

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	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 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 | 新庄市十日町字荒小屋 |
| | 地 番 | 7 0 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市十日町字荒小屋 7 0 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 0 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 6 0 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・物置 |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 28 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 新庄市十日町字荒小屋
地 番 705 番 5
地 目 宅地
地 積 197.56 平方メートル
- 2 所 在 新庄市十日町字荒小屋 705 番地 5
家屋 番号 705 番 5
種 類 居宅・車庫
構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建
床 面 積 1 階 98.60 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・物置



令和8年(ヌ)第17号
令和8年6月 2日受理
令和8年6月23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 | 新庄市十日町字荒小屋 |
| | 地 番 | 7 0 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市十日町字荒小屋 7 0 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 0 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 6 0 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県新庄市十日町705番地の5		
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：居宅・物置 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、南東側で幅員約8.5m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。北東側にはブロック塀があり、境界は明瞭であるが、南西側の境界には、ブロック塀や境界標等がなく、不明瞭である。北西側の境界は、西側隣地(地番705番2)が公道に至るまで通路状に長く伸びている部分の中ほどにあり、境界は不明瞭である。この通路状の部分は狭く、軽自動車1台分程度の幅しかない。
- 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはしていない。
- 3 物件1の土地の西側角付近に日本電信電話株式会社が建てたとされる電柱が立っている。Bは、電柱敷地料の契約者はAであり、Aが敷地料を受け取っていると、陳述している。
- 4 物件1の土地にある定着物としては、樹木、庭木、土間コンクリート等がある。また、Bによると、物件1の北側に井戸があり、井戸水を飲料用水・生活用水として全面的に使用している。上下水道とも使用していない。
- 5 物件2の建物は、AとB(占有補助者)が居住し、占有している。Bによると、現在Aは体調を崩し、医療機関に入院している。第三者には貸していない。
- 6 物件2の建物は、新築後約60年が経過しており、老朽化がかなり進んでいる。外壁にはひび割れが目立ち、屋根や軒下は錆びて破損している箇所が複数箇所に見られる。建物内部も、壁や襖は埃や黴の繁殖でくすんでいて、1階の和室には、天井板が剥がれて落ちかけているところもある。
- 7 物件2の建物は、Bによると雨漏りはしていないと陳述しているが、天井の一部に雨漏りの痕は見られる。また、1階の部屋や廊下に床がへこむ箇所がある。玄関近くにある和室と台所には、大量の生活ゴミや空き缶が残置され、また飼い猫の糞などが落ちているため、室内には異臭が漂っている。
- 8 物件2の建物内で、猫を1匹飼っているため、襖や柱、壁には引っかき傷が目立っている。
- 9 物件2の東側に建てられている物置は、外にシャッターがあるが、建物内部にも入り口があり、中から出入りできる構造になっている。物置内には、灯油タンクが設置されている。屋根や軒下が大きく破損しており、落ちかけている。積雪により、屋根が崩落する可能性もある。

(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 (Aの妻)	1 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の土地の西側にある電柱は、日本電信電話株式会社が建てたものだと思います。電柱敷地料は、Aが契約者で、Aが敷地料を受け取っています。 3 物件1の北側に井戸があり、生活用水としてだけでなく、飲料用水としても井戸水を使用しています。上下水道は使用していません。 4 物件2の建物は、私とAが居住し、占有していますが、現在Aは体調を壊して医療機関に入院中です。 5 物件2の建物は、多分雨漏りはしていないと思います。床は、きしんだりへこんだりするところがたくさんあります。 6 物件2の建物内で、猫を1匹飼っているのですが、柱や襖、壁には引っかき傷があります。
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。	

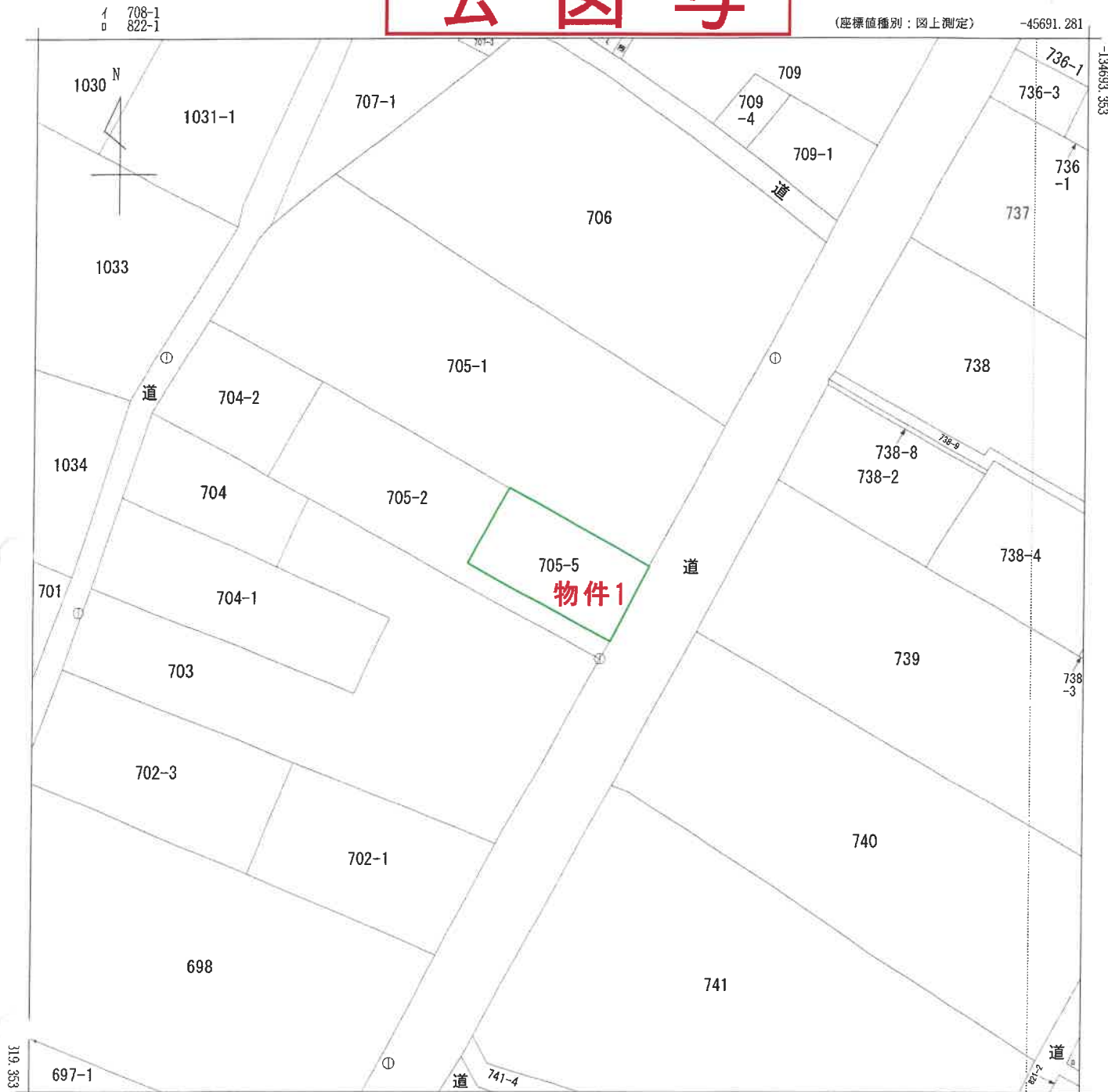
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月10日 (水) 18:10-18:20	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接道調査、境界調査、附属建物有無確認、目的外建物・土地調査。
8年6月11日 (木) : - :	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発送する。(受理日6月17日)
8年6月11日 (木) : - :	執行官室	Aに通知を出す。
8年6月17日 (水) 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、境界調査、目的外動産調査、附属建物の有無調査等。立会したBから聴取を得る。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



(座標値種別：図上測定)
-45816.281
(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(touhokutaiheiyuoki2011.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	所在	新庄市十日町字荒小屋				地番	705番5			
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56年10月			備付年月日(原図)	昭和59年8月29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。

(山形地方務局新庄支局管轄)

令和8年6月10日

山形地方務局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和51年9月13日

令和8年6月10日

山形地方務局

登記簿

(7 枚目)

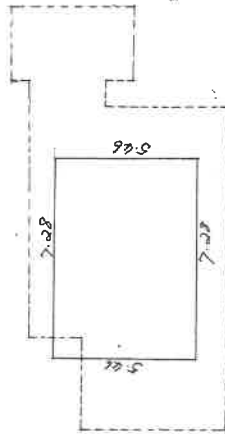
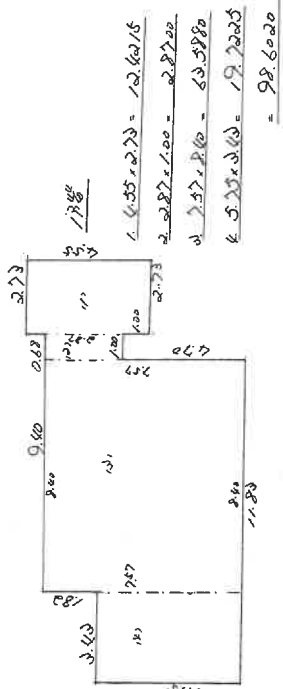
請求番号：11-2

建物階平面図

106461

家屋番号 705-1

建物の所在 新庄市十四町字荒小屋705番地5



床面積

188.9860m²

228.3976m²

(日割連 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和51年9月13日登記

縮尺 1/200 1/500

A3判→A4判に縮小

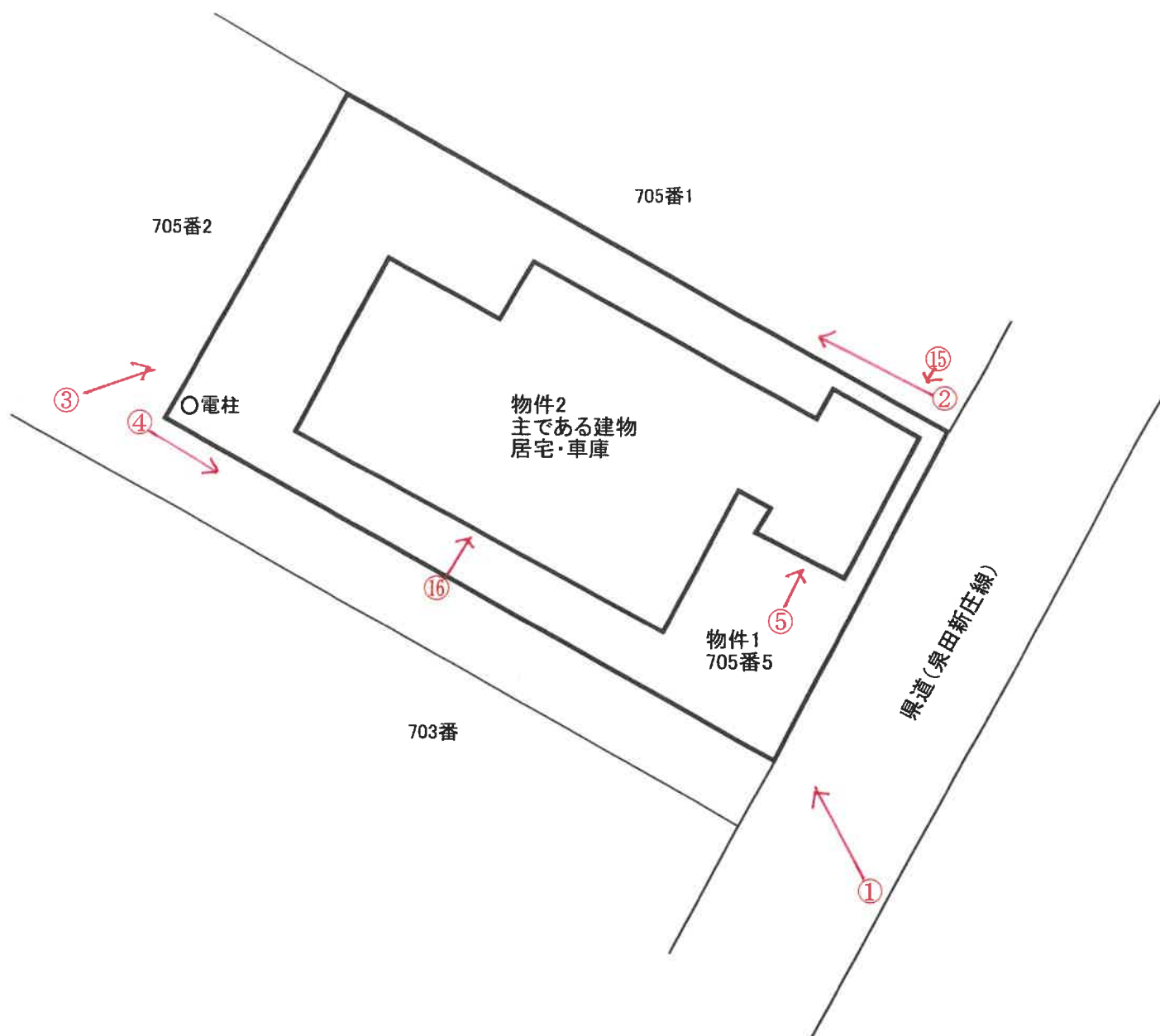
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山形地方務局新庄支局管理)

土地建物位置関係図

(物件1～2)

令和8年(又)第17号



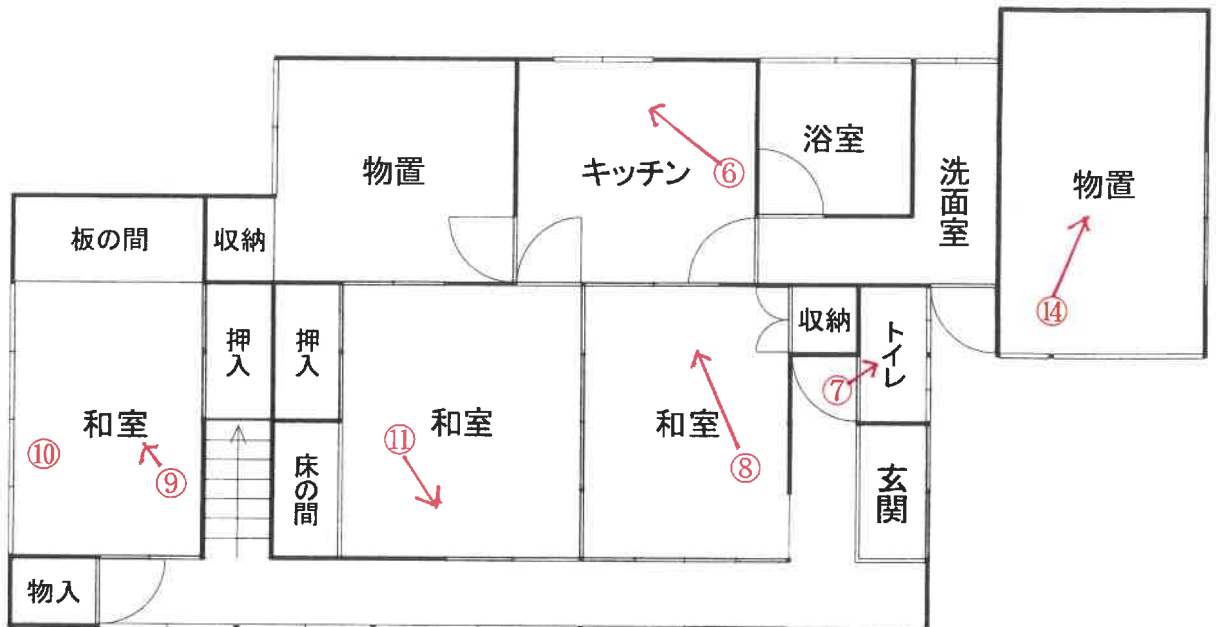
凡例 : 写真撮影位置方向○→



建物間取図

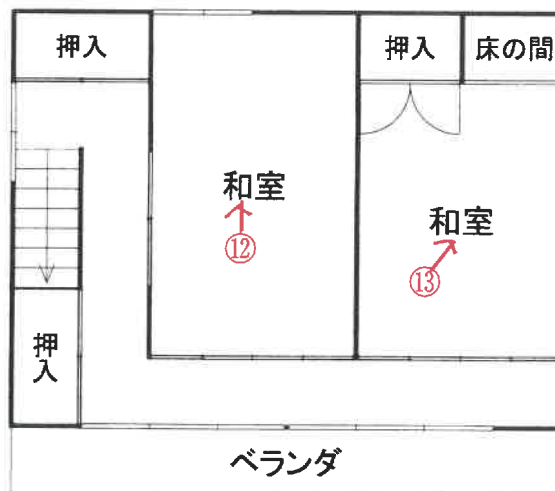
令和8年(又)第17号

(物件2)



※⑩は天井を撮影

1階 98.60㎡(登記面積)



2階 39.74㎡(登記面積)

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 北東側境界付近)



(10 枚目)

写真③(物件1 北西側境界付近)



写真④(物件1 南西側境界付近)



写真⑤(物件 2 東側物置外観)



写真⑥(物件 2 1階 台所)



写真⑦(物件2 1階 トイレ)



写真⑧(物件2 1階 和室)



写真⑨(物件2 1階 和室)



写真⑩(物件2 1階 和室)



天井板が落ちかけている
(14 枚目)

写真⑪(物件2 1階 和室)



写真⑫(物件2 2階 和室)



(15 枚目)

写真⑬(物件 2 2階 和室)



写真⑭(物件 2 東側物置内部)



写真⑮(物件2 東側物置裏手)



物置の屋根と軒下が破損している

写真⑯(物件2 2階ベランダ)



1階の軒下数か所にひび割れがある
(17 枚目)

令和 8 年（ 又 ）第 1 7 号
令和 8 年 6 月 1 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 2 3 日 評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書

物件1～2

評価人 不動産鑑定士
高 嶋 俊 幸

第1 評価額

一括価格	
金 680,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 470,000円
物件2(建物)	金 210,000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。
- 3 物件1の土地の内訳価格は、物件2の建物のための土地利用権等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 番 地 目 地 積	新庄市十日町字荒小屋 705番5 宅地 197.56㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新庄市十日町字荒小屋705番地5 705番5 居宅・車庫 木造カラー鉄板葺2階建 1階 98.60㎡ 2階 39.74㎡ 延床面積 138.34㎡	居宅・物置
番号	特 記 事 項		
2	物件2の建物の種類について、登記上は居宅・車庫であるが、現況は居宅・物置として利用されている。		

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)

<物件1>

位置・交通	JR奥羽本線「新庄」駅の北方約3,300m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	県道沿いに一般住宅が建ち並ぶ郊外部の既成住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% 法22条区域 特になし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接面状況 その他	197.56㎡ (登記簿記載数量) 南東側間口約10.2m、奥行約19.2m(公図による) 長方形 中間画地 特になし
接面道路	南東側で幅員約8.5m舗装県道(泉田新庄線、建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。当該道路とは概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の敷地として利用されている。 詳細は現況調査報告書参照。	
隣地の状況等	物件1の土地について、南東側は県道である。また、北東側、北西側、南西側は一般住宅である。 北東側境界にはブロック塀が存し、境界の範囲は明確であるが、北西側及び南西側境界にはブロック塀並びに境界標等がなく、境界の範囲は不明瞭である。 各隣接地等との間で境界に関して特に紛争等はないとのことである。 詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 : あり ※評価物件は使用していない(井戸水使用) 下水道 : あり ※評価物件は使用していない(汲み取り式) 都市ガス : 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、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。	
賃貸借	特になし	
埋蔵文化財	「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は該当していない。	

土 壌 汚 染	評価物件は土壤汚染対策法の要措置区域等の指定、水質汚濁防止法の特定施設等の指定はなく、近隣にもそのような施設は存しない。また、過去地図等による地歴調査においても土壤汚染を疑うような施設等は見受けられなかった。以上より評価物件の土壤汚染の可能性は低いものと判断されるが、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専門の調査機関による調査が必要となる。
地 下 埋 設 物	地歴調査において、地下埋設物の存在を疑うような用途で利用された経緯はないが、掘削調査等を実施しておらず詳細は不明である。
自 然 災 害 等	重ねるハザードマップによると、評価物件は洪水浸水想定区域(浸水深0.5m～3.0m)に該当しているが、土砂災害警戒区域等の指定は受けていない。
特 記 事 項	・ 物件1の土地の西側には、日本電信電話株式会社が所有する電柱が1本存する。 ・ 物件1の土地の北側には井戸が存しており、現在は上水道ではなく、井戸水を使用している。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

<物件2> 家屋番号 705番5

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41年5月30日 新築 経過年数 : 約60年 経済的残存耐用年数 : 約1年 ※ 新庄市役所で取得した家屋調査簿(家屋図面)によると、物件2の建物は昭和45年頃、昭和47年頃、昭和51年頃に増築されている模様であるが、詳細については不明であるため、経済的残存耐用年数は新築時を基準として判断した。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : カラー鉄板葺 外 壁 : 波板トタン等 内 壁 : 聚楽壁、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 : キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	登記面積と現況面積に相違はないものと判断されることから、建物の延床面積は登記面積を採用した。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅・物置 間 取 り : 附属資料間取図参照
品 等	著しく劣る
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	現在、建物所有者らが占有している。 詳細は現況調査報告書参照。
賃 貸 借	特になし
特 記 事 項	(1)建物等の概況(現地での確認による) 建物については経年以上の著しい老朽化が見られる。外壁はひび割れが多く、屋根や軒下は錆びて破損し、建物内部も壁や襖は埃やカビの繁殖により汚損している。また、天井板が剥がれ落ちている箇所や雨漏りが発生していると思われる箇所が見受けられ、全体的に大量のゴミや猫の糞が残置されており、建物内部に異臭が漂っている状況である。以上より、維持管理の状況は著しく劣ると判断した。 (2)有害物質の使用等 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。

第5 評価額の算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

土地については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,200円/㎡	1.03	197.56㎡	1.00	2,080,000円

総額については、1万円未満を四捨五入した(以下同じ)。

ア 標準画地価格

地価調査 新庄-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

$$17,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 168.0 \div 10,200\text{円}/\text{㎡}$$

◇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(北西)+1

◇地域格差: 街路条件、交通接近条件、環境条件格差を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(南東)+3

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は必要ないと判断した。

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。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
2	160,000円/㎡	138.34㎡	0.008	180,000円

ウ 現 価 率：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。

<物件2>

経過年数 約60年、経済的残存耐用年数 約1年、観察減価を 50%と判断。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} / \text{総耐用年数 } 61\text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \\ &= 0.008 \end{aligned}$$

※建物について、全体的に破損部分や汚損部分等が存し、雨漏りしている箇所も見受けられ、維持管理の状態が著しく劣ることから、観察減価が必要と判断した。

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土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	2,080,000円	0.25	法定地上権	520,000円

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等割合について、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 (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ)イ	共有持 分割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,080,000円	－ 520,000円	－	－	0.50	0.60	470,000円
2	180,000円	＋ 520,000円	－	1.00	0.50	0.60	210,000円
一括価格(合計)							680,000円

ウ 共有持分割合：なし

エ 占有減価修正：必要なしと判断した。

オ 市場性修正：評価物件は新庄市内の郊外部に立地し、建物は破損や汚損が著しく、維持管理状態が劣ることから、一般的に現状のまま利用することが困難であり、一般市場に流通する不動産と比較して市場性の減退が認められるため、市場性修正が必要と判断した。

カ 競売市場修正：競売市場特有の要因等を考慮の上、修正率を－40%と判定した。

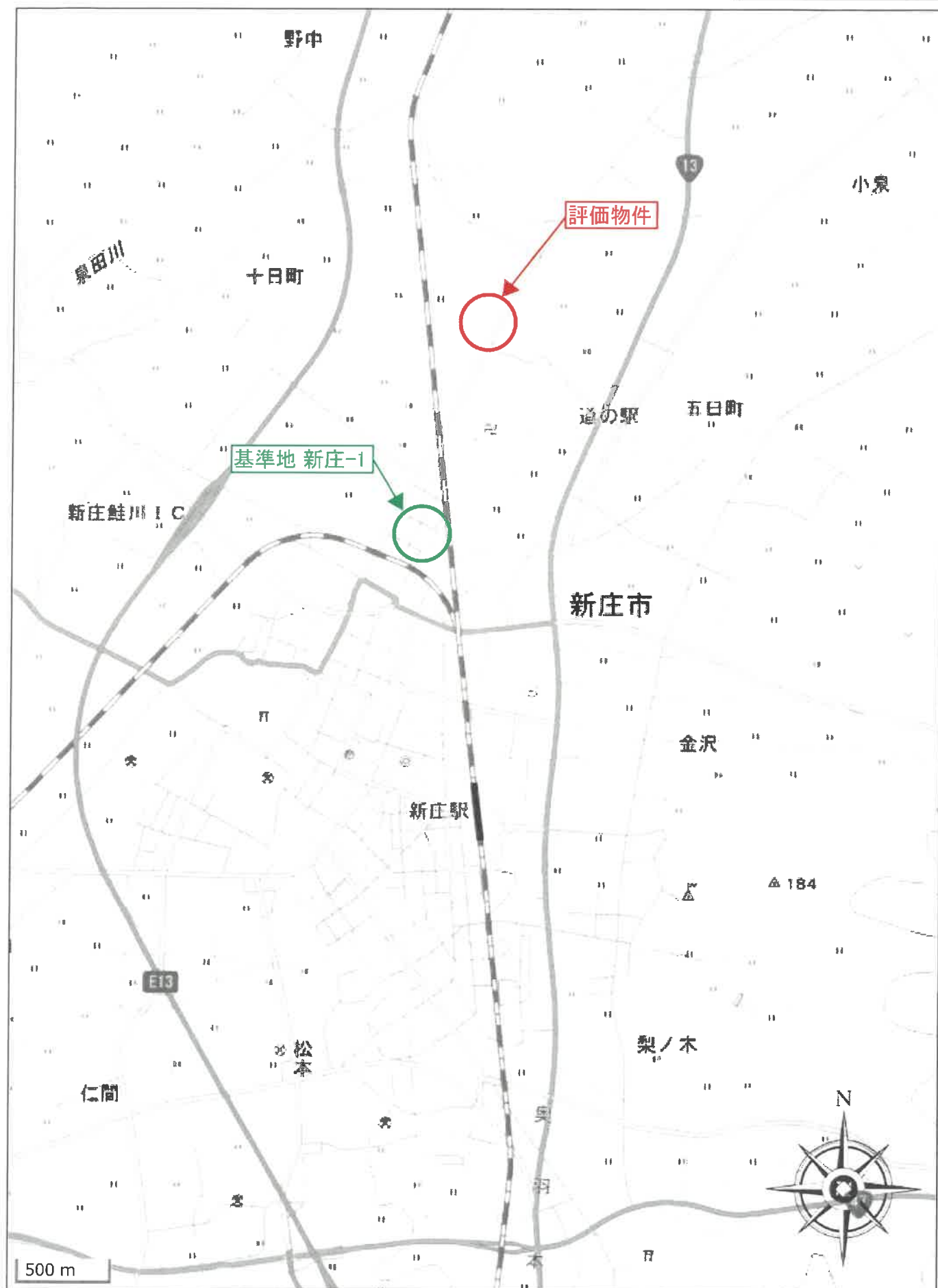
第6 参考価格資料

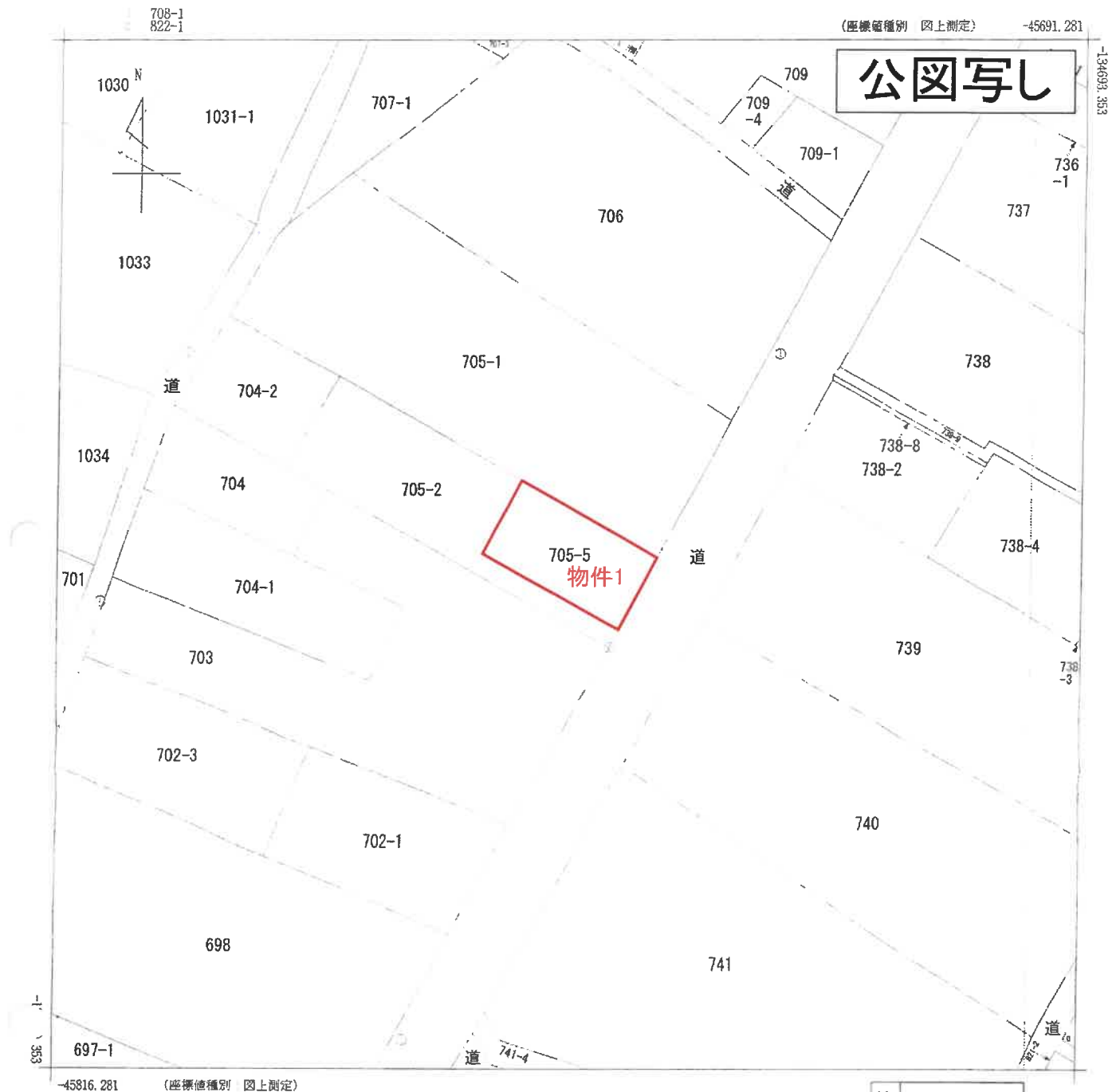
- 1 地価調査価格 : 新庄-1
所 在 : 山形県新庄市中道町5番9
価 格 : 17,300円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「新庄」駅の北方約1,800m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 313㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西8m舗装市道
区 域 区 分 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上





(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 新庄市十日町字荒小屋					地 番	705番5			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 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56年10月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年8月29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。

(山形地方務局新庄支局管轄)

令和8年3月18日

仙台法務局

地図整理番号：M02843

登記官

(1/1)

物件1 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年9月13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。
(山形地方税務局新庄支局管轄)

令和8年3月18日 仙台法務局

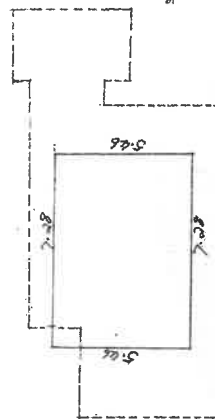
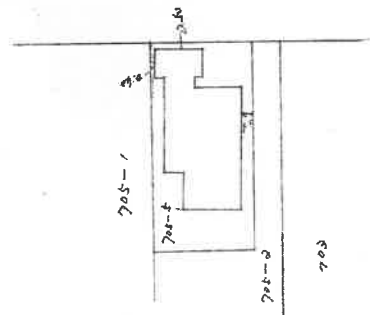
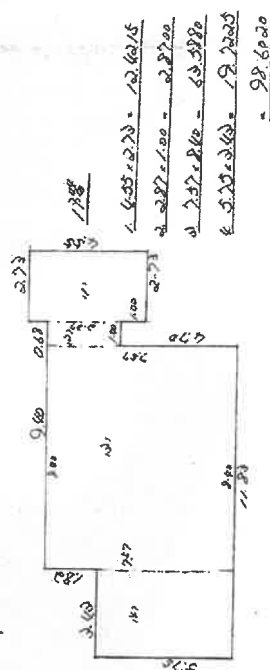
登記書

物件2 A3をA4に縮小

106461

家屋番号	705-5
建物の所在	新庄市中田町字荒小屋705番地5

建物階平面図



床面積

178.9860m²

27.74m²

5.46 x 7.28 = 39.7488

27.74

(日割速 15)

昭和51年9月10日	作製年月日
作製者	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和51年9月13日登記

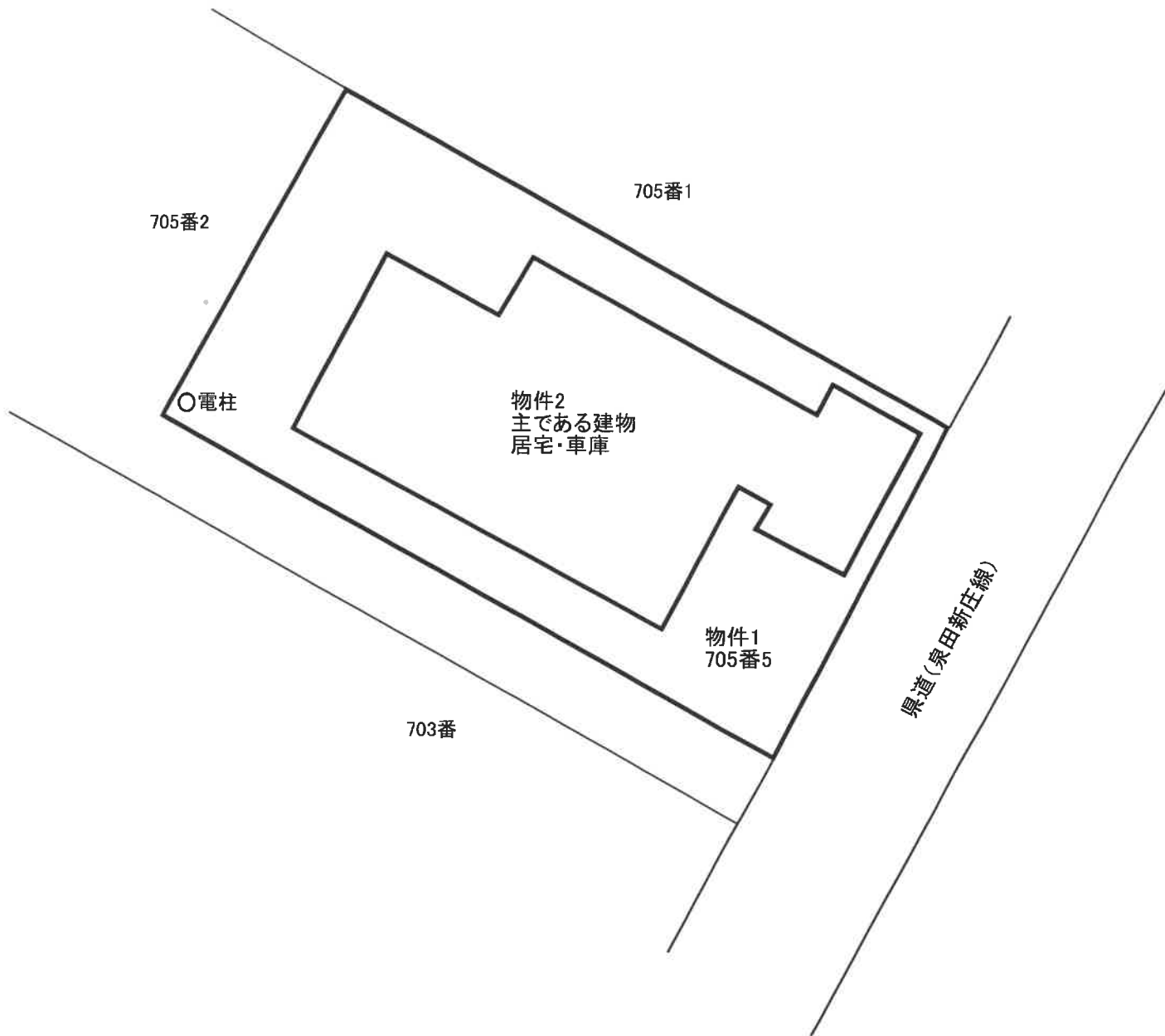
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

地図整理番号：M02844

建物配置図

(物件1～2)

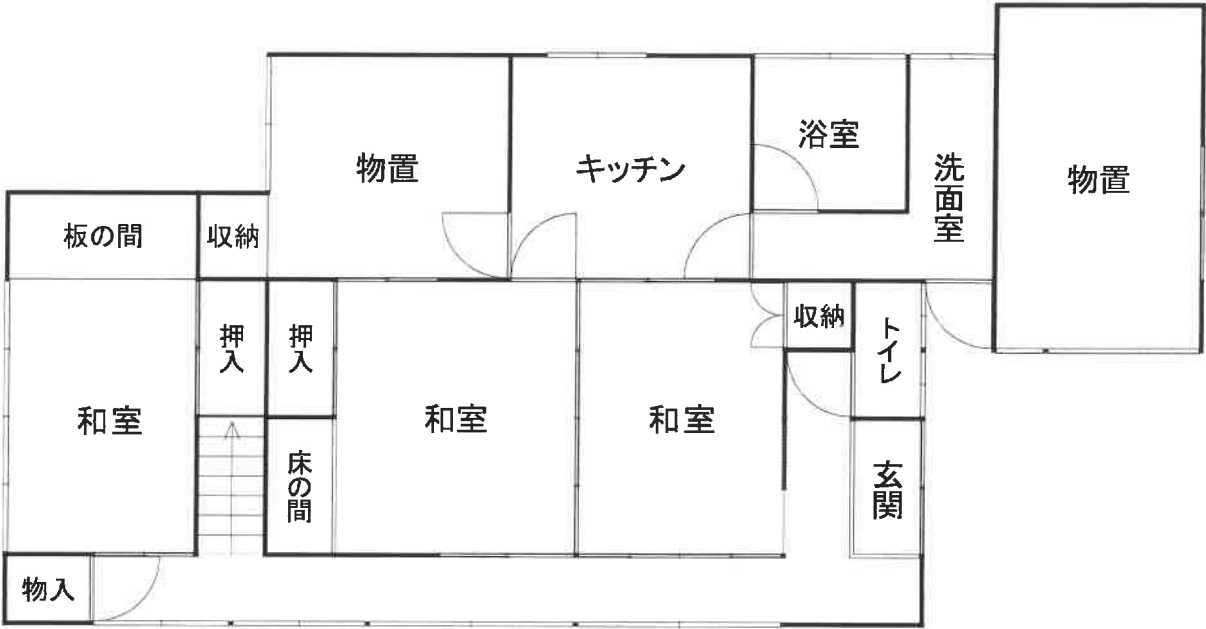
令和8年(又)第17号



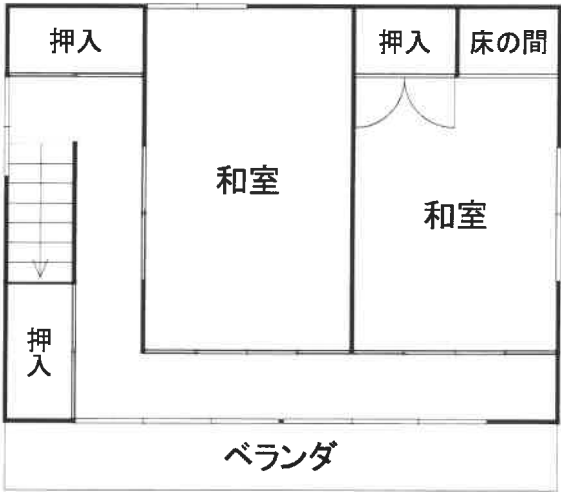
建物間取図

(物件2)

令和8年(又)第17号



1階 98.60㎡(登記面積)



2階 39.74㎡(登記面積)