

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	日 時 令和 8年 6月12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 8年 7月 2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 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 飽海郡遊佐町比子字下モ山 88番地4
家屋 番号 88番4
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 87.48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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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、BIT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 飽海郡遊佐町比子字下モ山 88番地4
家屋 番号 88番4
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 87.48平方メートル



令和7年(ケ)第3号
令和7年 9月19日受理
令和7年11月13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 飽海郡遊佐町比子字下モ山 88番地4
家屋 番号 88番4
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 87.48平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県飽海郡遊佐町比子字下モ山88-4
建 物	物件1
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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 物件1の建物について、株式会社スカイクリーン庄内以外の第三者が占有している形跡は見られなかった。 2 物件1の建物内に残置されている目的外動産について、土地所有者Bの陳述では、代表者のAから同社以外のものは置いていないと聞いているとのことであるが、実態は不明である。 3 物件1の建物について、雨漏りの跡は見られなかった。また窓や壁の破損もなかった。 4 物件1の建物について、工場抵当法上の工場に当たる部分は別紙のとおりである。なお、工場内に工場抵当法2条に該当する機械や器具は見当たらなかった。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="text-align: right;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日] </div>
専用地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)	
所在地	山形県飽海郡遊佐町比子字下モ山
地番	88番4
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	335.0平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B (土地所有者)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (土地所有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成22年 4月 3日 (物件1の建物新築日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
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
更新の種類別	<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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <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の建物について、周囲には雑草が生い茂り、建物外壁にも草で覆われている部分が多く見られた。
- 2 目的外土地について、東側で舗装国道に接面している。また、南西側には、隣地との間に金属製のフェンスが張られているため、境界は明瞭であるが、北東側及び北西側にはフェンスや塀などはなく境界は不明瞭である。
- 3 目的外土地について、Bによると、隣地所有者と境界争いはないとのこと。
- 4 目的外土地について、土地所有者であるBに物件1の建物の敷地利用権について聴取したところ、前所有者のCから賃貸借契約によりBが借りて、建物所有者である株式会社スカイクリーン庄内と転貸借契約を交わすことで関係者間では合意していたが、株式会社スカイクリーン庄内の事業計画が頓挫し、契約の締結には至っていないとの陳述があった。同社との契約を締結しないまま、平成28年にBがCから目的外土地を購入し所有者となっている。
- 5 目的外土地について、Bから受理した賃貸借契約書写し(①B C間の賃貸借契約書写し・・・日付なし、印紙の貼付なし ②Bと株式会社スカイクリーン庄内との賃貸借契約書写し・・・日付あり、印紙の貼付なし)を見たところ、契約の内容については記載されているものの、締結後の契約書の写しではないことは明白であり、この2通の写しをもって、契約が締結され成立しているとは言えない。
- 6 Bは口約束による賃貸借契約の成立を主張しているが、契約が成立したとする平成22年から一度も賃料は支払われておらず、Bは前所有者のCに対しても賃料を支払っていないことが陳述で明らかになっていることから、これらの契約について成立しているとは言い難く、物件1の敷地利用権については不明と言わざるを得ない。

(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 (目的外土地所有者)	<p>1 私は、目的外土地の所有者です。平成28年に前所有者のCから売買で購入しました。</p> <p>2 物件1の建物所有者である株式会社スカイクリーン庄内の代表者のAは知人であったので、目的外土地の賃貸借契約について、当初は仲介する予定でしたが、様々な事情から、Cと話し合い、Cから私が目的外土地を借りて、私と株式会社スカイクリーン庄内との転貸借契約にすることで合意はしていました。</p> <p>3 その後、同社の事業計画が予定通り進まなかったこともあり、同社との契約書の締結は行われないうちに、物件1の建物は建設されました。結局敷金はもちろん、賃料についても同社は1回も支払わないうちに事業は破綻しました。私もCに対して1回も賃料は支払っていません。</p> <p>4 前所有者のCと私、私と株式会社スカイクリーン庄内とのそれぞれの賃貸借契約について、契約書の締結は結局行われていませんが、契約の内容は決まっています、三者間で合意はしていますので、私としては口約束により契約は成立していると考えています。</p> <p>5 目的外土地について、隣地所有者と境界争いはありません。</p> <p>6 物件1の建物について、Aから私が建物の管理を任されていますが、第三者のものはないと聞いています。</p>
執行官の意見	
<p>■ 1 物件1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1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、建物所有者が占有していると認定した。物件1の建物の敷地利用権については、目的外土地の所有者Bとの間に明確な賃貸借契約が成立しているとは言い難く、不明とする。</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) 11:15-11:30	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) 10:30-10:45	物件所在地	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29日(水) : - :	執行官室	特別代理人Dに通知を出す
7年10月31日(金) 11:20-11:50	土地所有者Bの自宅	目的外土地の占有権限について、Bに聴取する。
7年11月6日(木) 13:30-14:20	物件所在地	現況調査、評価人立会、占有調査、建物立入調査、工場内機械・器具確認、目的外土地確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

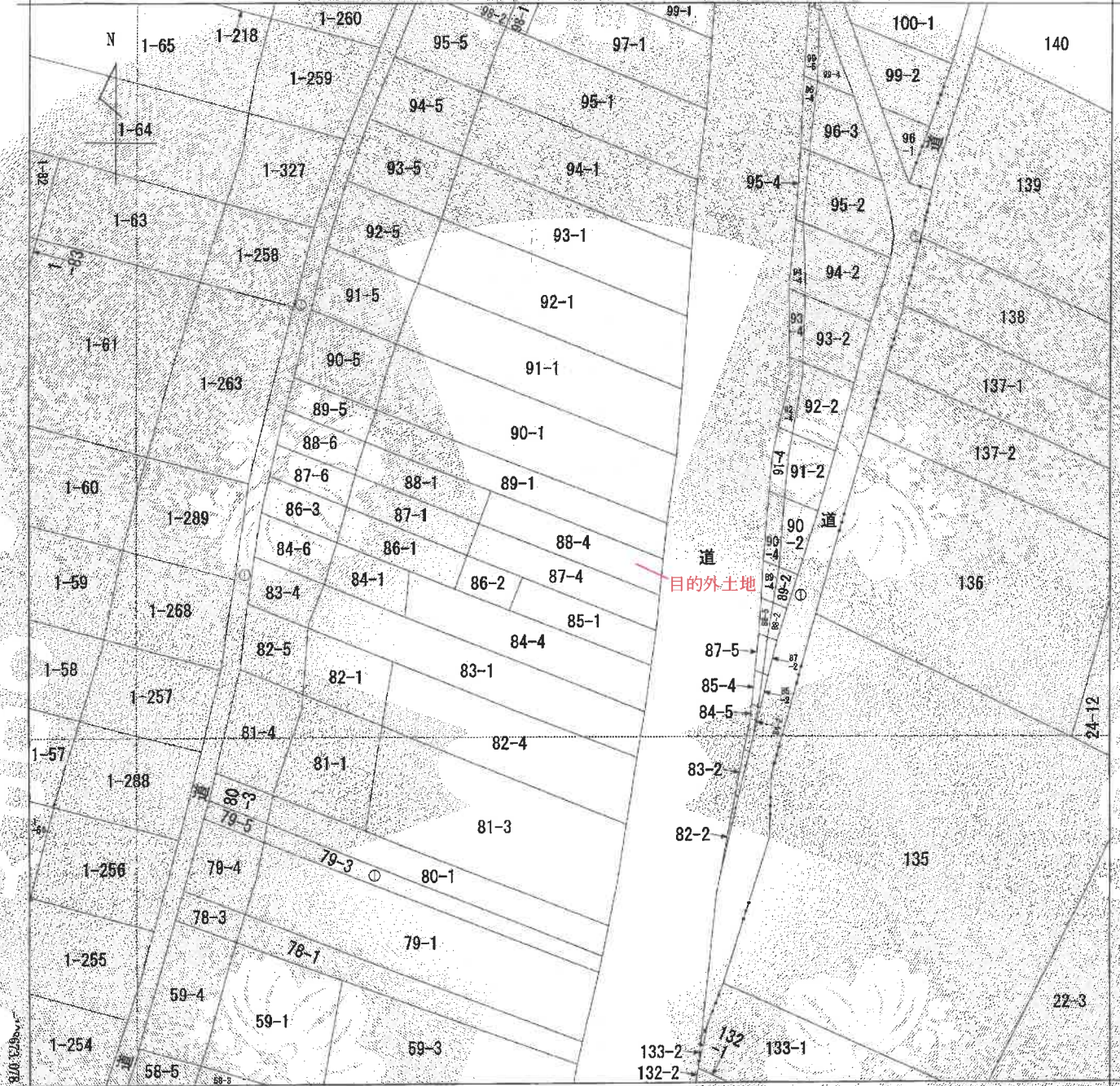
公 図 写

1 100-4
2 1-55

(座標値種別：図上測定)

-84071.934

108421.078



-84321.934 (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(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
比子字下毛山
上野
電線

請求部	所在	飽海郡遊佐町比子字下毛山			地番	88番4			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第1-4条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				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。

A3版→A4版に縮小

令和7年10月3日
山形地方法務局酒田支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(-7 枚目)

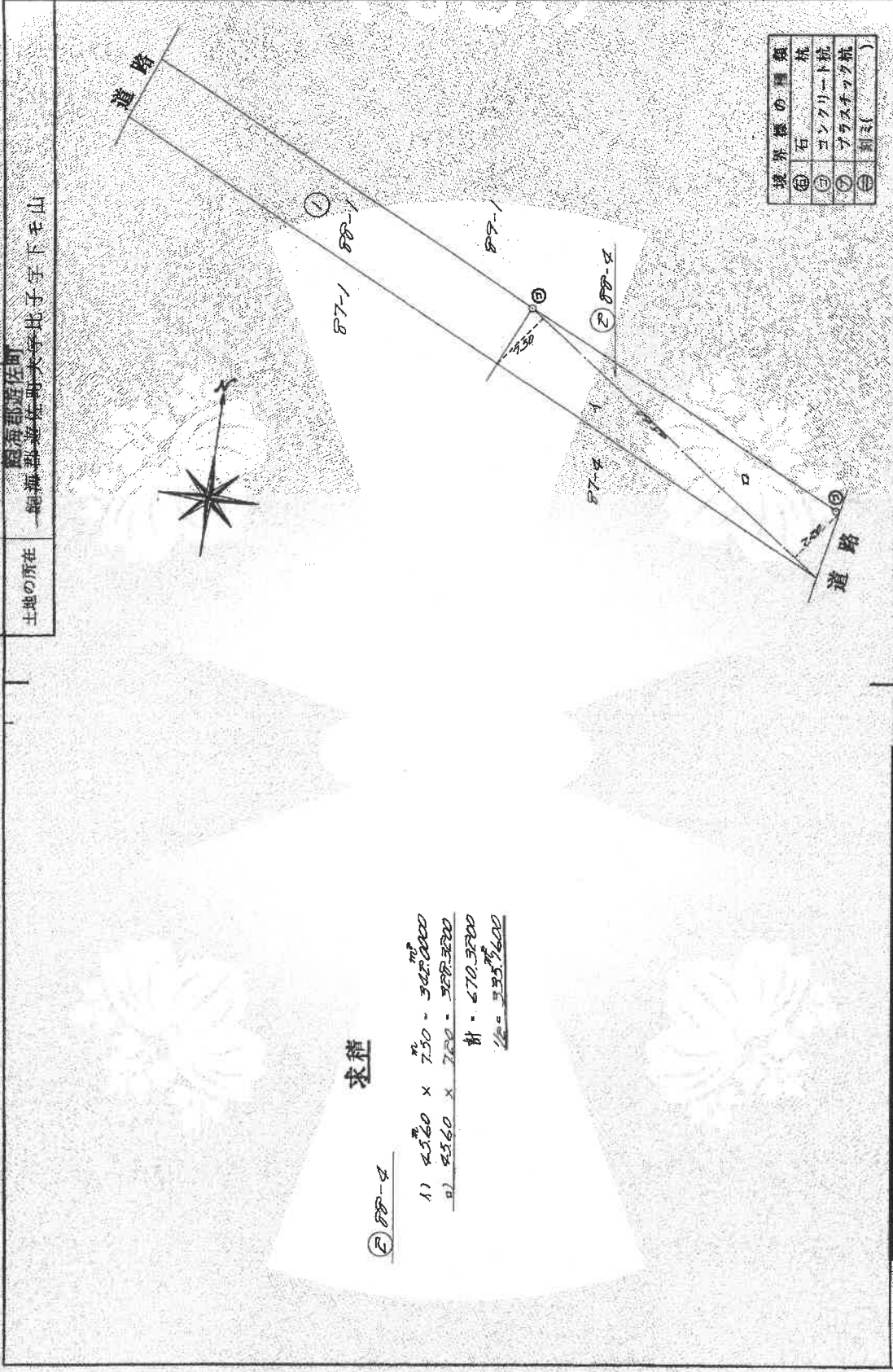
公用

登記年月日：昭和55年4月25日

511321

地積測量図

地番	前88-1・後第88-1
土地の所在	② 88-1 山形県酒田市長下モ山 酒田区遊佐町



登記年月日：平成22年4月5日

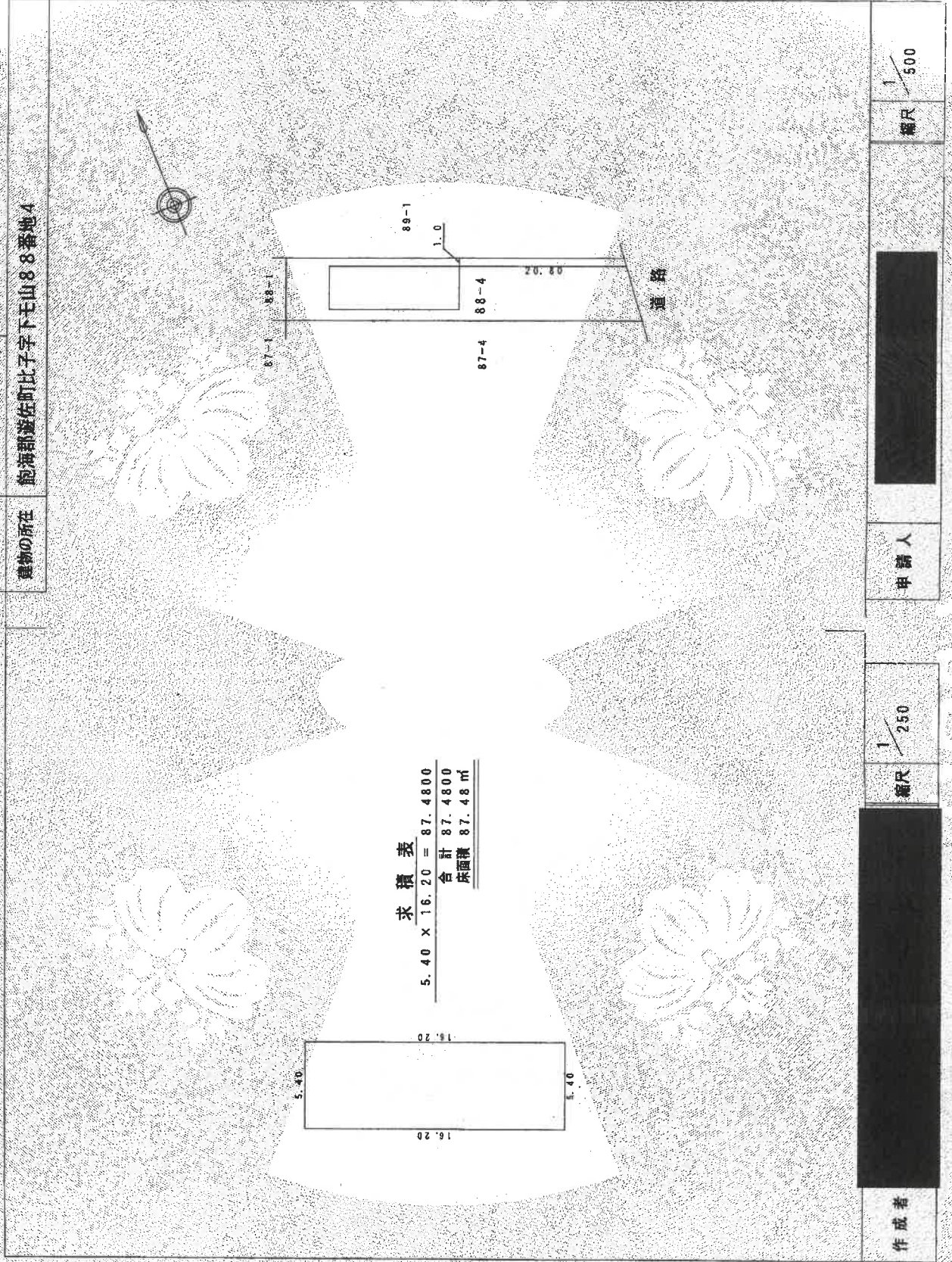
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月3日 山形地方法務局酒田支局

各階平面図

家屋番号 88番4

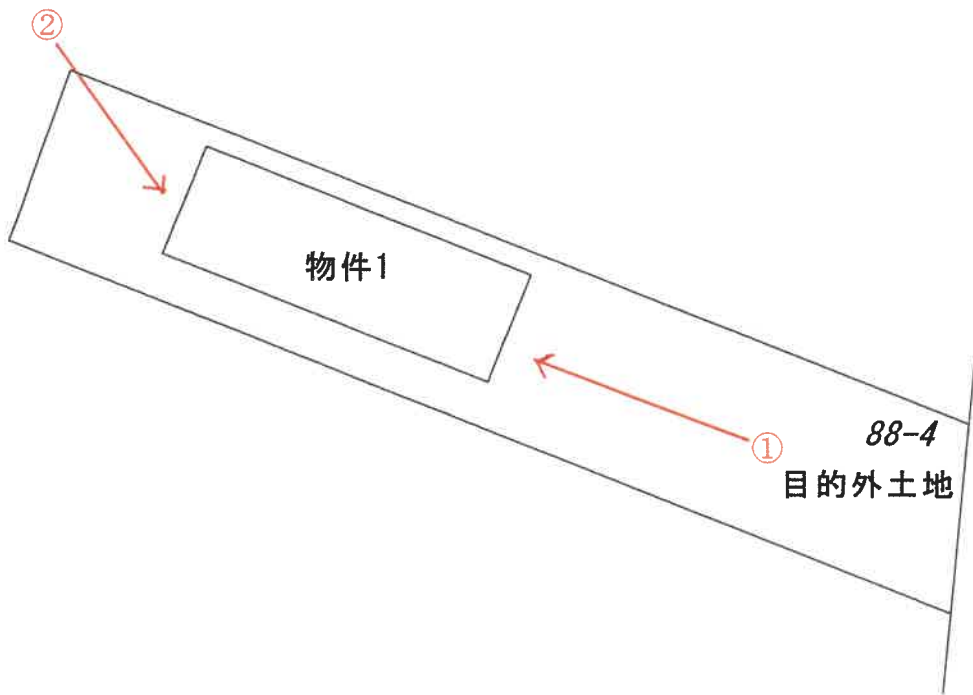
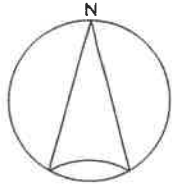
建物の所在 飽海郡遊佐町比下毛山88番地4

建物図面



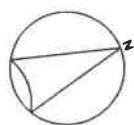
A3版→A4版に縮小

土地建物位置関係図

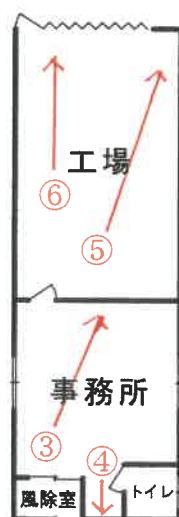


凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図



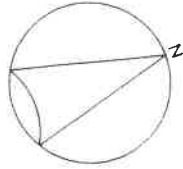
物件1



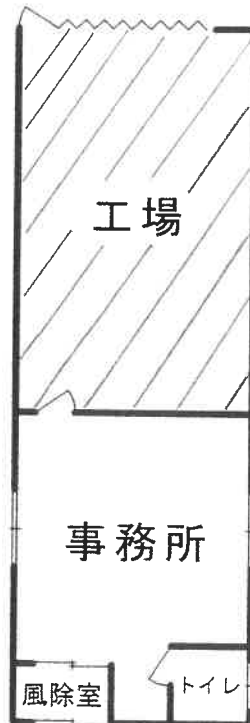
凡例 : 写真撮影位置方向○————→

工場抵当法上の工場に当たる範囲

(※斜線部分)



物件1



(12 枚目)

写真①(物件 1 建物外観 南東側)



写真②(物件 1 建物外観 北西側)



(13 枚目)

写真③(物件1 事務室内部)



写真④(物件1 事務室台所)



(14 枚目)

写真⑤(物件1 工場内部)



写真⑥(物件1 工場内部)



(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 11 月 6 日 現地調査
令和 7 年 11 月 12 日 評価
評価 第 2025 - 0113 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	個別価格
1	金1,560,000円

- 1 個別価格とは、物件を個別売却することを前提とした場合の価格である。
- 2 個別価格における建物の価格は、土地利用権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 家屋番号 種類 構造 床面積	飽海郡遊佐町比子字下モ山88番地4 88番4 工場 鉄骨造スレートぶき平家建 87.48㎡	登記とほぼ同じ
物件番号	特記事項		
1	<p>(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のではなく、数量等を保証するものではない。</p> <p>(2) 土地利用に関する契約が不明である。詳細は現況調査報告書参照。</p> <p>(3) 境界標等がほぼ確認できず、隣地との境界が不明確である。</p>		
目的外土地	<p>(1) 物件1が存する目的外土地の登記内容は以下の通りである。 所在地番：飽海郡遊佐町比子字下モ山88番4 地目：雑種地 地積：335㎡ 所有者：B</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（目的外土地(地番：88番4)）

位置・交通	JR 「遊佐」駅の西方 約 6,500 m（道路距離） （添付「位置図」参照）
付近の状況	一般国道7号沿いに位置し、作業場、農地、ソーラー用地等が混在し、遊休地も見られる。大型車両を含み交通量が多く、騒音・振動の影響が考えられる。
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：都市計画区域外 用途地域：－ 指定建蔽率：－ 指定容積率：－ 防火規制：－ 土砂災害警戒区域等：－ その他の規制：－
画地条件	地積：335㎡ 間口：約 8m（公図上） 奥行：約 43m（公図上） 形状：ほぼ台形（公図上） 接面道路との関係：中間画地
接面道路の状況	東側：国道（幅員約25m 有舗装 歩道・緑地帯あり）に約0.5m高く接面
土地の利用状況等	物件1の敷地として利用
供給処理施設	上水道等：あり ガス配管：なし 下水道等：なし （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、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 同包蔵地について、遊佐町教育委員会教育課文化係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 ① 地歴調査 土地の登記等履歴によると、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。 建物の登記履歴によると、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。 住宅地図の履歴によると、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。

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一部水大気環境課 令和7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、特定施設設置届出（遊佐町地域生活課下水道係 令和7年8月21日現在）には届出はない。
- ・ 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一部水大気環境課 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7年11月4日 山形県環境エネルギー一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

現況が工場（物件1）の敷地となっている（当該工場の有害物質の使用の有無は不明）。

以上の各調査より推測すると、工場の敷地として使用されていた経緯があり、土壌汚染の可能性は否定できない（評価人としての調査には限界があり、専門調査機関に拠る土壌採取分析を実施しなければ土壌汚染の有無は不明である）。

(3) 地下埋設物

地歴等から推測すると、物件1以外に建物が存していた端緒が確認され、また、過去に石販売所が存していた履歴が確認され、廃棄物等が埋設されている可能性は否定できない（評価人としての調査には限界があり、地中については実際に掘削調査を行わないと確定できず、地下埋設物の有無は不明である）。

(4) その他

- ① 長期間管理がなされておらず、雑草・雑木が繁茂している。
- ② 目的外土地と車道の間、緑地帯・歩道が存し、現状、車両の出入りが不可である。

2 建物の概況及び利用状況 (物件1)

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22年4月3日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約14年
仕様	構造：鉄骨造平家建 屋根：スレートなど 外壁：スレートなど 内壁：あらわし、ボードなど 天井：あらわし、石膏ボードなど 床：コンクリートなど 設備：上水道、電気、トイレ、給湯、シャッターなど 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(サビの発生、長期間不使用のため設備の不動可能性等)
建物の利用状況	空家。目的外動産が存置。
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、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（目的外土地）

目的外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
目的外土地 (地番：88 番4)	4,100	0.59	335	(1-0.00)	810,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地

遊佐(県)9-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,510\text{円}/\text{㎡} \times & & (100/100) \times & & (100/100) & & \times (100/109) & & = 4,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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：-41%（相乗積）

道路条件(-15%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(-31%)、行政的条件(0%)
 $\{100\%+(-15\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(-31\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$

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1)

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	87.48	0.280	3,670,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\ (1-0.533) & \times & (1-0.40) & \times & (1-0.00) & = & 0.280 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率(残価率:0%)

$$16\text{年} \div 30\text{年} = 0.533$$

◇ 観察減価法の減価率:維持保存状態など考慮して査定

◇ その他所要補正率:補正なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	場所的利益	
目的外土地 (地番：88 番4)	810,000	1.00	0.05	場所的利益	40,000

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

土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 個別価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円)	占有減価等修 正	市場性修正	競売市場修 正	その他の 控除等	評価額(円)
	(1(2)エ) ア	(2①エ) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア+イ+ウ)×エ ×オ-カ=キ
1	3,670,000	+40,000	0	(1-0.30)	(1-0.40)	—	1,560,000

ウ 占有減価等修正： 特別なし

エ 市場性修正： P2の特記事項の物件1の(2)の事由等を考慮して、修正率を-30%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

地価調査価格	基準地	「遊佐(県)9-1」
所	在	飽海郡遊佐町藤崎字茂り松2番1179
価	格	4,510円/㎡
位	置	一般国道7号の東方・道路距離約260mに位置する
価 格 時 点		令和7年7月1日
地	積	2,644㎡
供給処理施設		水道
接 面 道 路		西9m町道
形 状		1:2
用途指定等		市街化区域、工業専用地域 指定建蔽率：60% 指定容積率：200%
地域の概要		中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ国道背後の工業地域

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

位置図

地理院地図
GSI Maps



登記年月日：平成22年4月5日

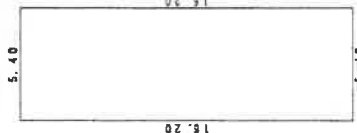
各階平面図

家屋番号 88番4

建物図面

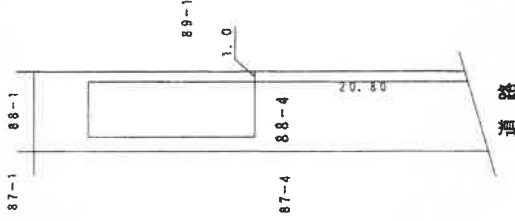
建物の所在 飽海郡遊佐町比子下毛山88番地4

物件1



求積表

$5.40 \times 16.20 = 87.4800$
 合計 87.4800
 床面積 87.48 m²



作成者

縮尺 1/250

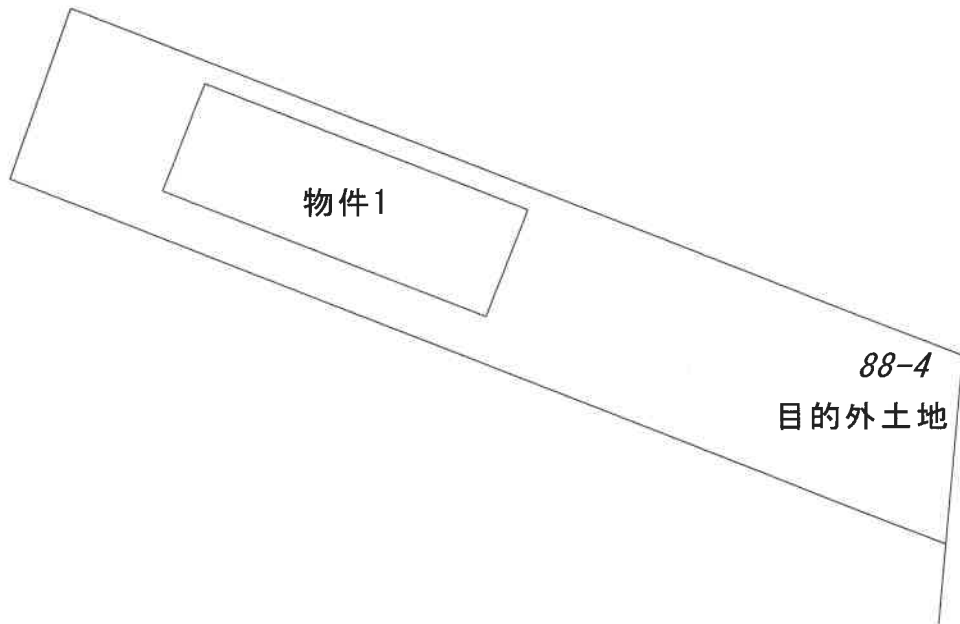
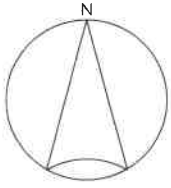
申請人

縮尺 1/500

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7年9月26日 山形地方支務局酒田支局 登記官

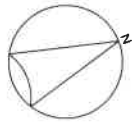
登記官

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1

