

# 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があります。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 8月 7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 9月25日から<br>令和 7年10月 2日まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7年10月 9日 午前10時00分<br>場 所 山形地方裁判所鶴岡支部売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7年10月22日 午前10時00分<br>場 所 山形地方裁判所鶴岡支部                                                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>8月 7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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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, 2 | 3, 000, 000<br>2, 400, 000 | 一括       | 600, 000   | 45, 641  | 10, 355  |
| 1    | 390, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 2, 610, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鶴岡市三光町                           |
|   | 地 番   | 5番47                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 70.01平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 鶴岡市三光町5番地47                      |
|   | 家屋 番号 | 5番47                             |
|   | 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 25.89平方メートル<br>2階 24.78平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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   | 鶴岡市三光町                                       |
|   | 地 番   | 5 番 4 7                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 7 0 . 0 1 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 鶴岡市三光町 5 番地 4 7                              |
|   | 家屋 番号 | 5 番 4 7                                      |
|   | 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 2 5 . 8 9 平方メートル<br>2 階 2 4 . 7 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号  
令和7年4月22日受理  
令和7年6月 5日提出

## 現況調査報告書

山形地方裁判所鶴岡支部

執行官 武田 道宏

(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   | 鶴岡市三光町                                       |
|   | 地 番   | 5 番 4 7                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 7 0 . 0 1 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 鶴岡市三光町 5 番地 4 7                              |
|   | 家屋 番号 | 5 番 4 7                                      |
|   | 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 2 5 . 8 9 平方メートル<br>2 階 2 4 . 7 8 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 住居表示           | 山形県鶴岡市三光町5番13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"/> (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<br><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<br><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<br>上記の者が、本土地に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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:<br>構造:<br>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<br>上記の者が、本建物を住居として使用している<br><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<br><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         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 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

- 1 物件1の土地について、南東側で舗装市道(建築基準法42条1項1号)に接面している。北東側にはコンクリートの土留があり、北西側及び南東側にはブロック塀があり、土地の範囲は明確である。
- 2 物件1の土地の南西側及び北西側には排水路がある。
- 3 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 5 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み等はないが、2階のリビングルームの南西側の壁にひびが入っている箇所がある。
- 6 物件2の建物について、ペットは飼っていない。

(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<br>(当事者等との関係)                                                                                                                                      | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                 |
| ■ A (所有者)                                                                                                                                                | 1 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。<br>2 物件2の建物について、私が居住して占有しています。第三者に貸している部分はありません。<br>3 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み等はありませんが、2階のリビングルームの壁にひびが入っている箇所があります。<br>4 物件2の建物内で、ペットは飼っていません。 |
| 執 行 官 の 意 見                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                           |
| ■ 1 物件1の土地及び物件2の建物についての状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。<br>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。<br>3 物件2の建物の占有状況については、現場の状況、立入調査の結果及び関係者からの聴取から、建物所有者Aが占有していると認定した。 |                                                                                                                                                                           |

(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                                     |
| 7年4月22日(火)<br>10:30-10:40 | 物件所在地           | 現地調査、評価人同行なし、建物外観写真、境界確認、前面道路接道確認、敷地内附属建物等の有無確認 |
| 7年4月30日(水)<br>12:50-13:10 | 山形地方法務局<br>鶴岡支局 | 山形地方法務局鶴岡支局に行き、全部事項証明書等交付申請し、取得する。              |
| 7年5月9日(金)<br>—            | 執行官室            | 所有者Aに通知を出す。                                     |
| 7年5月15日(木)<br>15:00-16:00 | 物件所在地           | 現況調査、評価人立会、境界調査、占有調査、建物立入調査、境界確認、定着物確認          |
| 年 月 日 ( )<br>: :          |                 |                                                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |                 |                                                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |                 |                                                 |

(特記事項)

☐ 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 を同行して臨場した。

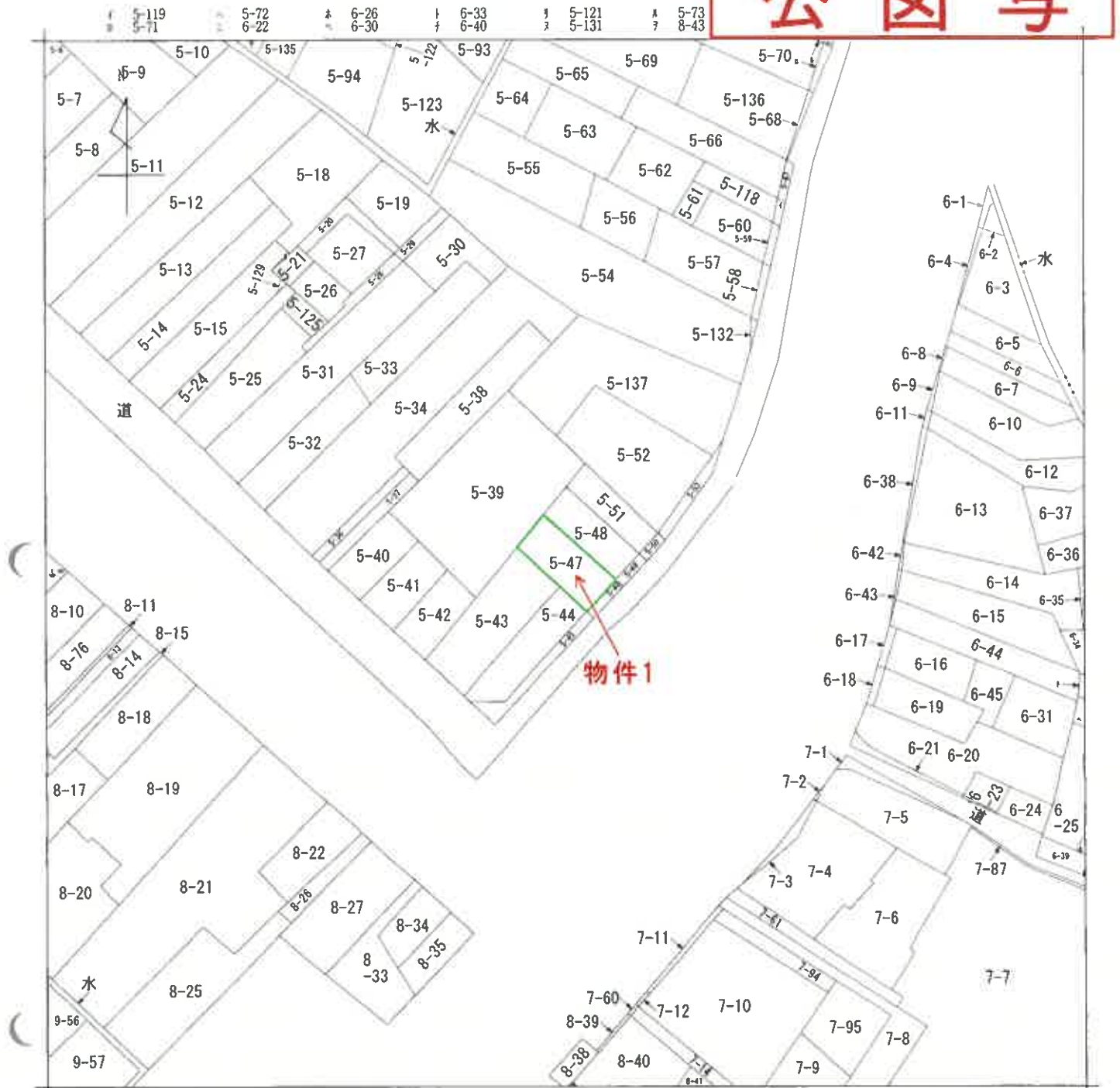
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者 に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

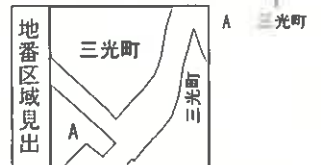
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 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。



|       |           |        |  |           |           |          |      |         |
|-------|-----------|--------|--|-----------|-----------|----------|------|---------|
| 請求部   | 所在        | 鶴岡市三光町 |  |           | 地番        | 5番47     |      |         |
| 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41年4月1日 |        |  | 備付年月日(原図) | 昭和41年4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7年4月30日  
山形地方裁判所鶴岡支局  
登記官

請求番号：4-1  
(1/1)

( 6 枚用)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成30年4月27日

公用

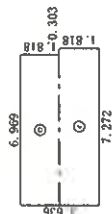
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月30日 山形地方裁判所鶴岡支局

各階平面図

建物図面

|       |             |
|-------|-------------|
| 家屋番号  | 5番47        |
| 建物の所在 | 鶴岡市三光町5番地47 |

1階



求積表

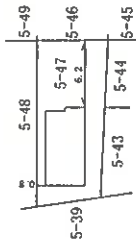
|     |               |                |           |
|-----|---------------|----------------|-----------|
| ①   | 7.272 × 1.818 | =              | 13.220496 |
| ②   | 6.969 × 1.818 | =              | 12.669642 |
| 合計  | 25.890138     |                |           |
| 床面積 | 25.89         | m <sup>2</sup> |           |

2階



求積表

|     |               |                |           |
|-----|---------------|----------------|-----------|
|     | 6.817 × 3.636 | =              | 24.786612 |
| 合計  | 24.786612     |                |           |
| 床面積 | 24.78         | m <sup>2</sup> |           |



(日 鶴岡市)

|     |     |    |     |
|-----|-----|----|-----|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 | 500 |
|-----|-----|----|-----|

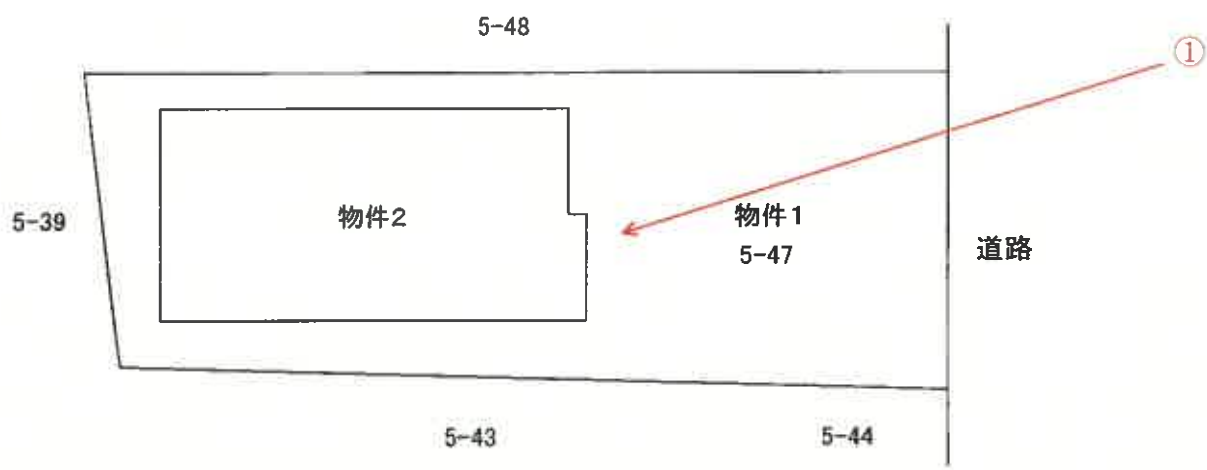
|    |     |
|----|-----|
| 縮尺 | 250 |
|----|-----|

4月26日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判→A4判に縮小

# 土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

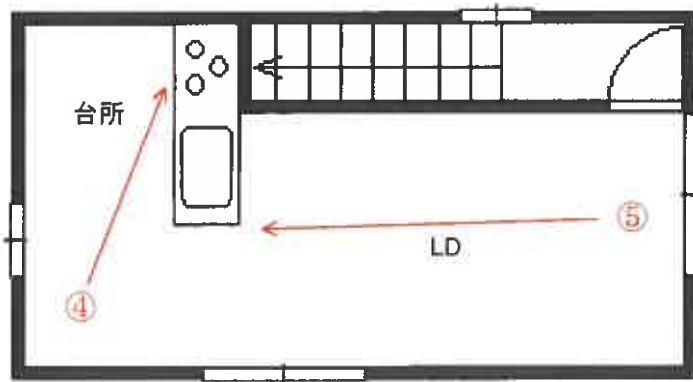
# 建物間取図

物件2 主である建物

1 F



2 F



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

写真① (建物外観)



写真② (物件2 1階 洋室)



写真③(物件2 1階 浴室)



写真④(物件2 2階 キッチン)



写真⑤ (物件2 2階 リビングルーム)



令和7年（ケ）第 1 号  
令和7年5月15日 現地調査  
令和7年6月 2 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 3, 0 0 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 3 9 0, 0 0 0 円    |
| 物件 2 (建物)           | 金 2, 6 1 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 6 1 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 5 8 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 鶴岡市三光町<br>5 番 47<br>宅 地<br>70.01 m <sup>2</sup>                                                             | 同左<br>同左<br>同左<br>左記にほぼ同じ                  |
| 2  | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 鶴岡市三光町 5 番地 47<br>5 番 47<br>居 宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建<br>1 階 25.89 m <sup>2</sup><br>2 階 24.78 m <sup>2</sup> | 同左<br>同左<br>同左<br>同左<br>左記にほぼ同じ<br>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                                                       | J R 羽越本線「鶴岡」駅の南西方約 2.6 k m（道路距離）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                           |    |       |    |    |    |         |    |    |    |       |    |    |    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 手狭な街路に主として一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                           |    |       |    |    |    |         |    |    |    |       |    |    |    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 市街化区域<br>第 2 種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>－<br>第 1 種高度地区                                                  |    |       |    |    |    |         |    |    |    |       |    |    |    |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>間 口 × 奥 行<br>形 状<br>地 勢<br>接 面 状 況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 70.01 m <sup>2</sup> （登記）<br>約 6m×約 13m（公図上）<br>ほぼ長方形<br>道路側を除く画地外周部においてやや低い部分<br>がある。<br>中間画地、道路面と概ね等高接面 |    |       |    |    |    |         |    |    |    |       |    |    |    |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側約 5m 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><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 |       |    |    |    |         |    |    |    |       |    |    |    |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>① 土壌汚染の存否<br/> 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。</p> <p>② 地下埋設物の存否<br/> 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。</p> <p>③ 埋蔵文化財包蔵地にかかる状況<br/> 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。</p> <p>④ 自然災害発生の危険性等<br/> 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域等：該当しない</li> <li>・洪水：浸水想定区域内</li> </ul> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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）<br>経 過 年 数：約7年<br>経済的残存耐用年数：20年                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 仕 様             | 構 造：木造2階建<br>屋 根：合金メッキ鋼板<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス ほか<br>天 井：合板、クロス<br>床：フローリング ほか<br>設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備                                                                                                                                                                                                                                        |
| 床面積（現況）         | 1階 25.89 m <sup>2</sup> 、2階 24.78 m <sup>2</sup> 、延べ 50.67 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途：居宅<br>間 取 り：建物間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 保守管理の状況         | 特記事項参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 特 記 事 項         | <p>・アスベストの有無及びその状態<br/>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>・保守管理の状況<br/>外観上、特段の汚損は見受けられなかった。<br/>なお、2階LDにおける内壁及び天井のクロスの繋ぎ目等に割れないし剥がれが見受けられた。関係人の陳述等によると施工後1年も経たないうちに生じたものであり建築時における施工不良によるものであるとのことであつたが有資格者等の第三者による調査は行っていないとのことである。この点につき、現地調査による限りにおいて施工不良の有無等について判断できない。</p> |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差率<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建 付 地 価 格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------|
| 1        | 25,000 円             | 0.72           | 70.01           | 1.00             | 1,260,000                               |

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価公示標準地 鶴岡-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $29,000 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/103 \times 100/113 \div 25,000 \text{ 円/㎡}$

◇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+3%、規模小-30%

相乗積計算  $(100\%+3\%) \times (100\%-30\%) \div 72\%$

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<br>番号等 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|-----------|---------------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 物件2       | 190,000             | 50.67              | 0.519      | 5,000,000                         |

ウ 現価率：

<物件2>

経過年数7年、経済的残存耐用年数20年、観察減価30%、残価率0%、耐用  
 年数に基づく方法と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20年 / 経済的全耐用年数27年) × (1 - 観察  
 減価0.30)  $\div 0.519$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等の<br>及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------------------|
| 1        | 1,260,000         | 1.00                 | 0.35          | 法定地上権 | 440,000                              |

#### 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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①エ) イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|---------------------------------------|
| 1         | 1,260,000                         | -440,000                              |                     | 0.80            | 0.60             | 390,000                               |
| 2         | 5,000,000                         | +440,000                              | 1.00                | 0.80            | 0.60             | 2,610,000                             |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                       |                     |                 |                  | 3,000,000                             |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：旧鶴岡市内とはいえ街路条件に劣る古くからの住宅地域に所在しているため市場性が劣ること、物件2の仕様（間取りが小さい）により需要が限定されること等を考慮。

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－2                                             |
| 所 在       | 山形県鶴岡市苗津町7番13                                    |
| 価 格       | 29,000円／㎡                                        |
| 位 置       | J R 羽越本線「鶴岡」駅から道路距離2.5kmに位置する                    |
| 価 格 時 点   | 令和7年1月1日                                         |
| 地 積       | 231㎡                                             |
| 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<br>第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)<br>第1種高度地区 |
| 地 域 の 概 要 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域                                 |

## 第7 附属資料

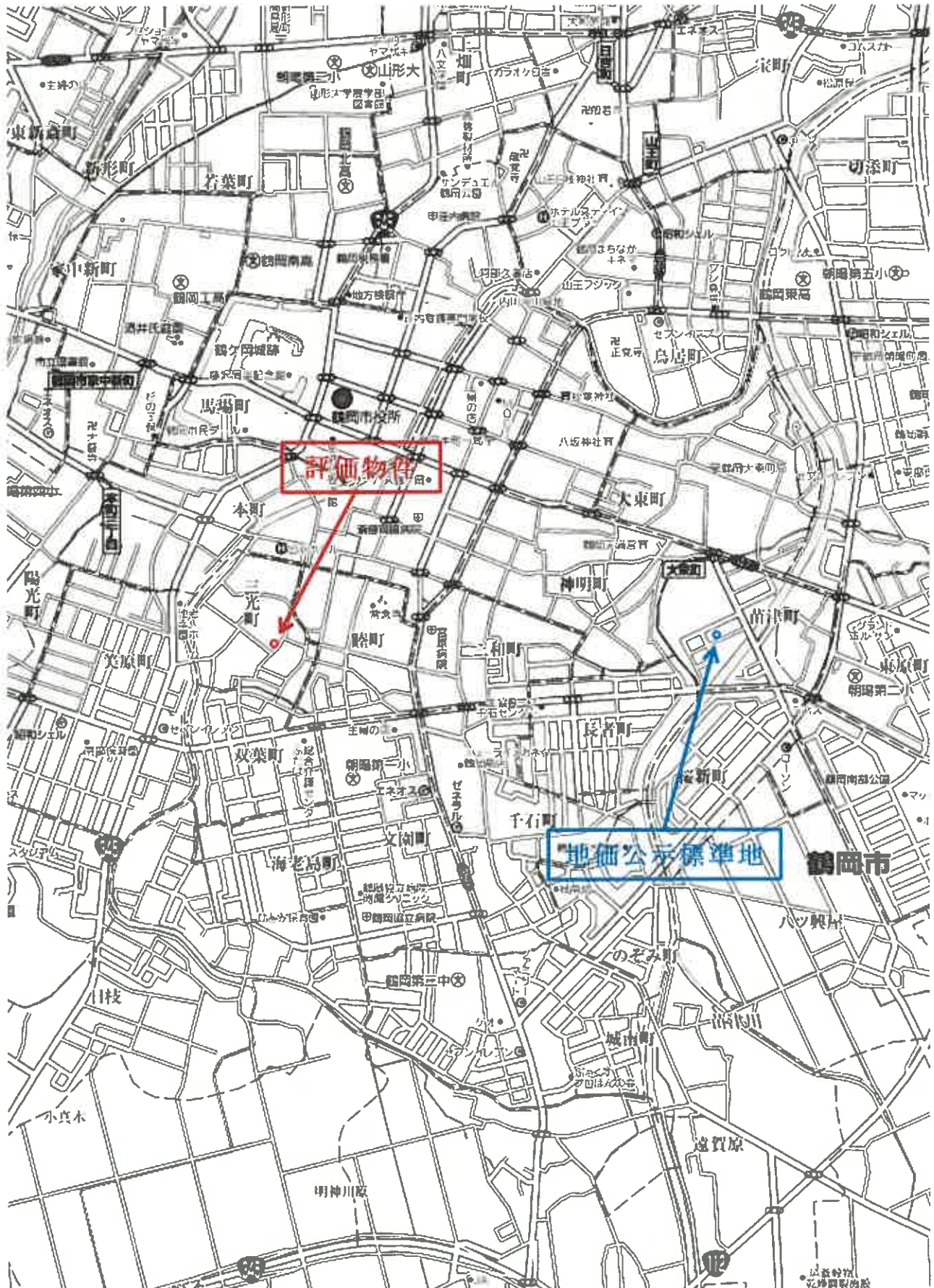
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以上

# 位置図



縮尺 ( 1/22,000 )





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。  
(山形地方建設局鶴岡支局管轄)  
令和7年3月14日 東京支務局

令和7年3月14日 東京法務局

登記簿

地图整理番号: M85684

各階平面図

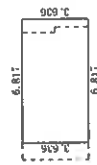
1階



宋 緒 表

|     |                      |   |                      |
|-----|----------------------|---|----------------------|
| ①   | $7.272 \times 1.818$ | = | 13.220496            |
| ②   | $6.969 \times 1.818$ | = | 12.569642            |
| 合 計 |                      |   | 25.890138            |
| 床面積 |                      |   | 25.89 m <sup>2</sup> |

## 2階



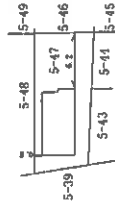
來函

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 6.817 × 3.636 | = | 24.786612            |
| <hr/>         |   |                      |
| 合計            |   | 24.786612            |
| 床面積           |   | 24.78 m <sup>2</sup> |

(四) 证明

面  
图  
物  
建

|       |             |
|-------|-------------|
| 家屋番号  | 5番47        |
| 建物の所在 | 鶴岡市三光町5番地47 |



作製者

縮尺

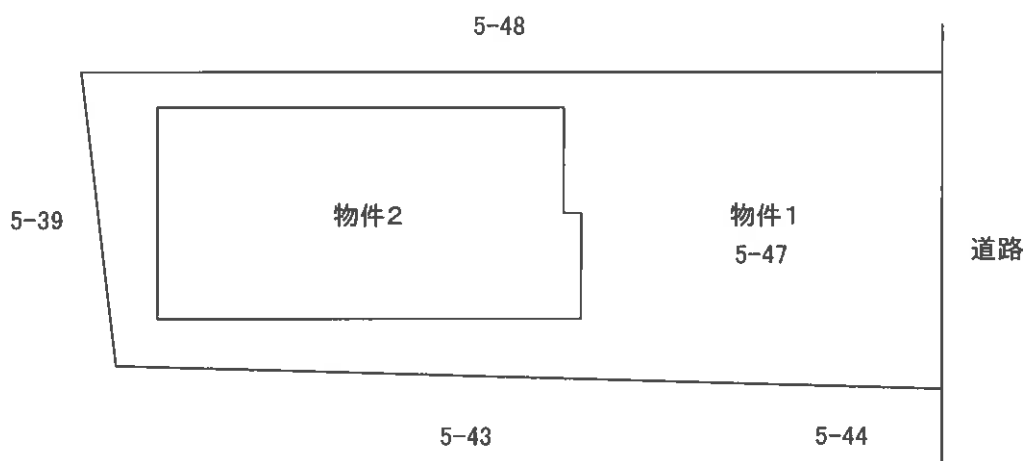
申請人

箱尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

## A3→A4に縮小

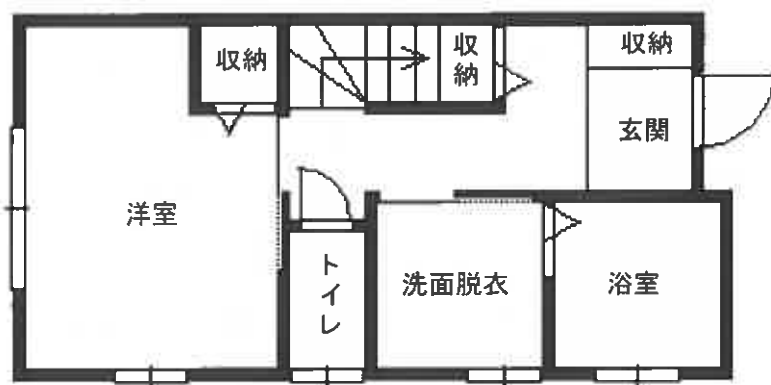
# 土地建物位置関係図



# 建物間取図

物件2 主である建物

1 F



2 F

