

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 目 録

- 1 所 在 新庄市大字昭和字昭和
 地 番 130 番
 地 目 宅地
 地 積 1815.74 平方メートル

- 2 所 在 新庄市大字昭和字昭和 130 番地
 家屋 番号 130 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 181.03 平方メートル
 2 階 75.37 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 187 平方メートル
 2 階 約 79 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・休憩室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 57 平方メートル
 2 階 約 57 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 85 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17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 新庄市大字昭和字昭和
地 番 130 番
地 目 宅地
地 積 1815.74 平方メートル
- 2 所 在 新庄市大字昭和字昭和 130 番地
家屋 番号 130 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 181.03 平方メートル
2 階 75.37 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 187 平方メートル
2 階 約 79 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫・休憩室
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 57 平方メートル
2 階 約 57 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 85 平方メートル



令和8年(ケ)第11号
令和8年4月22日受理
令和8年6月16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 | 新庄市大字昭和字昭和 |
| | 地 番 | 1 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1 5. 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市大字昭和字昭和 1 3 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 1. 0 3 平方メートル
2 階 7 5. 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山形県新庄市大字昭和130番地			
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	☒ 土地所有者(A) ☐ 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：1階 187㎡（概測） 2階 79㎡（概測）			
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類： ☒ ある 〔 構造： ※「その他の事項」に記載 床面積： 〕			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を居宅(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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件2 関係）					
所 在	新庄市大字昭和字昭和				
地 番	1 2 9 番 1				
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐				
地 積	8 3平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）				
所 有 者	☒ A ☐ その他の者（ ）				
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり				
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ B (相続財産清算人)) の陳述／ ☐ 提示文書() の要旨					
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐				
占 有 開 始 時 期	昭和47年12月 9日（換地処分後所有権移転登記日）				
最 初 の 契 約 等	契約日	年 月 日			
	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 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契 約 等 貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）				
当 事 者 借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）				
地代・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）				
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）				
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）				
特 約 等					
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある（平成 年 月 日現在 金 円）				
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある（ ）				
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局（ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ）]				
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 ☐ 「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の土地について、西側で、幅員約6.5m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。また、北側では、幅員約8.7m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。東側については、隣地(地番129番1 目的外土地)との間には境界標があり、境界は明瞭であるが、隣地(地番128番1)との間には、境界付近にブロック塀や境界標等がなく、境界は不明瞭である。南側は、隣地(地番140番)との間に樹木や雑草が生い茂っていて、原野のような状態になっており、境界は不明瞭である。
- 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1の土地について、南西側角近くに、東北電力株式会社が建てた電柱の支線がある。東北電力ネットワーク新庄電力センターに問い合わせたところ、契約者はAであるが、年間1,500円の電柱敷地料は、相続人不存在のため支払われていない。なお、電柱そのものは、市道の土地に建てられていて、物件1の土地には建っていない。
- 4 物件1の土地にある定着物としては、樹木、庭木、庭石、引込柱(木製)等がある。
- 5 物件2の建物は、Aが5年以上前に居住していたが、現在は空き家になっている。Bの陳述及び現況調査の結果から、第三者には貸しておらず、また第三者が居住していた明確な事実も見当たらなかった。
- 6 物件2の建物は、新築後32年経過している。外壁等に傷んでいる箇所は見られるが、建物内部は雨漏りの後もなく、床の一部に軋みはあるが、大きなひびや損傷等は見られない。ただし、5年以上人が居住していないため、昆虫の死骸や埃等が見られる。
- 7 物件1の土地に、物件2の建物の附属建物が2棟ある。ともに未登記で、附属建物1の東側には仮設物置があり、附属建物2の東隣には仮設車庫がある。仮設物置は、地下水を組み出すポンプ小屋と思われ、仮設車庫には、トラックと普通乗用車が停められている。附属建物1の車庫内にも軽トラックが1台置かれている。附属建物の概略は下記のとおりである。
- 附属建物1 種 類 車庫・休憩室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階 57㎡ (概測)
 2階 57㎡ (概測)
- 附属建物2 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 85㎡ (概測)
- 8 物件1の土地の分筆前の地番392番の土地には、登記上2棟の建物が残っている。家屋番号392番の1と家屋番号392番の2である。家屋番号392番の1の方は「平家の居宅」であり、物件2の建物を建てる前に取り壊されたと思われるが、家屋番号392番の2の方は、「作業所」であり、附属建物2である可能性がある。登記上は相続財産とされているものの、評価人との協議の結果、建物図面が残されていないこと、また床面積もかなり相違していることから、明確に附属建物2と特定することはできず、本件では、附属建物2は未登記附属建物2とする。
- 9 附属建物1の東側にある仮設物置は、一部が、東側隣地(地番129番1)に跨って建てられていることから、地番129番1の土地を目的外土地とするが、この仮設物置には、目的外土地からしか出入りすることができず、通路の役割を持っていることから、占有範囲は全部とする。

(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 (相続財産清算人)	1 私は、Aの相続財産清算人に就いています。 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 3 物件2の建物は、5年前に亡くなるまでAが居住していました。第三者には貸してはいなかったと思います。 4 物件2の建物の附属建物は、ともに未登記です。亡くなったAが生前農機や農具等の車庫や物置として利用していたと聞いています。 5 附属建物1の1階に置いてある軽トラックと仮設車庫に停められているトラックと普通乗用車は相続財産として、現在売却準備中です。
執行官の意見	
■ 1 物件1の土地と物件2の建物の状況は、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、現場の状況及び関係人の陳述から、建物所有者Aが占有するものと認定した。	

(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4月22日 (水) : - :	山形地方法務局 新庄支局	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発送する。(受理日4月28日)
8年5月7日 (木) 14:20-14:30	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接面調査、建物 外観写真、境界調査、目的外建物調査。
8年5月20日 (水) : - :	執行官室	Bに通知を出す。
8年5月25日 (月) 14:30-15:50	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物立入調査、境界調 査、目的外動産調査、未登記附属建物調査、電柱調査 等。相続財産清算人のBが立会し、物件について聴取 する。
8年6月12日 (金) 11:15-11:25	執行官室	東北電力株式会社ネットワーク新庄電力センターに架 電し、電柱敷地権について聞取りする。支線が物件1 の土地にあるとの回答を得る。敷地料は、相続人不存 在のため、支払いを止めているとのこと。

(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 と解錠技術者 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。

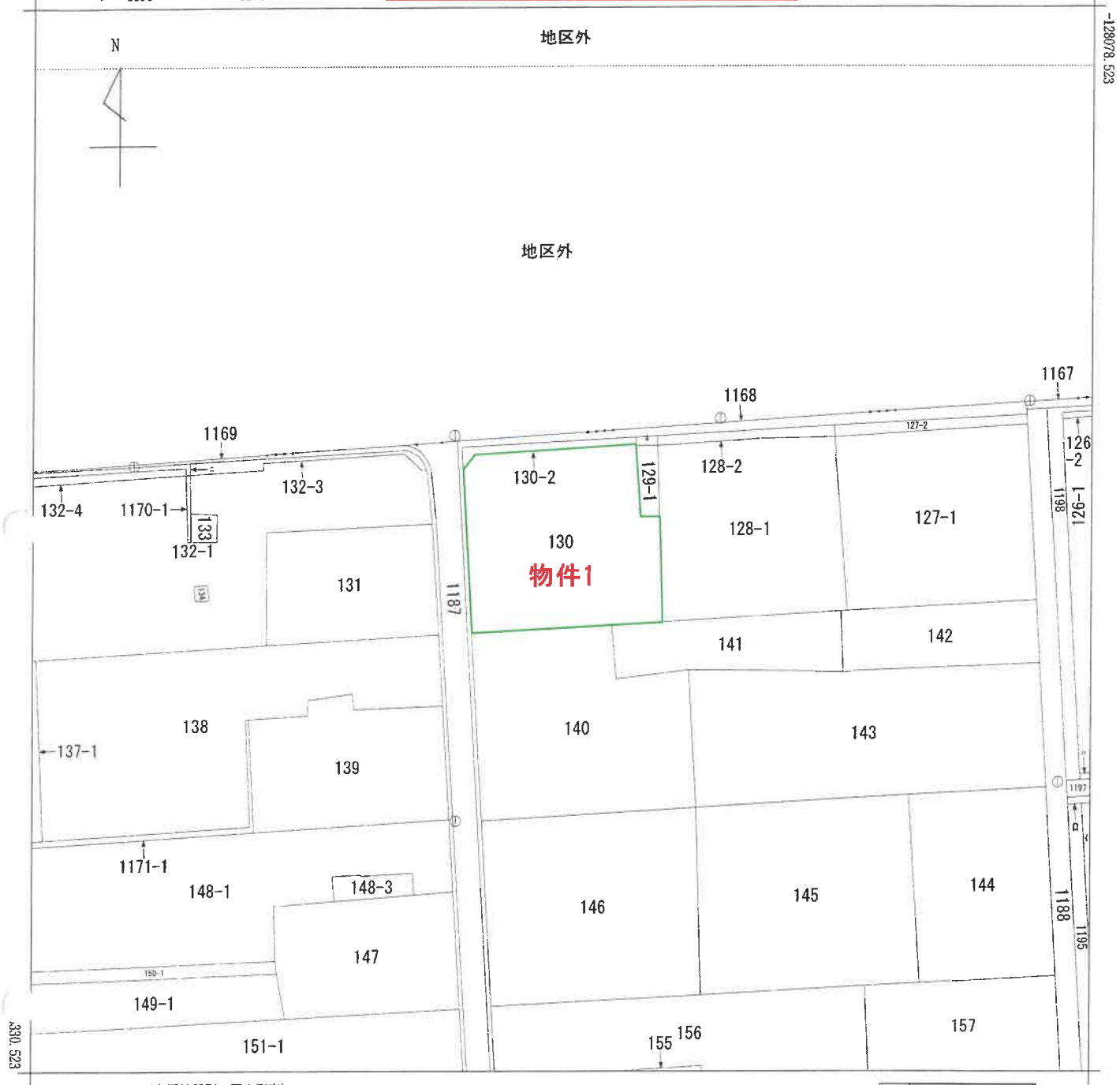
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 158 ハ 1198-1 ホ 129-2
ロ 1196 ニ 1170-2

(座標値種別：図上測定) -46712.939



-46962.939 (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
大字昭和字昭和

請求部	所在	新庄市大字昭和字昭和					地番	130番		
出力縮尺	1/1000	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43年8月1日				備付年月日(原図)	昭和57年12月10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4月24日
山形地方方法務局新庄支局
登記官

請求番号：17-2
(1/1)

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和6年10月30日

令和8年4月24日
山形地方建設局新庄支局

登記官

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

地形測量図

(A)130
(B)130-2

地番

土地の所在
新庄市大字昭和字昭和

座標求積表 (世界測地系 測地成果2011)

地 測 点	(A)130	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺 長
PHL5		-128187.753	-46861.560	39.031	-1829053.548360	0.566
HL13		-128187.715	-46860.995	3.198	-149861.462010	3.904
HL12		-128184.555	-46858.701	3.602	-168785.041002	8.101
HL11		-128184.113	-46850.612	1.097	-51395.121364	11.300
HL10		-128183.458	-46839.330	1.237	-57940.251210	8.699
HL9		-128182.876	-46830.650	1.180	-55260.167000	9.698
PHL4		-128182.278	-46820.970	-16.449	770158.135530	17.068
553		-128189.325	-46820.117	-16.984	795192.867128	4.704
552		-128199.262	-46815.413	-24.737	1158072.871381	24.814
551		-128224.062	-46814.579	-25.456	1191711.923024	11.856
554		-128224.718	-46826.417	-2.684	125682.103228	32.939
525		-128226.746	-46859.294	36.965	-1732153.802710	39.058
倍面積						-3631.493365
面積						1815.7466
地 積						1815.74㎡

座標求積表 (世界測地系 測地成果2011)

地番	(B)130-2	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
測点						
2533		-128182.445	-46861.868	5.416	-253803.877088	1.936
M.138		-128182.337	-46859.935	2.273	-108512.632255	38.920
2532		-128180.172	-46821.075	0.059	-2762.443425	2.108
PHL4		-128182.278	-46820.970	-2.704	126603.902880	9.698
HL9		-128182.876	-46830.650	-1.180	55260.167000	8.699
HL10		-128183.458	-46839.330	-1.237	57940.251210	11.300
HL11		-128184.113	-46850.612	-1.097	51395.121364	8.101
HL12		-128184.555	-46858.701	-3.602	168785.041002	3.904
HL13		-128187.715	-46860.995	-3.198	149861.462010	0.566
PHL5		-128187.753	-46861.560	5.270	-248960.421200	5.316
倍面積						-193.428502
面積						96.7142
地積						96.71m ²

測 地 系		基 準		既 地 点	
世界測地系(測地成果2011)		10系			
既地点の名称及び座標値					
測 点	既 地 点	杭 の 種 類	X 座 標	Y 座 標	
神々沢山	三等三角点	石 杭	-127577.150	-47438.904	
持越	四等三角点	石 杭	-127505.243	-46063.106	
G.2	基準点	合成樹脂杭	-128168.456	-46790.928	
G.3	基準点	合成樹脂杭	-128172.581	-46868.012	
測 量 年 月 日	令和6年4月26日				

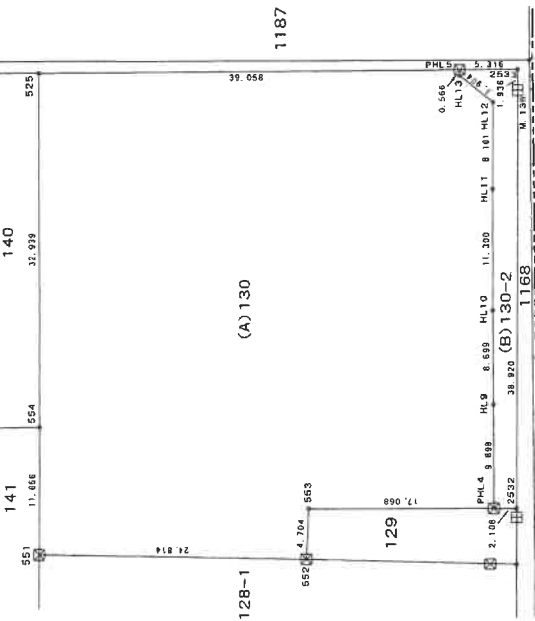
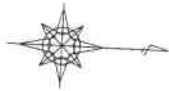
製作者

(令和6年10月23日作製)

嘱託者

縮尺 1/500

新庄市大字昭和字昭和



一般国道赤坂真室川線

最上郡真室川町大字昭和字塩野

記号	境界標等の種類
⊕	基準点
田	コンクリート杭
⊗	合成樹脂杭
⊙	金属板
⊛	金属標

地番	面積
(A)130	1815.7466 m ²
(B)130-2	96.7142 m ²
合計面積	1912.4608 m ²

登記年月日：平成6年1月24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4月24日 山形地方裁判所新庄支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：17-1

104429

各階平面図

建物図面
各階平面図

130

家屋番号

建物の所在
新庄市大字昭和字昭和130番地

1 階

求積表

①	5.46 x 0.91 =	4.9686
②	17.29 x 9.40 =	162.5260
③	8.19 x 1.52 =	12.4488
④	3.64 x 0.30 =	1.0920
計		181.0354

床面積 181.03㎡

2 階

求積表

①	0.91 x 0.45 =	0.4095
②	11.83 x 7.28 =	86.1224
③	3.34 x 3.34 =	11.1556
計		75.3763

床面積 75.37㎡



県道



(水)

作製者

6年 1月 19日(作製)

縮尺 1/250

申請人

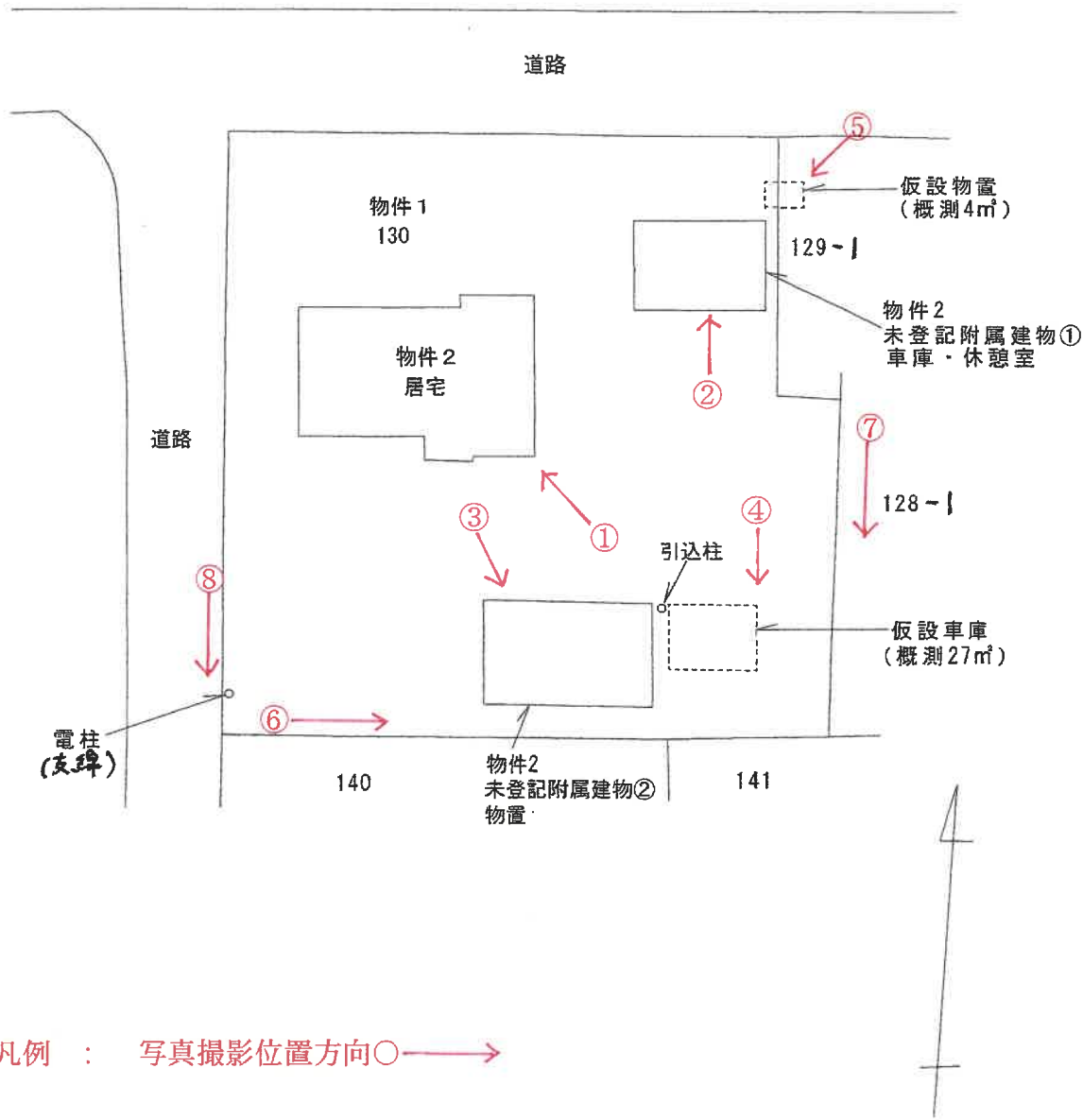
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 6 年 / 月 24日登記

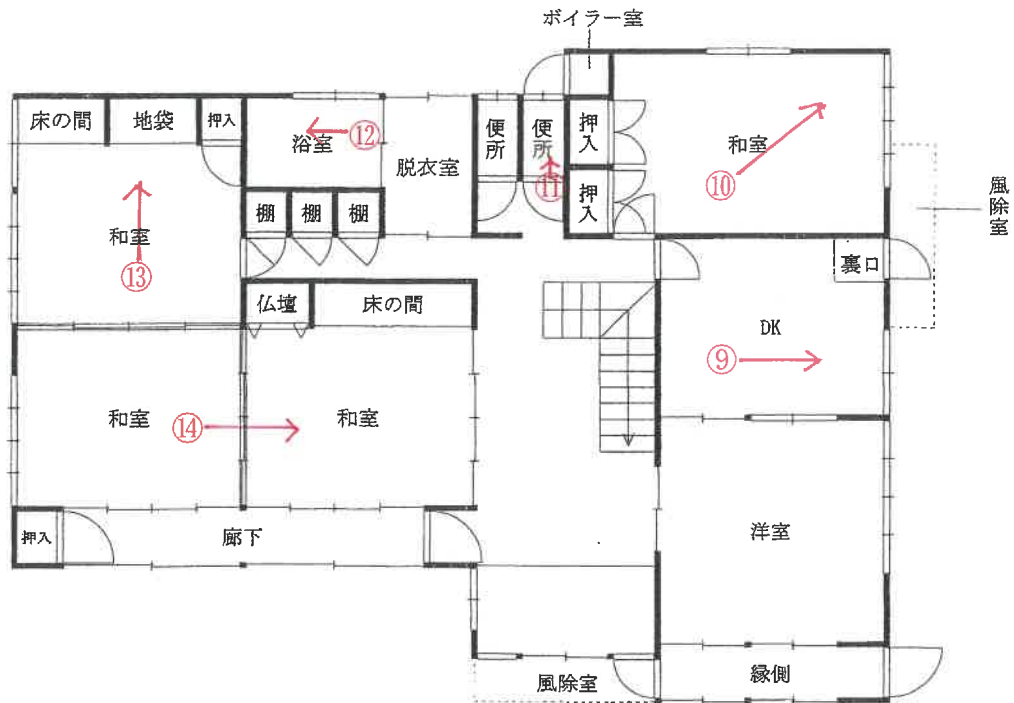
A 3 判→A 4 判に縮小

土地建物位置関係図



建物間取図

物件2



1F

(概測 187m²)



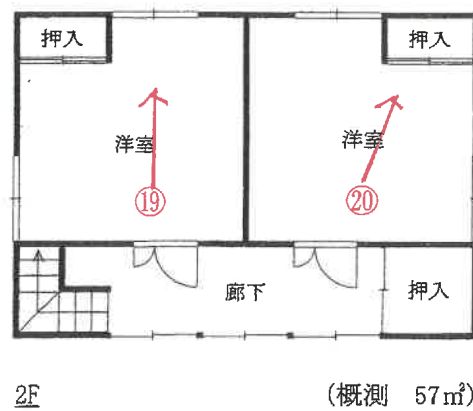
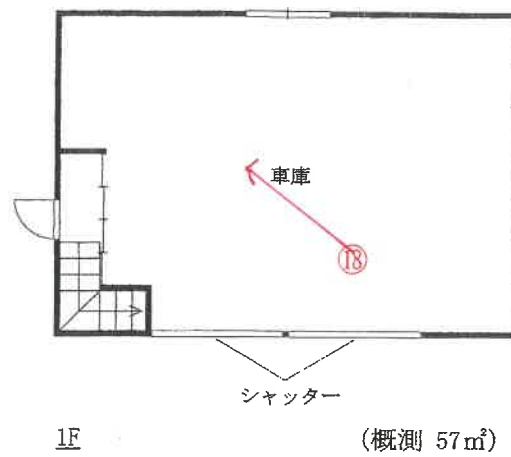
2F

(概測 79m²)

凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

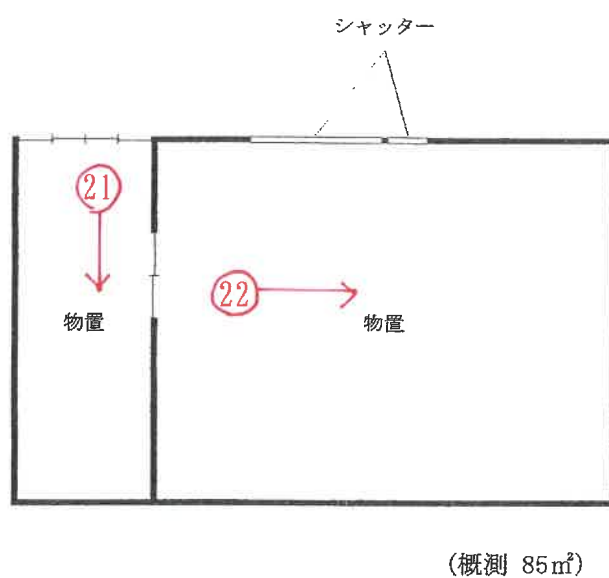
物件2
未登記附属建物①



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建 物 間 取 図

物件 2
未登記附属建物②



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 2 未登記附属建物 1 建物外観)



写真③(物件 2 未登記附属建物 2 建物外観)



写真④(物件 2 未登記附属建物 2 東隣仮設車庫)



写真⑤(物件2 未登記附属建物2 東側仮設物置)



写真⑥(物件1 南側境界付近)



写真⑦(物件1 東側境界付近)



写真⑧(物件1 西側境界付近)



写真⑨(物件2 1階 キッチン)



写真⑩(物件2 1階 和室)



写真⑪(物件 2 1階 トイレ)



写真⑫(物件 2 1階 浴室)



写真⑬(物件2 1階 和室)



写真⑭(物件2 1階 和室)



写真⑮(物件2 2階 洋室)



写真⑯(物件2 2階 和室)



写真⑰(物件 2 2階 洋室)



写真⑱(物件 2 未登記附属建物 1 1階車庫)



写真⑱(物件 2 未登記附属建物 1 2階 洋室)



写真⑳(物件 2 2階 洋室)



写真②①(物件 2 未登記附属建物 2 物置内部)



写真②②(物件 2 未登記附属建物 2 物置内部)



令和 8 年 (ケ) 第 1 1 号
令和 8 年 5 月 2 5 日 現地調査
令和 8 年 6 月 1 6 日 評 価
(Y 2 1 1 7 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

森 谷 崇 史

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 0 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4 2 0, 0 0 0 円
物件 2	金 2, 6 0 0, 0 0 0 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。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷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。

第3. 目 的 物 件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	新庄市大字昭和字昭和 130 番 宅地 1,815.74 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 家 種 構 床 在 屋 番 号 類 造 面 積	新庄市大字昭和字昭和 130 番地 130 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 181.03 m ² 2 階 75.37 m ²	1 階 概測 187 m ² 2 階 概測 79 m ² その他はほぼ同じ
番号	特 記 事 項		
	・ 上記物件 2 建物のほか、未登記付属建物が 2 棟存する（詳細は後記）。		

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	J R 奥羽本線真室川駅の南東方約 5.2 km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	新庄市北端付近の大字昭和地内に一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 用途指定 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	地 積 1,815.74 m ² 間 口 × 奥 行 40.5m×約 44m 形 状 不整形 地 勢 ほぼ平坦 道 路 接 面 角地 そ の 他 なし	
接 面 道 路 の 状 況	西側が約 6.5m の舗装市道にほぼ等高に、北側が約 8.7m の舗装 県道に約 0.7m 低く接面。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 なし ガ ス 配 管 なし (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、役所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	附 加 物 ・ 従 物 等：植樹 土 壌 汚 染 の 可 能 性：現地調査及び官公署において公表されている。資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無は指定調査機関の調査によらなければ確定できない。 地 下 埋 設 物 の 有 無：現地調査において価格形成に大きな影響を与える地下埋設物が存在する可能性は低い。 埋 蔵 文 化 財 の 有 無：文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 土 砂 災 害 警 戒 区 域 等：土砂災害警戒区域等に指定されていない。 そ の 他：・物件 1 北東角付近に仮設物置（概測 4 m²）が 1 個存する。当該仮設物置は、隣接する 129 番 1 に跨って建っている可能性がある。 ・物件 1 南東角付近に仮設車庫（概測 27 m²）が 1 個存する。 ・物件 1 南西角付近に支線が 1 本存する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

イ. 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 平成6年1月17日新築 経 過 年 数 約32年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 漆喰 内 壁 クロス貼・合板・京壁 ほか 天 井 クロス貼・板張・合板 ほか 床 フローリング・畳・ビニールシート ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ ほか 設 備 電気・便所（水洗）・上水道・風呂 そ の 他 なし
床面積（現況）	1階 概測 187 m ² 、2階 概測 79 m ² 、延べ 266 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	やや優る
保守管理の状況	普通
ロ. 区 分	未登記附属建物①
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 不詳新築 経 過 年 数 約30年以上経過と推定 経済的残存耐用年数 約1年
床面積（現況）	1階 概測 57 m ² 、2階 概測 57 m ² 、延べ 114 m ²
現況用途等	現況用途 車庫・休憩室 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る
ハ. 区 分	未登記附属建物②
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 不詳新築 経 過 年 数 約30年以上経過と推定 経済的残存耐用年数 約0.5年
床面積（現況）	概測 85 m ²

現況用途等	現況用途 物置 間取り 建物間取図のとおり
品等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	附加物・従物等：屋根裏物置、風除室 その他：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。

(万円未満四捨五入)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ= オ
1	2,400	1.01	1,815.74	0.30	1,320,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

銚子（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,770 \text{ 円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/155 = 2,400 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：標準価格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：補正なし

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境条件、行政的条件格差等を考慮して
 +55%と査定した。

イ. 個別格差：角地 +2、形状 -1

相乗積計算 $(100\% + 2\%) \times (100\% - 1\%) \div 101\%$

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：築年数の経過した建物の存在、建物取り壊しの可能性等を考慮し
 -70%と査定した。

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。

（万円未満四捨五入）

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	180,000	266	0.12	5,750,000
未登記 附属建物①	100,000	114	0.008	90,000
未登記 附属建物②	70,000	85	0.004	20,000
2 の合計				5,860,000

ウ．現価率

< 物件 2 >

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 50%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 42 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.50) = 0.12$$

< 物件 2 未登記附属建物① > 現価率を 0.008 と査定した。

< 物件 2 未登記附属建物② > 現価率を 0.004 と査定した。

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 土地利用権価格

(万円未満四捨五入)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,320,000	0.25	法定地上権	330,000

イ．土地利用権等割合：法定地上権 25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(万円未満四捨五入)

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	従物・ 附加物の 加算 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ+ウ) ×エ×オ×カ
1	1,320,000	－330,000	0	－	0.70	0.6	420,000
2	5,860,000	＋330,000	0	－	0.70	0.6	2,600,000
一 括 価 格 (合計)							3,020,000

ウ．従物・附加物：植樹、屋根裏物置、風除室等を0円と査定した。

エ．占有減価修正：特にない

オ．市場性修正：築古建物の存在、残置物の処分に伴う費用負担の可能性、地域の実情等を考慮して－30%と査定した。

カ．競売市場修正：競売特有の事情による減価割合－40%と査定した。

第6. 参考価格資料

1 地価公示価格等	鮭川（県）－ 1
所 在	最上郡鮭川村大字京塚字市ノ坪 1362 番 1
価 格	3,770 円／㎡
位 置	羽前豊里駅から南方道路距離約 2.5 km に位置する。
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日現在
地 積	315 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	西 4.5m 村道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	農家住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域

第7. 付 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 地 積 測 量 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建 物 配 置 図
- 5 建 物 間 取 図

以 上

秋山スキー場・
森林事務所

高沢橋
熊野神社

体験交流の森
まむろ川温泉
梅里苑
春日大神

安久土橋

平安橋

平岡橋

新橋

山神社

真室川駅

妙倉寺

マックス
バリュ

新町

総合運動公園

最上電機

木ノ下

長林寺

正源寺

内町

赤坂真室川線

評価物件

町営放牧場

羽前豊里駅

石名坂

豊田橋

文殊尊

八幡神社

新内川橋

荒瀬川

額行寺

愛宕神社

多福院

鮭川工業

基準地

熊野神社

大平山
149.9

きつつき
コテージ

(C)2021 MAPPLE, Inc.

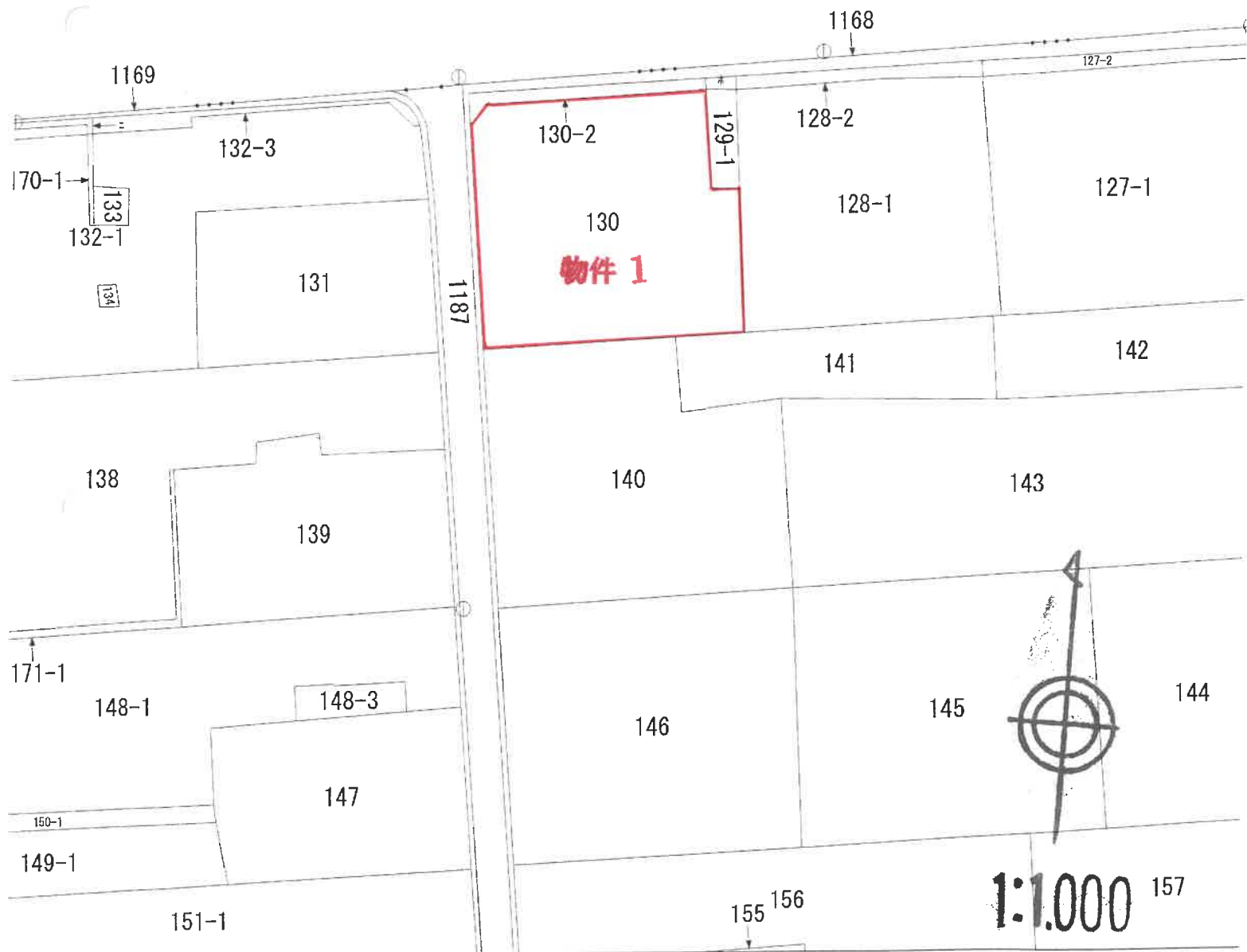
1:30,000

8 ハ 1198-1 ホ 129-2
96 ニ 1170-2

(座標値種別：図上測定)

地区外

地区外



(座標値種別：図上測定)

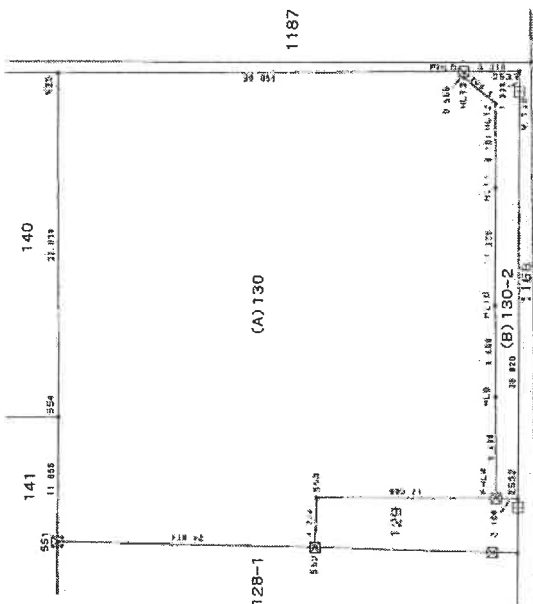
土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。
土地院が公表した座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

地番
区域
見出

大字昭和字昭和

土地の所在

新庄市大字昭和字昭和



一般県道赤坂真室川線

最上郡真室川町大字昭和字塩野

記号	境界標等の種類
⊕	基準点
田	コンクリート杭
⊗	合成樹脂杭
⊙	金属板
⊛	金属板

地番	坪数
(A) 130	1815 7466 m ²
(B) 130-2	96 7142 m ²
合計面積	1912 4608 m ²

者託囑

縮尺 500

地 點	番 号	(A) 130	X	Y	X-X	Y-Y	边 长
PHL5			-128187 753	-48661 560	39 031	-1823053 548360	0 566
HL13			-128187 715	-48660 995	3 198	-149861 462010	3 904
HL12			-128184 555	-48658 701	3 602	-166785 041002	8 101
HL11			-128184 113	-48650 612	1 097	-51395 121364	11 300
HL10			-128183 458	-48639 330	1 237	-57940 251210	8 699
HL9			-128182 876	-48630 650	1 180	-56260 157000	9 698
PHL4			-128182 278	-48620 970	-16 449	770158 135530	17 068
553			-128189 325	-48620 117	-16 984	795192 867128	4 704
552			-128189 262	-48615 413	-24 737	1158072 871381	24 814
561			-128224 062	-48614 579	-25 456	1197171 923024	11 856
554			-128224 718	-48626 417	-2 684	1256682 103228	32 939
525			-128226 745	-48639 294	36 965	-1732153 802171	39 058
苗面 溝							-3631 493385
地 溝							1815 7466
地 溝							1815 7462

地 點	(B) 10-2	X	Y	X-X	Y (X-X)	Σ
2533	-128 182.445	-48861.868	5.416	-253303.877188	1.936	
真 138	-128 182.337	-48859.935	2.273	-106512.632255	38.920	
2532	-128 180.172	-48821.075	0.059	-2782.443425	2.108	
PH 4	-128 182.278	-48820.970	-2.704	126603.902880	9.688	
HL 9	-128 182.876	-48830.650	-1.180	55260.167000	8.689	
HL 10	-128 183.458	-48839.330	-1.237	57940.251210	11.300	
HL 11	-128 184.113	-48850.612	-1.097	51385.121364	8.101	
HL 12	-128 134.555	-48858.701	-3.602	168785.041002	3.904	
HL 13	-128 187.715	-48860.995	-3.198	149891.462010	0.566	
PH 5	-128 187.753	-48861.560	5.270	-246960.421200	5.316	
售 面 積					-193.428502	
地 點					95.7142	

[illegible]

104429

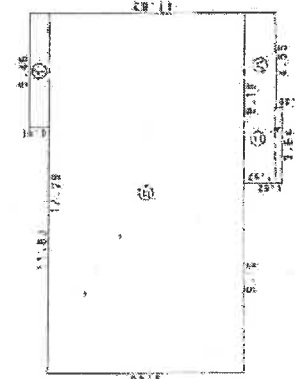
各階平面図

建物図面
各階平面図

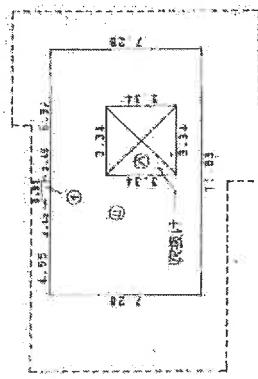
家屋番号 130

建物の所在 新庄市大字昭和寺昭和130番地

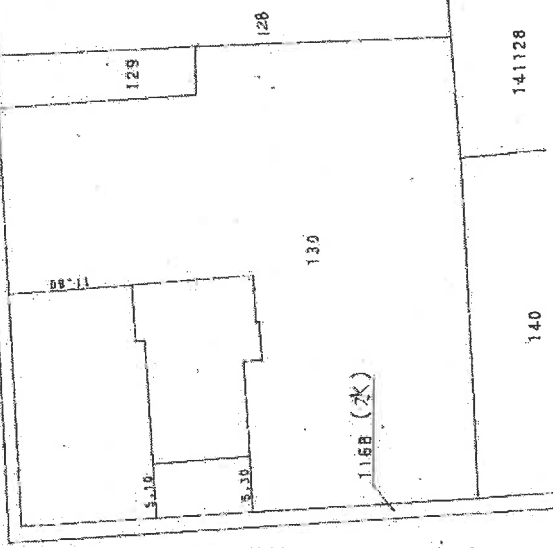
1 階



2 階



県道



(日 冊 集)

作製者

縮尺 1/250

申請人

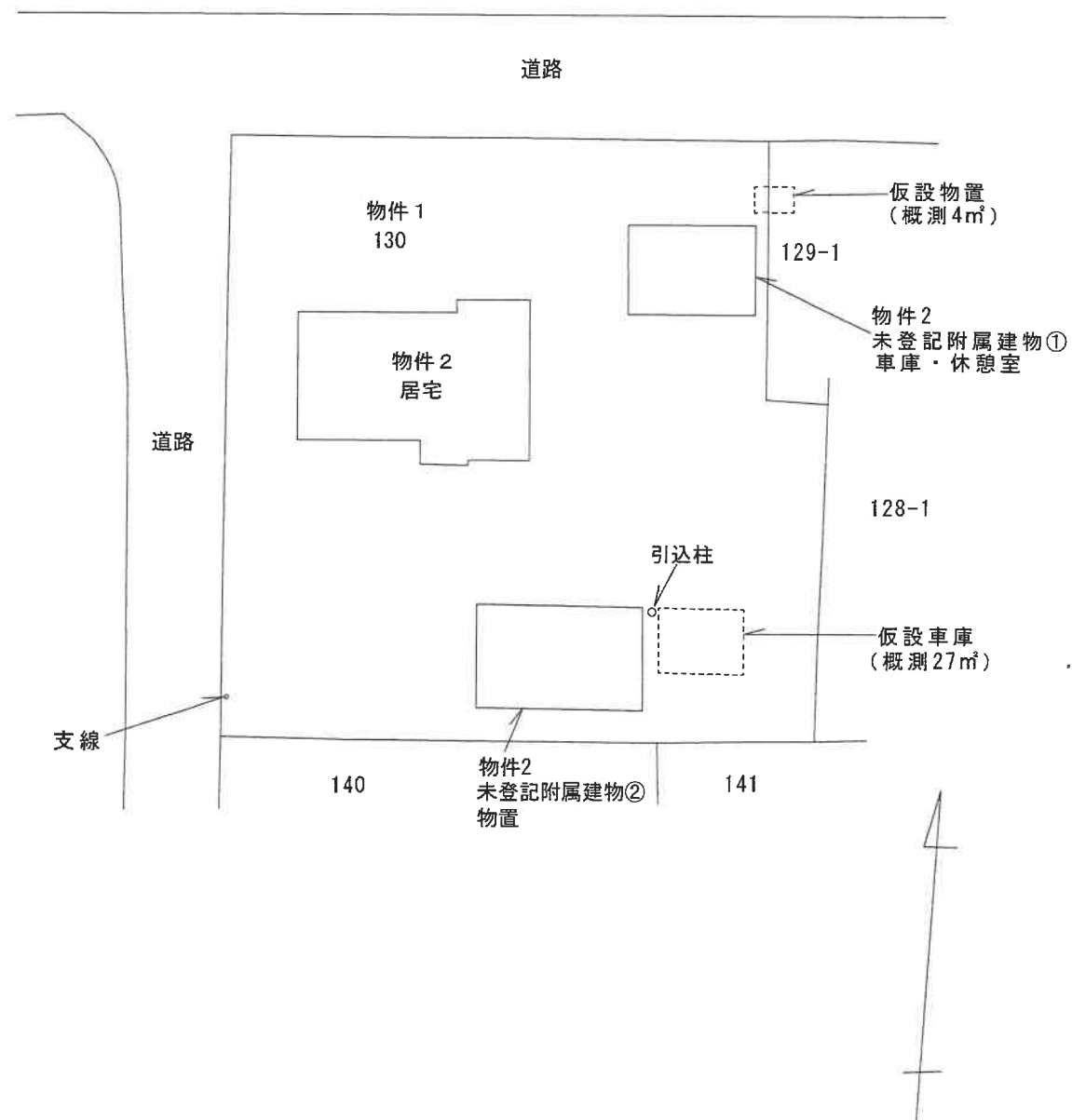
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 6 年 / 月 24 日 登記

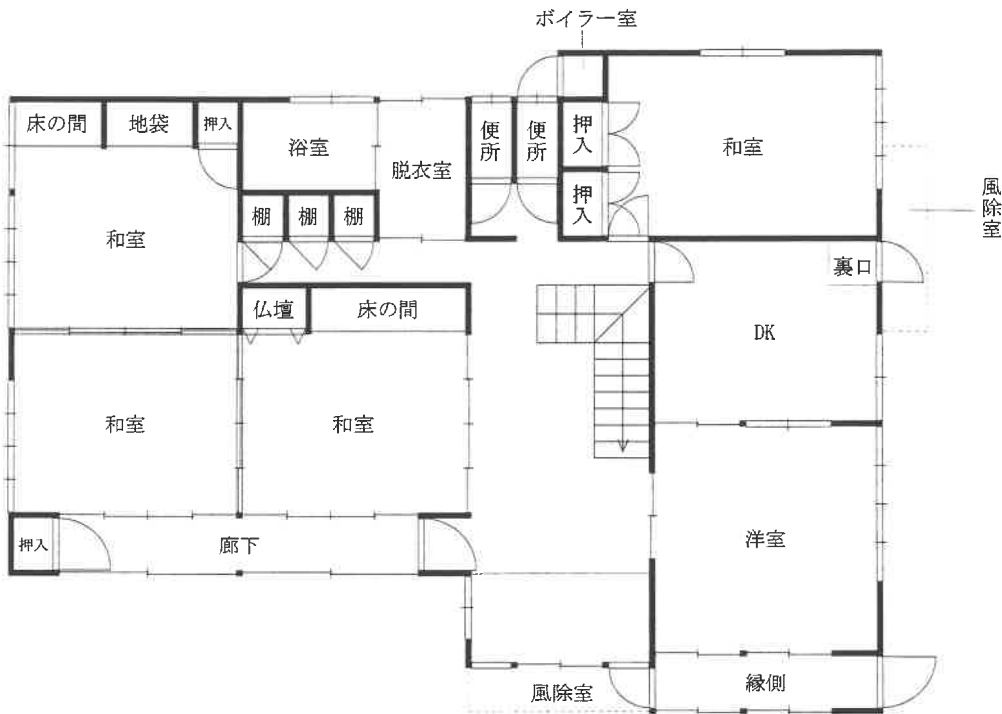
A3判→A4判に縮小

建物配置図 S=1:500



建 物 間 取 図

物件 2



1F

(概測 187㎡)

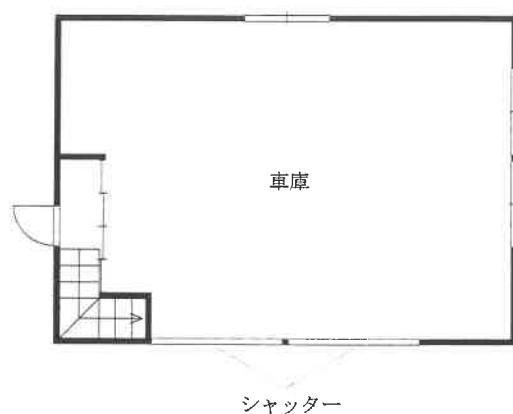


2F

(概測 79㎡)

建 物 間 取 図

物件 2
未登記附属建物①



1F

(概測 57㎡)

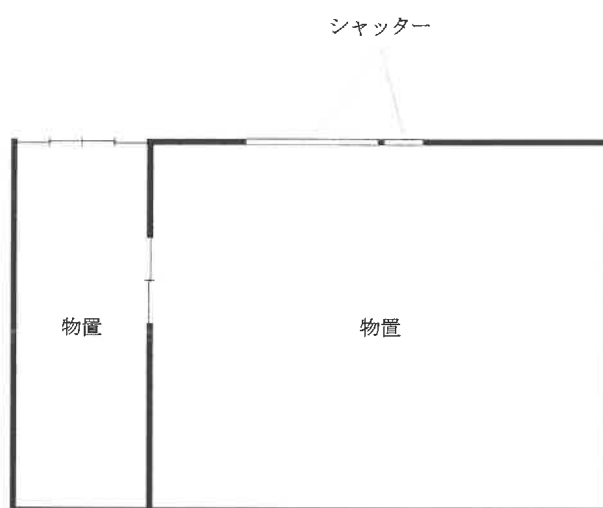


2F

(概測 57㎡)

建 物 間 取 図

物件 2
未登記附属建物②



(概測 85㎡)