

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5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,710,000 2,968,000	一括	742,000	66,033	14,764
1	1,230,000				
2	2,480,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 酒田市富士見町二丁目 |
| | 地 番 | 17番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市富士見町二丁目17番地6 |
| | 家屋 番号 | 17番6 |
| | 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 53.82平方メートル
2階 52.71平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月27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, 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2】

本件建物の1階南西側の外壁及び戸部分を利用して南側隣地の売却対象外建物(家屋番号17番17)が増築されており、両建物が一体として利用されている。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 酒田市富士見町二丁目
地 番 17番6
地 目 宅地
地 積 129.58平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

2 所 在 酒田市富士見町二丁目17番地6
家屋 番号 17番6
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 53.82平方メートル
2階 52.71平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



令和5年(ケ)第8号
令和6年1月11日受理
令和6年2月28日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所酒田支部

執行官 兼 子 英 昭

(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 酒田市富士見町二丁目
地 番 17番6
地 目 宅地
地 積 129.58平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

2 所 在 酒田市富士見町二丁目17番地6
家屋 番号 17番6
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 53.82平方メートル
2階 52.71平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係でBの共有持分に対して)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物の敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(■A(占有者兼土地共有者) ■B(土地共有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年中
最初の契約日	平成24年中
契約等期間	平成24年中から <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"/> 所有者 <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 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	山形県酒田市富士見町二丁目17番地17
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 17番17
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 (概略)	1階58.79平方メートル 2階53.82平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成19年2月15日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	1 上記の建物で公簿の記載と異なる部分 所 在：山形県酒田市富士見町二丁目17番地17、17番地6 種 類：店舗・作業所・物置 床面積：1階概測73.38平方メートル 2 上記の建物で物件1上の床面積部分 1階概測10.59平方メートル <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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係でBの共有持分に対して)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階の南西部分の部屋
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場、物置
■関係人(■A(占有者兼建物共有者) ■B(建物共有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年中
最初の契約等	契約日 平成24年中
契約等	期間 平成24年中から <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"/> 所有者 <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 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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

- 物件1の東側は道路と接しており、北側と西側は土留めが設置してある。南東角に境界杭が見うけられ、南端に東西方向に線が引かれている。
目的外建物の油水分離槽がこの土地とこの土地の南側の土地に跨って設置されている。
- 物件2の1階南西側の外壁及び戸部分を利用して南側隣地に建っている目的外建物が増築されており、増築部分で物件2と繋がっている状態にある。
外壁に傷んでいるか所が見うけられる。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1、2の共有者兼 目的外建物の所有者)</p>	<p>1 隣地所有者と境界争いはありません。 2 周囲の土留めは隣地の物で、南側の土地との境界は、黒線が引いてある部分です。 3 南側隣地の目的外建物とその敷地の土地は私の所有です。目的外建物で飲食店をやっていましたが、令和6年1月10日で廃業しており、営業許可の廃止等の届出をも出しています。 4 物件2の南側と目的外建物を増築したのは、平成24年中です。 5 物件1で目的外建物を増築した部分の敷地部分及び物件2で私の事業の物を置いている部屋の貸し借りについて共有者であるBに対しては、名義の如何を問わず金銭の支払いはしていません。 6 物件2の建物や目的外建物に置いてある飲食店で使用した道具類は近々処分予定にしています。</p>
<p>■ B (物件1、2の共有者)</p>	<p>1 物件2はオール電化住宅で、物件2で不具合があるか所は、2階の蓄熱式暖房機が壊れている所と、2階の便器のウォシュレットが出ないところです。 2 物件1で目的外建物の増築部分が建っている敷地部分及び物件2の建物内にAの仕事の物が置いている部屋部分を、目的外建物を増築した時からAに対して無償で貸しています。 3 目的外建物で、飲食店を始めるときに、油水分離槽を設置しなければならず、その槽を物件1の土地とに跨る様に設置しました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
<p>■ 物件2の占有について 立入調査の結果等を総合的に判断して、1階の増築部分及び同部分の西側部分はAの占有と他は、共有者らの占有と認めた。</p> <p>■ 物件2と目的外建物間の増築部分の所有者について 両建物の外壁を利用して増築されている。増築部分の外壁の色が目的外建物の外壁と同様の仕様である。評価人の酒田市での調査によると同部分はA単独で課税されているとのことである。 そのことから、増築部分は目的外建物の増築部分として報告する。なお、目的外建物の増築部分を物件2と分離するのは、技術的に容易であると思われる。</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

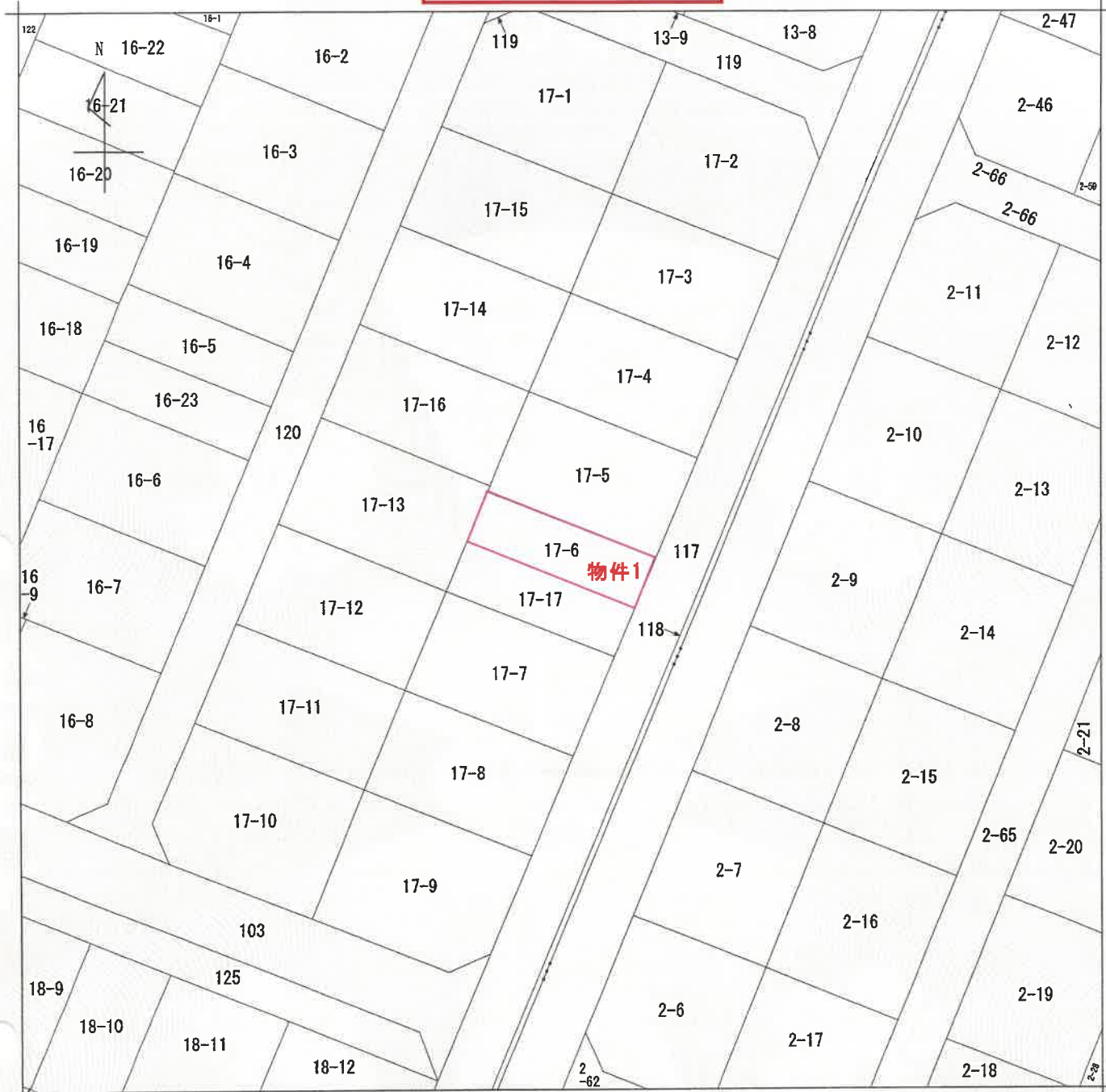
(7 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月24日(水) 14:35-14:40	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
6年1月24日(水) 14:55-15:15	山形地方法務局酒田支局	目的外建物等の調査
6年2月14日(水) 13:15-14:30	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、A Bから事情聴取 写真撮影、間取図作成
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 _____ を立ち会わせ、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

4 126



地番区域見出
富士見町
2丁目
17番6

請求部分	所在 酒田市富士見町二丁目	地番	17番6				
出縮	力尺 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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年1月18日	備付年月日(原図)	昭和54年9月1日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3版→A4版に縮小

令和6年1月24日
山形地方方法務局酒田支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(9枚目)

公用

登記年月日：平成18年7月21日

公用

236609

新7-6・後・新

地番 17-6、17-17

土地の所在 酒田市富士見町二丁目

地積測量図

直角座標法求積表

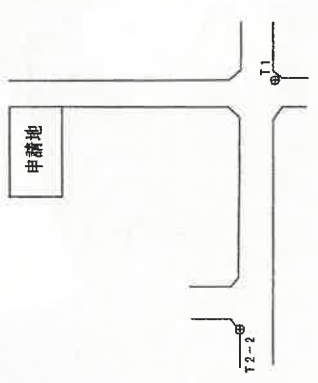
地番 A17-6		Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO	X_n			
C7	556.971	503.644	-21.631	-12047.839701
B6	560.537	483.074	-19.509	-10935.518333
B3	566.653	484.135	21.631	12257.271043
C4	563.087	504.705	19.509	10985.26293
合計			259.179292	
合地積			129.58	m

地番 B17-17		Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO	X_n			
B6	560.537	483.074	21.629	12123.854773
C7	556.971	503.644	19.507	10864.833297
C1	550.846	502.581	-21.629	-11914.248134
B2	554.430	482.015	-19.507	-10815.266010
合計			259.17926	
合地積			129.58	m

合計 259.1786090

恒久的地物の座標

点名	X	Y
T1 (水塔跡)	500.000	500.000
T2-2 (地外物)	518.006	444.574



測点	境界線の種類
⊕	境界線
⊗	境界線
⊙	境界線
⊚	境界線
⊛	境界線
⊜	境界線
⊝	境界線
⊞	境界線
⊠	境界線
⊡	境界線
⊣	境界線
⊥	境界線
⊦	境界線
⊧	境界線
⊨	境界線
⊩	境界線
⊪	境界線
⊫	境界線
⊬	境界線
⊭	境界線
⊮	境界線
⊯	境界線
⊰	境界線
⊱	境界線
⊲	境界線
⊳	境界線
⊴	境界線
⊵	境界線
⊶	境界線
⊷	境界線
⊸	境界線
⊹	境界線
⊺	境界線
⊻	境界線
⊼	境界線
⊽	境界線
⊾	境界線
⊿	境界線
⊠	境界線
⊡	境界線
⊣	境界線
⊥	境界線
⊦	境界線
⊧	境界線
⊨	境界線
⊩	境界線
⊪	境界線
⊫	境界線
⊬	境界線
⊭	境界線
⊮	境界線
⊯	境界線
⊰	境界線
⊱	境界線
⊲	境界線
⊳	境界線
⊴	境界線
⊵	境界線
⊶	境界線
⊷	境界線
⊸	境界線
⊹	境界線
⊺	境界線
⊻	境界線
⊼	境界線
⊽	境界線
⊾	境界線
⊿	境界線

作成者

(平成18年7月19日作成)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18年7月21日 登記

A3版→A4版に縮小

請求番号：12-2

登記年月日：平成19年4月12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6年1月24日 山形地方支務局酒田支局

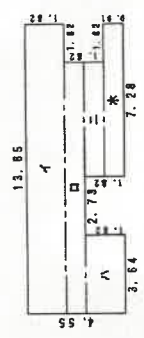
登記官

(11枚目)

028004 各階平面図 建物図面

家屋番号 17番6
 建物の所在 酒田市富士見町二丁目17番地6

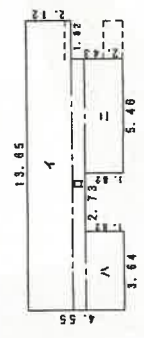
1階



求積表

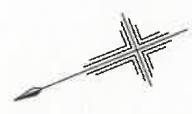
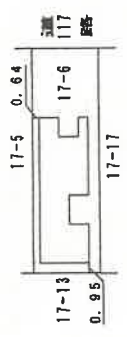
イ	13.85	x	1.82	=	24.8430
ロ	11.83	x	0.91	=	10.7653
ハ	3.64	x	1.82	=	6.6248
ニ	5.46	x	0.91	=	4.9686
ホ	7.28	x	0.91	=	6.6248
合計 53.8265					
床面積 53.82㎡					

2階



求積表

イ	13.85	x	2.12	=	29.3680
ロ	11.83	x	0.61	=	7.2163
ハ	3.64	x	1.82	=	6.6248
ニ	5.46	x	1.82	=	9.9372
合計 52.7163					
床面積 52.71㎡					

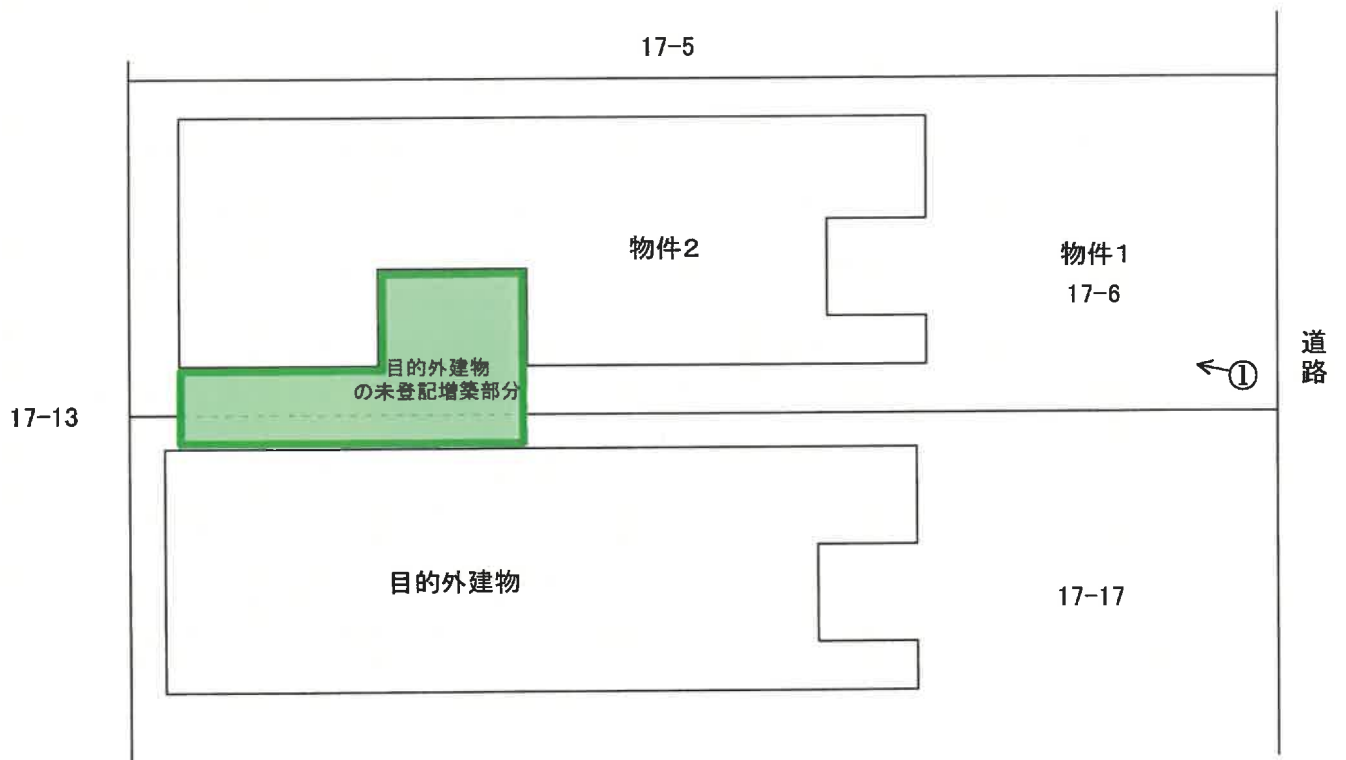


製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平成19年4月12日登記

A3版→A4版に縮小

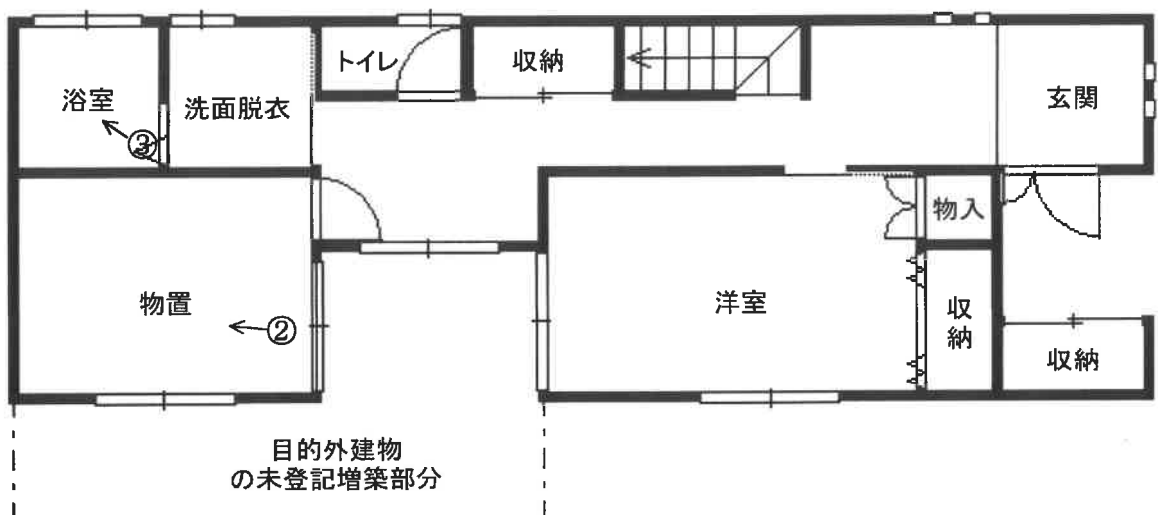
土地建物位置関係図



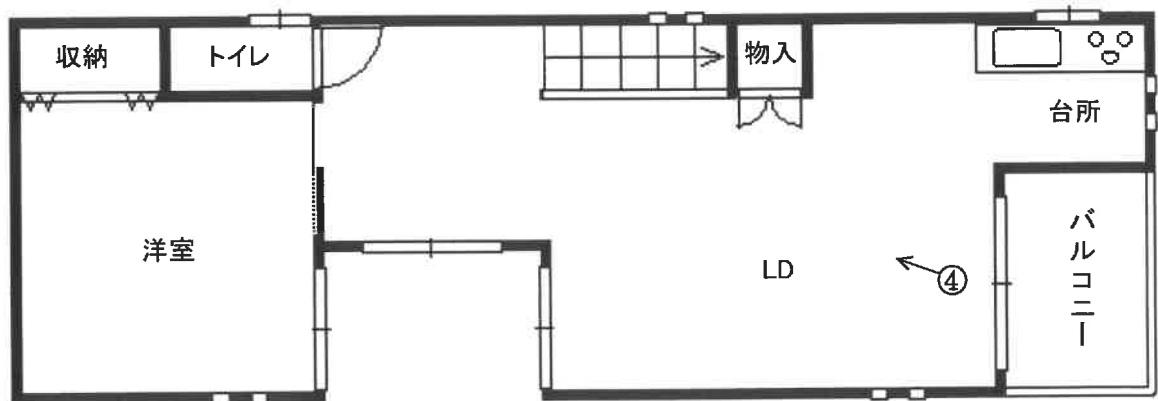
凡例 ←○写真撮影位置・方向

間取図

1階



2階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



令和5年(ケ)第 8 号
令和6年2月14日 現地調査
令和6年3月 2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, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 4 8 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 在番 地目 地積	酒田市富士見町二丁目 17番6 宅地 129.58 m ²	同左 同左 同左 左記にほぼ同じ
2	所 家屋番 種号 類 構 造 床面積	酒田市富士見町二丁目17番地6 17番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 53.82 m ² 2階 52.71 m ²	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		
1	目的外建物が存する（詳細は後記）。		

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 羽越本線「酒田」駅の東方約 2.1 k m（道路距離）	
付近の状況	土地区画整理済の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% － －
画地条件	地積 間口×奥行 形状 地勢 接面状況	129.58 m ² （登記） 約 6.2m×約 20.9m（地積測量図） 長方形 画地内平坦 中間画地、道路面と等高接面
接面道路の状況	南東側約 6m 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 都市ガス 下水道	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし 不明 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし 不明 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 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、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に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、目的外建物のために設置された油水分離槽が物件1にはみ出して埋設されていることを確認した。また、当該槽に繋ぐ配管も同じく埋設されていると思われる。他に地下埋設物の存在は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
山形県が公表している遺跡地図によると、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：該当しない
・洪水：浸水想定区域内
- ⑤ 目的外建物の概況
下記目的外建物の未登記増築部分が物件1に跨って建っている。
所 在：酒田市富士見町二丁目17番地17、物件1
家屋番号：17番17
種 類：店舗（未登記増築部分を含む）
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建（未登記増築部分）
床 面 積：1階 58.79 m²、2階 53.82 m²
14.59 m²（未登記増築部分の概測）※
※物件1上の床面積部分は概測 10.59 m²
所 有 者：土地共有者A
建 築 時 期：平成19年2月15日頃
平成24年（未登記増築部分）
- ⑥ 定着物
目的外建物のために設置された油水分離槽があるほかこれに繋ぐ配管があるものと思われる。

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：平成19年4月3日新築（登記記録） 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：吹付、サイディング 内 壁：クロス ほか 天 井：合板 ほか 床 : フローリング ほか 設 備：電気設備（関係人の陳述等によるとオール電化）、 給排水設備、衛生設備
床面積（現況）	1階 53.82 m ² 、2階 52.71 m ² 、延べ 106.53 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベストの有無及びその状態 <p>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>

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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,700 円	0.93	129.58	1.00	3,340,000

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-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,400 \text{ 円/㎡} \times 101.2/100 \times 100/101 \times 100/110 \div 27,700 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標 準 化 補 正：方位を考慮。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件等の各格差を考慮。

イ 個 別 格 差：方位+3%、画地規模小-10%

相乗積計算 $(100\%+3\%) \times (100\%-10\%) \div 93\%$

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等を考慮し
 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
物件2	150,000	106.53	0.222	3,550,000

ウ 現価率：

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 40%、残価率 0%、耐用
 年数に基づく方法及び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 10 年 / 経済的全耐用年数 27 年) × (1 - 観察
 減価 0.40) $\div 0.222$

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		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
		イ		ウ		
1	3,340,000	物件2 目的外建物	0.90 0.10	法定地上権 敷地占有利益等	0.35 0.05	1,050,000 20,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

物件2、目的外建物（未登記増築部分）の配置等土地利用実態を鑑み、上記の通り査定。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を上記と判定のうえ、その割合を上記の通り査定。
なお、目的外建物（未登記増築部分）について、土地利用権等を敷地占有利益、使用借権と判定し、各々の割合を同じと判定したうえで上記の通り査定。

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	3,340,000	-1,070,000		0.90	0.60	1,230,000
2	3,550,000	+1,050,000	1.00	0.90	0.60	2,480,000
一括価格 (合計)						3,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外建物が存在すること、目的外建物のために設置された油水分離槽等がはみ出して存在することを考慮。

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。

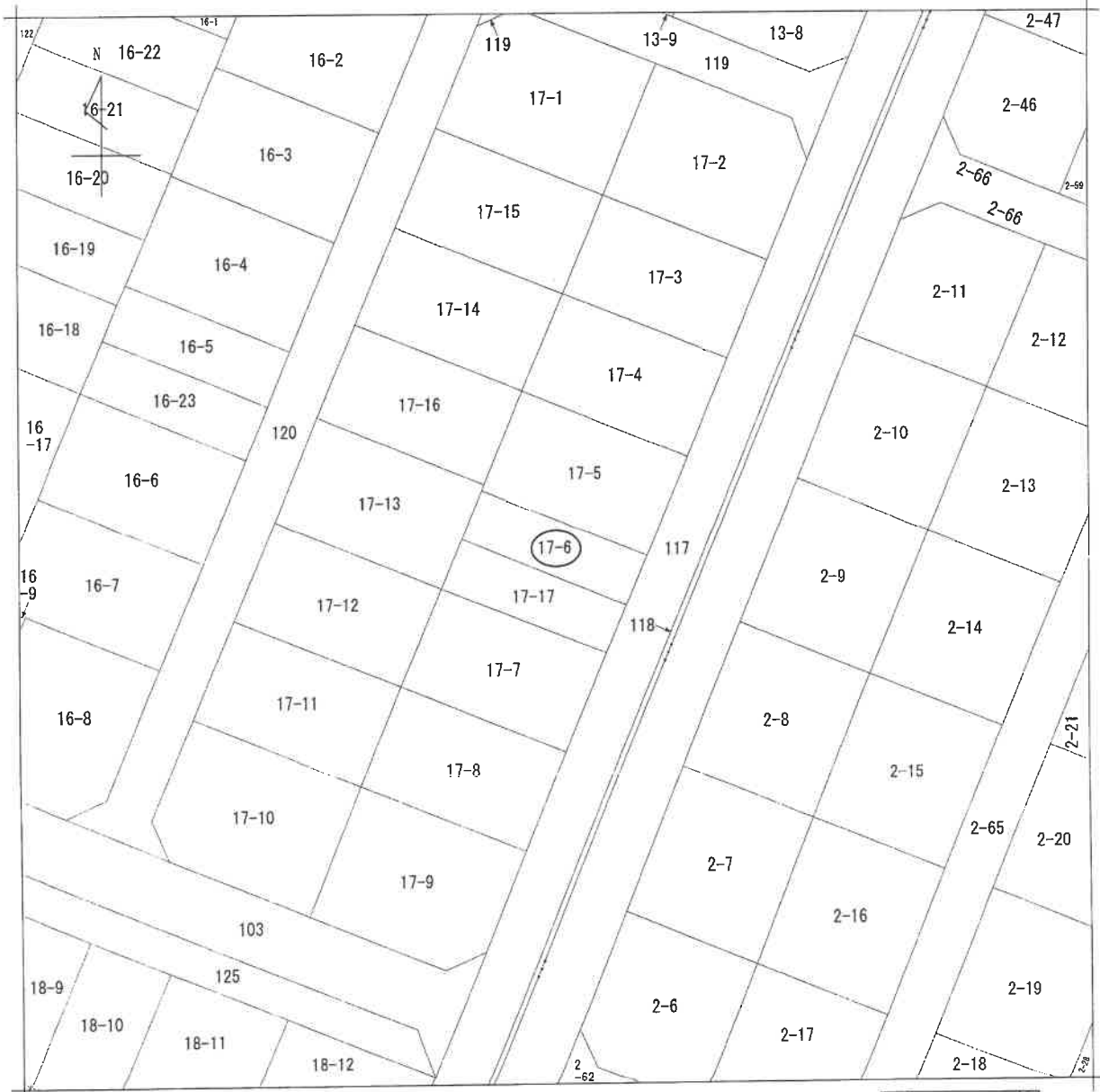
第6 参考価格資料

地価公示等価格	酒田－7
所 在	酒田市曙町1丁目4番11
価 格	30,400円／㎡
位 置	J R羽越本線「酒田」駅から道路距離1.7kmに位置する
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	233㎡
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種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

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



地番区域見出し
 富士見町
 2丁目
 新設印付
 111
 112

請求部分	所在	酒田市富士見町二丁目			地番	17番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年1月18日			備付年月日(原図)	昭和54年9月1日		補事項	

これは地図に記載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5年12月6日

東京法務局

地図整理番号：M63296

登記官

(1/1)



登記年月日：平成18年7月21日

233309

地積測量図

前ノ7-6 後・新
地番 17-6、17-17

土地の所在 酒田市富士見町二丁目

直角座標法求積表

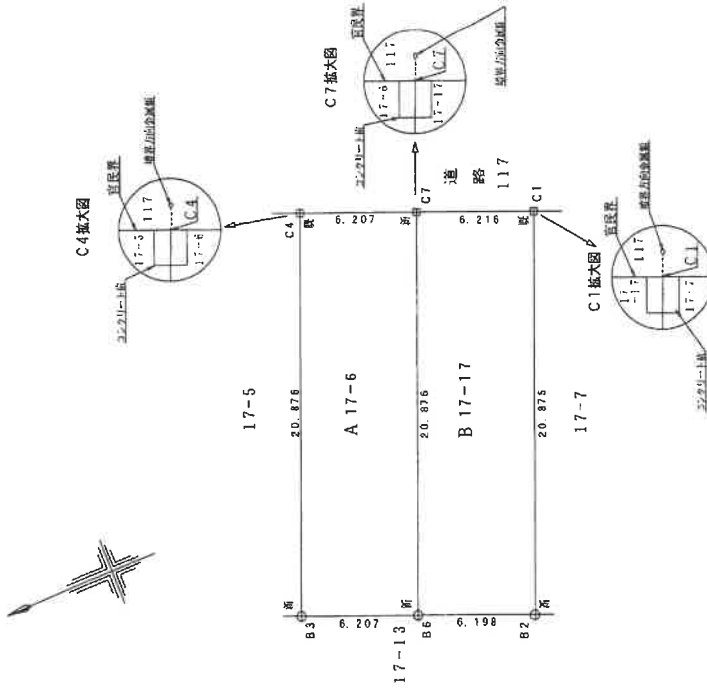
地番 A 17-6		Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn	(Yn+1 - Yn-1) Xn
C7	556.971	503.644	-21.631	-12047.839701	
B6	560.537	483.074	-15.509	-10595.516333	
B3	566.653	484.135	21.631	12257.271043	
C4	563.087	504.705	19.509	10685.264283	
合計面積				259.179292	
合地積				129.5886460	
				129.58 m ²	

地番 B 17-17		Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn	(Yn+1 - Yn-1) Xn
B6	560.537	483.074	21.629	12123.854773	
C7	556.971	503.644	19.507	10884.833297	
C1	550.846	502.583	-21.629	-11914.248134	
B2	554.430	482.015	-19.507	-10815.266010	
合計面積				259.179328	
合地積				129.5886930	
				129.58 m ²	

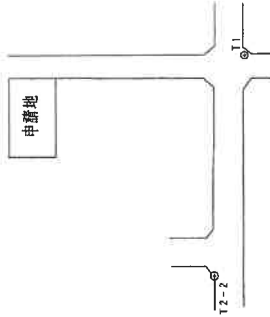
合計 259.1796090

恒久的地物の座標

点名	X	Y
T1 (林道線交点)	500.000	500.000
T2-2 (排水線交点)	518.006	444.574



測点	境界線の種類
⊕	既存
⊗	新設
⊙	既存コンクリート擁壁線
⊚	新設コンクリート擁壁線
⊛	既存方眼金庫線
⊜	新設方眼金庫線



(目録表)

作成者

(平成15年7月19日作成)

申請人

縮尺 1/250

平成18年7月21日 登記

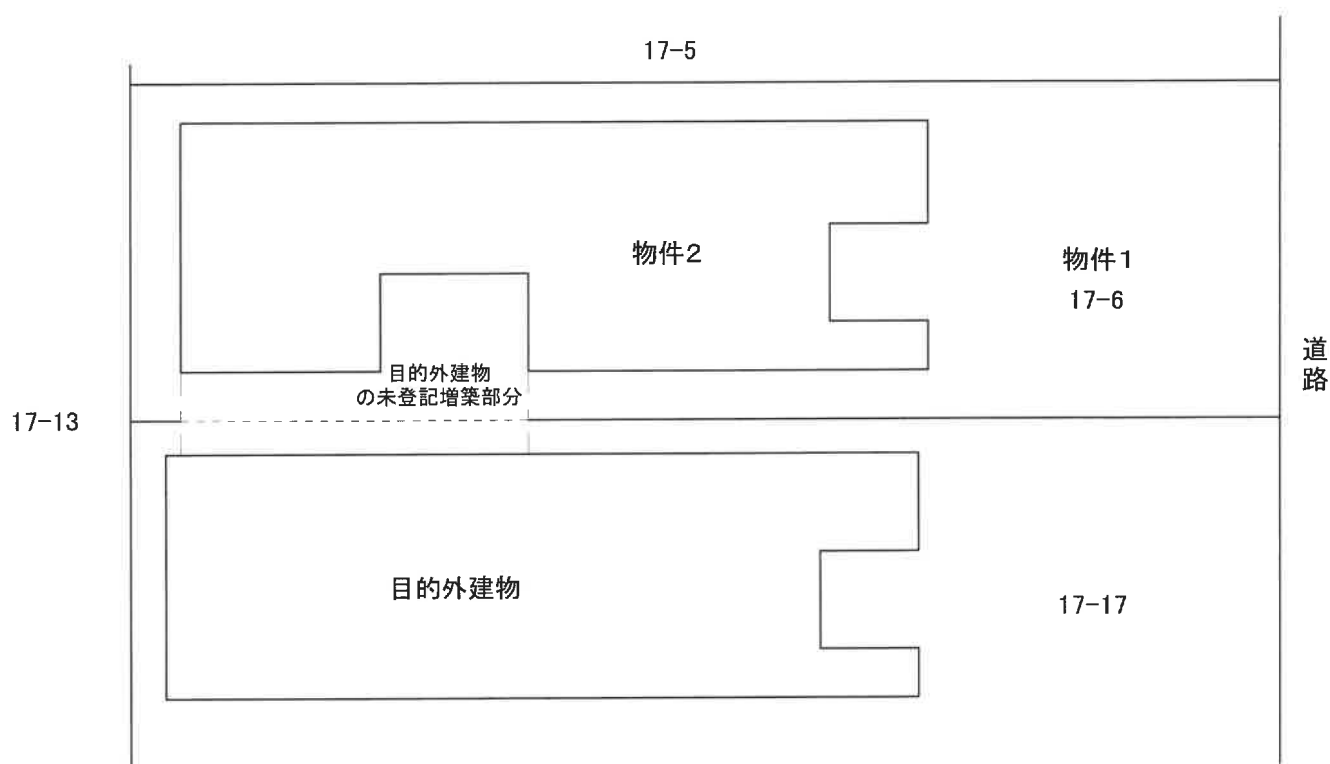
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M63297

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。
(山形地方財務局酒田支庁管轄)
令和5年12月6日 東京法務局 登記官

A3→A4に縮小

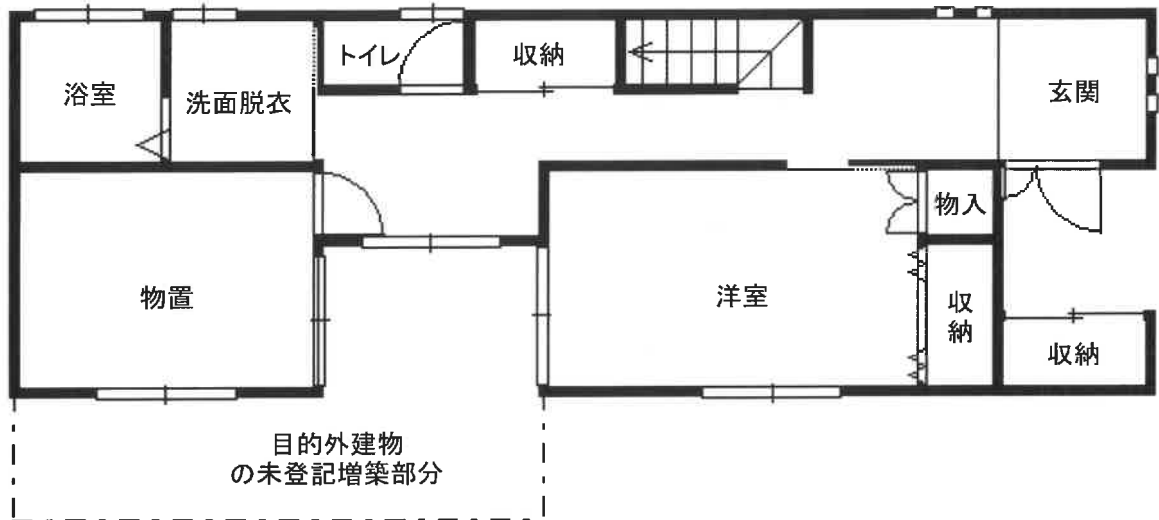
土地建物位置関係図



建物間取図

物件2 主である建物

1 F



2 F

