

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 9 月 25 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 4 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 9 月 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島
 地 番 151 番 1
 地 目 宅地
 地 積 168.09 平方メートル

- 2 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島
 地 番 156 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1022.23 平方メートル

- 3 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島
 地 番 274 番 1
 地 目 宅地
 地 積 229.02 平方メートル

- 5 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 156 番地
 家屋 番号 156 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 241.32 平方メートル
 2 階 39.66 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 約 225 平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 79.33 平方メートル
2 階 16.52 平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 7年 8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1～3, 5】

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1～3, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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1～3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号156番の1, 家屋番号156番1の2）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、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 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島
 地 番 1 5 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島
 地 番 1 5 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 2 2 . 2 3 平方メートル

- 3 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島
 地 番 2 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 2 9 . 0 2 平方メートル

- 5 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 1 5 6 番地
 家屋 番号 1 5 6 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4 1 . 3 2 平方メートル
 2 階 3 9 . 6 6 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 約 2 2 5 平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 79.33 平方メートル
2 階 16.52 平方メートル

(現況)

不存在



令和6年（ケ）第 11 号
令和6年 9 月 13 日受理
令和6年 10 月 31 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 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島
地 番 1 5 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 8 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島
地 番 1 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 2 2 . 2 3 平方メートル

- 3 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島
地 番 2 7 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 9 . 0 2 平方メートル

- 4 所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 1 5 6 番地
家屋 番号 1 5 6 番の 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 8 5 . 9 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置



物 件 目 録

構 造	木造杉皮ぶき平家建
床 面 積	41.32 平方メートル
符 号	2
種 類	堆肥舎・便所
構 造	木造草ぶき平家建
床 面 積	52.06 平方メートル
5 所 在	東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 156 番地
家屋 番号	156 番の 2
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき 2 階建
床 面 積	1 階 241.32 平方メートル 2 階 39.66 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき 2 階建
床 面 積	1 階 79.33 平方メートル 2 階 16.52 平方メートル
6 所 在	東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 156 番地 1
家屋 番号	156 番 1 の 2
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 (2 枚目)



物 件 目 録

床 面 積 39.62 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 55.12 平方メートル



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		山形県東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 1 5 6 番地					
土 地		物件 1 から 3					
現 況 地 目		☒ 宅地（物件 1 ～ 3） ☐ 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 5					
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： その他の事項のとおり ☒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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件 5 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

構 造：木造かわらぶき平家建

床面積：概測 2 2 5 平方メートル

附属建物符号 1

不存在

■ 物件 4 及び物件 6 の建物について

不存在

■ 物件 1 から 3 は一体となって建物の敷地として利用されている。各土地の範囲を示す物は見うけられない。

全体の土地の南側は道路と接しており、東側はブロック塀及び隣地の鉄柱が地面に刺されてある。西側で地番 1 5 6 番 2 と接する部分は、土留めが設置されている。地番 2 7 4 番 1 と接している部分は、同土地を畑として使用されており、土地の範囲を示す物が見うけられないが、この土地との範囲はほぼ明確である。北側で、地番 1 5 6 番 3 と接している部分は、隣地に建っていた建物の基礎が見うけられ、同基礎は物件 1 から 3 上に建っていた建物の基礎と接しており、物件 1 から 3 の範囲はほぼ明確である。

一体の土地の南西側は庭になっており、物件 5 の主である建物の北西側に祠が 1 宇置かれている。物件 5 の主である建物の東西に各 1 つずつ井戸がある。物件 4 及び 6 の建物と思われる建物の基礎が残されており、廃材が置かれている。

■ 物件 5 の主である建物の外壁の痛みがひどく、屋根瓦がないか所や瓦が壊れたか所が多数見うけられる。軒が折れて無くなっているか所も見うけられる。外窓はほとんど木戸である。

雨漏り跡が多数見うけられ、床が抜けているか所、戸が開閉できないか所が多数見うけられる。また建物の床が沈み込むか所が多数見うけられる。

屋根裏部屋があり、天井板が張られておらず、屋根瓦の隙間から空が見える状態である。

猫が 1 匹飼われている。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の娘)	1 隣地所有者と境界争いはありませんが、北西側との境界が明確でなく、地番156番3の南側に建っていた建物の直ぐ南側が境界でしたが、境界標などの目印はないと思います。 2 祠は自宅神のお稲荷様が祀っております。 3 井戸は東西の2か所に各一つづつあり、現在は使用していません。 4 物件6の附属建物符号1と思われる建物が今から10年以上前に倒壊し、他の建物はそれ以前に倒壊しました。 5 物件5の主である建物を所有者とその家族が住居として使用しています。 6 物件5の主である建物の台所、南側の居間、居間の北側の和室だけが雨漏りがしていなく、他の部屋は雨漏りがしており床が抜けたり、戸が開閉できない状態です。風呂が使用できません。 7 猫を1匹飼っています。 以 上
執行官の意見	
■ 物件5の主である建物の占有について 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。 以 上	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月25日(水) 16:35-16:50	物件所在地	物件確認 占有調査、Aと面談 外観写真撮影
6年10月2日(水) 13:05-13:35	山形地方法務局酒田支局	全部事項証明書等交付申請
6年10月9日(水) 9:30-12:00	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情調査 写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

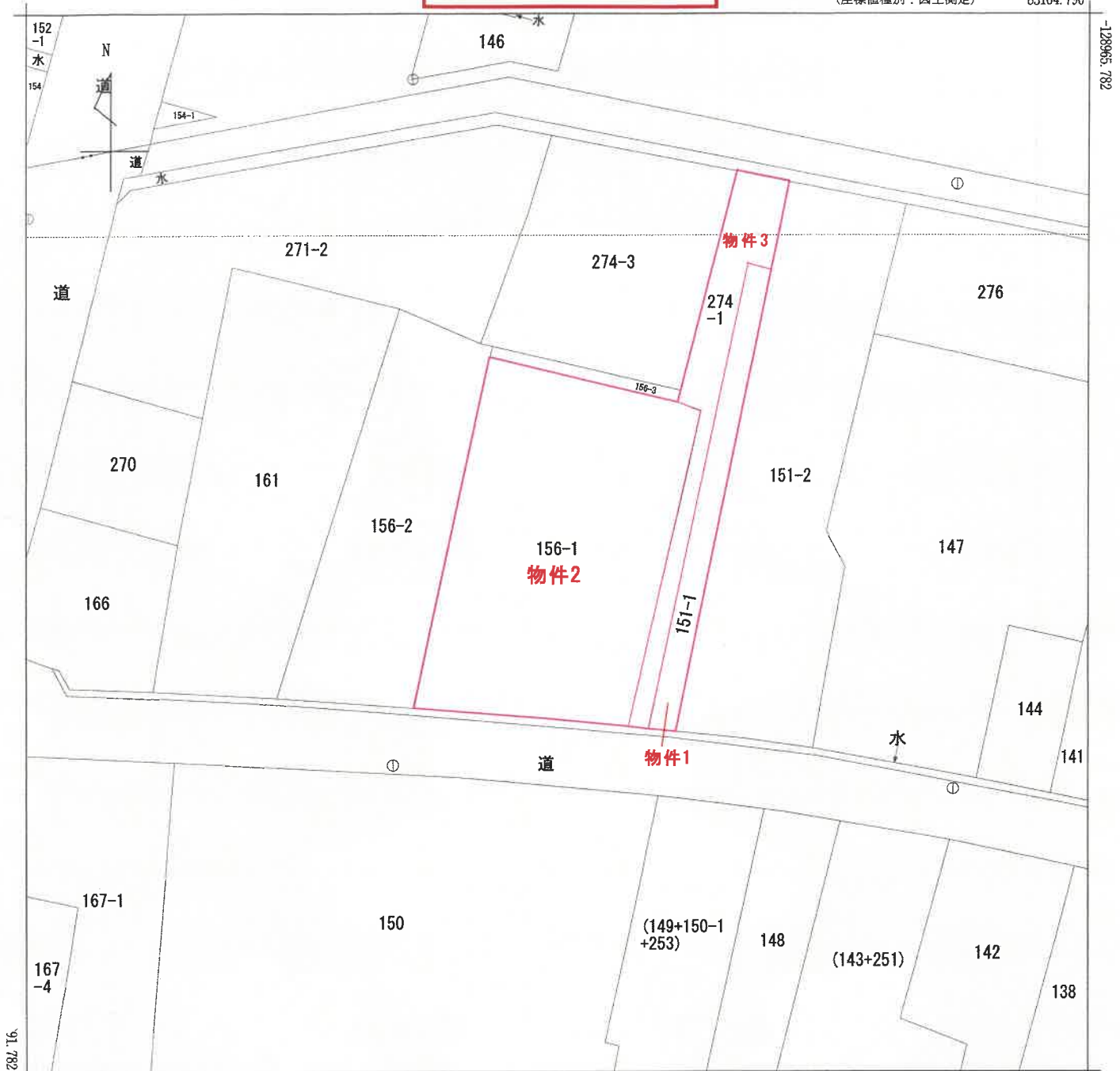
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

-83164.796



-83289.796 (座標値種別：図上測定)

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

請 求 部 分	所 在 東田川郡庄内町家根合字菖蒲島					地 番 156番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和55年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和56年7月1日		補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3版→A4版に縮小

令和6年10月2日
山形地方法務局酒田支局
登記官

請求番号：11-2
(1/1)

(8枚目)

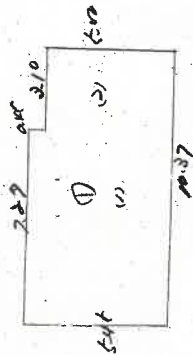
公用

登記年月日：昭和48年4月24日

093014

建物階平面図

家屋番号	756-102
建物の所在	東田川郡庄内町 東田川郡庄内町大字東田川16-1



計第

② $727 \times 544 = 396216$
396216

①
① $727 \times 544 = 396216$
② $310 \times 500 = 155000$
計 551216

(日測連15)

A3版→A4版に縮小

昭和48年4月17日	作製年月日
------------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

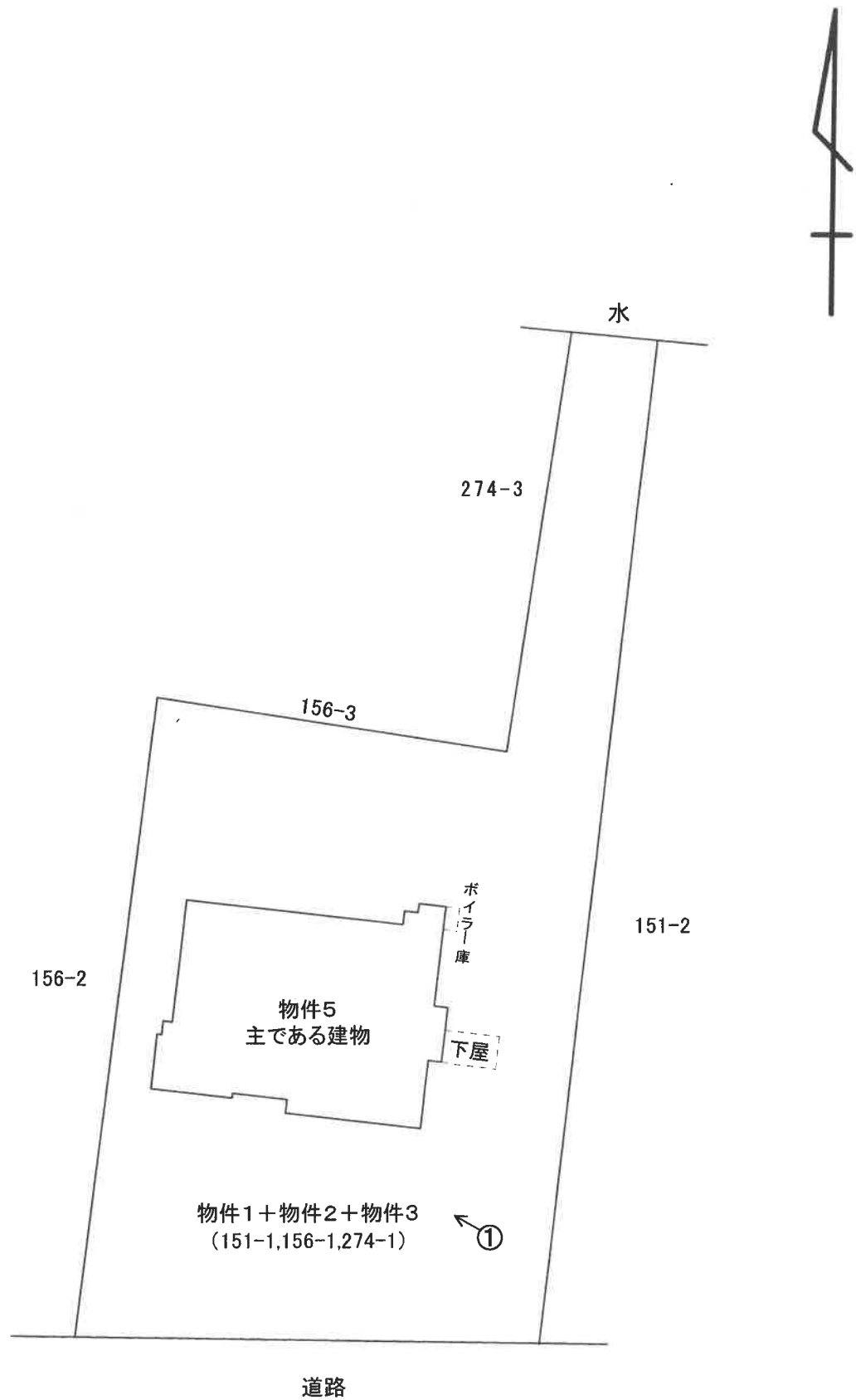
昭和48年4月24日登記

縮尺 1/200 1/300

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月2日 山形地方支務局酒田支局

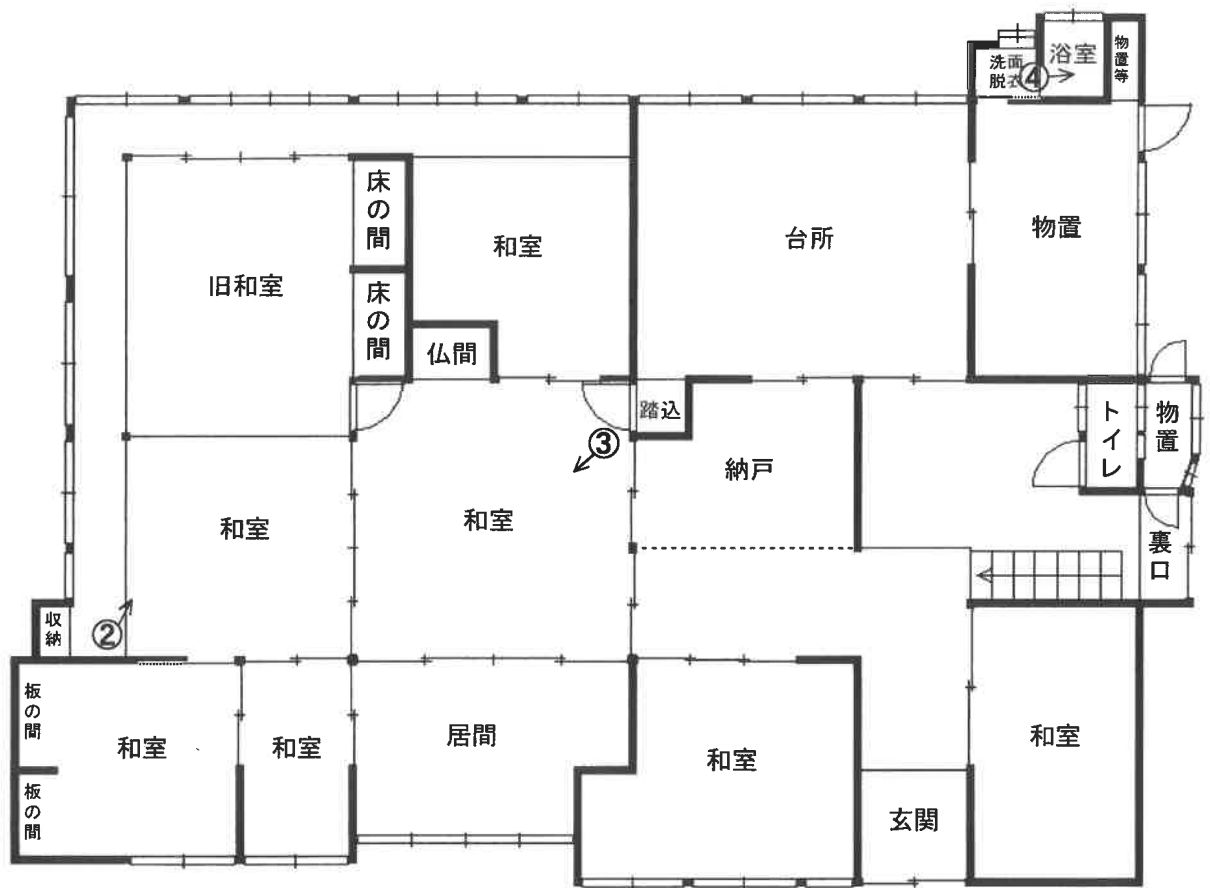
登記官

土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



令和6年（ケ）第 11 号
令和6年10月9日 現地調査
令和6年11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
石川 聡

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 8 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 2 0 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 9 0 , 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2 8 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2, 3, 5 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 地積	東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 151 番 1 宅地 168.09 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
2	所在地 地目 地積	東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 156 番 1 宅地 1,022.23 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
3	所在地 地目 地積	東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 274 番 1 宅地 229.02 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
4	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 156 番地 156 番の 1 物置 木造かわらぶき平家建 85.95 m ²	特記事項参照
	種 類 構造 床面積	附属建物 符号 1 物置 木造杉皮ぶき平家建 41.32 m ²	
	種 類 構造 床面積	附属建物 符号 2 堆肥舎・便所 木造草ぶき平家建 52.06 m ²	
5	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 156 番地 156 番の 2 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 241.32 m ² 2 階 39.66 m ²	特記事項参照 同左 同左 木造かわらぶき平家建 1 階 225 m ² (概測) 特記事項参照
	種 類 構造 床面積	附属建物 符号 1 物置 木造かわらぶき 2 階建 1 階 79.33 m ² 2 階 16.52 m ²	特記事項参照

6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東田川郡庄内町家根合字菖蒲島 156 番地 1 156 番 1 の 2 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 39.62 m ²	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 55.12 m ²	
番号	特 記 事 項		
1, 2, 3	現況との照合については公図（地図）を基に行ったものであり、実測等厳密な調査に基づくものではない。 地続きで一体利用され物件間の敷地境界線は不明であったため地積はその総和をもって登記と現況はほぼ同じとした。		
4	現地調査を踏まえ、主である建物及び附属建物符号 1 と 2 は存在しなかった。		
5	法務局に建物図面・各階平面図の備付がなかった。 主である建物の所在については現況と公図（地図）を照合したところ、156 番地 1 であると思われる。 屋根裏に上がる階段が設置されていたが、屋根組みを表しスペースとしてあるだけの状態であったため床面積への算入は不要とした。 現地調査を踏まえ、附属建物符号 1 は存在しなかった。		
6	現地調査を踏まえ、主である建物及び附属建物符号 1 は存在しなかった。		

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R 羽越本線「余目」駅の南西方約 4.2 k m（道路距離）														
付 近 の 状 況	庄内町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	1,419.34 m ² （登記） 約 31m × 東側約 67m（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	南側約 7.6m 舗装町道 ※特記事項参照														
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	<table><tr><td>上 水 道</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td></tr><tr><td>都 市 ガ ス</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td></tr><tr><td>下 水 道</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明※但し、接続していない</td></tr></table> （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。			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※但し、接続していない
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※但し、接続していない												

特 記 事 項	① 土壌汚染の存否 公的資料調査と現地調査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 関係人の陳述等によると井戸が 2 つあるとのことであった。なお、これ以外に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。 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、庄内町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 接面道路の状況等 庄内町役場で調査し得たところによれば、南側の町道は道路敷きに公図上水（現況幅約 70 c m の側溝から成る）を含むとのことであった。 同じく調査し得たところによると、物件 3 が北方で公図上水（現況幅約 70 c m の側溝から成る）を介して接する未舗装の幅員約 5.3 m 道路は法定外公共物の道であるとのことであった。 以上より、一体の土地（物件 1 ～ 3）は南側で町道に接面する中間画地であるとした。 ⑥ その他 現存しなかった物件（建物）のものと思われる基礎が所々に残されていた。また、これらのものと思われる廃材が散在していた。 定着物等として電柱、井戸 2 つ、庭木があったほか、祠があった。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件５）

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 5 年新築（課税資料） 経 過 年 数：約 95 年（課税資料） 経済的残存耐用年数：2 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：かわら 外 壁：板貼り 内 壁：合板 ほか 天 井：合板、表わし 床 ：畳、合板 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備
床面積（現況）	225 ㎡
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	劣る
保守管理の状態	劣る※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 戸が開かず立ち入ることができなかった部屋が 3 つ（玄関の東隣和室及び西隣和室、仏間が入り込んでいる和室）と屋根天井が崩れ落ち床の状態も疑わしかったため奥側への立ち入りや回り込むことが困難であった部屋や部分（旧和室とその周辺）があった。 下屋部分は、雨除け等として利用されていた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (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	3,760 円	0.98	168.09	0.50	310,000
2	3,760 円	0.98	1,022.23	0.50	1,880,000
3	3,760 円	0.98	229.02	0.50	420,000

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 庄内(県) - 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,890 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/130 \div 3,760 \text{ 円/㎡}$

◇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+3%、形状-5%

相乗積計算 $(100\%+3\%) \times (100\%-5\%) \div 98\%$

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5 (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5 主である建物	120,000	225	0.01	270,000

<物件5主である建物>

ウ 現価率:

経過年数95年、経済的残存耐用年数2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2年 / 経済的全耐用年数97年) × (1 - 観察減価0.60) $\div 0.01$

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	310,000	1.00	0.25	法定地上権	80,000
2	1,880,000	1.00	0.25	法定地上権	470,000
3	420,000	1.00	0.25	法定地上権	110,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

建物の配置等土地利用実態を鑑み、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	310,000	-80,000		0.50	0.60	70,000
2	1,880,000	-470,000		0.50	0.60	420,000
3	420,000	-110,000		0.50	0.60	90,000
5	270,000	+660,000	1.00	0.50	0.60	280,000
一括価格 (合計)						860,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：庄内町郊外の農家集落地域に所在し市場性が相当劣ること、現存しなかった物件（建物）の登記があること、現存しなかった物件（建物）のものと思われる基礎が所々に残され土地利用上の障害物となること、井戸2つや祠が存在すること、下水道に未接続であること等を考慮。

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	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	J R 陸羽西線「南野」駅から道路距離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、ガス、下水
接 面 街 路	北8m町道
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

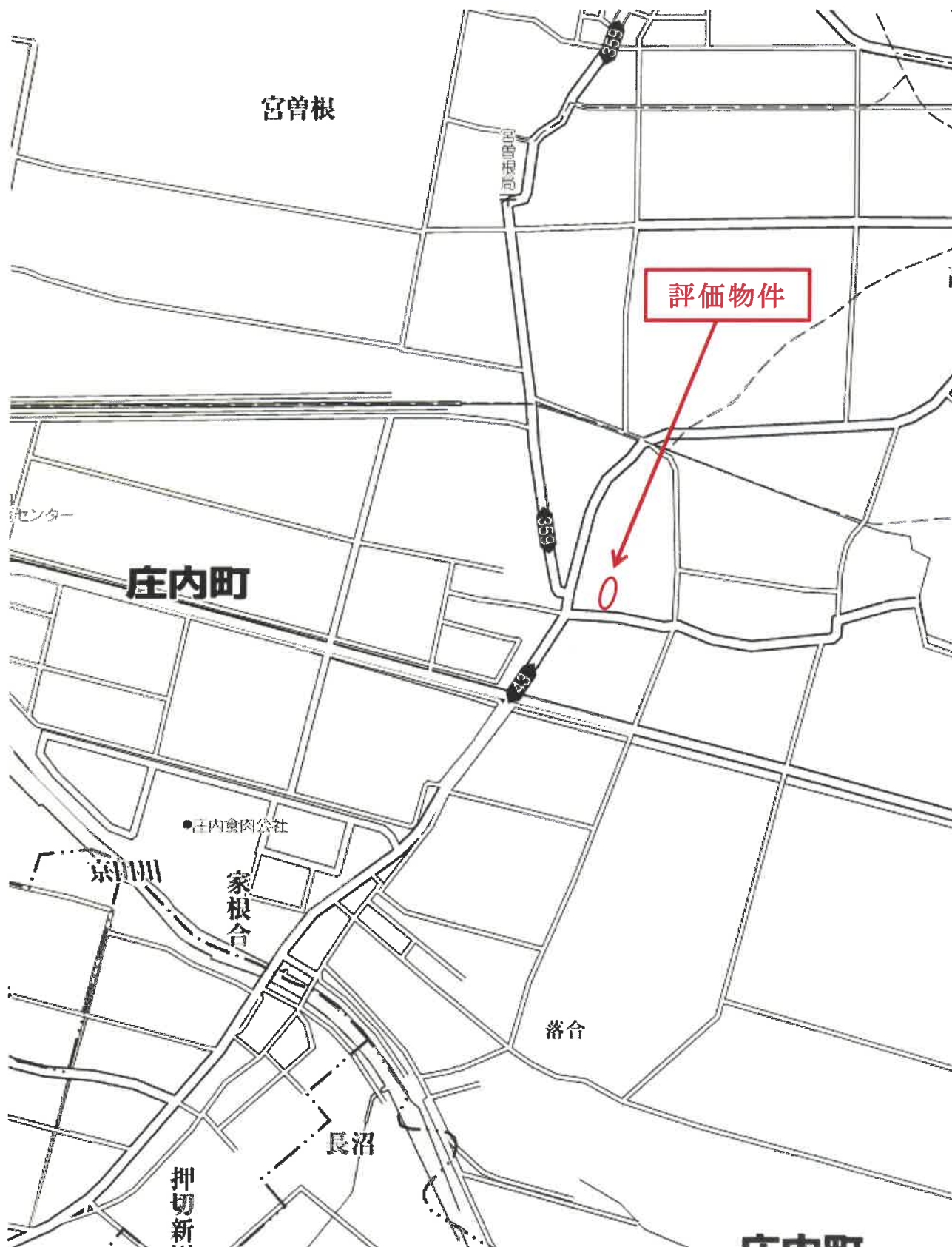
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以上

位置図



縮尺 (1/15,000)





請求部	所在	東田川郡庄内町家根合字菖蒲島					地番	151番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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3月			備付年月日(原図)	昭和56年7月1日			補記事項		

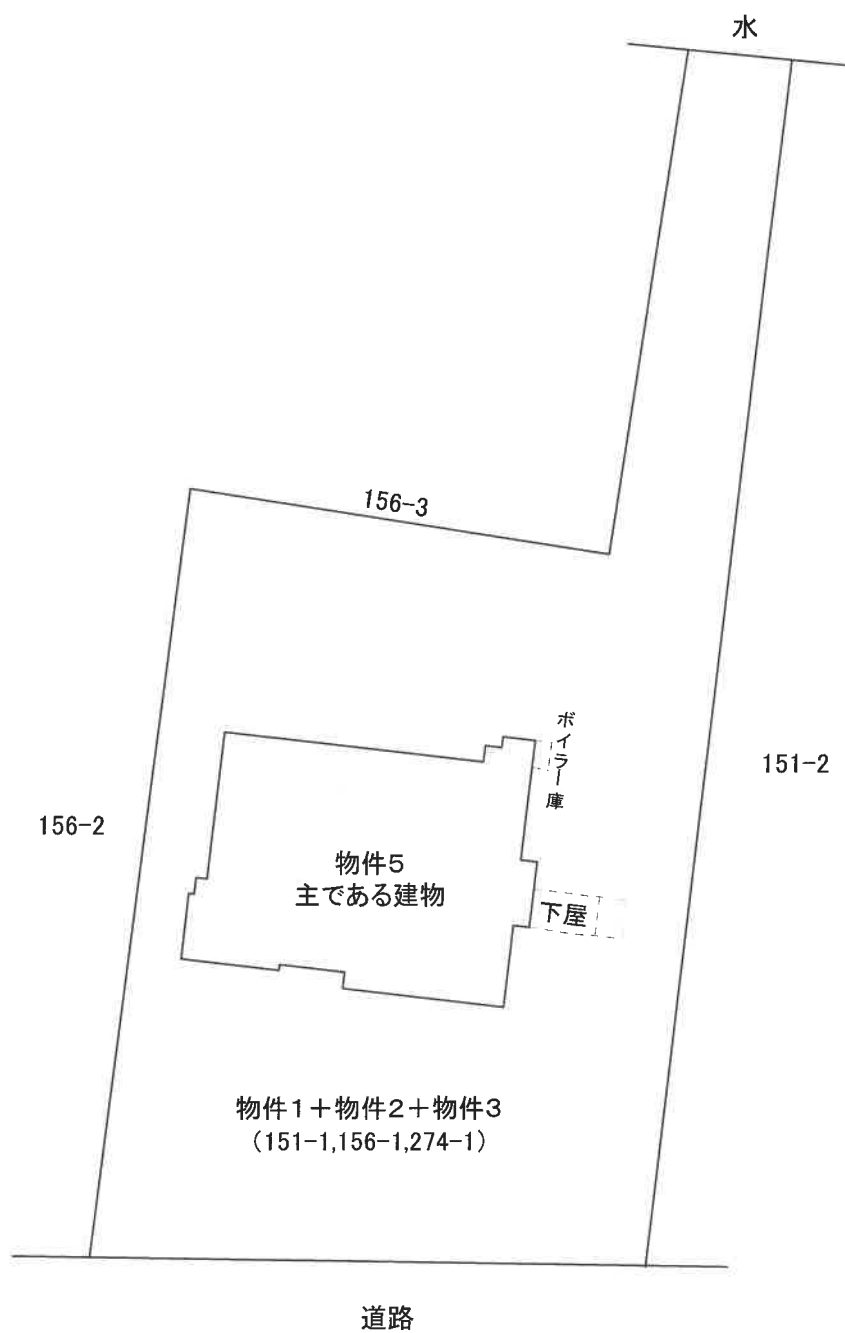
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月9日
山形地方税務局酒田支局
地図整理番号：M02463
(1/1)

登記官

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図



建物間取図

物件5 主である建物

