

令和2年9月24日入札開始分から制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時には、下記の各書面の提出が
入札書ごとに必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

※陳述書の用紙は、執行官室・BITサイト上において入手可能です。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は資格証明書の提出が、個人の場合は住民票の提出が必要です。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 1 日

山形地方裁判所酒田支部

裁判所書記官 川 田 徹

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 7 年 6 月 12 日から 令和 7 年 6 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 山形地方裁判所酒田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 10 日 午前 9 時 30 分 山形地方裁判所酒田支部
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）		☆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 7 年 5 月 1 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 850, 000 10, 280, 000	一括	2, 570, 000	104, 366	24, 481
1	2, 220, 000				
2	10, 630, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 酒田市大宮町二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市大宮町二丁目 5 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 5 日

山形地方裁判所酒田支部

裁判所書記官 川 田 徹

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を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」をご覧ください。



- 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、B I T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 | 酒田市大宮町二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市大宮町二丁目 5 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 平方メートル |



令和6年（ケ）第 12 号
令和6年 9 月 26 日受理
令和6年 11 月 13 日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所酒田支部

執行官 兼 子 英 昭

（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 | 酒田市大宮町二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市大宮町二丁目 5 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 6 0. 4 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県酒田市大宮町二丁目5番地の29		
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 ☐ 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	南東角以外の3か所の角に境界標が見うけられる。東側にカーポートが設置されており、支柱は固定されている。同所は、コンクリート敷になっている。		
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空家）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	現在空家であり、荷物は置かれておらず、不具合な場所は見うけられない。屋根にソーラーパネルが5枚設置されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件2から令和6年のゴールデンウィーク中に退去してそれから誰も住んでいません。 3 物件2で不具合な所はありません。 4 太陽光発電装置を新築後である令和2年の春ころに設置しました。太陽光発電装置は、発電した電気を物件2内で使用し余ったら売電する設備になっています。屋根にソーラーパネルが5枚設置してあります。 5 太陽光発電の設置費用をクレジット払いにしておりまだ完済していない状態です。 6 入居した当初の約1年間室内で犬を1匹飼っていましたが、犬による傷はありません。 以 上
執行官の意見	
■ 物件2の占有について 立入調査の結果、使用されていない状況等を総合的に判断して所有者の占有と認めた。 以 上	

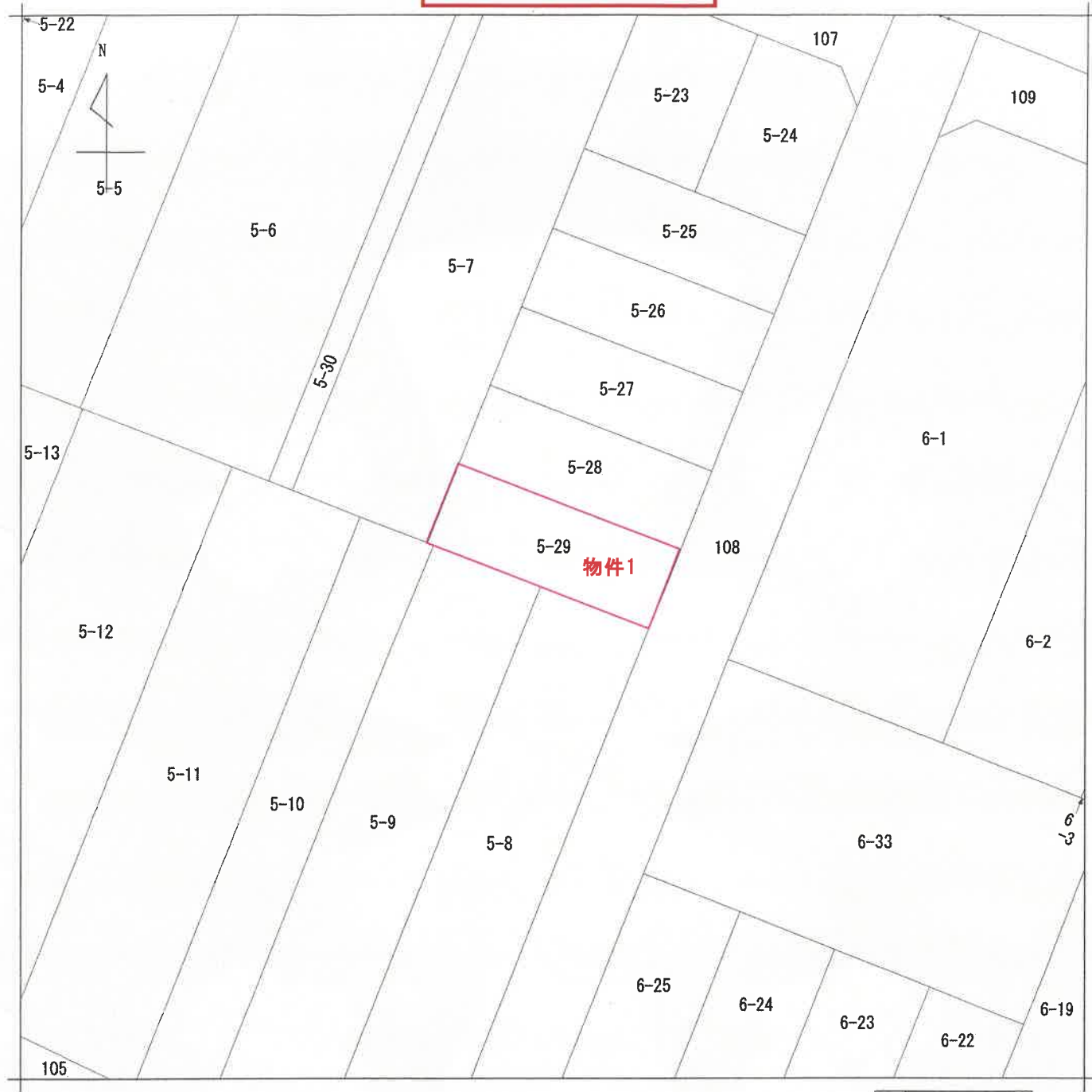
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 0 月 9 日 (水) 14 : 10 - 14 : 20	物件所在地	物件確認、占有調査 近隣者と面談 外観写真撮影
6 年 1 0 月 9 日 (水) 14 : 40 - 14 : 55	山形地方法務局酒田支局	全部事項証明書等の交付申請
6 年 1 1 月 1 日 (金) 14 : 00 - 14 : 45	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情聴取 写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち会わせ、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

(4 枚目)

公 図 写



地番区域見出
大宮町2丁目

請求部	所在	酒田市大宮町二丁目				地番	5番29			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年9月18日			備付年月日(原図)	昭和55年10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。

A3版→A4版に縮小

令和6年10月9日
山形地方方法務局酒田支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(5枚目)

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6年10月9日 山形地方法務局酒田支局

令和6年10月9日

山形地方法務局酒田支局

發售日期

(6枚目)

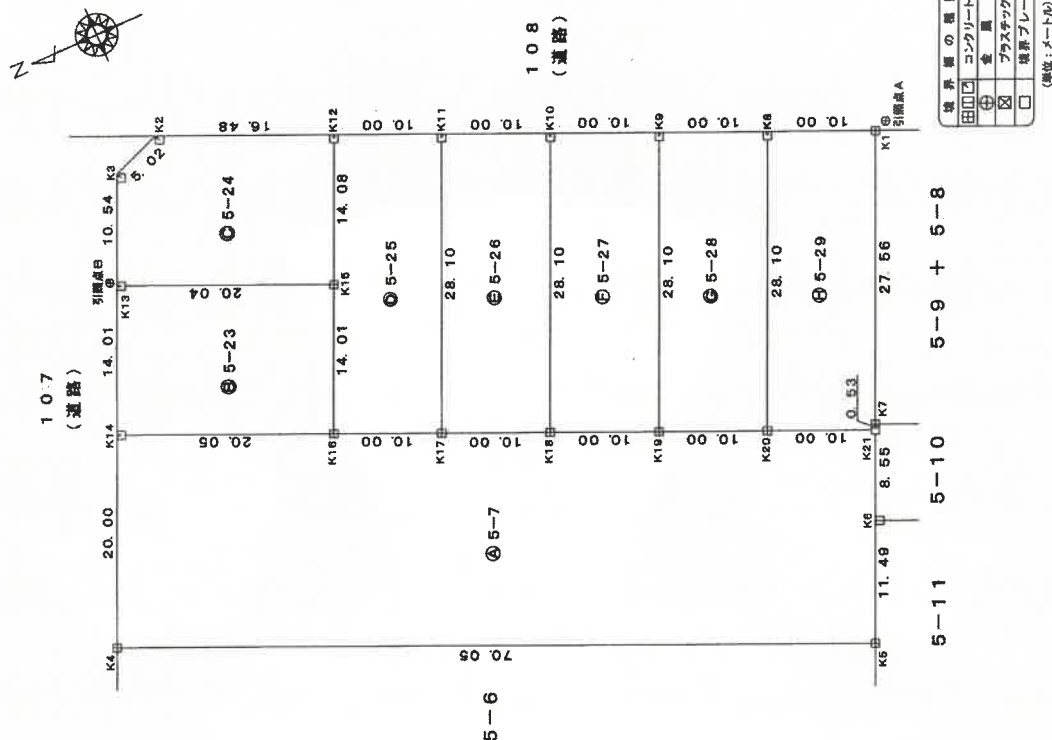
請求番号: 15-2
(1/2)

A3版→A4版に縮小

地積測量圖

5番7、5番23
ないし5番29

土地の所在



地 番			④ 5-7	求積表			(任意距離)	
NO	Xn	Yn	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	座 標				
K14	498.609	512.948	-10271.844009	20.000				
K4	498.004	492.957	-8915.765012	20.056				
K5	427.979	485.045	5908.958967	11.490				
K6	428.330	506.530	6881.591500	8.554				
K21	428.691	515.098	3534.161386	10.001				
K20	438.587	514.716	-287.099483	10.000				
K19	448.582	514.471	-273.635020	10.000				
K18	458.577	514.166	-270.273383	10.000				
K17	468.572	513.862	-264.891776	10.001				
K16	478.568	513.558	-437.411152	20.050				
			-2906.206542					
合 計			1402.6042710					
面 積			1402.60	m ²				

地 點	① 5-23	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距 離
K10		498.009	512.848	-6881.839209	20.050
K14		498.009	512.848		
K16		478.995	513.558	6996.664160	20.047
K15		478.995	527.568	6418.101995	14.017
K13		489.033	526.359	-7295.882460	14.017
			合 計	-562.045514	
			合 計 測 量	231.0227570	
				231.02	m

地 點	⑤ 5-24			Yn	$\chi_n \cdot (n+1-n-1)$	總 量
	NO	Xn	Yn			
K15		478.995	527.568	7035.718560	14.086	
K12		479.425	541.647	6509.632950	16.485	
K2		495.902	541.146	-2057.497398	5.022	
K3		499.353	537.468	-7084.321011	10.544	
K13		499.033	526.459	-4965.391960	20.947	
合 計				2716.0524445		
總 量				2716.05	m	

地 号	⑤-25	X_n	Y_n	$X_n \cdot (n+1 - Y_n)$	距 离
K0					
K11		468.430	541.952	13,043.112550	10.000
K12		478.425	541.647	-6986.049200	14.066
K15		478.995	527.589	-13454.400555	14.017
K16		478.568	513.598	-9659.253008	10.001
K17		468.572	513.862	13,304.633368	28.103
			合 计	-562.046945	
			合 计 测 量	281.024225	
			合 计 偏 差	281.02	m

著者

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

☐	境界プレート
☒	ブラスチック板
☒	金属板
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	コンクリート杭
	境界線の種類

(注：メス、灰漿)

登記年月日：平成30年7月19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6年10月9日 山形地方裁判所酒田支部

登記官

(7枚目)

請求番号：15-2

A3版→A4版に縮小

地積測量図

地番 5番7、5番23
ないし5番29

土地の所在 酒田市大宮町二丁目

(任意数値)

地番	⑤ 5-26	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
M0		459.435	542.256	12765.869010	10.000
K10		498.430	541.852	-13328.985420	28.103
K17		468.572	513.862	-13018.741592	10.000
K18		458.577	514.166	13020.435338	28.103
		合計		-582.040764	
		合計面積		281.0203020	m ²
				281.02	m ²

地番	⑤ 5-27	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
M0		448.440	542.561	12487.690400	10.000
K9		458.435	542.256	-13045.658325	28.103
K18		468.577	514.166	-12741.561945	10.000
K19		448.582	514.471	12737.485890	28.103
		合計		-582.042480	
		合計面積		281.0212400	m ²
				281.02	m ²

地番	⑤ 5-28	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
M0		438.444	542.885	12209.951540	10.001
K9		448.440	542.561	-12761.393360	28.103
K19		448.582	514.471	-12463.850870	10.000
K20		438.597	514.776	12453.239278	28.102
		合計		-582.059412	
		合計面積		281.0297060	m ²
				281.02	m ²

地番	⑤ 5-29	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
M0		428.591	515.080	358.159258	0.534
K21		428.608	515.014	12038.589720	27.569
K1		429.448	543.170	11702.914699	10.000
K8		439.444	542.885	-12477.572958	28.102
K20		438.597	514.776	-12186.139795	10.001
		合計		-582.040054	
		合計面積		281.0200270	m ²
				281.02	m ²

総合面積 3364.7942500 ■ 2

基準点の名称及び種類	測量年月日	平成30年8月13日
点名	X座標	Y座標
引張点A (任意数値)	428.491	544.059
引張点B (任意数値)	498.709	527.247

作成者

申請人

縮尺

／

A3版→A4版に縮小

(8枚目)

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6年10月9日 山形地方法務局酒田支局

令和6年10月9日

山形地方法務局酒田支局

產品圖

表 積 求

9.10	x	2.73	=	24.8430
10.01	x	2.73	=	27.3273
1.82	x	1.82	=	3.3124
5.46	x	0.91	=	4.9686
合計				60.4513

合計	60.4513
----	---------

床面積	60.45	m ²
-----	-------	----------------

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

建各階平面圖

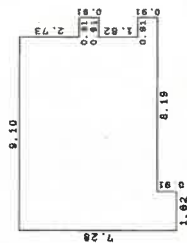
圖面階各

5番29

酒田市大宮町二丁目5番地29

建物の所在

1 階



求積表

9.10	x	6.37	=	57.9670
1.82	x	0.91	=	1.6562
0.91	x	0.91	=	0.8281
0.91	x	0.91	=	0.8281
				合計 61.2794

合計	61.2794
----	---------

床面積	61.27	m ²
-----	-------	----------------

階 2

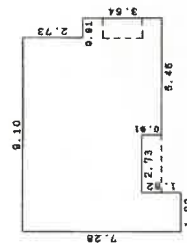


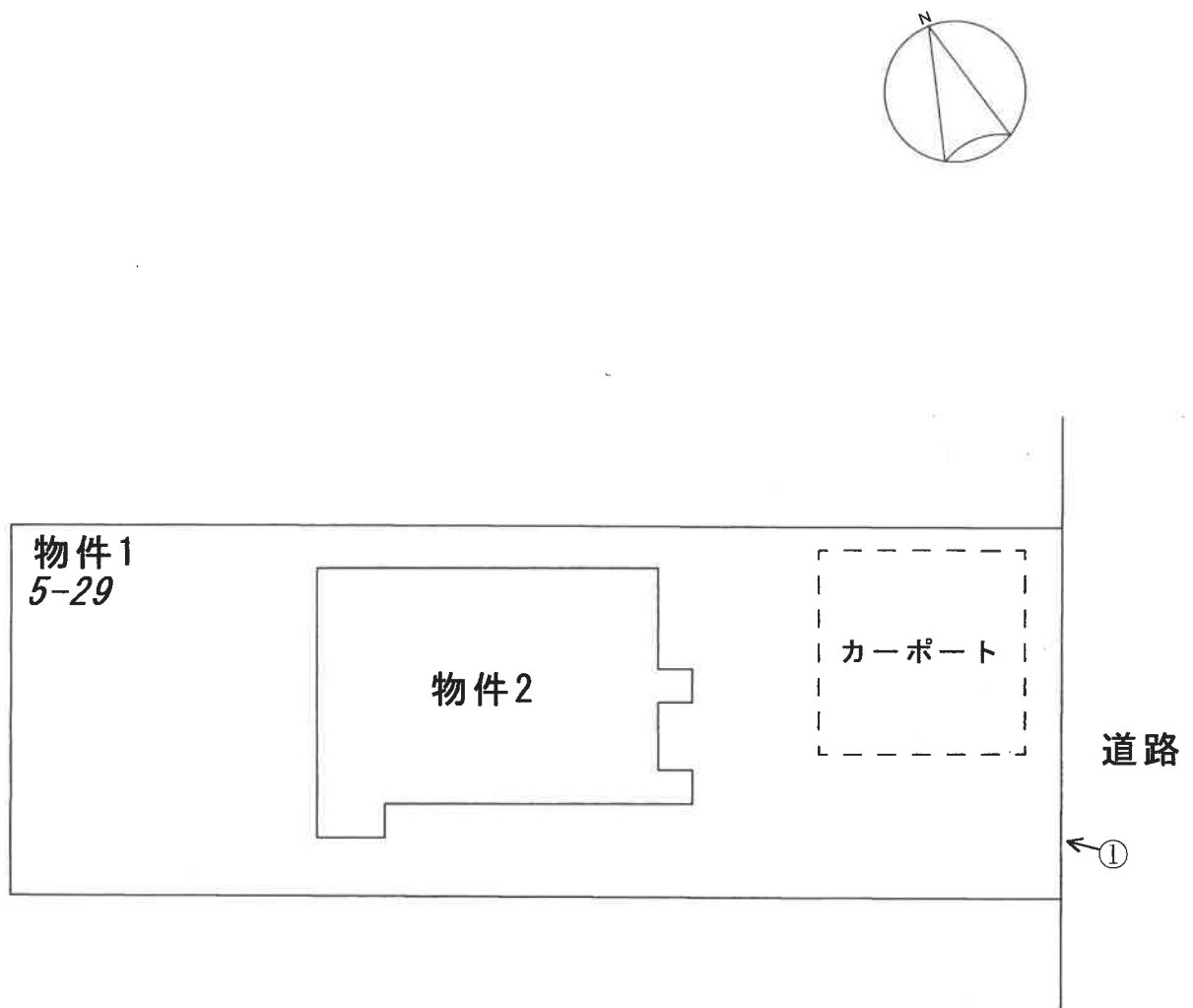
表 積 求

9.10	x	2.73	=	24.8430
10.01	x	2.73	=	27.3273
1.82	x	1.82	=	3.3124
5.46	x	0.91	=	4.9686
合計				60.4513

合計	60.4513
----	---------

床面積	60.45	m ²
-----	-------	----------------

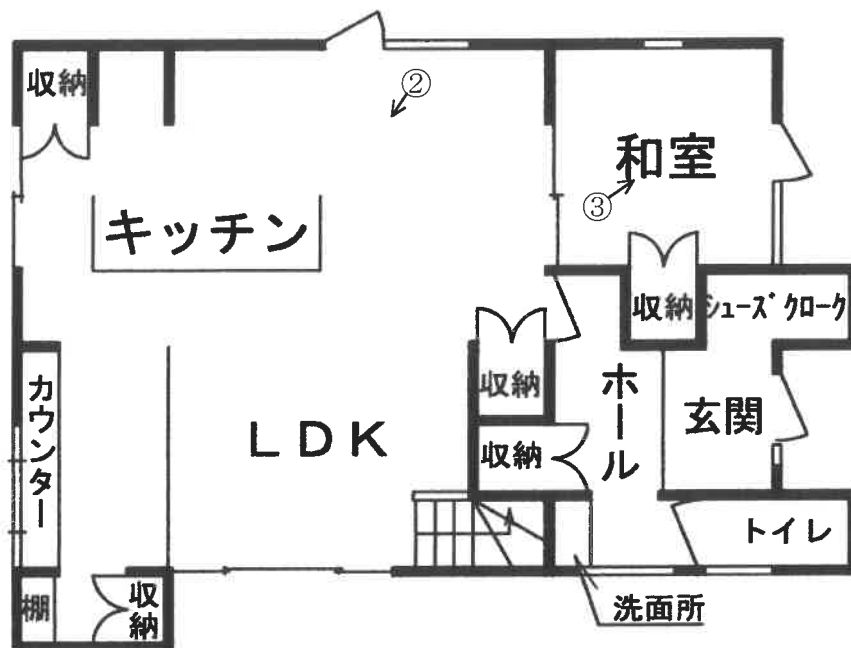
土地建物位置関係図



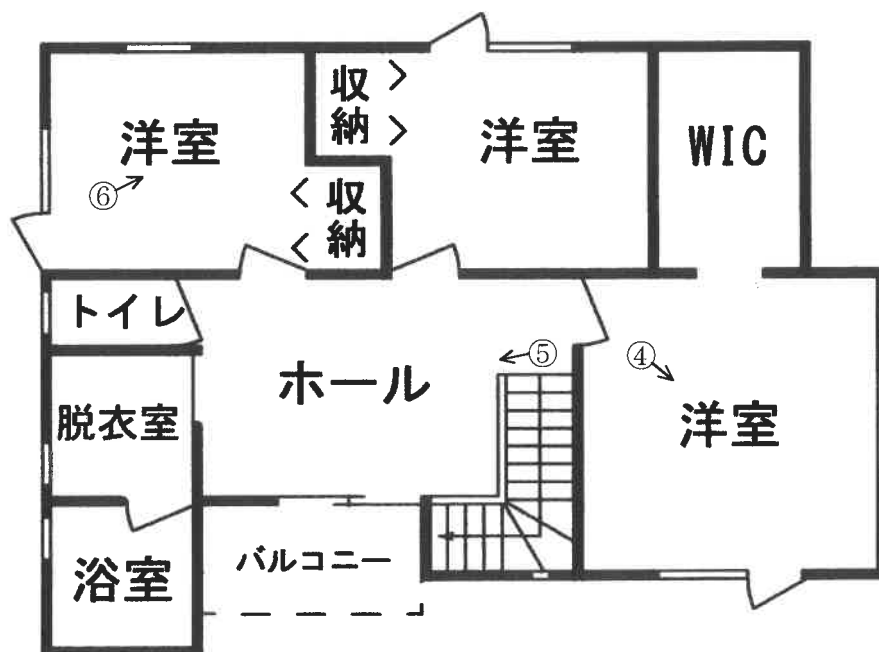
凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図

1階



2階



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



写真 6



令和 6 年 (ケ) 第 12 号
令和 6 年 11 月 1 日 現地調査
令和 6 年 11 月 18 日 評 価
評 価 第 2024 - 0102 号

山形地方裁判所 酒田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
植 松 広 央

第1 評価額

物件番号	一 括 価 格
1, 2	金12,850,000円
物件番号	内 訳 価 格
1	金2,220,000円
2	金10,630,000円

- 1 一括価格は、各物件について、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合計価格である。
- 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 土地の内訳価格は、建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は、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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	酒田市大宮町二丁目 5番29 宅地 281.02m ²	登記とほぼ同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	酒田市大宮町二丁目5番地29 5番29 居宅 木造合金 メッキ 鋼板ぶき2階建 1階 61.27m ² 2階 60.45m ²	登記とほぼ同じ
物件番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 現況との照合については、登記内容を基本に、法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等に基づき現地で概ね確認したもので、厳密な調査に基づき確定したものではなく、数量等を保証するものではない。		

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 「酒田」 駅の 南 方 約 5,100 m (道路距離) (添付「位置図」参照)
付 近 の 状 況	国道7号の東側背後、最上川近辺に位置し、民間業者に掘り宅地分譲された地域で、一般住宅が建ち並んでいる。周辺には工場、倉庫、事業所等が多く、大型車両や重機の通行が見られる。
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 : 市街化区域 用 途 地 域 : 工業地域 指 定 建 蔽 率 : 60% 指 定 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : なし 土砂災害警戒区域等 : 特別なし そ の 他 の 規 制 : 特別なし
画 地 条 件	地積 : 第3 目的物件 記載のとおり 間口 : 約 10m 奥行 : 約 28m 形状 : 長方形 接面道路との関係 : 中間画地
接面道路の状況	東側 : 市道 (建築基準法上の道路 幅員約10m 有舗装) に略等高接面
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用
供給処理施設	上 水 道 等 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 等 : あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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、供給処理者等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	(1) 文化財保護法における埋蔵文化財包蔵地の有無及びその状態 同包蔵地について、酒田市企画部文化政策課からの聴き取り調査に拠れば、当該指定はない。 (2) 土壌汚染の有無及びその状態 ① 地歴調査 土地の登記等履歴を辿ってみると、工業系法人の所有歴が確認された。昭和55年の土地区画整理事業以前については不明である。 建物の登記履歴を辿ってみると、物件1の分筆前の土地に工業系法人所有の作業所(鉄骨造平家建)の登記が確認され、平成14年に取り壊されている。

住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和48年は不明、昭和57年、平成5年の同地図には作業所が記載され、平成15年、平成25年の同地図には空白となっている。

なお、過去の航空写真に拠ると、分譲開発前は廃棄物等置場として利用されていたと推測される。

② 公的資料調査

- ・ 水質汚濁防止法特定事業場一覧（山形県環境エネルギー部水大気環境課 令和6年3月31日現在）には記載なし。
- ・ 下水道法第12条の3に基づく、特定施設設置等届書（酒田市上下水道部 令和6年5月27日現在）には記載なし。
- ・ 水質汚濁防止法第10条に基づく、使用が廃止された有害物質使用特定施設の届出がなされた事業場名とその住所（山形市を除く）の一覧（山形県環境エネルギー部水大気環境課 平成27年11月16日現在）には記載なし。
- ・ 土壌汚染対策法第6条、同第11条に係る調査（令和6年11月4日 山形県環境エネルギー部水大気環境課より確認）では指定なし。

③ 目視調査・聴き取り調査等

地表からの目視等による調査では、汚染の可能性は確認できなかった。

以上の各調査より推測すると、工業系の利用歴があり、土壌汚染の可能性は否定できない。（評価人としての調査には限界があるため、専門調査機関に拠る土壌汚染調査を行わないと確定できない。）

(3) 地下埋設物の存否

地歴等から総合思料すると、堅固建物が取り壊されていること、廃棄物置場として利用されていたこと等から地下埋設物の可能性は否定できない。（評価人としての調査には限界があるため、地中については実際に掘削調査を行わないと、確定できない。）

(4) その他

- ① 最上川洪水ハザードマップにおける洪水浸水想定区域に該当する。
- ② 物件1の東部にカーポートが存する。

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

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31年3月15日新築 経 過 年 数 : 約6年 経済的残存耐用年数 : 約29年
仕様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : ガルバリウム鋼板など 外 壁 : サイディングなど 内 壁 : ビニールクロスなど 天 井 : ビニールクロスなど 床 : 畳、フローリングなど 設 備 : 上水道、下水道、電気、エコキュート、トイレ、風呂、バルコニー、太陽光発電など そ の 他 : 特別なし
床面積（現況）	延床面積 第3 目的物件 記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 第3 目的物件 記載のとおり 間 取 り : 添付「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	優る
建物の利用状況	令和6年5月頃から空家。居住時期は室内犬飼育。
特記事項	① 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、アスベスト使用の可能性は低い。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。 ② 太陽光発電設備については「現況調査報告書」参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

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	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,900	1.02	281.02	(1-0.00)	5,700,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 酒田-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,500\text{円/㎡} \times & & (101/100) \times & & (100/102) & & \times (100/122) & & = 19,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：画地条件等を考慮して査定

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮して査定

イ 個別格差：+2%（相乗積）

道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(2%)、行政的条件(0%)

$$\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(2\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$$

ウ 地積：登記地積を採用

エ 建付減価率：特別なし

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の動向、標準的な建築費、目的建物の特徴等を考慮して求め、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、建物の基礎となる価格を求めた。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
主である 建物	165,000	121.72	0.829	16,650,000

ウ 現価率査定

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、その他所要補正を行って査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\
 (1-0.171) & \times & (1-0.00) & \times & (1-0.00) & = & 0.829
 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく方法の減価率(残価率:0%)

$$6\text{年} \div 35\text{年} = 0.171$$

◇ 観察減価法の減価率:特別なし

◇ その他所要補正率:特別なし

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	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	5,700,000	1.00	0.35	法定地上権	2,000,000

イ 土地利用権等の範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) オ、1 (2) エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2 ① エ) イ	占有減価 等修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修 正 オ	その他の 控除等 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ+ウ)× エ×オーカ=キ
1	5,700,000	-2,000,000	0	(1-0.00)	(1-0.40)	—	2,220,000
2	16,650,000	+2,000,000	0	(1-0.05)	(1-0.40)	—	10,630,000
一括価格(合計)							12,850,000

ウ 占有減価等修正： 特別なし

エ 市場性修正： P5の特記事項②の事由を考慮して、建物の修正率を-5%と査定

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件 記載の事由に拠り、修正率を-40%と査定

カ その他の控除等： 特別なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 標準地 「酒田-17」
所 在 : 酒田市大宮町四丁目7番9
「大宮町4-7-10」
価 格 : 24,500円/㎡
位 置 : JR羽越本線「酒田」駅の南方・道路距離約5kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 343㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南西6m市道
形 状 : 1:2
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域
指定建蔽率: 60% 指定容積率: 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに事務所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

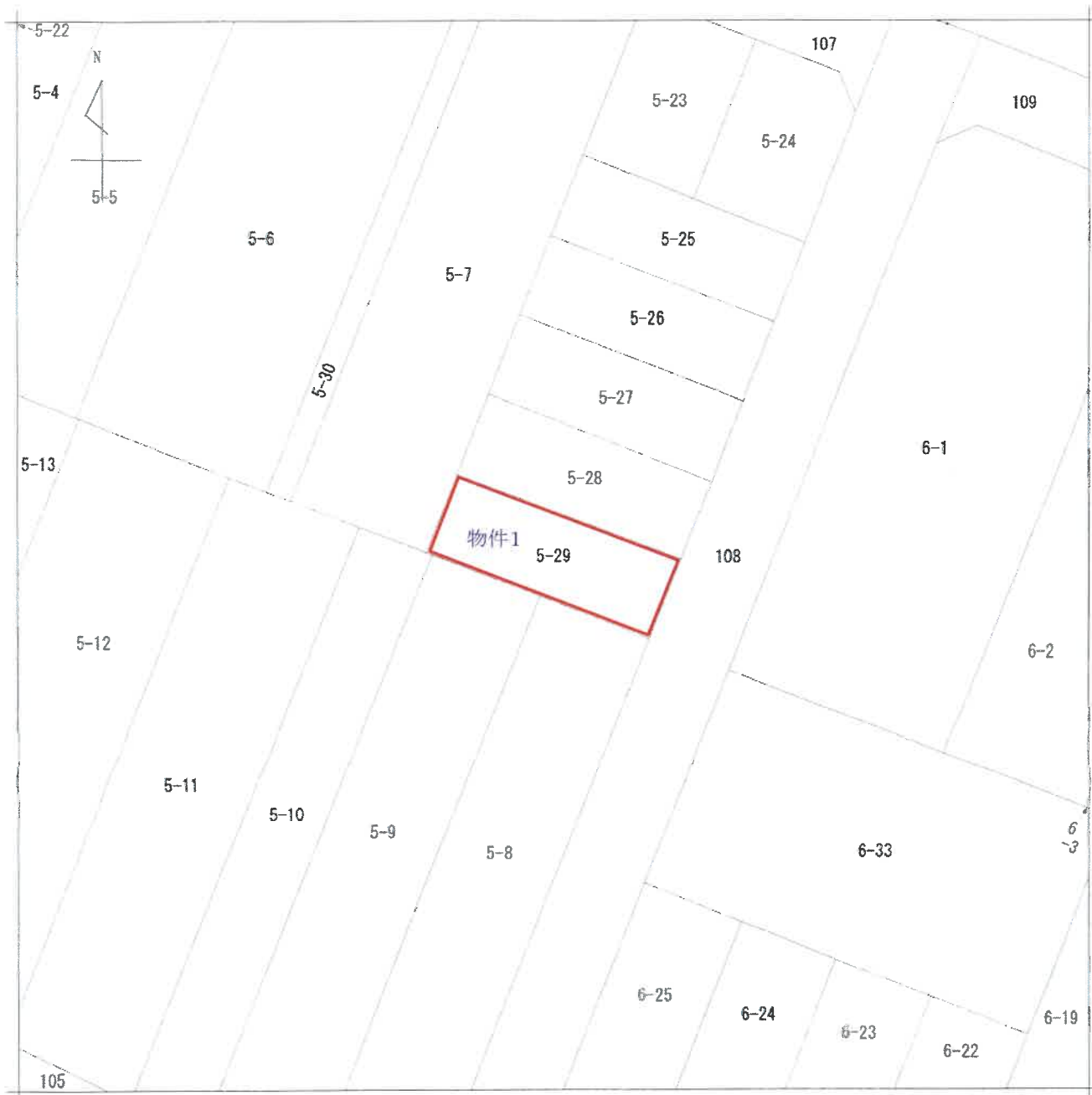
- ・ 位置図
- ・ 公図写（法務局備付）
- ・ 地積測量図写（法務局備付）
- ・ 建物図面写（法務局備付）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps





地番区域見出
大宮町2丁目

請求部	所在	酒田市大宮町二丁目				地番	5番29			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年9月18日			備付年月日(原図)	昭和55年10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6年10月4日
山形地方税務局酒田支局
登記官



登記年月日：平成30年7月19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6年10月4日 山形地方裁判所酒田支部 登記官

地積測量図

5番7、5番23
ないし5番29

酒田市大宮町二丁目

物件1

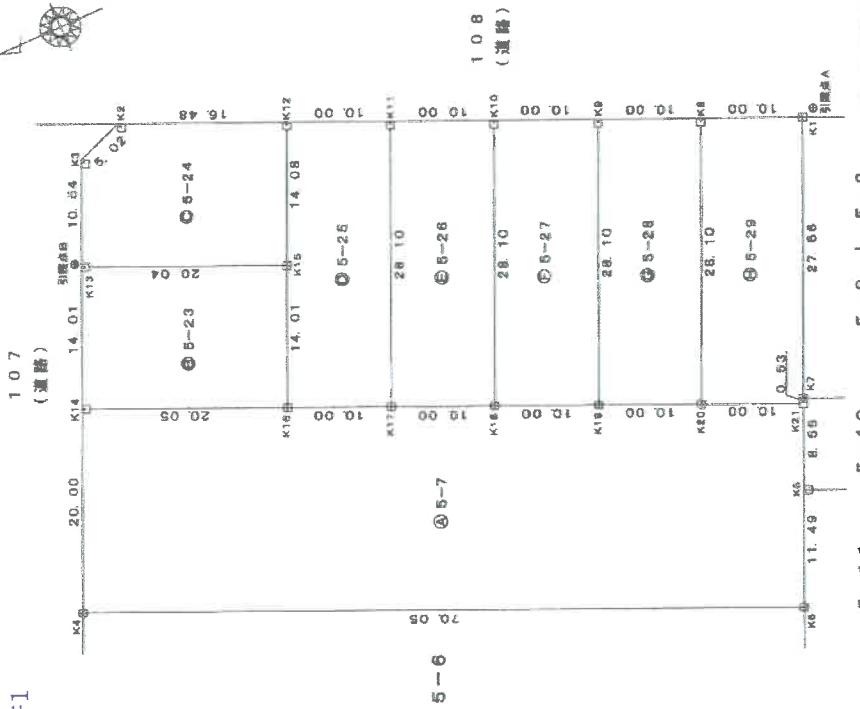
求積表

地番	⑤-7	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
K14	498.609	512.948	-10271.84009	20.000	
K4	498.004	492.957	-4915.76512	70.058	
K5	427.979	495.045	5808.95947	11.490	
K6	428.330	506.530	8581.591550	8.554	
K21	428.501	515.030	3534.161386	10.001	
K20	438.587	514.778	-247.089483	10.000	
K18	448.562	514.471	-273.435020	10.000	
K16	458.577	514.188	-278.273393	10.000	
K17	468.572	513.862	-284.891778	10.001	
K19	478.568	513.558	-437.411182	20.050	
合計				2805.208542	
合計面積				1402.6042710	m ²

地番	⑤-23	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
K14	498.609	512.948	-6681.859209	20.050	
K16	478.568	513.558	6996.664160	14.017	
K15	478.995	527.568	6419.011995	20.047	
K13	488.033	528.959	-7295.862480	14.017	
合計				-582.045514	
合計面積				281.022570	m ²

地番	⑤-24		Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
M0					
K15	478.995	527.568	7035.479560	14.086	
K12	478.475	541.647	8509.626500	15.486	
K2	495.902	541.140	-2087.497398	5.022	
K3	499.353	537.488	-7084.321011	10.644	
K13	488.033	528.856	-4655.307680	20.047	
合計			-552.104889		
合計面積			276.0624445		
地番			276.06		

地番	⑤-25	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
K11		469.430	541.952	13043.112550	10.000
K12		478.425	541.647	-6898.049200	14.086
K16		478.995	527.568	-13454.490553	14.017
K16		478.568	513.558	-6555.251008	10.001
K17		468.572	513.862	13504.633369	28.103
			合計	-562.046845	
			合計面積	281.0234225	
			面積	281.02	



測量法の種類	田圃	コンクリート杭	定置杭	プラスチック杭	埋設プレート
田圃	☒	☒	☒	☒	☒

(単位：メートル)

作成

(平成30年7月11日作成)

申請

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号：2-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年7月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年10月4日 山形地方裁判所酒田支部 登記官

登記官

請求番号：2-2

(2/2)

A3をA4に縮小

地積測量図

5番7、5番23
ないし5番29

地番

土地の所在 酒田市大宮町二丁目

物件1

地番 ⑤ 5-26 (任意数値)				
NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn-1)$	距離
K10	459 435	542 259	1265 66910	10 000
K11	489 450	541 952	-1338 69420	28 103
K17	489 572	513 802	-13019 74152	10 000
K18	459 577	514 169	13020 83338	28 103
合計			-582 040764	
合計面積			281 0203820	m ²
合計地積			281 02	

地番 ⑤ 5-27				
NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn-1)$	距離
K9	449 440	542 561	12497 669400	10 000
K10	459 435	542 259	-13346 694826	28 103
K18	458 577	514 166	-12741 561945	10 000
K19	448 552	514 471	12737 485860	28 103
合計			-582 042480	
合計面積			281 0212400	m ²
合計地積			281 02	

地番 ⑤ 5-28				
NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn-1)$	距離
K8	439 444	542 865	12209 851540	10 001
K9	449 440	542 561	-12761 393460	28 103
K19	448 552	514 471	-12663 896370	10 000
K20	438 587	514 776	12663 239278	28 102
合計			-582 059412	
合計面積			281 0237060	m ²
合計地積			281 02	

地番 ⑤ 5-29				
NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn-1)$	距離
K21	428 591	515 080	359 150258	0 534
K7	428 608	515 614	12038 583720	27 569
K1	429 449	543 170	11702 814699	10 000
K8	439 444	542 865	-12477 572936	28 102
K20	438 587	514 776	-12168 139795	10 001
合計			-582 040054	
合計面積			281 0200270	m ²
合計地積			281 02	

地積計算積 3384 7943500 m²

基準点の名称及び座標		測量年月日 平成30年8月13日		
点 名	X座標	Y座標	距離	備考
引張点A (任意数値)	428.491	544.058	全測線	
引張点B (任意数値)	499.709	527.247	全測線	

作成者

(平成30年7月11日作成)

申請人

縮尺

/

登記年月日：平成31年4月11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6年10月4日 山形地方裁判所酒田支局 登記官

各階平面図

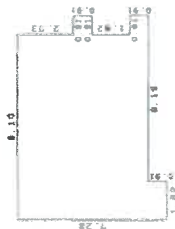
家屋番号 5番29

建物の所在 酒田市大宮町二丁目5番地29

建物図面

物件2

1 階



2 階



作成者

縮尺

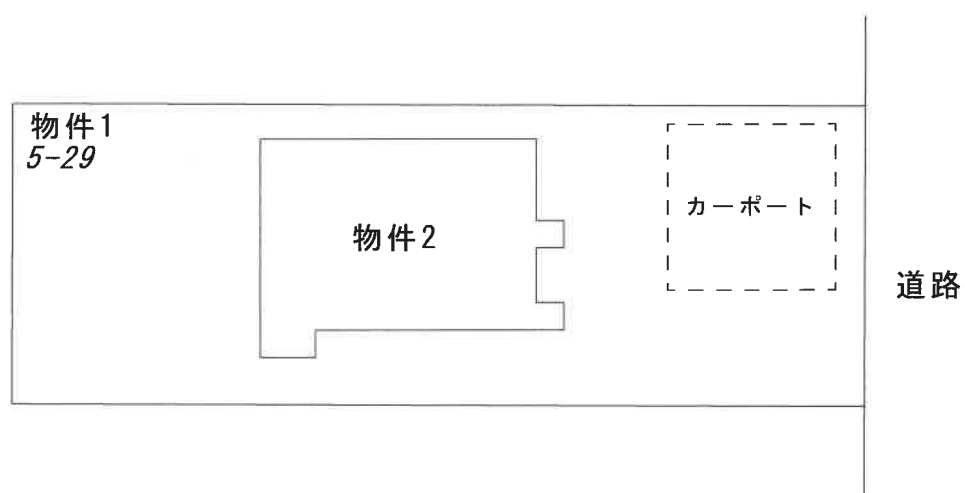
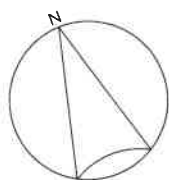
1/250

申請人

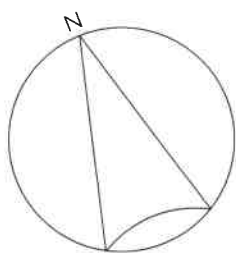
縮尺

1/500

土地建物位置関係図



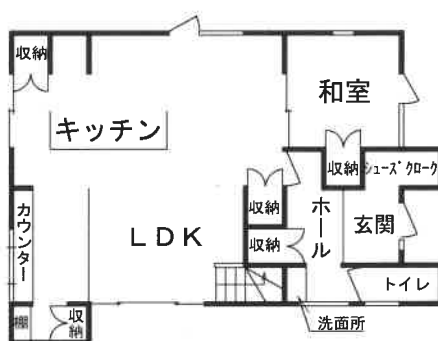
物件の範囲・境界は、隣地所有者の立会、実測等に拠り、確定したものではない。



建物間取図

物件2

1階



2階

