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）

令和　６年（ケ）第　　１６号

# 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, 2 | 1, 980, 000<br>1, 584, 000 | 一括 | 396, 000 | 47, 813 | 0 |
| 1 | 110, 000 | | | | |
| 2 | 1, 870, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

# 物　件　目　録

１　所　　在　　東田川郡庄内町三ケ沢字宮田

　　地　　番　　４０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０５．４５平方メートル

２　所　　在　　東田川郡庄内町三ケ沢字宮田　４０番地

　　家屋　番号　　４０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８０．２８平方メートル
　　２階　７５．３２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２．４２平方メートル
　　２階　１０．７６平方メートル

令和　６年（ケ）第　　１６号

# 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１，２】
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】
本件共有者らが占有している。

---

５　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号１】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号４０番　変更前の家屋番号２０番）の登記が存在する。

《　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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　６年（ケ）第　　１６号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　東田川郡庄内町三ケ沢字宮田

　　地　　番　　４０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０５．４５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　東田川郡庄内町三ケ沢字宮田　４０番地

　　家屋　番号　　４０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８０．２８平方メートル
　　２階　７５．３２平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２．４２平方メートル
　　２階　１０．７６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の８３
　　共有者　Ｂ　持分１００分の１７

令和６年（ケ）第１６号
令和７年１月２２日受理
令和７年３月１２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　　東田川郡庄内町三ケ沢字宮田

　　地　　番　　４０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０５．４５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　東田川郡庄内町三ケ沢字宮田　４０番地

　　家屋　番号　　４０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８０．２８平方メートル
　　２階　７５．３２平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２．４２平方メートル
　　２階　１０．７６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の８３
　　共有者　Ｂ　持分１００分の１７

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 山形県東田川郡庄内町三ケ沢字宮田４０番地 |
| **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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■建物共有者ら　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している<br>□「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<br>□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　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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物共有者ら　□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>□「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<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>□ある　保管開始日　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**

# そ の 他 の 事 項

■　物件１について

この土地の西側には土留めが設置されているが、東側で道路と接する部分以外には境界を示す物は設置されていない。北側は水路と接しており、U字溝が設置されている。境界標は積雪により見うけられなかった。

北側にスチール製物置が置かれている。

■　物件２について

主である建物は、全体的にクロスに傷、汚れ等が、主に北側にカビが見うけられる。電燈がない部屋があるなど経年より劣化している状態である。北側に仮設のボイラー庫が設置されている。附属建物符号１の２階への階段は設置されておらず、仮設の梯子により上り下りしている。

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**

| 関係人の陳述等 | |
|---|---|
| 陳　述　者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
| ■　B<br>（建物の共有者） | 1　隣地所有者と境界争いはありません。境界杭があるかは分かりません。<br>2　物件２は共有者らが住居として使用しています。<br>3　電燈が点かないか所があります。<br>4　台所は給湯器から給湯が使用できるのですが、風呂場では使用ができません。風呂場ではシャワーは使え、追い炊きはできます。<br>5　給湯器が灯油を燃料としていますが、他は電気を使用しています。<br>以　上 |

| 執行官の意見 |
|---|
| ■　物件２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共有者らの占有と認めた。<br>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**

（調査経過用）

# 調 査 の 経 過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|---|---|
| ７年２月５日（水）<br>９：10－９：20 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査<br>近隣者と面談<br>外観写真撮影 |
| ７年２月１２日（水）<br>13：05－13：15 | 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２月１９日（水）<br>９：20－10：20 | 物件所在地 | 物件立入調査、評価人同行<br>占有調査、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>：　－　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |

（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。

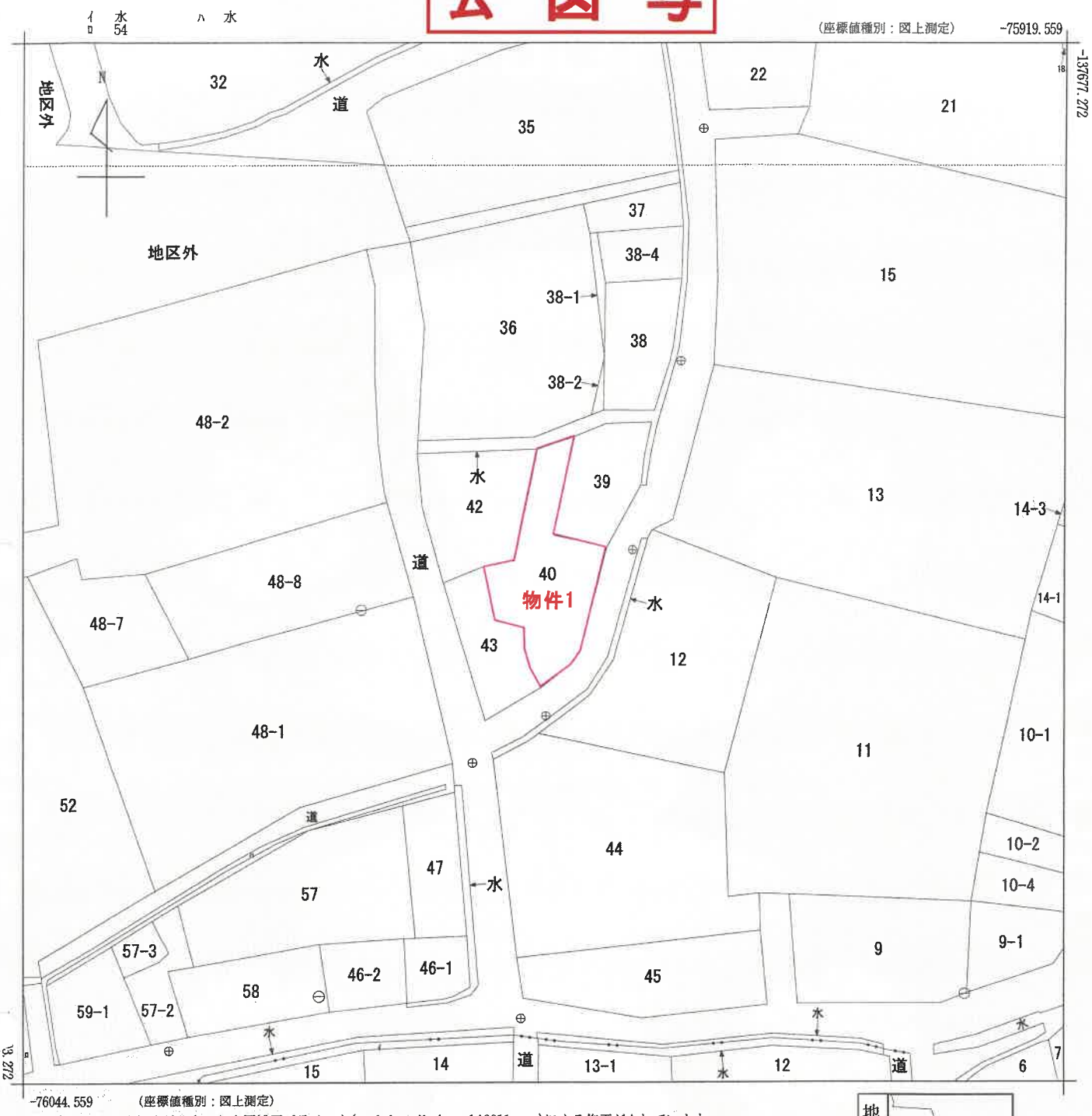
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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**

# 公　図　写




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所　在 | 東田川郡庄内町三ケ沢字宮田 | | | | | 地　番 | 40番 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | X | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和55年10月 | | | 備付年月日(原図) | 昭和57年2月9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7年2月12日
山形地方法務局酒田支局
登記官

[redacted]

請求番号：8-1
(1/1)

(6枚目)

公用

公用

登記年月日：平成15年6月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月12日　山形地方法務局酒田支局　登記官

(7枚目)

101885

# 各階平面図

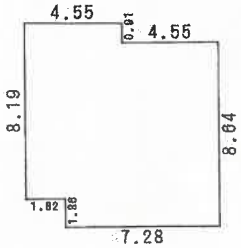
[redacted]

| 家屋番号 | 40番 |
|---|---|
| 建物の所在 | ~~東田川郡立川町大字~~東田川郡庄内町三ケ沢字宮田40番地 |

建物図面
~~各階平面図~~

## 主たる建物

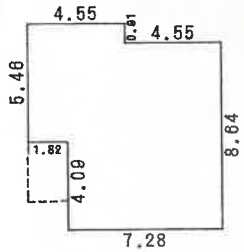
### 1階




求積表

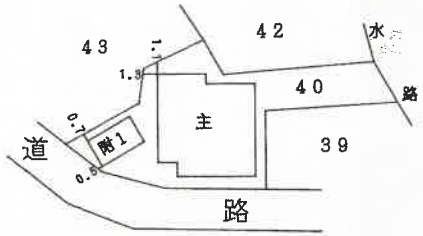
| | | |
|---|---|---|
| 1.82 X 8.19 = | 14.9058 | |
| 2.73 X 9.55 = | 26.0715 | |
| 4.55 X 8.64 = | 39.3120 | |
| 合　計 | 80.2893 | |
| 床面積 | 80.28㎡ | |

### 2階



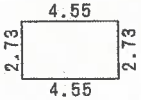

求積表

| | | |
|---|---|---|
| 1.82 X 5.46 = | 9.9372 | |
| 2.73 X 9.55 = | 26.0715 | |
| 4.55 X 8.64 = | 39.3120 | |
| 合　計 | 75.3207 | |
| 床面積 | 75.32㎡ | |




## 附属建物符号1

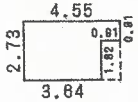
### 1階




求積表

| | |
|---|---|
| 4.55 X 2.73 = | 12.4215 |
| 合　計 | 12.4215 |
| 床面積 | 12.42㎡ |

### 2階




求積表

| | |
|---|---|
| 3.64 X 2.73 = | 9.9372 |
| 0.91 X 0.91 = | 0.8281 |
| 合　計 | 10.7653 |
| 床面積 | 10.76㎡ |

平成 15年 6月 26日 登記

| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

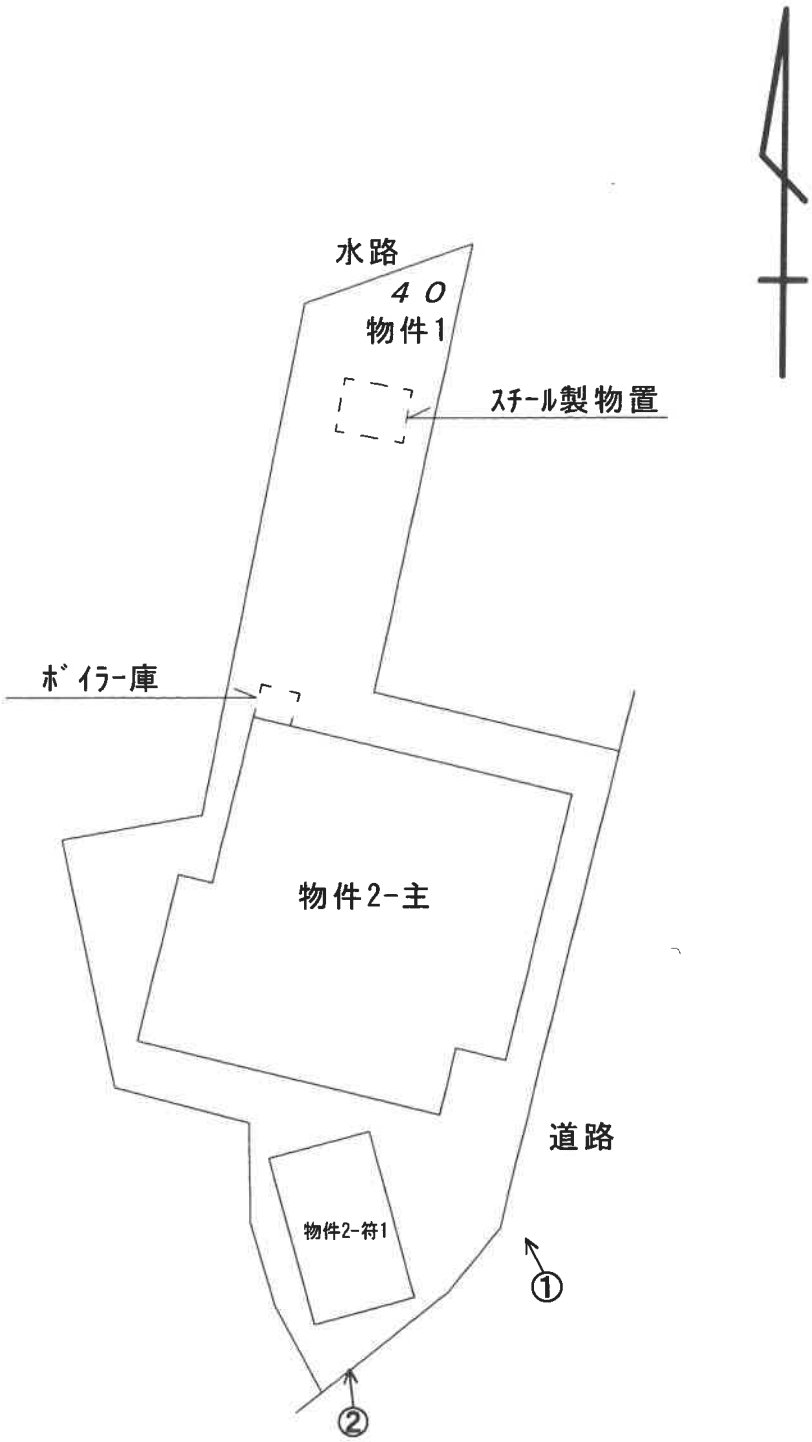
(日調連12)

A3版→A4版に縮小

[redacted]

請求番号：8-2

# 土地建物位置関係図



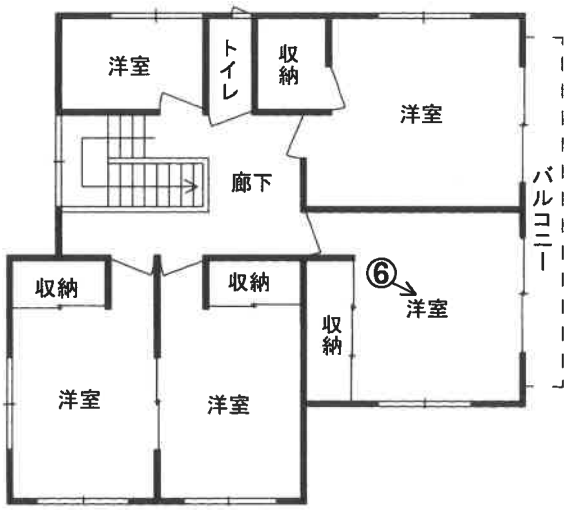

凡例　←○写真撮影位置・方向

# 間　取　図

## 主である建物

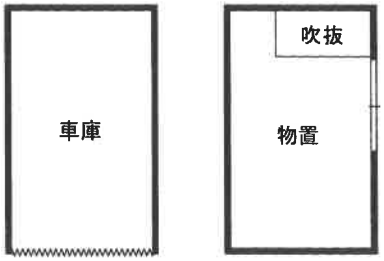
1階

2階




## 附属建物符号１

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　　16　　号
令和　7　年　2　月　19　日　現地調査
令和　7　年　3　月　18　日　評　　価
評　　価　　第　　2025- 0105　　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1,980,000円 |
| 物件番号 | 内　訳　価　格 |
| 1 | 金110,000円 |
| 2 | 金1,870,000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<br>地　　番<br>地　　目<br>地　　積<br>所 有 者 | 東田川郡庄内町三ケ沢字宮田<br>40番<br>宅地<br>205.45㎡<br>A | 登記とほぼ同じ |
| 2 | 所　　在<br>家屋番号<br>種　　類<br>構　　造<br>床 面 積<br><br>共 有 者 | 東田川郡庄内町三ケ沢字宮田40番地<br>40番<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階　　80.28㎡<br>2階　　75.32㎡<br>A　持分100分の83<br>B　持分100分の17 | 登記とほぼ同じ |
| | (附属建物)<br>符　　号<br>種　　類<br>構　　造<br>床 面 積 | <br>1<br>車庫・物置<br>木造亜鉛ﾒｯｷ鋼板葺2階建<br>1階　　12.42㎡<br>2階　　10.76㎡ | 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・建物図面等に基づき現地で概ね確認したもので、実測その他厳密な調査に基づき確定したものではなく、数量等は保証されない。<br>(2)　土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定（平成22年9月24日告示）されており、建築等の際に建築確認を要し、構造規制等を受けることになる。 | | |
| 1 | (1)　積雪のため、一部境界の確認は不可である。 | | |

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等　（物件１）

| | |
|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ　「狩川」駅の　南方　約　5,000　m（道路距離）<br>（添付「位置図」参照） |
| 付近の状況 | 主要地方道「羽黒立川線」の東方背後に形成された住宅地域で、一般住宅、農家住宅を中心に遊休不動産などが見られる。道幅が狭く、建物密集度が高く、山際に位置するため、積雪が多く、屋根からの落雪が越境する可能性がある。 |
| 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：都市計画区域外<br>用途地域：－<br>指定建蔽率：－<br>指定容積率：－<br>防火規制：－<br>土砂災害警戒区域等：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定<br>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<br>間口　：約　18m（公図上）　奥行：約　23m（公図上）<br>形状　：不整形　（公図上）<br>接面道路との関係：中間画地 |
| 接面道路の状況 | 南東側：町道（幅員約3.5m　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。目的外動産（廃棄家電等）が存置。 |
| 供給処理施設 | 上水道等：　あり<br>ｶﾞｽ配管：　なし<br>農業集落排水：　あり<br>（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。「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<br>同包蔵地について、庄内町教育委員会社会教育課からの聴き取り調査に拠れば、当該指定はない。<br>(2)　土壌汚染の有無及びその状態<br>①　地歴調査<br>土地の登記等履歴を辿ってみると、土壌汚染が存在することを示す端緒は確認されなかった。<br>建物の登記については、物件２以外に木造杉皮葺平家建居宅、木造杉皮葺平家建便所（いずれも取壊しの記載なし）の登記が確認された。<br>住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和55年は不明、昭和63年、平成8年、平成17年、平成24年は個人名の記載がある。 |

②　公的資料調査

・水質汚濁防止法特定事業場一覧（山形県環境ｴﾈﾙｷﾞｰ部水大気環境課　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、特定事業場及び除害施設設置等事業場台帳（庄内町企業課　令和6年5月8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（山形県環境ｴﾈﾙｷﾞｰ部水大気環境課　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7年3月3日　山形県環境ｴﾈﾙｷﾞ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

物件２の北側に灯油タンクが存する。なお、地表からの目視については、積雪のため確認できなかった。

以上の調査の範囲では、土壌汚染の可能性は否定できないが、現時点で重大な影響を及ぼす可能性は低いと判断した（但し、土壌汚染の有無の確定には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

地歴等からは、以前存していた建物の残置物、廃棄物等が存する可能性は否定できない（地下埋設物の有無の確定に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　物件１の北部にｽﾁｰﾙ製物置(目的外動産)が存する。

②　庄内町企業課からの情報によると、上水道について、南東側本管からの引込が、北西側隣地(地番：42番)と共有で引き込んでいると推測される(隣地所有者との取り決め等は不明)。

③　建物が密集しており、駐車スペースは物件２（附属建物）の車庫１台分のみ（小型車に限る）である。

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15年6月22日新築<br>経　過　年　数：　約22年<br>経済的残存耐用年数：　8年 |
| 仕　　様 | 構　　造：　木造2階建<br>屋　　根：　瓦など<br>外　　壁：　ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞなど<br>内　　壁：　ﾋﾞﾆｰﾙｸﾛｽなど<br>天　　井：　ﾋﾞﾆｰﾙｸﾛｽなど<br>床　　：　畳、ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞなど<br>設　　備：　上水道、排水、電気、ﾄｲﾚ、風呂、給湯、ﾊﾞﾙｺﾆｰなど<br>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<br>間　取　り：　添付「建物間取図」参照 |
| 品　　等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 劣る(屋根の破損、外壁の劣化、内壁のｶﾋﾞ・汚れ等) |
| 建物の利用状況 | Ａ、Ｂが家族とともに居住 |
| 特記事項 | ①　建築時期・構造・種類等から、ｱｽﾍﾞｽﾄ含有建材が使用されている可能性は否定できない。ｱｽﾍﾞｽﾄ使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。<br>②　土砂災害特別警戒区域等の告示前に建築されており、構造耐力規制等に適合していない可能性がある。<br>③　物件２の北西端にﾎﾞｲﾗｰ庫が存する。 |

| | |
|---|---|
| 区　　分 | 附属建物符号１ |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建　築　年　月　日：　昭和45年月日不詳新築<br>昭和55年月日不詳増築<br>経　過　年　数：　約55年<br>経済的残存耐用年数：　1年 |
| 仕　　様 | 構　　造：　木造2階建<br>屋　　根：　亜鉛ﾒｯｷ鋼板など<br>外　　壁：　亜鉛ﾒｯｷ鋼板など<br>内　　壁：　あらわし<br>天　　井：　あらわし<br>床　　：　合板､ｺﾝｸﾘｰﾄなど<br>設　　備：　電気など<br>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<br>間　取　り：　添付「建物間取図」参照 |
| 品　　等 | 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る（外壁のｻﾋﾞ、建具（ｼｬｯﾀｰ）の破損・開閉不可等） |
| 建物の利用状況 | Ａ、Ｂが使用 |
| 特記事項 | ①　建築時期・構造・種類等から、ｱｽﾍﾞｽﾄ使用の可能性は低い。ｱｽﾍﾞｽﾄ使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。<br>②　建築時期から旧耐震基準による建物と推測される。なお、耐震性については専門家による分析調査が必要である。 |

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<br>（円／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 基礎となる価格（円）<br>（万円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,600 | 0.88 | 205.45 | (1-0.30) | 330,000 |

ア　標準画地価格

地価調査基準地　　庄内(県)-3

| 地価公示価格等 | | 時点修正 | | 標準化補正 | | 地域格差 | | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4,890円/㎡ | × | (99／100) | × | (100／100) | × | (100／188) | ＝ | 2,600円/㎡ |

◇　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：-12%（相乗積）

道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(-12%)、行政的条件(0%)

{100%+(0%)}×{100%+(0%)}×{100%+(0%)}×{100%+(-12%)}×{100%+(0%)}

ウ　地積：登記地積を採用

エ　建付減価率：土地と建物等との適応の状態などを考慮して査定

（２）　建物価格（物件２）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費等を考慮して求め、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。

○　物件２

| 区分 | 再調達原価<br>（円／㎡）<br>ア | 現況延床面積<br>（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 基礎となる価格（円）<br>（万円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|
| 主である建物 | 150,000 | 155.60 | 0.187 | 4,360,000 |
| 附属建物符号１ | 50,000 | 23.18 | 0.007 | 10,000 |
| 合計 | | | | 4,370,000 |

ウ　現価率査定

耐用年数に基づく手法（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。

○　主である建物

（耐用年数に基づく手法）　（観察減価法）　（その他所要補正）　（現価率）

(1-0.733)　×　(1-0.30)　×　(1-0.00)　＝　0.187

◇　耐用年数に基づく手法の減価率（残価率：0%）

22年　÷　30年　＝　0.733

◇　観察減価法の減価率：維持保存状態などを考慮して査定

◇　その他所要補正率：補正なし

○　附属建物符号１

（耐用年数に基づく手法）　（観察減価法）　（その他所要補正）　（現価率）

(1-0.982)　×　(1-0.60)　×　(1-0.00)　＝　0.007

◇　耐用年数に基づく手法の減価率（残価率：0%）

55年　÷　56年　＝　0.982

◇　観察減価法の減価率：維持保存状態などを考慮して査定

◇　その他所要補正率：補正なし

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）<br>ア | 土地利用権等の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ | | 土地利用権等価格（円）（万円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 330,000 | 1.00 | 0.25 | 法定地上権 | 80,000 |

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）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①エ）<br>イ | 占有減価等修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | その他の控除等<br>カ | 評価額（円）（万円未満四捨五入）<br>（ア＋イ＋ウ）×エ×オ－カ＝キ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 330,000 | -80,000 | 0 | (1-0.30) | (1-0.40) | － | 110,000 |
| 2 | 4,370,000 | +80,000 | 0 | (1-0.30) | (1-0.40) | － | 1,870,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | 1,980,000 |

ウ　占有減価等修正　：　特別なし

エ　市場性修正　：　Ｐ３の付近の状況、Ｐ４の特記事項(4)②・③記載の事由などを考慮して、修正率を-30%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

地価調査価格　基準地　「庄内(県)-3」

所　　在：東田川郡庄内町南野字南浦60番
価　　格：4,890円／㎡
位　　置：JR陸羽西線「南野」駅の南方・道路距離約700mに位置する
価格時点：令和6年7月1日
地　　積：571㎡
供給処理施設：水道、ｶﾞｽ、下水
接面道路：北8m町道
形　　状：1：2
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模農家住宅の中に店舗等も見られる古くからの住宅地域

第７　附属資料

・位置図
・公図写（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

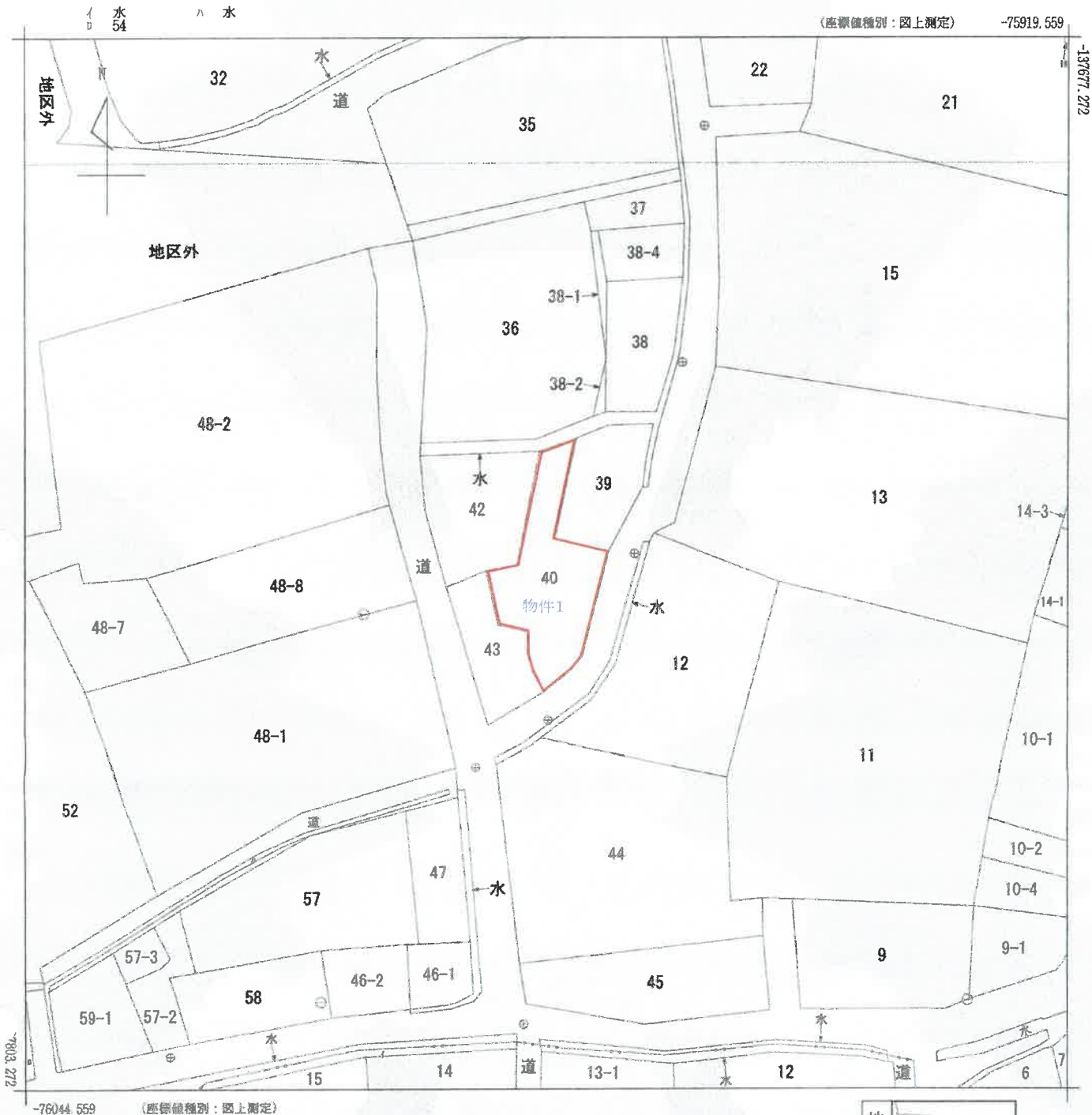
以　上

# 位 置 図

地理院地図
GSI Maps

# 位 置 図

地理院地図
GSI Maps




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 東田川郡庄内町三ケ沢字宮田 | | | | | 地番 | 40番 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | X | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和55年10月 | | | 備付年月日(原図) | 昭和57年2月9日 | | | 補記事項 | |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月28日
山形地方法務局酒田支局
登記官

[redacted]

請求番号：2-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年6月26日

101885

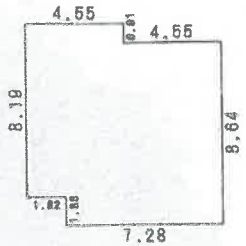
# 各階平面図 [redacted]

建物図面
各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 40番 |
| 建物の所在 | 東田川郡庄内町大字三ケ沢字宮田40番地 |

主たる建物

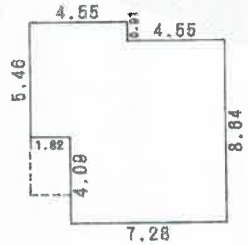
1階



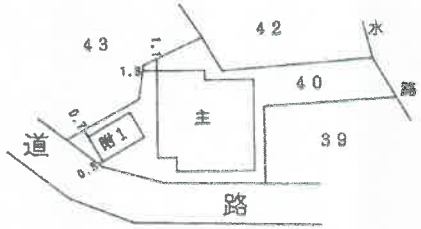

求積表
1.82 X 8.19 = 14.9058
2.73 X 9.55 = 26.0715
4.55 X 8.64 = 39.3120
合 計 80.2893
床面積 80.28㎡

物件2

2階




求積表
1.82 X 5.46 = 9.9372
2.73 X 9.55 = 26.0715
4.55 X 8.64 = 39.3120
合 計 75.3207
床面積 75.32㎡

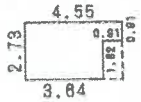



附属建物符号1

1階

求積表
4.55 X 2.73 = 12.4215
合 計 12.4215
床面積 12.42㎡

2階




求積表
3.64 X 2.73 = 9.9372
0.91 X 0.91 = 0.8281
合 計 10.7653
床面積 10.76㎡

平成 15年 6月 26日 登記

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | 土地家屋調査士 [redacted] 5 年 6 月 23 日作製) | 縮尺 | 1/250 | 申請人 [redacted] | 縮尺 1/500 |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

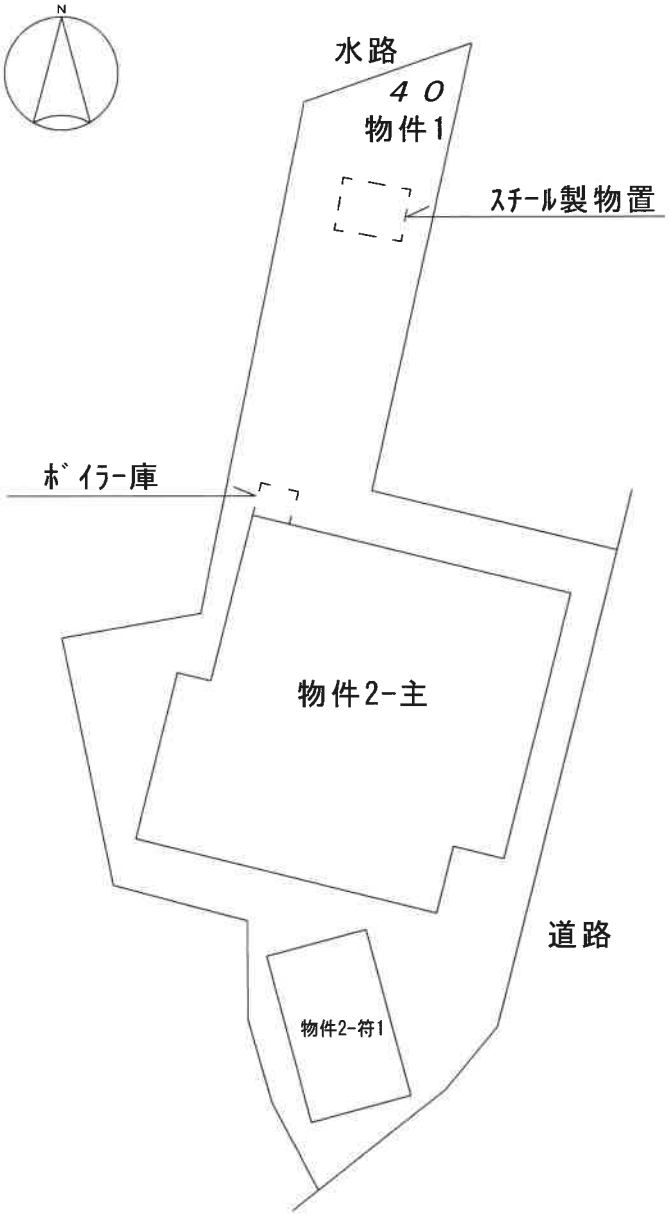
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月28日 山形地方法務局酒田支局 登記官 [redacted]

[redacted]

請求番号：4-1

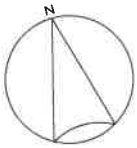
A3をA4に縮小

# 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。

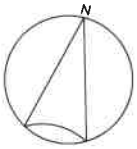
# 建物間取図




## 物件2-主

1階

2階




## 物件2-符1

1階

2階