

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	22,660,000 18,128,000	一括	4,532,000	149,853	55,399
1	3,480,000				
2	3,620,000				
3	15,560,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 酒田市宮野浦二丁目 |
| | 地 番 | 108番105 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 462.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市宮野浦二丁目 |
| | 地 番 | 108番106 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 515平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 酒田市宮野浦二丁目 108番地105 |
| | 家屋 番号 | 108番105 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.86平方メートル
2階 66.21平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 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 1】

本件土地の一部を C 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らが占有している。

【物件番号 3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

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 酒田市宮野浦二丁目
地 番 108 番 105
地 目 宅地
地 積 462.00 平方メートル
所有者 A

2 所 在 酒田市宮野浦二丁目
地 番 108 番 106
地 目 雑種地
地 積 515 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A

3 所 在 酒田市宮野浦二丁目 108 番地 105
家屋 番号 108 番 105
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 96.86 平方メートル
2 階 66.21 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1



令和8年(ケ)第5号
令和8年5月20日受理
令和8年7月31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 酒田市宮野浦二丁目
地 番 108 番 105
地 目 宅地
地 積 462.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 酒田市宮野浦二丁目
地 番 108 番 106
地 目 雑種地
地 積 515 平方メートル

所有者 A

3 所 在 酒田市宮野浦二丁目 108 番地 105
家屋 番号 108 番 105
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 96.86 平方メートル
2 階 66.21 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山形県酒田市宮野浦2丁目1番34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	☒ 土地所有者兼建物共有者A ☒ 建物共有者B ☒ その他の者C AとBが、本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者Cが、物件1の土地上のカーポートの一部を駐車場として利用し、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 ☐ ある [種 類： 構 造： 床面積：	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 建物共有者B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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■建物共有者B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □作業場	
■関係人(■B(占有者) □())の陳述／□提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和 4年 5月29日 (物件3の建物新築日)	
最初の契約等	契約日	令和 4年 5月29日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■土地所有者A □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者B □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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 □下記のとおり □「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部(カーポートの下の駐車場としている車両1台分の範囲)	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業場	
☒ 関係人(☒ C(占有者) ☒ B(建物共有者で物件1～2の土地の占有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7年 8月 日頃	
最初の契約等	契約日	令和 7年 8月 日頃	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者B(物件1の土地占有者)	
当事者	借主	☒ 占有者C ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	
■物件1の土地にあるカーポートの中の1台分のスペースをCが借りている。貸主はBであるが、Bは物件3の建物の共有者ではあるものの、物件1の土地の所有者ではない。所有者はAであり、カーポートは土地の定着物であるため、土地所有者Aの承諾が必要になる。Bは、物件3の建物の所有(共有)を目的として、Aから物件1と2の土地を使用貸借にて借りている。また、現在物件3の建物に居住していない建物共有者のAから、使用貸借にて借りている。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。物件1の土地には、物件3の建物のほか、カーポートが設置されている。物件2の土地は、仮設物置が設置されており、また東西で接面している公道からの出入口は物件2の土地にしかなく、物件3の建物に行くには、必ず物件2の土地を通ることになる。
- 2 物件1と2の土地は、東側で、幅員約9.0メートルの舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面し、また西側で、幅員約6.0メートルの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。物件1の北側には、金属製のフェンスが付いたコンクリートブロック塀が設置されていて、物件2の南側にも、ブロック塀があることから、境界は明瞭である。なお、物件1と2の間の境界にも、ブロック塀が設置されていることから、境界は明瞭になっている。
- 3 物件1と2の土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件1の土地の北側寄りに、カーポートが設置されているが、このカーポートは、物件3の建物を建築する際に一緒に設置されたもので、単独でローンは利用していない。現在、このカーポートは、建物共有者で、土地建物を占有しているBと、Bから使用貸借で借りているCが1台ずつ車両を停めて利用している。BとC以外の第三者は利用していない。
- 5 物件1の土地上に、小型の除雪機が置かれているが、Bの陳述によると、土地所有者のAの所有である。
- 6 物件2の土地には、仮設物置が1基設置されているが、現在Bがタイヤや自転車等の動産を収納して利用している。第三者の者は収納していない。また、物件2の土地の西側角に、電柱の支柱が1本建てられている(本柱は西側の舗装市道上に建てられている)。この電柱は、東北電力株式会社が建てたもので、支柱の電柱敷地料については、Bによると、土地所有者のAが受け取っている。
- 7 物件1と2の土地にある定着物としては、ブロック塀、コンクリート擁壁、土間コンクリート、カーポート、エコキュート等がある。
- 8 物件3の建物は、建物共有者のBが家族と居住し、占有している。土地所有者で建物共有者のAは居住していない。物件3の建物を第三者に貸してはいない。建物内にある目的外動産はすべてBと家族の所有物である。
- 9 物件3の建物は、令和4年5月に新築され、築後4年と新しく、雨漏りや床の軋みといった支障のある箇所は見当たらない。
- 10 物件3の建物は、オール電化住宅で、屋根にソーラーパネルが設置されている。Bの陳述によると、建物を建築する際に一緒に設置しており、設置費用は建物の建築費に組み込まれている。
- 11 物件3の建物の2階には、屋根裏収納が1箇所、ロフトが2箇所設置されている。それぞれが建築基準を満たしており、床面積は不算入とする(評価人の調査による)。
- 12 物件3の建物内で、ペットは飼っていない。

(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 (建物共有者)	1 物件1と2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1の土地にあるカーポートは、物件3の建物を建てる時に一緒に作りました。現在、私の車と、Cの車を停めています。Cには無償で貸しています。 3 物件1の土地上に置かれている小型の除雪機は、Aの所有物です。使用してはいません。 4 物件2の土地上に、電柱の支柱が1本建てられていますが、これは東北電力株式会社が建てたもので、電柱敷地料は、土地所有者のAが受け取っていると思います。 5 物件3の建物について、私が家族と居住し、占有しています。Aは居住していません。第三者には貸していません。建物内にある目的外動産はすべて私と家族の所有物で、Aの所有物は建物内にはありません。 6 物件3の建物について、新築後まだ4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。 7 物件3の建物は、オール電化住宅です。屋根にソーラーパネルが設置されていますが、これは、物件3の建物を建てる時に一緒にAが設置したと記憶しています。 8 物件3の2階の天井裏に、屋根裏収納があります。また、ロフトも2箇所設置しています。 9 物件2の建物内で、ペットは飼っていません。
■ C (Bから駐車場を借りている者)	1 私は、物件1の土地にあるカーポートに車を停めています。Bから無償で借りて、令和7年から停めさせてもらっています。
執行官の意見	
■ 1 物件1と2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、建物共有者B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5月22日 (金) 14 : 00－14 : 10	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、建物外観写真、占有調査、境界調査、目的外建物調査。
8年6月5日 (金) 15 : 15－15 : 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、全部事項証明書等を取得する。
8年6月26日 (金) ： － ：	執行官室	Bに通知を送付する。
8年7月10日 (金) 10 : 00－11 : 00	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Bから聴取を得る。
8年7月17日 (金) 11 : 50－12 : 00	執行官室	カーポートを借りているというCに架電し、聴取を得る。
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。

地番区域見出
宮野浦
2丁目

請求部	所 在	酒田市宮野浦二丁目				地 番	108番105	
出力縮	1/500	精 度 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 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6月5日
山形地方方法務局酒田支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：令和4年6月7日

公用

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6月5日 山形地方支庁酒田支局

登記官

(9 枚目)

A3版→A4版に縮小

請求番号：10-3

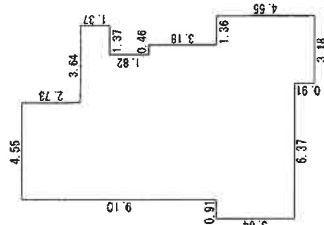
建物図面

家屋番号
108番105

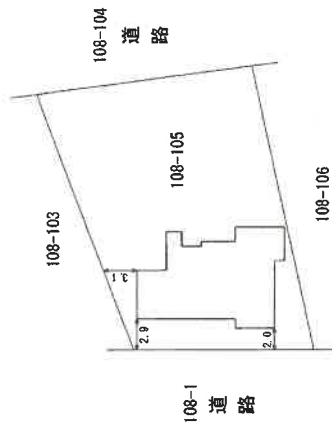
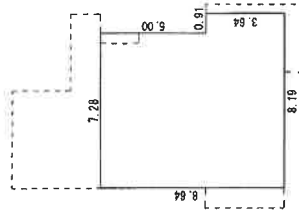
建物の所在
酒田市宮野浦二丁目108番地105

各階平面図

1 階



2 階



(単位はメートル)

作成者

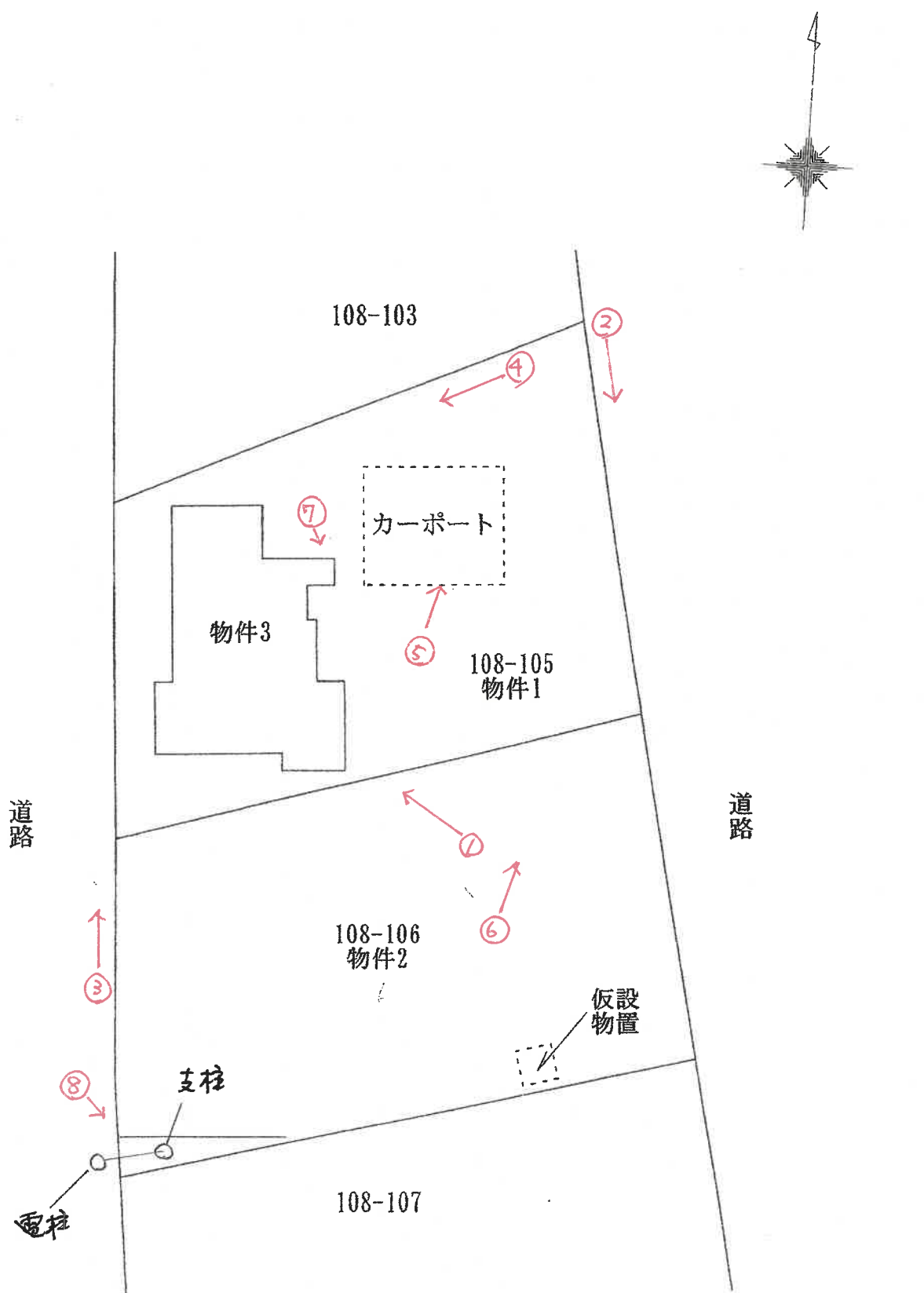
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第5号

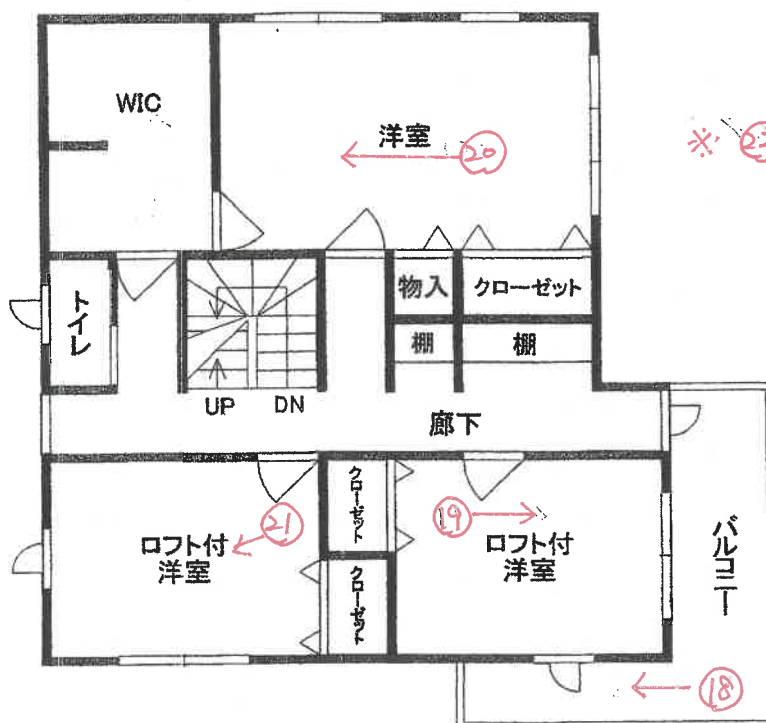
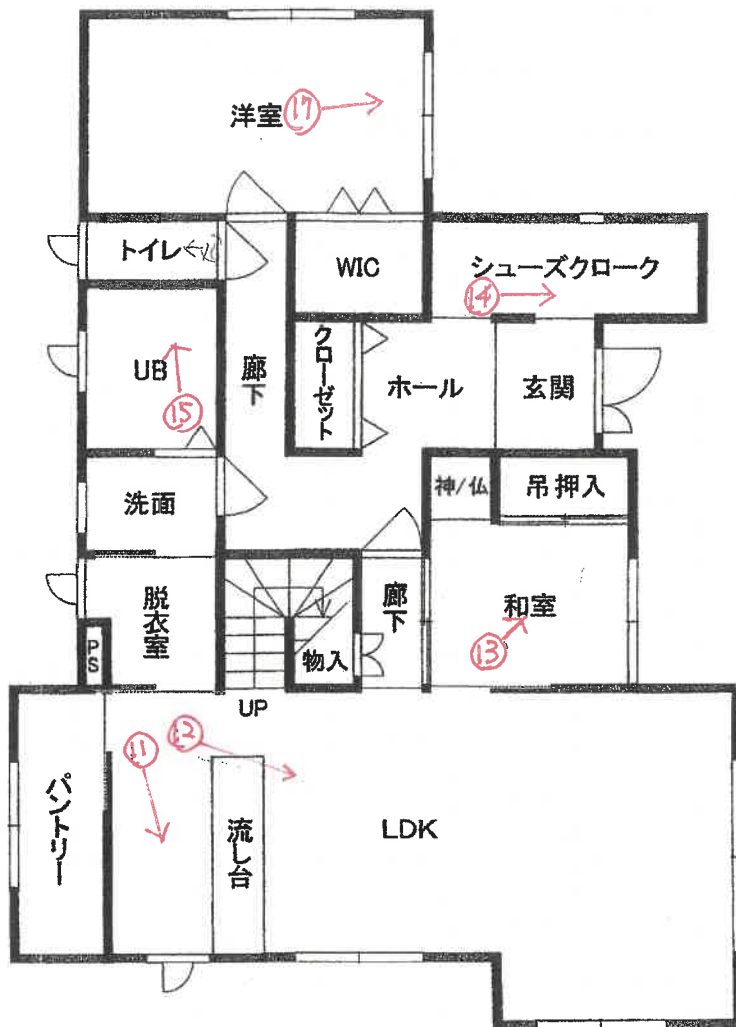


凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

令和8年(ケ)第5号

物件3建物



※ ②③ は ロフト内の写真

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 1 東側接道付近)



写真③(物件 2 西側接道付近)



写真④(物件 1 北側境界付近)



写真⑤(物件1 カーポート)



写真⑥(物件2 物件1と2の境界付近)



写真⑦(物件 1 目的外動産(小型除雪機))



写真⑧(物件 2 西側角付近 電柱の本柱と支柱)



写真⑨(物件 2 仮設物置)



写真⑩(物件 2 仮設物置内部)



写真⑪(物件 3 1階 キッチン)



写真⑫(物件 3 1階 リビングルーム)

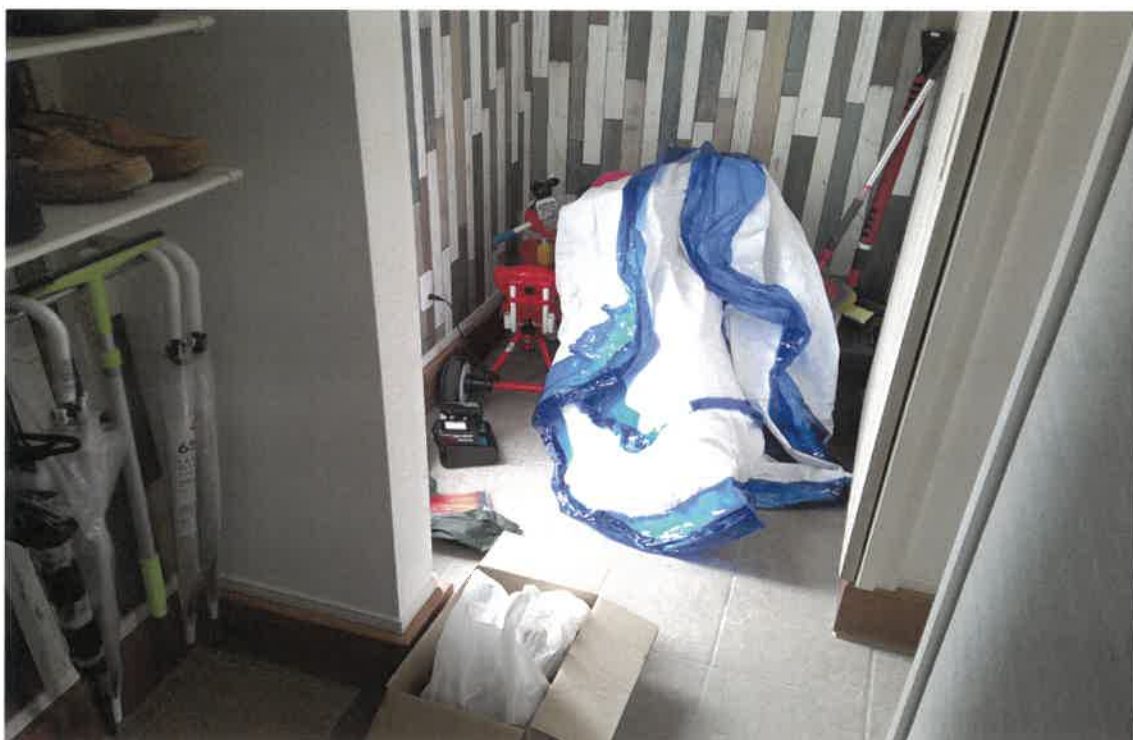


(17 枚目)

写真⑬(物件3 1階 和室)



写真⑭(物件3 1階 シューズクローク)



写真⑮(物件3 1階 バスルーム)



写真⑯(物件3 1階 トイレ)



写真⑰(物件3 1階 洋室)



写真⑱(物件3 2階 バルコニー)



写真⑱(物件3 2階 ロフト付洋室)



写真⑳(物件3 2階 洋室)



写真②①(物件3 2階 ロフト付洋室)



写真②②(物件3 2階 ロフト内)



令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 7 月 1 0 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 3 1 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 22,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,480,000 円
物件2(土地)	金 3,620,000 円
物件3(建物)	金 15,560,000 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 番 地 目 地 積	酒田市宮野浦二丁目 108番105 宅地 462.00m ²	左記にほぼ同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	酒田市宮野浦二丁目 108番106 雑種地 515m ²	宅地 上記以外左記に同じ
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	酒田市宮野浦二丁目108番地105 108番105 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 96.86m ² 2階 66.21m ²	左記にほぼ同じ
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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 羽越本線「酒田」駅の南西方・道路距離約4.2 k m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域	
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 ほぼ台形(公図上) 東側間口約38m / 奥行最深部約29m(公図上) 二方路地
接面道路の状況	東側で現況約9.0m舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。また、西側で現況約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に最高部分で約60 c m程度高く接面する。	
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、駐車スペース等として利用、仮設物置、土留めコンクリート、フェンス(ブロック塀)、カーポート(概測42㎡)が設置されている。 隣 地 の 状 況：東側 道路 西側 道路 南側 住宅 北側 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、従前から事業所、塾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	築浅の住宅であり、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「洪水ハザードマップ」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する。 また、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が、要避難区域に指定されている。 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）

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：令和4年5月29日新築(登記記載) 経 過 年 数： 約4年 経済的残存耐用年数： 31年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 天 井：ビニールクロス貼 内 壁：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、UB、太陽光発電設備、小屋裏収納、ロフト、バルコニー等 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 小屋裏収納及びロフトあり。(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 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	(1) 太陽光発電設備について 詳細については「現況調査報告書」記載のとおり

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・2）

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	22,100	0.832	462.00	1.00	8,490,000
2			515		9,470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 酒田－5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/95 & = & 22,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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： $100\% \times 100\% \times 100\% \times 83.2\% \times 100\% = 83.2\%$ （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（－16.8％）、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	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	180,000	163.07	0.886	26,010,000

ウ 現価率

○ 物件3主である建物

現価率：経済的全耐用年数35年、経過年数約4年、経済的残存耐用年数31年、観察減価0%、残価率0%、耐用年数による方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数31年} / \text{経済的全耐用年数35年}) \times (1 - \text{観察減価0.0}) = 0.886$$

(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	土地利用権等が 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
1	8,490,000	①物件3 100%	0.25	法定地上権	2,120,000
2	9,470,000	②物件3 100%	0.25	法定地上権	2,370,000
物件3建物に係る土地利用権等価格合計(①+②)					4,490,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲：物件1,2土地における土地利用権等が及ぶ範囲を、登記記録、公図、建物図面等から推測し査定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等割合については、物件1土地及び物件2土地に物件3建物の法定地上権が及ぶと判定し、その割合をそれぞれ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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	附加物等の 加算 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ+ウ)×エ ×オ×カ
1	8,490,000	-2,120,000	+450,000	—	0.85	0.60	3,480,000
2	9,470,000	-2,370,000	—	—	0.85	0.60	3,620,000
3	26,010,000	+4,490,000			0.85	0.60	15,560,000
一括価格(合計)							22,660,000

ウ 附加物等の加算：カーポート

エ 占有減価修正：特になし

オ 市場性修正：目的物件は、郊外部の選好性がやや劣る地域に存し、規模等により、需要者が限定される傾向にある。さらに、災害の危険性等を考慮し、上記の通り修正を行った。

カ 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

地価公示標準価格（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： JR羽越本線「酒田」駅の南西方・道路距離4.4km

価 格 時 点： 令和 8年 1月 1日

地 積： 270㎡

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 西側6.0m舗装市道

用途指定等： 市街化区域

第1種低層住居専用地域(指定建蔽率 50%、指定容積率 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

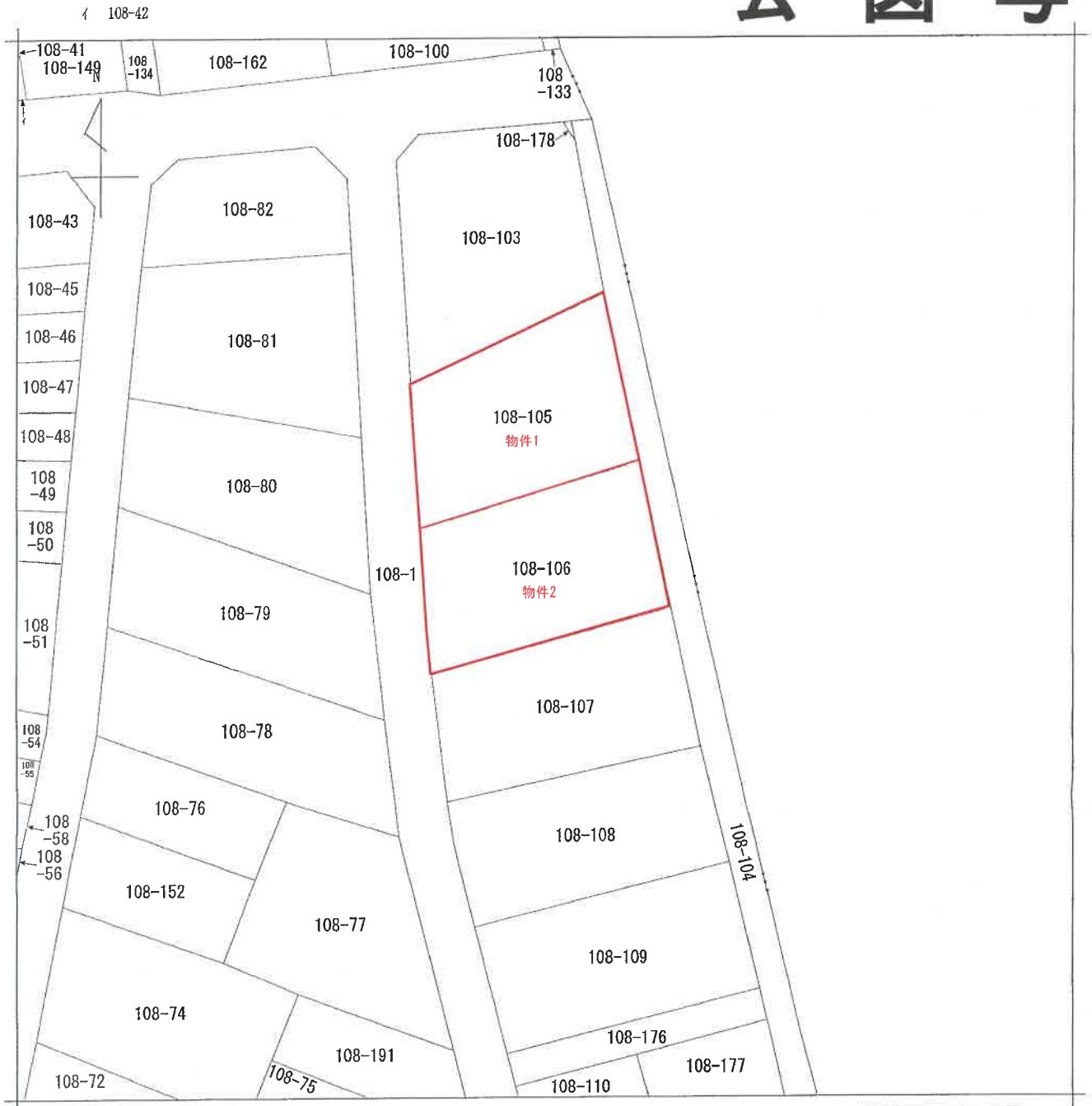
第7 附属資料

1	位 置 図	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	1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。

地番区域見出
宮野浦
2丁目

請 求 部 分	所 在 酒田市宮野浦二丁目				地 番	108番106		
出 力 縮 尺	1/500	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6月1日
山形地方方法務局酒田支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

A 3 版⇒A 4 版に縮小

物件3 建物図面写

登記年月日：令和4年6月7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6月1日 山形地方建設局酒田支局

登記官

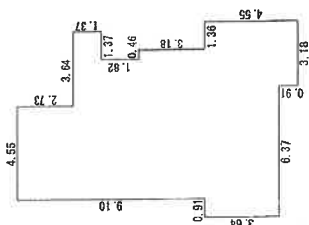
建物図面

家屋番号 108番105

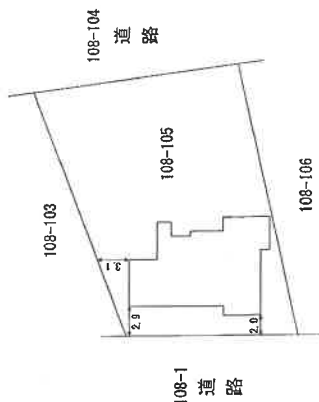
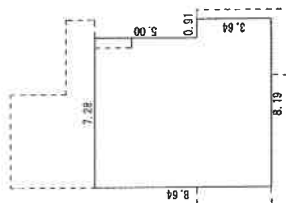
建物の所在 酒田市宮野浦二丁目108番地105

各階平面図

1 階



2 階



(単位はメートル)

作成者

申請人

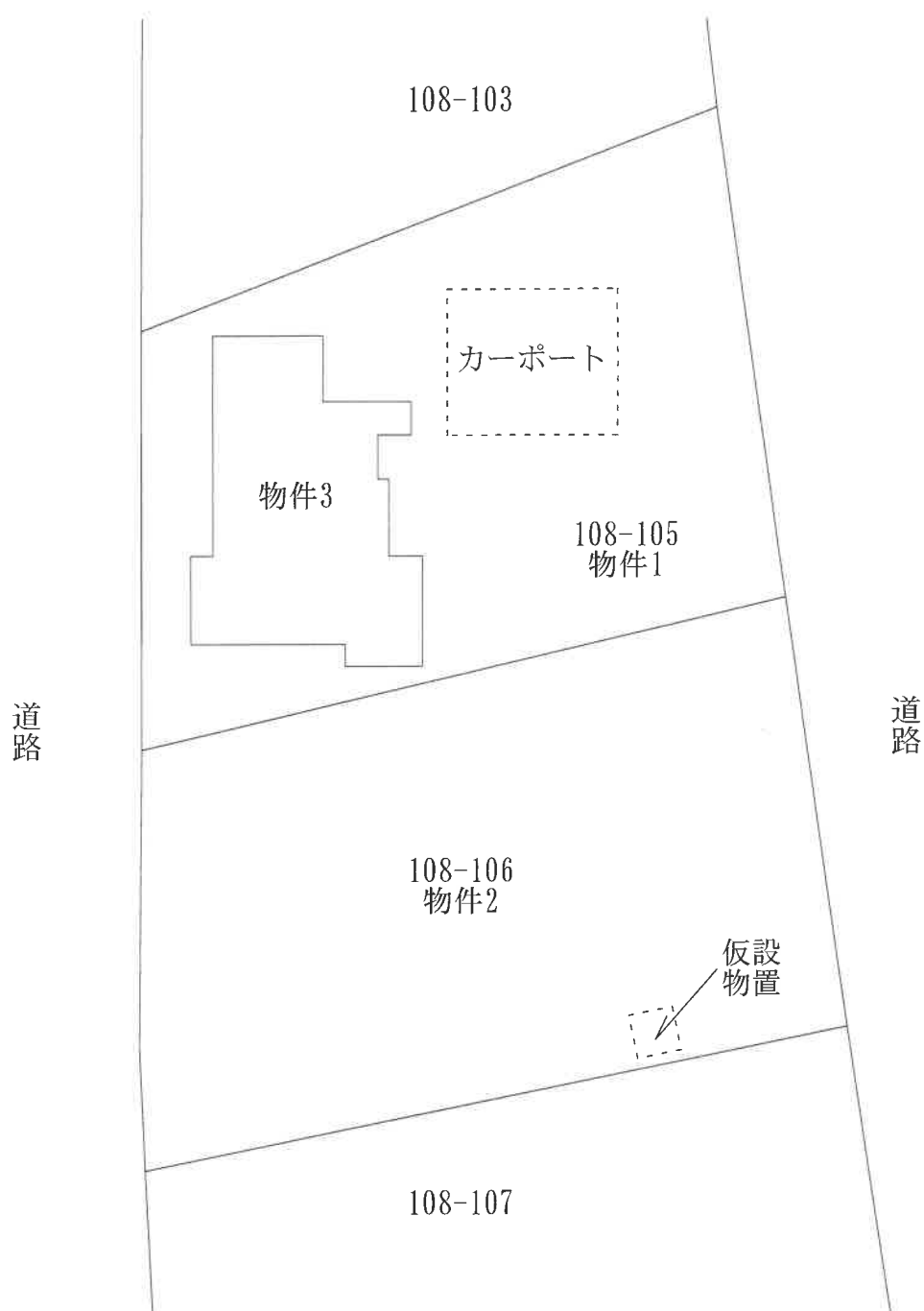
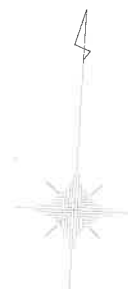
縮尺 1/250

縮尺 1/500

A 3 版⇒A 4 版に縮小

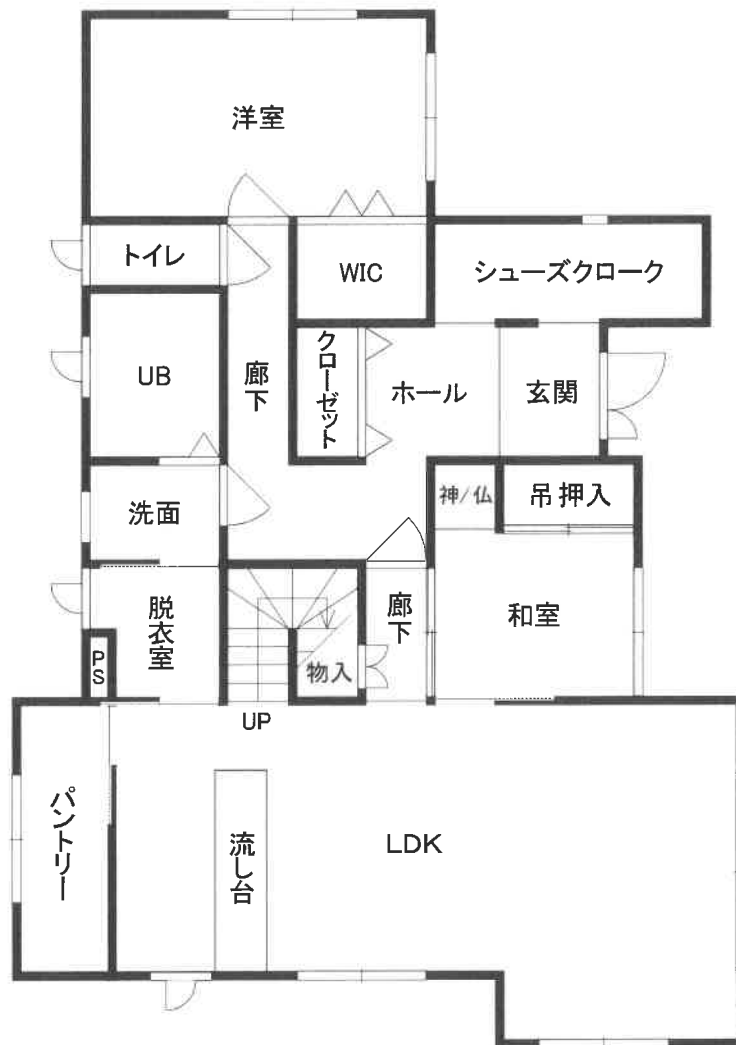
請求番号：13-2

土地建物位置関係図



建物間取図

物件3建物



1F 96.86㎡



2F 66.21㎡