

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 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 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	3,220,000 2,576,000	一括	644,000	52,481	16,895
1	920,000				
2	920,000				
3	1,380,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 酒田市若宮町二丁目 |
| | 地 番 | 1 8 番 1 1 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市若宮町二丁目 |
| | 地 番 | 1 8 番 6 0 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3 . 4 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 酒田市若宮町二丁目 1 8 番地 1 1 5 0、1 8 番地 6 0 4 |
| | 家屋 番号 | 1 8 番 1 1 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 0 6 平方メートル
2 階 5 7 . 8 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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】

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 | 酒田市若宮町二丁目 |
| | 地 番 | 1 8 番 1 1 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市若宮町二丁目 |
| | 地 番 | 1 8 番 6 0 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3 . 4 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 酒田市若宮町二丁目 1 8 番地 1 1 5 0、1 8 番地 6 0 4 |
| | 家屋 番号 | 1 8 番 1 1 5 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 0 6 平方メートル
2 階 5 7 . 8 3 平方メートル |



令和8年(ケ)第4号
令和8年4月16日受理
令和8年6月 5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 | 酒田市若宮町二丁目 |
| | 地 番 | 18 番 1150 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市若宮町二丁目 |
| | 地 番 | 18 番 604 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.48 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 酒田市若宮町二丁目 18 番地 1150、18 番地 604 |
| | 家屋 番号 | 18 番 1150 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 90.06 平方メートル
2 階 57.83 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山形県酒田市若宮町2丁目7番5号	
土 地	物件1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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と2の土地は、物件3の建物の敷地として、一体的に利用されている。
- 2 物件1の土地は、北西側で、幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面し、南東側で、幅員約4m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。また、南西側で、幅員約4m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。物件1の土地の北東側隣地(地番18番1151)との境界には、コンクリートブロックの上に金属製のフェンスが張られた柵が設けられており、境界は明瞭である。なお、物件1と2の土地の各々の境界については、明確な境界標等はなく、不明瞭である。
- 3 物件1の土地について、所有者のAが不在であったため、北東側の隣人Bに聴取したところ、Aと境界争いはないとのことであるが、Aからの聴取は得られていない。
- 4 物件1と2の土地にある定着物として、庭木、庭石、汚水槽、土間コンクリート、ブロック塀がある。なお、令和8年4月24日に現地調査(土地建物外観確認)に行った際は、南東側と南西側のブロック塀の上に、金属製のフェンスがあり、一部破損していたが、令和8年5月15日に、第1回目の現況調査に行った際は、金属製のフェンスは撤去されていて、物件2の建物の軒下に積まれていた。
- 5 物件3の建物について、建物内に立ち入ったところ、郵便物が玄関のドアの裏側にある郵便受けに溜まっていた。ほぼすべてA宛(一部家族宛のものあり)のものであり、A本人が居住していると推測されると同時に、建物内をすべて調査した結果、第三者が住んでいることが明確にうかがえるような事実は判明しなかった。間接的ではあるが、隣人のBからも同様の聴取は得ている。
- 6 物件3の建物は、築後49年経過しており、建物の外壁には老朽化が見られる。2階のベランダ下部には破損している箇所も見られる。建物内部は、1階にリフォーム工事が施されていて、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られない。
- 7 物件3の建物の北東側に、下屋が設置されている。ボイラー室の扉から出入りできる構造になっていて、タイヤや段ボール箱が置かれていることから、物置として利用しているものと思われる。また、南側の外に、仮設の物干し場が設置されている。
- 8 物件3の建物の1階リビングルームに、中型の犬がいて、ケージの中に入れてれていた。部屋中に動物臭が漂っていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (北東側隣人)	1 物件1と私の土地の境界には見ての通りフェンスが張られているので、Aとは境界争いはありません。 2 物件2の建物には、家族4人で居住しているようです。犬も飼っています。第三者は住んでいないと思います。
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) 12:20-12:40	山形地方法務局 酒田支局	山形地方法務局酒田支局に行って、全部事項証明書等 を取得する。
8年4月24日 (金) 13:20-13:30	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、道路接面調査、占有調 査、建物外観写真。
8年5月7日 (木) : - :	執行官室	Aに通知を送付する。
8年5月15日 (金) 14:00-14:15	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、Aに通知を出していた が、不在。建物立入調査は中止とするも、境界調査、 定着物調査等を行う。
8年5月15日 (金) : - :	執行官室	Aに再度の通知を出す。
8年5月29日 (金) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、またもAが不在のため、 立会人Cを立ち合わせ、解錠技術者Dから解錠して もらい、建物内に立ち入った。占有調査、目的外動産 調査、定着物確認。

(特記事項)

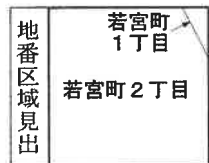
■ 令和 8年 5月29日
目的物件は不在と予想されたので、立会人Cを同行して臨場した。

■ 令和 8年 5月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、解錠技術者D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 函 写



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。

公用

登記年月日：昭和52年1月10日

248570

1/2

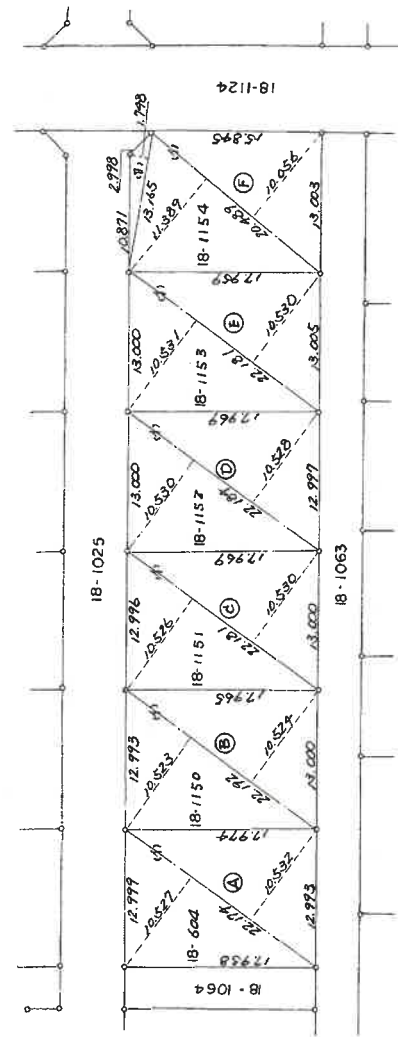
地積測量図

前18-604番
18-604 18-1150, 18-1151
18-1152, 18-1153, 18-1154

土地の所在
酒田市若宮町二丁目

昭和51年12月20日
製作年月日

製作者



申請者
中野 隆夫

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年1月10日登記

縮尺 1/500

(日調連9)

A3版→A4版に縮小

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

公用

(7枚目)

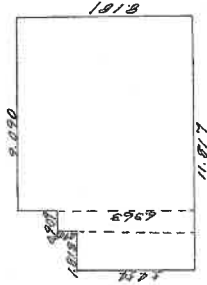
登記年月日：昭和52年10月21日

033789

建築物平面図

家屋番号 18-1150,
建物の所在 酒田市若宮町二丁目
18-1150・18-604

1階

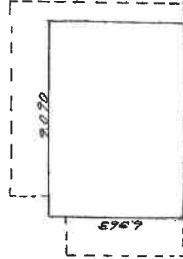


求積

$$\begin{aligned} 12.818 \times 5.454 &= 9.99153 \\ 9.090 \times 6.363 &= 5.7839 \\ 9.090 \times 8.181 &= 74.3652 \\ \text{計} &= 90.0644 \end{aligned}$$

$$\text{床面積} = 90.064$$

2階



求積

$$\begin{aligned} 9.090 \times 6.363 &= 57.8396 \\ \text{床面積} &= 57.839 \end{aligned}$$

道路



道路

昭和五十二年九月九日
作製年月日

作製者

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年10月21日登記

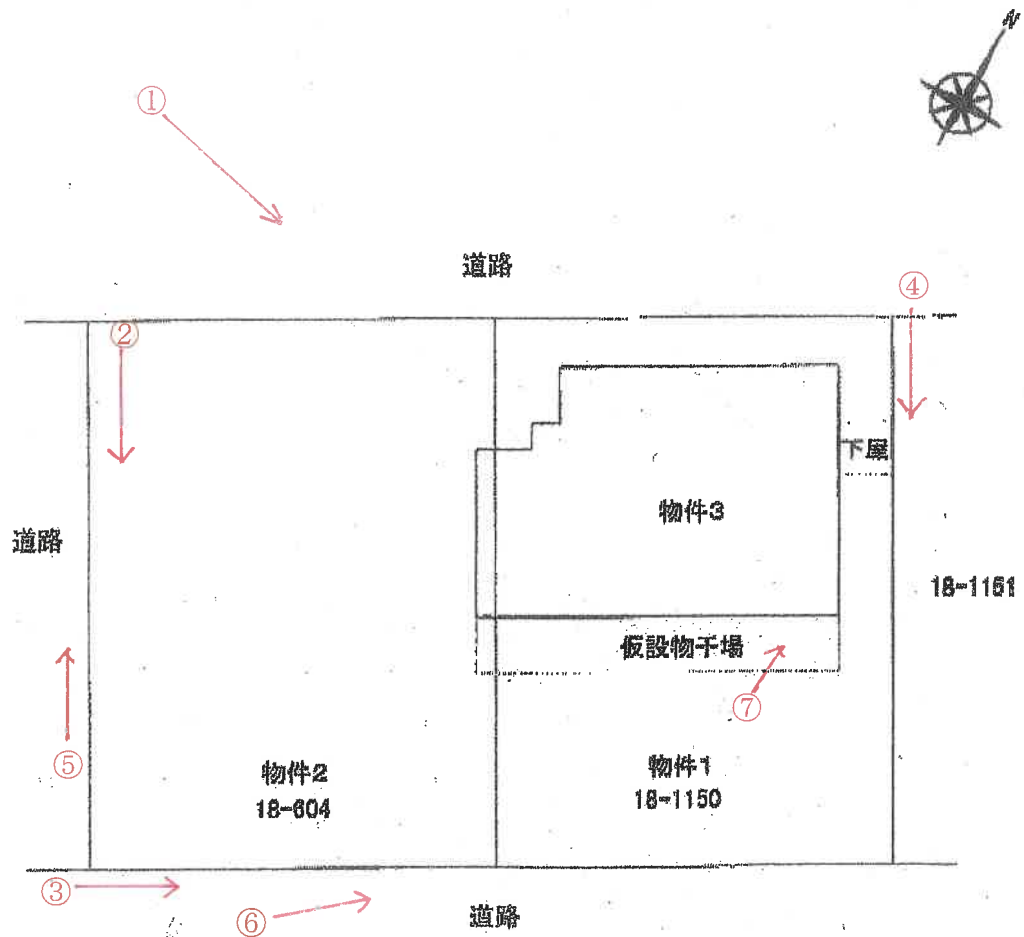
縮尺 1/200 1/500

A3版→A4版に縮小

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

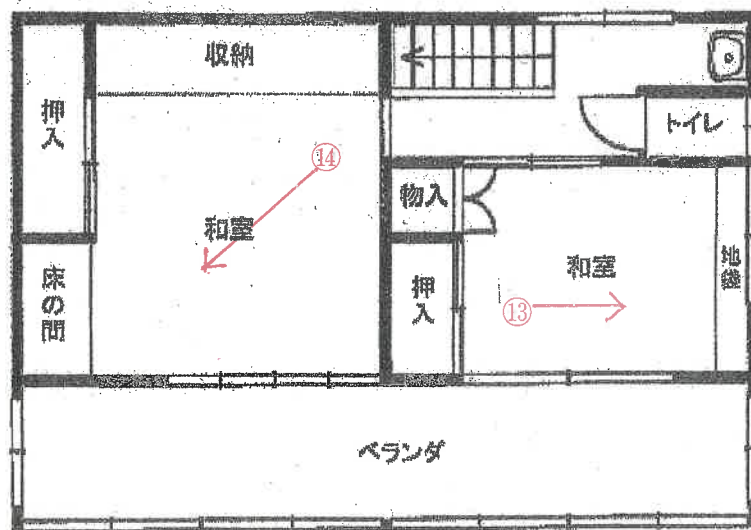
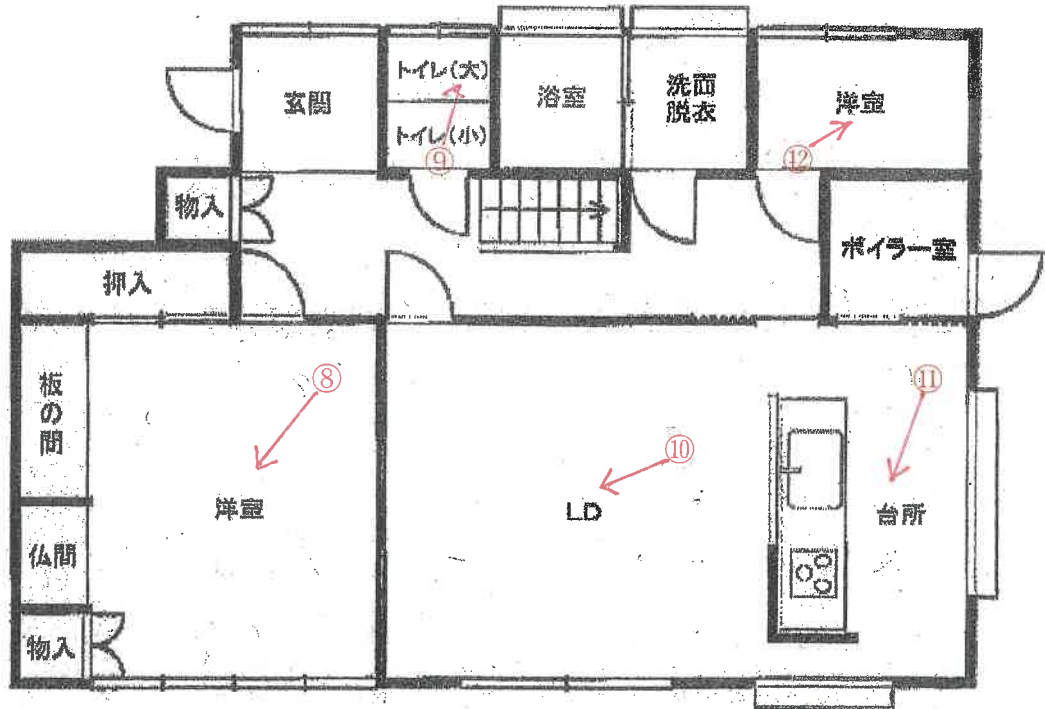
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件3 主である建物



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件3 建物外観)



写真②(物件2 南西側境界付近)



写真③(物件2 南東側境界付近)



写真④(物件1 北東側境界付近)



(12 枚目)

写真⑤(物件2 フェンスを撤去する前の南西側境界付近)



写真⑥(物件2 フェンスを撤去する前の南東側境界付近)



写真⑦(物件3 仮設物干し場)



撤去されたフェンス

写真⑧(物件3 1階 洋室)



写真⑨(物件3 1階 トイレ)



写真⑩(物件3 1階 リビングルーム)



犬のケージ

(15 枚目)

写真⑪(物件3 1階 キッチン)



写真⑫(物件3 1階 洋室)



写真⑬(物件3 2階 和室)



写真⑭(物件3 2階 和室)



令和8年（ケ）第4号
令和8年5月15日 現地調査
令和8年5月29日 現地調査
令和8年6月7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 3, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 3 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2、3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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 番 地 目 地 積	酒田市若宮町二丁目 18 番 1150 宅地 233.53 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	酒田市若宮町二丁目 18 番 604 宅地 233.48 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	酒田市若宮町二丁目 18 番地 1150、18 番地 604 18 番 1150 居 宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 90.06 m ² 2 階 57.83 m ²	特記事項参照 同左 同左 同左 左記にほぼ同じ 左記にほぼ同じ
番号	特 記 事 項		
1, 2	現況、地続きで一体利用されており、物件間の敷地境界線を判別することはできなかった。よって、地積はその総和をもって登記と現況はほぼ同じとした。		
3	現況、物件 1 と 2 に所在するものと思われるが当該物件間の敷地境界線を判別することはできなかったため、確定するためには隣地等の土地所有者立会のもと実測による必要がある。		

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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 羽越本線「酒田」駅の南西方約 4.6 k m（道路距離）														
付 近 の 状 況	酒田市の郊外で、中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域														
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% — —													
画 地 条 件	地 積 間 口 × 奥 行 形 状 地 勢 接 面 状 況	467.01 m ² （登記） 約 26m × 約 18m（地積測量図） 長方形 地盤面は全体的に嵩上げされているが、画地内は概ね平坦。 三方路地、北西側道路面と概ね等高、南東側及び南西側の各道路面よりも高く接面。													
接面道路の状況	北西側約 6m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路） 南東側約 4m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路） 南西側約 4m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）														
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	<table border="0"> <tr> <td>上 水 道</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>都 市 ガ ス</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td></tr> </table> （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。			上 水 道	あり	なし	不明	都 市 ガ ス	あり	なし	不明	下 水 道	あり	なし	不明
上 水 道	あり	なし	不明												
都 市 ガ ス	あり	なし	不明												
下 水 道	あり	なし	不明												

特 記 事 項	① 土壌汚染の存否 公的資料調査と現地調査を勘案する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しない。 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各種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 ・津波：浸水想定区域外
----------------	--

2 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 52 年 10 月 10 日新築（登記記録） 経 過 年 数：約 49 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：吹付 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 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備
床面積（現況）	1 階 90.06 m ² 、2 階 57.83 m ² 、延べ 147.89 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通りのほか、特記事項参照
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・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。 ・保守管理の状態ほか 資料を基に現況と照合したところ、1 階のLD・台所とLDに隣接する洋室についてリフォーム工事が施工されていた。目視による限りにおいて、天井・壁・床クロス等の張替、キッチンの取替（システムキッチンの設置）が施工されたものと思われる（但し、同洋室内における板の間・仏間・物入・押入はその範囲外と思われる。）。 なお、当該施工時期及び施工内容の詳細等について関係人の陳述等を得ることができなかったこと並びに当該施工の範囲外である部分が多くを占めることをも踏まえ、物件3の経済的残存耐用年数を上記のとおり判定した。 ・その他 下屋部分は、物置場として利用されていた。 また、仮設物干場が設置されていたが市場価値はないものとした。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号等	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	21,000 円	0.62	233.53	0.75	2,280,000
2	21,000 円	0.62	233.48	0.75	2,280,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価公示標準地 酒田－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 21,000 \text{ 円/㎡}$

◇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＋1%、三方路地＋3%、規模大－40%

相乗積計算 $(100\%+1\%) \times (100\%+3\%) \times (100\%-40\%) = 62\%$

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り壊し等を考慮し査定。

② 物件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
3	160,000	147.89	0.06	1,420,000

ウ 現価率：

経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 40%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定。

現価率＝（経済的残存耐用年数 5 年／経済的全耐用年数 54 年）×（1－観察減価 0.40） $\div 0.06$

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 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	2,280,000	1.00	法定地上権	0.25	570,000
2	2,280,000	1.00	法定地上権	0.25	570,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

建物の配置等土地利用実態を鑑み、上記のとおり査定。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を上記と判定のうえ、その割合を上記のとおり査定。

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	2,280,000	-570,000		0.90	0.60	920,000
2	2,280,000	-570,000		0.90	0.60	920,000
3	1,420,000	+1,140,000	1.00	0.90	0.60	1,380,000
一括価格 (合計)						3,220,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1と物件2との敷地境界線が不明瞭であること等を考慮。

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－5
所 在	酒田市若宮町1丁目20番394「若宮町1－5－17」
価 格	21,200円／㎡
位 置	J R 羽越本線「酒田」駅から道路距離4.4 k mに位置する
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	270㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	西6.0m市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

第 7 附属資料

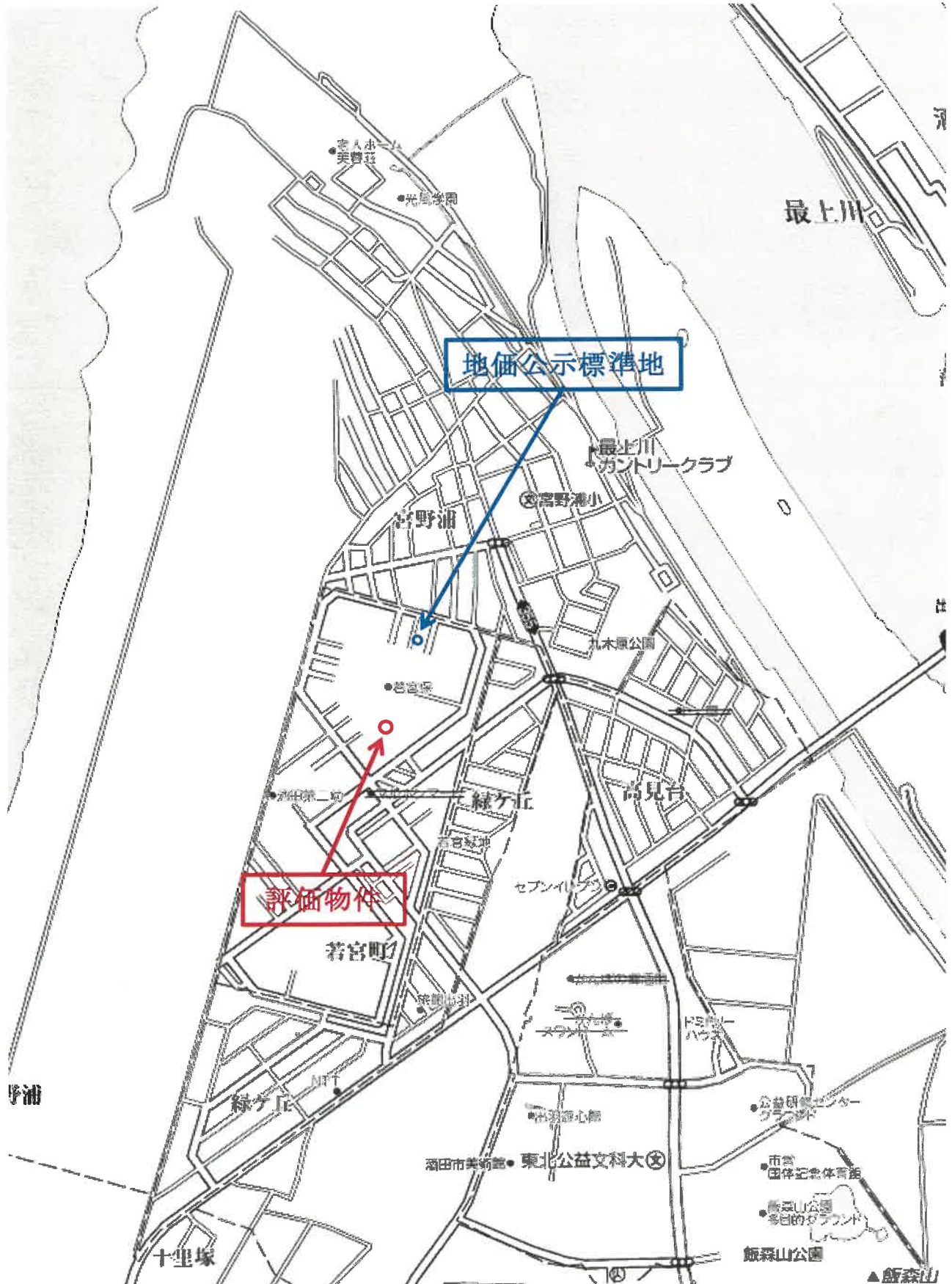
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

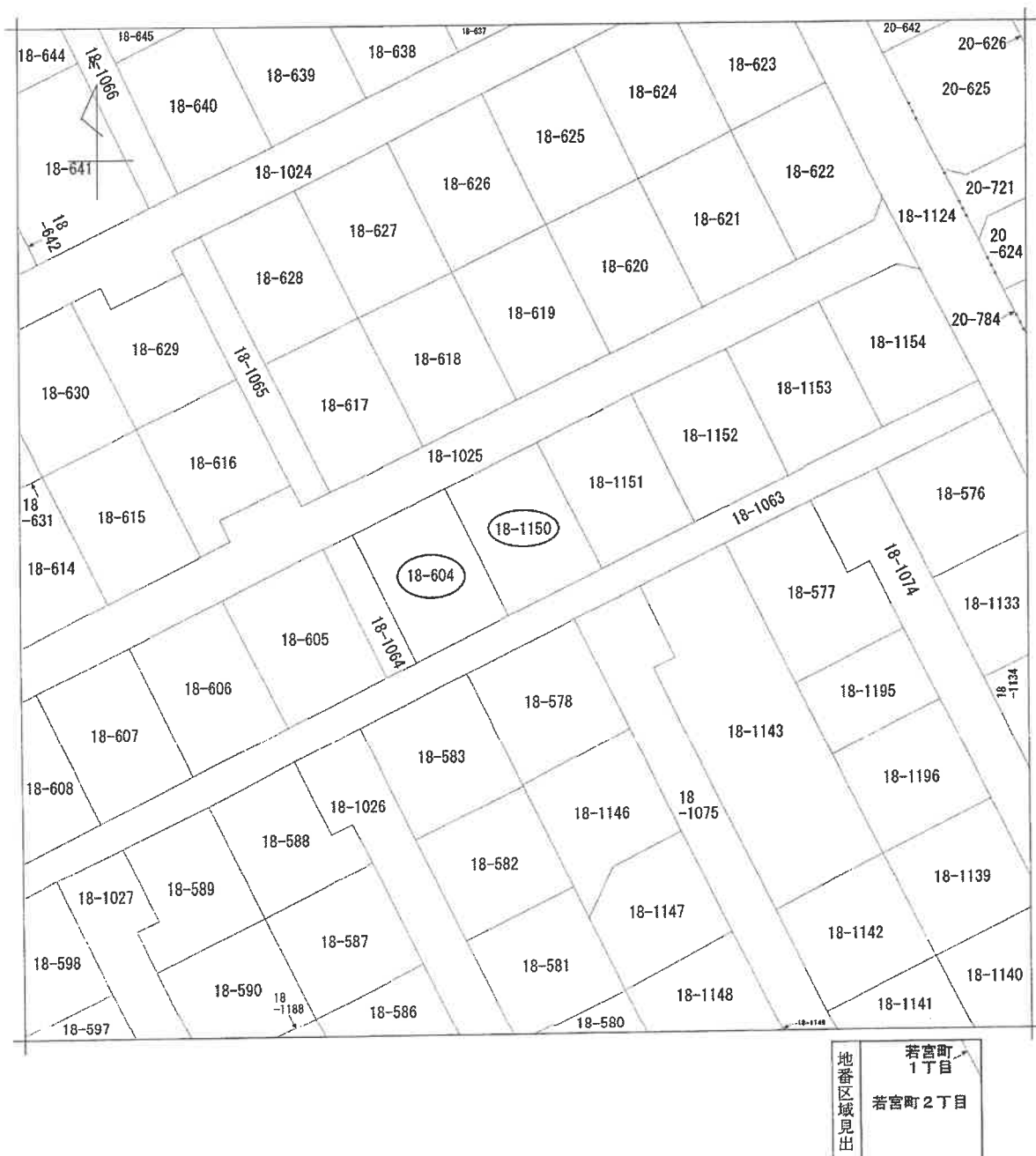
以上

位置図



縮尺 (1/10,000)





請求部分	所在	酒田市若宮町二丁目				地番	18番1150		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類 其他
作成年月日	昭和49年3月			備付年月日(原図)	昭和49年11月2日			補事項	

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。

(山形地方税務局酒田支局管轄)

令和8年3月13日

東京法務局

地図整理番号: M98674

(1/1)

登記官

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和52年1月10日

248570

地番

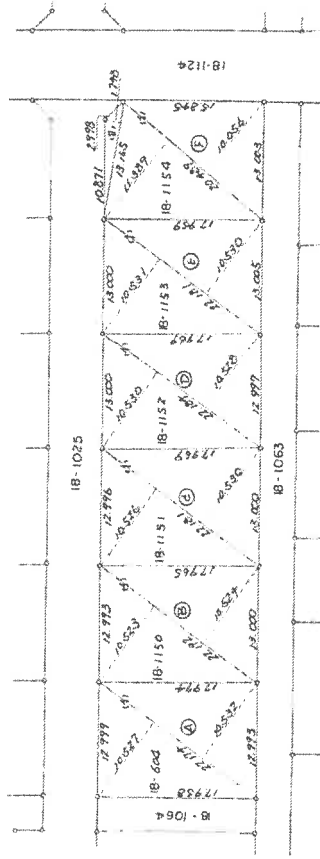
18-604, 18-1150, 18-1151,
18-1152, 18-1153, 18-1154

土地の所在

酒田市若宮町二丁目

地積測量図 1/2

製作者
昭和51年12月20日



(日測連9)

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年1月10日登記

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和52年1月10日

248571
1枚目と同様

地 積 測 量 図
2/2

地 番	18-604, 18-1150, 18-1151 18-1152, 18-1153, 18-1154
土地の所在	酒田市若宮町二丁目

地 番	符号	計 算 式	地 積
㊤ 18-604	(1) 1/2	22,174 (10,527+10,532)	466,9622 466,9622
㊤ 18-1150	(1) 1/2	22,192 (10,523+10,524)	467,0750 467,0750
㊤ 18-1151	(1) 1/2	22,181 (10,526+10,530)	467,0431 467,0431
㊤ 18-1152	(1) 1/2	22,184 (10,530+10,523)	467,1506 467,1506
㊤ 18-1153	(1) 1/2	22,181 (10,531+10,530)	467,1540 467,1540
㊤ 18-1154	(1) (0) 1/2	20,489 (11,389+10,056) 13,165 X 1,748	439,3866 23,0124 462,3990
	1/2		231.19

昭和51年12月20日	作 製 年 月 日	作 製 者

(日 間 延 9)

縮 尺 1/ (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和52年10月21日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
(山形地方方法務局酒田支局管轄)
令和8年3月13日 東本法務局 登記官

建物平面図

033789

家屋番号	18-1150/
建物の所在	酒田市若宮町二丁目 18-1150・18-604

1階



求積

$10.18 \times 5.7854 = 58.7153$
 $0.909 \times 6.363 = 5.7839$
 $9.090 \times 8.181 = 74.5552$
計 = 90.0644

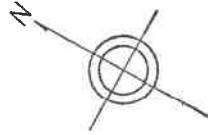
床面積 = 90.064

2階

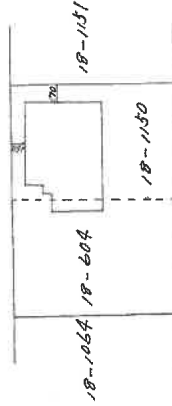


求積

$9.090 \times 6.363 = 57.8396$
床面積 = 57.839



道路



道路

昭和52年10月21日
作製年月日

作製者

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

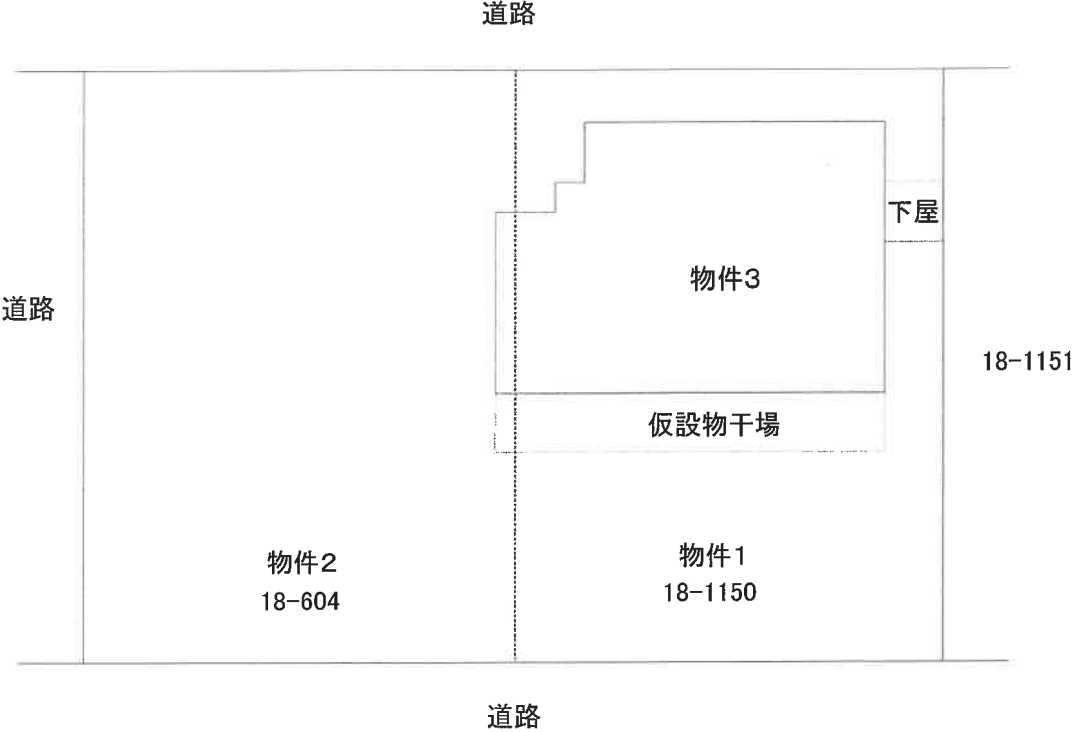
昭和52年10月21日登記

縮尺 1/200 1/500

地図管理番号：M98676

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図



※縦の点線は、法務局資料を基に物件1と物件2の範囲を大まかに示したものである。

建物間取図

物件3 主である建物

