

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 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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	12,710,000 10,168,000	一括	2,542,000	105,500	29,756
1	3,460,000				
2	2,170,000				
3	7,080,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 酒田市みずほ二丁目 |
| | 地 番 | 6番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市みずほ二丁目 |
| | 地 番 | 6番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 酒田市みずほ二丁目6番地14、6番地13 |
| | 家屋 番号 | 6番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.00平方メートル
2階 88.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約121平方メートル
2階 88.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年11月14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1～3】

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】

地役権（設定登記昭和62年1月7日受付第183号）原因・目的・範囲等は別紙のとおり

【物件番号2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 酒田市みずほ二丁目
地 番 6番13
地 目 宅地
地 積 213.00平方メートル
- 2 所 在 酒田市みずほ二丁目
地 番 6番14
地 目 宅地
地 積 116.00平方メートル
- 3 所 在 酒田市みずほ二丁目6番地14、6番地13
家屋 番号 6番14
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 109.00平方メートル
2階 88.00平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約121平方メートル
2階 88.00平方メートル



(別紙)

原因 昭和55年3月25日設定

目的 1、送電線の支持物の設置を除く送電線路の施設、並びに送電線の設置・保守等のための土地立入り

2、送電線下の地上に、最下垂時における電線から3・6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽、土地の形質変更、並びに送電線の設置・保守等に支障となる行為をしないこと

3、送電線下の地上で爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱い、並びに貯蔵をしないこと

範囲 全部

要役地 酒田市亀ヶ崎五丁目400番

令和6年(ケ)第5号
令和6年8月15日受理
令和6年9月3日提出

山形地方裁判所酒田支部
執行官 兼 子 英 昭

補充現況調査報告書

補充現況調査命令に基づき、次のとおり報告する。

1 不動産の表示

別紙物件目録のとおり

2 執行裁判所が定めた調査事項

別紙のとおり

3 報告事項

別紙のとおり

4 調査の経過

令和6年8月21日 9:55～10:45

目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入り、調査した。

令和6年8月22日 13:20～13:25

Aから電話で事情聴取

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 酒田市みずほ二丁目 |
| | 地 番 | 6番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市みずほ二丁目 |
| | 地 番 | 6番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 酒田市みずほ二丁目6番地14、6番地13 |
| | 家屋 番号 | 6番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.00平方メートル
2階 88.00平方メートル |



執行裁判所が定めた調査事項

令和6年梅雨前線豪雨の影響により物件3内に発生したと考えられるカビの状況等

報告事項

物件3の1階は、玄関北側の和室の畳及び動産に大量のカビが生えている状態である。同部屋の天井には全体的に雨漏りによると思われるシミ痕が見うけられ、壁は全体的にシミ痕が見うけられ、一部破損しているか所も見うけられる。同部屋の天井備え付けの電灯が天井から落ち電線で宙に浮いている状態であり、電灯の中に大量の水が溜まっている状態である。

物件3の1階の廊下、台所及ダイニングの床に少々カビが生えている状態である。玄関ホールの壁にシミ痕が見うけられるが、1階の他の部屋にはシミ痕が見うけられない。

物件3の2階は、全部の部屋の床にカビが生えている状態である。2階にはシミ痕は見うけられない。

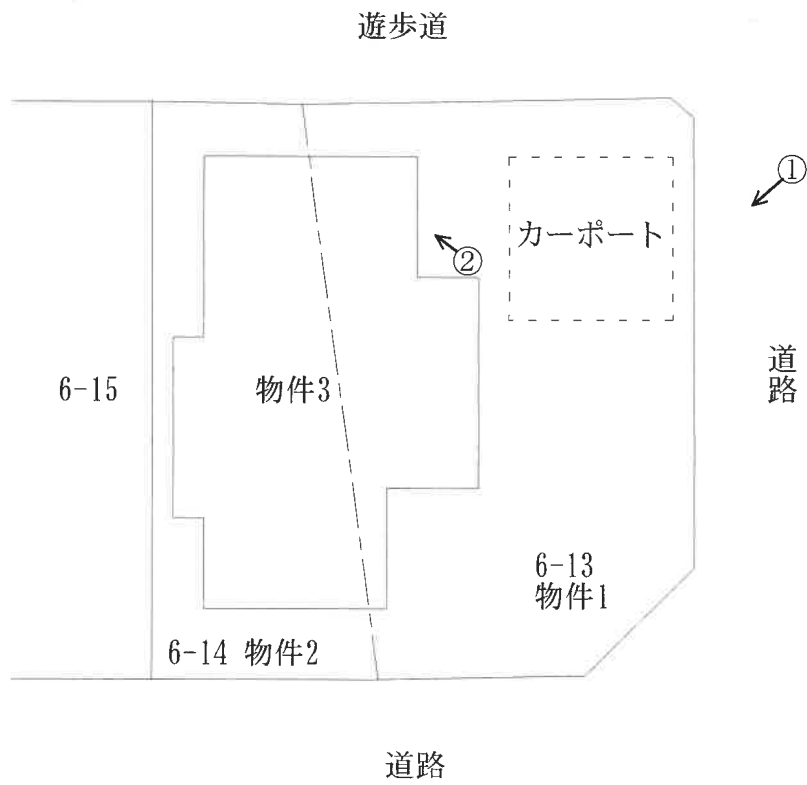
物件3の1階北東側の部屋の東側の外壁に雨漏りによると思われるシミ痕があり、その上のベランダの下の面にもシミ痕が見うけられる。ベランダに水が溜まっていない状態である。

物件1及び物件2の地面、道路及び近隣地の地面には、浸水による泥がたまった様子が見うけられない。

所有者の相続財産清算人Aによると、物件3の内部に置いてある動産の一部について、売却予定であるとのことである。

以上

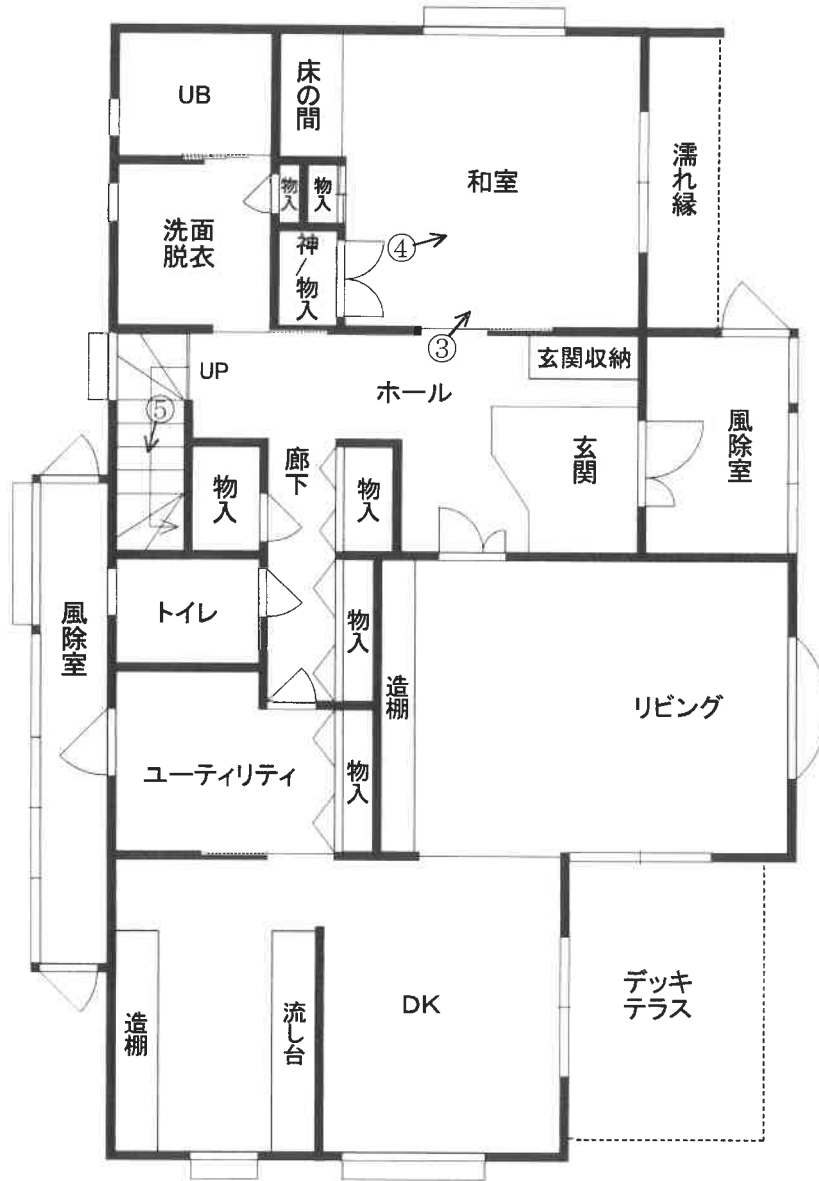
土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間取図

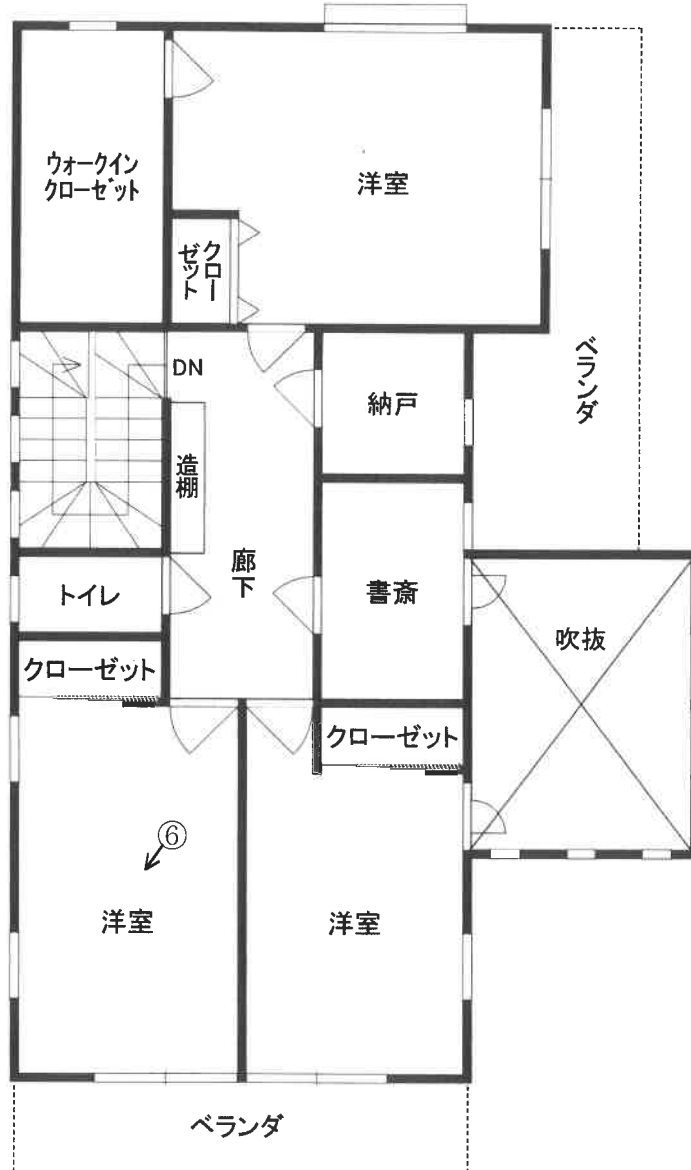
1階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間取図

2階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

(5 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和6年(ケ)第5号
令和6年6月12日受理
令和6年7月24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 | 酒田市みずほ二丁目 |
| | 地 番 | 6番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市みずほ二丁目 |
| | 地 番 | 6番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 酒田市みずほ二丁目6番地14、6番地13 |
| | 家屋 番号 | 6番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.00平方メートル
2階 88.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県酒田市みずほ二丁目6番地の13														
土地	物件 1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 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 type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階概測121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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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住居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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

その他の事項

- 物件1及び物件2は一体となって物件3の敷地となっている。2筆の土地の南東側及び南西側は道路と接しており、北西側は土留めが設置されている。2筆の土地の北側角に境界標が見うけられ、北東側の境界は植栽が境界と思われる。その境界標の南西側に北西側から南東方向に犬走りが設置されている。

物件1の上空を高圧電線が通過している。

東側にカーポートが設置されている。

- 物件3で外壁と外壁の間に隙間が開いているか所が見うけられる。

物件3の1階北東側の部屋の天井及び襖に雨漏りのシミが見うけられる。

物件3には荷物が置かれているだけで居住しておらず、平成3年2月のカレンダーが掲示されている。南東側と北西側に風除室が増築されている。

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
■ A (所有者の相続財産 清算人)	1 物件1から3の所有者の相続財産の清算人の業務の一環として物件1から3を管理しています。 2 物件3内に置かれている動産類は物件1から3の所有者の相続財産で、換価できる物は換価し、換価できない物は放棄する予定です。 <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
■ 物件3の占有について 立入調査の結果等を総合的に勘案して所有者の占有と認めた。	<p style="text-align: right;">以上</p>

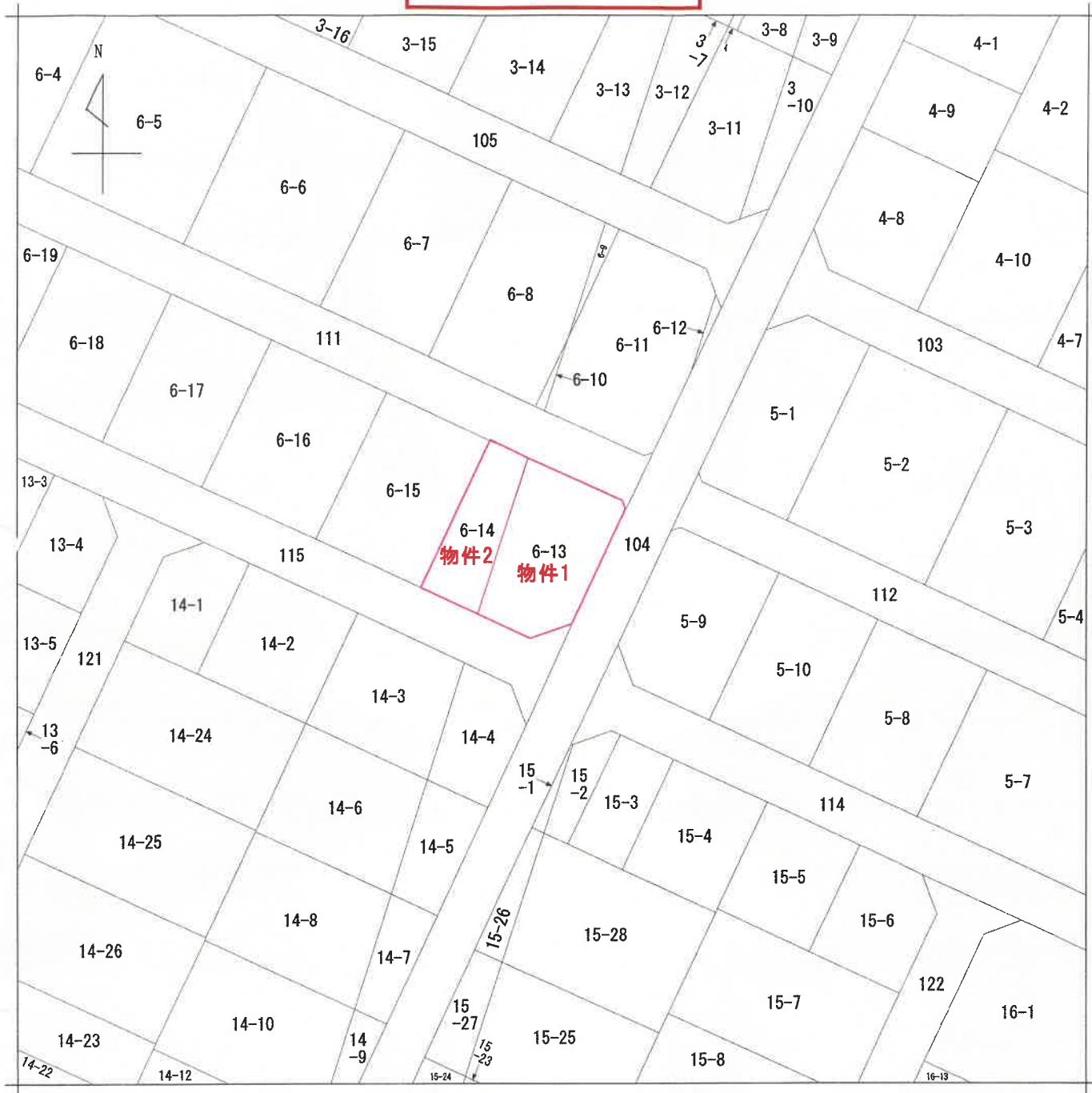
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年6月26日(水) 10:45-10:50	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
6年6月26日(水) 11:20-12:00	山形地方法務局酒田支局	全部事項証明書等交付申請
6年7月10日(水) 14:30-15:40	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査 写真撮影、間取図作成
6年7月18日(木) 15:15-15:20	山形地方裁判所鶴岡支部執行官室	Aから電話で事情聴取
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 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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月10日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち合わせて建物内に立ち入った。</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

4 3-23



地番区域見出
みずほ2丁目

請求部分	所在 酒田市みずほ二丁目	地番	6番13				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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61年10月1日			備付年月日(原図)	昭和61年11月17日		補記事項

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。

A3版→A4版に縮小

令和6年6月26日
山形地方法務局酒田支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成12年3月22日

公用

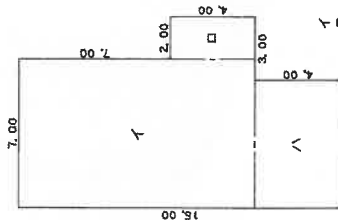
建物図面 各階平面図

050155 各階平面図

家屋番号 6番14

建物の所在 酒田市みずほ二丁目6番地14, 6番地13

1階

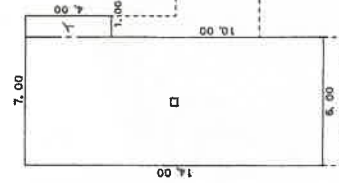


求積表

イ	7.00	×	11.00	=	77.0000
ハ	6.00	×	4.00	=	24.0000
					8.0000
					24.0000
合計					108.0000

床面積 109.00 m²

2階



求積表

ロ	1.00	×	4.00	=	4.0000
	6.00	×	14.00	=	84.0000
合計					88.0000

床面積 88.00 m²

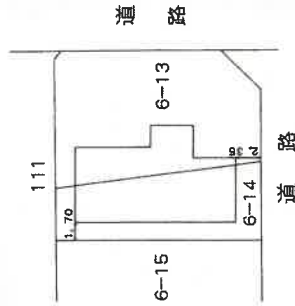
(単位;メートル)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



(単位;メートル)

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6月26日 山形地方方法務局酒田支局

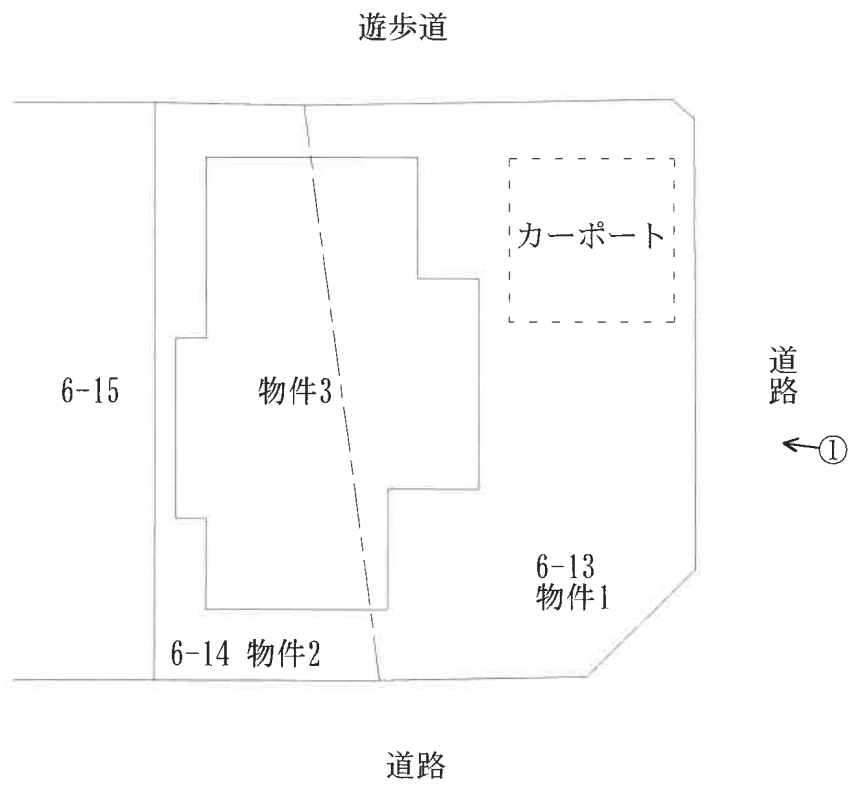
登記官

(7枚目)

平成12年3月22日登記

請求番号：7-3

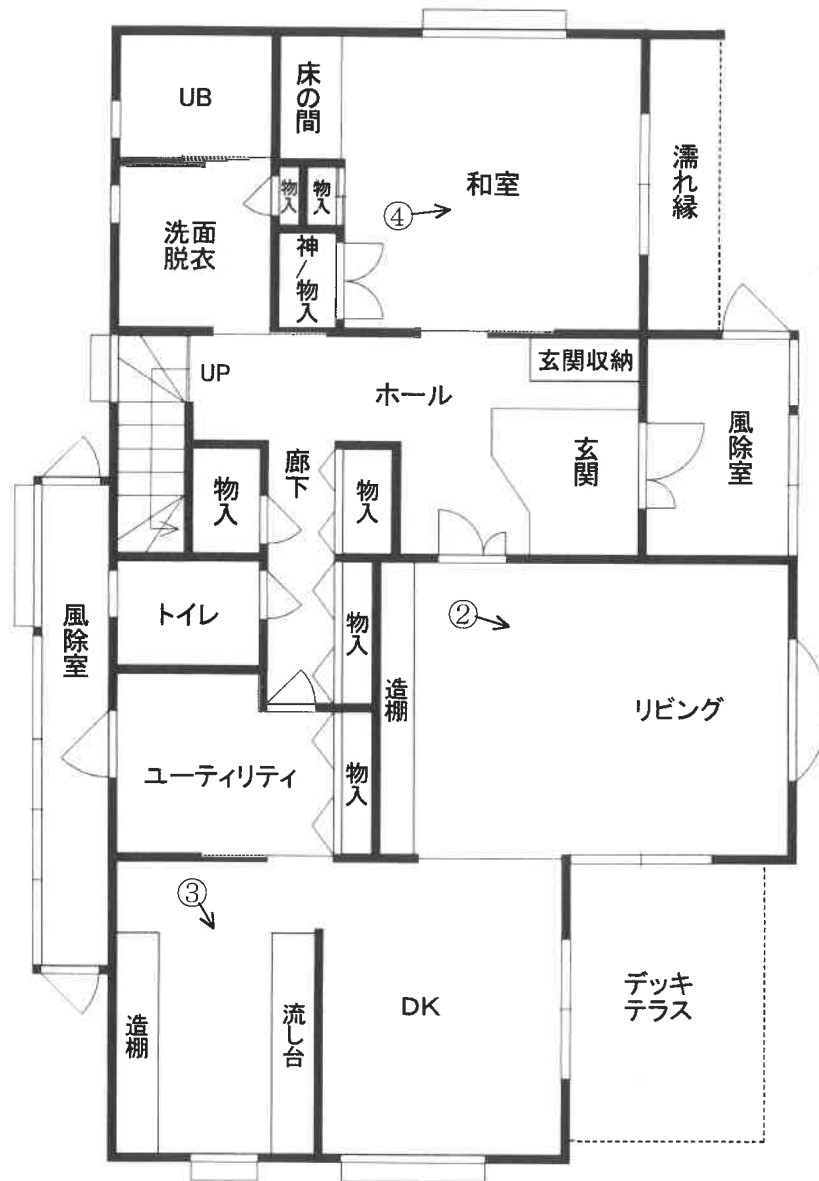
土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間取図

1階

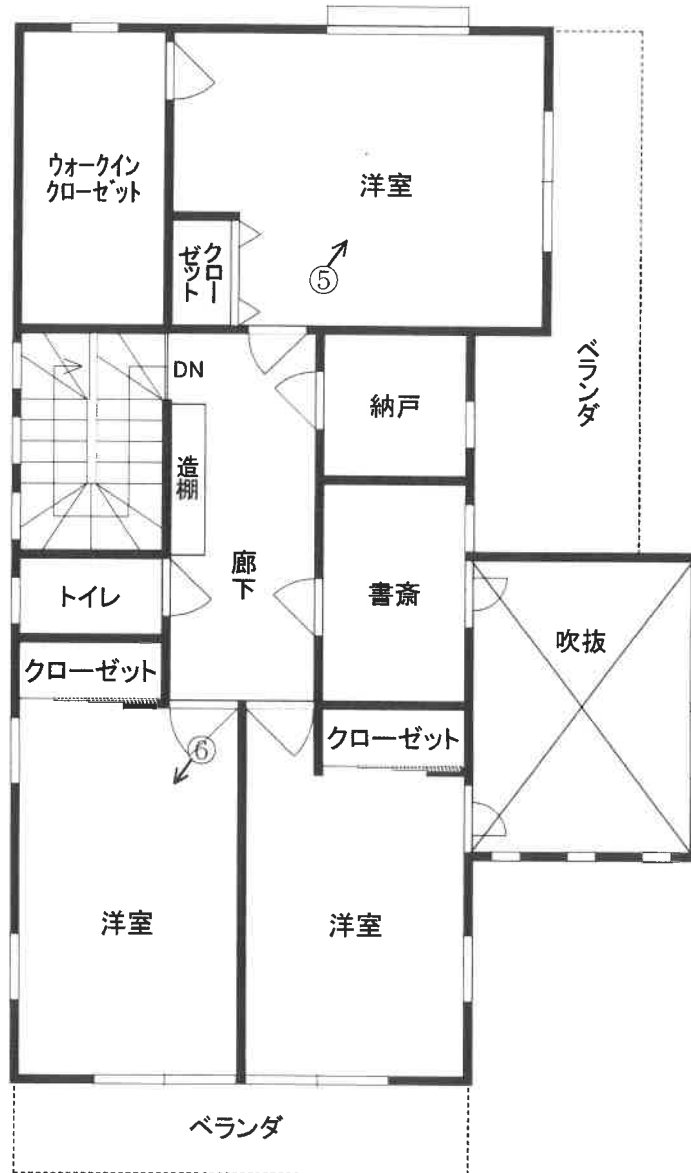


凡例 ←○写真撮影位置・方向

(9枚目)

間取図

2階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

(10枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和6年(ケ)第5号の補充
令和6年8月21日現地調査
令和6年8月30日補充評価

山形地方裁判所酒田支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士
阿部 和宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金	12,710,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,460,000 円
物件2 (土地)	金 2,170,000 円
物件3 (建物)	金 7,080,000 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 地番 地目 地積	酒田市みずほ二丁目 6番13 宅地 213.00m ²	左記に同じ
2	所在地 地番 地目 地積	酒田市みずほ二丁目 6番14 宅地 116.00m ²	左記に同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市みずほ二丁目6番地14、6番地13 6番14 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 109.00m ² 2階 88.00m ²	左記に同じ 1階 概測約121m ²
番号	特記事項		
1~3	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のではない。		

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）

位置・交通	J R羽越本線「酒田」駅の南東方・道路距離約2.7km	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 指定建蔽率 指定容積率 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 60% 景観計画区域(酒田市景観条例) 建築基準法第22条(屋根の不燃化区域)の指定区域 亀ヶ崎緑化協定(整備課公園緑地係)
画地条件	地積 形状 間口/奥行 接道状況 その他	「第3 目的物件」記載のとおり ほぼ長方形 南東側間口約15.0m / 奥行約18.0m(公図上) 三方路地 物件1土地に東北電力(株)による地役権設定登記の負担があり、建物の築造等に一定の制限がある。
接面道路の状況	南東側で現況約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)、南西側で現況約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)、北東側で現況約6.0m舗装市道(遊歩道)にほぼそれぞれ等高に接面する。	
土地利用状況等	土地の利用状況：物件3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、植栽等として利用されている。カーポート(概測約29㎡)が設置されている。 隣地の状況：北東側 遊歩道 南東側 道路 南西側 道路 北西側 住宅	
供給処理施設	上水道あり 下水道あり ガス配管あり (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。	

埋 蔵 文 化 財	酒田市社会教育文化課文化財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、従前から戸建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"> ・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6年3月31日現在)には記載なし。 ・土壌汚染対策法第6条、同第11条に係る調査(山形県環境エネルギー部水大気環境課)では指定なし。 <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>酒田市が公表している「津波ハザードマップ」において、目的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>しかし、「洪水ハザードマップ」においては、目的物件が存する地域は想定される浸水区域に該当する。</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、目的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	特になし

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：平成12年3月15日新築(登記記載)</p> <p>経 過 年 数： 約24年</p> <p>経済的残存耐用年数： 11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、タイル</p> <p>天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼、漆喰 ほか</p> <p>床：畳、フローリング ほか</p> <p>設 備：上下水道、電気、水洗トイレ、UB、 床暖房(適切に作動するかどうかは不明)</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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：別添「建物間取図」参照</p> <p>1階南東側風除室(概測約6㎡)年月日不詳増築</p> <p>1階北西側風除室(概測約6㎡)年月日不詳増築</p>
品 等	やや優れる
保守管理の状態	<p>全体総合：やや劣る</p> <p>建物内部：劣る(詳細は「特記事項(1)」参照)</p> <p>建物外部：やや劣る(外壁に劣化箇所等あり。) (北東側のベランダの上裏部分に雨漏り跡のようなシミ痕あり。)</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。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

(1) 物件3建物内部の状況について

1階玄関北側の和室の畳に大量のカビが発生している。

天井部分には全体的に雨漏り跡のようなシミ痕が見受けられる。

内壁部分には、全体的にシミ痕が見受けられ、一部破損している箇所も見受けられる。

また、1階玄関ホール部分は、床にカビ、内壁にシミ痕が見受けられる。

さらに、1階DK、廊下、階段部分の床に少々カビが発生している箇所が見受けられる。

また、2階の全部の部屋の床にカビが発生している箇所が見受けられる。

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	44,800	0.964	213.00	1.00	9,200,000
2	44,800	1.070	116.00	1.00	5,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 酒田(県) -4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 42,900 \text{ 円/㎡} & \times 101.2/100 & \times 100/102 & \times 100/95 & = & 44,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：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

個別格差：100%×100%×100%×96.4%×100%=96.4% (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(-3.6%)、行政的条件(0%)

○ 物件2土地

個別格差：100%×100%×100%×107%×100%=107.0% (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(+7.0%)、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）

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	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	170,000	209.00	0.204	7,250,000

ウ 現価率

○ 物件3建物

現価率：経済的全耐用年数35年、経過年数約24年、経済的残存耐用年数11年、観察減価35%、残価率0%、耐用年数による方法と観察減価法を併用し、現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0.35) = 0.204$$

(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ
1	9,200,000	0.35	法定地上権	3,220,000
2	5,560,000	0.35	法定地上権	1,950,000
合 計				5,170,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等については、物件1,2土地全体に物件3建物の法定地上権が及ぶと判定し、その割合を35%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算	定着物	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ+ウ) ×エ×オ
1	9,200,000	-3,220,000	+90,000	0.95	0.60	3,460,000
2	5,560,000	-1,950,000	-	1.00	0.60	2,170,000
3	7,250,000	+5,170,000	-	0.95	0.60	7,080,000
一括価格(合計)						12,710,000

ウ 定 着 物：カーポート 90,000円

エ 市 場 性 修 正：高圧線下地であることを考慮して、物件1土地の減価率を5%と判定し、また、P6の特記事項(1)記載の事由により、物件3建物の減価率を5%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。

第6 参考価格資料

地価公示価格等

地価調査基準地（酒田(県)－4）
所 在： 酒田市みずほ1丁目13番7
価 格： 42,900 円/m²
位 置： JR羽越本線「酒田」駅の南方・道路距離約2.3km
価 格 時 点： 令和 5年 7月 1日
地 積： 248 m²
供給処理施設： 水道・下水・ガス
接 面 街 路： 東側6.0m舗装市道
用途指定等： 市街化区域
第1種低層住居専用地域
(指定建蔽率 50%、指定容積率 60%)
地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

以 上

令和 6年 (ケ) 第 5 号
令和 6年 7月10日 現地調査
令和 6年 7月29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	15,430,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,460,000 円
物件2 (土地)	金 2,170,000 円
物件3 (建物)	金 9,800,000 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 地番 地目 地積	酒田市みずほ二丁目 6番13 宅地 213.00m ²	左記に同じ
2	所在地 地番 地目 地積	酒田市みずほ二丁目 6番14 宅地 116.00m ²	左記に同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市みずほ二丁目6番地14、6番地13 6番14 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 109.00m ² 2階 88.00m ²	左記に同じ 1階 概測約121m ²
番号	特記事項		
1～3	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のではない。		

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）

位置・交通	JR羽越本線「酒田」駅の南東方・道路距離約2.7km	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 指定建蔽率 指定容積率 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 60% 景観計画区域(酒田市景観条例) 建築基準法第22条(屋根の不燃化区域)の指定区域 亀ヶ崎緑化協定(整備課公園緑地係)
画地条件	地積 形状 間口/奥行 接道状況 その他	「第3 目的物件」記載のとおり ほぼ長方形 南東側間口約15.0m / 奥行約18.0m(公図上) 三方路地 物件1土地に東北電力(株)による地役権設定登記の負担があり、建物の築造等に一定の制限がある。
接面道路の状況	南東側で現況約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)、南西側で現況約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)、北東側で現況約6.0m舗装市道(遊歩道)にほぼそれぞれ等高に接面する。	
土地利用状況等	土地の利用状況：物件3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、植栽等として利用されている。カーポート(概測約29㎡)が設置されている。 隣地の状況：北東側 遊歩道 南東側 道路 南西側 道路 北西側 住宅	
供給処理施設	上水道あり 下水道あり ガス配管あり (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。	

埋 蔵 文 化 財	酒田市社会教育文化課文化財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、従前から戸建住宅等として利用されてきており、現在まで土壤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"> ・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6年3月31日現在)には記載なし。 ・土壤汚染対策法第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。 <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、土壤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「土壤汚染の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による土壤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>酒田市が公表している「津波ハザードマップ」において、目的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>しかし、「洪水ハザードマップ」においては、目的物件が存する地域は想定される浸水区域に該当する。</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、目的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	特になし

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：平成12年3月15日新築（登記記載）</p> <p>経 過 年 数： 約24年</p> <p>経済的残存耐用年数： 11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、タイル</p> <p>天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼、漆喰 ほか</p> <p>床：畳、フローリング ほか</p> <p>設 備：上下水道、電気、水洗トイレ、UB、 床暖房（適切に作動するかどうかは不明）</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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：別添「建物間取図」参照</p> <p>1階南東側風除室（概測約6㎡）年月日不詳増築</p> <p>1階北西側風除室（概測約6㎡）年月日不詳増築</p>
品 等	やや優れる
保守管理の状態	<p>全体総合：普通</p> <p>建物内部：普通（1階和室の天井等に雨漏りのシミあり。）</p> <p>建物外部：普通（外壁に劣化箇所等あり。）</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	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/m ²) ア	個別格 格 差 イ	地 積 (m ²) 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	44,800	0.964	213.00	1.00	9,200,000
2	44,800	1.070	116.00	1.00	5,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 酒田(県) -4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 42,900 \text{ 円/m}^2 & \times 101.2/100 & \times 100/102 & \times 100/95 & = & 44,800 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：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

個別格差：100%×100%×100%×96.4%×100%=96.4% (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(-3.6%)、行政的条件(0%)

○ 物件2土地

個別格差：100%×100%×100%×107%×100%=107.0% (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(+7.0%)、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）

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	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	170,000	209.00	0.314	11,160,000

ウ 現価率

○ 物件3建物

現価率：経済的全耐用年数35年、経過年数約24年、経済的残存耐用年数11年、観察減価0%、残価率0%、耐用年数による方法と観察減価法を併用し、現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0.00) = 0.314$$

(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ
1	9,200,000	0.35	法定地上権	3,220,000
2	5,560,000	0.35	法定地上権	1,950,000
合 計				5,170,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等については、物件1,2土地全体に物件3建物の法定地上権が及ぶと判定し、その割合を35%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算	定着物	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ+ウ) ×エ×オ
1	9,200,000	-3,220,000	+90,000	0.95	0.60	3,460,000
2	5,560,000	-1,950,000	-	1.00	0.60	2,170,000
3	11,160,000	+5,170,000	-	1.00	0.60	9,800,000
一括価格(合計)						15,430,000

ウ 定 着 物：カーポート 90,000円

エ 市 場 性 修 正：高圧線下地であることを考慮して、物件1土地の減価率を5%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。

第6 参考価格資料

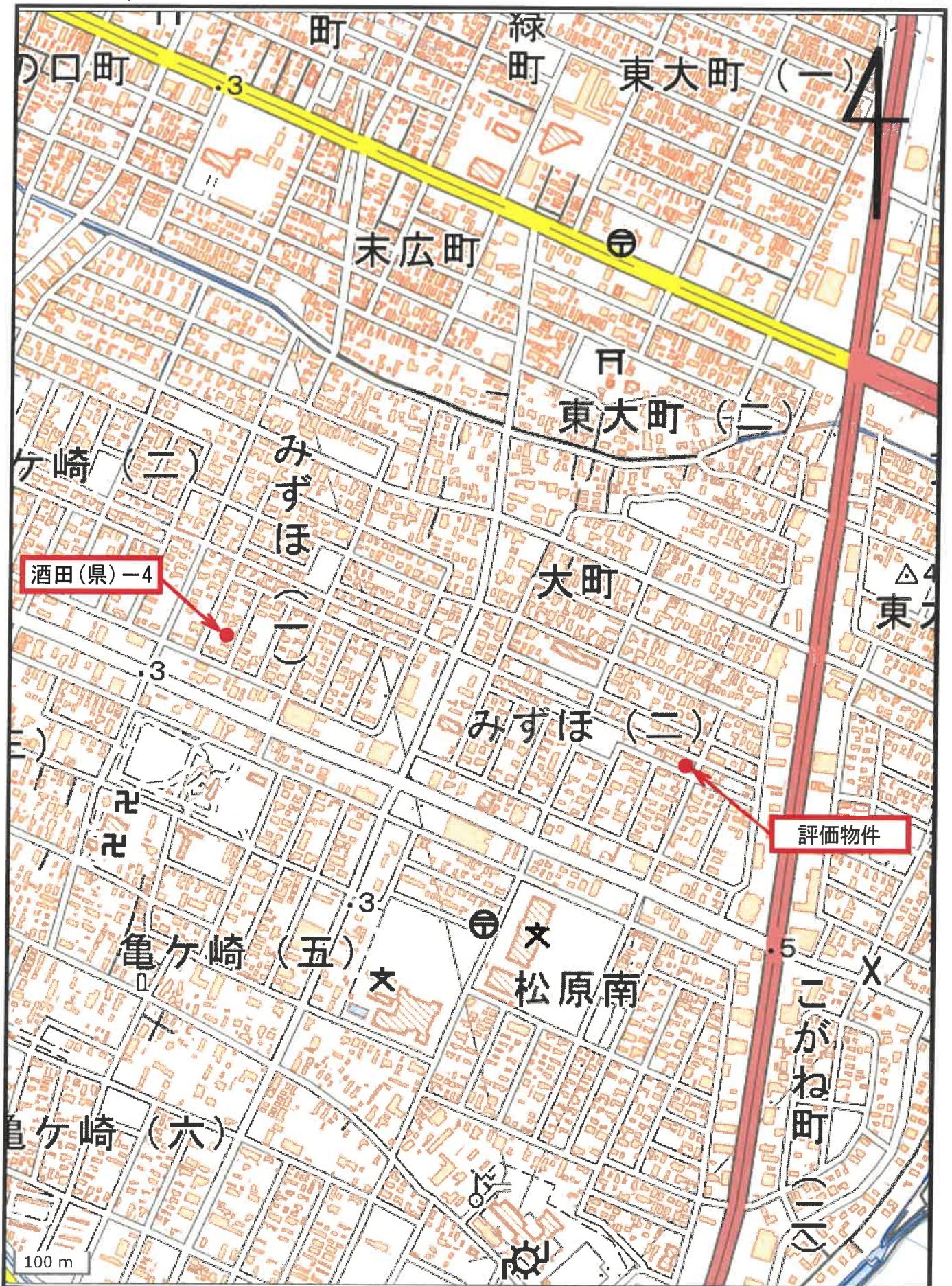
地価公示価格等

地価調査基準地 (酒田(県) -4)
所 在 : 酒田市みずほ1丁目13番7
価 格 : 42,900 円/m²
位 置 : JR羽越本線「酒田」駅の南方・道路距離約2.3km
価 格 時 点 : 令和 5年 7月 1日
地 積 : 248 m²
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 東側6.0m舗装市道
用途指定等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
(指定建蔽率 50%、指定容積率 60%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

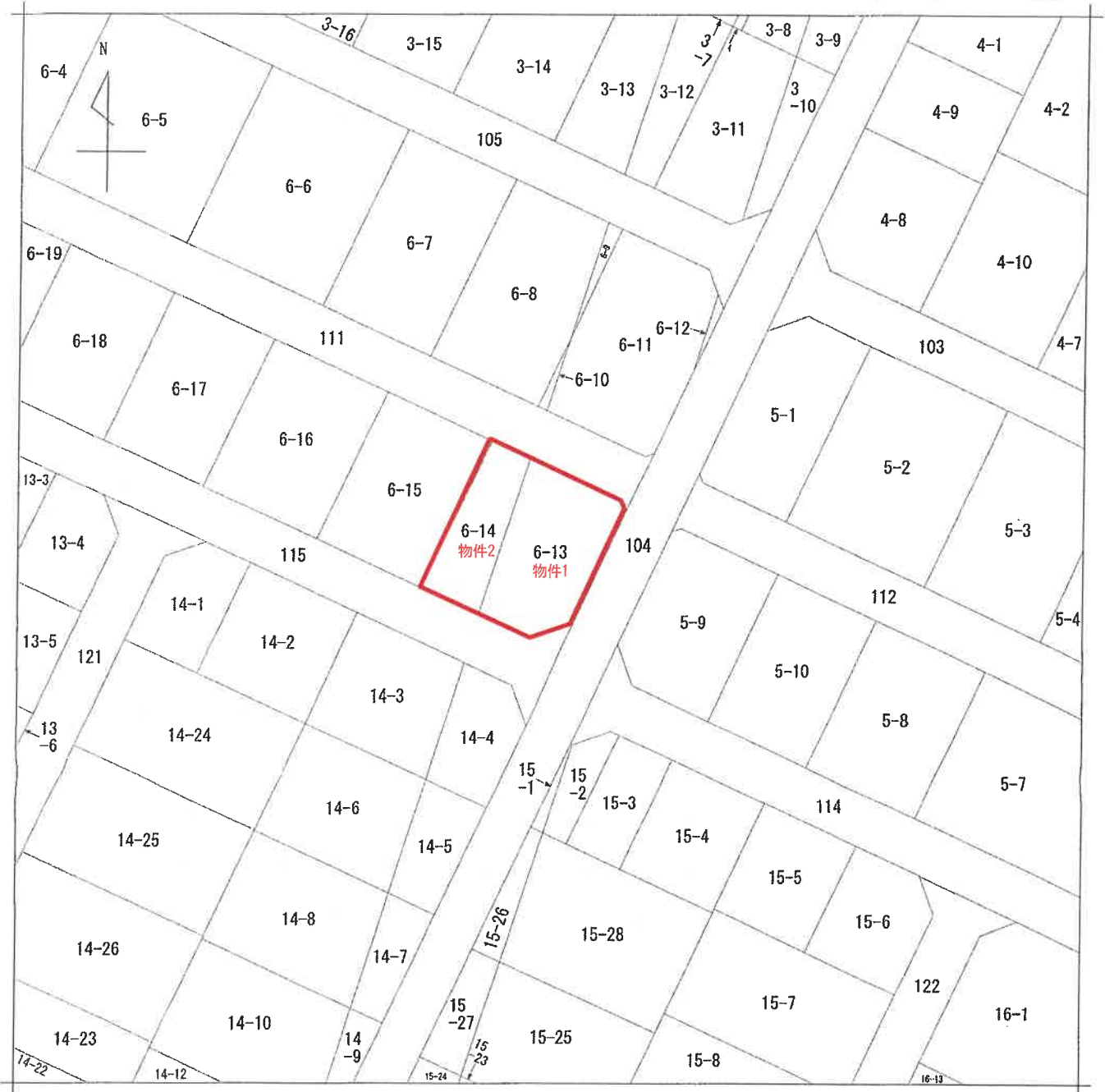
1	位 置 図	1葉
2	公図写(法務局備付)	1葉
3	建物図面写(法務局備付)	1葉
4	土地建物位置関係図	1葉
5	建物間取図	2葉

以 上



公 図 写

4 3-23



地番区域見出
みずほ2丁目

請求部分	所在		酒田市みずほ二丁目		地番		6番13		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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61年10月1日			備付年月日(原図)	昭和61年11月17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6月20日
山形地方務局酒田支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

A 3 版 ⇒ A 4 版 に 縮 小

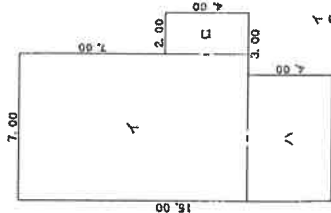
建物図面写

建物図面 各階平面図

家屋番号 6番14
建物の所在 酒田市みずほ二丁目6番地14, 6番地13

050155 各階平面図

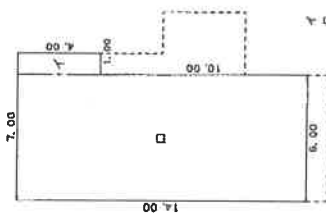
1階



イ	7.00	X	11.00	=	77.0000
ロ	2.00	X	4.00	=	8.0000
ハ	6.00	X	4.00	=	24.0000
合計					109.0000

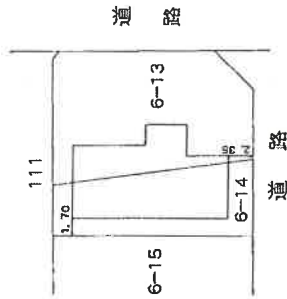
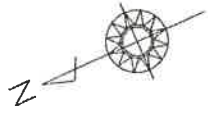
床面積 109.00 m²

2階



イ	1.00	X	4.00	=	4.0000
ロ	6.00	X	14.00	=	84.0000
合計					88.0000

床面積 88.00 m²



(単位;メートル)

(単位;メートル)

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成12年3月22日

登記年月日：平成12年3月22日

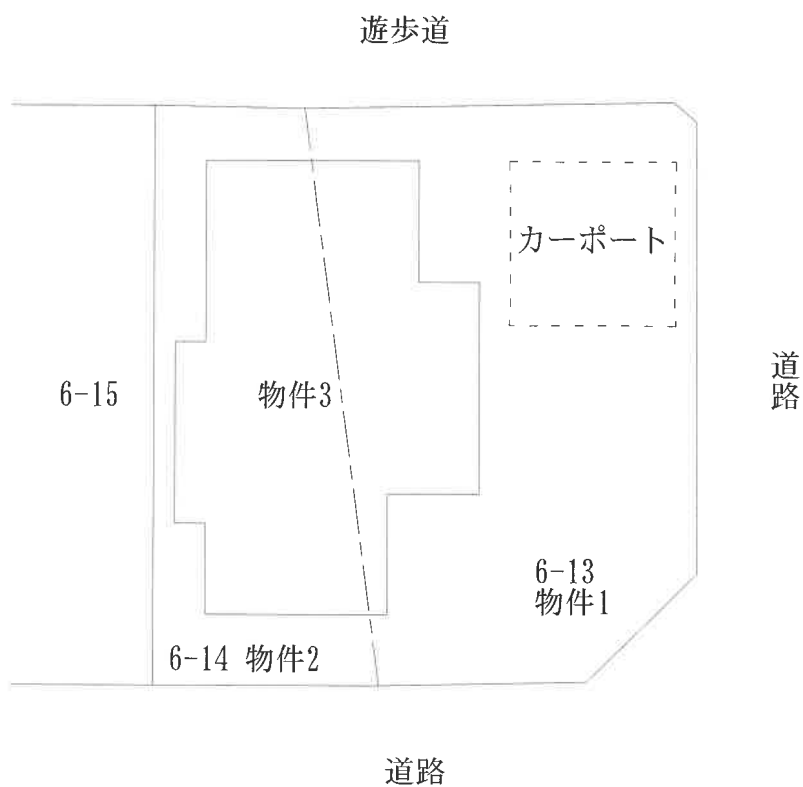
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月20日 山形地方事務所酒田支局

登記官

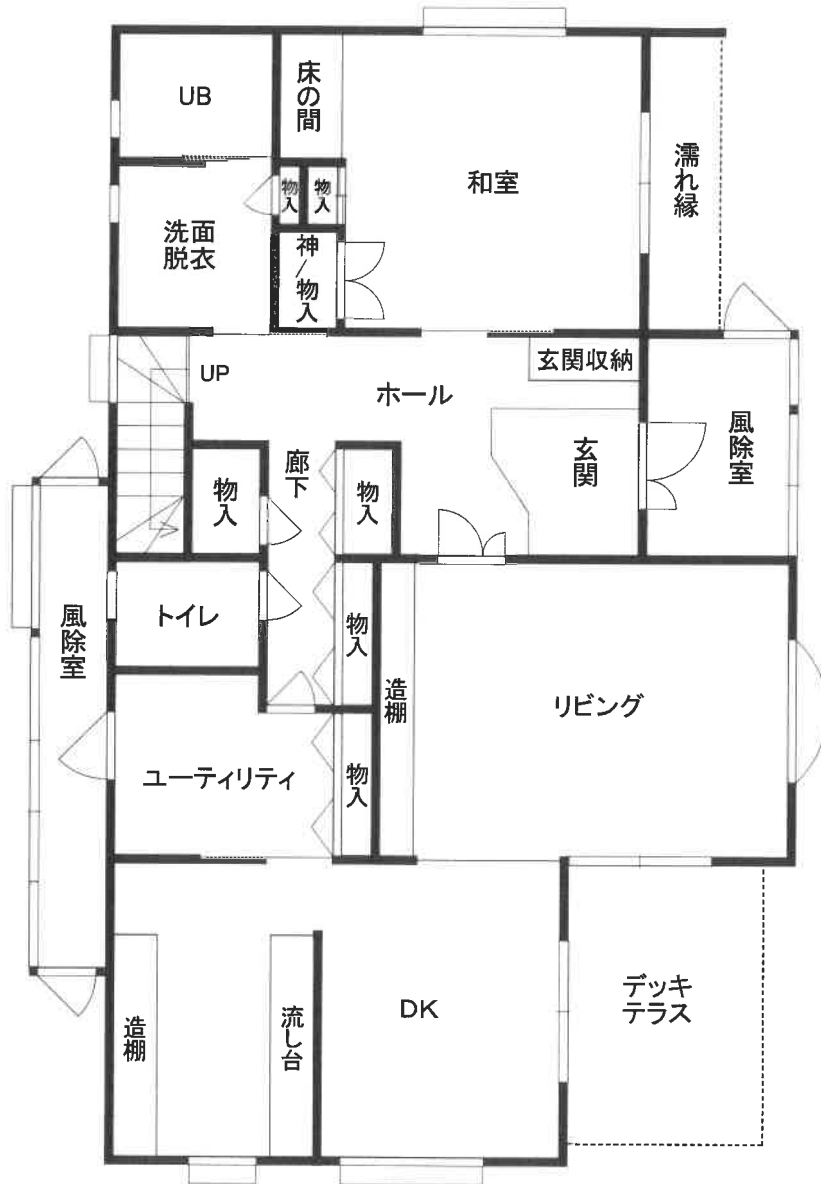
請求番号：13-2

A3版 → A4版に縮小

土地建物位置関係図

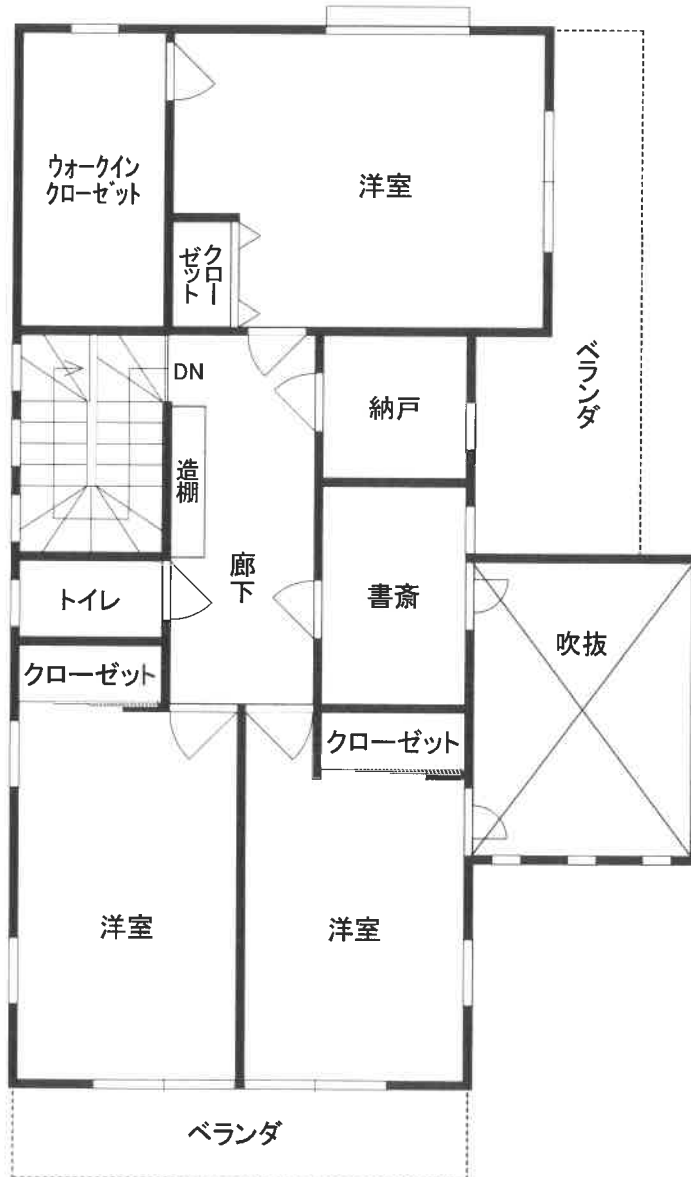


建物間取図



1F概測約121㎡

建物間取図



2F 88.00m²