

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 6年 4月25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 6年 6月 6日から 令和 6年 6月13日まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月19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 6年 7月 4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 6年 4月25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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和4年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~6	1,012,000 809,600	一括	202,400	43,526	12,333
1	177,000				
2	231,000				
3	69,000				
4	8,000				
5	458,000				
6	69,000				
備考	規則30条の3による価額変更				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------------------|-------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市黒森字葭葉山
856番2
宅地
297.52平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市黒森字葭葉山
856番3
宅地
390.00平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市黒森字葭葉山
863番2
宅地
115.70平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市黒森字葭葉山
863番3
宅地
9.91平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種
構 | 在
番号
類
造 | 酒田市黒森字葭葉山856番地2、856番地3
856番2
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 57.96平方メートル

6 所 在 酒田市黒森字葎葉山856番地3

家屋 番号 856番3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 65.36平方メートル

物 件 明 細 書

令和 5年 6月16日

山形地方裁判所酒田支部

裁判所書記官 松 田 直 美

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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2】

賃借権

範 囲 北西側端部分付近 (約3平方メートル)

賃借人 D

期 限 平成5年11月ころから定めなし

賃 料 1年1万円

賃料前払 (不明)

敷 金 (不明)

保証金 (不明)

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

本件所有者B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1～4】

隣地 (地番856番1、857番1、859番1、865番1、863番1)
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 酒田市黒森字葭葉山
地 番 856番2
地 目 宅地
地 積 297.52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 酒田市黒森字葭葉山
地 番 856番3
地 目 宅地
地 積 390.00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

3 所 在 酒田市黒森字葭葉山
地 番 863番2
地 目 宅地
地 積 115.70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

4 所 在 酒田市黒森字葭葉山
地 番 863番3
地 目 宅地
地 積 9.91平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 酒田市黒森字葭葉山856番地2、856番地3

家屋 番号 856番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 57.96平方メートル

共有者 B 持分100分の55
共有者 C 持分100分の45

6 所 在 酒田市黒森字葭葉山856番地3

家屋 番号 856番3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 65.36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



令和4年(ケ)第11号
令和5年2月1日受理
令和5年3月8日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所酒田支部

執行官 小林 政 利

(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 酒田市黒森字葭葉山
地 番 856番2
地 目 宅地
地 積 297.52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 酒田市黒森字葭葉山
地 番 856番3
地 目 宅地
地 積 390.00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

3 所 在 酒田市黒森字葭葉山
地 番 863番2
地 目 宅地
地 積 115.70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

4 所 在 酒田市黒森字葭葉山
地 番 863番3
地 目 宅地
地 積 9.91平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 酒田市黒森字葭葉山856番地2、856番地3

家屋 番号 856番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 57.96平方メートル

共有者 B 持分100分の55
共有者 C 持分100分の45

6 所 在 酒田市黒森字葭葉山856番地3

家屋 番号 856番3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 65.36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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県酒田市黒森字葭葉山856番地の2														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A、B、建物共有者C 本土地上に、上記のB、Cが物件5の建物を所有し、上記のA、Bが物件6の建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2の北西側端部分付近にビニール製テントを所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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5														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	山形県酒田市黒森字葎葉山856番地の2													
土地	物件1、2													
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
建物	物件6													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県酒田市黒森字葎葉山856番地の2付近
土地	物件3、4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3、4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 年 月 日 号
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北西側端部分付近 (約3平方メートル)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> B(土地共有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
最初の契約日	年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金10,000円 (毎年12月31日限り 当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有者、占有開始時期、最初の契約等について、陳述者Bの陳述、契約書等の書類の不存在、ビニール製テント内に占有者を特定する物が見受けられなかったこと並びに現況等から、占有者の賃借権は認められるが、占有者は氏名不詳のDとし、占有開始時期、最初の契約等は特定することができず不明とした。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	

(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ないし4の土地の周囲部分について、物件3の土地の東側部分は隣地道路と接し、物件1の土地の東側部分にはコンクリートブロックの横並びがあるが、そのほかには陳述者Bの陳述及び積雪等により境界標示、土留め等を確認することができず、周囲部分の土地の範囲は現況では不明確である。
- 2 物件1ないし4の土地は地続きの一体の土地として物件5、6の建物敷地及び通路等として利用されており、各土地間には境界標示、土留め等が見受けられず、各土地の範囲は現況では不明確である。
- 3 物件5の建物の外壁、天井、内壁、床、建具部分等には損傷、汚損している箇所がある。
- 4 物件6の建物の北東側部分は倒壊している。建物の屋根、外壁、天井、内壁、建具部分等には破損、損傷、汚損している箇所があり、建物内に立ち入ることが困難で建物間取を確認することができなかった。
- 5 物件1、2の土地の東側部分、西側部分には樹木、庭木、竹等がある。
- 6 物件2の土地の北西側端部分付近には仮設のビニール製テント1個（広さ横幅約2メートル、奥行約1.5メートルの約3平方メートル）がある。なお、ビニール製テントの位置は物件2の土地の範囲が現況では不明確なため特定することができなかった。
- 7 物件5、6の建物内には多数の目的外動産がある。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

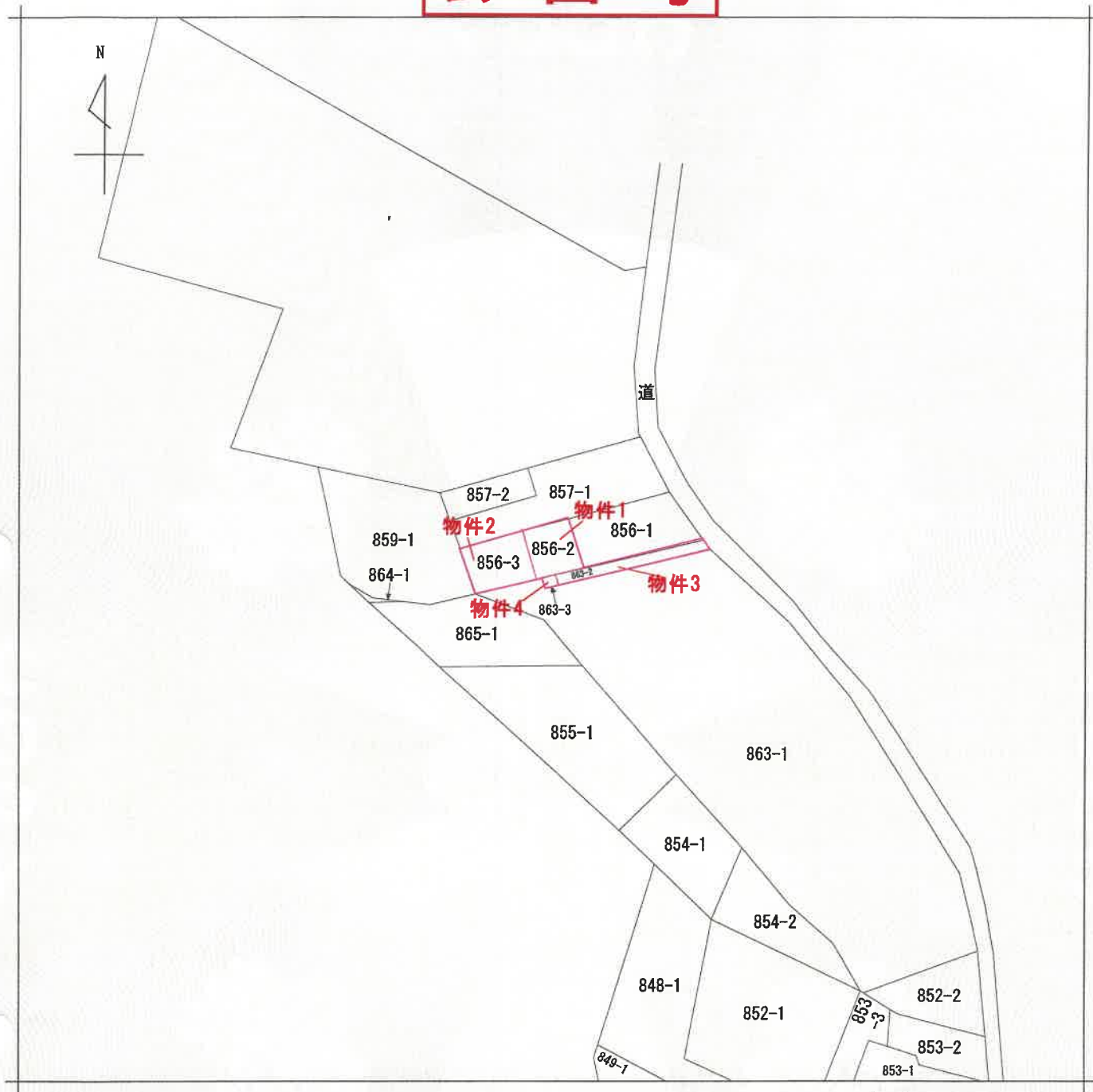
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (物件1ないし6の土地 建物共有者)</p>	<p>1 物件1、2、5、6の土地建物は私が住居、物置等として使用して、物件3、4の土地は私が通路として使用して、占有しています。</p> <p>2 物件1ないし4、6の土地建物は私と私の弟Aがそれぞれ持分を有しています。物件5の建物は私と私の元妻Cがそれぞれ持分を有しています。物件1、2の土地に物件5の建物を建てていること、物件1ないし6の土地建物に私が居住していることについて、A、Cに対して地代、賃料等の対価の支払いはありません。</p> <p>3 物件3の土地の東側部分は隣地道路と接しています。物件1ないし4の土地の周囲部分には、境界標示、土留め等がなかったはずですが、隣地所有者との間で境界争いはありません。</p> <p>4 物件1ないし4の土地は地続きの一体の土地として物件5、6の建物敷地及び通路として使用しており、各土地間には境界標示、土留め等がありませんので、各土地間の境界ははっきりしていません。</p> <p>5 物件5の建物に増築した部分はありません。雨漏りするなどの不具合のある箇所はありません。</p> <p>6 物件6の建物は経年経過等により破損、損傷している箇所が複数ありますし、建物北東側部分は約2年前の令和3年ころ積雪等により倒壊しました。</p> <p>7 水回りは上水道と下水道を利用しています。浴室は約1年前に給湯用ボイラーの灯油が無くなってから使用していません。灯油があればボイラーは使用できるはずですが。</p> <p>8 物件2の土地の北西側端部分付近にある仮設のビニール製テントはDの物で西側方向の畑への水汲み上げ用ポンプを収納しているはずですが、井戸はないはずですが水源はわかりません。同テント敷地部分は私の亡父がDに対して12、3年前ころから期限を定めず年間1万円で賃貸しています。契約書等の書類は作成せず口頭契約のはずですので、賃貸開始時期等の契約内容はわかりませんし、私はDの氏名、住所等を覚えていません。令和4年分の賃料1万円は令和4年12月ころ受け取りました。</p>
<p>■ C (物件5の建物共有者)</p>	<p>1 物件1ないし6の土地建物の現況について、私は同土地建物から十数年前に退去しましたのでわかりません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
<p>■ 陳述者Bの陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>なお、物件2の土地の北西側端部分付近にある仮設のビニール製テント敷地部分について、陳述者Bの陳述によれば、氏名不詳者Dが占有しているが、同人の賃借権は抵当権に後れるものと思料される。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	

(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
5年2月2日(木) : - :	執行官室	山形地方法務局酒田支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (2月9日受理)
5年2月8日(水) 13:40-13:50	物件所在地	占有確認 外観写真撮影
5年2月16日(木) 9:30-9:35	執行官室	Cから電話聴き取り
5年2月24日(金) 13:20-14:35	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 Bから事情聴取 占有調査、写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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。



請求部分	所在	酒田市黒森字葎葉山			地番	856番2		
出力縮尺	1/1200	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5年2月6日
山形地方法務局酒田支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(10枚目)

公用

登記年月日：平成9年4月22日

010581

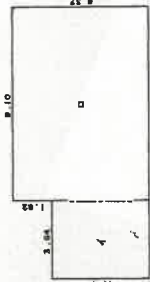
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 856番2

建物の所在 酒田市黒森字霞葉山856番地2, 856番地3

1 階



求積表

1	4.55 X 3.64	= 16.5620
□	6.37 X 9.10	= 57.9670
合計		74.5290
床面積		74.52 ㎡

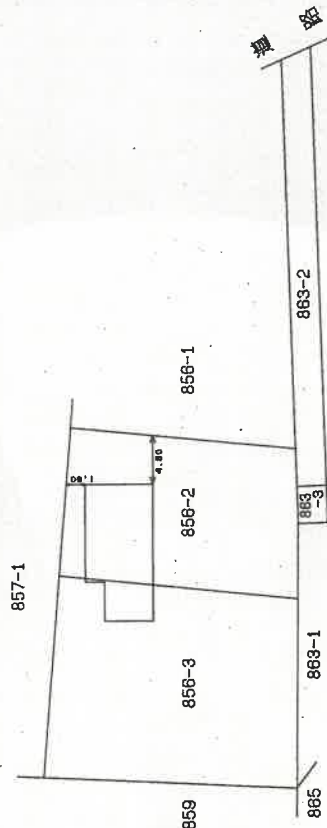
2 階



求積表

	6.37 X 9.10	= 57.9670
床面積		57.96 ㎡

(単位：メートル)



(単位：メートル)

(日調基2)

(日加第)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成9年4月22日登記

A3版→A4版に縮小

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。

令和5年2月6日

山形地方支庁酒田支局

登記官

公用

(11枚目)

請求番号：16-1

登記年月日：平成9年4月22日

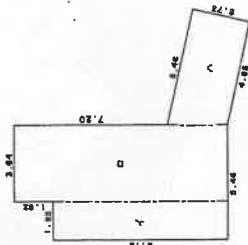
010582

各階平面図

家屋番号 856番3

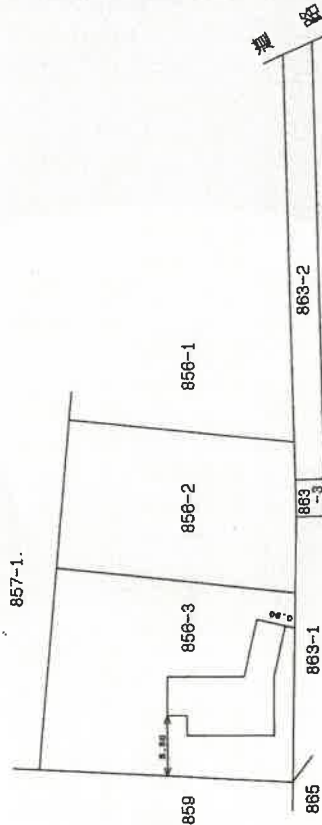
建物の所在 瀬田市 黒森字 栗葉山 856番地3

建物図面 各階平面図



求積表

イ	8.18	X	1.82	=	14.8876
ロ	10.00	X	3.64	=	36.4000
ハ	(5.46 + 4.85)	X	2.73	X 1/2	= 14.07315
合計					65.36075
床面積					65.36 m ²



(単位：メートル)

(単位：メートル)

(日調書1)

(日加書)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成9年4月22日登記

A3版→A4版に縮小

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。
令和5年2月6日 山形地方建設局酒田支局

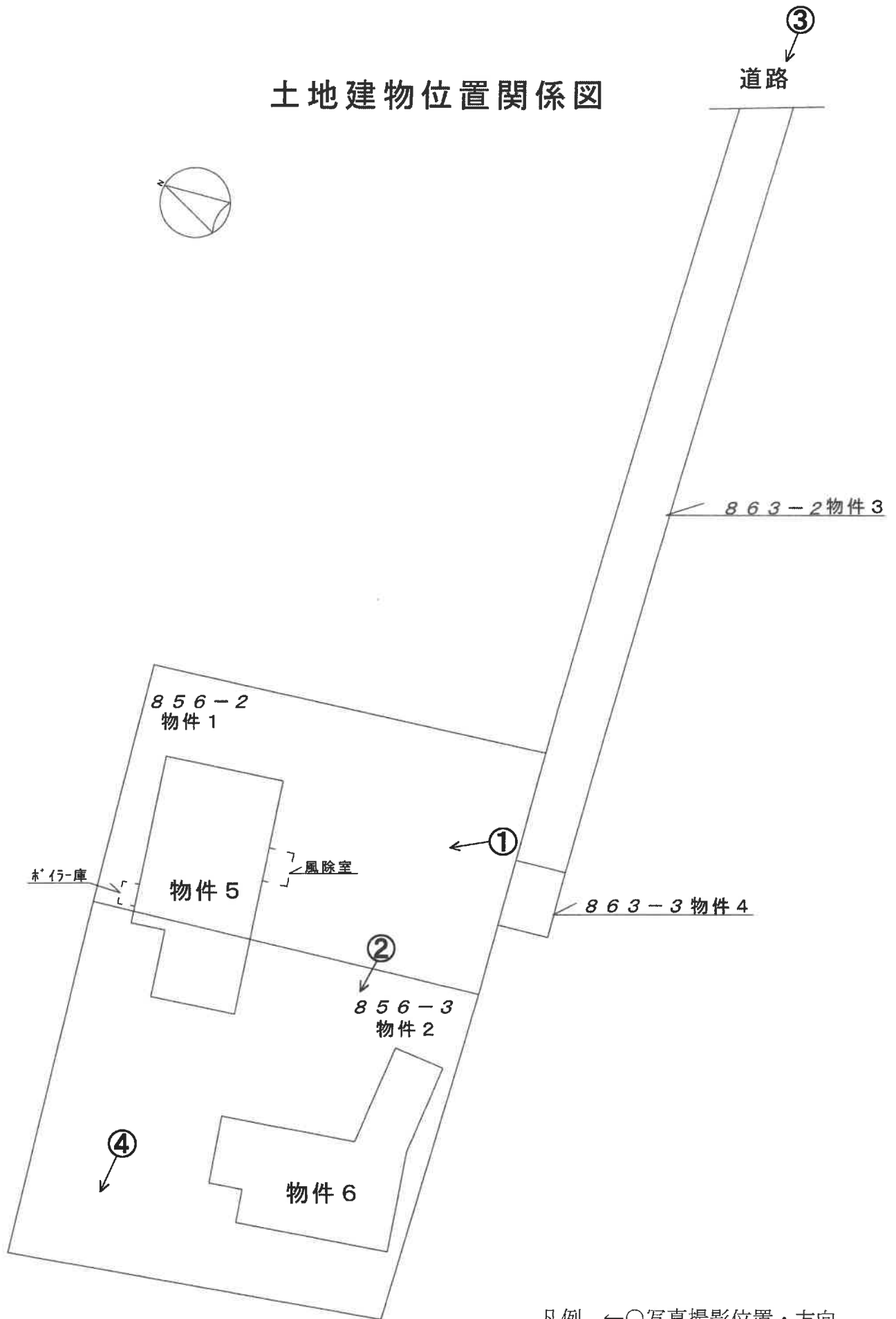
登記官

公用

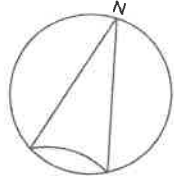
(12枚目)

請求番号：16-2

土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

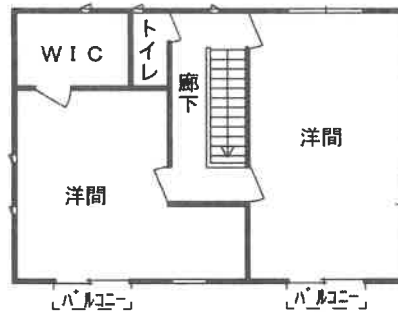


建物間取図

物件 5



2階



物件 6

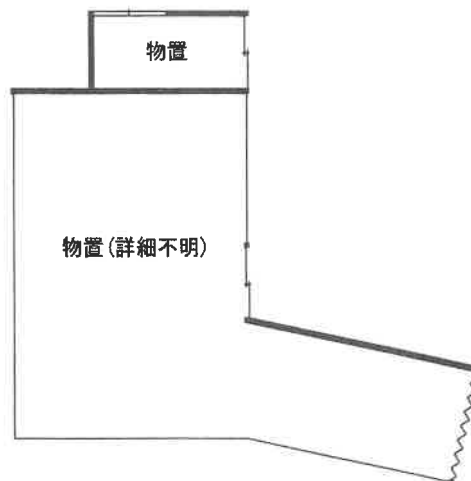


写真 1 (外観)



物件1ないし4

物件5

写真 2 (外観)



物件6

物件1ないし4

写真 3 (外観)



物件 3、4

写真 4 (外観)



ビニール製テント

物件 2

写真 5 (物件5の建物内)



写真 6 (物件5の建物内)



令和4年(ケ)第11号
令和5年4月5日受理
令和5年4月26日提出

補充現況調査報告書

山形地方裁判所酒田支部

執行官 小林 政 利

(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 酒田市黒森字葭葉山
地 番 856番2
地 目 宅地
地 積 297.52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 酒田市黒森字葭葉山
地 番 856番3
地 目 宅地
地 積 390.00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

3 所 在 酒田市黒森字葭葉山
地 番 863番2
地 目 宅地
地 積 115.70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

4 所 在 酒田市黒森字葭葉山
地 番 863番3
地 目 宅地
地 積 9.91平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 酒田市黒森字葭葉山856番地2、856番地3
家屋 番号 856番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 B 持分100分の55
共有者 C 持分100分の45

6 所 在 酒田市黒森字葭葉山856番地3
家屋 番号 856番3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 65.36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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県酒田市黒森字葎葉山856番地の2
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	■現況調査報告書添付の公図のとおり □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、建物共有者C 本土地上に、上記のB、Cが物件5の建物を所有し、上記のA、Bが物件6の建物を所有し、占有している ■その他の者 上記の者が物件2の北西側端部分付近にビニール製テントを所有し、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5
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:
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 上記の者が本建物を居宅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	
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 ■現況調査報告書添付の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2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北西側端部分付近 (約3平方メートル)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■D(占有者) ■B(土地共有者))の陳述 / ■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成5年11月ころ
最初の契約日	平成5年11月ころ
契約等期間	平成5年11月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金10,000円 (毎年11月上旬ころ 当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

■ 執行裁判所が定めた記載事項

物件2の土地の北西側端部分付近にある仮設のビニール製テント敷地部分について賃借人の特定
賃借人は4枚目「占有者及び占有権原（物件2）」のとおりである。

■ その他の事項

物件1ないし6の土地建物のその他の事項について、陳述者らの陳述及び現況等から、現況調査時
から変更になった部分は見受けられず、同土地建物の現況等は現況調査報告書記載のとおりである。
以上

(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 (物件1ないし6の土地 建物共有者)	1 物件2の土地の北西側端部分付近にある仮設のビニール製テントの所有者Dの氏名はわかりません。Dの住所地は思い出しました。 2 物件1ないし6の土地建物の現況等について、前回の現況調査時から変更になった部分はありませんので、前回述べたとおりです。
■ D (占有者)	1 物件2の土地の北西側端部分付近にある仮設のビニール製テント敷地部分は、私の先代が同土地前所有者から平成5年11月ころから年間金10,000円を毎年11月上旬ころ当年分支払いで賃借し、私と同土地共有者Bがその賃貸借契約を同一内容で承継しました。口頭での契約ですので、賃貸借契約書等の書類は作成していません。 2 仮設のビニール製テント内には水汲み上げ用ポンプを置いて、物件2の土地の西側方向の畑に水を送水しています。水源は井戸水と記憶しています。 3 物件2の土地の新たな所有者からも、仮設のビニール製テント敷地部分の土地を、引き続き賃借することを希望します。 以上
執行官の意見	
■ 物件2の土地の北西側端部分付近にある仮設のビニール製テント敷地部分について、陳述者らの陳述により、Dの占有が認められる。	以上

(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
5年4月12日(水) 15:40-15:50	物件所在地	物件立入調査 Bから事情聴取
5年4月12日(水) 16:10-16:20	酒田市黒森 (占有者方)	D家族から口頭聴き取り 照会書交付 (4月21日回答書受理)
5年4月19日(水) 12:40-12:50	執行官室	Dから電話聴き取り
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 4 年 (ケ) 第 11 号
令和 5 年 2 月 24 日 現地調査
令和 5 年 3 月 10 日 評価
評価 第 2023 - 0080 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
1～6	金2,800,000円
物件番号	内訳価格
1	金490,000円
2	金640,000円
3	金190,000円
4	金20,000円
5	金1,270,000円
6	金190,000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 地目 地積	酒田市黒森字葭葉山 856番2 宅地 297.52㎡	登記とほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	酒田市黒森字葭葉山 856番3 宅地 390.00㎡	登記とほぼ同じ
3	所在地 地目 地積	酒田市黒森字葭葉山 863番2 宅地 115.70㎡	登記とほぼ同じ
4	所在地 地目 地積	酒田市黒森字葭葉山 863番3 宅地 9.91㎡	登記とほぼ同じ
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市黒森字葭葉山856番地2、 856番地3 856番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 74.52㎡ 2階 57.96㎡	登記とほぼ同じ
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市黒森字葭葉山856番地3 856番3 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 65.36㎡	登記とほぼ同じ

物件番号	特 記 事 項
1～6	(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、実測その他厳密な調査に基づき確定したのではなく、数量等は保証されない。
1～4	<p>(1) 現況調査日は、積雪のため、境界、筆界、定着物、地表面等の確認はできず、公図・建物図面等のほか、立会人の陳述等に基づき調査を行った。境界等は特定できないため、評価については登記地積を採用する。</p> <p>(2) 西側境界付近は傾斜、土木が鬱蒼と茂っており、土地の範囲が不明確である。</p>
6	(1) 一部倒壊しており、また、開口部の開閉不可により入室できず、内覧不可である。

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1～4)

位置・交通	J R 「酒田」駅の南方 約 9,300 m (道路距離) (添付「位置図」参照)
付近の状況	主要地方道「酒田鶴岡線」の西方背後に形成された農家集落地域で、農家住宅、一般住宅のほか、農地が散在している。
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：市街化調整区域 用途地域：無指定地域 指定建蔽率：70% 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 3m (公図上) 奥行：最長約 65m (公図上) 形状：不整形 (公図上) 接面道路との関係：中間画地 その他：物件1～4は旗竿状の画地で、物件1, 2は、ほぼ長方形の建物敷地、物件3, 4は、東側接面市道からの路地状部分となっている。特に西側境界が不明確である。
接面道路の状況	東側：市道(建築基準法上の道路 幅員約4m 有舗装)に略等高接面する。
土地の利用状況等	物件5、6の敷地として利用。物件2の北西端部分はD所有のビニール製の敷地として賃貸されている。
供給処理施設	上水道等：あり ガス配管：なし 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、通常のコスト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の有無及びその状態 同包蔵地について、酒田市教育委員会社会教育文化課からの聴き取り調査に拠れば、当該指定はない。 (2) 土壌汚染の有無及びその状態 ① 地歴調査 土地の登記等履歴を辿ってみると、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。 建物の登記履歴を辿ってみると、対象物件以外に、木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建居宅が存し、平成9年に取毀されている。 住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和48年は不明、昭和57年、平成5年、平成15年、平成25年の同地図には個人名の記載がある。

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4年4月1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4年8月3日現在）に記載なし。
- ・ 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5年3月1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

立会人からの聴聞による調査では、汚染の可能性は確認できなかった。なお、目視については、積雪のため地表面の確認はできなかったが、物件1に灯油タンクが存する。

以上の各調査より推測すると、土壌汚染の恐れのある用途で利用された可能性は確認できなかったが、物件1上に灯油タンクが存する。評価人としての調査には限界があるため、専門調査機関に拠る土壌汚染調査を行わないと確定できない。

(3) 地下埋設物の存否

物件2の北西端に存するD所有のビニール製テントには、立会人からの陳述によるとポンプが存するとのことであり、配管等が埋設されている可能性がある。また、以前存していた建物の残置物等が存する可能性がある。評価人としての調査には限界があるため、地中については実際に掘削調査を行わないと確定できない。

(4) その他

- ① 物件2の北西端に存するD所有のビニール製テントについて、Dとの間で賃貸借契約が締結されていると推測されるが、その詳細は不明である。

2-1 建物の概況及び利用状況 (物件5)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日：平成9年4月15日新築</p> <p>経過年数：約26年</p> <p>経済的残存耐用年数：約7年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：亜鉛メッキ鋼板など</p> <p>外壁：サイディングなど</p> <p>内壁：ビニルクロスなど</p> <p>天井：合板、ビニルクロスなど</p> <p>床：畳、フローリングなど</p> <p>設備：上水道、下水道、電気、個別プロパンガス(現在不使用)、トイレ、風呂、給湯、バルコニーなど</p> <p>その他：特別なし</p>
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	<p>現況用途：第3 目的物件 記載のとおり</p> <p>間取り：添付「建物間取図」参照</p>
品等	普通
保守管理の状態	劣る(屋根の庇、内壁の損傷・汚れ、床の損傷等、特に水回り部分の汚損が著しく、長期に不使用の部分があり、動作不良の可能性がある。)
建物の利用状況	共有者が居住。目的外動産・廃棄物等が多数存置。
特記事項	<p>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。</p> <p>② 南側に風除室、北西側にボイラー庫が存する。</p>

2-2 建物の概況及び利用状況 (物件6)

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40年月日不詳新築 経過年数：約58年 経済的残存耐用年数：1年
仕様	構造：木造平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板など 外壁：亜鉛メッキ鋼板など 内壁：あらわし(入室不可の部分は不明) 天井：あらわし(入室不可の部分は不明) 床：コンクリートなど(入室不可の部分は不明) 設備：電気など(入室不可の部分は不明) 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(物件内部は調査できず、詳細不明)
品等	劣る
保守管理の状態	相当劣る(一部倒壊、外壁の損傷・剥等。シャッター等の開閉が不可で入室不可である。)
建物の利用状況	共有者が所有。目的外動産が多数存置。
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。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。 ② 建築時期から旧耐震基準の建物と推測される。

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1～4)

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	6,600	0.80	297.52	(1-0.20)	1,260,000
2	6,600	0.80	390.00	(1-0.20)	1,650,000
3	6,600	0.80	115.70	(1-0.20)	490,000
4	6,600	0.80	9.91	(1-0.20)	40,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 酒田(県)-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,780\text{円}/\text{m}^2 \times & & (99/100) \times & & (100/102) & & \times (100/115) & & = 6,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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：画地条件等を考量して査定
- ◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量して査定

イ 個別格差：-20% (相乗積)

道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(-20%)、行政的条件(0%)
 $\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(-20\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$

ウ 地積： 登記地積を採用

エ 建付減価率： 将来発生が予想される解体収去費用などを考量して査定

(2) 建物価格（物件5，6）

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。

○ 物件5

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	140,000	132.48	0.148	2,740,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\ (1-0.788) & \times & (1-0.30) & \times & (1-0.00) & = & 0.148 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率（残価率：0%）

$$26\text{年} \div 33\text{年} = 0.788$$

◇ 観察減価法の減価率：維持保存状態などを考慮して査定

◇ その他所要補正率：補正なし

○ 物件6

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	50,000	65.36	0.005	20,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\ (1-0.983) & \times & (1-0.70) & \times & (1-0.00) & = & 0.005 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率（残価率：0%）

$$58\text{年} \div 59\text{年} = 0.983$$

◇ 観察減価法の減価率：維持保存状態などを考慮して査定

◇ その他所要補正率：補正なし

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
			物件5	物件6		
1	1,260,000	0.53	物件5	0.05	使用借権	30,000
	1,260,000	0.47	物件6	0.25	法定地上権	150,000
2	1,650,000	0.53	物件5	0.05	使用借権	40,000
	1,650,000	0.47	物件6	0.25	法定地上権	190,000
3	490,000	0.53	物件5	0.05	使用借権	10,000
	490,000	0.47	物件6	0.25	法定地上権	60,000
4	40,000	0.53	物件5	0.05	使用借権	0
	40,000	0.47	物件6	0.25	法定地上権	0

イ 土地利用権等の範囲

各建物の1階床面積比で按分して、上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を使用借権、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) (2①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-カ=キ
							キ
1	1,260,000	-180,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	490,000
2	1,650,000	-230,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	640,000
3	490,000	-70,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	190,000
4	40,000	0	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	20,000
5	2,740,000	+80,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	1,270,000
6	20,000	+400,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	190,000
一括価格(合計)							2,800,000

- ウ 占有減価等修正： 特別なし
- エ 市場性修正： P 3の特記事項物件1～4(1)・(2)記載の事由、P 5の特記事項(3)・(4)記載の事由等を考量して、修正率を-25%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

地価調査価格 基準地 「酒田(県)-16」
所 在 : 酒田市坂野辺新田字坂野辺40番
価 格 : 7,780円/㎡
位 置 : JR羽越本線「酒田」駅の南方・道路距離約6.8kmに位置する
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 1,219㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 東9m市道
形 状 : 1:1.5
用途指定等 : 市街化調整区域、用途無指定
指定建蔽率 : 70% 指定容積率 : 200%
地 域 の 概 要 : 大規模農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

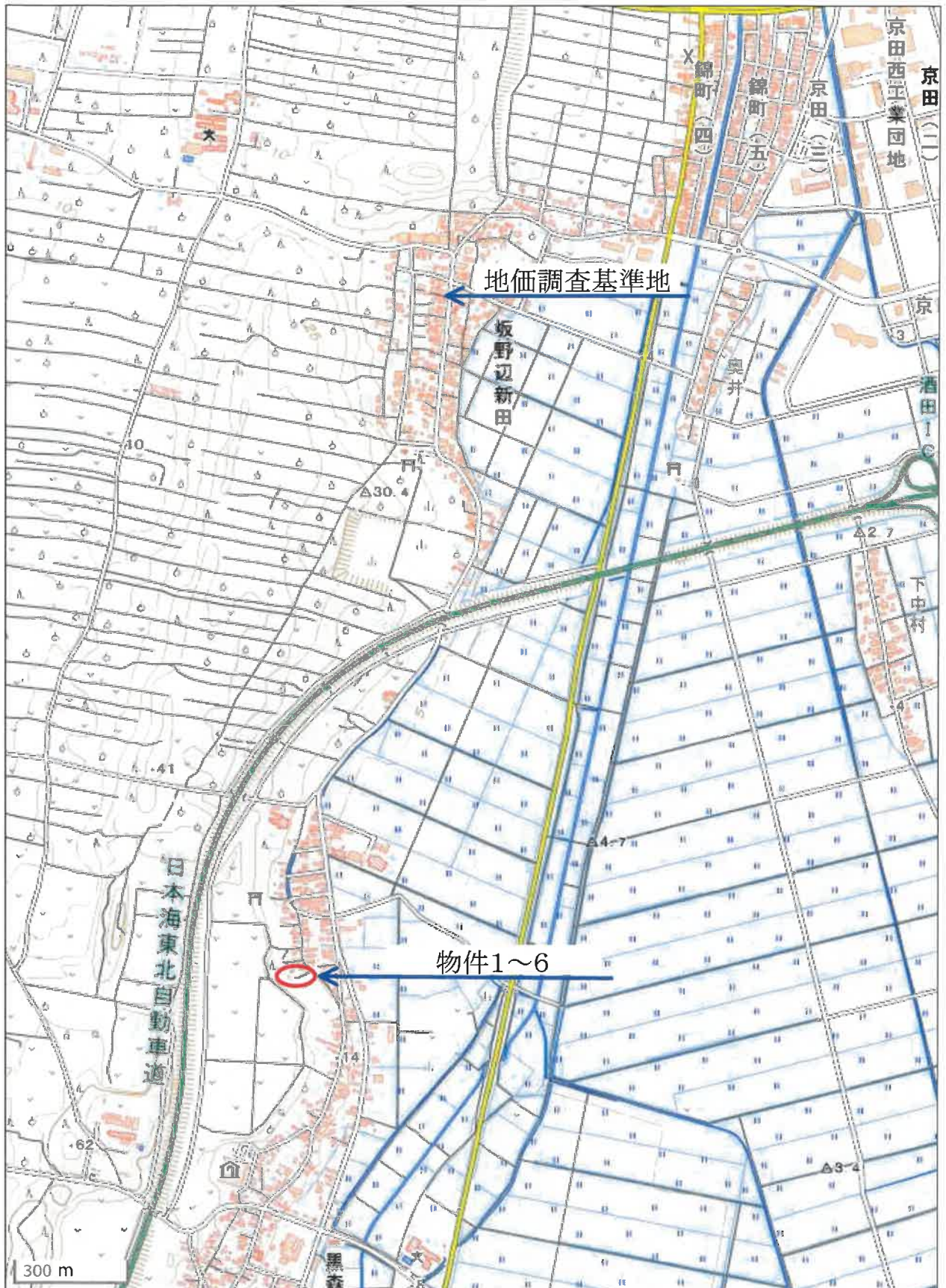
第7 附属資料

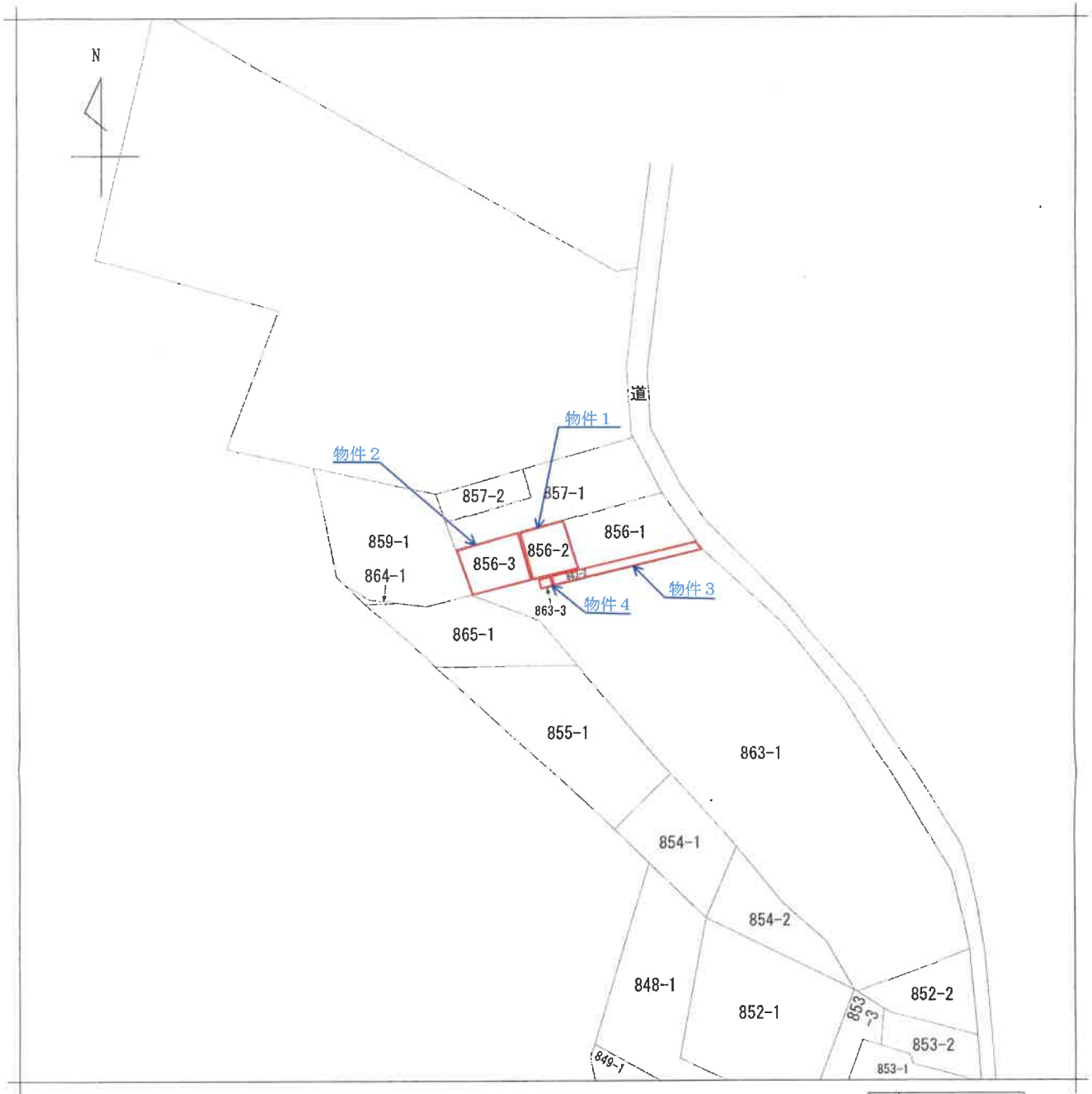
- ・ 位置図
- ・ 公図写 (法務局備付)
- ・ 建物図面写 (法務局備付)
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps





(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。



請求部分	所在	酒田市黒森字葭葉山			地番	856番2		
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系又は番号は記号	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5年2月8日
山形地方法務局酒田支局
登記官



請求番号：10-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年4月22日

010581

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 856番2

建物の所在 酒田市黒森字霞山856番地2、856番地3

物件5

1 階



求積表

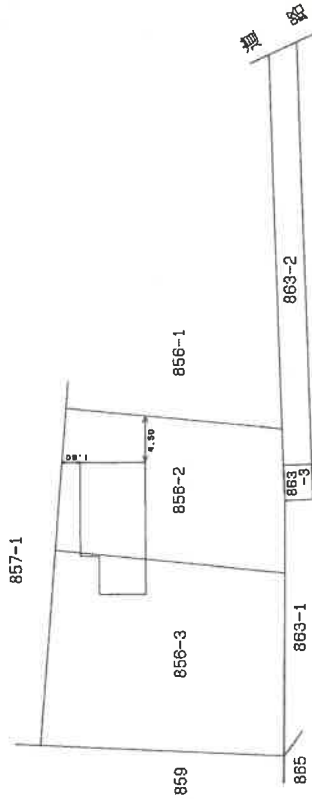
イ	4.55	X	3.64	=	16.5620
ロ	6.37	X	9.10	=	57.9670
合計					74.5290
床面積					74.52 m ²

2 階



求積表

イ	6.37	X	9.10	=	57.9670
床面積					57.96 m ²



(単位：メートル)

(単位：メートル)

(日欄連記)

(日欄連記)

作製者 土井 義博

月 18 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成9年4月22日 登記

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5年2月8日 山形地方支務局酒田支高

登記官

請求番号：11-1

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年4月22日

010582

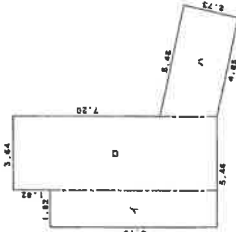
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 856番3

建物の所在 瀬田市 黒森字 藪葉山 856番地3

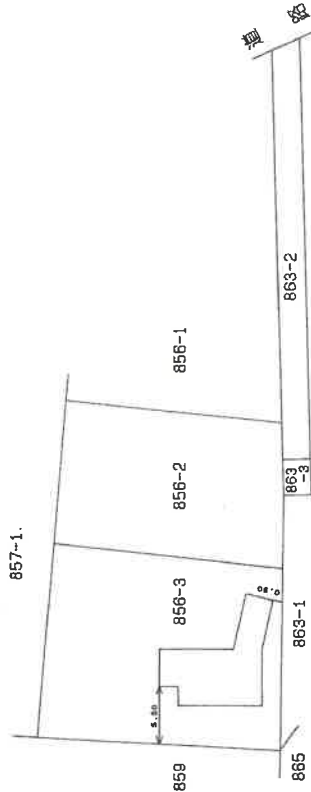
物件6



求積表

イ	8.18 X 1.82	= 14.8876
ロ	10.00 X 3.64	= 36.4000
ハ	(5.46 + 4.85) X 2.73 X 1/2	= 14.07315
計		65.36075
合 計		65.36 m ²

(単位；メートル)



(単位；メートル)

(目録連12)

(目加続)

作製者 土地家屋

月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務店建築士会 会用品)

平成9年4月22日登記

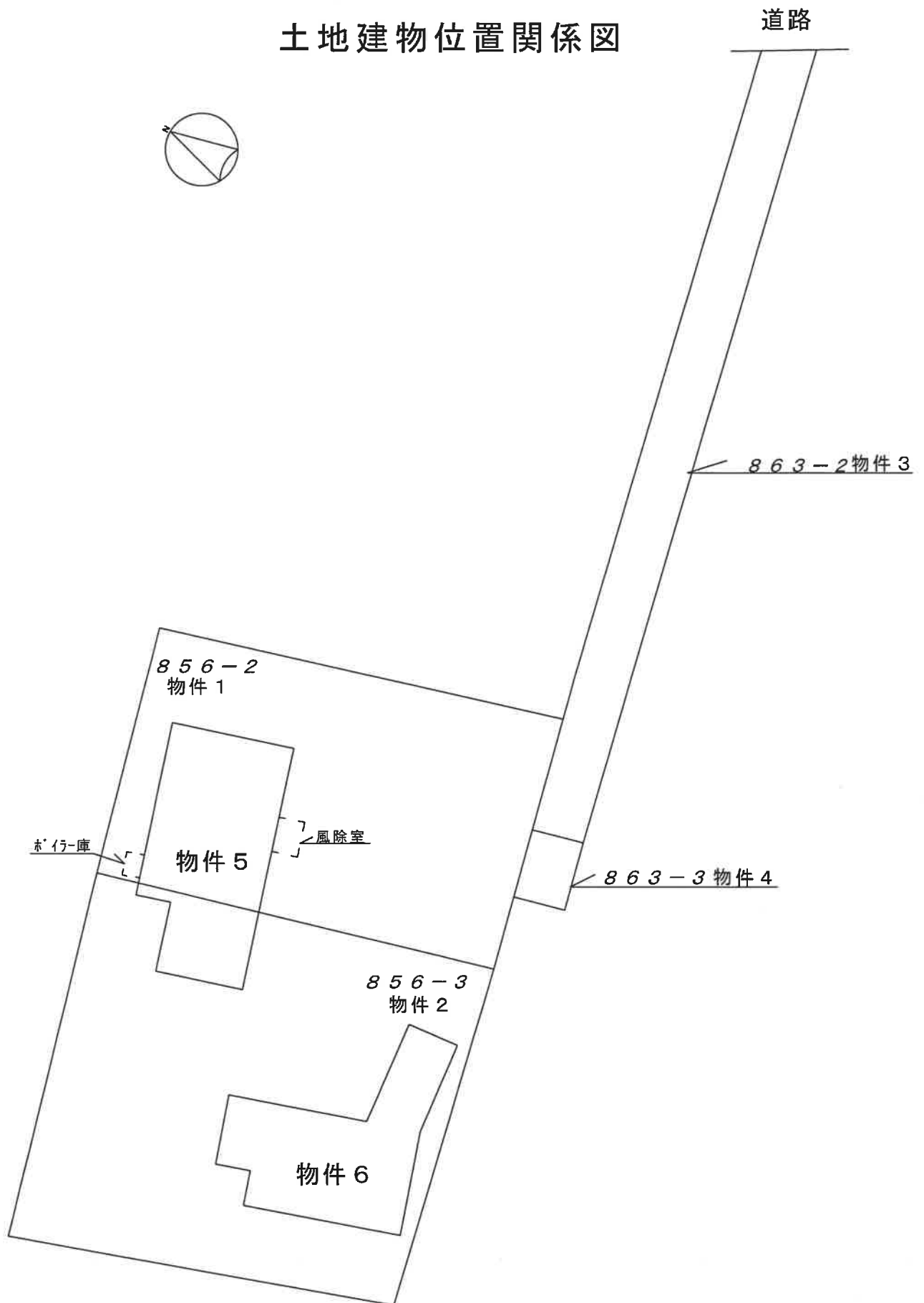
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年2月8日 山形地方事務所瀬田支所

登記官

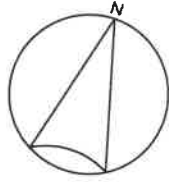
請求番号：11-2

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

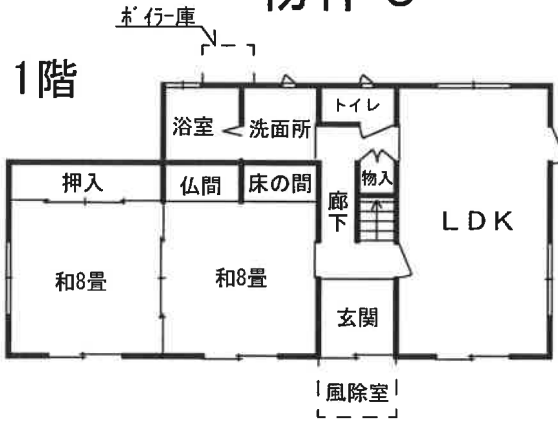


物件の範囲・境界・筆界は、隣地所有者の立会、実測等に拠り、確定したものではない。

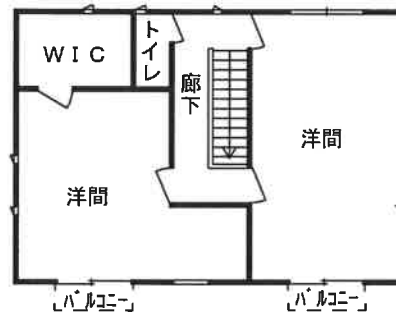


建物間取図

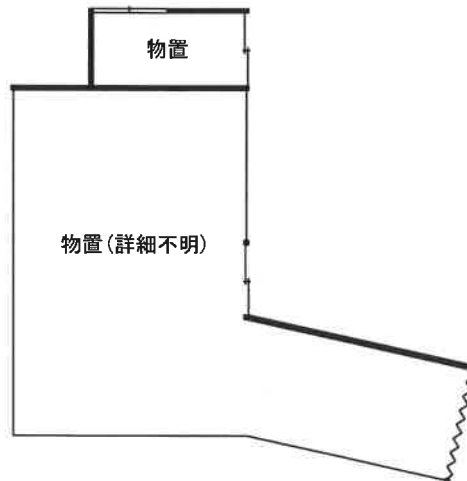
物件 5



2階



物件 6



令和 4 年 (ケ) 第 11 号
令和 5 年 5 月 19 日 評 価
補充評価 第 2023 - 0082 号
(評 価 第 2023 - 0080 号)

山形地方裁判所 酒田支部 御中

補 充 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
1～6	金2,800,000円
物件番号	内訳価格
1	金490,000円
2	金640,000円
3	金190,000円
4	金20,000円
5	金1,270,000円
6	金190,000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。
- 5 初回の評価「評価第2023-0080号」を前提として補充評価を行う。
- 6 補充評価のため、市町村の再調査、現地調査は行わない。
- 7 補充評価のため、土壌汚染、埋蔵文化財、地中埋設物等の再調査は行わない。

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	酒田市黒森字葭葉山 856番2 宅地 297.52㎡	登記とほぼ同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	酒田市黒森字葭葉山 856番3 宅地 390.00㎡	登記とほぼ同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積	酒田市黒森字葭葉山 863番2 宅地 115.70㎡	登記とほぼ同じ
4	所 在 地 番 地 目 地 積	酒田市黒森字葭葉山 863番3 宅地 9.91㎡	登記とほぼ同じ
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	酒田市黒森字葭葉山856番地2、 856番地3 856番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 74.52㎡ 2階 57.96㎡	登記とほぼ同じ
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	酒田市黒森字葭葉山856番地3 856番3 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 65.36㎡	登記とほぼ同じ

物件番号	特 記 事 項
1～6	(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、実測その他厳密な調査に基づき確定したのではなく、数量等は保証されない。
1～4	(1) 現況調査日は、積雪のため、境界、筆界、定着物、地表面等の確認はできず、公図・建物図面等のほか、立会人の陳述等に基づき調査を行った。境界等は特定できないため、評価については登記地積を採用する。 (2) 西側境界付近は傾斜、土木が鬱蒼と茂っており、土地の範囲が不明確である。
2	(1) 北西端部分に、Dのビニール製テント（ポンプ 存置）のための賃借権が存する。詳細については補充現況調査報告書参照。
6	(1) 一部倒壊しており、また、開口部の開閉不可により入室できず、内覧不可である。

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1～4）

位置・交通	J R 「酒田」駅の南方 約 9,300 m (道路距離) (添付「位置図」参照)
付近の状況	主要地方道「酒田鶴岡線」の西方背後に形成された農家集落地域で、農家住宅、一般住宅のほか、農地が散在している。
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：市街化調整区域 用途地域：無指定地域 指定建蔽率：70% 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 3m (公図上) 奥行：最長約 65m (公図上) 形状：不整形 (公図上) 接面道路との関係：中間画地 その他：物件1～4は旗竿状の画地で、物件1, 2は、ほぼ長方形の建物敷地、物件3, 4は、東側接面市道からの路地状部分となっている。特に西側境界が不明確である。
接面道路の状況	東側：市道(建築基準法上の道路 幅員約4m 有舗装)に略等高接面する。
土地の利用状況等	物件5、6の敷地として利用。物件2の北西端部分はD所有のビニール製の敷地として賃貸されている。
供給処理施設	上水道等：あり ガス配管：なし 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、通常のコスト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の有無及びその状態 同包蔵地について、酒田市教育委員会社会教育文化課からの聴き取り調査に拠れば、当該指定はない。 (2) 土壌汚染の有無及びその状態 ① 地歴調査 土地の登記等履歴を辿ってみると、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。 建物の登記履歴を辿ってみると、対象物件以外に、木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建住宅が存し、平成9年に取壊されている。 住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和48年は不明、昭和57年、平成5年、平成15年、平成25年の同地図には個人名の記載がある。

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4年4月1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4年8月3日現在）に記載なし。
- ・ 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5年3月1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

立会人からの聴聞による調査では、汚染の可能性は確認できなかった。なお、目視については、積雪のため地表面の確認はできなかったが、物件1に灯油タンクが存する。

以上の各調査より推測すると、土壌汚染の恐れのある用途で利用された可能性は確認できなかったが、物件1上に灯油タンクが存する。評価人としての調査には限界があるため、専門調査機関に拠る土壌汚染調査を行わないと確定できない。

(3) 地下埋設物の存否

物件2の北西端に存するD所有のビニール製テントには、立会人及びDからの陳述によると井戸水の汲み上げ用ポンプが存するとのことであり、配管等が埋設されている可能性がある。また、以前存していた建物の残置物等が存する可能性がある。評価人としての調査には限界があるため、地中については実際に掘削調査を行わないと確定できない。

(4) その他

- ① 物件2の北西端に存するD所有のビニール製テント（ポンプ存置）について、Dとの間で賃貸借契約が締結されている。（詳細は補充現況調査報告書参照）

2-1 建物の概況及び利用状況 (物件5)

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9年4月15日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約7年
仕様	構造：木造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板など 外壁：サイディングなど 内壁：ビニルクロスなど 天井：合板、ビニルクロスなど 床：畳、フローリングなど 設備：上水道、下水道、電気、個別プロパンガス(現在不使用)、トイレ、風呂、給湯、バルコニーなど 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	劣る(屋根の剥がれ、内壁の損傷・汚れ、床の損傷等、特に水回り部分の汚損が著しく、長期に不使用の部分があり、動作不良の可能性がある。)
建物の利用状況	共有者が居住。目的外動産・廃棄物等が多数存置。
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。 ② 南側に風除室、北西側にボイラー庫が存する。

2-2 建物の概況及び利用状況 (物件6)

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40年月日不詳新築 経過年数：約58年 経済的残存耐用年数：1年
仕様	構造：木造平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板など 外壁：亜鉛メッキ鋼板など 内壁：あらわし(入室不可の部分は不明) 天井：あらわし(入室不可の部分は不明) 床：コンクリートなど(入室不可の部分は不明) 設備：電気など(入室不可の部分は不明) 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(物件内部は調査できず、詳細不明)
品等	劣る
保守管理の状態	相当劣る(一部倒壊、外壁の損傷・剥離等。シャッター等の開閉が不可で入室不可である。)
建物の利用状況	共有者が所有。目的外動産が多数存置。
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。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。 ② 建築時期から旧耐震基準の建物と推測される。

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1～4)

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	6,600	0.80	297.52	(1-0.20)	1,260,000
2	6,600	0.80	390.00	(1-0.20)	1,650,000
3	6,600	0.80	115.70	(1-0.20)	490,000
4	6,600	0.80	9.91	(1-0.20)	40,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 酒田(県)-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,780\text{円}/\text{㎡} \times & & (99/100) \times & & (100/102) & & \times (100/115) & & = 6,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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：画地条件等を考量して査定
- ◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量して査定

イ 個別格差：-20% (相乗積)

道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(-20%)、行政的条件(0%)
 $\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(-20\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$

ウ 地積： 登記地積を採用

エ 建付減価率： 将来発生が予想される解体収去費用などを考量して査定

(2) 建物価格 (物件 5, 6)

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。

○ 物件 5

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	140,000	132.48	0.148	2,740,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\ (1-0.788) & \times & (1-0.30) & \times & (1-0.00) & = & 0.148 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率 (残価率: 0%)

$$26\text{年} \div 33\text{年} = 0.788$$

◇ 観察減価法の減価率: 維持保存状態などを考慮して査定

◇ その他所要補正率: 補正なし

○ 物件 6

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	50,000	65.36	0.005	20,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\ (1-0.983) & \times & (1-0.70) & \times & (1-0.00) & = & 0.005 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率 (残価率: 0%)

$$58\text{年} \div 59\text{年} = 0.983$$

◇ 観察減価法の減価率: 維持保存状態などを考慮して査定

◇ その他所要補正率: 補正なし

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
			物件5	物件6		
1	1,260,000	0.53	物件5	0.05	使用借権	30,000
	1,260,000	0.47	物件6	0.25	法定地上権	150,000
2	1,650,000	0.53	物件5	0.05	使用借権	40,000
	1,650,000	0.47	物件6	0.25	法定地上権	190,000
3	490,000	0.53	物件5	0.05	使用借権	10,000
	490,000	0.47	物件6	0.25	法定地上権	60,000
4	40,000	0.53	物件5	0.05	使用借権	0
	40,000	0.47	物件6	0.25	法定地上権	0

イ 土地利用権等の範囲

各建物の1階床面積比で按分して、上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を使用借権、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) (2①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-カ=キ
1	1,260,000	-180,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	490,000
2	1,650,000	-230,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	640,000
3	490,000	-70,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	190,000
4	40,000	0	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	20,000
5	2,740,000	+80,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	1,270,000
6	20,000	+400,000	0	(1-0.25)	(1-0.40)	—	190,000
一括価格(合計)							2,800,000

ウ 占有減価等修正： 特別なし

エ 市場性修正： P 3の特記事項物件 1～4 (1)・(2)記載の事由、P 5の特記事項(3)・(4)記載の事由等を考量して、修正率を-25%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

地価調査価格 基準地 「酒田(県)-16」
所 在 : 酒田市坂野辺新田字坂野辺40番
価 格 : 7,780円/㎡
位 置 : JR羽越本線「酒田」駅の南方・道路距離約6.8kmに位置する
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 1,219㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 東9m市道
形 状 : 1:1.5
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、用途無指定
指定建蔽率:70% 指定容積率:200%
地 域 の 概 要 : 大規模農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

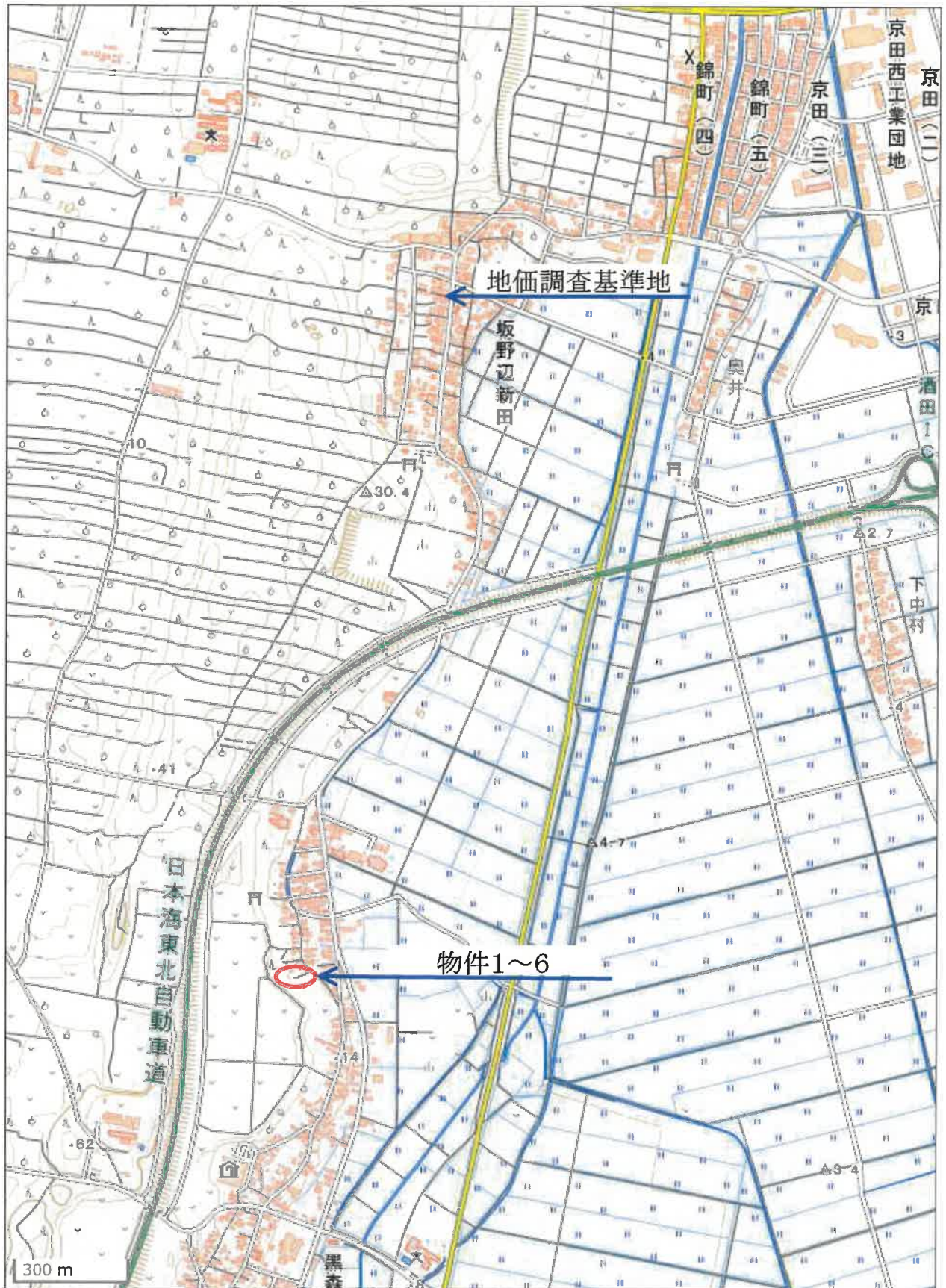
第7 附属資料

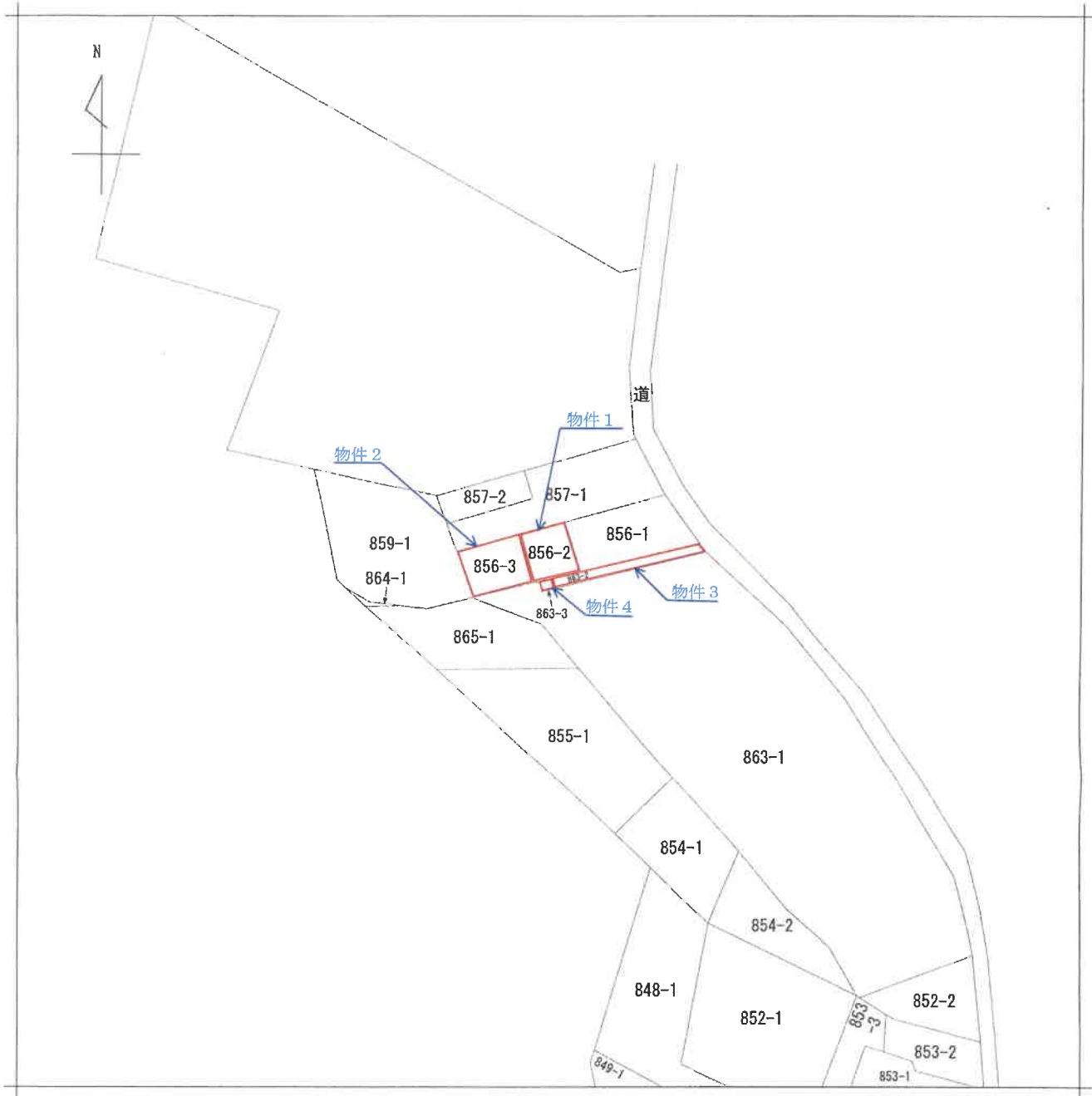
- ・ 位置図
- ・ 公図写 (法務局備付)
- ・ 建物図面写 (法務局備付)
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps





(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。



請求部分	所在	酒田市黒森字葭葉山			地番	856番2		
出力縮尺	1/1200	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5年2月8日
山形地方方法務局酒田支局
登記官



請求番号：10-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年4月22日

010581

各階平面図

家屋番号 856番2

建物図面 各階平面図

建物の所在 酒田市 黒森字霞葉山856番地2, 856番地3

物件5

1 階



求積表

1	4.55	X	3.64	=	16.5620
0	6.37	X	9.10	=	57.9670
合計					74.5290
床面積					74.52 m ²

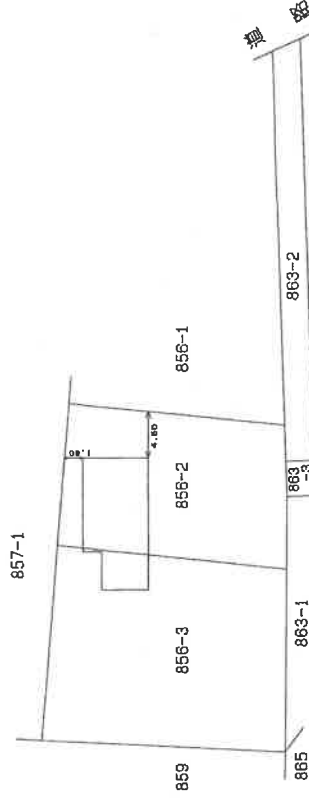
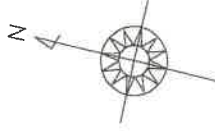
2 階



求積表

6.37	X	9.10	=	57.9670
				57.9670
床面積				57.96 m ²

(単位：メートル)



(単位：メートル)

(日調連12)

(日加納)

作製者 土地家屋調査士

月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成9年4月22日登記

請求番号：11-1

A3を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。
令和5年2月8日 山形地方事務所酒田支局 登記官

登記年月日：平成9年4月22日

010582

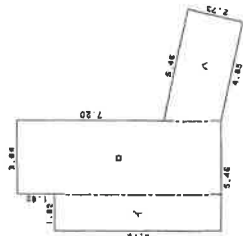
各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号 856番3

建築物の所在 善田町 黒森字 葦葉山 856番地3

物件6

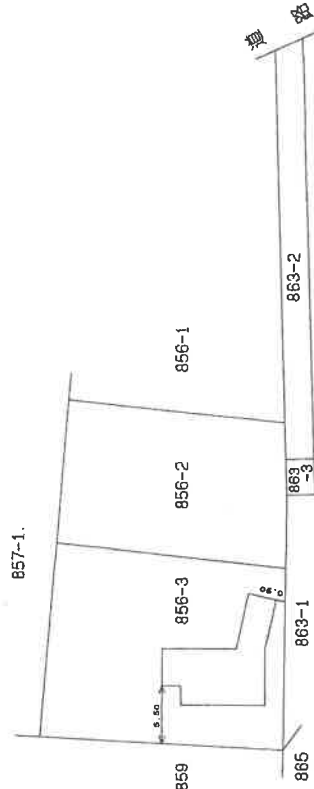


求積表

イ	8.18 X 1.82	= 14.8876
ロ	10.00 X 3.64	= 36.4000
ハ	(5.46 + 4.85) X 2.73 X 1/2	= 14.07315
合計		65.36075
床面積		65.36 ㎡

(単位；メートル)

(単位；メートル)



(自願提出)

(自加納)

作製者 土地家屋

月18日(作製) 縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成9年4月22日 登記

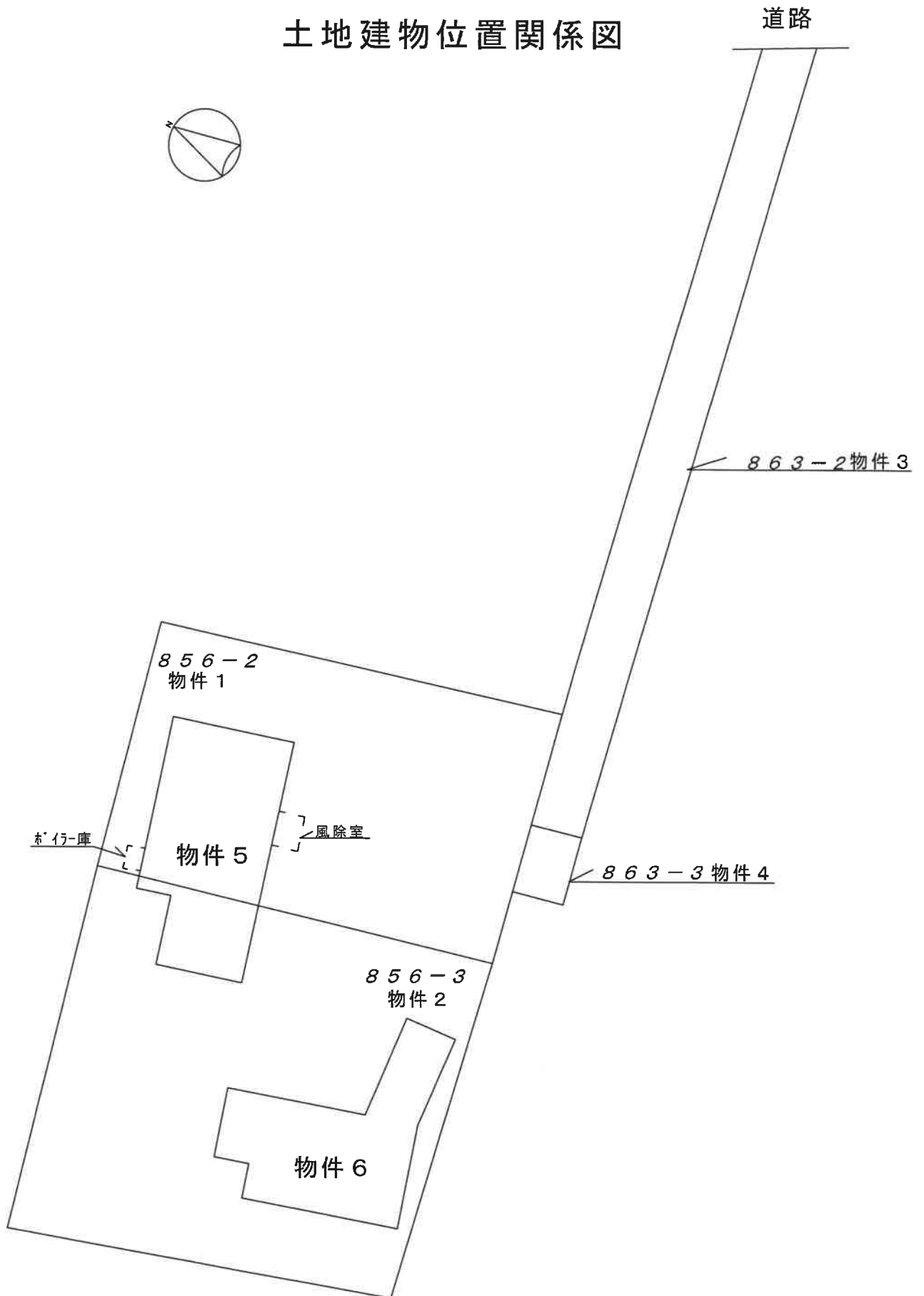
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年2月8日 山形地方事務所 善田支局

登記官

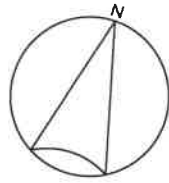
請求番号：11-2

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

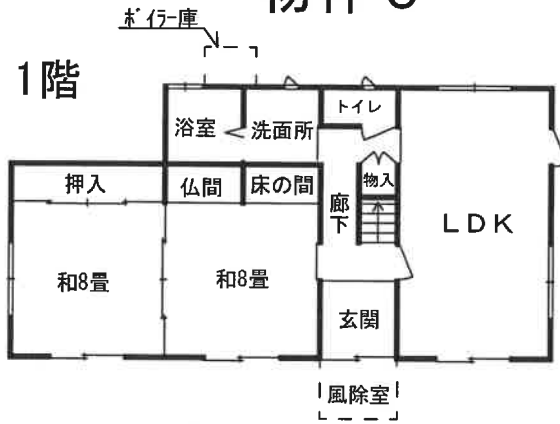


物件の範囲・境界・筆界は、隣地所有者の立会、実測等に拠り、確定したものではない。

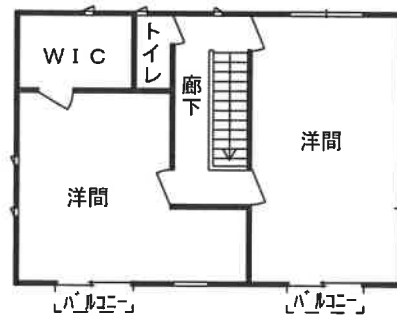


建物間取図

物件 5



2階



物件 6

