

# 入札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は無効となります(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。

※陳述書は、裁判所執行官室で取得できるほか、BITからもダウンロードできます。

**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は無効となります(追完不可)。

※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) 〒997-0035 山形県鶴岡市馬場町5-23

山形地方裁判所鶴岡支部執行官室 ☎0235-23-6689 (直通)

## 競売ファイル（青色ファイル）について

このファイルには、①期間入札公告書、②物件明細書、③現況調査報告書、④評価書の各写しが綴られています。

### 1 期間入札公告書

物件の表示、一括売却の表示、売却基準価額、買受申出の保証額、固定資産税・都市計画税の年額、期間入札の期間などが記載してあります。これらは手続、売却条件についての重要な情報です。特に売却基準価額は評価書の額を修正して定めていることもありますので、この公告書の記載を必ず見てください。

詳細は、「期間入札公告書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

### 2 物件明細書

執行裁判所が、現況調査報告書、評価書その他の資料を検討し、買受人が負担することとなる他人の権利（主として賃借権）、法定地上権の概要、その他物件の占有関係など買受けの参考となる事項を記載したものです。

物件明細書には、これらの競売をめぐる複雑な権利関係に対する執行裁判所の一応の判断が記載されており、買受けを希望される方は内容を認識しておく必要がある重要な書面です。物件明細書は単独では分かりづらい面もありますが、現況調査報告書、評価書及びこの説明書と併せて見ていただくとより分かりやすいと思います。

詳細は、「物件明細書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

### 3 現況調査報告書

差押えに近接した時点で執行官が売却物件についての現地調査をした結果を記載した報告書です。

現況調査報告書には、建物については、公簿との相違点、占有者及び占有状況（賃借権の内容等）、敷地の内容などが、土地については、公簿との相違点、占有者及び占有状況、売却対象建物以外の地上建物などが記載されています。その他、借地権の内容、地代や管理費の額や滞納の状況などが記載されています。

現況調査報告書には、占有状況は現況調査を行った時の現実の状況がそのまま記載されます。その状況についての執行裁判所の判断は物件明細書に記載されていますので、双方を見比べて占有状況及びそれに対する判断を把握するようにしてください。

また、評価書と同様に、先行事件のものが綴られている場合もあります。

### 4 評価書

評価人による物件の評価額（売却基準価額の根拠）、その算出の過程等が記載されています。また、評価書にはその物件の公法上の規制の内容、物件の所在する場所の環境、物件の詳細内容、ライフライン供給処理施設の整備状況などが記載されていますから参考にしてください。

詳細は、「評価書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

まれに異なる事件番号の評価書がファイルに綴られていることもありますが、これは、同一物件の（又は同一物件を含む）先行事件（先に申し立てられた競売事件）の評価書を綴ってあるもので、先行事件が取下げ、取消しなどで終了し、後行事件（本件）で売却手続が進行しているためです。

※ 上記各写しのコピーを希望される場合は、物件明細閲覧室に備え置いている「青色ファイル持出しカード」を近くにいる裁判所職員に提出し、青色ファイルを物件明細閲覧室から持出す許可を得てから、コピーするようにしてください。

コピー料金は、1枚20円です。

裁判所外へのファイルの持ち出しは、固くお断りします。

### 物件に対する公法上の規制について

不動産には、一般に、防災や周辺環境保持などの行政目的のために、国の法律、制令、都道府県や政令指定都市の条例等により、その利用に一定の制約が定められています。なかでも特に注意すべき規制は、建築基準法による建物建築に関する規制です。土地によっては建築確認が取れず、建物の新築や増改築ができない場合があります。建ぺい率、容積率の規制により思いどおりの建物が建てられないこともあります。また、規制の内容によっては、金融機関の融資が制約される場合もあるかもしれません。

これら公法上の規制に関する事項は、評価書に記載されています。よく読んでご自分の買受けの動機や目的に沿う物件であるか否かを確認してください。規制の内容に疑問があるときは、市区町村役場に確認されるのもよいでしょう。

詳細は、「公法上の規制の詳細説明」ファイルをご覧ください。

### 引渡命令について

引渡命令とは、売却された不動産（通常は建物）の所有者又は占有者に対し、その不動産を買受人に引き渡すよう命ずる裁判です。買受人は代金を納付したのち6か月以内に、執行裁判所に対し、引渡命令の申立てをすることができます。その引渡命令が確定すれば、それに基づき執行官に不動産引渡しの強制執行を申し立てることができます。ただし、引渡命令はすべての占有者に対して発令されるものではありません。原則として、物件明細書の「買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載のない占有者に対しては、引渡命令が発令されることとなります。もっとも例外もありますので注意してください。

引渡命令の対象、手続などの詳細は、「引渡命令の詳細説明」ファイルをご覧ください。

### 入札の方法について

入札を希望される方は、執行官室（裁判所1階⑤窓口）で入札に必要な用紙等の交付を受け、入札期間内に手続をしてください。具体的な手続、用紙の記載方法については、執行官室でお尋ねください。

### 買受申出の禁止について

売却実施を定めた月から遡って2年の間において、当裁判所において実施された競売につき、代金の支払いを怠ったことのある者（その者が法人である場合における該当法人役員、職員を含む）に対しては、売却が認められません。その者を代理人とする買受けの申出の場合も同様です。

## 期間入札の公告

令和 6年 3月19日

山形地方裁判所鶴岡支部

裁判所書記官 山口 歩

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 6年 5月 9日から<br>令和 6年 5月 16日まで   |
| 開札期日   | 日 時 令和 6年 5月 23日 午前10時00分<br>場 所 山形地方裁判所鶴岡支部売却場   |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 6年 6月 5日 午前10時00分<br>場 所 山形地方裁判所鶴岡支部   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 6年 3月19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   | 鶴岡市黒川字滝の上                                  |
|   | 地 番   | 1 2 5 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 9 2. 6 6 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 鶴岡市黒川字滝の上                                  |
|   | 地 番   | 1 2 6 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 7 6. 1 7 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 鶴岡市黒川字滝の上 1 2 5 番地                         |
|   | 家屋 番号 | 1 2 5 番                                    |
|   | 種 類   | 物置   |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建                                |
|   | 床 面 積 | 4 3. 0 6 平方メートル                            |
| 4 | 所 在   | 鶴岡市黒川字滝の上 1 2 6 番地、1 2 5 番地                |
|   | 家屋 番号 | 1 2 6 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 0. 2 0 平方メートル<br>2 階 5 2. 5 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 5年 3月 15日

山形地方裁判所鶴岡支部

裁判所書記官 鈴木 真 悟

---

---

**1 不動産の表示**

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

---

**4 物件の占有状況等に関する特記事項**

【物件番号3, 4】

本件所有者(4につき共有者)A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1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号125番の1)の登記が存在する。

## 《 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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。



- 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 鶴岡市黒川字滝の上  
地 番 1 2 5 番  
地 目 宅地  
地 積 1 9 2 . 6 6 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 鶴岡市黒川字滝の上  
地 番 1 2 6 番  
地 目 宅地  
地 積 2 7 6 . 1 7 平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 鶴岡市黒川字滝の上 1 2 5 番地  
家屋 番号 1 2 5 番  
種 類 物置  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 4 3 . 0 6 平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 鶴岡市黒川字滝の上 1 2 6 番地、1 2 5 番地  
家屋 番号 1 2 6 番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建



## 物 件 目 録

床 面 積    1階 90.20平方メートル  
              2階 52.55平方メートル

共有者 A 持分100分の54  
共有者 B 持分100分の46



令和4年(ケ)第8号  
令和5年1月18日受理  
令和5年3月2日提出

# 現況調査報告書

山形地方裁判所鶴岡支部

執行官 小林 政 利

(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 鶴岡市黒川字滝の上  
地 番 125番  
地 目 宅地  
地 積 192.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 鶴岡市黒川字滝の上  
地 番 126番  
地 目 宅地  
地 積 276.17平方メートル

所有者 A

3 所 在 鶴岡市黒川字滝の上125番地  
家屋 番号 125番  
種 類 物置  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 43.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 鶴岡市黒川字滝の上126番地、125番地  
家屋 番号 126番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

## 物 件 目 録

床 面 積    1階 90.20平方メートル  
              2階 52.55平方メートル

共有者 A 持分100分の54  
共有者 B 持分100分の46

|                |   |
|----------------|---|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり  |
| 住居表示           | 山形県鶴岡市黒川字滝の上125番地   |
| <b>土 地</b>     | 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<br><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  |
| 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<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | 「その他の事項」のとおり  |
| <b>建 物</b>     | 物件3   |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種 類:<br><input type="checkbox"/> 構 造:<br><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 { 種 類:<br>構 造:<br>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<br>上記の者が本建物を物置として使用している<br><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<br><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         | 「その他の事項」のとおり  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 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

|                |   |
|----------------|---|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり  |
| 住居表示           | 山形県鶴岡市黒川字滝の上125番地   |
| 土地             | 物件1、2   |
| 現況地目           | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>   |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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 type="checkbox"/> ない<br><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4   |
| 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<br><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)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない <input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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) | ■ない<br><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         | 「その他の事項」のとおり  |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 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 ■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

- 1 物件1、2の土地の周囲部分について、東側部分は隣地道路と接し、北東側部分、南側部分にはブロック塀、土留め等があり、それらの部分の土地の範囲は明確である。西側部分、北西側部分については、陳述者の陳述があるが、積雪等により排水溝及びコンクリート敷きを確認することができず、それらの部分の土地の範囲は現況では不明確である。
- 2 物件1、2の土地は地続きの一体の土地として物件3、4の建物敷地等に利用されており、両土地間には境界標示等が見受けられず、土地の範囲は現況では不明確である。
- 3 物件3の建物の外壁、天井、内壁部分等には破損、損傷、汚損している箇所がある。
- 4 物件4の建物の天井、壁面、床部分等には雨漏り等によるものと思料される損傷、汚損している箇所がある。
- 5 物件1の土地の北東側端部分付近には隣地上のNTT電柱（「宮ノ下22右8」）の支柱1本がある。
- 6 物件1の土地には現存しない次の建物登記1筆が存在する。
  - 所 在：鶴岡市黒川字滝の上125番地
  - 家屋番号：125番の1
  - 種 類：居宅
  - 構 造：木造杉皮葺平家建
  - 床面積：64.52平方メートル

所有者 C

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

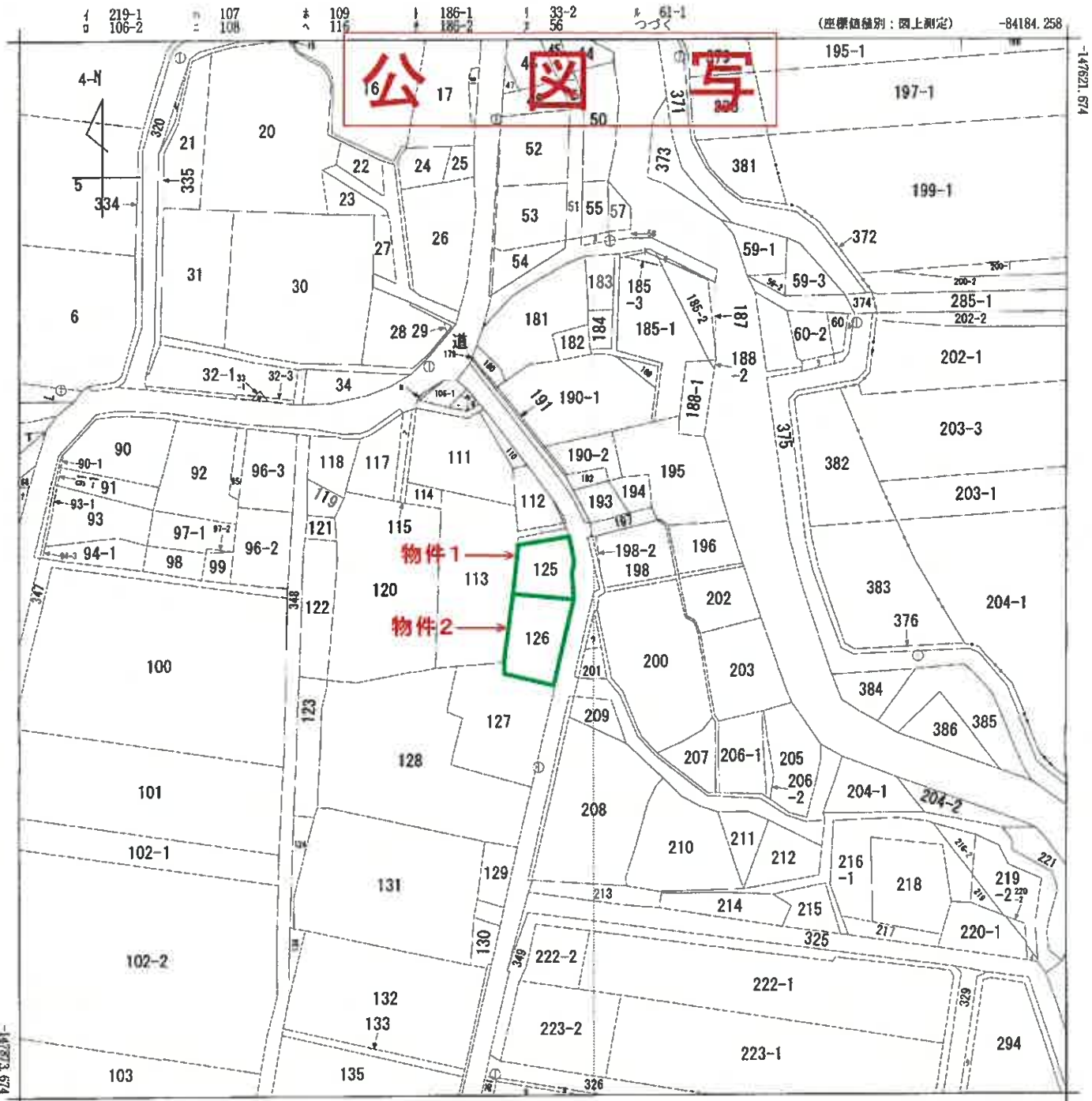


| 関係人の陳述等                                      |   |
|--|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                            | 陳述内容等   |
| ■ B<br>(物件1ないし3の土地<br>建物所有者の子兼物件4<br>の建物共有者) | <p>1 物件1ないし4の土地建物は私の父Aが物置、住居等として使用して占有しています。<br/>物件4の建物共有者である私は同建物から令和3年5月ころ退去しました。<br/>他人に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件1、2の土地はAの単独所有です。同土地上の物件4の建物は私とAがそれぞれ持分を有しています。同土地上に同建物を建てることについて、私達は親子の間柄ですので、Aに対して地代等の対価の支払はありません。また、Aが物件4の建物に居住していることについて、私に対して賃料等の対価の支払いはありません。</p> <p>3 物件1、2の土地の東側部分は隣地道路と接しており、北東側部分、南側部分にはAが設置したブロック塀、土留め等があり、西側部分、北西側部分には隣地所有者が設置した排水溝及びコンクリート敷きがありますので、境界ははっきりしています。<br/>隣地所有者との間で境界争いはありません。</p> <p>4 物件1、2の土地は地続きの一体の土地として物件3、4の建物敷地等に使用しており、両土地間には境界標示等がありませんので、境界ははっきりしていません。</p> <p>5 物件3、4の建物に増築した部分はありません。</p> <p>6 物件3の建物外壁部分等には破損、損傷している箇所が、物件4の建物には雨漏りする箇所があります。</p> <p>7 物件4の建物の水回りは上水道と下水道を利用しています。</p> <p>8 物件3の建物外南東側部分にある下屋(車庫)はAが平成25年ころに設置したものです。</p> <p>9 物件1の土地北東側端部分付近には隣地上にあるNTT電柱の支柱1本があります。</p> <p>10 建物内で犬1匹を飼っています。</p> <p>11 物件1の土地上に建物登記のあるC所有名義の建物は現存していません。<br/>私達はCを知りません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |
| 執行官の意見                                       |   |
| ■ 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。                        | 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

| 調査の経過   |        |  |
|---|--------|--|
| 調査の日時   | 調査の場所等 | 調査の方法等   |
| 5年1月19日(木)<br>14:00-14:10   | 物件所在地  | 占有確認<br>外観写真撮影   |
| 5年1月25日(水)<br>: - :   | 執行官室   | 山形地方法務局鶴岡支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送(1月30日受理)<br>鶴岡市に対して固定資産課税台帳写し等交付申請書発送(2月6日受理) |
| 5年2月16日(木)<br>13:20-14:30   | 物件所在地  | 物件立入調査、評価人同行<br>Bから事情聴取<br>占有調査、写真撮影、間取図作成                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |        |  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |        |  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |        |  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |        |  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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、解錠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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



-84434.258 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 黒川  
 字小在家  
 黒川  
 字滝の上

|       |         |           |    |           |            |      |              |    |     |
|-------|---------|-----------|----|-----------|------------|------|--------------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 鶴岡市黒川字滝の上 |    |           | 地番         | 125番 |              |    |     |
| 出力縮尺  | 1/1000  | 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46年9月 |           |    | 備付年月日(原図) | 昭和55年3月21日 |      | 補事項          |    |     |

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判→A4判に縮小

令和5年1月26日  
 山形地方法務局鶴岡支局  
 登記官

請求番号：5-4  
 (1/2)

( 8 枚目)

公用

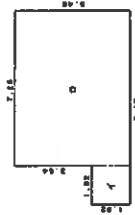
登記年月日：平成9年11月18日

# 建物図面 各階平面図

## 450582 各階平面図

家屋番号 125番

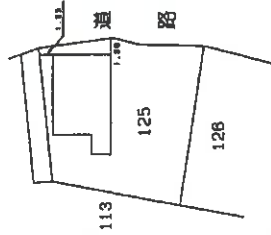
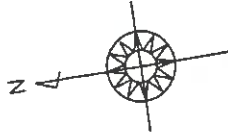
建物の所在 東田郡藤橋引町大字黒川字滝の上125番地



求積表

|     |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| イ   | 1.82 X 1.82 | = | 3.3124               |
| ロ   | 5.46 X 7.28 | = | 39.7488              |
| 合計  |             |   | 43.0612              |
| 床面積 |             |   | 43.06 m <sup>2</sup> |

(単位：メートル)



(単位：メートル)

(日量用紙)

A3判→A4判に縮小

平成9年11月18日登記

(日量用紙)

作製者 土地調査士 家屋調査士

月17日作製

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)

登記年月日：平成9年11月18日

450583

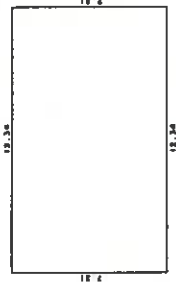
各階平面図

家屋番号 126番

建物図面  
各階平面図

建物の所在 秋田県 東田郡 鷹巣町 大字 黒川字 滝の上 126番地、125番地

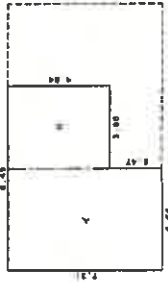
1 階



求積表

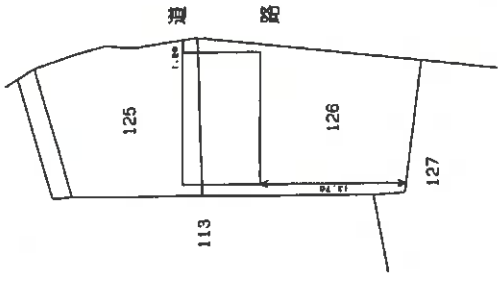
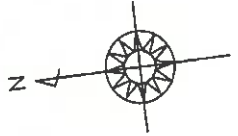
|                        |
|------------------------|
| 7.31 X 12.34 = 90.2054 |
| 90.2054                |
| 床面積 90.20 ㎡            |

2 階



求積表

|                         |
|-------------------------|
| 4 7.31 X 4.64 = 33.9184 |
| 0 4.84 X 3.85 = 18.6340 |
| 合計 52.5524              |
| 床面積 52.55 ㎡             |



(単位：メートル)

(単位：メートル)

(日原製)

平成9年11月18日登記

(日本製)

製作者 土地調査士 家屋

月17日(製)

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判→A4判に縮小

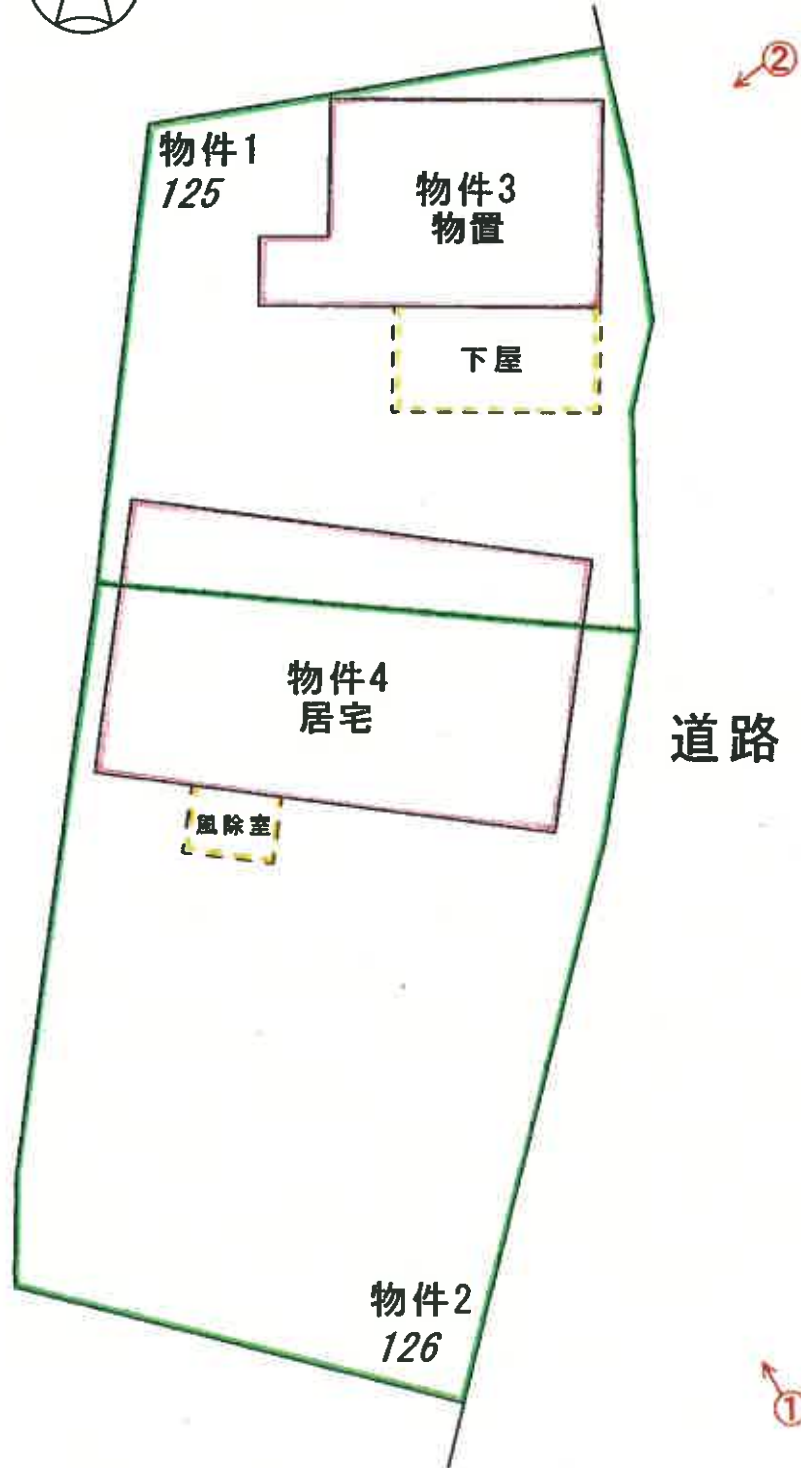
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年1月26日 山形地方支務局鷹巣支局

登記官

# 土地建物位置関係図

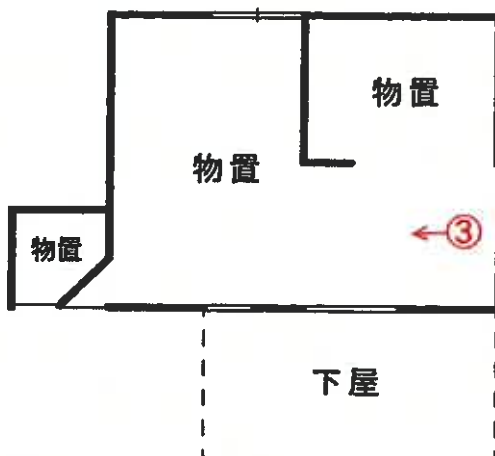
○印は写真撮影の位置  
→印は写真撮影の方向  
○の中の数字は写真番号



# 建物間取図

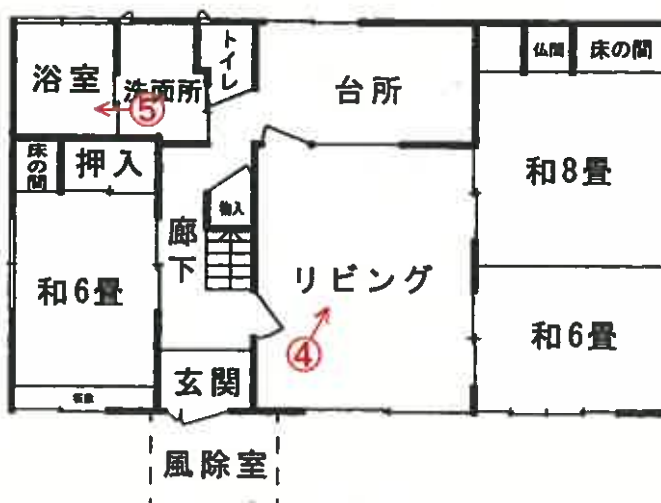
○印は写真撮影の位置  
 一印は写真撮影の方向  
 ○の中の数字は写真番号

## 物件 3



## 物件 4

### 1階



### 2階

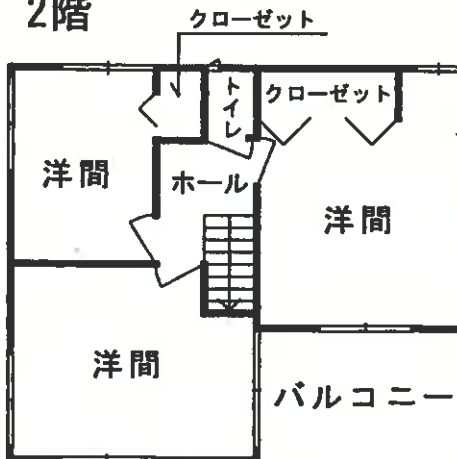


写真 1 (外観)



物件 1、2

物件 4

写真 2 (外観)



物件 4

物件 1、2

物件 3



写真 3 (物件3の建物内)



写真 4 (物件4の建物内)



写真 5 (物件4の建物内)



令和 4 年 (ケ) 第 8 号  
令和 5 年 2 月 16 日 現地調査  
令和 5 年 3 月 8 日 評 価  
評 価 第 2023 - 0079 号

山形地方裁判所 鶴岡支部 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        |
|------|-------------|
| 1～4  | 金2,650,000円 |
| 物件番号 | 内訳価格        |
| 1    | 金180,000円   |
| 2    | 金250,000円   |
| 3    | 金60,000円    |
| 4    | 金2,160,000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<br>地目<br>地積   | 鶴岡市黒川字滝の上<br>125番<br>宅地<br>192.66㎡  | 登記とほぼ同じ |
| 2    | 所在地<br>地目<br>地積   | 鶴岡市黒川字滝の上<br>126番<br>宅地<br>276.17㎡  | 登記とほぼ同じ |
| 3    | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 鶴岡市黒川字滝の上125番地<br>125番<br>物置<br>木造セメント瓦葺平家建<br>43.06㎡                           | 登記とほぼ同じ |
| 4    | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 鶴岡市黒川字滝の上126番地、<br>125番地<br>126番<br>居宅<br>軽量鉄骨造陸屋根2階建<br>1階 90.20㎡<br>2階 52.55㎡ | 登記とほぼ同じ |
| 物件番号 | 特記事項  |   |         |
| 1～4  | (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・建物図面等に基づき現地で概ね確認したもので、実測その他厳密な調査に基づき確定したものではなく、数量等は保証されない。        |   |         |
| 1    | (1) 登記上存する目的外建物（家屋番号：125番の1、所在：鶴岡市黒川字滝の上125番地、種類：居宅、構造：木造杉皮葺平家建、床面積：64.52㎡）は不存在である。                 |   |         |
| 1, 2 | (1) 現況調査日は、積雪のため、境界、筆界、定着物、地表面等の確認はできず、公図・建物図面等のほか、立会人の陳述等に基づき調査を行った。境界等は特定できないため、評価については登記地積を採用する。 |   |         |

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、2)

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 位置・交通                                | JR 「鶴岡」駅の南方 約 9,700 m (道路距離)<br>(添付「位置図」参照)   |
| 付近の状況                                | 赤川東側に位置する農家集落地域で、農家住宅、一般住宅のほか、農地が散在している。山間の平野部に位置し、冬期は積雪が多い。  |
| 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：市街化調整区域<br>用途地域：無指定地域<br>指定建蔽率：70%<br>指定容積率：200%<br>防火規制：なし<br>土砂災害警戒区域等：特別なし<br>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<br>間口：約 36m (公図上) 奥行：約 14m (公図上)<br>形状：ほぼ長方形 (公図上)<br>接面道路との関係：中間画地   |
| 接面道路の状況                              | 東側：市道(建築基準法上の道路 幅員約4m 有舗装)に略等高接面  |
| 土地の利用状況等                             | 物件3、4の敷地として利用   |
| 供給処理施設                               | 上水道等：あり(引込管は北側隣地に埋設されている可能性があり、また西側隣地と共有管で引き込み、分岐している可能性がある(隣地所有者との取り決め等は特になし。)<br>ガス配管：なし<br>下水道等：あり<br><br>(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<br>同包蔵地について、鶴岡市教育委員会社会教育課からの聴き取り調査に拠れば、当該指定はない。<br><br>(2) 土壌汚染の有無及びその状態<br>① 地歴調査<br>土地の登記等履歴を辿ってみると、物件1の以前の地目は池沼であり、昭和40年に「宅地」に地目変更されている。<br><br>建物の登記履歴を辿ってみると、木造杉皮葺平家建居宅が存し、平成9年に取壊されている。そのほかに木造杉皮葺平家建居宅の登記が確認された(取壊し等の経緯は不明)。<br><br>住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和49年、昭和58年、平成3年、平成14年、平成23年の同地図には個人名の記載がある。                 |

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4年4月1日現在）には、記載なし。
- ・ 下水道法第12条の3に基づく、特定施設設置届出台帳（鶴岡市浄化センター 令和4年4月18日現在）に記載なし。
- ・ 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5年2月24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、立会人からの聴聞による調査では、物件1と物件2の境界付近の西側に灯油タンクが確認された。

以上の各調査より推測すると、土壌汚染の恐れのある用途で利用された可能性は確認できなかった。ただし、以前の地目が池沼で、その流水、水質状況は不明であり、また、灯油タンクが存しており、油漏れ等の可能性は考えられる。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、立会人の陳述等から総合思料すると、過去に堅固大型建物が建設された可能性は確認できなかったが、以前存していた建物の残置物、廃棄物等が存する可能性がある。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 物件1の北東端に電柱(支柱)が存置されている。
- ② 物件1の以前の登記地目は池沼であり、地盤が弱い可能性が考えられる。

2-1 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 | 建築年月日：昭和44年頃新築(課税資料より推測)<br>経過年数：約54年<br>経済的残存耐用年数：約1年  |
| 仕様              | 構造：木造平家建<br>屋根：セメント瓦など<br>外壁：亜鉛メッキ鋼板、コンクリートブロックなど<br>内壁：あらわし<br>天井：あらわし<br>床：コンクリートなど<br>設備：電気など<br>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<br>間取り：添付「建物間取図」参照  |
| 品等              | 劣る  |
| 保守管理の状態         | 劣る (基礎の損傷、屋根・雨どいの損傷、外壁の欠損・剥等)   |
| 建物の利用状況         | 所有者が使用  |
| 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。<br>② 南東側に下屋が存する。<br>③ 旧耐震基準による建物の可能性が高い。 |



2-2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

|                 |   |
|-----------------|---|
| 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9年11月10日新築<br>経過年数：約25年<br>経済的残存耐用年数：約10年   |
| 仕様              | 構造：軽量鉄骨造2階建<br>屋根：陸屋根(防水シート)<br>外壁：サイディングなど<br>内壁：ビニルクロスなど<br>天井：合板、ビニルクロスなど<br>床：畳、フローリングなど<br>設備：上水道、下水道、電気、トイレ、風呂、給湯、バルコニーなど<br>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<br>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(基礎のひび、外壁・内壁・床の損傷、内壁・天井のシミ(雨漏り歴の可能性)等)  |
| 建物の利用状況         | 共有者が居住。家屋内で犬飼育。   |
| 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。<br>② 南側に風除室が存する。                     |

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、2)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 基礎となる価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------------------|
| 1    | 3,600                | 1.02            | 192.66          | (1-0.30)  | 500,000                               |
| 2    | 3,600                | 1.02            | 276.17          | (1-0.30)  | 710,000                               |

ア 標準画地価格

地価調査基準地 鶴岡(県)-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,000\text{円}/\text{㎡} \times & & (99/100) \times & & (100/101) & & \times (100/108) & & = 3,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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： 将来発生が予想される解体収去費用などを考量して査定

(2) 建物価格 (物件 3, 4)

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。

○ 物件 3

| 区分     | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 基礎となる価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|--------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------------------|
| 主である建物 | 50,000              | 43.06              | 0.009    | 20,000                              |

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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\
 (1-0.982) & \times & (1-0.50) & \times & (1-0.00) & = & 0.009
 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率 (残価率: 0%)

$$54\text{年} \div 55\text{年} = 0.982$$

◇ 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

○ 物件 4

| 区分     | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 基礎となる価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|--------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------------------|
| 主である建物 | 150,000             | 142.75             | 0.200    | 4,280,000                           |

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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\
 (1-0.714) & \times & (1-0.30) & \times & (1-0.00) & = & 0.200
 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率 (残価率: 0%)

$$25\text{年} \div 35\text{年} = 0.714$$

◇ 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |      |       | 土地利用権等価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|------|---------------------|------------------|---------------|------|-------|--------------------------------------|
|      |                     |                  | 物件3           | 物件4  | 法定地上権 |                                      |
| 1    | 500,000             | 0.32             | 物件3           | 0.25 | 法定地上権 | 40,000                               |
|      | 500,000             | 0.68             | 物件4           | 0.25 | 法定地上権 | 90,000                               |
| 2    | 710,000             | 0.32             | 物件3           | 0.25 | 法定地上権 | 60,000                               |
|      | 710,000             | 0.68             | 物件4           | 0.25 | 法定地上権 | 120,000                              |

### イ 土地利用権等の範囲

各建物の1階床面積比で按分して、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<br>(円)<br>(1(1)オ、1(2)エ)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円)<br>(2①エ)<br>イ | 占有減価<br>等修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修<br>正<br>オ | その他<br>の控除<br>等<br>カ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ+ウ)×<br>エ×オ-カ=キ |
|----------|--------------------------------------|--|------------------|------------|-----------------|----------------------|---|
|          | 1                                    | 500,000                                  | -130,000         | 0          | (1-0.20)        | (1-0.40)             | —   |
| 2        | 710,000                              | -180,000                                 | 0                | (1-0.20)   | (1-0.40)        | —                    | 250,000                                     |
| 3        | 20,000                               | +100,000                                 | 0                | (1-0.20)   | (1-0.40)        | —                    | 60,000                                      |
| 4        | 4,280,000                            | +210,000                                 | 0                | (1-0.20)   | (1-0.40)        | —                    | 2,160,000                                   |
| 一括価格(合計) |                                      |  |                  |            |                 |                      | 2,650,000                                   |

ウ 占有減価等修正： 特別なし

エ 市場性修正： P 2の特記事項物件 1 (1)、物件 1, 2 (1)記載の事由、P 3の供給処理施設記載の事由、P 4の特記事項(3)記載の事由等を考量して、修正率を-20%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 「鶴岡(県)-15」  
所 在 : 鶴岡市松根字中松根152番外1筆  
価 格 : 4,000円/㎡  
位 置 : JR羽越本線「鶴岡」駅の南方・道路距離約12kmに位置する  
価 格 時 点 : 令和4年7月1日  
地 積 : 511㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 道 路 : 西7m県道、北側道  
形 状 : 1:2  
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、用途無指定  
指定建蔽率 : 70% 指定容積率 : 200%  
地 域 の 概 要 : 農家住宅の連たんする農村集落地域

## 第7 附属資料

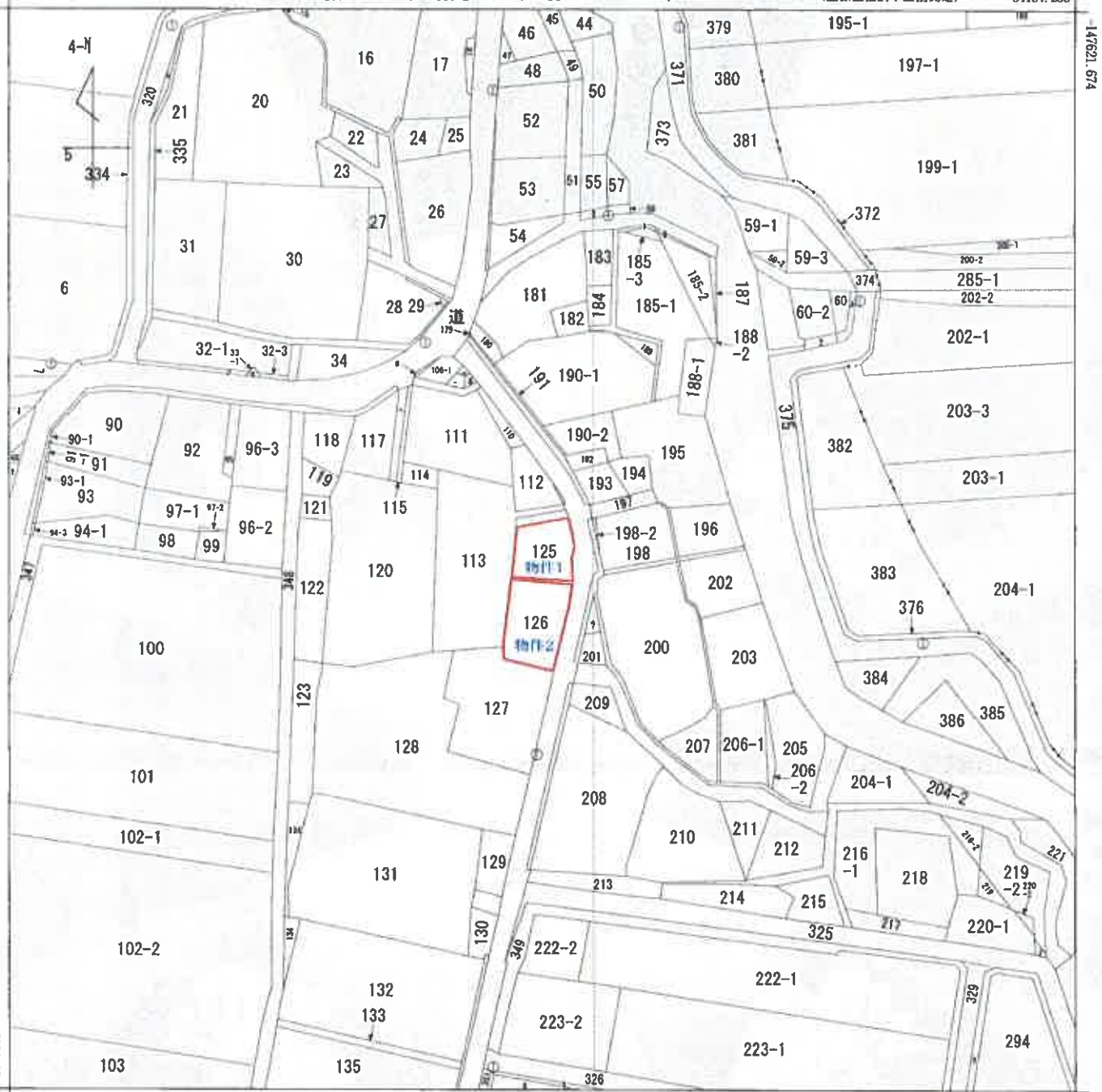
- ・ 位置図
- ・ 公図写 (法務局備付)
- ・ 建物図面写 (法務局備付)
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

# 位置図

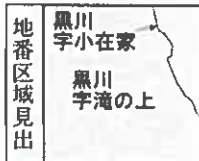
地理院地図  
GSI Maps





-84434.258 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



|       |              |     |    |           |            |      |              |    |     |
|-------|--------------|-----|----|-----------|------------|------|--------------|----|-----|
| 請求部分  | 所在 鶴岡市黒川字滝の上 |     |    |           | 地番         | 125番 |              |    |     |
| 出力縮尺  | 1/1000       | 精度区 | 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46年9月      |     |    | 備付年月日(原図) | 昭和55年3月21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5年1月26日  
 山形地方法律局鶴岡支局  
 登記官

請求番号：6-1  
 (1/2)



7 61-2  
7 199  
カ 224  
コ 250  
ヲ 359  
レ 19  
ソ 32-2  
フ 335  
ネ 67  
ナ 69

UBOE

UBOE

登記年月日：平成9年11月18日

# 建物図面

# 各階平面図

450582

家屋番号 125番

建物の所在 茨城県船引町大字鳳川字池の上125番地

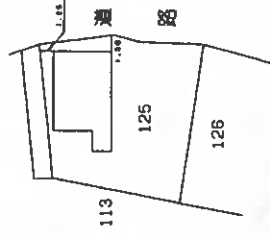
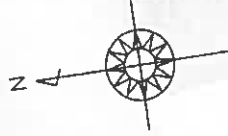
物件3



採棟表

|     |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| イ   | 1.82 X 1.82 | = | 3.3124               |
| ロ   | 5.46 X 7.28 | = | 39.7488              |
| 合計  |             |   | 43.0612              |
| 床面積 |             |   | 43.06 m <sup>2</sup> |

(単位：メートル)



(単位：メートル)

(面積12)

平成9年11月18日登記

(日付)

製作者

月17日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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5年1月26日 山形地方建設局 鶴岡支局

登記官

請求番号：6-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年11月18日

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。  
令和5年1月26日 山形地方建設局 鶴岡支局

登記官

# 建物図面 各階平面図

家題番号 126番

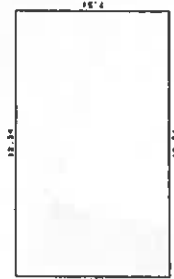
鶴岡市

建物の所在 東田川郡鶴岡町大字黒川字滝の上126番地、125番地

# 450583 各階平面図

物件4

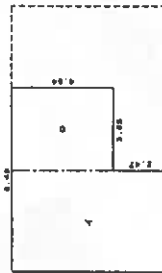
1 階



求積表

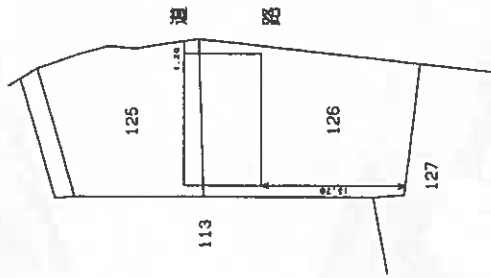
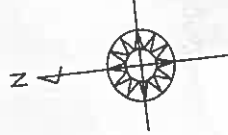
7.31 X 12.34 = 90.2054  
90.2054  
床面積 90.20㎡

2 階



求積表

1 7.31 X 4.64 = 33.9184  
2 4.84 X 3.85 = 18.6340  
合計 52.5524  
床面積 52.55㎡



(単位：メートル)

(単位：メートル)

(日調書2)

平成9年11月18日登記

(日加納)

作製者

H 17 日作製

縮尺 1/250

申請人

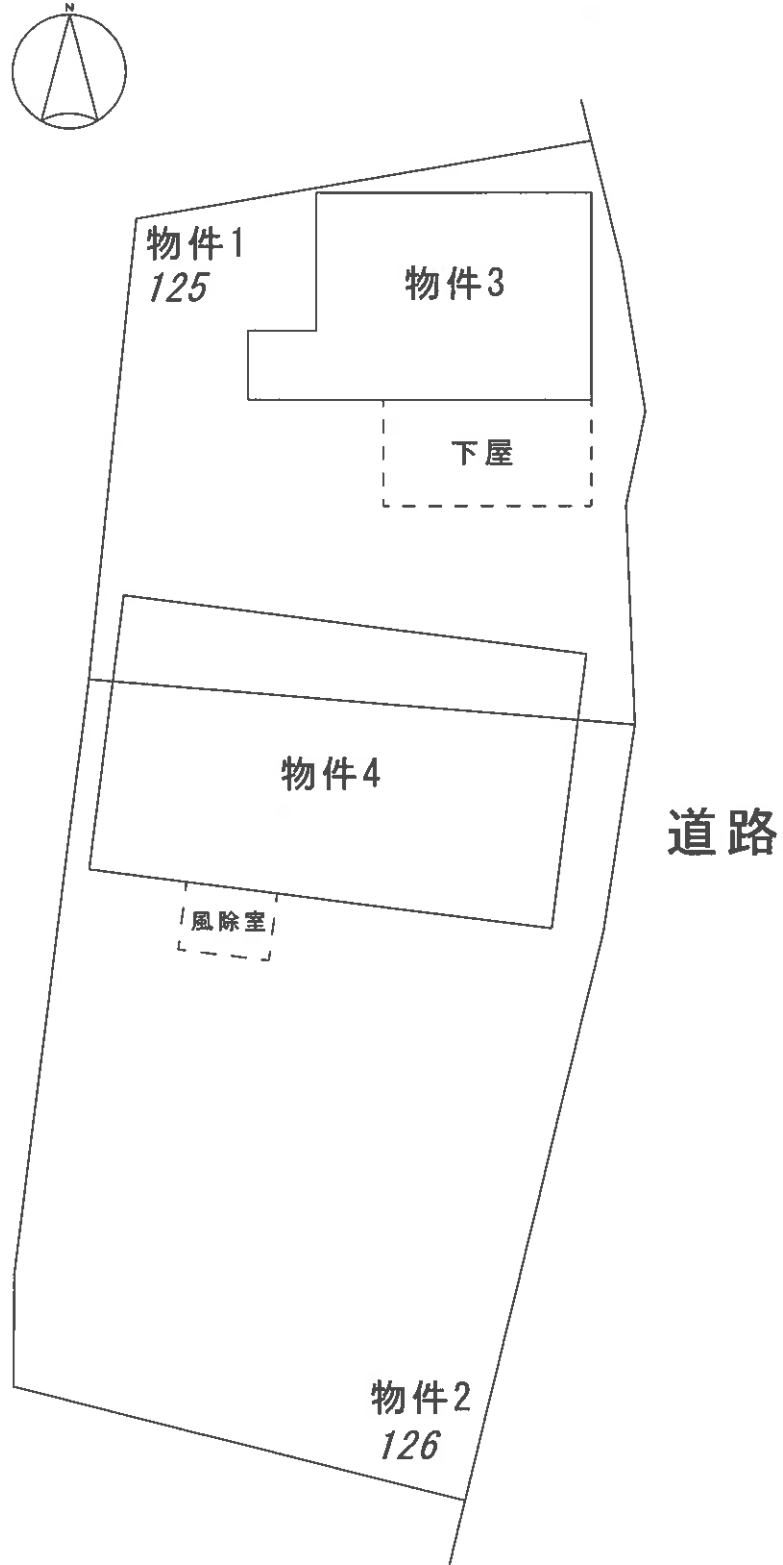
縮尺 1/500

(日本工施家図調書士会連合会用紙)

図求番号：6-3

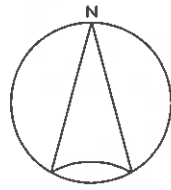
A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

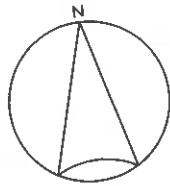
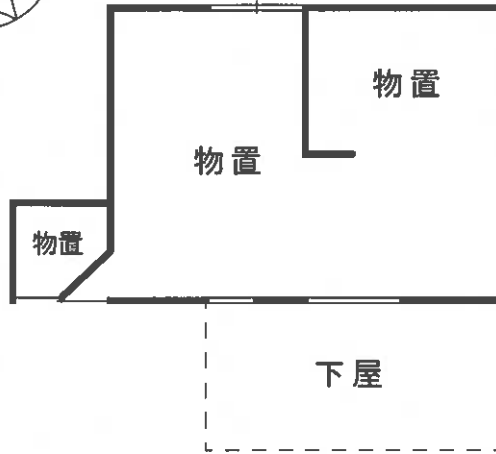


物件の範囲・境界・筆界は、隣地所有者の立会、実測等に拠り、確定したものではない。

# 建物間取図

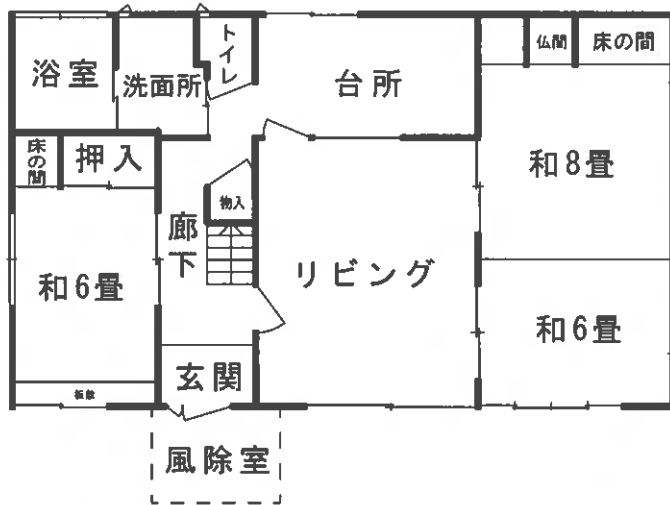


物件 3



物件 4

1階



2階

