

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なになります。

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   | 酒田市新橋三丁目                         |
|   | 地 番   | 1番170                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 204.28平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 酒田市新橋三丁目 1番地170                  |
|   | 家屋 番号 | 1番170                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 61.27平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年11月18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, 2】  
別紙物件目録記載のとおり

---

  - 2 売却により成立する法定地上権の概要  
なし

---

  - 3 買受人が負担することとなる他人の権利  
【物件番号1, 2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 酒田市新橋三丁目                         |
|   | 地 番   | 1番170                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 204.28平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 酒田市新橋三丁目 1番地170                  |
|   | 家屋 番号 | 1番170                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 61.27平方メートル |



令和6年(ケ)第8号  
令和6年6月27日受理  
令和6年8月21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   | 酒田市新橋三丁目                         |
|   | 地 番   | 1番170                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 204.28平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 酒田市新橋三丁目 1番地170                  |
|   | 家屋 番号 | 1番170                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 61.27平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県酒田市新橋三丁目1番地の170														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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 checked="" 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	南西側で道路と接しており、その他の3方は土留めが設置してある。														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; 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	猫が2匹ゲージで飼われており、猫によると思われるひっかき傷がLDKのクロス、柱等に見うけられる。扉に穴が開いているか所、クロスが剥がれているか所が見うけられた。この頃工事をしたと思われるか所は見うけられなかった。														
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

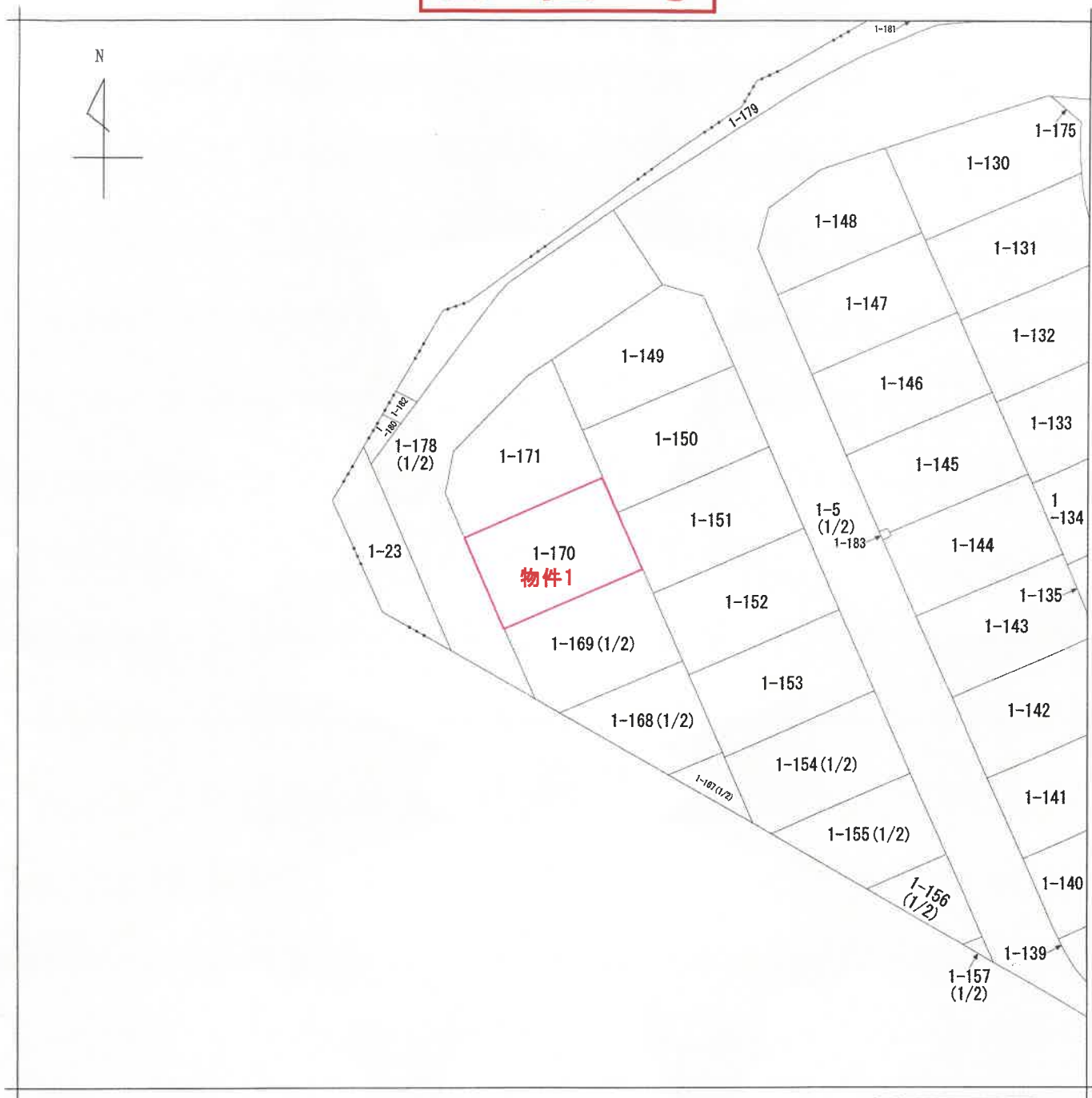
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の家族)	1 物件2には所有者とその家族が住んでいます。オール電化住宅です。 2 物件2内のゲージを置いている部屋だけ猫を二匹飼っており、他の部屋には行かないようにしています。 3 物件2を検査しなければならないことや工事をしなければならないことと聞いたことはありませんし、検査しているところや工事をしているところを見たことはありません。 以上
執行官の意見	
■ 物件2の占有について 立入調査の結果等を総合的に判断して所有者の占有と認めた。	以上

(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
6年7月10日(水) 13:00-13:05	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
6年7月10日(水) 16:10-16:25	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12日(金)	山形地方裁判所執行官室	調査期日通知書送付
6年7月24日(水) 10:00-10:25	物件所在地	物件確認(不在) 占有調査 調査期日・解錠手続通知書投函
6年8月7日(水) 13:30-13:55	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 問取図作成、写真撮影
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8月7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ところ、建物内にAが在室していた。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



請求部	所在	酒田市新橋三丁目			地番	1番170		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和43年10月29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7月10日  
山形地方方法務局酒田支局  
登記官

請求番号：19-1  
(1/1)

(5枚目)

公用

登記年月日：平成29年1月23日

公用

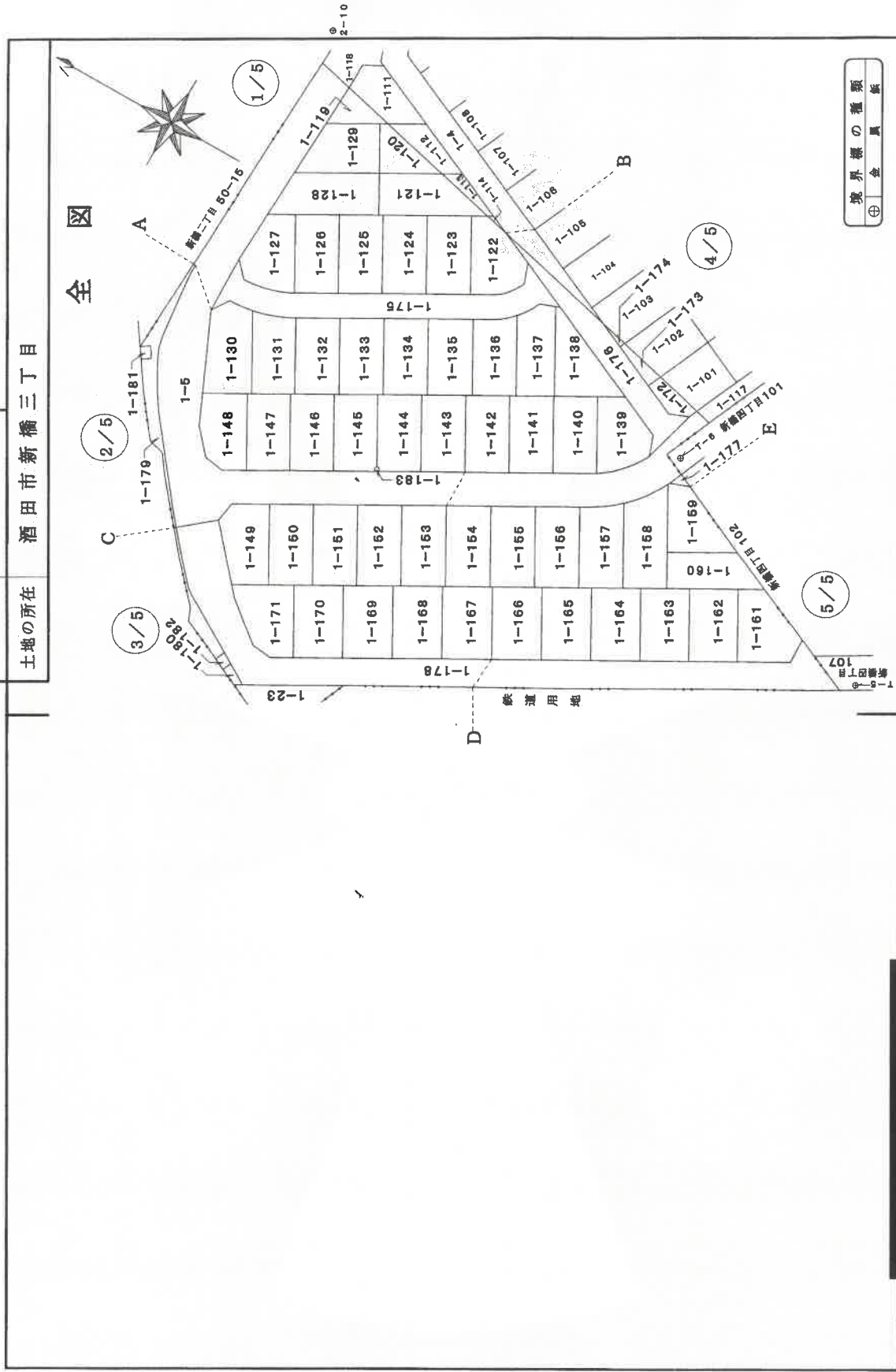
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年7月10日 山形地方方法務局酒田支局 登記官

(6枚目)

# 地積測量図

地番 1-5・1-119~1-183

土地の所在 酒田市新橋三丁目



境界線の種類	① 金 ② 真 ③ 仮
--------	-------------

作成者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1 / 1000

(平成29年1月10日作成)

A3版→A4版に縮小

請求番号：19-2 (1/14)

登記年月日：平成29年1月23日

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7月10日 山形地方裁判所酒田支部 登記官

(7枚目)

地積測量図

地番 1-5-1-119-1-183

土地の所在 酒田市新橋三丁目

地番	1-170				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
P4375	-119732.904	-85249.041	-85249.041	-403227.96390	4.369
P4303	-119736.711	-85246.898	872246.26036		7.372
P4373	-119743.186	-85245.283	1274387.08080		17.407
P4372	-119751.661	-85258.459	-144513.08005		11.729
P4374	-119741.441	-85264.214	-1599300.86198		17.410
				倍面積	
				面積	204.28 ㎡

地番	1-171				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
A.52	-119719.856	-85256.388	467716.64468		8.844
P.122	-119727.568	-85252.058	1112366.852784		6.130
P4375	-119732.904	-85249.041	1182659.945793		17.410
P4374	-119741.441	-85264.214	315477.591800		5.558
S.44	-119736.604	-85266.951	-834422.382486		4.968
S.43	-119731.655	-85266.516	-1233240.345932		12.249
A43	-119722.082	-85256.874	-1008969.454326		3.337
				倍面積	
				面積	204.62 ㎡

地番	1-172				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
D.1	-119783.224	-85182.676	1125595.086682		12.068
D8	-119794.977	-85165.416	920638.146960		2.288
S.18	-119794.034	-85167.501	-478130.360614		5.015
S.17	-119789.383	-85169.325	-1046388.295050		8.320
P4305	-119781.760	-85165.947	-522833.748693		3.584
				倍面積	
				面積	49.57 ㎡

地番	1-173				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
D.4	-119771.770	-85160.005	1022090.360010		11.761
D.1	-119783.224	-85162.676	850775.193240		3.584
P4305	-119781.760	-85165.947	-1022161.695894		11.545
P4304	-119771.222	-85161.232	-850760.707650		1.344
				倍面積	
				面積	28.44 ㎡

地番	1-174				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
D6	-119764.871	-85158.397	46666.601656		7.084
D.4	-119771.770	-85160.005	540861.191755		1.344
P4304	-119771.222	-85161.232	-867527.399668		6.955
				倍面積	
				面積	4.67 ㎡

地番	1-165				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
P4365	-119784.025	-85270.244	-81470.553264		8.697
P4217	-119791.596	-85216.984	869969.776476		3.027
P4263-1	-119794.234	-85214.479	962186.568346		17.409
P4362	-119802.770	-85220.652	-143956.274664		11.729
P4364	-119792.552	-85235.411	-159737.779195		17.400
				倍面積	
				面積	204.12 ㎡

地番	1-166				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
P4367	-119773.788	-85225.993	9971.441161		9.931
P4215	-119784.025	-85221.124	872408.646388		1.810
P4366	-119784.025	-85220.244	861491.446596		17.400
P4364	-119792.552	-85235.411	-144814.963289		11.736
P4366	-119782.326	-85241.169	-1699465.295116		17.413
				倍面積	
				面積	204.36 ㎡

地番	1-167				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
P4369	-119763.581	-85231.762	-677762.971454		0.661
P4211	-119764.151	-85231.428	828449.480160		10.501
P4213	-119773.301	-85226.276	821326.621812		0.563
P4367	-119773.788	-85225.993	769164.586825		17.413
P4366	-119782.326	-85241.169	-143693.369765		11.732
P4368	-119772.103	-85246.925	-1597958.609125		17.394
				倍面積	
				面積	204.13 ㎡

地番	1-168				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
P4371	-119753.357	-85237.527	-886348.948233		1.896
P4309	-119755.004	-85236.588	871458.875712		9.842
P4368	-119763.581	-85231.762	1467377.898438		17.394
P4368	-119772.103	-85246.925	-144749.278650		11.740
P4370	-119761.883	-85252.702	-1698147.161692		17.406
				倍面積	
				面積	204.30 ㎡

地番	1-169				
	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
P4373	-119743.136	-85243.283	-495348.717513		3.122
P4207	-119745.850	-85241.739	871255.814319		8.608
P4371	-119753.357	-85237.527	1866613.270391		17.406
P4370	-119761.883	-85252.702	-144588.582552		11.732
P4372	-119751.661	-85256.459	-1698340.330873		17.407
				倍面積	
				面積	204.27 ㎡

作成者

申請人

縮尺

1/

A3版→A4版に縮小

登記年月日：令和1年11月26日

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7月10日 山形地方支庁酒田支局 登記官

(8枚目)

請求番号：19-3

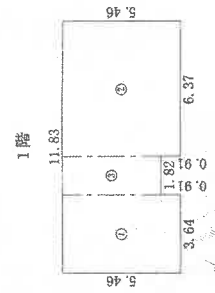
# 建物図面 各階平面図

家屋番号 1番170

建物の所在 酒田市新橋三丁目1番地170

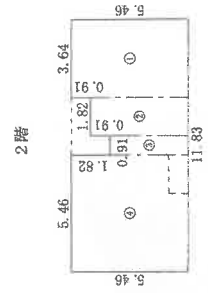
求積単位：m

## 各階平面図



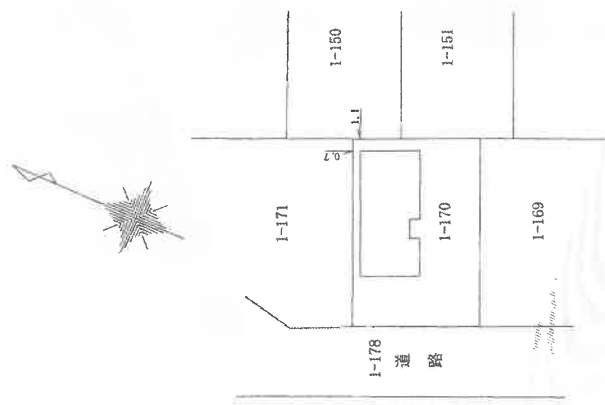
求積表

①	3.64 × 5.46	=	19.8744
②	6.37 × 5.46	=	34.7802
③	1.82 × 4.55	=	8.2810
合計			62.9356
床面積			62.93 m <sup>2</sup>



求積表

①	3.64 × 5.46	=	19.8744
②	1.82 × 4.55	=	8.2810
③	0.91 × 3.64	=	3.3124
④	5.46 × 5.46	=	29.8116
合計			61.2794
床面積			61.27 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

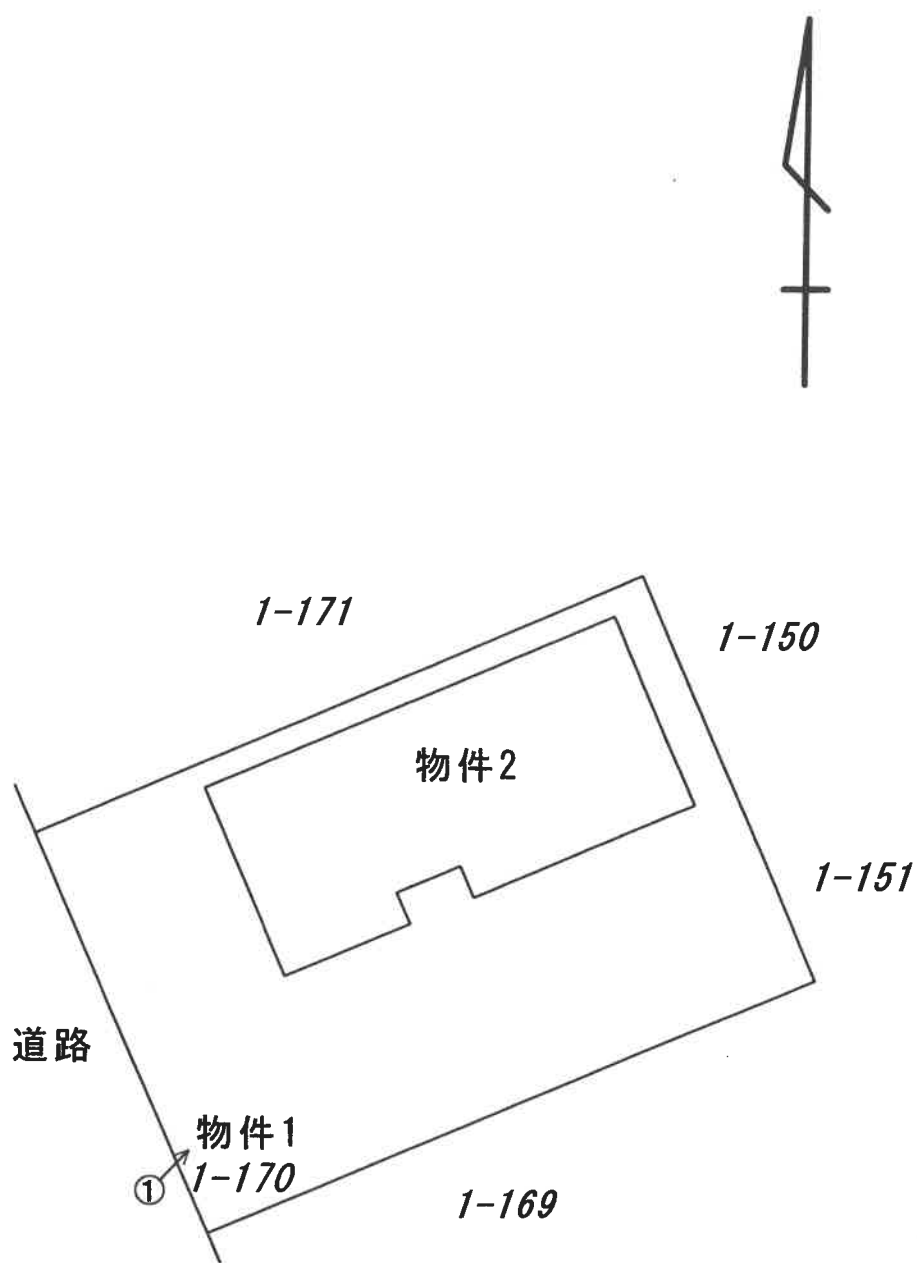
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日積算式)



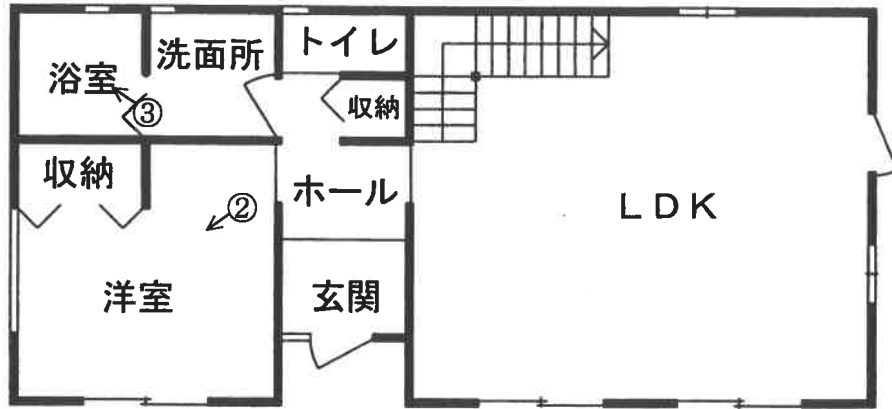
# 土地建物位置関係図



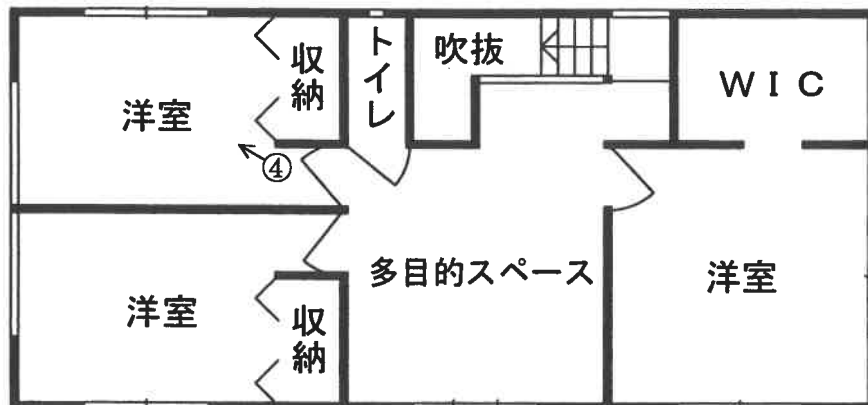
凡例 ←○写真撮影位置・方向

# 間取図

## 1階



## 2階



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



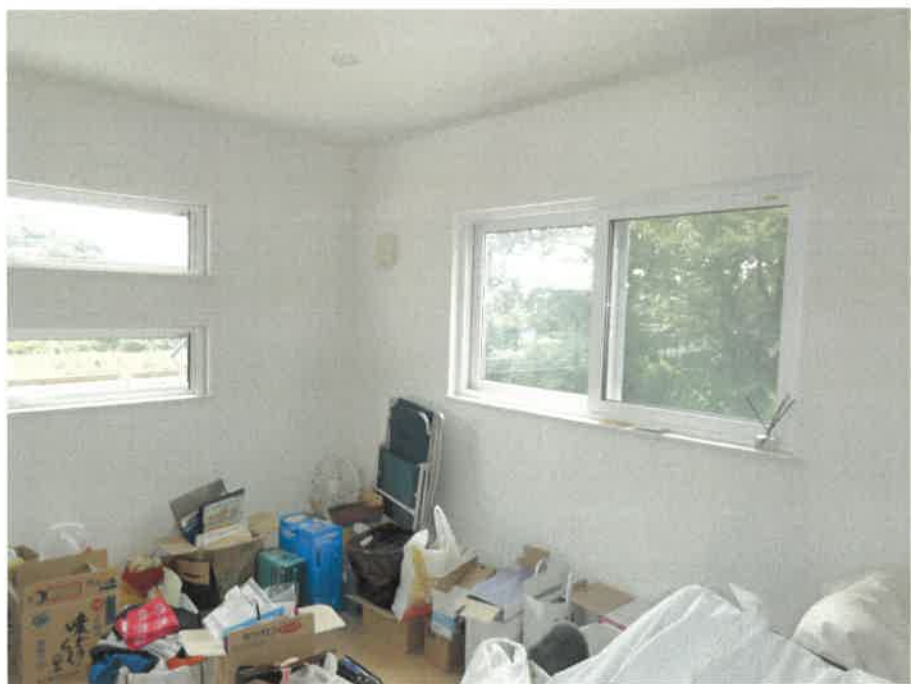
写真 2



写真 3



写真 4



令和 6 年 (ケ) 第 8 号  
令和 6 年 8 月 7 日 現地調査  
令和 6 年 8 月 19 日 評価  
評価 第 2024 - 0099 号

山形地方裁判所 酒田支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
植 松 広 央

## 第1 評価額

物件番号	一括価格
1, 2	金11,270,000円
物件番号	内訳価格
1	金2,150,000円
2	金9,120,000円

- 1 一括価格は、各物件について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は、建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	酒田市新橋三丁目 1番170 宅地 204.28㎡	登記とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市新橋三丁目1番地170 1番170 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 62.93㎡ 2階 61.27㎡	登記とほぼ同じ
物件番号	特記事項		
1, 2	(1) 現況との照合については、登記内容を基本に、法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等に基づき現地で概ね確認したもので、厳密な調査に基づき確定したのではなく、数量等を保証するものではない。		

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)

位置・交通	JR 「酒田」駅の南東方 約 1,300 m (道路距離) (添付「位置図」参照)
付近の状況	新井田川左岸の高校グラウンド跡地に、民間業者に抛り宅地分譲開発された住宅地域で、一般住宅が建ち並んでいる。JR線路が近接しており、騒音や振動の影響が考えられる。
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分：市街化区域 用途地域：第1種中高層住居専用地域 指定建蔽率：60% 指定容積率：200% 防火規制：なし 土砂災害警戒区域等：特別なし その他の規制：特別なし
画地条件	地積：第3 目的物件 記載のとおり 間口：約 11m 奥行：約 17m 形状：長方形 接面道路との関係：中間画地
接面道路の状況	南西側：市道 ( 建築基準法上の道路 幅員約6m 有舗装) に略等高接面
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用
供給処理施設	上水道等：あり ガス配管：なし 下水道等：あり  (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場、供給処理者等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	(1) 文化財保護法における埋蔵文化財包蔵地の有無及びその状態 同包蔵地について、酒田市企画部文化政策課からの聴き取り調査に抛れば、当該指定はない。  (2) 土壌汚染の有無及びその状態 ① 地歴調査 土地の登記等履歴を辿ってみると、土壌汚染が存在することを示す端緒は確認できなかった。ただし、昭和43年の土地区画整理事業以前については不明である。  建物の登記履歴を辿ってみると、物件2以外の建物登記(閉鎖登記も含む)は確認できなかった。  住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和48年、昭和57年、平成5年の同地図には高校のグラウンド、平成15年、平成25年の同地図にはグラウンド・駐車場の記載がある。



② 公的資料調査

- ・ 水質汚濁防止法特定事業場一覧（山形県環境エネルギー部水大気環境課 令和6年3月31日現在）には記載なし。
- ・ 下水道法第12条の3に基づく、特定施設設置等届書（酒田市上下水道部 令和6年5月27日現在）には記載なし。
- ・ 水質汚濁防止法第10条に基づく、使用が廃止された有害物質使用特定施設の届出がなされた事業場名とその住所（山形市を除く）の一覧（山形県環境エネルギー部水大気環境課 平成27年11月16日現在）には記載なし。
- ・ 土壌汚染対策法第6条、同第11条に係る調査（令和6年8月1日 山形県環境エネルギー部水大気環境課より確認）では指定なし。

③ 目視調査・聴き取り調査等

地表からの目視等による調査では、汚染の可能性は確認できなかった。

以上の各調査より推測すると、土壌汚染が懸念される端緒は確認できなかった。（評価人としての調査には限界があるため、専門調査機関に拠る土壌汚染調査を行わないと確定できない。）

(3) 地下埋設物の存否

地歴等から総合思料すると、地下埋設物の端緒は確認できなかった。（評価人としての調査には限界があるため、地中については実際に掘削調査を行わないと、確定できない。）

(4) その他

- ① 最上川洪水ハザードマップにおける洪水浸水想定区域に該当する。

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：令和1年11月22日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約25年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板など 外壁：合金メッキ鋼板など 内壁：ビニルクロスなど 天井：ビニルクロスなど 床：フローリングなど 設備：上水道、下水道、電気、エコキュート、トイレ、風呂など その他：特別なし
床面積（現況）	延床面積 第3 目的物件 記載のとおり
現況用途等	現況用途：第3 目的物件 記載のとおり 間取り：添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通(内壁・建具の損傷・動物のにおい等)
建物の利用状況	所有者が家族と共に居住。家屋内で猫(2匹)飼育。
特記事項	① 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト使用の可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。  ② 現在公表されている施工不備(小屋裏外壁の断熱材・石膏ボードの不備、コンセント等の防火措置の不備)の可能性のある建物である。当該事項について、立会人からの陳述では調査、是正の有無は不明である。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格（物件1）

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,400	1.02	204.28	(1-0.00)	6,130,000

#### ア 標準画地価格

地価調査基準地 酒田(県)-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 29,700\text{円}/\text{m}^2 \times & (100/100) \times & (100/103) & \times (100/98) & = & 29,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：画地条件等を考量して査定
- ◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量して査定

#### イ 個別格差：+2%（相乗積）

道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(2%)、行政的条件(0%)  
 $\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(2\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$

#### ウ 地積：登記地積を採用

#### エ 建付減価率：特別なし

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費等を考慮して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の基礎となる価格を求めた。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
主である建物	150,000	124.20	0.791	14,740,000

ウ 現価率査定

耐用年数に基づく手法(定額法)と観察減価法を併用し、その他所要補正を行って査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\ (1-0.167) & \times & (1-0.05) & \times & (1-0.00) & = & 0.791 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率(残価率:0%)  
 $5\text{年} \div 30\text{年} = 0.167$

◇ 観察減価法の減価率:維持保存状態などを考慮して査定

◇ その他所要補正率:補正なし

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	6,130,000	1.00	0.35	法定地上権	2,150,000

### イ 土地利用権等の範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

### ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1 (1)オ、1 (2)エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2①エ) イ	占有減価 等修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修 正 オ	その他の 控除等 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ+ウ)× エ×オ-カ=キ
	1	6,130,000	-2,150,000	0	(1-0.10)	(1-0.40)	—
2	14,740,000	+2,150,000	0	(1-0.10)	(1-0.40)	—	9,120,000
一括価格(合計)							11,270,000

ウ 占有減価等修正： 特別なし

エ 市場性修正： P5の特記事項②記載の事由などを考慮して、修正率を-10%と査定

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件 記載の事由に拠り、修正率を-40%と査定

カ その他の控除等： 特別なし

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 基準地 「酒田(県)-5」  
所 在 : 酒田市新橋四丁目16番16  
価 格 : 29,700円/㎡  
位 置 : JR羽越本線「酒田」駅の南東方・道路距離約1.6kmに位置する  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 253㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 道 路 : 南6m市道  
形 状 : 1:1.5  
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域  
指定建蔽率:60% 指定容積率:200%  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上





請求部	所在	酒田市新橋三丁目			地番	1番170			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和43年10月29日			備付年月日(原図)	昭和54年9月1日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年7月2日  
山形地方務局酒田支局  
登記官

請求番号：2-1  
(1/1)



A3をA4に縮小



登記年月日：平成29年1月23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7月2日 山形地方支務局酒田支局

登記官

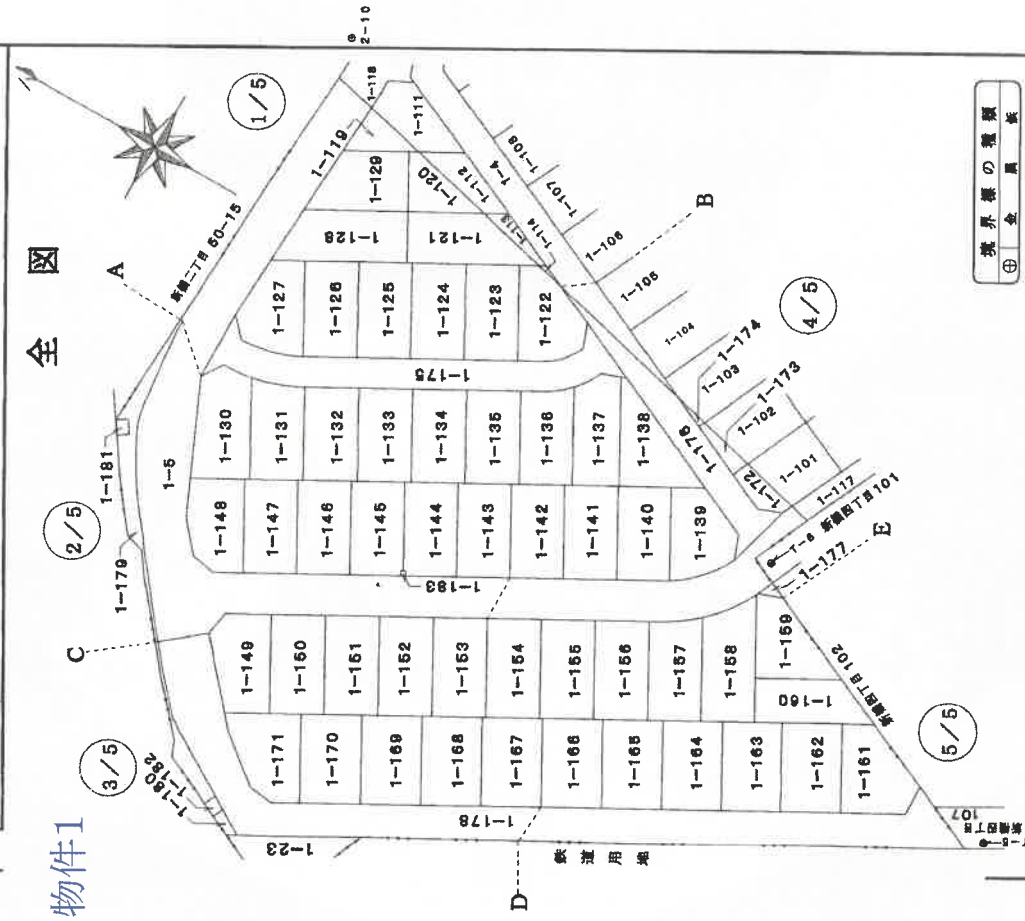
地積測量図

地番 1-5・1-119~1-183

土地の所在 酒田市新橋三丁目

全図

物件1



境界線の種類  
① 金属 ② 漆 ③ 土

平成29年1月10日作成

作成者

申請人

縮尺 1/1000

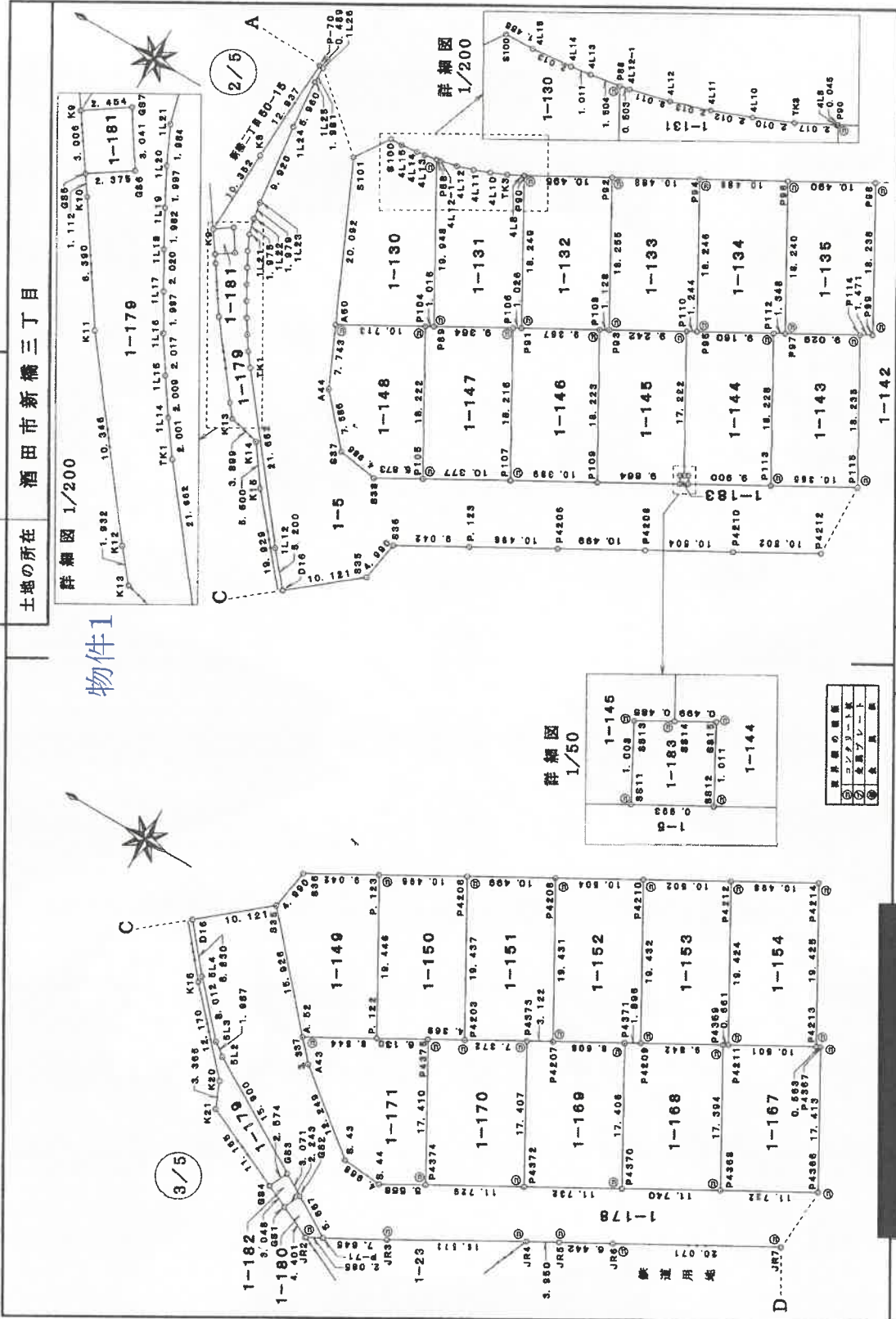
登記年月日：平成29年1月23日

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7月2日 山形地方支庁酒田支局 登記官

地積測量図

地番 1-5-I-119~1-183  
 土地の所在 酒田市新橋三丁目

物件1



作成者	申請人	縮尺 1/500
平成29年1月10日作成		

登記年月日：平成29年1月23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7月2日 山形地方方法務局酒田支局

登記官

請求番号：2-2

地積測量図

地番 1-5-1-119-1-183

土地の所在 酒田市新橋三丁目

物件1

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-170	P4376	-119732.904	-85249.041	-403227.963930	4.369
	P4203	-119736.711	-85246.898	872246.200336	7.372
	P4373	-119743.136	-85243.383	1274367.080650	17.407
	P4372	-119751.661	-85238.459	-144513.080005	11.729
	P4374	-119741.441	-85264.214	-159300.861998	17.410
		併	面積	-408.572747	
			面積	204.2863735	
			地積	204.28	㎡

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-171	A. 52	-119719.356	-85256.388	467716.548568	8.844
	P. 122	-119727.568	-85252.058	1112866.852784	6.130
	P4375	-119732.904	-85249.041	1182659.945793	17.410
	P4374	-119741.441	-85264.214	315477.591800	5.558
	S. 44	-119736.604	-85258.951	-834432.382486	4.966
	S. 43	-119731.655	-85256.516	-128840.345382	12.249
	A43	-119722.082	-85253.374	-1005969.454328	3.337
			併	面積	-409.247219
			面積	204.6286085	
			地積	204.62	㎡

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-172	D. 1	-119783.284	-85162.676	1125695.086692	12.068
	D8	-119794.377	-85165.416	920338.146960	2.288
	S. 18	-119794.034	-85167.501	-478130.390614	5.015
	S. 17	-119789.388	-85169.325	-1043368.295050	8.520
	P4306	-119781.760	-85165.947	-522333.745693	3.584
		併	面積	-99.158648	
			面積	49.5793225	
			地積	49.57	㎡

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-173	D. 4	-119771.770	-85160.006	1022090.380010	11.761
	D. 1	-119783.224	-85162.676	850775.193240	3.584
	P4305	-119781.760	-85165.947	-1022181.695804	11.545
	P4304	-119771.222	-85161.232	-850760.707880	1.344
		併	面積	-56.890324	
			面積	28.4451620	
			地積	28.44	㎡

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-174	D6	-119764.371	-85168.397	46666.801856	7.084
	D. 4	-119771.770	-85160.005	540961.191755	1.344
	P4304	-119771.222	-85161.232	-887627.399568	6.965
		併	面積	-9.348257	
			面積	4.6731285	
			地積	4.67	㎡

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-165	P4365	-119784.025	-85220.244	-81470.553264	8.697
	P4217	-119791.596	-85215.964	860969.774476	3.027
	P4263-1	-119794.234	-85214.478	92186.589346	17.409
	P4364	-119802.770	-85228.652	-143356.374864	11.729
	P4364	-119792.562	-85235.411	-159773.779195	17.400
		併	面積	-408.242301	
			面積	204.1211505	
			地積	204.12	㎡

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-166	P4367	-119783.788	-85225.929	9971.441181	9.931
	P4215	-119782.448	-85221.124	872409.648388	1.810
	P4365	-119784.025	-85220.244	861491.446596	17.400
	P4364	-119792.562	-85235.411	-146814.963289	11.736
	P4368	-119782.326	-85241.169	-159465.295116	17.413
		併	面積	-408.724240	
			面積	204.3621200	
			地積	204.36	㎡

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-167	P4369	-119763.581	-85231.762	-67762.971424	0.661
	P4211	-119764.161	-85231.428	326449.480160	10.501
	P4213	-119773.301	-85229.276	821325.621812	0.568
	P4367	-119773.788	-85225.993	769164.586826	17.413
	P4368	-119772.103	-85241.169	-148631.369766	11.732
		併	面積	-408.261517	
			面積	204.1307955	
			地積	204.13	㎡

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-168	P4371	-119753.357	-85237.527	-586348.948233	1.896
	P4209	-119755.004	-85236.688	871458.875712	9.842
	P4369	-119763.581	-85231.762	1457377.894338	17.384
	P4368	-119772.103	-85246.325	-144749.278650	11.740
	P4370	-119761.883	-85252.702	-1588147.161692	17.406
		併	面積	-408.604425	
			面積	204.3022125	
			地積	204.30	㎡

地番	測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
1-169	P4371	-119749.138	-85243.283	-495348.717513	3.122
	P4207	-119745.850	-85241.739	871256.814319	8.608
	P4371	-119753.357	-85237.527	1366613.270391	17.406
	P4370	-119761.883	-85252.702	-144568.582552	11.732
	P4372	-119761.661	-85235.459	-1598940.330873	17.407
		併	面積	-408.548268	
			面積	204.2731340	
			地積	204.27	㎡

作成者

(平成29年 1月10日作成)

申請人

縮尺 1/

(12/14)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和1年11月26日

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7月2日 山形地方支庁酒田支局 登記官

建物図面  
各階平面図

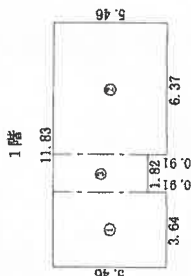
家屋番号 1番170

建物の所在 酒田市新橋三丁目1番地170

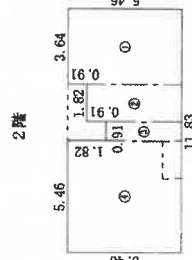
各階平面図

求積単位：m

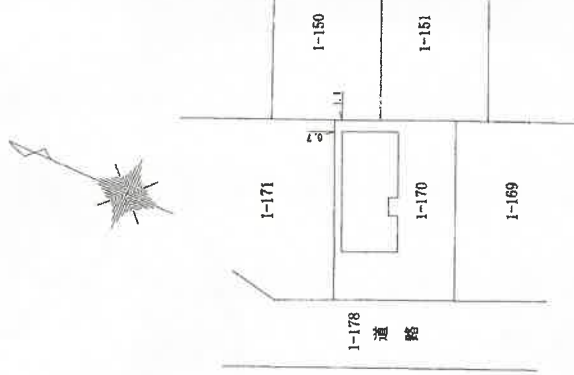
物件2



求積表



求積表



作成者

令和1年11月7日作成  
 (印)

縮尺 1/250

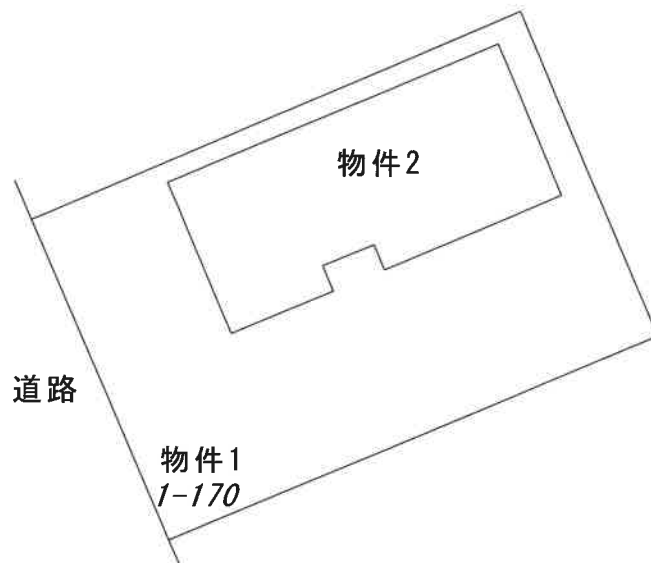
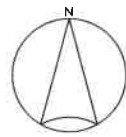
申請人

縮尺 1/500

(白黒複製)

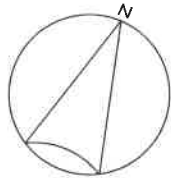
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

## 土地建物位置関係図



物件の範囲・境界は、隣地所有者の立会、実測等に拠り、確定したものではない。

# 建物間取図



## 物件2

### 1階



### 2階

