

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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	540,000 432,000	一括	108,000	28,079	不明
1	180,000				
2	100,000				
3	260,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 飽海郡遊佐町比子字青塚 |
| | 地 番 | 5 番 7 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飽海郡遊佐町比子字青塚 |
| | 地 番 | 5 番 1 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飽海郡遊佐町比子字青塚 5 番地 1 3 4、5 番地 7 3 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9 . 0 9 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 1 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 8 月 28 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

【物件番号 1, 2】

隣地（地番５番１３３、地番５番７４、地番５番１２７、地番５番７２）との境界が不明確である。

【物件番号1】

東側に位置する国道との境界が不明確である。

《 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

- 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 飽海郡遊佐町比子字青塚
 地 番 5 番 7 3
 地 目 宅地
 地 積 4 7 0 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 飽海郡遊佐町比子字青塚
 地 番 5 番 1 3 4
 地 目 宅地
 地 積 2 5 9 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 飽海郡遊佐町比子字青塚 5 番地 1 3 4、5 番地 7 3
 家屋 番号 5 番 1 3 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 9 . 0 9 平方メートル
 2 階 2 8 . 8 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 1 1 平方メートル
 2 階 2 8 . 8 7 平方メートル



令和8年(ケ)第6号
令和8年5月22日受理
令和8年7月24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青塚 |
| | 地 番 | 5 番 7 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飽海郡遊佐町比子字青塚 |
| | 地 番 | 5 番 1 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飽海郡遊佐町比子字青塚 5 番地 1 3 4、5 番地 7 3 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9 . 0 9 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 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青塚5番地の134	
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 ☐ 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：1階 111m ² （概測）	
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 ☐ 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 保管開始日 支部 平成 年 月 日 平成 年()第 号	
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、東側で、幅員約 14.5 m の舗装国道(建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路)に接面しており、物件 2 の土地は、西側で、幅員約 3.6 ～ 3.9 m の舗装町道(建築基準法第 4 2 条 2 項道路)に接面している。なお、物件 1 の土地と舗装国道の間には約 1.5 から 2.0 m の高低差があり、法面になっていて、出入りは出来ない。物件 2 の土地が西側で接面している舗装町道から出入りしている。この舗装町道は、評価人の調査によれば、遊佐町役場により、町道の認定を受けている。
- 3 物件 2 の土地の西側には、コンクリートブロックの擁壁が設置されているが、北側、東側及び南側の境界には、境界標等は見当たらず、境界は不明瞭である。
- 4 物件 1 と 2 の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 5 物件 1 と 2 の土地にある定着物として、樹木、庭木、コンクリートブロック、土間コンクリート及び灯油タンク等がある。その他目的外動産として、錆びて朽ちているドラム缶が置かれている。
- 6 また、物件 3 の建物の東側、雑木林の中に、壊れた物置の廃材と思われる木材が残置されている。債務者兼所有者の妻によると、数十年前に物置があったが、長年の風雪により壊れたと思うと陳述している。遊佐町の土地家屋名寄帳によると、登記された物件 3 の建物以外に、物件 1 の土地には、下記のとおり 3 棟の未登記建物が存在しており、現在も課税されている。しかし、現況では、1 棟の壊れた建物の廃材が残されているだけで、他の 2 棟の建物については、どの位置に建てられていたのかも不明である。債務者兼所有者の妻も明確には記憶していない。
- | | | | | | |
|-------|-----------|----|-----------|-----|--------|
| (1)種類 | 倉庫・農家用 | 構造 | 木造瓦葺平家建 | 床面積 | 52.06㎡ |
| (2)種類 | 附属家・農家住宅用 | 構造 | 木造金属板葺平家建 | 床面積 | 33.05㎡ |
| (3)種類 | 附属家・農家住宅用 | 構造 | 木造金属板葺平家建 | 床面積 | 24.79㎡ |
- 7 物件 2 の土地の西側舗装私道(地番 1 番 2 5 4)上に、東北電力株式会社が建てた電柱があり、その電柱の支柱が、物件 2 の土地に建てられている。債務者兼所有者の妻によると、電柱敷地権については、債務者兼所有者が契約者で、敷地料は同人がもらっていると陳述している。また、物件 1 の土地にも、電柱があり、こちらは日本電信電話株式会社が建てたもので、やはり債務者兼所有者が電柱敷地権の契約者となり、敷地料を受領している。
- 8 物件 3 の建物について、債務者兼所有者の妻と息子が居住し占有している。第三者に貸している部分はない。なお、債務者兼所有者の妻は、約 3 年前から債務者兼所有者は施設に入所していると陳述している。
- 9 物件 3 の建物は、築後約 50 年経過しているが、外壁には、大きな傷や損傷は見られない。A の妻によると、以前雨漏りしていたが、修繕し、現在雨漏りはしていないが、床がゆがんだり軋んだりする箇所が見られた。
- 10 物件 2 の建物内で、猫を 1 匹飼っているため、柱や襖、壁紙等の至る所に引っかき傷が見られる。

(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
■債務者兼所有者の妻	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2の土地には、はっきりとは覚えていませんが、数十年前に物置がありましたが、壊れています。 3 物件2の土地に、電柱の支柱が建てられています。電柱敷地権については、債務者兼所有者である夫が契約者で、敷地料も同人が受け取っていると思います。物件1の土地にも電柱がありますが、これは日本電信電話株式会社が建てたもので、電柱敷地権はやはり夫が受け取っていると思います。 4 物件3の建物について、私と息子が居住し、占有しています。第三者に貸してはいません。夫は3年ぐらい前から施設に入所しています 5 物件3の建物について、以前は雨漏りしている箇所がありましたが、修繕し、現在はしていません。 6 物件3の建物内で、猫を1匹飼っていますので、柱や壁は引っかき傷が目立ちます。
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、建物所有者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6月5日(金) 13:30-13:50	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19日(金) 15:20-15:30	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、建物外観、境界確認、前面道路接道調査、占有調査等を行う。
8年6月19日(金) : : :	執行官室	所有者に通知を送付する。
8年7月3日(金) 14:00-15:10	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の妻から聴取を得る。また、西側舗装私道について、南側隣人からも聴取を得る。
8年7月17日(金) 10:30-10:50	物件所在地	課税台帳に載っている未登記建物3棟の調査で、評価人同行のもと、物件所在地に行き調査するも、1棟以外の建物の存在は確認できず。
年 月 日 () : : :		

(特記事項)

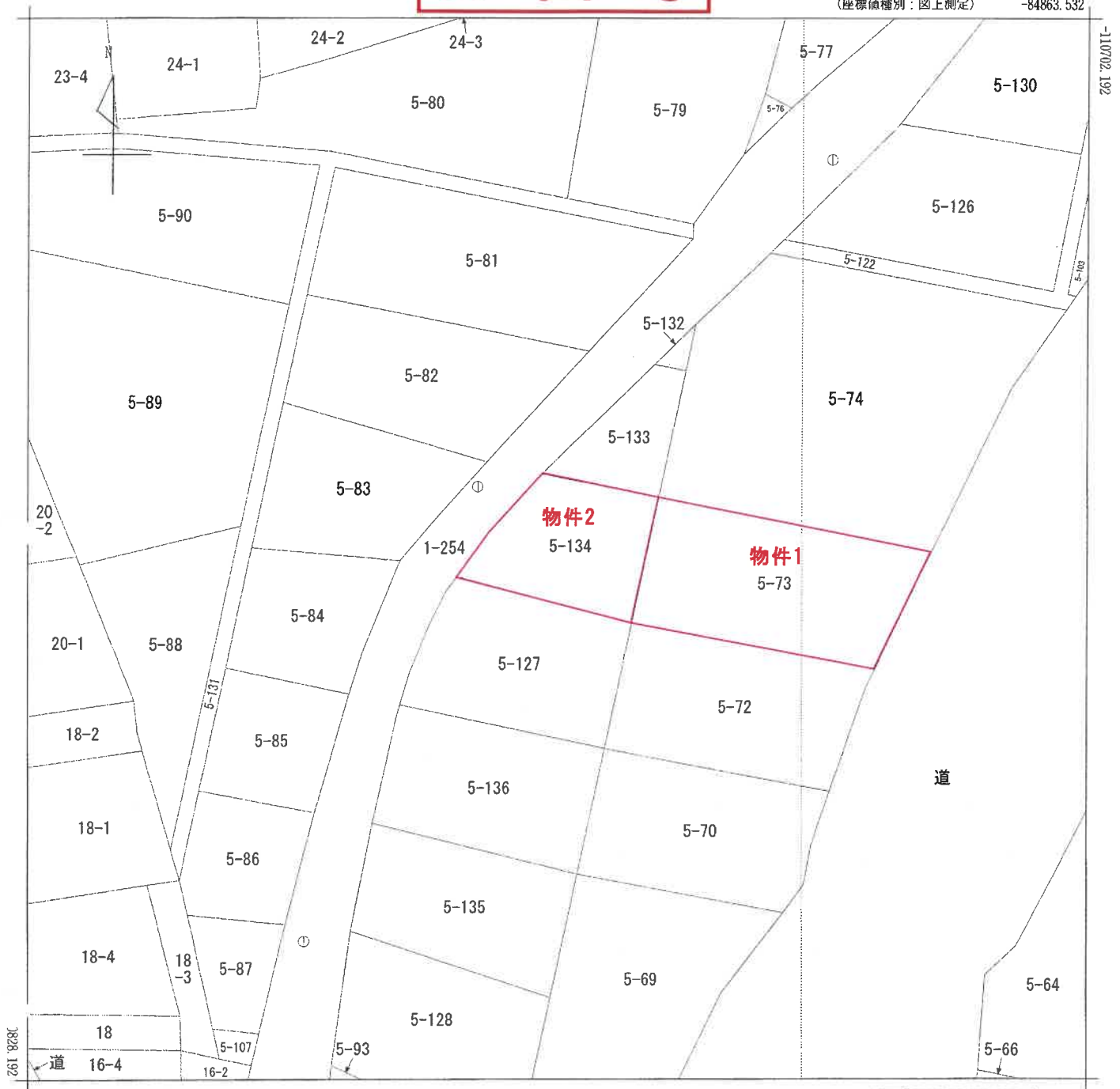
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

☐ 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

-84863.532



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

比子字青塚

請求部	所在地	飽海郡遊佐町比子字青塚				地番	5番134	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は 番号は記号	X	分類	地図(法第14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8年6月5日
山形地方法務局酒田支局
登記官

請求番号：11-2
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和51年3月26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

山形地方支務局酒田支局

登記官

(7 枚目)

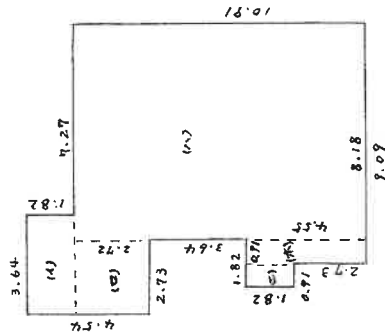
A3版→A4版に縮小

062537

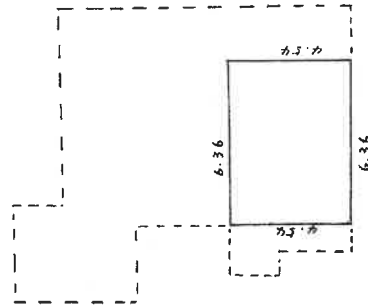
家屋番号 5-134

建物の所在 能登郡美保町大字北子字青塚 5-73 5-134
能登郡美保町

一 階



二 階



単位はメートルとする

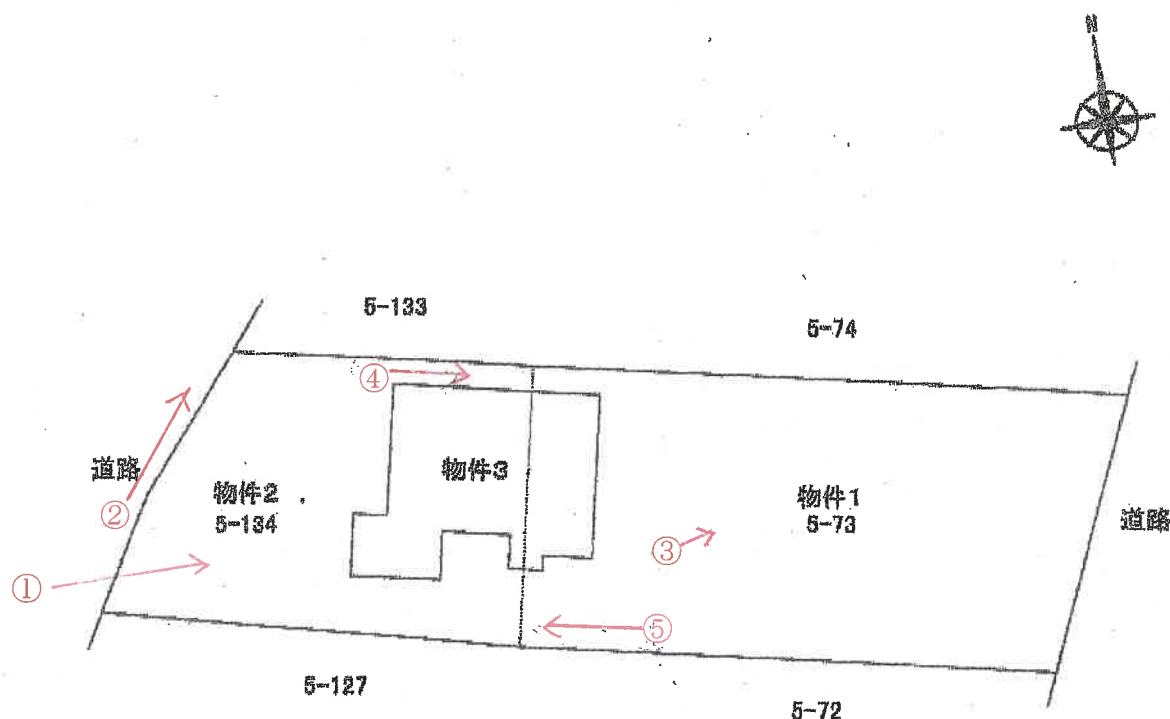
縮尺 1/200 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和51年3月26日登記

請求番号：11-3

土地建物位置関係図

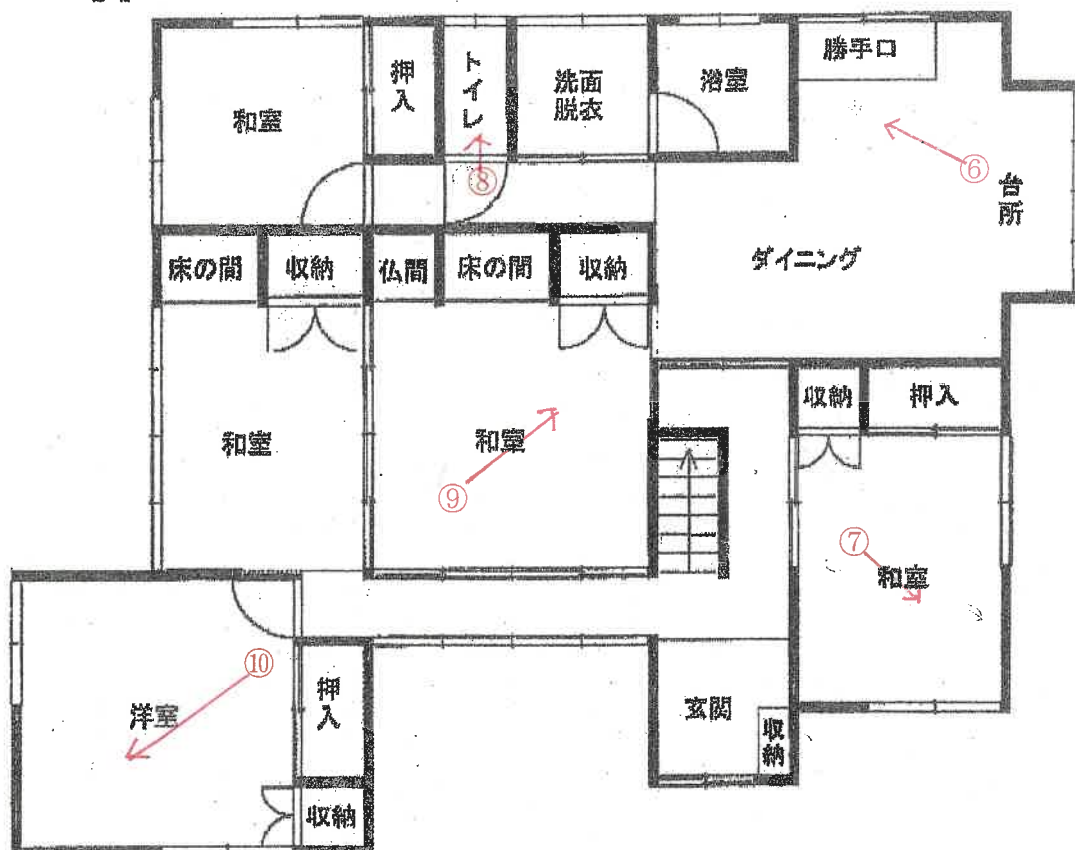


凡例 : 写真撮影位置方向○→

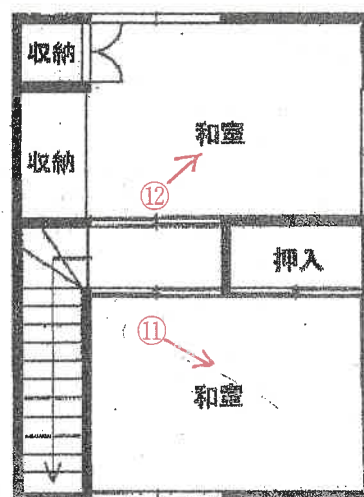
建物間取図

物件3 主である建物

1 F



2 F



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 西側舗装私道付近)



写真③(物件 1 壊れた物置)



写真④(物件 1、2 北側境界付近)



写真⑤(物件 1、2 南側境界付近)



写真⑥(物件 3 1階 台所付近)



(12 枚目)

写真⑦(物件3 1階 和室)



写真⑧(物件3 1階 トイレ)



写真⑨(物件3 1階 和室)



写真⑩(物件3 1階 洋室)



(14 枚目)

写真⑪(物件3 2階 和室)



写真⑫(物件3 2階 和室)



(15 枚目)

令和8年（ケ）第6号
令和8年7月3日 現地調査
令和8年7月17日 現地調査
令和8年7月28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 5 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 8 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2 6 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 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 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	飽海郡遊佐町比子字青塚 5 番 73 宅地 470.00 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
2	所在地 地目 地積	飽海郡遊佐町比子字青塚 5 番 134 宅地 259.00 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	飽海郡遊佐町比子字青塚 5 番地 134、5 番地 73 5 番 134 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 109.09 m ² 2 階 28.87 m ²	特記事項参照 同左 同左 同左 1 階 111 m ² (概測) 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。但し、目的土地等の状況については下記のとおりであり、現地概測には限界があ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。 目的土地の西側は画地の地盤面嵩上げに伴う擁壁が設置されて町道に接しておりその範囲は明確であったが、北側並びに南側は各隣地（5 番 133 の土地、5 番 74 の土地、5 番 127 の土地、5 番 72 の土地）との敷地境界を示すものは見受けられず敷地境界線は不明瞭であった。東側は国道に接し、当該国道を管理する国土交通省酒田河川国道事務所備付の道路図面によると、北側隣地である 5 番 74 の土地と南側隣地である 5 番 72 の土地について国道との敷地境界を示す境界標が設置されているが、目的土地について国道との敷地境界を示す境界標は設置されていない。		
3	現況、物件 3 は物件 1 と 2 に所在するものと思われるが上記のとおり状況であったため、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。 なお、課税資料上、物件 3 主である建物以外に建物 3 棟が存在することになっているが、現況調査報告書のとおり、本件において建物として存在するものは物件 3 主である建物のみである。		

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「南鳥海」駅のほぼ西方約 4.7 k m（道路距離）		
付 近 の 状 況	住宅等が点在する遊佐町の郊外部地域		
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 準 工 業 地 域 60％ 200％ － －	
画 地 条 件	地 積 間 口 × 奥 行 形 状 地 勢 接 面 状 況	729.00 m ² （登記） 約 16m × 約 50m（公図上） ほぼ整形 特記事項参照 二方路地 西側道路より 0～60 c m 程度高く接面。 東側道路（現況道路形態部分）よりも 1.5～2m 程度 低く接面しており、出入りはできない状況にある。	
接面道路の状況	西側約 3.6～3.9m 舗装町道（建築基準法第 42 条 2 項道路）※ 東側約 14.5m 舗装国道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）※ ※特記事項参照		
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	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（但し、接続していない。） （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。		

特 記 事 項

①画地条件（地勢）

地盤面は全体的に嵩上げされているが、西側の道路から物件3の周囲の範囲にかけては画地内概ね平坦。なお、物件3の周囲の範囲を超えて東側の範囲の部分や東端側は雑草雑木に遮られ当該地表面を目視できた範囲は限られたが、高低差ないし斜面を呈する部分があった。

②接面道路の状況

西側道路にかかる底地の所有者は登記記録上、私人であるが、遊佐町役場担当部署にて調査し得たところによれば当該道路は町道の認定があるとのことであった。また、同じく調査し得たところによれば、建築基準法上の取り扱いについて前記のとおりである。

東側道路の幅員については、現況道路形態部分である。

③土壌汚染の存否

公的資料調査と地表面を目視できた範囲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。

④地下埋設物の存否

地表面を目視できなかった範囲のほか地表面を目視できた範囲についてを含め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。

⑤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。

⑥自然災害発生危険性等

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、遊佐町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

⑦その他

電力柱が西側道路に設置されており、当該支柱が画地内に存在する。

また、画地の東端側に電信柱が存在する。

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 51 年 3 月 23 日新築（登記記録） 経 過 年 数：約 50 年 経済的残存耐用年数：3 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：かわら 外 壁：サイディング 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 111 m ² 、2 階 28.87 m ² 、延べ 139.87 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	やや劣る
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
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。

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	4,780 円	0.91	470.00	0.40	820,000
2	4,780 円	0.91	259.00	0.40	450,000

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 遊佐-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,330 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/102 \times 100/170 \div 4,780 \text{ 円/㎡}$

◇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%、二方路地±0%、道路後退±0%、地勢-5%、
間口奥行の関係-5%

相乗積計算 $(100\%+1\%) \times (100\%\pm 0\%) \times (100\%\pm 0\%) \times (100\%-5\%)$
 $\times (100\%-5\%) = 91\%$

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	130,000	139.87	0.03	550,000

ウ 現 価 率：

経過年数50年、経済的残存耐用年数3年、観察減価50%、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3年 / 経済的全耐用年数53年) × (1 - 観察減価0.50) $\div 0.03$

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	820,000	1.00	法定地上権	0.25	210,000
2	450,000	1.00	法定地上権	0.25	110,000

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	820,000	－210,000		0.50	0.60	180,000
2	450,000	－110,000		0.50	0.60	100,000
3	550,000	＋320,000	1.00	0.50	0.60	260,000
一括価格(合計)						540,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：遊佐町の郊外部に所在し市場性が相当劣ること、物件1と物件2との敷地境界線が不明瞭であること、北側及び南側の各隣地との敷地境界線が不明瞭であること、東側の道路との間に境界標が設置されていないこと、下水道に未接続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

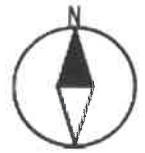
地価公示等価格	遊佐－2
所 在	飽海郡遊佐町菅里字菅野304番40
価 格	8,330円／㎡
位 置	J R 羽越本線「吹浦」駅から道路距離1.4 k m に位置する
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	341㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	東6.0m町道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 用途地域無指定(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料

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

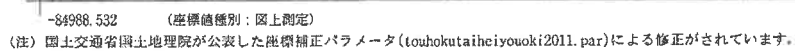
以上

位置図



縮尺 (1/13,000)





比子字青塚

(1/1)

A3→A4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。
(山形地方方法務局酒田支局管轄)
令和8年4月6日 福岡法務局

福岡法務局

地図整理番号：M84572

062527

建物の所在

単位はメートルとする

縮尺

(1) $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
 (2) $2.72 \times 2.73 = 7.4456$
 (3) $8.18 \times 10.91 = 88.2438$
 (4) $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 (5) $4.15 \times 0.91 = 4.1405$
 合計 $= 109.0909$

床面積 109.09 m²
$$6.36 \times 4.54 = 28.8744$$

床面積 $28.87 m^2$

面圖 面圖 平面 物階 建各

昭和十一年 三月 二六日

作者製

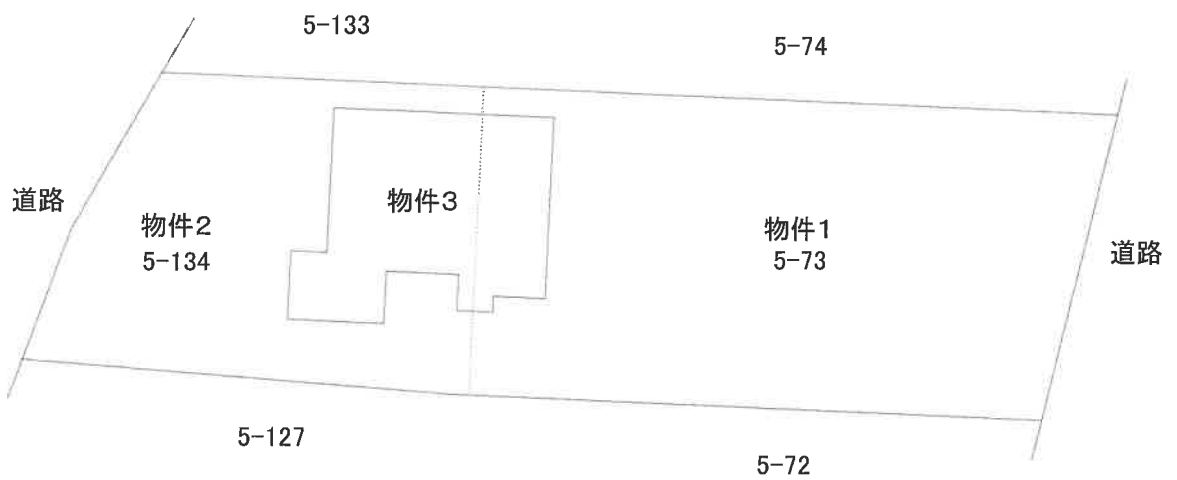
申請人

昭和5/年 3月26日登記

(全國土地家屋調查會進合用紙)

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

1 F



2 F

