

# 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	910,000 728,000		182,000	5,627	2,411
備考					



## 物 件 目 録

1	所	在	鶴岡市大西町
	地	番	22番3
	地	目	宅地
	地	積	158.67平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2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】

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1】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約83平方メートル、2階約41平方メートル）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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

売却対象外の土地（地番22番10）を通行のため無償で利用している。

### 《 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、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	鶴岡市大西町
	地	番	22番3
	地	目	宅地
	地	積	158.67平方メートル



令和6年(又)第13号  
令和6年10月31日受理  
令和6年12月4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	鶴岡市大西町
	地	番	22番3
	地	目	宅地
	地	積	158.67平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	山形県鶴岡市大西町22番50号										
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>										
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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項	<p>1 南東側及び北西側端にブロック塀が設置されており、南西側は道路と北東側は水路と接している。そのためこの土地の範囲は明確である。境界標は見うけられなかった。</p> <p>2 この土地で目的外建物の周囲部分には樹木、庭石等があり、南東側部分の樹木の枝葉が隣地に少々越境している。また、この土地の北西側部分に北西側隣地上の庭木の枝葉が越境して来ている。</p> <p>3 この土地の南西側部分で接して道路として使用している地番22番10の土地（地目：田）は私人の所有地になっている。評価人の鶴岡市での調査によれば、同土地は建築基準法上の道路に認定されているとのことである。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 100px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年( )第	号							
保管開始日	平成	年	月	日							
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）										
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	鶴岡市大西町22番地3
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" 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 type="checkbox"/>
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積(概略)	1階概測83平方メートル 2階概測41平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和42年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(土地所有者の父) <input 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

( 3 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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 隣地所有者と境界争いはありませんが、北西側隣地と南東側隣地との境界がどこか分かりませんし、境界標があるかも分かりません。</p> <p>2 隣地との堺付近に植えられている樹木の枝葉が隣地所有者から苦情を言われる前に越境して入る部分を伐採しています。</p> <p>3 目的外建物は、私の父が約50年前に建築し、物件1と同様な相続の流れをたどって現在私の所有になっています。目的外建物の登記手続き等はしていないと思いますが、分かりませんし、私も登記申請等の手続は行っていません。</p> <p>4 物件1と南西側で接する道路のことはわかりません。道路を利用することについて、通行料や利用料の名目で誰にも金銭の支払いはしていません。</p> <p>5 物件1の土地の北東側で接する水路に仮設の木製橋を設置しています。その水路の利用料等の支払いはしていません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
<p>■ 物件1の占有について 立入調査の結果、Aの陳述等から総合的に判断してA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

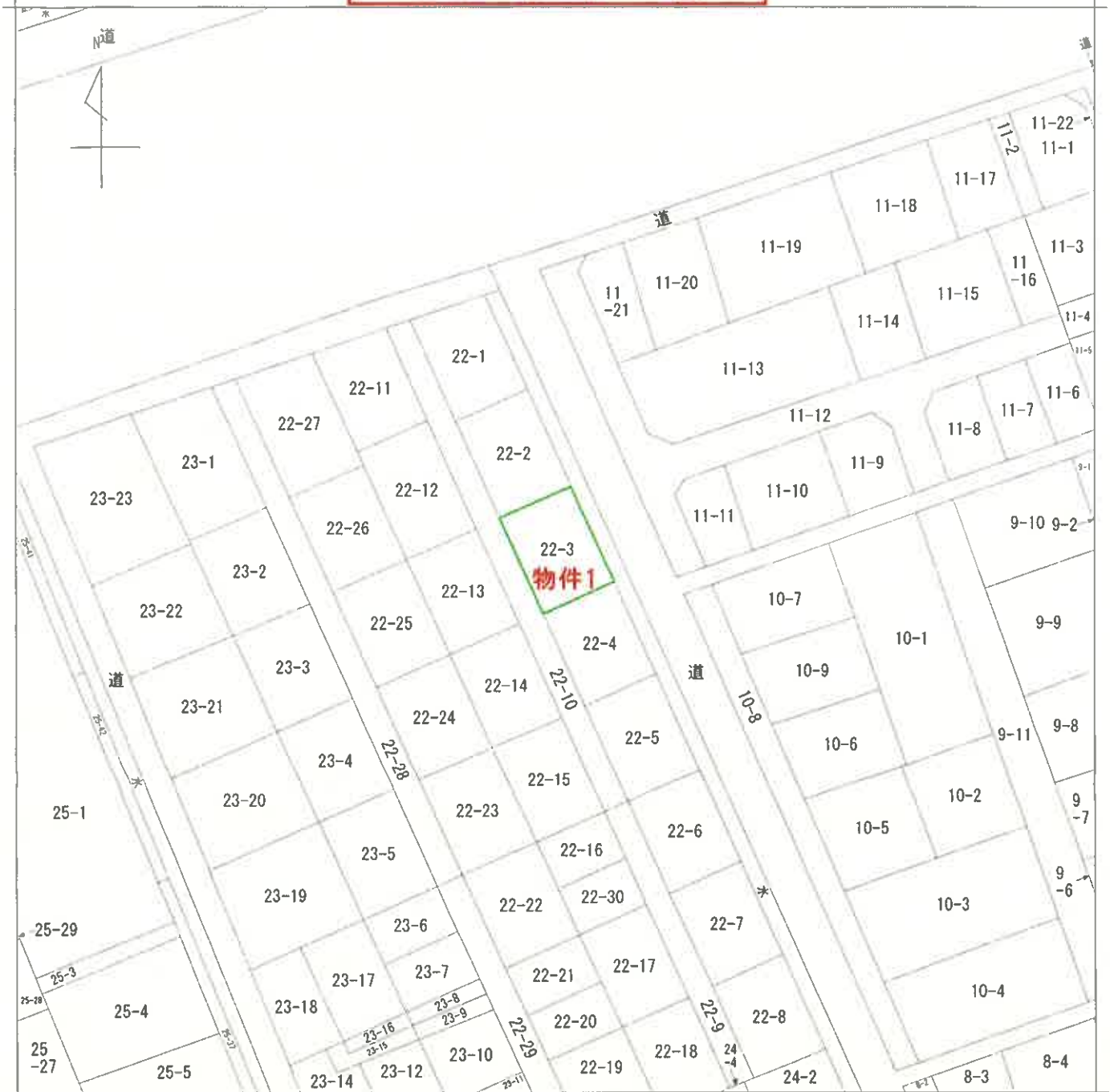
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月7日(木) 16:10-16:20	山形地方法務局鶴岡支局	全部事項証明書等交付申請
6年11月12日(火) 15:20-15:30	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
6年11月28日(木) 9:45-10:00	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、Aから事情聴取 写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不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

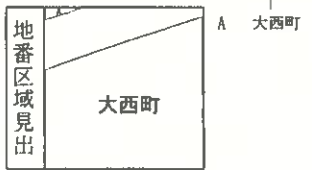
( 5 枚目)

# 公 図 写

イ 8-1  
0 21-5



(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	鶴岡市大西町				地番	22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	その他
作成年月日	昭和48年5月1日			備付年月日(原図)	昭和48年5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6年11月7日  
山形地方方法務局鶴岡支局  
登記官

請求番号：12-1  
(1/1)

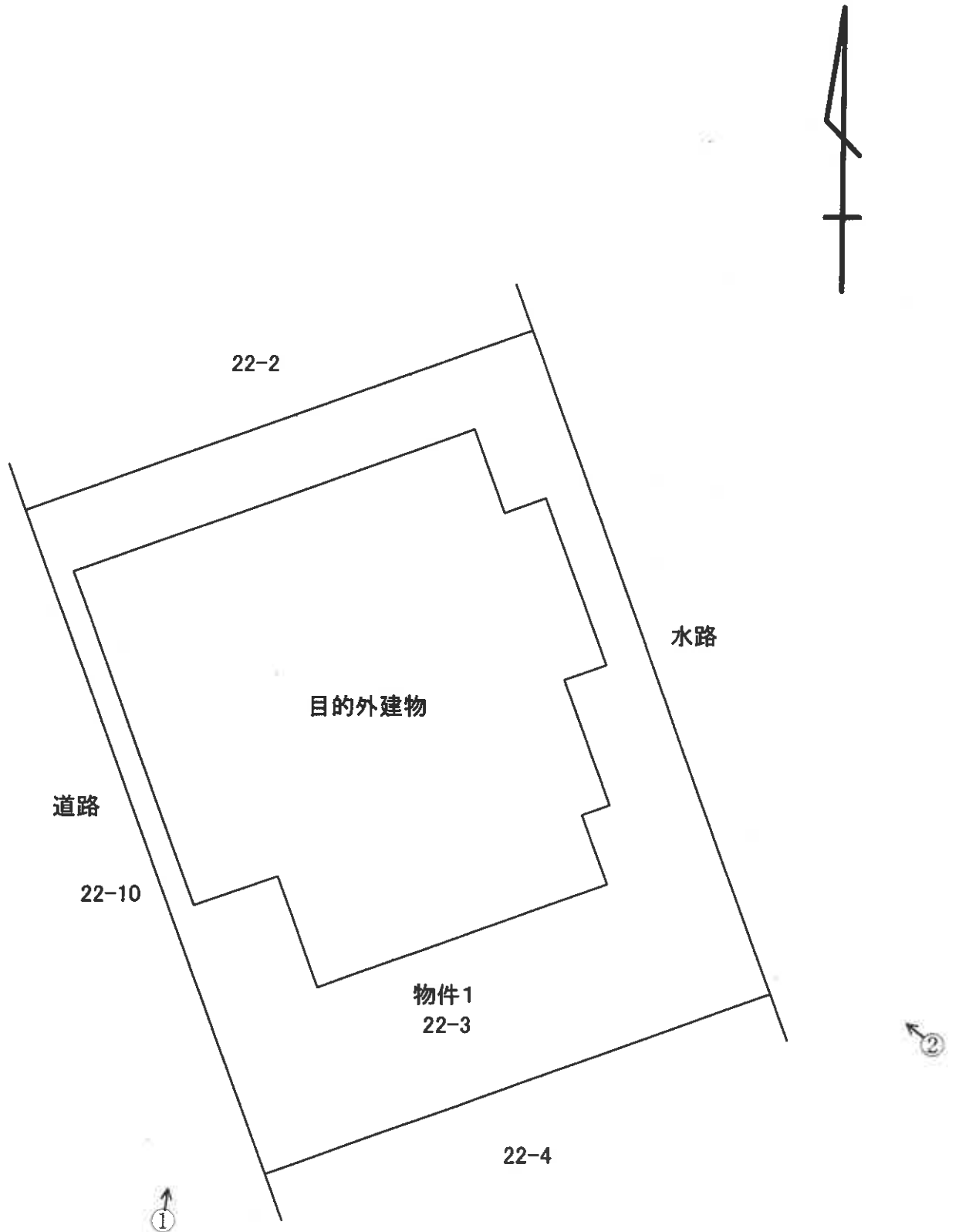
( 6 枚目)

A 3 判 → A 4 判に縮小

公用



# 土地建物位置關係圖



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



令和6年(又)第13号  
令和6年11月28日 現地調査  
令和6年12月19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

物件1（土地）	金910,000円
---------	-----------

## 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 在番 地目 地積	鶴岡市大西町 22番3 宅地 158.67 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
1	目的外建物（詳細は後記）が存する。		

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）

位置・交通	J R 羽越本線「鶴岡」駅の南西方約 3.2 k m（道路距離）	
付近の状況	手狭な街路沿いに一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	市街化区域 特記事項参照 特記事項参照 特記事項参照 － 特記事項参照
画地条件	地積 間口×奥行 形状 地勢 接面状況 その他	158.67 m <sup>2</sup> （登記記録） 約 15m×約 11m（公図上） 長方形 画地内概ね平坦 中間画地、道路面と概ね等高 特になし
接面道路の状況	南西側約 4m 舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路）※ ※特記事項参照	
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	上水道 都市ガス 下水道	あり なし 不明 あり なし 不明 あり なし 不明  （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。

特 記 事 項

- ① 土壌汚染の可能性  
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有無について確定できない。
- ② 地下埋設物の有無  
現地調査の限りにおいて地下埋設物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有無について確定できない。
- ③ 埋蔵文化財の有無  
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、鶴岡市が公表している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
- ⑤ 主な公法上の規制等（用途地域ほか）  
鶴岡市役所担当部署で調査し得たところによれば、物件1はその過半を超える部分が第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率60%）に該当し、一部が第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%、第1種高度地区）に該当する。
- ⑥ 接面道路の状況  
関係人の陳述等によると、接面道路である私道を通行等の目的のために利用することに関し対価を支払ったことはないとのことであったほか、昔のことはよく分からないとのことであった。
- ⑦ 目的外建物の概況  
所 在：物件1  
家屋番号：未登記  
種 類：居宅  
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積：延べ124.51㎡（課税資料）  
所 有 者：土地所有者  
建築時期：昭和42年頃新築（課税資料）  
建 築 者：現所有者の亡父（関係人の陳述等による）
- ⑧ その他  
庭木の枝葉が南側隣地や水路側へ越境していたほか、北側隣地における庭木の枝葉が物件1へ越境していた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	25,000	0.87	158.67	0.90	3,110,000

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）-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $28,300 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/103 \times 100/110 \approx 25,000 \text{ 円/㎡}$

◇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+2%、規模過小-10%、行き止まり私道接面-5%  
 相乗積計算  $(100\%+2\%) \times (100\%-10\%) \times (100\%-5\%) \approx 87\%$

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上記と査定。



## 2 評価額の判定

### 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	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	エ
1	3,110,000	目的外建物 1.00	0.35	法定地上権	1,090,000

イ 目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲  
土地利用実態を鑑み、上記の通り査定。

ウ 目的外建物の土地利用権等割合  
土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定。

### ② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除(円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (万円未満四捨五入)
	ア	(2①エ) イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,110,000	-1,090,000		0.75	0.60	910,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物の存在等を考慮。

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

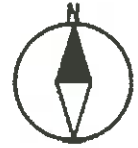
地価公示等価格	鶴岡（県）－6
所 在	鶴岡市新海町8番75「新海町8-39」
価 格	28,300円／㎡
位 置	J R羽越本線「鶴岡」駅から道路距離2.3kmに位置する
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	310㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南東6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%) 第1種高度地区
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

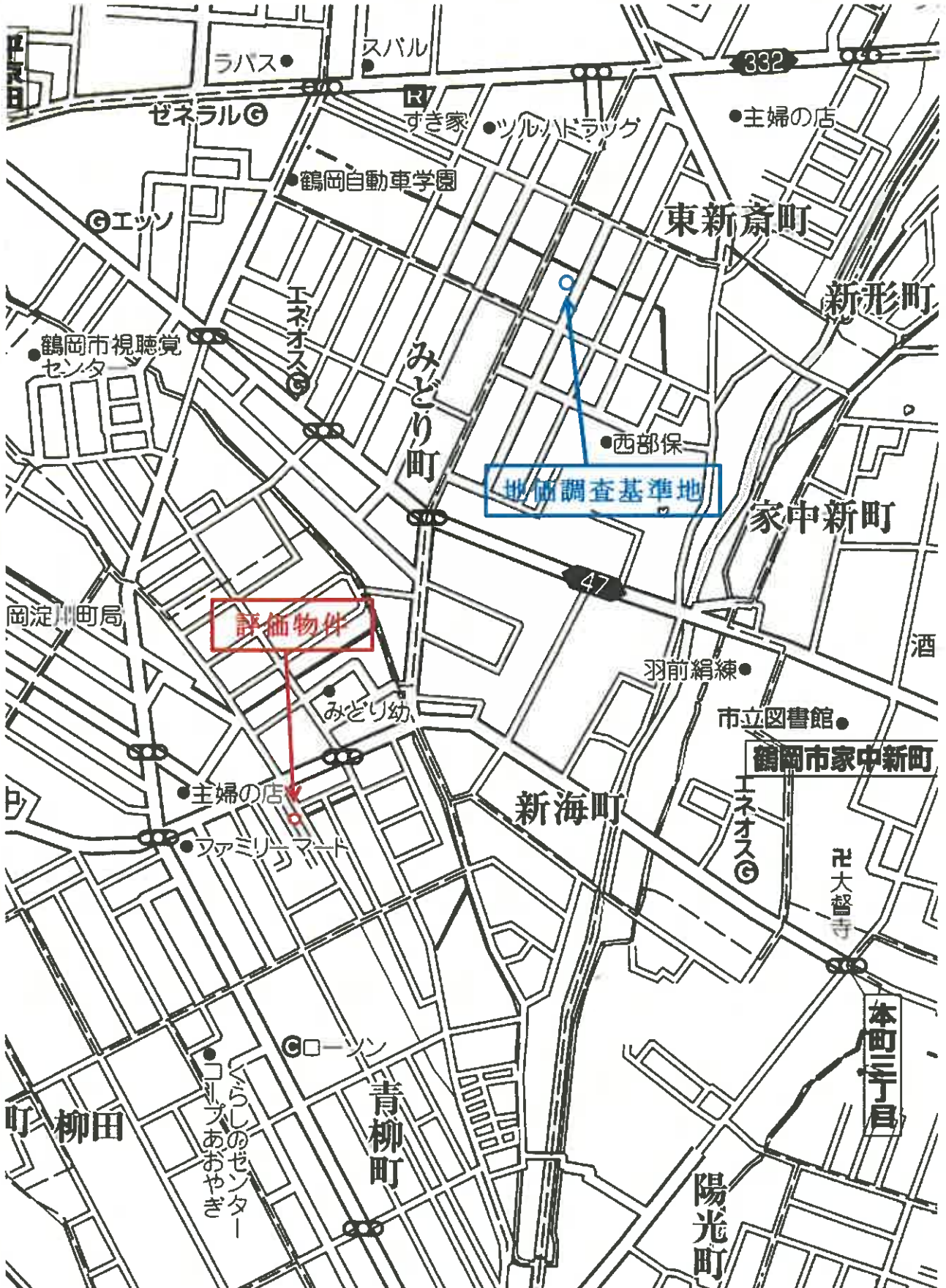
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以上

# 位置図



縮尺 ( 1/10,000 )





(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。



請求部	所在	鶴岡市大西町			地番	22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	その他
作成年月日	昭和48年5月1日			備付年月日(原図)	昭和48年5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。

(山形地方務局鶴岡支局管轄)

令和6年9月26日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49371

登記官

(1/1)

A3→A4に縮小

# 土地建物位置関係図

