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）

令和　８年（ケ）第　　４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１７日から 令和　８年１１月２４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１１月２７日　午前１０時００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１２月１７日　午前　９時３０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１１月　２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	1,932,000 1,545,600	一括	386,400	52,481	16,895
1	552,000				
2	552,000				
3	828,000				
備考	規則３０条の３による価額変更				

令和　８年（ケ）第　　４号

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

令和　８年（ケ）第　　４号

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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ケ）第　　４号

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

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

令和　8年（ケ）第　　4号

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　［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 □ある　　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の土地上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、ケージの中に入れられていた。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

（調査経過用）

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、定着物調査等は行う。
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を立ち会わせ、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）

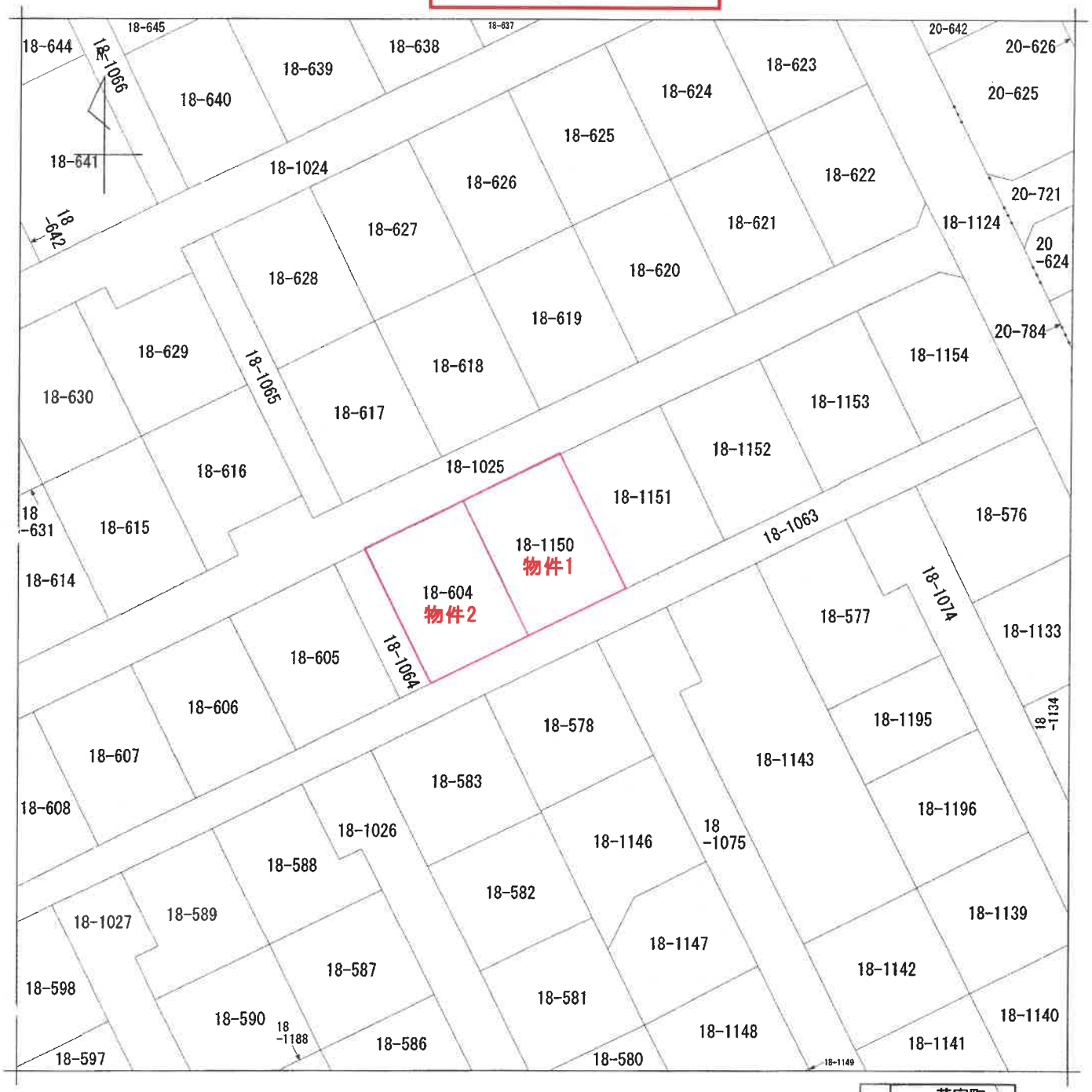
■　令和　８年　５月２９日
目的物件は不在と予想されたので、立会人Ｃを同行して臨場した。

■　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を立ち会わせ、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　図　写



地番区域見出	若宮町１丁目 若宮町２丁目

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	その他
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4月24日
山形地方法務局酒田支局
登記官 [redacted]

請求番号：6-1
(1/1)

（ 6 枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和52年1月10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　山形地方法務局酒田支局

登記官

（7枚目）

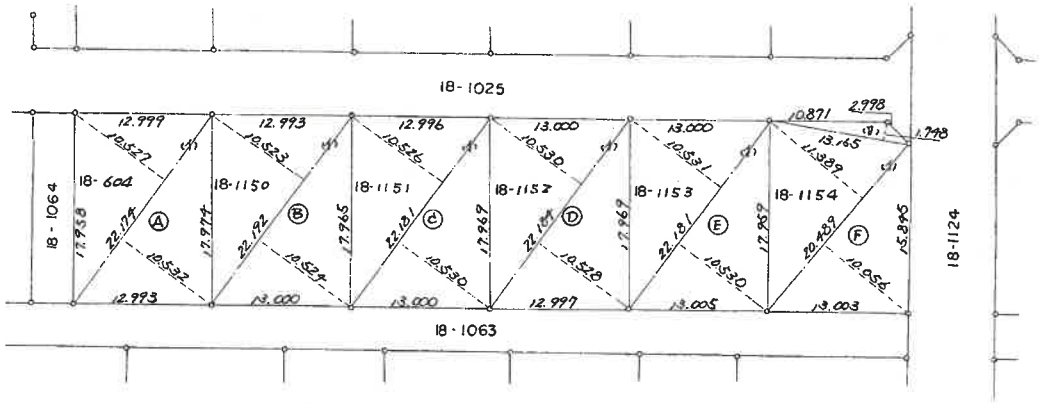
246570

前18-604後・新

1/2

地積測量図

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



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

作製年月日	昭和51年12月20日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

（日調連9）

A3版→A4版に縮小

[redacted]

請求番号：6-2

公用

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書面である。
令和8年4月24日　山形地方法務局酒田支局
登記官

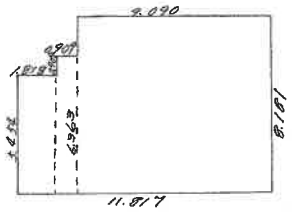
（8枚目）

033789

建物図面
各階平面図

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

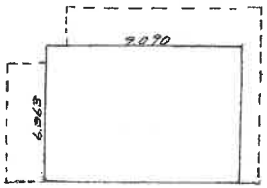


求積

1.816 × 5.454 = 9.9153
0.909 × 6.363 = 5.7839
9.090 × 8.181 = 74.3652
計 = 90.0644

床面積＝90.06

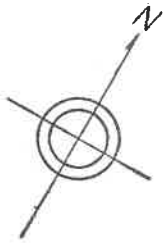
2階



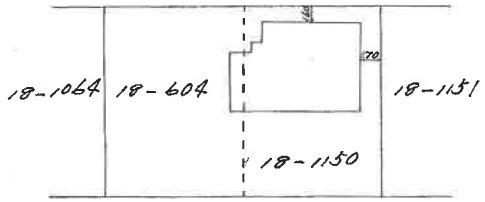
求積

9.090 × 6.363 = 57.8396

床面積＝57.83



道路



道路

作製年月日	昭和五弐年壱〇月弐壱日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/250	1/500

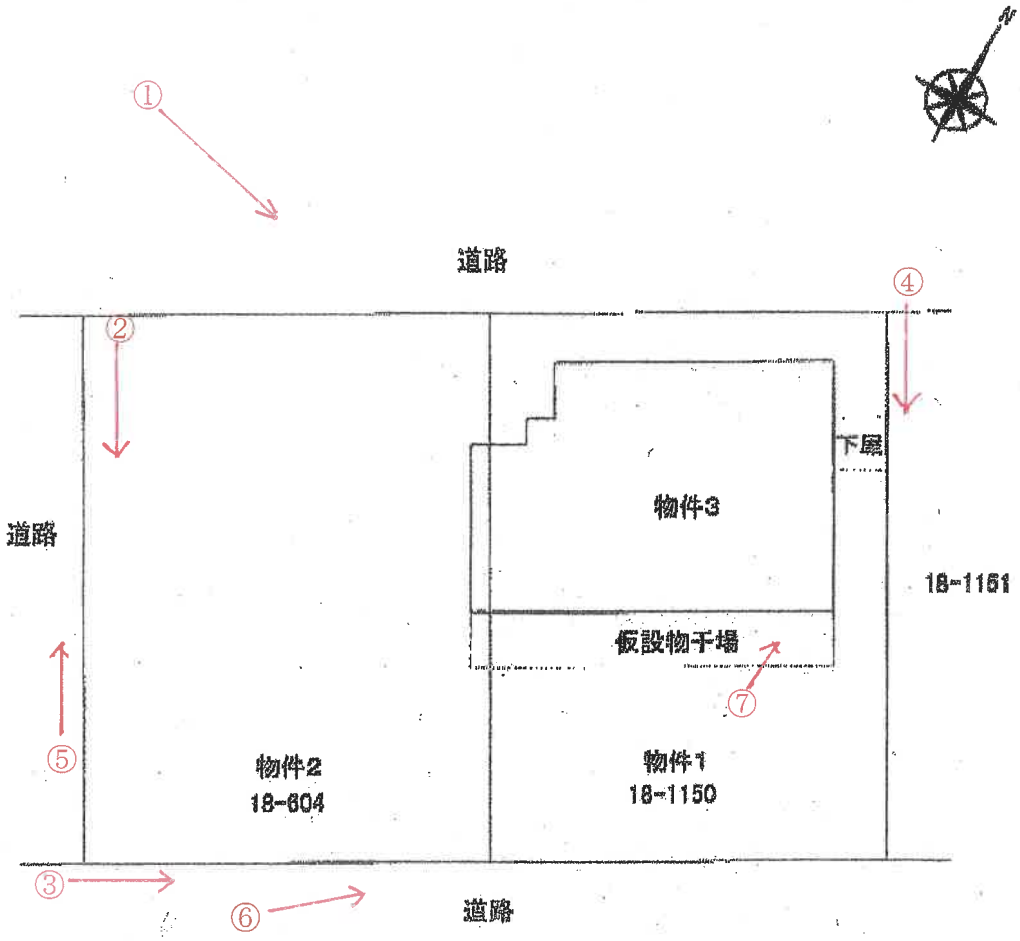
（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和52年10月21日登記

A3版→A4版に縮小

請求番号：6-5

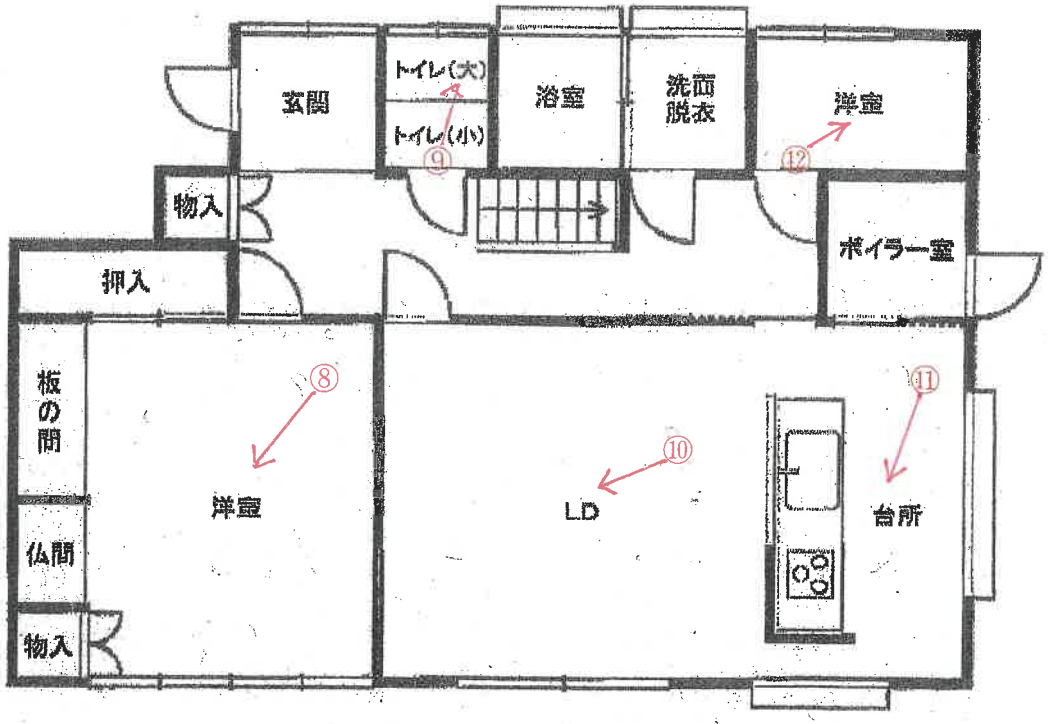
土地建物位置関係図

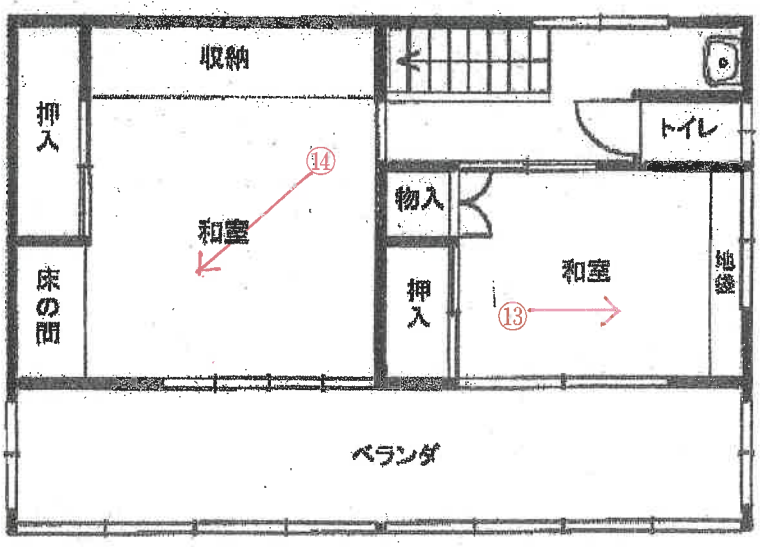


凡例　：　写真撮影位置方向○——→

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)



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)

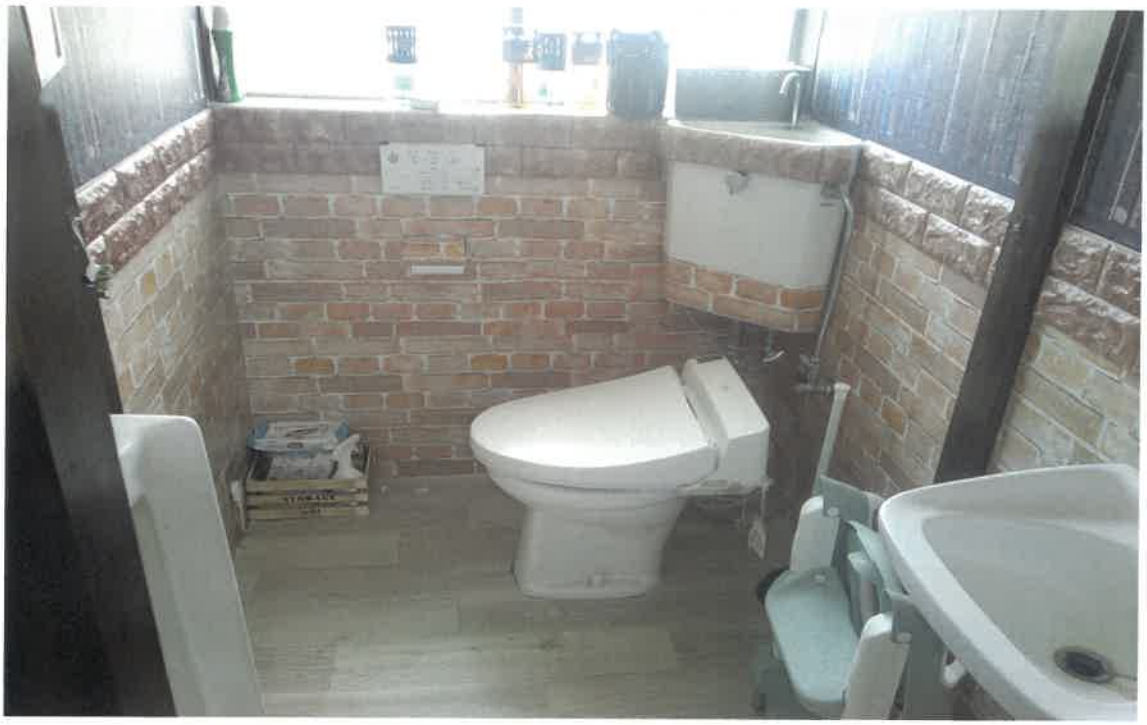


撤去されたフェンス

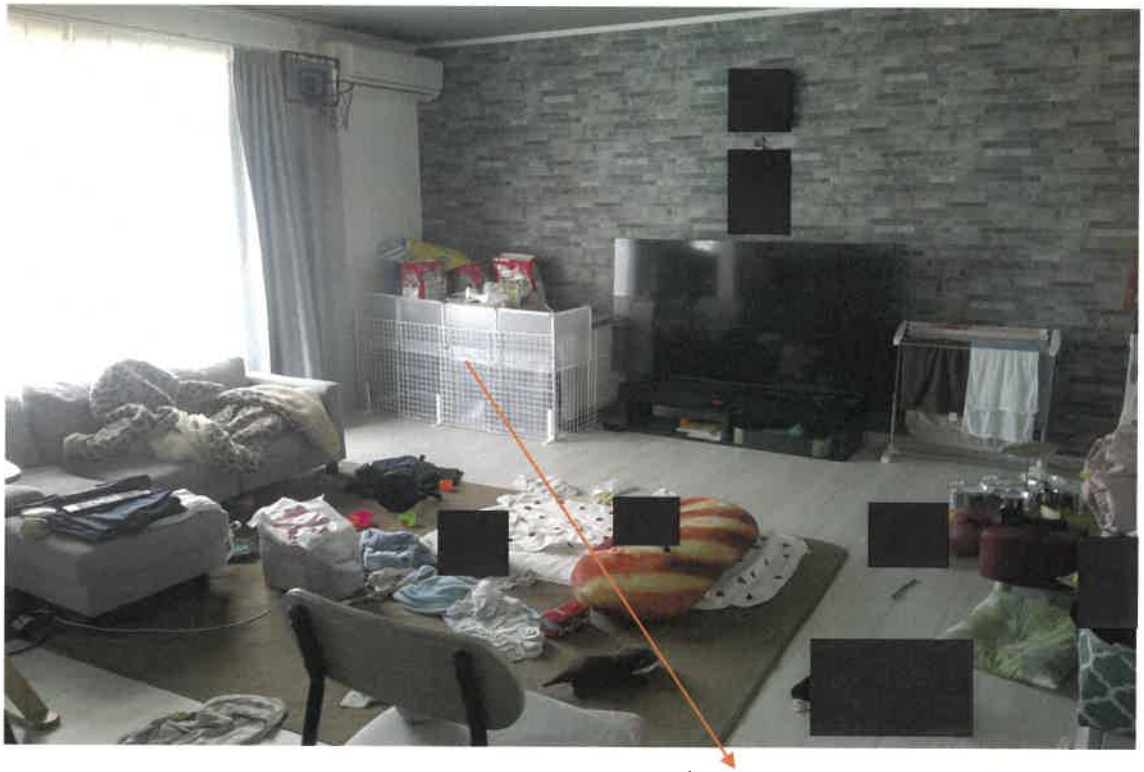
写真⑧(物件３　１階　洋室)



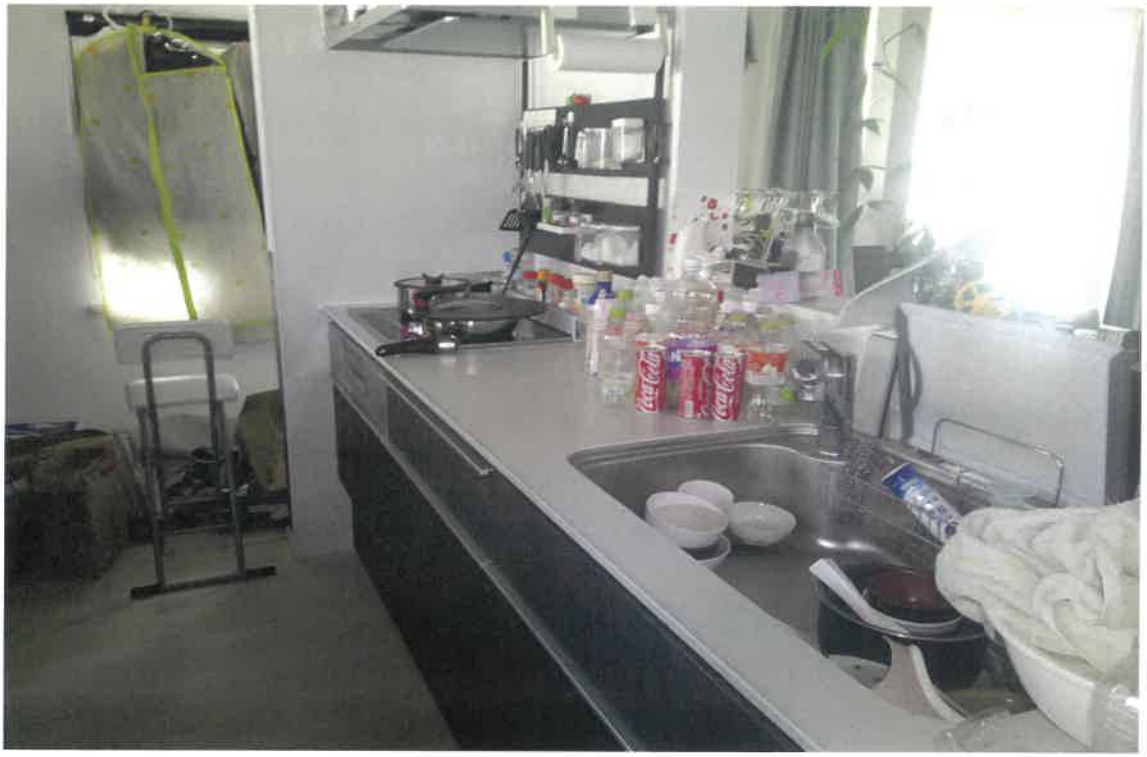
写真⑨(物件３　１階　トイレ)



写真⑩(物件３　１階　リビングルーム)



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３，２２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金９２０，０００円
物件２（土地）	金９２０，０００円
物件３（建物）	金１，３８０，０００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 地番 地目 地積	酒田市若宮町二丁目 18番1150 宅地 233.53㎡	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㎡	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㎡ 2階 57.83㎡	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	ＪＲ羽越本線「酒田」駅の南西方約 4.6ｋｍ（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 ㎡（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	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 （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、通常の費用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 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 ㎡、2 階 57.83 ㎡、延べ 147.89 ㎡
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おりのほか、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 円／㎡ × 100.0／100 × 100／101 × 100／100 ≒ 21,000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%）×（100%＋3%）×（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）≒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	ＪＲ羽越本線「酒田」駅から道路距離4.4ｋｍ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

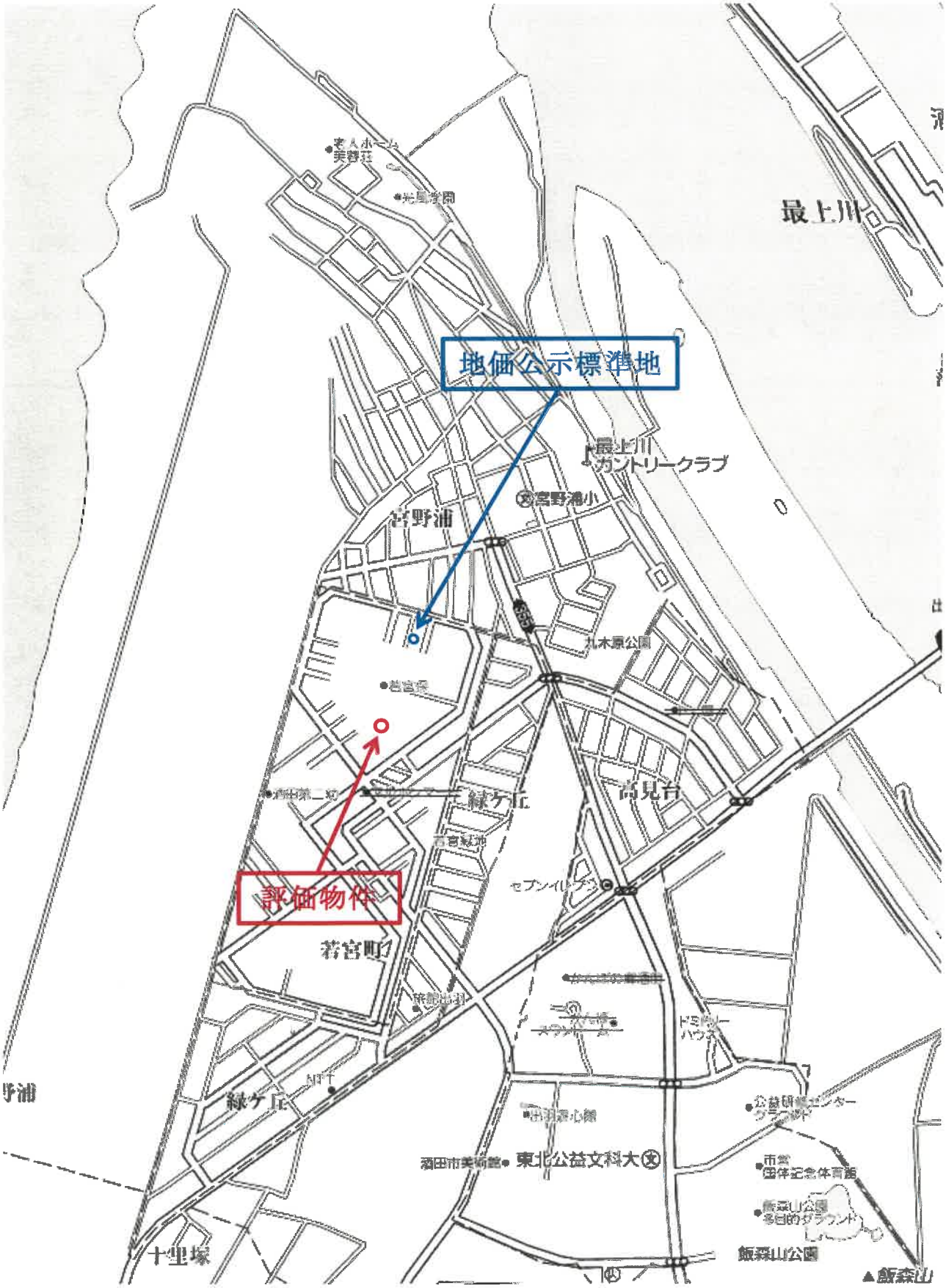
第７　附属資料

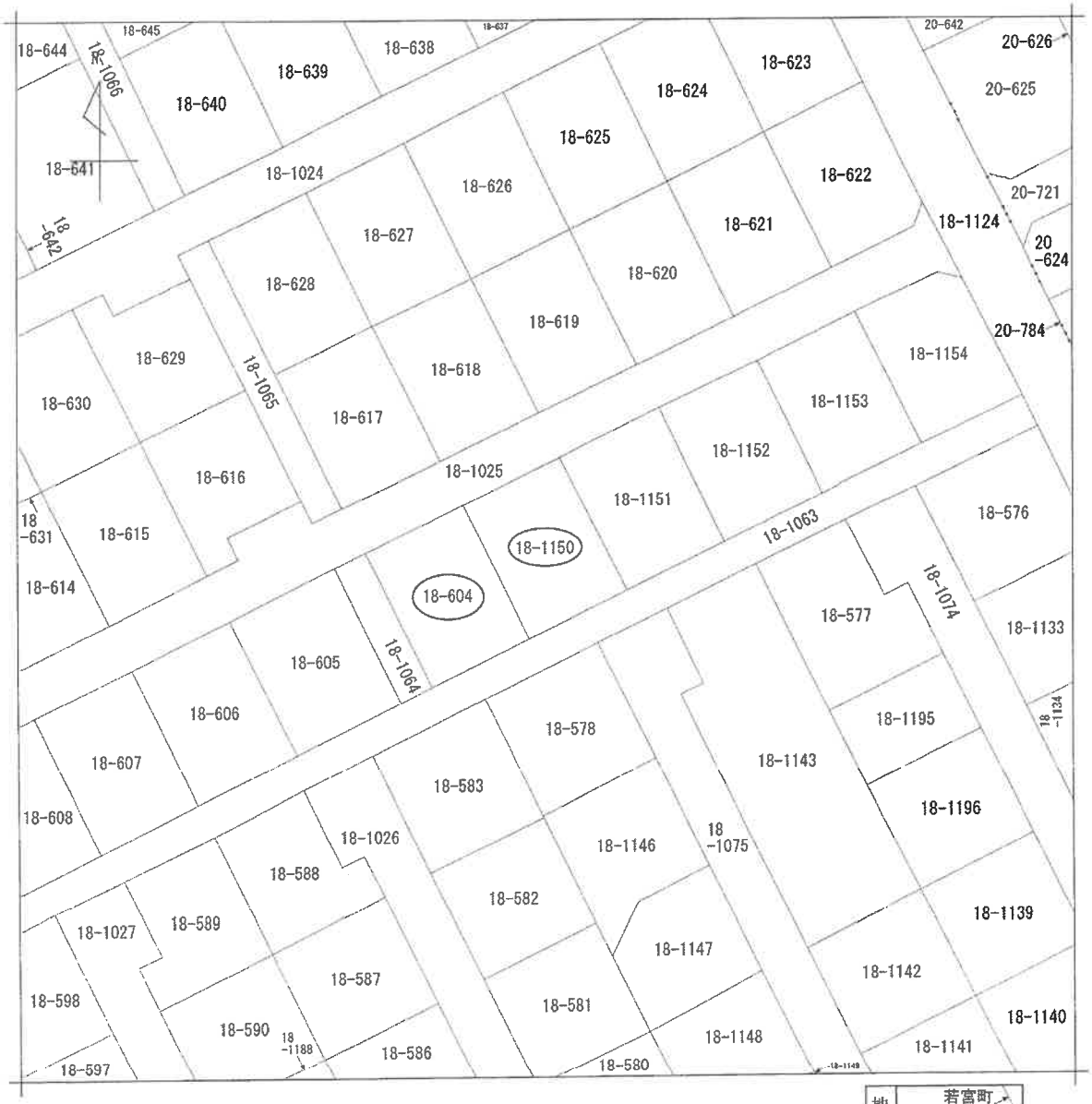
1　位置図
2　公図写
3　地積測量図写
4　建物図面・各階平面図写
5　土地建物位置関係図
6　建物間取図

以上

位置図

縮尺（ 1/10,000 ）





地番区域見出	若宮町１丁目 若宮町２丁目

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	その他
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。

(山形地方法務局酒田支局管轄)

令和8年3月13日

東京法務局

地図整理番号：M98674　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和52年1月10日

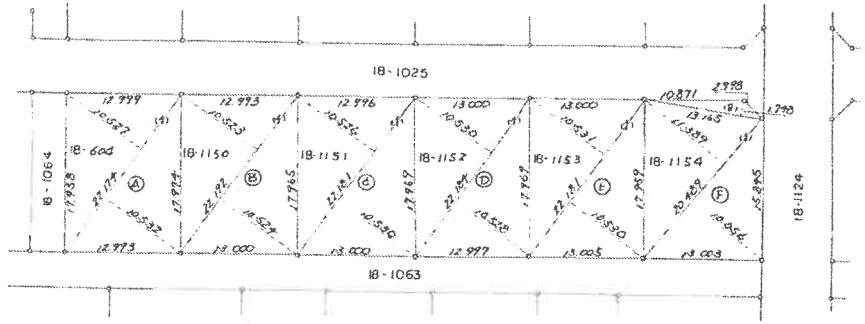
246570

1/2

地積測量図

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

旧18-604 改・新



昭和51年12月20日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

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

(1/2)

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和52年1月10日

C165771
1枚目と同様

2/2

地　積　測　量　図

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	(イ)	22.174 (10.527+10.532)	466.9622
			466.9622
	1/2		233.48
Ⓑ 18-1150	(イ)	22.192 (10.523+10.524)	467.0750
			467.0750
	1/2		233.53
Ⓒ 18-1151	(イ)	22.181 (10.526+10.530)	467.0431
			467.0431
	1/2		233.52
Ⓓ 18-1152	(イ)	22.184 (10.530+10.523)	467.1506
			467.1506
	1/2		233.57
Ⓔ 18-1153	(イ)	22.181 (10.531+10.530)	467.1540
			467.1540
	1/2		233.57
Ⓕ 18-1154	(イ)	20.489 (11.389+10.056)	439.3866
	(ロ)	13.165 X 1.748	23.0124
			462.3990
	1/2		231.19

作製年月日	昭和51年12月20日
作製者	[redacted]
出力時点	[redacted]

縮尺　1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連9）

(2/2)

A3→A4に縮小

Acc No: 2024.04.24

登記年月日：昭和52年10月21日

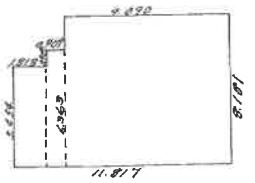
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（山形地方法務局酒田支局管轄）
令和8年3月13日　東京法務局
登記官

086789

建物各階平面図

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

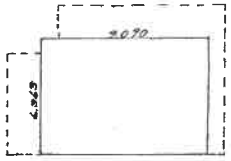


求積

1.818 × 5.454 = 9.9153
0.909 × 6.363 = 5.7839
9.090 × 8.181 = 74.3652
計 = 90.0644

床面積＝ 90.06㎡

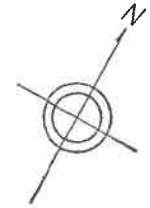
2階



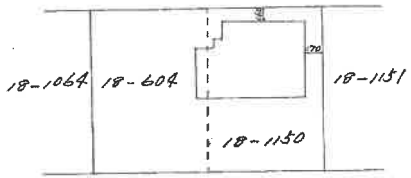
求積

9.090 × 6.363 = 57.8396

床面積＝ 57.84㎡



道路



道路

作製年月日	昭和五十年十月二十日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/250	1/500

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

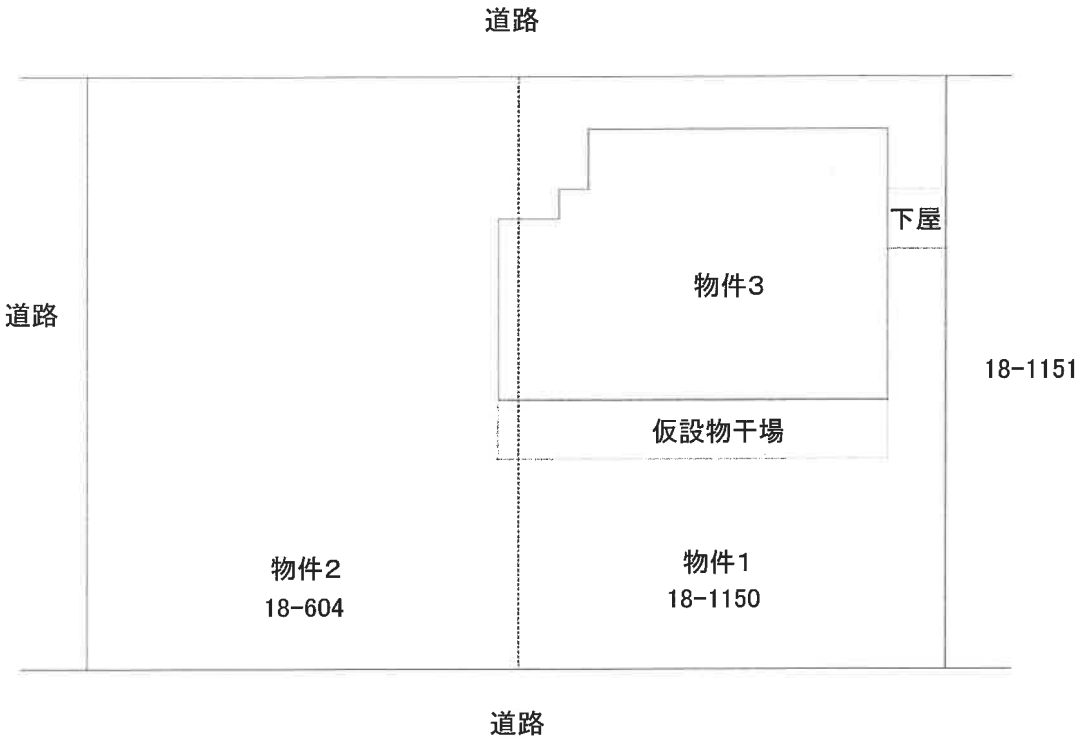
昭和52年10月21日登記

地図整理番号：M98676

[redacted]

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

