

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。

(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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 150, 000 8, 120, 000	一括	2, 030, 000	78, 231	18, 519
1	2, 060, 000				
2	8, 090, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 酒田市亀ヶ崎七丁目 |
| | 地 番 | 7 番 27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.48 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市亀ヶ崎七丁目 7 番地 27 |
| | 家屋 番号 | 7 番 27 |
| | 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 39.74 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 酒田市亀ヶ崎七丁目
地 番 7番27
地 目 宅地
地 積 156.48平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 酒田市亀ヶ崎七丁目 7番地27
家屋 番号 7番27
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 39.74平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第17号
令和7年2月19日受理
令和7年4月 9日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所酒田支部

執行官 武田 道宏

(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 酒田市亀ヶ崎七丁目
地 番 7番27
地 目 宅地
地 積 156.48平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 酒田市亀ヶ崎七丁目 7番地27
家屋 番号 7番27
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 39.74平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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七丁目7番10号	
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	☒ 土地共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者が、本土地に下記建物を空き家の状態で所有し、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」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者が、本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 支部 平成 年()第 号	
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

- 1 物件1の土地について、北東側で舗装市道(建築基準法42条1項1号)に接面している。南西側、北西側及び南東側にはブロック塀があり、土地の範囲は明確である。南側にもブロック塀があるが、そのブロック塀を挟んで酒田市の公衆用道路(地番118番)に接面している。この公衆用道路は、車両は通行することはできない通路になっている。この公衆用道路の南側には河川(小牧川)がある。
- 2 物件1の土地について、Bによれば、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地について、北東側に、カーポートが設置されている。また、南東側ブロック塀の側に、スチール製の物置が1基設置されている。
- 4 物件2の建物について、Bの陳述によれば、令和4年3月までは第三者に貸してはいなかったことが判明している。その後については不明である。
- 5 物件2の建物について、雨漏りや壁の傷、床の軋み等の支障のある箇所は見られない。
- 6 物件2の建物について、建物内及び物置等に残置されている目的外動産については、Bの陳述によれば、令和4年3月にBが転居する際に自分の物はすべて運び出したので、残っている物があるとすれば、建物共有者Aの物であると思うが、その後建物の中には入っていないので、すべてAの物なのかはわからない、とのこと。
- 7 物件2の建物について、Bの陳述によれば、Bが居住していた令和4年3月まではペットを飼っていなかったことが判明している。今回の調査でも、建物内でペットが飼われていた形跡は見られなかった。
- 8 令和6年6月に、施行の不備がある建築物である疑いが表面化し、報道されたことがある。Bに確認したところ、物件2の建物にも欠陥があったのか、また欠陥があったとして、補修工事は行われたのか等については、令和6年12月まで居住していたと思われる共有者のAから連絡はなかったため、わからないとのこと。

(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
■ B (土地建物共有者)	1 物件1の土地については、隣地所有者と境界争いはありませんでした。 2 物件2の建物について、私は令和4年3月まで居住していましたが、その後私は転居して、Aが令和6年12月ごろまで居住していたと聞いています。今は空き家になっています。私が持っていた鍵は、転居するときにAに渡しました。この3年間私は一度も物件2の建物には入っていません。 3 物件2の建物について、私が居住していた令和4年3月までは、第三者に貸してはいませんでした。 4 物件2の建物について、令和2年の新築ですので、私が居住していた令和4年3月頃は、雨漏りや壁の傷、歪み等はありませんでした。その後はわかりません。 5 物件2の建物について、私が居住していた時は、ペットは飼っていませんでした。 6 物件2の建物について、私が令和4年3月に転居した後、施工業者が建築した物件に欠陥工事があったことをニュースで知りました。物件2の建物にも欠陥があったのか、また、欠陥があったとして、物件2の建物に対して補修工事が行われたのか、居住していたAから連絡はありませんので、私にはわかりません。
■ 隣地所有者	1 物件1の土地について、A及びBと境界争いはありませんでした。 2 物件2の建物については、Aが令和6年12月下旬まで居住していたと思います。
執行官の意見	
■ 1 物件1の土地及び物件2の建物についての状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 3 物件2の建物の占有状況については、現場の状況、立入調査の結果及び関係者からの聴取から、建物共有者AとBが、空き家の状態で管理し占有していると認定した。なお、Aからは聴取は得られなかった。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月5日 (水) 10 : 40 - 11 : 10	山形地方法務局 酒田支局	山形地方法務局酒田支局に行き、全部事項証明書等交付申請し、取得する。
7年3月5日 (水) 11 : 20 - 11 : 30	物件所在地	現地調査、建物外観写真撮影、道路接面状況確認、境界線確認、定着物等の有無確認、評価人同行なし。
7年3月14日 (金) —	執行官室	土地建物共有者A及びBに通知を出す。
7年3月17日 (月) 13 : 15 - 13 : 25	執行官室	Bと電話で会話し、聴取を得る。令和4年3月に転居しており、鍵は持っていないとのこと。
7年3月26日 (水) 13 : 00 - 15 : 50	物件所在地	現況調査、建物立入調査、占有確認、土地境界等確認、評価人同行あり、立会人C、解錠技術者Dを同行した。隣人からも聴取する。
7年4月2日 (水) 11 : 20 - 11 : 30	執行官室	Bに架電し、物件2の建物の欠陥工事について聴取を得る。
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 を同行して臨場した。

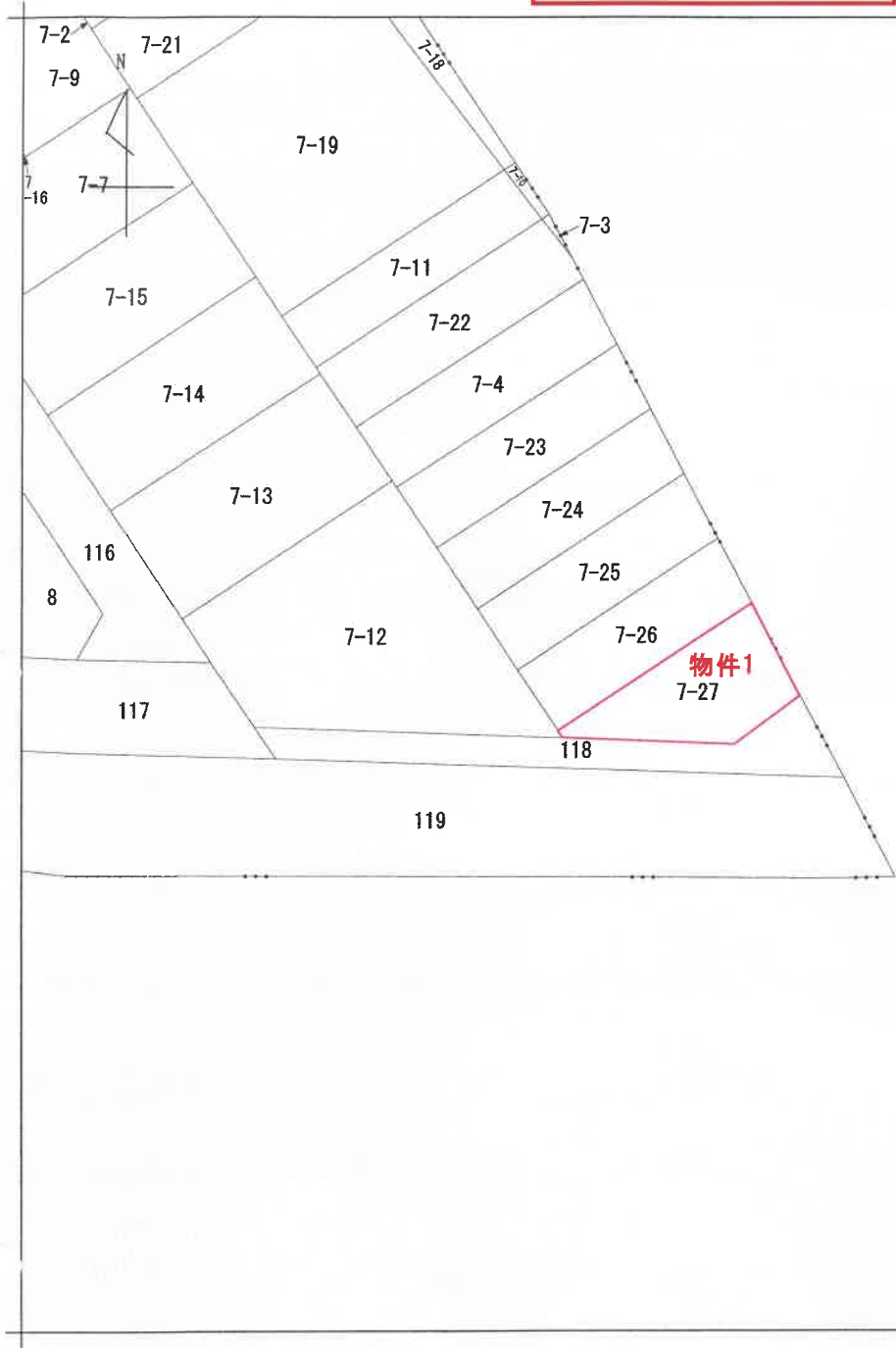
☒ 令和 7年 3月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、解錠技術者Dに解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



請 求 部 分	所 在	酒田市亀ヶ崎七丁目				地 番	7番27			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和51年8月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和54年9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7年3月5日
山形地方方法務局酒田支局
登記官
請求番号：5-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：令和1年8月30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1年3月5日 山形県方法務局酒田支局

登記官

(7枚目)

A3版→A4版に縮小

請求番号：5-2

地積測量図

地番 7-4, 7-23~7-27

土地の所在 酒田市亀ヶ崎七丁目

水積長

地番	⑦ 7-4	⑧ 7-23	⑨ 7-24	⑩ 7-25	⑪ 7-26	⑫ 7-27
NO	A1	B1	C1	D1	E1	F1
Xn	-85014.853	-85014.853	-85014.853	-85014.853	-85014.853	-85014.853
Yn	2912607.807130	2912607.807130	2912607.807130	2912607.807130	2912607.807130	2912607.807130
距離	25.763	25.763	25.763	25.763	25.763	25.763
A4	-122122.966	-85034.913	1956409.768120	6.452		
A5	-122127.949	-85030.873	-241973.889340	0.566		
A6	-122128.382	-85036.523	-1913506.197040	7.050		
B10	-122112.712	-85011.058	-254.170230			
合計			177.083150			
合計			177.08			

地番	⑦ 7-23	⑧ 7-24	⑨ 7-25	⑩ 7-26	⑪ 7-27
NO	B1	C1	D1	E1	F1
Xn	-85036.523	-85036.523	-85036.523	-85036.523	-85036.523
Yn	1841085.309650	1841085.309650	1841085.309650	1841085.309650	1841085.309650
距離	24.228	24.228	24.228	24.228	24.228
B2	-122133.809	-85036.133	-2840332.497340	7.019	
B3	-122118.917	-85007.253	-1840335.181275	7.019	
B10	-122112.712	-85011.058	2940341.681130	24.982	
合計			171.7844225		
合計			171.78		

地番	⑦ 7-24	⑧ 7-25	⑨ 7-26	⑩ 7-27
NO	C1	D1	E1	F1
Xn	-85036.523	-85036.523	-85036.523	-85036.523
Yn	1768497.894350	1768497.894350	1768497.894350	1768497.894350
距離	6.980	6.980	6.980	6.980
B4	-122133.809	-85036.133	-2840332.497340	21.938
B5	-122133.809	-85036.133	-2840332.497340	21.938
B6	-122133.809	-85036.133	-2840332.497340	21.938
B7	-122133.809	-85036.133	-2840332.497340	21.938
B8	-122133.809	-85036.133	-2840332.497340	21.938
B9	-122133.809	-85036.133	-2840332.497340	21.938
合計			161.0878980	
合計			161.09	

地番	⑦ 7-25	⑧ 7-26	⑨ 7-27	⑩ 7-28
NO	D1	E1	F1	G1
Xn	-85036.523	-85036.523	-85036.523	-85036.523
Yn	1664341.775	1664341.775	1664341.775	1664341.775
距離	166.43	166.43	166.43	166.43
B4	-122144.653	-85017.384	1623424.716933	0.980
B5	-122160.090	-85013.944	-8523298.332840	21.938
B6	-122136.334	-84995.878	-16232314.016194	7.019
B7	-122130.429	-84995.673	2623873.092204	22.688
B8	-122124.523	-85003.468	2695282.222610	23.451
合計			161.0878980	
合計			161.09	

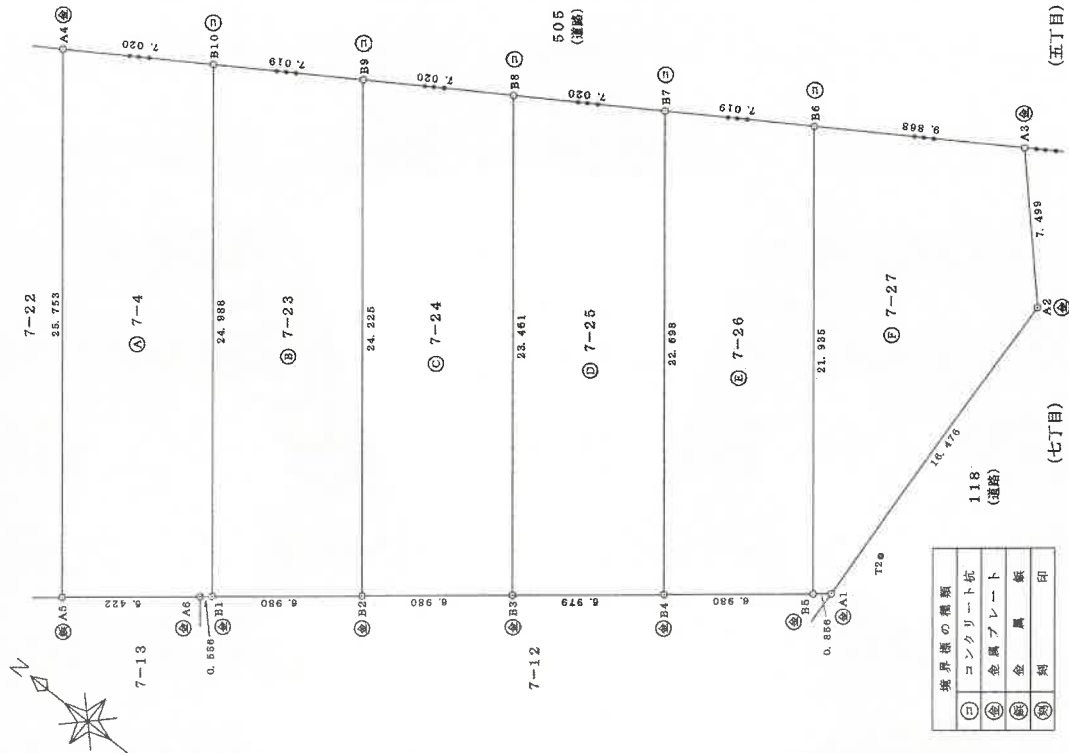
地番	NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_n + 1 - Y_{n-1})$	距離
B4	12144.653	-85017.384	1623424.716933	0.980	
B5	12160.090	-85013.944	-8523298.332840	21.938	
B6	12136.334	-84995.878	-16232314.016194	7.019	
B7	12130.429	-84995.673	2623873.092204	22.688	
B8	12124.523	-85003.468	2695282.222610	23.451	
合計			-311.588397		
合計			166.4378980		

地番	⑦ 7-27			
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
A1	-122180.786	-85012.428	-2075097.042928	19.476
A2	-122148.866	-84995.976	-2672882.032010	7.499
A3	-122144.656	-84990.643	-11976.174328	0.968
B6	-122136.334	-84995.878	2738418.744014	21.938
B5	-122160.090	-85012.964	2021217.538230	0.866
		合計	-312.506422	
	合計	合計	166.4823110	
		合計	166.48	

測量の基礎			
測量所：地籍測量所(酒田地区2011)	測量日：令和元年7月17日	測量員：山形県測量士 山形県測量士 山形県測量士	測量員：山形県測量士 山形県測量士 山形県測量士
測量所：地籍測量所(酒田地区2011)	測量日：令和元年7月17日	測量員：山形県測量士 山形県測量士 山形県測量士	測量員：山形県測量士 山形県測量士 山形県測量士
測量所：地籍測量所(酒田地区2011)	測量日：令和元年7月17日	測量員：山形県測量士 山形県測量士 山形県測量士	測量員：山形県測量士 山形県測量士 山形県測量士

点名	X座標	Y座標	備考
T 1	-122161.441	-84997.077	金属板
T 2	-122162.918	-85010.230	金属板

境界線の種類	
①	コンクリート杭
②	金属プレート
③	金属板
④	銅印



作成者

(令和元年 8月27日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年7月22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7年3月5日 山形地方事務局酒田支局

登記官

(8枚目)

A3版→A4版に縮小

請求番号：5-3

建物図面

各階平面図

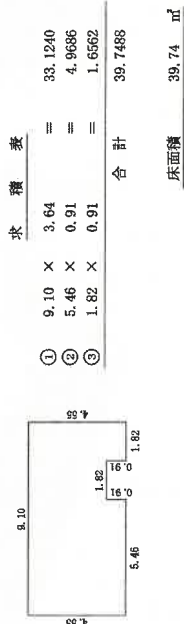
7番27

家屋番号

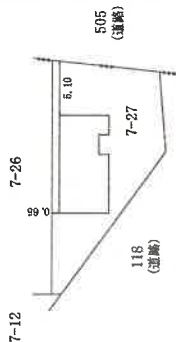
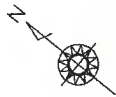
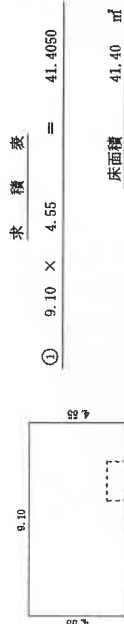
酒田市亀ヶ崎七丁目7番地27

建物の所在

1階



2階



(七丁目) (五丁目)

作成者

申請人

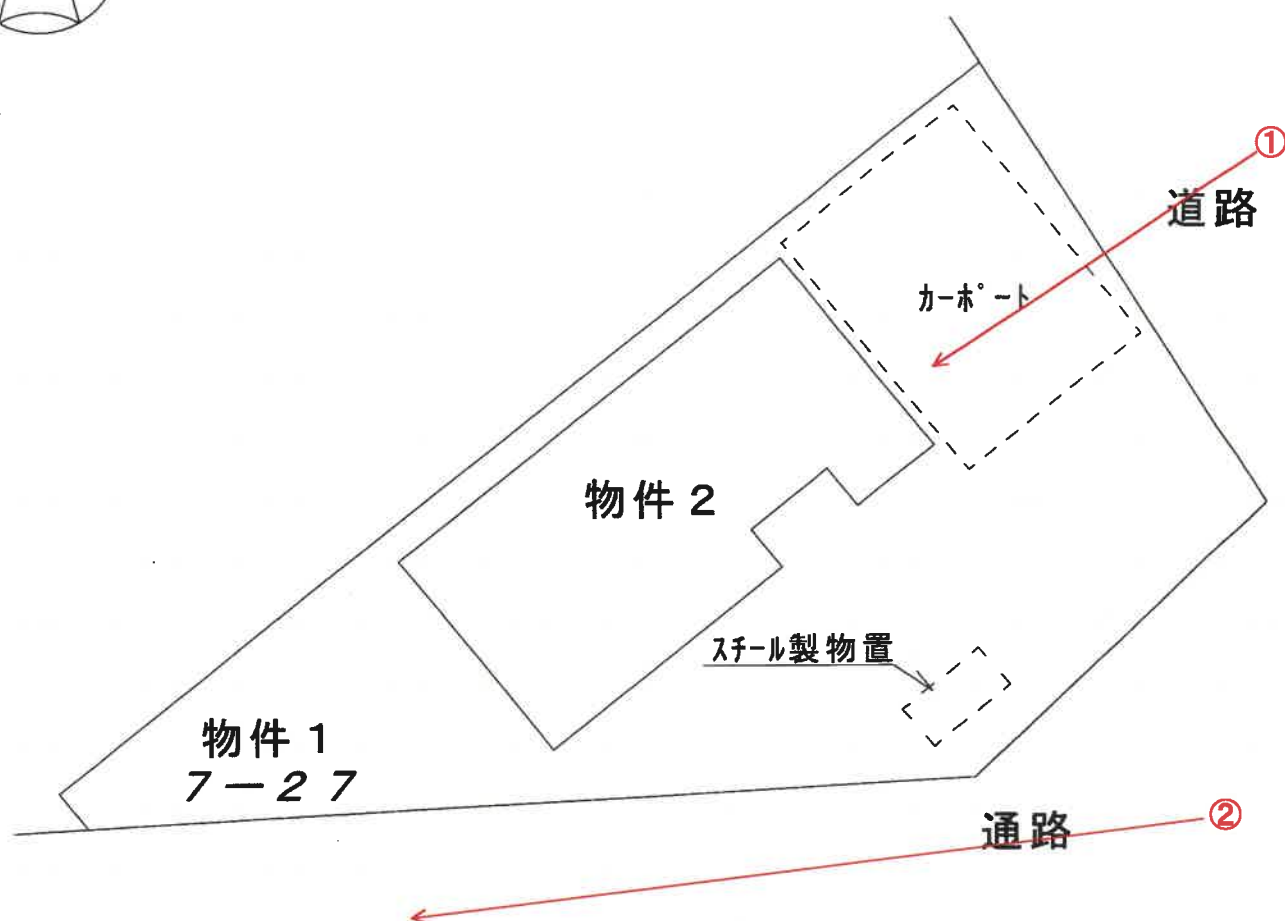
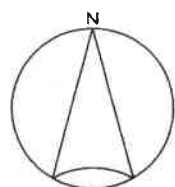
1/250

縮尺

1/500

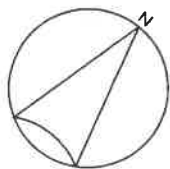
縮尺

土地建物位置関係図



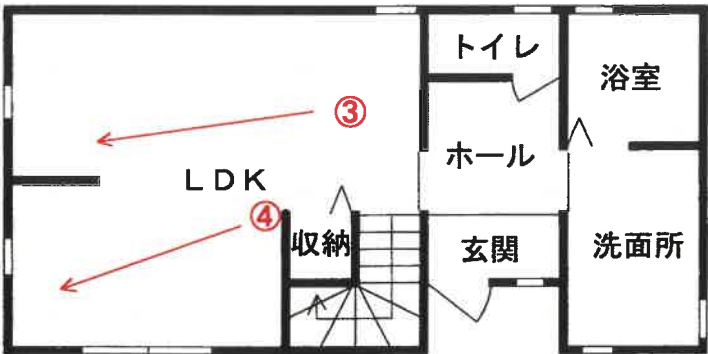
凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

建物間取図

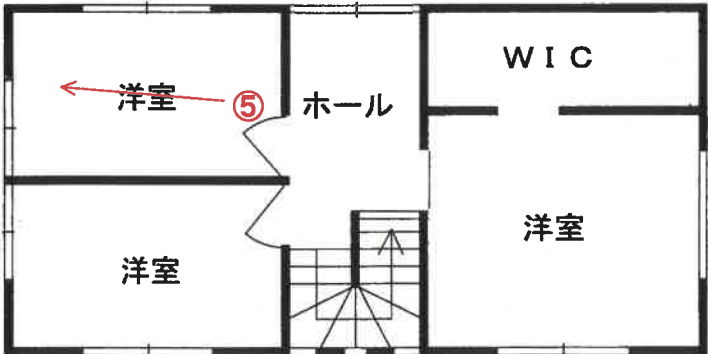


物件 2

1階



2階



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

写真①(建物外観)



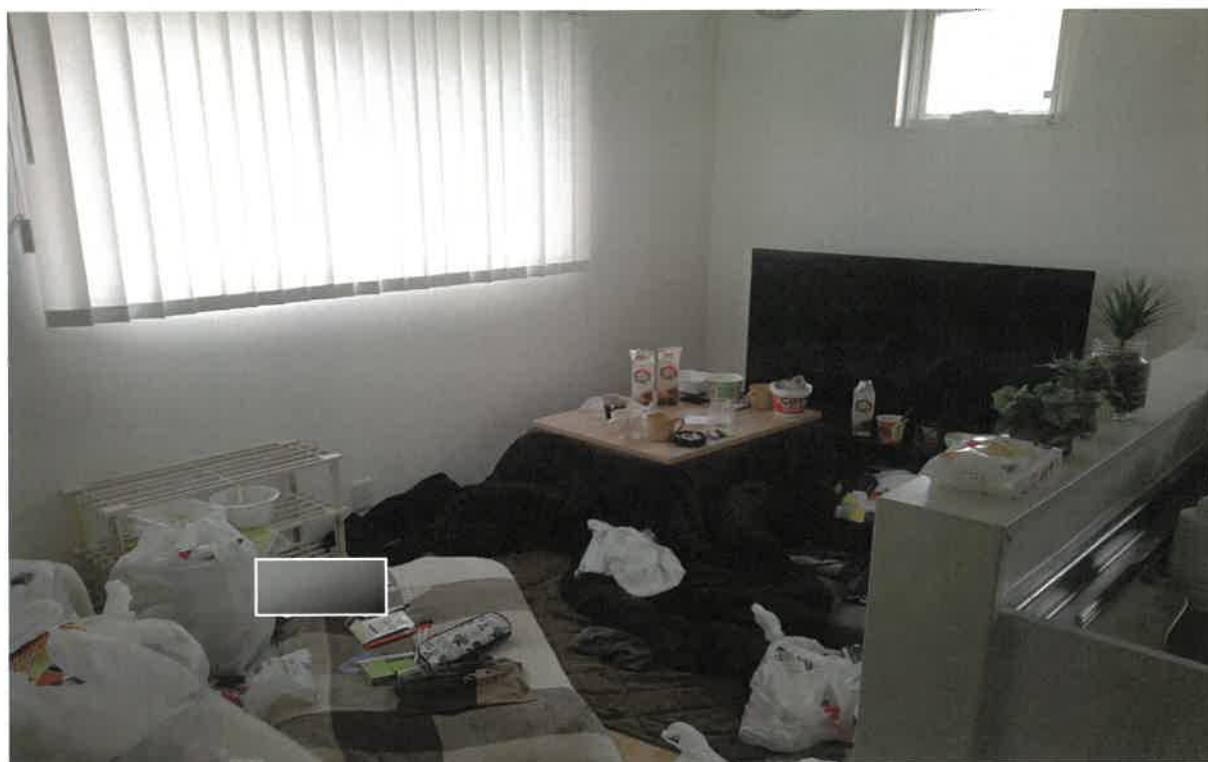
写真②(物件1 南側通路付近)



写真③(物件2 1階 キッチン)



写真④(物件2 1階 リビング)



写真⑤(物件2 2階 洋室)



令和 6 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 3 月 26 日 現地調査
令和 7 年 4 月 16 日 評 価
評 価 第 2025 - 0106 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10,150,000円
物件番号	内訳価格
1	金2,060,000円
2	金8,090,000円

- 1 一括価格は、各物件について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は、建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	酒田市亀ヶ崎七丁目 7番27 宅地 156.48㎡	登記とほぼ同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	酒田市亀ヶ崎七丁目7番地27 7番27 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 39.74㎡ 2階 41.40㎡	登記とほぼ同じ
物件番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 現況との照合については、登記内容を基本に、法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等に基づき現地で概ね確認したもので、厳密な調査に基づき確定したものではなく、数量等を保証するものではない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	J R 「酒田」 駅の 南 方 約 3,600 m (道路距離) (添付「位置図」参照)
付近の状況	一般国道7号の西方背後に位置する民間業者に掘り宅地分譲開発された住宅地域で、一般住宅が建ち並んでいる。周辺には、倉庫・工場・店舗・事業所などが混在しており、大型車を含め、交通量が多い。 周辺に、変電所、高圧線、ガスタンクが存し、南側に小牧川が存する。
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分：市街化区域 用途地域：第1種中高層住居専用地域 指定建蔽率：60% 指定容積率：200% 防火規制：なし 土砂災害警戒区域等：特別なし その他の規制：特別なし
画地条件	地積：第3 目的物件 記載のとおり 間口：約 10m 奥行：最長約 22m 形状：不整形 接面道路との関係：角地
接面道路の状況	北東側：市道 (建築基準法上の道路 幅員約12m 有舗装) に略等高接面 南側：通路 (幅約3m 車両通行不可 有舗装) に 約0.3m高く接面
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用
供給処理施設	上水道等：あり ガス配管：あり 下水道等：あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場、供給処理者等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	(1) 文化財保護法における埋蔵文化財包蔵地の有無及びその状態 同包蔵地について、酒田市企画部文化政策課からの聴き取り調査に拠れば、当該指定はない。 (2) 土壌汚染の有無及びその状態 ① 地歴調査 土地の登記等履歴を辿ってみると、土壌汚染が存在することを示す端緒は確認できなかった。ただし、昭和51年の土地区画整理事業以前については不明である。 建物の登記履歴を辿ってみると、物件2以外の建物登記(閉鎖登記も含む)は確認できなかった。 住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和48年、昭和57年は不明、平成5年、平成15年、平成25年の同地図には駐車場の記載がある。

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。但し、北西側隣地の記載（事業場名称：梨屋（野菜又は果実を原料とする保存食料品製造業の用に供する施設））がある。
- ・ 下水道法第12条の3に基づく、特定施設設置等届書（酒田市上下水道部 令和6年5月27日現在）には記載なし。
- ・ 水質汚濁防止法第10条に基づく、使用が廃止された有害物質使用特定施設の届出がなされた事業場名とその住所（山形市を除く）の一覧（山形県環境エネルギー部水大気環境課 平成27年11月16日現在）には記載なし。
- ・ 土壤汚染対策法第6条、同第11条に係る調査（令和7年4月1日 山形県環境エネルギー部水大気環境課より確認）では指定なし。

③ 目視調査・聴き取り調査等

地表からの目視等による調査では、汚染の可能性は確認できなかった。

以上の各調査より推測すると、土壤汚染が懸念される端緒は確認できなかった。評価人としての調査には限界があるため、専門調査機関に拠る土壤汚染調査を行わないと確定できない。

(3) 地下埋設物の存否

地歴等から総合思料すると、地下埋設物の端緒は確認できなかった。評価人としての調査には限界があるため、地中については実際に掘削調査を行わないと、確定できない。

(4) その他

- ① 最上川洪水ハザードマップにおける洪水浸水想定区域に該当する。
- ② 物件2の北東側にカーポートが存する。
- ③ 物件2の南東側にスチール製物置（目的外動産）が存する。
- ④ 接道付近の上空に、複数の電線が存する。

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 令和2年7月18日新築 経 過 年 数 : 約5年 経済的残存耐用年数 : 約30年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 合金メッキ鋼板など 外 壁 : 合金メッキ鋼板など 内 壁 : ビニルクロスなど 天 井 : ビニルクロスなど 床 : フローリングなど 設 備 : 上水道、排水、電気、ガス、トイレ、風呂、給湯など そ の 他 : 特別なし
床面積（現況）	延床面積 第3 目的物件 記載のとおり
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 第3 目的物件 記載のとおり 間 取 り : 添付「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空家（令和6年12月頃からと推測）。家電・目的外動産・ゴミ等が存置。
特 記 事 項	① 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト使用の可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 新築時期から推測すると、現在公表されている施工不備（小屋裏外壁の断熱材・石膏ボードの不備、コンセント等の防火措置の不備）の可能性のある建物である。当該事項について、共有者からの陳述が得られず、欠陥の有無、是正の有無は不明である。

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 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,000	1.05	156.48	(1-0.00)	5,090,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 酒田-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,400\text{円/㎡} \times & & (100/100) \times & & (100/101) & & \times (100/113) & & = 31,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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：+5%（相乗積）

道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(5%)、行政的条件(0%)

$$\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(5\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$$

ウ 地積：登記地積を採用

エ 建付減価率：特別なし

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の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。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
主である建物	200,000	81.14	0.814	13,210,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\
 (1-0.143) & \times & (1-0.05) & \times & (1-0.00) & = & 0.814 \\
 \diamond & \text{耐用年数に基づく手法の減価率(残価率:0\%)} & & & & & \\
 & 5\text{年} \div 35\text{年} = 0.143 & & & & & \\
 \diamond & \text{観察減価法の減価率:維持保存状態などを考慮して査定} & & & & & \\
 \diamond & \text{その他所要補正率:補正なし} & & & & &
 \end{array}$$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	5,090,000	1.00	0.35	法定地上権	1,780,000

イ 土地利用権等の範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) オ、1 (2) エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2 ① エ) イ	占有減価 等修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修 正 オ	その他の 控除等 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ+ウ)× エ×オーカ=キ
1	5,090,000	-1,780,000	500,000	(1-0.10)	(1-0.40)	—	2,060,000
2	13,210,000	+1,780,000	0	(1-0.10)	(1-0.40)	—	8,090,000
一括価格(合計)							10,150,000

ウ 占有減価等修正： 物件1(カーポート) 500,000円

エ 市場性修正： P5の特記事項②記載の事由などを考慮して、修正率を-10%と査定

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

カ その他の控除等： 特別なし

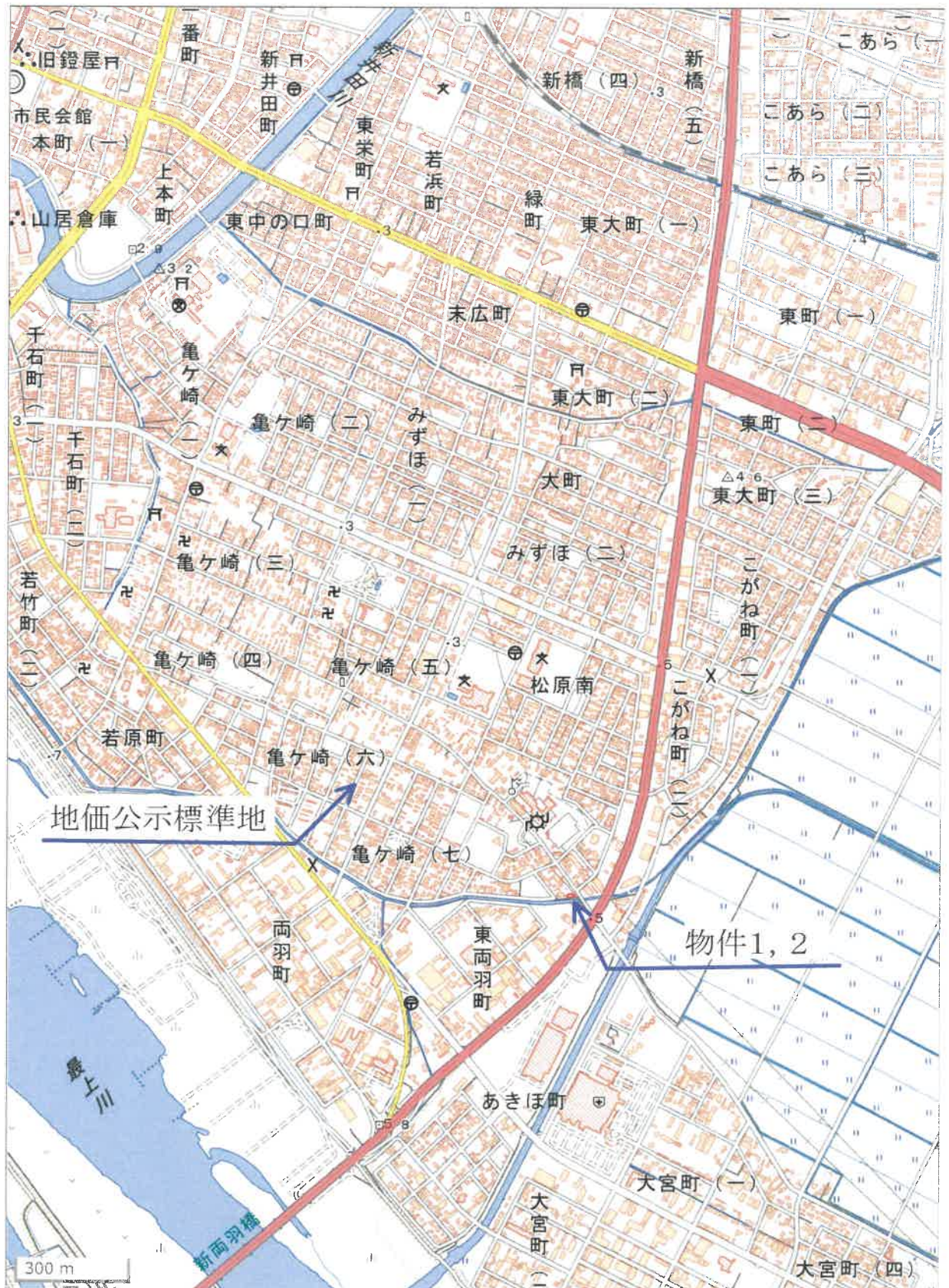
第6 参考価格資料

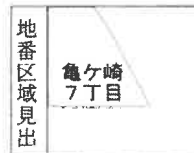
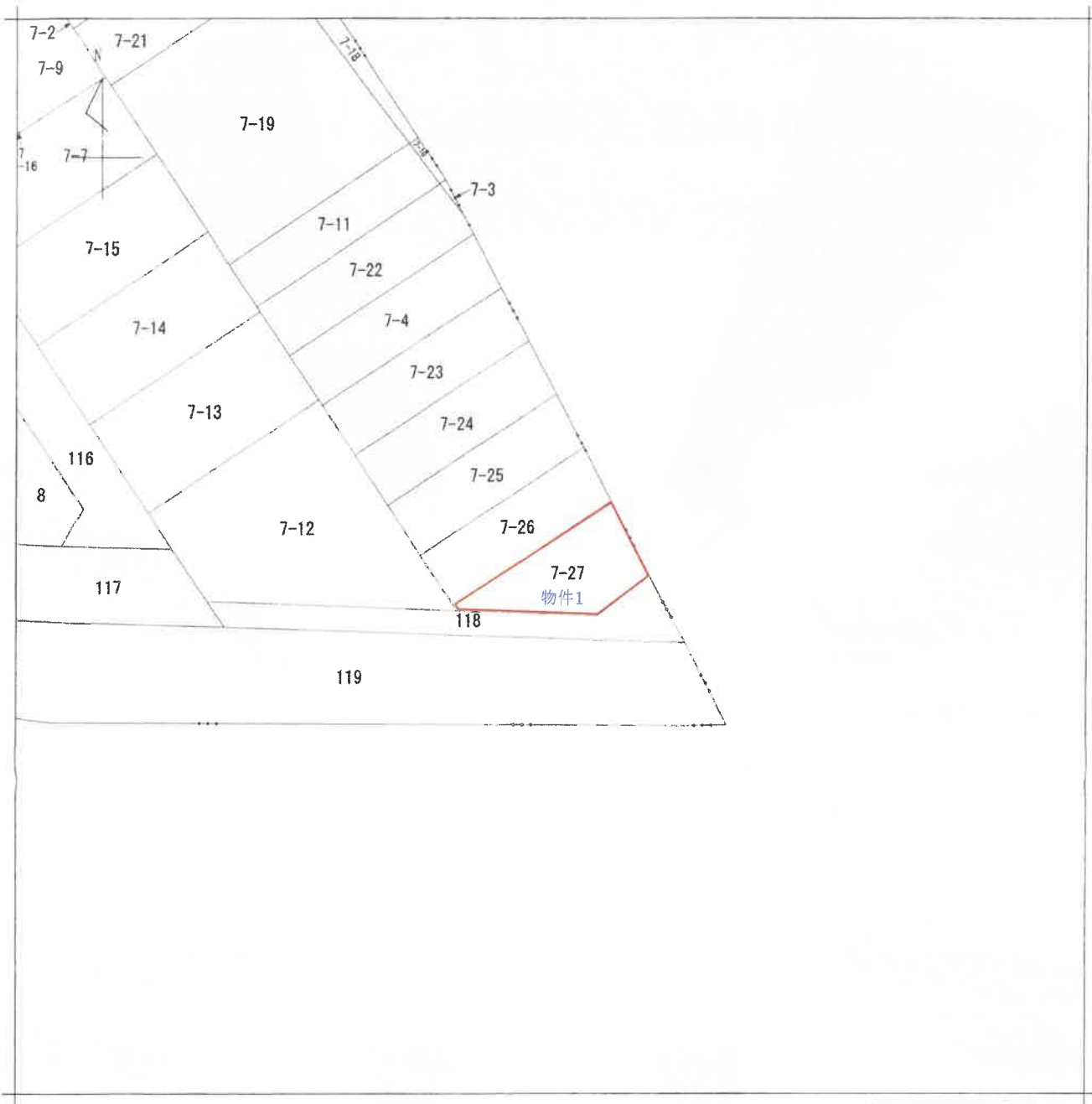
地価公示価格 標準地 「酒田-8」
所 在 : 酒田市亀ヶ崎6丁目7番16
「亀ヶ崎6-7-31」
価 格 : 35,400円/㎡
位 置 : JR羽越本線「酒田」駅の南方・道路距離約3.3kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 249㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 西6m市道
形 状 : 1:2.5
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第2種中高層住居専用地域
指定建蔽率: 60% 指定容積率: 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





請求部	所 在	酒田市亀ヶ崎七丁目				地 番	7番27			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和51年8月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年9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7年2月28日
山形地方法務局酒田支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：令和1年8月30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28日 山形地方裁判所酒田支部

登記官

請求番号：3-1

地積測量図

地番 7-4, 7-23~7-27

土地の所在 酒田市亀ヶ崎七丁目

物件1

水増減

地番	⑦-4	⑦-23	⑦-24	⑦-25	⑦-26	⑦-27
NO	7-4	7-23	7-24	7-25	7-26	7-27
Xn	292467.887130	184106.5354660	1768487.574326	1696025.431696	1623324.715033	1623324.715033
Yn	86034.913	2840936.16276	2768284.783043	2553332.712110	2523325.328843	2523325.328843
距離	25.12	24.25	23.46	22.88	21.93	21.93

地番	⑦-4	⑦-23	⑦-24	⑦-25	⑦-26	⑦-27
NO	7-4	7-23	7-24	7-25	7-26	7-27
Xn	292467.887130	184106.5354660	1768487.574326	1696025.431696	1623324.715033	1623324.715033
Yn	86034.913	2840936.16276	2768284.783043	2553332.712110	2523325.328843	2523325.328843
距離	25.12	24.25	23.46	22.88	21.93	21.93

地番	⑦-4	⑦-23	⑦-24	⑦-25	⑦-26	⑦-27
NO	7-4	7-23	7-24	7-25	7-26	7-27
Xn	292467.887130	184106.5354660	1768487.574326	1696025.431696	1623324.715033	1623324.715033
Yn	86034.913	2840936.16276	2768284.783043	2553332.712110	2523325.328843	2523325.328843
距離	25.12	24.25	23.46	22.88	21.93	21.93

地番	⑦-4	⑦-23	⑦-24	⑦-25	⑦-26	⑦-27
NO	7-4	7-23	7-24	7-25	7-26	7-27
Xn	292467.887130	184106.5354660	1768487.574326	1696025.431696	1623324.715033	1623324.715033
Yn	86034.913	2840936.16276	2768284.783043	2553332.712110	2523325.328843	2523325.328843
距離	25.12	24.25	23.46	22.88	21.93	21.93

地番	⑦-4	⑦-23	⑦-24	⑦-25	⑦-26	⑦-27
NO	7-4	7-23	7-24	7-25	7-26	7-27
Xn	292467.887130	184106.5354660	1768487.574326	1696025.431696	1623324.715033	1623324.715033
Yn	86034.913	2840936.16276	2768284.783043	2553332.712110	2523325.328843	2523325.328843
距離	25.12	24.25	23.46	22.88	21.93	21.93

地番	⑦-4	⑦-23	⑦-24	⑦-25	⑦-26	⑦-27
NO	7-4	7-23	7-24	7-25	7-26	7-27
Xn	292467.887130	184106.5354660	1768487.574326	1696025.431696	1623324.715033	1623324.715033
Yn	86034.913	2840936.16276	2768284.783043	2553332.712110	2523325.328843	2523325.328843
距離	25.12	24.25	23.46	22.88	21.93	21.93

測量の概要	測量の概要	測量の概要	測量の概要
測量の目的	測量の目的	測量の目的	測量の目的
測量の方法	測量の方法	測量の方法	測量の方法
測量の精度	測量の精度	測量の精度	測量の精度

境界線の細部	境界線の細部	境界線の細部	境界線の細部
境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
境界線の位置	境界線の位置	境界線の位置	境界線の位置
境界線の長さ	境界線の長さ	境界線の長さ	境界線の長さ

作成者

(令和元年8月27日作成)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年7月22日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年2月28日 山形地方裁判所酒田支部

登記官

請求番号：3-2

建物図面
各階平面図

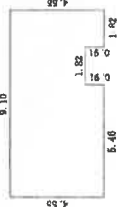
7番27

酒田市亀ヶ崎七丁目7番地27

各階平面図

物件2

1階

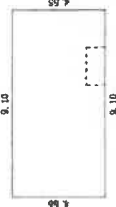


求積表

①	9.10 × 3.64	=	33.1240
②	5.46 × 0.91	=	4.9686
③	1.82 × 0.91	=	1.6562
合計			39.7488

床面積 39.74 m²

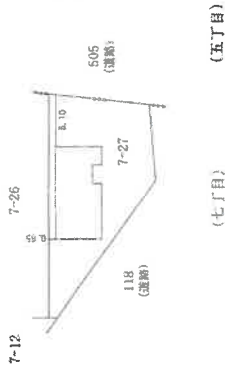
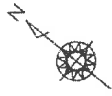
2階



求積表

①	9.10 × 4.55	=	41.4050
---	-------------	---	---------

床面積 41.40 m²



作成者

令和2年7月20日作成

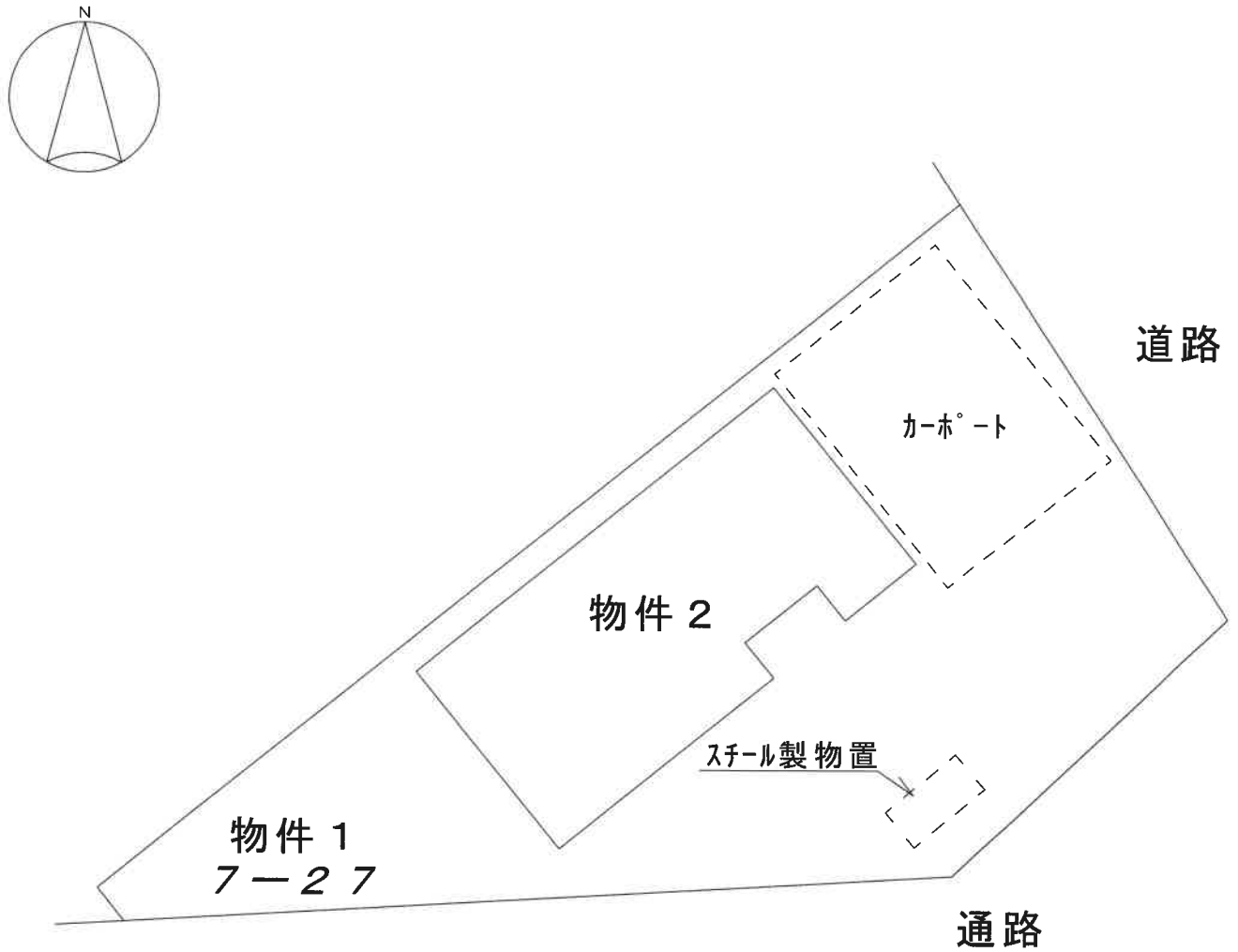
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

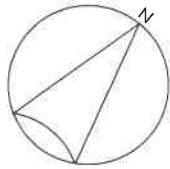
A3をA4に縮小

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

1階



2階

