

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 場 所	令和 7年11月19日 午前10時00分 山形地方裁判所酒田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月 4日 午前 9時30分 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 290, 000 1, 032, 000	一括	258, 000	26, 262	6, 637
1	520, 000				
2	770, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 酒田市幸町一丁目
地 番 3 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 3 . 5 6 平方メートル
- 2 所 在 酒田市幸町一丁目 3 5 番地 2
家屋 番号 3 5 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 5 9 平方メートル
2 階 2 8 . 9 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階約 9 8 平方メートル
2 階 2 8 . 9 3 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 9 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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 5 番 2 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 酒田市幸町一丁目

地 番 35番2

地 目 宅地

地 積 183.56平方メートル

2 所 在 酒田市幸町一丁目 35番地2

家屋 番号 35番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 86.59平方メートル

2階 28.93平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約98平方メートル

2階 28.93平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約9平方メートル



令和7年(ケ)第2号
令和7年6月12日受理
令和7年8月6日提出

現況調査報告書

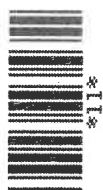
山形地方裁判所酒田支部

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 | 酒田市幸町一丁目 |
| | 地 番 | 3 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市幸町一丁目 3 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 5 9 平方メートル
2 階 2 8 . 9 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山形県酒田市幸町一丁目5番19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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本土地上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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 98㎡（概測）	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある [種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：9.0㎡（概測）]	
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（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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

- 1 物件1の土地について、北側で、幅員約2.0mの舗装道路(建築基準法第42条2項道路)に接面している。東側、南側及び西側にはブロック塀があり、物件1の土地の範囲は明瞭である。
- 2 物件1の土地について、Aの陳述によると、隣地所有者と境界争いはなかったとのこと。
- 3 物件1の土地の東側に、附属建物として物置が建てられているが、未登記である。Aの陳述によると、第三者には貸しておらず、空き家になっている。なお、酒田市の固定資産課税台帳によると、所有者はAとして課税されている。
- 4 物件1の土地上に、物件2の建物以外に、登記上はもう1棟建物が存在している。概要は下記の通りである。

家屋番号	35番2の2
種 類	居 宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	61.42㎡

現況では、物件1の土地には物件2の建物(主である建物)が建てられており、家屋番号35番2の2の建物は存在していない。Aによると、昭和48年に物件2の建物を新築したときにはすでに家屋番号35番2の2の建物は存在していなかったとのこと。

- 5 物件2の建物について、Aの陳述によると、亡くなったAの母親が3年前まで居住していたと、第三者には貸していなかったとのこと。なお、建物内の目的外動産については、Aによると、母親の物だったが、Aが相続しているとのこと。
- 6 物件2の建物について、和室の天井部分に雨漏りやシミの跡が見られる。
- 7 物件2の建物について、Aの陳述によると、建物内でペットは飼っていなかったとのこと。

(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
■ A(所有者)	1 私は、物件1と2の所有者ですが、現在居住はしておらず、空き家の状態で管理し占有しています。3年ほど前までは母親が居住していました。物件2の建物内の目的外動産について、亡くなった母親の物でしたが、私が相続しています。 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 3 物件1の土地上に、附属建物として、物置がありますが未登記です。 4 物件2の建物について、第三者には貸していません。 5 物件2の建物について、雨漏りの跡やシミが見られる箇所があります。 6 物件2の建物について、建物内でペットは飼っていませんでした。
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、建物所有者Aが、空き家の状態で管理し占有していると認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月2日 (水) 12 : 40－12 : 50	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接道確認、建物 外観写真、目的外附属建物確認、占有確認。
7年7月2日 (水) ： － ：	執行官室	Aに通知を出す。
7年7月2日 (水) ： － ：	執行官室	Aに架電する。現況調査には立ち会えないので、物件 2の鍵を執行官室に送りますとのこと。
7年7月9日 (水) 10 : 10－10 : 30	山形地方法務局 酒田支部	全部事項証明書を申請し取得する。
7年7月9日 (水) 14 : 00－15 : 00	物件所在地	現況調査、評価人同行、立会人B同行、Aから送って もらった鍵で解錠し、建物に入る。占有調査、境界線 調査、附属建物調査。
7年7月9日 (水) 16 : 00－16 : 10	執行官室	Aに架電し、聴取を得る。目的外動産の帰属等。
年 月 日 () ： － ：		

(特記事項)

☒ 令和 7年 7月 9日
目的物件は不在が予想されたので、立会人B を同行して臨場した。

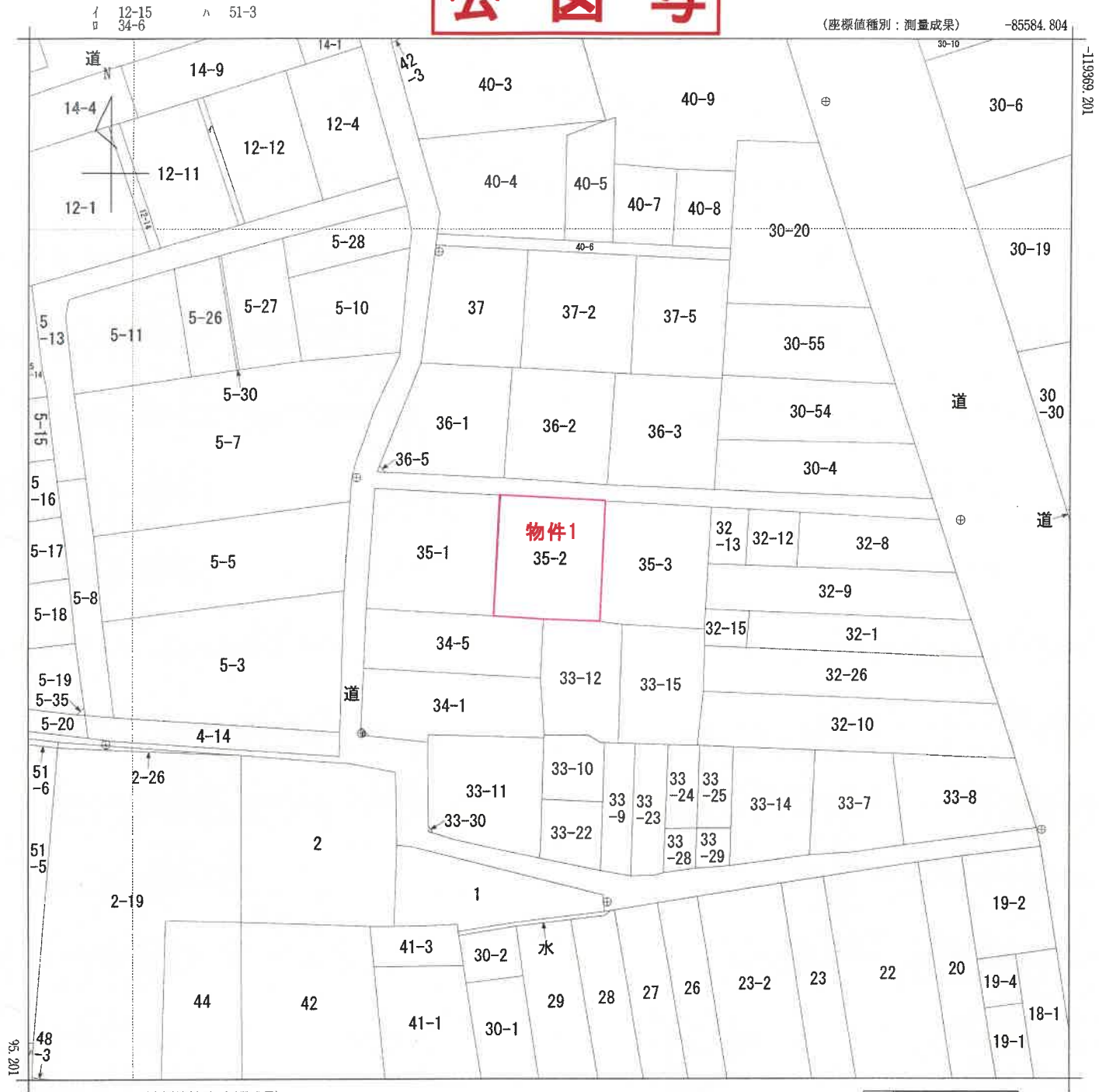
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者 に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 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



地番区域見出
幸町1丁目

請 求 部	所 在	酒田市幸町一丁目					地 番	35番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和7年1月20日				備 付 年 月 日 (原図)	令和7年2月17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7月9日
山形地方税務局酒田支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記官

山形地方法務局酒田支局

(7 枚目)

A3版→A4版に縮小

縮尺	250
----	-----

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7月9日 山形地方法務局酒田支局

令和7年7月9日

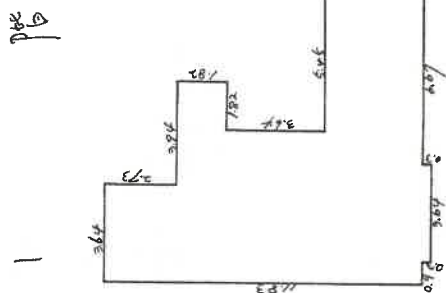
山形地方法務局酒田支局

說明如下

(8 枚目)

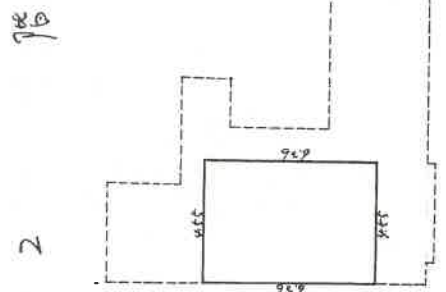
A3版→A4版に縮小

家屋番号	35-2
建物の所在	河田市幸町1丁目35番地2



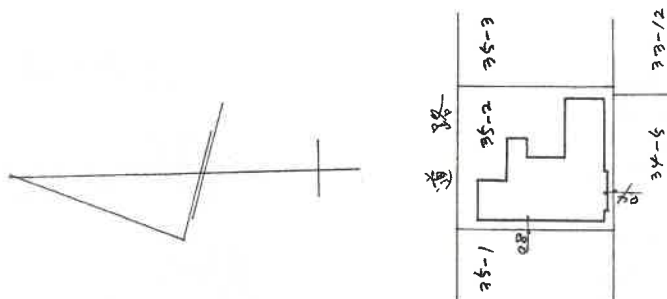
臨床面診

$$\begin{aligned} 2.73 \times 3.64 &= 9.9372 \\ 1.82 \times 7.58 &= 13.7956 \\ 3.64 \times 5.76 &= 20.9664 \\ 3.64 \times 11.21 &= 40.8044 \\ 0.3 \times 3.64 &= 1.092 \end{aligned}$$



2階正面透

$$6.36 \times 4.55 = 28.938$$



昭和48年9月19日	製作年 月 日
作製者	
[Redacted]	
申請人	
[Redacted]	

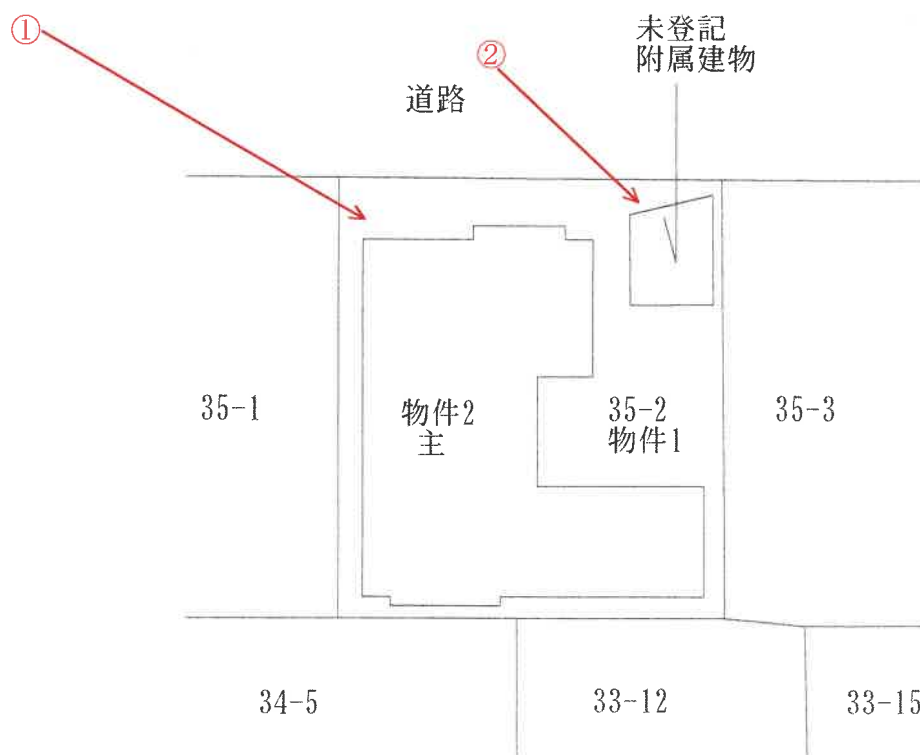
(全國土地家屋調查士會連合會用紙)

縮尺	$1/200$	$1/500$
縮尺	$1/200$	$1/500$

548.9:21

請求番号: 3-3

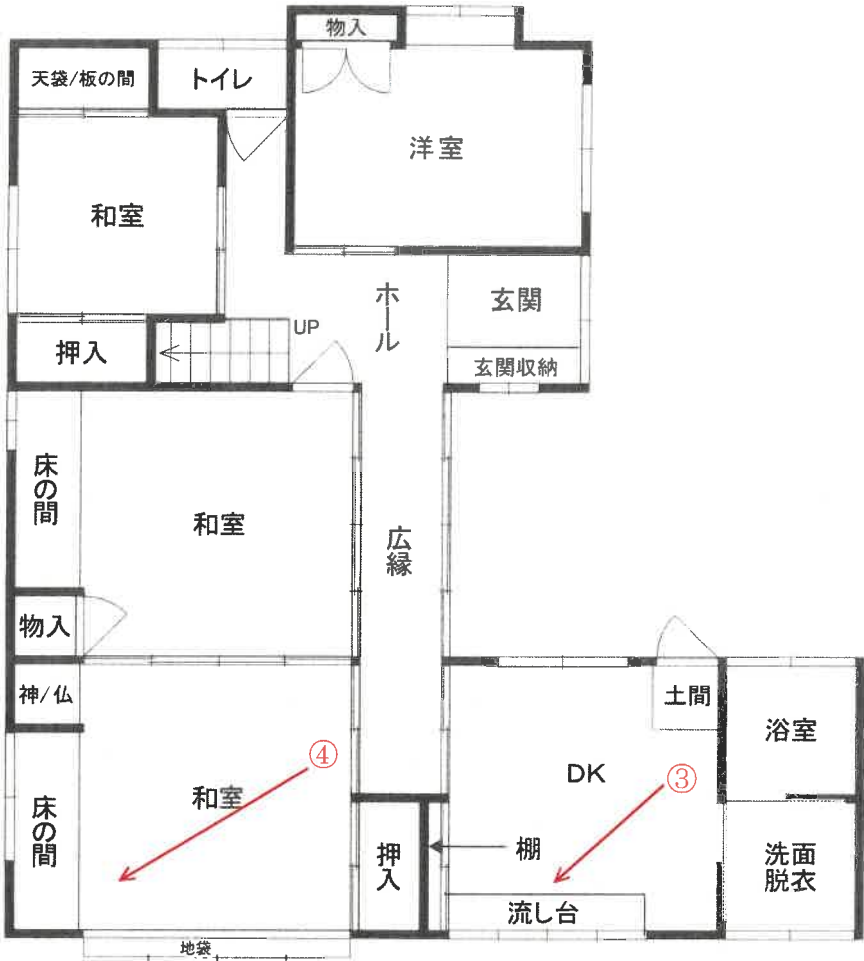
土地建物位置関係図



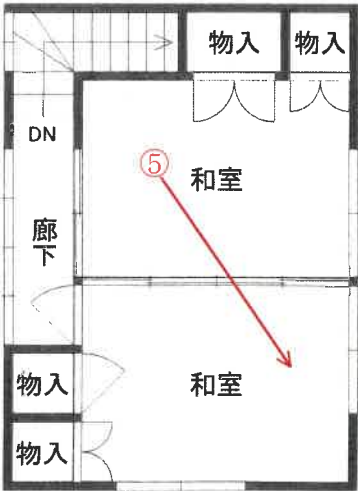
凡例 : 写真撮影位置方向○————→

建物間取図

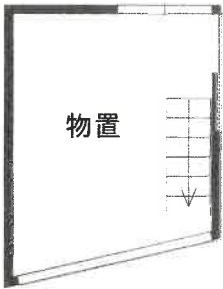
主である建物



主である建物



未登記附属建物



概測約9㎡

凡例：写真撮影位置方向○→

写真①(建物外観)



写真②(物件2の建物 未登記附属建物)



写真③(物件2 1階 キッチン)



写真④(物件2 1階 和室)



写真⑤(物件2 2階 和室)



令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 6 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 1,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 520,000 円
物件2（建物）	金 770,000 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	所在地目地積	酒田市幸町一丁目 35番2 宅地 183.56㎡	ほぼ左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市幸町一丁目35番地2 35番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 86.59㎡ 2階 28.93㎡	1階 概測約98㎡ 上記以外左記に同じ
番号	特記事項		
1・2	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。		
1・2	物件1土地上に、下記の未登記附属建物が存する。 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：概測約9㎡ 建築年月日：昭和49年月日不詳新築(課税記録より推測)		
1	物件1土地上に、登記記録上、下記の現存しない建物が存する。 家屋番号：35番2の2 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：61.42㎡		

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「酒田」駅の南方・道路距離約350m	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅の中に空地が見られる狭隘道路の既成住宅地域	
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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 居住誘導区域 都市機能誘導区域 景観計画区域(酒田市景観条例)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 / 奥 行 接 道 状 況	「第3 目的物件」記載のとおり 長方形 間口約12.6m / 奥行約14.6m(公図上) 中間画地
接面道路の状況	北側で現況約2.0m舗装道路(建築基準法第42条2項道路)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2建物の敷地として利用されている。 その他の部分は、庭として利用されている。 隣 地 の 状 況：東側 住宅 西側 空地 南側 空地 北側 道路	
供給処理施設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 あり (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	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。 ・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7年3月31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(山形県環境エネルギー部水大気環境課)では指定なし。 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。 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。
地 下 埋 設 物	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。 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。
災 害 の 危 険 性	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。 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。 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。 (山形県ホームページより確認)
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

イ. 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48年7月11日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約52年 経済的残存耐用年数： 3年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：トタン ほか 天 井：化粧合板、化粧ボード ほか 内 壁：板張、砂壁、繊維壁、漆喰 ほか 床：畳、フローリング、C F ほか 設 備：上下水道、ガス、電気、水洗トイレ、浴室等 建 具：アルミサッシ、木製建具等
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」参照 1階北東側洋室（概測約12㎡）年月日不詳増築
品 等	普 通
保守管理の状態	全体総合：劣る 建物内部：劣る（和室の天井部分に雨漏り跡、シミが見受けられる。） 建物外部：劣る（外壁に劣化、サビが見受けられる。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
ロ. 区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和49年月日不詳新築（課税記録より推測） 経 過 年 数： 約51年 経済的残存耐用年数： 4年

仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ボード 天 井：ボード 床 ：コンクリート 設 備：電気 建 具：アルミサッシ、シャッター、木製建具等
床面積（現況）	別添「建物間取図」記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：物置 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	全体総合：やや劣る 建物内部：やや劣る 建物外部：やや劣る
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	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。 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。
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）

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 (円/㎡) ア	個別 格 差 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
1	17,100	1.00	183.56	0.45	1,410,000

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－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 27,500 \text{ 円/㎡} & \times 100.2/100 & \times 100/101 & \times 100/160 & = 17,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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： $100\% \times 100\% \times 100\% \times 100\% \times 100\% = 100.0\%$ （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（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	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	主である建物	150,000	126.93	0.038	720,000
	未登記附属建物	140,000	9	0.058	70,000
	2 の 合 計				790,000

ウ 現価率

○ 主である建物

現価率：経済的全耐用年数55年、経過年数約52年、経済的残存耐用年数3年、観察減価30%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数3年} / \text{経済的全耐用年数55年}) \times (1 - \text{観察減価0.3}) = 0.038$$

○ 未登記附属建物

現価率：経済的全耐用年数55年、経過年数約51年、経済的残存耐用年数4年、観察減価20%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数4年} / \text{経済的全耐用年数55年}) \times (1 - \text{観察減価0.2}) = 0.058$$

(以下余白)

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	1,410,000	0.35	法定地上権	490,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等については、物件1土地全体に物件2建物の法定地上権が及ぶと判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 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	1,410,000	-490,000	—	0.95	0.60	520,000
2	790,000	+490,000	—	1.00	0.60	770,000
一括価格 (合計)						1,290,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：P2の特記事項記載の事由により、物件1土地の減価率を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。

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－10）

所 在： 酒田市御成町25番21外「御成町11-6」

価 格： 27,500 円/㎡

位 置： JR羽越本線「酒田」駅の北西方・道路距離500m

価 格 時 点： 令和 7年 1月 1日

地 積： 181㎡

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1種住居地域(指定建蔽率 60%、指定容積率 200%)
準防火地域

地 域 の 概 要： 小規模一般住宅が密集する既成住宅地域

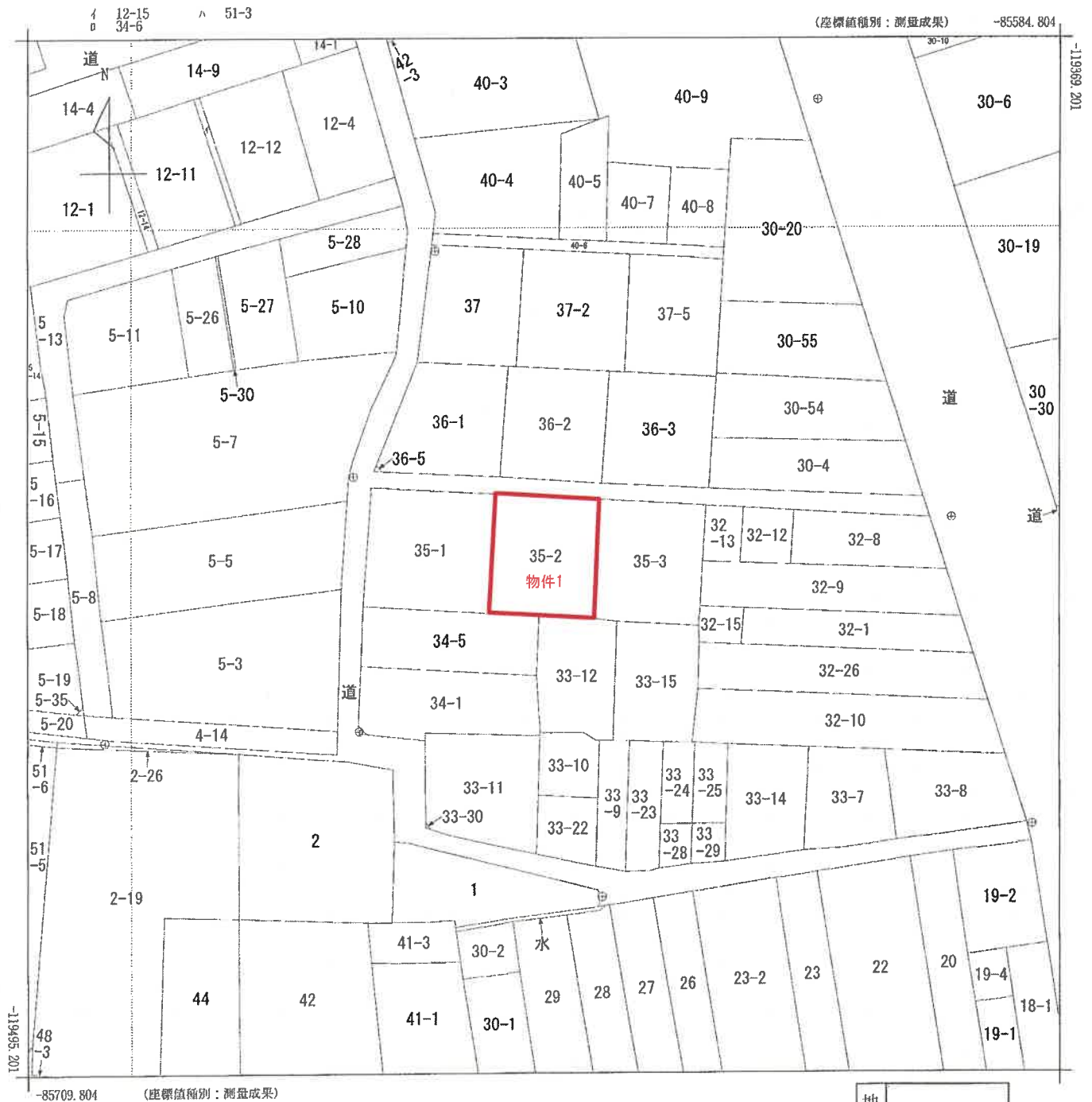
第7 附属資料

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)	1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 函 写



請 求 部 分	所 在 地 番					35番2				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和7年1月20日				備 付 年 月 日 (原図)	令和7年2月17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。
(山形地方事務局酒田支局管轄)
令和7年6月24日
山形地方事務局鶴岡支局

請求番号：17-1
(1/1)

A 3 版⇒A 4 版に縮小

地積測量図写

登記年月日：令和7年2月17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。

(山形地方法務局酒田支局管轄)

令和7年6月24日

山形地方方法務局鶴岡支局

說明書

請求番号: 17-2

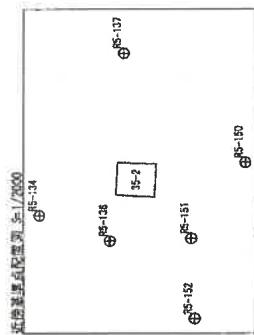
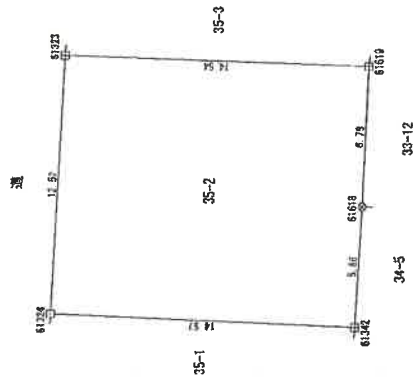
地積測量區

35-2
 型 号

田澤市田澤一丁目

廢標求積表

地 番	35-2	X座標	Y座標	$\textcircled{1}: X(n+1) - X(n-1)$	$\textcircled{1} \times Y$
測点名					
61324		-119474.587	-85653.187	13.854	-1186639.252698
61323		-119425.287	-85640.679	-15.229	1304221.900491
61619		-119439.816	-85641.297	-14.215	12717391.036855
61618		-119439.502	-85648.074	0.675	-57812.449950
61342		-119439.141	-85653.930	14.915	-1277528.365950
倍面積					367.131252
面 積					183.5656260
地 積					183.56m ²



第一單元 區域地理

測点名	X 座標	Y 座標	種別	標識
R5-136	-119422.403	-95670.557	4級基準点	金屬板
R5-134	-119395.029	-95660.699	4級基準点	金屬板
R5-131	-119453.392	-95669.870	4級基準点	金屬板
R5-137	-119427.561	-95597.970	4級基準点	金屬板
R5-150	-119473.752	-95640.481	4級基準点	金屬板
R5-152	-119454.650	-95700.571	4級基準点	金屬板

境界標の種類	
田	コンクリート杭
☒	石杭
☒	プラスチック杭
□	金属標
☒	金属板
○	計算点

(単位: m)

縮尺 250

鐵樹石

作者

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	X系
刊載年月日	令和6年12月25日

A 3 版⇒A 4 版に縮小

建物図面写

9/21

登記年月日：昭和48年9月21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。
(山形地方支務局酒田支局管轄)
令和7年6月24日 山形地方支務局鶴岡支局 登記官

0120286

建物階面図

家屋番号

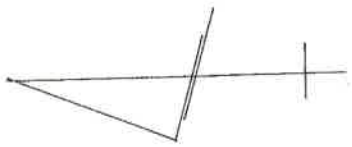
35-2

建物の所在

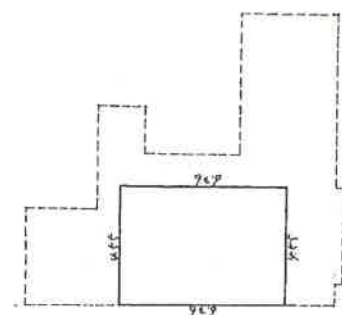
酒田市幸町1丁目35番地2

作製年月日
昭和48年9月19日

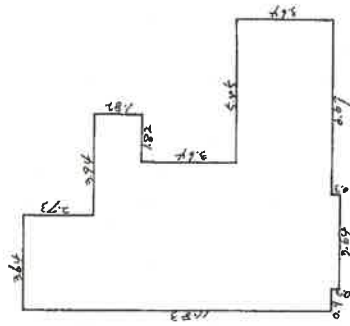
作製者



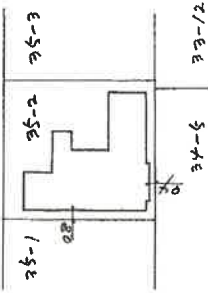
2階



1階



道路



1階床面積

$$\begin{aligned} 2.73 \times 3.64 &= 9.9372 \\ 1.82 \times 7.58 &= 13.7956 \\ 3.64 \times 5.76 &= 20.9664 \\ 3.64 \times 1.121 &= 4.08044 \\ 0.3 \times 3.64 &= 1.092 \\ \hline \text{合計} &= 29.87184 \end{aligned}$$

2階床面積

$$6.36 \times 4.55 = 28.938$$

縮尺

1/200

1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

948.9.21

請求番号：17-3

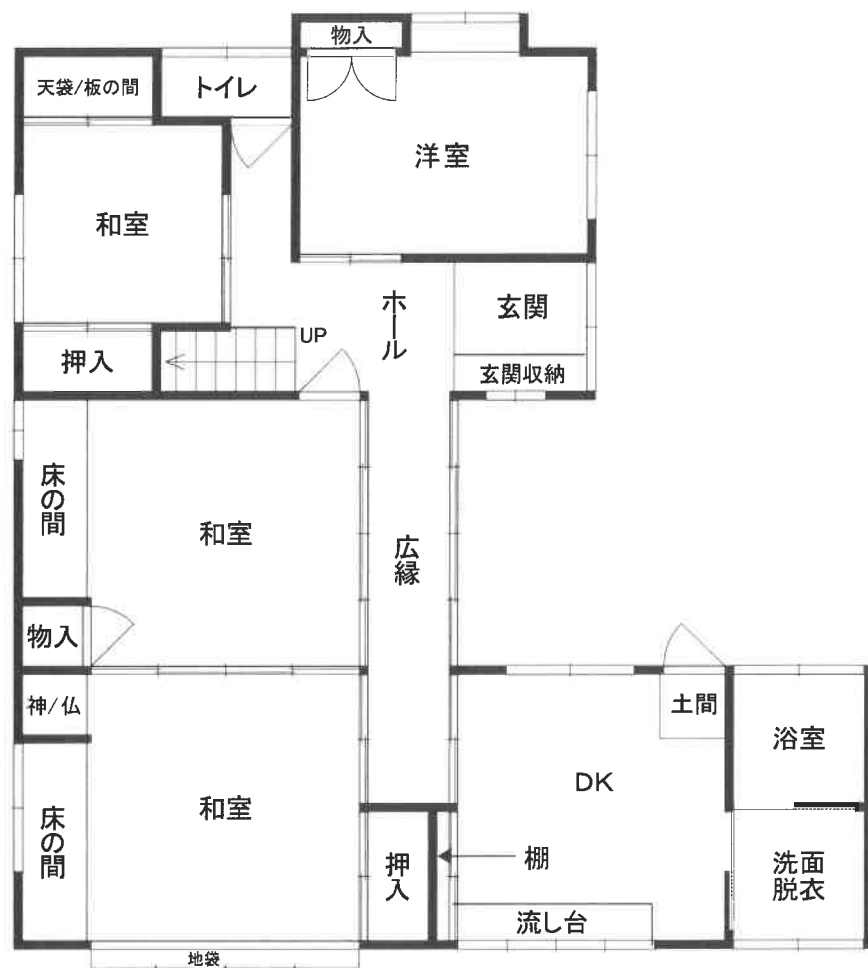
A3版⇒A4版に縮小

土地建物位置関係図



建物間取図

主である建物



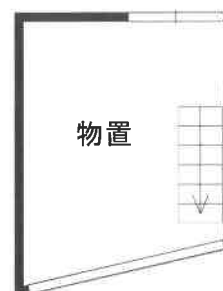
1F 概測約98㎡

主である建物



2F 28.93㎡

未登記附属建物



概測約9㎡