

## 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 6月30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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月30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 8月20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 6月30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   | 尾花沢市新町一丁目                                       |
|   | 地 番   | 6番4   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 253.30平方メートル                                    |
| 2 | 所 在   | 尾花沢市新町一丁目 6番地4                                  |
|   | 家屋 番号 | 6番4   |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階64.69平方メートル<br>2階88.53平方メートル<br>3階82.62平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月21日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩田 実

---

---

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掲載されています。



物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 尾花沢市新町一丁目                                       |
|   | 地 番   | 6番4   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 253.30平方メートル                                    |
| 2 | 所 在   | 尾花沢市新町一丁目 6番地4                                  |
|   | 家屋 番号 | 6番4   |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階64.69平方メートル<br>2階88.53平方メートル<br>3階82.62平方メートル |



令和7年(ヌ)第30号  
令和8年 1月16日受理  
令和8年 4月 8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   | 尾花沢市新町一丁目                                       |
|   | 地 番   | 6 番 4   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 253.30平方メートル                                    |
| 2 | 所 在   | 尾花沢市新町一丁目 6番地4                                  |
|   | 家屋 番号 | 6 番 4   |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階64.69平方メートル<br>2階88.53平方メートル<br>3階82.62平方メートル |





## その他の事項

- 1 物件1の土地は、南東側で幅員約16.0m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。また、南西側隣地(地番6番2)と北西側隣地(地番6番3、6番12)及び北東側隣地(地番6番6)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おり、境界は明瞭であるが、北東側隣地(地番6番5)との境界にはブロック塀や土留め等はなく、境界は不明瞭である。
- 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはなく、また第三者に貸している部分もない。
- 3 物件1の土地上にある定着物としては、コンクリートブロックの土留め、2階の玄関に続くコンクリートの外階段等がある。また、南西側隣地(地番6番2)との境界に跨って、東北電力株式会社が建てた電柱が存在するが、B及びCの陳述によると、電柱敷地料については、土地所有者のAとCがともに契約者になっており、それぞれが年間1,500円受領しているとのこと。
- 4 物件2の建物は、1階が車庫兼物置になっており、2階と3階が居宅となっている。玄関は2階にあり、1階へは建物内部からは出入りできない構造になっている。なお、1階のシャッターの一部が大きく折れ曲がっており、開けることができず、調査の際は、北東側の側面にある入り口から入った。また、2階の玄関に続くコンクリートの外階段の上に設置されている防風雪用の囲いの天井板が一部破損している。
- 5 物件2の建物は、所有者のAが令和5年8月まで一人で居住していたが、現在は空き家である。第三者には貸していない。また、建物内に残置されている目的外動産は、Aの所有物である。
- 6 物件2の建物は、調査の結果、雨漏りの痕は見当たらなかったが、2階と3階の廊下に床の軋みがあった。また、2階の北東側の窓ガラスが壊れていて、ベニヤ板で補修されているが、隙間があり、風雨が入り込んでいる。
- 7 物件2の建物内の北側に、階段があり、中2階構造になっているフロアがある。2階から階段を降りると、浴室や脱衣室、トイレなどがある。中2階から1階には降りられないが、小さなドアがあり、開けると、1階の車庫兼物置の北側部分を上から見るができるが、梯子が設置されておらず、1階に下りることはできない。

(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
■ B (Aの妻)	<p>1 私はAの妻ですが、現在別居しています。物件2の建物にはかつては住んでいましたが、今は住んでいません。Aも2年ほど前までは一人で住んでいましたが、現在は転居して、空き家になっています。</p> <p>2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありませんでした。</p> <p>3 物件1の土地の南側角にある電柱は、東北電力株式会社が建てたもので、電柱敷地料は、Aが契約者となって、年間1,500円もらっていたと思います。</p> <p>4 物件2の建物は、第三者には貸していませんでした。建物内にある目的外動産は、Aの所有物です。</p> <p>5 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。</p> <p>6 物件2の建物内で、ペットは飼っていませんでした。</p>
■ C (南西側隣地 地番6番2 所有者)	<p>1 Aは2年ほど前に転居して、その後は誰も住んでいません。</p> <p>2 Aと境界争いはありません。</p> <p>3 物件1と私の土地の境界の中間に、電柱の支柱があります。これは東北電力株式会社が建てたもので、私とAの両方が、電柱敷地料の契約者になっていて、両方が1,500円ずつ受け取っていると思います。</p>
■ Aからの回答書より	<p>1 令和5年8月まで物件2に居住していた。</p> <p>2 隣地所有者と境界争いはない。</p> <p>3 雨漏りや床の軋み等の支障ある箇所はなかった。</p> <p>4 物件2の建物は、第三者には貸していなかった。</p> <p>5 物件2の建物内に残置されている目的外動産はAの所有物であること。</p> <p>6 物件2の建物内でペットは飼っていなかった。</p>
執行官の意見	
<p>■ 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。</p> <p>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>3 物件2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、建物所有者(A)が、空き家の状態で、占有するものと認定した。</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

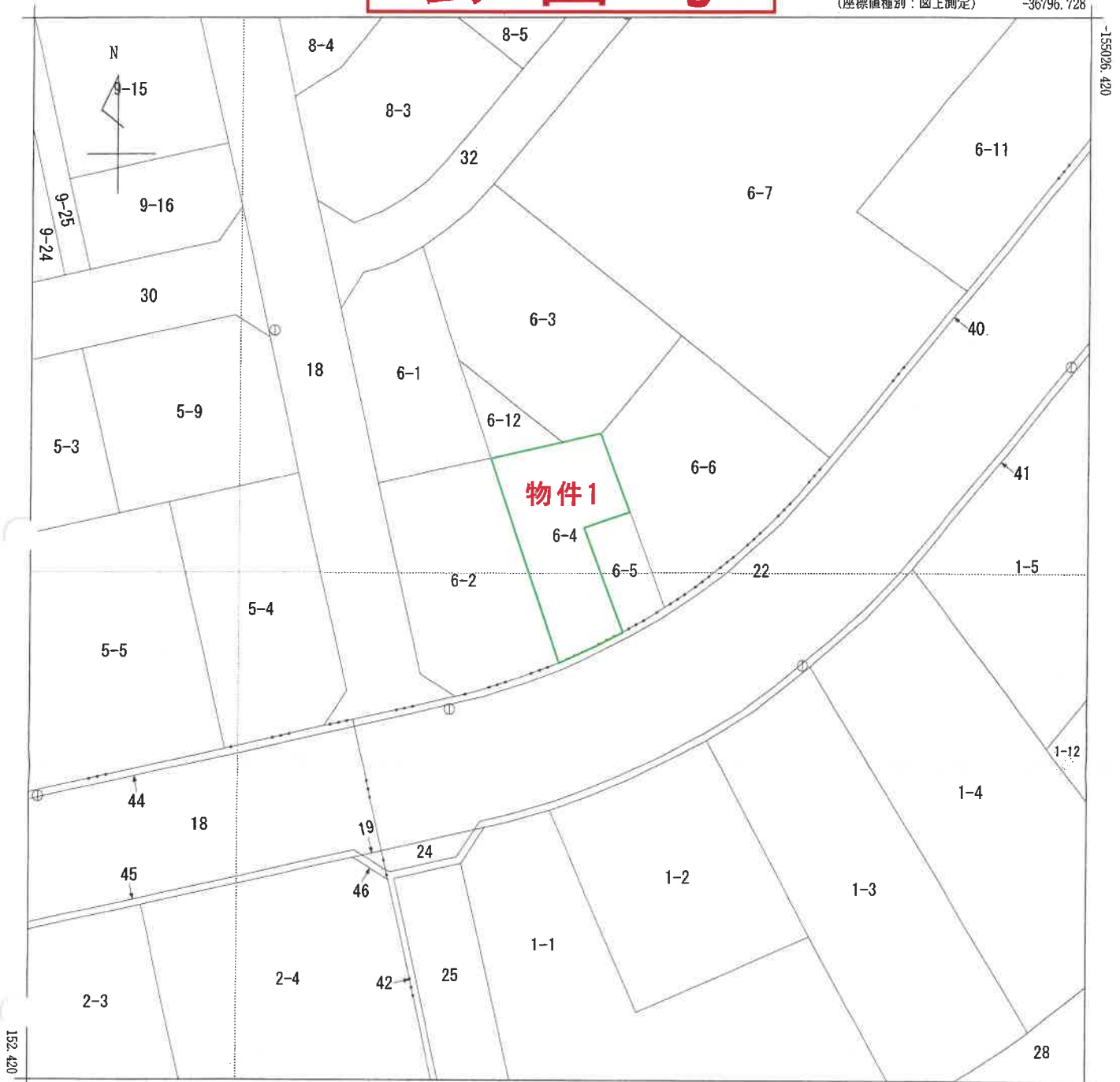
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月21日(水) : - :	執行官室	山形地方法務局村山出張所に対して全部事項証明書等 交付申請書を発送する。(受理日1月28日)
8年1月30日(月) : - :	執行官室	AとB宛てに通知を出す。
8年2月3日(火) 11:30-11:40	物件所在地	現地調査、前面道路接面状況調査、占有確認、評価人 同行なし。
8年2月9日(月) 13:30-13:45	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物外観確認、占有調 査、定着物等調査。積雪が多く、また所有者が不在の ため、建物立入調査も出来ず、中止とする。※4月2 2日まで延期する。
8年2月9日(月) 14:00-14:10	所有者の居住場所	Bから事情を聞く。Aは転居し、Bの居宅には居住し ていないことが判明する。
8年3月17日(火) 9:10-9:15	物件所在地	現地調査、南側の市道接道付近の残雪はなくなってい たが、北側の敷地にはまだ残雪があり、境界の確認は 出来ず。
8年3月23日(月) : - :	執行官室	A及びB宛2回目の現況調査の通知を出す。A宛ての 通知には照会書・回答書を同封する。
8年3月30日(月) 10:00-11:00	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、境界調査、目的外動産調査。Aが不在のため、立 会人Dと解錠技術者Eを同行して調査を行った。
8年4月2日(木) : - :	執行官室	Aから回答書が届く。
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 3月30日 目的物件は不在と予想されたので、立会人Dと解錠技術者Eを同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 8年 3月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、解錠技術者Eに解錠させて 建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

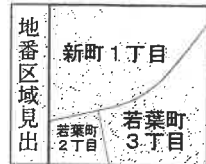
(座標値種別：図上測定)

-36796.728



-36921.728 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	尾花沢市新町一丁目				地番	6番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成9年8月			備付年月日(原図)	平成10年1月26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1月23日  
山形地方務局村山出張所  
登記官

請求番号：2-1  
(1/1)

( 6 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

登記年月日：平成16年8月12日

513553

各階平面図

建物図面 1/2  
各階平面図

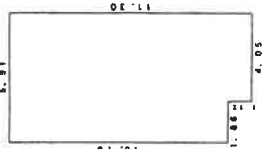
家屋番号 6番4

建物の所在 尾花沢市新町一丁目6番地4

1階

4.05 x 1.12	=	4.5360
5.91 x 10.18	=	60.1638
計		64.6998

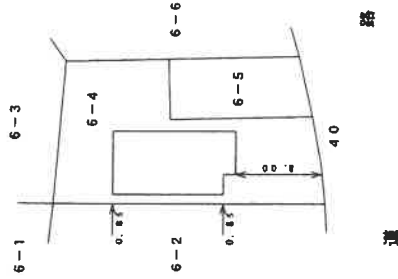
床面積 64.69 m<sup>2</sup>



2階

5.91 x 14.98	=	88.5318
--------------	---	---------

床面積 88.53 m<sup>2</sup>



単位：m

(百縮率12)

作製者

8月6日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成16年8月12日登記

A3判→A4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8年1月23日 山形地方方法務局村山出張所

登記官

公用

登記年月日：平成16年8月12日

513554

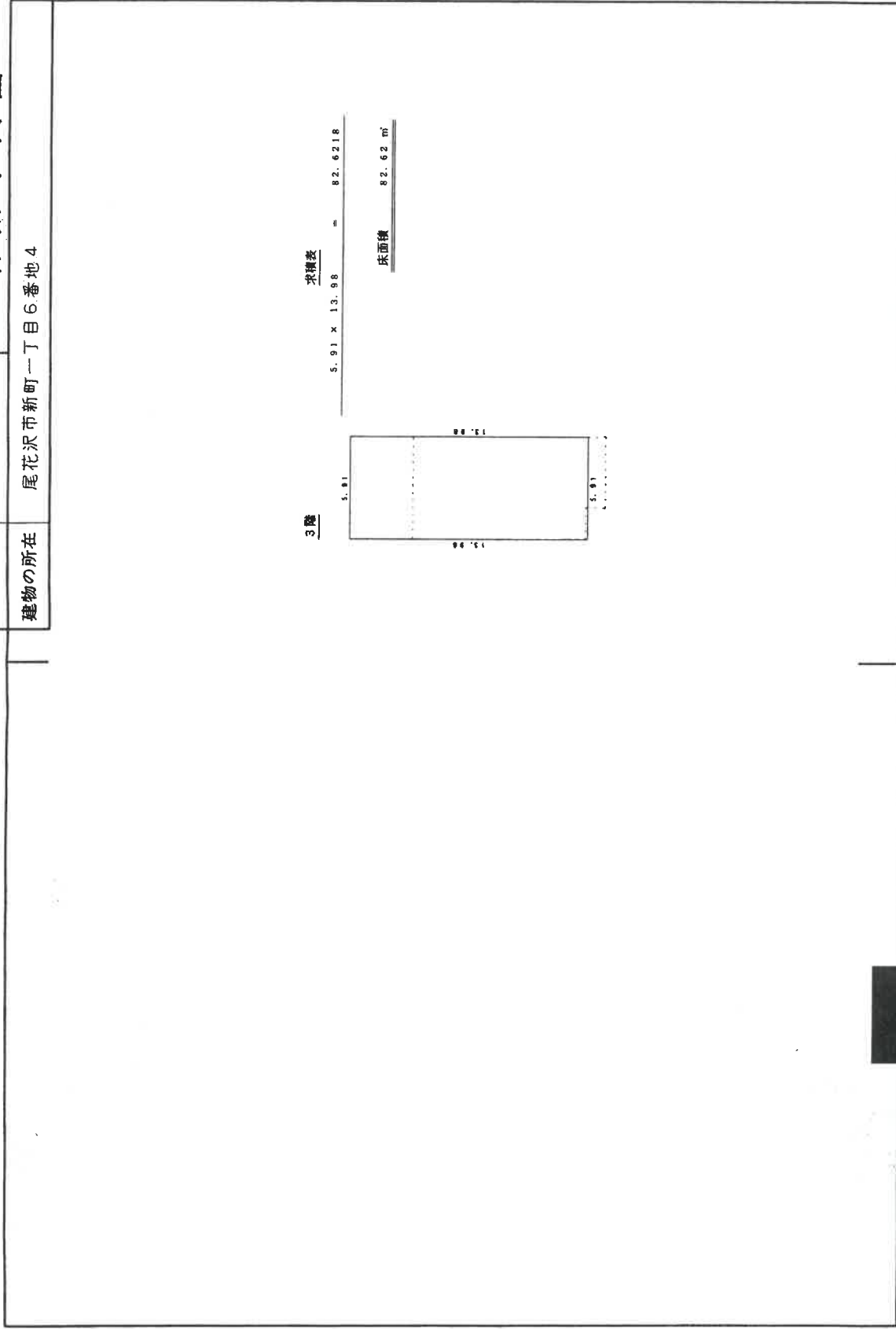
各階平面図

建物各階平面図

2/2

家屋番号 6番4

建物の所在 尾花沢市新町一丁目6番地4



申請人

縮尺 1/250

8月6日(製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成16年8月12日登記

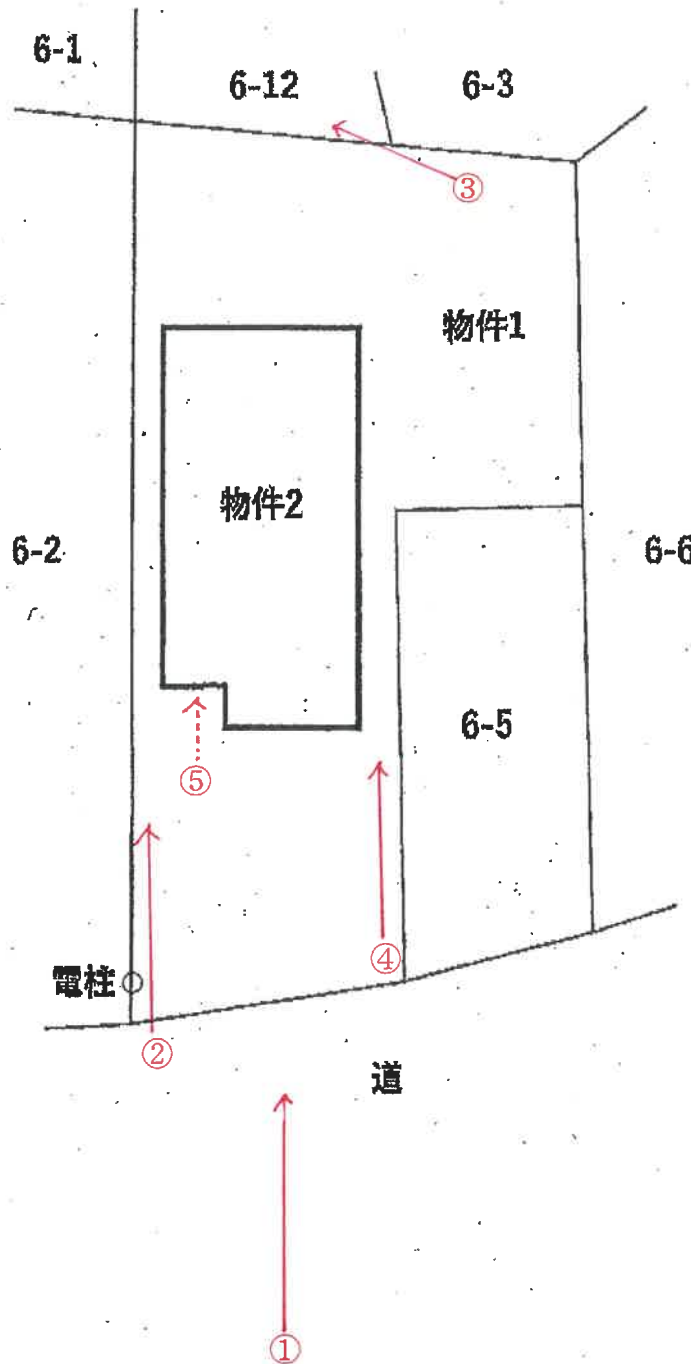
A3判→A4判に縮小

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8年1月23日 山形地方事務所 村山出張所

登記官

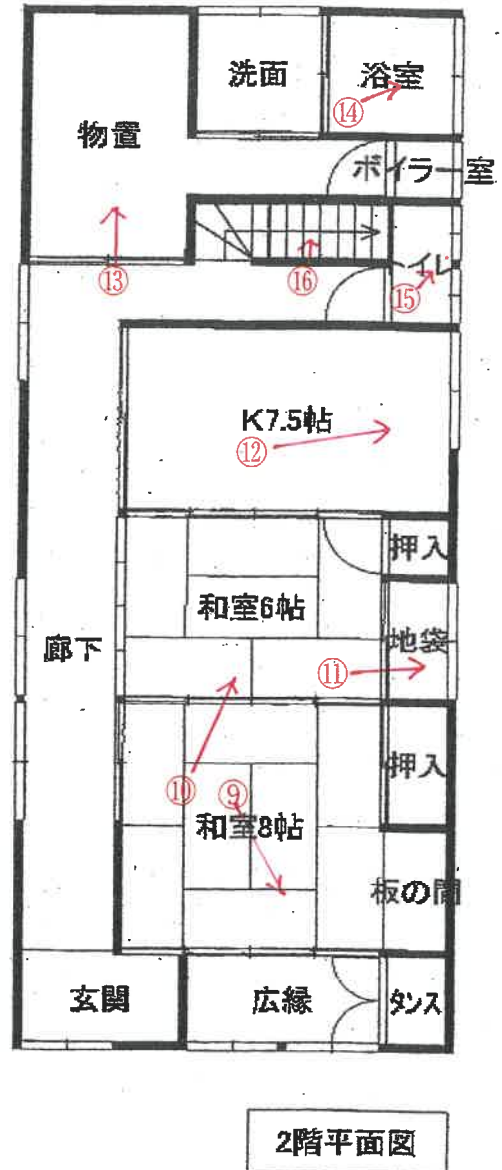
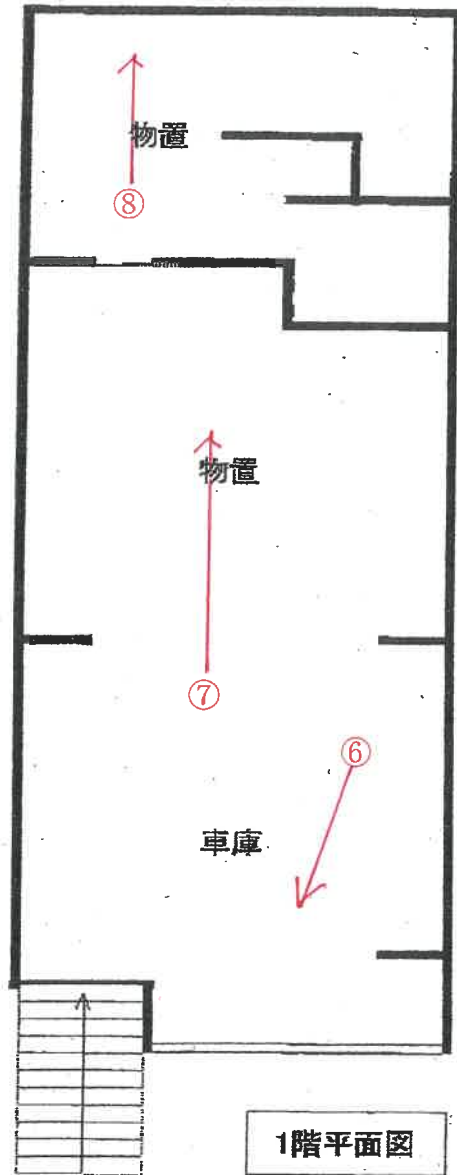
# 土地建物位置関係図



※⑤は外階段囲いの屋根の写真

凡例 : 写真撮影位置方向○→

# 建物間取図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

# 建物間取図



3階平面図

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 南西側境界付近)



写真③(物件1 北西側境界付近)



写真④(物件1 北東側境界付近)



写真⑤(物件2 外階段囲いの屋根の破損箇所)



写真⑥(物件2 1階 車庫兼物置)



( 14 枚目)

写真⑦(物件2 1階 車庫兼物置)



写真⑧(物件2 1階 車庫兼物置 最深部)



( 15 枚目)

写真⑨(物件2 2階 和室)



写真⑩(物件2 2階 リビングルーム)



( 16 枚目)

写真⑪(物件2 2階 リビングルームの北東側窓 壊れた窓ガラス付近)



窓ガラスが壊れて代わりにベニヤ板で補修してある箇所

写真⑫(物件2 2階 キッチン)



写真⑬(物件2 中2階に降りる階段付近)



中2階に下りる階段

写真⑭(物件2 中2階 浴室)



写真⑮(物件2 中2階 トイレ)



写真⑯(物件2 中2階 1階車庫兼物置に通じる箇所)



1階車庫兼物置

( 19 枚目)

ドア

写真⑰(物件2 3階 和室)



写真⑱(物件2 3階 和室)



写真⑱(物件2 3階 洋室)



令和7年(又)第30号

令和8年3月30日

現地調査

令和8年4月10日

評価

競売第717号

山形地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

月 田 真 吾

## 第1 評価額

一括価格	
物件1・2 一括評価額	¥1,490,000
内訳価格	
物件1	¥890,000
物件2	¥600,000

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2の建物のための土地利用権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）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。
- 5 評価過程の各価格、評価額は1万円未満四捨五入である。

第3 目的物件

1 土地

番号	所在等	登記	現況
1	所 在	尾花沢市新町一丁目	同左
	地 番	6番4	
	地 目	宅地	
	地 積	253.30㎡	

2 建物

番号	所在等	登記	現況	
2	所 在	尾花沢市新町一丁目6番地4	同左	
	家屋番号	6番4 主である建物		
	種 類	居宅		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建		
	床面積	階 層		(公簿床面積)
		1 階		64.69㎡
		2 階		88.53㎡
		3階他計		82.62㎡
	延面積	235.84㎡		
特記事項				
なし				

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 (道路距離)	JR東日本 奥羽本線 大石田駅 東方 約3.7km		
	付近の状況	低層店舗が多い中心部の商業地域		
	主な公法上の規制等 (道路等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	非線引都市計画区域	
		用途地域	第二種住居地域	
		指定建蔽率	60%	
		指定容積率	200%	
		防火規制	指定なし	
		その他の規制	特になし	
	面地条件 (規模・形状等)	規模約253.3㎡で不整形である(約8.5m×約20.5m)		
	接面道路の状況	南側が幅員約16m県道(建築基準法42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する		
	土地の利用状況等	物件2の敷地であるほか、西側隣接地にまたがって電柱が存する(詳細は現況調査報告書参照)		
供給処理施設	上水道	あり		
	都市ガス	なし		
	下水道	あり		
	注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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施設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。			
特記事項	<p>土壌汚染対策法の要措置区域の指定や、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査、古地図及び閉鎖登記簿の閲覧等により土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、土壌汚染の有無は指定調査機関による調査がなければ確定できない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に該当しない。なお、現地調査や地歴調査において、現況建物の基礎以外の地下埋設物が存する可能性は低いが、詳細は不明である。</p>			

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	昭和35年1月1日 新築
		建 築 年 次 判 定 根 拠	登記記録記載年次
		経 過 年 数	66.3 年
		経済的残存耐用年数	0年、経済的耐用年数満了
	仕 様	構 造	木造
		屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
		外 壁	リシン吹付・角波鋼板・サイディング等
		内 壁	化粧合板・クロス等
		天 井	目透かし・化粧合板・クロス等
		床	畳・フローリング等
		設 備	特になし
		そ の 他	下水道利用
	床 面 積	公 簿	235.84㎡
		現 況	235.84㎡
		増 築	増築なし
	現 況 用 途 等	階 層	3階建
		現 況 用 途	居宅
		間 取 り	6K（附属資料概略間取図参照）
	品 等	総 合	劣る
		使 用 資 材	劣る
		施 工	劣る
	保守管理の状態		劣る
	建物の利用状況		所有者が空き家状態で占有する（詳細は現況調査報告書参照）
	特 記 事 項		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。また、3階建であるが建築基準法に合致しているかどうかは不明で、設備更新を要する可能性が存するほか、2階の窓ガラスが破損している。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1) 物件1 (土地)

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別 格差	地積 (m <sup>2</sup> )	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	30,900	0.70	253.30	0.60	3,290,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準・100円未満四捨五入)

地価調査 尾花沢 (県) -2

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,600 \text{ 円/m}^2 & \times 99\% & \times 100\% & \times 200\% & = & 30,900 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 不整形 間口・奥行の関係 -0.3

ウ 地 積 : 特になし

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.4

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、建物価格を求めた。

(2) 物件2 (建物)

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	120,000	235.84	0.0300	850,000

ウ 現 価 率 : 経過年数66.3年、経済的残存耐用年数満了、残価率0.05とした定率法 (現価率0.05) と観察減価法 (保守管理-0.4) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.4) = 0.03$$

## 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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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) 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,290,000	0.25	法定地上権	820,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	3,290,000	- 820,000		0.60	0.60	890,000
2	850,000	+ 820,000	—	0.60	0.60	600,000
一括価格 (合計)						1,490,000

#### 【土地】

##### 物件1

- エ 市場性修正： 老朽建物（築60年以上）の市場性及び設備更新の可能性 -0.4  
 オ 競売市場修正： 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。

#### 【建物】

##### 物件2

- ウ 占有減価修正： 占有減価はない  
 エ 市場性修正： 老朽建物（築60年以上）の市場性及び設備更新の可能性 -0.4  
 オ 競売市場修正： 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。

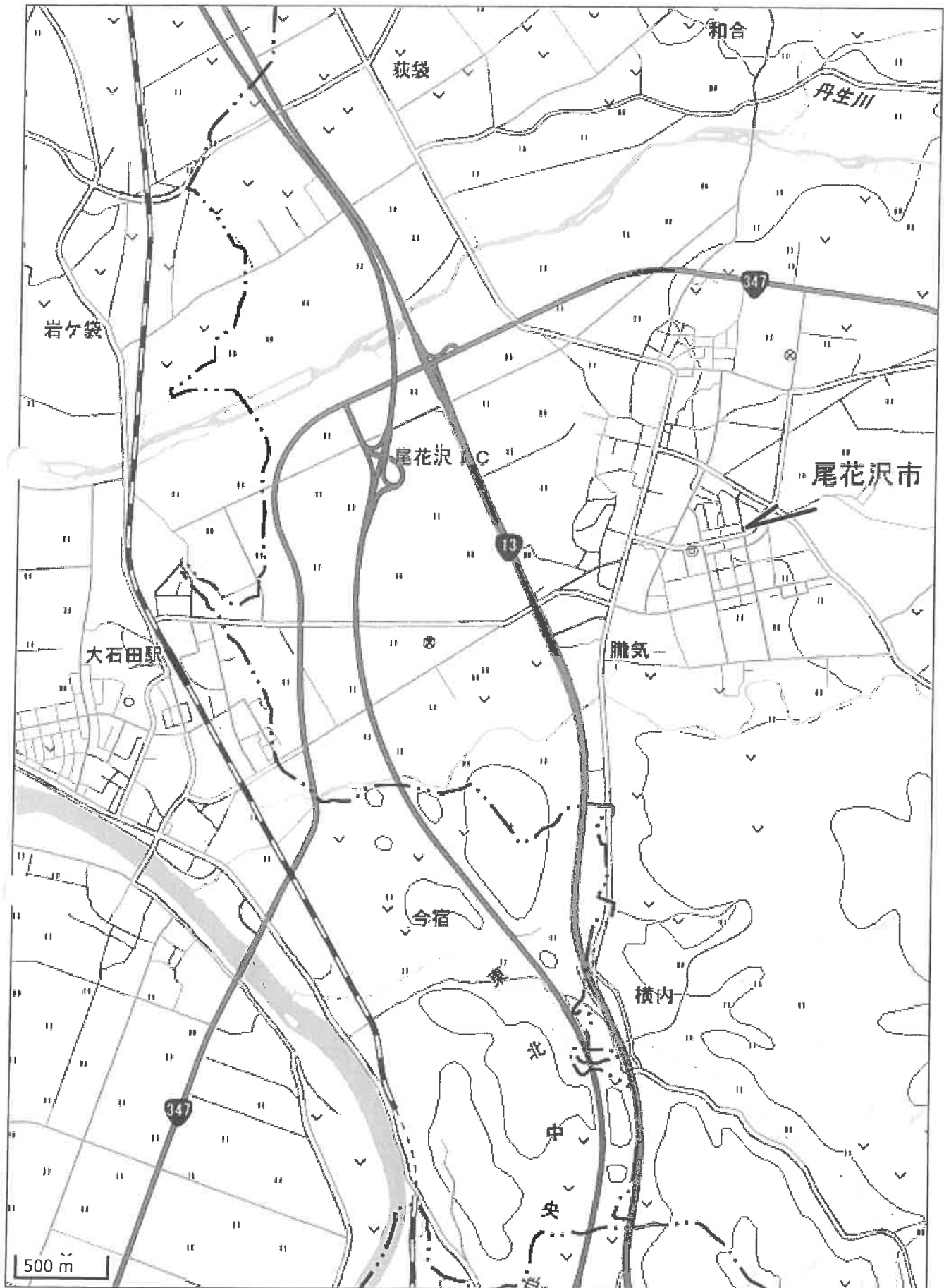
## 第6 参考価格資料

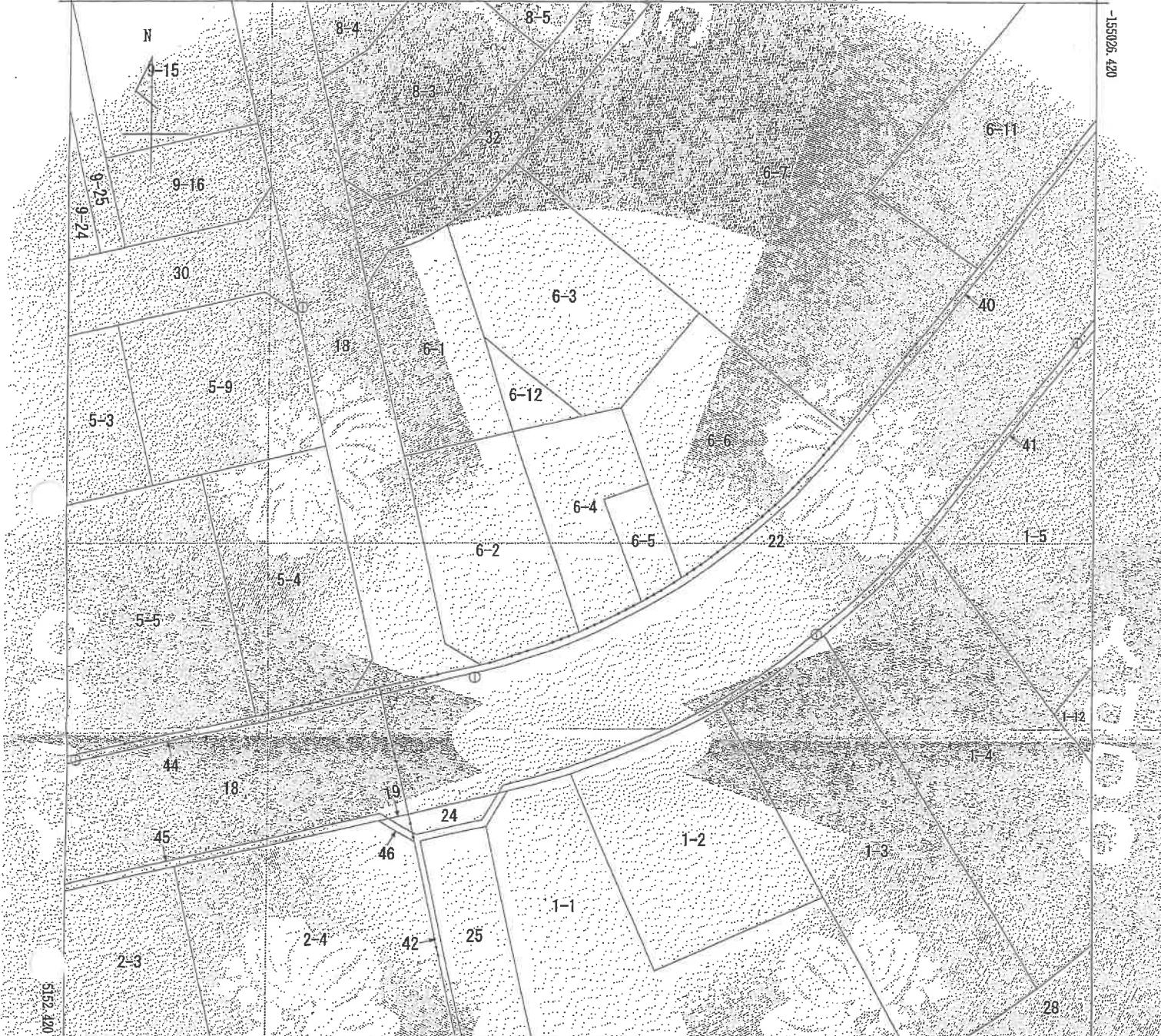
1 地価調査価格	尾花沢（県）-2
所 在	尾花沢市若葉町2丁目5番3外1筆
価 格	15,600円/㎡
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	391㎡
形 状	1.0 : 1.0
利用の現況	住宅 W2
周辺の現況	中規模一般住宅の中にまだ空地が見られる区画整理済の新興住宅地域
前面道路	東6m市道
供給処理施設	水道・下水
交通施設	大石田駅 3400m
用途指定等	第一種低層住居専用地域 (50%, 80%)

## 第7 附属資料

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

位置図  
地理院地図  
GSI Maps





-36921.728 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (fouhokutarheiyonoki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	尾花沢市新町一丁目			地番	6番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成9年8月		備付年月日(原図)	平成10年1月26日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(山形地方務局村山出張所管轄)

令和7年11月25日

東京法務局港出張所

登記簿

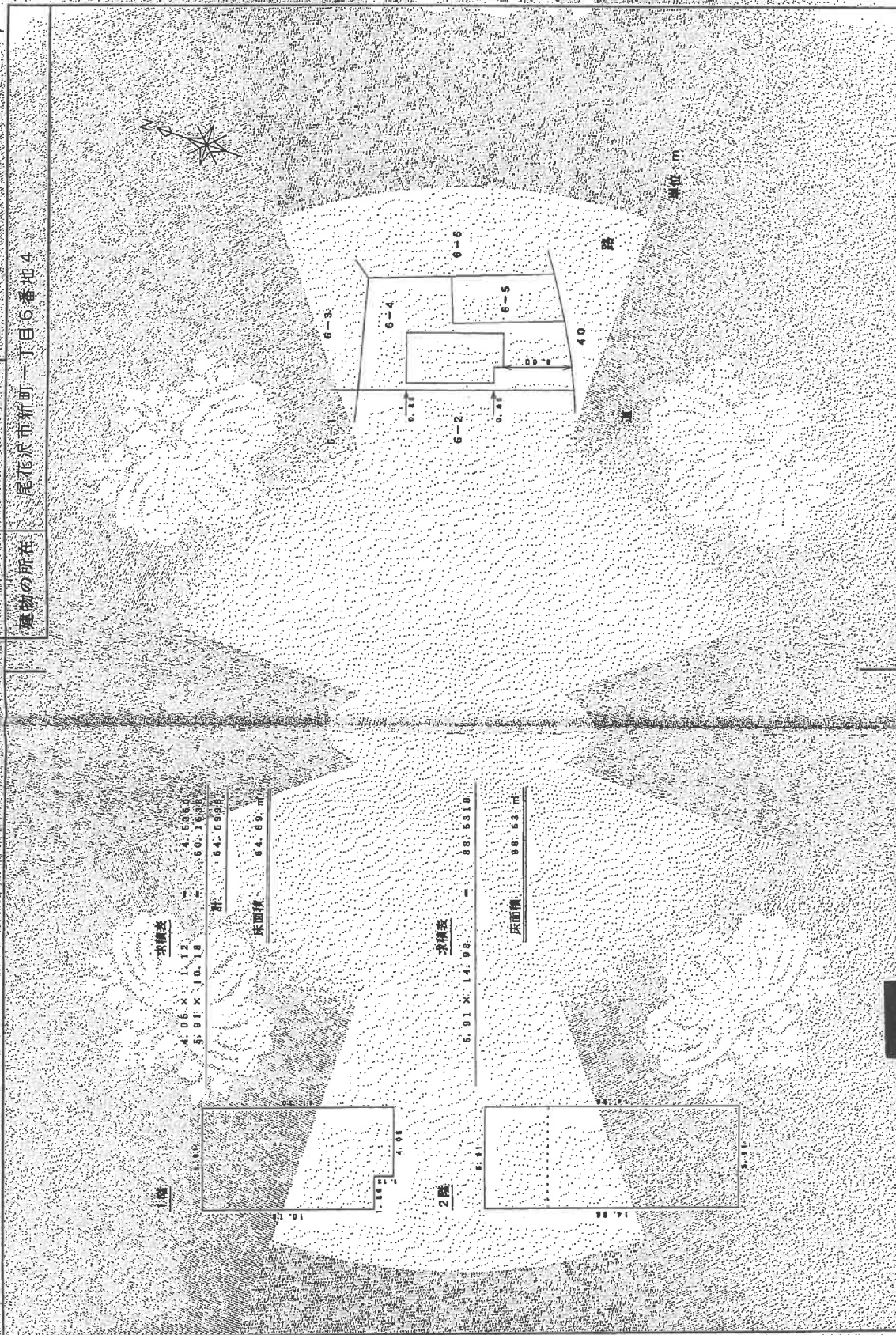
建物図面各階平面図

家屋番号	6番4
建物の所在	尾花沢市新町一丁目6番地4

各階平面図

513553

登記年月日：平成16年8月12日



作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

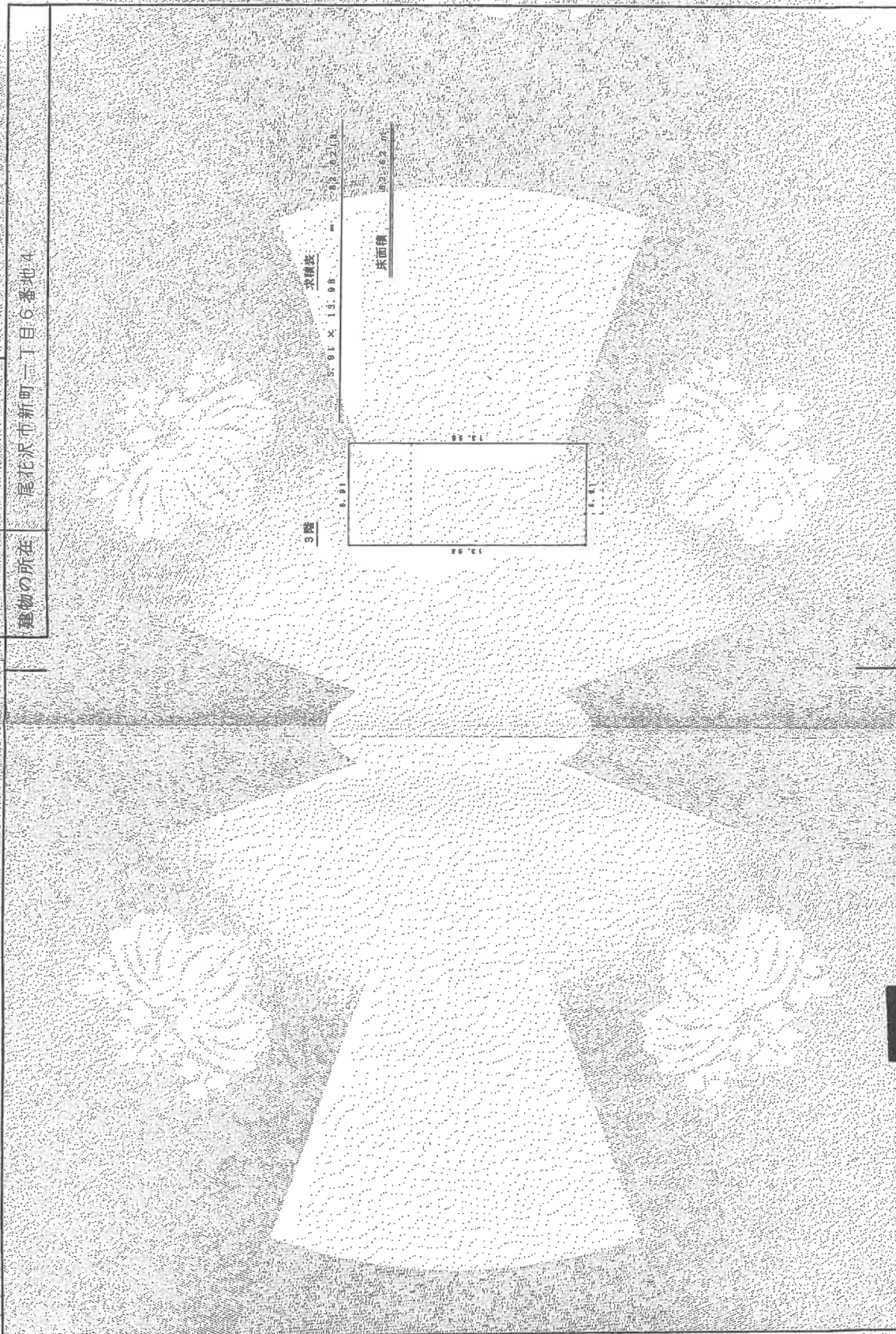
平成16年8月12日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。  
 (山形地方事務所村山出張所管轄)  
 令和7年11月25日 東京法務局 提出場所 登記簿

建物図面  
各階平面図

513554  
6番4  
尾花沢市新町一丁目6番地4



(5/12)

作製者	縮尺 1/250
申請人	

平成16年5月12日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

登記年月日: 平成16年8月12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。

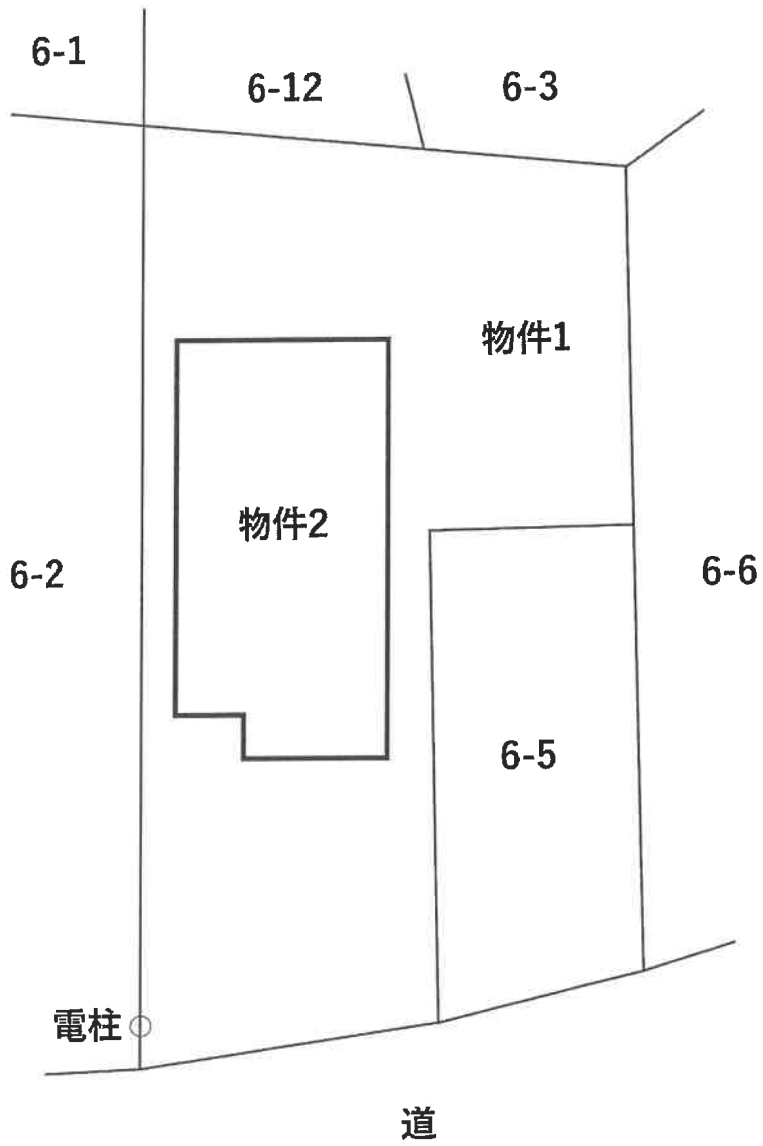
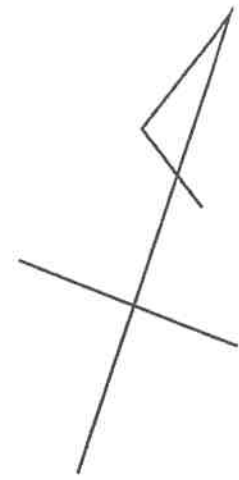
(山形地方法務局村山出張所管轄)

令和7年11月25日

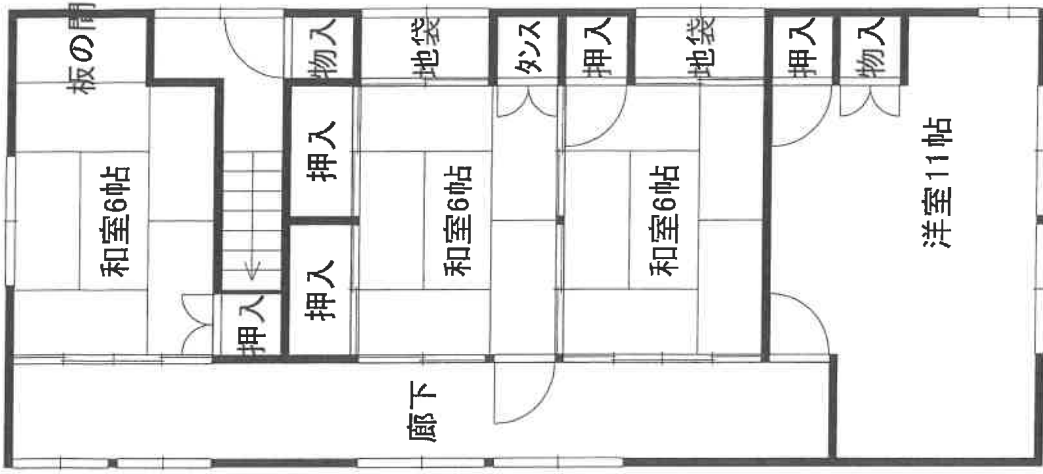
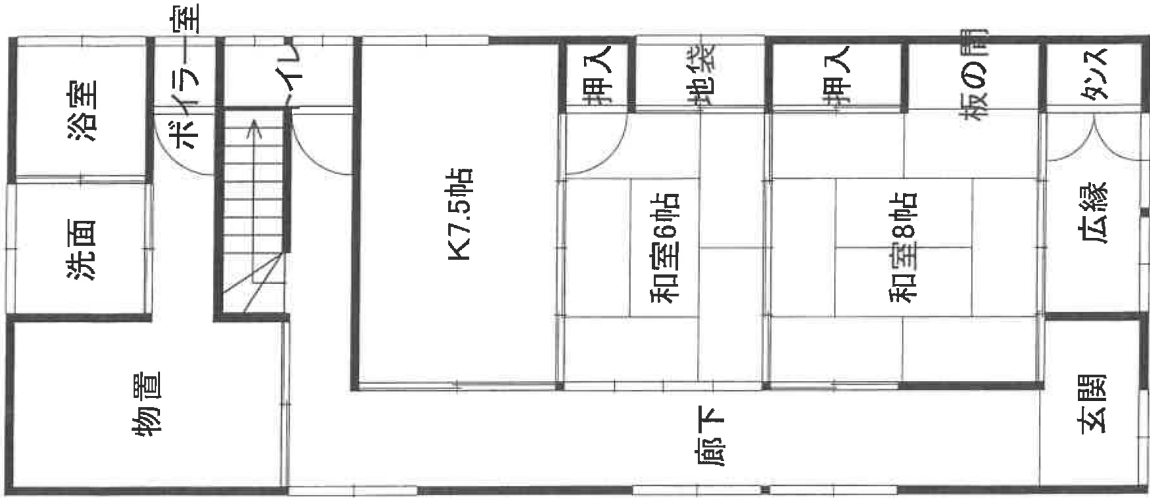
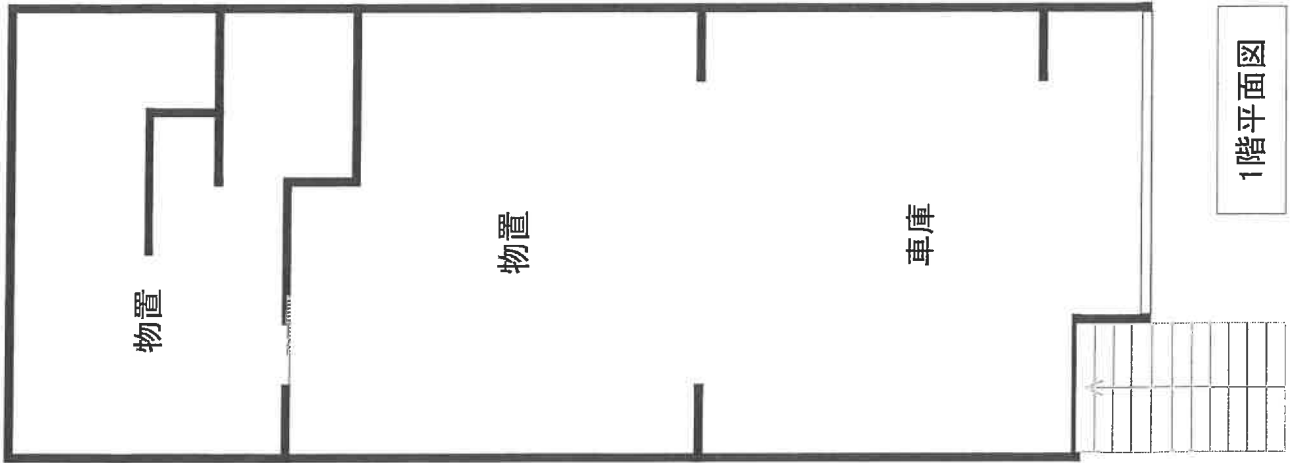
東京法務局 提出印

登記官

建物配置図



概略図取図



1階平面図

2階平面図

3階平面図