

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 石 川 滉

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29日から 令和 8年10月 6日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 9日 午前10時00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10月29日 午前 9時30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33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15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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, 2	14, 120, 000 11, 296, 000	一括	2, 824, 000	133, 409	29, 777
1	1, 280, 000				
2	12, 840, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 酒田市光ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 5 8 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市光ヶ丘二丁目 5 8 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 8 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 9 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 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 石 川 滉

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 1】

隣地（西側隣接地）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 酒田市光ヶ丘二丁目
地 番 58番23
地 目 宅地
地 積 165.28平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 酒田市光ヶ丘二丁目 58番地23
家屋 番号 58番23
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 72.89平方メートル
2階 57.13平方メートル
共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8



令和8年(ケ)第7号
令和8年6月10日受理
令和8年8月 3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 酒田市光ヶ丘二丁目
地 番 5 8 番 2 3
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 酒田市光ヶ丘二丁目 5 8 番地 2 3
家屋 番号 5 8 番 2 3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 8 9 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 2
共有者 B 持分 1 0 分の 8

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山形県酒田市光ヶ丘二丁目7番27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 ☐ 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	☒ 土地共有者(A、B) ☐ 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(A、B) ☐ その他の者 建物共有者のAが、本建物の1階を居宅として使用している。 建物共有者のBが、本建物の2階に目的外動産を置いて使用している。 ☐ 「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、東側で、幅員約5.2m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、北側と南側には、コンクリートのブロック塀が設置されている。西側には、フェンスが設置されているが、西側隣地との間に高低差があり、コンクリートの法面がある。その法面の下が境界と考えられるが、コンクリートの土留めはあるものの、境界は不明瞭になっている。
- 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地にある定着物としては、ブロック塀、カーポート、土間コンクリート、家庭用地下水ポンプ、エコキュート等がある。なお、カーポートについては、物件2の建物を建てる際に一緒に設置しており、単独のローン是利用していない。
- 4 物件2の建物は、建物共有者のAが居住し、もう一人の共有者Bは居住していない。Aは、共有持ち分を10分の2を保有しているが、共有持ち分を10分の8保有しているBに対して、共有持ち分を超える使用の対価は支払っていない。Bも、Aが無償で物件2の建物を使用することを承諾している。しかし、物件2の2階には、Bの所有する目的外動産が残置されており、Aは、2階はBが目的外動産を置いているため、使用しておらず、使用しているのは1階のみであると陳述している。また、Bも、いずれは自己所有の目的外動産を取りに行くつもりであると陳述していることから、所有権を放棄する意思はなく、2階の各部屋はBが目的外動産を残置して占有していると思われる。
- 5 物件2の建物は、屋根にソーラーパネルが設置されているが、オール電化ではなく、ガスを使用している。築後5年しか経っておらず、雨漏りや床のきしみやゆがみ等の支障のある箇所は見られない。なお、建物共有者Bは、ソーラーパネルは、物件2の建物を建てる時に一緒に設置したものであり、設置費用は建物の工事費に組み入れられていると陳述していることから、所有権留保はされていない。
- 6 物件2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
■ A (物件2の建物共有者)	1 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の土地上に、地下水を汲み上げるポンプがあり、主に消雪用として利用しています。 3 物件2の建物は、私が一人で居住しています。Bは一年以上前に転居しました。第三者には貸していません。 4 物件2の建物の1階は私が全部使用していますが、2階はBの目的外動産がほとんどの部屋に置かれていますので、使用していません。2階に上がることもほとんどありません。今のところ取りには来ていません。 5 物件2の建物は、屋根にソーラーパネルが設置されていますが、オール電化ではなく、ガスも使用しています。設置費用はわかりませんので、Bに聞いてください。 6 物件2の建物は、建ててからまだ5年しか経っていませんので、雨漏りや床のきしみ等の支障のある箇所はありません。 7 物件2の建物内で、ペットは飼っていません。
■ B (土地所有者兼建物共有者)	1 私は、物件1の土地の所有者で物件2の建物共有者ですが、1年以上前から居住はしていません。母のAが一人で居住していますが、私の共有持分を使用するにあたり、対価はもらっていません。無償で貸しています。 2 物件1の土地にあるカーポートと、物件2の屋根に設置したソーラーパネルについては、物件2の建物を建てる際に一緒に設置しており、単独のローンを利用はしていません。建物の工事費にすべて組み込まれているはずです。 3 物件2の建物の2階に、私の所有する目的外動産がかなり置いてありますが、Aにあげたわけでも、廃棄を頼んだわけでもなく、いずれ取りに行くつもりです。事情があって、今のところ取りに行っていないんですが、大切なものもたくさんあるので、しばらく置いておくつもりです。
執行官の意見	
■ 1 物件1の土地の状況は、公図、土地建物位置関係図、間取り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、1階は、共有者Aが居宅として使用し占有しており、2階は、共有者Bが目的外動産を置いて使用し占有していると認定する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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26日 (金) 15 : 00 - 15 : 20	山形地方法務局 酒田支部	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5月8日 (金) 15 : 30 - 15 : 40	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、建物外観写真、境界確 認、目的外動産確認、占有調査。
8年7月3日 (金) : - :	執行官室	Aに通知を出す。
8年7月10日 (金) 14 : 30 - 15 : 30	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、占有調査、未登記附属建 物調査、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。
8年7月21日 (火) 16 : 00 - 16 : 15	執行官室	Bから電話で聴取を得る。
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 62-40
D 58-99

ハ 55-76
ニ 55-81



(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

光ヶ丘2丁目

請 求 部 分	所 在	酒田市光ヶ丘二丁目				地 番	58番23			
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。

A3版→A4版に縮小

令和8年6月26日
山形地方税務局酒田支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：令和4年1月6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26日 山形地方支務局酒田支局

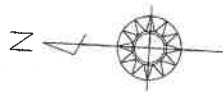
登記官

A3版→A4版に縮小

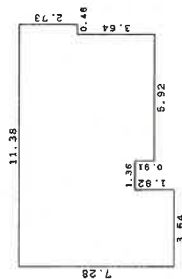
各階平面図 建物図面図 各階平面図

家屋番号 58番23

建物の所在 酒田市光ヶ丘二丁目58番地23



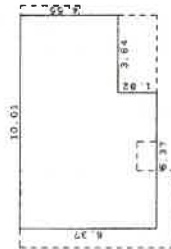
1 階



求積表

10.92 x 5.46 =	59.6232
3.64 x 1.82 =	6.6248
5.92 x 0.91 =	5.3872
0.46 x 2.73 =	1.2558
合計	72.8910
床面積	72.89㎡

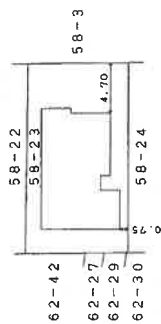
2 階



求積表

6.37 x 6.37 =	40.5769
3.64 x 4.55 =	16.5620
合計	57.1389
床面積	57.13㎡

(単位：m)



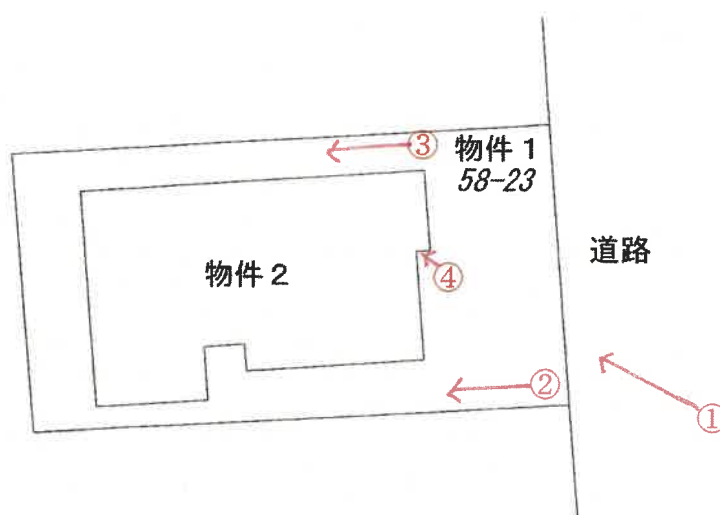
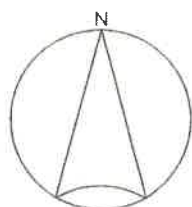
作成者

申請人

縮尺 1/250

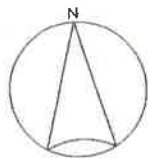
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

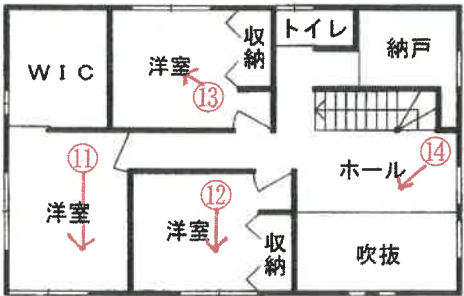


物件 2

1階



2階



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件1 南側境界付近)



写真③(物件1 北側境界付近)



写真④(物件1 家庭用地下水ポンプ)



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 トイレ)



写真⑧(物件2 1階 浴室)



写真⑨(物件2 1階 和室)



写真⑩(物件2 1階 洋室)



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 ホール)



令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 7 月 10 日 現地調査
令和 8 年 8 月 4 日 評価
評価 第 2026 - 0122 号

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
植 松 広 央

第1 評価額

物件番号	一括価格
1, 2	金14,120,000円
物件番号	内訳価格
1	金1,280,000円
2	金12,840,000円

- 1 一括価格は、各物件について、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合計価格である。
- 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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	酒田市光ヶ丘二丁目 58番23 宅地 165.28㎡	登記とほぼ同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	酒田市光ヶ丘二丁目58番地23 58番23 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 72.89㎡ 2階 57.13㎡	登記とほぼ同じ
物件番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 現況との照合については、登記内容を基本に、法務局備付の公図・建物図面等に基づき現地で概ね確認したもので、厳密な調査に基づき確定したものではなく、面積等を保証するものではない。		

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 「酒田」駅の北西方 約 1,800 m（道路距離） （添付「位置図」参照）
付近の状況	一般国道112号の西方背後に形成された住宅地域で、一般住宅が建ち並んでいる。
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：市街化区域 用途地域：第1種住居地域 指定建蔽率：60% 指定容積率：200% 防火規制：なし 土砂災害警戒区域等：特別なし その他の規制：特別なし
画地条件	地積：第3 目的物件 記載のとおり 間口：約 9m（公図上） 奥行：約 18m（公図上） 形状：長方形（公図上） 接面道路との関係：中間画地 その他：公図上、西側に公衆用道路が存するが、現況は高低差があり、利用不可である。
接面道路の状況	東側：市道（建築基準法上の道路 幅員約5.2m 有舗装）に略等高接面
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用
供給処理施設	上水道等：あり ガス配管：あり 下水道等：あり （注）供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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、供給処理者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) 文化財保護法における埋蔵文化財包蔵地 同包蔵地について、酒田市企画部文化政策課からの聴き取り調査に拠れば、当該指定はない。 (2) 土壌汚染 ① 地歴調査 土地の登記等履歴によると、土壌汚染が存在することを示す端緒は確認できなかった。 建物の登記については、土壌汚染が存在することを示す端緒は確認できなかった。 住宅地図の履歴によると、土壌汚染が存在することを示す端緒は確認できなかった。

② 公的資料調査

- ・ 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。
- ・ 下水道法第12条の3に基づく、特定施設設置等届書（酒田市上下水道部 令和7年8月27日現在）には記載なし。
- ・ 水質汚濁防止法第10条に基づく、使用が廃止された有害物質使用特定施設の届出がなされた事業場名とその住所（山形市を除く）の一覧（山形県環境エネルギー部水大気環境課 平成27年11月16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（令和8年7月22日 山形県環境エネルギー部水大気環境課より確認）では指定なし。

③ 目視調査・聴き取り調査等

地表からの目視等による調査では、土壌汚染の端緒は確認できなかった。

以上の各調査より推測すると、土壌汚染の可能性は低いと推測される。但し、評価人としての調査には限界があり、専門調査機関に拠る土壌汚染調査を行わないと土壌汚染の有無は確定できない。

(3) 地下埋設物

以前、物件2以外に建物が存していたものと推測され（木造かわらぶき2階建居宅、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建物置の閉鎖登記あり、令和3年に取毀）、また、立会人からの聴聞では過去に存していた建物は汲み取り式便所であったため（建物取り壊しの際に撤去されたかは不明）、それらの廃棄物や基礎、便槽設備等が埋設されている可能性がある。評価人としての調査には限界があり、地中については実際に掘削調査を行わないと地下埋設物の有無は確定できない。

(4) その他

- ① 物件1の東部にカーポート、消雪用の地下水ポンプが存する。
- ② 地域全体の地勢が西向きに下り傾斜となっているため、物件1の西側隣地が低く、土留めが施工され、境界が不明確である。

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 : 令和4年1月5日新築 経 過 年 数 : 約5年 経済的残存耐用年数 : 約30年
仕様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : ルーフィングぶきなど 外 壁 : サイディングなど 内 壁 : クロス、石膏ボードなど 天 井 : クロス、石膏ボードなど 床 : フローリング、畳など 設 備 : 上水道、下水道、電気、ガス、トイレ、風呂、エコキュート、床暖房など（動作確認は行っていないため、動作不良、使用可能か否かは不明） そ の 他 : 特別なし
床面積（現況）	延床面積 第3 目的物件 記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 第3 目的物件 記載のとおり 間 取 り : 添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通（室内喫煙あり）
建物の利用状況	共有者Aが居住。共有者の動産多数存置。詳細は「現況調査報告書」参照。
特記事項	① 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、アスベスト使用の可能性は低いと思料する。但し、アスベスト使用の有無については専門調査機関による調査を実施しなければ確定できない。 ② 屋根に太陽光発電設備が設置されている。詳細については「現況調査報告書」参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,600	0.87	165.28	(1-0.00)	3,110,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地

酒田-15

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,600\text{円/㎡} \times & & (99/100) \times & & (100/102) & & \times (100/79) & & = 21,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：画地条件等を考慮して査定

◇ 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て査定

イ 個別格差：-13%（相乗積）

道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(-13%)、行政的条件(0%)

$$\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(-13\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$$

ウ 地積：登記地積を採用

エ 建付減価率：補正なし

(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等を考慮して求め、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、建物の基礎となる価格を求めた。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
主である建物	210,000	130.02	0.831	22,690,000

ウ 現価率査定

耐用年数に基づく手法(定額法)と観察減価法を併用し、その他所要補正を行って査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\
 (1-0.143) & \times & (1-0.03) & \times & (1-0.00) & = & 0.831 \\
 \diamond & \text{耐用年数に基づく手法の減価率(残価率:0\%)} & & & & & \\
 & 5\text{年} \div 35\text{年} = 0.143 & & & & & \\
 \diamond & \text{観察減価法の減価率:維持管理の状態等を考慮} & & & & & \\
 \diamond & \text{その他所要補正率:補正なし} & & & & &
 \end{array}$$

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	基礎となる価格 (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	3,110,000	1.00	0.35	法定地上権	1,090,000

イ 土地利用権等の範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) オ、1 (2) エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2 ① エ) イ	占有減価 等修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修 正 オ	その他の 控除等 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ+ウ)× エ×オーカ=キ
1	3,110,000	-1,090,000	+350,000	(1-0.10)	(1-0.40)	—	1,280,000
2	22,690,000	+1,090,000	0	(1-0.10)	(1-0.40)	—	12,840,000
一括価格(合計)							14,120,000

ウ 占有減価等修正： 物件1(カーポート等)

エ 市場性修正： P4の特記事項(3)及び(4)②、P5の建物の利用状況及び特記事項②記載の事由などを考慮して、修正率を-10%と査定

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件 記載の事由に拠り、修正率を-40%と査定

カ その他の控除等： 特別なし

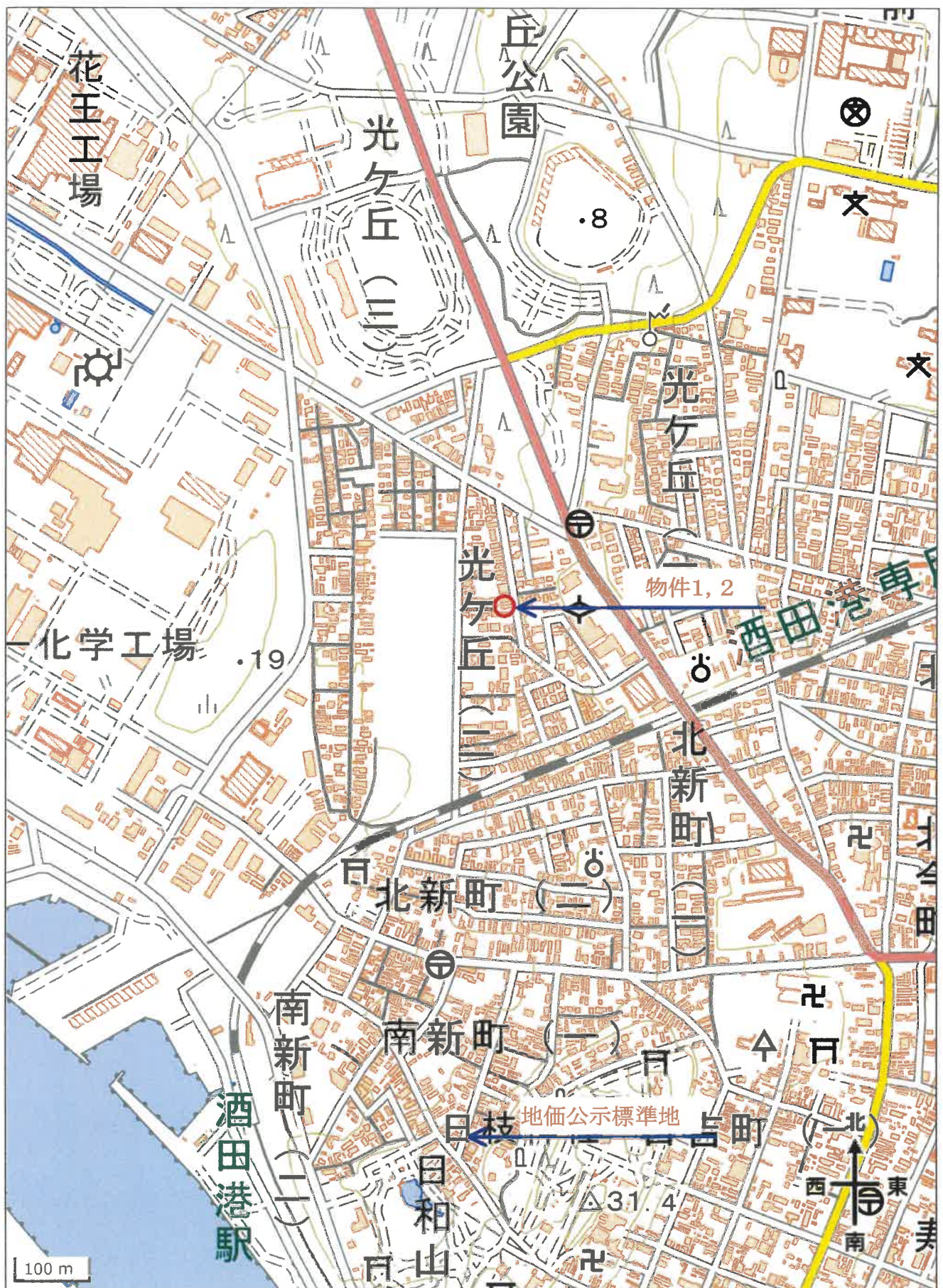
第6 参考価格資料

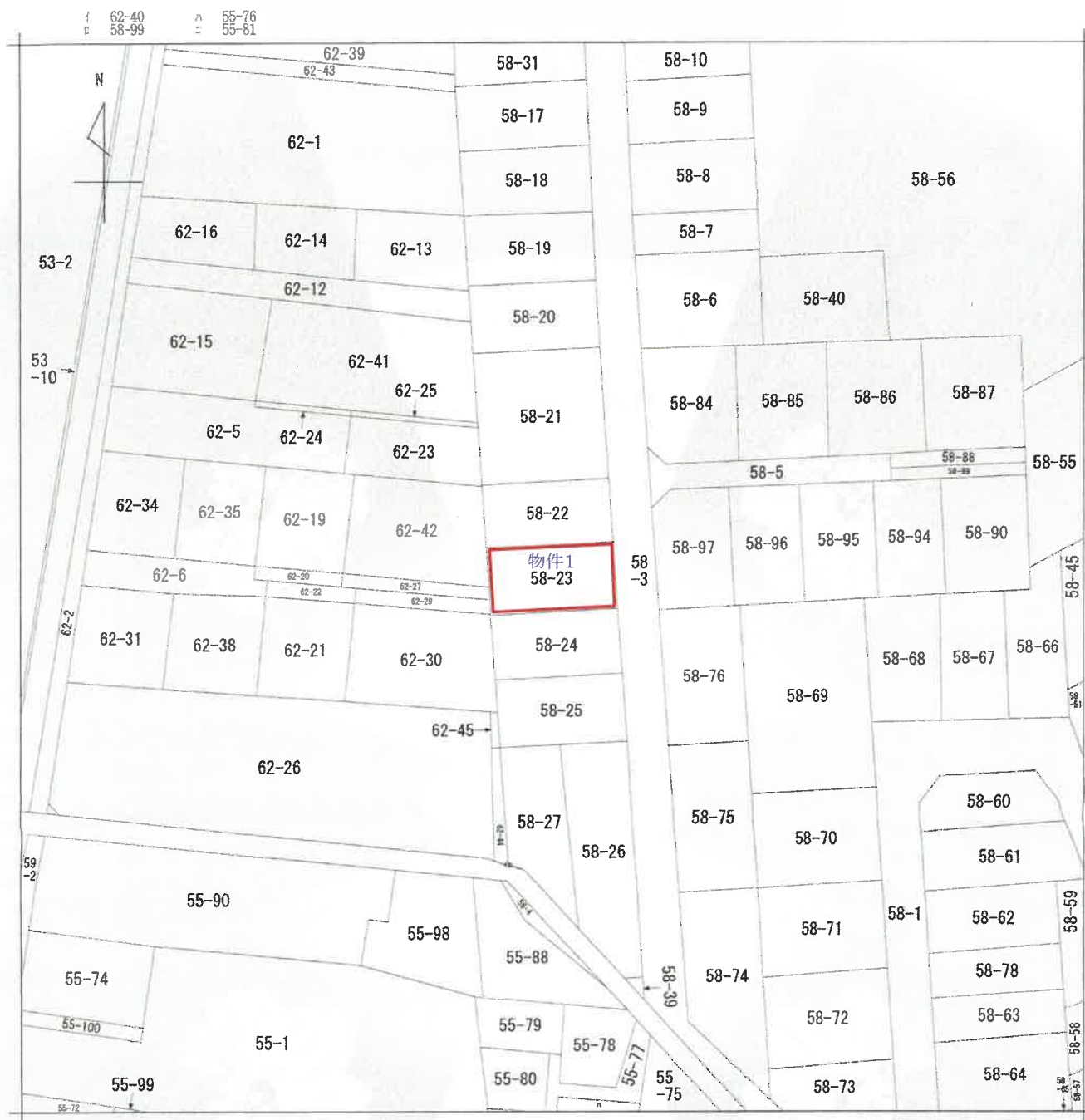
地価公示価格 標準地 「酒田-15」
所 在 : 酒田市南新町1丁目7番10
「南新町1-5-6」
価 格 : 17,600円/㎡
位 置 : JR羽越本線「酒田」駅の西方・道路距離約1.7kmに位置する
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 218㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 東7.2m市道
形 状 : 1:1.5
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域、準防火地域
指定建蔽率: 60% 指定容積率: 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、旅館等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写（法務局備付）
- ・ 建物図面写（法務局備付）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上





(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す。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

光ヶ丘2丁目

請求部	所在	酒田市光ヶ丘二丁目			地番	58番23		
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				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16日
山形地方法務局酒田支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

A3をA1に縮小

登記年月日：令和4年1月6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6月16日 山形地方法務局酒田支局

登記官

請求番号：2-2

各階平面図

家屋番号 58番23

建物の所在 酒田市光ヶ丘二丁目58番地23

建物図面図
各階平面図

物件2

1 階



求積表

10.92 x 5.46 =	59.6232
3.64 x 1.82 =	6.6248
5.92 x 0.91 =	5.3872
0.46 x 2.73 =	1.2558
合計	72.8910
床面積	72.89㎡

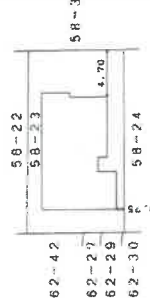
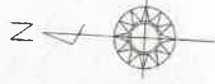
2 階



求積表

6.37 x 6.37 =	40.5769
3.64 x 4.55 =	16.5620
合計	57.1389
床面積	57.13㎡

(単位：m)



作成者

土地調査士

年1月6日作成

縮尺

1/250

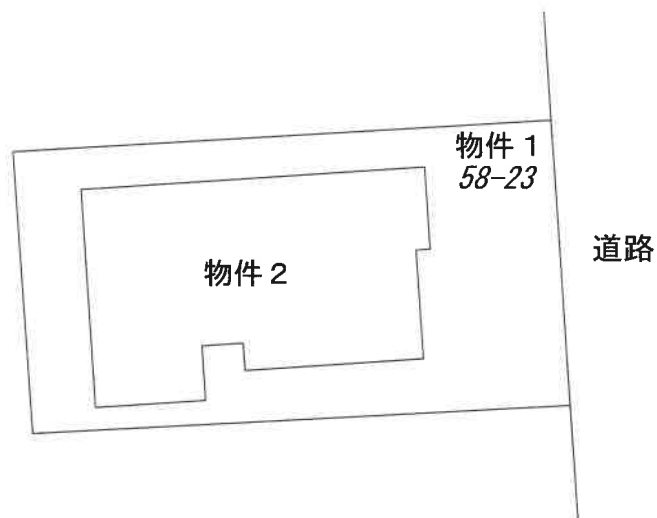
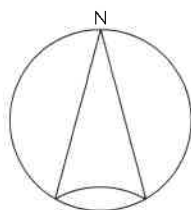
申請人

縮尺

1/500

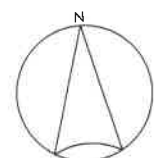
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



物件の範囲・境界は、隣地所有者の立会、実測等に拠り、確定したものではない。

建物間取図



物件 2

1階



2階

