

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、B I T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 在 | 鶴岡市伊勢横内字前川原 |
| | 地 番 | 36番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市伊勢横内字前川原36番地2 |
| | 家屋 番号 | 36番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.96平方メートル
2階 36.35平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年11月20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

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 | 鶴岡市伊勢横内字前川原 |
| | 地 番 | 36番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市伊勢横内字前川原36番地2 |
| | 家屋 番号 | 36番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.96平方メートル
2階 36.35平方メートル |



令和6年(ケ)第4号
令和6年9月4日受理
令和6年10月24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 | 鶴岡市伊勢横内字前川原 |
| | 地 番 | 36番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市伊勢横内字前川原36番地2 |
| | 家屋 番号 | 36番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.96平方メートル
2階 36.35平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県鶴岡市伊勢横内字前川原36番地2														
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 <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	南西側で道路と接している。他の方向には、範囲を示すものが見うけられないが、地積測量図に記載されている西端の境界標が見うけられなかったが、他のか所の境界標が見うけられた。南側がコンクリート敷である。														
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が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	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)														
その他の事項	不具合なか所は見うけられなかった。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物の所有者)	1 隣地所有者と境界争いはありません。境界杭が要所要所に打たれています。 2 物件2に不具合な所はありません。 3 物件2を住居として使用しています。 <p style="text-align: right;">以上</p>
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。	<p style="text-align: right;">以上</p>

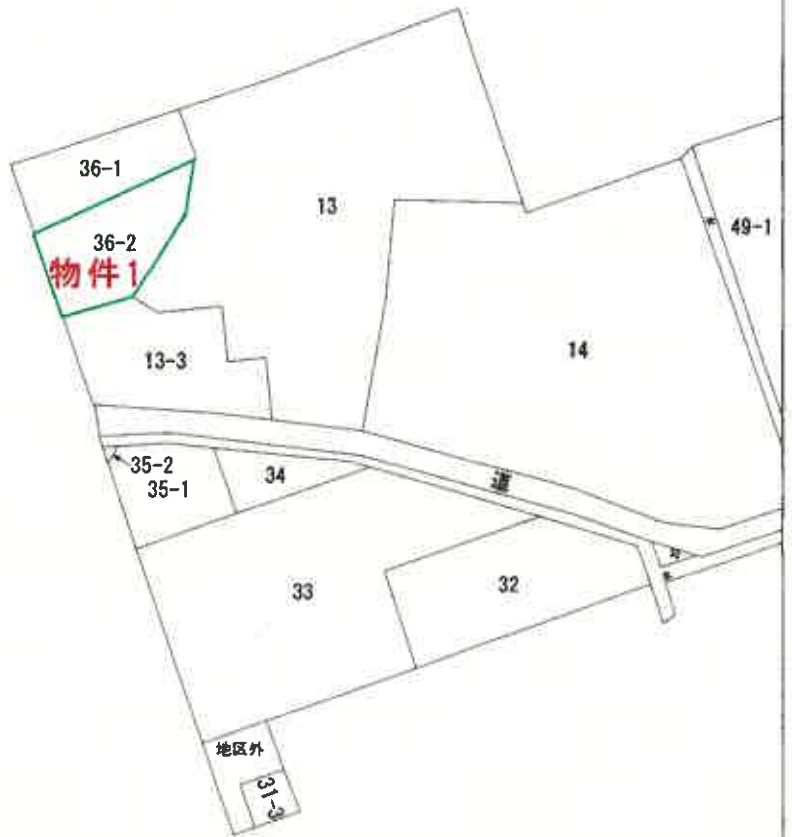
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月19日(木) 9:25-9:35	物件所在地	物件確認、占有調査 近隣者と面談 外観写真撮影
6年9月26日(木) 14:10-14:25	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10月3日(木) 9:50-10:30	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、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

(4 枚目)

公 図 写



(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。



A 伊勢横内字前川原

請求部	所在	鶴岡市伊勢横内字前川原				地番	36番2				
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				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9月26日
山形地方法務局鶴岡支局
登記官

請求番号：9-2
(1/1)

(5 枚目)

A 3 判 → A 4 判に縮小

公用

物件1の周囲の公図写

137

(座標値種別：図上測定)

-85089.757



-85339.757

(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「tohokutaiheiyouoki2011.par」による修正がされています。



- A 伊勢横内字
- B 伊勢横内字
- C 伊勢横内字
- D 伊勢横内字

請求部	所在	鶴岡市伊勢横内宇前川原				地番	140番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和51年10月			備付年月日(原図)	昭和55年7月26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6年9月26日
山形地方務局鶴岡支局
登記官

請求番号：9-5
(1/1)

(6 枚目)

A 3判→A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成27年12月22日

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9月26日 山形地方裁判所鶴岡支部

地積測量図

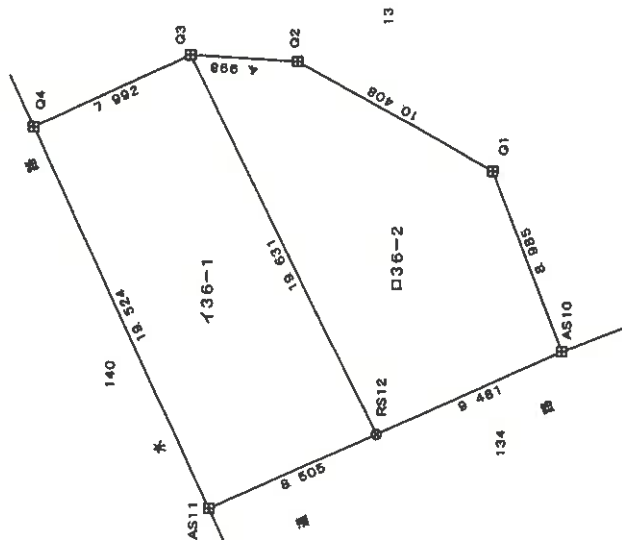
地番 36-1, 36-2

土地の所在 鶴岡市伊勢横内字前川原



地番	136-1	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
測点名						
O4	-142321.572	-85234.877	-21.082	3000423.380904	19.524	
AS11	-142328.717	-85252.621	-14.283	2032895.347911	8.505	
RS12	-142337.486	-85249.160	21.082	-3000758.879852	19.831	
O3	-142328.833	-85231.539	14.283	-2032892.721739	7.992	
		積面積		322.872776		
		面積		161.436388		
		地積		161.43 m ²		

地番	36-2	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
測点名						
AS10	-142346.147	-85245.302	12.237	-1741889.800839	8.985	
O1	-142342.902	-85236.923	13.467	-1916931.861234	10.408	
O2	-142333.822	-85231.835	5.384	-766325.297648	4.988	
O3	-142328.833	-85231.539	-17.325	2465847.031725	18.831	
RS12	-142337.486	-85248.160	-13.763	1956990.819818	9.481	
		積面積		302.108178		
		面積		154.554089		
		地積		154.55 m ²		



与点として使用した公共座標

測地系	世界測地系 (国測・測日 第10系)		
既知点の名称及び座標地	X座標	Y座標	備考
公共電子基準点 (測日)	-122214.917	-88859.529	電子基準点番号 940032
公共電子基準点 (測日)	-155600.728	-87246.542	電子基準点番号 950196
測量年月日	平成27年12月5日		

境界線の種類

田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
◎	測 針
○	鉄 線
△	金属板
△	標造物

作成者

年12月5日(作成)

申請人

縮尺 1/250

A3判→A4判に縮小

登記年月日：平成30年4月23日

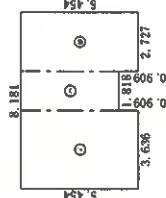
各階平面図

建物図面

家屋番号 36番2

建物の所在 鶴岡市伊勢横内字前川原36番地2

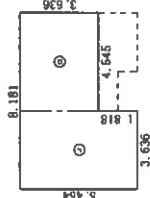
1階



求積表

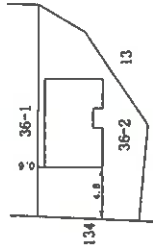
㊷	3.636 × 5.454	=	19.830744
㊸	2.727 × 5.454	=	14.873058
㊹	1.818 × 4.545	=	8.262810
合計			42.966612
床面積			42.96 m ²

2階



求積表

㊷	3.636 × 5.454	=	19.830744
㊸	4.545 × 3.636	=	16.525620
合計			36.356364
床面積			36.35 m ²



(白黒複製)

作製者

年 4月 21日(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

A3判→A4判に縮小

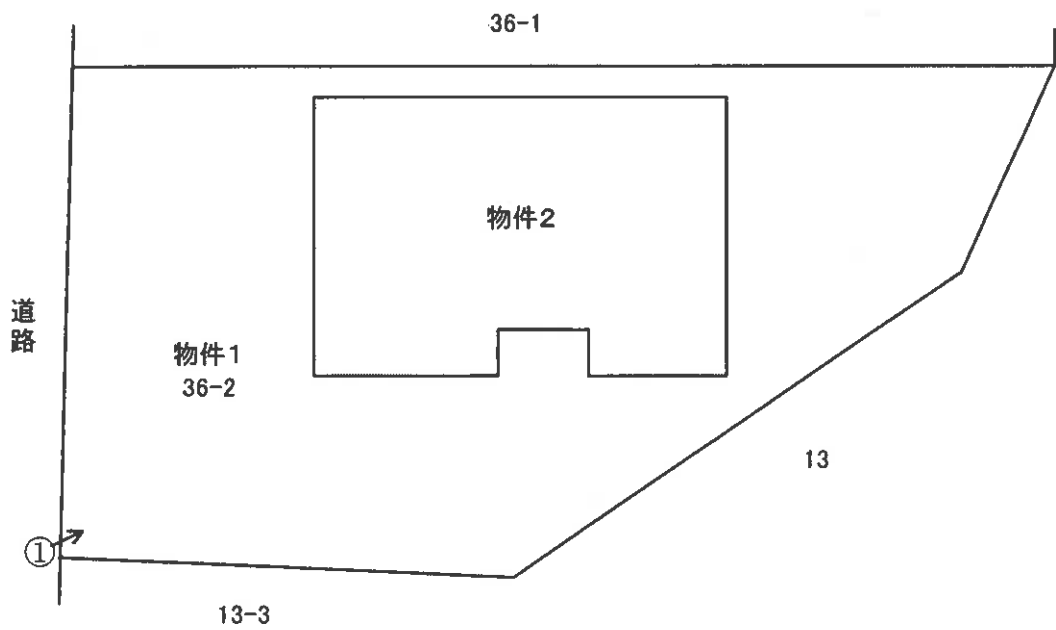
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月26日

山形地方支務局鶴岡支局

登記官

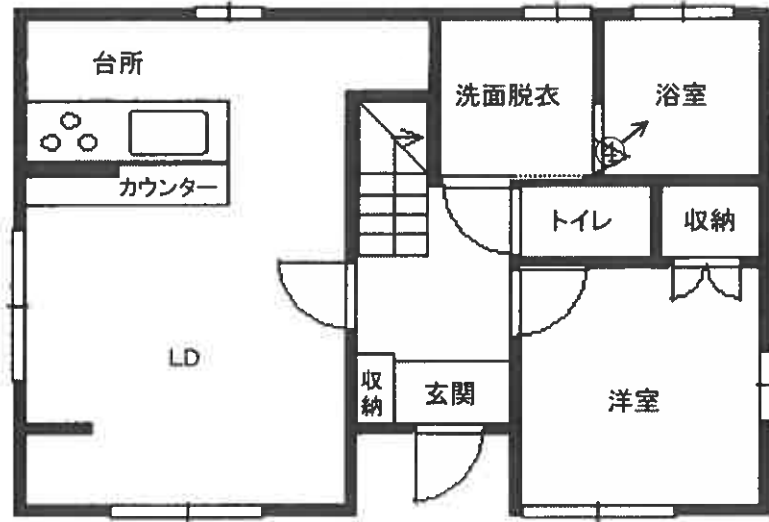
土地建物位置関係図



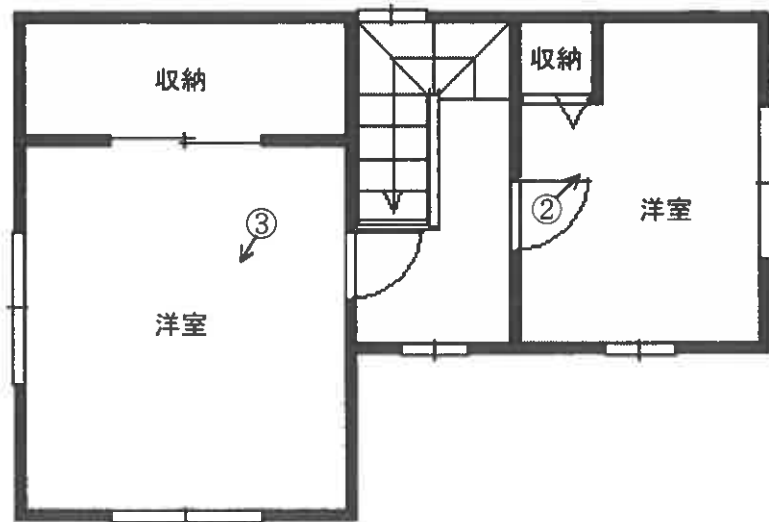
凡例 ←○写真撮影位置・方向

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4号
令和6年10月3日 現地調査
令和6年10月27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4,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金540,000円
物件2 (建物)	金4,240,000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	所在地番目積	鶴岡市伊勢横内字前川原 36番2 宅地 154.55 m ²	同左 同左 同左 左記にほぼ同じ
2	所家屋番号種類構造床面積	鶴岡市伊勢横内字前川原 36番地 2 36番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 42.96 m ² 2階 36.35 m ²	同左 同左 同左 同左 左記にほぼ同じ 左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
	特になし		

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「鶴岡」駅の南東方約3.9km（道路距離）													
付近の状況	旧鶴岡市の東南部で農地が広がる中に農家住宅と一般住宅が入り混じる地域													
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 － 70% 200% － －												
面地条件	地積 154.55㎡（登記） 間口×奥行 約9.5m×約19.6m（地積測量図） 形状 不整形 地勢 画地内概ね平坦 接面状況 中間画地、道路面と概ね等高接面													
接面道路の状況	南西側約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）													
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり													
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</td> <td>なし</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>都市ガス</td> <td>あり</td> <td>なし</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり</td> <td>なし</td> <td>不明</td> </tr> </table> <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、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>		上水道	あり	なし	不明	都市ガス	あり	なし	不明	下水道	あり	なし	不明
上水道	あり	なし	不明											
都市ガス	あり	なし	不明											
下水道	あり	なし	不明											

特 記 事 項

- ① 土壌汚染の存否
公的資料調査と現地調査を勘案する限りにおいて土壌汚染が存在する可能性は低いと考えられる。ただし、指定調査機関の調査によらなければ土壌汚染の存否について確定できない。
- ② 地下埋設物の存否
現地調査による限りにおいて地下埋設物の存在は特に確認されなかったが専門家等による詳細調査によらなければその存否について確定できない。
- ③ 埋蔵文化財包蔵地にかかる状況
埋蔵文化財包蔵地の位置情報（山形の宝マップ）によると、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
- ④ 自然災害発生の危険性等
山形県が公表している土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等、鶴岡市が公表している洪水ハザードマップによると下記のとおりである。
 - ・土砂災害警戒区域等：該当しない
 - ・洪水：浸水想定区域内

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成 30 年 4 月 18 日新築（登記記録） 経 過 年 数：約 6 年 経済的残存耐用年数：19 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング ほか 内 壁：クロス ほか 天 井：合板、クロス 床：畳、フローリング ほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備
床面積（現況）	1 階 42.96 m ² 、2 階 36.35 m ² 、延べ 79.31 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベストの有無及びその状態 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差率 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=オ
1	11,600 円	0.78	154.55	1.00	1,400,000

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）－20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,610 \text{ 円/m}^2 \times 99.9/100 \times 100/101 \times 100/65 \approx 11,600 \text{ 円/m}^2$

◇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＋2%、形状－15%、規模小－10%

相乗積計算 $(100\%+2\%) \times (100\%-15\%) \times (100\%-10\%) \approx 78\%$

ウ 地 積：登記数量による。

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

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費
 に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求め
 た現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号等	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
物件2	165,000	79.31	0.608	7,960,000

ウ 現価率：

<主である建物>

経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、観察減価20%、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19年 / 経済的全耐用年数25年) × (1 - 観察
 減価0.20) = 0.608

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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
			0.25	法定地上権	
1	1,400,000	1.00	0.25	法定地上権	350,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

建物の配置等土地利用実態を鑑み、上記のとおり査定。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②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 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	1,400,000	-350,000		0.85	0.60	540,000
2	7,960,000	+350,000	1.00	0.85	0.60	4,240,000
一括価格(合計)						4,780,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：旧鶴岡市の東南部で農地が広がる中に農家住宅と一般住宅が入り混じる地域に所在することから市場性が劣ること等を考慮。

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。

第6 参考価格資料

地価公示等価格	鶴岡（県）—20
所 在	山形県鶴岡市文下字村ノ内152番
価 格	7,610円／㎡
位 置	J R羽越本線「鶴岡」駅から道路距離4kmに位置する
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	337㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	西7m市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建蔽率70%、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

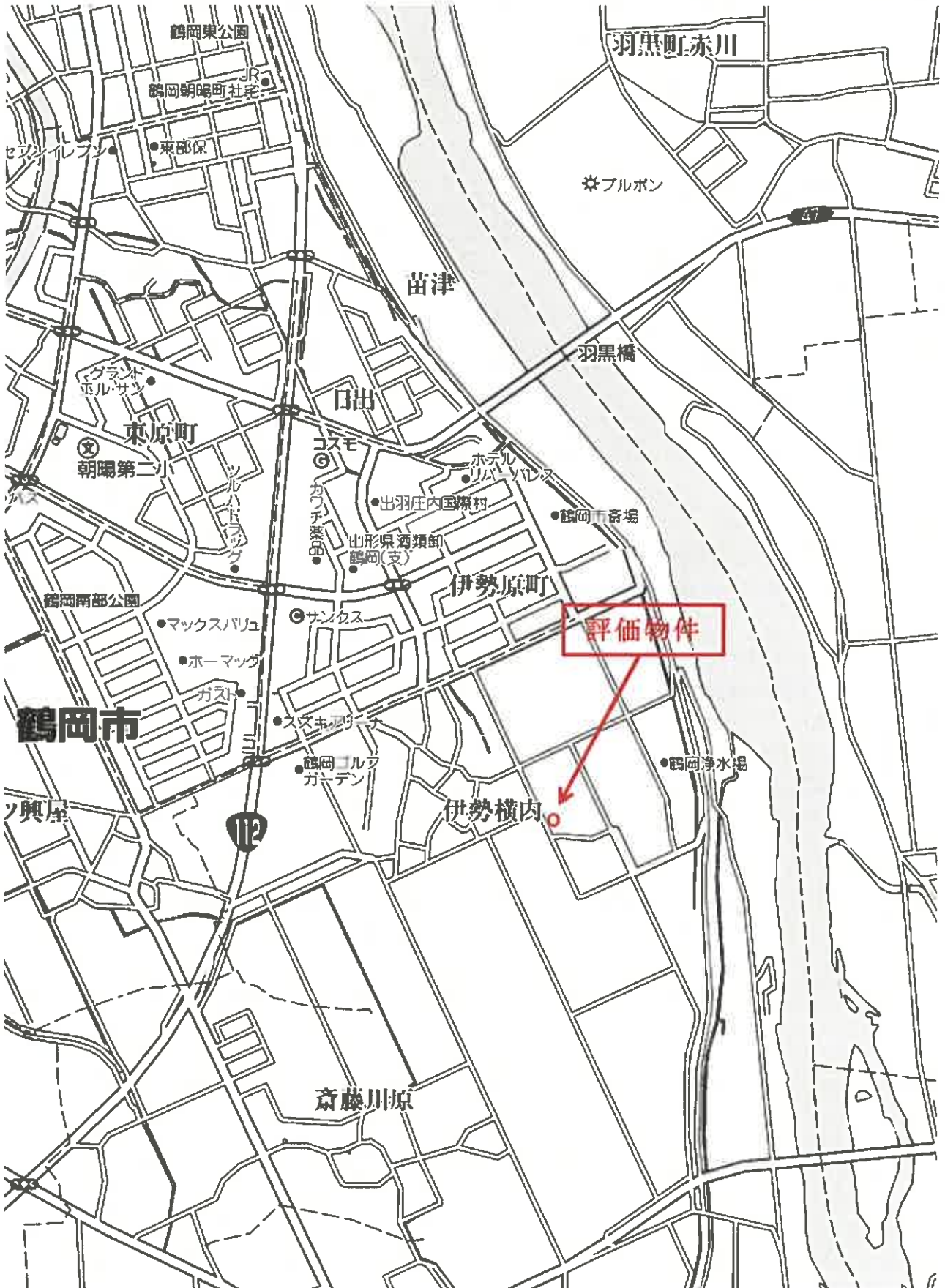
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

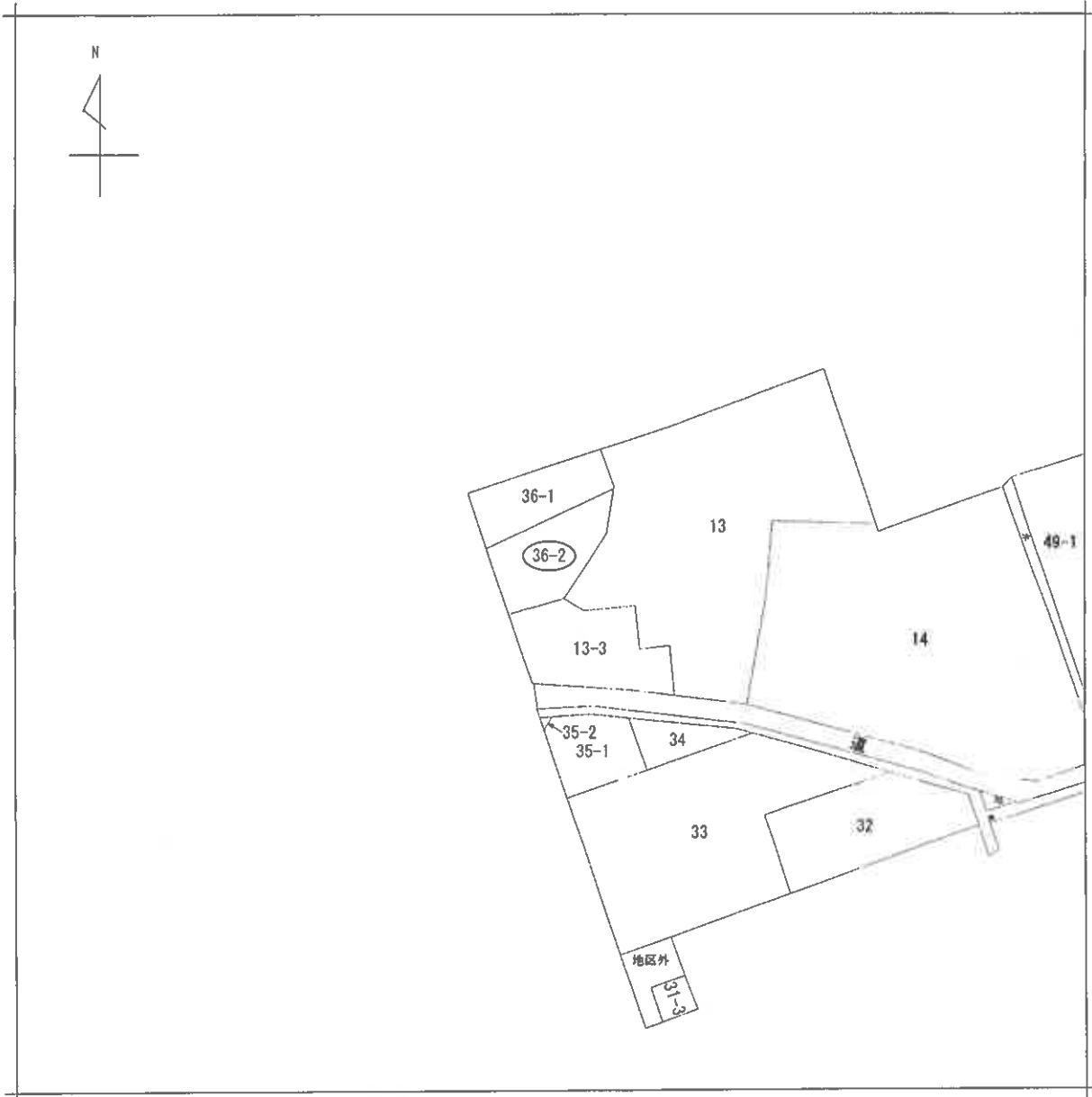
以上

位置図



縮尺 (1/15,000)





(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。



A 伊勢横内字前川原

請求部	所在	鶴岡市伊勢横内字前川原			地番	36番2		
出力	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				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。

(山形地方法務局鶴岡支局管轄)

令和6年8月2日

東京法務局

地図整理番号：M76167

登記官

(1/1)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成27年12月22日

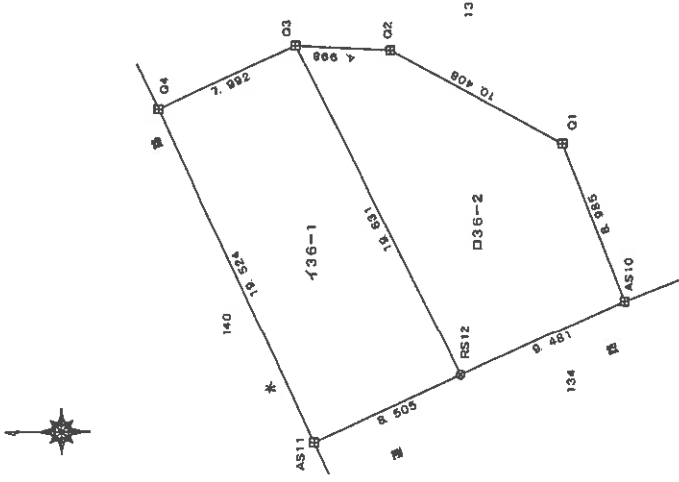
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (山形地方方法務局印字局作成)
 令和6年8月2日 東京法務局 登記官

地積測量図

地番 36-1, 36-2
 土地の所在 鶴岡市伊勢横内字前川原

地番	測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n-1)$	面積
36-1	G4	-142321.572	-85234.877	-21.082	3000.423	3600004
	AS11	-142328.717	-85252.621	-14.283	2032895	3479111
	RS12	-142337.486	-85248.160	21.082	-3000758	879852
	O3	-142328.833	-85231.539	14.283	-2032882	721739
			積算値		322.872776	
			総面積		161.436388	
			地積		161.43 m ²	

地番	測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n-1)$	面積
36-2	AS10	-142345.147	-85245.302	12.237	-1741889	800830
	O1	-142342.902	-85236.923	13.467	-1916931	861234
	O2	-142333.822	-85231.838	5.384	-766825	297848
	O3	-142328.833	-85231.539	-17.325	2465847	331725
	RS12	-142337.486	-85248.160	-13.763	1958900	810818
			積算値		309.108178	
			総面積		154.554089	
			地積		154.55 m ²	



境界線の種類

田	コンクリート積
田	プラスチック積
田	鋼 材
田	鋼 板
田	金 属 板
田	積造積内

与点として使用した公共座標

測点名	世界測地系	(国土地院・測日 第10次)	座 標
測点名	X座標	Y座標	座 標 号
国土地院の名称及び座標	-122214.917	-88869.529	電子座標番号: 640032
公共電子座標系 (国土地院)	-155600.728	-87246.542	電子座標番号: 950199
測量年月日	平成27年12月5日		

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

地図整理番号: M76168

A3→A4に縮小

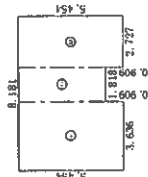
登記年月日：平成30年4月23日

各階平面図

建物図面

家屋番号	36番2
建物の所在	鶴岡市伊勢橋内字前川原36番地2

1階

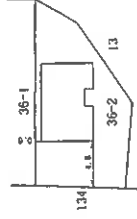


求積表	
①	3.636 × 5.454 = 19.830744
②	2.727 × 5.454 = 14.873058
③	1.818 × 4.545 = 8.262810
合計	42.966612
床面積	42.96 m ²

2階



求積表	
①	3.636 × 5.454 = 19.830744
②	4.545 × 3.636 = 16.525620
合計	36.356364
床面積	36.35 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

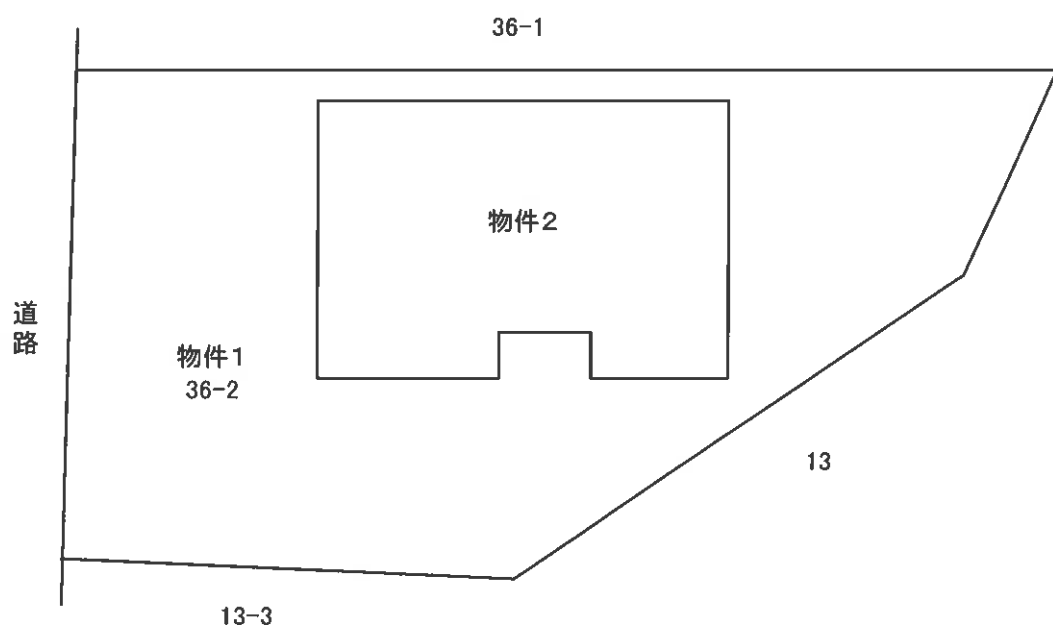
縮尺 1/500

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。
 (山形地方支務局 鶴岡支局管轄)
 令和6年8月2日 支務局長 栗原 登記官

地図整理番号：M76169

A3→A4に縮小

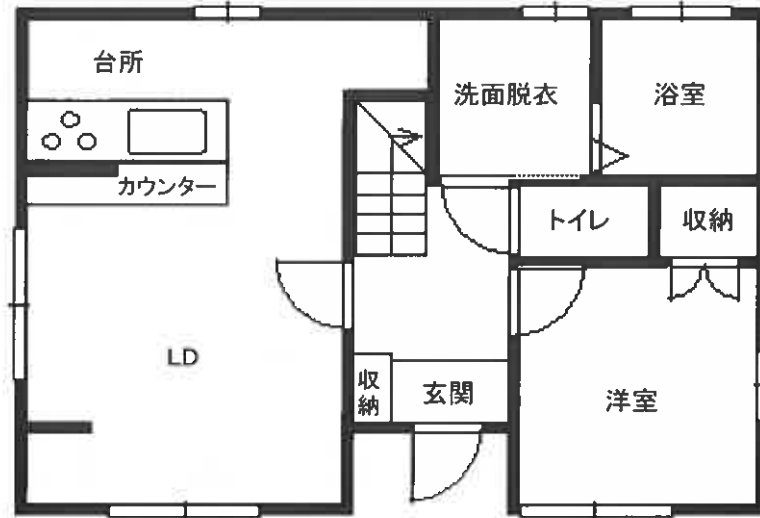
土地建物位置関係図



建物間取図

物件2 主である建物

1 F



2 F

