

令和2年9月24日入札開始分から制度が変わります

- 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。

令和2年9月24日入札開始分から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

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」の書式は、令和2年7月より配布予定です。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は資格証明書の提出が、個人の場合は住民票の提出が必要です。

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

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 山形地方裁判所酒田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 2 日 午前 9 時 30 分 場 所 山形地方裁判所酒田支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 7 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	822,000 657,600	一括	164,400	87,734	0
1	156,000				
2	6,000				
3	24,000				
4	636,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 酒田市漆曽根字腰廻
 地 番 56 番
 地 目 宅地
 地 積 777.35 平方メートル

- 2 所 在 酒田市漆曽根字腰廻 56 番地
 家屋 番号 56 番の 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.71 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 34.71 平方メートル
 2 階 約 28 平方メートル

- 3 所 在 酒田市漆曽根字腰廻 56 番地
 家屋 番号 56 番の 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 45.55 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 (附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 80.96 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.96 平方メートル
2 階約 18 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 14.90 平方メートル

4 所 在 酒田市漆曽根字腰廻 56 番地

家屋 番号 56 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 61.27 平方メートル
2 階 62.92 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 25 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 2～4】

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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 2 2 2 番）への通行のため利用されている。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 酒田市漆曽根字腰廻
 地 番 56 番
 地 目 宅地
 地 積 777.35 平方メートル

- 2 所 在 酒田市漆曽根字腰廻 56 番地
 家屋 番号 56 番の1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.71 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約34.71 平方メートル
 2階 約28 平方メートル

- 3 所 在 酒田市漆曽根字腰廻 56 番地
 家屋 番号 56 番の2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 45.55 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 (附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 80.96 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 80.96 平方メートル
 2階約18平方メートル

符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 14.90 平方メートル

4 所 在 酒田市漆曽根字腰廻 56 番地

家屋 番号 56 番の3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 61.27 平方メートル
 2階 62.92 平方メートル



令和6年（ケ）第 10 号
令和6年 8 月 22 日受理
令和6年 10 月 15 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 酒田市漆曽根字腰廻
 地 番 56 番
 地 目 宅地
 地 積 777.35 平方メートル

- 2 所 在 酒田市漆曽根字腰廻 56 番地
 家屋 番号 56 番の 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.71 平方メートル

- 3 所 在 酒田市漆曽根字腰廻 56 番地
 家屋 番号 56 番の 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 45.55 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 80.96 平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	14.90 平方メートル
4 所 在	酒田市漆曽根字腰廻 56 番地
家屋 番号	56 番の3
種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 61.27 平方メートル 2階 62.92 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県酒田市漆曽根字腰廻56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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物、物件3及び物件4を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	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 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階概測34.71平方メートル 2階概測28平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県酒田市漆曽根字腰廻56番地		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ☒種類： ☒構造： ☒床面積： その他の事項のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	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 ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県酒田市漆曽根字腰廻56番地		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

(5 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件3で公簿上の記載と異なる種類、構造及び床面積の概略

主である建物

種 類：居宅

附属建物符号1

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：2階概測18平方メートル

■ 物件1と物件1の所有者所有の地番222番（地目：田、地積148平方メートル）の土地が一体となっている。一体となっている土地の南側は、全体的に雑草が繁茂している。地番222番と接する部分の同土地の西側には、菖蒲が南北に植えられているのが見うけられるが、地番222番の北側部分には菖蒲が見うけられなかった。

一体の土地の北側は道路と接している。東側は塀と隣地との境界に木が植えられている。西側は、北側の道路と接する部分の塀が回っており、南側方面には石が置かれており、隣地より低くなっている。南側で西方向は、隣地が除草されており、物件1は雑草が繁茂した状態である。地番212番の土地は畑として耕作されており、同土地との接する部分の同土地の北西端と南西端には、鉄柱と素焼きの筒が地面に刺してある。そのため、一体の土地の範囲はほぼ明確である。

この土地は大幅な縄伸びがあると思われる。

地番222番の土地は無道路地であるため、この土地に通行権が発生するものと思われる。

■ 物件2は2階建になっている。内部に大量の動産が置かれている。

■ 物件3の主である建物と物件4は繋がっており、双方の建物には外壁が存在せず、戸を開閉すれば行き来ができるような状態である。

猫による引っかき傷が見うけられるほか、壁が落ちているか所が見うけられる。動物臭がする。

■ 物件3の附属建物符号1の屋根の下の屋根板がないか所、軒先が破損しているか所が見うけられる。また雨漏りによるシミが見うけられる。

以前便所として使用されていた部分の2階部分には階段が設置されていない。南東側に立入れない状態であった。大量の動産が置かれている。

■ 物件3の附属建物符号2は、屋根が倒壊して屋根がない状態である。また、シャッターが設置されていた部分にシャッターがない状態である。

■ 物件4は、物件3の主である建物と繋がっており、双方の建物には外壁が存在せず、戸を開閉すれば行き来ができるような状態である。

猫による引っかき傷がいたるところに見うけられる。動物臭がする。

動産が大量に置かれている。

北東側の1階と2階の間に、収納庫があり、また北西側の部屋の上に屋根裏部屋が設置されている。

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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 隣地所有者と境界争いはありません。地番222番の土地も私の所有で、地番222番の土地の西側にそって南北に菖蒲が植えられています。北側はどこまでが地番222番の土地か分かりません。地番222番の土地は今から15年前までは、家庭菜園として使用していました。 2 物件1の北西側から西側に回してあるブロック塀を南側に延長した線が境界部分で物件1の土地が低くなっています。 3 南側は、除草されているのが隣地です。 4 東側は、境界に木が植えられています。 5 物件4を建築するとき、物件3の主である建物の東側を解体して、物件4と物件3の主である建物を繋げて建築しました。 6 物件1及び物件2から物件4までの建物は、第三者に使用させている部分はなく、私が使用しています。主に物件3の主である建物と物件4を使用しているほか他の建物は使用しないで荷物が置いてあるだけです。 7 物件3の附属建物符号1の南東側の戸は東日本大震災のときに開閉できなくなり、そのままになっています。開閉できない戸の中は物置にしていたところで2階へ通じる階段もついています。 8 物件4の建物は、オール電化住宅ですが、エコ給湯器ではなくて温水器を使用しています。 9 猫を物件3の主である建物と物件4で10匹飼っています。 以上
執行官の意見	
■ 物件2から物件4の占有について 立入調査の結果等を総合的に判断して所有者の占有と認めた。 ■ 物件2の建物について 物件2の建物図面の位置に存在している建物は、外観及び内装が新しく物件2の閉鎖登記簿謄本等から昭和40年以前建築の建物の建物には見うけられない。 また、登記記録上は、物件2は平家建であるが、現況は2階建になっており、形状も物件2の建物図面と異なっている。 しかし、評価人の酒田市での調査から、同建物は、昭和54年に古い部分を一部残して解体して、大部分を増築している建物とのことである。 そのことから、現存する建物を物件2として報告する。 以上	

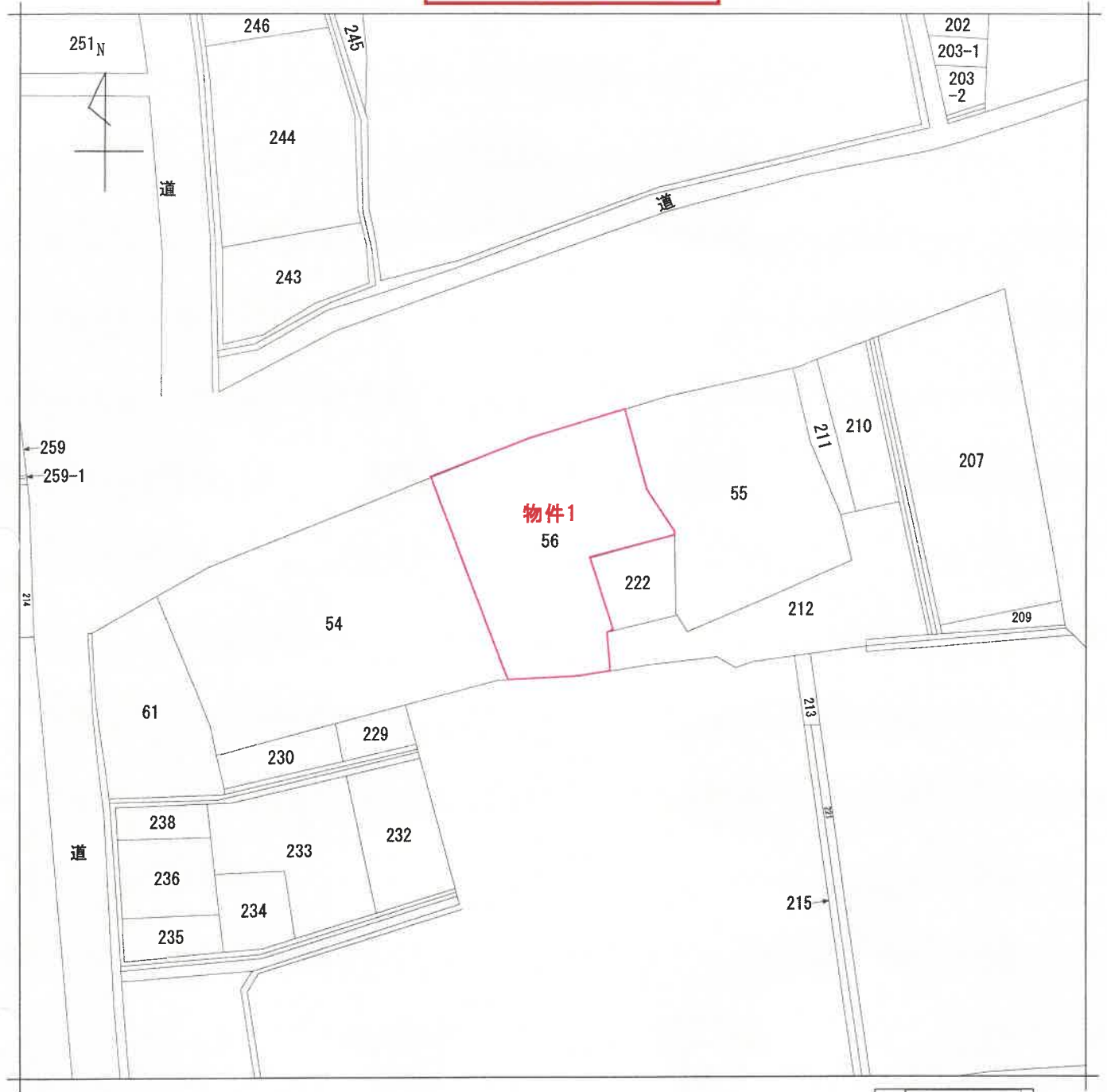
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

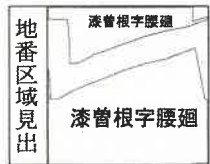
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月3日(火) 14:55-15:05	物件所在地	物件確認、占有調査 近隣者と面談 外観写真撮影
6年9月3日(火) 15:15-15:45	山形地方法務局酒田支局	全部事項証明書等交付申請 通路の調査
6年9月25日(水) 13:20-16:00	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情聴取 写真撮影、間取図作成
6年10月2日(水) 13:35-14:30	山形地方法務局酒田支局	物件2の調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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	酒田市漆曽根字腰廻				地番	56番			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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9月3日
山形地方務局酒田支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(9枚目)

公用

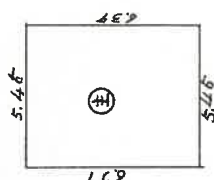
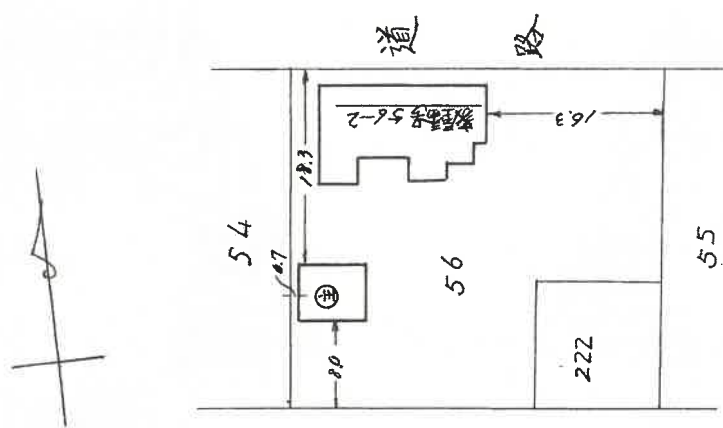
登記年月日：昭和49年6月10日

001987

建物階平面図

家屋番号	56-1
建物の所在	酒田市 漆曾字腰廻 56

作製年月日	昭和49年6月8日
作製者	
申請人	



床面積

$$5.46 \times 6.37 = 34.7165 \text{ m}^2$$

A3版→A4版に縮小

昭和49年6月10日登記

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

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9月3日 山形地方支務局酒田支局

登記官

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9月3日 山形地方法務局酒田支局

(11枚目)

請求番号: 13-3

A3版→A4版に縮小

圖面
平面階各
物圖建

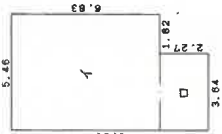
圖面階各

036869

56番の2

建物の所在

主たる建物



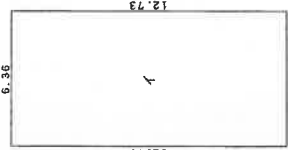
求積表

5.46	x	5.83	=	37.2918
3.64	x	2.27	=	8.2628
				45.5546

合計	45.5546
----	---------

床面積	45.55	m ²
-----	-------	----------------

附屬建物(符1)

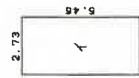


求積表

6.35	x 12.73	80.9628
------	---------	---------

床面積	80.96	m ²
-----	-------	----------------

附屬建物(符2)



求積表

2.73	X	5.46	35	14,9058
------	---	------	----	---------

床面積	14.90	m ²
-----	-------	----------------

(単位:メートル)

作者

人請申

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成20年10月7日 登記

(単位:メートル)

(田園地12)

登記年月日：平成20年10月7日

公用

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9月3日 山形地方方法務局酒田支局

登記官

(12枚目)

A3版→A4版に縮小

請求番号：13-4

036870

各階平面図

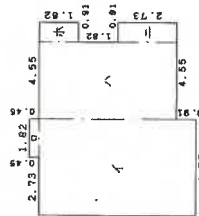
建物図面 各階平面図

家屋番号 56番の3

建物の所在 酒田市漆曽根字腰更56番地



1階

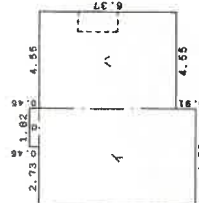


求積表

イ	4.55	×	7.28	=	33.1240
ロ	1.82	×	0.45	=	0.8190
ハ	3.64	×	6.37	=	23.1868
ニ	0.91	×	2.73	=	2.4843
ホ	0.91	×	1.82	=	1.6562
合計					61.2703

床面積 61.27 m²

2階



求積表

イ	4.55	×	7.28	=	33.1240
ロ	1.82	×	0.45	=	0.8190
ハ	4.55	×	6.37	=	28.9835
合計					62.9265

床面積 62.92 m²

(単位：メートル)

(単位：メートル)

作成者

縮尺 1/250

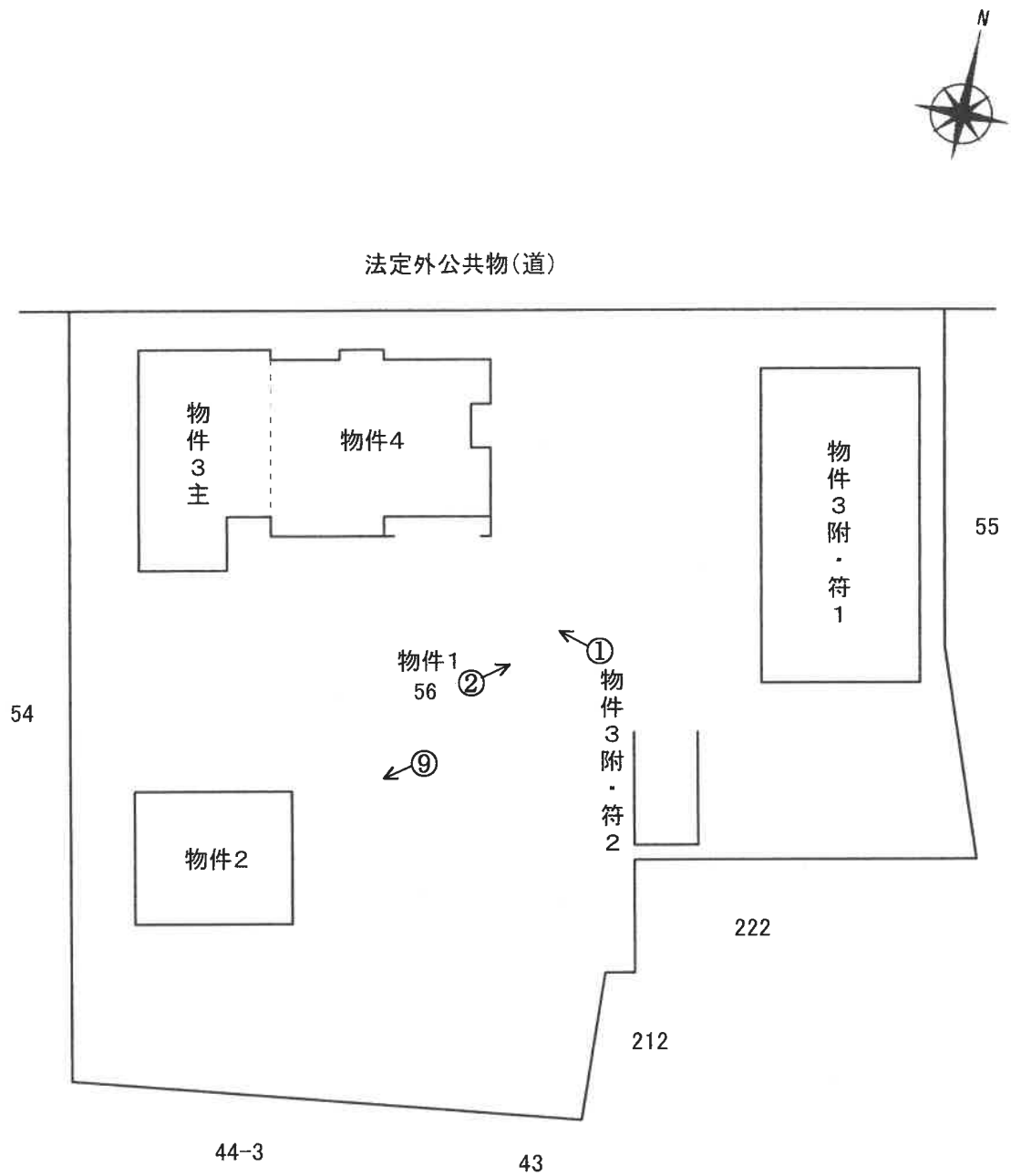
申請人

縮尺 1/500

(日本工務局建築士会連合会)

平成20年10月7日 登記

土地建物位置関係図

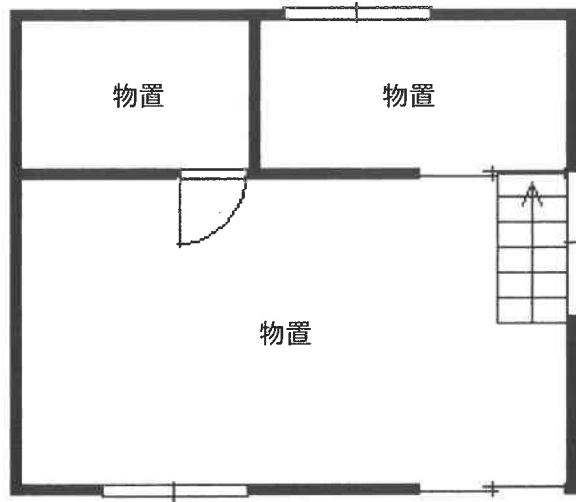


凡例 ←○写真撮影位置・方向

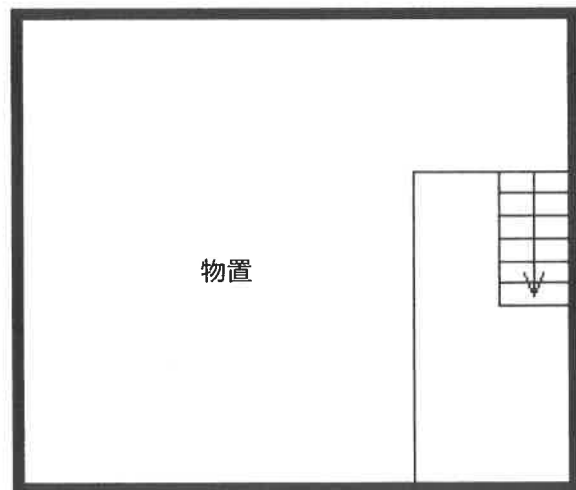
間 取 図

物件 2

1 階



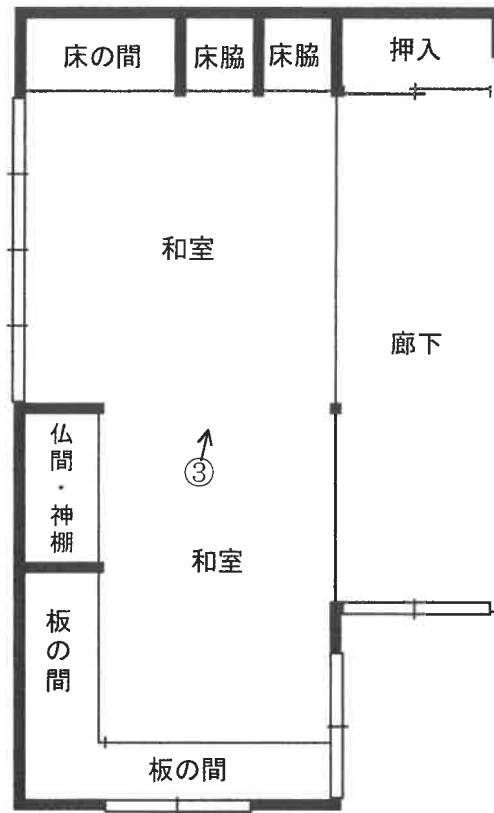
2 階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図

物件 3 の主である建物

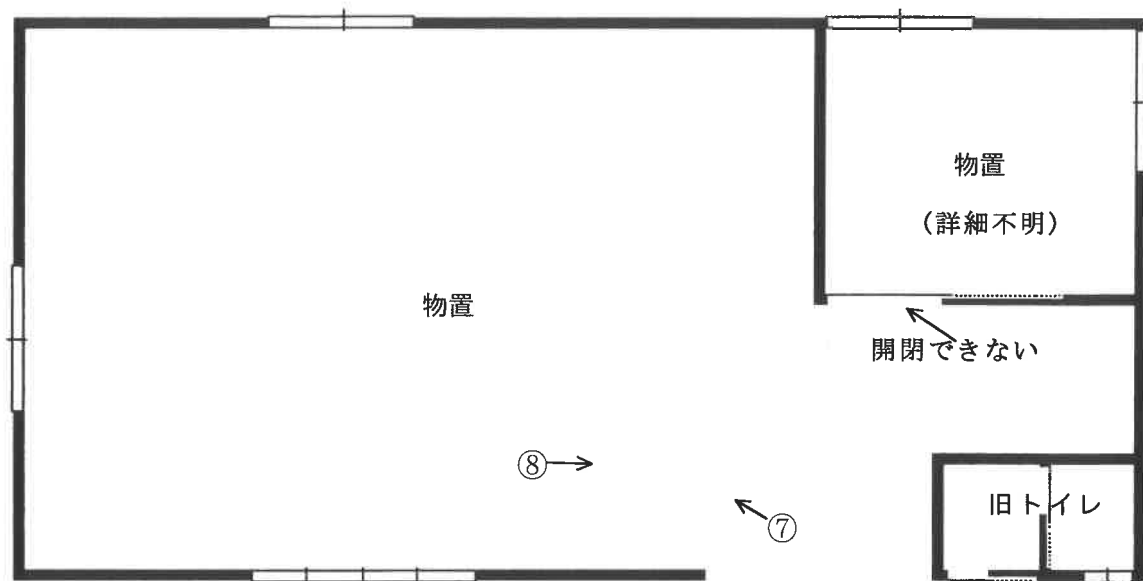


凡例 ←○写真撮影位置・方向

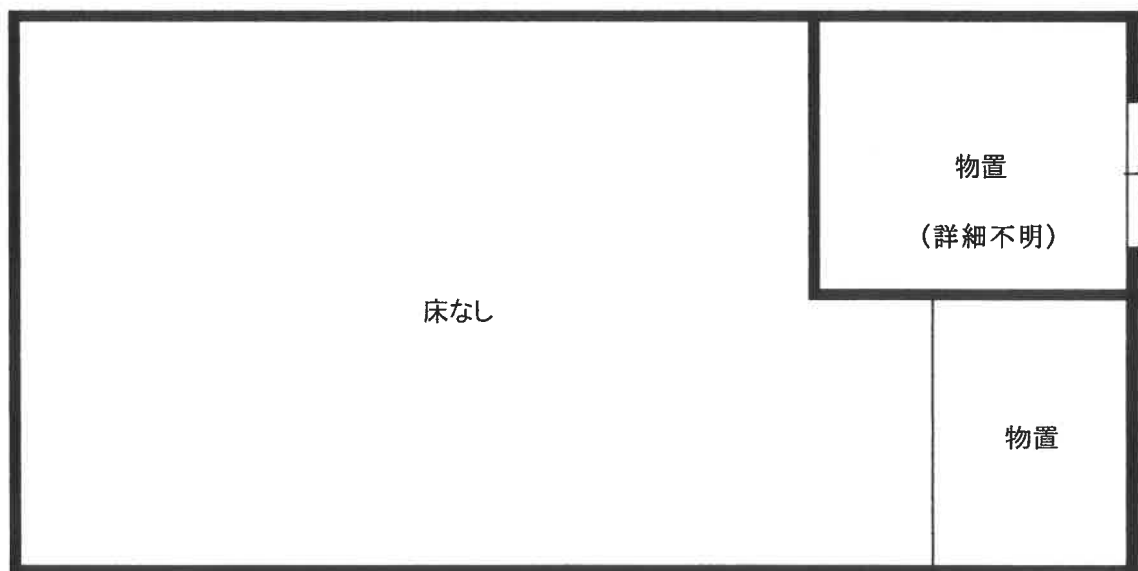
間 取 図

物件 3 の附属建物符号 1

1 階



2 階



物件 3 の附属建物符号 1



凡例 ←○写真撮影位置・方向

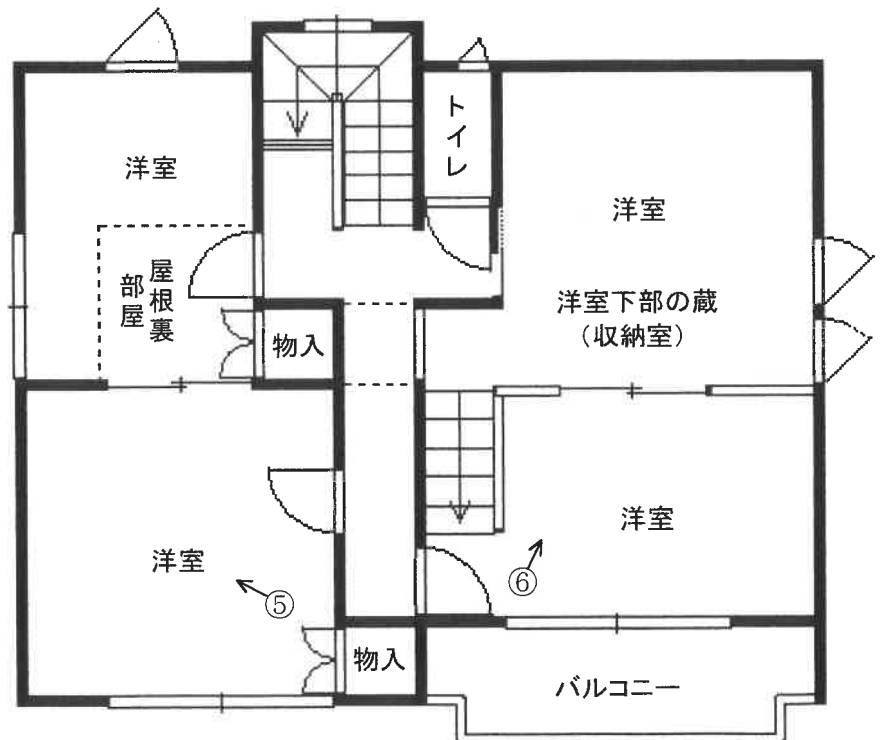
間 取 図

物件 4

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



写真 7



写真 8



写真 9



令和6年（ケ）第 10 号
令和6年 9月25日 現地調査
令和6年10月14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
石川 聡

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地目積	酒田市漆曽根字腰廻 56 番 宅地 777.35 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市漆曽根字腰廻 56 番地 56 番の 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 34.71 m ²	同左 特記事項参照 同左 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階左記にほぼ同じ 2 階 28 m ² (概測)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市漆曽根字腰廻 56 番地 56 番の 2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 45.55 m ²	同左 同左 居宅 同左 特記事項参照
	種類 構造 床面積	附属建物 符号 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 80.96 m ²	同左 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階左記にほぼ同じ 2 階 18 m ² (概測)
	種類 構造 床面積	附属建物 符号 2 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 14.90 m ²	特記事項参照
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市漆曽根字腰廻 56 番地 56 番の 3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 61.27 m ² 2 階 62.92 m ²	同左 同左 同左 同左 特記事項参照 左記にほぼ同じ

番号	特 記 事 項
1	公図（地図に準ずる図面）と物件 2, 3（物件 4）の建物図面上で各々概測したところ間口奥行等の所々で距離が相違した。この点につき、現地で概測できた箇所の現況を踏まえると間口距離は建物図面における図示とほぼ同じ、東側の奥行距離（地番 222 の土地と接する部分までの距離）は物件 3（物件 4）の建物図面における図示とほぼ同じ、西側の奥行距離は公図並びに物件 2 の建物図面における図示とほぼ同じであった。また、関係人の陳述等を基にすると地番 222 番の土地の現況は公図に比して南北が短く、地番 212 番の土地の現況は物件 1 及び地番 222 番の土地と接する部分で公図に比して南北が長く、これらを考慮すると登記数量 777.35 m² に対する概測数量割合として 125%以上の縄伸びが生じている。 但し、確定するためには隣地等所有者立会のもと実測による必要がある。
2	現況、外形や位置的に物件 2 と思われる建物が存在したが、目視による外壁や内壁の状態を踏まえると昭和 40 年当時から存在する建物には見えなかったため課税資料を基に酒田市税務課へ聴き取り調査したところ、昭和 54 年に改築等が行われた記録があり、当該建物は家屋番号 56 番の 1 の建物であるとのことであった。
3	主である建物について床面積は登記記録とほぼ同じであったが、東側で物件 4 と繋がっている。物件間に外壁は存在せず、物件 4 の扉や戸から相互に行き来できる状態にある。 附属建物符号 2 について、現況、外形や位置的に存在すること（床面積に相当する部分は登記記録とほぼ同じ）を確認したものの、屋根や出入口のシャッターは原型をとどめていなかった。
4	1 階床面積は登記記録とほぼ同じであったが、1 階西側で物件 3 主である建物と繋がっており、相互に行き来でき物件間に外壁は存在しない。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 羽越本線「東酒田」駅の略北方約 3.9 k m （道路距離）		
付 近 の 状 況	酒田市郊外の農家集落地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — —	
画 地 条 件	地 積 間 口 × 奥 行 形 状 地 勢 接 面 状 況	777.35 m ² （登記） ※但し、概測数量割合として 125%以上の縄伸びが生じている。 約 29m×西側約 31m（公図上） 不整形 画地内は概ね平坦 中間画地、道路面と概ね等高接面	
接面道路の状況	北側約 4m舗装法定外公共物（道）		
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ☒あり なし 不明 都 市 ガ ス ☒あり ☒なし 不明 下 水 道 ☒あり なし 不明 （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、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、役所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 土壌汚染の存否

現地調査時は、雑草雑木や庭木に遮られ地表面を目視できた部分は限られたが公的資料調査と目視できた部分を勘案する限りにおいて土壌汚染が存在する可能性は低いと考えられる。ただし、指定調査機関の調査によらなければ土壌汚染の存否について確定できない。

② 地下埋設物の存否

現地調査時は雑草雑木や庭木に遮られ地表面を目視できた部分は限られたが、関係人の陳述等によると古井戸があるものの埋戻し済みであるとのことであった。なお、目視できた部分について地下埋設物の存在は特に確認されなかったが、専門家等による詳細調査によらなければその存否について確定できない。

③ 埋蔵文化財包蔵地にかかる状況

埋蔵文化財包蔵地の位置情報（山形の宝マップ）によると、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが近接する。

④ 自然災害発生の危険性等

山形県が公表している土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等、酒田市が公表している洪水ハザードマップによると下記のとおりである。

- ・土砂災害警戒区域等：該当しない
- ・洪水：浸水想定区域内

⑤ その他

定着物として庭木があった。当該庭木の枝葉が道路等の隣地へ越境していた。

地番 222 番の土地のために囲繞地通行権が負担となる可能性がある。

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：新築年月日不詳（登記記録なし） 建 築 年 月 日：昭和 40 年 8 月 7 日構造変更（登記記録） 建 築 年 月 日：昭和 54 年改築等（課税資料） 経 過 年 数：上記構造変更時から約 59 年 上記改築等時から約 46 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：鋼板 内 壁：合板 ほか 天 井：合板、表わし 床 ：コンクリート、合板
床面積（現況）	1 階 34.71 m ² 、2 階 28 m ² 、延べ 62.71 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途：物置 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・アスベストの有無及びその状態 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・2 階部分 階段が設置され物置となっていたため床面積に算入した。

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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：昭和 49 年 6 月 7 日新築（登記記録） 建 築 年 月 日：平成 20 年 8 月 29 日種類, 構造, 床面積変更、一部取毀（登記記録） 経 過 年 数：約 50 年 経済的残存耐用年数：3 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：鋼板 内 壁：クロス ほか 天 井：合板 床：畳、合板 設 備：電気設備
床面積（現況）	45.55 m ²
現況用途等	現況用途: 居宅 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・アスベストの有無及びその状態 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・その他 東側で物件 4 と繋がっていること等は既述のとおり。

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 37 年 7 月 5 日新築（登記記録） 経 過 年 数：約 62 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：鋼板 内 壁：鋼板、合板 天 井：合板、表わし 床 ：コンクリート、合板 設 備：電気設備
床面積（現況）	1 階 80.96 m ² 、2 階 18 m ² 、延べ 98.96 m ²
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・アスベストの有無及びその状態 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・その他 旧トイレの上階にある物置スペースへの経路について、階段は設置されておらず脚立が立てかけてあった。 1 階及び 2 階における奥側の部屋について、1 階における戸が開かなかったため内部に立ち入ることができなかった。この点につき、関係人の陳述等によれば物置として使用しており、階段を設置しているとのことであった。 2 階部分における物置部分を床面積に算入した。

区 分	附属建物符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：年月日不詳新築（登記記録） 建 築 年 月 日：昭和 41 年新築（課税資料） 経 過 年 数：約 59 年（課税資料） 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：不明（原型なし） 外 壁：鋼板 内 壁：表わし 天 井：不明 床 ：土間
床面積（現況）	14.90 m ²
現況用途等	現況用途: 旧車庫 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・アスベストの有無及びその状態 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

4 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	建 築 年 月 日：平成 20 年 9 月 21 日新築（登記記録） 経 過 年 数：約 16 年 経済的残存耐用年数：10 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：気泡コンクリート ほか 内 壁：クロス ほか 天 井：クロス、合板 ほか 床：畳、フローリング ほか 設 備：電気設備（関係人の陳述等によるとオール電化）、給排水設備、衛生設備
床面積（現況）	1 階 61.27 m ² 、2 階 62.92 m ² 、延べ 124.19 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・アスベストの有無及びその状態 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・その他 2 階部分で、廊下と物入及び北西側の洋室に及ぶ範囲の上部（建物間取図上、点線で図示）に屋根裏部屋があった。また、2 階部分における北東側の洋室は階段を上ったところにあり、当該洋室下部は蔵（収納室）となっていた。なお、天井高を鑑み床面積への算入は不要とした。 1 階西側で物件 3 主である建物と繋がっていること等は既述のとおり。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建 付 地 価 格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,280 円	0.95	777.35	0.25	1,160,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価調査基準地 酒田（県）－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,910 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 6,280 \text{ 円/㎡}$

◇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：標準的

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件等の各格差を考慮。

イ 個 別 格 差：方位±0%、不整形－5%、面積補正＋25%、規模大－20%

相乗積計算 $(100\% \pm 0\%) \times (100\% - 5\%) \times (100\% + 25\%) \times (100\% - 20\%) = 95\%$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態、周辺環境との適合の状態、建物取壊しの可能性等を考慮し査定。

② 物件 2、3、4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号等	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
物件 2 主である建物	90,000	62.71	0.00	0
物件 3 主である建物	115,000	45.55	0.01	50,000
物件 3 附属建物符号 1	85,000	98.96	0.00	0
物件 3 附属建物符号 2	80,000	14.90	0.00	0
物件 4 主である建物	180,000	124.19	0.15	3,350,000

< 物件 2 主である建物 >

ウ 現価率：

経済的残存耐用年数は既に満了したものと判定した。

< 物件 3 主である建物 >

ウ 現価率：

経過年数 50 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 80%※、残価率 0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定。

現価率 = (経済的残存耐用年数 3 年 / 経済的全耐用年数 53 年) × (1 - 観察減価 0.80) ÷ 0.01

※物件 4 主である建物と繋がっており、物件間に外壁が存在しないことをも考慮。

< 物件 3 附属建物符号 1，符号 2 >

ウ 現価率：

経済的残存耐用年数は既に満了したものと判定した。

< 物件 4 主である建物 >

ウ 現価率：

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 60%※、残価率 0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定。

現価率 = (経済的残存耐用年数 10 年 / 経済的全耐用年数 26 年) × (1 - 観察減価 0.60) ÷ 0.15

※物件 3 主である建物と繋がっており、物件間に外壁が存在しないことをも考慮。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	1,160,000	物件2 0.10 物件3 0.30 物件4 0.60	0.25	法定地上権	30,000
			0.25	法定地上権	90,000
			0.25	法定地上権	170,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

各建物の配置等土地利用実態、各建物の用途性等を鑑み、上記のとおり査定。

ウ 土地利用権等割合

各建物の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。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,160,000	-290,000		0.50	0.60	260,000
2	0	+30,000	1.00	0.50	0.60	10,000
3	50,000	+90,000	1.00	0.50	0.60	40,000
4	3,350,000	+170,000	1.00	0.50	0.60	1,060,000
一括価格(合計)						1,370,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：酒田市郊外の農家集落地域に所在し市場性が相当劣ること、新築年の全く異なる物件3主であると物件4が繋がっており物件間に外壁が存在しないため有効需要の減退が見込まれること、地番222番の土地のために囲繞地通行権が負担となる可能性があること等を考慮。

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。

第 6 参考価格資料

地価公示等価格	酒田（県）－15
所 在	酒田市本楯字新田目12番2番外1筆
価 格	6,910円／㎡
位 置	J R 羽越本線「本楯」駅から道路距離850mに位置する
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	436㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北5m市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建蔽率70%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第 7 附属資料

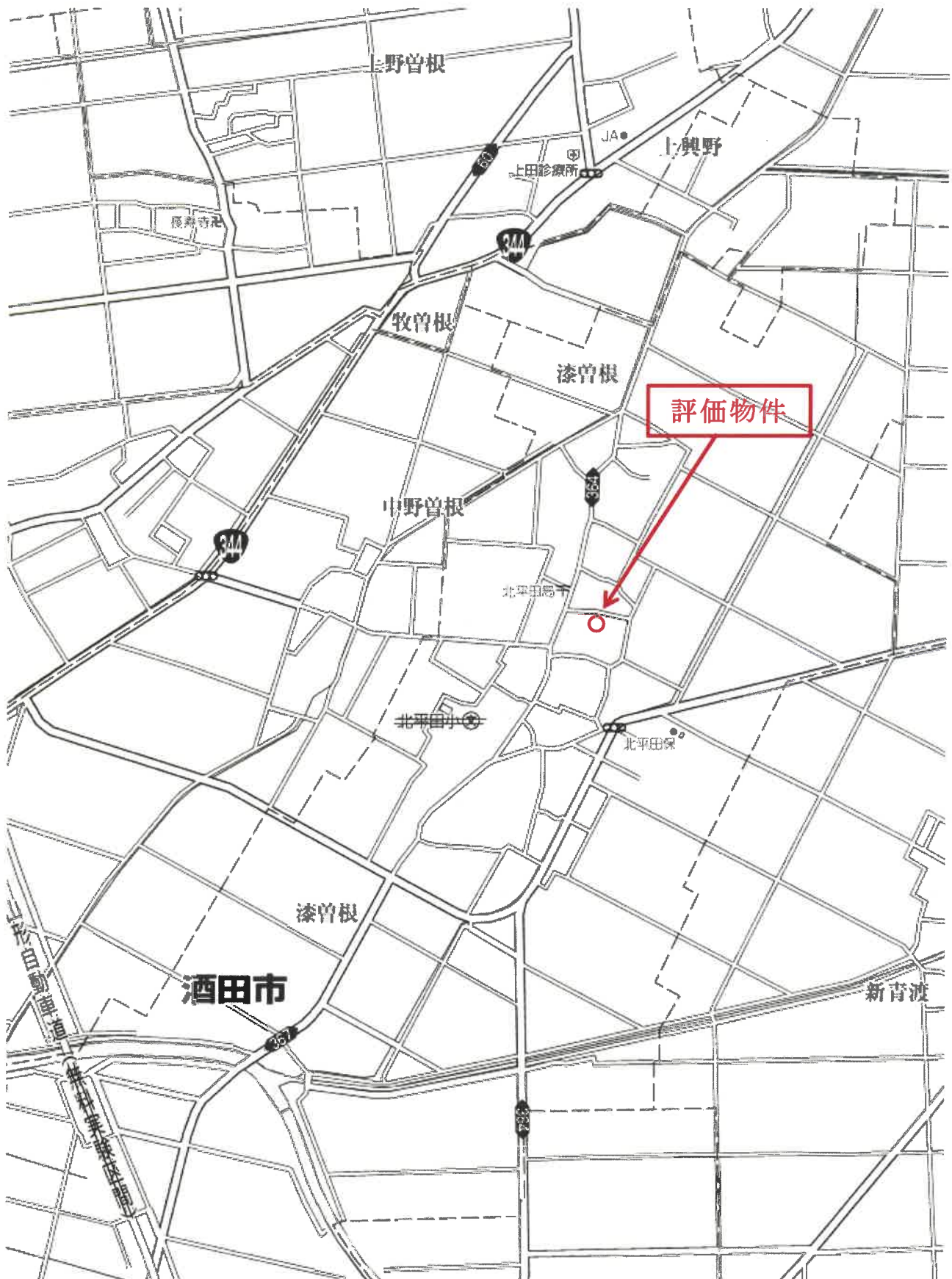
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

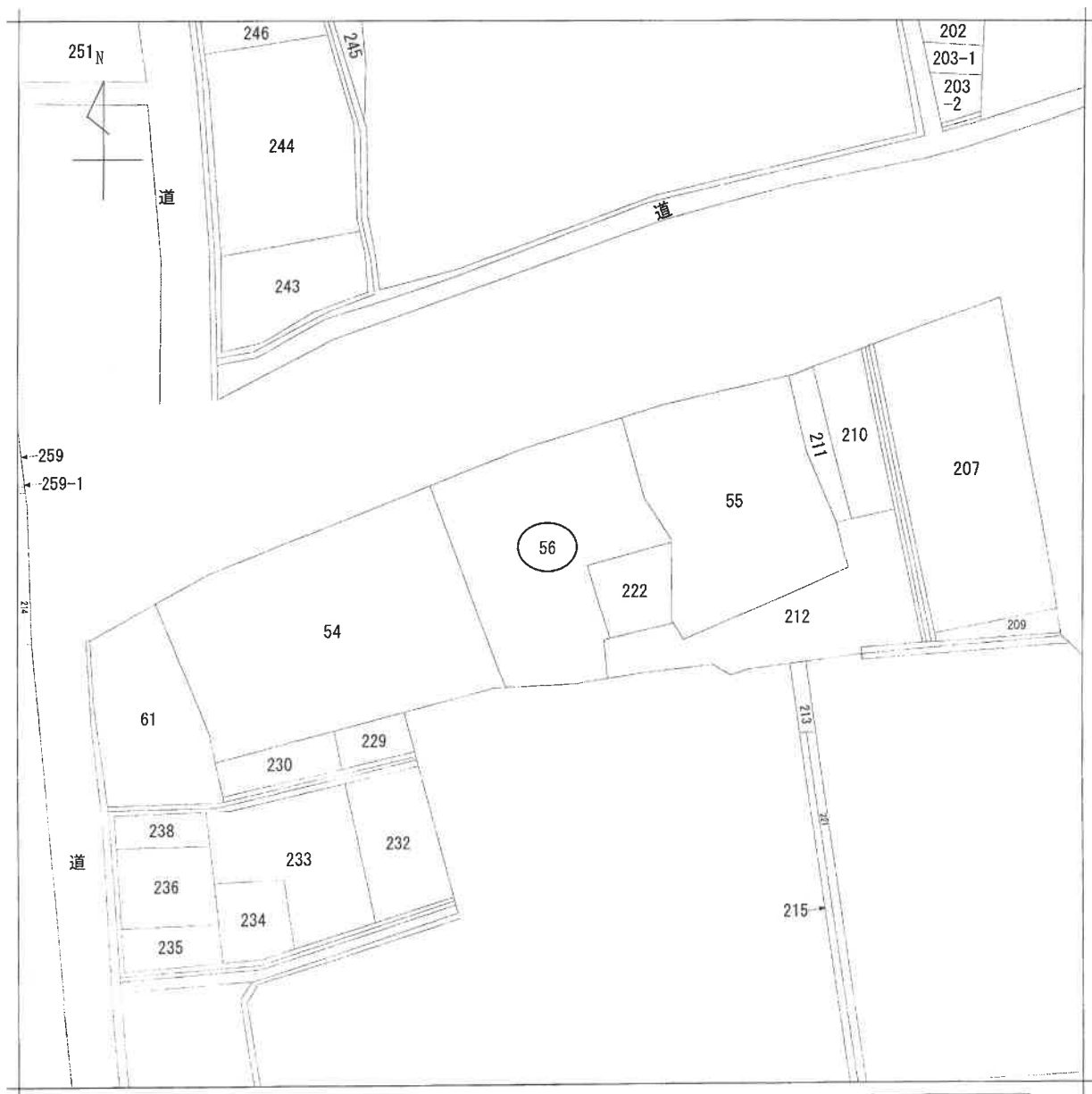
以上

位置図

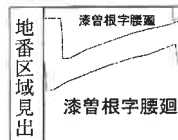


縮尺 (1/18,000)





(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	酒田市漆曽根字腰廻				地番	56番			
出力縮	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。

(山形県地方税務局酒田支局管轄)

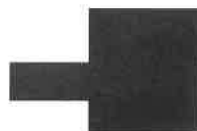
令和6年8月2日

東京法務局

地図整理番号: M76157

登記官

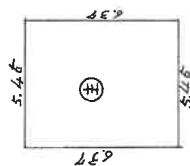
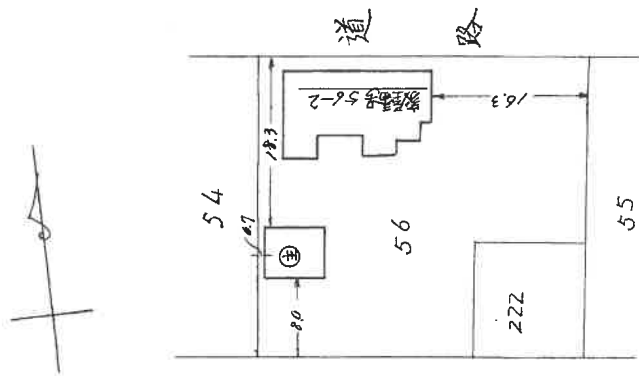
(1/1)



A3→A4に縮小

面圖 面圖 平 物 階 建各

昭和49年6月8日	作製年 月 日
作製者	
申請人	



床面積

$$5.46 \times 6.37 = 34.7165 \text{ m}^2$$

(全國土地家屋調查士會連合會用紙)

昭和49年6月10日登記

縮尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{500}$

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。
(山形地方たき務局酒田支局管轄)
令和6年8月2日 東京たき務局

改訂品目表

地圖整理番号: M76158

A3→A4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山形地方事務局酒田支局管轄)
令和6年8月2日 東京法務局

登記官

地圖整理番号：M76159

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

各階平面図

036869

家屋番号	56巻の2
建物の所在	酒田市湊會根字腰更

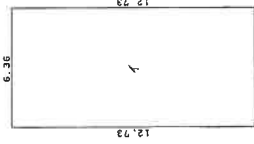
建物の所在
酒田市漆會根字腰更56番地

主たる建物

Diagram showing a rectangular area divided into two parts. The left part is a rectangle with a width of 5.46 and a height of 9.0. The right part is a rectangle with a width of 1.62 and a height of 1.62. The total width is 7.08 and the total height is 10.62. The area is labeled 'イ' (I) and 'ロ' (Ro).

床面積	45.55	m ²
-----	-------	----------------

附屬建物(符1)



求積表
× 12.73

$$6.36 \times 12.73 = 80.9628$$

床面積	80.96	m ²
-----	-------	----------------

附属建物(符2)



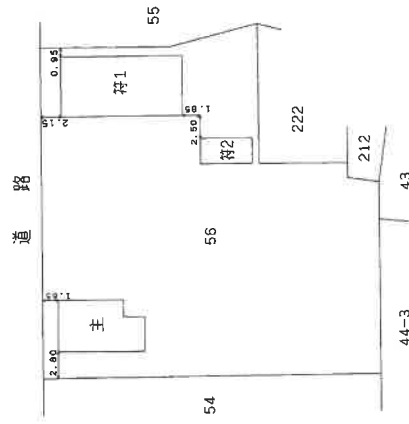
求 積 表	x	5.46
-------	---	------

2.73	x	5.46	=	14.9058
------	---	------	---	---------

床面積	14.90	m ²
-----	-------	----------------

(単位: x-トル)

(日調連12)



〔単位；×－トル〕

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 1/500

平成20年10月7日 登記

(日本工務店調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成20年10月7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。
(山形地方建設局建築課建築課長印)
令和6年8月2日 東京建設局

登記官

地図整理番号：M76160

建物図面
各階平面図

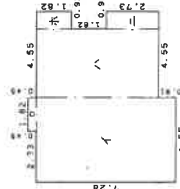
家屋番号 56番の3

建物の所在 酒田市漆曾根字腰廻56番地

各階平面図

036870

1階

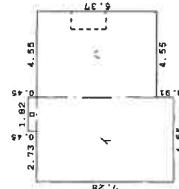


求積表

イ	4.55	×	7.28	=	33.1240
ロ	1.82	×	0.45	=	0.8190
ハ	3.64	×	6.37	=	23.1868
ニ	0.91	×	2.73	=	2.4843
ホ	0.91	×	1.82	=	1.6562
合計					61.2703

床面積 61.27 m²

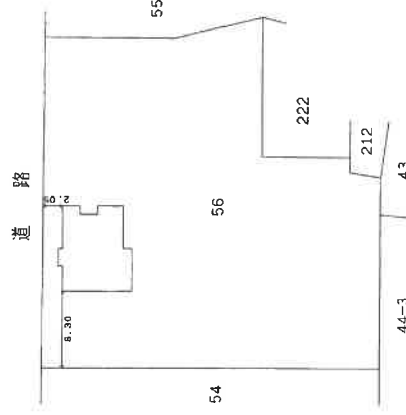
2階



求積表

イ	4.55	×	7.28	=	33.1240
ロ	1.82	×	0.45	=	0.8190
ハ	4.55	×	6.37	=	28.9835
合計					62.9265

床面積 62.92 m²



(単位：メートル)

(日)

(単位：メートル)

作成者

縮尺 1/250

申請人

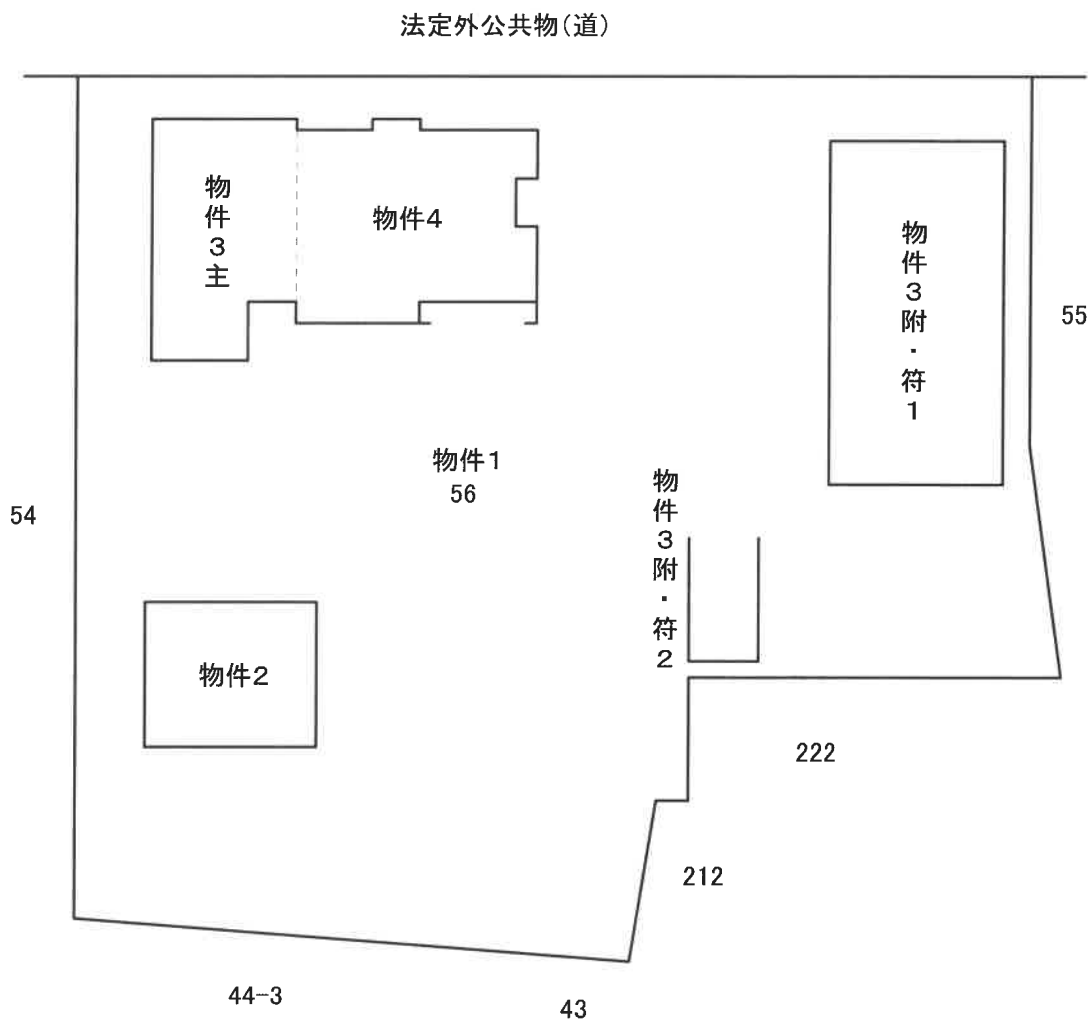
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会)

平成20年10月7日 登記

A3→A4に縮小

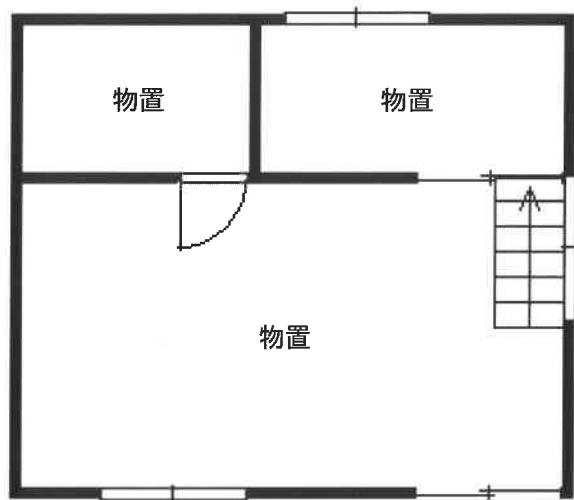
土地建物位置関係図



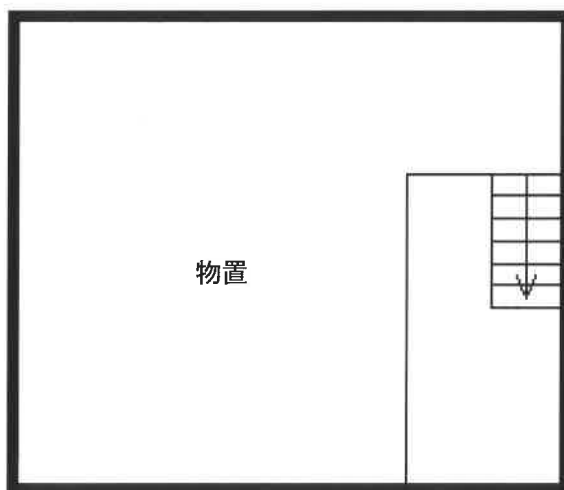
建物間取図

物件2 主である建物

1 F

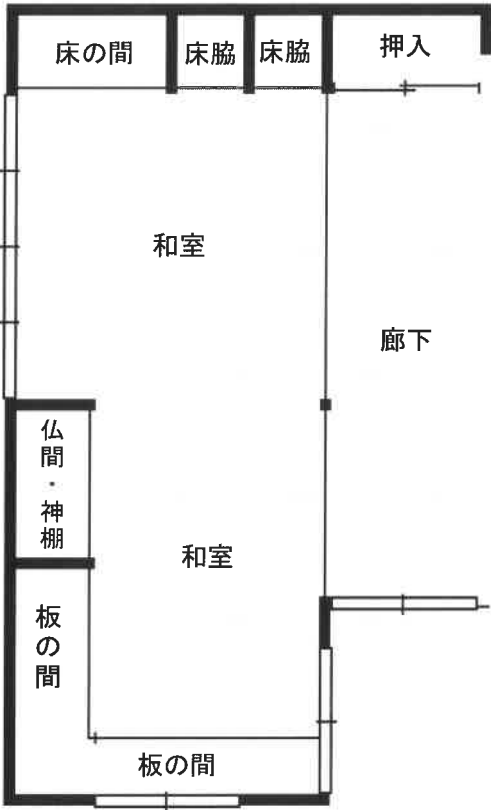


2 F



建物間取図

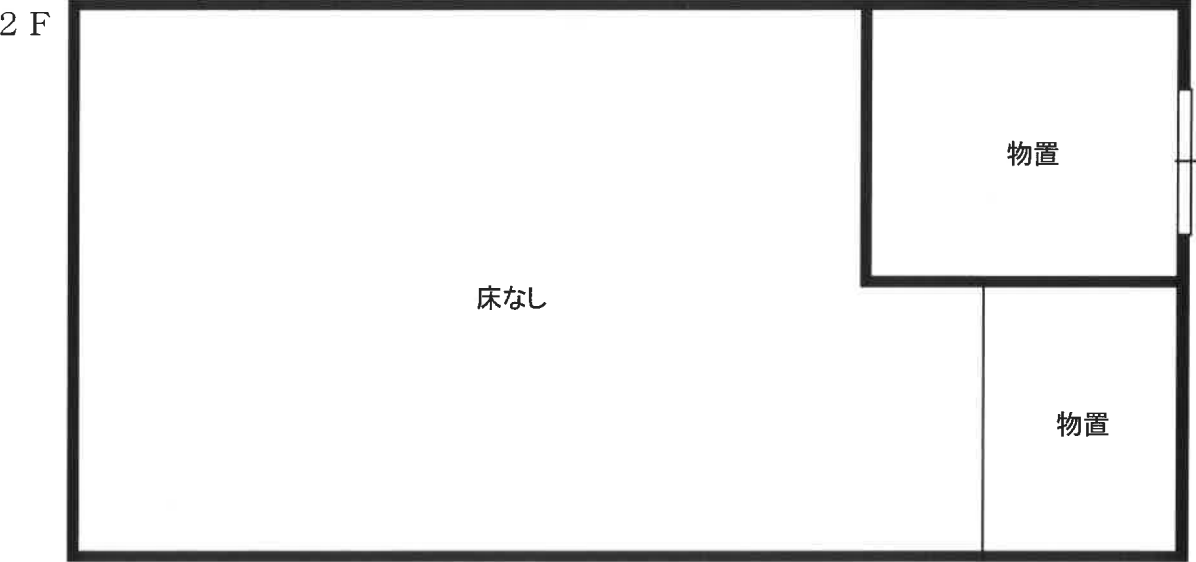
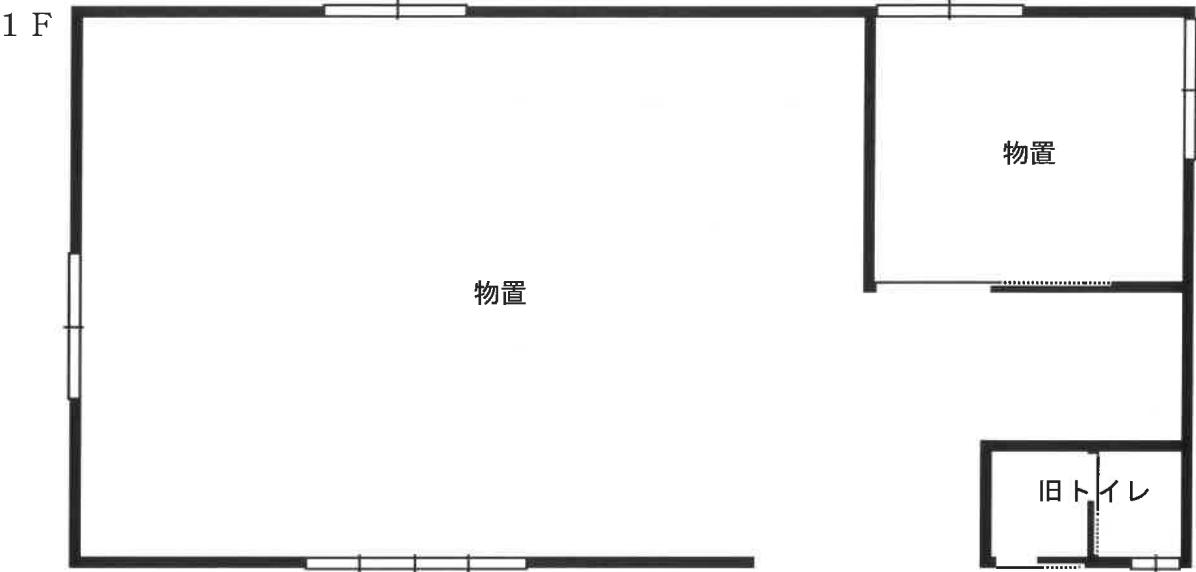
物件3 主である建物



建物間取図

物件3 附属建物

(符号1)



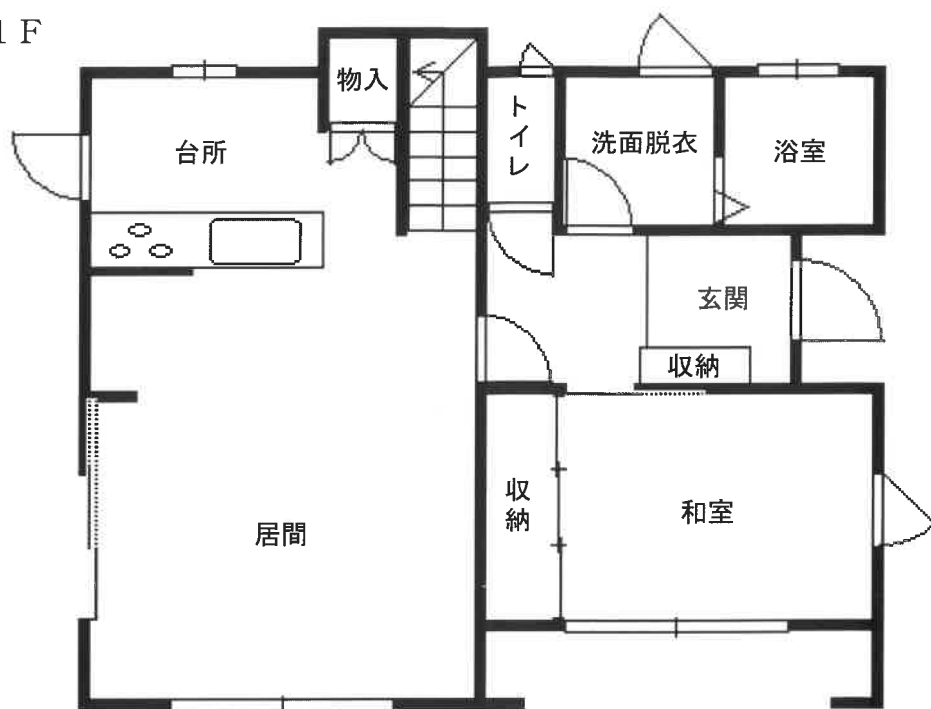
(符号2)



建物間取図

物件4 主である建物

1 F



2 F

