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）

令和　６年（ヌ）第　　６号

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 場　所	令和　７年　４月２３日　午前１０時００分 山形地方裁判所酒田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　７年　５月１４日　午前　９時３０分 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	820,000 656,000		164,000	10,503	4,501
備考					

令和　６年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　酒田市北新橋二丁目

　　地　　番　　７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１７．２３平方メートル

令和　6年（ヌ）第　　6号

物　件　明　細　書

令和　7年　1月21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】

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

【物件番号1】

本件土地につき，売却対象外の未登記建物（種類　居宅，構造　木造かわら葺2階建，床面積1階約64平方メートル，2階約28平方メートル）及び未登記附属建物（種類　車庫・物置，構造　木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積　1階約14平方メートル，2階約14平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。

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，関係者の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登載されています。

令和　６年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　酒田市北新橋二丁目

　　地　　番　　７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１７．２３平方メートル

令和６年（ヌ）第　６　号
令和６年８月３０日受理
令和６年１０月９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

令和　６年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　酒田市北新橋二丁目

　　地　　番　　７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１７．２３平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県酒田市北新橋二丁目７番地の１０
土地	物件　1
現況地目	■宅地　（物件　1）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　□ □
形状	■公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 ■上記の者が本土地上に、 下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	1　この土地の北側は道路と接しており、他の三方向は、土留め、塀が設置されている。 2　南東角に境界標が見うけられる。 以　上
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　年　　月　　日
建物（目的外建物）	□ない ■ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■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関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■債務者　□
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ａ（占有者兼土地所有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■所有権
占有開始時期		昭和５０年ころ
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	酒田市北新橋二丁目７番地１０
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造かわら葺２階建
床面積（概略）	１階６４平方メートル ２階２８平方メートル
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■昭和５０年ころ □不明
建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	附属建物が存在する 種　類：車庫・物置 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 床面積：１階概測１４平方メートル ２階概測１４平方メートル 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 （債務者）	1　隣地所有者と境界争いはありません。 2　物件１上に建っている建物は私の所有で、住居として使用しています。 以　上

執行官の意見

■　物件１の占有について
　立入調査の結果等を総合的に判断して債務者の占有と認めた。

■　目的外建物の建築時期等について
　物件１上には２棟の建物が建っている。建築時期については、酒田市の課税台帳の写しにより認めた。
　また、酒田市の課税台帳の写し、立入調査の結果等から１棟は附属建物と認めた。
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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
６年９月１１日（水） 10：25－10：30	物件所在地	物件確認 占有調査
６年９月１１日（水） 10：40－10：55	山形地方法務局酒田支局	目的外建物の調査
６年９月２５日（水） 9：50－10：35	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 写真撮影
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

□　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。

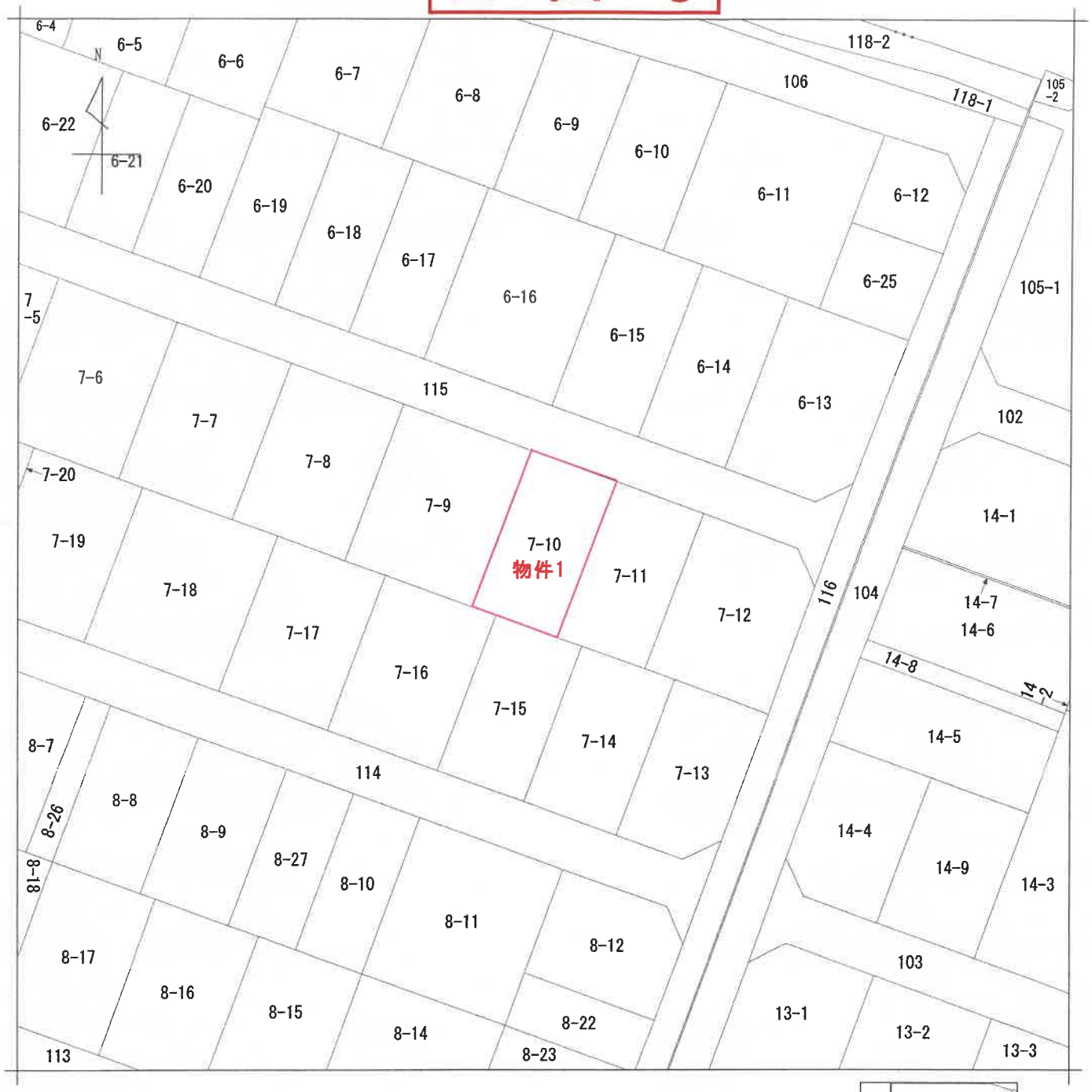
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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



請求部分	所在	酒田市北新橋二丁目				地番	7番10		
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51年7月			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

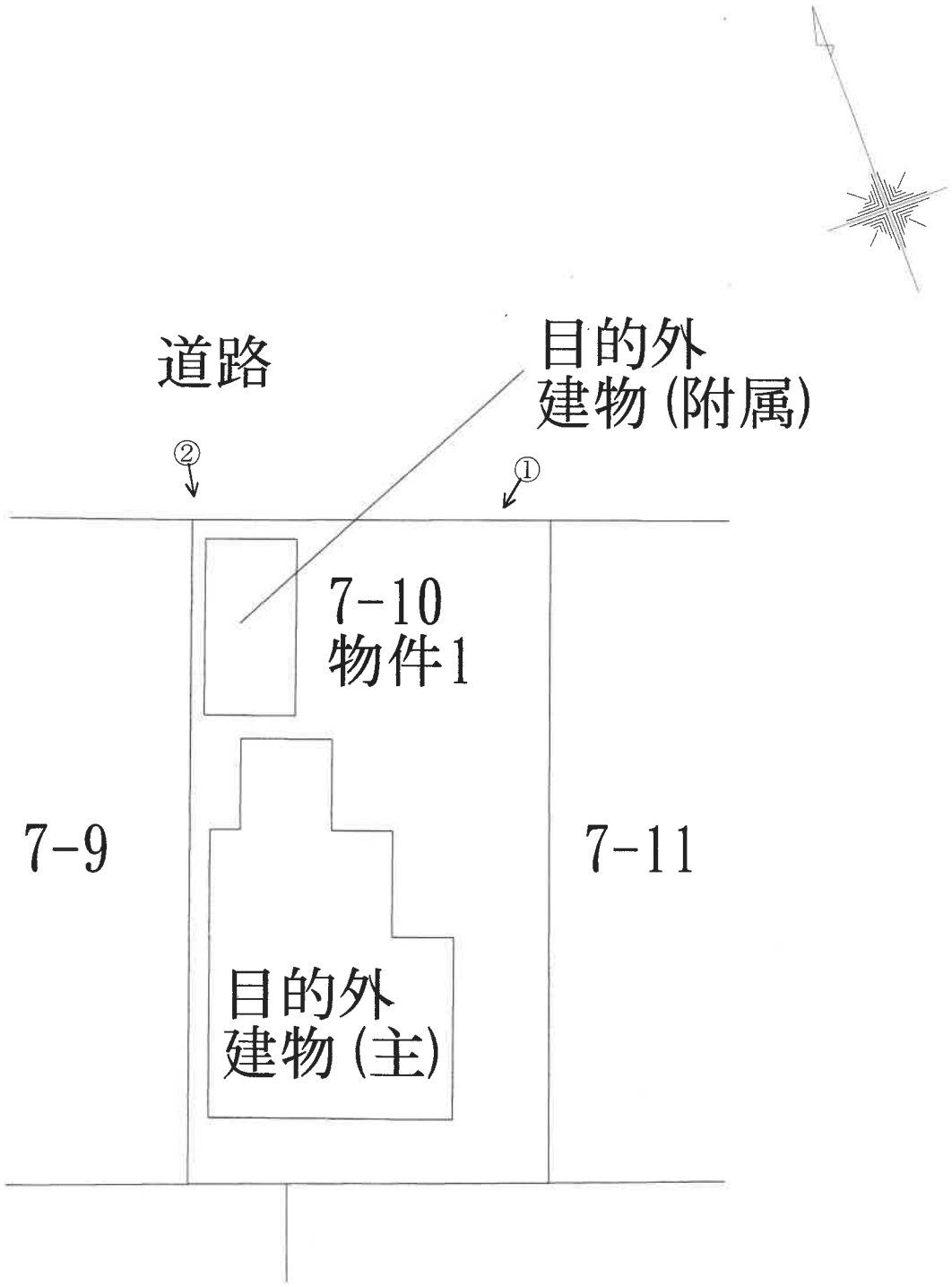
令和6年9月11日
山形地方法務局酒田支局
登記官 [redacted]

請求番号：6-1
(1/1)

(7枚目)

公用

土地建物位置関係図



凡例　←○写真撮影位置・方向

写真　1

写真　2

令和　６年　　（ヌ）　　第　６　号
令和　６年　９月２５日　現地調査
令和　６年１０月　７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

評　価　額	
物件１（土地）	金　　８２０，０００ 円

物件１土地の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地番 地目 地積	酒田市北新橋二丁目 7番10 宅地 217.23㎡	左記に同じ

番号	特記事項
1	(1)　現況との照合については、登記記録、公図等の資料を基に、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。 (2)　物件1土地上には下記の未登記目的外建物が存する。 〈目的外建物(主である建物)〉 建築年月日：昭和50年 所有者：物件1土地所有者と同一 所在：酒田市北新橋二丁目7番地10 種類：居宅 構造：木造かわらぶき2階建 床面積：1階概測約64㎡、2階概測約28㎡ 〈目的外建物(附属建物)〉 建築年月日：昭和55年 所有者：物件1土地所有者と同一 所在：酒田市北新橋二丁目7番地10 種類：車庫・物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積：1階概測約14㎡、2階概測約14㎡ 現況と課税記録を照合の結果、おおよそ一致することを確認した。

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羽越本線「酒田」駅の北東方・道路距離約1.6ｋｍ	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	
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	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％
	その他の規制	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	「第３　目的物件」記載のとおり
	形状	長方形
	間口／奥行	北側間口約10.8m ／ 奥行約20.0m（公図上）
	接道状況	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	北側で現況約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：目的外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。 隣地の状況：東側　住宅　　西側　住宅 南側　住宅　　北側　道路	
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	地歴調査によると、従前から戸建住宅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。 ・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。 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。 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。
地下埋設物	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。 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。
災害の危険性	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。 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。 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)
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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	27,600	1.00	217.23	0.70	4,200,000

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－16

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
30,500 円／㎡	×	100.7／100	×	100／103	×	100／108	＝	27,600 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：100％×100％×100％×100％×100％＝100.0％(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(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　評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	4,200,000	0.35	法定地上権	1,470,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等については、物件１土地全体に目的外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) ア	土地利用権等価格の控除 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	4,200,000	−1,470,000	−	0.50	0.60	820,000

ウ　占有減価修正：特になし

エ　市場性修正：物件１土地上には目的外建物等が存し、土地のみの売却である。以上により、減価率を50%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

地価公示標準価格（ 酒田－16 ）
所　　在：　酒田市北新橋1丁目9番17
価　　格：　30,500 円/㎡
位　　置：　JR羽越本線「酒田」駅の北東方・道路距離1.1ｋｍ
価 格 時 点：　令和 6年 1月 1日
地　　積：　256㎡
供給処理施設：　水道・下水・ガス
接 面 街 路：　南側6.0m舗装市道
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：　中規模住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

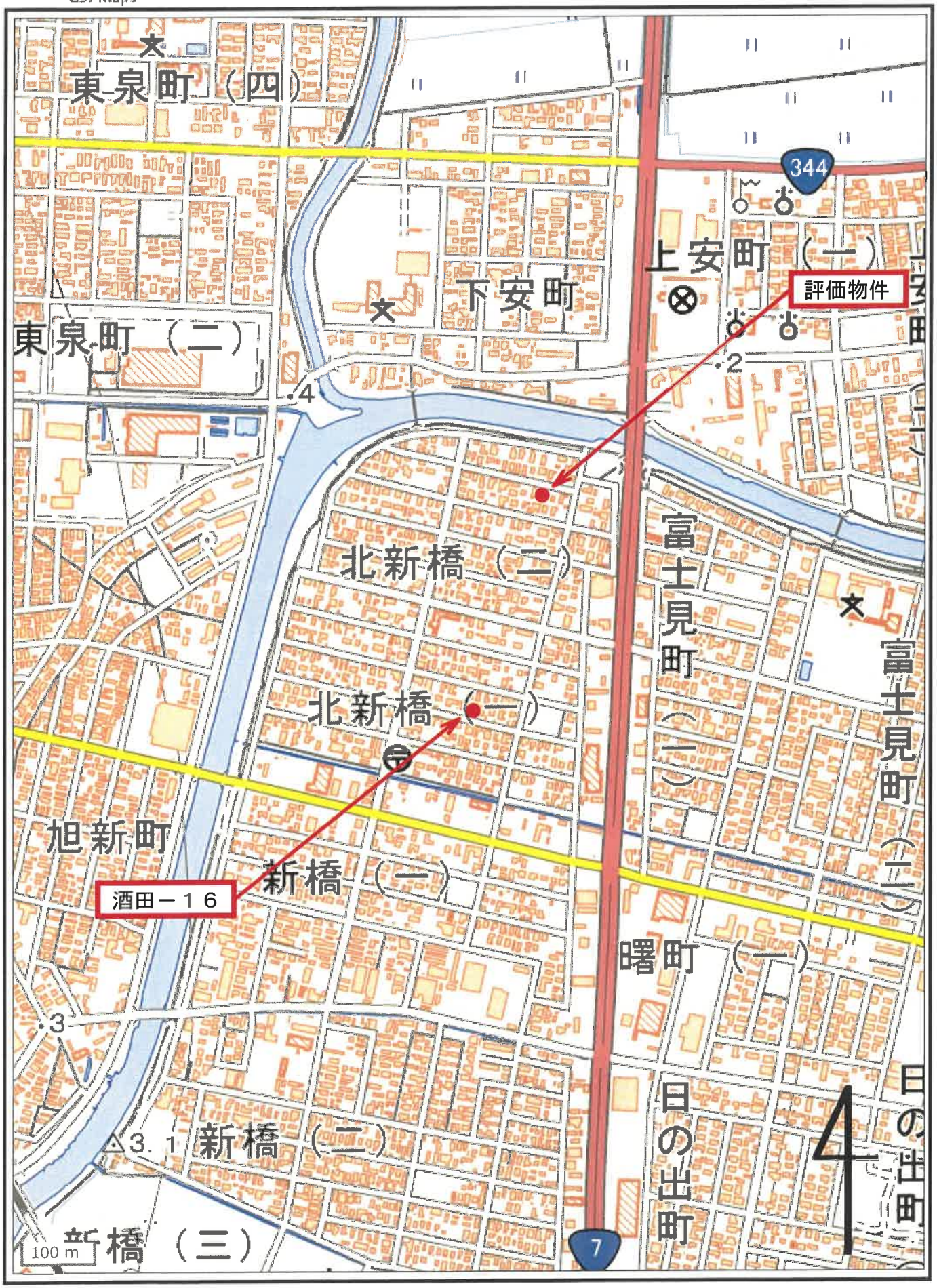
第７　附属資料

１　位　　置　　図　　1葉
２　公図写（法務局備付）　　1葉
３　土地建物位置関係図　　1葉

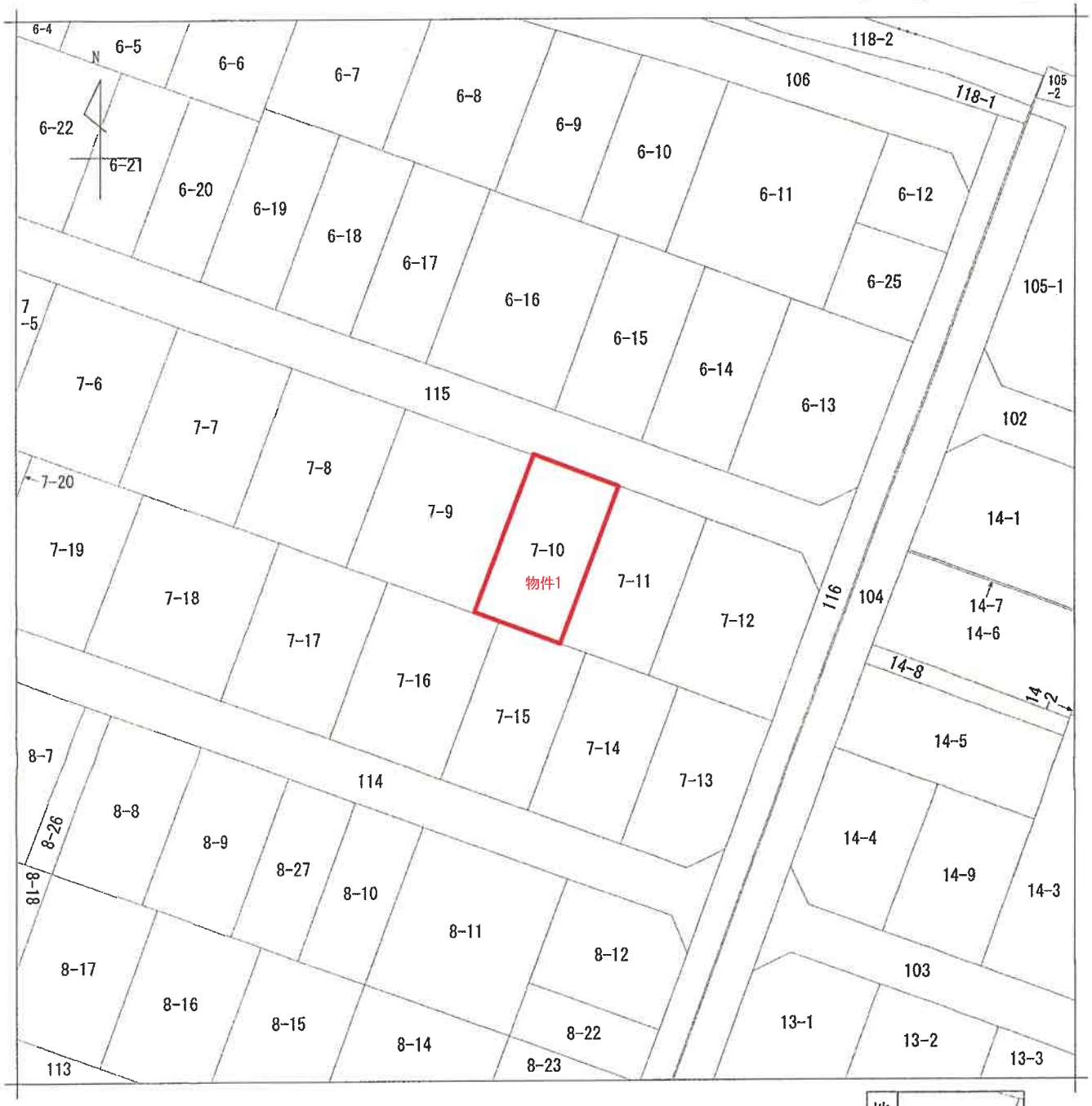
以　上

位置図

地理院地図
GSI Maps



公図写



請求部分	所在	酒田市北新橋二丁目				地番	7番10		
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51年7月			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9月18日

山形地方法務局鶴岡支局

登記官 [redacted]

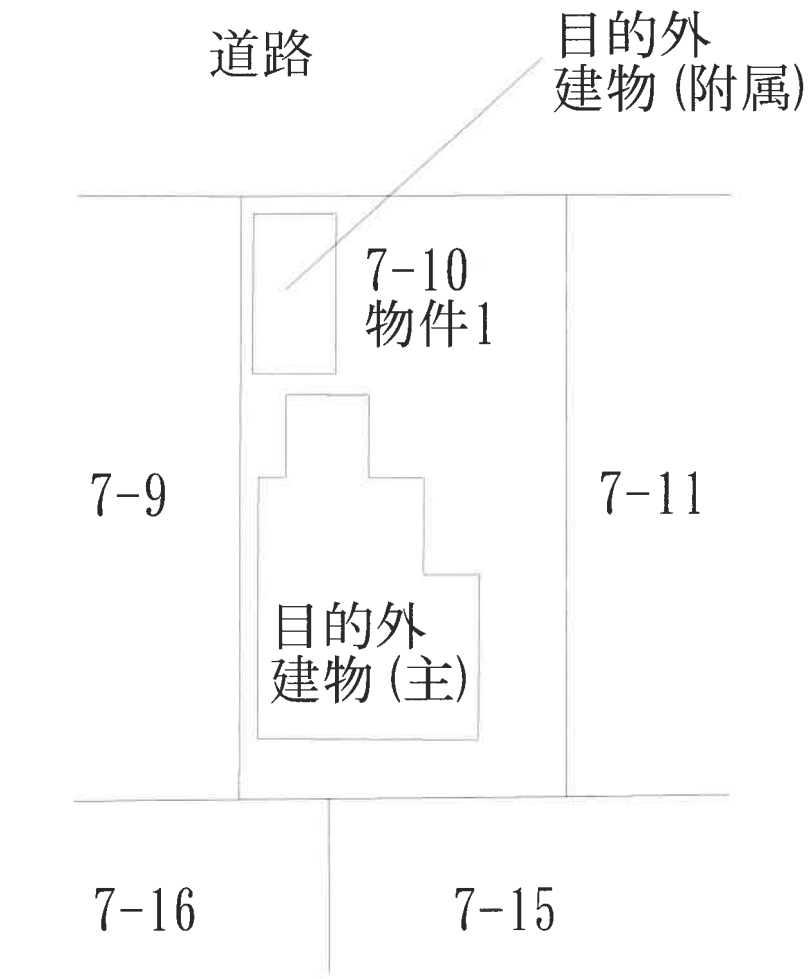
請求番号：3-1

(1/1)

[redacted]

Ａ３版⇒Ａ４版に縮小

土地建物位置関係図



S 1:250