

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した

- 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。

入札時には、下記の各書面の提出が
入札書ごとに必要になります。

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。

※陳述書の用紙は、執行官室・BITサイト上において入手可能です。

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 9 月 15 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 9 月 2 9 日から 令和 8 年 1 0 月 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 9 日 午前 9 時 3 0 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 3 3 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 9 月 1 5 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, 3	580, 000 464, 000	一括	116, 000	71, 068	0
1	310, 000				
3	270, 000				



物 件 目 録

1 所 在 酒田市上野曽根字郷野目端
地 番 1 番
地 目 宅地
地 積 7 3 7 . 4 4 平方メートル

3 所 在 酒田市上野曽根字郷野目端 1 番地
家屋 番号 1 番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 2 2 7 . 2 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 事務所・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 4 1 平方メートル
2 階 2 9 . 7 4 平方メートル

符 号 2
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建
床 面 積 1 4 . 5 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8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3】

(株)池田オートサービスが占有している。同社の代表者は本件所有者である。

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 酒田市上野曽根字郷野目端

地 番 1 番

地 目 宅地

地 積 7 3 7 . 4 4 平方メートル

3 所 在 酒田市上野曽根字郷野目端 1 番地

家屋 番号 1 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 2 2 7 . 2 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 1 . 4 1 平方メートル

2 階 2 9 . 7 4 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 1 4 . 5 9 平方メートル



令和7年(ケ)第4号
令和7年 8月27日受理
令和7年11月13日提出

現況調査報告書

(物件1、3)

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 酒田市上野曽根字郷野目端

地 番 1 番

地 目 宅地

地 積 7 3 7. 4 4 平方メートル

3 所 在 酒田市上野曽根字郷野目端 1 番地

家屋 番号 1 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 2 2 7. 2 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 1. 4 1 平方メートル

2 階 2 9. 7 4 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 1 4. 5 9 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県酒田市上野曽根字郷野目端1番地		
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(破産管財人B) ☐ その他の者 上記の者が、本土地にある下記建物を管理し、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3		
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 種類： ☐ ある 〔 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人B) ☐ その他の者 上記の者が、本建物のうち主である建物を工場、附属建物(符号1)を事務所・店舗、附属建物(符号2)を物置として（3棟すべて空き家）、管理している ☐ 「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、北西側で、幅員約10mの舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。また、南西側、南東側及び北東側で、未舗装農道に接面している。北西側には水路もある。なお、物件1の土地は、物件3の建物の敷地になっている。
- 2 物件1の土地上、物件3の主である建物の西側に、附属建物(符号1)があり、北側に、附属建物(符号2)がある。附属建物(符号2)の隣に、コンテナが置かれている。コンテナは物置として利用している。また、東側に2本鉄柱が設置されているが、電線等が引き込みされてはおらず、使用されていない。東北電力株式会社等のプレートがないことから、電柱ではない。
- 3 物件3の建物について、破産管財人Bが破産事件として管理・占有しているが、第三者に貸してはいない。
- 4 物件3の主である建物は、登記上も現況も「工場」である。この主である建物は、すべて工場抵当法上の工場にあたる範囲に該当するが、調査の結果、工場内には、工場抵当法第2条に該当する機械や器具は存在していなかった。
- 5 物件3の主である建物について、築後54年が経過しており、老朽化も進み、外壁や屋根に傷やサビ、剥がれが見られ、また、内壁にも破損や汚れが目立っている。
- 6 物件3の附属建物(符号1)について、登記上と同様に現況も「事務所・店舗」になっているが、築後54年経過しており、老朽化が目立っている。建物内部では、破損や汚れが見られ、天井には雨漏りの跡が複数箇所見られた。また、1階の店舗部分と2階の事務所部分には、多くの目的外動産が残置されているが、破産管財人Bによると、すべて株式会社池田オートサービスのものであり、第三者のものはないとのこと。
- 7 物件3の附属建物(符号2)について、登記上も現況も「物置」である。築後45年経過しており、老朽化から、特に内壁などの傷みやサビが目立っている。建物内に目的外動産の残置はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

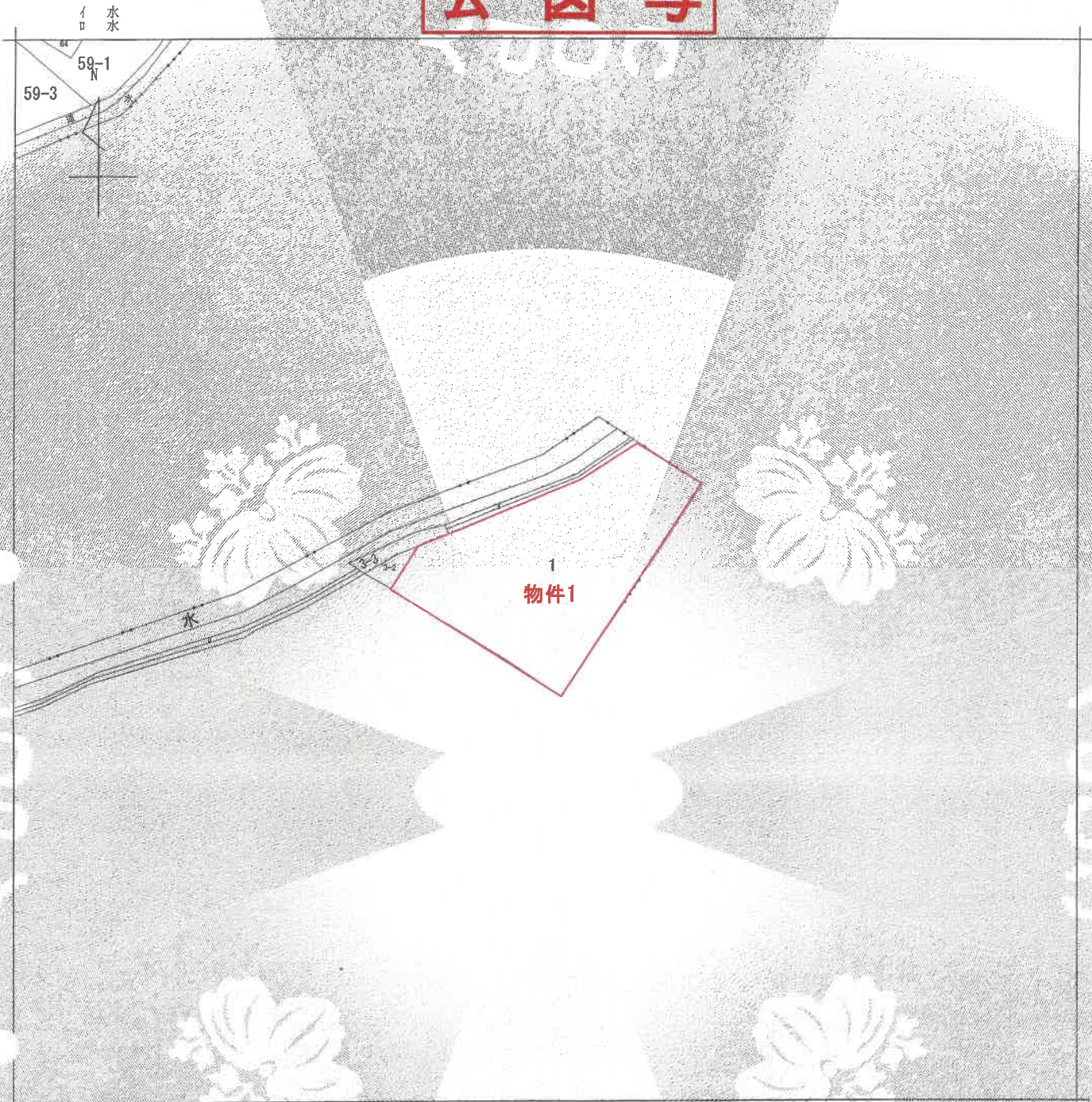
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人Bの事務所の担当者	1 私は、株式会社池田オートサービスの破産管財人であるBの事務所の担当者です。 2 現在、物件3の建物はすべて空き家になっていて、Bが管理し占有しています。第三者には貸していませんので、建物内にある残置物はすべて株式会社池田オートサービスか代表者Aのものです。 3 物件3の主である建物の工場には、機械等はありません。
執行官の意見	
■1 物件1の土地及び物件3の建物についての状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 3 物件3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、建物所有者(破産管財人B)が空き家として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

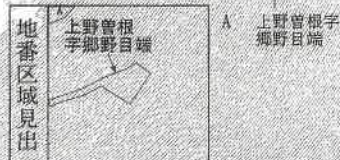
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月3日 (水) 13:10～13:25	山形地方法務局 酒田支局	山形地方法務局酒田支局に行き、全部事項証明書等交付申請し、取得する。
7年9月3日 (水) 13:40～14:10	物件所在地(2か所)	現地調査、評価人同行なし、土地建物外観写真、境界確認、前面道路接道確認、占有調査、物件2については隣人より聴取する。
7年10月3日 (金) 8:30～8:40	破産管財人Bの事務所	破産管財人Bより、物件3の建物の鍵を借りる。
7年10月3日 (金) 9:00～10:30	物件所在地(2か所)	現況調査、評価人立会、境界調査、占有調査、建物立入調査、境界確認、定着物確認、物件3の建物内に居住部分(休憩室含む)がある可能性があり、立会人Cを立ち会わせた。物件2については駐車車両があり、占有権限の調査も行う。
7年10月31日 (木) : : - : :	執行官室	破産管財人Bの事務所からの回答を確認する。
年 月 日 () : : - : :		
年 月 日 () : : - : :		
(特記事項) ☒ 令和 7年10月 3日 目的物件は不在が予想されたので、立会人C 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 を立ち会わせ、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



(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。



請求部	所在	酒田市上野曾根字郷野目端				地番	1番			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和30年			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9月3日
山形地方方法務局酒田支局
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和55年11月27日

公用

637398

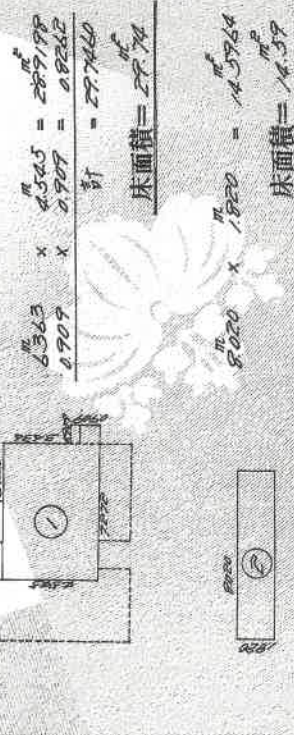
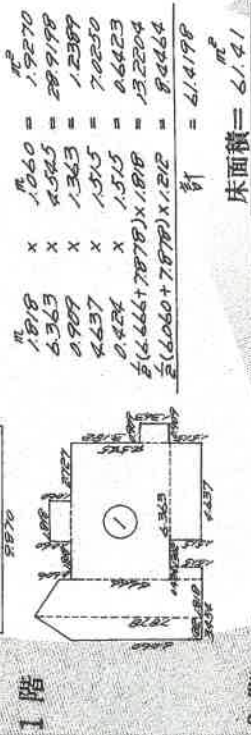
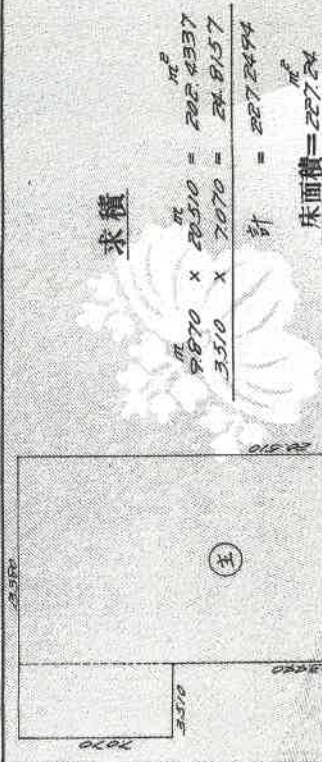
各階平面図

1

家屋番号

建物図面

建物の所在
酒田市 野曾根字郷野目端1



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

(山形県土地家屋調査士会員用紙)

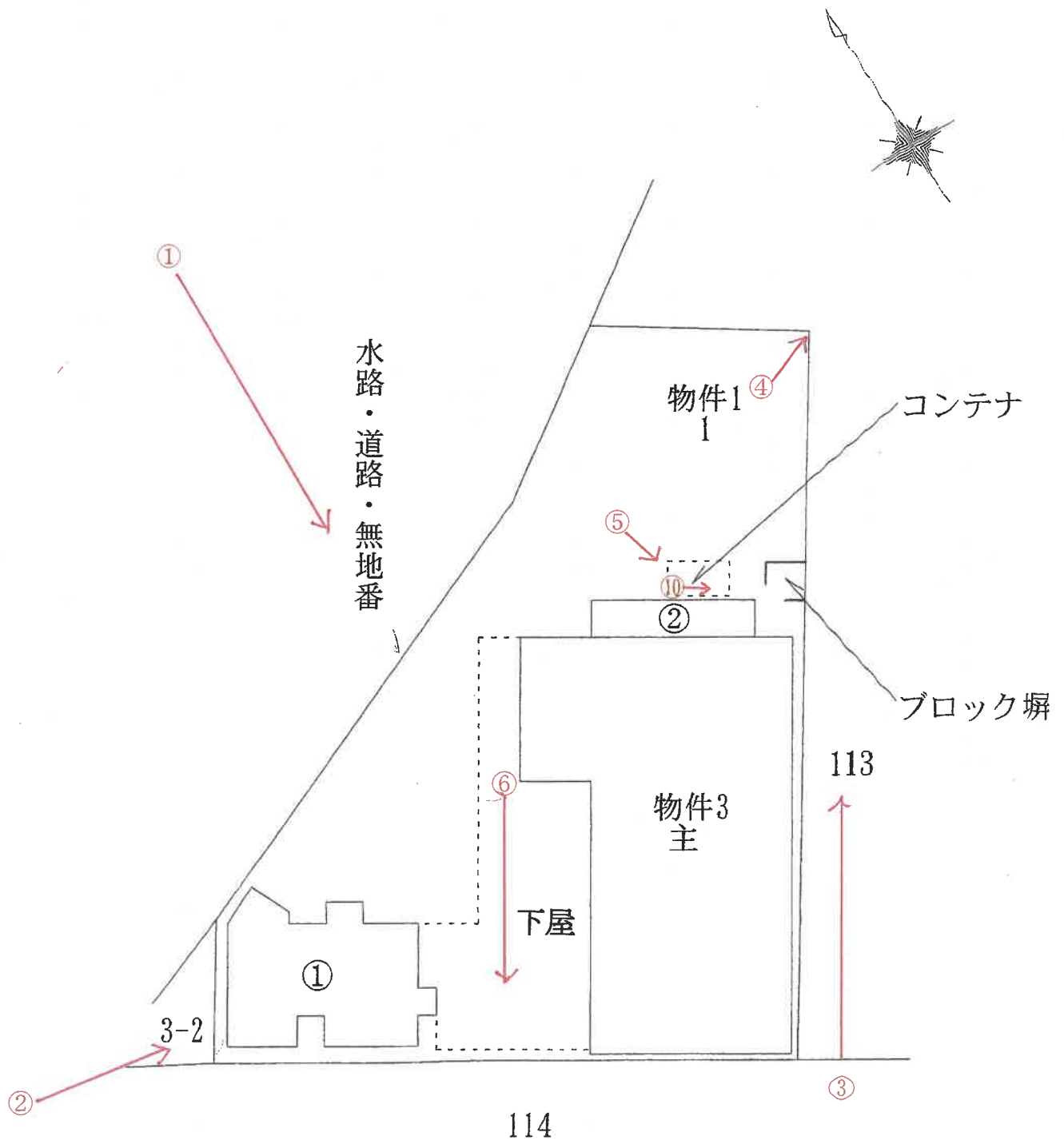
昭和55年11月27日登記

A3版→A4版に縮小

請求番号：23-2

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第4号

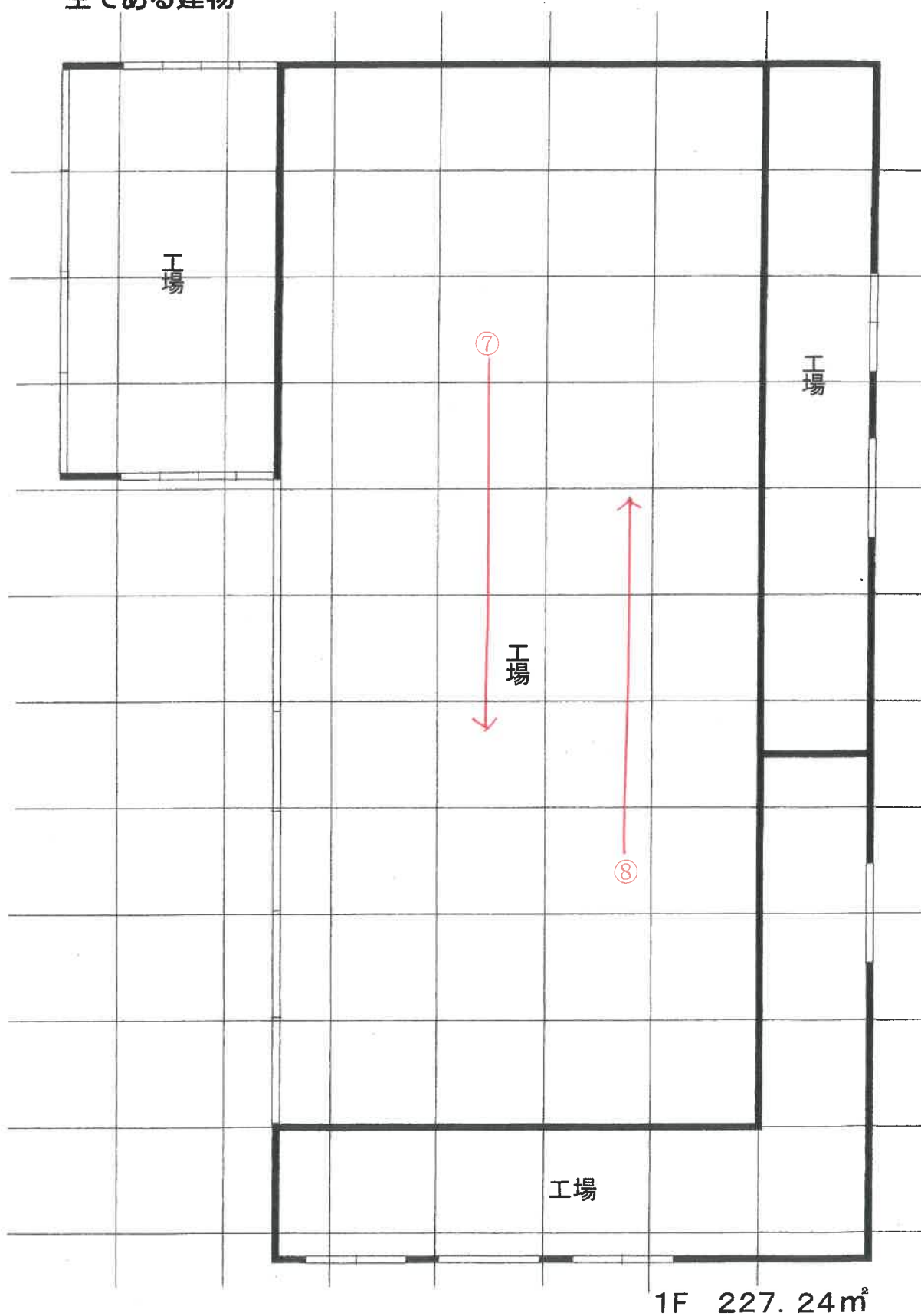


凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

令和7年(ケ)第4号

物件3
主である建物

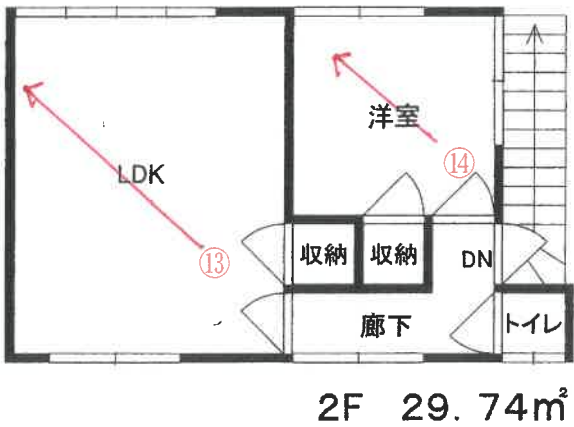
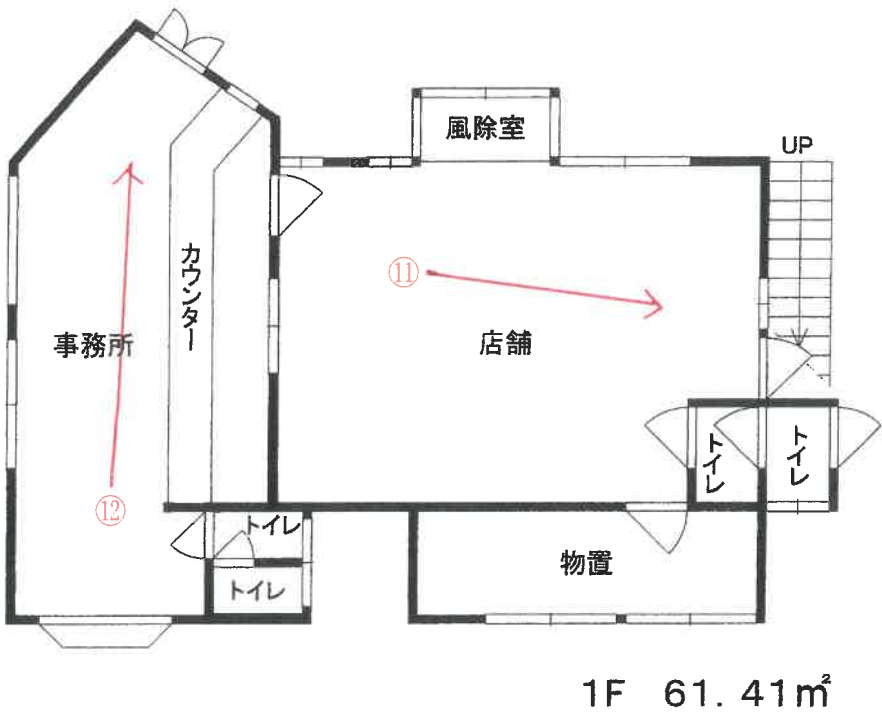


凡例：写真撮影位置方向○→

建物間取図

令和7年(ケ)第4号

物件3
附属建物符号1



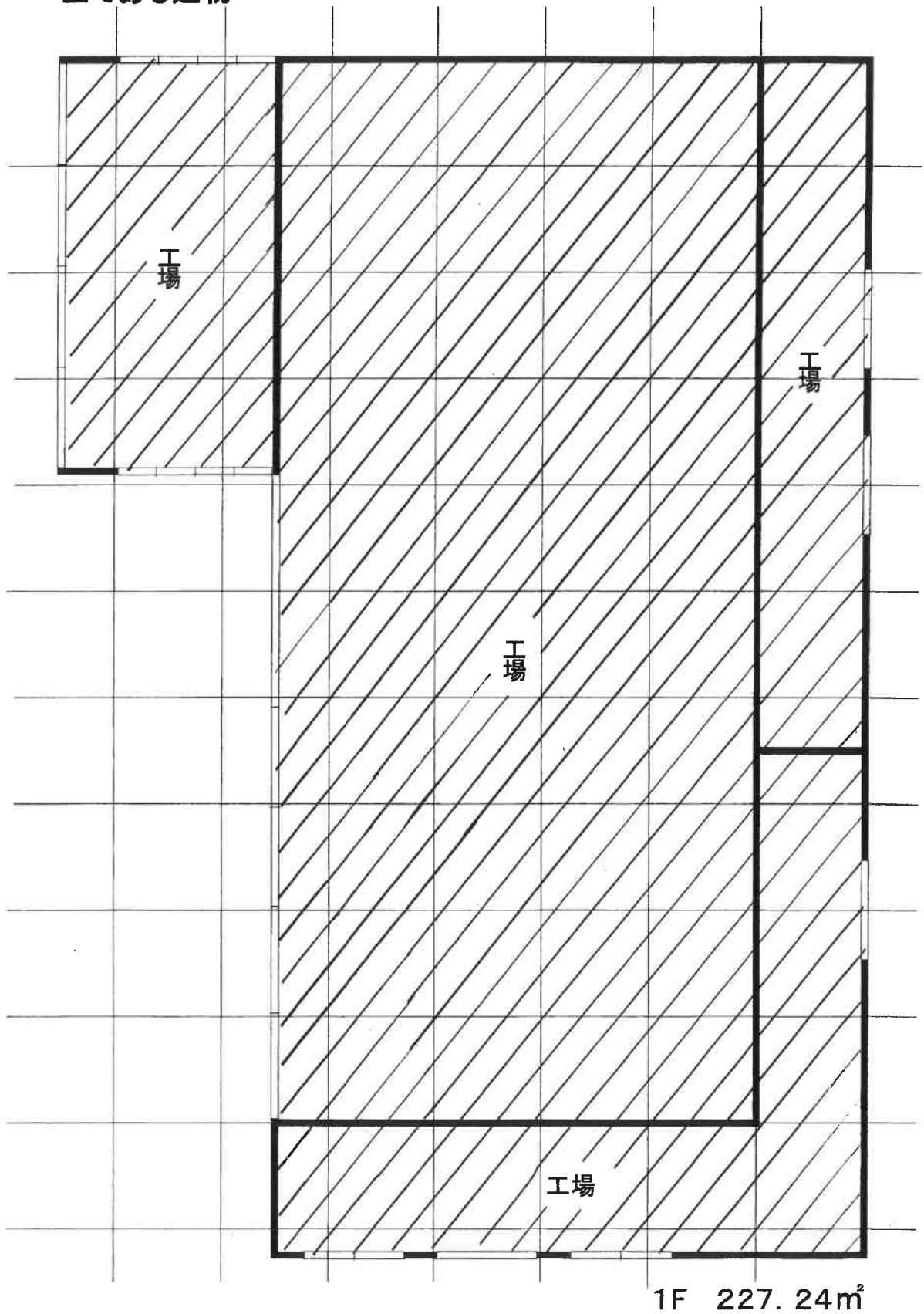
物件3
附属建物符号2



凡例 : 写真撮影位置方向○
(10 枚目)

工場抵当法上の工場にあたる範囲

物件3
主である建物



写真①(建物外観)



写真②(物件 2 附属建物(符号 1)外観)



(12 枚目)

写真③(物件 1 南東側境界(農道)付近)



写真④(物件 1 東側角付近)



(13 枚目)

写真⑤(物件1 東側 コンテナ付近)



写真⑥(物件3 底)



写真⑦(物件3 工場内部)



写真⑧(物件3 工場内部)



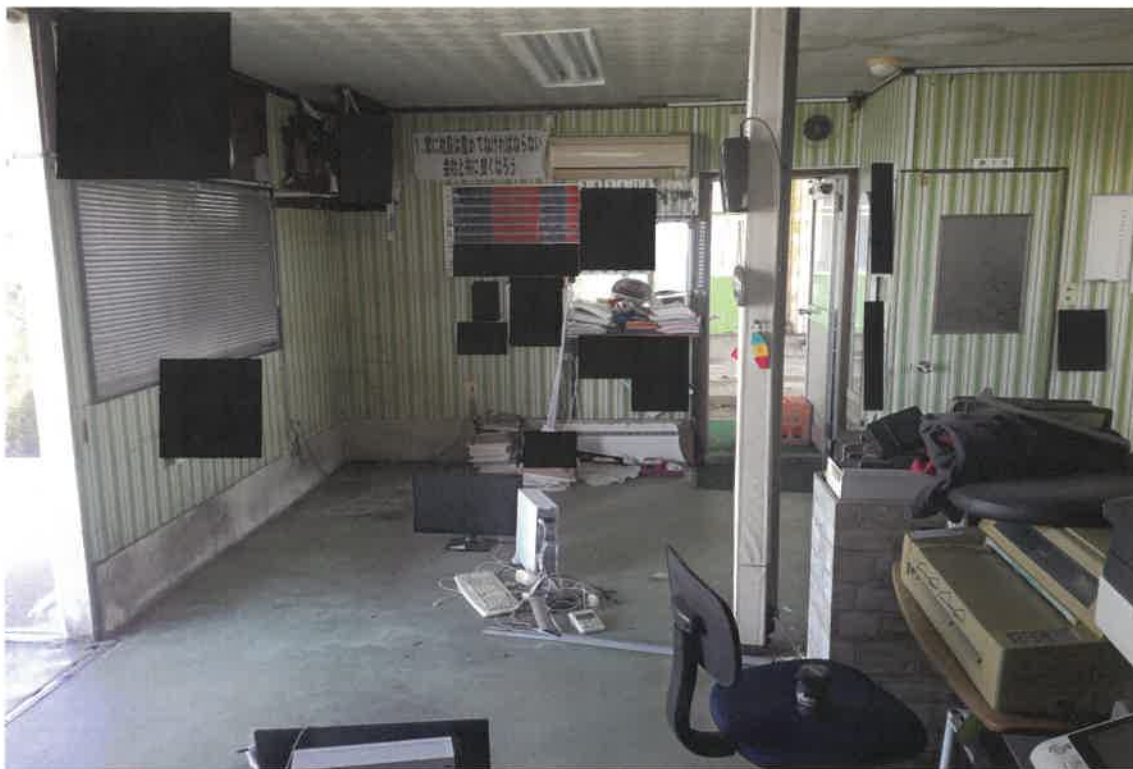
写真⑨(物件3 附属建物(符号2)内部)



写真⑩(コンテナ内部)



写真⑪(物件3 附属建物(符号1) 1階 店舗)



写真⑫(物件3 附属建物(符号1) 1階 事務所)



写真⑬(物件3 附属建物(符号1) 2階 リビングルーム)



写真⑭(物件3 附属建物(符号1) 2階 洋室)



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 1 0 月 3 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 1 0 日 評価

山形地方裁判所酒田支部 御中

評 価 書

(物件 1, 3)

評価人 不動産鑑定士
阿 部 和 宏

第1 評価額

一括価格	
金 580,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 310,000 円
物件3（建物）	金 270,000 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 地目 地積	酒田市上野曽根字郷野目端 1番 宅地 737.44m ²	ほぼ左記に同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市上野曽根字郷野目端1番地 1番 工場 鉄骨造スレートぶき平家建 227.24m ²	ほぼ左記に同じ
	種類 構造 床面積	附属建物 符号1 事務所・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.41m ² 2階 29.74m ²	ほぼ左記に同じ
	種類 構造 床面積	附属建物 符号2 物置 軽量鉄骨・コンクリートブロック造 ビニール板ぶき平家建 14.59m ²	ほぼ左記に同じ
番号	特記事項		
1・3	現況との照合については、登記記録、公図、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。		

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「本楯」駅の南方・道路距離約3.7 k m	
付 近 の 状 況	郊外部の幹線道路沿いに店舗、公共施設、住宅等が所在する集落地域	
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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 その他の規制	都市計画区域外 — — — ・ 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 ほぼ台形 間口約35m / 奥行最深部約27m (公図上) 四方路地
接面道路の状況	北西側で現況約10.0m舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)に水路及び無地番地を介してほぼ等高に接面する。南西側、南東側、北東側で現況約3.0～4.0mの農道にそれぞれ接面しているように見受けられる。	
土地利用状況等	土地の利用状況：物件3建物の敷地として利用されている。 その他の部分は、駐車スペースとして利用されている。コンテナ1基(概測約5㎡)が置かれている。 隣 地 の 状 況：北西側 水路、道路 北東側 農道 南東側 農道 南西側 農道	
供給処理施設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 なし (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、通常の費用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、従前から工場、店舗等として利用されているが、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3）

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46年10月30日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約54年 経済的残存耐用年数： 1年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレートぶき 外 壁：トタン 天 井：あらわし 内 壁：あらわし 床：コンクリート 設 備：上水道、電気、天井クレーン等 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：工場 間 取 り：別添「建物間取図」参照 西側に下屋が設置されている。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	全体総合：劣る 建物内部：劣る（汚損箇所、破損箇所あり。） 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	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和46年10月30日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約54年 経済的残存耐用年数： 1年

仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 天 井：ジプトーン、ボード ほか 内 壁：板張、化粧ボード ほか 床 : コンクリート、フローリング ほか 設 備：上下水道、電気、トイレ等 建 具：アルミサッシ等
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：事務所・店舗 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	全体総合：劣る 建物内部：劣る（汚損箇所、天井雨漏り跡あり。） 建物外部：劣る（外階段部分がサビ付いている。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
ハ. 区 分	附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和55年5月3日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約45年 経済的残存耐用年数： 5年

仕 様	構 造：軽量鉄骨・コンクリートブロック造平家建 屋 根：ビニール板ぶき 外 壁：トタン 天 井：あらわし 内 壁：あらわし 床 ：コンクリート 設 備：上水道、シャッター等 建 具：アルミサッシ
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	やや劣る
保守管理の状態	全体総合：劣る 建物内部：劣る 建物外部：劣る（シャッター部分に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
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

3 工場抵当法2条に該当する機械、器具

現地調査の結果、工場抵当法2条に該当する機械、器具は存在しない。

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	6,880	0.96	737.44	0.20	970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 酒田(県)－15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,890 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 6,880 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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： $100\% \times 100\% \times 100\% \times 96\% \times 100\% = 96.0\%$ （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(－4%)、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3）

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
3	主である建物	110,000	227.24	0.009	220,000
	附属建物符号 1	140,000	91.15	0.009	110,000
	附属建物符号 2	90,000	14.59	0.050	70,000
	3 の 合 計				400,000

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54年、経済的残存耐用年数1年、観察減価50%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{経済的全耐用年数55年}) \times (1 - \text{観察減価0.5}) \\ = 0.009$$

○附属建物符号1

現価率：経済的全耐用年数55年、経過年数約54年、経済的残存耐用年数1年、観察減価50%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{経済的全耐用年数55年}) \times (1 - \text{観察減価0.5}) \\ = 0.009$$

○附属建物符号2

現価率：経済的全耐用年数50年、経過年数約45年、経済的残存耐用年数5年、観察減価50%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数5年} / \text{経済的全耐用年数50年}) \times (1 - \text{観察減価0.5}) \\ = 0.050$$

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)	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		ア×イ
1	970,000	0.25	法定地上権	240,000

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3建物の法定地上権が及ぶと判定し、その割合を25%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	970,000	-240,000	—	0.70	0.60	310,000
3	400,000	+240,000	—	0.70	0.60	270,000
一括価格 (合計)						580,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：目的物件は、酒田市郊外部に所在する築古の工場・事務所・店舗であり、需要者が限定される傾向にある。また、地域の人口減少等の影響により、地域的にその需要の減退がみられる。以上により、減価率を土地建物共に30%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

地価調査基準地（酒田(県)－15）

所 在：酒田市本楯字新田目12番2外1筆

価 格：6,890 円/㎡

位 置：JR羽越本線「本楯」駅の東方・道路距離約850m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：436 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側5.0m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

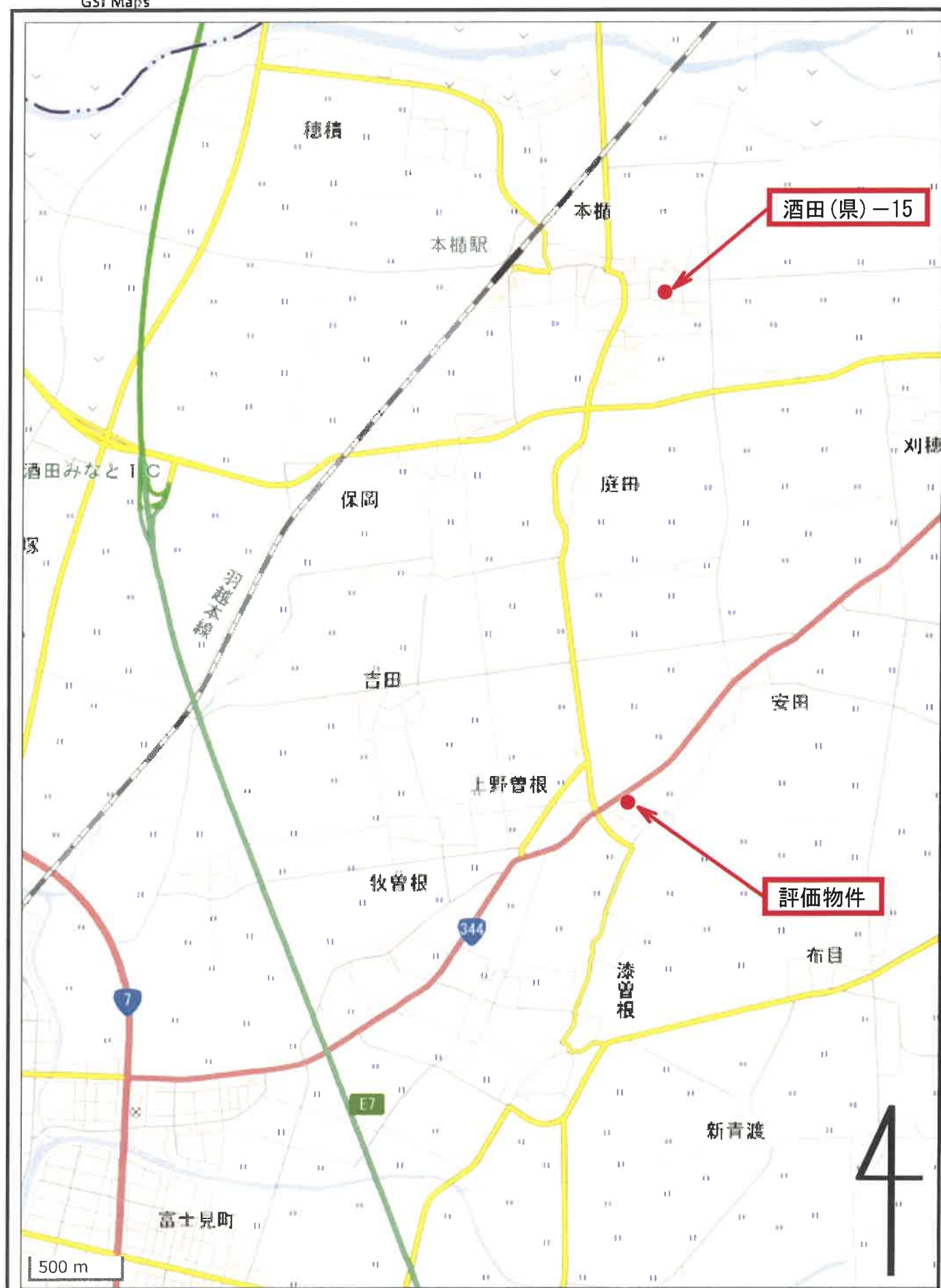
（指定建蔽率 70％、指定容積率 200％）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

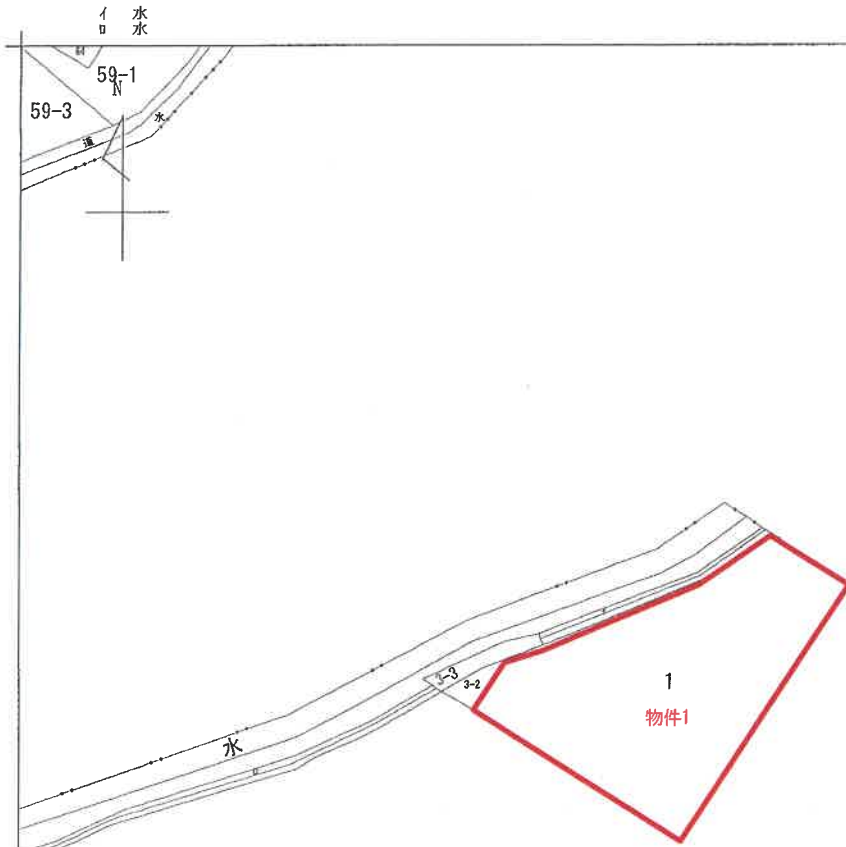
第7 附属資料

1	位 置 図	1葉
2	公図写(法務局備付)	1葉
3	建物図面写(法務局備付)	1葉
4	土地建物位置関係図	1葉
5	建 物 間 取 図	2葉

以 上



公 図 写



(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。



A 上野曾根字郷野目端

請求部	所在	酒田市上野曾根字郷野目端				地番	1番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和30年			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9月22日

山形地方法務局鶴岡支局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A 3 版⇒ A 4 版に縮小

物件3 建物図面写

登記年月日：昭和55年11月27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局管轄)
令和7年9月22日 山形地方事務所鶴岡支局

登記官

A3版⇒A4版に縮小

家屋番号 1		建物図面	
建物の所在 酒田市上野菅根字郷野目端1		縮尺 1/500	

各階平面図		求積	
		$\begin{aligned} 9.870 \times 20.510 &= 202.4337 \text{ m}^2 \\ 3.510 \times 7.070 &= 24.8157 \text{ m}^2 \\ \text{計} &= 227.2494 \text{ m}^2 \\ \text{床面積} &= 227.24 \text{ m}^2 \end{aligned}$	
		$\begin{aligned} 1.818 \times 1.060 &= 1.9270 \text{ m}^2 \\ 6.363 \times 1.363 &= 8.67198 \text{ m}^2 \\ 0.909 \times 1.363 &= 1.2389 \text{ m}^2 \\ 4.637 \times 1.515 &= 7.0250 \text{ m}^2 \\ 0.424 \times 1.515 &= 0.6423 \text{ m}^2 \\ \frac{1}{2}(6.664+7.878) \times 1.818 &= 13.2204 \text{ m}^2 \\ \frac{1}{2}(6.660+7.878) \times 1.212 &= 8.4444 \text{ m}^2 \\ \text{計} &= 61.4198 \text{ m}^2 \\ \text{床面積} &= 61.41 \text{ m}^2 \end{aligned}$	
		$\begin{aligned} 6.363 \times 4.545 &= 28.9198 \text{ m}^2 \\ 0.909 \times 4.909 &= 4.4822 \text{ m}^2 \\ \text{計} &= 33.4020 \text{ m}^2 \\ \text{床面積} &= 33.40 \text{ m}^2 \end{aligned}$	
		$\begin{aligned} 8.020 \times 1.820 &= 14.5964 \text{ m}^2 \\ \text{床面積} &= 14.59 \text{ m}^2 \end{aligned}$	

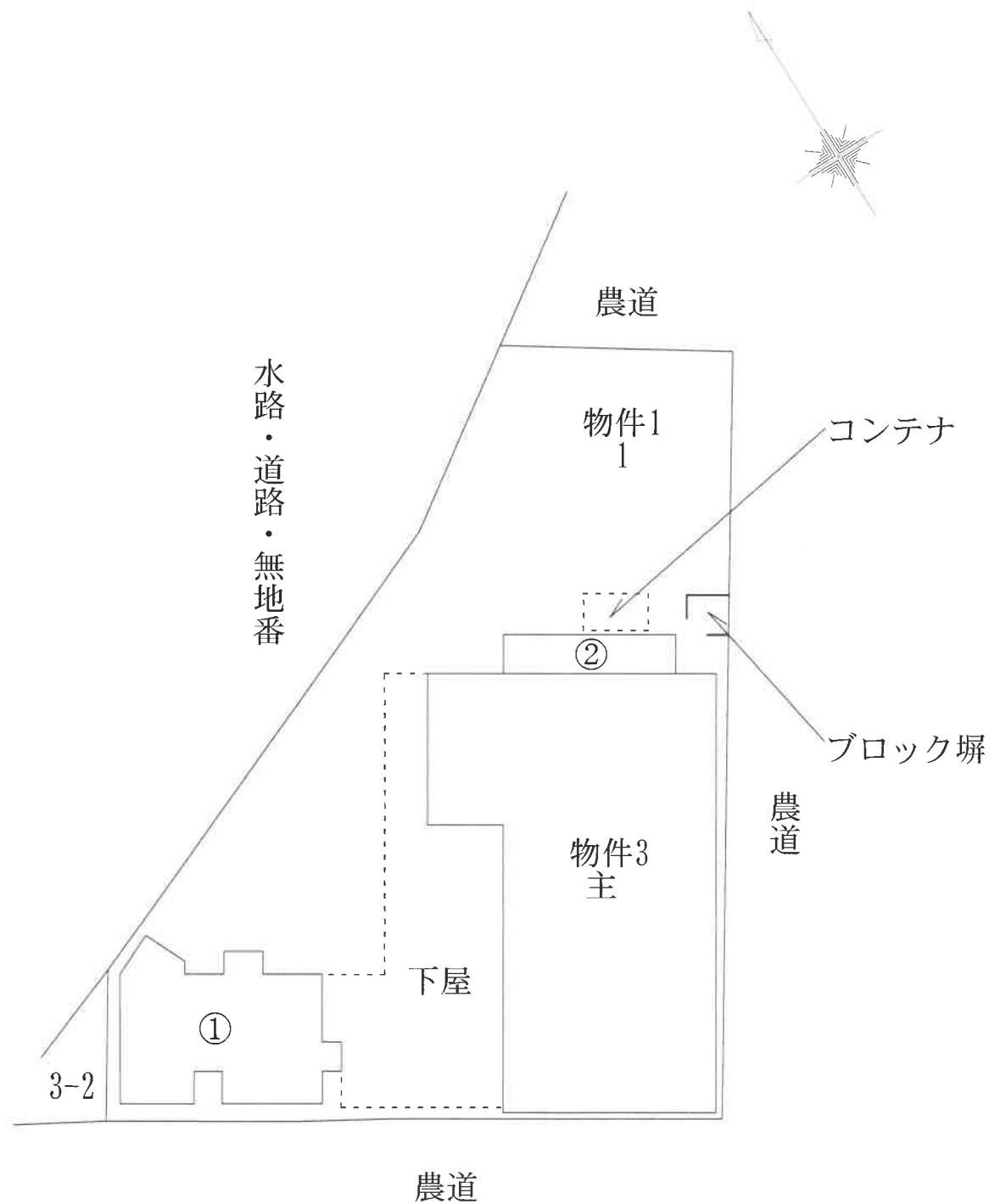
作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	-------------	-------------

昭和55年11月27日登記

(山形県土地家屋調査士会員用紙)

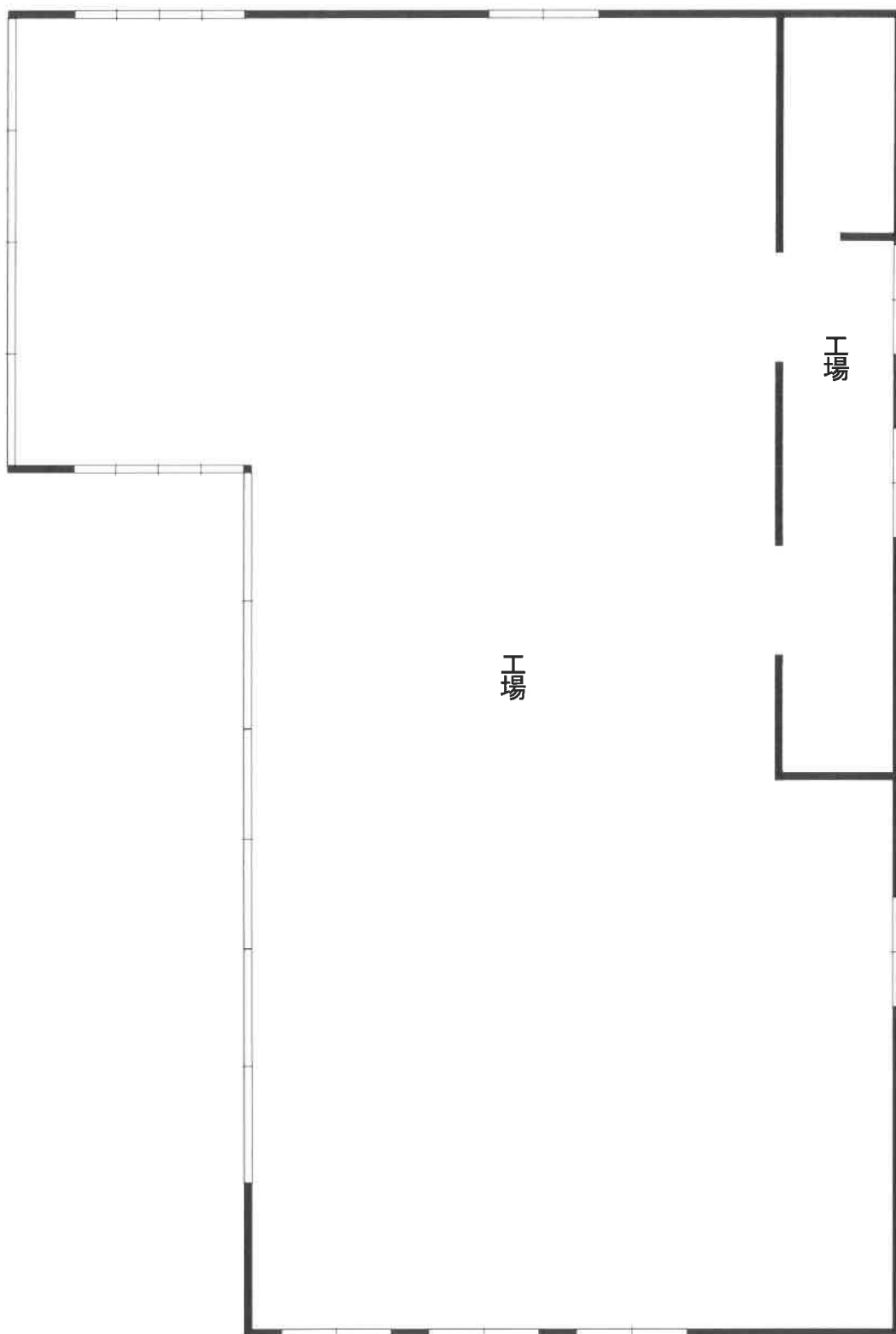
請求番号：3-2

土地建物位置関係図



建物間取図

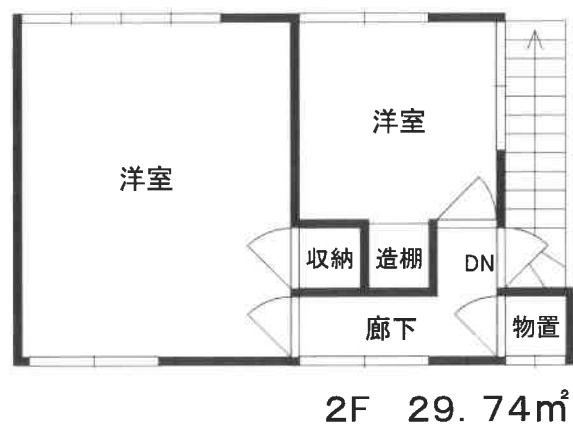
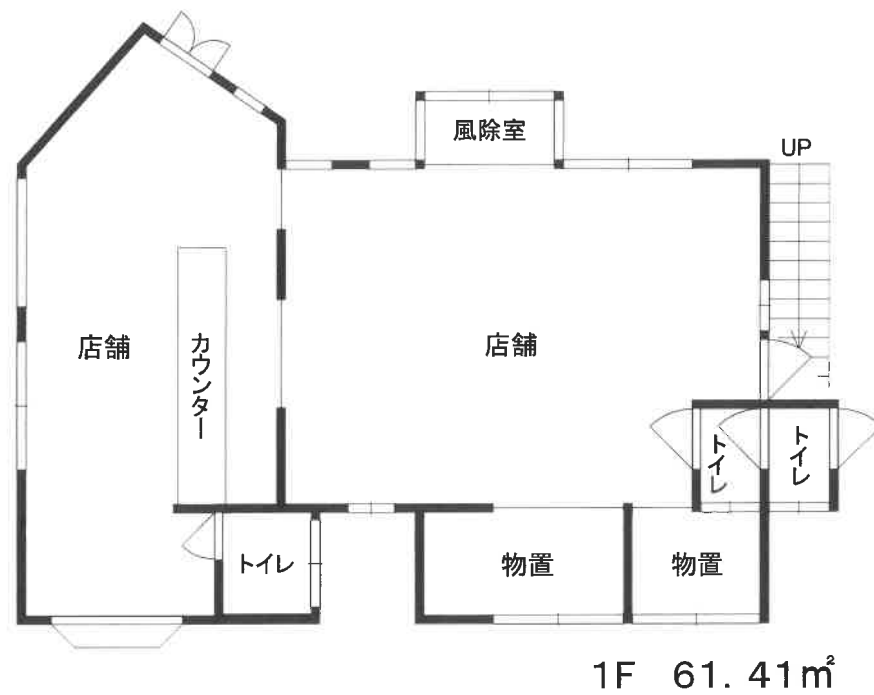
物件3
主である建物



227.24m²

建物間取図

物件3
附属建物符号1



物件3
附属建物符号2

