

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 8 月 4 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 田 直 美

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 8 月 4 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 ☆	760, 000 608, 000	一括	152, 000	18, 077	0
1	520, 000				
2	240, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|-------------|
| ☆1 | 所 在 | 新庄市十日町字泉川 |
| | 地 番 | 1720番7 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 10017平方メートル |
| ☆2 | 所 在 | 新庄市十日町字泉川 |
| | 地 番 | 1751番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 4557平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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1, 2】

Cが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

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 | 新庄市十日町字泉川 |
| | 地 | 番 | 1720番7 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 10017平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新庄市十日町字泉川 |
| | 地 | 番 | 1751番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4557平方メートル |



令和7年(ケ)第47号
令和7年10月24日受理
令和8年 4月24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 | 新庄市十日町字泉川 |
| | 地 | 番 | 1720番7 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 10017平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新庄市十日町字泉川 |
| | 地 | 番 | 1751番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4557平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
土地	物件1、2	
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☒ 田（物件1、2　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（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 ☒ その他の者（C） ☐ 上記の者が本土地上に、目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が田として耕作し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」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	
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）	
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 1、2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■C ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 農地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■(C(Bの知人) ■(D(Bの妹))の陳述/□提示文書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年 6月頃	
最初の契約等	契約日	令和7年 6月頃	
	期間	令和7年 6月 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者(B) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者(C) ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	金 ☐ 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	
1 本土地上の占有権原については、占有者が所有者に代わって地代に相当する経常賦課金を納付する対価として当該土地を借りているというCの陳述があるものの書面による契約書が作成されていないこと、また令和7年の経常賦課金はBが立て替えて支払った旨のCによる陳述及びこの賃借権設定に関して新庄市農業委員会の許可を受けていないことからBC間の契約は使用貸借であると考えられる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地と同2の土地の間には公図上、地番1720番10の国有地（登記簿上、所有者：建設省 地目：田 地積：395㎡）が存在するが、現況では、国有地の存在は見られず、物件1の土地、国有地及び同2の土地は一体地（農地）として利用されている。また各土地の間に境界を示すものは見られず境界は不明瞭である。
- 2 物件1の土地と同2の土地は、東端部分で幅員約9.0mの舗装市道に、物件1の土地は、北東側で幅員約2.5mの未舗装法定外公共物（里道）に接面している。同2の土地は、東端に境界標があり、南東側は水路に接面していることから境界は明瞭であるが、物件1の土地の北側及び北西側は雑種地で境界を示すものは見られず境界は不明瞭であるが、同2の土地の南西側は畦畔があることから境界は明瞭である。なお、第14条地図が作成されているため範囲は明確である。
- 3 国有地（地番1720番10）について、財務省東北財務局山形財務事務所管財課によると、現在、国有地としての売り払い及び賃貸はされておらず財務省所管の普通財産である。
- 4 なお、買受人が使用するためには財務省と随意契約を締結する必要がある。随意契約の締結に必要な要件は、土地家屋調査士が実測面積を算出すること、境界を確定させること及び隣接所有者からの同意を得ること等だとのこと。
- 5 物件1の土地と同2の土地の地目について、現地調査時の目視による見分及びCとDによる陳述から現況は「畑（減反田）」であると見られるが、新庄市農業委員会の照会回答書によると、地目は登記及び現況共に「田」であることから現況地目を「田」とした。また買受適格証明書が必要である。なお、賃借権設定については、ないとの回答であった。
- 6 物件1の土地と同2の土地について、新庄土地改良区からの照会回答書の内容は下記のとおりである。

土地改良事業： 未実施

経常賦課金（令和7年）

 - ・ 金額： 43,720円
 - ・ 支払方法： 一括
 - ・ 支払期限： 令和7年11月20日限り
 - ・ 滞納額の有無： 無
- 7 経常賦課金の納付状況について、令和7年12月時点での新庄土地改良区への書面による照会に対する回答及びCへの電話聴取による回答では令和7年分は未納であったが、令和8年1月に新庄土地改良区に電話聴取したところ、その後、経常賦課金全額の納付があったとの回答であった。なお、令和6年以前の未納分はない。

（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
■C (Bの知人)	1 私は、令和7年6月にBと物件1と同2の土地の賃貸借契約を締結し、令和7年6月以降、私が使用し、占有しています。書面による契約書を作成しておらず、口頭による契約です。賃貸借の期間について取り決めをしていません。地代についても取り決めをしていませんが、Bからは土地改良区への経常賦課金をBに代わり私が納付する対価として当該土地を借りるという約束になっています。ただ、令和7年の経常賦課金の支払いはBに立て替えてもらいました。 2 なお、土地改良区への経常賦課金の納付はまだしていません。この賃借権設定に関して農業委員会に許可申請をしていません。私以外の第三者に貸している部分はありません。すべて自分で耕作しています。ここでは蕎麦を栽培しています。
■D (Bの妹)	1 私は、Bの妹です。Bが物件1と同2の土地を耕作できなくなったので、知人のCに当該土地を貸して令和7年6月頃から耕作してもらっています。農業委員会に許可申請はしていないと思います。
■E (新庄土地改良区職員)	1 以前、照会回答書にて回答した時点では令和7年分の経常賦課金は未納付でしたが、その後全額納付がありました。令和6年以前の未納分もありません。
■F (財務省東北財務局山形財務事務所管財課職員)	1 買受人が国有地部分を使用するためには財務省と随意契約を締結する必要があります。随意契約の締結に必要な要件は、土地家屋調査士が実測面積を算出すること、境界を確定させること及び隣接所有者からの同意を得ること等です。
執行官の意見	
■ 1 本件物件の状況は、公図、位置関係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1及び同2の土地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、C(使用借人)が占有するものと認定した。 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

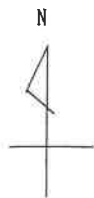
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月28日（火） ： ー ：	執行官室	山形地方法務局新庄支局に対して全部事項証明書等交付申請書を送付する。 （令和7年11月5日受理）
令和7年11月27日（木） ： ー ：	執行官室	新庄土地改良区に経常賦課金についての照会書を送付する（令和7年12月4日回答書受理）。
令和7年11月28日（金） ： ー ：	執行官室	A及びBに通知を送付する。
令和7年12月11日（木） 13：30－14：30	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、境界確認、写真撮影、立会したDから事情を聴取する。
令和7年12月12日（金） 13：05－13：20	執行官室	Cに架電し賃貸借関係について聴取する。
令和8年1月16日（金） 9：55－10：05	執行官室	新庄土地改良区に架電し、新庄土地改良区の経常賦課金の納付状況について確認する。
令和8年1月21日（水） 15：10－15：30	財務省東北財務局山形財務事務所管財課	買受人が国有地を使用する場合の手続きや要件について聴取する。
（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

(座標値種別：図上測定)

-46856.223



水

1720-8

1720-7 (2/2)

物件 1

1720-10

1720-9

1746-1

1751-1

-46981.223 (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(touhokutaiheiyuuki2011.par)による修正がされています。

(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

地番
区域見出

十日町

請 求 部 分	所 在 新庄市十日町字泉川					地 番	1720番7			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和62年10月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成3年12月2日			補 事 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。

令和7年10月30日

山形地方方法務局新庄支局

登記官

請求番号：9-1

(1/2)

(7 枚目)

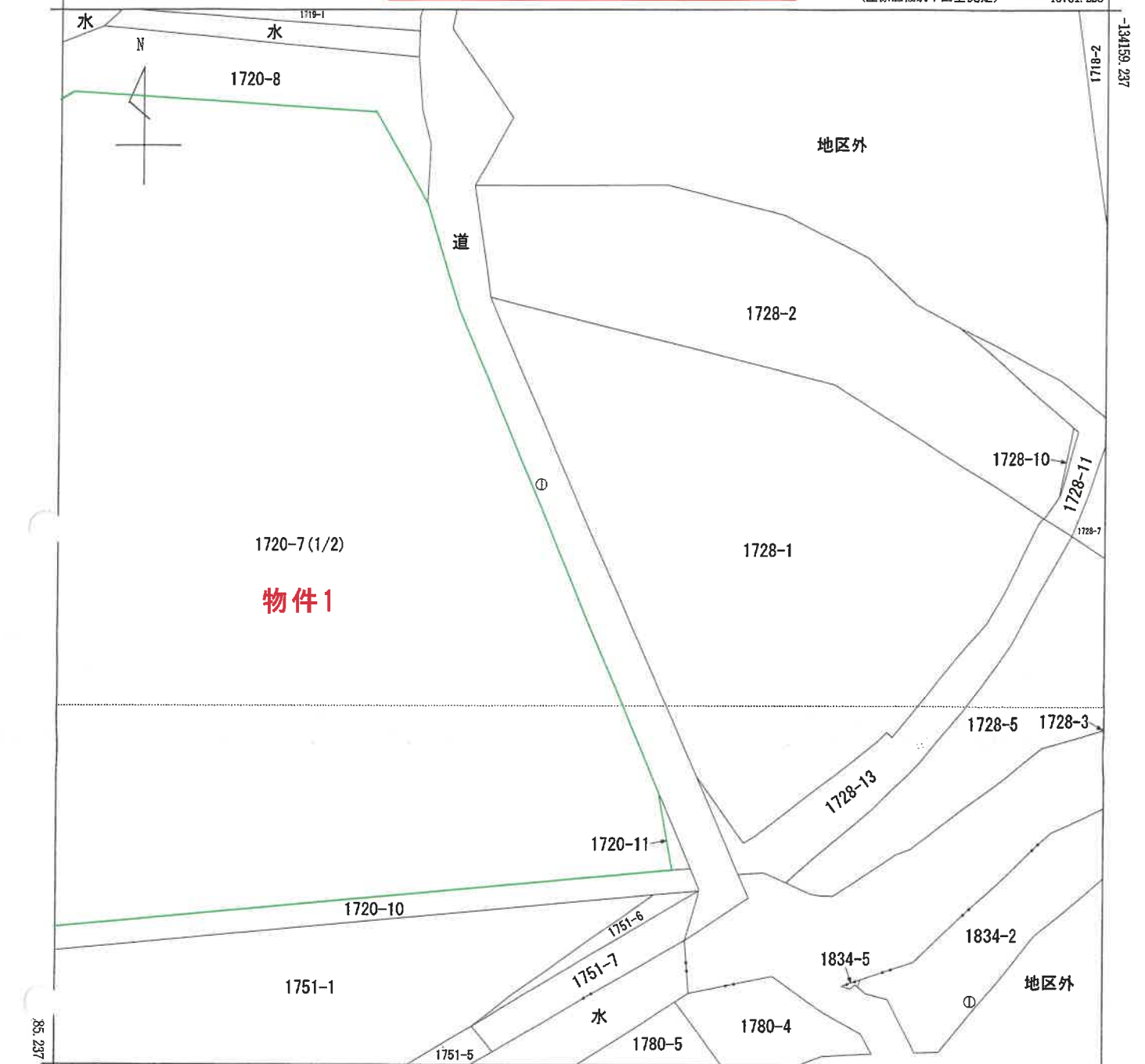
A 3 判→A 4 判に縮小

公用

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-46731.223



(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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



A 十日町
B 十日町

請求部	所在	新庄市十日町字泉川				地番	1720番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年10月				備付年月日(原図)	平成3年12月2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7年10月30日
山形地方方法務局新庄支局
登記官

請求番号：9-1
(2/2)

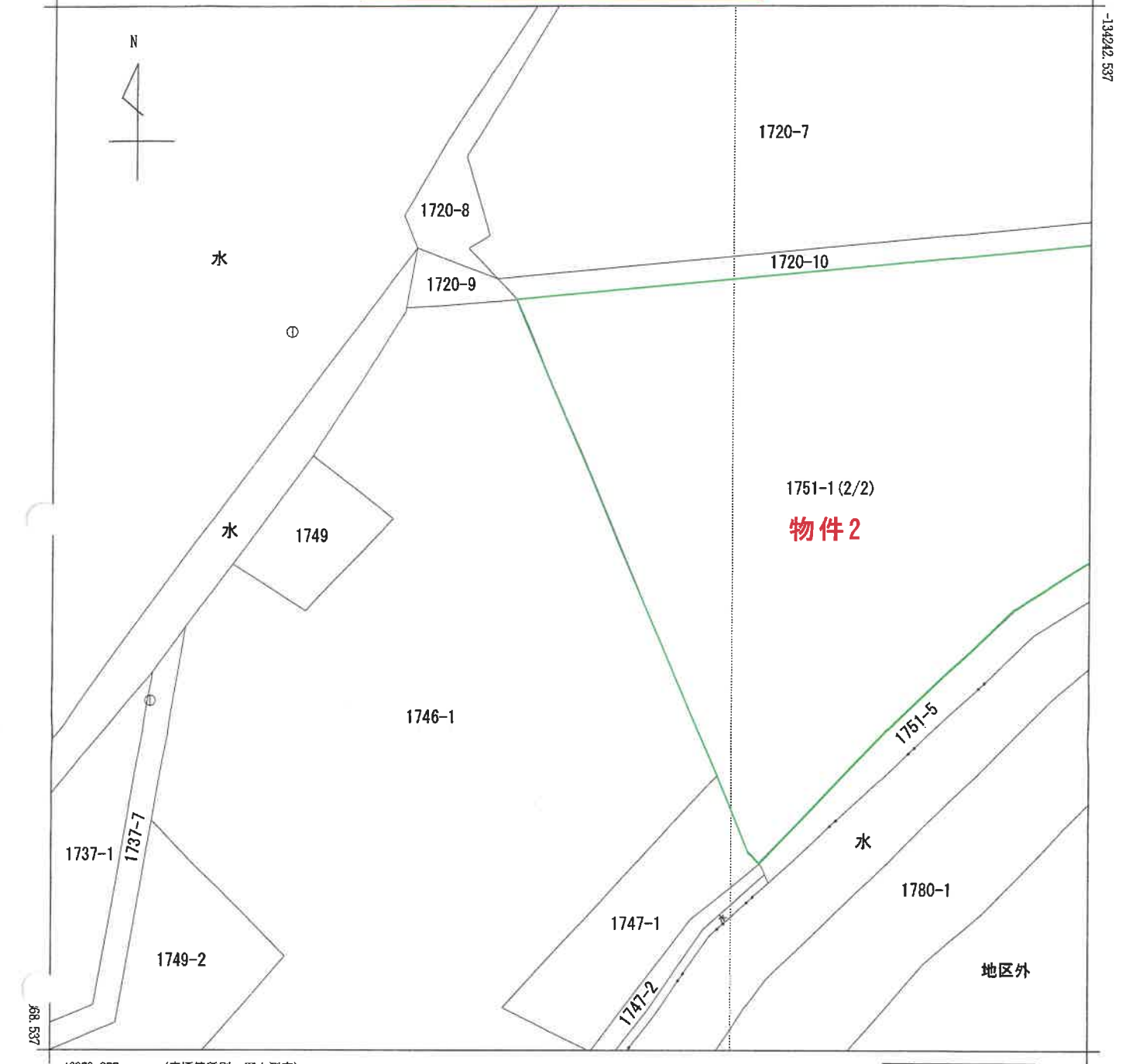
(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

公 図 写

(座標値種別：図上測定) -46854.277



(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。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	新庄市十日町字泉川				地番	1751番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年10月			備付年月日(原図)	平成3年12月2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7年10月30日
山形地方務局新庄支局
登記官

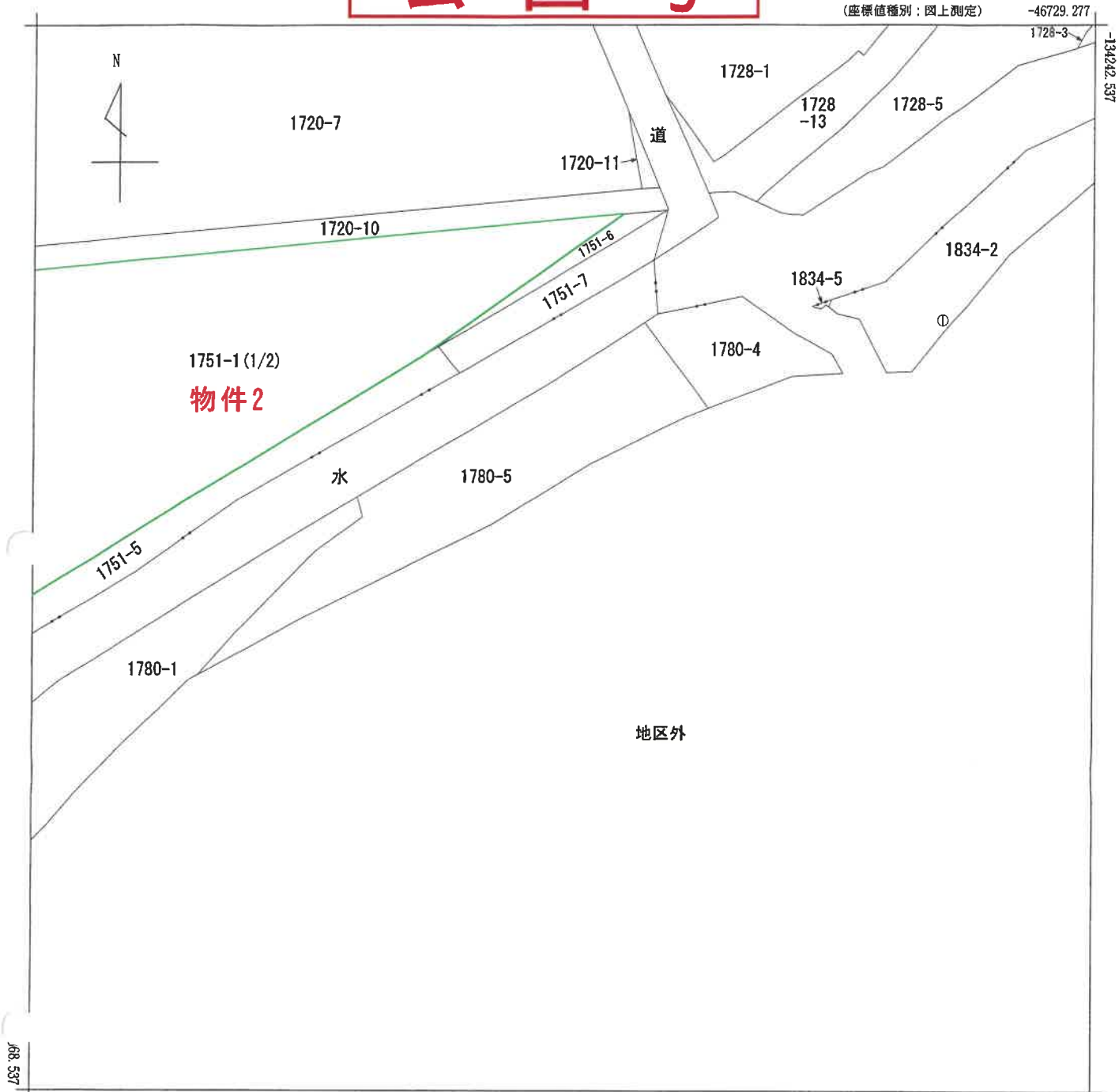
請求番号：9-3
(1/2)



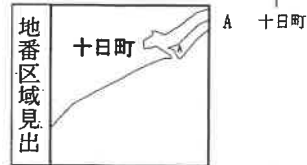
A 3 判→A 4 判に縮小

公用

公 図 写



(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。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	新庄市十日町字泉川				地 番	1751番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和62年10月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成3年12月2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7年10月30日
山形地方方法務局新庄支局
登記官

請求番号：9-3
(2/2)

(10 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

登記年月日：平成17年5月6日

29563

地積測量図

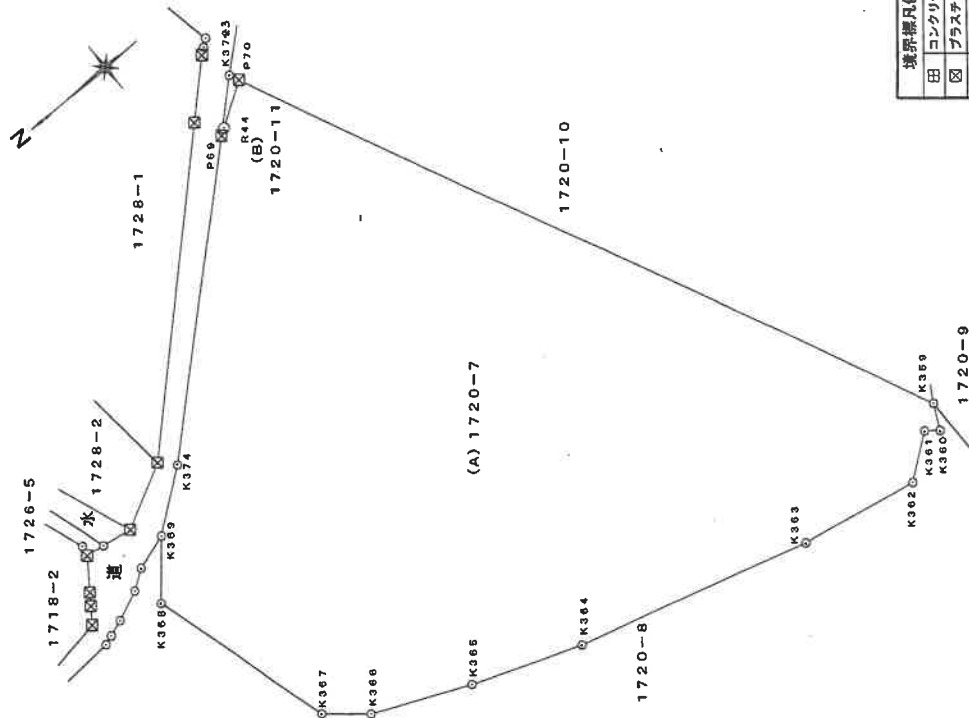
前 1720-7・後・新
地 番 (B) 1720-11
土地の所在 新庄市十日町字泉川

面積計算表 (世界測地系)

地番 測点	前 X _n	後 Y _n	(X _{n+1} - X _n) Y _n	距離
P69	-134250.767	-48786.932	-408122.407836	1.51
R44	-134252.247	-48786.618	486253.320674	9.11
P70	-134261.160	-48784.725	408103.156175	2.03
K373	-134260.970	-48782.699	-486212.690707	11.05
		総面積	21.478506	
		面積	10.7392	
		地積	10.73	m ²

残地計算

$$(A) 1720-7 = 10028 - 10.7392 \\ = 10017.2608 \text{ m}^2$$



境界線凡例
田 コンクリート堀
畑 プラスチック被
◇ マタルプレート
① 堀
② 堀

測地系	旧測地系	世界測地系
既知点の名称及び座標値	X 座標 Y 座標	X 座標 Y 座標
公共座標取得日	平成16年10月1日	
変換パラメーター	TKY2JGD. par Ver2.1.1	

嘱託者

(平成17年3月3日作成)

申請人

縮尺 1:1000

平成17年5月6日 登記

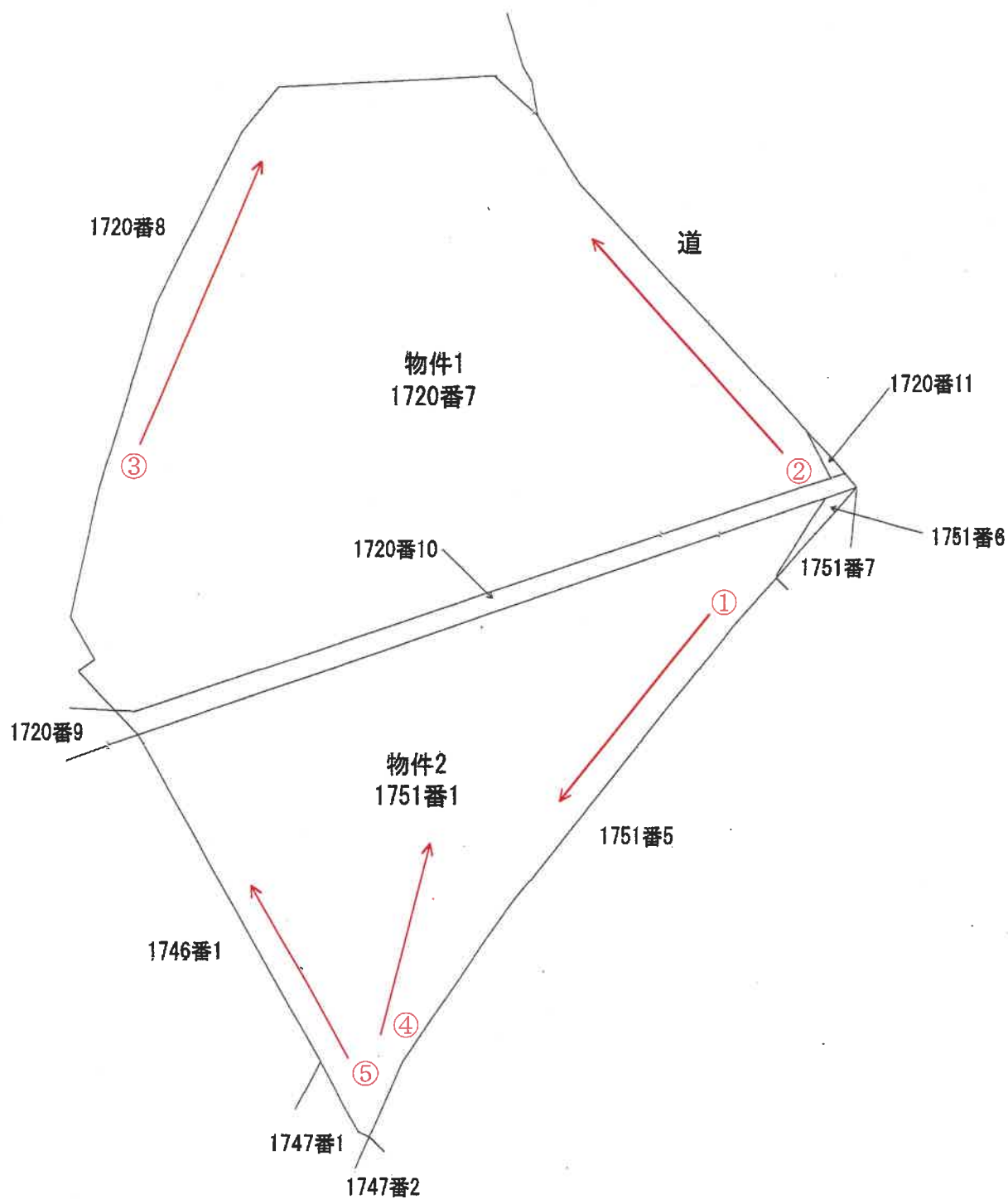
A 3 判→A 4 判に縮小

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10月30日 山形地方務局新庄支局

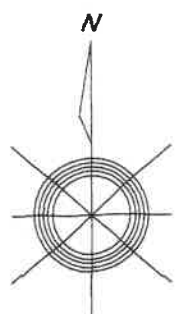
登記官

位置関係図

令和7年（ケ）第47号



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



令和7年（ケ）第47号
令和7年12月11日現地調査
令和8年1月17日評価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
臼 井 晶

第1 評価額

評 価 額	
金 760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 520,000 円
物件2（土地）	金 240,000 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。

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（売主の協力がえ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 番 地 目 地 積	新庄市十日町字泉川 1720番7 田 10,017㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新庄市十日町字泉川 1751番1 田 4,557㎡	同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 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「泉田」駅の南西方約3,400m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	田園地帯の中に畑も見られる河川付近の農地地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途指定なし
	建蔽率	70% （指定）
	容積率	200% （指定）
	農振法の規制	農業振興地域内の農用地区域内
	その他の規制	－
画 地 条 件	地 積	14,574㎡ （登記事項記載数量）
	間口・奥行	間口約 97 m 奥行約 141 m
	形 状	不整形
	高低差	北東側約1～2m低い、南東側約1～2m低い。
	その他	物件1と物件2の間に国有地が介在（詳細特記事項参照）。
自 然 的 条 件	地 勢	平坦
	日 照	普通
	水 量	普通
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	普通
接 面 道 路	東端部で幅員約9.0m舗装市道、北東側で幅員約2.5m未舗装法定外公共物（里道）に接面。	
土地の利用状況等	物件1、2に知人が蕎麦を作付けしている（詳細現況調査報告書参照）。 北東側法定外公共物（里道）を介して農地（畑）、南東側水路・雑種地を介して道路、北側及び北西側雑種地を介して河川、南西側農地（田）である。	
埋 蔵 文 化 財	山形県HP「山形の宝マップ」によれば、評価物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、地歴調査及び現地調査の結果においても、土壤汚染が疑われる施設等は見受けられなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。ただし、自然由来の土壤汚染の可能性も考えられることから、土壤汚染の有無については指定調査機関などの専門家による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査及び現地調査の結果、地下埋設物が存在する可能性は低いものと判断されるが、掘削調査等を実施していないため詳細は不明である。
自 然 災 害 等	山形県土砂災害警戒システムによると、評価物件は土砂災害警戒区域等に該当しない。 国土交通省不動産情報ライブラリ防災情報によると、評価物件は洪水災害時に想定される浸水深区域に該当しない。 国土地理院「都市圏活断層図」によると、評価物件付近に断層は存しない。
特 記 事 項	物件1と物件2の間に存する土地（筆1720番10）は、登記簿上は所有者：建設省、地目：田、地積395㎡と記載があるが、財務省東北財務局山形財務事務所管財課によると、現在国有地としての売払い及び賃貸はされておらず財務省所管の普通財産である、とのことである。当該土地（筆1720番10）と物件1、2との境界は不明瞭であり、現状は一体の農地として利用されている。当該国有地を買受人が使用するためには売払い又は賃貸借等が必要になると思われ、①土地家屋調査士による実測面積の算出、②境界の確定、③隣接所有者の同意等の要件を満たす財務省との随意契約を締結することが必要となる。 新庄土地改良区によると、物件1、2は土地改良事業未実施であり、賦課金として金額：一括経常賦課金として43,720円、支払時期：一括支払い令和7年11月20日限り、滞納額：無し、とのことである（詳細現況調査報告書参照）。 物件1、2の買受人は買受適格証明が必要である。 物件1、2の土地は知人に使用貸借されているが、農業委員会の許可は受けていない（詳細現況調査報告書参照）。

第5 評価額の算出の過程

①物件1、2（土地）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	その他の 控除 キ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ×オ ×カ×キ＝オ
1	130	0.95	10,017	－	0.70	0.60	－	520,000
2	130	0.95	4,557	－	0.70	0.60	－	240,000
一括価格（合計）								760,000

ア 標準価格：取引事例、競落事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：形状－2、国有地介在－3

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 占有減価修正率：現在の耕作状況は農業委員会の許可を受けていないことから不要と判断した。

オ 市場性修正率：買受適格証明が必要であり、買受人が限定されることから、市場性が劣ることを考慮した。

カ 競売市場修正率：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

キ その他の控除：必要なしと判断した。

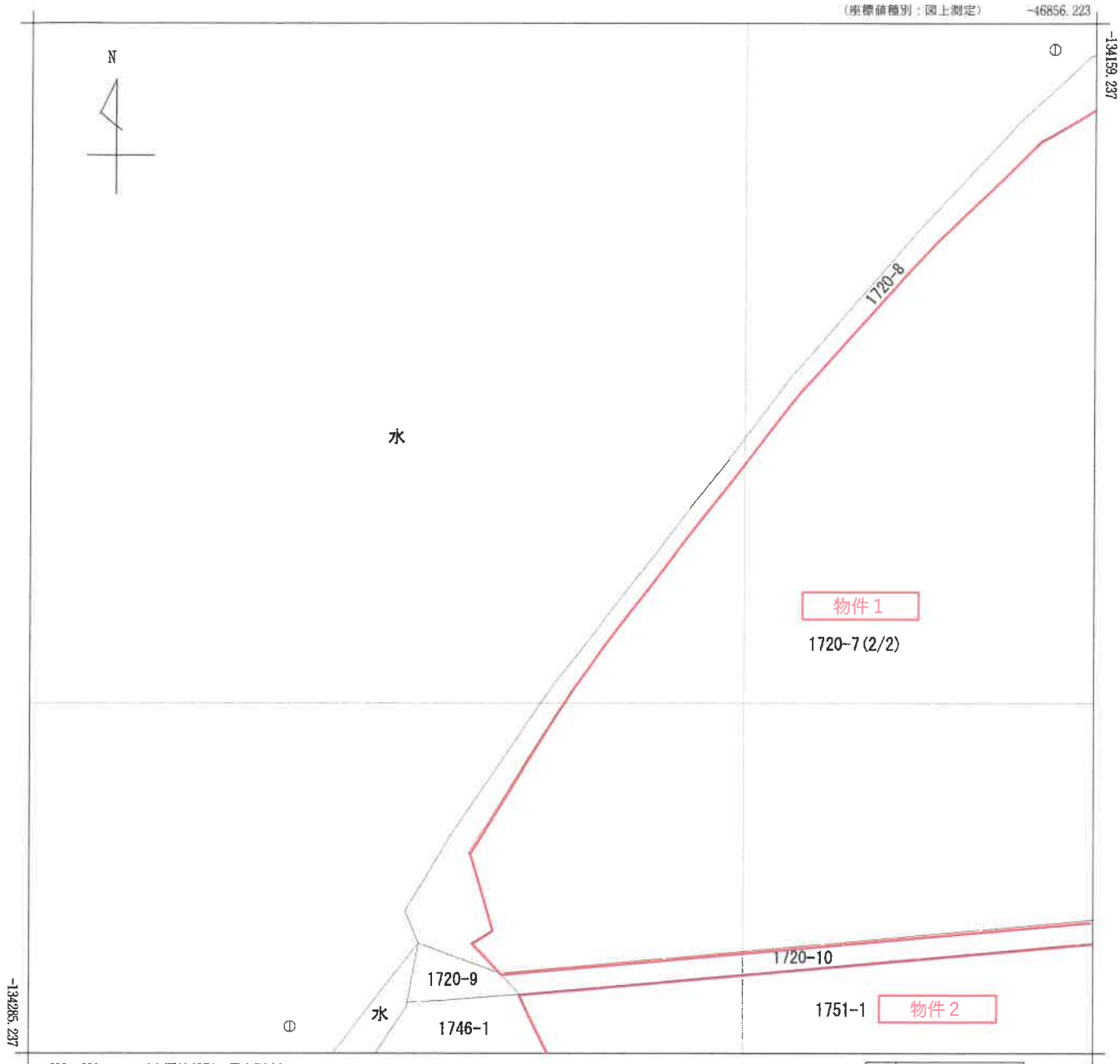
第 6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 位置関係図

以 上

位置図

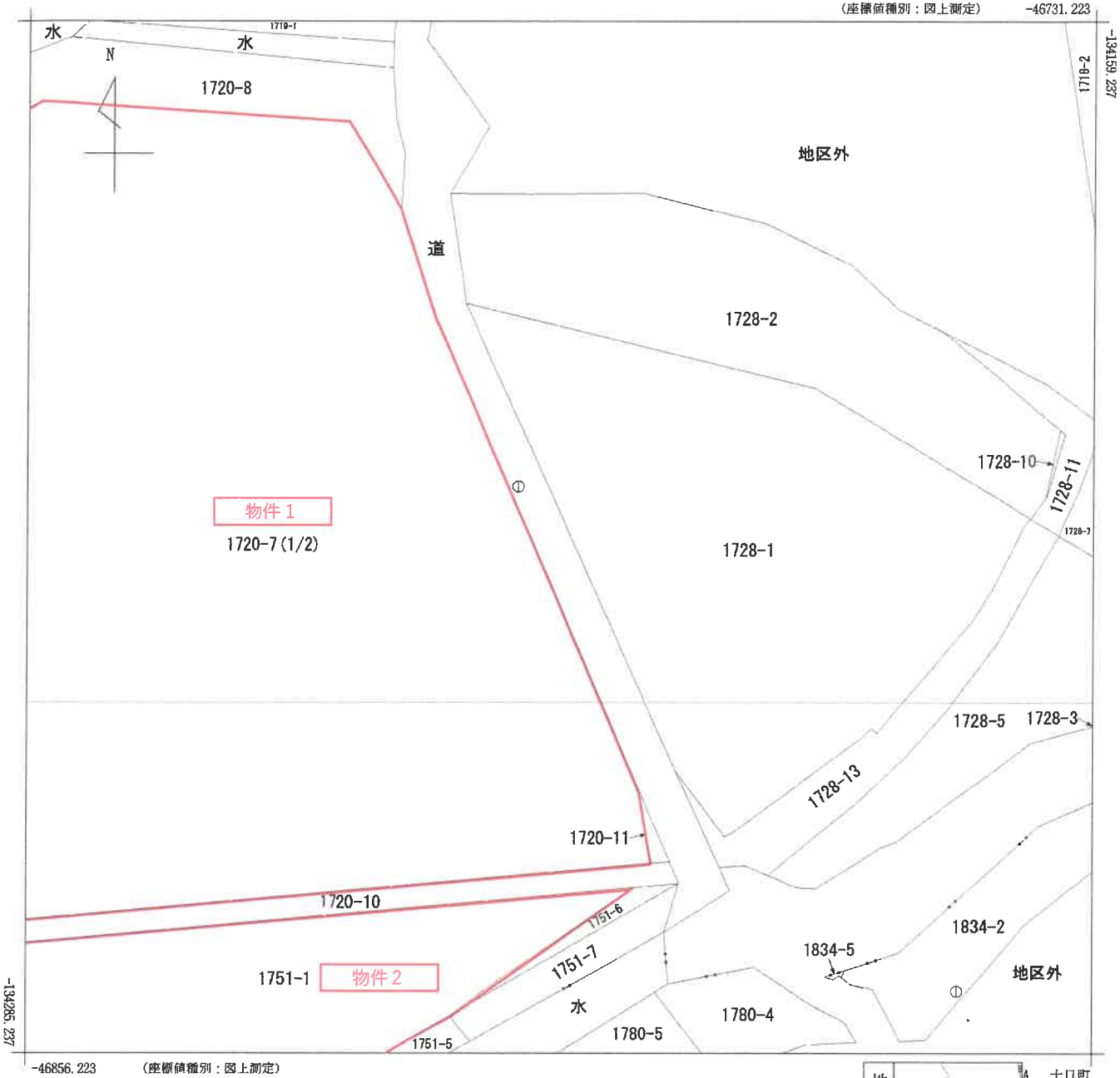




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(iwataniyagi2008.par)による修正がされています。

地番
区域見出
十日町

請求部	所在	新庄市十日町字泉川				地番	1720番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年10月			備付年月日(原図)	平成3年12月2日			補記事項		



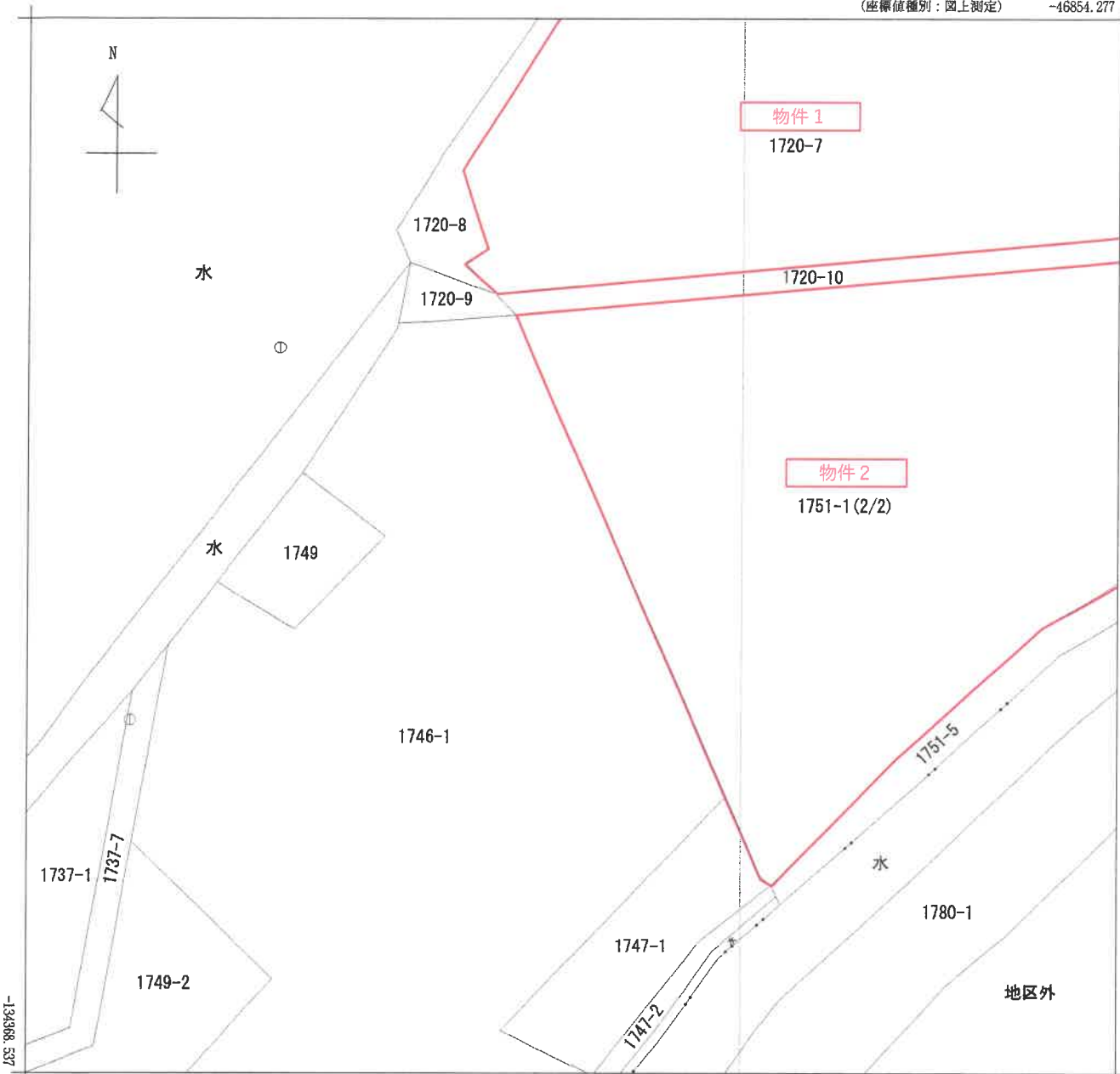
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	新庄市十日町字泉川				地番	1720番7			
出力	1/500	精度	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和62年10月				備付 年月日 (原図)	平成3年12月2日		補記 事項		

(座標値種別：図上測定) -46854.277

-13422.537



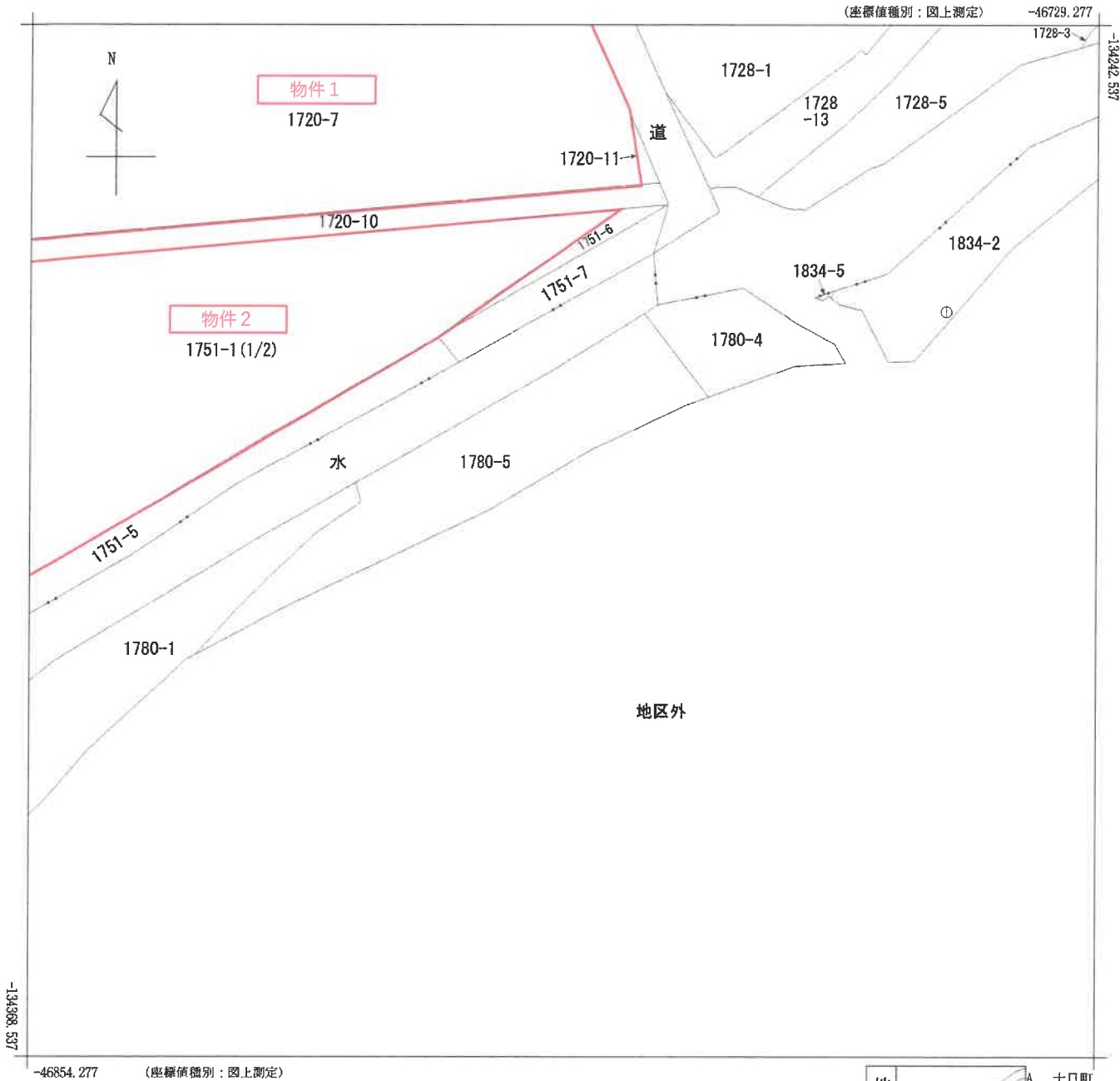
-46979.277 (座標値種別：図上測定)

(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。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出し
十日町

請求部	所在	新庄市十日町字泉川				地番	1751番1			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年10月				備付年月日(原図)	平成3年12月2日		補記事項		

公図写し



(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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	新庄市十日町字泉川				地番	1751番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年10月			備付年月日(原図)	平成3年12月2日			補記事項		

A3をA4に縮小

位置関係図

令和7年（ケ）第47号

