

山形地方裁判所酒田支部の売却スケジュールでは、

令和2年9月24日入札開始分から制度が変わります

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年9月24日入札開始分から入札時に

下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

※「陳述書」の書式は、令和2年7月より配布予定です。

**住民票**

(個人の場合)

**資格証明書**

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は資格証明書の提出が、個人の場合は住民票の提出が必要です。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し** (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ) 〒998-0037 山形県酒田市日吉町1-5-27

山形地方裁判所酒田支部執行官室 ☎0234-22-2166 (直通)

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月20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 7年 4月10日から 令和 7年 4月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 2月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野  
地 番 6 番 2 0  
地 目 宅地  
地 積 2 1 0 0 . 8 0 平方メートル
- 2 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野  
地 番 6 番 2 1  
地 目 宅地  
地 積 9 6 9 . 0 0 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地、一部原野
- 3 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野 6 番地 2 0  
家屋 番号 6 番 2 0 の 1  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 1 7 9 . 5 7 平方メートル  
2 階 9 3 . 3 6 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・事務所  
床 面 積 1 階 約 2 0 2 平方メートル  
2 階 約 9 4 平方メートル
- 4 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野 6 番地 2 0、6 番地 2 1



## 物 件 目 録

家屋 番号 6番20の2  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 775.87平方メートル

(現況)

種 類 資材置場

5 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20

家屋 番号 6番20の3  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 94.74平方メートル

(現況)

床 面 積 約82平方メートル

(附属建物)

符 号 2  
種 類 倉庫  
構 造 コンクリートブロック造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 28.30平方メートル  
2階 19.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約35平方メートル  
2階 19.00平方メートル



物 件 目 録

符 号 3  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 19.83平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 8月 8日

山形地方裁判所酒田支部

裁判所書記官 川 田 徹

## 1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件建物の一部につき、本件債務者が占有している。その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号4, 5】

本件所有者が占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番6番69, 地番6番70, 地番6番71）との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番6番69）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 飽海郡遊佐町菅里字菅野  
地 番 6番20  
地 目 宅地  
地 積 2100.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野  
地 番 6番21  
地 目 宅地  
地 積 969.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部原野

所有者 A

3 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20  
家屋 番号 6番20の1  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 179.57平方メートル  
2階 93.36平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1階 約202平方メートル  
2階 約94平方メートル



\*11\*

## 物 件 目 録

所有者 A

- 4 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20、6番地21  
家屋 番号 6番20の2  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 775.87平方メートル

(現況)

種 類 資材置場

所有者 株式会社金子瓦産業

- 5 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20  
家屋 番号 6番20の3  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 94.74平方メートル

(現況)

床 面 積 約82平方メートル

(附属建物)

- 符 号 2  
種 類 倉庫  
構 造 コンクリートブロック造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 28.30平方メートル



## 物 件 目 録

2階 19.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約35平方メートル  
2階 19.00平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 19.83平方メートル

所有者 株式会社金子瓦産業



令和6年(ケ)第3号  
令和6年3月18日受理  
令和6年5月22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 飽海郡遊佐町菅里字菅野  
地 番 6番20  
地 目 宅地  
地 積 2100.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野  
地 番 6番21  
地 目 宅地  
地 積 969.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20  
家屋 番号 6番20の1  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 179.57平方メートル  
2階 93.36平方メートル

所有者 A

4 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20、6番地21  
家屋 番号 6番20の2  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建



## 物件目録

床面積 775.87平方メートル

所有者 株式会社金子瓦産業

5 所 在 飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20

家屋 番号 6番20の3

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床面積 94.74平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造かわらぶき2階建

床面積 1階 28.30平方メートル

2階 19.00平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床面積 19.83平方メートル

所有者 株式会社金子瓦産業



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	山形県飽海郡遊佐町菅里字菅野6番地の20													
<b>土地</b>	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 checked="" type="checkbox"/> 原野（物件 2）													
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 本土地上に土地所有者が下記建物を所有し、その他の者が物件4及び物件5を占有している <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														
<b>建物</b>	物件 3													
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 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 202平方メートル 2階概測 94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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <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 本建物を建物の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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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	山形県飽海郡遊佐町菅里字菅野6番地の20													
<b>土 地</b>	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														
<b>建 物</b>	物件 4													
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 checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：資材置場 <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; 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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を資材置場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														
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>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

( 4 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県飽海郡遊佐町菅里字菅野6番地の20		
<b>土 地</b>	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			
<b>建 物</b>	物件 5		
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(■主である建物 ■附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: その他の事項欄のとおり <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 { 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 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4の敷地部分	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <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(□ (占有者) □ ( ))の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	昭和52年2月5日ころ	
最初の契約等	契約日	昭和52年2月5日ころ
	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
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
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主	<input 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 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 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1、2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件5の敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <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"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	遅くても昭和42年ころ
最初の契約日	年 月 日
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
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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input 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 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 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北東側の事務室
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <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 checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成2年ころ
最初の契約等	契約日 平成2年ころ
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
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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input 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 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 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

( 8 枚目)

目的外土地 1 の概況 (物件 5 関係)	
所 在	飽海郡遊佐町菅里字菅野
地 番	6 番 7 0
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	23.85 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (債務者)
その他の事項	
□関係人(□ (建物所有者) □ ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成元年6月5日
最初の契約等	契約日 平成元年6月5日ころ
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
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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

目的外土地 2 の概況 (物件 3 及び物件 5 関係)		
所 在	飽海郡遊佐町菅里字菅野	
地 番	6 番 7 1	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	3 5 . 7 2 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (物件 3 につき) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (物件 5 につき)	
そ の 他 の 事 項		
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨		
占 有 権 原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(物件 3 につき) <input checked="" type="checkbox"/> 不明(物件 5 につき)	
占 有 開 始 時 期	平成元年 6 月 5 日	
最 初 の 契 約 日	平成元年 6 月 5 日ころ (物件 5 につき)	
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	
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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
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		
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <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

## その他の事項

- 物件5で公簿上の記載と異なる種類、構造及び床面積の概略  
主である建物  
床面積：概測82平方メートル  
  
附属建物符号2  
床面積：1階概測35平方メートル
- 物件1、物件2は、2筆のほか地番6番69の土地、目的外土地1及び目的外土地2は一体となっており、各土地の範囲を示す物は見うけられない。全体の東側は道路と接しており、南側は目的外土地2筆の南東端から目的外土地1までは土留めが設置されている。地番6番69の南側は平坦地までフェンスが設置されている。西側は急な法面で、約1メートルの擁壁が設置してある。北側はその北側に法定外公共物である道が公図上あることになっているが、現地では確認できない。物件1及び物件2の土地は舗装されているが、地番6番69の土地は舗装されていないと思われる。目的外土地1、2には地積測量図が設置されており、当該土地の周辺は地積図が作成されているため、各土地の範囲を確定するのは容易であると思われる。  
北東の道路側にゴミ集積所が置かれているが、評価人の遊佐町での調査によると、物件1の土地ではなく、北側の法定公共物上に設置されているとのことである。ただ、登記官によると2筆の土地の北側隣地である公図上1143番地の土地の登記記録は存在しないとのことである。  
物件2の西側隣地である地番6番22の土地の地目が保安林となっているが、物件2の原野となっている斜面部分は、評価人の山形県での調査では、保安林の指定はされていないとのことである。  
物件1及び物件2の北側に大量の瓦の破片が置かれているほか、タイヤ、鉄パイプ等が置かれている。  
地番6番69は無道路地であることから同土地に出入りするためには物件1、2に通行権が発生する可能性がある。
- 物件3は増築されている。外壁は経年より劣化している。天井に雨漏りのシミが見うけられる。室内に荷物が置かれている。
- 物件4の外壁及び瓦に破損したか所が見うけられる。内部に瓦の破片等の不用品が多数置かれている。
- 物件5は、全体的に劣化が進んでいる。  
物件5の主である建物の外壁に錆が見うけられる。内部に荷物が多数置かれている。  
同附属建物符号2の階段は錆により使用ができない状態である。

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
<p>■ B (債務者の取締役)</p>	<p>1 私所有の地番6番69の土地の範囲がどこか分かりません。また私の所有地であることも分かりませんでした。</p> <p>2 株式会社金子瓦産業の取締役になっているといっても、役員が居ないので同会社の代表者である父から言われて名義貸しの様なことです。月に数時間会社の事務所に来て経費の帳簿を記帳する事務をしていた程度で、物件1、2で、物件4、5の敷地部分の貸し借りの内容は分かりません。</p> <p>3 法人は物件4で以前瓦を製造していましたが、商号を「製瓦工場」から「産業」に変更したときに止めて、瓦を屋根から撤去、屋根瓦の修理等行っていました。</p> <p>4 物件3で事務所に使っている場所は、物件3を増築したときから使用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
<p>■ 物件3から5の占有について 立入調査の結果により使用されていないこと等を総合的に判断して各建物の所有者の占有と認めた。</p> <p>■ 物件1、2で物件4、物件5の敷地の占有権原、目的外土地1、2で物件3、物件5の占有権原及び物件3で事務室の占有権原について 借主の代表者は死亡しており、現在の貸主から事情聴取できず、また内容を把握している者もない状態である。 そのため占有権原については不明として報告する。</p> <p>■ 目的外土地2の物件5に対する占有権原について 借主の代表者は死亡しており、現在の貸主から事情聴取できず、また内容を把握している者もない状態である。 そのため占有権原については不明として報告する。</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
6年3月28日(木) 13:20-13:35	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
6年3月28日(木) 14:05-15:00	山形地方法務局酒田支局	全部事項証明書証明書等交付申請
6年4月17日(水) 9:00-11:50	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Bから事情聴取 写真撮影、問取図作成
6年4月17日(水) 16:30-16:35	山形地方法務局酒田支局	閉鎖登記簿謄本交付申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
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</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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年4月17日 目的物件は不在だったので立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</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

# 公 図 写



(座標値種別：図上測定) -81897.263

-82147.263 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在 飽海郡遊佐町菅里字菅野	地番	6番21						
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				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3月28日  
 山形地方務局酒田支局  
 登記官

請求番号：17-2  
 (1/1)

(14枚目)

公用

登記年月日：平成1年5月1日

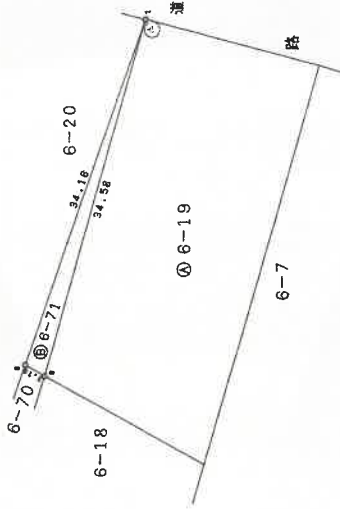
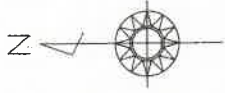
506022

地番 6-19 (B) 6番71

土地の所在 鮎海郡遊佐町大字菅里字菅野

地積測量図

鮎海郡遊佐町大字菅里字菅野



求積表

地番 NO.	④ 6-71	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n$	$(Y_{n+1}-Y_{n-1}) \cdot X_n$
8	886.03	709.81	33.22	23181.5568		
1	886.58	741.98	-1.04	-714.0432		
9	886.18	708.77	-32.18	-22403.0724		
			合計		71.4410	
			面積		35.72050	
			地積		35.72 m <sup>2</sup>	

地番	④ 6-19	合計面積	残地
公簿		35.72050	607.97850
		地積	607.97 m <sup>2</sup>

基点	境界線の種類
④	石
⑤	金 属 標
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(山形県土地家屋調査士会信用紙)

平成元年 5月 1日

A3版→A4版に縮小

請求番号：20-4

公用

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3月28日 山形地方務局酒田支局

登記官

(15枚目)

登記年月日：平成1年5月1日

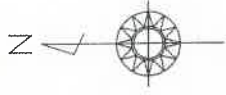
506021

地番 6-78 様、新

(B) 6番69  
(C) 6番70

地積測量図

土地の所在 青森県津軽郡大字菅里字菅野  
測量部遊佐匠



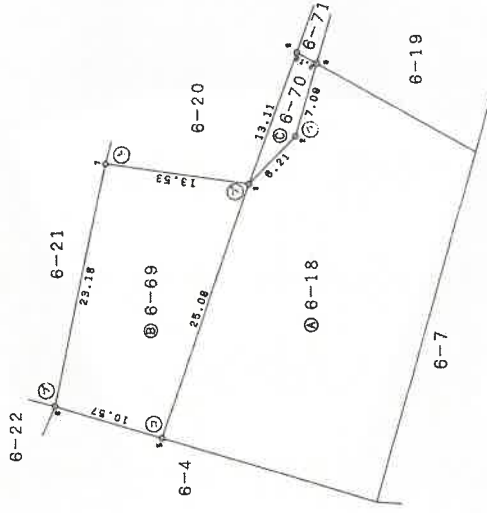
求積表

地番 NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
5	710.63	673.72	-20.64	-14665.3392
6	720.83	676.82	26.77	18570.6361
7	715.81	689.49	20.64	14774.3184
3	702.43	687.46	-23.77	-18101.6211
		合計		577.8932
		面積		288.89660
		地積		288 m <sup>2</sup>

地番 NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
3	702.43	687.46	7.85	5514.0755
8	698.03	709.81	11.31	7894.7193
6	696.18	708.77	-7.85	-5465.0130
2	698.15	701.96	-11.31	-7896.0765
		合計		47.7053
		面積		23.85265
		地積		23 m <sup>2</sup>

合計面積 312.84925 m<sup>2</sup>

地番 公簿	合計面積	残地
1011	312.84925	698.15075
	地積	698 m <sup>2</sup>



境界点	境界標の種類
④	石杭
⑤	金属標
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺

1/500

A3版→A4版に縮小

平成元年5月 / 測量記

(山形県土地家屋調査士会員用紙)

請求番号：20-5

公用

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3月28日 山形地方事務所酒田支局 登記官



登記年月日：平成2年6月1日

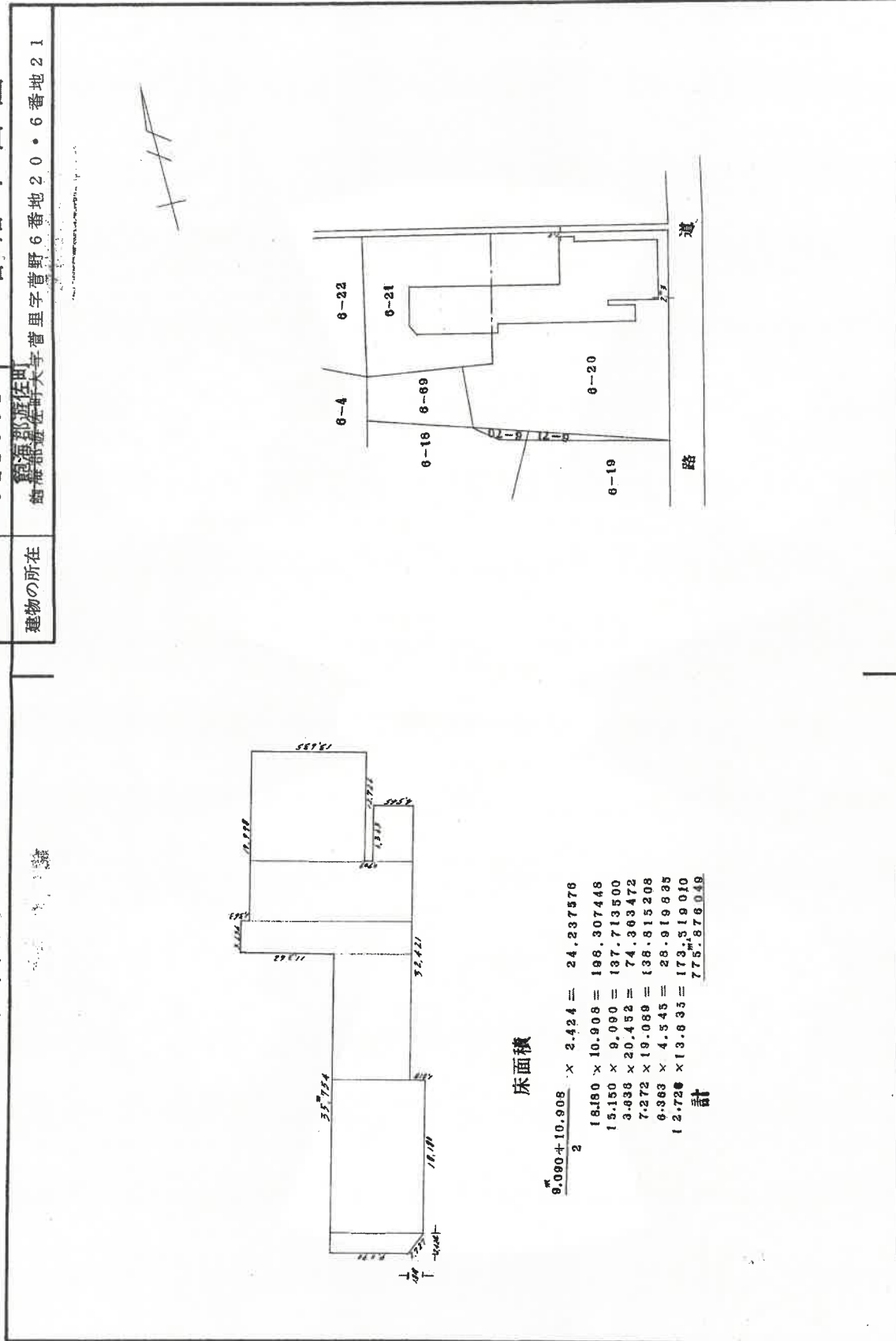
061411

# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 6番20の2

建築物の所在 徳島県徳島市菅里字菅野6番地20・6番地21



## 床面積

$\frac{9,090 + 10,908}{2} \times 2.424 = 24,237.576$   
 $18.180 \times 10.908 = 198,307.448$   
 $15.150 \times 9.090 = 137,713.500$   
 $3.838 \times 20.452 = 74,363.472$   
 $7.272 \times 19.089 = 138,815.208$   
 $6.383 \times 4.545 = 28,919.835$   
 $12.728 \times 13.835 = 173,519.010$   
**計**  
 $775,876.048$

(日加納)

縮尺 1/100

申請人

縮尺 1/50

作製者

平成6年6月 / 日登記

(日本工芸家建築測量士会 徳島支部)

A3版→A4版に縮小

公用

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3月28日 山形地方技術局酒田支局

登記官

登記年月日：平成2年6月1日

061412

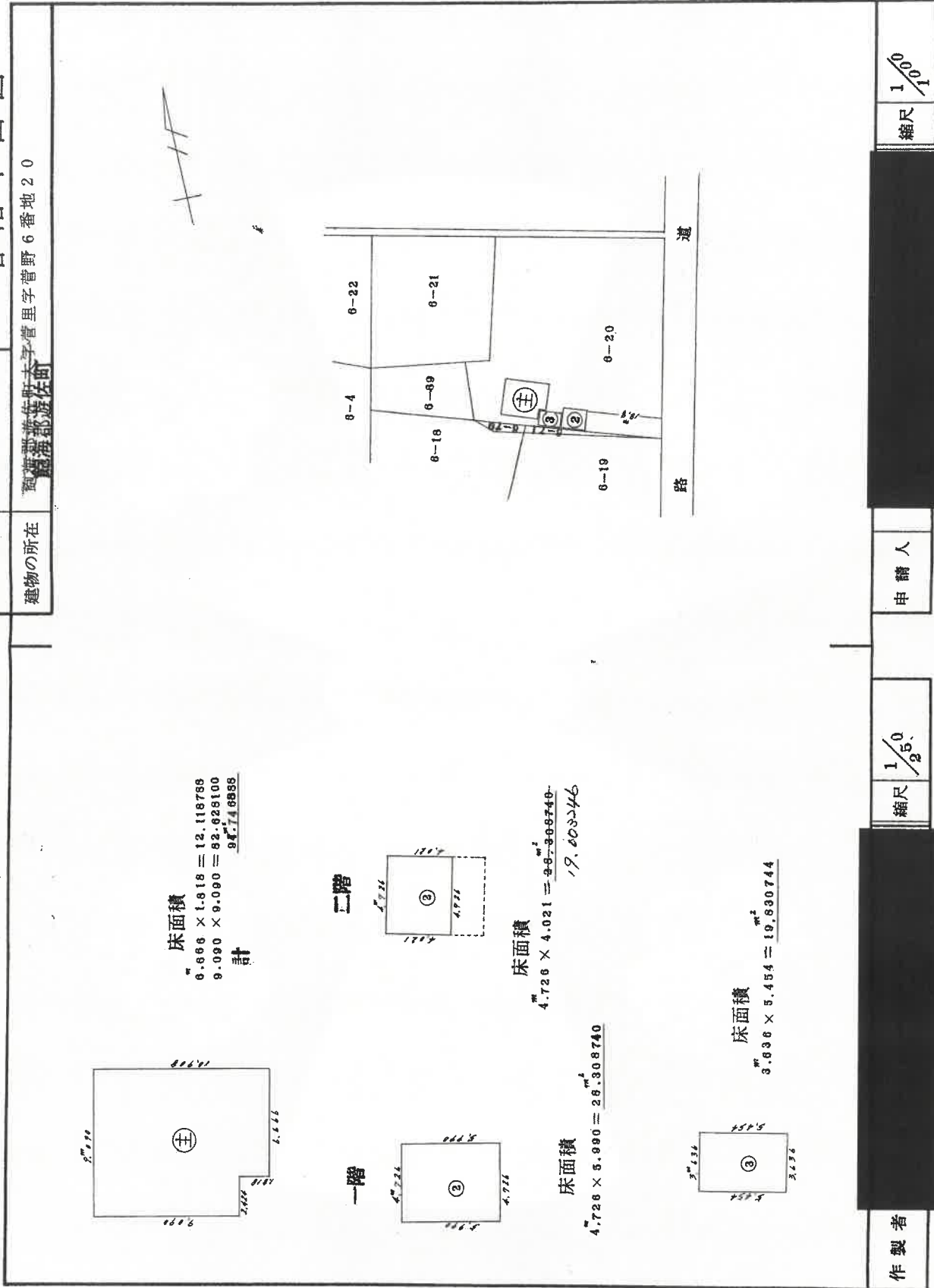
# 各階平面図

家屋番号 6番20の3

建物の所在 町田市菅野6番地20

# 建物図面

## 各階平面図



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6年3月28日

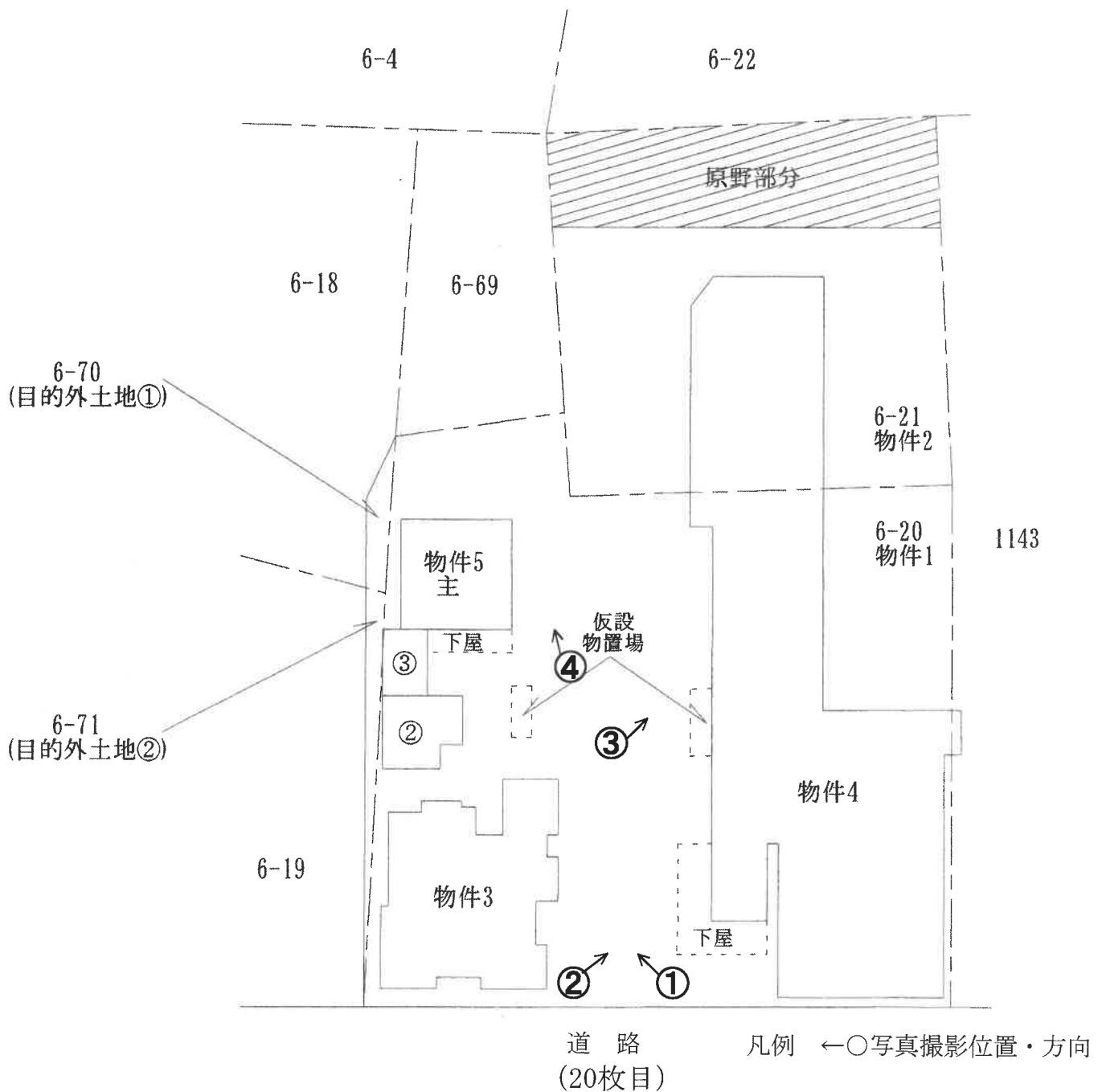
山形地方支務局酒田支局

登記官

平成2年6月 / 日記

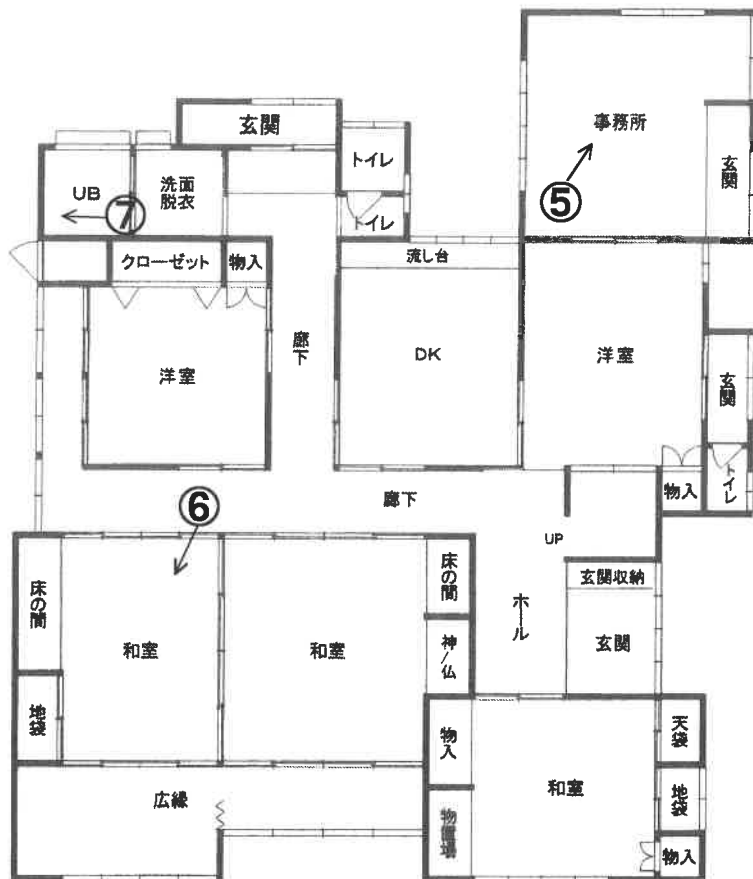
請求番号：17-5

# 土地建物位置關係圖





# 建物間取図(物件3)



1F 概測約202㎡



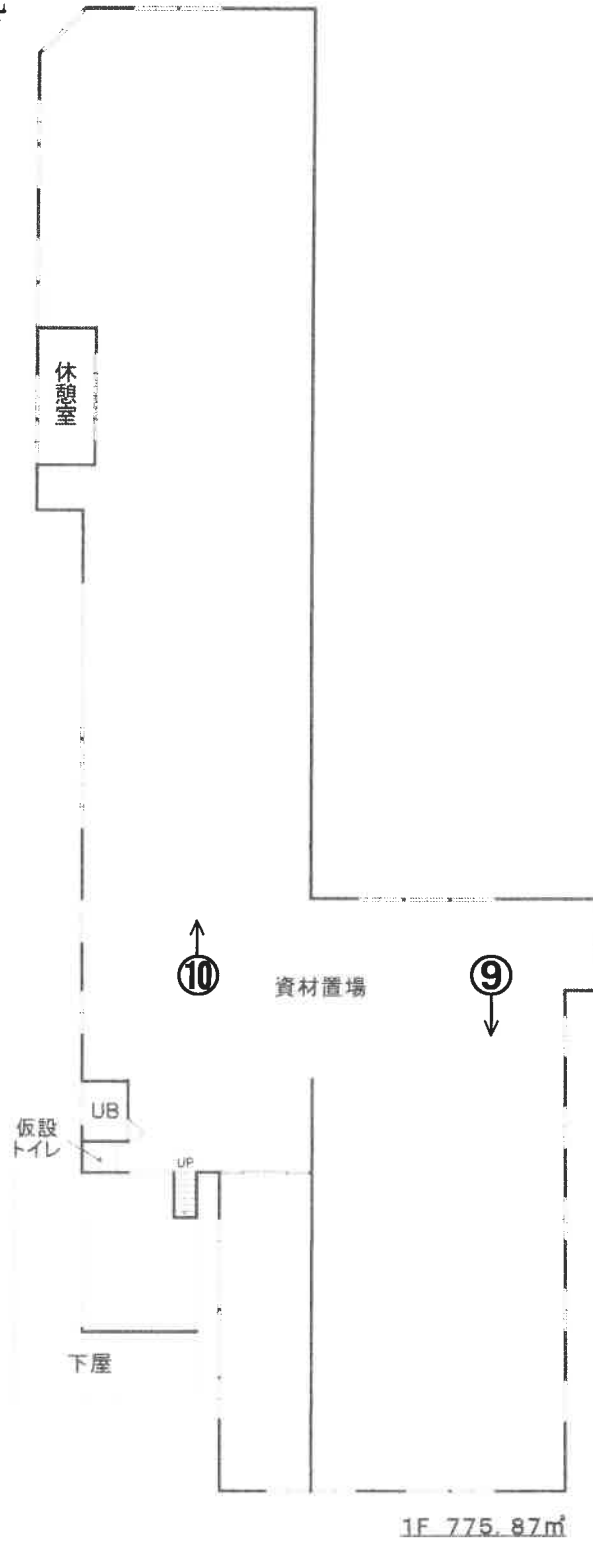
2F 概測約94㎡

凡例 ←○写真撮影位置・方向

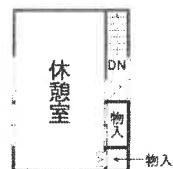
(21枚目)

# 建物間取図(物件4)

1階



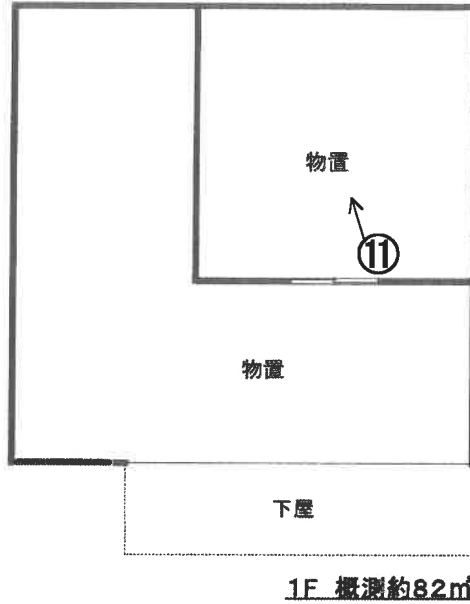
2階



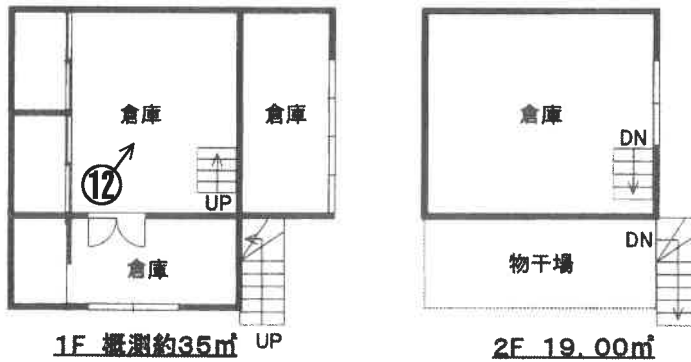
凡例 ←○写真撮影位置・方向  
(22枚目)

# 建物間取図(物件5)

主である建物



附属建物符号2



附属建物符号3



凡例 ←○写真撮影位置・方向

(23枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10





写真 11



写真 12



令和 6年 (ケ) 第 3 号  
令和 6年 4月 17日 現地調査  
令和 6年 5月 20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  
阿 部 和 宏

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 640,000 円
物件2 (土地)	金 210,000 円
物件3 (建物)	金 460,000 円
物件4 (建物)	金 400,000 円
物件5 (建物)	金 50,000 円

- 1 一括価格は、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番20 宅地 2100.80m <sup>2</sup>	左記に同じ
2	所在地 地目 地積	飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番21 宅地 969.00m <sup>2</sup>	宅地・原野  上記以外左記に同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20 6番20の1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 179.57m <sup>2</sup> 2階 93.36m <sup>2</sup>	居宅・事務所  1階 概測約202m <sup>2</sup> 2階 概測約94m <sup>2</sup> 上記以外左記に同じ
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20、6番地21 6番20の2 物置 木造かわらぶき平家建 775.87m <sup>2</sup>	資材置場  上記以外左記に同じ

番号	所在等	登記	現況
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	飽海郡遊佐町菅里字菅野 6番地20 6番20の3 物置 木造かわらぶき平家建 94.74m <sup>2</sup>	概測約82m <sup>2</sup> 上記以外左記に同じ
	種類 構造 床面積	附属建物 符号2 倉庫 コンクリートブロック造かわら ぶき2階建 1階 28.30m <sup>2</sup> 2階 19.00m <sup>2</sup>	1階 概測約35m <sup>2</sup> 上記以外左記に同じ
	種類 構造 床面積	附属建物 符号3 物置 木造かわらぶき平家建 19.83m <sup>2</sup>	左記に同じ
番号	特記事項		
1～5	(1) 現況との照合については、登記記録、公図、建物図面等の資料を基に、現地で概ね確認したものであり、実測その他厳密な調査に基づき確定したものではない。		
1・2 目的外 土地 ① ②	(2) 現況では、6番20(物件1)、6番21(物件2)、6番69、6番70(目的外土地①)、6番71(目的外土地②)が地続きで一体として利用されており、各土地の境界は確認できなかった。 6番69に出入りするための通行権が物件1、物件2に発生する可能性がある。 別添「土地建物位置関係図」参照		

番号	特 記 事 項
4	(3) 物件4建物の一部が隣接地 (1143番) 上にはみ出して建っている可能性があるが、詳細は不明である。別添「土地建物位置関係図」参照
3・5 目的外 土地 ① ②	<p>(4) 物件5建物の一部が6番70 (目的外土地①)、6番71 (目的外土地②) 上にはみ出して建っている可能性がある。</p> <p>下記の目的外土地①, ②は主に物件3、物件5建物の敷地の一部として利用されているように見受けられる。別添「土地建物位置関係図」参照</p> <p>&lt;目的外土地①&gt;      所 在：飽海郡遊佐町菅里字菅野      地 番：6番70      地 目：宅地 (登記記録)      地 積：23.85㎡ (登記記録)</p> <p>&lt;目的外土地②&gt;      所 在：飽海郡遊佐町菅里字菅野      地 番：6番71      地 目：宅地 (登記記録)      地 積：35.72㎡ (登記記録)</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・2・目的外土地①, ②）

位置・交通	J R羽越本線「吹浦」駅の南東方・道路距離約2.0km	
付近の状況	一般住宅、農家住宅の中に事業所、工場等が見られる県道沿いの集落地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 指定建蔽率 指定容積率 その他の規制	非線引都市計画区域 — 70% 200% — ・建築基準法第22条(屋根の不燃化区域)の指定区域
画地条件	地積 形状 間口/奥行 接道状況	「第3 目的物件」記載のとおり やや不整形 東側間口約49m / 奥行最深部約73m(公図上) 中間画地
接面道路の状況	東側で現況約7.0m舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地利用状況等	<p>土地の利用状況：物件3～5建物の敷地として利用されている。その他の部分は、駐車スペース、植栽等の敷地として利用されている。物件2土地の西側の一部(概測約280㎡)は原野状になっており、物件1土地の中央部分に仮設物置場が2個設置されている。</p> <p>隣地の状況：東側 道路                      西側 保安林 南側 住宅                                  北側 住宅</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし</p> <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、役場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>	

埋 蔵 文 化 財	遊佐町教育委員会教育課文化係に聴取したところ、「周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない」とのことであった。
土 壌 汚 染	<p>地歴調査によると、従前から住宅等として利用されてきており、現在まで土壌汚染を懸念する建物等が建てられた形跡はない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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5年3月31日現在)には記載なし。</li> <li>・土壌汚染対策法第6条、同第11条に係る調査(山形県環境エネルギー部水大気環境課)では指定なし。</li> </ul> <p>以上により、目的物件について、有害物質の使用の形跡は認められず、土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。</p> <p>但し、当該調査は、評価人による目視調査及び資料調査であり、厳密に「土壌汚染の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による土壌汚染調査を実施することが必要である。</p>
地 下 埋 設 物	<p>現地調査及び上記地歴調査によると、地下埋設物が存在することを示す端緒は発見されなかった。</p> <p>当該調査は、評価人による目視調査及び資料調査であり、厳密に「地下埋設物の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による掘削調査を実施することが必要である。</p>
災 害 の 危 険 性	<p>遊佐町が公表している「防災ガイドマップ遊佐町」において、評価物件が存する地域は想定される浸水区域に該当しない。</p> <p>また、山形県が公表している「土砂災害警戒区域等位置図」において、評価物件が存する地域は特に指定されていない。 (山形県ホームページより確認)</p>
特 記 事 項	<p>(1) 物件1土地及び物件2土地の現況について 物件1土地及び物件2土地の東側には、大量の瓦の破片が置かれているほか、タイヤ、鉄パイプ等が置かれている。</p> <p>(2) ゴミ集積所について 遊佐町地域生活課生活環境係での聴取によれば、物件1土地が接面する県道沿い、物件4建物の北東側角付近に設置してあるゴミ集積所は、1143番(地番)の法定外公共物(道)上に設置したものであるとのことであった。 従って、本件においては、当該ゴミ集積所は物件1土地にないものとして評価した。</p> <p>(3) 物件2土地の原野となっている斜面部分について 山形県庄内総合支庁森林整備課保安林担当係での聴取によれば、物件2土地は保安林の指定はされていない。</p>



## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日：昭和51年7月1日新築（登記記載） 平成2年月日不詳増築（課税記録から推定）</p> <p>経過年数：S51新築部分約48年、H2増築部分約34年</p> <p>経済的残存耐用年数：S51新築部分2年、H2増築部分6年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：かわらぶき</p> <p>外壁：サイディング、吹付タイル</p> <p>内壁：板張、漆喰、砂壁、ビニールクロス貼 ほか</p> <p>天井：化粧合板、化粧ボード、ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：畳、フローリング、CF、カーペット ほか</p> <p>設備：上下水道、電気、水洗トイレ、UB等</p> <p>建具：アルミサッシ、木製建具等</p>
床面積（現況）	<p>「第3 目的物件」記載のとおり</p> <p>1F北西側事務所部分 約20㎡増築（H2増築と推定）</p> <p>1F西側玄関・トイレ部分 約3㎡増築（年月日不詳増築）</p> <p>2F北側階段裏物入部分 約1㎡増築（年月日不詳増築）</p>
現況用途等	<p>現況用途：居宅・事務所</p> <p>間取り：別添「建物間取図」参照</p>
品等	普通
保守管理の状態	<p>全体総合：やや劣る</p> <p>建物内部：やや劣る（水廻り天井に雨漏りのシミ、内壁等にカビあり。）</p> <p>建物外部：劣る（外壁に劣化箇所あり。）</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
アスベスト	<p>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。</p> <p>厳密に「アスベストの使用の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による材質分析を実施することが必要である。</p>
特記事項	特になし

## (物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和52年2月5日新築(登記記載) 経 過 年 数：約47年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 内 壁：あらわし、板張、ビニールクロス貼 天 井：あらわし、ビニールクロス貼 床：コンクリート、フローリング 設 備：上水道、電気、UB、シャッター等 建 具：アルミサッシ、木製建具等
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり 南東側下屋(約37㎡)
現況用途等	現況用途：資材置場 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	全体総合：劣る 建物内部：劣る(内壁の一部に破損、汚損箇所あり。) 建物外部：劣る(外壁、屋根瓦の一部に破損箇所あり。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
ア ス ベ ス ト	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。  厳密に「アスベストの使用の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による材質分析を実施することが必要である。
特 記 事 項	特になし

## (物件5)

イ. 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：昭和41年月日不詳新築 (登記記録・課税記録から推定)</p> <p>経 過 年 数：約58年</p> <p>経済的残存耐用年数：1年</p>
仕 様	<p>構 造：木造平家建</p> <p>屋 根：かわらぶき</p> <p>外 壁：トタン ほか</p> <p>内 壁：あらわし</p> <p>天 井：あらわし、ボード</p> <p>床 : コンクリート</p> <p>設 備：電気</p> <p>建 具：アルミサッシ、木製建具等</p>
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり 東側下屋(約12㎡)
現況用途等	<p>現況用途：物置</p> <p>間 取 り：別添「建物間取図」参照</p>
品 等	やや劣る
保守管理の状態	<p>全体総合：劣る</p> <p>建物内部：劣る(内壁等に汚損箇所あり。)</p> <p>建物外部：劣る(外壁に錆、劣化箇所あり。)</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
ロ. 区 分	附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日：昭和39年月日不詳新築 (課税記録から推定)</p> <p>経 過 年 数：約60年</p> <p>経済的残存耐用年数：1年</p>

仕 様	<p>構 造：コンクリートブロック造2階建</p> <p>屋 根：かわらぶき ほか</p> <p>外 壁：サイディング、漆喰 ほか</p> <p>内 壁：あらわし</p> <p>天 井：あらわし、ボード</p> <p>床 : コンクリート</p> <p>設 備：電気</p> <p>建 具：アルミサッシ、木製建具等</p>
床面積(現況)	<p>「第3 目的物件」記載のとおり</p> <p>1F北側倉庫部分 約 7㎡増築(年月日不詳増築)</p>
現況用途等	<p>現況用途：倉庫</p> <p>間 取 り：別添「建物間取図」参照</p>
品 等	やや劣る
保守管理の状態	<p>全体総合：劣る</p> <p>建物内部：劣る(内壁等にカビ、汚損箇所あり。)</p> <p>建物外部：劣る(外壁に劣化箇所あり。外階段は錆により使用不能。)</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
ハ. 区 分	附属建物符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日：昭和42年月日不詳新築(登記記載)</p> <p>経 過 年 数：約57年</p> <p>経済的残存耐用年数：1年</p>
仕 様	<p>構 造：木造平家建</p> <p>屋 根：かわらぶき</p> <p>外 壁：トタン、サイディング</p> <p>内 壁：あらわし</p> <p>天 井：あらわし</p> <p>床 : コンクリート</p> <p>設 備：なし</p> <p>建 具：アルミサッシ、木製建具等</p>

床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：物置 間取り：別添「建物間取図」参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	全体総合：劣る 建物内部：劣る(内壁等にカビ、汚損箇所あり。) 建物外部：劣る(外壁に劣化箇所あり。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
アスベスト	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。  厳密に「アスベストの使用の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による材質分析を実施することが必要である。
特記事項	特になし

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1・2）

目的土地の存する近隣地域の地価水準を考量し、当該地域における標準画地に係る標準画地価格を査定するとともに、当該目的土地の個別的要因を分析した上で、更地価格を算出し、これに建付減価を行って、下記のとおり建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 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
1	5,640	0.750	2,100.80	0.20	1,780,000
2	5,640	0.525	969.00	0.20	570,000
目的外 土地①	5,640	0.750	23.85	0.20	20,000
目的外 土地②	5,640	0.750	35.72	0.20	30,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 遊佐(県) - 2

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$7,910 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/103 \times 100/135 = 5,640 \text{ 円/㎡}$$

◇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：方位等の画地条件等を考慮し査定した。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮し査定した。

#### イ 個別格差

##### ○ 物件1土地・目的外土地①、②

個別格差： $100\% \times 100\% \times 100\% \times 75.0\% \times 100\% = 75.0\%$  (相乗積計算)

街路条件(0%)、交通接近条件(0%)、環境条件(0%)、画地条件(-25.0%)、行政的条件(0%)

##### ○ 物件2土地

個別格差： $100\% \times 100\% \times 100\% \times 52.5\% \times 100\% = 52.5\%$  (相乗積計算)

街路条件(0%)、交通接近条件(0%)、環境条件(0%)、画地条件(-47.5%)、行政的条件(0%)

#### ウ 地 積：登記記録数量を採用した。

#### エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件3・4・5)

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、建物価格を求めた。

番号	構造区分	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	木造 (主 S51 新築)	130,000	276※	0.024	860,000
	木造 (主 H2 増築)	130,000	20	0.090	230,000
	3 の 合 計				1,090,000
4	木造 (主)	50,000	775.87	0.024	930,000
	4 の 合 計				930,000
5	木造 (主)	80,000	82	0.007	50,000
	コンクリートブロック造 (附属建物符号 2)				40,000
	木造 (附属建物符号 3)				20,000
	5 の 合 計				110,000

ウ 現価率

- 物件3主である建物 [S51新築部分 ※年月日不詳増築部分を含む]

現価率：経済的全耐用年数50年、経過年数約48年、経済的残存耐用年数2年、観察減価40%、残価率0%、耐用年数による方法及び観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0.40) = 0.024$$

- 物件3主である建物 [H2増築部分]

現価率：経済的全耐用年数40年、経過年数約34年、経済的残存耐用年数6年、観察減価40%、残価率0%、耐用年数による方法及び観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}6\text{年} / \text{経済的全耐用年数}40\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0.40) = 0.090$$

○ 物件4主である建物

現価率：経済的全耐用年数50年、経過年数約47年、経済的残存耐用年数3年、観察減価60%、残価率0%、耐用年数による方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0.60) = 0.024$$

○ 物件5主である建物

現価率：経済的全耐用年数59年、経過年数約58年、経済的残存耐用年数1年、観察減価60%、残価率0%、耐用年数による方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}1\text{年} / \text{経済的全耐用年数}59\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0.60) = 0.007$$

○ 物件5附属建物符号2

現況及び経年を踏まえ、上記のとおり建物価格を査定した。

○ 物件5附属建物符号3

現況及び経年を踏まえ、上記のとおり建物価格を査定した。

(以下余白)



## 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

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等が及ぶ範囲		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		ア×イ×ウ
1	1,780,000	①物件3	18%	0.25	法定地上権	80,000
		②物件4	70%	0.05	敷地占有利益	60,000
		③物件5	12%	0.05	敷地占有利益	10,000
	1 の 合 計					150,000
2	570,000	④物件4		0.05	敷地占有利益	30,000
目的外土地①	20,000	⑤物件5		0.05	敷地占有利益	0
目的外土地②	30,000	⑥物件3	60%	0.25	法定地上権	10,000
		⑦物件5	40%	0.05	敷地占有利益	0
物件3建物に係る土地利用権等価格合計 (①+⑥)						90,000
物件4建物に係る土地利用権等価格合計 (②+④)						90,000
物件5建物に係る土地利用権等価格合計 (③+⑤+⑦)						10,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲：物件1土地における土地利用権等が及ぶ範囲を、物件3建物、物件4建物、物件5建物の1階部分の床面積比により、按分し査定した。また、目的外土地②における土地利用権等が及ぶ範囲を、物件3建物、物件5建物の1階部分の床面積比により、按分し査定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等割合については、物件1土地に物件3建物の法定地上権が及ぶと判定し、その割合を25%と査定し、さらに、それぞれ物件4建物、物件5建物の敷地占有利益が及ぶと判定し、その割合を5%と査定した。また、物件2土地に物件4建物の敷地占有利益が及ぶと判定し、その割合を5%と査定した。なお、目的外土地①、②についても上記のとおり査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 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	1,780,000	-150,000	-	0.65	0.60	640,000
2	570,000	-30,000	-	0.65	0.60	210,000
3	1,090,000	+90,000	-	0.65	0.60	460,000
4	930,000	+90,000	-	0.65	0.60	400,000
5	110,000	+10,000	-	0.65	0.60	50,000
一括価格(合計)						1,760,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：目的物件は、遊佐町郊外部に存する築古の居宅・事務所・物置・資材置場であり、規模、間取り等により、需要者が限定される傾向にある。また、地域の人口減少等の影響により、地域的にその需要の減退がみられる。さらに耐震性等を総合的に勘案して、減価率を土地建物共に35%と判定した。

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し40%減価した。

(以下余白)

## 第6 参考価格資料

### 地価公示価格等

地価調査基準地 ( 遊佐(県) - 2 )

所 在： 飽海郡遊佐町吹浦字物見峠5番9外2筆

価 格： 7,910 円/m<sup>2</sup>

位 置： JR羽越本線「吹浦」駅の東方・道路距離約450m

価 格 時 点： 令和 5年 7月 1日

地 積： 407 m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南側6.0m舗装町道

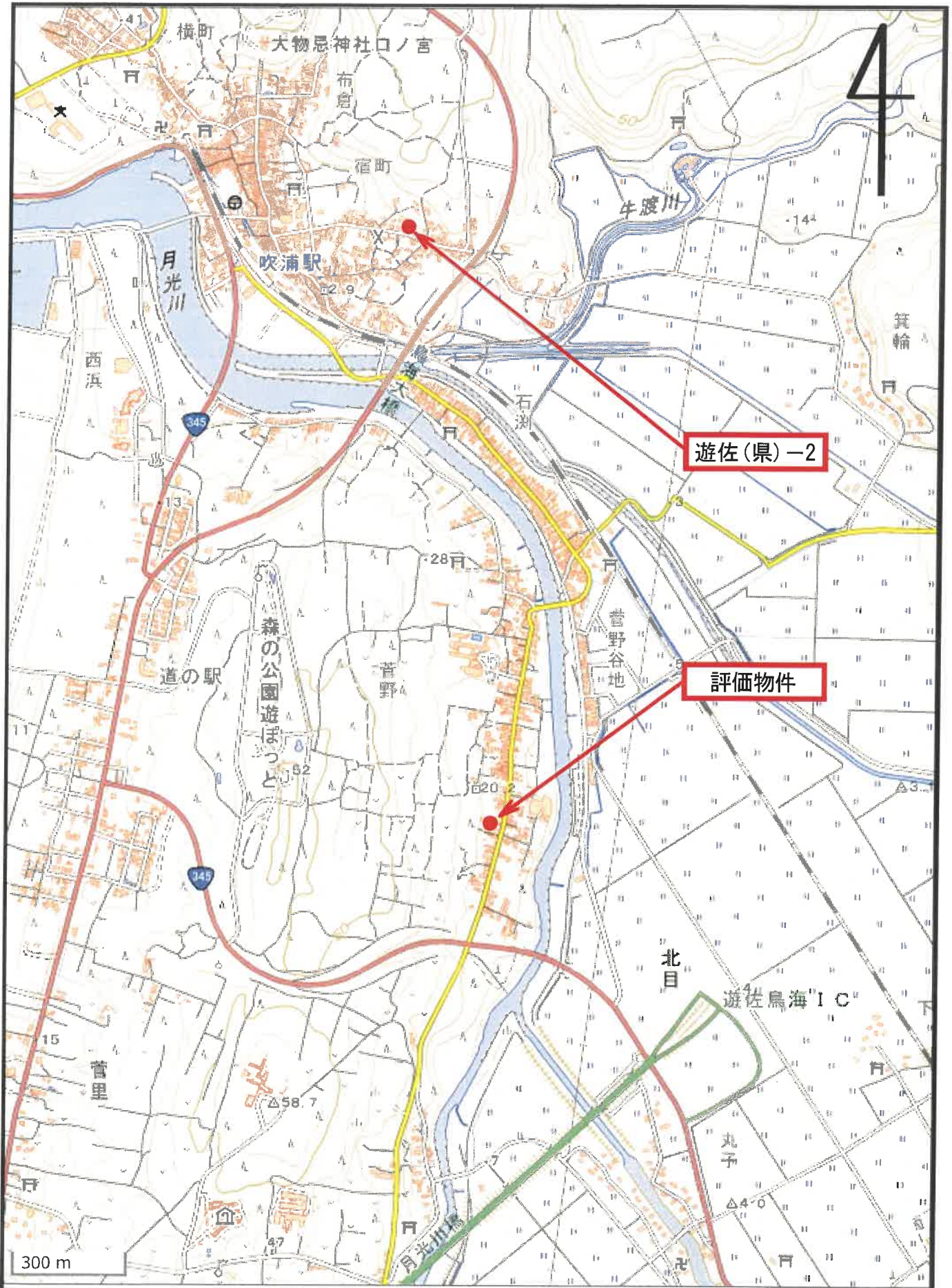
用途指定等： 非線引都市計画区域  
(指定建蔽率 70%、指定容積率 200%)

地域の概要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第7 附属資料

1	位 置 図	1葉
2	公図写(法務局備付)	1葉
3	建物図面写(法務局備付)	3葉
4	土地建物位置関係図	1葉
5	建 物 間 取 図	3葉

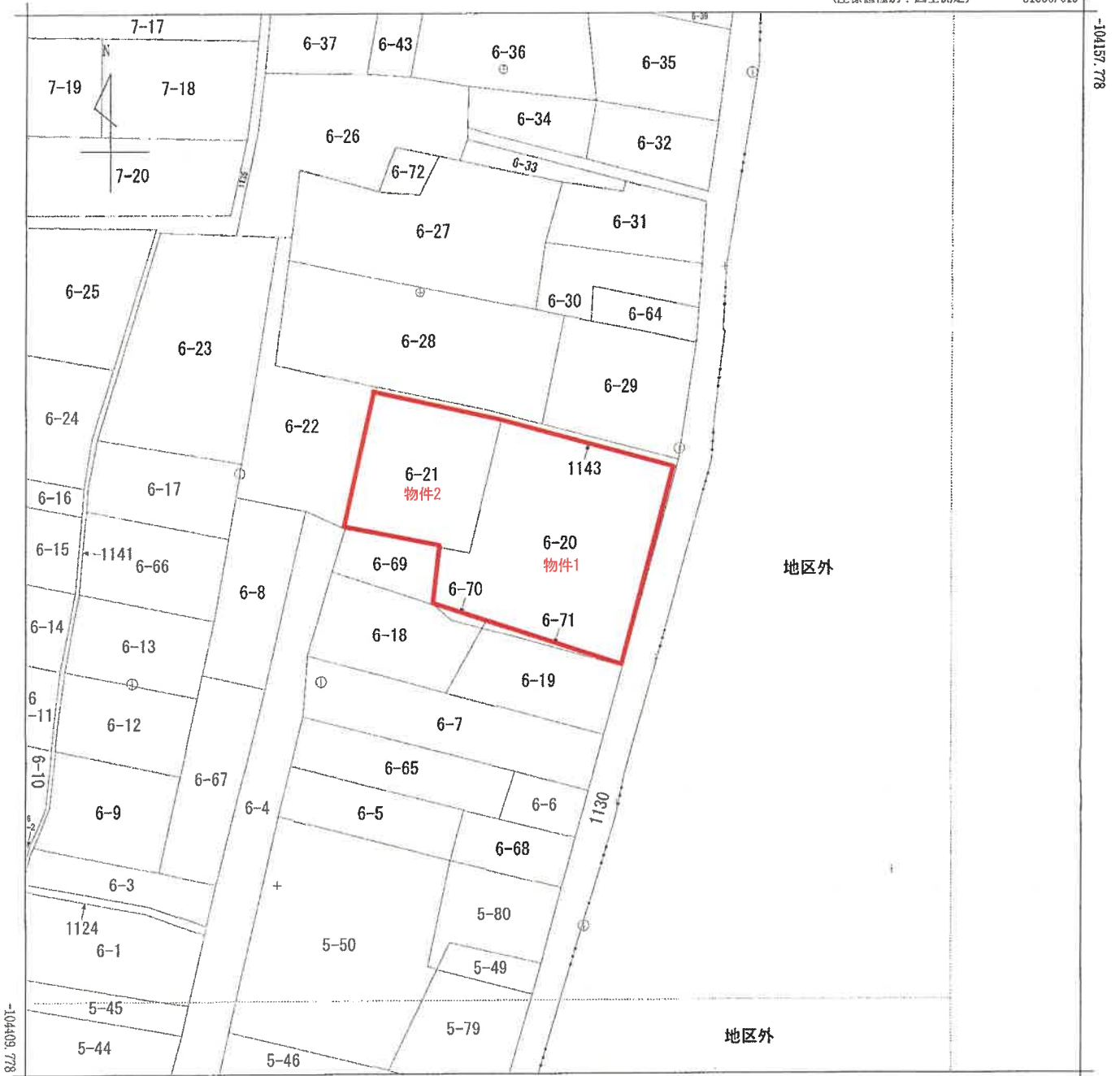
以 上



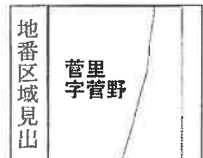
# 公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-81866.019



-82116.019 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求分	所在	飽海郡遊佐町菅里字菅野			地番	6番20	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日					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。

令和6年3月29日  
 山形地方方法務局酒田支局  
 登記官

請求番号：13-1  
 (1/1)

A 3 版 ⇒ A 4 版に縮小

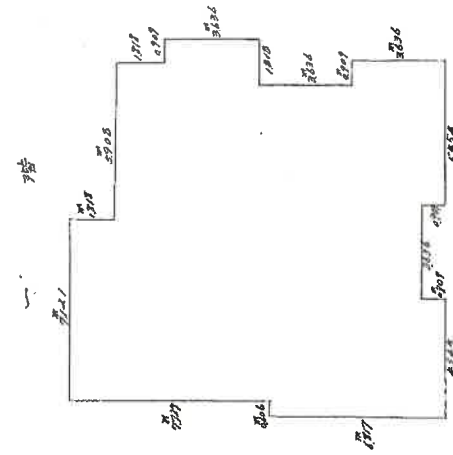
# 物件3 建物図面写

登記年月日：昭和51年7月6日

061410

## 建物階段平面図

家屋番号 6-20-1  
 建物の所在 飽海郡遊佐町 龍海路遊佐町5身寄里字菅野 6-20



作製年月日 昭和51年7月/日  
 申請人 [Redacted]  
 作製者 [Redacted]

昭和51年7月6日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 1/100

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3月29日 山形地方方法務局遊田支高

登記官

請求番号：13-2

A3版⇒A4版に縮小

# 物件4 建物図面写

(日加紙)

登記年月日：平成26年6月1日

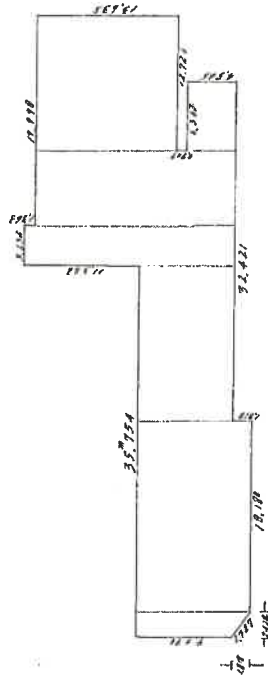
061411

## 建物図面写 各階平面図

家屋番号 6番20の2

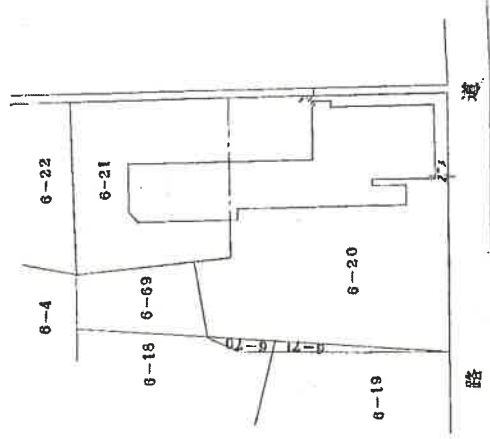
建物の所在 鶴岡市遊佐町大字菅里字菅野6番地20・6番地21

061411



### 床面積

$\frac{9.090 + 10.908}{2} \times 2.424 = 24.237570$   
 $18.180 \times 10.908 = 198.307448$   
 $15.150 \times 9.090 = 137.713500$   
 $3.838 \times 20.452 = 74.363472$   
 $7.272 \times 19.089 = 138.815208$   
 $6.383 \times 4.545 = 28.919835$   
 $12.728 \times 13.635 = 173.519010$   
**計**  
 $775.876049$



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/100

(白罫紙)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成26年6月 / 日 登記

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。  
令和6年3月29日 山形地方務局酒田支局 登記官

登記官

請求番号：13-3

A3版⇒A4版に縮小

# 物件5 建物図面写

(目録表)

## 建物図面写

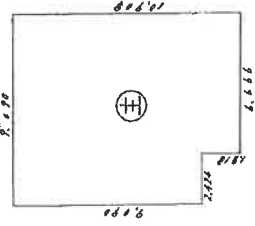
家屋番号 6番20の3

建物の所在 鹿野郡遊佐町字菅里字菅野6番地20

## 各階平面図

061412

登記年月日：平成2年6月1日



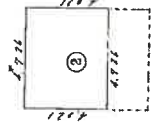
床面積  
 $8.210 \times 4.646 = 38.157$   
 $9.000 \times 0.000 = 0.000$   
 計  $38.157$

一階



床面積  
 $4.726 \times 4.726 = 22.394$

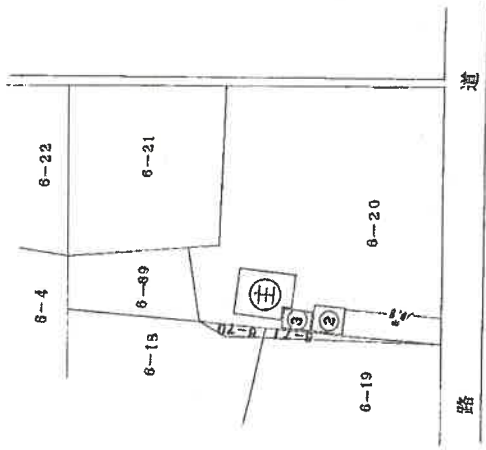
二階



床面積  
 $4.726 \times 4.021 = 19.007$



床面積  
 $3.134 \times 3.224 = 10.105$



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/100

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

平成2年6月 / 日 登記

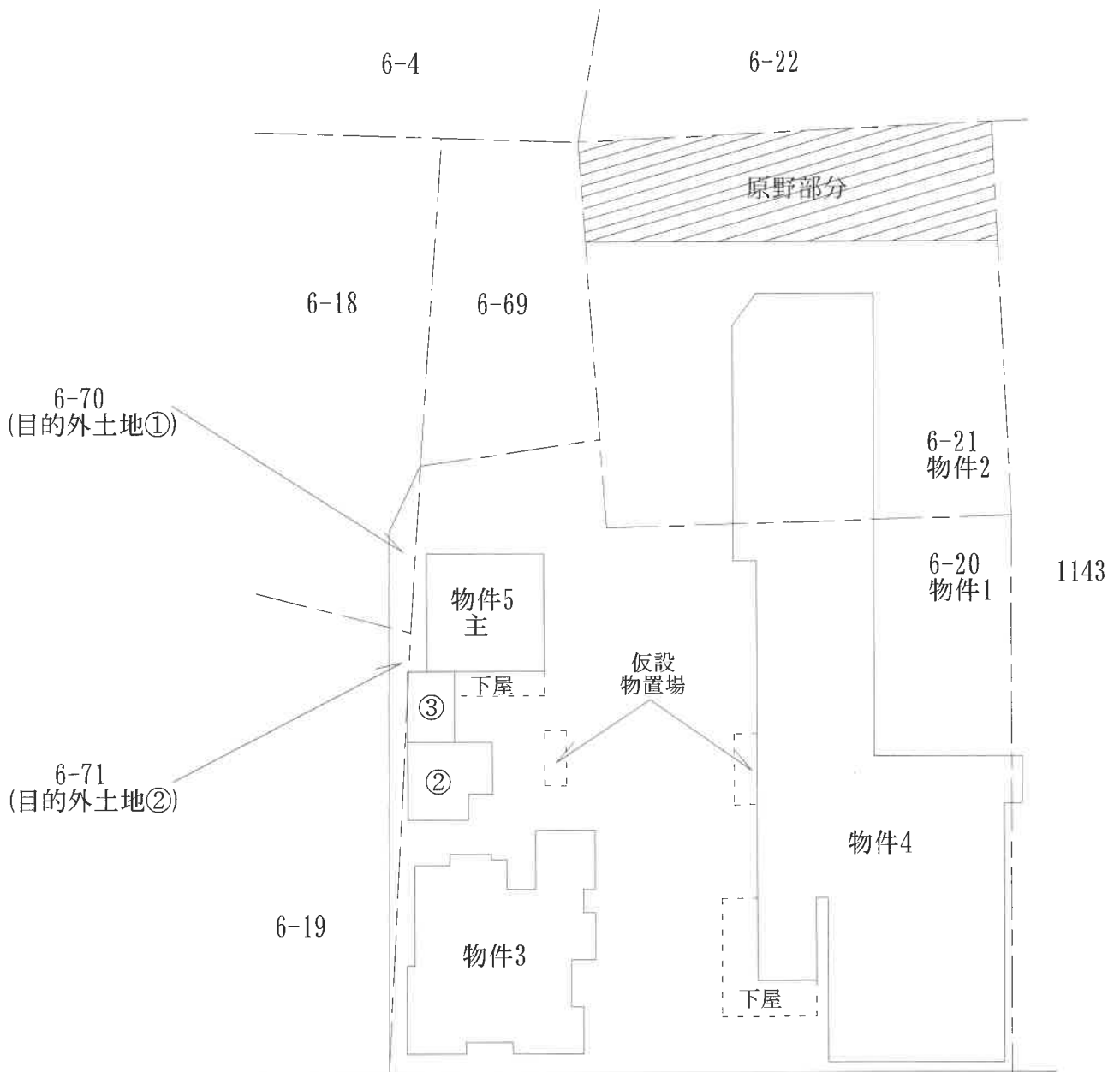
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和6年3月29日 山形地方技術官 酒田支局 登記官

請求番号：13-4

A3版 → A4版に縮小



# 土地建物位置関係図



道路

S 1:500

# 建物間取図(物件3)

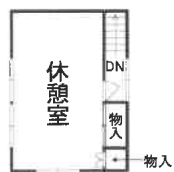
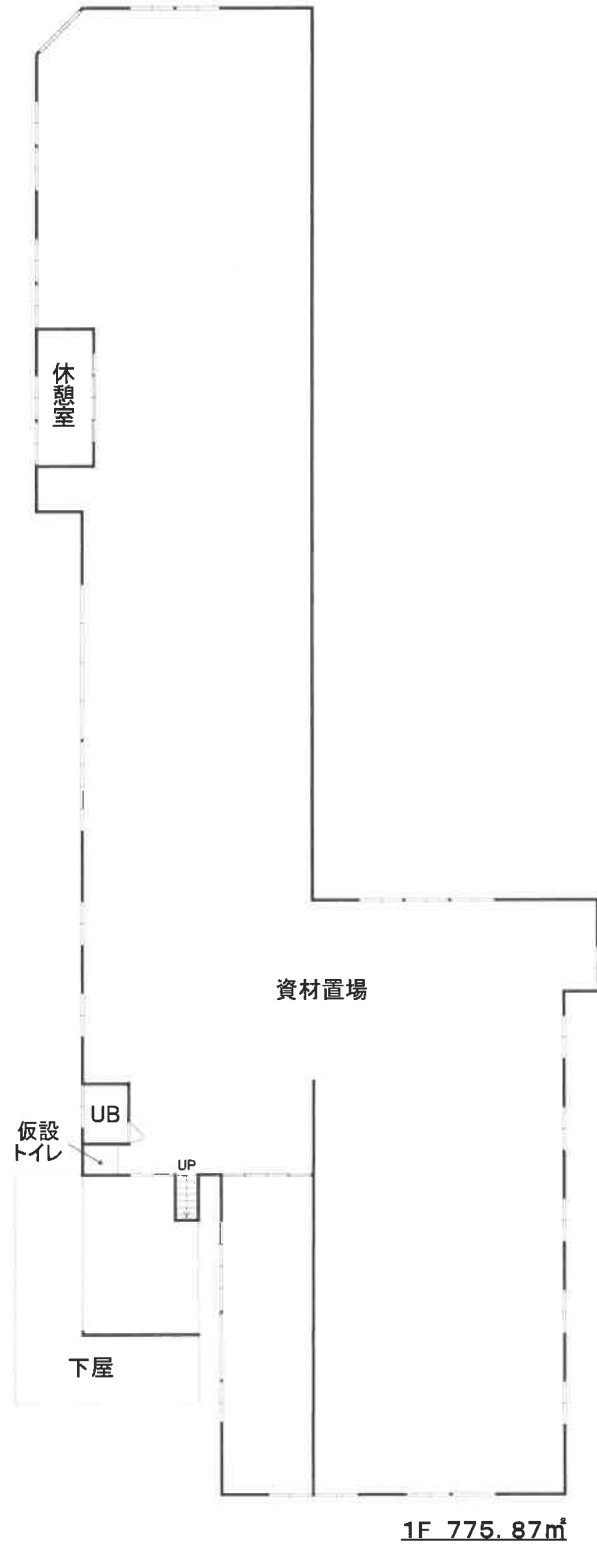


1F 概測約202㎡



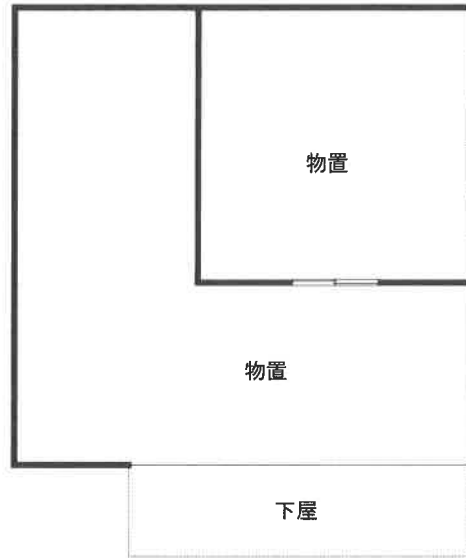
2F 概測約94㎡

# 建物間取図(物件4)



# 建物間取図(物件5)

主である建物



1F 概測約82㎡

附属建物符号2



1F 概測約35㎡ UP



2F 19.00㎡

附属建物符号3



1F 19.83㎡