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）

令和　８年（ケ）第　　１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, 2	2, 182, 000 1, 745, 600	一括	436, 400	97, 665	0
1	17, 000				
2	2, 165, 000				
備考	規則３０条の３による価額変更				

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　酒田市北俣字吉ケ沢

　　地　　番　　９０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１３．００平方メートル

２　所　　在　　酒田市北俣字吉ケ沢　９０番地４

　　家屋　番号　　９０番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階１４０．４４平方メートル
　　２階　５６．０８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　2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1，2】
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　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　酒田市北俣字吉ケ沢

　　地　　番　　９０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１３．００平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　酒田市北俣字吉ケ沢　９０番地４

　　家屋　番号　　９０番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階１４０．４４平方メートル
　　２階　５６．０８平方メートル

　　所有者　Ｂ

令和８年(ケ)第１号
令和８年３月３１日受理
令和８年５月１５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　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　酒田市北俣字吉ケ沢

　　地　　番　　９０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１３．００平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　酒田市北俣字吉ケ沢　９０番地４

　　家屋　番号　　９０番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階１４０．４４平方メートル
　　２階　５６．０８平方メートル

　　所有者　Ｂ

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県酒田市北俣字吉ケ沢９０番地の４
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	□土地所有者　　■その他の者Ｂ（建物所有者） 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	■建物所有者Ｂ　　□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

占有者及び占有権原（物件１　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■債務者兼建物所有者Ｂ　□土地所有者
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□作業場

■関係人（■Ａ（土地所有者）　■Ｂ（占有者で物件２の建物所有者））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		平成２６年　９月１５日　（建物新築日）
最初の契約等	契約日	平成２６年　９月１５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	平成３１年　２月２５日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者Ａ　□その他の者（　　）
	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

Ｂが物件２の建物を新築した時、物件１の土地所有者は、祖父のＣである。新築時、物件１の土地をその敷地として使用するために、祖父ＣとＢが使用貸借契約を交わした。その後、平成３１年２月に土地所有者のＣが亡くなり、Ｂの父親のＡが物件１の土地を相続した。そこで、Ｂは改めて、土地所有者となった父親のＡと使用貸借契約を交わし、物件１の土地を、物件２の建物の敷地として占有することになった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のと

そ の 他 の 事 項

1　物件１の土地は、北側で幅員約５ｍから６．５ｍ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。東側と南側には、国所有の法定外公共物である水路があり、西側では、隣地（地番９０番２）との境界にコンクリートの土留めが設置されていることから、境界は明瞭である。ただし、物件１の土地の北東側にある隣地（地番９０番６）との境界には、ブロック塀や土留め等はなく、この部分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の土地の北側、接道付近に、東北電力株式会社が建てた電柱がある。この電柱の敷地料については、土地所有者のＡが契約者であり、年間１，５００円の敷地料を受領している。

4　物件１の土地の東側の隣地（地番１９８）と南側の隣地（地番１９７）は、ともに農地であるが、物件１とは高低差があり、物件１の土地の方が高くなっている。水路を挟んで、東側及び南側の境界付近に設置されたコンクリートの擁壁は、高いところで約１．８ｍある。

5　物件１の土地上にある定着物としては、エコキュート、灯油タンク、コンクリートの土留め、コンクリートの擁壁、鉄パイプで作った柵、土間コンクリート等がある。

6　物件２の建物は、Ｂが父親のＡと居住し、占有している。第三者に貸してはいない。

7　物件２の建物は、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られない。

8　物件２の建物の２階は、天井が約２ｍと低く、形状も三角天井（勾配天井）になっている。２階全面を１つの物置・納戸のように利用しており、部屋のように間取りを区切ってはいない。

9　物件２の建物の西側に下屋が設置されていて、主に物置として利用されている。

１０　物件２の建物内で、犬や猫は飼っていないが、室内でモモンガを１匹飼っている。特段動物臭はしていなかった。

（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（債務者兼建物所有者）	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の土地は、私が所有する物件２の建物の敷地として、使用し占有しています。 3　平成２６年９月に物件２の建物を新築した時は、物件２の土地の所有者は祖父のＣでしたので、Ｃと私が使用貸借契約を交わして、物件１の土地を借りることになりました。その後、平成３１年２月にＣが亡くなり、父親のＡが、物件１の土地を相続しましたので、改めて、Ａと使用貸借契約を交わして、物件１の土地を借りています。 4　物件２の建物は、私がＡと居住し占有しています。第三者に貸してはいません。 5　物件２の建物には、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所はありません。 6　物件２の建物内では、犬や猫などのペットは飼っていません。
Ａ（土地所有者）	1　私は、建物所有者のＢの父親で、物件１の土地所有者です。Ｃから土地を相続した後は、私がＢと使用貸借契約を交わして、物件１の土地を貸しています。 2　物件１の北側に建っている電柱は、東北電力株式会社が建てたもので、電柱敷地料は、私が契約者で、年間１，５００円受け取っています。 3　物件１の土地の南東側で、家庭菜園をしています。

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、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10日（金） 15：10－15：20	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接道状況、境界確認、占有調査。
8年4月17日（金） 13：10－13：30	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、目的物件の全部事項証明書その他を申請し、取得する。
8年4月24日（金） ：　－　：	執行官室	ＡとＢに通知を出す。
8年5月1日（金） 14：00－15：00	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、建物立入調査、境界調査、定着物・目的外動産調査、占有調査、立会したＡとＢから聴取を得る。
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

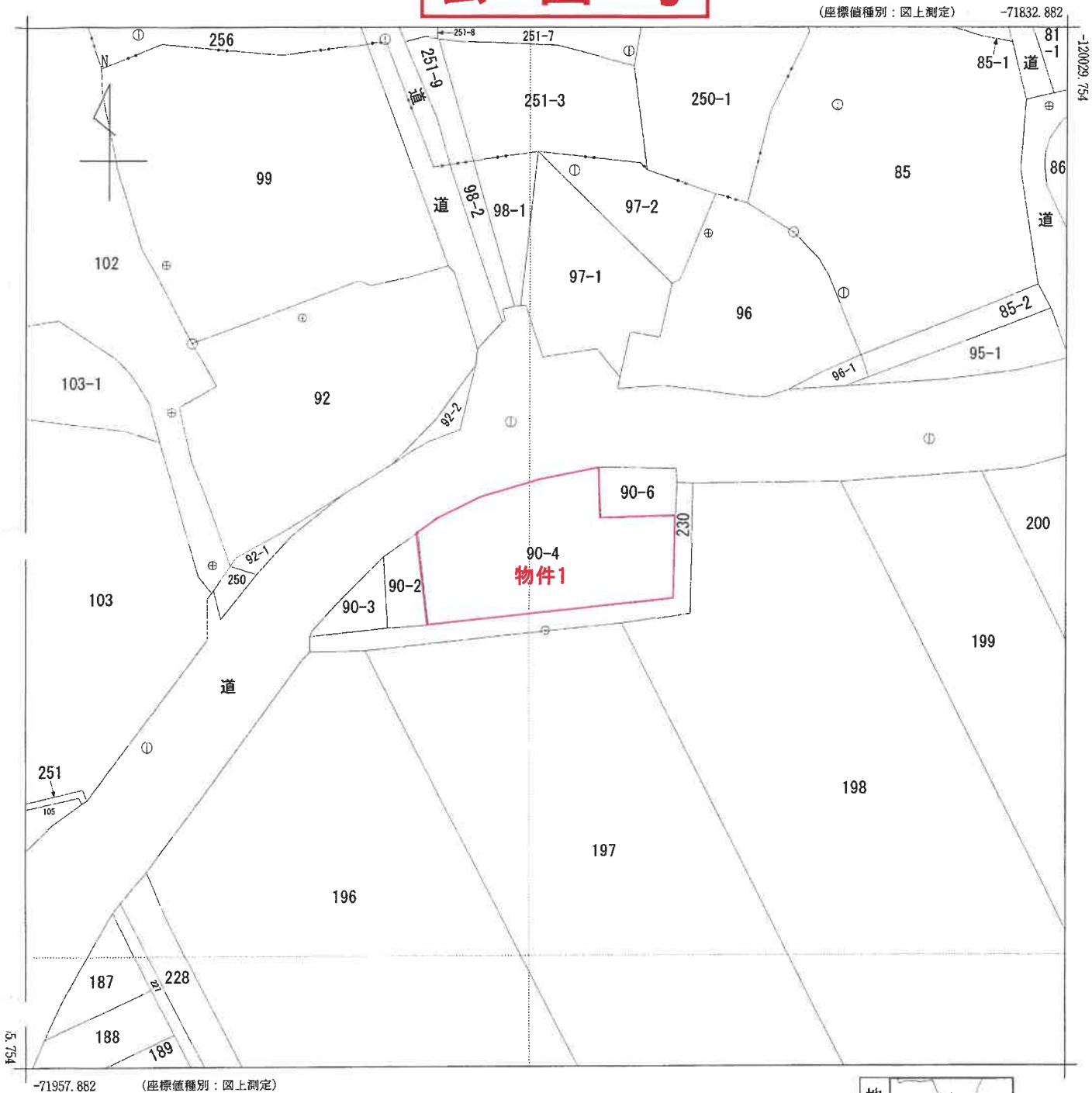
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在と予想されたので、立会人　　を同行して臨場した。

□　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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	北俣字谷地長根 北俣字吉ケ沢

請求部分	所在	酒田市北俣字吉ケ沢				地番	90番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和61年9月			備付年月日(原図)		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17日
山形地方法務局酒田支局
登記官
[redacted]

請求番号：5-1
(1/1)

(　7　枚目)

公用

公用

登記年月日：平成26年10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17日　山形地方法務局酒田支局

登記官

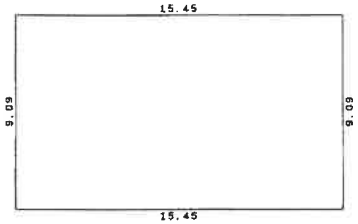
（8枚目）

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	90番4
建物の所在	酒田市北俣字吉ヶ沢９０番地４

1階

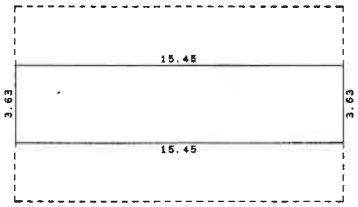


求積表

15.45 × 9.09 = 140.4405

床面積 140.44 ㎡

2階

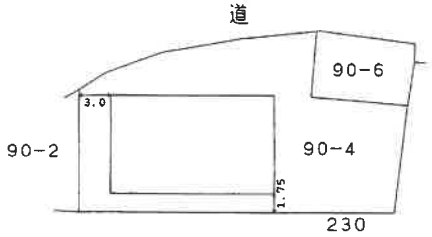


求積表

15.45 × 3.63 = 56.0835

床面積 56.08 ㎡





（単位；m）

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日調連12）

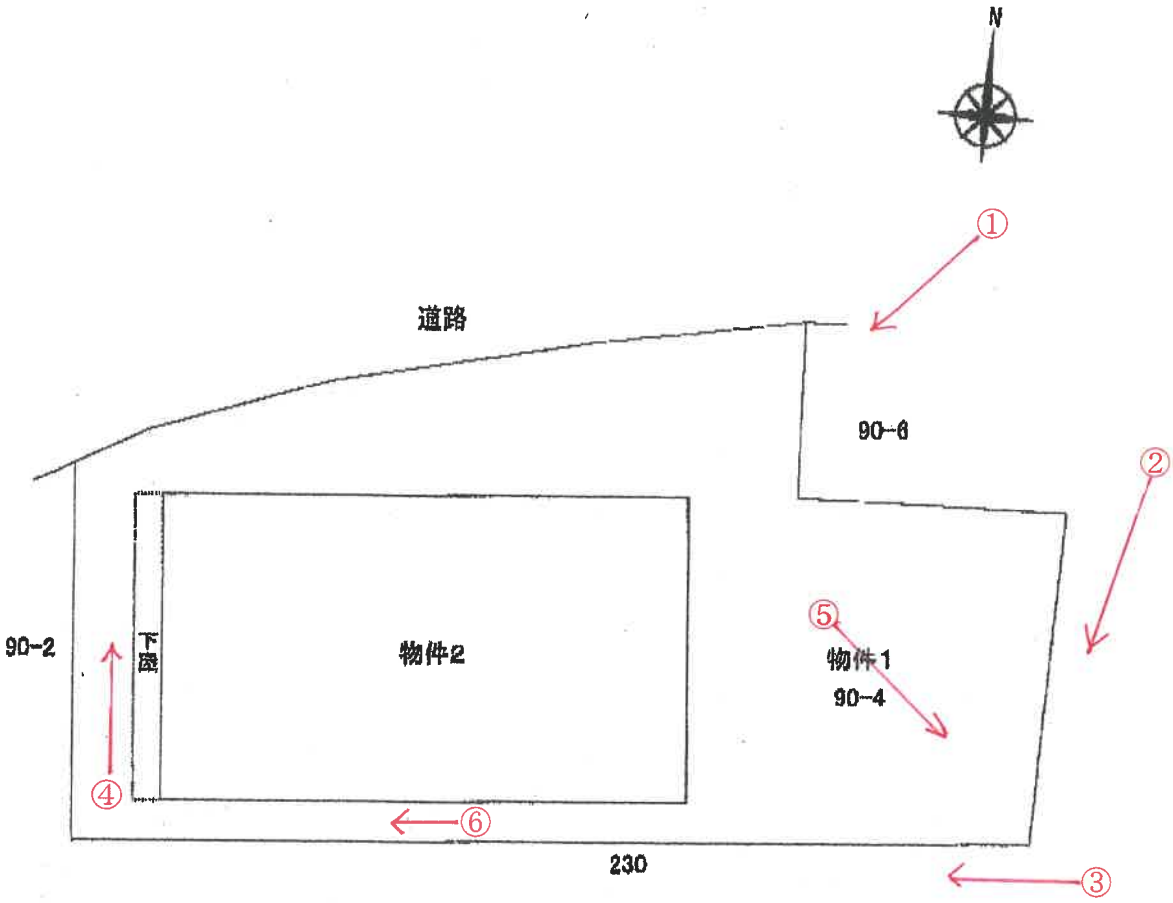
（調査士会連合会用紙）

A3版→A4版に縮小

[redacted]

請求番号：5-2

土地建物位置関係図

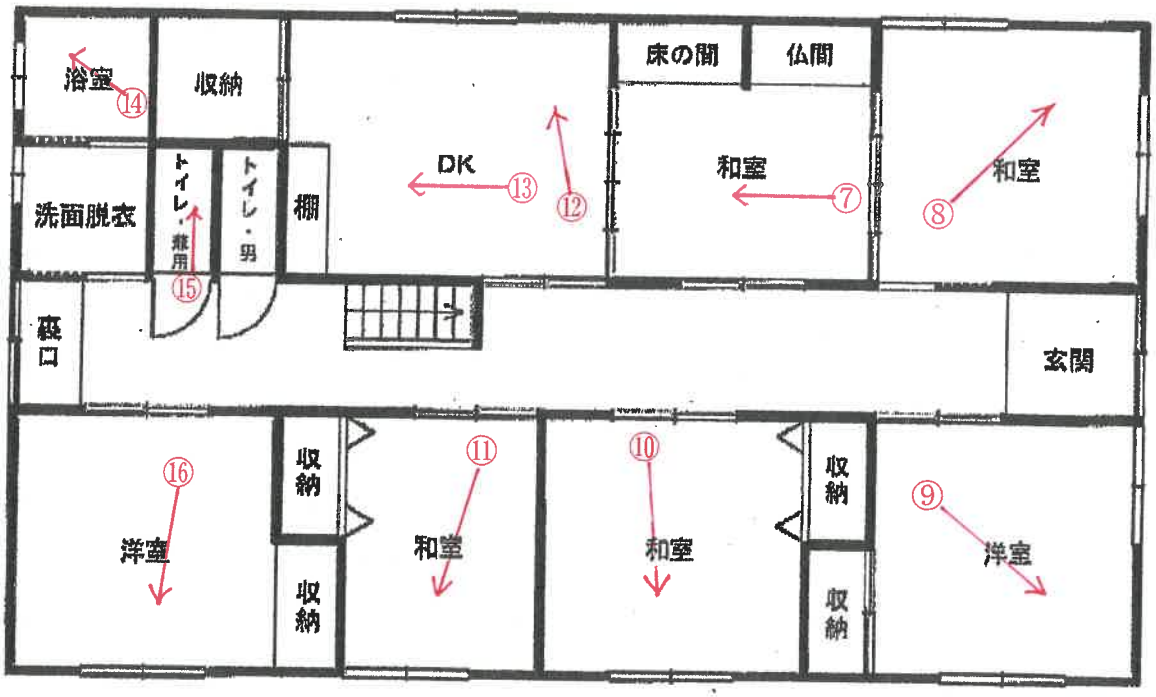


凡例　：　写真撮影位置方向○⟶

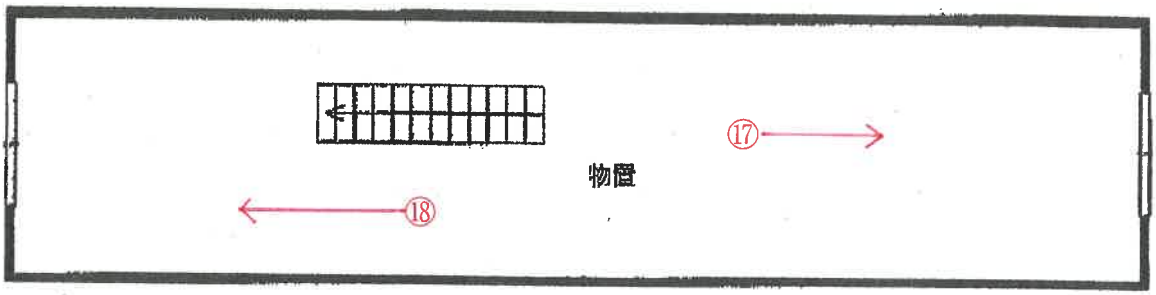
建物間取図

物件2 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２　建物外観)



隣地(地番９０番６)　　物件１

写真②(物件１　東側境界付近)



写真③(物件１　南側境界付近)



写真④(物件１　西側境界付近)



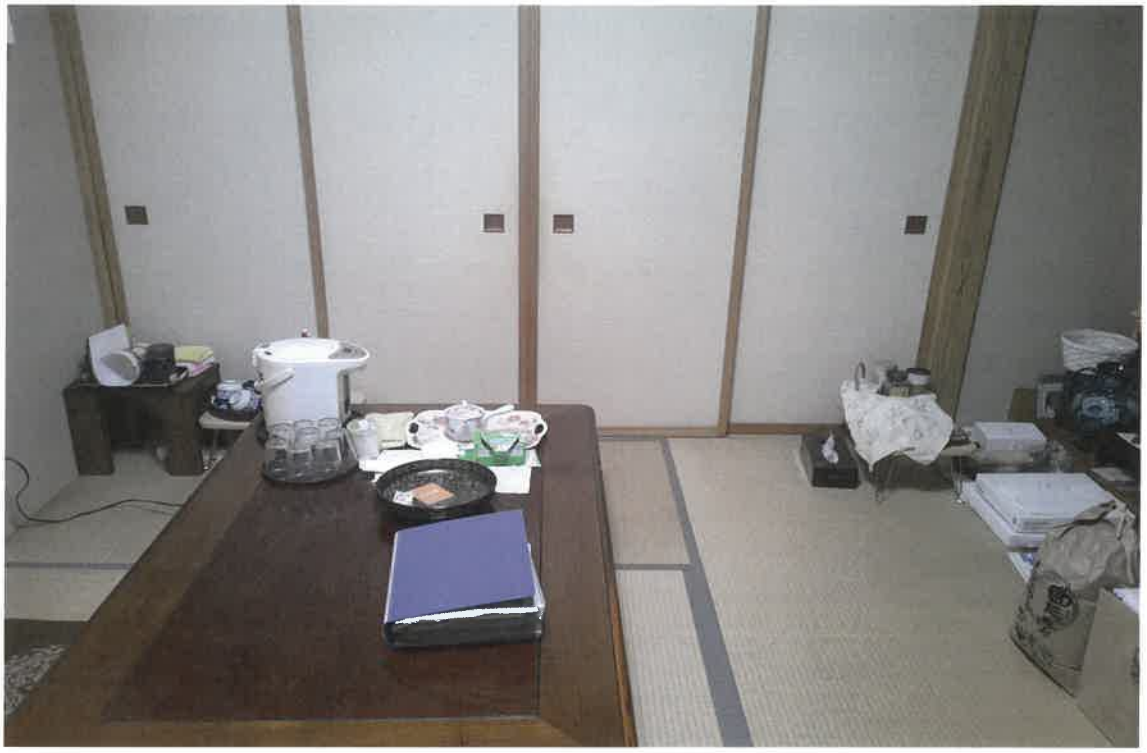
写真⑤(物件１　南東側　家庭菜園跡)



写真⑥(物件１　南側敷地　縁台)



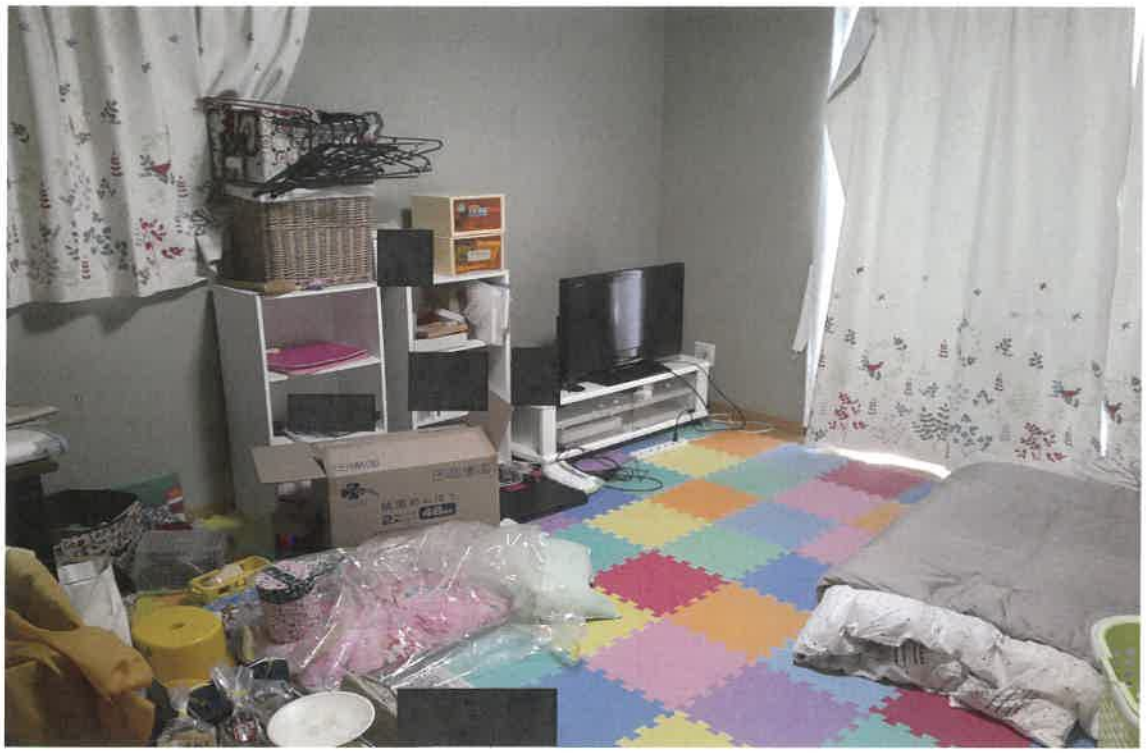
写真⑦(物件２　１階　和室)



写真⑧(物件２　１階　和室)



写真⑨(物件２　１階　洋室)



写真⑩(物件２　１階　和室)



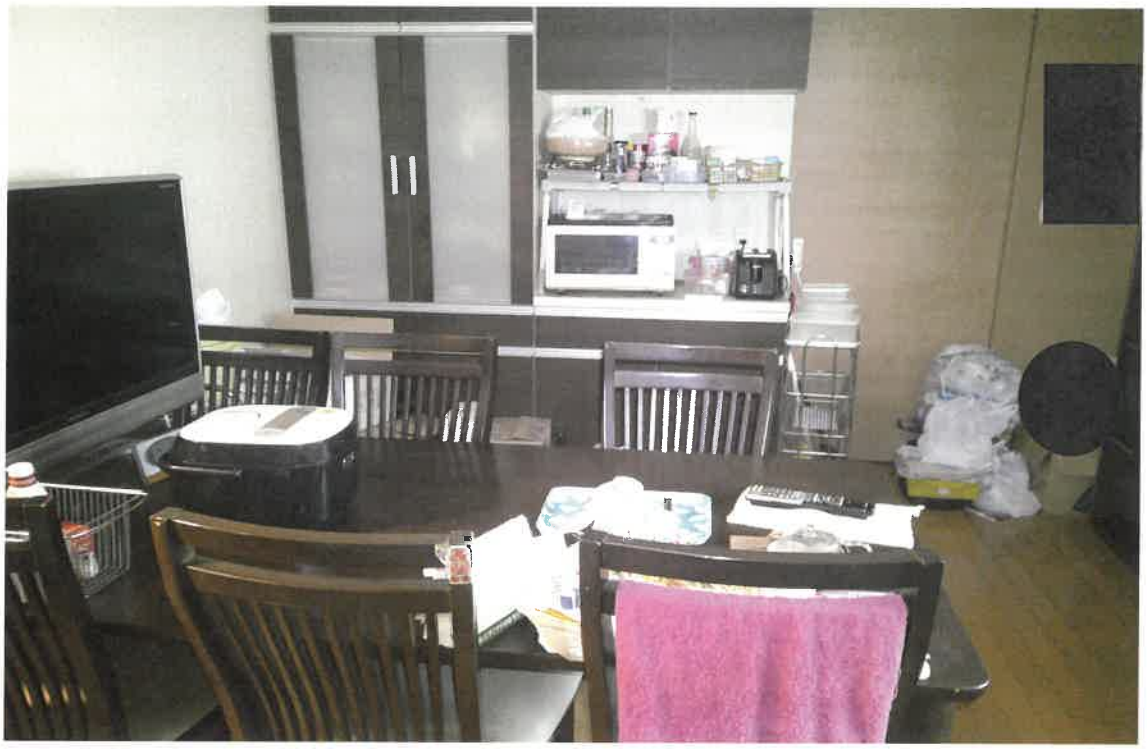
写真⑪(物件２　１階　和室)



写真⑫(物件２　１階　台所)



写真⑬(物件２　１階　リビングルーム)



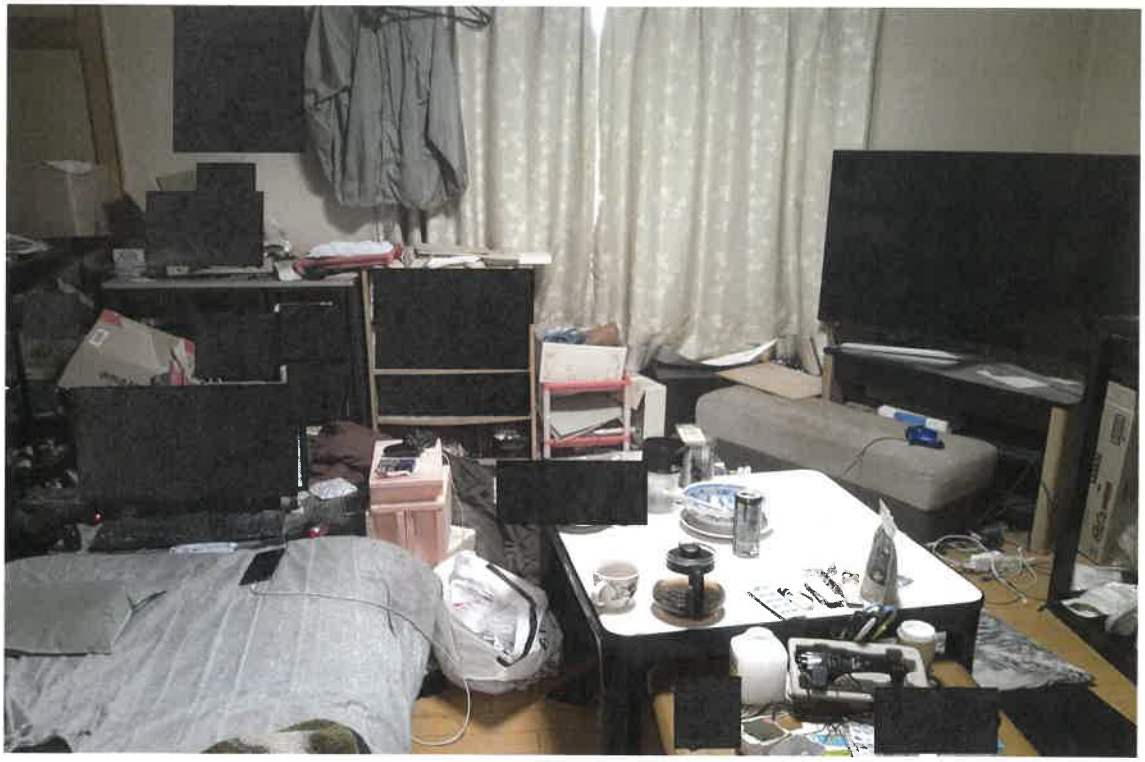
写真⑭(物件２　１階　浴室)



写真⑮(物件２　１階　トイレ)



写真⑯(物件２　１階　洋室)



写真⑰(物件２　２階　物置)



写真⑱(物件２　２階　物置)



令和８年（ケ）第　１　号
令和８年５月　１日　現地調査
令和８年５月１８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３，６３６，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２８，０００円
物件２（建物）	金３，６０８，０００円

１　一括価格は、物件１、２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	酒田市北俣字吉ケ沢 90番4 宅地 413.00㎡	同左 同左 同左 左記にほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市北俣字吉ケ沢90番地4 90番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 140.44㎡ 2階　56.08㎡	同左 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		
	特になし。		

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	ＪＲ羽越本線「砂越」駅の北東方約 10.5ｋｍ（道路距離）	
付近の状況	旧平田町における集落地域	
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	都市計画区域外 － － － － －
画地条件	地積　413.00 ㎡（登記） 間口×奥行　約 24ｍ×約 17ｍ（公図上） 形状　不整形 地勢　画地内概ね平坦、地番 230 の土地より約 1.8ｍ高い 接面状況　中間画地、道路面と概ね等高	
接面道路の状況	北側約 5～6.5ｍ舗装市道	
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の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の存在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洪水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：土砂災害警戒区域に該当する。 ・洪水：浸水想定区域外 ⑤ その他 画地の道路側に電柱1基があった。

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：平成 26 年 9 月 15 日新築（登記記録） 経　過　年　数：約 12 年 経済的残存耐用年数：13 年
仕　　様	構　造：木造２階建 屋　根：かわら 外　壁：サイディング　ほか 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
床面積（現況）	1 階 140.44 ㎡、2 階 56.08 ㎡、延べ 196.52 ㎡
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	普通※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 関係人の陳述等によると、室内でモモンガ１匹を飼育しているとのことであったが特段の動物臭や汚損は確認されなかった。 ・その他 下屋部分は、物置場として利用されていた。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（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	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)（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	1,970 円	0.90	413.00	0.10	73,000

ア　標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価調査基準地　酒田（県）－1

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

3,030 円／㎡ × 99.4／100 × 100／102 × 100／150 ≒ 1,970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：方位等を考慮。

◇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±0%、形状－5%、土砂災害警戒区域－5%

相乗積計算（100%±0%）×（100%－5%）×（100%－5%）＝90%

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、土地値との関係で将来における建物取壊しが多大な負担となることを考慮し査定。

②　物件２（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）（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
物件２	140,000	196.52	0.312	8,584,000

＜物件２＞

ウ　現価率：

経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 13 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 13 年／経済的全耐用年数 25 年）×（1－観察減価 0.40）＝0.312

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を考慮した底地等割合を乗じ、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 底地価格

物件番号	建付地価格(円) ア	底地等割合			底地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
		制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	73,000	使用借権	1.00	0.90	66,000

② 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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	73,000	1.00	使用借権	0.10	7,000

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	底地価格又は基礎となる価格(円) (2①エ, 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) (千円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	66,000	—		0.70	0.60	28,000
2	8,584,000	+7,000	1.00	0.70	0.60	3,608,000
一括価格（合計）						3,636,000

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：旧平田町の集落地域に所在し市場性が相当劣ること等を考慮。

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（県）－１
所在	酒田市田沢字赤田渕1番2
価格	3,030円／㎡
位置	ＪＲ羽越本線「砂越」駅から道路距離7.5ｋｍに位置する
価格時点	令和7年7月1日
地積	516㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	東6.5m市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	農家住宅の中に店舗併用住宅等が見られる山間の既成住宅地域

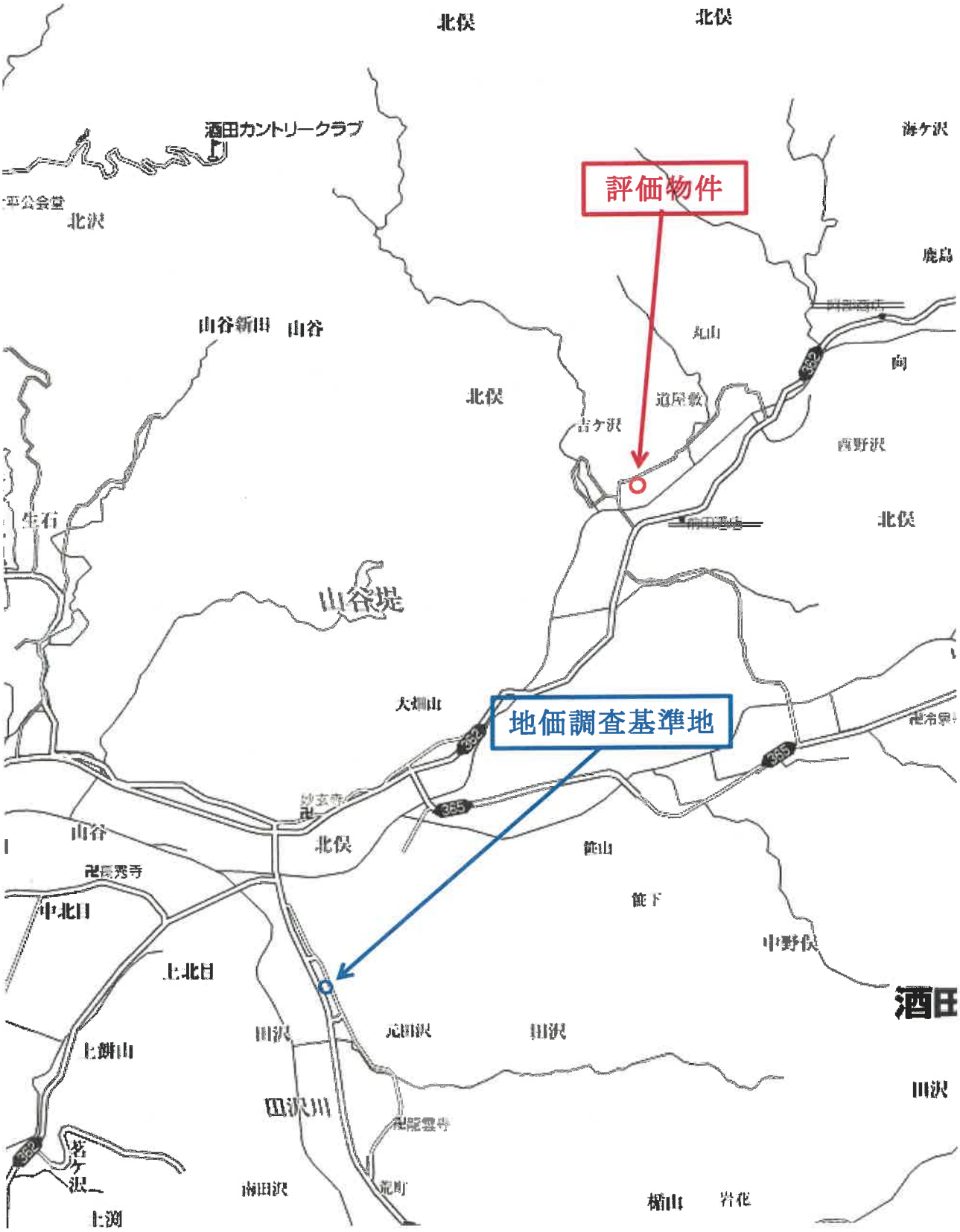
第７　附属資料

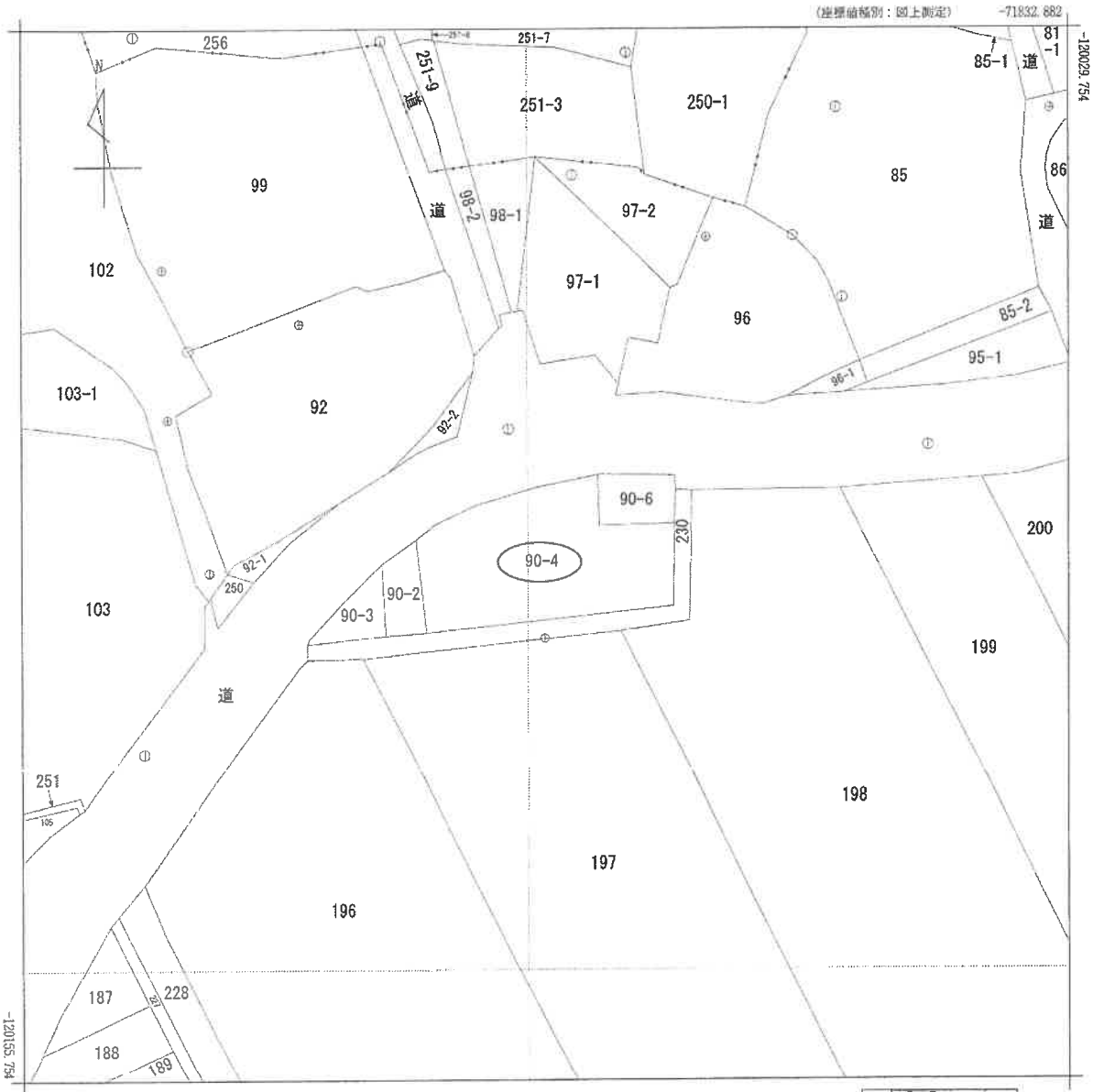
1　位置図
2　公図写
3　建物図面・各階平面図写
4　土地建物位置関係図
5　建物間取図

以上

位置図

縮尺（ 1/27,000 ）





(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 北俣字谷地長根 北俣字吉ケ沢

請求部分	所在	酒田市北俣字吉ケ沢				地番	90番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和61年9月			備付年月日(原図)				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5日

山形地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：9-1

(1/1)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成26年10月10日

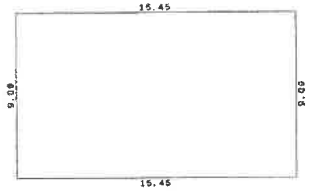
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（山形地方法務局酒田支局管轄）
令和8年3月5日　山形地方法務局
登記官
[redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	90番4
建物の所在	酒田市北俣字吉ヶ沢９０番地４

各階平面図

1階

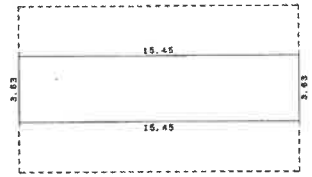


求積表

15.45 × 9.09 = 140.4405

床面積 140.44 ㎡

2階

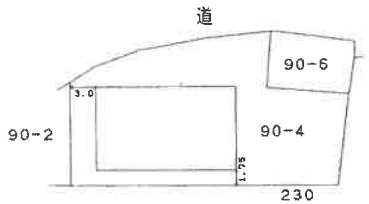


求積表

15.45 × 3.63 = 56.0835

床面積 56.08 ㎡





（単位；m）

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日調連12）

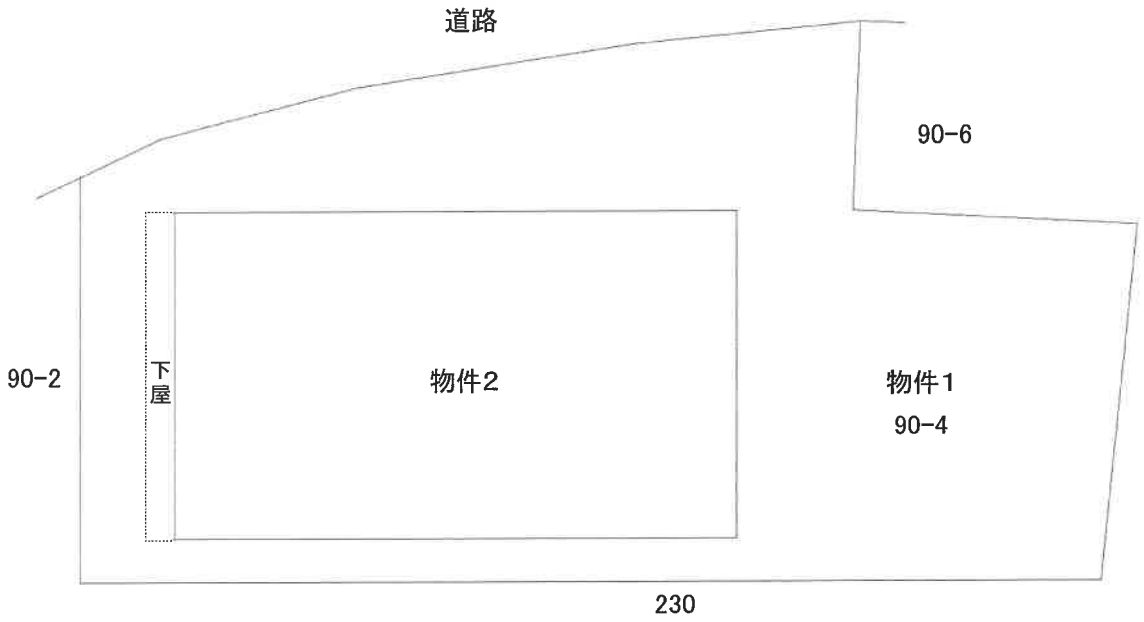
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：9-2

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図





建物間取図

物件2 主である建物

1Ｆ



2Ｆ

