

山形地方裁判所酒田支部の売却スケジュールでは、

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。

（入札方法に関する問合せ）〒998-0037 山形県酒田市日吉町1-5-27

山形地方裁判所酒田支部執行官室 ☎0234-22-2166（直通）

## 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<br>令和 7 年 6 月 19 日まで |                                                                                                                                 |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所                             | 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分<br>山形地方裁判所酒田支部売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時<br>場 所                             | 令和 7 年 7 月 10 日 午前 9 時 30 分<br>山形地方裁判所酒田支部                                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      |                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～4  | 8,530,000<br>6,824,000 | 一括       | 1,706,000  | 58,663   | 14,764   |
| 1    | 1,080,000              |          |            |          |          |
| 2    | 270,000                |          |            |          |          |
| 3    | 370,000                |          |            |          |          |
| 4    | 6,810,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        | </       |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目  
地 番 151 番 5  
地 目 宅地  
地 積 139.90 平方メートル
- 2 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目  
地 番 151 番 6  
地 目 宅地  
地 積 35.25 平方メートル
- 3 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目  
地 番 152 番 6  
地 目 宅地  
地 積 32.76 平方メートル
- 4 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目 151 番地 5、151 番地 6  
家屋 番号 151 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 98.79 平方メートル  
2 階 49.03 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月10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1～4】

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1～4】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番152番2)を通行のため無償で利用している。

【物件番号3】

隣地(地番152番1, 地番152番2)との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地は, 売却対象外の土地(地番151番1, 地番152番2)への通行のため無償で利用されている。

### 《 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 酒田市亀ヶ崎五丁目  
 地 番 1 5 1 番 5  
 地 目 宅地  
 地 積 1 3 9 . 9 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目  
 地 番 1 5 1 番 6  
 地 目 宅地  
 地 積 3 5 . 2 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目  
 地 番 1 5 2 番 6  
 地 目 宅地  
 地 積 3 2 . 7 6 平方メートル

所有者 B

4 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目 1 5 1 番地 5、1 5 1 番地 6  
 家屋 番号 1 5 1 番 5  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 9 8 . 7 9 平方メートル  
 2 階 4 9 . 0 3 平方メートル



## 物 件 目 録

所有者 A



令和6年（ケ）第15号  
令和6年12月17日受理  
令和7年2月5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 酒田市亀ヶ崎五丁目  
地 番 151 番 5  
地 目 宅地  
地 積 139.90 平方メートル

所有者 A

2 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目  
地 番 151 番 6  
地 目 宅地  
地 積 35.25 平方メートル

所有者 A

3 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目  
地 番 152 番 6  
地 目 宅地  
地 積 32.76 平方メートル

所有者 B

4 所 在 酒田市亀ヶ崎五丁目 151 番地 5、151 番地 6  
家屋 番号 151 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 98.79 平方メートル  
2 階 49.03 平方メートル

(1 枚目)



## 物 件 目 録

所有者 A



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不 動 産 の 表 示                | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 住 居 表 示                    | 山形県酒田市亀ヶ崎五丁目7番73号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 土 地                        | 物件 1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 現 況 地 目                    | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 形 状                        | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>(目的外建物)   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 建 物                        | 物件 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 種 類、構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種 類:<br><input type="checkbox"/> 構 造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物         | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種 類:<br/> 構 造:<br/> 床面積: </div> </div>                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>(目的外土地)   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input 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                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>地方裁判所</div> <div>支部 令和 年( )第 号</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>保管開始日</div> <div>令和 年 月 日</div> </div> </div> </div> |  |  |
| 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

( 3 枚目)

(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 住 居 表 示              | 山形県酒田市亀ヶ崎五丁目7番74号 付 近                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 土 地                  | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                    |
| 形 状                  | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                    |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                      |
| そ の 他 の 事 項          | <p>1 西側及び北側が地番152番2の土地と一体となってコンクリート敷になっており、東側隣地の地番152番1の土地の北西部分以外には範囲を示す境界標等が見うけられない。ただ、地積測量図が存在するため範囲を復元するのは容易である。</p> <p>2 この土地は、物件4への出入りだけでなく、家屋番号151番1及び同152番2の建物への出入りのためにも使用されている。</p> <p>3 道路に接しているのは、地番152番2及びこの土地の南側で、地番151番1、物件1及び物件2は無道路地である。同土地から道路に出入りするためには、この土地と地番152番2の土地を通行しなければならない。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</span> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br><span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</span> 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                       |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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 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

( 4 枚目)

## その他の事項

■ 物件 1、2 について

一体となって、物件 4 の敷地となっている。西側を除いた 3 方向は土留めが設置されており、西側は、隣地と区別するものが設置されていないが、これらの土地には地積測量図が存在し、これらの土地の南西角に境界標が見うけられるため、西側の範囲は明確になる。西側に側溝が設置されている。

■ 物件 4 について

西側の外壁に劣化が見うけられる。

2 階に屋根裏収納庫が設置されている。室内に動産が多く置かれており、車庫部分にも動産が置かれているため現在は車庫としては使用されていない。

以 上

| 関係人の陳述等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>■ A<br/>(物件1、2及び物件4の所有者)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>1 隣地所有者と境界争いはありません。物件1、2の西側は、北側のブロックの土留めの西端と地番152番1の土地の西側に設置されている土留めの北西端を直線で結んだ線の東側で、側溝までがこの土地になります。</p> <p>2 物件1、2及びその一帯の土地は元祖父の所有で、以前も現在と同様に道路に出るためには、物件3及び地番152番2の土地を通行しなければなりませんでした。</p> <p>3 物件1、2の場所には以前祖父が建ててくれた建物が建っており、私らが住んでました。その時も物件3と地番152番2の土地を通行して道路に出入りしていました。</p> <p>4 以前の建物を解体して物件4を建築するのに通路部分が必要になったので、分筆して物件3の土地を通路にすることになりました。その時から現在まで物件3や地番152番2の土地を通行するのに通行料名目の金銭を支払っていません。</p> <p>5 私が物件4を住居として使用しており、物件4を建築した時から増改築は行っておらず、2階に設置されている屋根裏収納庫は、建築した時から設置しています。</p> |
| <p>■ B<br/>(物件3の所有者)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>1 物件3の範囲がどこか分かりません。</p> <p>2 物件4の所有者から物件3及び地番152番2の通行料等の金銭はもらっていません。</p> <p>3 また家屋番号151番1の建物の居住者にも、南側の道路まで物件3及び地番152番2を通行させており、同人からも、通行料等の金銭はもらっていません。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>■ 物件4の占有について<br/>立入調査の結果等を総合的に判断してAの占有と認めた。</p> <p>■ 物件3及び地番152番2の土地について<br/>物件1、2は、地番152番1、同152番2から分筆されており、同様に物件3も地番152番2から分筆されている。地番152番1、同152番2の土地は以前同一人の所有であったが、物件1、2と他の土地は別の所有者に相続された。現在5筆の土地は物件3及び地番152番2の南側で道路と接している以外には道路と接している部分はなく、同土地らと接する部分には私道等もない。<br/>また、地番151番1上には第三者所有の家屋番号151番1の建物が、地番152番2上には同土地所有者所有の家屋番号152番2の建物が各建っており、同建物居住者らも物件3及び地番152番2の東側を通路として使用している。<br/>そのため、物件3及び地番152番2には道路に出入りするために必要な範囲で民法210条の通行権が発生しているものと考えられる。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

(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12月25日(水)<br>14:05-14:15                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 物件確認<br>占有調査<br>写真撮影                          |
| 6年12月25日(水)<br>14:40-15:15                                                                                                                                                                                                                                                            | 山形地方法務局酒田支局 | 全部事項証明書等交付申請                                  |
| 7年1月8日(水)<br>13:50-14:15                                                                                                                                                                                                                                                              | 山形地方法務局酒田支局 | 建物図面等交付申請                                     |
| 7年1月15日(水)<br>13:30-14:30                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 物件立入調査、評価人同行<br>占有調査、A及びBから事情聴取<br>写真撮影、間取図作成 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                               |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><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

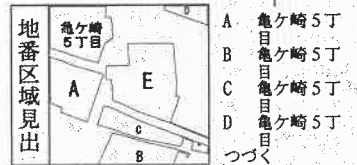
( 7 枚目)

# 公 図 写

4 160-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|           |       |  |         |  |                   |  |     |          |         |     |           |
|-----------|-------|--|---------|--|-------------------|--|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部     | 所 在   |  |         |  | 酒田市亀ヶ崎五丁目         |  | 地 番 | 151番6    |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600 |  | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 |  | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成 年 月 日 |       |  |         |  | 備 付 年 月 日 (原 図)   |  |     |          | 補 記 事 項 |     |           |

これは地図に準ずる図面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12月25日  
山形地方税務局酒田支局  
登記官

請求番号：9-3  
(1/2)

(8枚目)

公用

登記年月日：平成12年11月30日

公用

209266

地積測量図

地番 151番4 151番5  
土地の所在 酒田市亀ヶ崎五丁目

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12月25日 山形地方方法務局酒田支局

(9枚目)

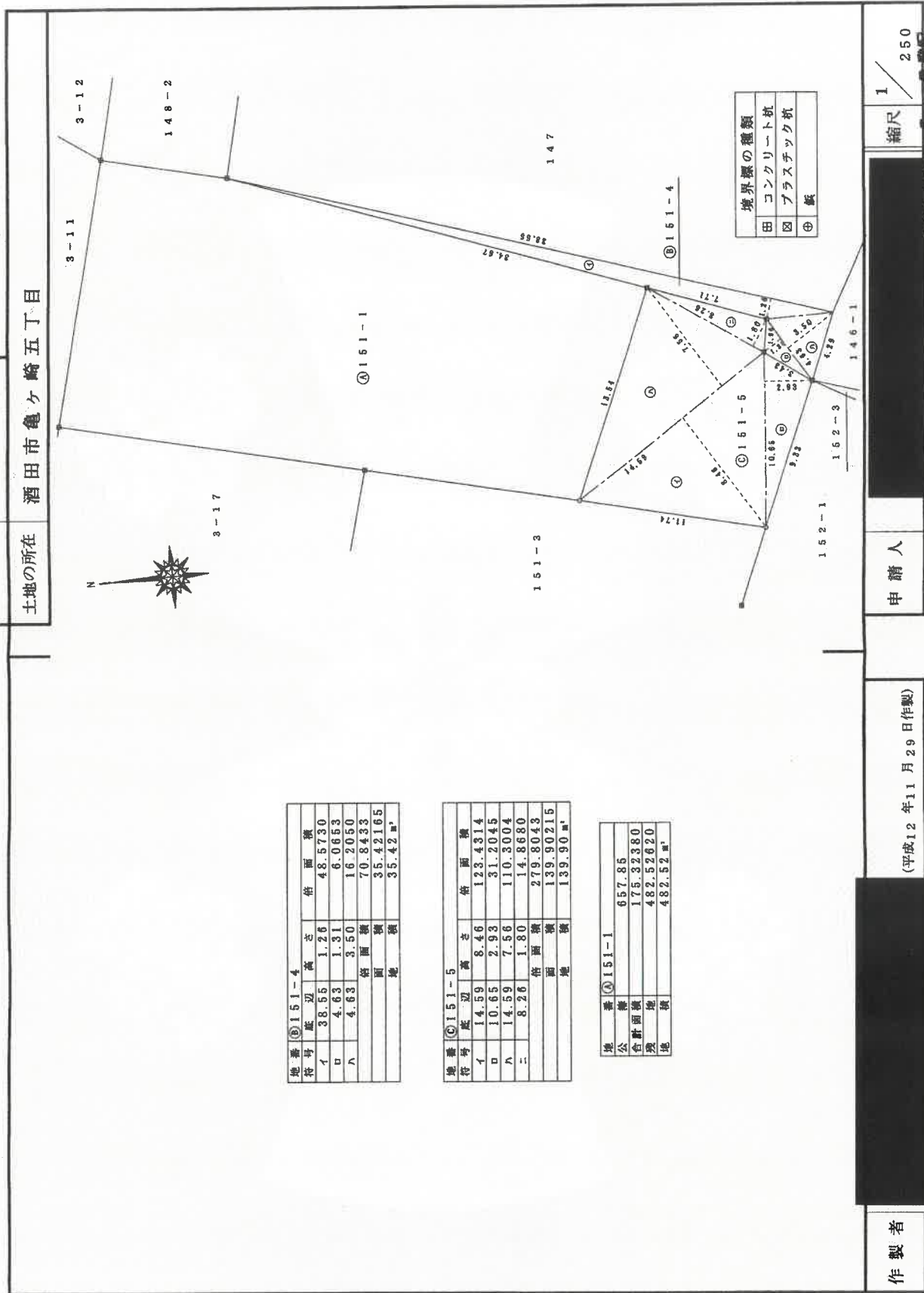
登記官

A3版→A4版に縮小

| 地番④151-4 |       |      |                      |
|----------|-------|------|----------------------|
| 符号       | 底辺    | 高さ   | 積面積                  |
| イ        | 38.55 | 1.26 | 48.5730              |
| ロ        | 4.63  | 1.31 | 6.0653               |
| ハ        | 4.63  | 3.50 | 16.2050              |
|          |       | 積面積  | 70.8433              |
|          |       | 面積   | 35.42165             |
|          |       | 地積   | 35.42 m <sup>2</sup> |

| 地番⑤151-5 |       |      |                       |
|----------|-------|------|-----------------------|
| 符号       | 底辺    | 高さ   | 積面積                   |
| イ        | 14.59 | 8.46 | 123.4314              |
| ロ        | 10.65 | 2.93 | 31.2045               |
| ハ        | 14.59 | 7.56 | 110.3004              |
| ニ        | 8.26  | 1.80 | 14.8680               |
|          |       | 積面積  | 279.8043              |
|          |       | 面積   | 139.90215             |
|          |       | 地積   | 139.90 m <sup>2</sup> |

| 地番④151-1 |                       |
|----------|-----------------------|
| 公積       | 657.86                |
| 合計面積     | 175.32380             |
| 積地       | 482.52620             |
| 地積       | 482.52 m <sup>2</sup> |



(日調通9)

(日加納)

作製者

(平成12年11月29日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地総合開発等事業法適用紙)

平成12年11月30日登記

請求番号：9-2

登記年月日：平成12年11月30日

公用

209267

地積測量図

前/5/-3・後・新/51-6/52-2

地番 151番6

土地の所在 酒田市亀ヶ崎五丁目



| 地番 ⑤151-6 |       |      |                      |
|-----------|-------|------|----------------------|
| 符号        | 底辺    | 高さ   | 積面積                  |
| イ         | 11.95 | 1.14 | 13.6230              |
| ロ         | 11.95 | 4.76 | 56.8820              |
|           |       |      | 70.5050              |
|           |       |      | 35.25250             |
|           |       |      | 35.25 m <sup>2</sup> |

| 地番 ④151-3 |  |  |                       |
|-----------|--|--|-----------------------|
| 公積        |  |  | 288.66                |
| 合計面積      |  |  | 35.25250              |
| 積地        |  |  | 253.40750             |
| 積積        |  |  | 253.40 m <sup>2</sup> |

| 境界線の種類 |         |
|--------|---------|
| 田      | コンクリート杭 |
| 図      | プラスチック杭 |
| ⑤      | 紙       |

(日加納)

作製者

平成12年11月29日作製

申請人

縮尺

1/250

平成12年11月30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6年12月25日 山形地方裁判所酒田支部

登記官

(10枚目)

A3版→A4版に縮小

請求番号：9-4

登記年月日：平成13年11月15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6年12月25日 山形地方方法務局酒田支局

登記官

(11枚目)

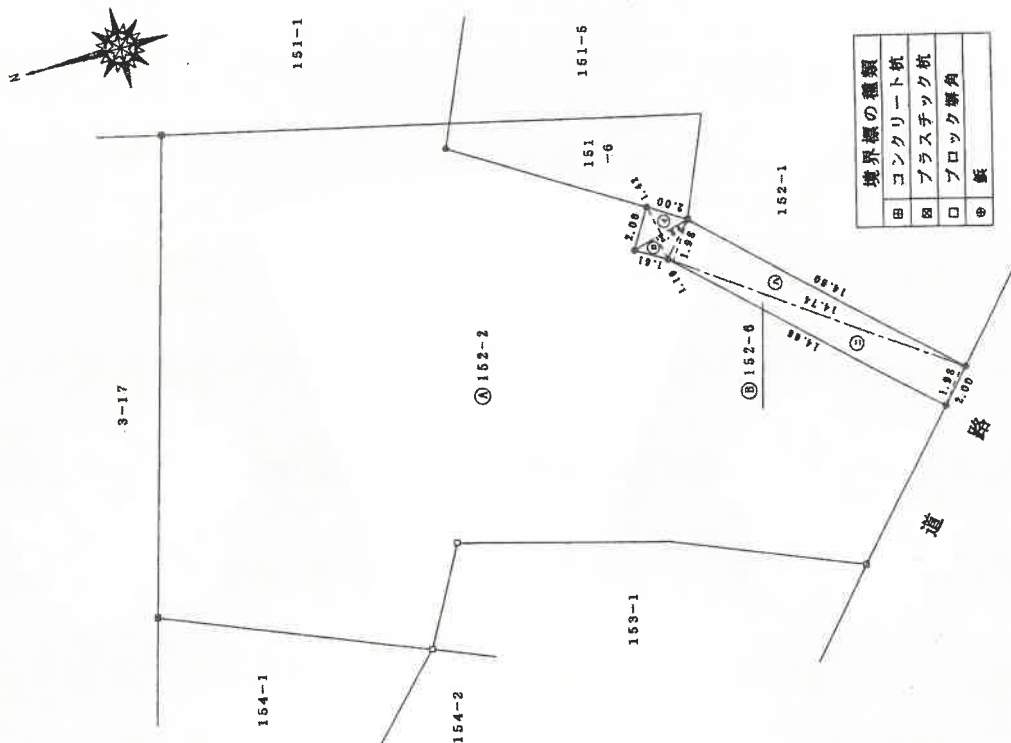
209268

前・後・新

地番 152番6

土地の所在 酒田市亀ヶ崎五丁目

地積測量図



| 地番 ⑧ 152-6 |       |      |                      |
|------------|-------|------|----------------------|
| 符号         | 底辺    | 高さ   | 倍面積                  |
| イ          | 2.84  | 1.42 | 4.0328               |
| ロ          | 2.84  | 1.10 | 3.1240               |
| ハ          | 14.74 | 1.98 | 29.1852              |
| ニ          | 14.74 | 1.98 | 29.1852              |
| 倍面積        |       |      | 65.5272              |
| 面積         |       |      | 32.76360             |
| 地積         |       |      | 32.76 m <sup>2</sup> |

| 地番 ④ 152-2 |                       |
|------------|-----------------------|
| 公積         | 625.8612              |
| 合計面積       | 32.76360              |
| 築地積        | 593.09760             |
| 地積         | 593.09 m <sup>2</sup> |

| 境界線の種類 |         |
|--------|---------|
| 田      | コンクリート杭 |
| 畑      | プラスチック杭 |
| 口      | ブロック塀   |
| ◎      | 板       |

(日調地)

(日加)

作製者

(平成13年11月8日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成13年11月5日登記

A3版→A4版に縮小

請求番号：9-6

登記年月日：平成14年3月20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6年12月25日 山形地方裁審局酒田支局

登記官

(12枚目)

A3版→A4版に縮小

請求番号：9-7

037270

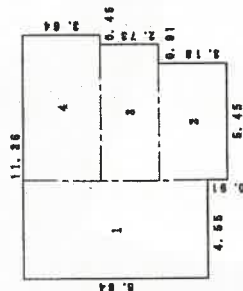
# 各階平面図

家屋番号 151番5

建物 面

建物の所在 酒田市亀ヶ崎五丁目151番地5・151番地6

## 1 階

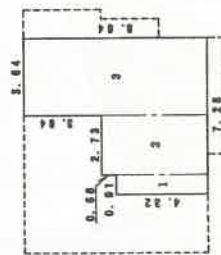


### 求積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| 1 | 8.64 × 4.55 | = | 39.3120 |
| 2 | 3.18 × 5.45 | = | 17.3310 |
| 3 | 2.73 × 6.36 | = | 17.3628 |
| 4 | 3.64 × 6.81 | = | 24.7884 |

合計 98.7942  
床面積 98.79 m<sup>2</sup>

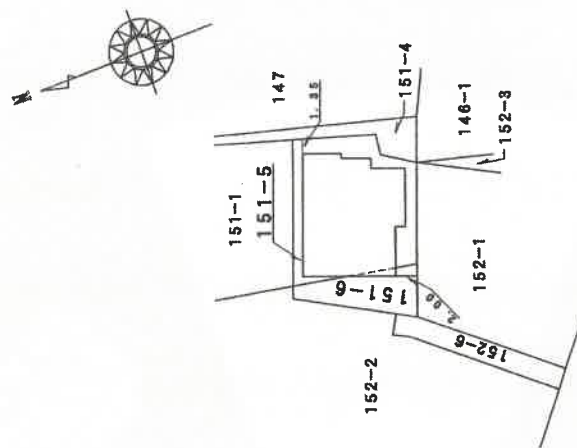
## 2 階



### 求積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| 1 | 4.32 × 0.91 | = | 3.9312  |
| 2 | 5.00 × 2.73 | = | 13.6500 |
| 3 | 8.64 × 3.64 | = | 31.4496 |

合計 49.0308  
床面積 49.03 m<sup>2</sup>



作製者

3月12日作成

縮尺

1/250

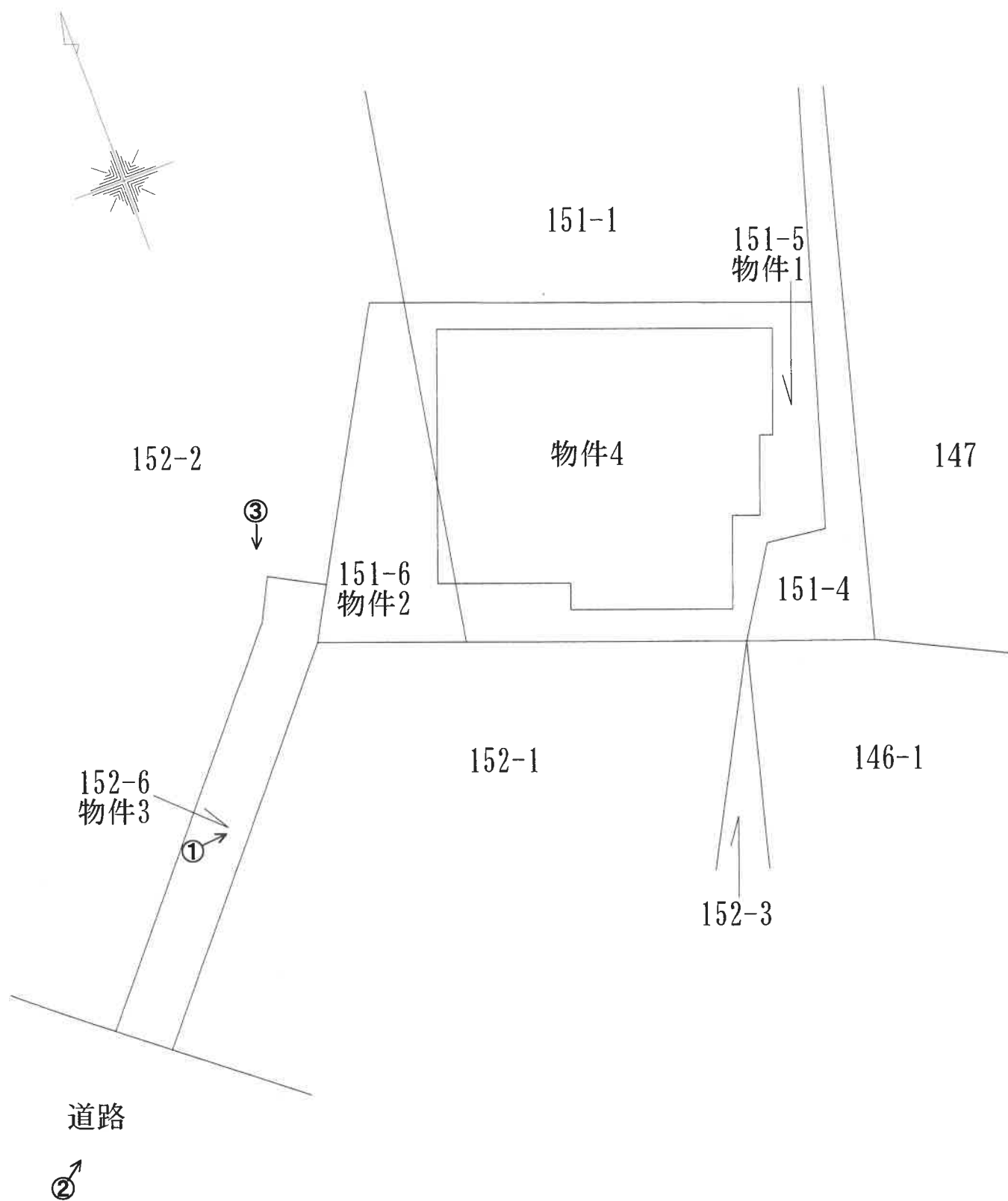
申請人

縮尺

1/500

平成14年 3月 20日 登記

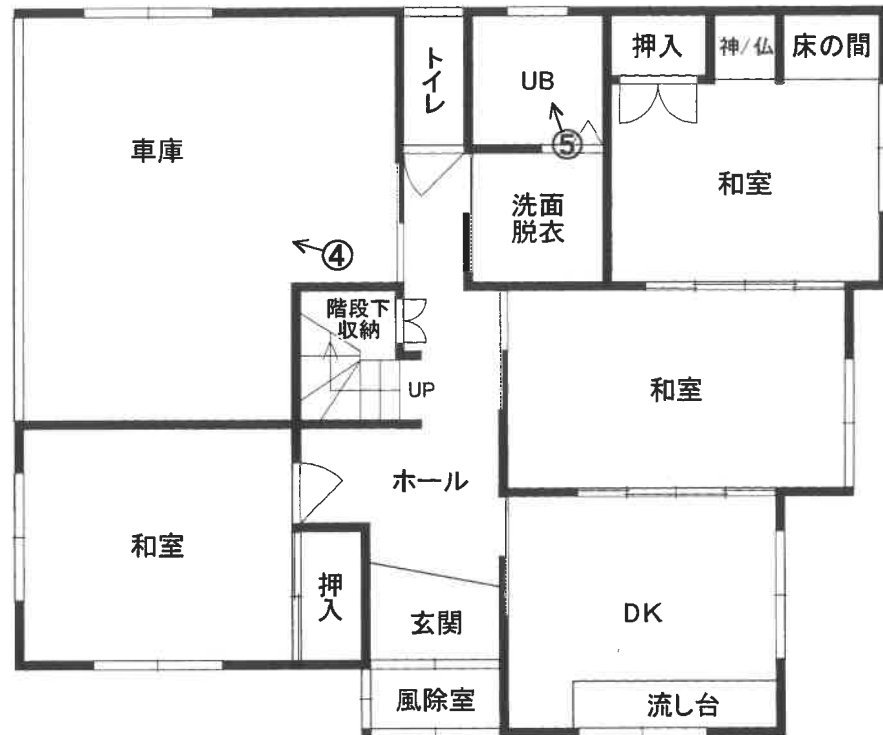
# 土地建物位置関係図



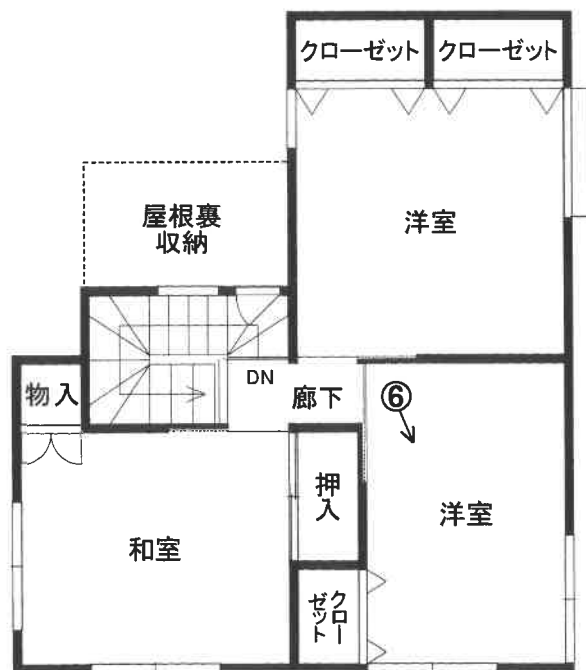
凡例 ←○写真撮影位置・方向

# 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 15 号  
令和 7 年 1 月 15 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 5 日 評価

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  
阿 部 和 宏

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,530,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1(土地)       | 金 1,080,000 円 |
| 物件2(土地)       | 金 270,000 円   |
| 物件3(土地)       | 金 370,000 円   |
| 物件4(建物)       | 金 6,810,000 円 |

- 1 一括価格は、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 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

| 番号  | 所 在 等                                                                          | 登 記                                                                                                         | 現 況     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                       | 酒田市亀ヶ崎五丁目<br>151番5<br>宅地<br>139.90m <sup>2</sup>                                                            | 登記とほぼ同じ |
| 2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                       | 酒田市亀ヶ崎五丁目<br>151番6<br>宅地<br>35.25m <sup>2</sup>                                                             | 登記とほぼ同じ |
| 3   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                       | 酒田市亀ヶ崎五丁目<br>152番6<br>宅地<br>32.76m <sup>2</sup>                                                             | 登記とほぼ同じ |
| 4   | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                         | 酒田市亀ヶ崎五丁目151番地5、<br>151番地6<br>151番5<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 98.79m <sup>2</sup><br>2階 49.03m <sup>2</sup> | 登記とほぼ同じ |
| 番号  | 特 記 事 項                                                                        |                                                                                                             |         |
| 1～4 | 現況との照合については、登記記録、公図、地積測量図、建物図面等の資料を基に、現地で概ね確認したものであり、実測その他厳密な調査に基づき確定したものではない。 |                                                                                                             |         |

## 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1～3）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R羽越本線「酒田」駅の南方・道路距離約3.1k m                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中規模一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>指 定 建 蔽 率<br>指 定 容 積 率<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                            | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60％<br>200％<br>景観計画区域(酒田市景観条例)<br>建築基準法第22条(屋根の不燃化区域)の指定区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 / 奥 行<br>接 道 状 況                                                                                                                                                                                                                                               | 「第3 目的物件」記載のとおり<br>旗竿地(不整形)<br>間口約2.0m / 奥行約26.5m(地積測量図上)<br>中間画地                   |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側で現況約8.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
| 土地利用状況等                                                         | 土地の利用状況：物件4建物の敷地として利用されている。<br>その他の部分は、通路等として利用されている。<br><br>隣 地 の 状 況：北東側 住宅 南東側 住宅、畑<br>南西側 道路 北西側 住宅                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 あり<br>下 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 あり<br><br>(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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。<br>「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。 |                                                                                     |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 埋 蔵 文 化 財   | 酒田市社会教育文化課文化財係に聴取したところ、「周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない」とのことであった。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 土 壌 汚 染     | <p>地歴調査によると、従前から戸建住宅等として利用されてきており、現在まで土壌汚染を懸念する建物等が建てられた形跡はない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・土壌汚染対策法第6条、同第11条に係る調査(山形県環境エネルギー部水大気環境課)では指定なし。</li> </ul> <p>以上により、目的物件について、有害物質の使用の形跡は認められず、土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。</p> <p>但し、当該調査は、評価人による目視調査及び資料調査であり、厳密に「土壌汚染の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による土壌汚染調査を実施することが必要である。</p> |
| 地 下 埋 設 物   | <p>現地調査及び上記地歴調査によると、地下埋設物が存在することを示す端緒は発見されなかった。</p> <p>当該調査は、評価人による目視調査及び資料調査であり、厳密に「地下埋設物の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による掘削調査を実施することが必要である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 災 害 の 危 険 性 | <p>酒田市が公表している「津波ハザードマップ」において、目的物件が存する地域は想定される浸水区域に該当しない。</p> <p>また、酒田市が公表している「洪水ハザードマップ」において、評価物件が存する地域は想定される浸水予想区域に該当する。</p> <p>なお、山形県が公表している「土砂災害警戒区域等位置図」において、目的物件が存する地域は特に指定されていない。<br/>(山形県ホームページより確認)</p>                                                                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項     | <p>(1) 物件3土地について<br/>物件3土地は、物件4建物への出入りだけではなく、家屋番号151番1及び152番2の建物への出入りのためにも使用されている。<br/>その他詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>(2) 物件4建物への出入りについて<br/>物件4建物への出入りは、物件3土地及び地番152番2の土地の東側の一部分を通路として使用している。<br/>その他詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。</p>                                                                                                                                                                  |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

|                 |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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：平成14年3月12日新築（登記記載）</p> <p>経 過 年 数： 約22年</p> <p>経済的残存耐用年数： 18年</p>                                                                                                                                |
| 仕 様             | <p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：かわらぶき</p> <p>外 壁：サイディング</p> <p>天 井：化粧合板、ビニールクロス貼、ボード ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼、板張、ボード ほか</p> <p>床：畳、フローリング、コンクリート ほか</p> <p>設 備：上下水道、都市ガス、電気、水洗トイレ、UB、シャッター等</p> <p>建 具：アルミサッシ、木製建具等</p> |
| 床面積（現況）         | 「第3 目的物件」記載のとおり                                                                                                                                                                                               |
| 現況用途等           | <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：別添「建物間取図」参照<br/>2階屋根裏収納あり（但し、床面積不算入）</p>                                                                                                                                              |
| 品 等             | 普 通                                                                                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態         | <p>全体総合：普通</p> <p>建物内部：やや劣る（床、トイレ等の水廻り部分に汚損箇所あり。）</p> <p>建物外部：普通（西側外壁に劣化箇所あり。）</p>                                                                                                                            |
| 建物の利用状況         | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                                                                               |
| ア ス ベ ス ト       | <p>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。</p> <p>厳密に「アスベストの使用の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による材質分析を実施することが必要である。</p>                                                                       |
| 特 記 事 項         | 特になし                                                                                                                                                                                                          |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1・2・3）

目的土地の存する近隣地域の地価水準を考量し、当該地域における標準画地に係る標準画地価格を査定するとともに、当該目的土地の個別的要因を分析した上で、更地価格を算出し、これに建付減価を行って、下記のとおり建付地価格を求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建 付 地 価 格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------------------|
| 1  | 26,000               | 0.80            | 139.90          | 1.00             | 2,910,000                             |
| 2  | 26,000               | 0.80            | 35.25           | 1.00             | 730,000                               |
| 3  | 26,000               | 0.80            | 32.76           | 1.00             | 680,000                               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 酒田－8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.9/100 & \times & 100/101 & \times & 100/135 & = & 26,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位等の画地条件等を考慮し査定した。

◇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査定した。

イ 個別格差： $100\% \times 100\% \times 100\% \times 80.0\% \times 100\% = 80.0\%$ （相乗積計算）  
街路条件（0％），交通接近条件（0％），環境条件（0％），画地条件（－20.0％），行政的条件（0％）

ウ 地 積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（以下余白）

(2) 建物価格（物件4）

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、建物価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|------------|---------------------------------|
| 4  | 160, 000            | 147. 82            | 0. 450     | 10, 640, 000                    |

ウ 現価率

○物件4建物

現価率：経済的全耐用年数40年、経過年数約22年、経済的残存耐用年数18年、観察減価0%、残価率0%、耐用年数による方法と観察減価法を併用し、現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数18年} / \text{経済的全耐用年数40年}) \times (1 - \text{観察減価0. 00}) = 0. 450$$

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

| 番号  | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等が<br>及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|-----|----------------|----------------------|---------------|-------|-------------------------------------|
| 1   | 2, 910, 000    | 物件 4 100%            | 0. 35         | 法定地上権 | 1, 020, 000                         |
| 2   | 730, 000       | 物件 4 100%            | 0. 35         | 法定地上権 | 260, 000                            |
| 3   | 680, 000       | 物件 4 100%            | 0. 05         | 使用借権  | 30, 000                             |
| 合 計 |                |                      |               |       | 1, 310, 000                         |

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等については、物件1・2土地全体に物件4建物の法定地上権が及ぶと判定し、その割合を35%と査定し、さらに、物件3土地全体に物件4建物の使用借権が及ぶと判定し、その割合を5%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 番<br>号    | 基礎となる価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br><br>イ | 占有減価<br>修正<br><br>ウ | 市場性<br>修正<br><br>エ | 競売市場<br>修正<br><br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br><br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|-------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| 1         | 2,910,000               | −1,020,000                   | —                   | 0.95               | 0.60                | 1,080,000                                      |
| 2         | 730,000                 | −260,000                     | —                   | 0.95               | 0.60                | 270,000                                        |
| 3         | 680,000                 | −30,000                      | —                   | 0.95               | 0.60                | 370,000                                        |
| 4         | 10,640,000              | +1,310,000                   | —                   | 0.95               | 0.60                | 6,810,000                                      |
| 一括価格 (合計) |                         |                              |                     |                    |                     | 8,530,000                                      |

ウ 占 有 減 価 修 正：特になし

エ 市 場 性 修 正：P4 の特記事項 (1), (2) 記載の事由を総合的に勘案して、土地建物の減価率を 5% と判定した。

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 40% 減価した。

(以下余白)

## 第 6 参考価格資料

### 地価公示価格等

地価公示標準価格（酒田－8）

所 在： 酒田市亀ヶ崎6丁目7番16「亀ヶ崎6-7-31」

価 格： 35,100 円/m<sup>2</sup>

位 置： JR羽越本線「酒田」駅の南方・道路距離3.3 k m

価 格 時 点： 令和 6年 1月 1日

地 積： 249m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 西側6.0m舗装市道

用 途 指 定 等： 市街化区域

第2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： 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第 7 附属資料

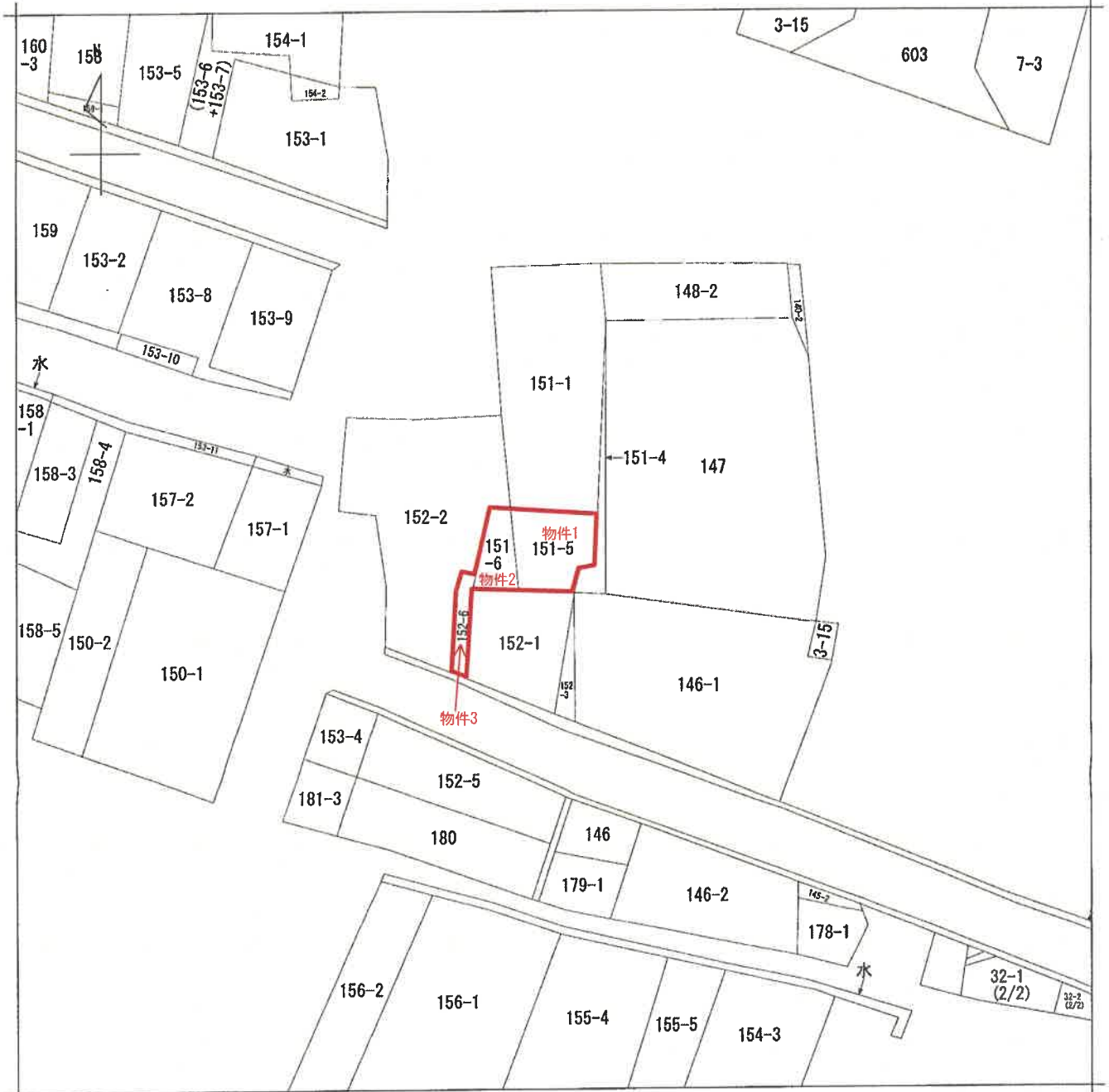
|   |                   |    |
|---|-------------------|----|
| 1 | 位 置 図             | 1葉 |
| 2 | 公 図 写 (法 務 局 備 付) | 1葉 |
| 3 | 地積測量図写(法務局備付)     | 3葉 |
| 4 | 建物図面写(法務局備付)      | 1葉 |
| 5 | 土 地 建 物 位 置 関 係 図 | 1葉 |
| 6 | 建 物 間 取 図         | 1葉 |

以 上



# 公 図 写

イ 134-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 亀ヶ崎5丁  
B 亀ヶ崎5丁  
C 亀ヶ崎5丁  
D 亀ヶ崎5丁  
つつく

|       |    |           |      |           |           |          |       |      |           |  |
|-------|----|-----------|------|-----------|-----------|----------|-------|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在 | 酒田市亀ヶ崎五丁目 |      |           |           | 地番       | 151番5 |      |           |  |
| 出力縮   | 力尺 | 1/600     | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |       | 種類   | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |    |           |      |           | 備付年月日(原図) |          |       | 補記事項 |           |  |

これは地図に準ずる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12月26日  
山形地方支務局酒田支局  
登記官

請求番号：13-1  
(1/2)

A 3 版⇒A 4 版に縮小

登記年月日：平成12年11月30日

令和6年12月26日 山形地方裁務局酒田支局

登記官

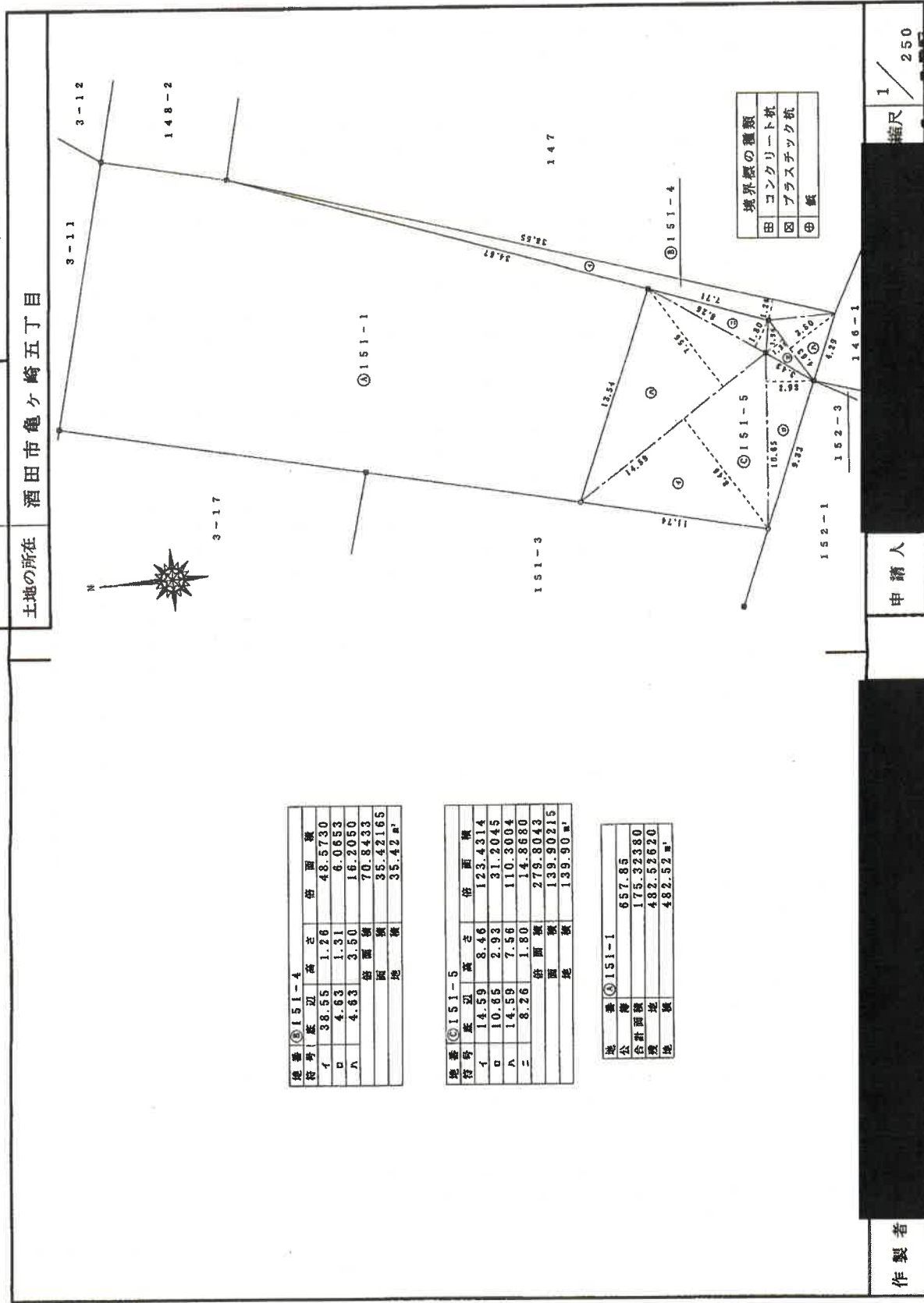
A3版⇒A4版に縮小

請求番号：13-2

209266

# 地積測量図

地番 151番A、151番S  
土地の所在 酒田市亀ヶ崎五丁目



| 地番 ⑤151-4 |       |      |          |
|-----------|-------|------|----------|
| 符号        | 長さ    | 高さ   | 積面積      |
| イ         | 38.55 | 1.26 | 48.5730  |
| ロ         | 4.63  | 1.31 | 6.0653   |
| ハ         | 4.63  | 3.50 | 16.2050  |
|           |       | 積面積  | 70.8433  |
|           |       | 地積   | 35.42165 |

| 地番 ⑤151-5 |       |      |           |
|-----------|-------|------|-----------|
| 符号        | 長さ    | 高さ   | 積面積       |
| イ         | 14.59 | 8.46 | 123.4314  |
| ロ         | 10.85 | 2.93 | 31.2045   |
| ハ         | 14.59 | 7.56 | 110.3004  |
| ニ         | 8.26  | 1.80 | 14.8680   |
|           |       | 積面積  | 279.8043  |
|           |       | 地積   | 139.90215 |

| 地番 ⑤151-1 |           |
|-----------|-----------|
| 公積面積      | 657.85    |
| 積面積       | 175.32380 |
| 地積        | 482.52620 |

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250 月 30 日 年 12

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

(日積表の)

(日積表の)

# 物件2 地積測量図写

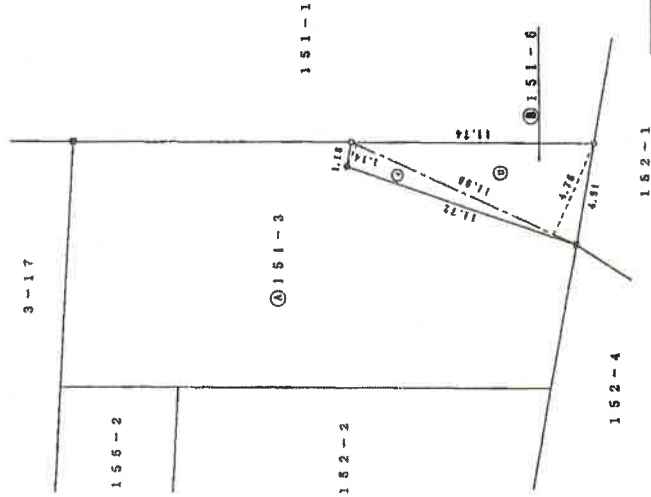
(日加納)

## 地積測量図

前/5/さ・後・新/5/6/52-2

地番 151番6

土地の所在 酒田市亀ヶ崎五丁目



| 境界線の種類 |         |
|--------|---------|
| 田      | コンクリート杭 |
| 図      | プラスチック杭 |
| 印      | 銅       |

縮尺 1/250

登記 11月30日

申請人

作製者

| 地番 | ①151-6                  |
|----|-------------------------|
| 符号 | 底辺 高さ 倍面積               |
| イ  | 11.95 1.14 13.6230      |
| ロ  | 11.95 4.76 56.3320      |
|    | 倍面積 70.5050             |
|    | 面積 35.25250             |
|    | 地積 35.25 m <sup>2</sup> |

| 地番   | ②151-3                |
|------|-----------------------|
| 合計面積 | 288.66                |
| 残地積  | 35.25250              |
| 残地積  | 253.40750             |
| 地積   | 253.40 m <sup>2</sup> |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成12年11月30日

209267

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12月26日 山形地方支務局酒田支局

登記官

請求番号：13-3

A3版⇒A4版に縮小

登記年月日：平成13年11月15日

209268

前ノ2・後・新

# 地積測量図

地番 152番6

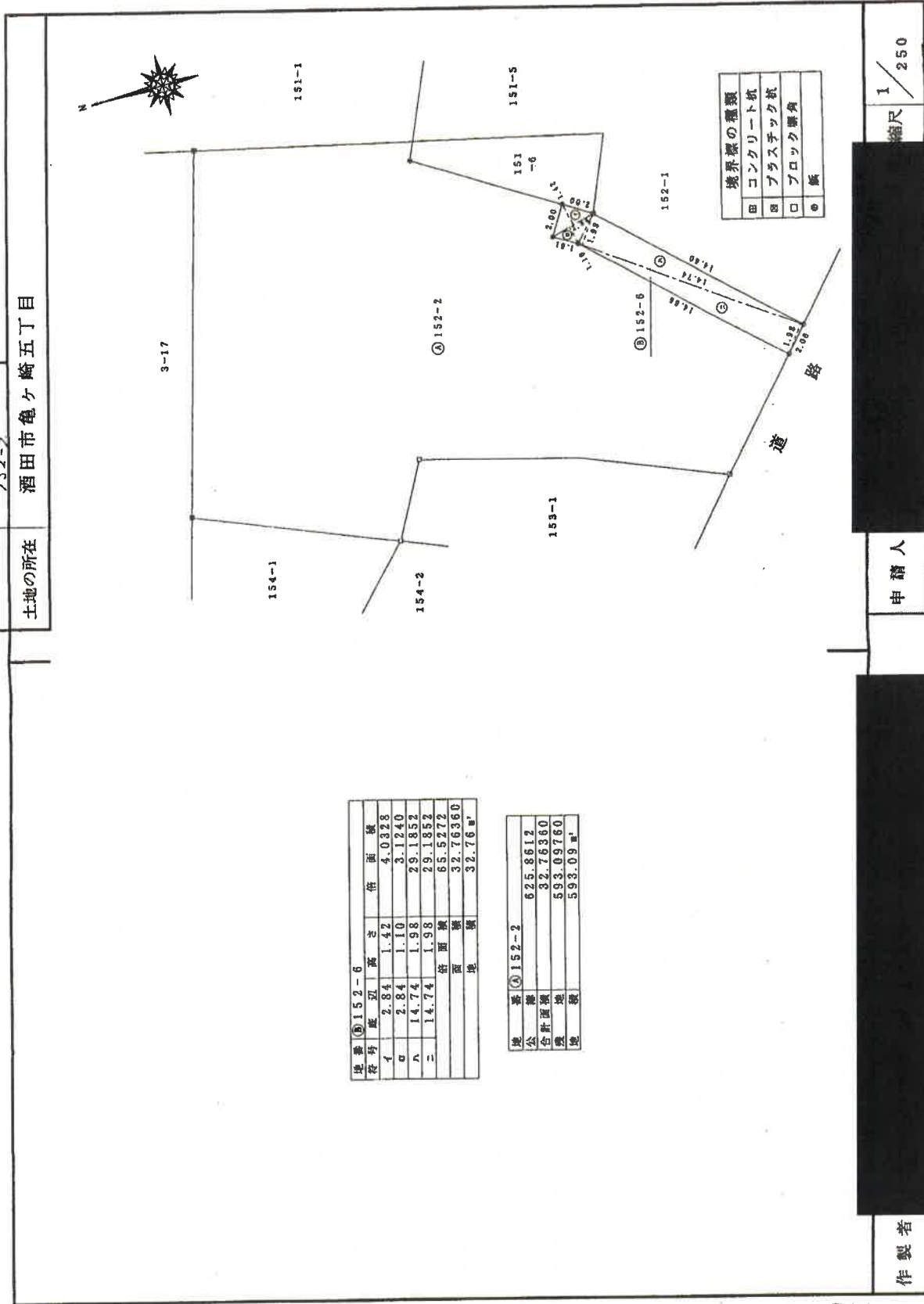
土地の所在 酒田市亀ヶ崎五丁目

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12月26日 山形地方事務局酒田支局

登記官

## 物件3 地積測量図写

(日加納)



縮尺 1/250

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成13年7月5日登記

A3版⇒A4版に縮小

請求番号：13-4

登記年月日：平成14年3月20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12月26日 山形地方方法務局酒田支局

登記官

請求番号：13-5

007270

# 各階平面図

151番5

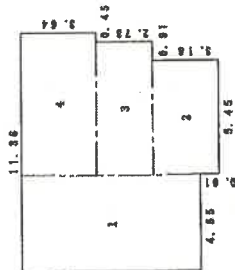
## 建物図面

家屋番号

酒田市亀ヶ崎五丁目151番地5・151番地6

建物の所在

### 1 階

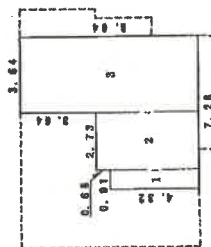


#### 求積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| 1 | 8.64 × 4.55 | = | 39.3120 |
| 2 | 3.18 × 5.45 | = | 17.3310 |
| 3 | 2.73 × 6.36 | = | 17.3628 |
| 4 | 3.64 × 5.81 | = | 24.7884 |

合計 98.7942  
床面積 98.79㎡

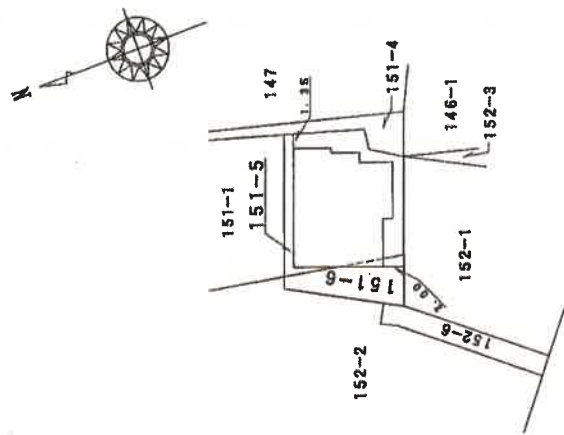
### 2 階



#### 求積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| 1 | 4.32 × 0.91 | = | 3.9312  |
| 2 | 5.00 × 2.73 | = | 13.6500 |
| 3 | 8.64 × 3.64 | = | 31.4496 |

合計 49.0308  
床面積 49.03㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

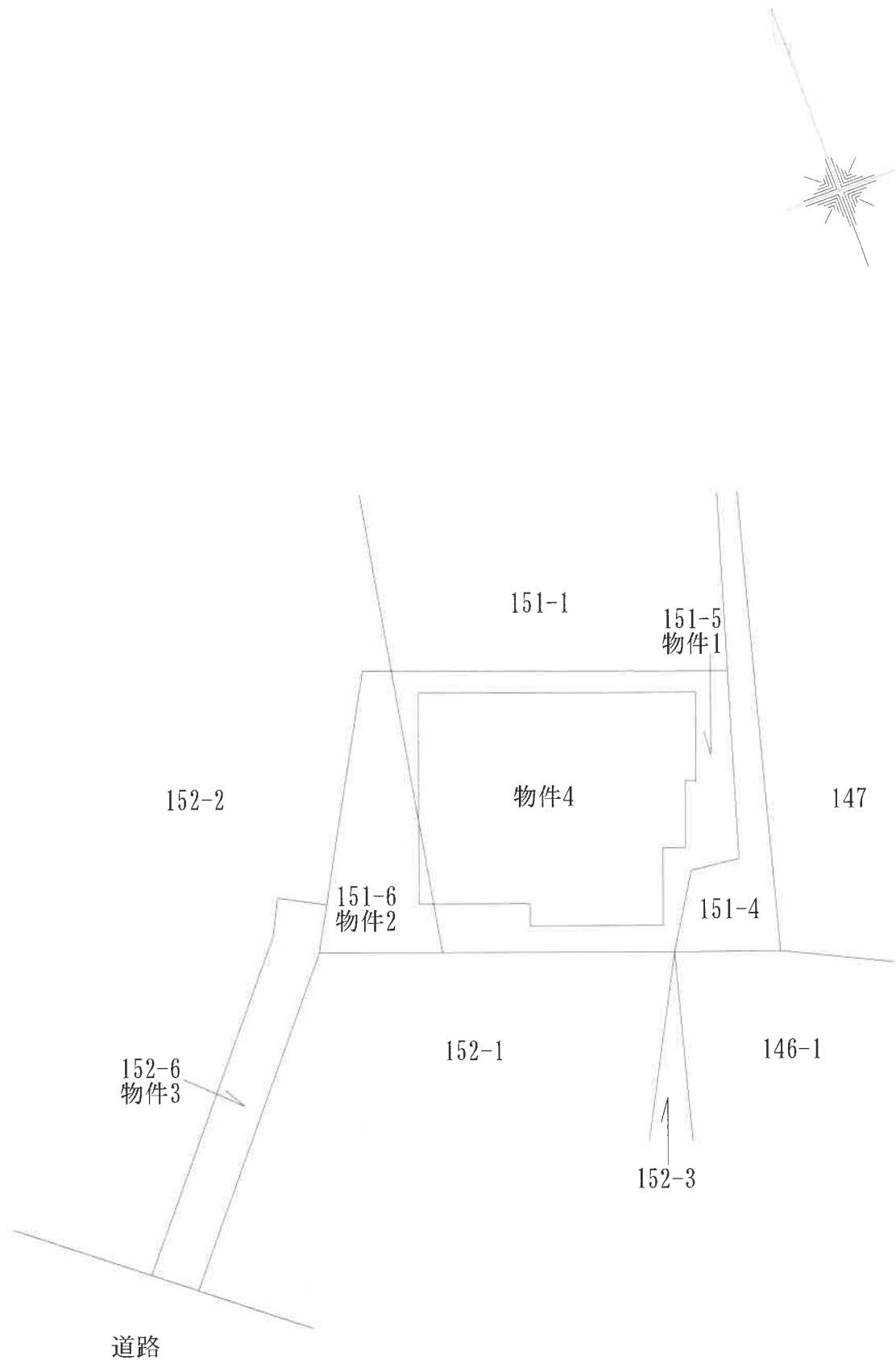
縮尺

1/500

平成14年3月20日登記

A3版⇒A4版に縮小

# 土地建物位置関係図



# 建物間取図

