

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 2 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 7 月 17 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	3,080,000 2,464,000	一括	616,000	58,464	0
1	850,000				
2	2,230,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 酒田市砂越字楯之内
地 番 1 5 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 3 8 . 3 3 平方メートル
持分 2 分の 1
- 2 所 在 酒田市砂越字楯之内 1 5 6 番地 9
家屋 番号 1 5 6 番 9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 3 1 平方メートル
2 階 5 2 . 8 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 7 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

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

【物件番号 2】

本件建物のために、その敷地（地番 1 5 6 番 9（物件番号 1）の売却対象外の共有持分、共有者 B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、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 酒田市砂越字楯之内
地 番 1 5 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 3 8 . 3 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 酒田市砂越字楯之内 1 5 6 番地 9
家屋 番号 1 5 6 番 9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 3 1 平方メートル
2 階 5 2 . 8 5 平方メートル
所有者 A



令和6年（ヌ）第 7 号
令和6年11月7日受理
令和6年12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 酒田市砂越字楯之内
地 番 1 5 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 3 8 . 3 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 酒田市砂越字楯之内 1 5 6 番地 9
家屋 番号 1 5 6 番 9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 3 1 平方メートル
2 階 5 2 . 8 5 平方メートル
所有者 A



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	山形県酒田市砂越字楯之内 1 5 6 番地の 9
土 地	物件 1
現 況 地 目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □ （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	■土地共有者 A □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 ■「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）	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 構 造： 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □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 □「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）	■ない □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	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係で共有者Bの持分について)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者妻) ■B(土地共有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年9月20日	
最初の契約等	契約日	平成19年9月20日ころ	
	期間	平成19年9月20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	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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

(3 枚目)

その他の事項

■ 物件1について

南北側は土留め、フェンスが設置されている。西側は道路と接しており、東側は側溝が設置され、東側隣地が一段低くなっている。四隅に境界杭又は境界の鋳が見うけられる。

南東側にスチール製物置が置かれている。

■ 物件2について

不具合な所は見うけられなかった。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件2所有者の妻)	1 隣地所有者と境界争いはありません。東側は高いところまでがこの土地になります。 2 物件2をAが住居として使用しており、不具合な所はありません。 3 物件2で灯油を燃料とする給湯器を使用していますが、他は電気を使用する設備です。 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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 1 月 2 0 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 1 1 月 2 0 日 (水) 11 : 30 - 11 : 55	山形地方法務局酒田支局	全部事項証明書等交付申請偉
6 年 1 1 月 2 1 日 (木)	執行官室	土地共有者に対して照会書送付 1 2 月 4 日回答書受領
6 年 1 2 月 1 8 日 (水) 10 : 05 - 10 : 40	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、C から事情聴取 写真撮影、間取図作成
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

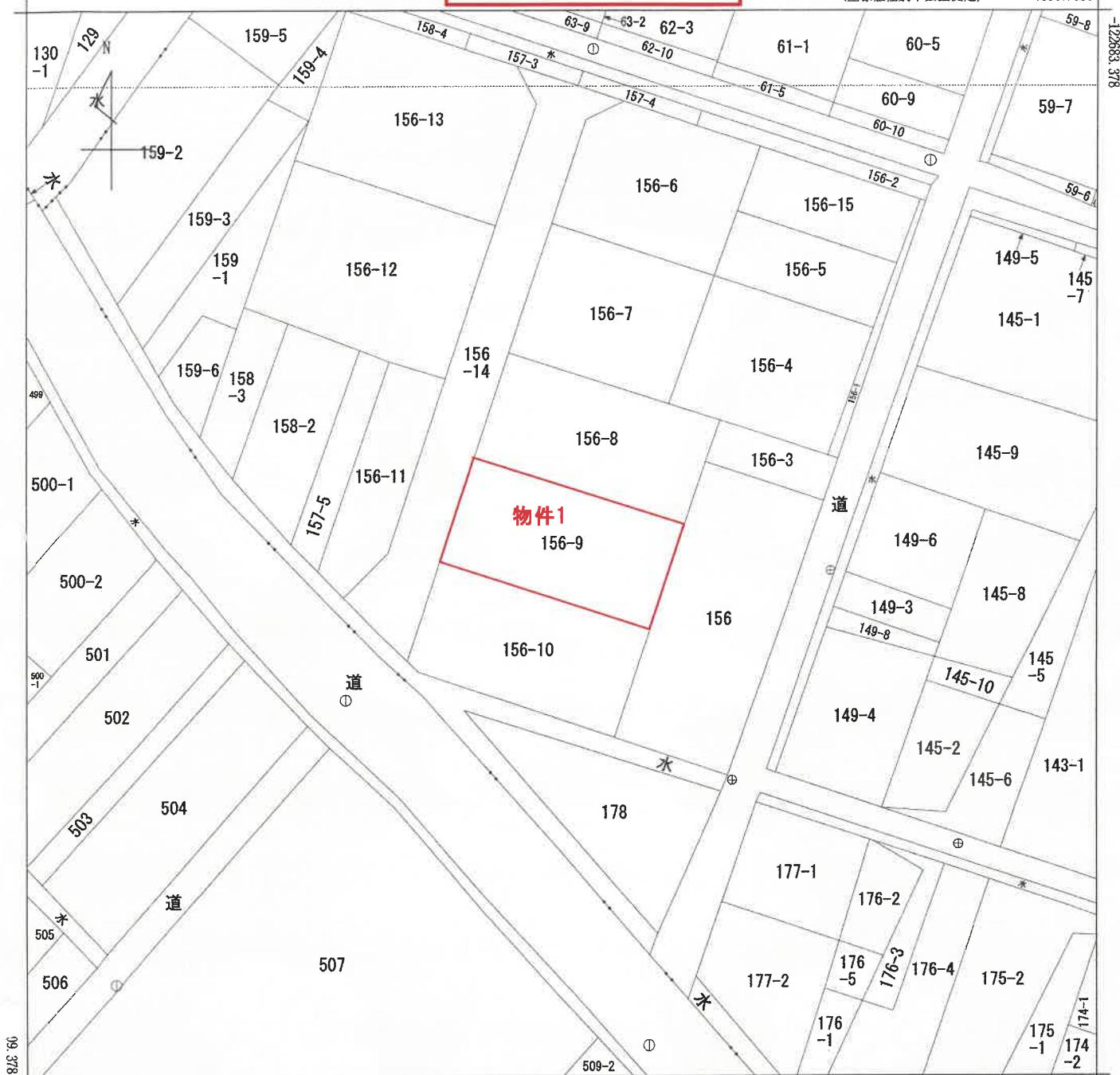
(6 枚目)

公 図 写

1 58-9

(座標値種別：図上測定)

-79967.884



-80092.884

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
砂越字小形
砂越字桶之内
砂越字上川原

請 求 部	所 在	酒田市砂越字桶之内					地 番	156番9		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	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	昭和53年12月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和55年3月25日			補 事 記 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11月20日
山形地方税務局酒田支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(7枚目)

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11月20日 山形地方方法務局酒田支局

山形地方法務局酒田支局

、 效 品 加

(8枚目)

請求番号：9-2

(1/3)

A3版→A4版に縮小

登記年月日：平成14年8月22日

705591

前156-!・後・新156-1, 156-4~156-15

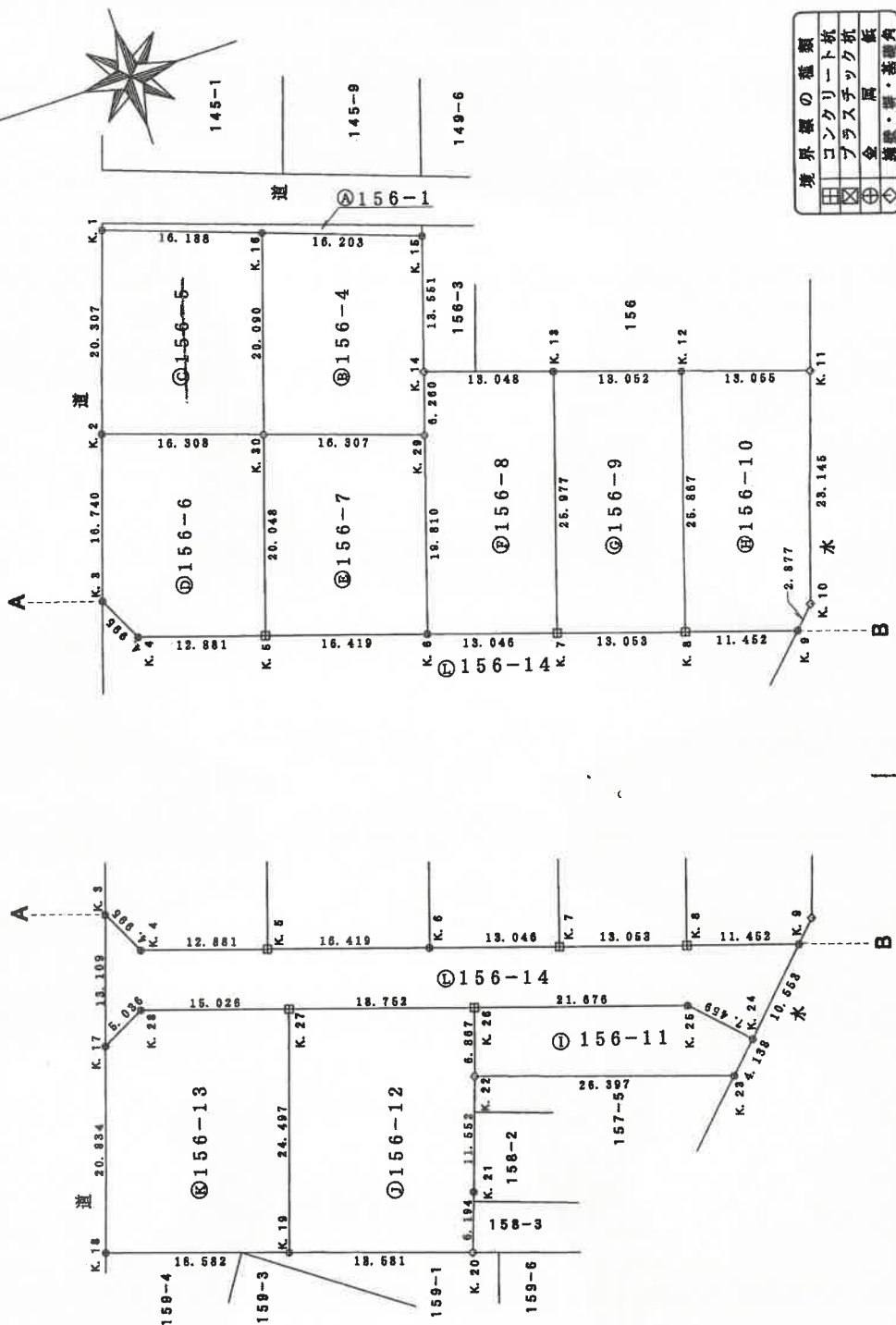
地 番 156-4~156-14

土地の所在
- 内子郡 砂越字桶之内

平成15. 9. 11 156-5E 156-5, 156-154/分庫

 $\frac{1}{3}$

區
豐
利
積
地



田	ク	金	杭	杭	低	角
境界	コン	ス	チ	ツ	属	基
境	ク	金	杭	杭	低	角
界	コン	ス	チ	ツ	属	基
の	ク	金	杭	杭	低	角
種	コン	ス	チ	ツ	属	基
類	ク	金	杭	杭	低	角

製作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成14年8月22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11月20日 山形県地方事務局酒田支局 登記官

703592

1枚目と同様

地番 156-4~156-14

土地の所在 酒田市 鮎海郡平田町大字砂越字楯之内

座標求積表

地番	①156-9				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.7	142.187	138.978	-855.322810	12.053	
K.8	129.729	136.014	-2741.362176	28.867	
K.12	122.012	130.703	783.054288	13.052	
K.13	134.415	164.768	3320.889040	25.977	
			676.888278		
			338.2841390		
			338.23	㎡	

地番	①156-10				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.8	129.729	136.014	-435.244800	11.452	
K.9	118.812	132.554	-1711.272140	2.877	
K.10	116.819	134.928	-1238.721429	23.145	
K.11	109.611	156.923	813.343239	13.056	
K.12	122.012	160.703	3233.022964	28.867	
			661.127524		
			330.5839120		
			330.56	㎡	

地番	①156-11				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.22	154.273	130.326	-2999.038900	28.897	
K.23	129.176	122.142	-3424.378112	4.138	
K.24	126.237	125.055	294.004305	7.459	
K.25	131.527	130.313	3381.752633	21.876	
K.26	152.188	138.968	3113.198528	6.867	
			365.544484		
			182.7722420		
			182.77	㎡	

地番	①156-12				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.19	177.633	119.256	-1204.127332	18.581	
K.20	159.961	113.515	-2233.180595	6.194	
K.21	157.960	118.377	-679.018376	11.552	
K.22	154.273	130.326	-752.235900	6.867	
K.26	152.188	138.968	2180.481390	18.752	
K.27	170.058	142.562	3627.235640	24.437	
			916.136317		
			456.5881855		
			456.56	㎡	

地番	①156-13				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.18	195.303	124.983	-1402.990300	18.582	
K.19	177.633	113.515	-3011.338258	24.437	
K.27	170.058	142.562	981.855792	15.026	
K.28	184.379	147.101	2765.493800	5.836	
K.17	188.858	144.798	1682.642140	20.934	
			895.473176		
			447.7365880		
			447.73	㎡	

地番	①156-4				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.30	164.153	168.012	-1573.086356	16.307	
K.29	146.897	162.843	-2822.720582	8.280	
K.14	146.819	188.818	-998.220334	13.551	
K.15	142.774	181.751	2041.245481	16.203	
K.16	158.050	187.183	4001.143097	20.090	
			648.351718		
			324.1758380		
			324.17	㎡	

地番	①156-5				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.2	179.620	173.182	-1586.810750	16.308	
K.30	164.153	168.012	-862.4.018840	20.090	
K.16	158.050	187.183	1718.064540	16.188	
K.1	173.333	192.491	4152.030870	20.307	
			656.246510		
			328.1328050		
			328.13	㎡	

地番	①156-6				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.3	184.790	157.260	486.211260	4.895	
K.4	182.521	162.810	-2222.774260	12.831	
K.5	170.244	148.912	-2735.215816	20.048	
K.30	164.153	168.012	1575.230812	16.308	
K.2	179.620	173.182	3573.956934	16.740	
			647.488830		
			323.7294150		
			323.72	㎡	

地番	①156-7				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.5	170.244	148.912	-1423.003072	16.419	
K.6	154.597	148.935	-3102.808785	19.810	
K.29	148.887	162.843	1556.127708	16.307	
K.30	164.153	168.012	3621.834684	20.048	
			652.152525		
			326.0762956		
			326.07	㎡	

地番	①156-8				
測点名	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Yn	距離
K.6	154.597	148.935	-938.458200	13.046	
K.7	142.167	138.978	-2024.874450	28.977	
K.13	134.415	184.788	786.600786	18.048	
K.14	146.819	168.816	2409.370496	6.200	
K.29	148.887	162.843	1286.592854	19.810	
			378.024436		
			339.5182180		
			339.51	㎡	

製作者

申請人

縮尺 1/

A3版→A4版に縮小

登記年月日：平成19年9月28日

公用

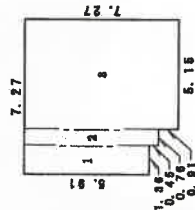
081382 各階平面図

家屋番号 156番9

建物図面

建物の所在 酒田市砂越字橋之内156番地9

1 階

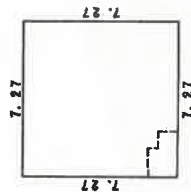


求積表

1	7.27	×	1.36	=	8.0376
2	6.36	×	0.76	=	4.8336
3	7.27	×	5.15	=	37.4405

合計 50.3117
床面積 50.31㎡

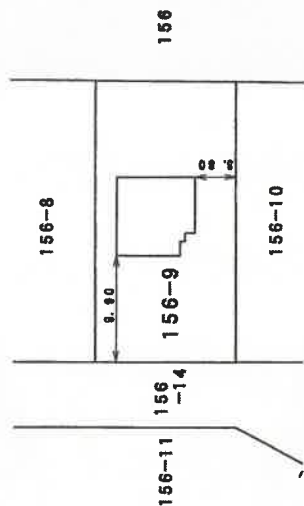
2 階



求積表

1	7.27	×	7.27	=	52.8529
---	------	---	------	---	---------

合計 52.8529
床面積 52.85㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成19年9月28日登記

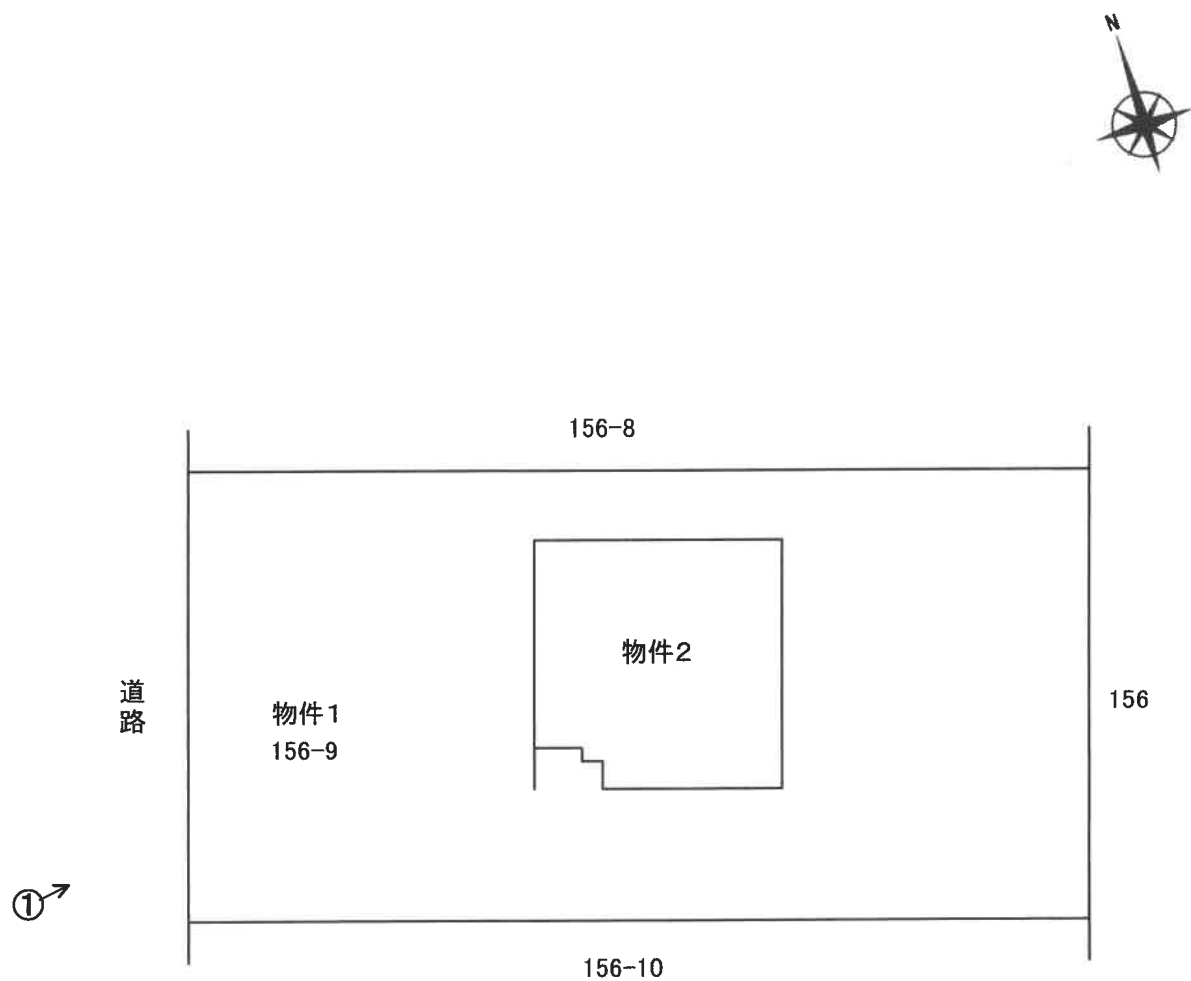
A3版→A4版に縮小

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11月20日 山形地方支庁酒田支局

登記官

請求番号：9-3

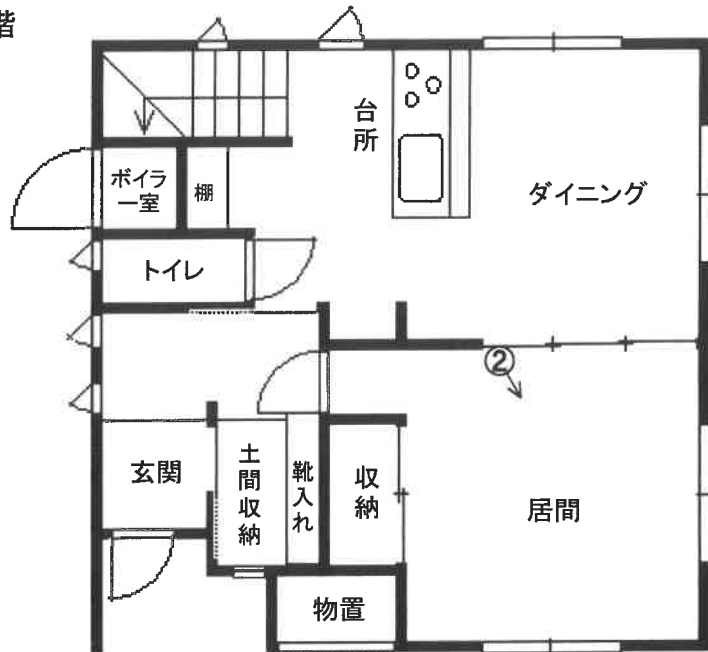
土地建物位置関係図



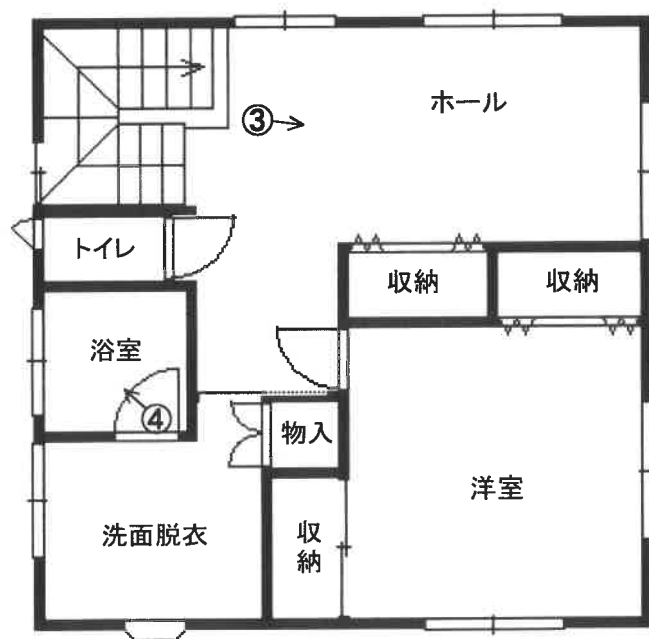
凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図

1 階



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（ヌ）第7号
令和6年12月18日 現地調査
令和6年12月21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
石川 聡

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 2 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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 5 8 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	酒田市砂越字楯之内 156 番 9 宅地 338.33 m ²	同左 同左 同左 左記にほぼ同じ
2	所 家屋 種 類 構造 床面積	酒田市砂越字楯之内 156 番地 9 156 番 9 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 50.31 m ² 2 階 52.85 m ²	同左 同左 同左 同左 左記にほぼ同じ 左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
1	共有者 A の共有持分（2 分の 1）が売却対象である。		

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「砂越」駅の南東方約 600m（道路距離）														
付 近 の 状 況	旧平田町における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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都 市 計 画 区 域 外 — — — — —													
画 地 条 件	地 積 338.33 m ² （登記） 間 口 × 奥 行 約 13m × 約 26m（地積測量図） 形 状 長方形 地 勢 画地内平坦 接 面 状 況 中間画地、道路面と概ね等高接面														
接面道路の状況	北西側約 6m 舗装市道														
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり														
供 給 処 理 施 設	<table border="0"> <tr> <td>上 水 道</td><td>☒</td><td>なし</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>都 市 ガ ス</td><td>☒</td><td>☒</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>☒</td><td>なし</td><td>不明</td></tr> </table> （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、役所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。			上 水 道	☒	なし	不明	都 市 ガ ス	☒	☒	不明	下 水 道	☒	なし	不明
上 水 道	☒	なし	不明												
都 市 ガ ス	☒	☒	不明												
下 水 道	☒	なし	不明												

特 記 事 項	① 土壌汚染の存否 現地調査時は積雪のため地表面について部分的に目視することができたにとどまったが公的資料調査を勘案する限りにおいて土壌汚染が存在する可能性は低いと考えられる。ただし、指定調査機関の調査によらなければ土壌汚染の存否について確定できない。 ② 地下埋設物の存否 現地調査時は積雪のため地表面について部分的に目視することができたにとどまり、専門家等による詳細調査によらなければその存否について確定できない。 ③ 埋蔵文化財包蔵地にかかる状況 埋蔵文化財包蔵地の位置情報（山形の宝マップ）によると、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ④ 自然災害発生の危険性等 山形県が公表している土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等、酒田市が公表している洪水ハザードマップによると下記のとおりである。 ・土砂災害警戒区域等：該当しない ・洪水：浸水想定区域内 ⑤ その他 画地南東側にスチール製物置があったが目的外動産として評価の考慮外とした。
----------------	--

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：平成 19 年 9 月 20 日新築（登記記録） 経 過 年 数：約 17 年 経済的残存耐用年数：8 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：クロス ほか 天 井：クロス ほか 床：フローリング ほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備
床面積（現況）	1 階 50.31 m ² 、2 階 52.85 m ² 、延べ 103.16 m ²
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・アスベストの有無及びその状態 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。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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号等	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 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=オ
1	13,100 円	1.01	338.33	1.00	4,480,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価調査基準地 酒田（県）－14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,900 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/97 \div 13,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位を考慮。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件等の各格差を考慮。

イ 個 別 格 差：方位＋1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態、周辺環境との適合の状態等を考慮し
 査定。

② 物件2（建物）

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の価格を求めた。

物件 番号等	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	165,000	103.16	0.192	3,270,000

ウ 現価率：

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 8 年、観察減価 40%、残価率 0%、耐用
 年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定。

現価率＝（経済的残存耐用年数 8 年／経済的全耐用年数 25 年）×（1－観察減
 価 0.40）＝0.192

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を考慮した底地等割合を乗じ、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 底地価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	底地等割合			底地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
		制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	4,480,000	使用借権	1.00	0.90	4,030,000

② 土地利用権等価格

② 土地利用権等価格					
物件 番号	建付地価格(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	4,480,000	1.00	使用借権	0.10	450,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

建物の配置等土地利用実態を鑑み、上記のとおり査定。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を上記と判定のうえ、その割合を上記のとおり査定。

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	底地価格又は 基礎となる価格 (円) (2①エ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2②エ) イ	共有 持分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,030,000	—	1/2		0.70	0.60	850,000
2	3,270,000	+450,000		1.00	1.00	0.60	2,230,000
	一括価格 (合計)						3,080,000

ウ 共有持分：2分の1

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：物件1について共有持分（2分の1）の売却であることを考慮。

カ 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。

第 6 参考価格資料

地価公示等価格	酒田（県）－14
所 在	酒田市砂越緑町三丁目23番
価 格	12,900円／m ²
位 置	J R 羽越本線「砂越」駅から道路距離550mに位置する
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	315m ²
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北東6.5m市道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
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

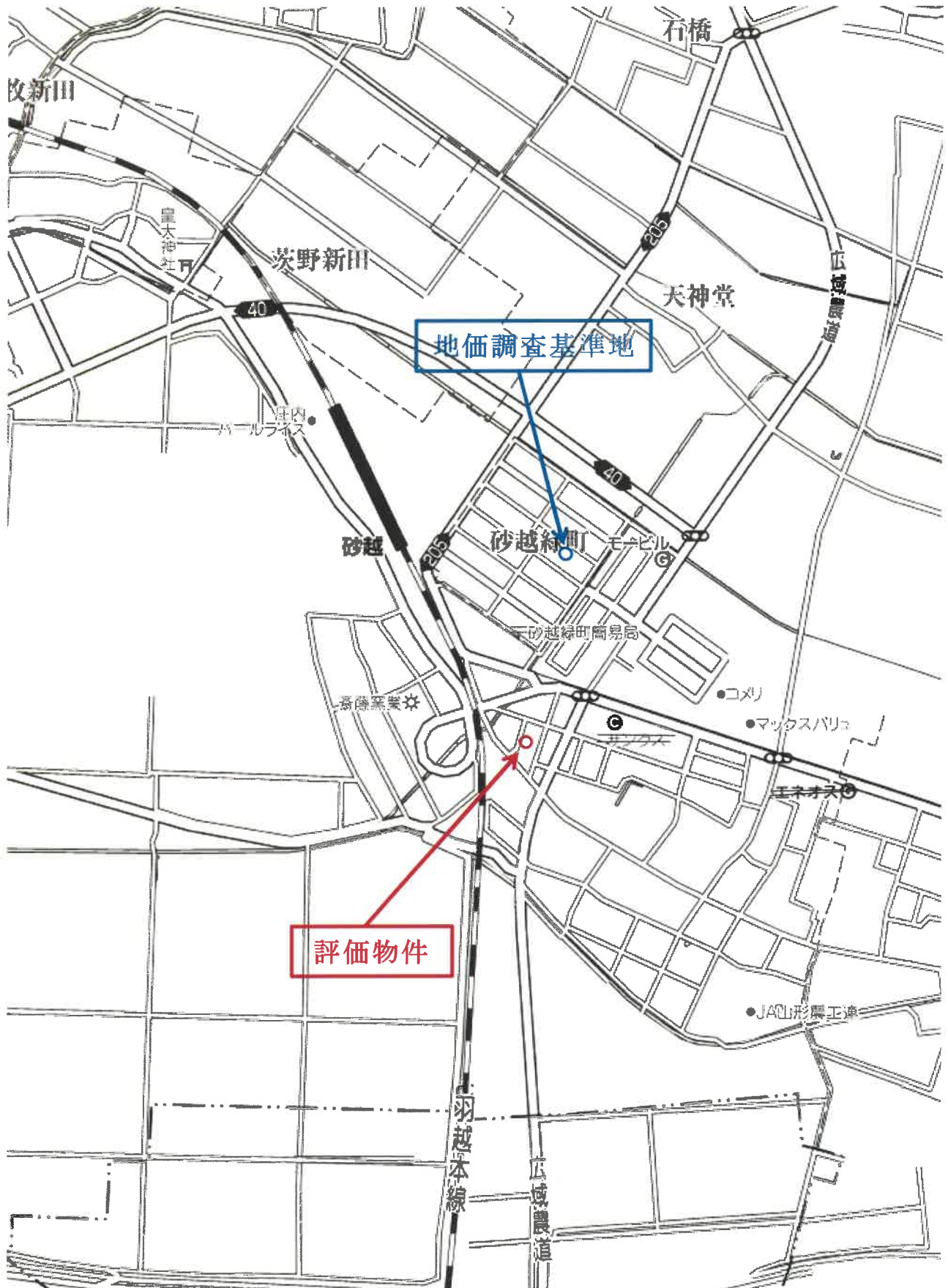
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

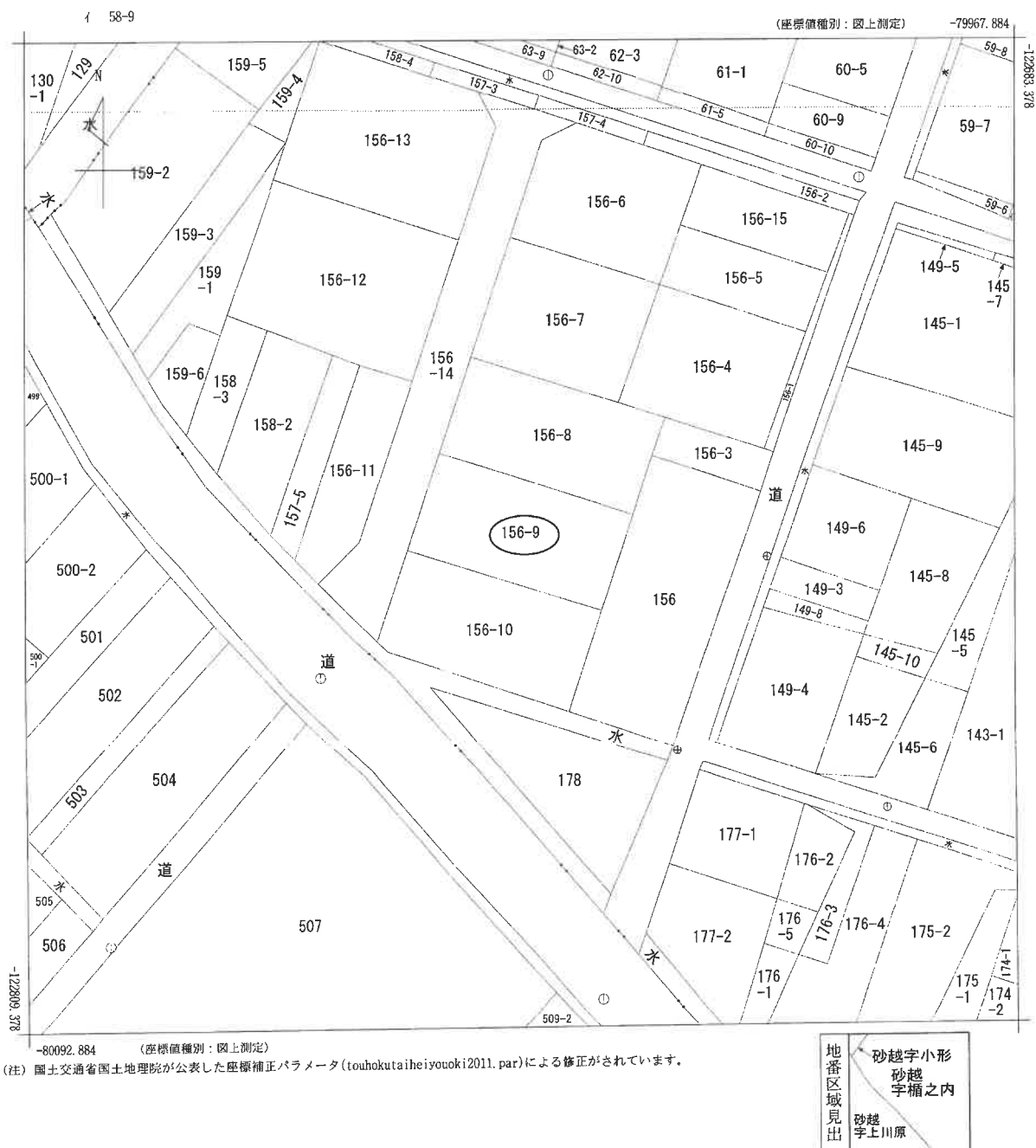
以上

位置図



縮尺 (1/15,000)





請求部	所在	酒田市砂越字楯之内				地番	156番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和53年12月				備付年月日(原図)	昭和55年3月25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。

(山形地方務局酒田支局管轄)

令和6年9月10日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49014

登記官

(1/1)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成14年8月22日

70359

第156-1・後・新156-1, 156-4~156-15

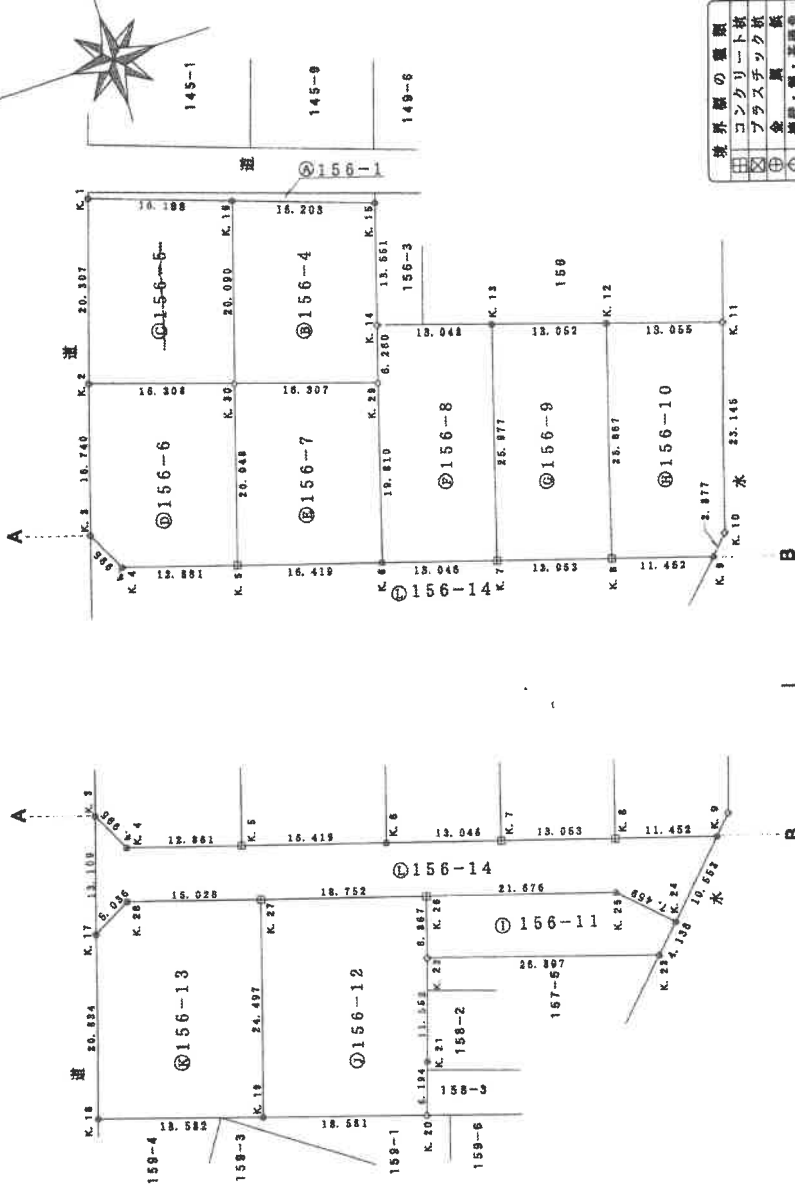
地番 156-4~156-14

土地の所在 新潟県新潟市中央区砂越字橋之内

平成15.9.11 156-5, 156-5, 156-15分

1/3

地積測量図



境界線の種類
コンクリート杭
プラスチック杭
金 属 杭
測量・築・基礎内

縮尺 1/500

申請人

(平成14年 8月12日作成)

作製者

平成14年8月22日登記

7C3592

1枚目と同様

地番 156-4~156-14 地積測量図
土地の所在 豊田町大字砂越字棚之内

地番 ①156-8			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.7	142.167	139.976	-655.92280 13.052
K.8	129.729	136.014	-2741.38170 25.667
K.12	122.012	130.703	782.04228 13.052
K.13	124.416	134.768	3350.89060 25.877
計 算 値			
			976.66278
			332.364190
			336.33 ㎡

地番 ②156-10			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.9	129.729	136.014	-436.24500 11.452
K.9	118.812	132.854	-1711.27210 2.677
K.10	116.812	134.829	-1238.72149 23.145
K.11	108.811	136.823	813.34289 13.056
K.12	122.012	130.703	3233.02594 25.887
計 算 値			
			891.127824
			330.589120
			330.58 ㎡

地番 ③156-11			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.22	154.273	130.325	-2839.03800 28.397
K.23	129.176	122.142	-2454.57312 4.138
K.24	126.237	125.055	284.00405 7.459
K.25	131.827	130.313	3381.75289 21.978
K.26	152.188	136.868	3113.19329 6.887
計 算 値			
			335.94484
			132.772420
			132.77 ㎡

地番 ④156-12			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.19	177.833	119.266	-1204.127822 18.561
K.20	159.881	112.516	-2239.180595 6.194
K.21	157.060	119.277	-678.019378 11.552
K.22	154.273	130.325	-725.238900 18.561
K.23	152.188	136.868	2180.45120 21.978
K.27	170.052	142.422	337.138510 24.487
計 算 値			
			315.138317
			438.888185
			438.88 ㎡

地番 ⑤156-13			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.18	196.309	124.988	-1402.890500 18.562
K.19	177.833	112.516	-1011.23228 6.194
K.27	170.052	142.422	981.658905 5.036
K.28	184.278	147.101	2735.46410 21.978
K.17	182.855	144.192	895.473178 20.884
計 算 値			
			447.236850
			447.23 ㎡

地番 ⑥156-4			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.20	184.152	168.012	-1573.09356 16.307
K.29	148.687	193.843	-2822.72062 6.280
K.14	146.816	188.816	-988.22084 13.551
K.15	142.774	181.751	2041.24481 16.208
K.16	158.050	127.153	4001.143887 20.090
計 算 値			
			648.351716
			324.175880
			324.17 ㎡

地番 ⑦156-5			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.2	179.620	173.182	-1889.810740 16.308
K.30	184.152	188.012	-2824.018840 20.090
K.18	168.050	187.153	1716.084540 16.189
K.1	173.333	182.491	4182.020670 20.307
計 算 値			
			686.266810
			328.1529080
			328.15 ㎡

地番 ⑧156-6			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.3	184.780	187.260	-456.311260 4.996
K.4	182.821	152.810	-2222.774250 12.881
K.5	170.244	148.812	-2735.215616 20.048
K.30	184.152	188.012	-1576.280812 16.308
K.2	179.620	173.182	3573.858934 16.740
計 算 値			
			647.498330
			323.7284130
			323.72 ㎡

地番 ⑨156-7			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.6	170.244	148.812	-1423.003072 16.419
K.6	154.597	143.935	-3102.809789 18.810
K.29	148.687	182.843	1896.127708 16.307
K.30	164.153	188.012	3021.834884 20.048
計 算 値			
			652.152325
			328.078293
			328.07 ㎡

地番 ⑩156-8			
測点名	Xn	Yn	$\sum(Xn-1) \cdot Yn$ 距離
K.8	154.597	143.935	-938.485200 13.049
K.7	142.167	139.978	-2324.975480 25.877
K.13	134.415	164.768	786.300788 13.948
K.14	146.816	188.816	2409.270386 6.210
K.29	148.687	182.843	1286.322556 12.810
計 算 値			
			378.516310
			332.21 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成19年9月28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。
(山形地方方法務局酒田支局管轄)
令和6年9月10日 東庄法務局酒田出張所

登記官

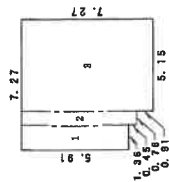
地図登録番号：W49015

081382 各階平面図 建物図面

家屋番号 156番9

建物の所在 酒田市砂越字橋之内156番地9

1 階

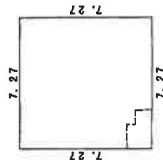


求積表

1 $5.91 \times 1.36 = 8.0376$
2 $6.36 \times 0.76 = 4.8336$
3 $7.27 \times 5.15 = 37.4405$

合計 50.3117
床面積 50.31㎡

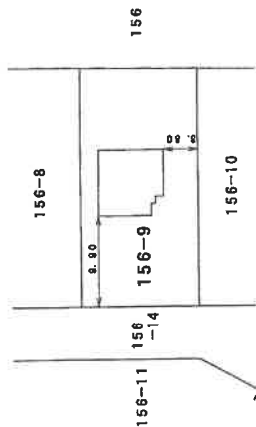
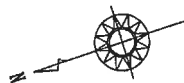
2 階



求積表

$7.27 \times 7.27 = 52.8529$

合計 52.8529
床面積 52.85㎡



作成者

9月24日(作成)

縮尺 1/250

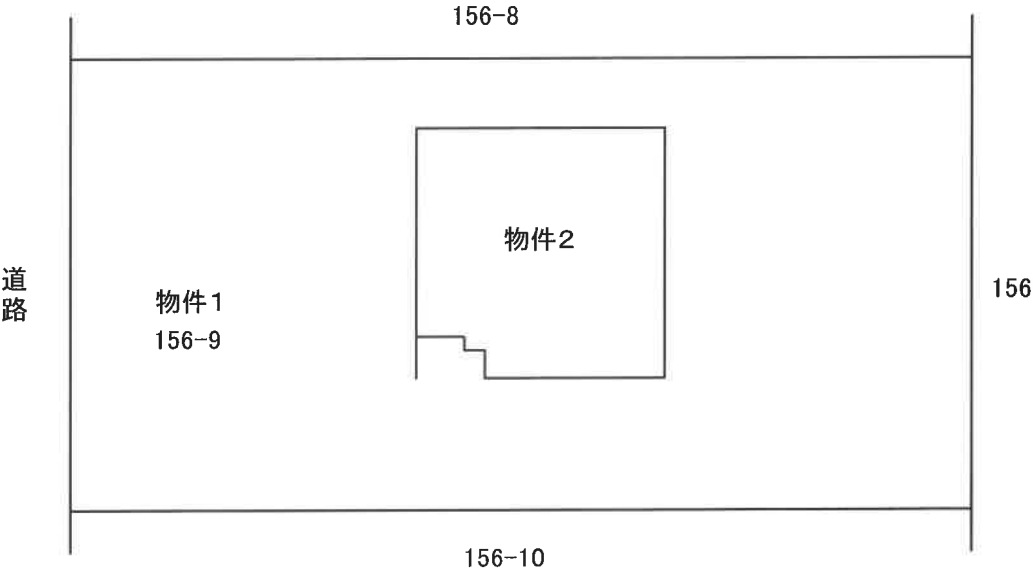
申請人

縮尺 1/500

平成19年9月28日登記

A3→A4に縮小

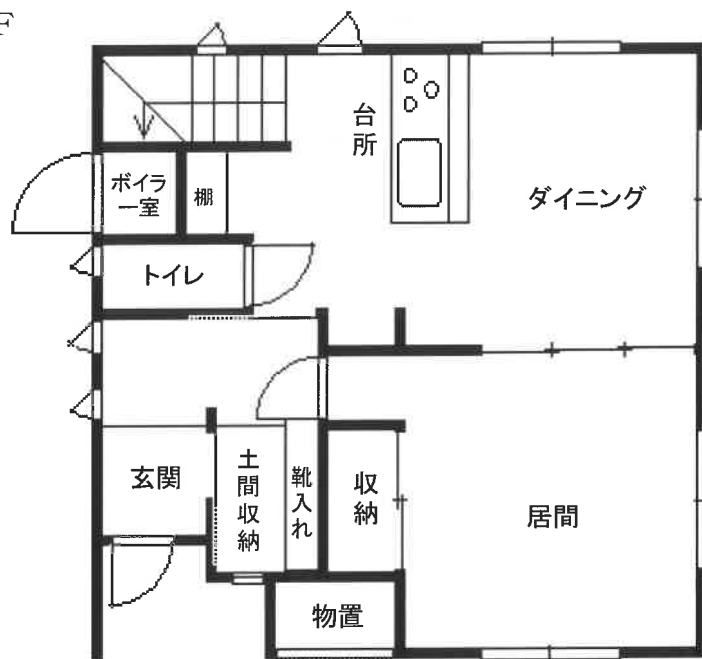
土地建物位置関係図



建物間取図

物件2 主である建物

1 F



2 F

