

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、入札は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 7年 3月27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 7年 5月22日から 令和 7年 5月29日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月 5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 7年 6月18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 7年 3月27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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鶴岡市高坂字楯ノ下
95番3
宅地
87.38平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鶴岡市高坂字楯ノ下
95番5
宅地
56.48平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鶴岡市高坂字楯ノ下
96番3
宅地
28.05平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鶴岡市高坂字楯ノ下
97番3
宅地
40.17平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鶴岡市高坂字楯ノ下
98番1
宅地
93.14平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下95番地3、95番地5、96番地3、97番地3、98番地1

家屋 番号 95番3

種 類 居宅

構 造 木造アルミニウム板葺2階建

床 面 積 1階 69.55平方メートル
2階 52.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 95番3
地 目 宅地
地 積 87.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 95番5
地 目 宅地
地 積 56.48平方メートル

所有者 A

3 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 96番3
地 目 宅地
地 積 28.05平方メートル

所有者 A

4 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 97番3
地 目 宅地
地 積 40.17平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 98番1
地 目 宅地
地 積 93.14平方メートル

所有者 A

6 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下95番地3、95番地5、96番
地3、97番地3、98番地1

家屋 番号 95番3

種 類 居宅

構 造 木造アルミニウム板葺2階建

床 面 積 1階 69.55平方メートル
2階 52.99平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第2号
令和6年6月25日受理
令和6年8月8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 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 95番3
地 目 宅地
地 積 87.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 95番5
地 目 宅地
地 積 56.48平方メートル

所有者 A

3 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 96番3
地 目 宅地
地 積 28.05平方メートル

所有者 A

4 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 97番3
地 目 宅地
地 積 40.17平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下
地 番 98番1
地 目 宅地
地 積 93.14平方メートル

所有者 A

6 所 在 鶴岡市高坂字楯ノ下95番地3、95番地5、96番地3、97番地3、98番地1

家屋 番号 95番3

種 類 居宅

構 造 木造アルミニウム板葺2階建

床 面 積 1階 69.55平方メートル
2階 52.99平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県鶴岡市高坂字楯ノ下95番地3
土 地	物件 1～5
現況地目	■宅地(物件1～5) □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	□土地所有者 ■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 6
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～5関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■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(■B(占有者) ■A(土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成10年3月30日
最初の契約日	平成10年3月30日ころ
契約等期間	平成10年3月30日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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 □期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	■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	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □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	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

(4 枚目)

その他の事項

- 物件1から5は一体となって、物件6の敷地として利用されており、各土地の範囲を示すものは見
うけられない。Bが陳述するか所に境界杭が見うけられ、北東側は段差があり隣地が低くなっており、
果樹が植えられている。東側は水路と接しており、西側は道路と接している。
公図上北側には水路がないが、水路が東西に通っている。北東側の隣地の北西角に境界杭が見うけ
られる。
Aが陳述している看板は地番が98番2(所有者:鶴岡市)の土地の上に建っているものと思われる。
- 物件6の外壁がいたるところで損傷している。雨樋がなくなっている。
2階の東側の2部屋にロフトが設置されている。

以上

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 (物件1から5の所有者)</p> <p>■ B (物件6の所有者)</p>	<p>1 隣地所有者と境界争いはありません。</p> <p>2 父がBに物件6を建築するときに無償で使用させ、同人が死亡して私とその土地を相続したので、その約束のまま貸して現在にいたっているのです。</p> <p>3 平成13年以降に北西側の端に保存会で建てた「藤沢周平生誕之地」を案内する看板が設置されています。その保存会のメンバーですが、土地の使用については分かりません。</p> <p>1 物件6は私が住居として使用しています。</p> <p>2 物件1から5は以前畑で、物件6を建築するにあたり地中に杭を打っています。そのためか居間の南西側のサッシ戸は閉まりますが隙間が開きます。その他の部分に同じような症状は出ていません。</p> <p>3 物件6を建築するとき物件1から5の土地の境界を決めて杭を打っています。南東角と曲がっている角に境界杭があり、南西角には土留めがあります。北東側は境界付近が低くなっており、法下が境界です。北側は水路の中央が境界になります。</p> <p>4 物件6で給湯器が凍ってタンクが破れてしまい、全然使用することができません。雨樋が取れており、外壁が損傷しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
<p>■ 物件6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。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年7月3日(水) 13:40-14:05	物件所在地及びその近隣地	物件確認、占有調査 Aから事情聴取 外観写真撮影
6年7月3日(水) 14:30-14:40	山形地方法務局鶴岡支局	全部事項証明書等交付申請
6年7月25日(木) 9:50-10:40	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情聴取 写真撮影、問取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

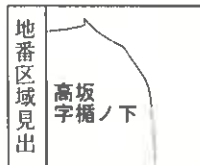
(7 枚目)

公 図 写

イ 101-5 ハ 67-14 ニ 67-15 ホ 67-16 ト 93-4 ヨ 93-6 ナ 98-3
 ロ 67-13 ヒ 67-15 ヘ 69-2 テ 93-5 ヱ 97-2



(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。



請求部分	所在 鶴岡市高坂字橋ノ下				地番	95番3		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治29年10月			備付年月日(原図)			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6年7月3日
 山形地方法務局鶴岡支局
 登記官

請求番号：10-1
 (1/1)

(8 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

(日加紙)

地積測量図

第 95-3 巻・新

地 番 95-3

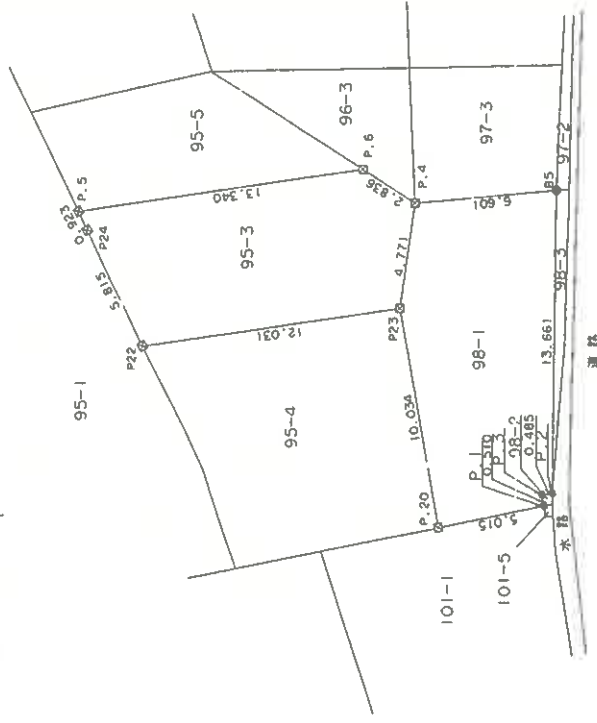
土地の所在 鶴岡市大字高坂字橋ノ下

C05727

登記年月日：平成10年2月12日

座標求積表

地番	X_n	Y_n	X_{n+1}	Y_{n+1}	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	座標
95-3						
P22	509.696	525.950	-6664.003774			5.815
P23	510.093	513.325	-6905.149127			12.031
P.4	505.569	512.411	249.276848			4.771
P.6	503.670	514.317	7774.151130			2.836
P.5	503.233	527.850	4577.758543			13.340
P24	504.116	527.588	-4457.424200			0.923
合計			-174.760580			
			87.3802900			
			87.38			



境界点	境界線の種類
⊗	アラスチック杭
⊙	金属釘

平成10年2月12日登記

作製者

平成9年9月25日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A3判→A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成9年10月8日

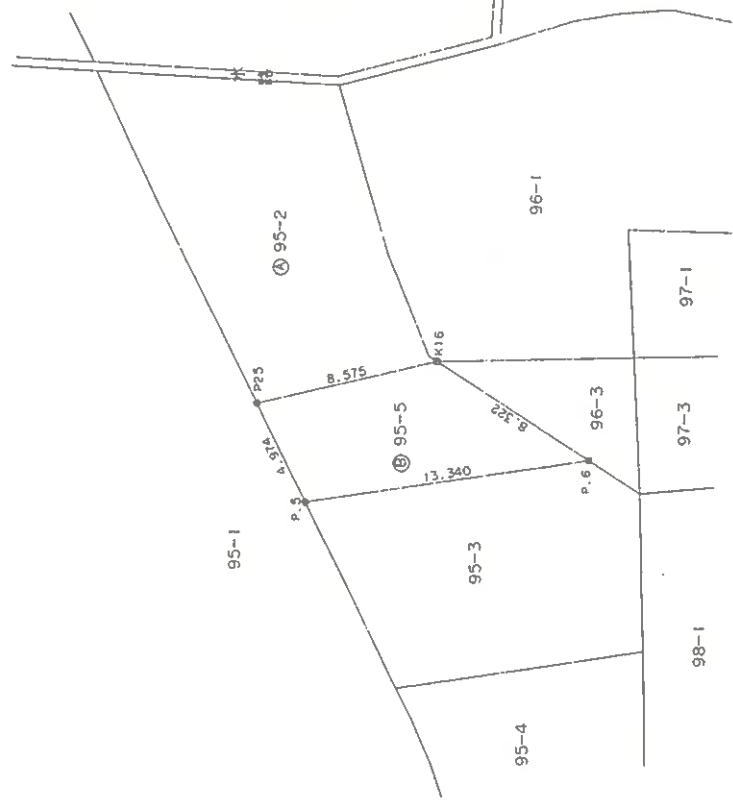
025723

地番 鶴 95-2・後・新

⑧ 95-2

地積測量図

土地の所在 鶴岡市大字高坂字権ノ下



座標求積表

測点	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	座 積
P.5	503.243	527.650	-7421.680284		4.974
P.6	503.610	514.517	-3602.247840		13.340
K16	498.098	520.698	7341.949304		8.322
P.25	498.464	529.255	3563.014528		8.575
			-112.944292		
			56.4821460		
			56		

測点	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	座 積
K16	498.098	520.698	56.4821460		
P.6	503.610	514.517	55.5178540		
			55		

境界点	境界線の種類
田	プラスチック杭
田	コンクリート杭

物件 2

(日加給)

平成 9年10月 8日 登記

作製者

成 9 年 9 月 25日 作製

申請人

縮尺 1/250

A 3判 → A 4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 6年 7月 3日 山形地方 法務局 鶴岡支局

登記官

登記年月日：平成9年10月8日

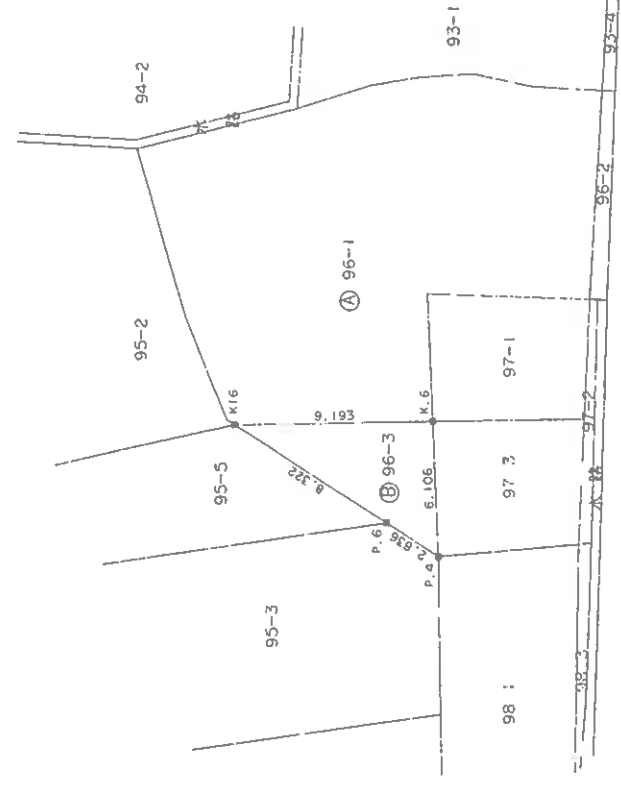
025730

書96-ノ・後・新

地積測量図

地番 ② 96-3

土地の所在 鶴岡市大字高坂字幡ノ下



座標求積表

積算点	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
P.4	503.569	517.411	-1467.161238	2.816
K.6	499.315	511.615	4139.480405	4.170
K.16	498.098	520.698	1443.480396	9.133
P.6	503.670	514.517	-4173.913290	6.352
合計				28.0516635
倉計面積				28

土地番	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
96-1	28.0516635			
96-3	193.7545465			
	193			

境界点	境界線の種類
田	プラスチック杭
田	コンクリート杭

平成9年10月8日登記

(日本測)

作製者

申請人

平成9年9月25日作製

縮尺 1/250

物件3

A3判→A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記官

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7月3日 山形地方支務局鶴岡支局

登記年月日：平成9年10月8日

C05732

地番 ⑨ 97-3

地積測量図

鶴岡市夫字高坂字桶ノ下

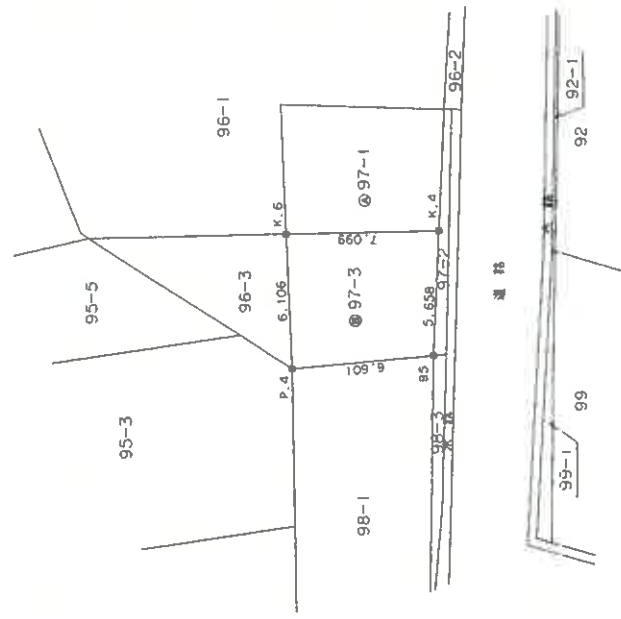
土地の所在



座標求積表

測点	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	座積
K.4	500.610	504.601	554.026410		5.658
K.6	499.515	511.615	3901.212150		7.099
P.4	505.569	512.411	-2922.694389		6.106
B5	506.132	505.834	-3952.890920		6.601
合計					-80.346749
平均座積					40.1733745
					40

土地面積	83.7275	座積	40.1733745
		座積	43.541255
		座積	43



境界点	境界線の種類
田	フラッシュ杭
田	コンクリート杭

物件 4

(日加紙)

平成9年10月8日登記

申請人	縮尺	1 / 250
-----	----	---------

平成9年9月25日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

作製者

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6年7月3日 山形地方支務局鶴岡支局

登記官

登記年月日：平成10年2月12日

005733

第 98-1・後・新

地積測量図

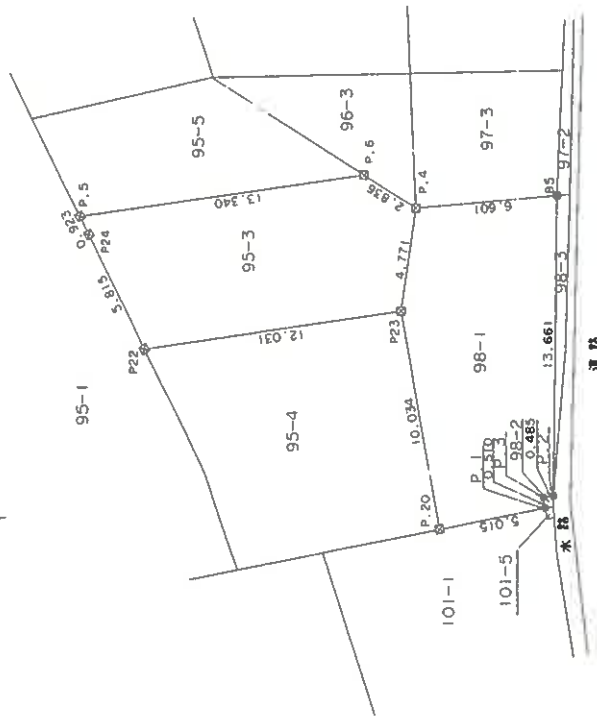
地番 98-1

土地の所在 鶴岡市大字高坂字橋ノ下



座標求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	V _n	面積
98-1	513.894	513.894	-2624.080715	10.034		
P.1	520.033	508.880	-2605.885361	3.015		
P.3	515.523	508.683	-249.895563	0.510		
P.2	519.550	506.399	-1584.107950	0.485		
B5	506.132	505.434	2030.601384	13.661		
P.4	505.549	512.411	4090.558779	6.601		
P.23	510.083	513.925	756.467919	4.771		
合計			-186.296305	93.1481545		
面積			93.14	㎡		



境界点	境界線の種類
□	プラスチック杭
○	金属釘

物件 5

(日加紙)

平成10年2月2日登記

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

平成9年9月25日作製

製作者 [Redacted]

A3判→A4判に縮小

(日加紙)

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7月3日

山形地方方法務局鶴岡支局

登記官

登記年月日：平成10年3月31日

公用

130998

各階平面図

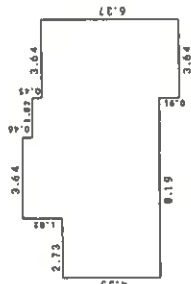
建物図面
各階平面図

家屋番号 95番3

建物の所在 鶴岡市大字高坂字横ノ下 95-3, 95-5, 96-3, 97-3, 98-1



1 階

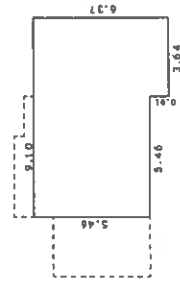


求積表

2.73 x 4.55 =	12.4215
3.64 x 6.37 =	23.1868
1.82 x 5.91 =	10.7562
3.64 x 6.37 =	23.1868

合計	69.5513
床面積	69.55 m ²

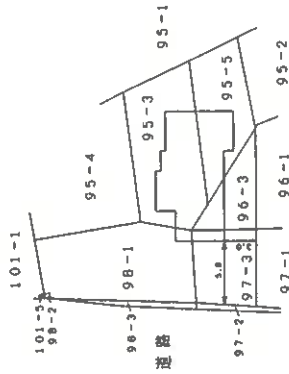
2 階



求積表

5.46 x 5.46 =	29.8116
3.64 x 6.37 =	23.1868

合計	52.9984
床面積	52.99 m ²



(日割縮小)

平成10年3月3日登記

(日加納)

作製者

9月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判→A4判に縮小

組合用紙

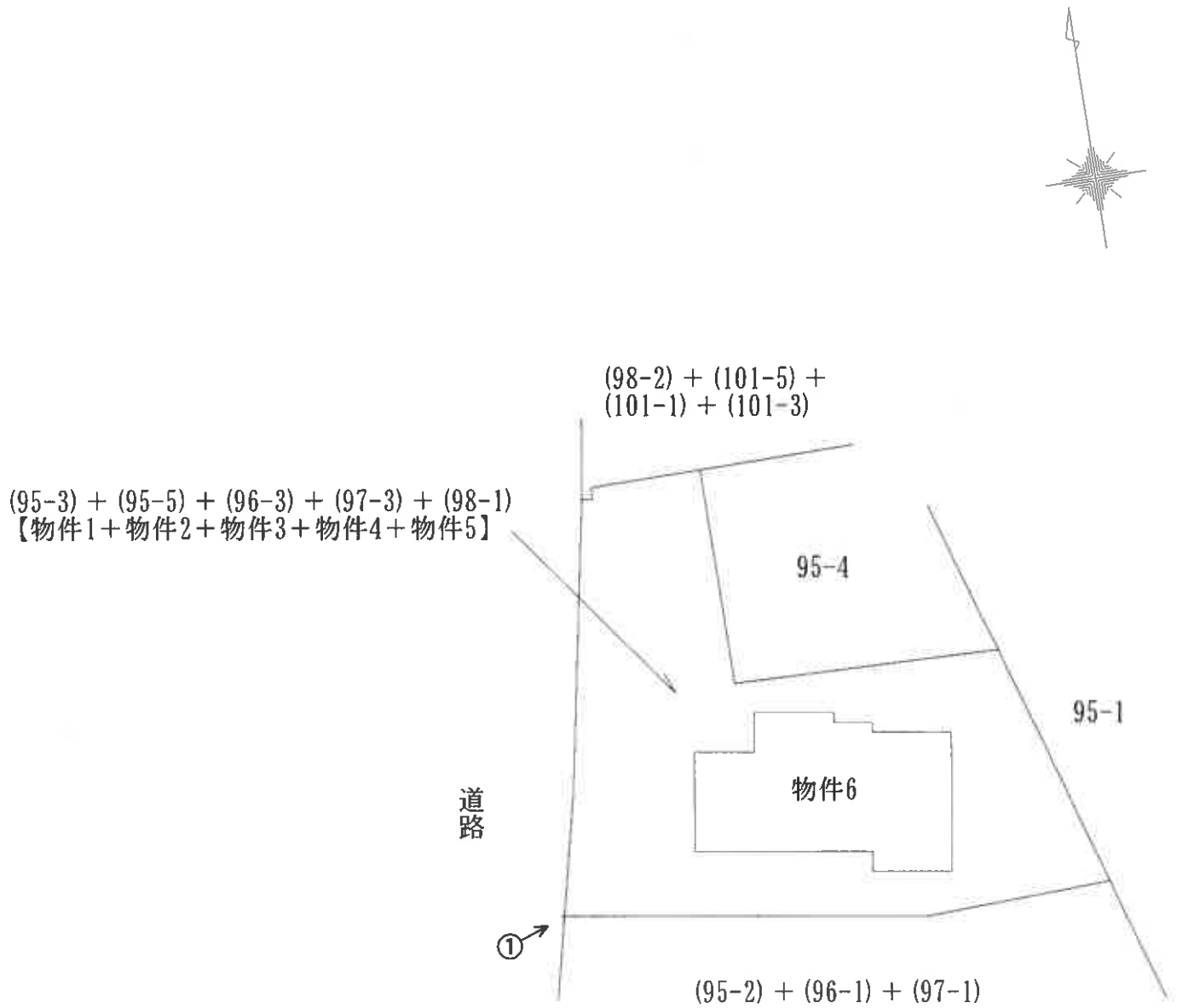
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月3日

山形地方支務局鶴岡支局

登記官

土地建物位置関係図



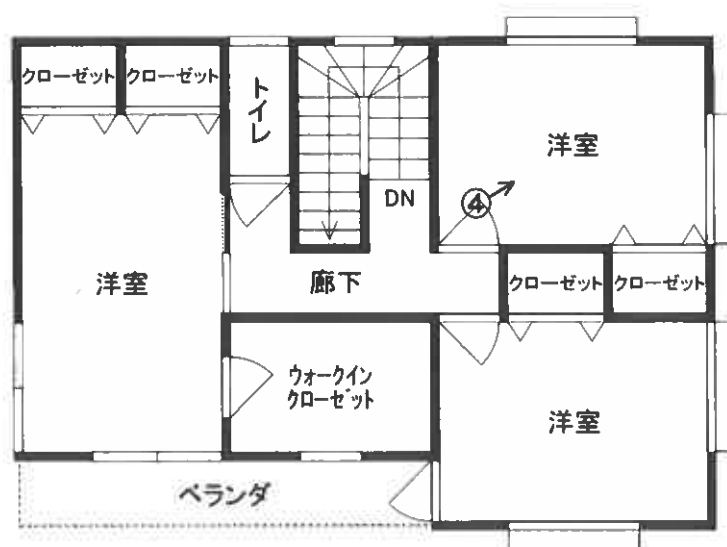
凡例 ←○写真撮影位置・方向

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 (ケ) 第 2 号
令和 6年 7月 18日 現地調査
令和 6年 8月 9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
阿部 和宏

第1 評価額

一括価格	
金 2,620,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 230,000 円
物件2 (土地)	金 150,000 円
物件3 (土地)	金 70,000 円
物件4 (土地)	金 100,000 円
物件5 (土地)	金 240,000 円
物件6 (建物)	金 1,830,000 円

- 1 一括価格は、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原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鶴岡市高坂字楯ノ下 95番3 宅地 87.38㎡	登記とほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	鶴岡市高坂字楯ノ下 95番5 宅地 56.48㎡	登記とほぼ同じ
3	所在地 地目 地積	鶴岡市高坂字楯ノ下 96番3 宅地 28.05㎡	登記とほぼ同じ
4	所在地 地目 地積	鶴岡市高坂字楯ノ下 97番3 宅地 40.17㎡	登記とほぼ同じ
5	所在地 地目 地積	鶴岡市高坂字楯ノ下 98番1 宅地 93.14㎡	登記とほぼ同じ

番号	所在等	登記	現況
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鶴岡市高坂字楯ノ下95番地3、95番地5、96番地3、97番地3、98番地1 95番3 居宅 木造アルミニウム板葺2階建 1階 69.55㎡ 2階 52.99㎡	登記とほぼ同じ
番号	特記事項		
1～6	現況との照合については、登記記録、公図、建物図面等の資料を基に、現地で概ね確認したものであり、実測その他厳密な調査に基づき確定したのではない。		
1～5	現況では、別紙土地建物位置関係図の通り、95番3(物件1)、95番5(物件2)、96番3(物件3)、97番3(物件4)、98番1(物件5)が地続きで一体として利用されている。		

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1～5）

位置・交通	J R羽越本線「鶴岡」駅の南西方・道路距離約5.3km	
付近の状況	農家住宅、一般住宅のほかにも事業所等が見られる郊外部の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 指定建蔽率 指定容積率 その他の規制	市街化調整区域 — 70% 200% ・鶴岡市景観計画区域(鶴岡市全域) ・建築基準法第22条(屋根の不燃化区域)の指定区域
画地条件	地積 形状 間口/奥行 接道状況	「第3 目的物件」記載のとおり 不整形 西側間口約19m / 奥行最深部約25m(建物図面上) 中間画地
接面道路の状況	西側で現況約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地利用状況等	土地の利用状況: 物件6建物の敷地として利用されている。その他の部分は、駐車スペース等として利用されている。 隣地の状況: 北側 住宅 東側 水路 南側 畑 西側 道路	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし (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、通常費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

埋 蔵 文 化 財	鶴岡市社会教育課文化財係に聴取したところ、「周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない」とのことであった。
土 壌 汚 染	<p>地歴調査によると、従前から畑、戸建住宅等として利用されてきており、現在まで土壌汚染を懸念する建物等が建てられた形跡はない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水質汚濁防止法特定事業場一覧(山形県環境エネルギー部水大気環境課 令和6年3月31日現在)には記載なし。 ・土壌汚染対策法第6条、同第11条に係る調査(山形県環境エネルギー部水大気環境課)では指定なし。 <p>以上により、目的物件について、有害物質の使用の形跡は認められず、土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。</p> <p>但し、当該調査は、評価人による資料調査であり、厳密に「土壌汚染の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による土壌汚染調査を実施することが必要である。</p>
地 下 埋 設 物	<p>現地調査及び上記地歴調査によると、地下埋設物が存在することを示す端緒は発見されなかった。</p> <p>当該調査は、評価人による目視調査及び資料調査であり、厳密に「地下埋設物の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による掘削調査を実施することが必要である。</p>
災 害 の 危 険 性	<p>鶴岡市が公表している「洪水ハザードマップ」において、評価物件が存する地域は想定される浸水予想区域に該当する。</p> <p>また、鶴岡市が公表している「津波ハザードマップ」において、目的物件が存する地域は想定される浸水区域に該当しない。</p> <p>なお、山形県が公表している「土砂災害警戒区域等位置図」において、評価物件が存する地域は特に指定されていない。 (山形県ホームページより確認)</p>
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

イ. 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：平成10年3月30日新築(登記記載)</p> <p>経過年数：約26年</p> <p>経済的残存耐用年数：9年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：アルミニウム板葺</p> <p>外壁：サイディング</p> <p>天井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：フローリング、畳、CF ほか</p> <p>設備：上水道、電気、トイレ、UB、ロフト、浄化槽等</p> <p>建具：アルミサッシ、木製建具等</p>
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：別添「建物間取図」参照</p>
品等	普通
保守管理の状態	<p>全体総合：やや劣る</p> <p>建物内部：やや劣る(給湯器が使用できない状態。)</p> <p>建物外部：やや劣る(外壁に損傷、劣化箇所あり。) (雨樋がなくなっている箇所あり。)</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
アスベスト	<p>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。</p> <p>厳密に「アスベストの使用の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による材質分析を実施することが必要である。</p>
特記事項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～5）

目的土地の存する近隣地域の地価水準を考量し、当該地域における標準画地に係る標準画地価格を査定するとともに、当該目的土地の個別的要因を分析した上で、更地価格を算出し、これに建付減価を行って、下記のとおり建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	7,460	0.960	87.38	0.70	440,000
2	7,460	0.960	56.48	0.70	280,000
3	7,460	0.960	28.05	0.70	140,000
4	7,460	0.960	40.17	0.70	200,000
5	7,460	0.960	93.14	0.70	470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 鶴岡（県）－20

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,630 \text{ 円/m}^2 & \times & 99.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/101 & = & 7,460 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：方位等の画地条件等を考慮し査定した。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮し査定した。

イ 個別格差

個別格差：100%×100%×100%×96.0%×100%=96.0%（相乗積計算）

街路条件(0%)、交通接近条件(0%)、環境条件(0%)、画地条件(-4.0%)、行政的条件(0%)

ウ 地 積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件6）

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
6	150,000	122.54	0.180	3,310,000

ウ 現価率

○物件6建物

現価率：経済的全耐用年数35年、経過年数約26年、経済的残存耐用年数9年、観察減価30%、残価率0%、耐用年数による方法と観察減価法を併用し、現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}0.30) = 0.180$$

(以下余白)

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

番号	建付地価格(円)	土地利用権等が及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
	ア		ウ		
1	440,000	物件6 100%	0.05	使用借権	20,000
2	280,000	物件6 100%	0.05	使用借権	10,000
3	140,000	物件6 100%	0.05	使用借権	10,000
4	200,000	物件6 100%	0.05	使用借権	10,000
5	470,000	物件6 100%	0.05	使用借権	20,000
合 計					70,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲：物件1, 2, 3, 4, 5土地における土地利用権等が及ぶ範囲を、登記記録、公図、建物図面等から推測し査定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等割合については、物件1, 2, 3, 4, 5土地にそれぞれ物件6建物の使用借権が及ぶと判定し、その割合を5%と査定した。

(以下余白)

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	440,000	-20,000	-	0.90	0.60	230,000
2	280,000	-10,000	-	0.90	0.60	150,000
3	140,000	-10,000	-	0.90	0.60	70,000
4	200,000	-10,000	-	0.90	0.60	100,000
5	470,000	-20,000	-	0.90	0.60	240,000
6	3,310,000	+70,000	-	0.90	0.60	1,830,000
一括価格(合計)						2,620,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：評価物件は、鶴岡市郊外部に存する居宅であり、需要者が限定される傾向にある。また、地域の人口減少等の影響により、地域的にその需要の減退がみられる。以上の事由により、減価率を土地建物共に10%と判定した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮し40%減価した。

(以下余白)

第6 参考価格資料

地価公示価格等

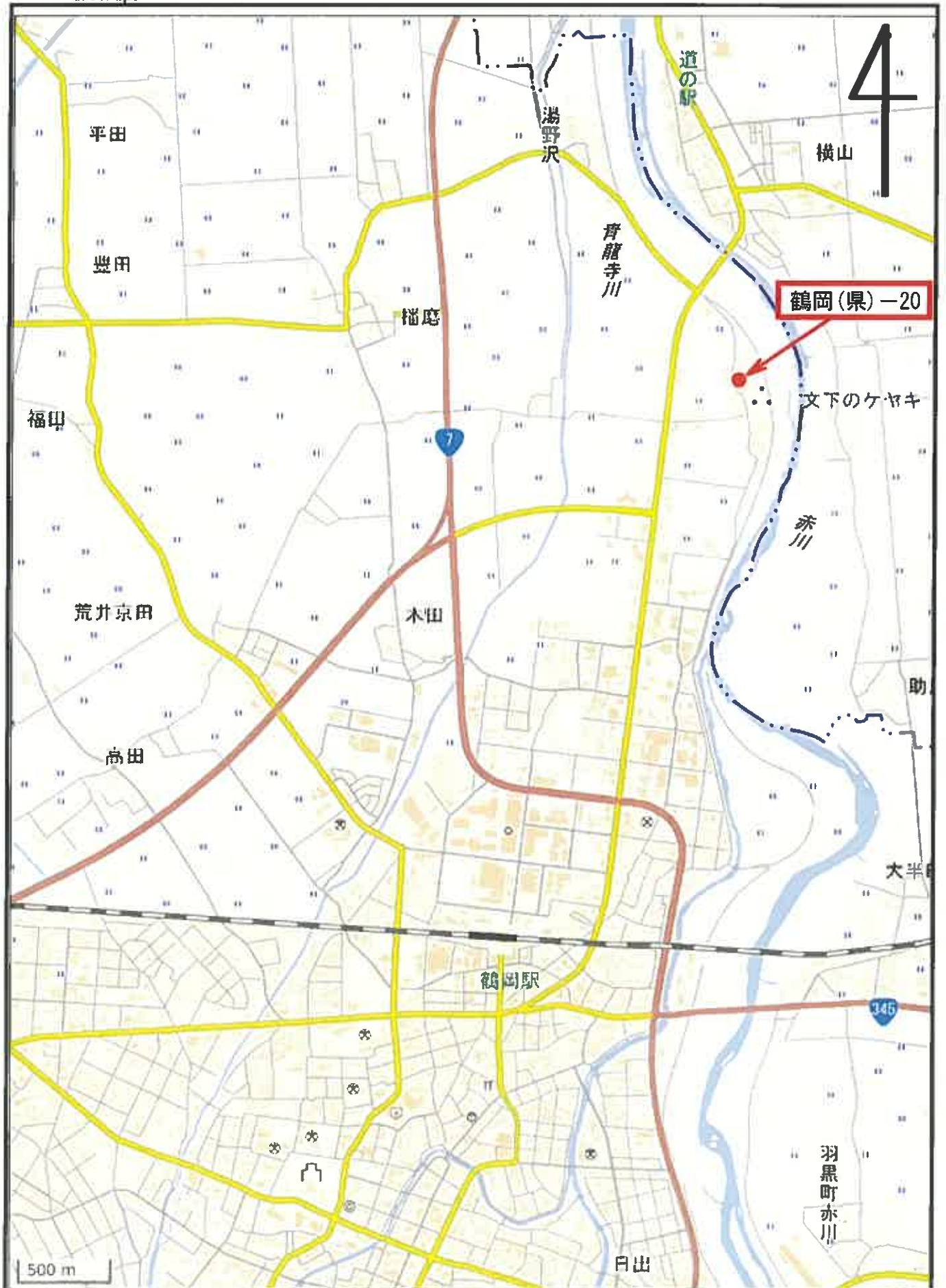
地価調査基準地（鶴岡(県)－20）
所 在： 鶴岡市文下字村ノ内152番
価 格： 7,630 円/m²
位 置： JR羽越本線「鶴岡」駅の北東方・道路距離約4.0km
価 格 時 点： 令和 5年 7月 1日
地 積： 337 m²
供給処理施設： 水道・下水・ガス
接 面 街 路： 西側7.0m舗装市道
用 途 指 定 等： 市街化調整区域
 (指定建蔽率 70%、指定容積率 200%)
地 域 の 概 要： 中小規模の農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

1	位 置 図	2葉
2	公図写(法務局備付)	1葉
3	建物図面(法務局備付)	1葉
4	土地建物位置関係図	1葉
5	建 物 間 取 図	1葉

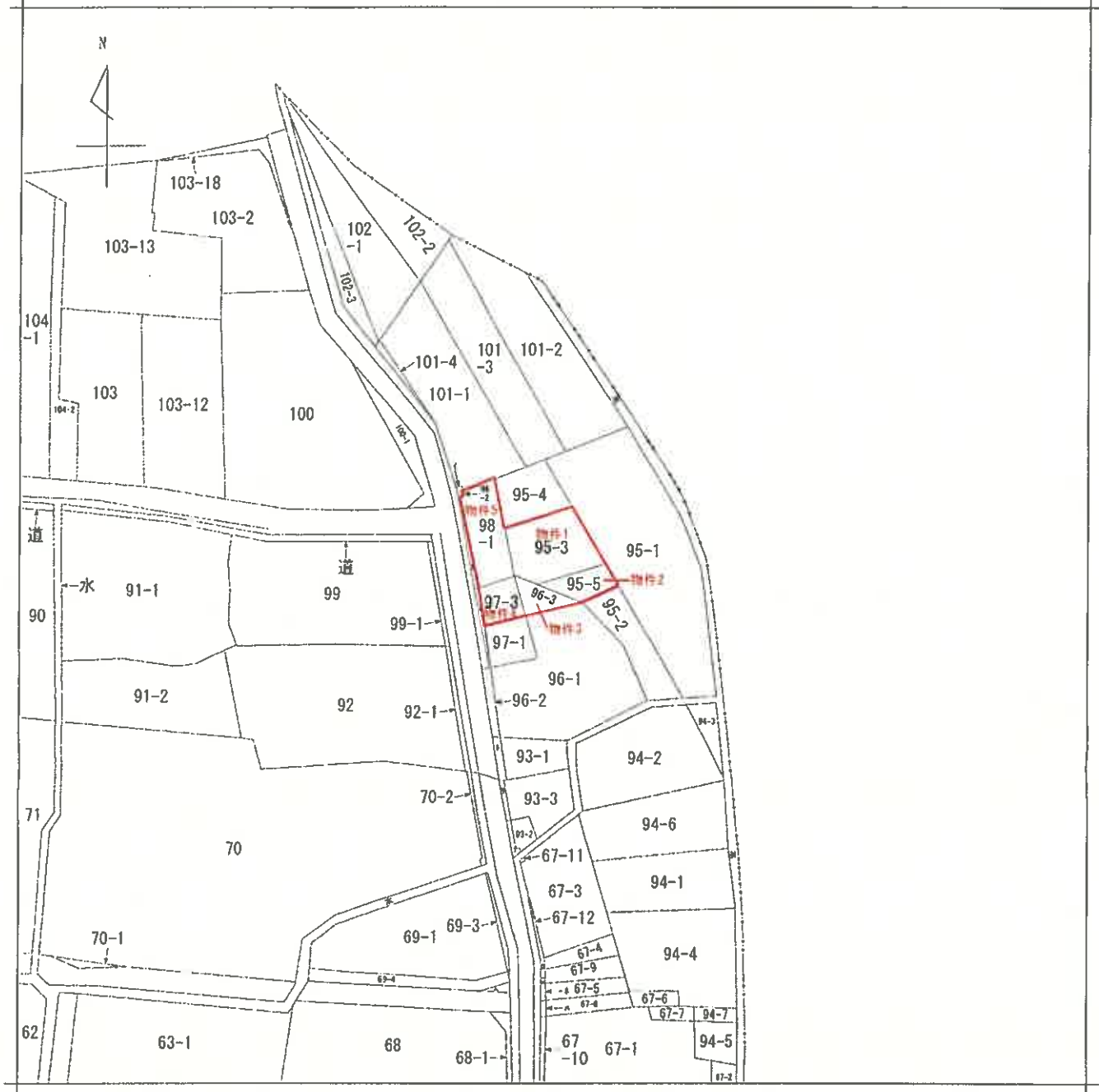
以 上





公 図 写

イ 101-5 ハ 67-14 ニ 67-15 ホ 67-16 ヘ 69-2 ト 93-4 テ 93-5 チ 93-6 ツ 97-2 ク 98-3



(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。



請求部	所在	鶴岡市高坂字橋ノ下			地番	95番3		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治29年10月			備付年月日(原図)		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6年7月2日
山形地方方法務局鶴岡支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

A 3 版 ⇒ A 4 版に縮小

建物図面写

(印刷用)

建物図面写 各階平面図

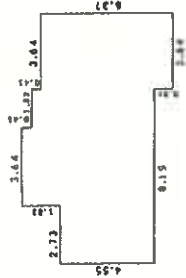
130998 各階平面図

家屋番号 95番3

建物の所在 徳島市大字高坂字番 / 下 95-3, 95-5, 96-3, 97-3, 98-1



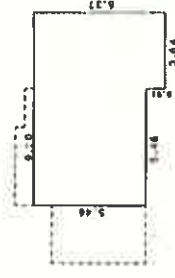
1 階



求積表

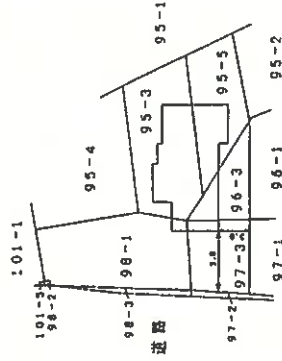
2.73 x 4.55 =	12.4215
3.64 x 6.37 =	23.1868
1.82 x 3.91 =	10.7562
3.64 x 6.37 =	23.1868
合計	69.5513
床面積	69.55 m ²

2 階



求積表

5.46 x 5.45 =	29.8116
3.64 x 6.37 =	23.1868
合計	52.9984
床面積	52.99 m ²



平成10年3月31日登記

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

(印刷用紙)

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成10年3月31日

争和6年7月2日 山形地方建設局図面支局

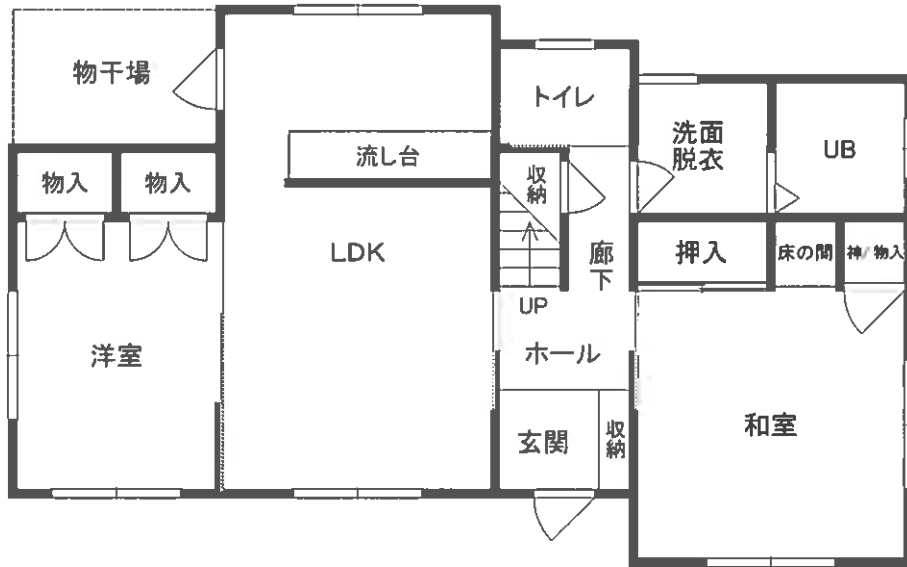
登記簿

A3版⇒A4版に縮小

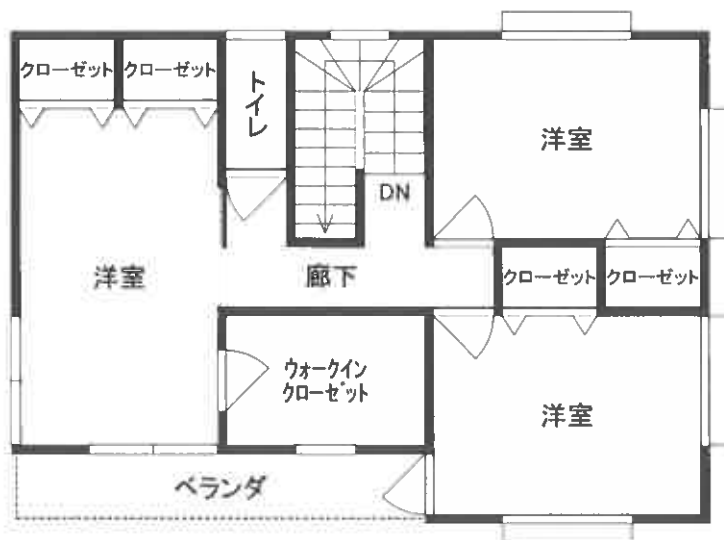
土地建物位置関係図



建物間取図



1F 69.55㎡



2F 52.99㎡