

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もあります。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 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 場 所 山形地方裁判所鶴岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前10時00分 場 所 山形地方裁判所鶴岡支部
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 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。	

物件明細書

令和 5年12月27日

山形地方裁判所鶴岡支部

裁判所書記官 山口 歩

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番32番)につき、本件建物(未登記附属建物)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】

賃借権(不明)

売却対象外建物1(家屋番号18番の2)及び売却対象外建物2(種類:物置、構造:木造セメント瓦葺平屋建、床面積:約19平方メートル)が存在する。賃借権の存否(占有権原の存否、占有権原の種別)は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号18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 鶴岡市常盤木字湯殿
地 番 26番
地 目 宅地
地 積 1337.92平方メートル
- 2 所 在 鶴岡市常盤木字湯殿26番地
家屋 番号 26番
種 類 居宅
構 造 木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 117.62平方メートル
2階 42.89平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約27.33平方メートル



令和5年(ヌ)第5号
令和5年9月8日受理
令和5年11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 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 | 鶴岡市常盤木字湯殿 |
| | 地 番 | 26番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1337.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市常盤木字湯殿26番地 |
| | 家屋 番号 | 26番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 117.62平方メートル
2階 42.89平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物1の敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(土地所有者))の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和43年12月10日
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物2の敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(土地所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和43年12月10日より以前
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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)		
1	所 在	鶴岡市常盤木字中才18番地
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 18番の2
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造セメント瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階31.44平方メートル 2階19.87平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和43年12月10日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所 在	鶴岡市常盤木字湯殿26番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	床面積 (概略)	19平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件2関係)					
所 在	鶴岡市常盤木字湯殿				
地 番	32番				
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 池沼				
地 積	66平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)				
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
そ の 他 の 事 項	現況の地目は宅地である。				
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者兼土地所有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨					
占 有 権 原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>				
占 有 開 始 時 期	昭和61年ころ				
最 初 の 契 約 等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>期 間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	年 月 日	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日	年 月 日				
期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新				
現 在 の 契 約 等	<table border="1"> <tr> <td>期 間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/>平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契 約 等 当 事 者	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input type="checkbox"/>土地所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ()</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input type="checkbox"/>建物所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ()</td> </tr> </table>	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)				
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)				
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)				
特 約 等					
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)				
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()				
訴 訟 提 起 等	<table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/>ない</td> <td rowspan="2">[地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号]</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>ある</td> <td><input type="checkbox"/>係属中 <input type="checkbox"/>終局 ()</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> ない	[地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号]	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
<input type="checkbox"/> ない	[地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号]				
<input type="checkbox"/> ある		<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()			
そ の 他					
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

- 物件1の北側以外で、公図上物件1の所有者所有の地番33の土地と物件1の間にある地番93の土地(地目:用悪水路)が物件1の土地に付替えられている部分を除けば物件1は水路に囲まれた土地である。北側は、隣地の土留めが設置されたり石が積まれていたりしている。また地番28の部分と接するところは、隣地が低くなっている。
水路が付替えられている部分は、公図が不動産登記法14条1項の地籍図であるし、公図上水路部分はその北側部分からほぼ直線であることから、復元が容易であると思われる。
物件2が建っている西側には柿の木が複数植えられている。
北西角に祠が一字置かれている。
物件2の建っている東側に井戸がある。
- 物件1上に次の建物の登記記録が存在する。
所 在:鶴岡市常盤木字中才18番地
家屋番号:18番の1
種 類:居宅
構 造:木造草葺平家建
床 面 積:131.90平方メートル
- 物件2の主である建物の内部は風呂、便所等が改装されている。猫による襖、柱にひっかき傷が見られる。所有者のAから不具合なか所の事情聴取に対して陳述が得られなかったが、重要なか所の不具合については目視では確認できなかった。
- 物件1及び物件2に東側の道路から出入りするのに地番72番(地目:公衆用道路)を通行しているだけでなく、物件1の所有者所有の目的外土地である地番32番及び地番33番(地目:池沼)の土地の一部を通過して同道路に出入りしている。

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

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 (債務者兼所有者)</p>	<p>1 目的外建物2は誰が建築して誰の所有か分かりません。 2 目的外建物1の登記記録に記載された所有者は、私の義理の祖母です。 3 家屋番号が18番の1の登記記録の所有者名を言われましたが、その人は誰だかわかりません。 4 目的外建物1の固定資産税は私が支払っています。目的外建物1及び目的外建物2を私が使用しています。 5 東側の道路側で物件2への出入りに使用している通路の北側に建っている建物は、昭和61年ころに父が建築したもので、私が同建物を相続しています。 6 井戸が物件2の東側にあり、赤色の蓋がある部分です。</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>■ 目的外建物1について この建物の登記記録上の所有者は、義理の祖母であり、現在物件1、2の所有者がこの建物を使用しているし、固定資産税を支払っていると述べている。このことや物件2とこの建物は同時期に建築されているからこの建物は物件1及び物件2の閉鎖登記簿謄本から物件1及び物件2と同様に所有者の移転があったが、この建物だけが登記漏れとも推測することができる。この建物の建築当時の物件1の所有者は、この建物の所有者であることから、建築者も同人と推測することができるが、当時を知る者がいない状態である。 この建物は独立した登記がなされていることから目的外建物として報告し、現在の所有者が不明であることから、占有権原等についても不明として報告する。</p> <p>■ 目的外建物2について 物件1の土地には、登記されている建物が3棟あり、物件2及び目的外建物1でない建物である家屋番号が字中才18番の1の建物は、閉鎖登記簿謄本から目的外建物1の西側に建っている建物より床面積が大きいし、目的外建物1の西側に建っている建物は、減築されたとは思われないため、登記されている建物ではないと認めることができるし、この建物は家屋番号が字中才18番の1の建物の未登記附属建物であったと推測することもできる。 物件1の所有者であるAからこの建物の建築時期、先代から聞いていたことについて事情聴取しても陳述が得られなかったが、東隣に建っている目的外建物1より前に建築された様に思われる。評価人の鶴岡市での調査によると同建物は課税されていない。 そのためこの建物は所有者等も不明であることから、目的外建物として報告する。占有権原についても不明として報告する。</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

執行官の意見

■ 地番32番の土地に建っている建物について

同建物は、評価人の鶴岡市での調査から建築は平成元年12月31日で建築者は物件2の当時の所有者と同一人で、相続により物件2の建物と同じ所有者であるAとのことである。

物件2の所有者であるAの土地は、物件1の土地だけでなく物件1と接している地番35番の土地、物件1の東側で接している地番93番（地目：用悪水路）の土地の東側に存在する地番が32番から34番までの土地が物件1らと一体となっている。地番が32から35の土地は登記地目が沼池であるが現況は一部沼池の部分があるだけで大部分が宅地である。その上物件1と地番33番の土地の間にある地番93番の水路が物件1に付替えられている状態である。現況では地番93番の幅は約0.3メートルであることから物件1と地番32番から地番35番の土地が一体となっている様に見える。

また、東側の道路から物件1に出入りするため地番32番と地番33番の間にある地番72番の土地を通行しているだけでなく、地番32番及び地番33番の土地の一部を通過して同道路に出入りしている。

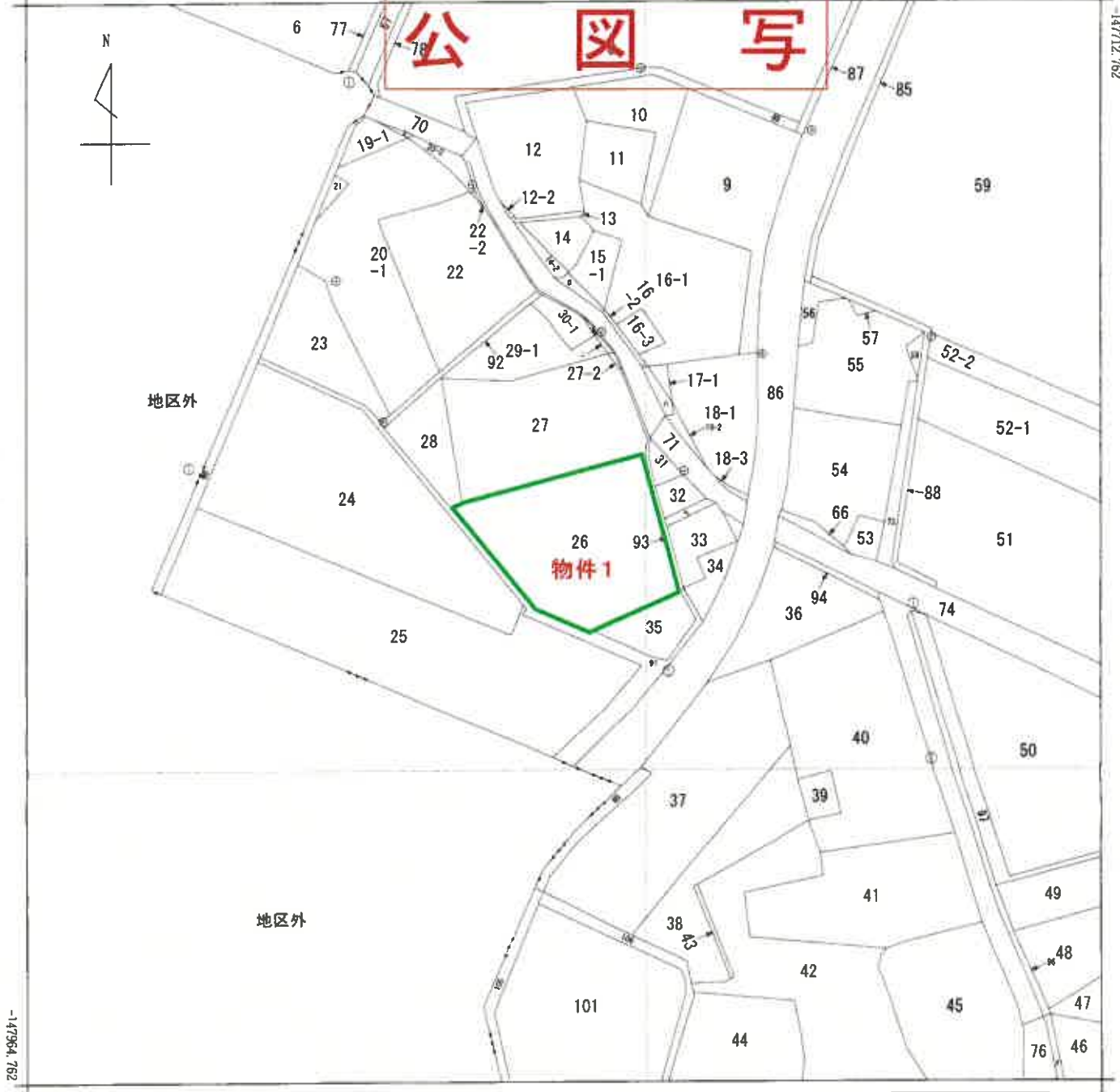
そのことから、地番32番の土地に建っている建物については、物件2との位置関係、使用用途などから物件2の附属建物と認めた。

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月14日(木) 11:15-11:40	山形地方法務局鶴岡支局	全部事項証明書交付申請
5年9月14日(木) 17:10-17:20	物件所在地	物件確認 占有調査 Aと面談
5年9月21日(木) 16:30-16:40	山形地方法務局鶴岡支局	目的外建物等の調査
5年10月4日(水) 14:00-15:10	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
5年10月5日(木) 14:05-14:30	山形地方法務局鶴岡支局	目的外建物等の調査
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 を立ち会わせ、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 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

(10 枚目)



-86841.157 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 常盤木
 字湯殿

請求部	所在	鶴岡市常盤木字湯殿			地番	26番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	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54年10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判→A4判に縮小

令和5年9月14日
 山形地方務局鶴岡支局
 登記官

請求番号：8-16
 (1/1)

(11 枚目)

公用

(以下略)

登記年月日：昭和60年10月28日

公用

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5年9月14日 山形地方務局鶴岡支局

登記官

(12 枚目)

建物図面

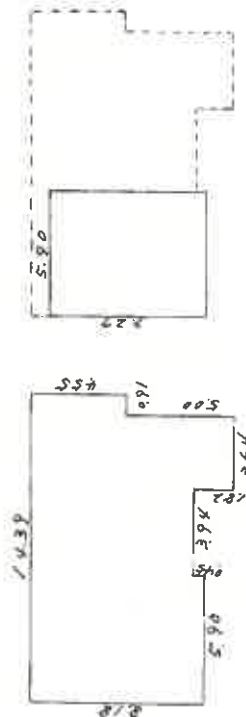
26番

家屋番号
26番
所在地
栗田川町楯引町大字常盤木字湯殿26番地

各階平面図

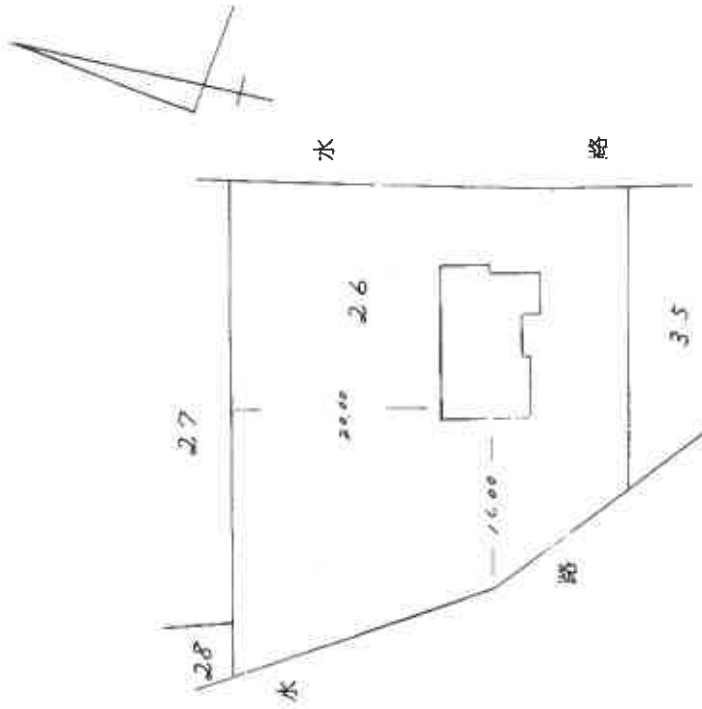
451545

二階



求積
5.90×8.18 = 48.2620
3.94×7.73 = 30.4562
3.64×9.55 = 34.7620
0.91×4.55 = 4.1405
一階床面積 117.62㎡

5.90×7.27 = 4.2893
二階床面積 4.289㎡



昭和60年10月28日登記

縮尺 1/500

縮尺 1/250

昭和60年10月26日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

製作者

申請人

A3判→A4判に縮小

(以下略)

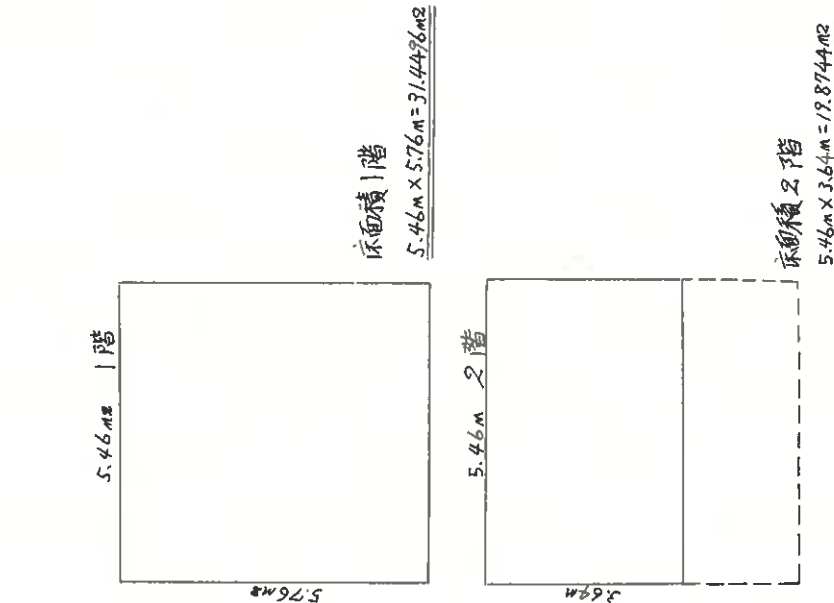
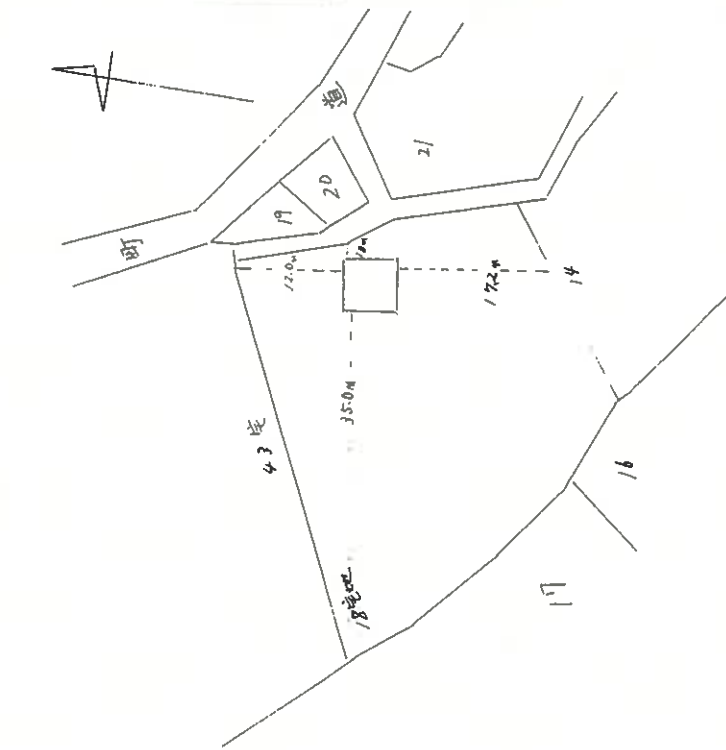
目的外建物 1

登記年月日：昭和45年12月8日

451529

家屋番号	18-2
建物の所在	山形県山形市大町 桑田居協同町大津橋木造中倉番地

製作年月日	昭和45年12月8日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



昭和45年12月8日登記

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/100	1/600
----	-------	-------

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。

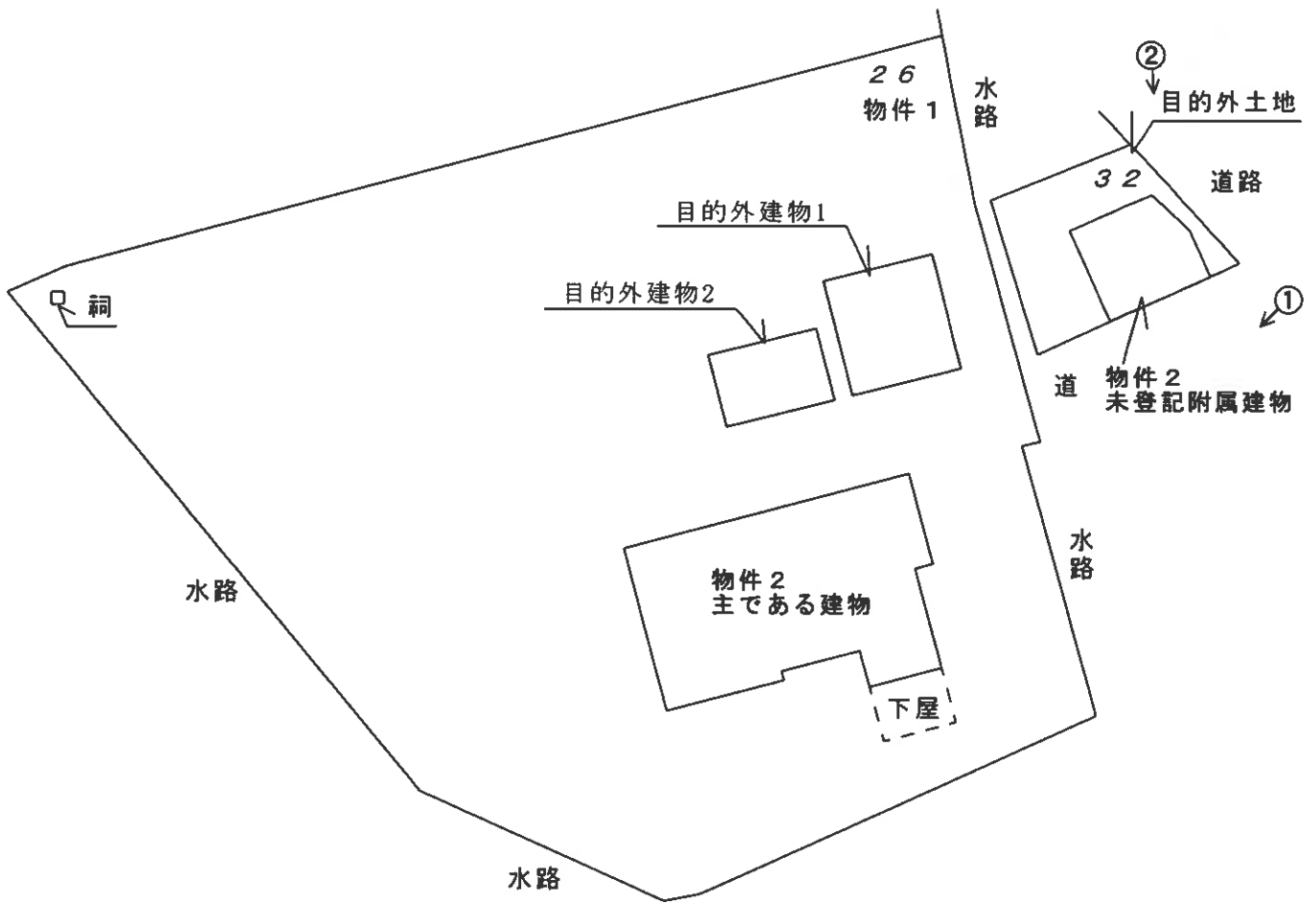
令和5年10月5日

山形地方支務局鶴岡支局

登記官

公用

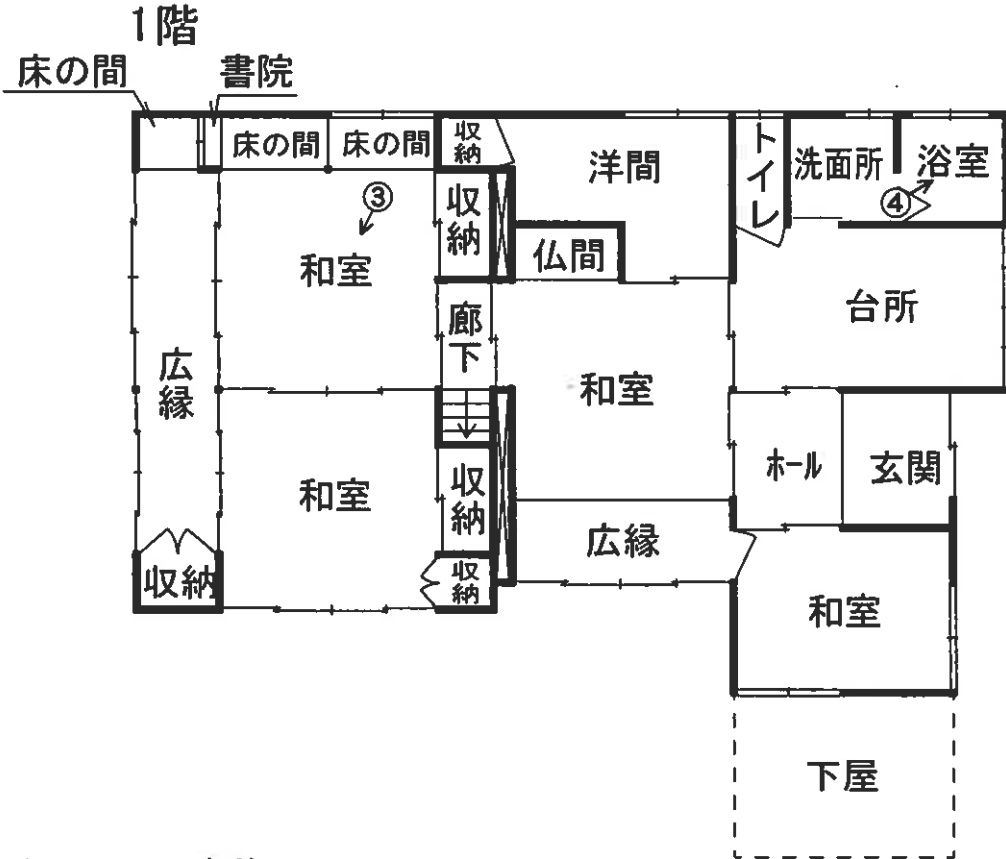
土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

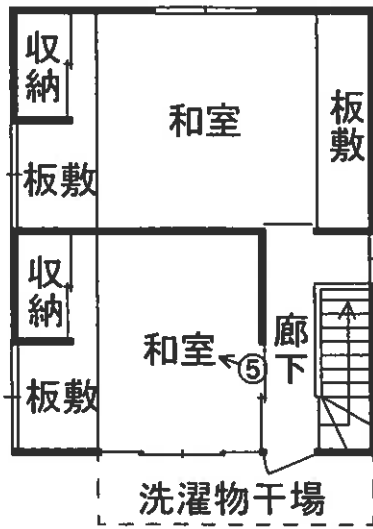
間取図

主である建物

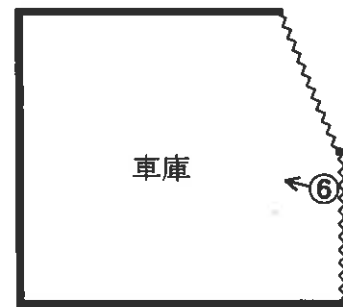


主である建物

2階



未登記附属建物



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 5 年 (又) 第 5 号
令和 5 年 10 月 4 日 現地調査
令和 5 年 11 月 9 日 評 価
評 価 第 2023 - 0086 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, 2	金790,000円
物件番号	内訳価格
1	金370,000円
2	金420,000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	所在地目地積	鶴岡市常盤木字湯殿 26番 宅地 1,337.92㎡	登記とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鶴岡市常盤木字湯殿26番地 26番 居宅 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 117.62㎡ 2階 42.89㎡	下記特記事項物件2の(1)参照 上記以外、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・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) 東側水路(地番：93番)の形状が公図と異なる(地番：33番境界付近)。 (2) 物件2以外に、目的外建物1(所在：鶴岡市常盤木字中才18番地 家屋番号：18番の2 種類：登記物置 構造：登記木造瓦葺2階建 床面積：登記1階31.44㎡ 2階19.87㎡ 所有者：登記B)、目的外建物2(登記不明、種類：物置 構造：木造瓦葺平家建、床面積：概測19㎡ 所有者：不明)が存する。また、物件1の旧地番上に建物登記(所在：鶴岡市常盤木字中才18番地 家屋番号：18番の1 種類：登記居宅 構造：登記木造草葺平家建 床面積：登記131.90㎡)がある。		
2	(1) 物件1の東側水路(地番：93番)を介して存する、目的外土地(地番：32番 地目：登記池沼(現況は宅地及び池) 地積：登記66㎡ 所有者：登記A)上に、下記未登記附属建物が存する。 【未登記附属建物】 種類：車庫 構造：木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：27.33㎡(課税)		

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 「鶴岡」駅の 南方 約 9500 m (道路距離) (添付「位置図」参照)
付近の状況	青竜寺川左岸に位置する農家集落地域で、農地が広がる中に農家住宅が散在している。冬季は積雪が多い。
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 用途地域：無指定地域 指定建蔽率：70% 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 東西：約 48m (公図上) 南北：約 39m (公図上) 形状：不整形 (公図上) 接面道路との関係：無道路地。東方に存する市道との間に、道(地番：72番 地目：登記公衆用道路 所有者：登記建設省)が、水路(地番：93番 地目：登記用悪水路 所有者：登記鶴岡市)を介して存しており、当該道と物件1とは概ね等高である。
接面道路の状況	物件1単独では無道路であり、建築基準法上の接道条件を満たさない可能性が高い。物件1の東側に水路(地番：93番 地目：登記用悪水路 所有者：登記鶴岡市)を介して道(地番：72番 地目：登記公衆用道路 所有者：登記建設省 市道認定なし)があり、東方の市道につながっている。なお、当該水路の占用許可はなく、また、当該道について、鶴岡市建築課からの聴聞調査によると、建築基準法上の道路に該当するか否かは、現在未判定であるが、該当しない可能性が高いとのことである。
土地の利用状況等	物件2、目的外建物2棟、果樹等の敷地として利用されている。
供給処理施設	上水道等：あり (東方市道に本管が存し、物件1まで延長引込みしている) ガス配管：なし 下水道等：あり (東方市道に本管が存し、物件1まで延長接続している)
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、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。 (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。 建物の登記履歴を辿ってみると、物件2、目的外建物1以外に、木造平家建居宅(家屋番号：18番の1 床面積：登記131.90㎡)の登記が存する。 住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和49年は個人名、昭和58年、平成3年、平成14年、平成23年は個人名・果樹畑等の記載がある。

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5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、特定施設設置届出台帳（鶴岡市浄化センター 令和5年6月5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10月30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
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、灯油タンクが存しており、油漏れ歴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。ただし、後記(4)その他④の通り、廃棄物の存在が確認され、また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 鶴岡市洪水ハザードマップ（河川名：赤川・青龍寺川、櫛引地域）における洪水浸水想定区域に該当する。
- ② 物件1の北西端に祠が存する。
- ③ 物件1の東側部分に井戸が存する。
- ④ 物件1の南西側部分に、石、コンクリート片等の廃棄物が存する。

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	<p>建築年月日：昭和43年10月30日新築 昭和53年5月10日増築 昭和60年8月22日一部取毀 昭和60年10月22日増築</p> <p>経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：約3年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建 屋根：瓦、亜鉛メッキ鋼板など 外壁：亜鉛メッキ鋼板など 内壁：漆喰、合板など 天井：合板など 床：畳、フローリングなど 設備：上水道、下水道、電気、ガス、トイレ、風呂、給湯、洗濯物干場など その他：特別なし</p>
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	<p>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</p>
品等	普通
保守管理の状態	劣る（外壁の損傷、内壁の損傷、建具の損傷、床の沈み、雨どいの損傷等）
建物の利用状況	所有者等が居住、家屋内でわ飼育。
特記事項	<p>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。</p> <p>② 建築年から旧耐震基準による建物と推測される。なお、耐震性については専門家による分析調査が必要である。</p> <p>③ 物件1の東側水路（地番：93番）を介した目的外土地（地番：32番）上に、未登記附属建物（種類：車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：課税上27.33㎡）が存する。</p> <p>④ 南東側に下屋が存する。</p>

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、目的外土地(地番:32番))
 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 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	3,500	0.58	1,337.92	(1-0.50)	1,360,000
目的外土地(地番:32番)	3,500	0.97	66	(1-0.50)	110,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地

鶴岡-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,230\text{円}/\text{m}^2 \times & & (99/100) \times & & (100/102) & & \times (100/116) & & = 3,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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

- 物件1：-42% (相乗積)
 道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(-42%)、行政的条件(0%)
 $\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(-42\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$
- 目的外土地(地番:32番)：-3% (相乗積)
 道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(-3%)、行政的条件(0%)
 $\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(-3\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$

ウ 地積：登記地積を採用

エ 建付減価率：地上建物との適応性、将来発生が予想される解体除去費用などを考量して査定

(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	140,000	160.51	0.036	810,000
			未登記附属建物	100,000
			合計	910,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\ (1-0.948) & \times & (1-0.30) & \times & (1-0.00) & = & 0.036 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率(残価率:0%)

$$55\text{年} \div 58\text{年} = 0.948$$

◇ 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	1,360,000	0.70	物件2	0.25	法定地上権	240,000
	1,360,000	0.19	目的外建物1	0.20	賃借権	50,000
	1,360,000	0.11	目的外建物2	0.20	賃借権	30,000
目的外土地	110,000	0.64	物件2の 未登記附 属建物	0.25	法定地上権	20,000

イ 土地利用権等の範囲

物件1は各建物の1階床面積比で按分して、目的外土地は宅地部分割合で、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、賃借権と判定し、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) エ×オ×カ=キ
1	1,360,000	-320,000	0	(1-0.40)	(1-0.40)	—	370,000
2	910,000	+260,000	0	(1-0.40)	(1-0.40)	—	420,000
一括価格(合計)							790,000

ウ 占有減価等修正 : 特別なし

エ 市場性修正 : P2の特記事項物件1(1)・(2)、物件2(1)記載の事由、P3の接面道路の状況記載の事由、P3の特記事項(2)、P4の特記事項(3)・(4)②・④記載の事由などを考量して、修正率を-40%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

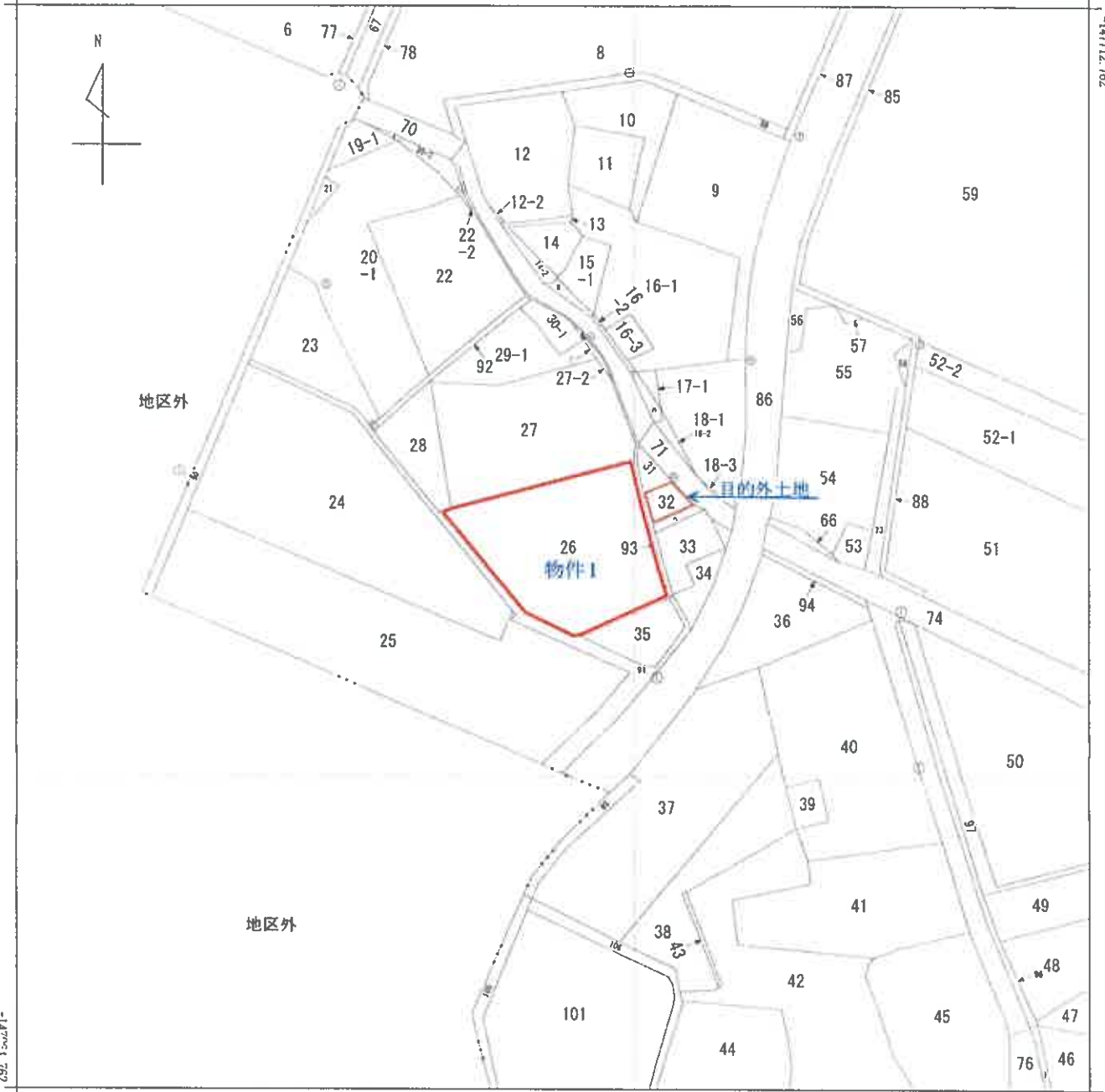
第6 参考価格資料

地価公示価格 標準地 「鶴岡-6」
所 在 : 鶴岡市西荒屋字杉下41番
価 格 : 4,230円/㎡
位 置 : JR羽越本線「鶴岡」駅の南方・道路距離約10kmに位置する
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 590㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 東5.5m市道
形 状 : 1:2
用途指定等 : 市街化調整区域
指定建蔽率 : 70% 指定容積率 : 200%
地 域 の 概 要 : 中規模農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

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



-86841.157 (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。



部 分	所 在	鶴岡市常盤木字湯殿				地 番	26番	
出 縮 力 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		備 付 年 月 日 (原 図)	昭 和 54 年 10 月 1 日		補 記 事 項		
作 成 年 月 日	昭 和 46 年 9 月							

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9月12日
 山形地方務局鶴岡支局

請求番号：12-1
 (1/1)

登記官



A3をA4に縮小

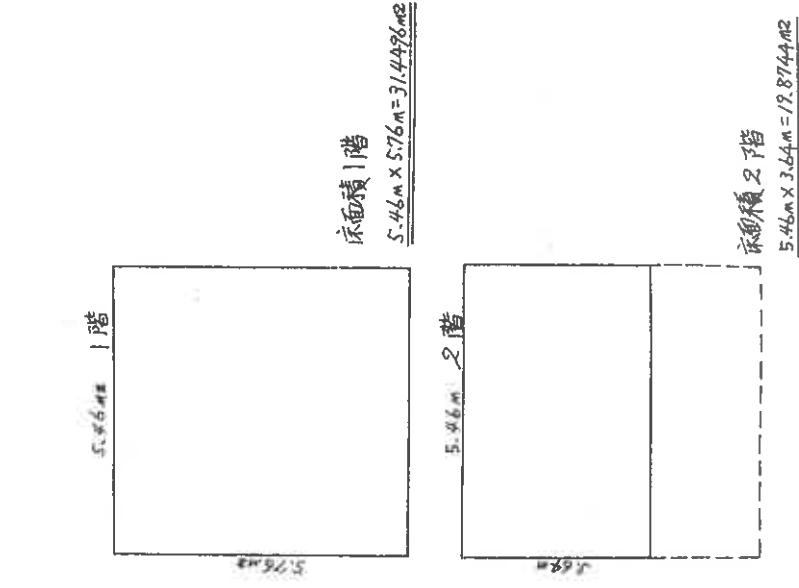
登記年月日：昭和45年12月8日

451529

建築物階平面図

家屋番号	18-2
建物の所在	山形県酒田市長瀬木字中才18番地

目的外建物1



昭和45年12月8日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

昭和45年12月8日登記

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 1/600

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。

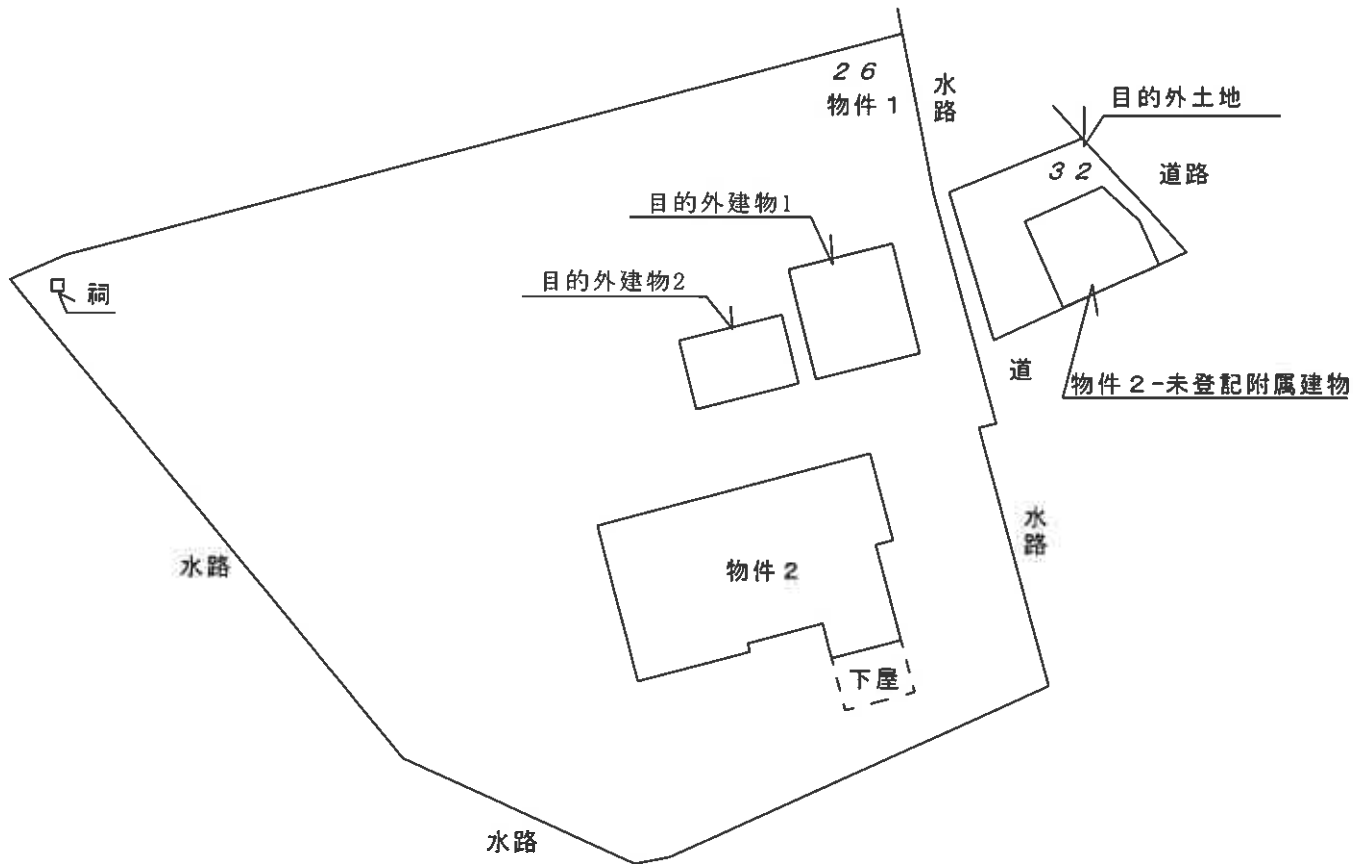
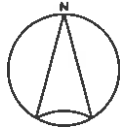
(山形地方事務所 酒田支局 蓋印)

令和5年11月7日

山形地方事務所 酒田支局

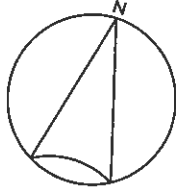
登記簿

土地建物位置関係図

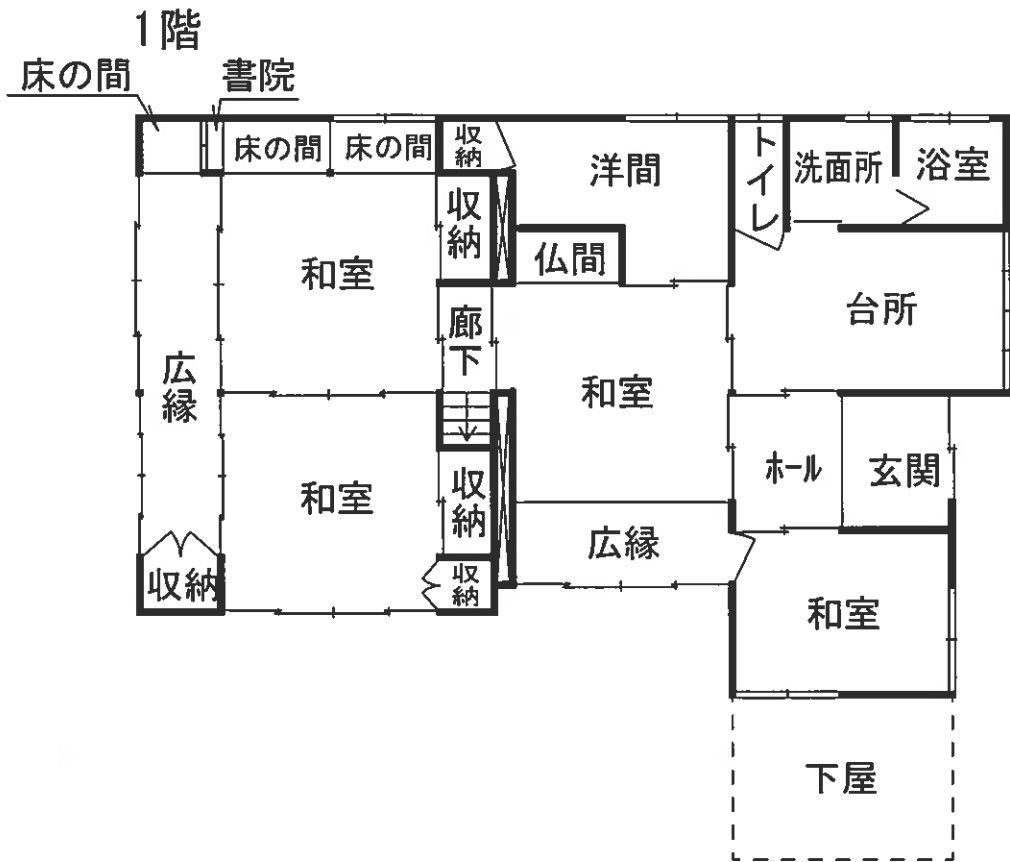


物件の範囲・境界は、隣地所有者の立会、実測等に拠り、確定したものではない。

建物間取図



物件 2



2階



物件 2 - 未登記附属建物

