

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)
1～9	12,880,000 10,304,000	一括	2,576,000	195,596	67,643
1	1,850,000				
2	200,000				
3	2,170,000				
4	460,000				
5	1,150,000				
6	2,130,000				
7	100,000				
8	3,250,000				
9	1,570,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
23番
宅地
370.24平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
23番1
宅地
39.66平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
24番
宅地
434.57平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
25番
宅地
92.42平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
26番
宅地
230.90平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 酒田市相生町一丁目
地 番 27番
地 目 宅地
地 積 426.64平方メートル
- 7 所 在 酒田市相生町一丁目
地 番 28番1
地 目 宅地
地 積 20.82平方メートル
- 8 所 在 酒田市相生町一丁目24番地、25番地、26番地、
23番地
家屋 番号 24番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 191.59平方メートル
2階 62.32平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所
床 面 積 1階 約201平方メートル
2階 約74平方メートル
- 9 所 在 酒田市相生町一丁目26番地、23番地、
23番地1、24番地、25番地、27番地

物 件 目 録

家屋 番号 26番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 47.14平方メートル

(附属建物)

符 号 3
種 類 倉庫
構 造 木・土蔵造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 126.72平方メートル
2階 74.33平方メートル

符 号 9
種 類 倉庫
構 造 木・土蔵造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 88.83平方メートル
2階 39.62平方メートル

(現況)

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 88.83平方メートル
2階 約19.81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1～9】

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8, 9】

賃借権

範 囲 物件番号8につき別紙間取図の事務室と表示のある部分
物件番号9につき主である建物部分

賃借人 荘内不動産株式会社

期 限 令和9年5月31日まで

賃 料 月額5万円

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。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

本件所有者及び荘内不動産株式会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～7】

本件土地上に現存しない建物の登記が存在する。

【物件番号8, 9】



物件8の玄関口に風除室が増築され、物件8と物件9の主である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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
23番
宅地
370.24平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
23番1
宅地
39.66平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
24番
宅地
434.57平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
25番
宅地
92.42平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
26番
宅地
230.90平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 酒田市相生町一丁目
地 番 27番
地 目 宅地
地 積 426.64平方メートル
- 7 所 在 酒田市相生町一丁目
地 番 28番1
地 目 宅地
地 積 20.82平方メートル
- 8 所 在 酒田市相生町一丁目24番地、25番地、26番地、
23番地
家屋 番号 24番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 191.59平方メートル
2階 62.32平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所
床 面 積 1階 約201平方メートル
2階 約74平方メートル
- 9 所 在 酒田市相生町一丁目26番地、23番地、
23番地1、24番地、25番地、27番地



物 件 目 録

家屋 番号 26番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 47.14平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木・土蔵造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 126.72平方メートル
2階 74.33平方メートル

符 号 9

種 類 倉庫

構 造 木・土蔵造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 88.83平方メートル
2階 39.62平方メートル

(現況)

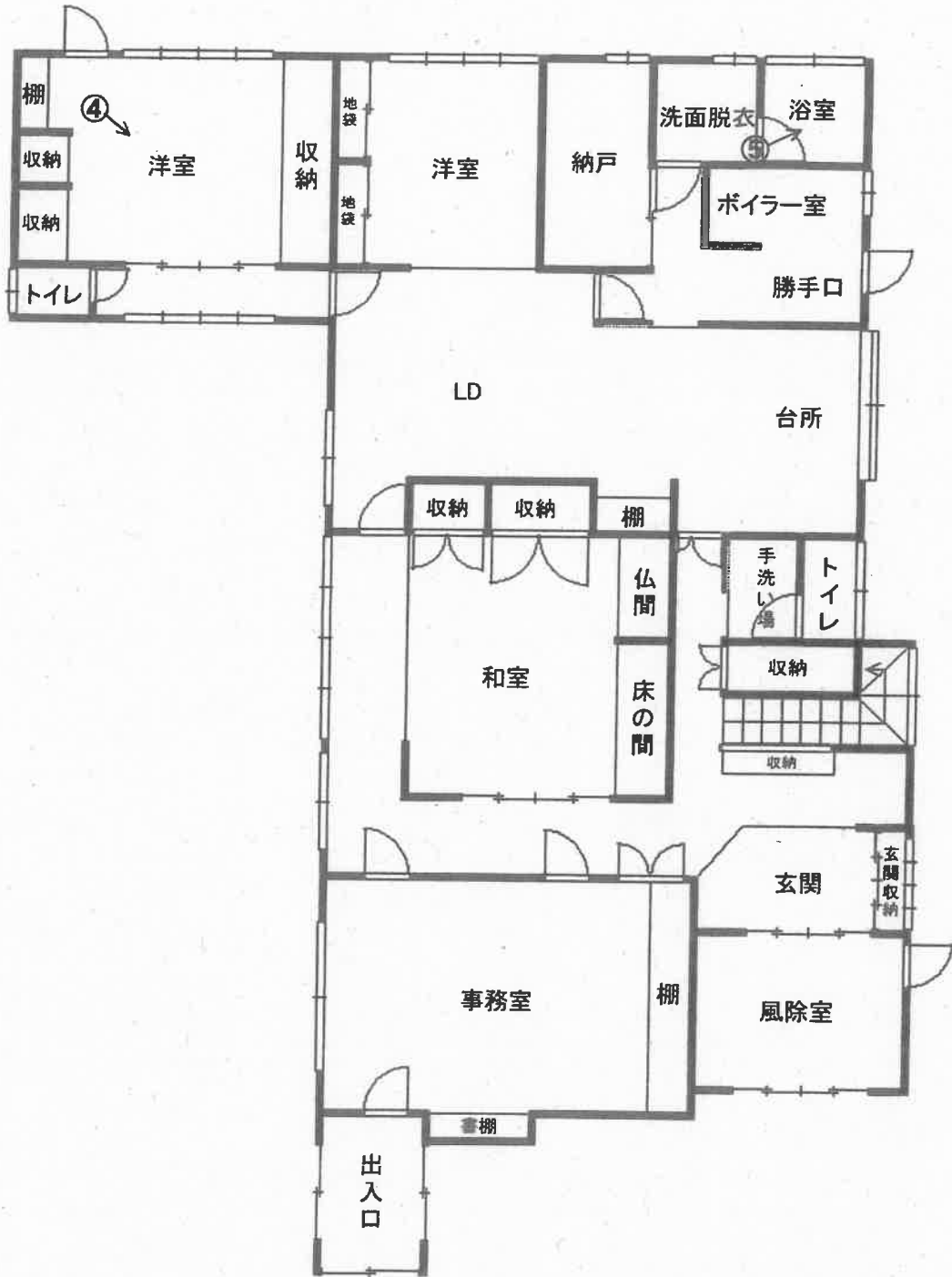
構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 88.83平方メートル
2階 約19.81平方メートル



間取図 物件8

1階



物件9

令和5年(ケ)第6号
令和5年9月6日受理
令和5年12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 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
23番
宅地
370.24平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
23番1
宅地
39.66平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
24番
宅地
434.57平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
25番
宅地
92.42平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 酒田市相生町一丁目
26番
宅地
230.90平方メートル |



物件目録

- 6 所 在 酒田市相生町一丁目
地 番 27番
地 目 宅地
地 積 426.64平方メートル
- 7 所 在 酒田市相生町一丁目
地 番 28番1
地 目 宅地
地 積 20.82平方メートル
- 8 所 在 酒田市相生町一丁目24番地、25番地、26番地、
23番地
家屋 番号 24番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 191.59平方メートル
2階 62.32平方メートル
- 9 所 在 酒田市相生町一丁目26番地、23番地、
23番地1、24番地、25番地、27番地
家屋 番号 26番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 47.14平方メートル
(2枚目)



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木・土蔵造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 126.72平方メートル
2階 74.33平方メートル

符 号 9

種 類 倉庫

構 造 木・土蔵造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 88.83平方メートル
2階 39.62平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県酒田市相生町一丁目6番11号														
土地	物件 1～7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～7) <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" 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及び物件9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 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															
建物	物件 8														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階概測201平方メートル 2階概測74平方メートル														
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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 本建物を建物所有者が住居として、その他の者が事務所として使用している <input checked="" 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															
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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	山形県酒田市相生町一丁目6番11号
土 地	物件
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9
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 附属建物) 符号9 <input type="checkbox"/> 種 類： <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：2階 概測19.81平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類： 構 造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 本建物を建物所有者が倉庫として、その他の者が事務所、店舗として使用している <input checked="" 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	
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 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件8関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 間取図の事務室と表示のある部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 荘内不動産株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者事務員) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(契約書)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6年1月1日より以前
最初の契約等	契約日 平成6年1月1日より以前
契約等	期間 平成6年1月1日より以前から <input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" 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 令和4年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年5月31日まで 5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	毎月金50,000円(毎月20日限り翌月分支払) <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	賃料には契約書に記載がないが、5台分の駐車料金も含まれていると主張している。また、賃料は物件9の占有部分の賃料を合わせた額である。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

(6 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件9関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 荘内不動産株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者事務員) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(契約書)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6年1月1日より以前
最初の契約日	平成6年1月1日より以前
契約等期間	平成6年1月1日より以前から <input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" 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	令和4年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年5月31日まで 5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	毎月金50,000円(毎月20日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 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	賃料には契約書に記載がないが、5台分の駐車料金も含まれていると主張している。また、賃料は物件8の占有部分の賃料を合わせた額である。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

(7 枚目)

その他の事項

- 物件1から7は一体となって物件8及び物件9の敷地として利用されており、各土地の範囲を示す物は見うけられない。概測すると全体で約4パーセントの縄伸びが認められる。
全体の東側は道路と接している。北側は塀が、その北側に土留めが設置されている。北西角にプラスチック製の境界標が北東角に境界鋸が見うけられる。南側及び西側は木塀が設置されており、南側で物件7の部分は石積がなされている。
南東側の道路に面している部分に2台分の駐車スペースがあり、その西側に庭が形成されている。庭の西側に井戸がある。北東側の道路に面している部分にカーポートが設置されている。南西側に柿の木が1本、その北側に樹木が2本植えられている。
物件1から7の土地には登記記録に記録されている建物が多数存在するが、同所内には、登記記録に記録されている物件8及び物件9の建物しか存在しない。
- 物件8の玄関口に風除室が増築されており、物件8と物件9の主である建物が合棟されている。その時期は不明である。
物件8のリビングとその西側の洋室に動物臭がする。またいたるところにひっかき傷が見うけられる。
洗面脱衣所の隣の納戸に屋根裏収納庫があり、折り畳み式の梯子が設置されている。
階段・2階部分に動物の糞が乾いている状態になっていると思われる。
事務室の天井の北東角及び南西角に雨漏りのシミが見うけられる。
- 物件9の主である建物と物件8とが合棟されている。
物件9の主である建物の廊下に軋みあり、戸が無いところがあり、戸の開閉が悪い箇所がある。
物件9の附属建物符号3は、土蔵に外枠を作って囲っている。土蔵の戸が開閉できず中を調査することができなかった。土蔵の外壁に亀裂が多数見うけられ、外壁のトタンが錆びている。
物件9の附属建物符号9は、土蔵の周りに外壁を設置している。1階の床に沈み込むところが見うけられる。

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 (荘内不動産株式会社の事務員)</p>	<p>1 会社の決算は、4月1日から翌年の3月31日で、今年の3月31日で75期の決算が終了しています。現在平成6年1月からの家賃支払の台帳しか存在しません。</p> <p>2 契約書も2010年7月1日からの物しか存在しません。</p> <p>3 荘内不動産株式会社は、事務室だけでなく、道路側の物件9の主である建物もお客さんなどと打ち合わせ場所として使っているし、事務室の裏の居宅の廊下付近にも荘内不動産株式会社の荷物が置いてあります。</p> <p>4 物件9の附属建物符号3の土蔵部分より手前の部分に荘内不動産株式会社所有のものが置いてあり、同符号9の全部を荘内不動産株式会社で使用しています。</p> <p>5 契約書には記載されていませんが、北側で一番北側部分の1台を除いた3台分及び南東側の駐車場の2台分合計5台分を借りています。</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

執行官の意見

- 物件1から物件7で荘内不動産株式会社が主張する駐車場の占有について
 荘内不動産株式会社が駐車場として借りているのは東側の道路と接している部分の北側で一番北側部分の1台を除いた3台分及び南東側の2台分と述べているが、北側部分には、表示板があるが、表示と駐車位置が一致していないし、駐車枠が明示されていない。同様に南側部分も表示板及び駐車枠が明示されていないため、荘内不動産株式会社の占有とは認められないので4枚目のとおり所有者の占有として報告する。
- 物件8及び物件9の占有及びその占有権原等について
 荘内不動産株式会社との契約書及び賃借人の事務員Aの陳述によると事務室と物件9の主である建物以外に、物件8で事務室西側の廊下付近にも荷物を置いてあるとのことである。また、物件9の附属建物符号3の土蔵部分より東側の部分に荘内不動産株式会社のものが置いてあり、同符号9の全部を荘内不動産株式会社が使用していると述べている。
 廊下部分および物件9の附属建物符号3の土蔵部分の東側は、所有者が使用している物と一緒に置いてあると認められる。物件9の附属建物符号9は床が沈み込むか所が複数あり、入口付近全体の床が抜け落ちそうであり使用できないこと、占有者の物が置いてあると判別できないこと、最近使われた形跡がないこと等から同会社の独立した占有があるとは認められないことから、占有部分は6、7枚目の部分と認めた。その他の部分については、立入調査の結果等を総合的に判断して所有者の占有と認めた。
 同会社の占有時期であるが、物件8の全部事項証明書等から物件8の建築時期は昭和54年であるが、占有者である同会社の設立はそれ以前である。事務室にあった決算報告書の綴りの背表紙に〇期、〇期と一期ごとに表示されて置かれていること等から遅くとも帳簿が残っている平成6年からは同所を占有していたと認めることができる。そのため占有時期については6、7枚目のとおり報告する。
 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

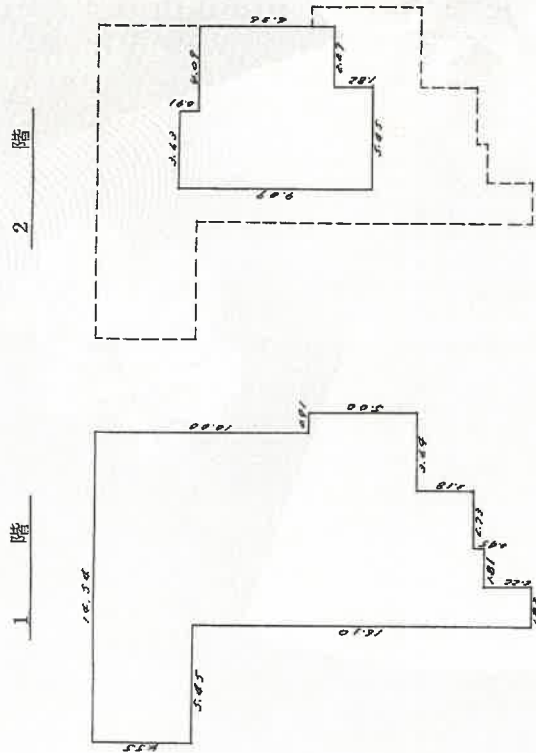
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月13日(水) 15:40-16:20	山形地方法務局酒田支局	全部事項証明書等の交付申請
5年9月13日(水)	執行官室	所有者に対して調査等の文書送付
5年9月20日(水) 12:40-12:55	物件所在地	物件確認、占有調査 Aから事情聴取 外観写真撮影
5年9月28日(木) 16:15-16:20	山形地方法務局酒田支局	法人の履歴事項全部証明書交付申請
5年11月1日(水)	執行官室	所有者等に対して照会書送付 所有者から回答書送付されず
5年11月8日(水) 9:30-12:45	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情聴取 写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

登記年月日：昭和54年12月8日

000117

各階平面図



1階床面積

1.454 × 4.55 =	6.61570
9.09 × 5.45 =	4.95405
10.00 × 5.00 =	50.0000
6.36 × 3.18 =	20.2248
3.63 × 0.45 =	1.6335
1.82 × 2.22 =	4.0404
19.159 m ²	

2階床面積

3.63 × 0.91 =	3.3033
7.72 × 6.36 =	49.0992
5.45 × 1.82 =	9.9190
6.232 m ²	

000000

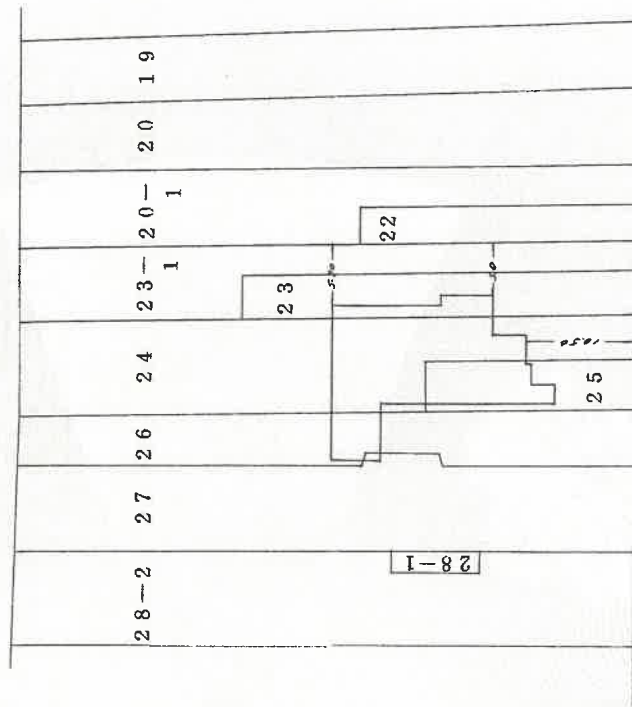
建築物図面

家屋番号 24

建物の所在 酒田市相生町一丁目24番地、25番地、26番地、23番地



14



道 路

作製者

申請人

尺 1/250

縮尺 1/500

(山形県土地家屋調査士会員用紙)

8 5 4 1 2 8

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9月13日

山形地方方法務局酒田支局

登記官

登記年月日：昭和56年12月8日

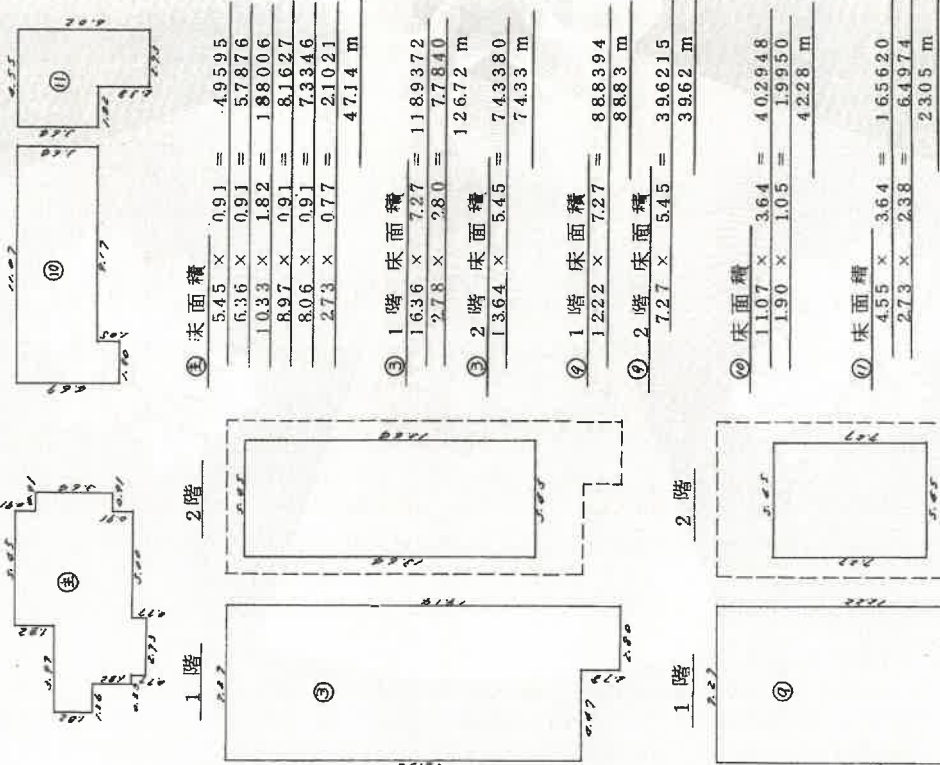
000129

各階平面図

家屋番号 26

建物図面

建物の所在 酒田市相生町一丁目26番地、23番地、27番地、24番地、25番地、27番地



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9月13日

山形地方務局酒田支局

登記官

作製者

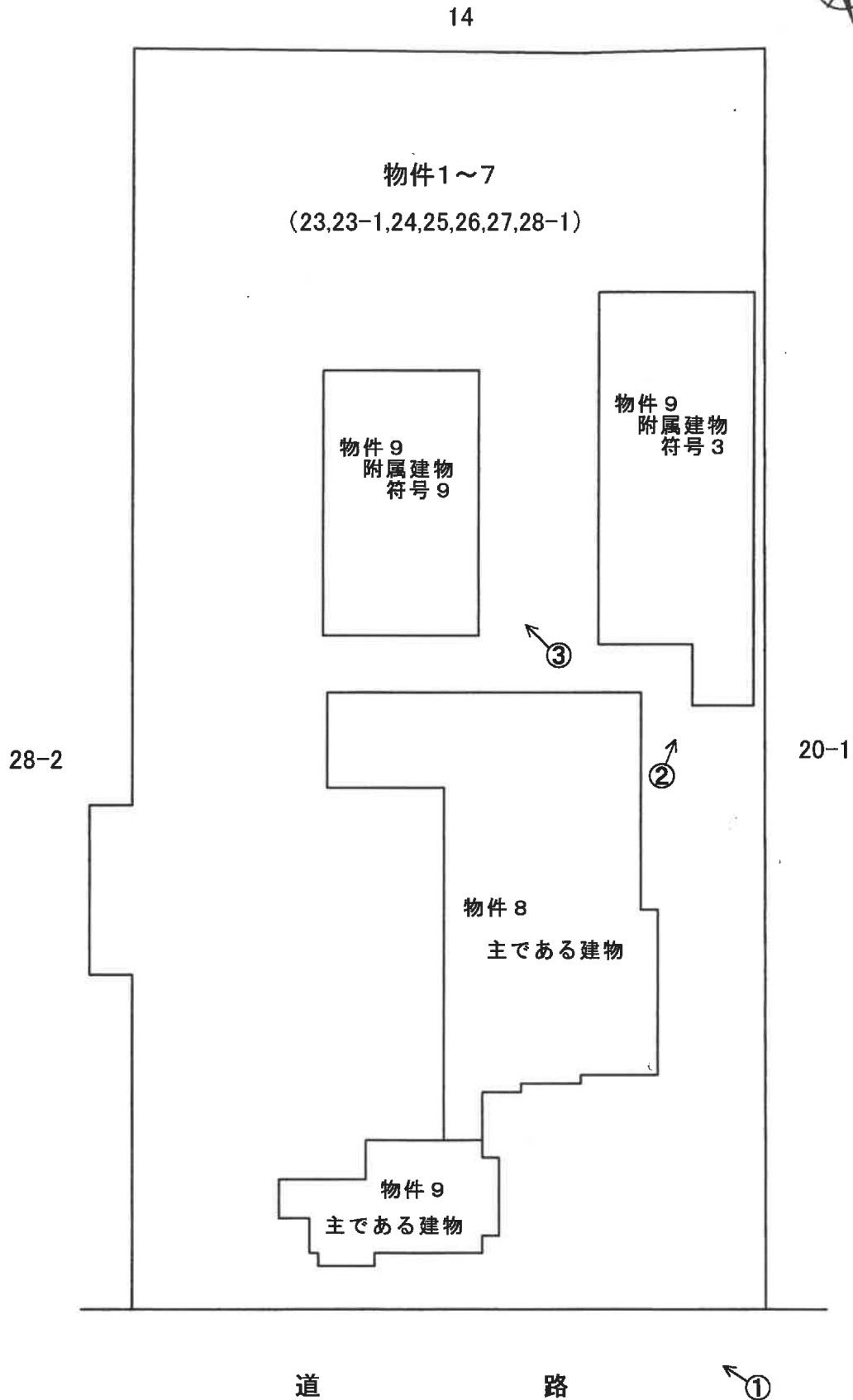
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山形県土地家屋調査士会員用紙) 56.17-8

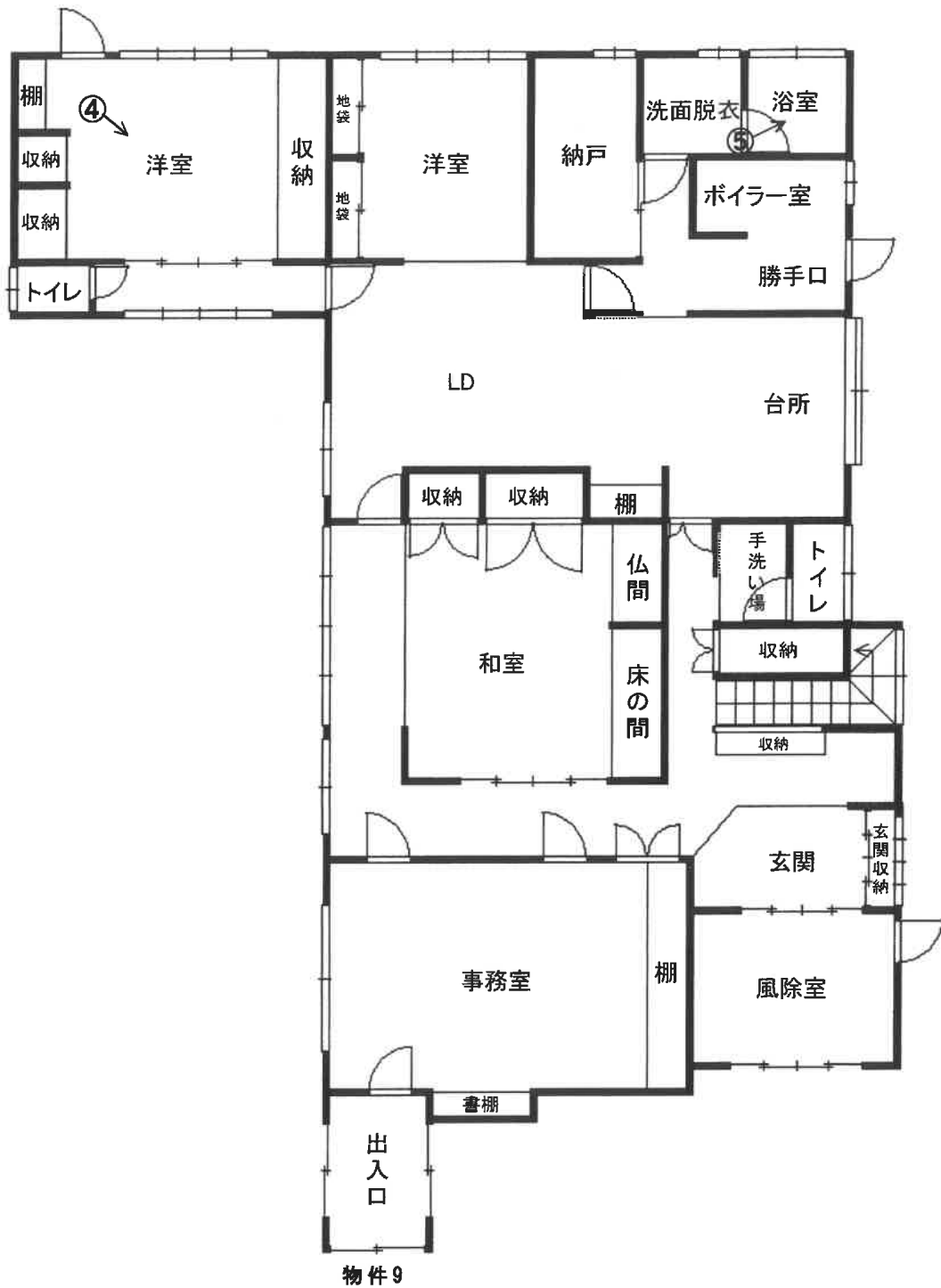
土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間取図 物件8

1階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

(16枚目)

間取図 物件8

2階

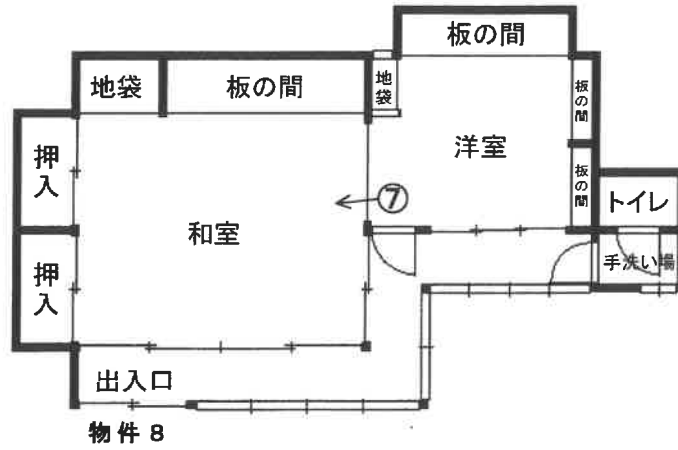


凡例 ←○写真撮影位置・方向

(17枚目)

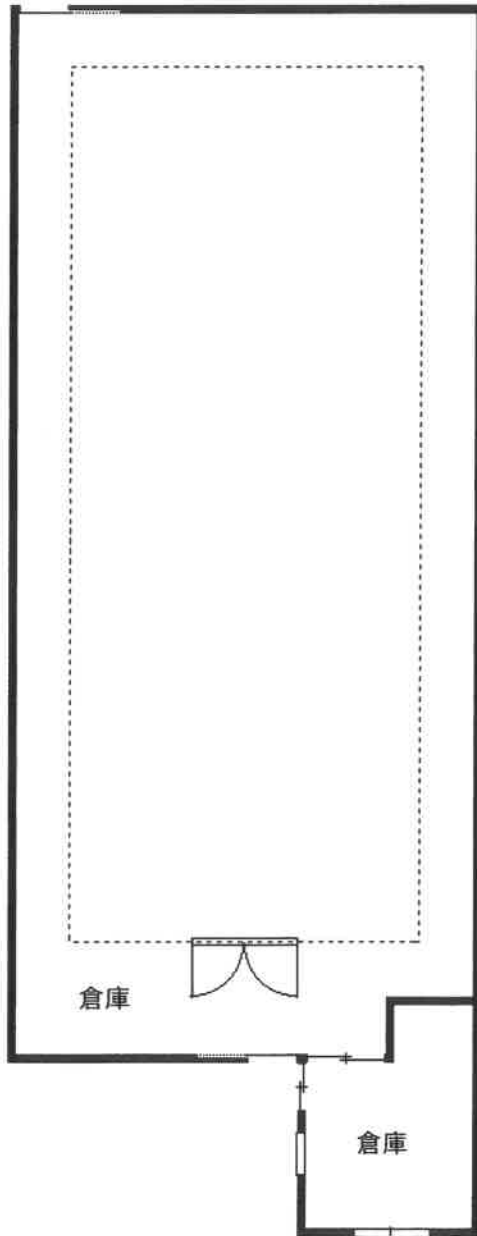
間取図 物件9

主である建物

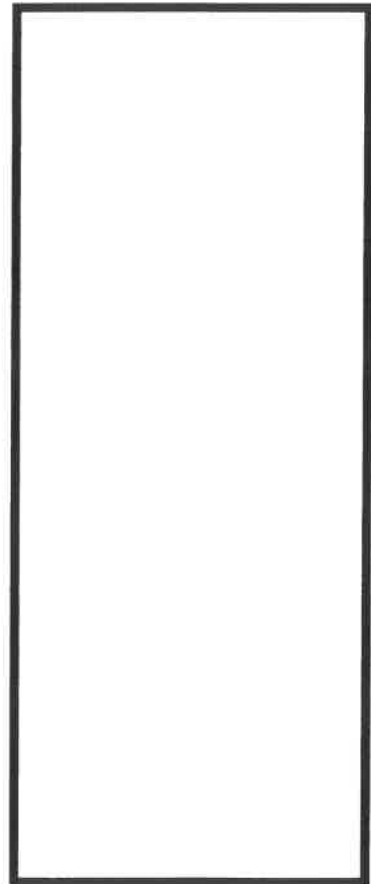


附属建物符号3

1階



2階

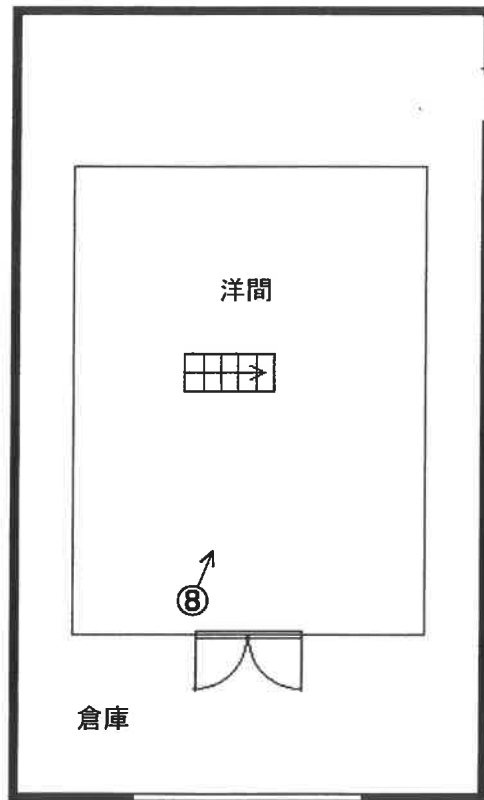


凡例 ←○写真撮影位置・方向

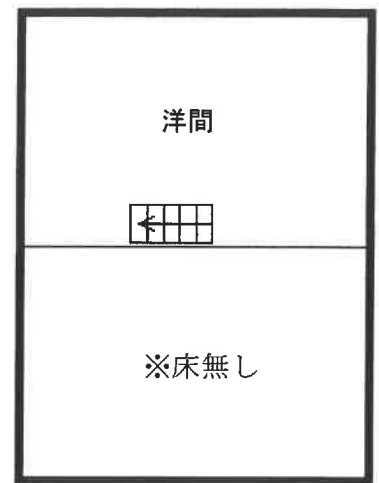
間取図 物件9

附属建物符号9

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



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和5年(ケ)第 6号
令和5年11月8日 現地調査
令和5年12月3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12,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,850,000円
物件2 (土地)	金200,000円
物件3 (土地)	金2,170,000円
物件4 (土地)	金460,000円
物件5 (土地)	金1,150,000円
物件6 (土地)	金2,130,000円
物件7 (土地)	金100,000円
物件8 (建物)	金3,250,000円
物件9 (建物)	金1,570,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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 地積	酒田市相生町一丁目 23番 宅地 370.24 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
2	所在地 地積	酒田市相生町一丁目 23番1 宅地 39.66 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
3	所在地 地積	酒田市相生町一丁目 24番 宅地 434.57 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
4	所在地 地積	酒田市相生町一丁目 25番 宅地 92.42 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
5	所在地 地積	酒田市相生町一丁目 26番 宅地 230.90 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
6	所在地 地積	酒田市相生町一丁目 27番 宅地 426.64 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
7	所在地 地積	酒田市相生町一丁目 28番1 宅地 20.82 m ²	同左 同左 同左 特記事項参照
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市相生町一丁目24番地、25番地、26番地、23番地 24番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 191.59 m ² 2階 62.32 m ²	特記事項参照 同左 居宅・事務所 同左 1階 201 m ² (概測) 2階 74 m ² (概測)

	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	酒田市相生町一丁目 26 番地、23 番地、23 番地 1、24 番地、25 番地、27 番地 26 番 居宅 木造かわらぶき平家建 47.14 m ²	特記事項参照 同左 同左 同左 左記にほぼ同じ
9	種 類 構 造 床 面 積	附属建物 符号 3 倉庫 木・土蔵造かわらぶき 2 階建 1 階 126.72 m ² 2 階 74.33 m ²	同左 同左 特記事項参照 特記事項参照
	種 類 構 造 床 面 積	附属建物 符号 9 倉庫 木・土蔵造かわらぶき 2 階建 1 階 88.83 m ² 2 階 39.62 m ²	同左 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 左記にほぼ同じ 2 階 19.81 m ² (概測)
番号	特 記 事 項		
1~7	<p>現況、物件 1～7 は地続きで一体利用され物件間の敷地境界線は不明であったが、公図（地図に準ずる図面）と建物図面における図示とを比較したところ道路側から画地奥側にかけての距離（奥行）が相違した。</p> <p>現地調査にて把握した土地と建物との位置関係や概測できた箇所を踏まえると現況の奥行は建物図面における図示とほぼ同じであり、一体の土地として縄伸びが生じている可能性がある（登記数量 1,615.25 m² に対する概測数量割合は 104% 程度）。但し、隣地等の土地所有者立会のもと実測によらなければ確定できないため本件評価において計算の基となる数量は登記記録によることとした。</p> <p>現存しない建物の登記が多数あった。</p>		
8	<p>所在について、建物図面における図示によれば物件 8 は物件 6 にも跨っている。但し、物件 1～7 は一体利用され物件間の敷地境界線は不明であったため、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。</p>		
9	<p>所在について、登記と現況はほぼ同じと思われるが、物件 1～7 は一体利用され物件間の敷地境界線は不明であったため、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。</p> <p>物件 9 附属建物符号 3 は一部分を除き立ち入ることができなかった。このため床面積については推定を伴い登記と現況はほぼ同じとした（詳細は後記）。</p>		

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1～7）

位置・交通	J R羽越本線「酒田」駅のほぼ南方約 600m（道路距離）		
付近の状況	店舗等併用住宅、共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ既成市街地における混在地域		
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種住居地域 60% 200% － －	
画地条件	地積 間口×奥行 形状 地勢 接面状況	1,615.25 m ² （登記） 約 29m×約 53m（公図上） やや不整形 庭状部分で 2m程度高く、画地内は高低差がある。 中間画地、道路面と概ね等高接面	
接面道路の状況	東側約 7m 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	あり あり あり	なし 不明 なし 不明 なし 不明
<p>（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。</p>			

特 記 事 項

① 土壌汚染の存否

現地調査、公的資料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が、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、井戸の存在を確認したがこれ以外に地下埋設物の存在は特に確認されなかった。但し、専門家等による詳細調査によらなければ井戸以外の存否について確定できない。

③ 周知の埋蔵文化財包蔵地の該当有無

山形県が公表している遺跡地図によると該当しない。

④ 土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域の該当有無

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の指定によると、該当しない。

⑤ 洪水ハザードマップ

酒田市が公表している洪水ハザードマップによると、浸水想定区域内にある。

⑥ 定着物等

カーポート、庭木・庭石・灯籠、井戸があった。

なお、井戸について、関係人の陳述等によると水が溢れてくることがあり、庭から道路側溝方面へ流れてくるとのことであった。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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 54 年 10 月 25 日新築（登記記録） 経 過 年 数：約 44 年 経済的残存耐用年数：3 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：かわら 外 壁：吹付 ほか 内 壁：クロス ほか 天 井：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 201 m ² 、2 階 74 m ² 、延べ 275 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	やや上位
保守管理の状態	やや劣る（詳細は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	<p>① 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。</p> <p>② 未登記増築 玄関脇の風除室と屋根裏収納を未登記増築部分とし床面積に算入した。当該屋根裏に登るための収納式階段が納戸に設置されていた。なお、これらの建築時期については判然としなかった。</p> <p>③ その他 事務室脇の出入口から物件9主である建物に行き来することができ、外観上、当該出入口部分で繋がっている。</p>

3 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> ・新 築 年 月 日：記載無し（登記記録） ・建 築 年 月 日：明治24年増築（課税資料） ・建 築 年 月 日：昭和54年5月25日変更、一部取毀（登記記録） ・経 過 年 数：約132年（明治24年増築時より算定） ・経済的残存耐用年数：2年
仕 様	<p>構 造：木造平家建 屋 根：かわら 外 壁：吹付 ほか 内 壁：クロス ほか 天 井：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</p>
床面積（現況）	47.14 m ²
現況用途等	<p>現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図のとおり</p>
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（詳細は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	<p>① 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。</p> <p>② その他 北西側部分から物件8に行き来することができ、外観上、当該部分で繋がっている。</p>

区 分	附属建物符号 3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：記載無し（登記記録） 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木・土蔵造 2 階建 屋 根：かわら 外 壁：鋼板、ポリカーボネート 内 壁：鋼板、ポリカーボネート 天 井：不明 床：コンクリートほか
床面積（現況）	1 階 126.72 m ² 、2 階 74.33 m ² 、延べ 201.05 m ² ※特記事項参照
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：建物間取図のとおり※特記事項参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る（詳細は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	<p>① 構造等 附属建物符号 3 は、その内部に存在する土蔵を囲うように建築されており、2 階部分は接続させたような造りとなっている。</p> <p>② 間取り、床面積（現況） 本物件倉庫内について、西側にある戸が開かず南北側は多数の動産で遮られていたため現況を確認できた範囲は東側出入口付近と北東側部分にとどまった。また、土蔵についても出入口の内戸が開かなかつたため内部に立ち入ることができなかった。当該土蔵は上記①の状況をも鑑み、総 2 階と思われ 1 階部分形状を推定した。 なお、本物件倉庫の床面積（現況）については、現況を確認できた部分と現況の外形を踏まえ登記とほぼ同じと推定した。</p>

区 分	附属建物符号 9
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：記載無し（登記記録） 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木・土蔵造 2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：鋼板、ポリカーボネート 内 壁：鋼板、ポリカーボネート 天 井：屋根組表し 床：コンクリート、土間、合板
床面積（現況）	1階 88.83 m ² 、2階 19.81 m ² 、延べ 108.64 m ² ※特記事項参照
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：建物間取図のとおり※特記事項参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る（詳細は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	<p>① 構造等 附属建物符号 9 は、その内部に存在する土蔵を囲うように建築されており、2階部分は接続させたような造りとなっている。</p> <p>② 間取り、床面積（現況） 2階部分はほぼ半分が床の無い状態となっていた。床面積（現況）について当該状態に基づき算定した。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7（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	30,000 円	0.67	370.24	0.75	5,580,000
2	30,000 円	0.67	39.66	0.75	600,000
3	30,000 円	0.67	434.57	0.75	6,550,000
4	30,000 円	0.67	92.42	0.75	1,390,000
5	30,000 円	0.67	230.90	0.75	3,480,000
6	30,000 円	0.67	426.64	0.75	6,430,000
7	30,000 円	0.67	20.82	0.75	310,000

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）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,500 \text{ 円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/105 = 30,000 \text{ 円}/\text{㎡}$

◇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：標準的

◇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＋2%、形状－1%、奥行逓減－5%、規模過大－30%
 相乗積計算 $(100\%+2\%) \times (100\%-1\%) \times (100\%-5\%) \times (100\%-30\%) \approx 67\%$

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壊し等を考慮し査定。

② 物件 8、9（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 8 主である建物	180,000	275	0.03	1,490,000
物件 9 主である建物	130,000	47.14	0.01	60,000
物件 9 附属建物符号 3	250,000	201.05	0.00	0
物件 9 附属建物符号 9	250,000	108.64	0.00	0

ウ 現価率：

<物件 8 主である建物>

経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 50%、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 3 年 / 経済的全耐用年数 47 年) × (1 - 観察減価 0.50) ≒ 0.03

<物件 9 主である建物>

経過年数 132 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価 50%、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 2 年 / 経済的全耐用年数 134 年) × (1 - 観察減価 0.50) ≒ 0.01

<物件 9 附属建物符号 3, 9>

経済的耐用年数は既に満了したものと判定した。

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		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
				ウ		
1	5,580,000	物件8 物件9	0.85 0.15	0.35	法定地上権	1,660,000 290,000
2	600,000	物件8 物件9	0.00 1.00	0.35	法定地上権	0 210,000
3	6,550,000	物件8 物件9	0.50 0.50	0.35	法定地上権	1,150,000 1,150,000
4	1,390,000	物件8 物件9	0.60 0.40	0.35	法定地上権	290,000 200,000
5	3,480,000	物件8 物件9	0.40 0.60	0.35	法定地上権	490,000 730,000
6	6,430,000	物件8 物件9	0.65 0.35	0.35	法定地上権	1,460,000 790,000
7	310,000	物件8 物件9	0.85 0.15	0.35	法定地上権	90,000 20,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

各々の建物の配置・建築面積等土地利用実態を考慮の上、上記の通り査定。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定。

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	5,580,000	-1,950,000	/	0.85	0.60	1,850,000
2	600,000	- 210,000	/	0.85	0.60	200,000
3	6,550,000	-2,300,000	/	0.85	0.60	2,170,000
4	1,390,000	- 490,000	/	0.85	0.60	460,000
5	3,480,000	-1,220,000	/	0.85	0.60	1,150,000
6	6,430,000	-2,250,000	/	0.85	0.60	2,130,000
7	310,000	- 110,000	/	0.85	0.60	100,000
8	1,490,000	+5,140,000	0.96	0.85	0.60	3,250,000
9	60,000	+3,390,000	0.95	0.80	0.60	1,570,000
一括価格 (合計)						12,880,000

ウ 占有減価修正：買受人に対抗できる借家権（建物の一部借家）の存在を考慮。

エ 市場性修正：現存しない建物の登記が多数あること、井戸の存在（水が溢れてくること等を含む）、物件9については附属建物のうち符号3に関し立ち入り確認できた部分が一部分にとどまったこと等をも考慮。

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）－2
所 在	酒田市新井田町6番17「新井田町6－21」
価 格	31,500円／㎡
位 置	J R羽越本線「酒田」駅から道路距離900mに位置する
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	197㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域
地 域 の 概 要	第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

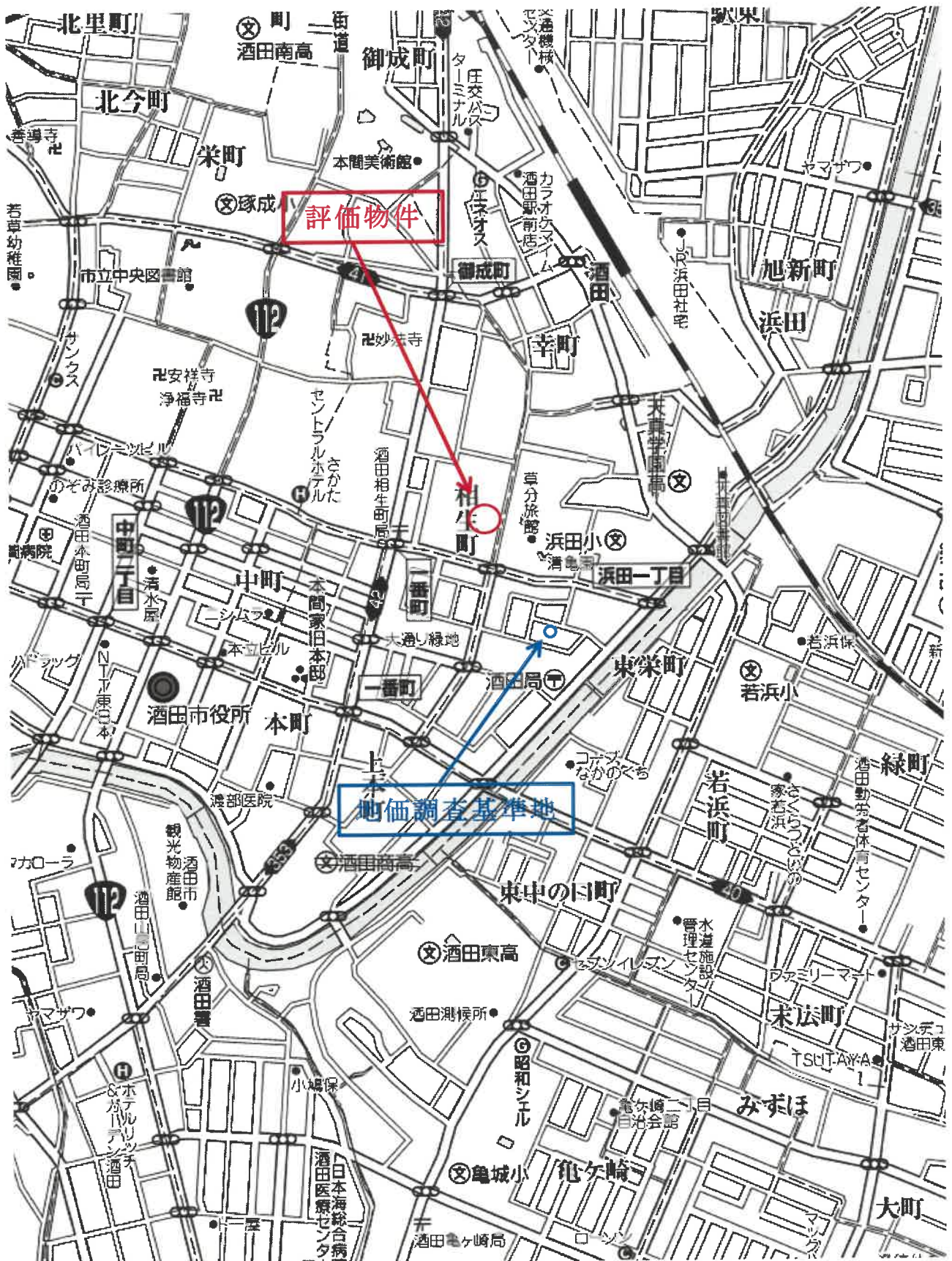
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

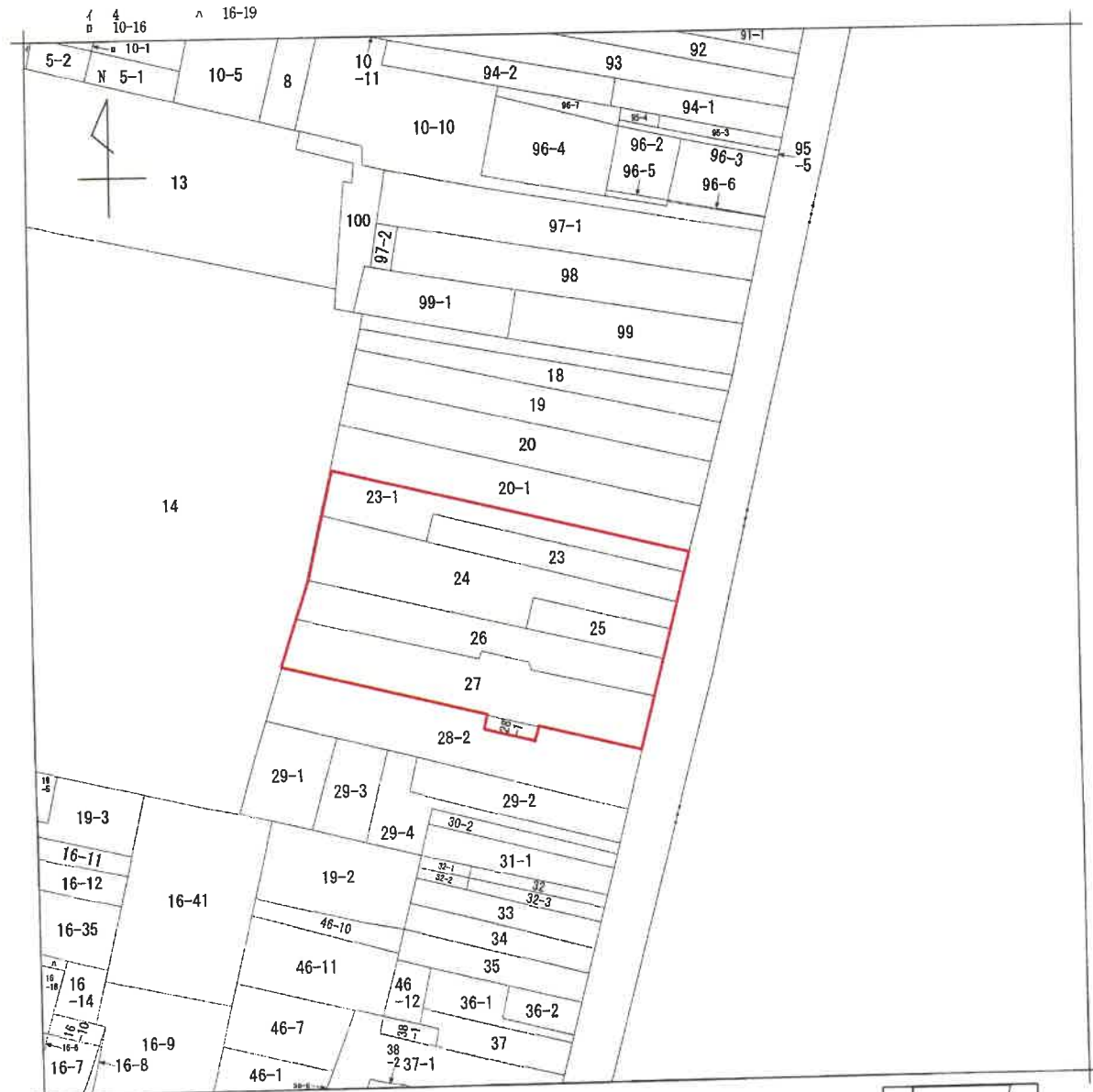
以上

位置図



縮尺 (1/15,000)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
相生町
1丁目

請求部分	所在		酒田市相生町一丁目		地番		23番	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山形地方税务局酒田支局管轄)

令和5年8月18日
仙台法務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官



A3→A4に縮小

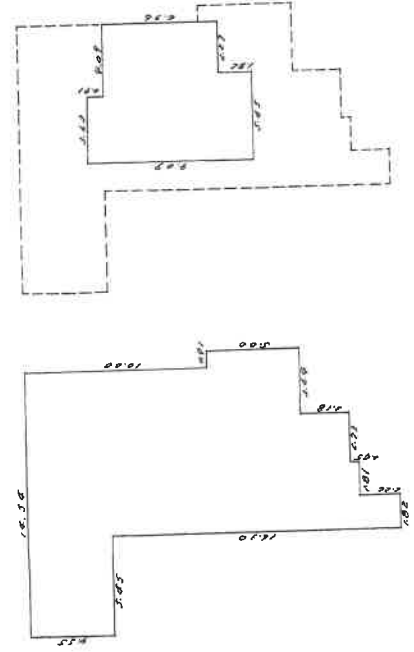
登記年月日：昭和54年12月8日

000117

各階平面図

1階

2階



1階床面積

14.54 × 4.55 =	66.1570
9.09 × 5.45 =	49.5405
10.00 × 5.00 =	50.0000
5.36 × 3.18 =	20.2248
3.63 × 0.45 =	1.6335
1.82 × 2.22 =	4.0404
191.59 m ²	

2階床面積

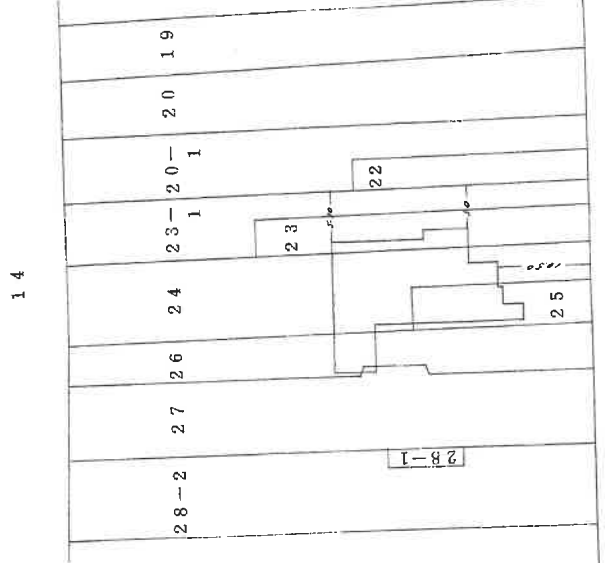
3.63 × 0.91 =	3.3033
7.72 × 6.36 =	49.0992
5.45 × 1.82 =	9.9190
62.32 m ²	

縮尺 1/500

建築物図面

家屋番号 24

建物の所在 酒田市相生町一丁目 24番地、25番地、26番地、23番地



道 路

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山形県土地家屋調査士会員用紙) 山形県土地家屋調査士会員用紙

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。
 (山形地方建設局酒田支店管理)
 令和5年8月10日 仙台法務局

登記官

請求番号：7-2

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和56年12月8日

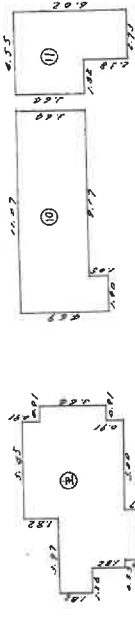
000129

各階平面図

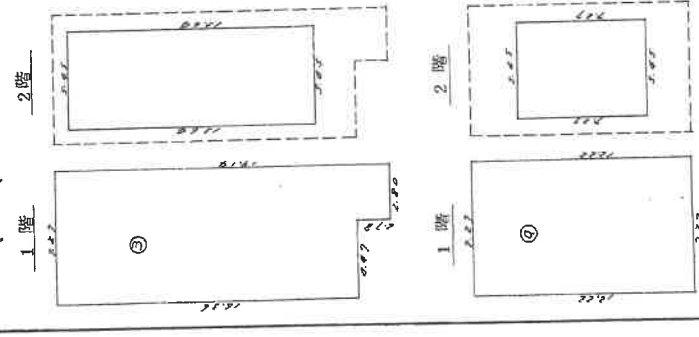
建物区画

家屋番号 26

建物の所在 酒田市相生町一丁目26番地、23番地、23番地、27番地、24番地、25番地、27番地



① 床面積	5.45 × 0.91 = 4.9595
	5.36 × 0.91 = 5.7876
	10.33 × 1.82 = 18.8006
	8.97 × 0.91 = 8.1627
	8.06 × 0.91 = 7.3346
	2.73 × 0.77 = 2.1021
	4.714 m
② 1階 床面積	1.636 × 7.27 = 11.89372
	2.78 × 3.80 = 10.564
	12.672 m
③ 2階 床面積	1.364 × 5.45 = 7.43380
	7.433 m
④ 1階 床面積	1.222 × 7.27 = 8.88394
	8.883 m
⑤ 2階 床面積	7.27 × 5.45 = 39.6215
	39.62 m
⑥ 床面積	1.107 × 3.54 = 4.02948
	1.90 × 1.05 = 1.9950
	4.228 m
⑦ 床面積	4.55 × 3.64 = 1.65620
	2.73 × 2.38 = 6.4974
	2.305 m



道 路

作製者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/500

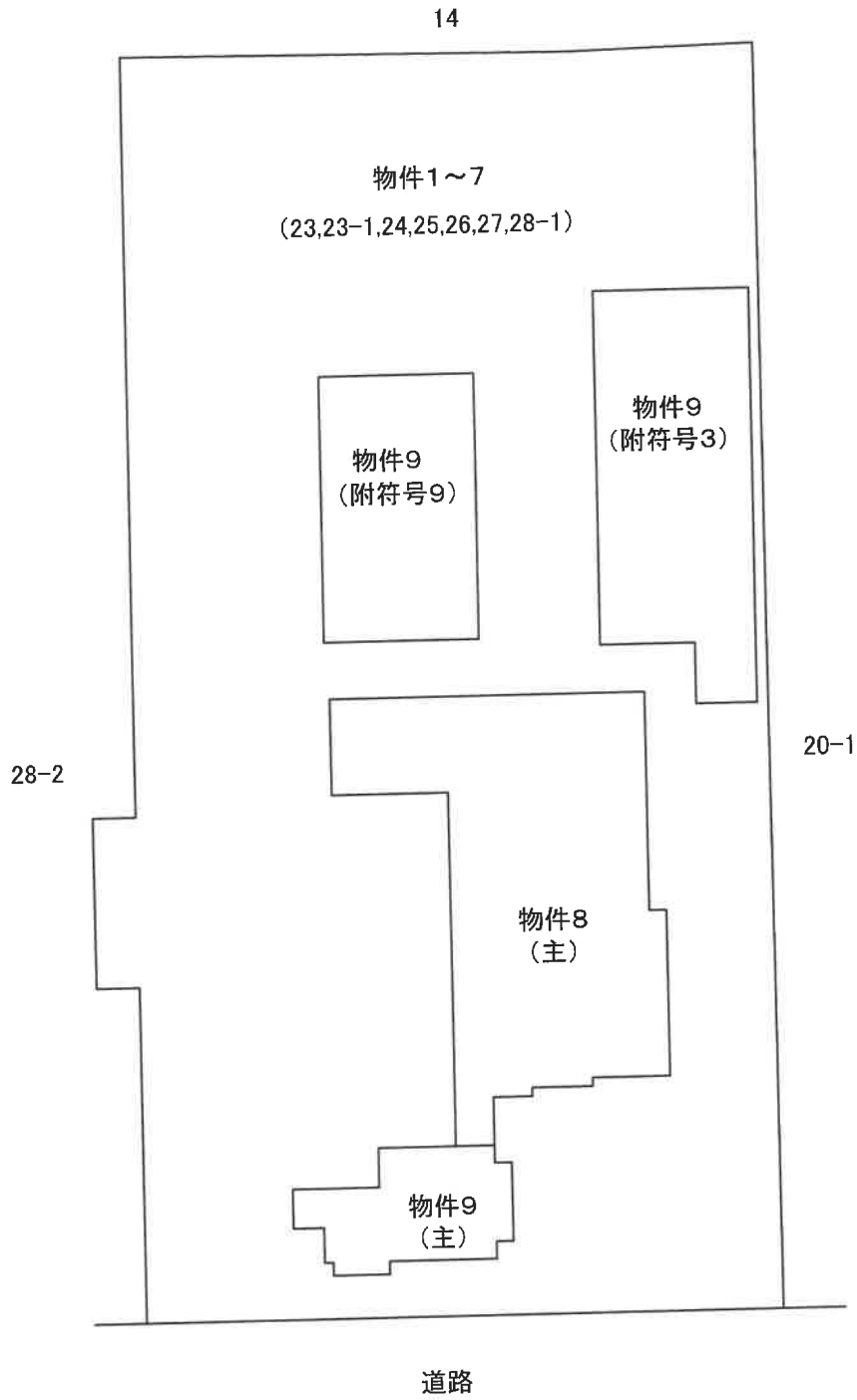
(山形県土地家屋調査士会員用紙) No. 56. 17. 8

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。
 (山形県方法務局酒田支局管轄)
 令和5年8月18日 仙台方法務局 登記官

請求番号：7-3

A3→A4に縮小

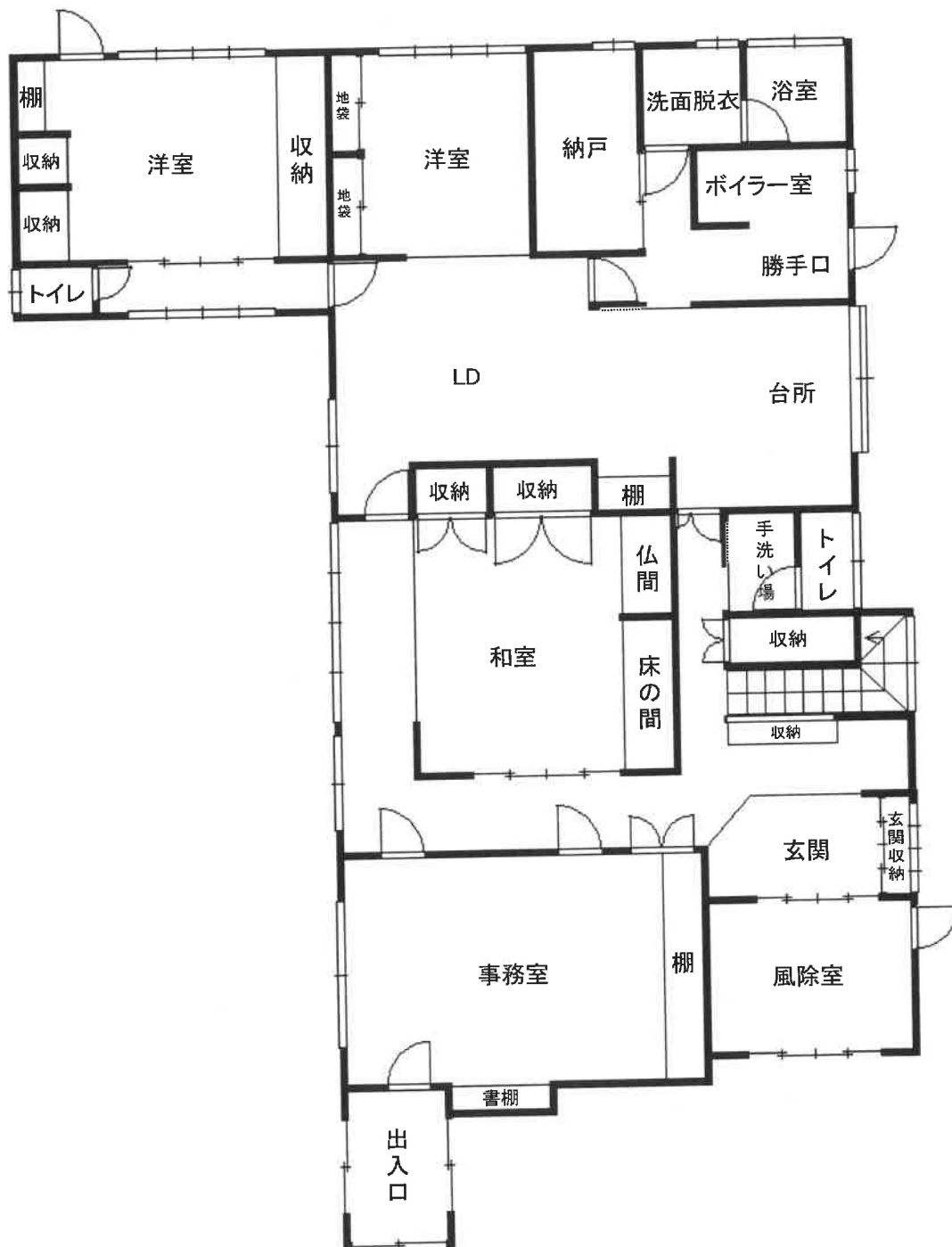
土地建物位置関係図



建物間取図

物件8 主である建物

1 F



建物間取図

物件8 主である建物

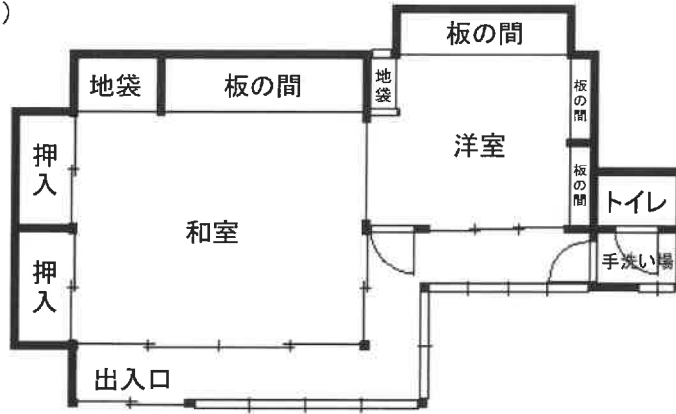
2 F



建物間取図

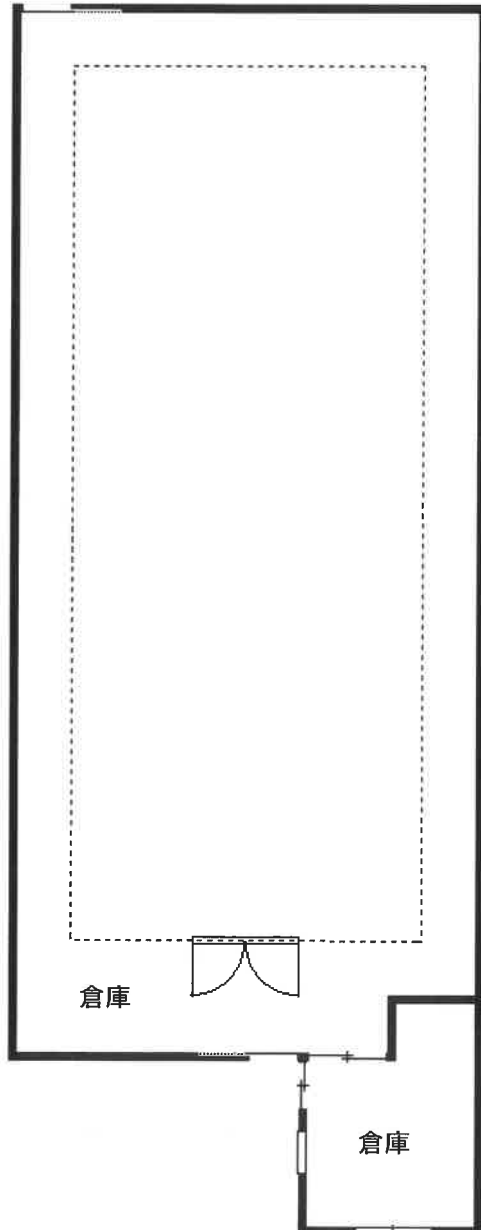
物件9 主である建物
物件9 附属建物符号3

(主)

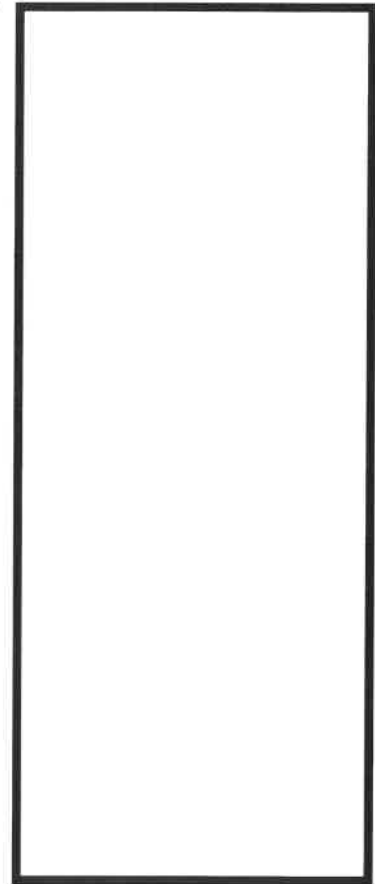


(附符号3)

1 F



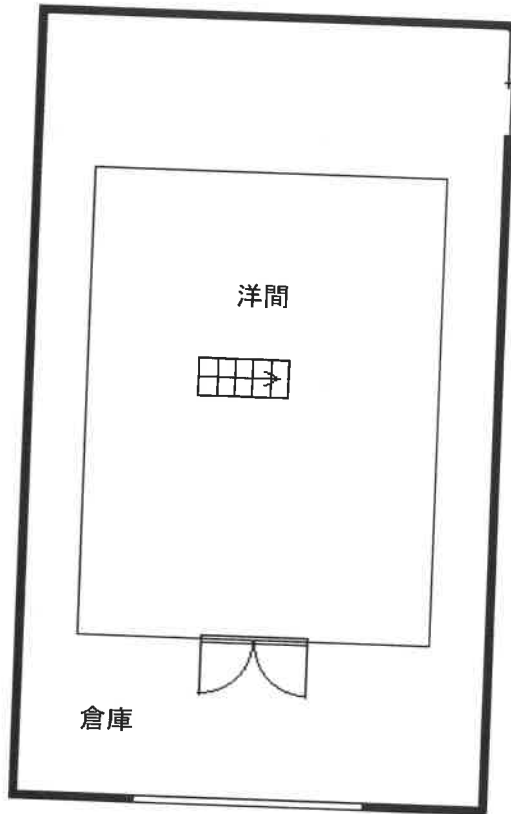
2 F



建物間取図

物件9 附属建物符号9

1 F



2 F

