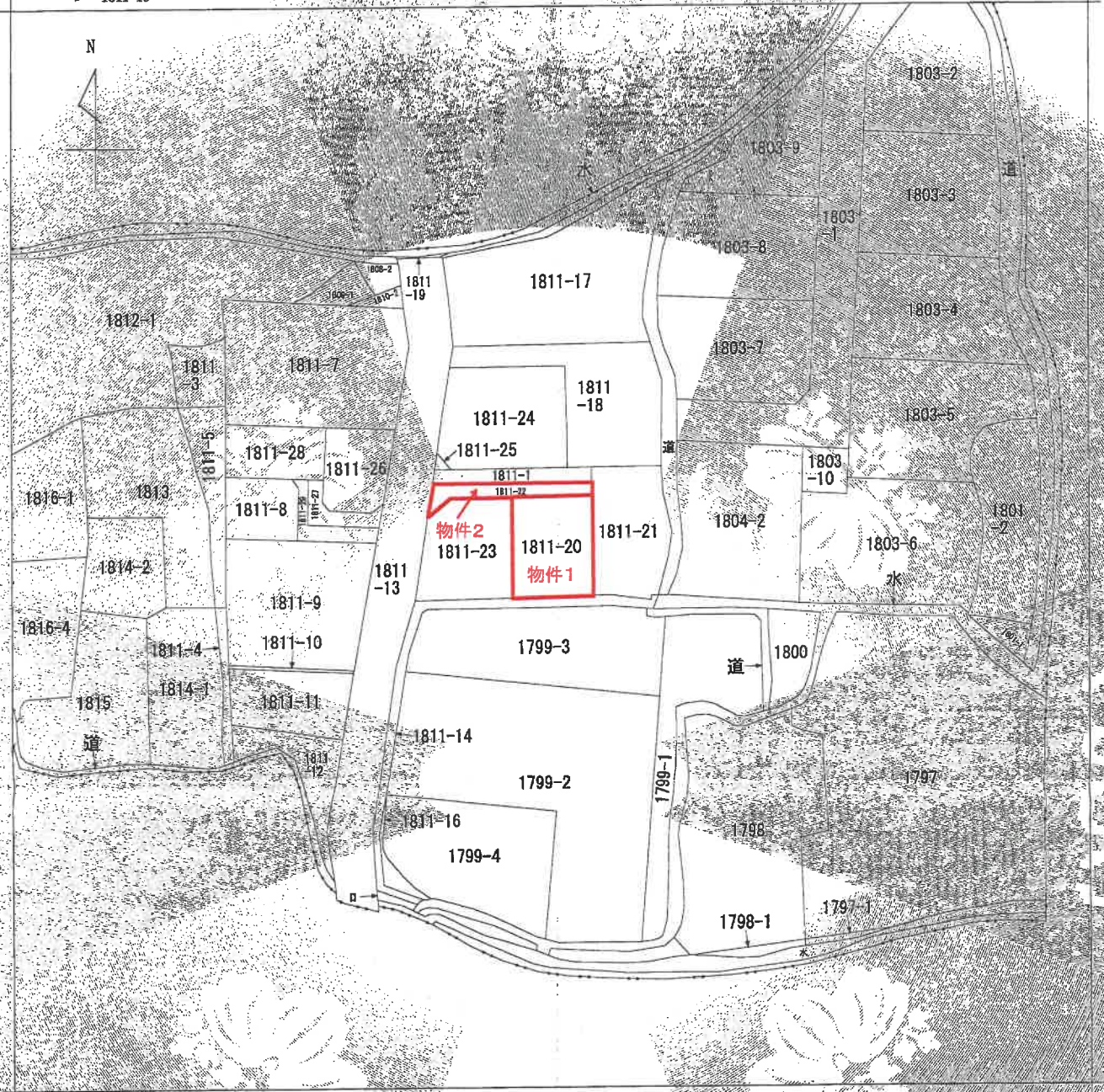
地理院地図  
GSI Maps





# 公図写

イ 1807-1  
ロ 1811-15



(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 区分	所在	米沢市申田町字一本松東		地番	1811番20			
出力 縮尺	縮尺不明	積換 区分		座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	明治30年1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。

(山形地方務局米沢支局管轄)

令和6年9月30日

福岡法務局

地図整理番号：M63755

登記官

(1/1)

A3判→A4判に縮小

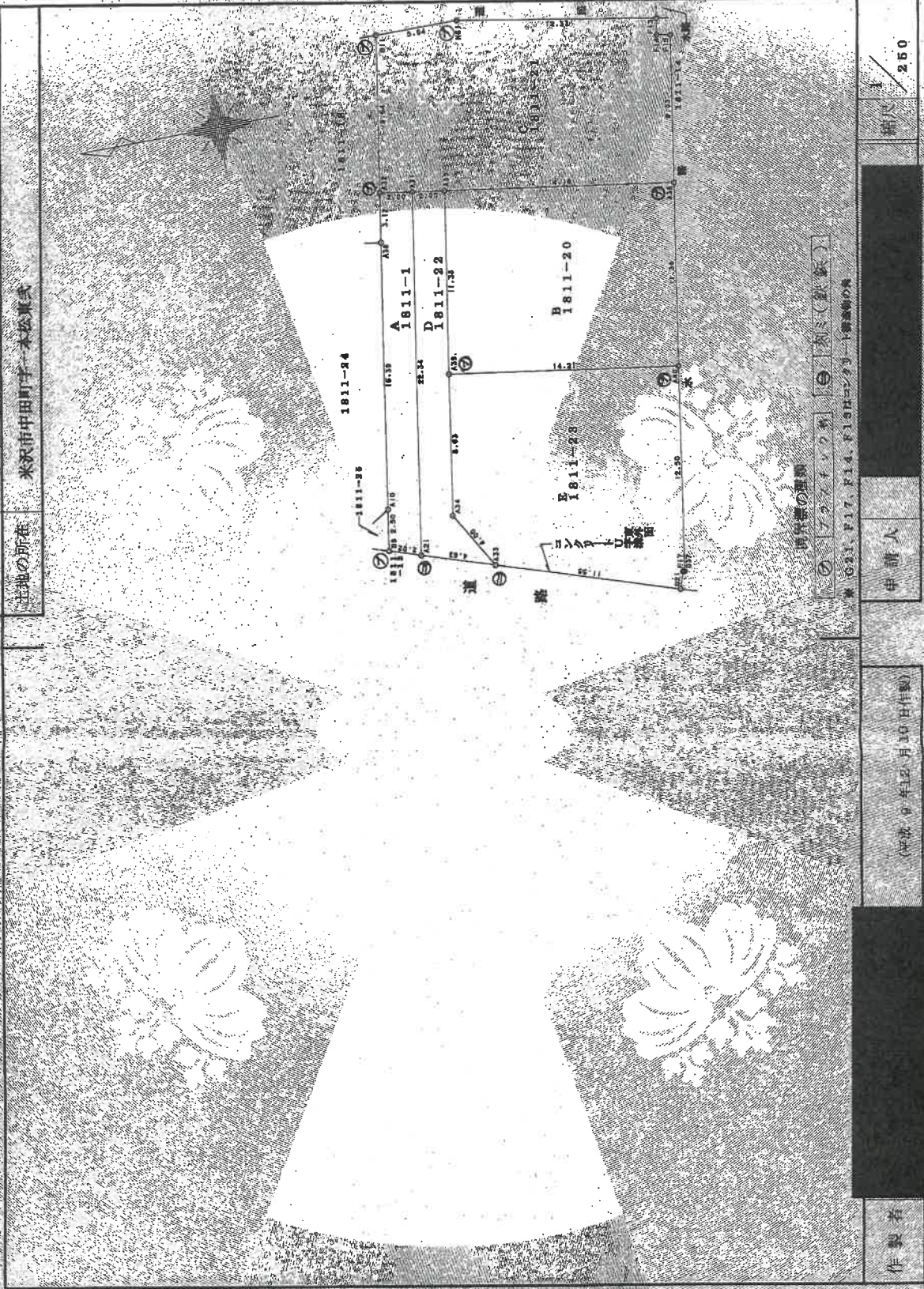
登記年月日：平成9年12月18日

067002

地積測量図

第 180-1-2 巻 簿

地 番	A B C 1811-20-23
土地の所在	米沢市中田町字一本松東式



測図者の連名  
 (ア) (イ) (ウ) (エ) (オ) (カ) (キ) (ク) (ケ) (コ) (サ) (シ) (ス) (セ) (ソ) (タ) (チ) (ツ) (テ) (ト) (ナ) (ニ) (ノ) (ハ) (ヒ) (フ) (ヘ) (ホ) (マ) (ミ) (ム) (メ) (モ) (ヤ) (ユ) (ヨ) (ラ) (リ) (ル) (レ) (ロ) (ワ) (ヰ) (ヱ) (ヲ) (ン) (ヴ) (ヵ) (ヶ) (ヷ) (ヸ) (ヹ) (ヺ) (・) (ー) (ヽ) (ヾ) (ヿ) (ヺ) (・) (ー) (ヽ) (ヾ) (ヿ)

申請人	〒 [Redacted] 250
作製者	[Redacted]

平成9年12月18日登記

これは図面に記載されている内容を証明した測量図である。  
 (山形地方支務局米沢支局管轄)  
 令和6年9月30日 福岡法務局 登記官

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成9年12月18日

067003

地積測量図

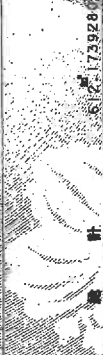
地番 A B C  
181-23-22

土地の所在 米京市 中田町字一本松東式

測量済測量

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
B2	219.324	215.542	192.439005	4.63
A34	214.924	214.094	591.622242	4.00
A37	215.987	213.525	152.485025	3.53
A38	215.695	226.057	710.497151	4.36
A35	213.436	237.39	45.561792	2.00
A31	215.817	237.616	1303.528460	22.37
併面積			96.976878	
積算面積			48.4884390	
坪数			48.48	坪
算数			14.66	

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
B1	203.948	210.482	-2383.708650	1.11
F17	203.599	211.540	-94.346840	0.10
G37	203.502	211.511	-428.098264	12.50
A40	201.575	223.865	2713.915395	14.21
A39	215.625	226.057	3482.634142	6.63
A34	216.981	217.525	-152.485025	4.00
A33	214.924	214.094	-2790.287102	11.95
併面積			347.625656	
積算面積			173.8118280	
坪数			173.81	坪
算数			52.57	



測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
B8	221.251	216.176	33.830160	2.02
A21	219.324	215.542	177.252242	22.04
A31	215.817	237.616	352.830470	2.00
A32	217.787	237.919	577.659950	3.72
A38	218.287	234.836	719.067852	15.19
A10	220.559	218.668	846.076572	2.50
併面積			88.454576	
積算面積			44.227288	
坪数			44.24	坪
算数			13.44	

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
A39	215.625	226.057	-2772.136981	16.21
A40	201.575	223.865	-3538.410150	14.38
A36	199.819	235.114	2883.209492	14.38
A35	213.838	237.301	3750.756601	11.38
併面積			323.435401	
積算面積			161.7177005	
坪数			161.71	坪
算数			48.51	

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
A32	217.797	237.919	2710.870251	2.00
A31	215.817	237.616	5940.697990	2.00
A35	213.838	237.301	3756.341348	14.18
A36	199.819	235.114	3523.575568	9.03
F14	198.426	224.045	637.532901	0.84
F14	199.257	244.200	1527.468303	0.7
F13	199.090	245.208	2937.258716	12.32
F13	211.236	247.377	4253.152767	4.04
F11	211.236	247.442	563.456162	9.64
併面積			167.425339	
積算面積			183.7136693	
坪数			183.71	坪
算数			55.87	

製作者

(平成9年12月10日作成)

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会)

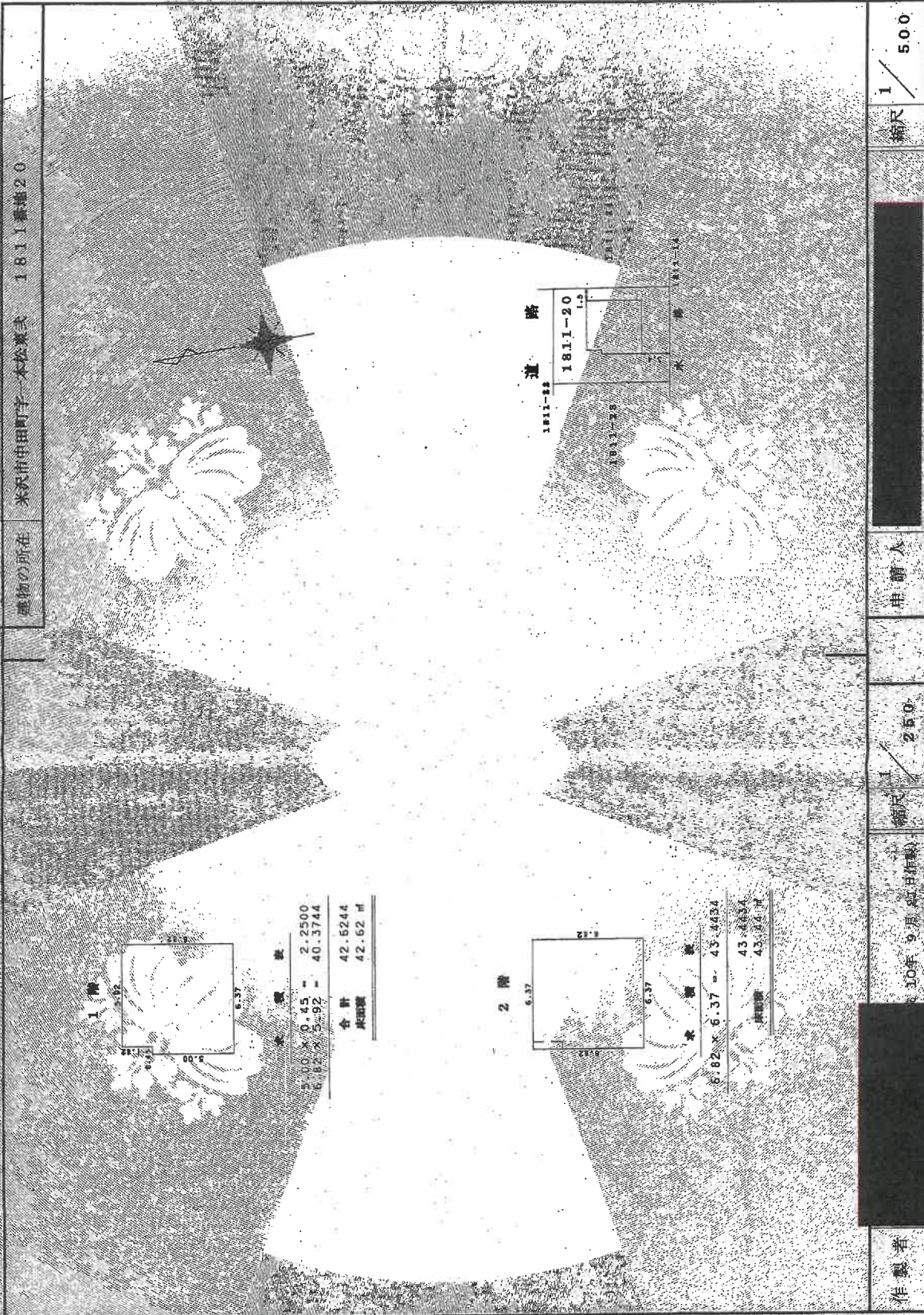
平成9年12月8日 登記

A3判→A4判に縮小

(日押)

# 建物図 各階平面図

家原番号 1811番20  
 建物の所在 米沢市申田町字一本松東貳 1811番地20



登記年月日 平成10年9月30日

162467

これは図面に記録されている内容に証明した図面である  
 (山形地方支務局米沢支局管轄)  
 令和6年9月30日 福岡支務局

登記官

作製者

10年9月25日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

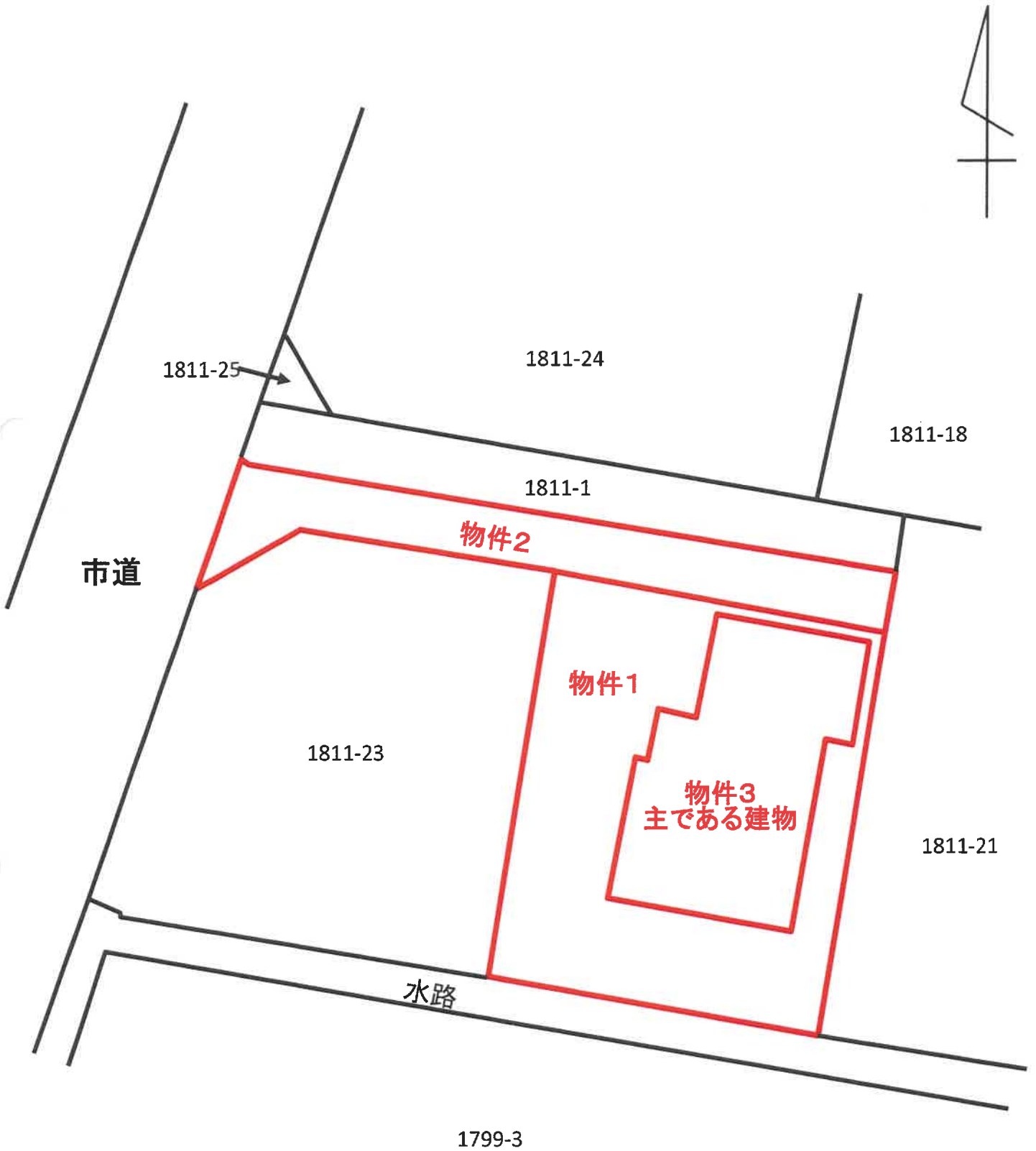
(日本工務家庭調査士会通合印紙)

平成10年9月25日登記

地図整理番号: M63757

A3判→A4判に縮小

# 建物配置図

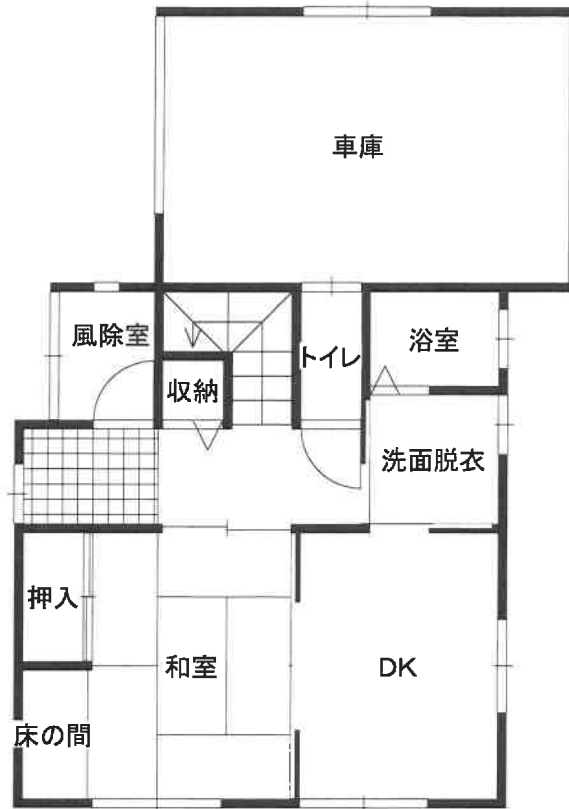


※本図面は、公図、住宅地図等の資料及び現地調査に基づき作成したものであり、図面の正確さを保証するものではありません。

# 間取概略図

## 【物件3 主である建物】

### 1階



### 2階

