

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

- 3 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢
 地 番 2081番24
 地 目 宅地
 地 積 223.16平方メートル
- 6 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢
 地 番 2081番25
 地 目 宅地
 地 積 198.14平方メートル
- 8 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2081番地24、2081番地35
 家屋 番号 2081番24
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 木造カラー鉄板葺2階建
 床 面 積 1階99.37平方メートル
 2階99.37平方メートル
 (現況)
 構 造 木造カラー鉄板葺3階建
 床 面 積 1階約102.81平方メートル
 2階99.37平方メートル
 3階約24.12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3, 6, 8】

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

【物件番号8】

売却対象外の土地(新庄市大字鳥越字南沢山神沢2081番地67)につき、
本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3, 6, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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

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

- 3 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢
地 番 2081番24
地 目 宅地
地 積 223.16平方メートル
- 6 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢
地 番 2081番25
地 目 宅地
地 積 198.14平方メートル
- 8 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2081番地24、2081番地35
家屋 番号 2081番24
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造カラー鉄板葺2階建
床 面 積 1階99.37平方メートル
2階99.37平方メートル
(現況)
構 造 木造カラー鉄板葺3階建
床 面 積 1階約102.81平方メートル
2階 99.37平方メートル
3階約24.12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3、6、8)

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

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 3 | 所 在 | 新庄市大字鳥越字南沢山神沢 |
| | 地 番 | 2081番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.16平方メートル |
| 6 | 所 在 | 新庄市大字鳥越字南沢山神沢 |
| | 地 番 | 2081番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.14平方メートル |
| 8 | 所 在 | 新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2081番地24、2081番地35 |
| | 家屋 番号 | 2081番24 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造カラー鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階99.37平方メートル
2階99.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県新庄市大字鳥越2081番地の26														
土 地	物件3、6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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8														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input checked="" type="checkbox"/> 構 造: 木造カラー鉄板葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 102.81㎡(概測) 3階 24.12㎡(概測)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:														
	構 造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家の状態で)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>[保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		[保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	[保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件8 関係)	
所在地	新庄市大字鳥越字南沢山神沢
地番	2081番67
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	61.91平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	「その他の事項」のとおり
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> D (Cの妻) <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 checked="" type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日 (開始時期不明)
最初の契約等	年 月 日
契約等	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	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"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]
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3と6の土地について、物件8の建物の敷地として利用されている。また、物件8の建物については、目的外土地(地番2081番67)を敷地としている。
- 2 物件3と6の土地について、東側が幅員約15～17mの舗装国道に接面している。当該道路については、都市計画区域外のため、建築基準法第三章の「道路」には該当しない。
- 3 物件3と6の土地について、南西側には、フェンスが設置されている。フェンスの西側には東日本旅客鉄道株式会社の線路がある。物件6の南東側の境界は不明瞭になっている。
- 4 物件3の土地に、定着物として、杉の木が立っている。
- 5 物件8の建物について、新築後47年経過していることから、老朽化が進んでいて、建物の内外とも傷んでいる箇所がある。
- 6 物件8の建物について、空き家になっている。所有者Aからの聴取は得られていないが、第三者の占有が窺える場所は見られない。
- 7 物件8の建物について、ペットが飼われていたような形跡は見られない。
- 8 物件8の建物について、建物内に、家財道具や電化製品、衣類等が数多く残置されている。また、2階の和室の隅に、位牌や遺骨が置かれている。
- 9 物件8の建物について、1階の内部から2階に至る階段がなく、外側に造られている階段からしか2階には行けない構造になっている。
- 10 物件8の建物について、登記上は「2階建」となっているが、現況では3階建になっているため、構造を「木造カラー鉄板葺3階建」とした。
- 11 物件8の建物について、2階のキッチンの床に軋みが見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (目的外土地の所有者 Cの妻)	1 目的外土地については、令和5年9月5日に夫のBが所有者となりましたが、土地に物件8の建物があることは聞いています。 2 私たちが隣に住み始めた時にはもう物件8には誰も住んでいませんでしたので、目的外土地の一部を敷地として貸すといった交渉は、Cもまったくしていないと思います。 3 物件8の建物が、今後所有者が変わった場合は、あらためて交渉したいと思います。
執行官の意見	
■ 1 物件3と6の土地及び物件8の建物についての状況は、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8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、建物所有者Aが、空き家の状態で管理し占有していると認定した。なお、Aからは聴取は得られていない。	
以上	

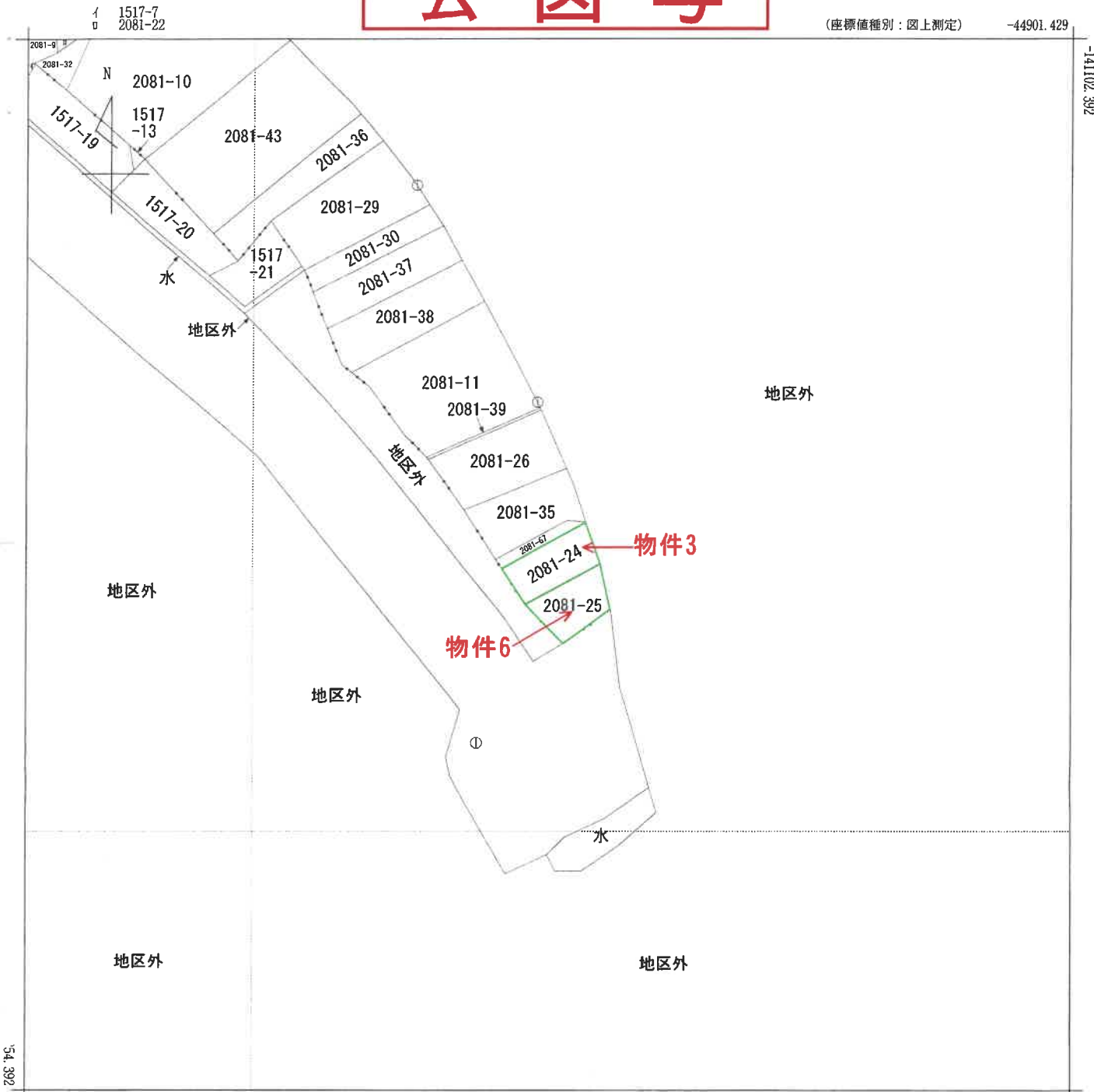
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
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) 12:40-12:50	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接面状況確認、境界確認、電柱調査、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) 14:20-15:10	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、目的外土地確認。
7年6月13日(金) 15:10-15:20	物件所在地	目的外土地について、所有者の妻のDから聴取を得る。
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

(座標値種別：図上測定) -44901.429



(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 (tohokutaiheiyouuki2011.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 (iwatemiya2008.par) による修正がされています。



請求部	所在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢	地番	2081番24						
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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57年9月			備付年月日(原図)	昭和60年7月20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。

令和7年4月23日
 山形地方事務局新庄支局
 登記官

請求番号：14-2
 (1/1)



A 3判 → A 4判に縮小

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和54年6月29日

各階平面図

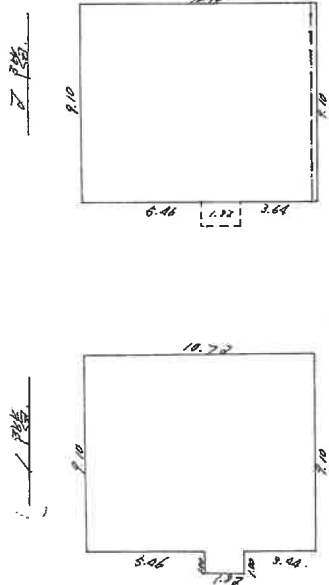
108753

家屋番号 208 / 番 24

建築物の所在

新庄市大字鳥越字南沢山神沢208 / 番地24
208 / 番地35

各階平面図

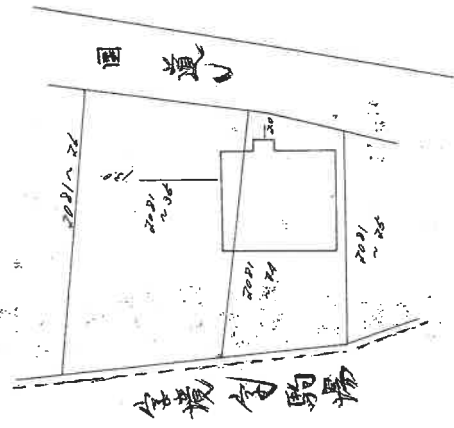


1階床面積

1) $10.72 \times 9.10 = 97.552$
 2) $2.64 \times 1.12 = 2.9568$
 合計 = 99.23172

2階床面積

$9.10 \times 9.10 = 82.81$



(要縮小)

作製者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

昭和54年6月29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

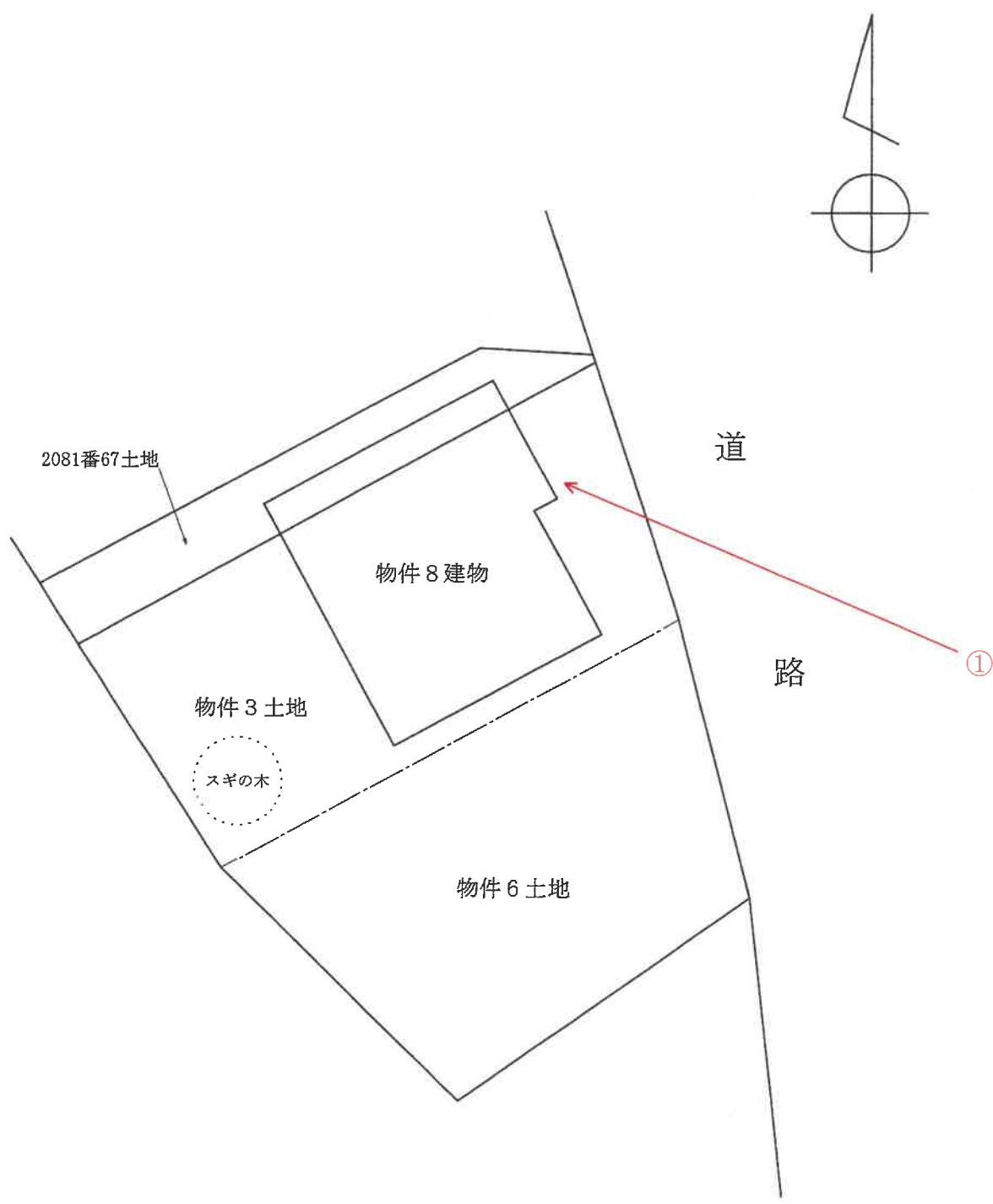
登記官

公用

(8 枚目)

請求番号：14-6

土地建物位置関係図

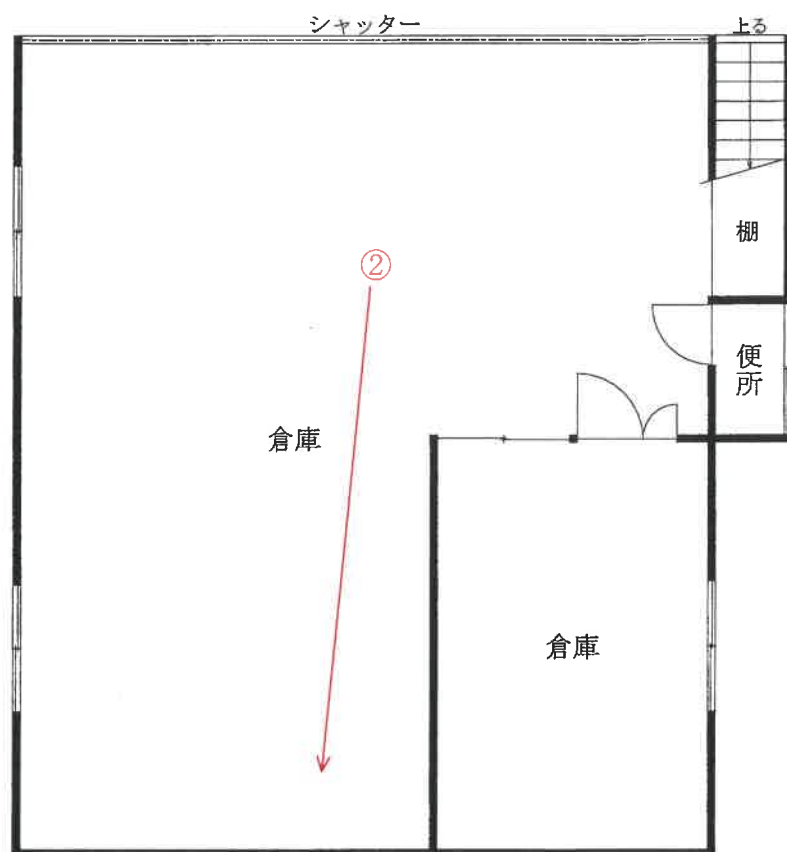


凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

物件 8

1 階

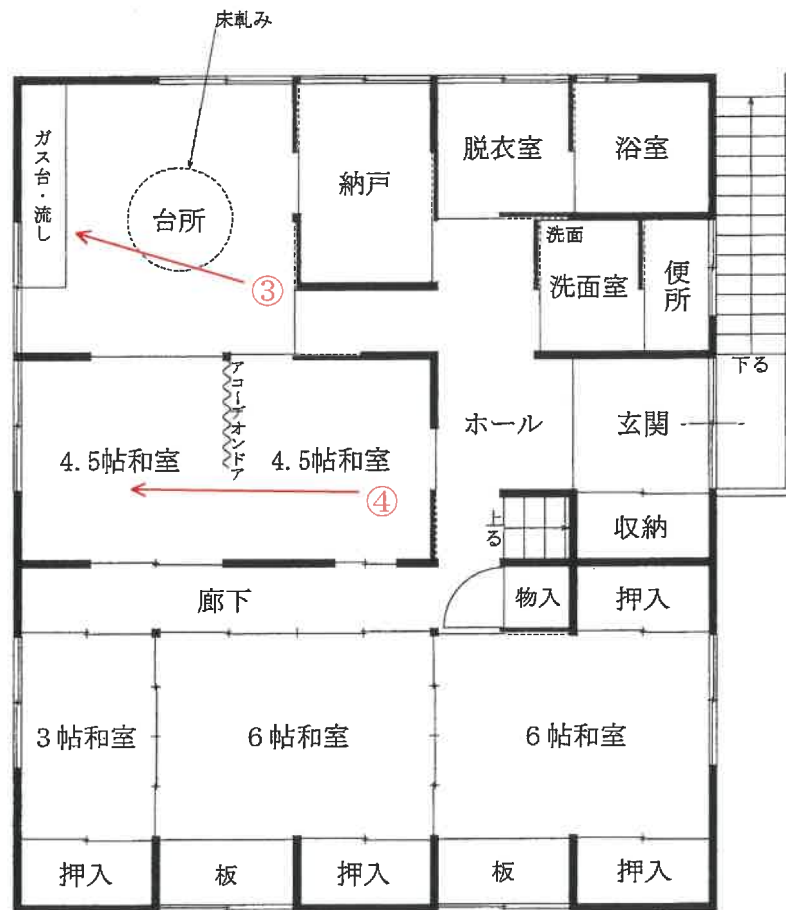


凡例 : 写真撮影位置方向 

建物間取図

物件 8

2階

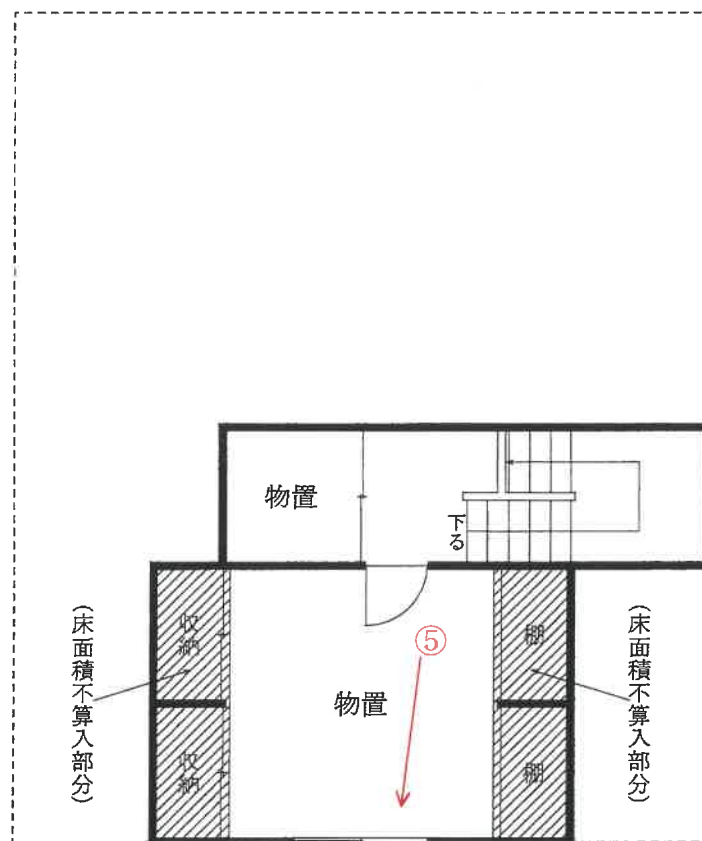


凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

物件 8

3 階



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

写真①(物件 8 建物外観)



写真②(物件 8 1階 倉庫)



写真③(物件 8 2階 キッチン)



写真④(物件 8 2階 和室)



写真⑤(物件 8 3階 物置)



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 2)

山形地方裁判所 御中

評 価 書

4 分冊の 2 (物件 3・6・8)

評価人 不動産鑑定士

金子純也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,080,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金290,000円
物件6（土地）	金1,170,000円
物件8（建物）	金620,000円

- 1 一括価格は、物件3・6・8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3の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8の価格は当該土地利用権及び目的外土地の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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2081番24 宅地 223.16㎡	同左 特記事項のとおり
6	所 在 地 番 地 目 地 積	新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2081番25 宅地 198.14㎡	同左
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2081番地24, 2081番地35 2081番24 居宅・倉庫 木造カラー鉄板葺2階建 1階 99.37㎡ 2階 99.37㎡	新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2081番地24, 2081番地67 木造カラー鉄板葺3階建 1階 102.81㎡ (概測) 2階 99.37㎡ (登記) 3階 24.12㎡ (概測)

番号	特記事項
3	定着物として、スギの木がある。
6	なし。
8	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3・6・目的外土地）

目的外土地の表示	所在地 番地 地目 地積	新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2081番67 宅地 61.91㎡
位置・交通	JR陸羽東線「南新庄」駅の北方・道路距離約600m (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の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	483.21㎡(登記) 間口約22m, 最長奥行約23m(公図による) 台形に近い形状(公図による) ほぼ平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	東側が幅員約15m~17m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。
土地の利用状況等	債務者兼所有者が、物件8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	<p>定着物として、スギの木が1本ある。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：昭和53年11月15日 新築</p> <p>経 過 年 数：47年</p> <p>経済的残存耐用年数：3年</p>
仕 様	<p>構 造：木造</p> <p>屋 根：カラー鉄板葺</p> <p>外 壁：亜鉛鉄板張り</p> <p>内 壁：プリント合板、繊維壁、ボード張り</p> <p>天 井：ボード張り、敷目張天井</p> <p>床：タタミ、フローリング、コンクリート叩</p>

	<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 102.81㎡ (概測) 2階 99.37㎡ (登記) 3階 24.12㎡ (概測) 延べ 226.30㎡</p>
現況用途等	<p>階 層：1階 現況用途：倉庫</p> <p>階 層：2階・3階 現況用途：居宅</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	普通
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，家財道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3.44㎡大きく，3階24.12㎡が新たに追加されている。(増築時期：不詳，増築部分：1階階段室，3階全部)</p> <p>2階の台所で床の軋みが見られる。</p> <p>1階の内部から2階へ至る階段がない。</p> <p>2階4.5帖和室に位牌や遺骨が置かれている</p> <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。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3・6・目的外土地（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、定着物としてスギの木があるが、交換価値なしと判定した。

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
3	12,500	0.98	223.16	0.30	820,000
6			198.14	—	2,430,000
目的外 土地			61.91	0.30	230,000

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
 $32,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/260 = 12,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：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

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価（物件3，目的外土地）：建物の取壊費用相当額等を考慮した。

② 物件8（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
8	113,000	226.30	0.04	1,020,000

ウ 現価率 物件8：

経過年数47年，経済的残存耐用年数3年，床の軋み等の観察減価及び中古居宅・倉庫の市場性－30%，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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

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
3	820,000	0.25	法定地上権	210,000
6	2,430,000	—	なし	—
目的外土地	230,000	0.25	法定地上権	60,000
計				270,000

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
3	820,000	-210,000		0.80	0.60	290,000
6	2,430,000	—		0.80	0.60	1,170,000
8	1,020,000	+270,000	—	0.80	0.60	620,000
一括価格(合計)						2,080,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街地から離れた郊外の居宅・倉庫で、経過年数が長期に渡る老朽化した建物を含み、建物内に位牌、遺骨を含む多数の残置物があることから、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%)

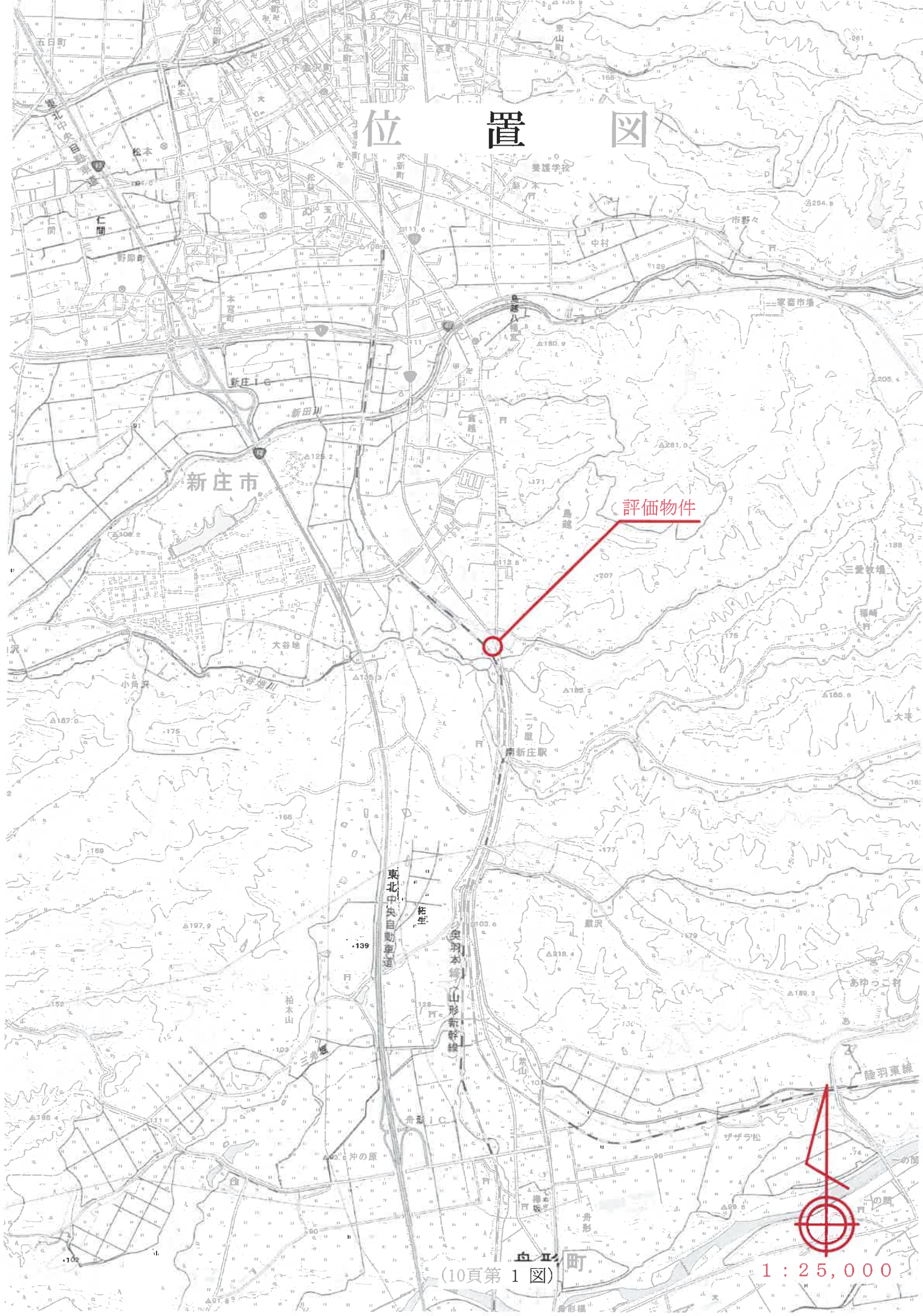
地域の概要：店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

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	3 葉
5	建物配置図	1 葉

以 上

位置図



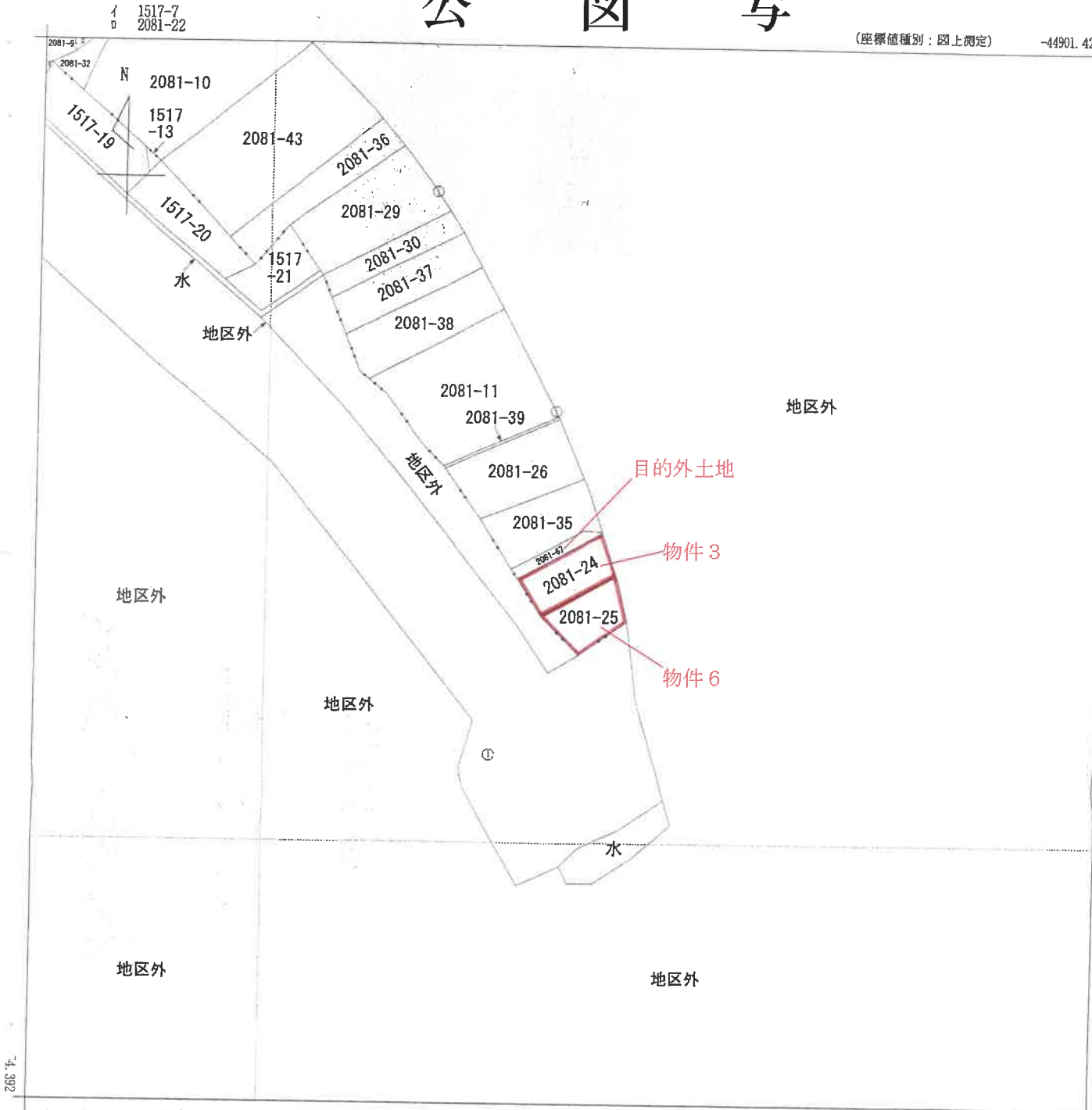
評価物件

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-44901.429

-141102.392



-45151.429 (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。



請求部	所在	新庄市大字鳥越字南沢山神沢				地番	2081番24			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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57年9月			備付年月日(原図)	昭和60年7月20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3月12日
 山形地方務局新庄支局
 登記官

請求番号：5-2
 (1/1)

(11頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

登記年月日：昭和54年6月29日

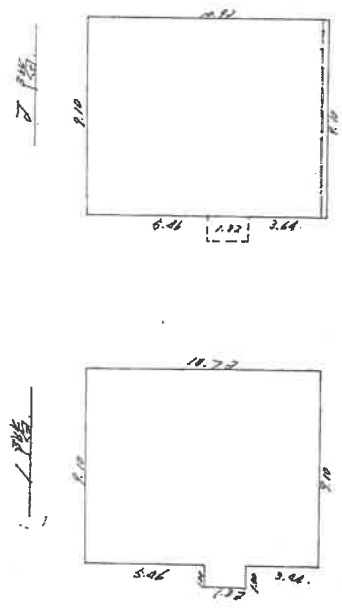
108753

各階平面図

家屋番号 208 / 番 24

建物の所在
新庄市大字鳥越字南沢山神沢208 / 番地24
208 / 番地35

各階平面図



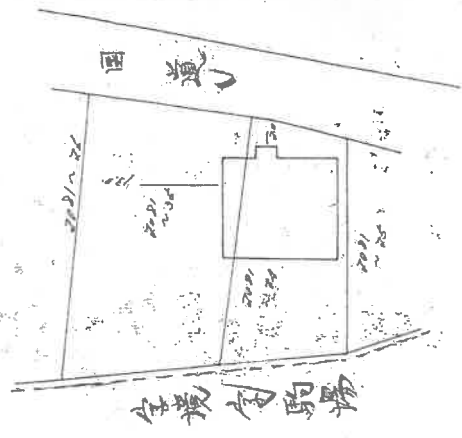
1階床面積

11.72 x 9.10 = 107.252

合計 = 99.2372

2階床面積

9.10 x 9.10 = 82.81



全境有効場

(日調連12)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A3判→A4判に縮小

(調製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和54年6月29日登記

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 山形地方支務局新庄支局

登記官

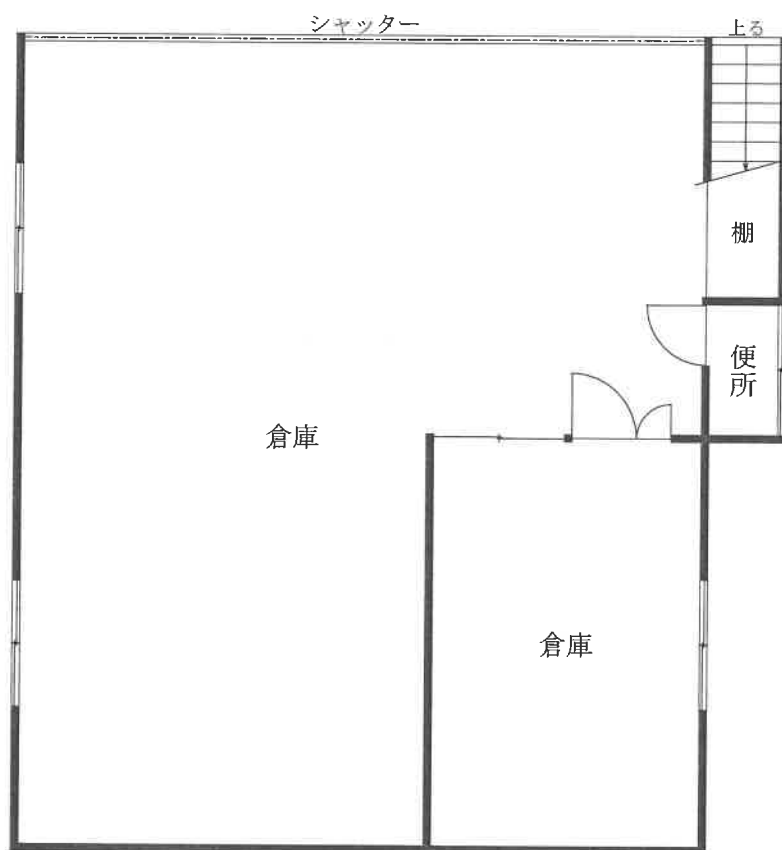
(12頁第3図)

請求番号：5-10

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 8

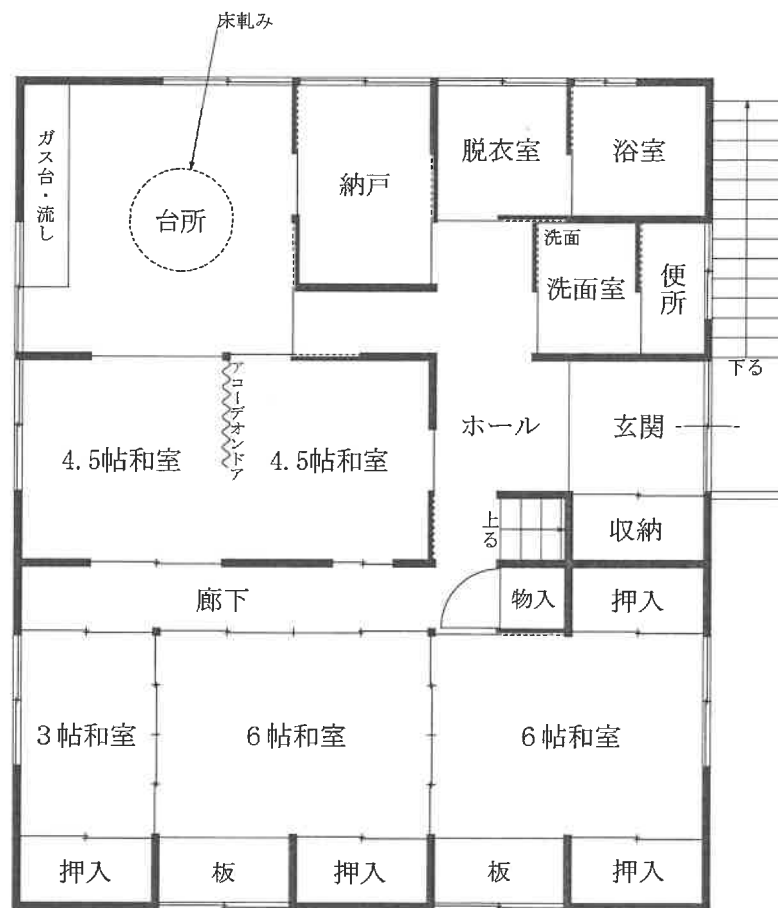
1 階



建物間取図 S=1:100

物件 8

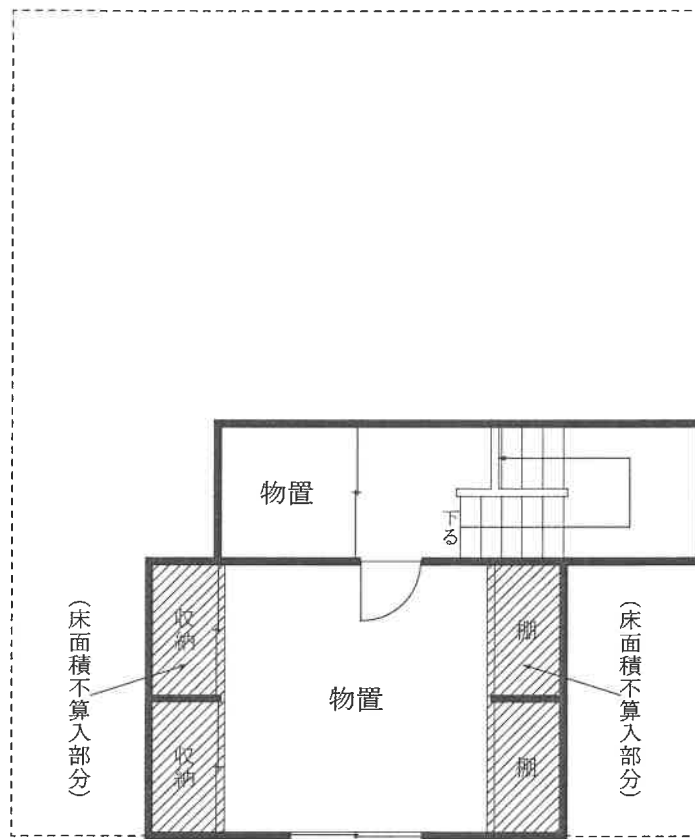
2階



建物間取図 S=1:100

物件 8

3階



建 物 配 置 図 S = 1 : 2 5 0

