

# 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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,800,000 1,440,000	一括	360,000	50,026	10,719
1	200,000				
2	1,600,000				
備考					



## 物件目録

1 所在 鶴岡市湯野浜一丁目  
地番 4番14  
地目 宅地  
地積 690.90平方メートル  
共有者 株式会社東西南北 188749分の4349

## 2 (一棟の建物の表示)

所在 鶴岡市湯野浜一丁目4番地14  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
床面積 1階 233.71平方メートル  
2階 299.11平方メートル  
3階 306.40平方メートル  
4階 306.40平方メートル  
5階 306.40平方メートル  
6階 306.40平方メートル  
7階 306.40平方メートル  
8階 306.40平方メートル  
9階 306.40平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋番号 湯野浜一丁目4番14の43  
建物の名称 905  
種類 居宅  
構造 鉄筋コンクリート造1階建  
床面積 9階部分 43.49平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年11月 7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

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

【物件番号2】

管理費等の滞納あり。

## 《 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、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 鶴岡市湯野浜一丁目  
地 番 4番14  
地 目 宅地  
地 積 690.90平方メートル  
共 有 者 株式会社東西南北 188749分の4349

## 2 (一棟の建物の表示)

所 在 鶴岡市湯野浜一丁目4番地14  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
床 面 積 1階 233.71平方メートル  
2階 299.11平方メートル  
3階 306.40平方メートル  
4階 306.40平方メートル  
5階 306.40平方メートル  
6階 306.40平方メートル  
7階 306.40平方メートル  
8階 306.40平方メートル  
9階 306.40平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯野浜一丁目4番14の43  
建物の名称 905  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 9階部分 43.49平方メートル



令和5年(ケ)第5号  
令和5年7月31日受理  
令和5年9月14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 鶴岡市湯野浜一丁目  
地番 4番14  
地目 宅地  
地積 690.90平方メートル  
共有者 株式会社東西南北 188749分の4349

## 2 (一棟の建物の表示)

所在 鶴岡市湯野浜一丁目4番地14  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
床面積 1階 233.71平方メートル  
2階 299.11平方メートル  
3階 306.40平方メートル  
4階 306.40平方メートル  
5階 306.40平方メートル  
6階 306.40平方メートル  
7階 306.40平方メートル  
8階 306.40平方メートル  
9階 306.40平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋番号 湯野浜一丁目4番14の43  
建物の名称 905  
種類 居宅  
構造 鉄筋コンクリート造1階建  
床面積 9階部分 43.49平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県鶴岡市湯野浜一丁目4番36号		
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異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 { 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(空家)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		
下記以外の敷地(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)		
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費月額 11,500円 修繕積立金月額 1,500円 湯料月額 2,500円	令和5年8月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年7月分～5年8月分 合計571,000円 (内訳についてはその他の事項欄のとおり) <input type="checkbox"/> 不明	
管理費等照会先	湯野浜都マンション管理組合法人		
その他の事項			
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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
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 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の周囲には、土留め、擁壁、塀が設置されているため範囲は明確である。この土地の東側が高い段差がある土地で、東側には受水槽が設置されている。
- 管理費、修繕積立金、湯料の滞納金の内訳
  - 管理費 金 437,000円
  - 修繕積立金 金 57,000円
  - 湯料 金 77,000円
- 管理費等については管理規約第25条に定めがあり、管理費、修繕積立金については管理規約第26条により管理組合は、承継人に対して請求できる旨の定めがある。
- 管理の形態等
  - 管理組合の名称 湯野浜都マンション管理組合法人（所在地 鶴岡市湯野浜一丁目4番36号）
  - 管理人の有無 いない。ただし、管理人室がある。  
40戸
- 設備等
  - エレベーター 9人乗り1基
  - 駐車場 敷地内に12台
  - 集会場、ゴミ集積所、大小1つずつの浴室、シャワー室あり
  - 浴室には湯野浜温泉源泉有限会社から、湯野浜温泉が供給されている。
  - 令和3年7月10日に主に次の大規模修繕が終了している。
  - 外壁工事、ベランダ床防水塗装工事、外部窓及び枠防水工事、塗装工事、防犯灯設置工事
- 物件2の床に沈み込みが見うけられる。クロスに剥がれ、破れが見うけられる。窓は二重サッシになっており、内側のサッシはペアガラスになっている。

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)

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勘案して所有者の占有と認めた。

以上

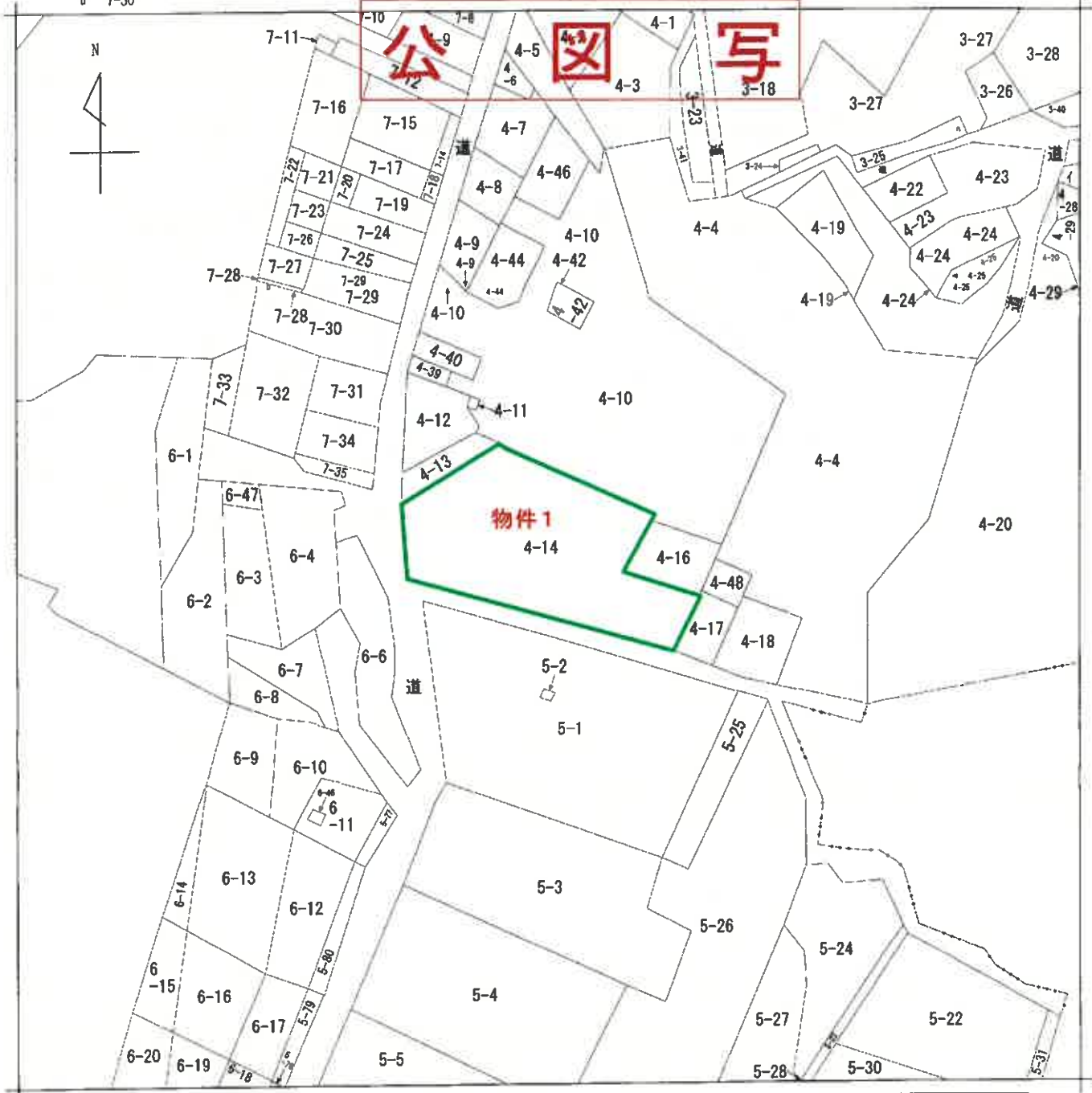
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年8月9日(水) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、占有調査 管理組合代表者から事情聴取 外観写真撮影
5年8月18日(金)	執行官室	管理組合に対して管理費等の照会書送付 回答書8月31日受領
5年8月31日(木) 10:00-10:35	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、管理組合代表者から事情聴取 写真撮影、間取図作成
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 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

( 5 枚目)

4-26 3-25  
7-30



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鶴岡市湯野浜一丁目			地番	4番14		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和52年6月1日			備付年月日(原図)	昭和52年8月1日		補記事項	

これは地図に準ずる図面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8月8日  
山形地方方法務局鶴岡支局  
登記官

請求番号：9-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用



登記年月日：昭和61年5月16日

公用

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
令和5年8月8日 山形地方建設局鶴岡支局 登記官

(7 枚目)

100035

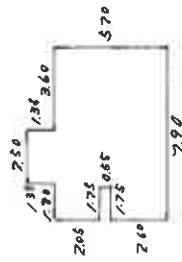
各階平面図

家屋番号 4番/4,43

9033

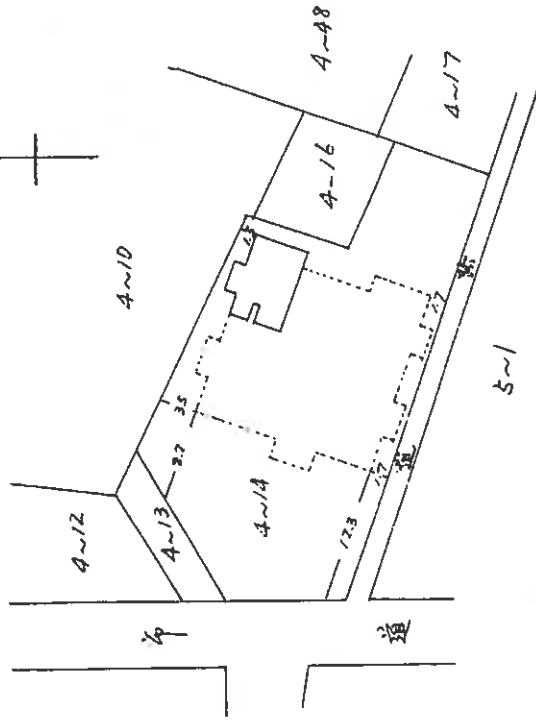
建築物図面  
各階平面図

建築物の所在 鶴岡市湯野沢一丁目4番地/4



床面積

$$\begin{aligned}
 &2.60 \times 1.35 = 3.3750 \\
 &7.90 \times 2.05 = 16.1950 \\
 &5.15 \times 0.55 = 2.8325 \\
 &7.90 \times 2.60 = 20.5400 \\
 &\hline
 &43.4925\text{M}^2
 \end{aligned}$$



(日加納)

昭和61年5月16日登記

作製者

土地調査士  
家屋

(昭和61年5月13日作製)

縮尺 1/250

申請人

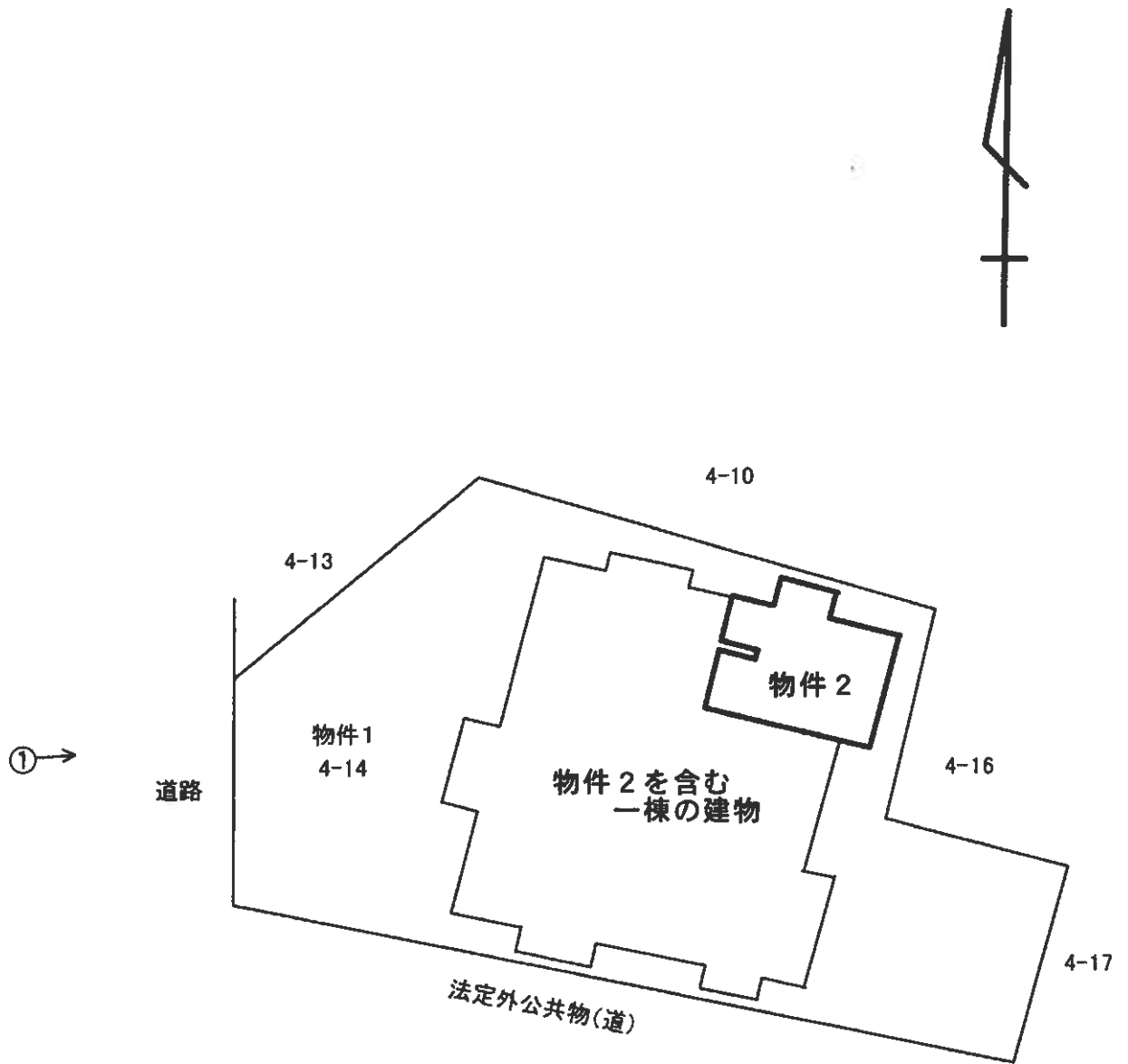
縮尺 1/500

(日加納)

A3判→A4判に縮小

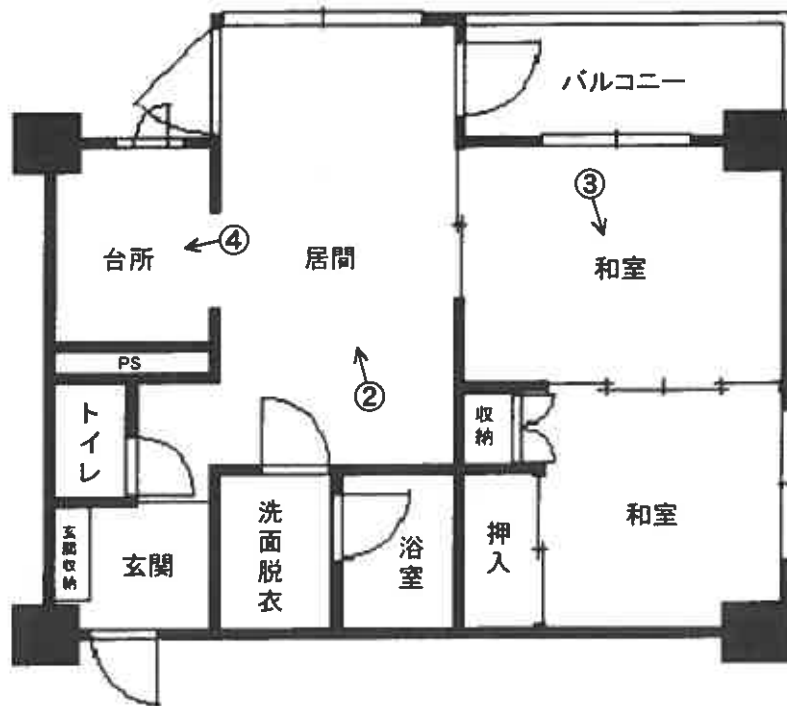
(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

# 土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

# 間取図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



令和5年(ケ)第 5 号  
令和5年8月31日 現地調査  
令和5年9月22日 評価

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  
石川 聡

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 6 0 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 地目 地積	鶴岡市湯野浜一丁目 4番14 宅地 690.90 m <sup>2</sup>	同左
2	(一棟の建物の表示)		同左
	所在 構造 床面積	鶴岡市湯野浜一丁目4番地14 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建 1階 233.71 m <sup>2</sup> 2階 299.11 m <sup>2</sup> 3階 306.40 m <sup>2</sup> 4階 306.40 m <sup>2</sup> 5階 306.40 m <sup>2</sup> 6階 306.40 m <sup>2</sup> 7階 306.40 m <sup>2</sup> 8階 306.40 m <sup>2</sup> 9階 306.40 m <sup>2</sup>	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	湯野浜一丁目4番14の43 905 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 43.49 m <sup>2</sup>	
番号	特記事項		
	なし		



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「羽前大山」駅の南方約7.3km（道路距離）	
付近の状況	旅館やリゾートマンション、一般住宅等が建ち並ぶ湯野浜温泉街の一角	
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	市街化調整区域 － 70% 400% － －
画地条件	地積 690.90㎡（登記） 間口×奥行 約11m×約40m（公図上） 形状 不整形 地勢 画地内概ね平坦 接面状況 角地、道路面と概ね等高接面	
接面道路の状況	西側約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 南側約1.5m舗装道路（法定外公共物）	
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	<p>上水道 <input checked="" type="checkbox"/>あり <input type="checkbox"/>なし 不明          都市ガス <input checked="" type="checkbox"/>あり <input checked="" type="checkbox"/>なし 不明          下水道 <input checked="" type="checkbox"/>あり <input type="checkbox"/>なし 不明※但し、現況は浄化槽を使用</p> <p>（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。</p>	

特 記 事 項

① 土壌汚染の存否

現地調査、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が、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

現地調査の限りにおいて、関係人の陳述等によれば温泉を引き込むための配管が敷設されている。これ以外の地下埋設物については専門家等による詳細調査によらなければその存否を確定できない。

③ 周知の埋蔵文化財の該当有無

山形県が公表している遺跡地図によると、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の指定、鶴岡市作成の津波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：画地の大部分が土砂災害警戒区域に該当し、一部が土砂災害特別警戒区域に該当する。
- ・津波：浸水想定区域に該当する。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

### （1）一棟の建物の概要

マンション名	湯野浜都マンション
建物の用途	共同住宅（全戸数40戸）
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日（登記記録）：昭和58年7月5日新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：10年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根：コンクリート 外壁：タイル貼り
設備等	共用温泉設備、シャワー室、EV1基（9人乗り）、集合郵便受、 駐車場（敷地内平面12台）、防犯防災設備、避難設備、集会場、 管理人室、ゴミ集積所等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：あり（名称：湯野浜都マンション管理組合法人） 管理方式：自主管理
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階に所在する共用温泉設備の温泉は、湯野浜温泉源泉有限会社から供給されている。</li> <li>・令和3年7月10日に大規模修繕工事が実施されている（詳細は現況調査報告書のとおり）。</li> </ul>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階（905号室）：角住戸 主要開口部の方位：北向き
床 面 積	43.49㎡（登記）、47.38㎡（壁芯）
間 取 り	2LDK・バルコニーあり
仕 様	天 井：クロス等 床：カーペット、畳、フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：関係人の陳述等によると窓は二重サッシとのことである。
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり。
管 理 費 等	管 理 費：11,500円（月額） 修繕積立金：1,500円（月額） 湯 料：2,500円（月額）  滞 納 額：あり、571,000円 ※ うち、管理費437,000円 ※ うち、修繕積立金57,000円 ※ うち、湯料77,000円 ※  ※令和5年8月31日現在における滞納額である。 なお、管理規約によると管理費等の徴収に関し、管理組合法人は未払金額について年利14.0%の遅延損害金と違約金並びに諸費用を加算して組合員に対し請求することができる旨記載がある。
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 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共有持分割合に即して次のとおり求めた。

物件番号	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	共有持分割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	16,700	0.91	690.90	1.00	$\frac{4,349}{188,749}$	240,000

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 鶴岡（県）-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $13,800 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/103 \times 100/80 \approx 16,700 \text{ 円/㎡}$

◇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%、形状-5%、自然災害発生の危険性等-5%、角地±0%  
 相乗積計算  $(100\%+1\%) \times (100\%-5\%) \times (100\%-5\%) \times (100\%\pm 0\%) \approx 91\%$

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たうえで目的建物の特性を考慮して求め、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価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	270,000	47.38	1.05	0.14	1,880,000

イ 専有面積：壁芯面積を採用

ウ 個別格差：階層+5%、位置±0%  
 相乗積計算  $(100\%+5\%) \times (100\%\pm 0\%) = 105\%$

エ 現価率：

経過年数40年、経済的残存耐用年数10年、観察減価30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法及び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10年 / 経済的全耐用年数50年) × (1 - 観察減価0.30) = 0.14

## 2 積算価格の査定

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て下記のとおり積算価格を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	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
	ア		敷地占有利益	0.05	
1	240,000	1.00		0.05	10,000

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勘案し上記のとおり査定。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を上記のとおり査定。

### ② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	積算価格(円)	構成割合
	ア		ア+イ	
1	240,000	-10,000	230,000	0.11
2	1,880,000	+10,000	1,890,000	0.89
合計			2,120,000	1.00

## II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差率 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) ア×イ×ウ=エ (万円未満四捨五入)
64,000	1.05	47.38	3,180,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域等に所在する区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：7頁のとおり

ウ 専有面積：壁芯面積を採用

### III 収益価格の試算

賃貸マンションとしての総収益を粗利回りで還元し、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ (万円未満四捨五入)
564,000	1.00	11.0%	0.60	3,080,000

ア 総 収 益 : 月額賃料を 47,000 円と想定し年額賃料を総収益とした。

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り : 類似収益物件の期待利回り、当該不動産収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他の補正率: 建物の経年・維持管理状況, 将来における大規模修繕の適切な実施可否等 (修繕積立金月額が著しく低額である) を勘案し査定した。

### IV 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

市場における取引動向・実態等を踏まえ、比準価格を重視し収益価格を比較考量し積算価格を参酌して調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	2,120,000	1.00	2,120,000
② 比 準 価 格	3,180,000	1.00	3,180,000
③ 収 益 価 格			3,080,000
④ 調整後の価格 (円)			3,150,000

イ 占有減価修正: 必要なし。

#### 2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件番号	調整後の価格 (円) ア	積算価格における 構成割合 イ	各物件に対する割付 (円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	3,150,000	0.11	350,000
2		0.89	2,800,000

### 3 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

物件 番号	調整後割付価格 (円) (Ⅲ2) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	350,000	1.00	0.60	0.95	—	200,000
2	2,800,000	1.00	0.60	0.95	—	1,600,000
一括価格 (合計)						1,800,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付までに予想される滞納相当額並びにこれらにかかる遅延損害金相当額を考慮し査定。

オ その他の控除減価：必要なし。



## 第6 参考価格資料

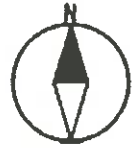
地価公示等価格	鶴岡（県）—1
所 在	鶴岡市湯野浜一丁目26番28「湯野浜1-26-41」
価 格	13,800円／㎡
位 置	J R羽越本線「羽前大山」駅から道路距離7.1kmに位置する
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	213㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南東5m市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第2種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅のほかにホテル等が見られる既成住宅地域

## 第7 附属資料

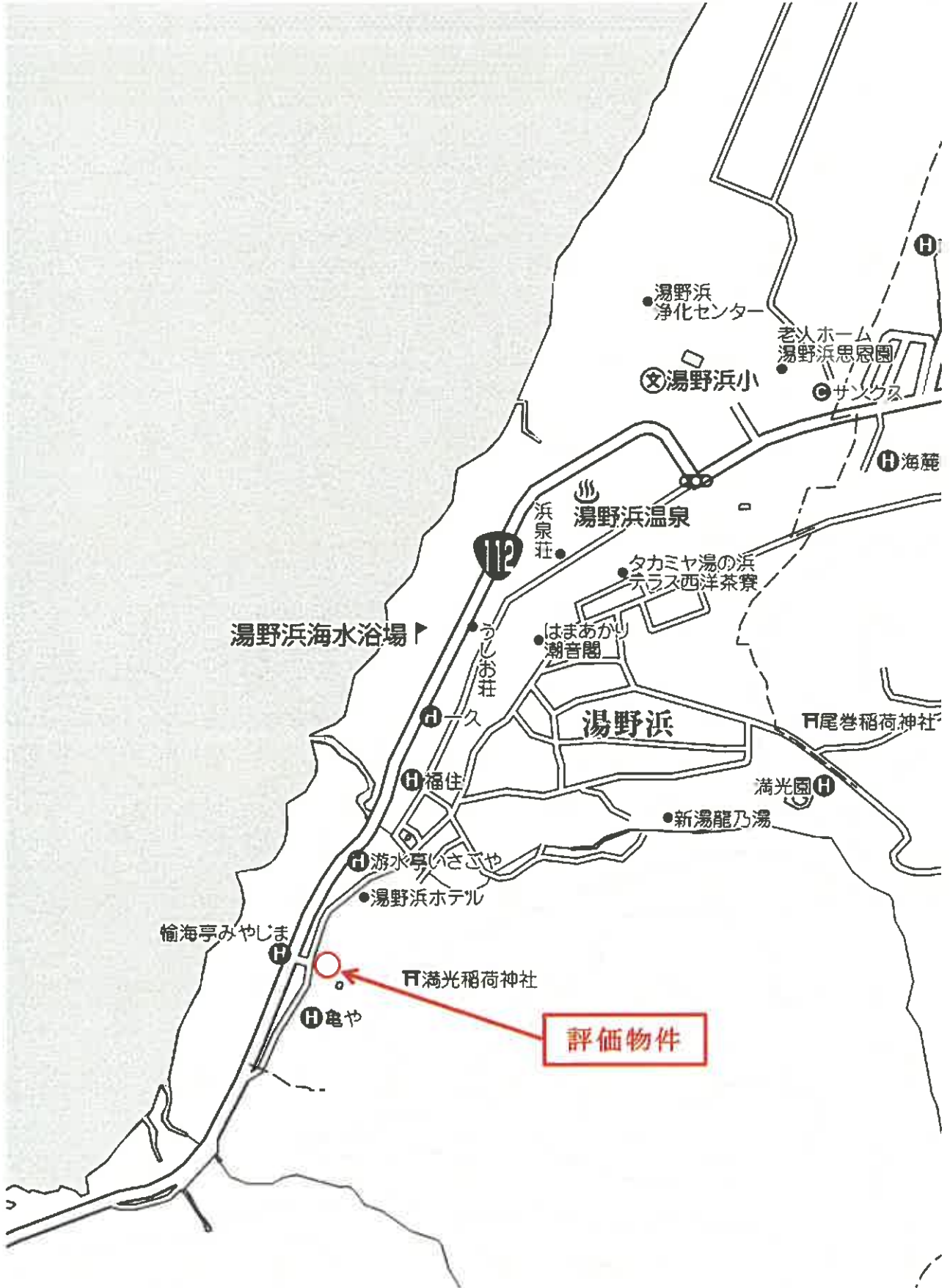
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

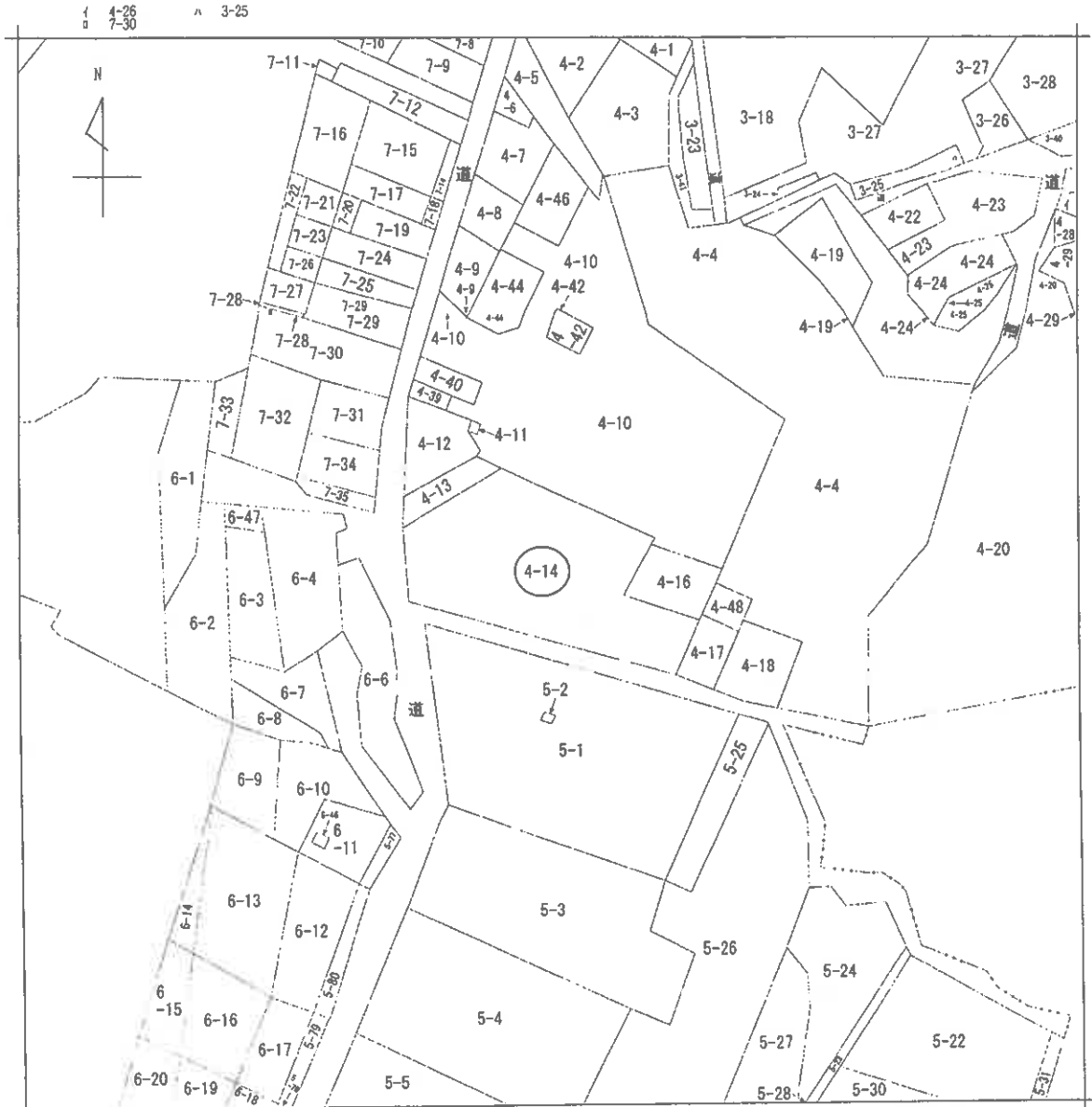
以上

# 位置図



縮尺 ( 1/13,000 )





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



部 求 分	所 在	鶴岡市湯野浜一丁目			地 番	4番14			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和52年6月1日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和52年8月1日		補 記 事 項		

これは地図に準ずる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6月20日  
山形地方方法務局鶴岡支局

地図整理番号：M05102  
(1/1)

登記官



A3→A4に縮小

登記年月日: 昭和61年5月16日

125335	各階平面図	建物図面	各階平面図	
家屋番号 4番/4043	9053	9053	名階平面図	
建物の所在 新潟市湯野沢一丁目4番地/4				

各階平面図

建物図面

**床面積**

2.50 x 1.35 = 3.3750  
 2.70 x 2.05 = 5.5350  
 0.15 x 0.55 = 0.0825  
 2.90 x 2.60 = 7.5400  


---

 16.5325 M<sup>2</sup>

(日 記 録)

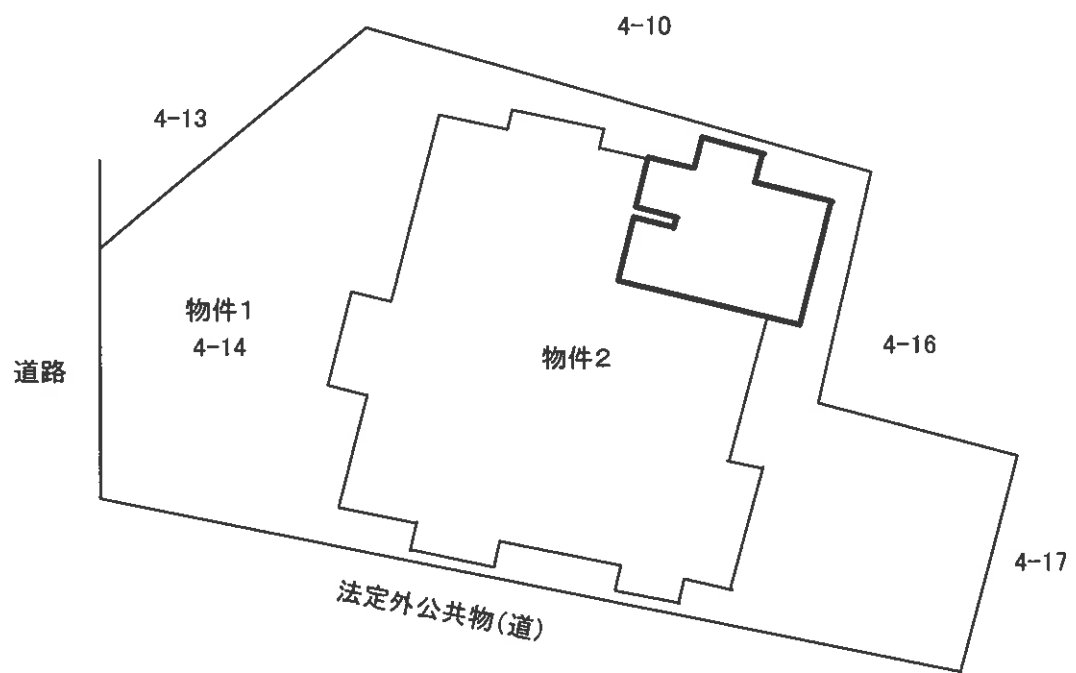
昭和61年5月16日登記

製 者		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)

A3→A4に縮小

# 土地建物位置関係図



# 建物間取図

物件2

