

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なになります。

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 8年 5月19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 6月 2日から 令和 8年 6月 9日まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月12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 場 所	令和 8年 7月 2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 5月19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 | 酒田市大槻新田字神田 |
| | 地 番 | 15番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 818.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市大槻新田字神田 15番地 |
| | 家屋 番号 | 15番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 131.39平方メートル
2階 56.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 酒田市大槻新田字神田 15番地 |
| | 家屋 番号 | 15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 | 79.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月14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】
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】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

共有者Aの持分を本件共有者Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分を本件共有者Bが占有している。

【物件番号3】

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】

北側及び西側の隣地との境界が不明確である。

《 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 酒田市大槻新田字神田
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 818.87平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 酒田市大槻新田字神田 15番地
家屋 番号 15番の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 131.39平方メートル
2階 56.14平方メートル
共有者 A 持分9分の5
共有者 B 持分9分の4
- 3 所 在 酒田市大槻新田字神田 15番地
家屋 番号 15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 79.31平方メートル
所有者 B



令和7年(ケ)第5号
令和7年 9月 9日受理
令和7年11月21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 酒田市大槻新田字神田
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 818.87平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 酒田市大槻新田字神田 15番地
家屋 番号 15番の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 131.39平方メートル
2階 56.14平方メートル
共有者 A 持分9分の5
共有者 B 持分9分の4
- 3 所 在 酒田市大槻新田字神田 15番地
家屋 番号 15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 79.31平方メートル
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県酒田市大槻新田15番地														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			[種類:		構造:		床面積:						
[種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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															
土 地															
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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															
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			[種類：		構造：		床面積：						
[種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業場
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年 月 日頃 (建物共有者A転居時期)
最初の契約等	契約日 平成27年 月 日頃
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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、南側で幅員約6.3mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。東側にはブロック塀があり、境界は明瞭であるが、北側及び西側にはブロック塀や土留め等はなく、境界は不明瞭である。
- 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地にある定着物として、庭木があるが、南側に植えられている庭木の枝が、舗装市道に越境している。
- 4 物件1の土地の南側に、現況では水路の形態をした側溝があるが、評価人が酒田市役所にて調査したところでは、道として国から贈与を受けた記録が残っているとのこと。
- 5 物件2の建物について、Bが居住し占有しており、第三者に貸している部分はない。また、Bによると、建物共有者のAは、10年ほど前から居住していないとのこと。建物共有者Bが居住し、物件2の建物をすべて占有することについては、Aが転居する際に、無償で借りて管理を任されているとのこと。
- 6 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はない。
- 7 物件2の建物について、建物内にある目的外動産について、すべてB及び同居家族のもので、第三者の者はない。
- 8 物件2の建物内で、猫を2匹飼っている。建物内の壁や柱には猫による引っかき傷が見られる。
- 9 物件3の建物について、Bが所有する物置であるが、築後57年経過しており、老朽化が進んでいる。屋根や外壁には錆が目立ち、建物内の壁もかなり傷んでいる。
- 10 物件3の建物について、第三者に貸している部分はなく、また第三者の目的外動産も置かれてはいない。

(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 (土地所有者兼物件2の建物共有者)	<p>1 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。</p> <p>2 物件2の建物について、私が家族と居住し占有しています。第三者に貸してはいません。また、共有者のA(Bの長男)は、10年以上前から他の場所に居住しており、物件2の建物には居住していません。Aが転居する際に、私が無償で借りることになり、その代わり管理を任されています。</p> <p>3 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はありません。</p> <p>4 物件2の建物内にある目的外動産は、すべて私と家族の者であり、第三者のものはありません。</p> <p>5 物件2の建物内で、猫を2匹飼っています。壁や柱に引っかき傷がありません。</p> <p>6 物件3の建物について、私が所有者ですが、物置として利用しています。第三者に貸してはいませんし、置いてある目的外動産についてもすべて私のものであります。</p>
執行官の意見	
<p>■ 1 物件1の土地及び物件2と3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。</p> <p>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>3 物件2と3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、Bが占有していると認定した。なお、物件2の建物について、Bは共有者であり、物件3の建物については、Bは単独の所有者である。物件2のもう一人の共有者であるAからは、陳述は得られなかった。</p>	

(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10月3日(金) 13:30-13:50	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10月24日(金) 14:20-14:30	執行官室	現地調査、評価人同行なし、建物外観写真、境界確認、前面道路接道確認、敷地内目的外建物等の有無確認。
7年10月30日(木) : - :	執行官室	AとBに通知を出す。
7年11月7日(金) 10:00-11:00	物件所在地	現況調査、評価人立会、境界調査、占有調査、建物立入調査、定着物確認。立会いしたBから聴取を得る。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在が予想されたので、立会人 を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

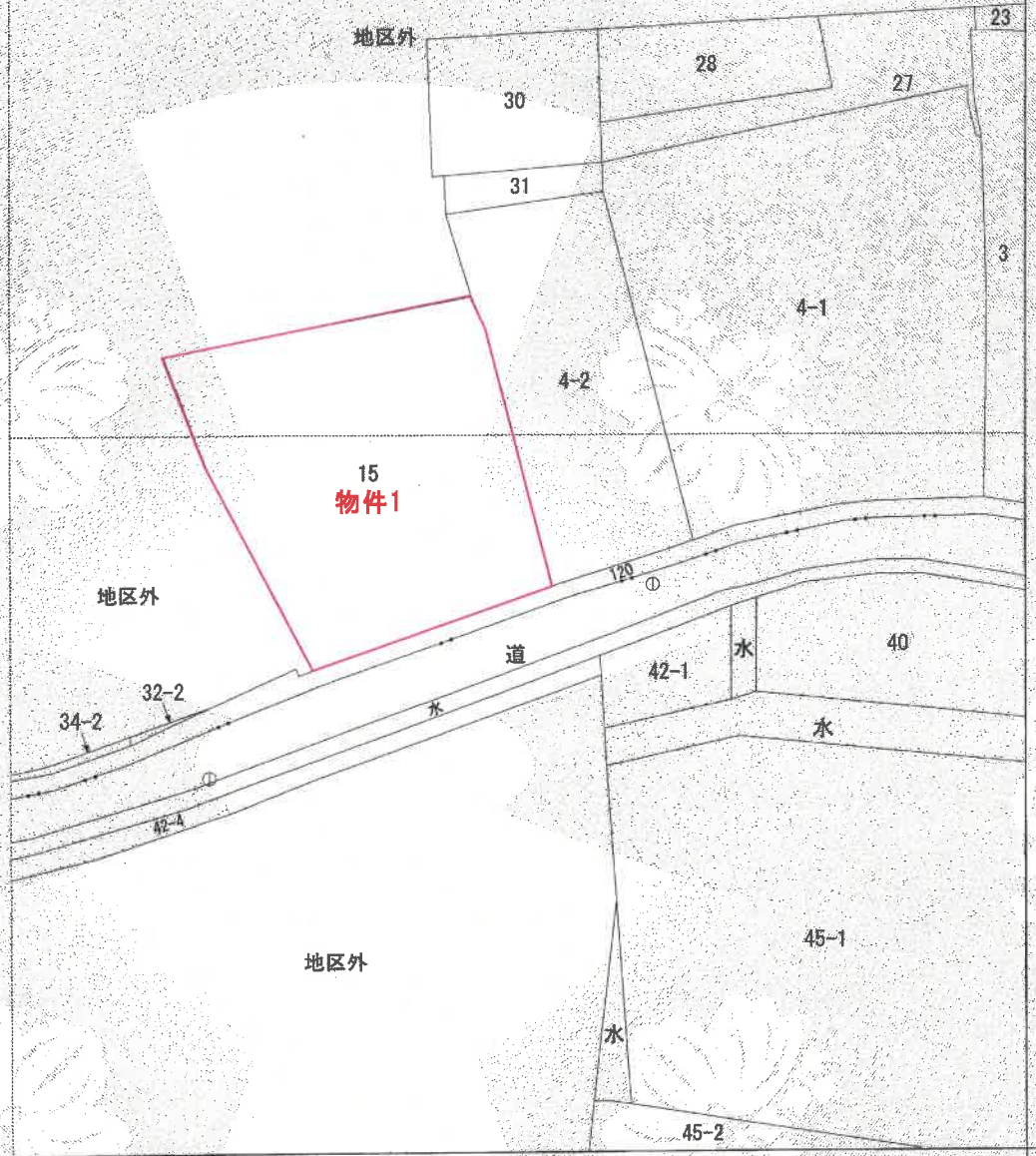
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

写 図 公

(座標値種別：図上測定)

-79402.398

-119783.793

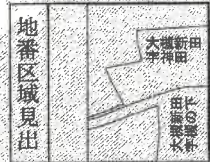


-79527.598

(座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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。



請求分	所在 酒田市大槻新田字神田	地番	15番						
出縮	1/500	精度分	座標系 番号 記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図	
作成年月日	昭和32年8月	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7年10月3日
山形地方務局酒田支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成13年2月13日

002130

各階平面図

建築物各階平面図

平成13年2月13日登記

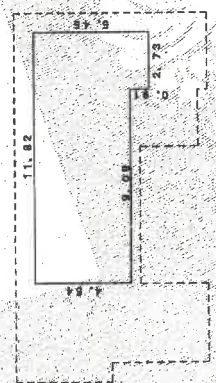
家屋番号 15番の1

建築物の所在 酒田市中野新田15番地

1階



2階

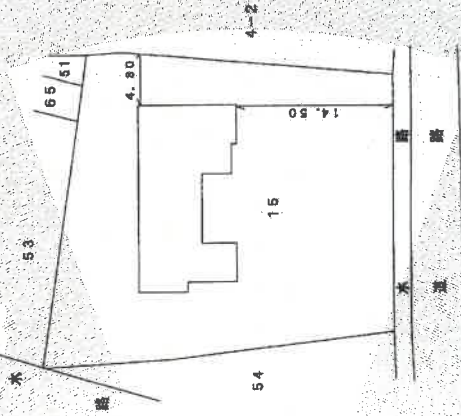


求積表

17.27 x 4.55	=	78.6785
16.36 x 1.36	=	22.2496
3.63 x 3.18	=	11.5434
6.37 x 2.73	=	17.3901
3.64 x 0.46	=	1.6680
合計		131.4986
床面積		131.39㎡

求積表

11.82 x 4.64	=	54.8448
2.73 x 0.91	=	2.4843
合計		56.1471
床面積		56.14㎡



(白黒刷り)

A3版→A4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務店建築士会連合会所属)

平成13年2月13日

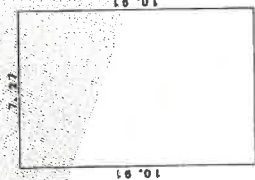
登記年月日：平成13年2月13日

002131

各階平面図

建物図面
各階平面図

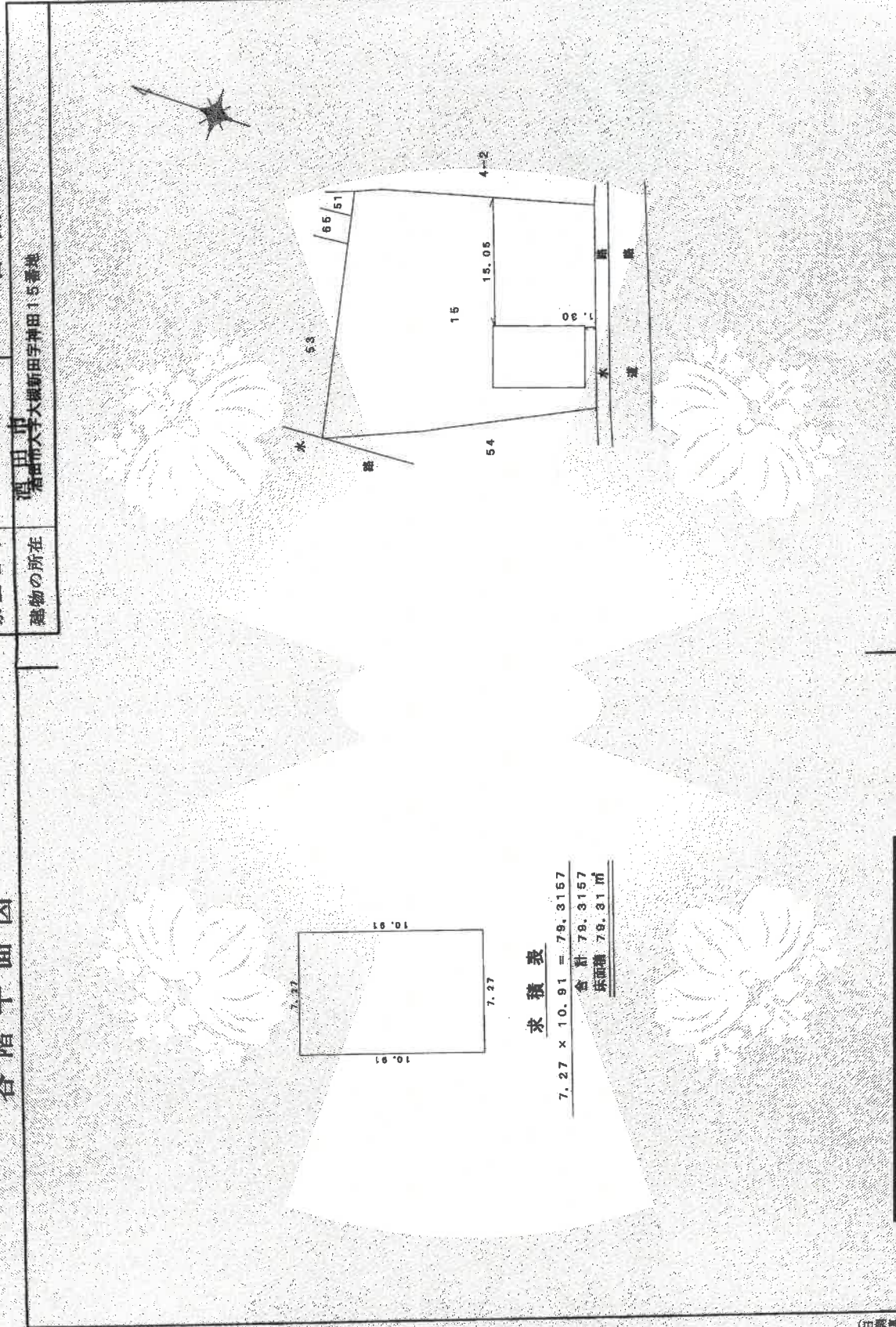
平成13年2月13日登記
家屋番号 15番の2
建物の所在 酒田市中大塚新田字神田15番地



求積表

$$7.27 \times 10.91 = 79.3157$$

合計 79.3157
床面積 79.31㎡



(百縮率1/250)

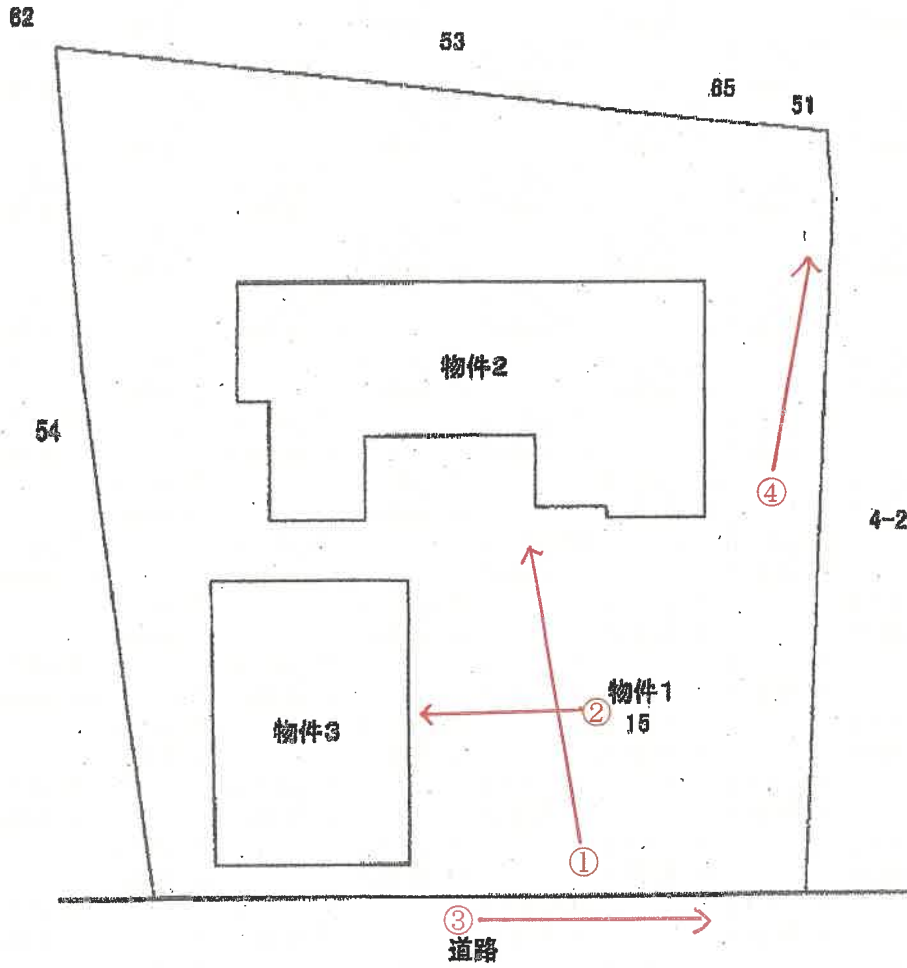
作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

A3版→A4版に縮小

平成13年2月13日登記

(日本土地家屋調査士会連合会)

土地建物位置関係図



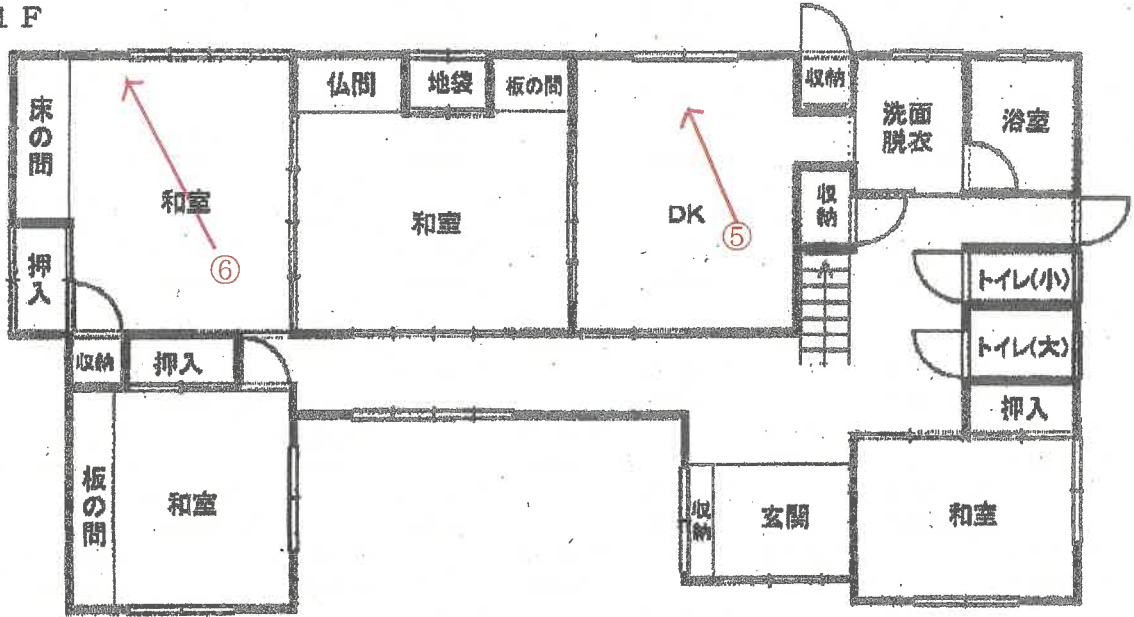
凡例 : 写真撮影位置方向○————→

(11 枚目)

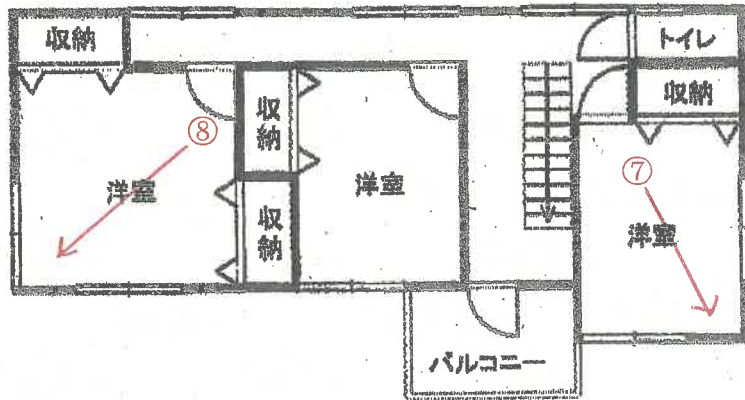
建物間取図

物件2 主である建物

1 F



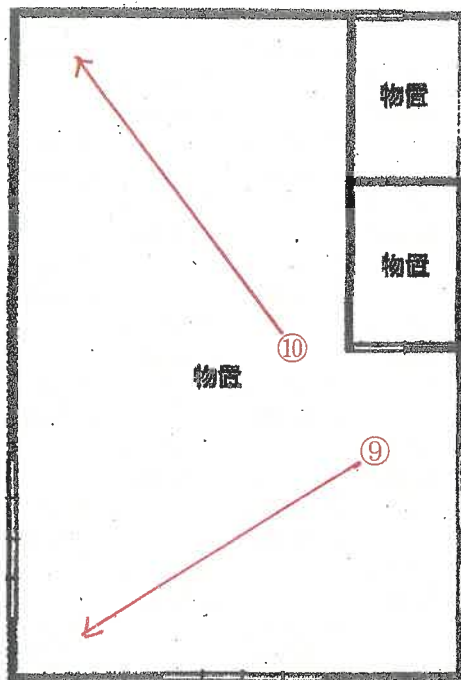
2 F



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

物件3 主である建物



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件2 建物外観)



物件3

物件2

写真②(物件3 建物外観)



写真③(物件1 南側市道接道付近)



写真④(物件1 東側境界付近)



(15 枚目)

ブロック塀

写真⑤(物件2 1階 キッチン)



写真⑥(物件1 1階 和室)



(16 枚目)

写真⑦(物件2 2階 洋室)



写真⑧(物件2 2階 洋室)



(17 枚目)

写真⑨(物件3 建物内部)



写真⑩(物件3 建物内部)



令和7年(ケ)第5号
令和7年11月7日 現地調査
令和7年11月23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, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、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 地目 地積	酒田市大槻新田字神田 15番 宅地 818.87 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	酒田市大槻新田字神田 15番地 15番の1 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階 131.39 m ² 2階 56.14 m ²	同左 同左 同左 同左 左記にほぼ同じ 左記にほぼ同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市大槻新田字神田 15番地 15番の2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 79.31 m ²	同左 同左 同左 同左 左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
1	<p>公図（地図に準ずる図面）と物件2（及び物件3）の建物図面上で各距離を概測したところ、ほぼ同じであった。この点につき、現況は、南側に水路形態の側溝が存在し東側にはブロック塀が存在したが、北側の各隣地並びに西側隣地との各間には敷地境界線を示すものが見当たらなかったため現地概測を行うことができず隣地等の土地所有者立会のもと実測によらなければ確定できない。従って、本件評価において計算の基となる数量は登記記録によることとした。</p>		

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「砂越」駅の北東方約 3.1 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 818.87 m ² （登記） 間口×奥行 約 24m×約 31m（公図上） 形状 ほぼ整形 地勢 画地内は概ね平坦 接面状況 中間画地、道路面と概ね等高接面	
接面道路の状況	南側約 6.3m 舗装市道	
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 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし 不明 都市ガス <input checked="" type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし 不明 下水道 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 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、通常のコスト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
公的資料調査と現地調査の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
現地調査の限りにお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又は隣接する。
- 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：浸水想定区域外
- ⑤ その他
画地南側に現況水路形態の側溝が存在するが、酒田市役所担当部署にて調査し得たところによれば、道として国から譲与を受けた記録があるとのことである。
定着物として庭木があった。当該庭木の枝葉が道路へ越境していた。

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：平成 13 年 2 月 9 日新築（登記記録） 経 過 年 数：約 25 年 経済的残存耐用年数：5 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：かわら 外 壁：サイディング 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
床面積（現況）	1 階 131.39 m ² 、2 階 56.14 m ² 、延べ 187.53 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

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 43 年月日不詳新築（登記記録） 経 過 年 数：約 58 年 経済的残存耐用年数：0 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：鋼板 天 井：表し 床：コンクリート
床面積（現況）	79.31 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	

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	4,920 円	0.82	818.87	0.15	500,000

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）-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,050 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/103 \times 100/60 \div 4,920 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位等を考慮。

◇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%、規模大-20%

相乗積計算 $(100\%+3\%) \times (100\%-20\%) = 82\%$

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、将来における建物取壊し等を考慮し査定。

② 物件2、3（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	160,000	187.53	0.09	2,700,000
物件3	80,000	79.31	0.00	0

<物件2>

ウ 現価率：

経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、観察減価45%、残価率0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定。

現価率 = $(\text{経済的残存耐用年数} 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価} 0.45) \div 0.09$

<物件3>

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。

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		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
				ウ		
1	500,000	物件 2	0.65	0.10	使用借権 法定地上権	30,000
		物件 3	0.35	0.25		40,000

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上記のとおりと判定し、その割合を査定。

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	500,000	-70,000		0.60	0.60
2	2,700,000	+30,000	1.00	0.60	0.60	980,000
3	0	+40,000	1.00	0.60	0.60	10,000
一括価格 (合計)						1,140,000

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、敷地境界線に不明瞭な部分があること、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に該当又は隣接すること等を考慮。

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）－13
所 在	酒田市地見興屋字前割62番1外1筆
価 格	3,050円／㎡
位 置	J R 陸羽西線「清川」駅から道路距離3.7 k mに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	622㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南5m市道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	農家住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

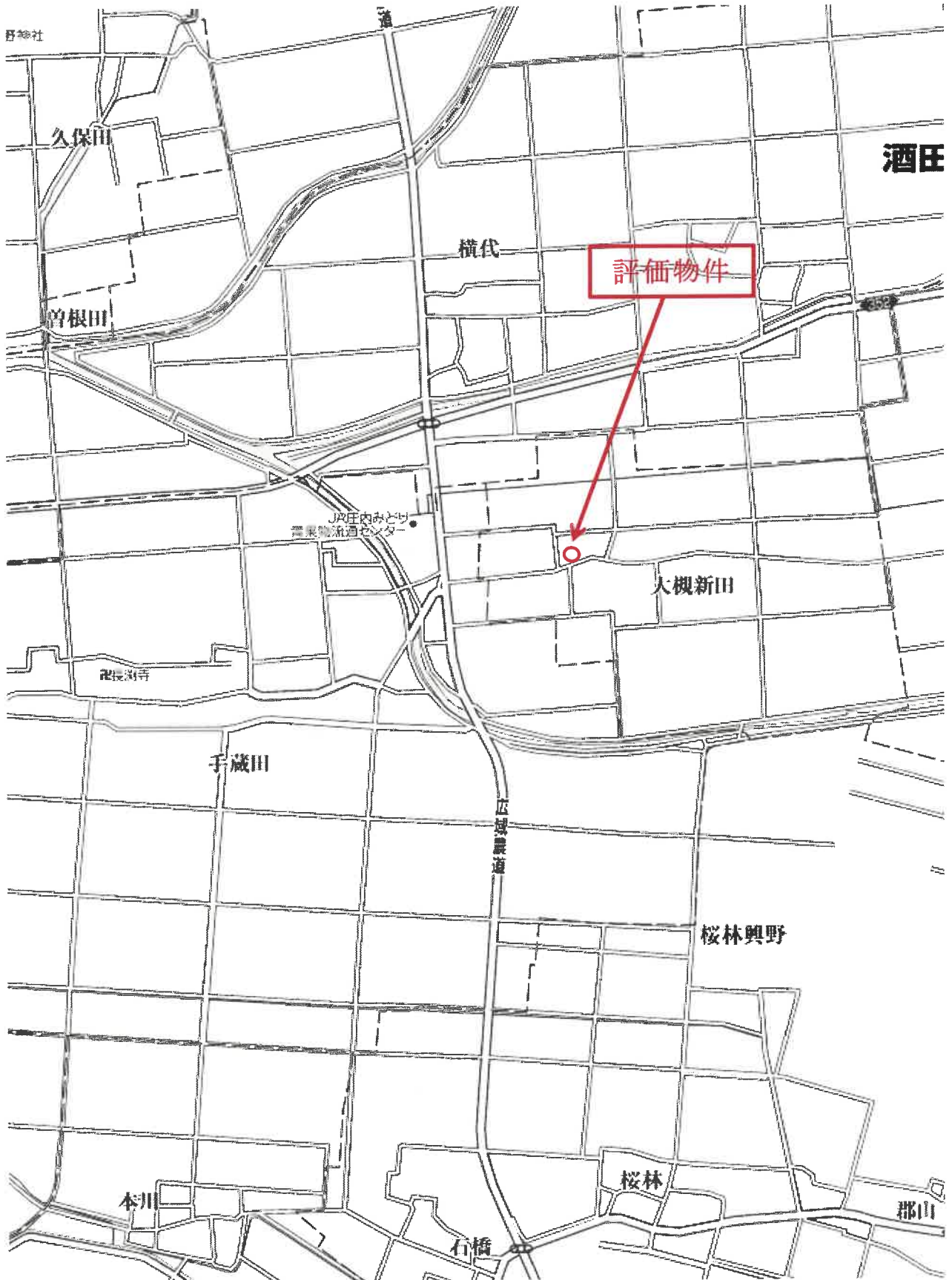
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

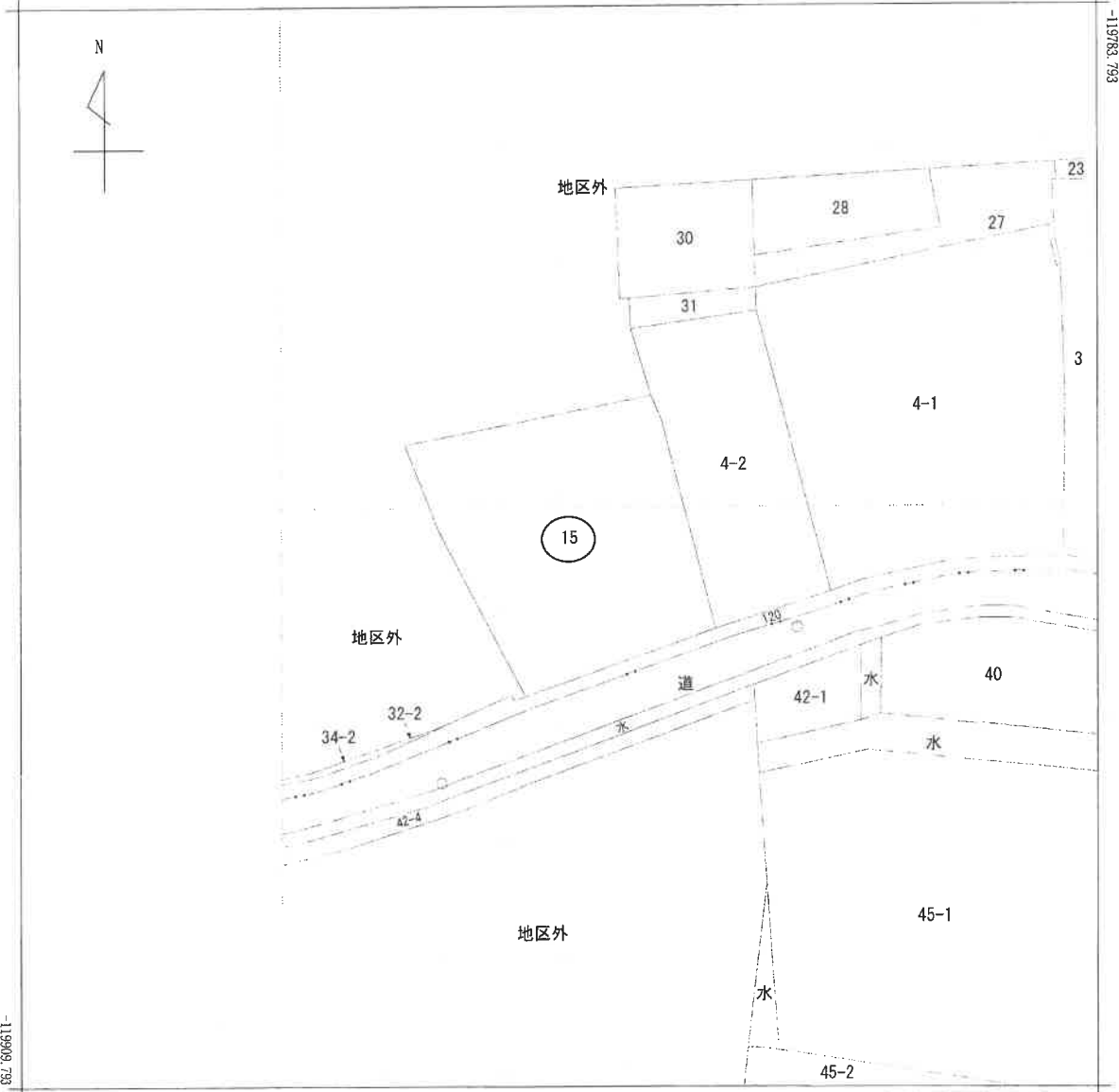
以上

位置図



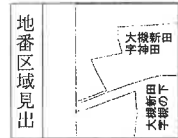
縮尺 (1/10,000)





-79527.398 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在		酒田市大槻新田字神田		地番	15番	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面	
種類	地籍図		作成年月日	昭和32年8月		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。

(山形地方法務局酒田支局管轄)

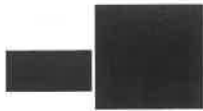
令和7年8月7日

山形地方法務局鶴岡支局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)



A3→A4に縮小

登記年月日：平成13年2月13日

002130

各階平面図

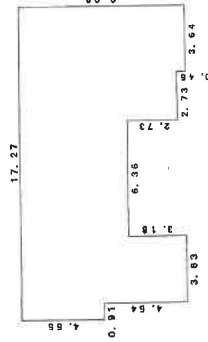
建物図面 各階平面図

平成13年2月13日登記

家屋番号 15番の1

建物の所在 酒田市大森新田字神田15番地

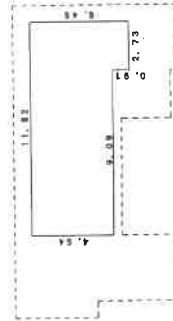
1階



求積表

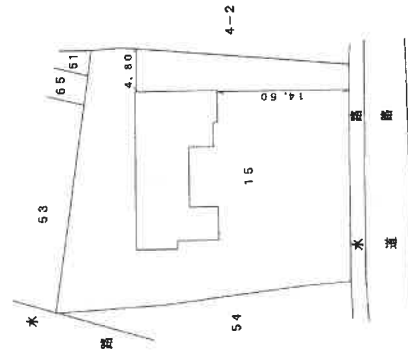
17.27 x 4.55 =	78.5785
16.36 x 1.36 =	22.2496
3.63 x 3.18 =	11.5434
6.37 x 2.73 =	17.3901
3.64 x 0.45 =	1.6380
合計	131.3996
床面積	131.39 m ²

2階



求積表

11.82 x 4.54 =	53.6628
2.73 x 0.91 =	2.4843
合計	56.1471
床面積	56.14 m ²



(日調製)

作製者



縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

(日本工務家庭調査士会連合会用紙)

平成13年2月13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店(登録))
 令和7年8月7日 山形地方法務局鶴岡支局

登記号

請求番号：4-2

A3→A4に縮小

登記年月日：平成13年2月13日

002131

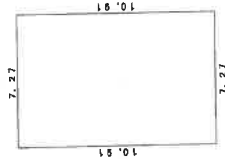
各階平面図

建物各階平面図

平成13年2月13日登記

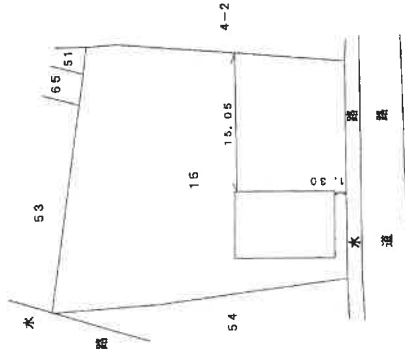
家屋番号 15番の2

建物の所在 酒田市大綱新田字神田15番地



求積表

7.27 x 10.91 = 79.3157
 合計 79.3157
 床面積 79.31 m²



(図面12)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務局建築士会館登録)

平成13年2月13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。
 (山形地方事務所 酒田支店 登録)

令和7年8月7日

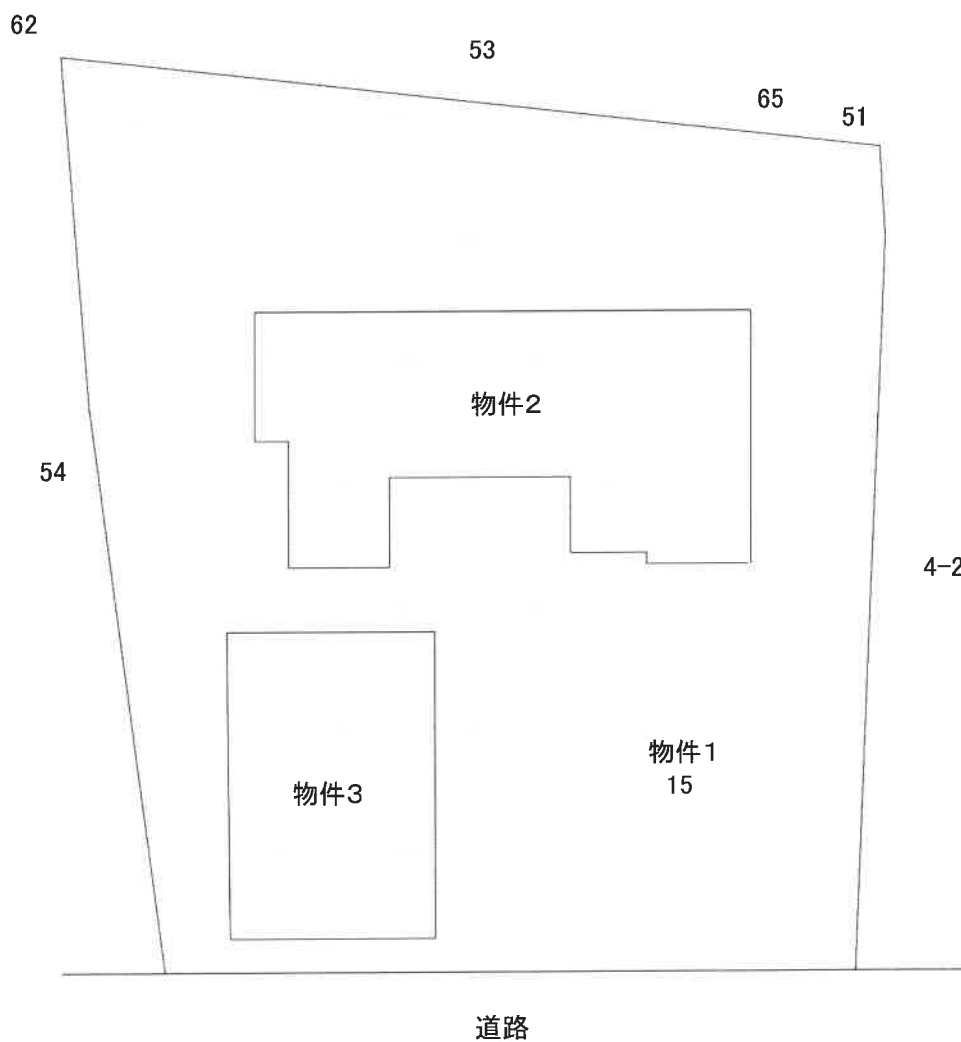
山形地方事務所 酒田支店

登記官

請求番号：4-3

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図



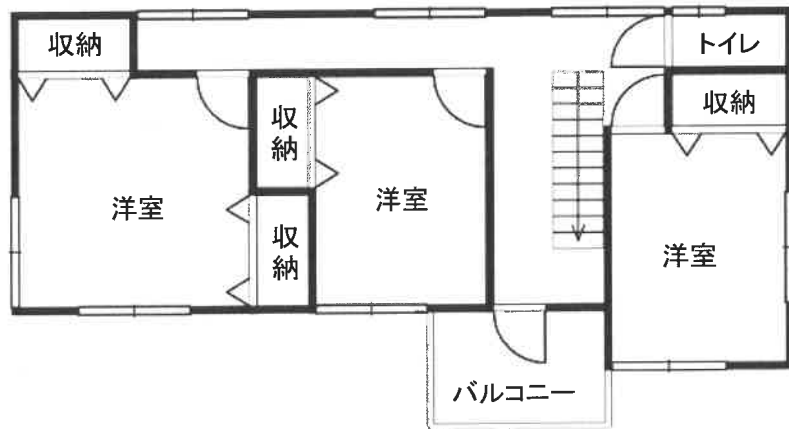
建物間取図

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

