

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 4月21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 5月12日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 4月21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 新庄市大字鳥越字小角沢
 地 番 1524番1
 地 目 宅地
 地 積 396.29平方メートル
- 2 所 在 新庄市大字鳥越字小角沢
 地 番 1525番29
 地 目 原野
 地 積 52平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 7 所 在 新庄市大字鳥越字小角沢 1524番地1
 家屋 番号 1524番1
 種 類 作業場・店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階213.41平方メートル
 2階101.17平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付き2階建
 床 面 積 1階約241.56平方メートル
 2階約99.49平方メートル
 地下1階約112.38平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月17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, 7】

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, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者A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7】

本件建物は官地にまたがって建っているが、その敷地利用権は不明である。

《 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 新庄市大字鳥越字小角沢
 地 番 1524番1
 地 目 宅地
 地 積 396.29平方メートル
- 2 所 在 新庄市大字鳥越字小角沢
 地 番 1525番29
 地 目 原野
 地 積 52平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 7 所 在 新庄市大字鳥越字小角沢 1524番地1
 家屋 番号 1524番1
 種 類 作業場・店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階213.41平方メートル
 2階101.17平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付き2階建
 床 面 積 1階約241.56平方メートル
 2階約99.49平方メートル
 地下1階約112.38平方メートル



令和7年(ケ)第12号
令和7年 4月11日受理
令和7年 7月 4日提出

現況調査報告書

(物件1～2、7)

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 | 新庄市大字鳥越字小角沢 |
| | 地 番 | 1524番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 396.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市大字鳥越字小角沢 |
| | 地 番 | 1525番29 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 52平方メートル |
| 7 | 所 在 | 新庄市大字鳥越字小角沢 1524番地1 |
| | 家屋 番号 | 1524番1 |
| | 種 類 | 作業場・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階213.41平方メートル
2階101.17平方メートル |

目的外土地の概況 (物件7 関係)	
所在地	新庄市大字鳥越字小角沢
地番	地番なし
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 官地
地積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (財務省)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
<input type="checkbox"/> 関係人 (<input type="checkbox"/> (建物所有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権限
占有開始時期	平成 6年10月25日 (物件7の建物新築日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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の土地は、西側で幅員約14mの舗装国道に接面し、北側では、幅員約1.6m~2.5mの官地(道路)に接面している。ともに都市計画区域外のため、当該道路は建築基準法第三章の「道路」には該当しない。
- 2 物件1の土地の南側には官地(水路)があり、境界は明確であるが、東側の境界は不明瞭である。ただし、14条地図が作成されていることから、物件1と2の土地の範囲は明確になっている。
- 3 公図上、物件1と2の土地の間に官地があり、物件1と2及び官地に跨って物件7の建物が建てられている。なお、この官地(目的外土地)については、国(財務省)所有の土地であるところ、事前に財務事務所に対して、敷地として利用するに当たり許可を受けているかについては不明であり、無権限で利用している可能性が高い。
- 4 物件2の土地と官地の上に、目的外動産として、トラック用荷台コンテナが置かれている。
- 5 物件7の建物について、第三者に貸している部分があるかどうかは不明である。
- 6 物件7の建物について、増築等により、1階の床面積が登記面積より約28.15㎡大きくなっている。また、2階の床面積が登記より約1.68㎡小さくしており、地下1階112.38㎡が新たに追加されている。増減築時期は不詳で、増減築部分は、1階東側作業場・倉庫、2階階段間の吹抜け及び地下1階全部になる。
- 7 物件7の建物内に、事務什器、工具等が数多く残置されている。
- 8 物件7の建物の1階作業場のシャッターが破損している。また、地下1階の西側の倉庫の建具が破損している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件 1、2 及び 7 の状況は、公図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件 7 の建物の占有状況については、現場の状況及び立入調査の結果から、所有者 A が空き家の状態で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
7年4月21日(月) : - :	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発送 (4月25日受理)
7年5月16日(金) 12:15-12:30	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接面状況確認、占有確認、目的外建物有無確認等、評価人同行なし
7年6月6日(金) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年6月13日(金) 13:00-14:00	物件所在地	現況調査、評価人立会、解錠業者B同行、建物立入調査、占有確認、境界確認。
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月13日 目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者Bを同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月13日 目的物件は施錠されていたので、解錠技術者Bに解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

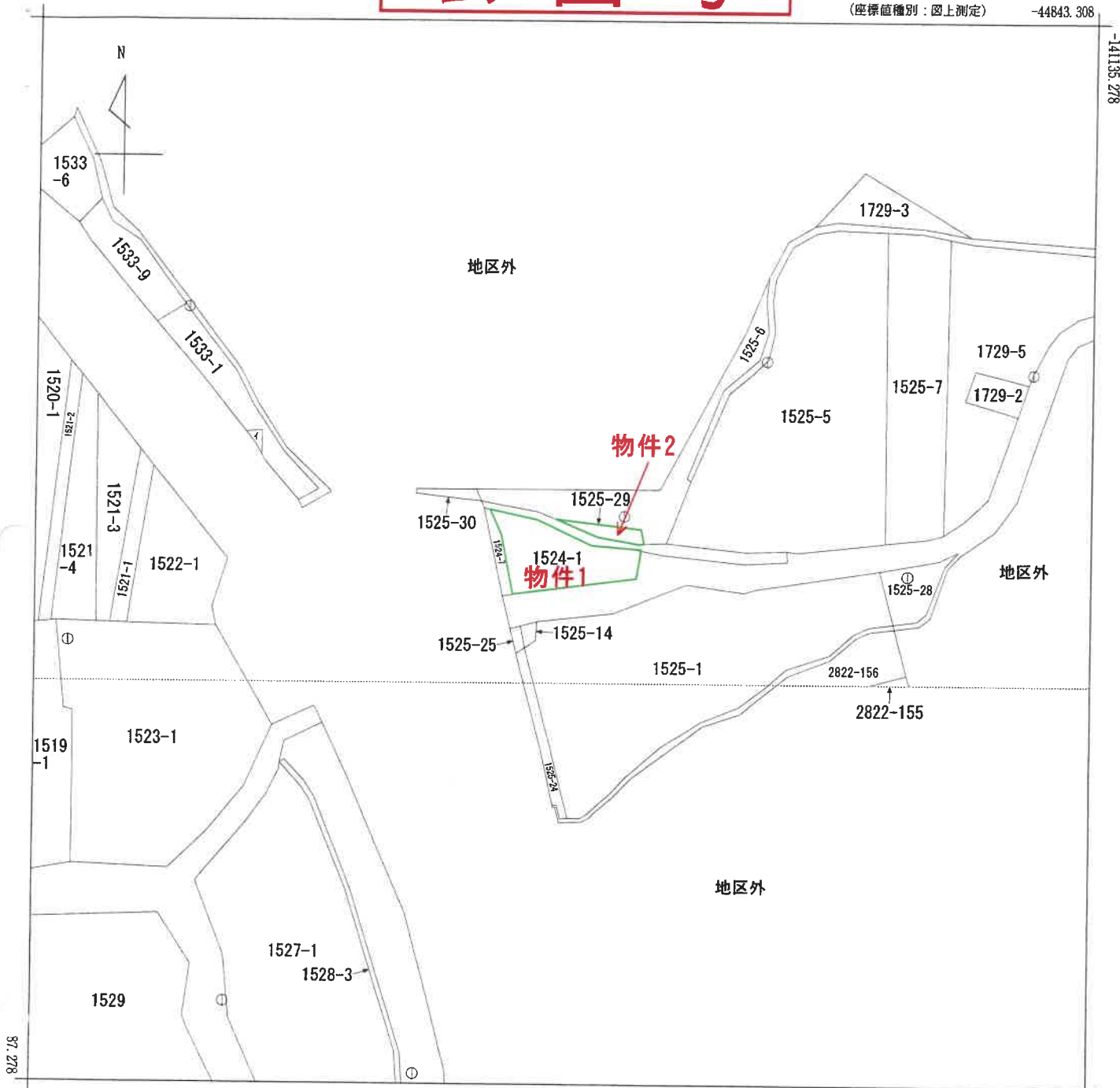
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

4 1522-3

(座標値種別：図上測定)

-44843.308



-45093.308 (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(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による座標補正パラメータ(iwatemiya2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求部	所在	新庄市大字鳥越字小角沢			地番	1524番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	令和20年11月			備付年月日(原図)	昭和55年3月14日		補事項

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。

令和7年4月23日
 山形地方方法務局新庄支局
 登記官

請求番号：14-1
 (1/1)



A 3判→A 4判に縮小

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和63年1月27日

39014

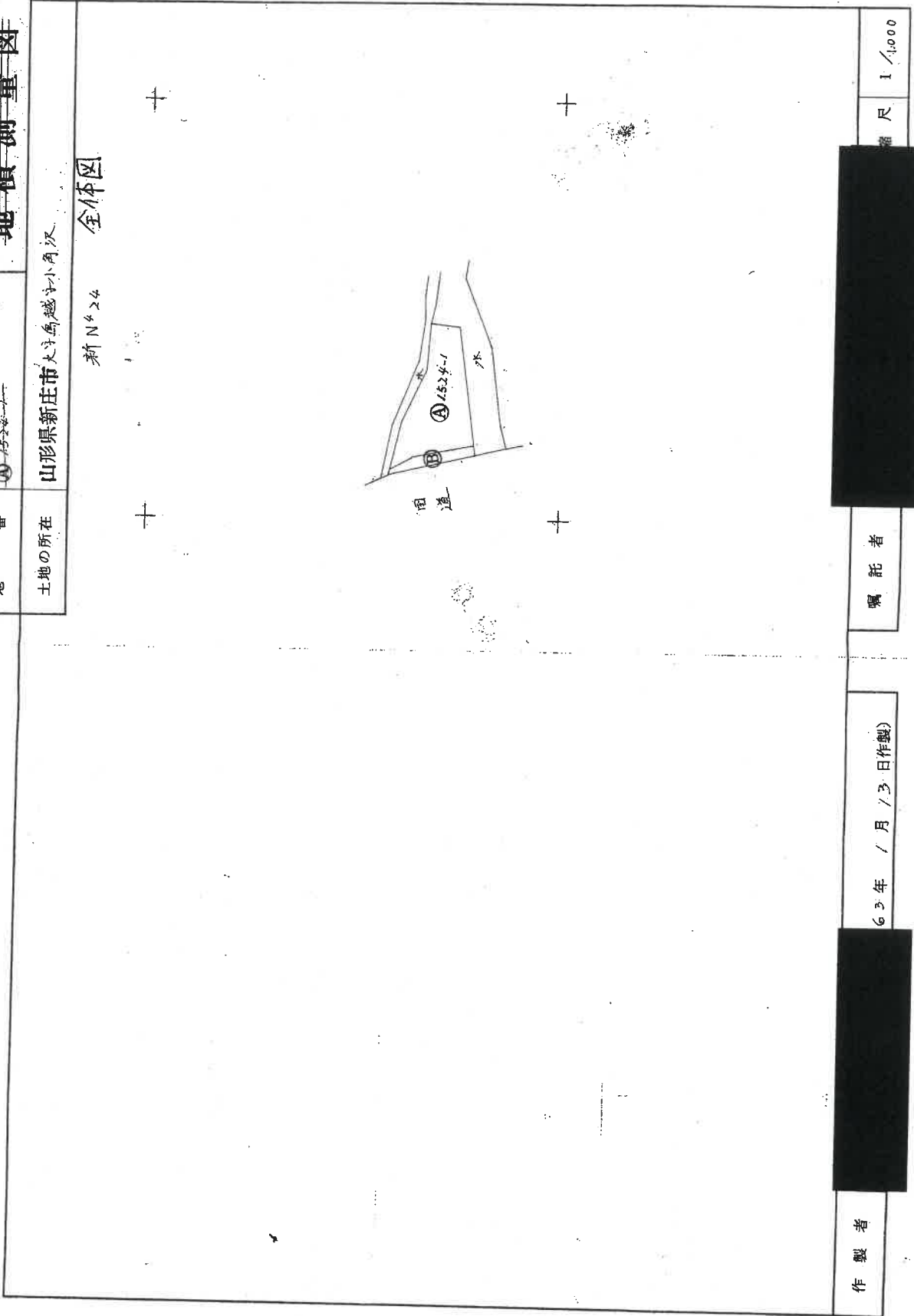
新1524-1-1 新1524-1-7 新1524-1-1

地番

土地の所在 山形県新庄市大字高越寺小町1

新N424 全体図

土地積測量図



63年 / 月 / 3日作製

昭和63年 / 月 / 27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4月23日

山形地方支務局新庄支局

登記官

公用

登記年月日：平成6年11月22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7年4月23日 山形地方支務局新庄支局

登記簿

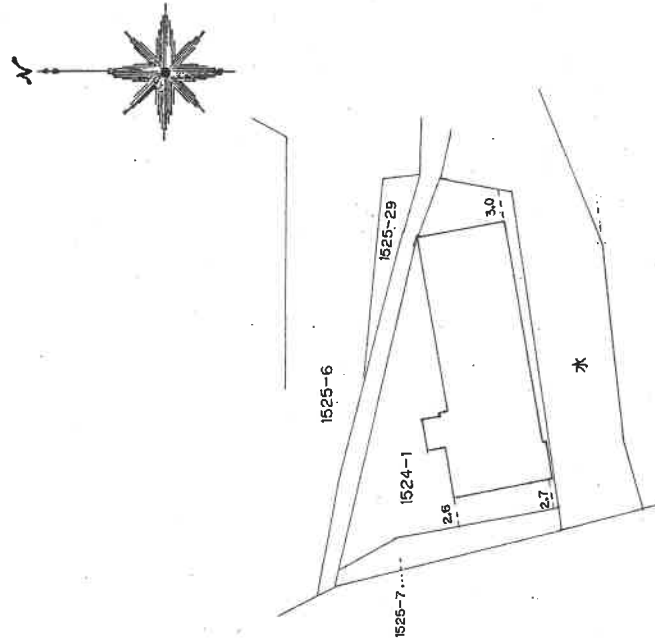
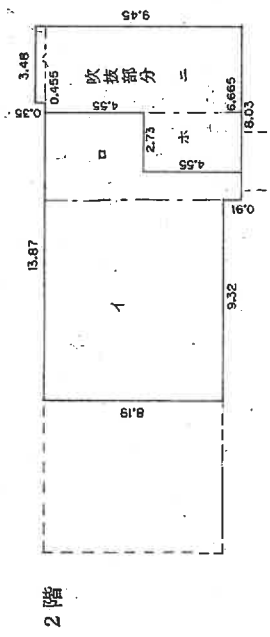
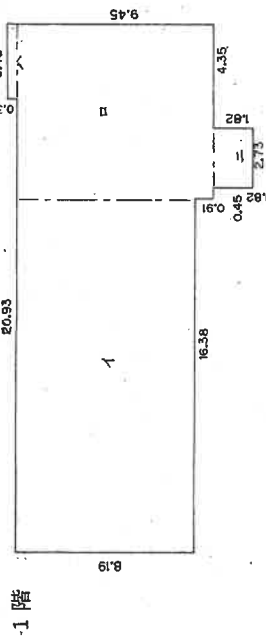
(10 枚目)

建物図面図 各階平面図

108527 各階平面図

家屋番号 1524 番 1

建物の所在 新庄市大字鳥越字小角沢 1524 番地 1



(日加納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

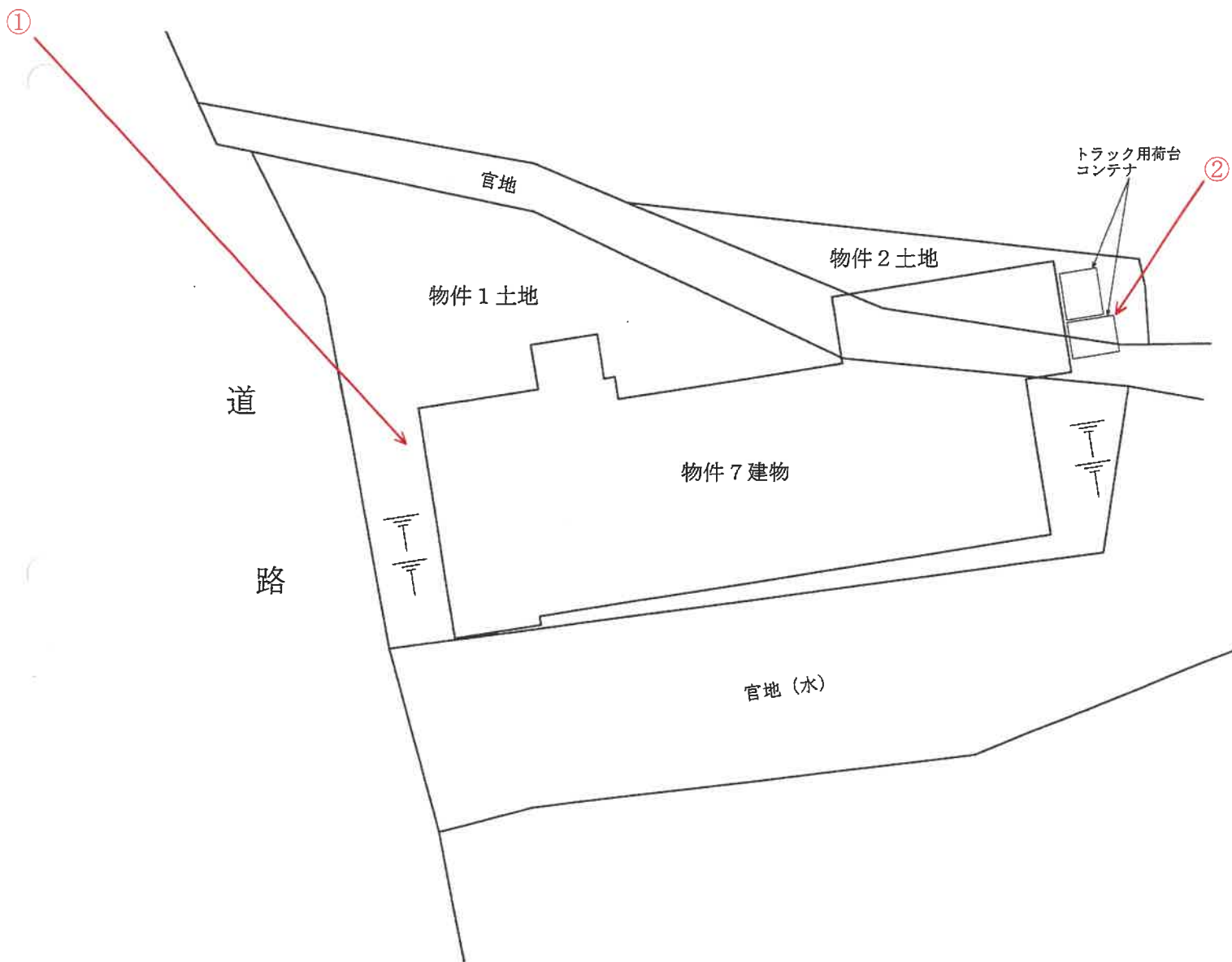
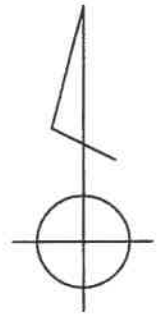
作製者

平成 6 年 / 月 22 日 登記

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

請求番号：14-5

土地建物位置関係図

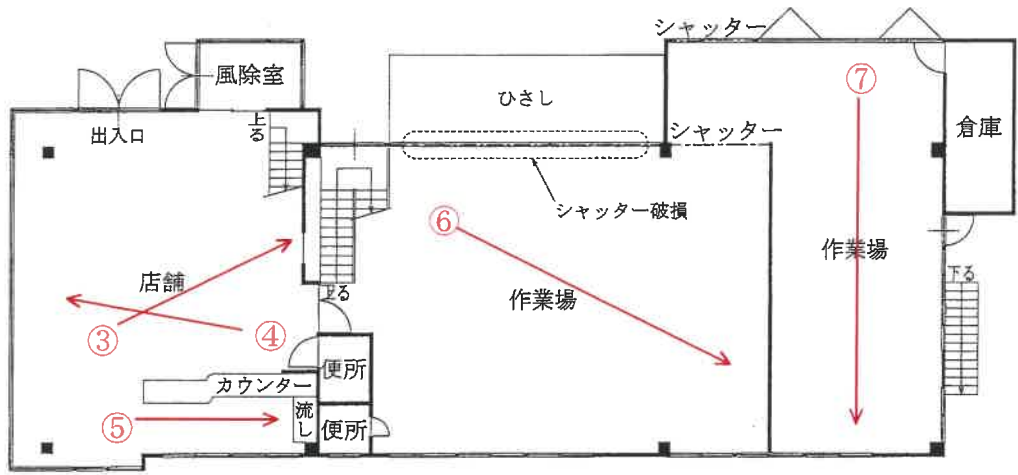


凡例 : 写真撮影位置方向○→

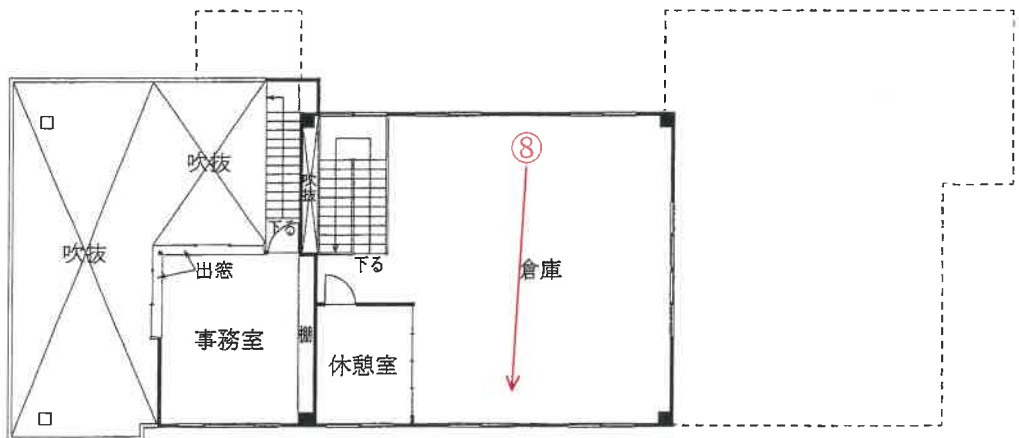
建物間取図

物件 7

1 階



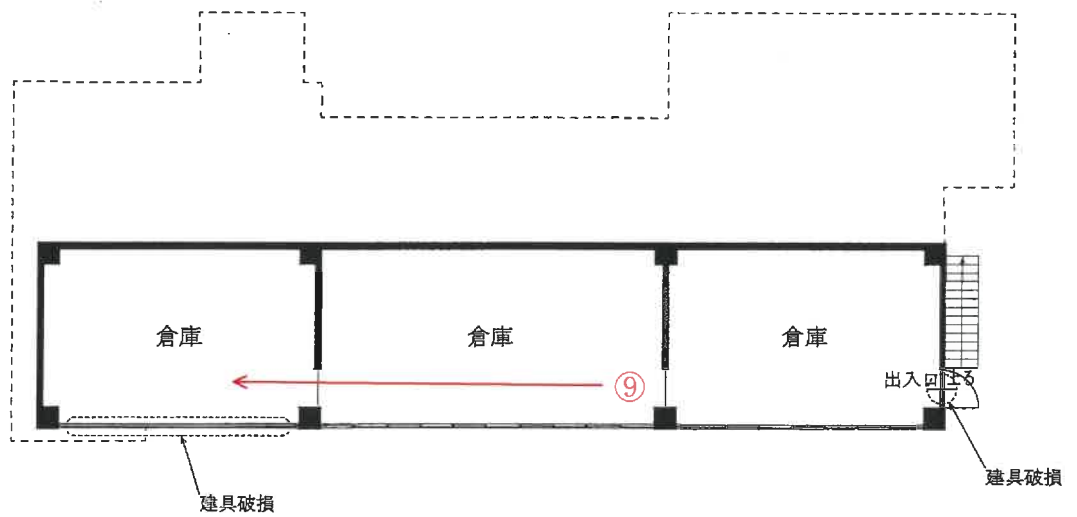
2 階



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

建物間取図

物件 7
地下 1 階



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

写真①(物件7 建物外観)



写真②(物件7 建物東側付近)



写真③(物件7 店舗)



写真④(物件7 店舗)



写真⑤(物件7 店舗)



写真⑥(物件7 作業場)



(16 枚目)

写真⑦(物件7 作業場)



写真⑧(物件7 2階倉庫)



(17 枚目)

写真⑨(物件7 地下1階倉庫)



令和 7 年(ケ)第 12 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 日 評 価
(金鑑第5, 135号1)

山形地方裁判所 御中

評 価 書

4分冊の1 (物件1・2・7)

評価人 不動産鑑定士
金子純也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,990,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金900,000円
物件2（土地）	金120,000円
物件7（建物）	金1,970,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・7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・2の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	新庄市大字鳥越字小角沢 1524番1 宅地 396.29㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新庄市大字鳥越字小角沢 1525番29 原野 52㎡	宅地 特記事項のとおり
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新庄市大字鳥越字小角沢1524番 地1 1524番1 作業場・店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 213.41㎡ 2階 101.17㎡	新庄市大字鳥越字小角沢1524番 地1, 1525番地29 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1 階付き2階建 1階 241.56㎡ (概測) 2階 99.49㎡ (概測) 地下1階 112.38㎡ (概測)

番号	特記事項
1	なし。
2	目的外動産として、トラック用荷台コンテナがある。
7	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・2）

位置・交通	JR陸羽東線「南新庄」駅の北方・道路距離約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに、事業所、倉庫、飲食店、空き地等が見られる地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域の指定なし
画地条件	地積 間口奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	448.29㎡(登記) 間口約21m, 最長奥行約33m(公図による) 台形に近い形状(公図による) 大部分はほぼ平坦。なお、画地の南東側の一部 と南西側の一部に法地あり。 角地 なし
接面道路の状況	西側が幅員約14mの舗装国道に接面し、画地は道路と等高。 都市計画区域外のため、当該道路は建築基準法第三章の「道路」 に該当しない。	

	北側が幅約1.6m～2.5mの官地に接面し、画地は官地と等高。都市計画区域外のため、当該道路は建築基準法第三章の「道路」に該当しない。
土地の利用状況等	債務者兼所有者が、物件7建物の敷地として使用している。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管なし 下水道 前面道路に本管なし
特記事項	目的外動産として、トラック用荷台コンテナが2基ある。 土壌汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低い。土壌汚染の有無、その状態の確定には、指定調査機関等による分析調査を要する。 埋蔵文化財について： 当該物件敷地は、文化財保護法による「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。 地下埋設物について： 現地調査等において、その他の地下埋設物の存在の可能性は低い。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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6年10月25日 新築 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：3年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング張り 内壁：クロス張り、ボード張り 天井：ボード張り、亜鉛メッキ鋼板 床：リノリューム、コンクリート叩

	<p>設 備：水道は，土地への引込みあり，建物へ接続あり プロパンガスは，建物への接続なし</p> <p>その他：特になし</p>
床面積（現況）	<p>床面積 1階 241.56㎡（概測） 2階 99.49㎡（概測） 地下1階 112.38㎡（概測） 延べ 453.43㎡</p>
現況用途等	<p>階 層：1階 現況用途：作業場・店舗</p> <p>階 層：2階 現況用途：事務室・倉庫</p> <p>階 層：地下1階 現況用途：倉庫</p> <p>間 取 り：別添「建物間取図」のとおり</p>
品 等	<p>総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通</p>
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	<p>債務者兼所有者が空き家の状態で管理している。</p> <p>建物内に，事務什器，工具等の残置物が多数ある。</p>
特 記 事 項	<p>増築等により，1階床面積が登記より約28.15㎡大きく，2階床面積が登記より約1.68㎡小さく，地下1階112.38㎡が新たに追加されている。（増減築時期：不詳，増減築部分：1階東側作業場・倉庫，2階階段間の吹抜，地下1階全部）</p> <p>公図上，物件1土地と物件2土地の間に官地があり，物件1土地，物件2土地，官地に跨って物件7建物が建っている。</p> <p>1階の作業場のシャッターが破損している。</p> <p>地下1階の西側倉庫及び出入口の建具が破損している。</p>

アスベストの使用の可能性について：

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。なお、目的外動産としてトラック用荷台コンテナがあるが評価対象外とした。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,500	0.90	396.29	0.50	2,230,000
2			52		290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 新庄(県)5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/260 = 12,500\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：格差なし。

◇ 地域格差：接近，環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：形状 0.98
 角地 1.00
 官地介在 0.95
 一部法地あり 0.97

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の取壊費用相当額等を考慮した。

② 物件7（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
7	133,000	453.43	0.05	3,020,000

ウ 現価率 物件7：

経過年数31年，経済的残存耐用年数3年，シャッターの破損等の観察減価及び中古作業場・店舗の市場性－40%，残価率0%，耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \times 3 \text{年}}{\text{(経過年数)} \times 31 \text{年} + \text{(経済的残存耐用年数)} \times 3 \text{年}} \times (1 - 0.40) \\ &\approx 0.05 \end{aligned}$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	2,230,000	0.25	法定地上権	560,000
2	290,000	0.25	法定地上権	70,000
計				630,000

イ 土地利用権等割合：上記記載のとおり。

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	2,230,000	-560,000		0.90	0.60	900,000
2	290,000	-70,000		0.90	0.60	120,000
7	3,020,000	+630,000	—	0.90	0.60	1,970,000
一括価格(合計)						2,990,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物内に多数の残置物があること、建物の一部が官地上に存在していることから、市場性が劣ると判断されるので修正を行った。

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

1 地価調査価格(新庄(県)5-3)

所 在：新庄市金沢字南沢1804番4外1筆

価 格：32,600円/㎡

位 置：JR奥羽本線「新庄」駅の南々東方・道路距離約1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：845㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側20m国道

用途指定等：都市計画区域(非線引)内、準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)

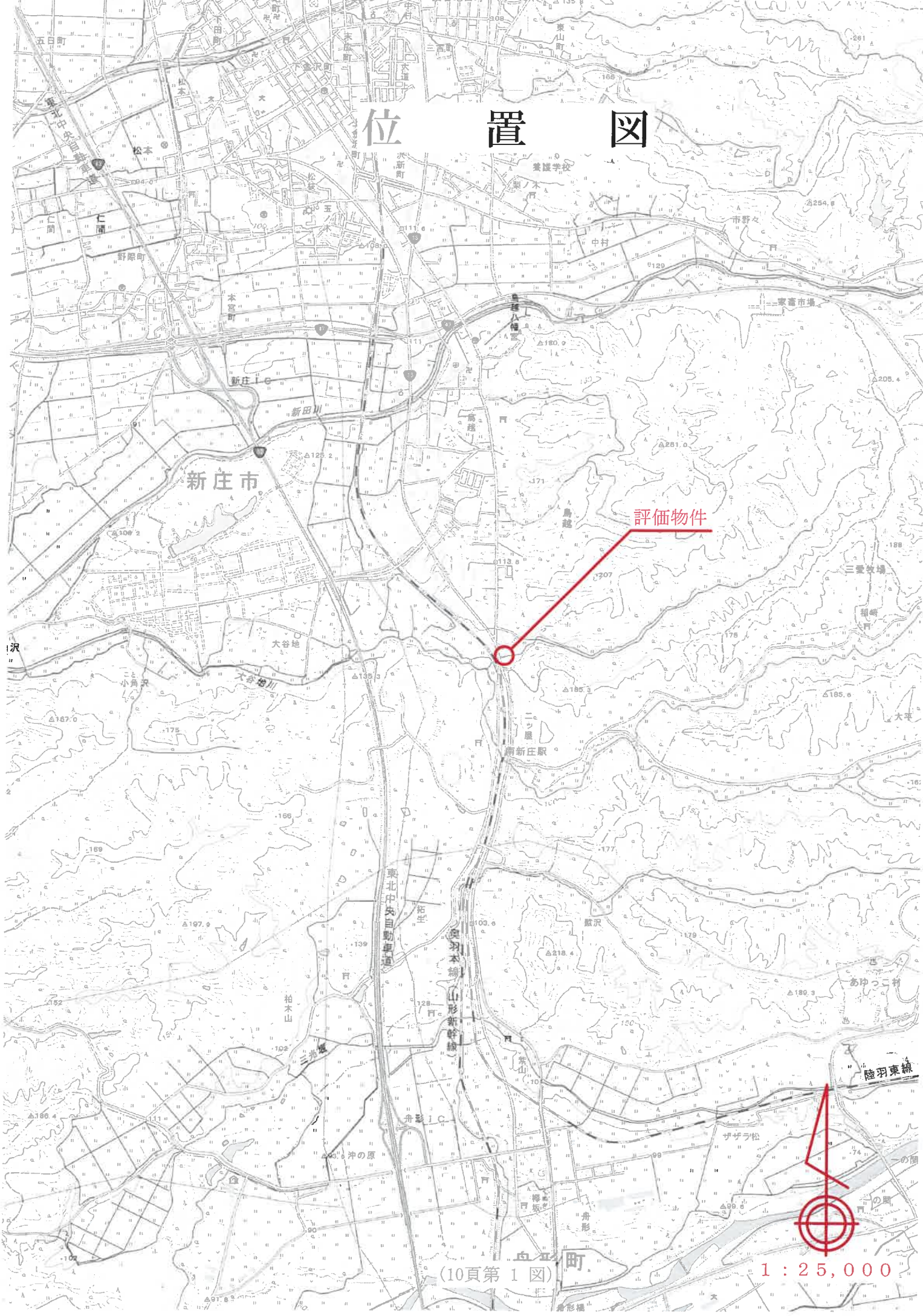
地域の概要：店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



評価物件

南新庄駅

東北中央自動車道

奥羽本線(山形新幹線)

陸羽東線

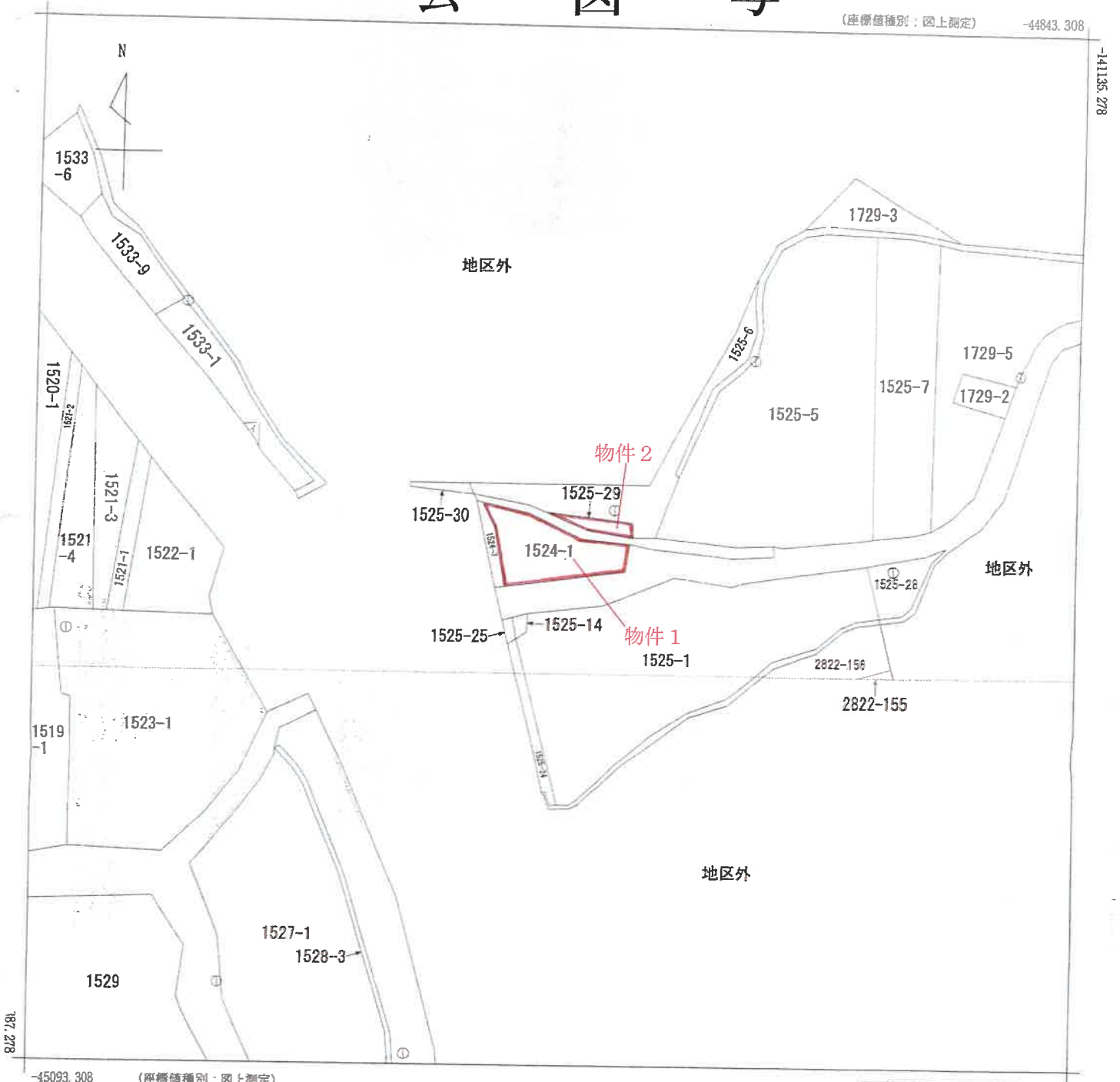


公 図 写

1522-3

(座標値種別：図上測定)

-44843.308



-45093.308 (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(touhokutaiheiycuoki2011.par)による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求部分	所在		新庄市大字鳥越字小角沢		地番	1524番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	令和20年11月			備付年月日(原図)	昭和55年3月14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3月12日
 山形地方務局新庄支局
 登記官

請求番号：5-1
 (1/1)

(11頁第2図)

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成6年11月22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。
令和7年3月12日 山形地方建設局 新庄支局

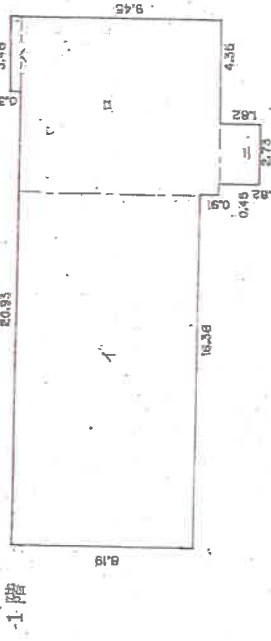
登記官

(12頁第3図)

建物図面 各階平面図

家屋番号	1524-番1
建物の所在	新庄市大字鳥越字小角沢1524番地1

108527 各階平面図

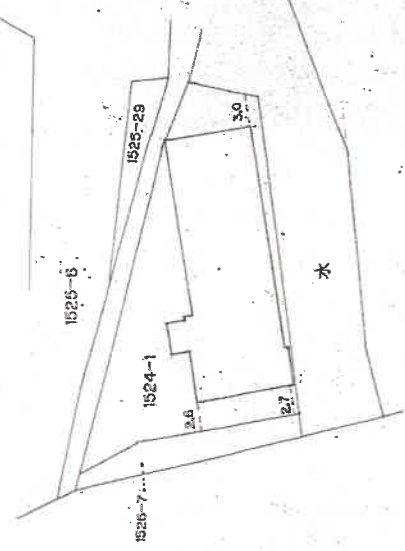
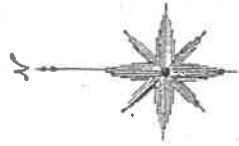


床面積
 1. 1628 X 819 = 134.1522
 2. 803 X 910 = 73.0730
 3. 348 X 035 = 1.2180
 4. 273 X 182 = 4.9686
 計 213.4118
 213.41㎡



床面積
 1. 932 X 819 = 76.3308
 2. 803 X 910 = 73.0730
 3. 348 X 035 = 1.2180
 計 150.6218

吹抜部分
 1. 348 X 035 = 1.2180
 2. 3935 X 910 = 35.8085
 3. 273 X 455 = 12.4215
 計 49.4480
 150.6218 - 49.4480 = 101.1738
 101.17㎡



A3判→A4判に縮小 (日加換)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成6年11月22日登記

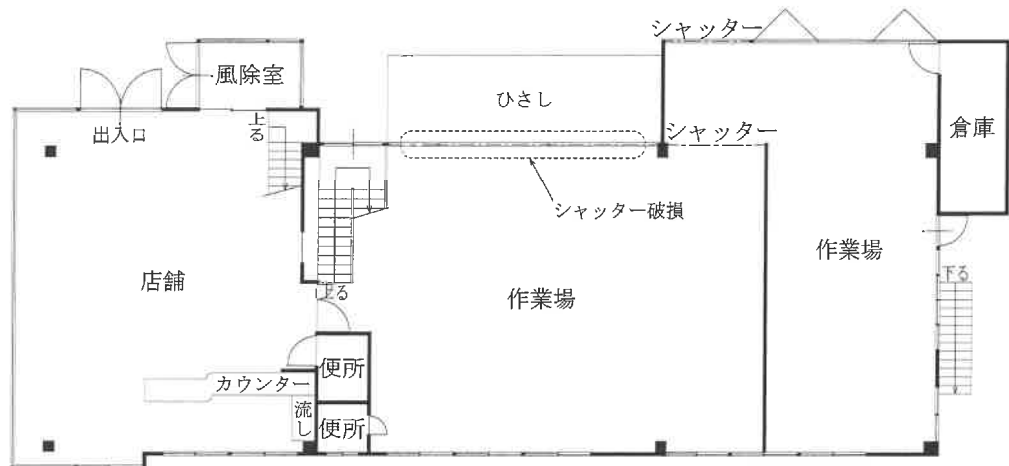
(日本工務株式会社選定会用紙)

請求番号：5-9

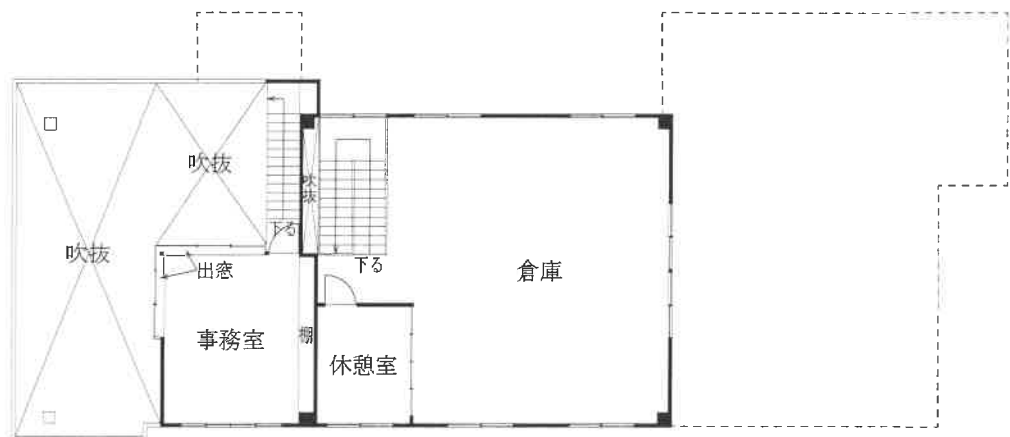
建物間取図 S=1:200

物件 7

1 階

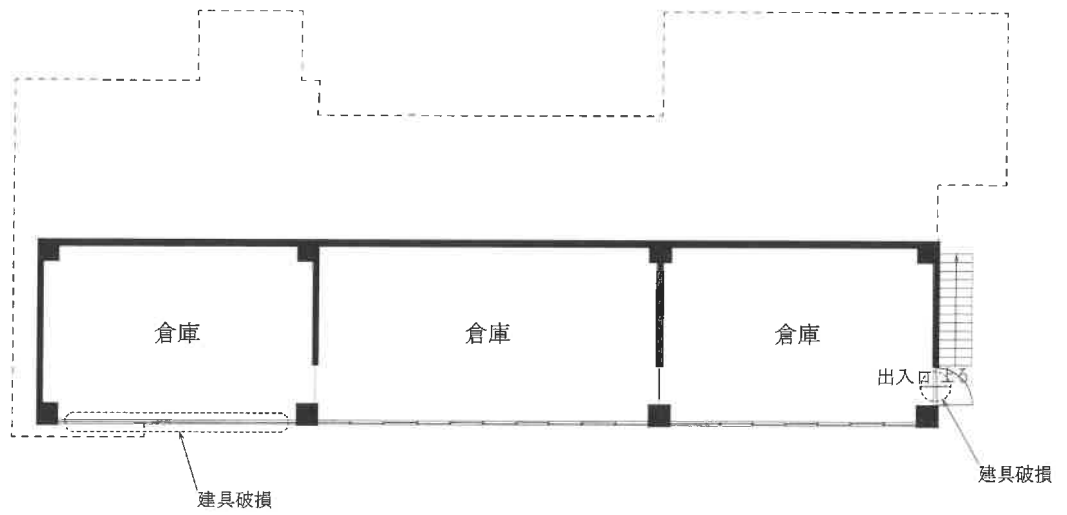


2 階



建物間取図 S=1:20.0

物件 7
地下 1 階



建物配置図 S=1:250

