

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 8 年 2 月 10 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 8 年 2 月 24 日から 令和 8 年 3 月 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 6 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 8 年 3 月 26 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 8 年 2 月 10 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	3,096,000 2,476,800	一括	619,200	40,084	9,542
1	1,914,000				
2	1,182,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東田川郡庄内町余目字町 |
| | 地 番 | 199 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 465.17 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東田川郡庄内町余目字町 199 番地 17 |
| | 家屋 番号 | 199 番 17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 110.66 平方メートル
2 階 33.12 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

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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東田川郡庄内町余目字町 |
| | 地 番 | 199番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 465.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東田川郡庄内町余目字町 199番地17 |
| | 家屋 番号 | 199番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.66平方メートル
2階 33.12平方メートル |



令和6年（ケ）第14号
令和6年11月20日受理
令和7年1月8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 | 東田川郡庄内町余目字町 |
| | 地 番 | 199番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 465.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東田川郡庄内町余目字町 199番地17 |
| | 家屋 番号 | 199番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.66平方メートル
2階 33.12平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1について

南側は道路と接しており、北側は土留めが設置されており、この土地が隣地より高くなっている。東側はブロック塀が、西側は擁壁が設置されており、範囲は明確である。

東側にカーポートが設置されており、支柱は固定されている。その北側にスチール製物置が置かれている。

■ 物件2について

外壁、雨樋に損傷しているか所が見うけられる。屋根の瓦がずれたり、ないか所が見うけられる。

リホームされており、少々の電化製品が置いたある状態である。天井に雨漏り跡が見うけられる。畳に雨漏り跡が見うけられるが、天井には雨漏り跡が見うけられないか所がある。床が沈み込むか所が複数見うけられる。2階の2部屋に小屋裏収納庫が設置されている。

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

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

■ 物件２の占有について

立入調査の結果室内には少々の電化製品等が置かれているだけであり、使用されていないこと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

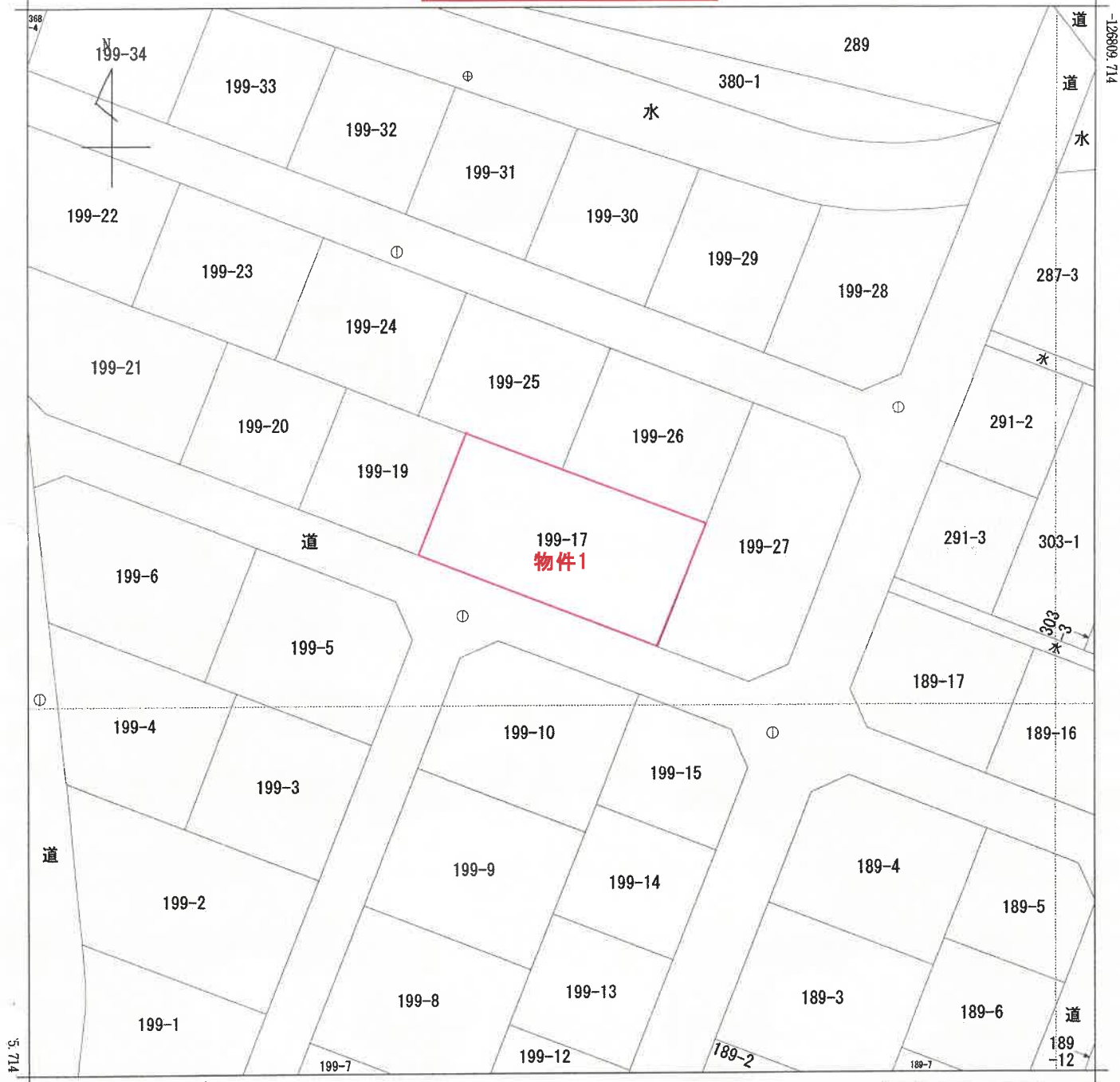
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月4日(水) 8:40-8:50	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
6年12月4日(水) 14:45-14:55	山形地方法務局酒田支局	全部事項証明書等交付申請
6年12月18日(水) 13:30-14:00	物件所在地	物件確認(不在)、評価人同行 占有調査
6年12月25日(水) 10:30-11:10	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査 写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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6年12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

(5 枚目)

公 図 写

(座標値種別：図上測定) -80892.840



-81017.840 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
余目字町

請求部	所在	東田川郡庄内町余目字町				地番	199番17			
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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和63年10月			備付年月日(原図)	平成2年12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6年12月4日
山形地方方法務局酒田支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成25年5月15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12月4日 山形地方方法務局酒田支局

登記官

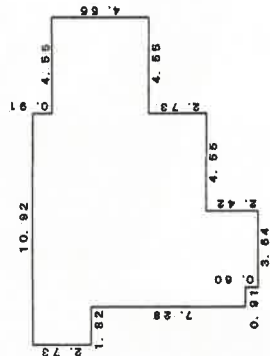
(7枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 199番17

建物の所在 東田川郡庄内町余目字町199番地17

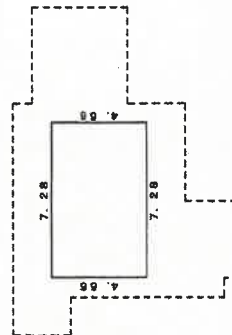
1階



求積表

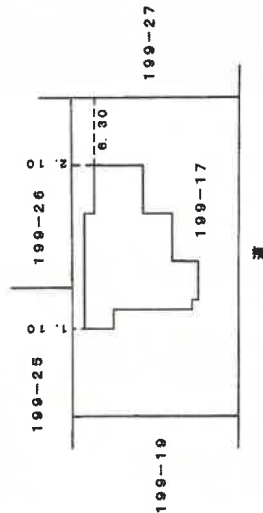
10.92 x 0.91 =	9.9372
15.47 x 1.82 =	28.1554
13.65 x 2.73 =	37.2645
9.10 x 2.73 =	24.8430
4.55 x 1.82 =	8.2810
3.64 x 0.60 =	2.1840
合計	110.6651
床面積	110.66 m ²

2階



求積表

7.28 x 4.55 =	33.1240
合計	33.1240
床面積	33.12 m ²



建

作製者

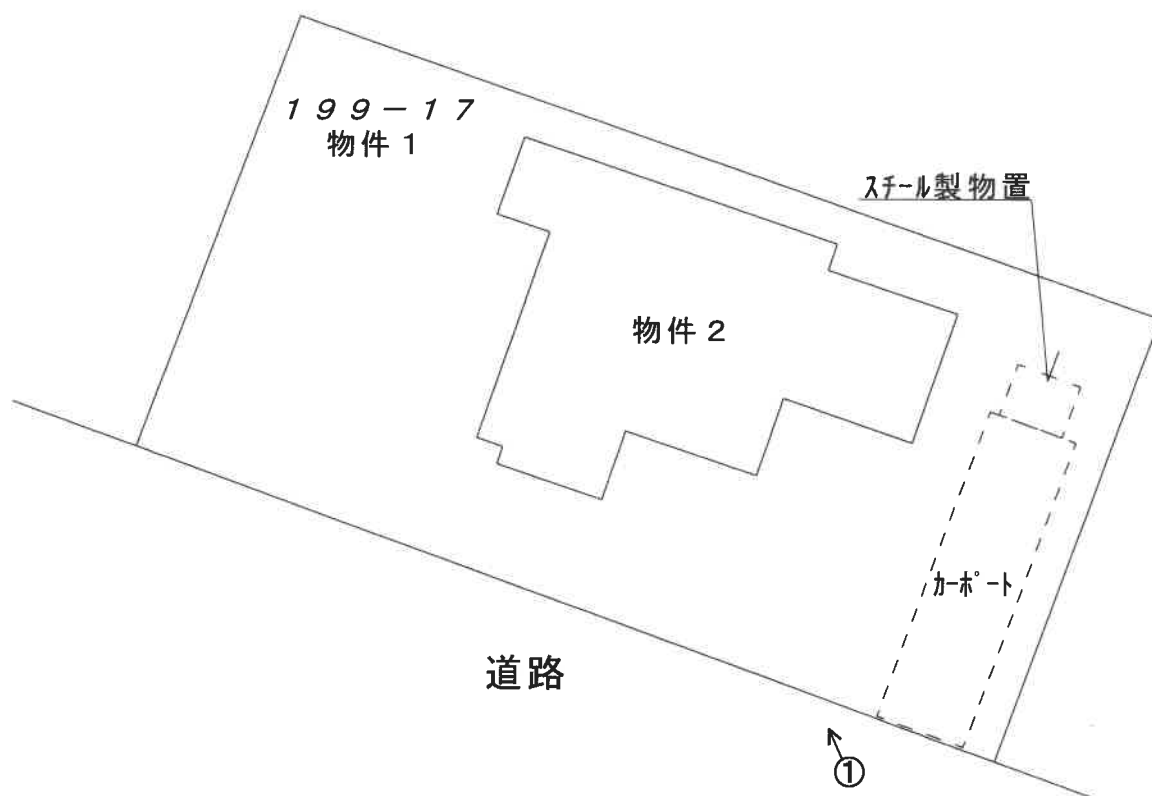
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版→A4版に縮小

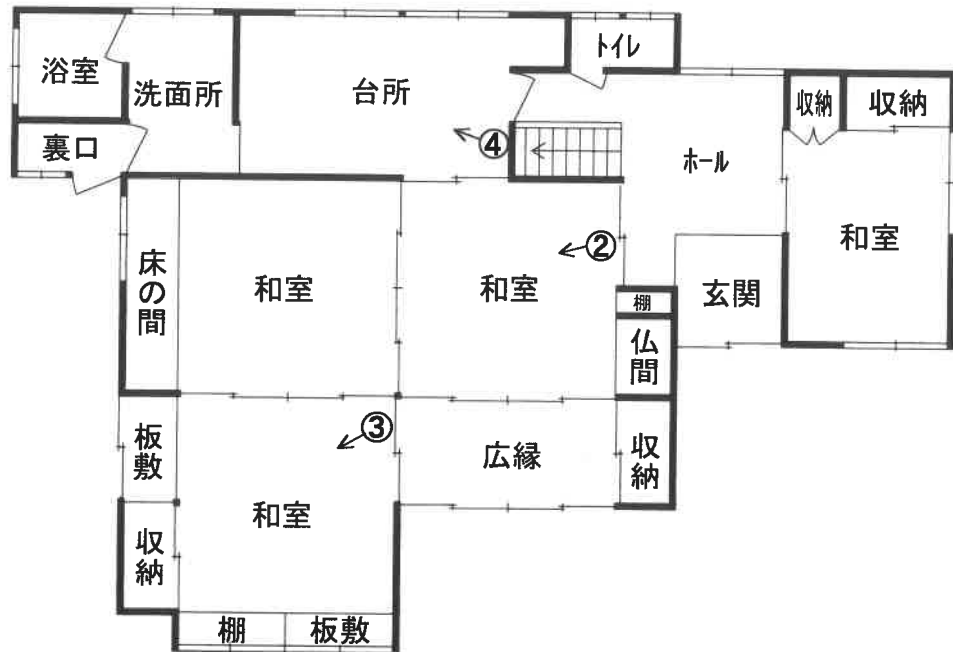
土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図

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 14 号
令和 6 年 12 月 18 日 現地調査
令和 6 年 12 月 25 日 現地調査
令和 7 年 1 月 15 日 評価
評価 第 2025 - 0103 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5,160,000円
物件番号	内訳価格
1	金3,190,000円
2	金1,970,000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	東田川郡庄内町余目字町 199番17 宅地 465.17m ²	登記とほぼ同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東田川郡庄内町余目字町199番 地17 199番17 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 110.66m ² 2階 33.12m ²	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 「余目」駅の北西方 約 1,600 m (道路距離) (添付「位置図」参照)
付近の状況	一般県道「浜中余目線」の北方背後に位置し、山形県住宅供給公社に拠り宅地分譲された地域で、一般住宅が建ち並んでいる。
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 # 非線引き都市計画区域 用途地域 : 第1種住居地域 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 30m (公図上) 奥行 : 約 15m (公図上) 形状 : 長方形 (公図上) 接面道路との関係 : 中間画地
接面道路の状況	南側 : 町道 (建築基準法上の道路 幅員約6m 有舗装) に約0.6m高く接面
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用。雑草等が繁茂している。
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、庄内町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。ただし、東側近隣に同包蔵地(遺跡番号422-011、余目城跡)が存する。 (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、以前は田としての地目が確認された。 建物の登記履歴を辿ってみると、物件2以外の建物登記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55年、昭和63年、平成8年、平成17年、平成24年の同地図に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。
- ・ 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。
- ・ 土壌汚染対策法第6条、同第11条に係る調査（令和6年12月2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、土壌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、専門調査機関に抛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

地歴等から総合思料すると、地下埋設物の端緒は確認できなかった。地表面からの観察については、積雪のため調査できなかった（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1の東部にカーポート、南東端にボール、南部に庭石等が存する。
- ③ 物件1の北東部に目的外動産（スチール製物置）が存する。
- ④ 物件1の南西端の町道にゴミ置場が存する。

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 : 昭和52年4月6日新築 昭和60年月日不詳増築 経 過 年 数 : 約48年 経済的残存耐用年数 : 約5年
仕様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦など 外 壁 : サイディングなど 内 壁 : 板、ビニルクロスなど 天 井 : 板、石膏ボードなど 床 : 畳、フローリング、コンクリートなど 設 備 : 上水道、下水道、電気、ガス、トイレ、風呂、給湯、小屋裏収納など そ の 他 : 上水道・下水道・都市ガスは、令和5年4月25日に閉栓(休止)している
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 (屋根の一部欠損・損傷、雨どいの損傷、外壁の劣化、天井の雨漏り跡、床板等、設備について動作不良の可能性など)
建物の利用状況	空家(令和5年4月頃からと推測)。少量の家電等が存置。
特記事項	① 建築時期・構造等を踏まえるとアスベスト含有建材が使用されている可能性がある。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 建築年から、増築部分以外は旧耐震基準による建物と推測される。耐震性の詳細については専門家による分析調査が必要である。 ③ 内装をリフォームしていると推測される(実施時期は不明)

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	14,100	1.02	465.17	(1-0.00)	6,690,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 庄内余目-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,500\text{円/㎡} \times & & (100/100) \times & & (100/101) & & \times (100/81) & & = 14,100\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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：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：+2%（相乗積）

道路条件(0%)、環境条件(-1%)、交通接近条件(0%)、画地条件(3%)、行政的条件(0%)
 $\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(-1\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(3\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$

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、建物建築費の動向、標準的な建築費、目的建物の特徴等を考慮して求め、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	150,000	143.78	0.075	1,620,000

ウ 現価率査定

耐用年数に基づく方法(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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\
 (1-0.906) & \times & (1-0.20) & \times & (1-0.00) & = & 0.075 \\
 \diamond & \text{耐用年数に基づく方法の減価率(残価率:0\%)} & & & & & \\
 & 48\text{年} \div 53\text{年} = 0.906 & & & & & \\
 \diamond & \text{観察減価法の減価率:維持保存状態などを考慮して査定} & & & & & \\
 \diamond & \text{その他所要補正率:特別なし} & & & & &
 \end{array}$$

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	6,690,000	1.00	0.25	法定地上権	1,670,000

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) (2①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	6,690,000	-1,670,000	+290,000	(1-0.00)	(1-0.40)	—	3,190,000
2	1,620,000	+1,670,000	0	(1-0.00)	(1-0.40)	—	1,970,000
一括価格(合計)							5,160,000

ウ 占有減価等修正： 物件1(カーポート) 290,000円

エ 市場性修正： 特別なし

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 「庄内余目-2」
所 在 : 東田川郡庄内町余目字興野47番
価 格 : 11,500円/㎡
位 置 : JR羽越本線「余目」駅の北西方・道路距離約1.4kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 531㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北西6m町道
形 状 : 1:2
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域、第1種住居地域
指定建蔽率: 60% 指定容積率: 200%
地 域 の 概 要 : 大規模農家住宅の中に寺院等が見られる住宅地域

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

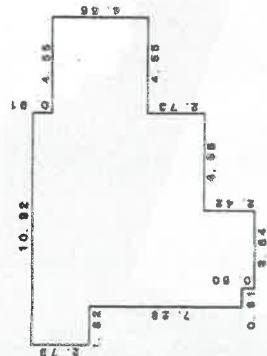


これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月3日 山形地方方法務局酒田支局

面
图
物
建

東田川郡庄内町余目字町199番地17

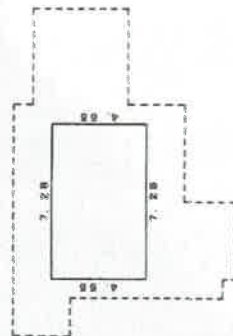
一 總



附录

10.92	x	0.91	=	9.9372
15.47	x	1.92	=	29.7064
13.95	x	2.73	=	37.9635
9.10	x	2.73	=	24.8430
4.56	x	1.92	=	8.7648
3.64	x	0.91	=	3.3124
合計				110.6651
床面積				110.66 m ²

2



求積表

7. 28 × 4. 55 =	33. 1240
合計	33. 1240
床面積	33. 12 m ²

作製者

(平成25年 5月 9日作成)

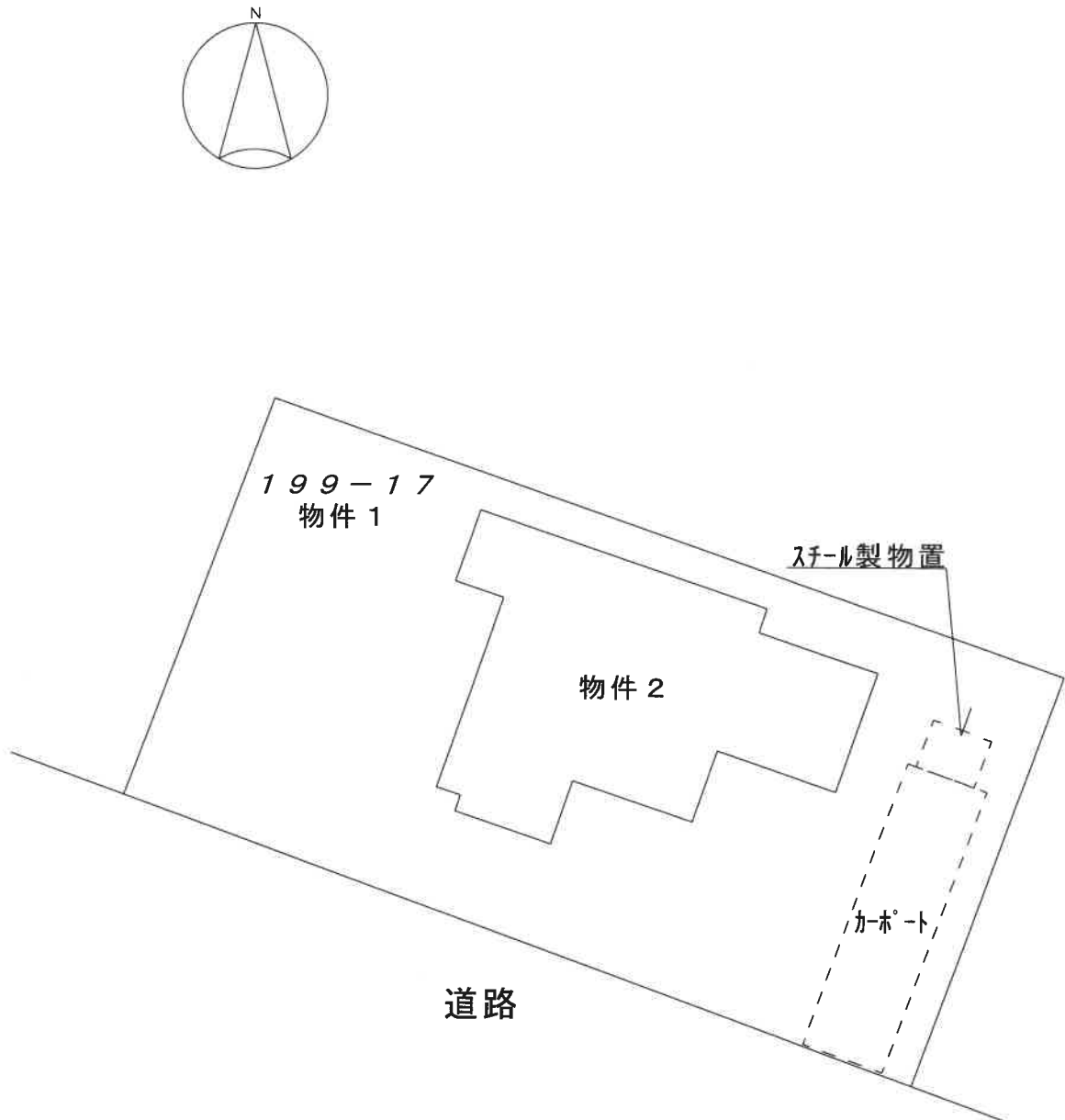
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3をA4に縮小

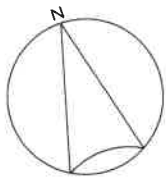
土地建物位置関係図



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

