

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, 2	1,590,000 1,272,000	一括	318,000	38,803	11,182
1	960,000				
2	630,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 酒田市緑ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 329.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市緑ヶ丘二丁目 8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.82平方メートル
2階 52.97平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年11月25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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 酒田市緑ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 329.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市緑ヶ丘二丁目 8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.82平方メートル
2階 52.97平方メートル |



令和6年(ケ)第9号
令和6年8月13日受理
令和6年9月25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 | 酒田市緑ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 329.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 酒田市緑ヶ丘二丁目 8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.82平方メートル
2階 52.97平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	山形県酒田市緑ヶ丘二丁目8番地の2													
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 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 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が異なる(<input 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 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														
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

その他の事項

- 物件1は南側が道路と接しており、他の3方向は、塀が設置されている。境界杭は南東角以外に確認できなかった。
- 物件2には居住している者がおらず、大量に荷物が置かれている状態である。屋根瓦と軒先が無くなっているか所がある。シャッターに錆、破損しているか所が見うけられるほか、シャッターが無くなっているか所がある。
縁側の天井が損傷したり、同所の床が抜け落ちており、その周囲が抜け落ちそうになっている。
クロスが剥がれているか所が多数見うけられる。
西側の2階に小屋裏収納庫が設置されている。

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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 隣地所有者と境界争いはありません。境界杭の有無については分かりません。</p> <p>2 物件1及び物件2を購入してから塀等も設置していませんし、増改築はしていません。</p> <p>3 現在物件2に居住していませんが、私管理の荷物が置いてあります。</p> <p>4 物件2で雨漏りがしており、床が抜けているか所があります。給湯設備のボイラーが壊れています。</p> <p>5 便所は水洗ですが、下水道には繋いでおらず浄化槽を使用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
<p>■ 物件2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> <p style="text-align: right;">以上</p>	

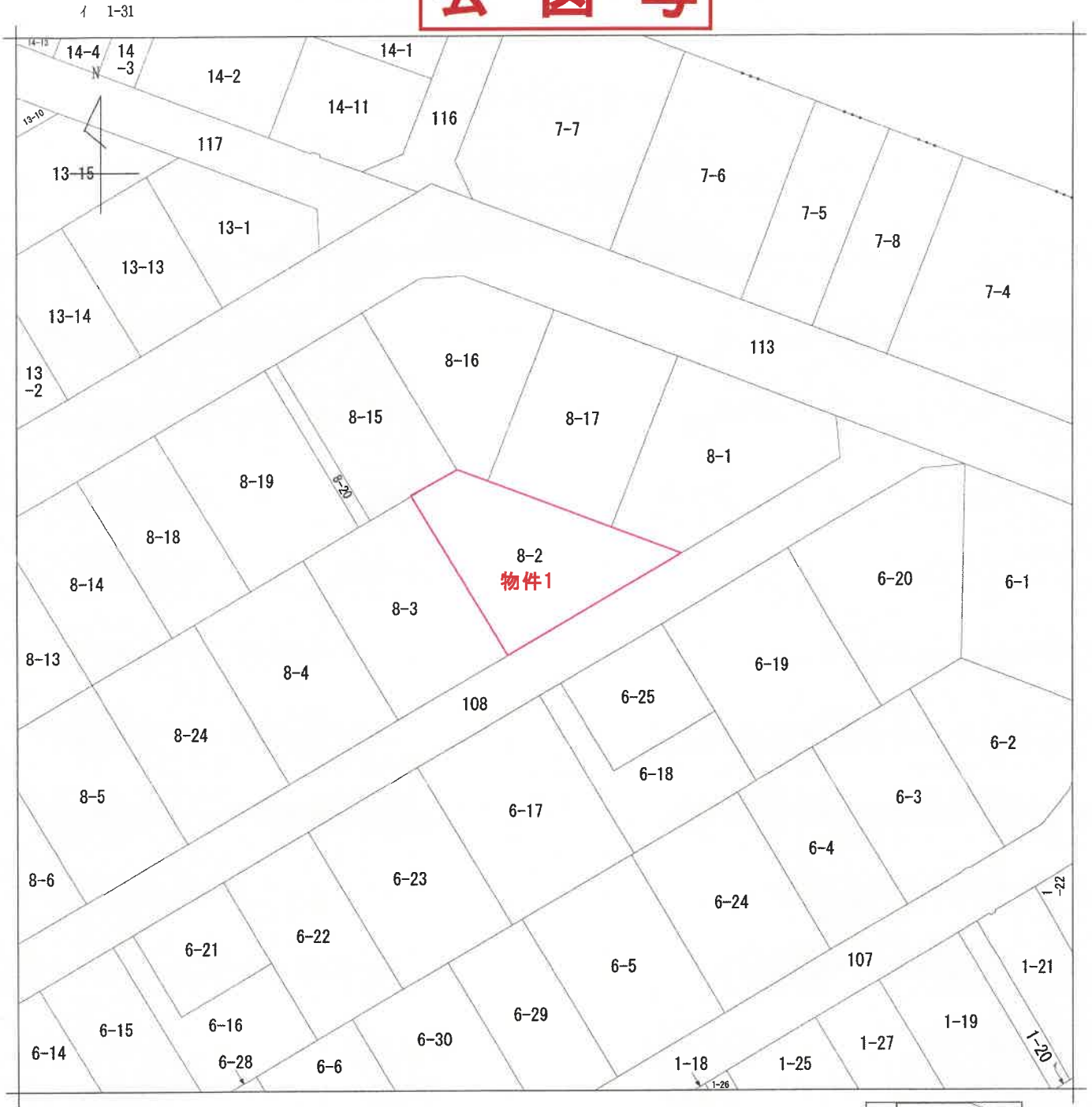
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月21日(水) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
6年8月21日(水) 13:25-13:45	山形地方法務局酒田支局	全部事項証明書交付等交付申請
6年9月4日(水) 9:30-12:35	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 間取図作成、写真撮影
年 月 日 () : - :		
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9月4日 目的物件の一部が施錠されていたので、技術者に解錠さ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

(5 枚目)

公 図 写



地番区域見出
緑ヶ丘2丁目

請求部	所在 酒田市緑ヶ丘二丁目	地番	8番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年10月2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。

A3版→A4版に縮小

令和6年8月21日
山形地方法律局酒田支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成16年8月16日

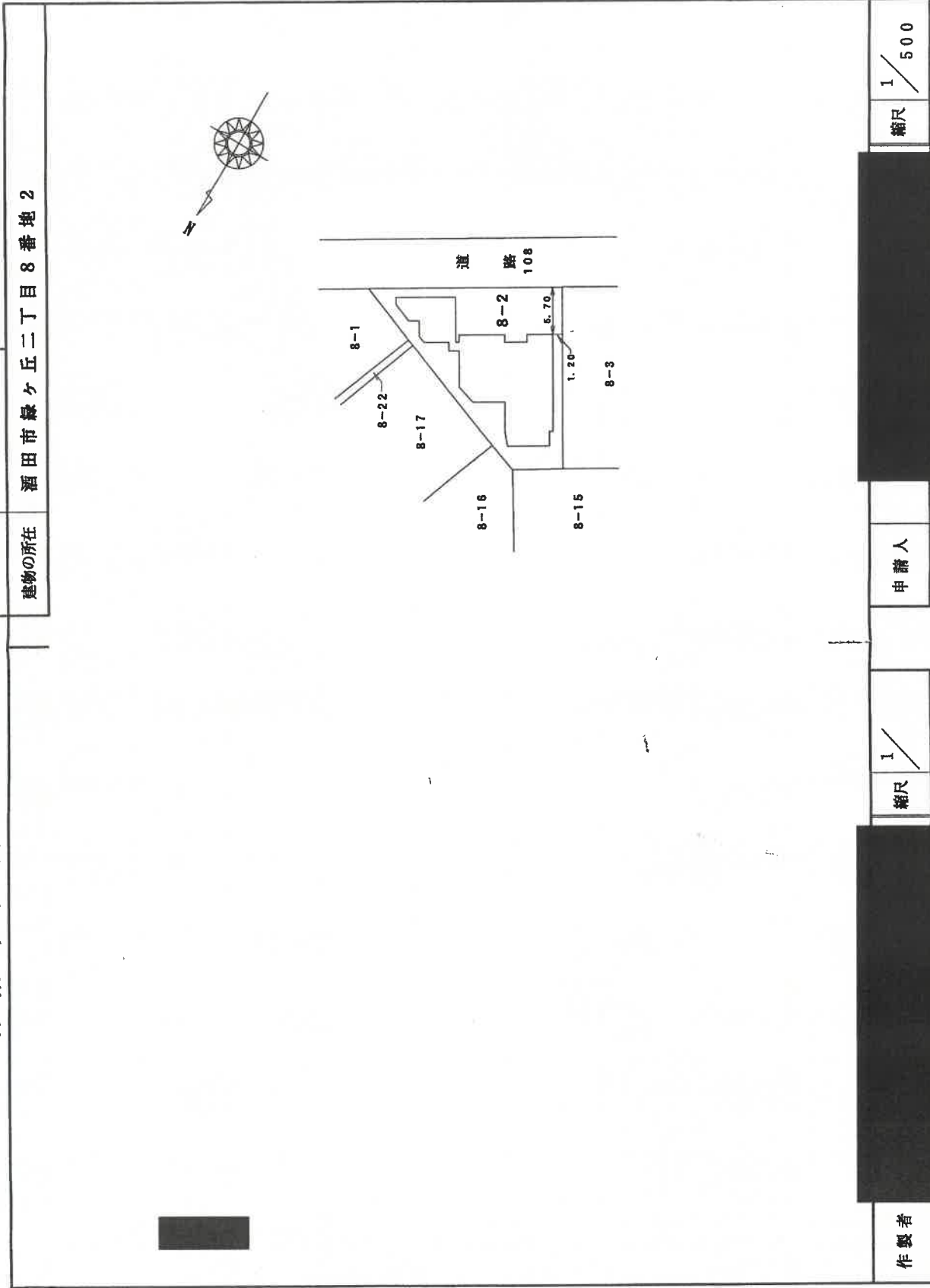
031516

各階平面図

8番2

建物図面

酒田市緑ヶ丘二丁目8番地2



作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

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8月21日

山形地方支務局酒田支局

登記官

登記年月日：平成16年8月16日

公用

各階平面図

8番2

酒田市緑ヶ丘二丁目8番地2

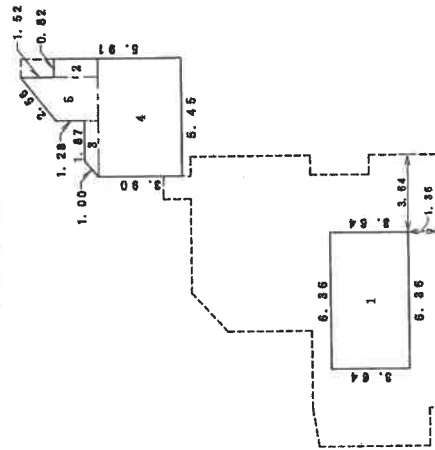
各階平面図

031517

家屋番号

建物の所在

2階



求積表

1	6.36 X 3.64	= 23.1504
2	0.82 X 2.01	= 1.6482
3	(1.87 + 2.63) X 0.65 X 1/2	= 1.4625
4	5.45 X 3.90	= 21.2550
5	(1.93 + 3.53) X 2.00 X 1/2	= 5.4600
合計		52.9761
床面積		52.97㎡

縮尺 1/250

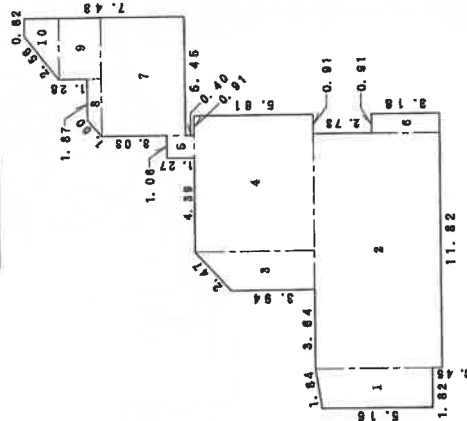
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

1階



求積表

1	(5.16 + 5.46) X 1.82 X 1/2	= 9.6642
2	5.91 X 10.91	= 64.4781
3	(3.94 + 5.61) X 1.82 X 1/2	= 8.6905
4	5.61 X 6.36	= 35.6796
5	1.27 X 1.06	= 1.3462
6	3.18 X 0.91	= 2.8938
7	3.90 X 5.45	= 21.2550
8	(2.63 + 1.87) X 0.65 X 1/2	= 1.4625
9	1.93 X 2.82	= 5.4426
10	(2.82 + 0.82) X 1.60 X 1/2	= 2.9120
合計		153.8245
床面積		153.82㎡

縮尺 1/250

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8月21日

山形地方方法務局酒田支局

登記官

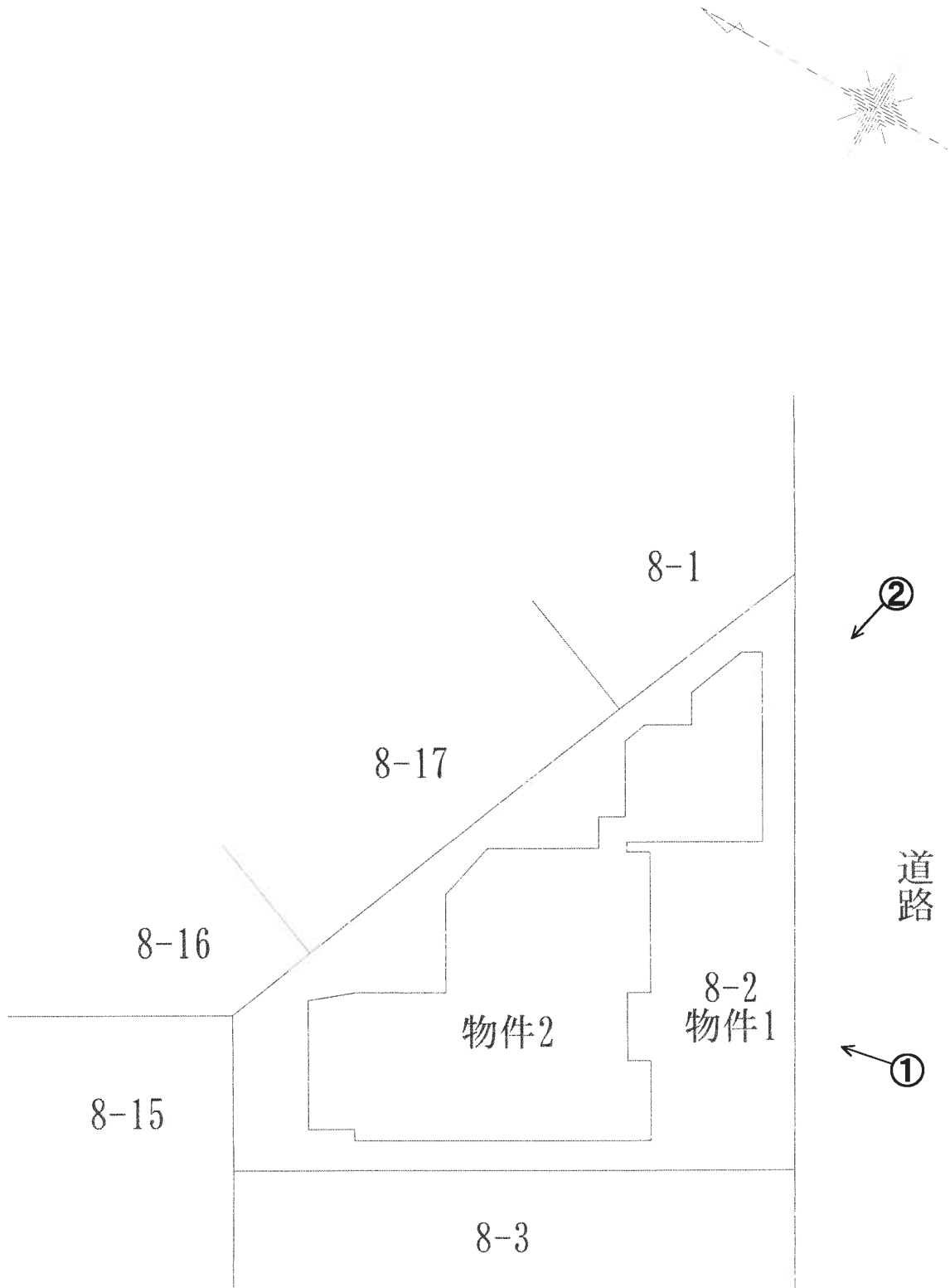
(8枚目)

平成16年8月16日 登録

(2/2)

請求番号：11-2

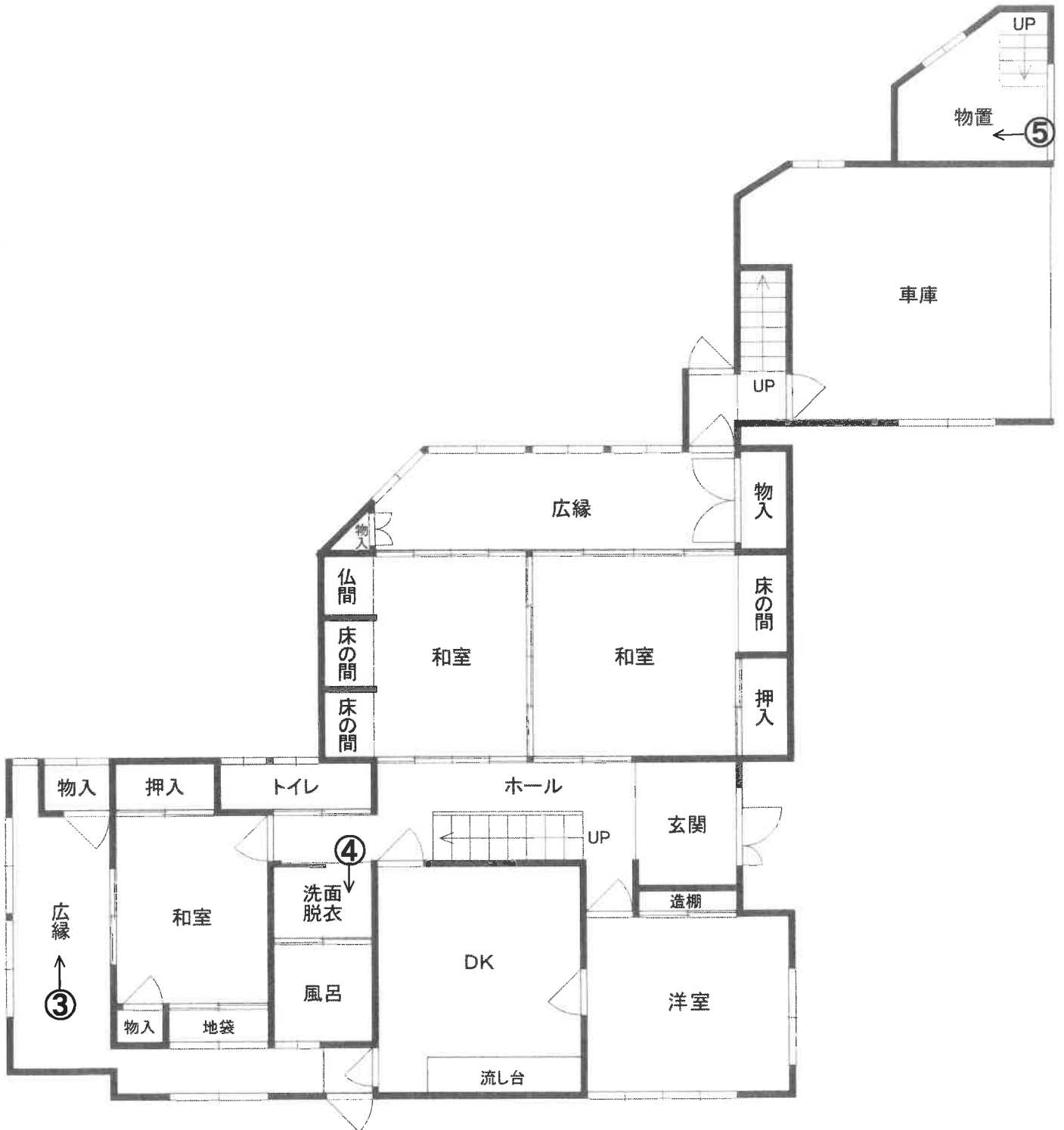
土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

(9枚目)

建物間取図

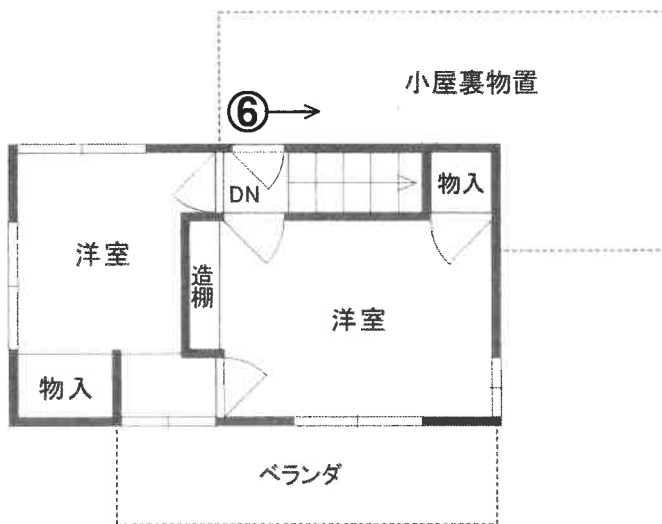
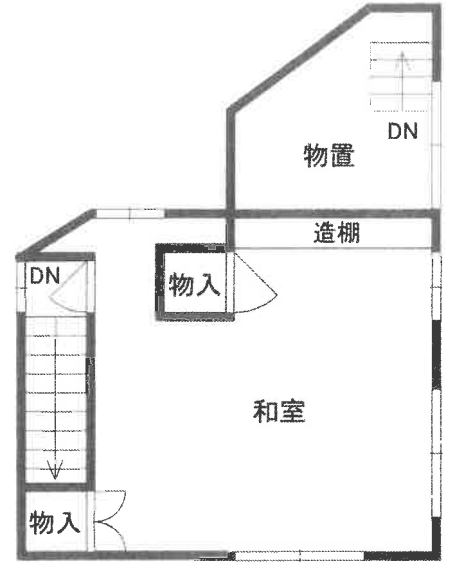


1F 153.82m²

凡例 ←○写真撮影位置・方向

(10枚目)

建物間取図



2F 52.97㎡

(11枚目)

凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 6年 (ケ) 第 9号
令和 6年 9月 4日 現地調査
令和 6年 9月 26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 1,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 960,000 円
物件2 (建物)	金 630,000 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	酒田市緑ヶ丘二丁目 8番2 宅地 329.63m ²	ほぼ左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	酒田市緑ヶ丘二丁目8番地2 8番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 153.82m ² 2階 52.97m ²	ほぼ左記に同じ
番号	特記事項		
1・2	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）

位置・交通	J R羽越本線「酒田」駅の南西方・道路距離約4.5km	
付近の状況	中規模一般住宅の中にアパート等が見られる郊外の既成住宅地域	
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% 80% 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
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 ほぼ台形 間口約24.0m / 奥行約22.0m(公図上) 中間画地
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)にほぼ等高に接面する。	
土地利用状況等	土地の利用状況：物件2建物の敷地として利用されている。 その他の部分は、植栽等として利用されている。 隣地の状況：北東側 住宅 南東側 道路 南西側 住宅 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、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「洪水ハザードマップ」及び「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>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2）

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52年6月5日新築（登記記載） 昭和59年月日不詳増築（登記記載）</p> <p>経過年数：約47年</p> <p>経済的残存耐用年数：2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 ほか</p> <p>天井：化粧合板、化粧ボード ほか</p> <p>内壁：板張、砂壁、ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：畳、フローリング、CF、コンクリート ほか</p> <p>設備：上下水道、簡易ガス、電気、水洗トイレ、風呂等</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 2階ベランダ、2階小屋裏物置あり（床面積不算入）</p>
品等	普通
保守管理の状態	<p>全体総合：劣る（空家であり、大量に荷物が置かれている。）</p> <p>建物内部：劣る（床に破損箇所あり。給湯設備のボイラー故障中。） （内壁にクロス剥がれ、天井に破損箇所あり。）</p> <p>建物外部：劣る（外壁、軒天に破損・劣化箇所あり。） （シャッターにサビ、破損箇所あり。）</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

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）

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	20,000	0.876	329.63	0.50	2,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 酒田-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 21,200 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/105 & = & 20,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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： $100\% \times 100\% \times 100\% \times 87.6\% \times 100\% = 87.6\%$ （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（-12.4%）、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
2	130,000	206.79	0.008	220,000

ウ 現価率

○物件2建物

現価率：経済的全耐用年数49年、経過年数約47年、経済的残存耐用年数2年、観察減価80%、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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / \text{経済的全耐用年数}49\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0.80) = 0.008$$

(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	2,890,000	0.35	法定地上権	1,010,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等については、物件1土地全体に物件2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	占有減価修正	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	2,890,000	-1,010,000	-	0.85	0.60	960,000
2	220,000	+1,010,000	-	0.85	0.60	630,000
一括価格(合計)						1,590,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：目的物件は、酒田市郊外部に存する築古の居宅であり、規模、間取り等により、需要者が限定される傾向にあり、耐震性等を総合的に勘案して、減価率を土地建物共に15%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

地価公示標準価格（酒田－5）

所 在： 酒田市若宮町1丁目20番394「若宮町1-5-17」

価 格： 21,200 円/m²

位 置： JR羽越本線「酒田」駅の南西方・道路距離4.4km

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 270m²

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 西側6.0m舗装市道

用途指定等： 市街化区域

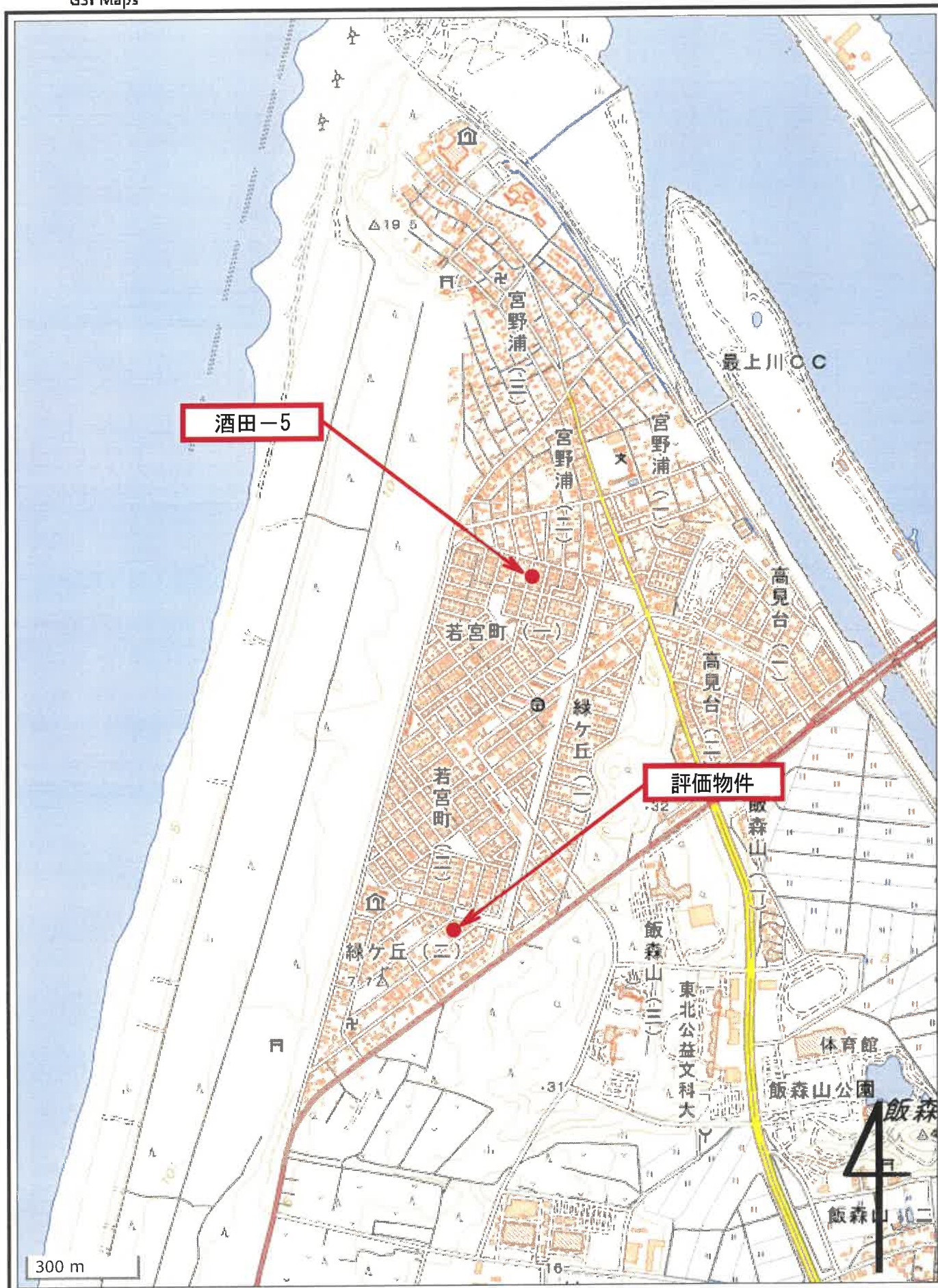
第1種低層住居専用地域(指定建蔽率50%、指定容積率80%)

地域の概要： 中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

第7 附属資料

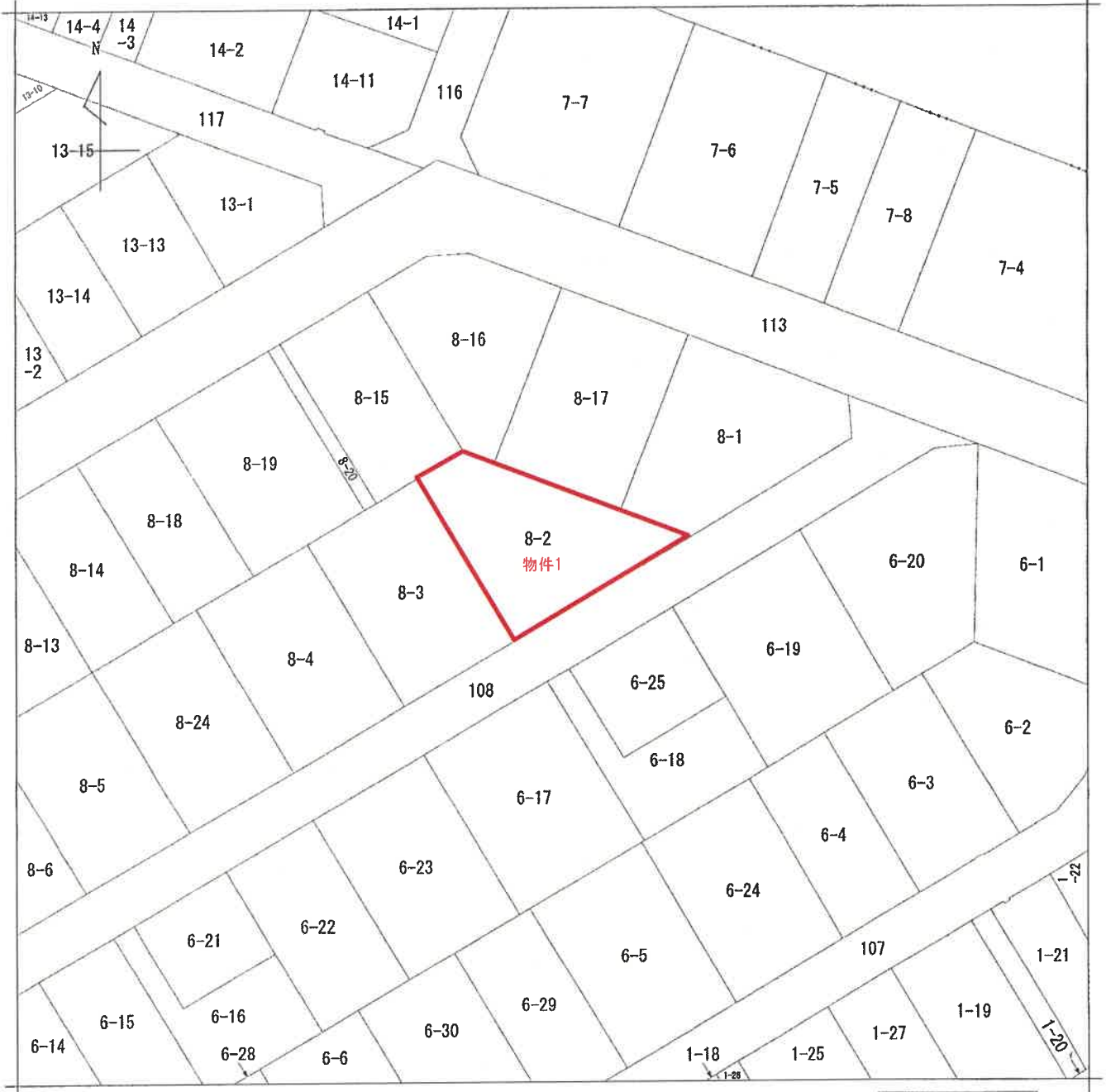
1	位 置 図	1葉
2	公図写(法務局備付)	1葉
3	建物図面写(法務局備付)	2葉
4	土地建物位置関係図	1葉
5	建物間取図	2葉

以 上



公 図 写

4 1-31



地番区域見出
緑ヶ丘2丁目

請 求 部 分	所 在	酒田市緑ヶ丘二丁目			地 番	8番2			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和53年10月2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。
 (山形地方法務局酒田支局管轄)
 令和6年8月21日
 山形地方法務局鶴岡支局

請求番号：20-1
(1/1)

登記官

A 3 版 ⇒ A 4 版 に 縮 小

建物図面写

031516

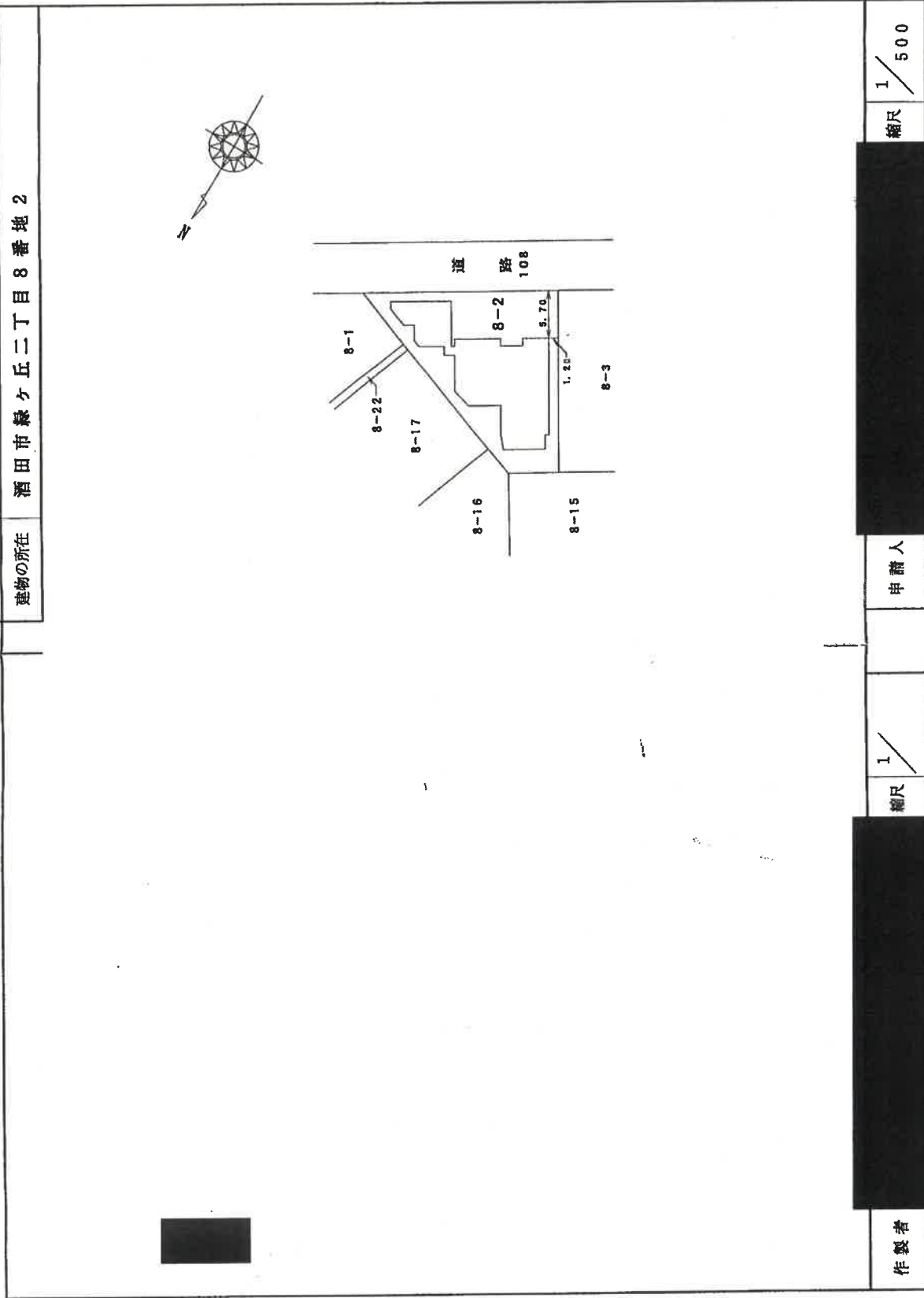
建物図面

8番2

酒田市緑ヶ丘二丁目8番地2

各階平面図

031516



縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 /

作製者

平成16年8月16日登記

登記年月日：平成16年8月16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。

(山形地方法務局酒田支局管轄)

令和6年8月21日

山形地方法務局鶴岡支局

登記官

(1/2)

請求番号：20-2

A3版⇒A4版に縮小

登記年月日：平成16年8月16日

各階平面図

8番2

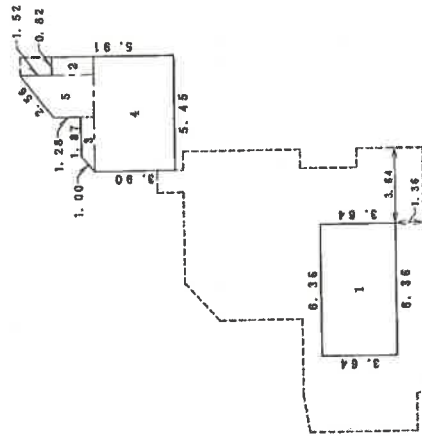
各階平面図

酒田市緑ヶ丘二丁目8番地2

家屋番号

建物の所在

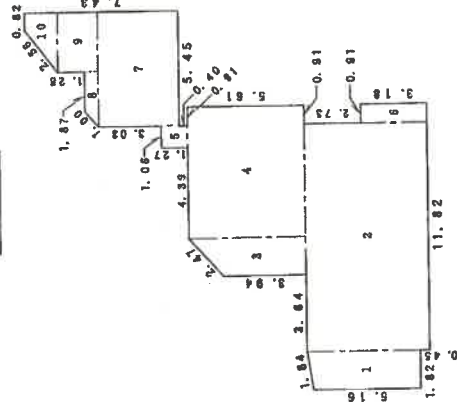
2 階



求積表

1	6.36 X 3.64	= 23.1504
2	0.82 X 2.01	= 1.6482
3	(1.87 + 2.63) X 0.65 X 1/2	= 1.4625
4	5.45 X 3.90	= 21.2550
5	(1.93 + 3.53) X 2.00 X 1/2	= 5.4600
		合計 52.9761
		床面積 52.97㎡

1 階



求積表

1	(5.16 + 5.46) X 1.82 X 1/2	= 9.6642
2	5.91 X 10.91	= 64.4781
3	(3.94 + 5.61) X 1.82 X 1/2	= 8.6905
4	5.61 X 6.36	= 35.6796
5	1.27 X 1.06	= 1.3462
6	3.18 X 0.91	= 2.8938
7	3.90 X 5.45	= 21.2550
8	(2.63 + 1.87) X 0.65 X 1/2	= 1.4625
9	1.93 X 2.82	= 5.4226
10	(2.82 + 0.82) X 1.60 X 1/2	= 2.9120
		合計 153.8245
		床面積 153.82㎡

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山形地方務局酒田支局管轄)
令和6年8月21日 山形地方務局鶴岡支局 登記官

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

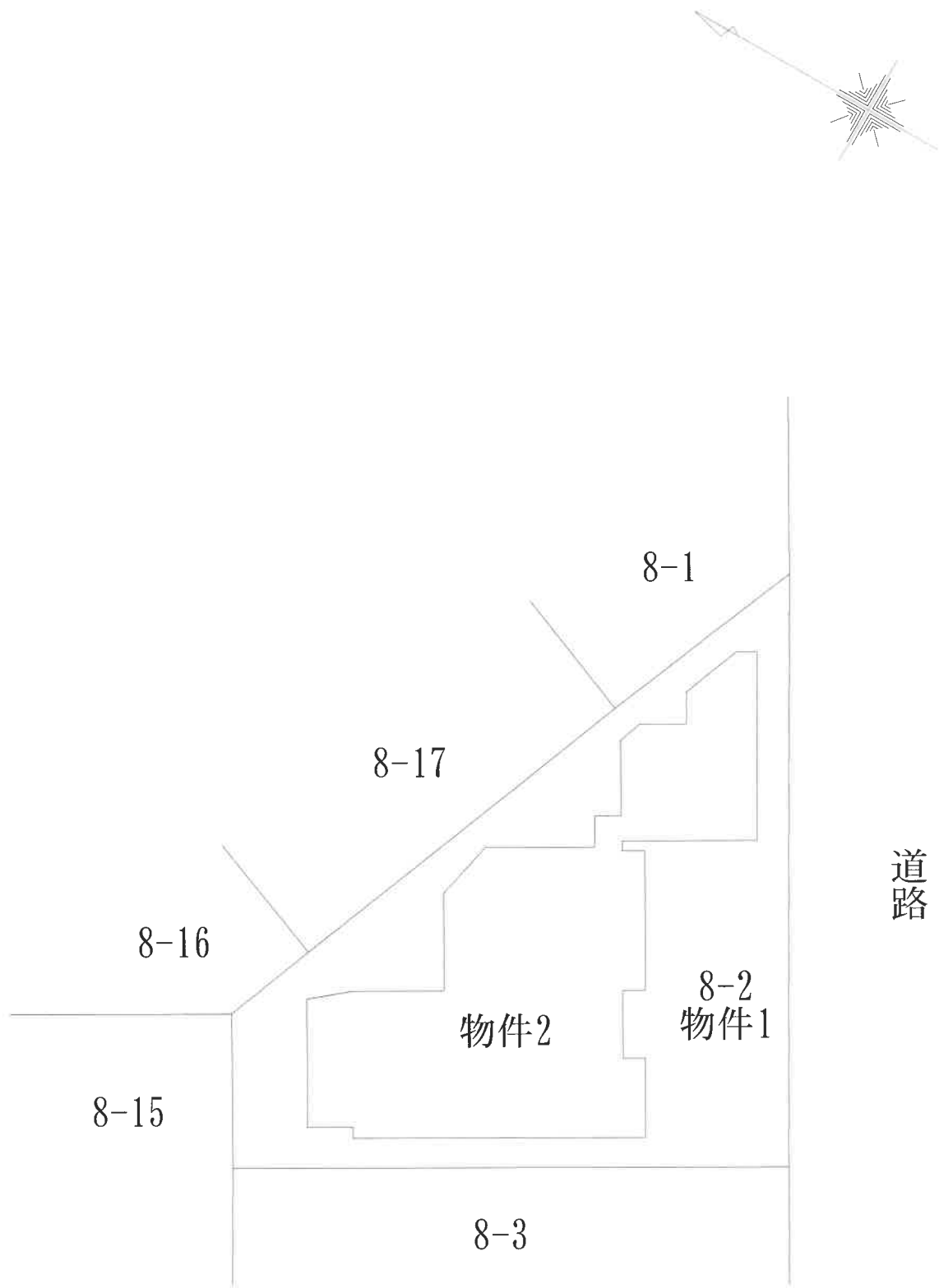
平成16年8月16日 登記

(2/2)

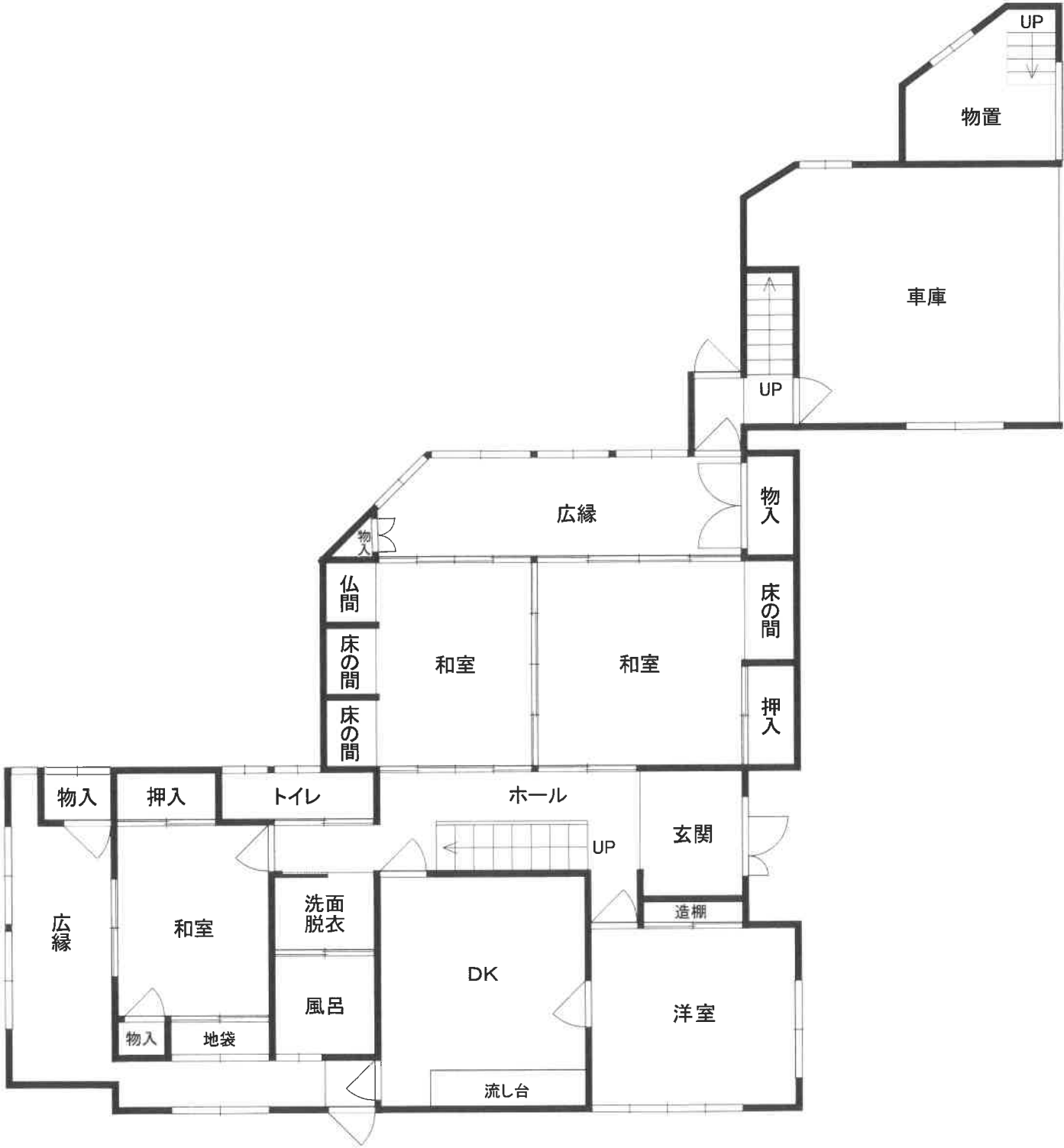
請求番号：20-2

A3版⇒A4版に縮小

土地建物位置關係圖

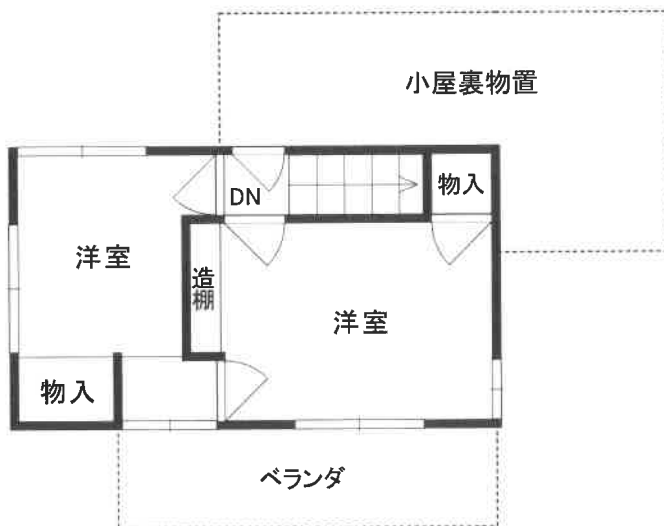
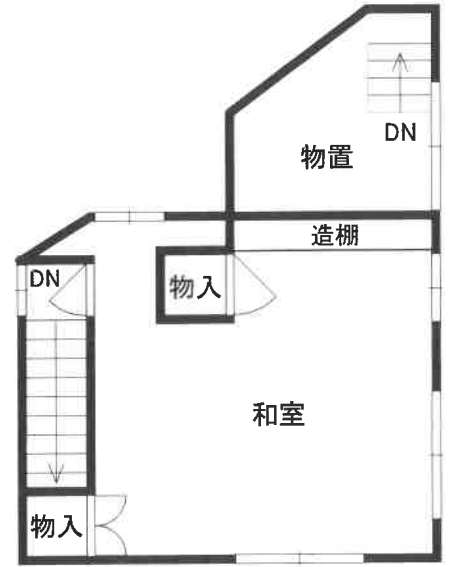


建物間取図



1F 153.82㎡

建物間取図



2F 52.97m²