

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 8 年 9 月 1 5 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 令和 8 年 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 9 日 午前 9 時 3 0 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 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, 2	14, 910, 000 11, 928, 000	一括	2, 982, 000	86, 094	19, 932
1	1, 930, 000				
2	12, 980, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 酒田市亀ヶ崎四丁目 |
| | 地 番 | 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6. 9. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市亀ヶ崎四丁目 1 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 1 6 平方メートル
2 階 5 4. 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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 | 酒田市亀ヶ崎四丁目 |
| | 地 番 | 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市亀ヶ崎四丁目 1 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 1 6 平方メートル
2 階 5 4 . 5 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第3号
令和8年4月10日受理
令和8年5月15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 | 酒田市亀ヶ崎四丁目 |
| | 地 番 | 19番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市亀ヶ崎四丁目 19番地1 |
| | 家屋 番号 | 19番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.16平方メートル
2階 54.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山形県酒田市亀ヶ崎4丁目4番28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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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A ☐ 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 ☐ 「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：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある [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	☐ 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の土地は、南東側で、幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面し、南西側で、幅員約2.5mの未舗装道路に接面している。
- 2 物件1の土地の北東側、北西側及び南西側の境界には、ともにコンクリートブロックの土留めが設置されており、明瞭である。
- 3 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件1の土地にある定着物として、コンクリートブロックの土留め、玄関前の土間コンクリート、エコキュート等がある。また、北東側境界付近には、スチール製の物置が設置されている。
- 5 物件2の建物について、所有者のAが居住し占有している。第三者に貸している部分はない。
- 6 物件2の建物は、築後約10年経が過しているが、外壁には、傷や損傷は見られない。建物内部も、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はないが、2階のドアの一部に、家族が作ったという損傷がある。
- 7 物件2の建物内で、ペットは飼っていない。
- 8 物件2の2階の天井に、折り畳み式の階段が収納されており、登ると、屋根裏に収納スペースが設けられている。衣類や雑貨等の物置として利用されている。

(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 (債務者兼所有者)	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。 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。第三者に貸している部分はありません。 3 物件2の建物について、新築後まだ10年しか経っていないので、外壁には損傷やひびはありません。建物内も、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はありません。 4 物件2の建物は、ソーラーシステムは設置していませんが、オール電化住宅になっています。 5 物件2の2階の天井裏に、屋根裏収納があります。天井裏に収納している折り畳み式の梯子を伸ばして、屋根裏に入ります。物置として利用しています。 5 物件2の建物内で、ペットは飼っていません。
執行官の意見	
■ 1 物件1の土地についての状況は、公図、土地建物位置関係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
8年4月24日 (金) 11:30-11:50	物件所在地	山形地方法務局酒田支局に行き、全部事項証明書等を取得する(受理日4月24日)
8年4月24日 (金) 15:15-15:30	執行官室	現地調査、評価人同行なし、建物外観、境界確認、占有確認、定着物確認等を行う。
8年4月28日 (火) : - :	執行官室	Aに通知を送付する。
8年5月8日 (金) 13:55-14:45	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物立入り調査、占有調査、境界調査、定着物調査、目的外動産調査。立会したAから聴取を得る。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 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

イ 24-4
ロ 24-5

ハ 20-1



(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 分	所 在	酒田市亀ヶ崎四丁目			地 番	19番1		
出 力 縮 尺	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				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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8年4月24日
山形地方法務局酒田支局
登記官

請求番号：6-6
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成27年6月3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8年4月24日 山形地方方法務局酒田支局

登記官

(7 枚目)

A3版→A4版に縮小

請求番号：6-7

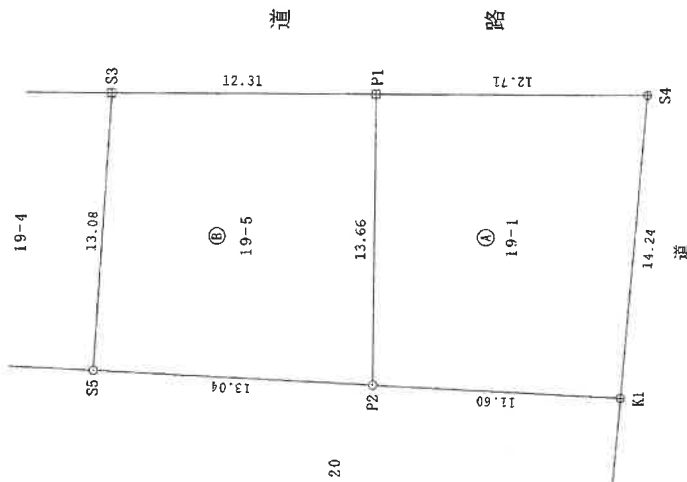
地 積 測 量 図

地 番	19番1、19番5
土地の所在	酒田市亀ヶ崎四丁目

地 番 ㉠ 19-1			
No.	Xn	Yn	Yn * (Xn+1 - Xn-1)
P2	-121569.901	-85780.127	441596.093796
K1	-121580.372	-85785.134	1461006.617154
S4	-121586.932	-85772.489	-441556.773372
P1	-121575.224	-85767.539	-1460706.956709
倍 面 積			338.980869
面 積			169.4904345
地 積			169.49 m ²

地 番 ㉡ 19-5			
No.	Xn	Yn	Yn * (Xn+1 - Xn-1)
S5	-121558.134	-85774.501	516276.721519
P2	-121569.901	-85780.127	1465982.370430
P1	-121575.224	-85767.539	-516234.817241
S3	-121563.882	-85762.743	-1465685.277870
倍 面 積			338.996838
面 積			169.4934190
地 積			169.49 m ²

測 地 系 世界測地系 (測地成果2011)					
既 知 点	座 標 点 名	X 座 標	Y 座 標	標 識	X
街区基準点	有 4A058	-121588.978	-85768.188	金属標	
街区基準点	有 20A77	-121638.464	-85769.413	金属標	
測量年月日	平成27年5月27日	備 考	teuhokutaihaiyouki2011.par. Ver1.0.0		



境界標の種類	
田	コンクリート杭
④	版

作 成 者

(平成27年6月1日作成)

申 請 人

縮 尺

1 / 250

登記年月日：平成28年5月9日

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 8 年 4 月 24 日 山形地方裁務局酒田支局

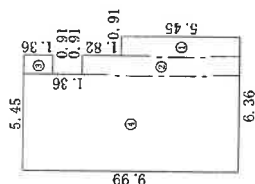
登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	19番1
建物の所在	酒田市亀ヶ崎四丁目19番地1

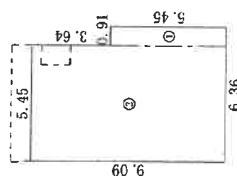


1階

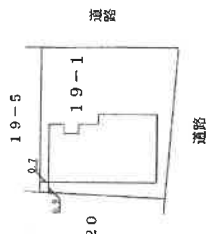


求 積 表			
①	0.91×5.45	=	4.9595
②	0.91×7.27	=	6.6157
③	0.91×1.36	=	1.2376
④	4.54×9.99	=	45.3546
合 計			58.1674
床面積			58.16 m ²

2階



求 積 表			
①	0.91×5.45	=	4.9595
②	5.45×9.09	=	49.5405
合 計			54.5000
床面積			54.50 m ²



作成者

(平成28年4月30日作成)

縮尺 1/250

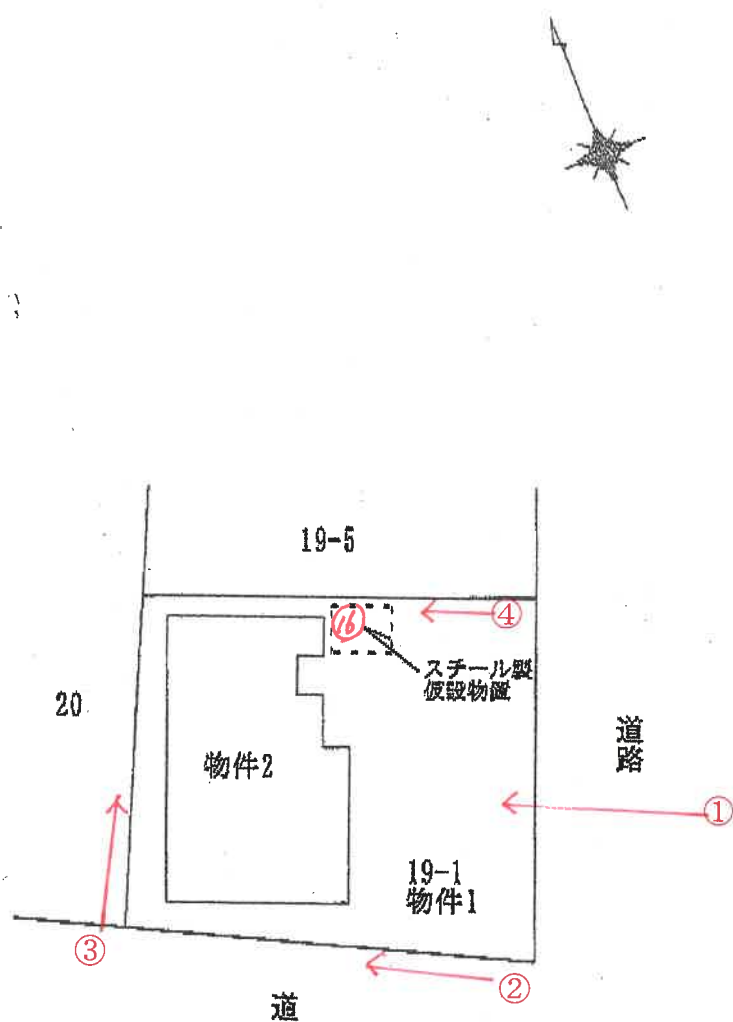
申請人

縮尺

1/500

A3版→A4版に縮小

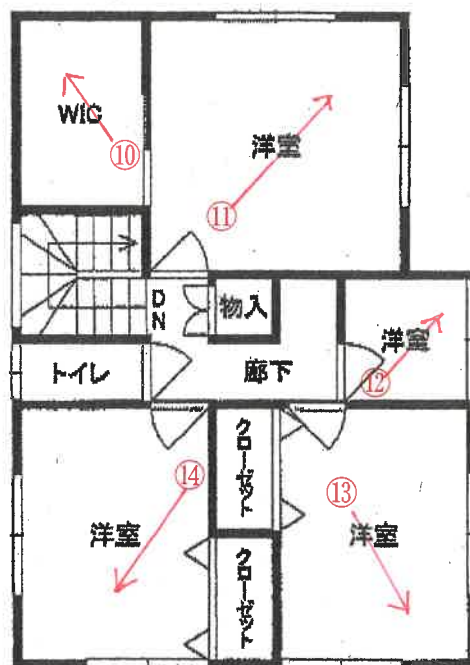
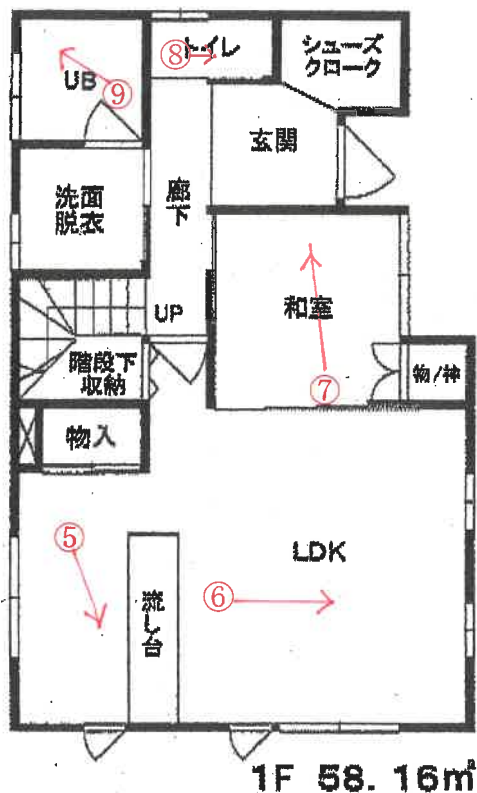
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件2建物



※⑮は屋根裏収納の写真

凡例 : 写真撮影位置方向○→

(10 枚目)

写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件1 南西側境界付近)



写真③(物件1 北西側境界付近)



写真④(物件1 北東側境界付近)



(12 枚目)

写真⑤(物件2 1階 キッチン)



写真⑥(物件2 1階 リビングルーム)



写真⑦(物件2 1階 和室)



写真⑧(物件2 1階 トイレ)



写真⑨(物件2 1階 浴室)



写真⑩(物件2 2階 ウォークインクローゼット)



(15 枚目)

写真⑪(物件2 2階 洋室)



写真⑫(物件2 2階 洋室)



写真⑬(物件 2 2階 洋室)



写真⑭(物件 2 2階 洋室)



(17 枚目)

写真⑮(物件 2 2階 屋根裏収納)



写真⑯(物件 1 スチール製物置内部)



令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 5 月 8 日 現地調査
令和 8 年 5 月 18 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 14,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,930,000 円
物件2（建物）	金 12,980,000 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	酒田市亀ヶ崎四丁目 19番1 宅地 169.49m ²	ほぼ左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市亀ヶ崎四丁目19番地1 19番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 58.16m ² 2階 54.50m ²	ほぼ左記に同じ
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。		

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2.9km	
付 近 の 状 況	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 景観計画区域(酒田市景観条例) 建築基準法第22条(屋根の不燃化区域)の指定区域
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 ほぼ長方形 南東側間口約12.7m / 奥行最深部約14.2m (地積測量図上) 角地
接面道路の状況	南東側で現況約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)、南西側で現況約2.5m未舗装道にほぼそれぞれ等高に接面する。	
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、駐車スペースとして利用されている。スチール製仮設物置(概測約3㎡)1個が置かれている。 隣 地 の 状 況：南東側 道路 南西側 道、畑 北西側 住宅 北東側 住宅	
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(亀ヶ崎城跡)に含まれている」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）

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28年4月30日新築(登記記載) 経 過 年 数： 約10年 経済的残存耐用年数： 25年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼 天 井：ビニールクロス貼 床：畳、フローリング、C F 設 備：上下水道、電気、水洗トイレ、U B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 2階廊下の天井部分に跳ね上げ式折りたたみ階段が設置されており、屋根裏収納あり。(但し床面積不算入)
品 等	普 通
保守管理の状態	全体総合：普通 建物内部：普通(2階洋室のドアの一部に穴が空いている) 建物外部：普通
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	28,100	1.040	169.49	1.00	4,950,000

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)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & = & 28,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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： $100\% \times 100\% \times 100\% \times 104.0\% \times 100\% = 104.0\%$ (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(+4.0%)、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。

(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	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	250,000	112.66	0.707	19,910,000

ウ 現価率

○物件2建物

現価率：経済的全耐用年数35年、経過年数約10年、経済的残存耐用年数25年、観察減価1%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0.01) = 0.707$$

(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	4,950,000	0.35	法定地上権	1,730,000

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	4,950,000	-1,730,000	—	1.00	0.60	1,930,000
2	19,910,000	+1,730,000	—	1.00	0.60	12,980,000
一括価格 (合計)						14,910,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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

1 地価公示価格等

地価公示標準地（酒田(県)－3）

所 在： 酒田市若竹町2丁目3番47(若竹町2－11－11)

価 格： 28,200 円/㎡

位 置： JR羽越本線「酒田」駅の南西方・道路距離約2.7km

価 格 時 点： 令和 7年 7月 1日

地 積： 256 ㎡

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 北東側6.5m舗装市道

用 途 指 定 等： 市街化区域

第1種中高層住居専用地域

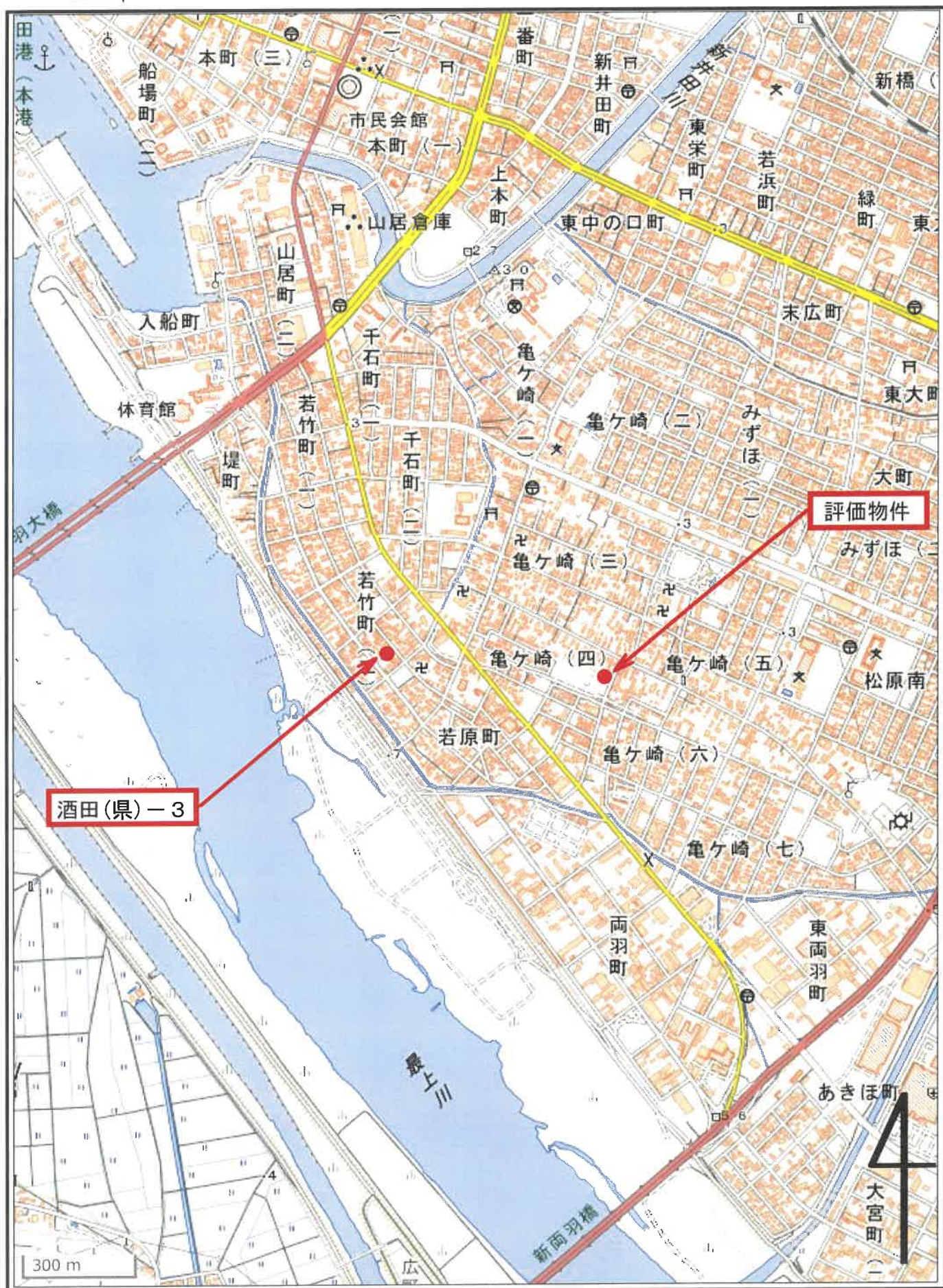
(指定建蔽率 60%、指定容積率 200%)

地 域 の 概 要： 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 図 写

イ 24-4
ロ 24-5

ハ 20-1



(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	酒田市亀ヶ崎四丁目				地番	19番1			
出力縮尺	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					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。

令和8年4月30日
山形地方方法務局酒田支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

A 3 版⇒A 4 版に縮小

登記年月日：平成27年6月3日

令和8年4月30日
山形地方務局酒田文庫

登記官

A3版⇒A4版に縮小

請求番号：4-2

地積測量図

地番 19番1、19番5

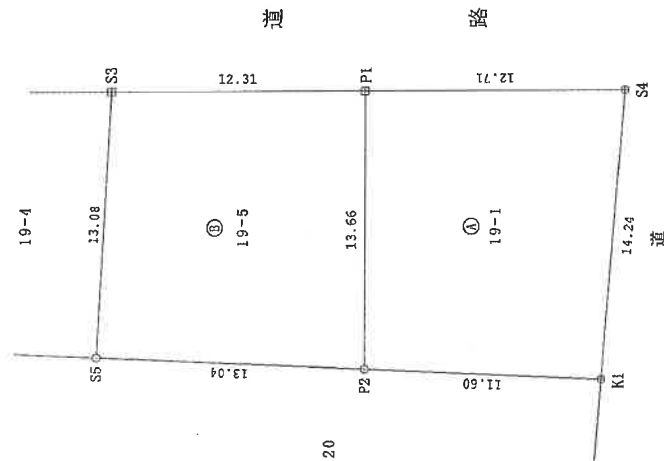
土地の所在 酒田市亀ヶ崎四丁目



地番 ㊦ 19-1				
No.	Xn	Yn	Yn * (Xn+1 - Xn-1)	
P2	-121569.901	-85774.501	441596.093796	
K1	-121580.372	-85785.134	1461006.617154	
SA	-121586.932	-85772.489	-441556.773372	
P1	-121575.224	-85767.539	-1460706.985709	
倍面積			338.980869	
面積			169.4904345	
地積			169.49	㎡

地番 ㊦ 19-5				
No.	Xn	Yn	Yn * (Xn+1 - Xn-1)	
SS	-121558.134	-85774.501	516276.721519	
P2	-121569.901	-85780.127	1465932.370430	
P1	-121575.224	-85767.539	-516234.817241	
SS	-121563.882	-85762.743	-1465665.277870	
倍面積			338.996838	
面積			169.4984190	
地積			169.49	㎡

測地系 世界測地系 (測地成果2011)					
座標変換点	座標変換点	X	座標	Y	座標
街区基準点	有	41058	-121588.978	-85768.188	金属標
街区基準点	有	20M77	-121638.464	-85789.413	金属標
測量年月日	平成27年5月27日	備考	tonhokuteiheiyouuki2011.par.Ver1.0.0		



図表の種別	
田	コンクリート地
⑤	雑

作成者

申請人

縮尺 1 / 250

物件2 建物図面写

登記年月日：平成28年5月9日

令和8年4月30日 山形地方方法務局酒田支局

登記官

請求番号：4-3

各階平面図

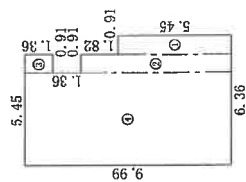
家屋番号 19番1

建物図面

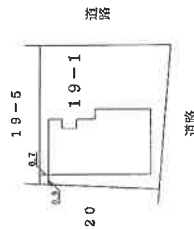
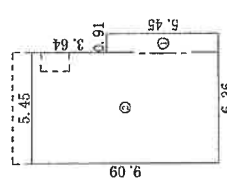
建物の所在 酒田市亀ヶ崎四丁目19番地1



1階



2階



作成者

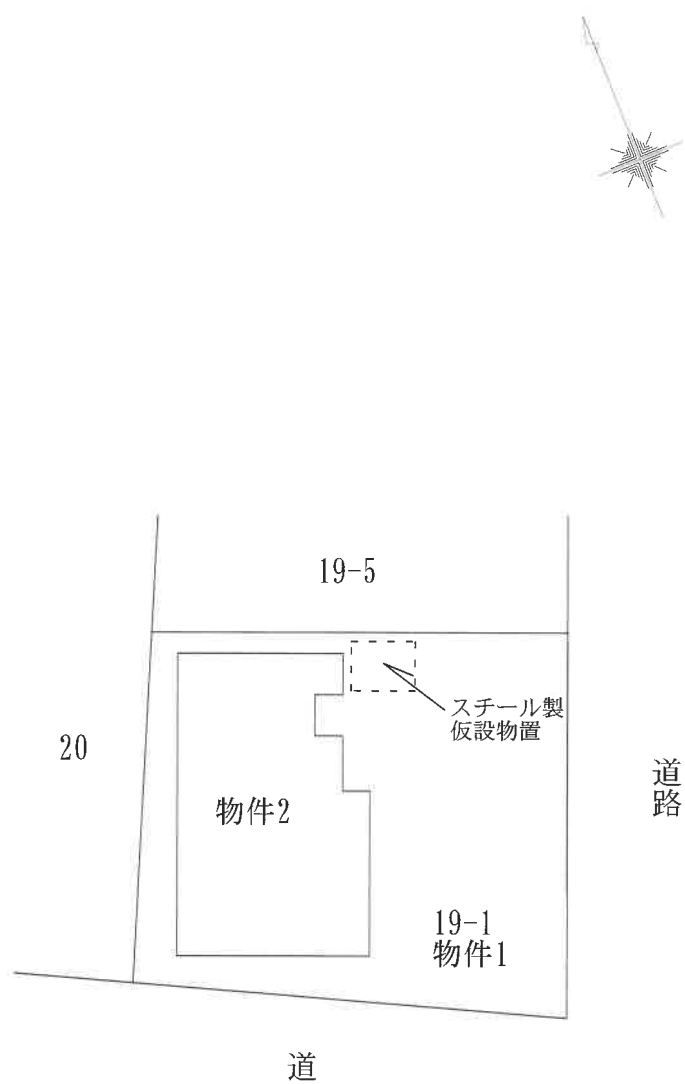
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版⇒A4版に縮小

土地建物位置関係図



建物間取図

物件2建物

