

入札制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時には、下記の各書面の提出が
入札書ごとに必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札は無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

※陳述書は、裁判所執行官室で取得できるほか、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は無効となります（追完不可）。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）〒997-0035 山形県鶴岡市馬場町5-23

山形地方裁判所鶴岡支部執行官室 ☎0235-23-6689（直通）

競売ファイル（青色ファイル）について

このファイルには、①期間入札公告書、②物件明細書、③現況調査報告書、④評価書の各写しが綴られています。

1 期間入札公告書

物件の表示、一括売却の表示、売却基準価額、買受申出の保証額、固定資産税・都市計画税の年額、期間入札の期間などが記載してあります。これらは手続、売却条件についての重要な情報です。特に売却基準価額は評価書の額を修正して定めていることもありますので、この公告書の記載を必ず見てください。

詳細は、「期間入札公告書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

2 物件明細書

執行裁判所が、現況調査報告書、評価書その他の資料を検討し、買受人が負担することとなる他人の権利（主として賃借権）、法定地上権の概要、その他物件の占有関係など買受けの参考となる事項を記載したものです。

物件明細書には、これらの競売をめぐる複雑な権利関係に対する執行裁判所の一応の判断が記載されており、買受けを希望される方は内容を認識しておく必要がある重要な書面です。物件明細書は単独では分かりづらい面もありますが、現況調査報告書、評価書及びこの説明書と併せて見ていただくとより分かりやすいと思います。

詳細は、「物件明細書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

3 現況調査報告書

差押えに近接した時点で執行官が売却物件についての現地調査をした結果を記載した報告書です。

現況調査報告書には、建物については、公簿との相違点、占有者及び占有状況（賃借権の内容等）、敷地の内容などが、土地については、公簿との相違点、占有者及び占有状況、売却対象建物以外の地上建物などが記載されています。その他、借地権の内容、地代や管理費の額や滞納の状況などが記載されています。

現況調査報告書には、占有状況は現況調査を行った時の現実の状況がそのまま記載されます。その状況についての執行裁判所の判断は物件明細書に記載されていますので、双方を見比べて占有状況及びそれに対する判断を把握するようにしてください。

また、評価書と同様に、先行事件のものが綴られている場合もあります。

4 評価書

評価人による物件の評価額（売却基準価額の根拠）、その算出の過程等が記載されています。また、評価書にはその物件の公法上の規制の内容、物件の所在する場所の環境、物件の詳細内容、ライフライン供給処理施設の整備状況などが記載されていますから参考にしてください。

詳細は、「評価書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

まれに異なる事件番号の評価書がファイルに綴られていることもありますが、これは、同一物件の（又は同一物件を含む）先行事件（先に申し立てられた競売事件）の評価書を綴ってあるもので、先行事件が取下げ、取消しなどで終了し、後行事件（本件）で売却手続が進行しているためです。

※ 上記各写しのコピーを希望される場合は、物件明細閲覧室に備え置いている「青色ファイル持出しカード」を近くにいる裁判所職員に提出し、青色ファイルを物件明細閲覧室から持出す許可を得てから、コピーするようにしてください。

コピー料金は、1枚20円です。

裁判所外へのファイルの持ち出しは、固くお断りします。

物件に対する公法上の規制について

不動産には、一般に、防災や周辺環境保持などの行政目的のために、国の法律、制令、都道府県や政令指定都市の条例等により、その利用に一定の制約が定められています。なかでも特に注意すべき規制は、建築基準法による建物建築に関する規制です。土地によっては建築確認が取れず、建物の新築や増改築ができない場合もあります。建ぺい率、容積率の規制により思いどおりの建物が建てられないこともあります。また、規制の内容によっては、金融機関の融資が制約される場合もあるかもしれません。

これら公法上の規制に関する事項は、評価書に記載されています。よく読んでご自分の買受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になります。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の申出の場合も同様です。

山形地方裁判所鶴岡支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 15 日

山形地方裁判所鶴岡支部

裁判所書記官 坂 田 大 冨

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 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 山形地方裁判所鶴岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 30 日 午前 10 時 00 分 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 5 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 070, 000 1, 656, 000	一括	414, 000	60, 438	12, 950
1	1, 040, 000				
2	1, 030, 000				
</					

物 件 目 録

- 1 所 在 鶴岡市本町一丁目
地 番 3 番 3 7
地 目 宅地
地 積 1 4 8 . 2 6 平方メートル
- 2 所 在 鶴岡市本町一丁目 3 番地 3 7
家屋 番号 3 番 3 7
種 類 教習所・物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 6 . 0 8 平方メートル
2 階 1 2 0 . 2 1 平方メートル
(現況)
種 類 店舗



物 件 明 細 書

令和 6 年 1 月 1 7 日

山形地方裁判所鶴岡支部

裁判所書記官 山 口 歩

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

B 所有の売却対象外建物（未登記、種類：車庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 1 7 平方メートル）が本件土地上に存在する。同建物敷地部分を B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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 鶴岡市本町一丁目
地 番 3 番 3 7
地 目 宅地
地 積 1 4 8 . 2 6 平方メートル
- 2 所 在 鶴岡市本町一丁目 3 番地 3 7
家屋 番号 3 番 3 7
種 類 教習所・物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 6 . 0 8 平方メートル
2 階 1 2 0 . 2 1 平方メートル
(現況)
種 類 店舗



令和5年（ケ）第9号
令和5年9月20日受理
令和5年11月16日提出

現況調査報告書

物件1、2

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 | 鶴岡市本町一丁目 |
| | 地 番 | 3番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市本町一丁目3番地37 |
| | 家屋 番号 | 3番37 |
| | 種 類 | 教習所・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.08平方メートル
2階 120.21平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山形県鶴岡市本町一丁目3番37号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 本土地上に上記の者が下記建物を所有し、その他の者が目的外建物を所有して占有している ☒ 「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 2		
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：店舗 ☐ 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店舗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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☒ A (土地所有者元代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成9年ころ	
最初の 契約等	契約日	平成9年ころ	
	期間	平成9年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	山形県鶴岡市本町一丁目3番地37
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	17平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成9年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 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

(4 枚目)

その他の事項

- 物件1の西側は道路と接しており、東側及び北側は、ブロック塀及び土留めが設置してある。南側は一段下がっている。南側の物件2の裏口付近に境界標が、北側の要所に境界鉤が見うけられる。
- 物件2の外壁に剥がれ痕らみが見うけられる。内部のクロス、障子等に剥がれが見うけられる。1階の西側の入口部分はその西側の道路より少々低くなっている。
物件2の裏口から道路に出入りするには、周りの土地を通らなければならない。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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 (所有者元代表者)	1 隣地所有者と境界争いはありません。北側の土地との境界確定に立会をして確定したところに鋸を打ちました。 2 物件1の東側に建っている車庫は、当社の所有と思っています。車庫の建築当時の代表者は死亡しております。所有者の資産目録等にはこの建物は登載されてはいません。 3 物件2に不具合な所はありませんでした。 4 物件2の1階は平成29年か、30年ころに使用しなくなり、2階は令和2年6月ころに使用しなくなりました。
■ B (目的外建物の所有者)	1 平成9年か10年ころに物件1の東端にある車庫を私が建築しており、同車庫は私の所有です。 2 同建物を建築するに際して当時の代表者と話をして建てることの承諾をもらい、物件1を無償で借りることになりました。借りる期限は定めていません。 3 同建物は登記をしていません。鶴岡市から固定資産税の通知は来ていません。建築するとき、建築確認の申請等については建築した大工に任せていたので申請しているかどうか分かりません。 以 上
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判断して所有者の占有と認めた。 ■ 物件1の東に建っている建物について 物件1の土地の東側に建物が1棟建っており、同建物は未登記である。 評価人の鶴岡市での調査によると、同建物は固定資産税台帳に登載されてはおらず、建築確認申請もなされていないとのことである。 同建物の建築当時の物件1の所有者の代表者も死亡していること、鶴岡市での調査等からも同建物の所有者が誰か判明しない。 そのため、建築した者が所有権を主張しているため、目的外建物として報告する。 以 上	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年10月5日(木) 10:45-11:00	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
5年10月5日(木) 14:05-14:30	山形地方法務局鶴岡支局	目的外建物等の調査
5年10月10日(火) 10:35-11:00	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査 写真撮影、間取図作成
5年10月17日(火) 9:20-9:35	山形地方裁判所執行官室	Aから電話で事情聴取
5年10月17日(火) 13:10-13:25	山形地方裁判所執行官室	Bから電話で事情聴取
5年10月30日(月) 9:25-9:30	山形地方裁判所執行官室	Aから電話で事情聴取
年 月 日 () : - :		

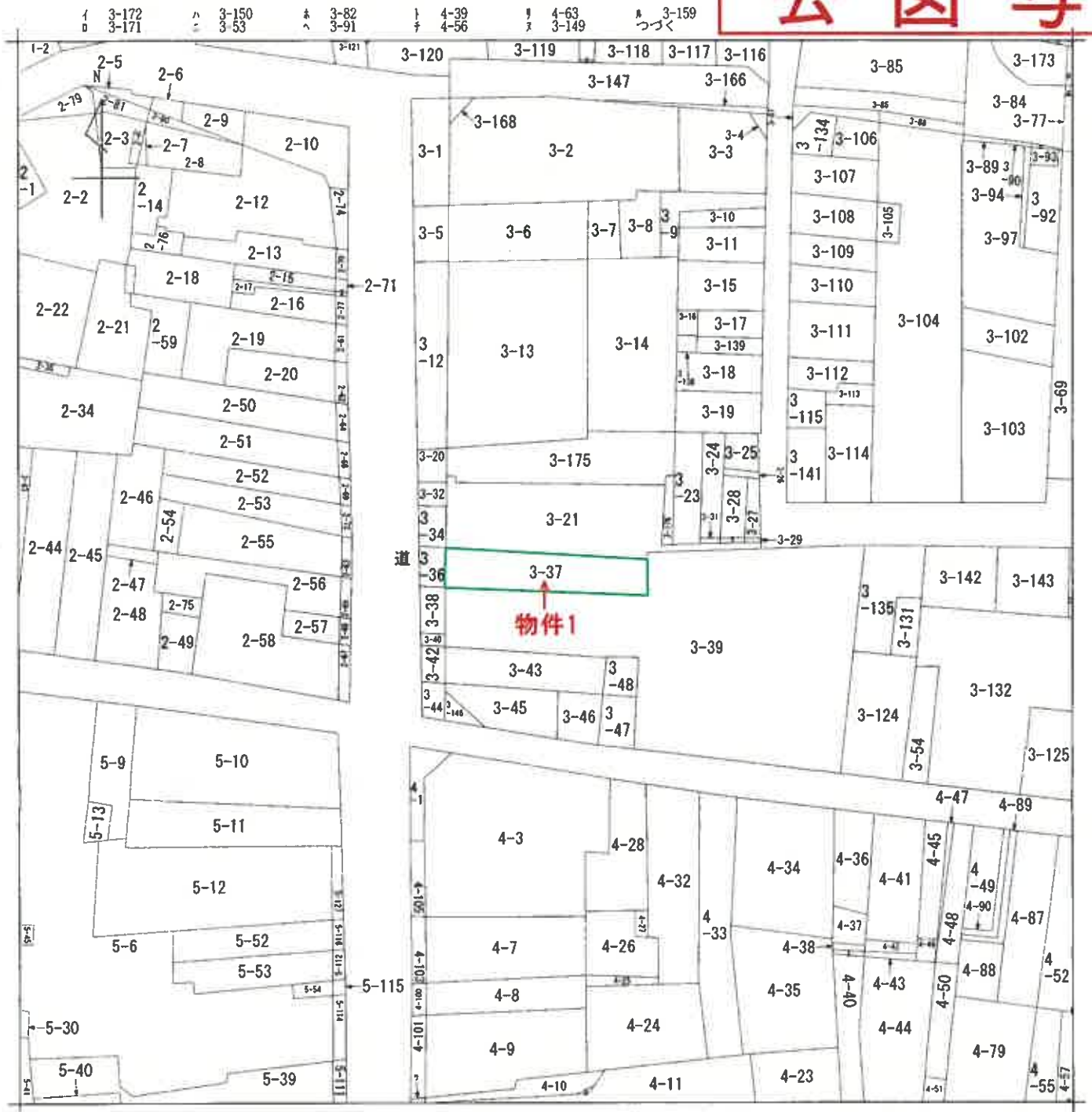
(特記事項)

- ☐ 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、立会人及び解錠技術者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、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

(7 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。

地番区域見出
本町1丁目

請求部	所在	鶴岡市本町一丁目				地番	3番37			
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41年4月1日			備付年月日(原図)	昭和41年4月1日			補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年10月5日
山形地方法務局鶴岡支局
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

(8 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に縮小

公用

ア 3-160
イ 4-102
ウ 4-92
エ 2-78
オ 3-30

A 3 判→A 4 判に縮小

登記年月日：平成2年10月9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5年10月5日 山形地方方法務局鶴岡支局

登記官

建物図面
各階平面図

119601 各階平面図

3 番 37

家屋番号

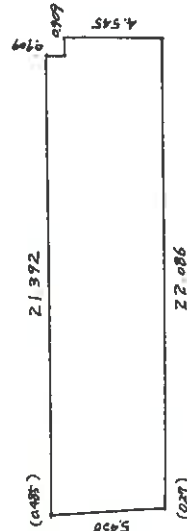
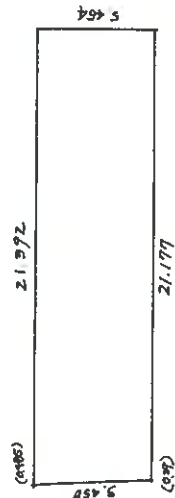
建物の所在
鶴岡市本町/丁目3番地37

建物の所在

1 階

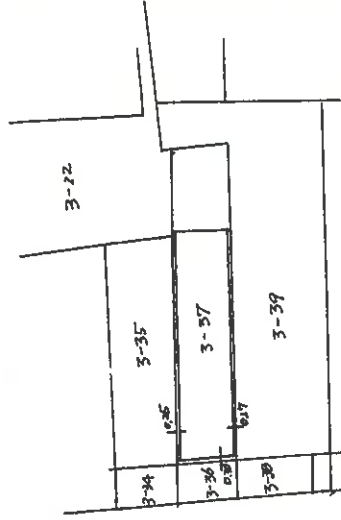
$$\begin{aligned} & (21.392 - 0.485) \times 5.454 \\ & = 114.02677 \\ & \frac{(0.485 + 0.27) \times 5.454}{2} \\ & = 2.050885 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{計 } 116.07765 \\ & 116.078 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} & 2 \text{ 階} \\ & (21.392 - 0.485) \times (5.454 + 0.27) \\ & = 114.02677 \\ & \frac{(0.485 + 0.27) \times 5.454}{2} \\ & = 2.050885 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{計 } 120.21705 \\ & 120.21 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(日図発12)

(日加附)

平成2年10月9日登記

作製者

9月26日作製)

縮尺 1/250

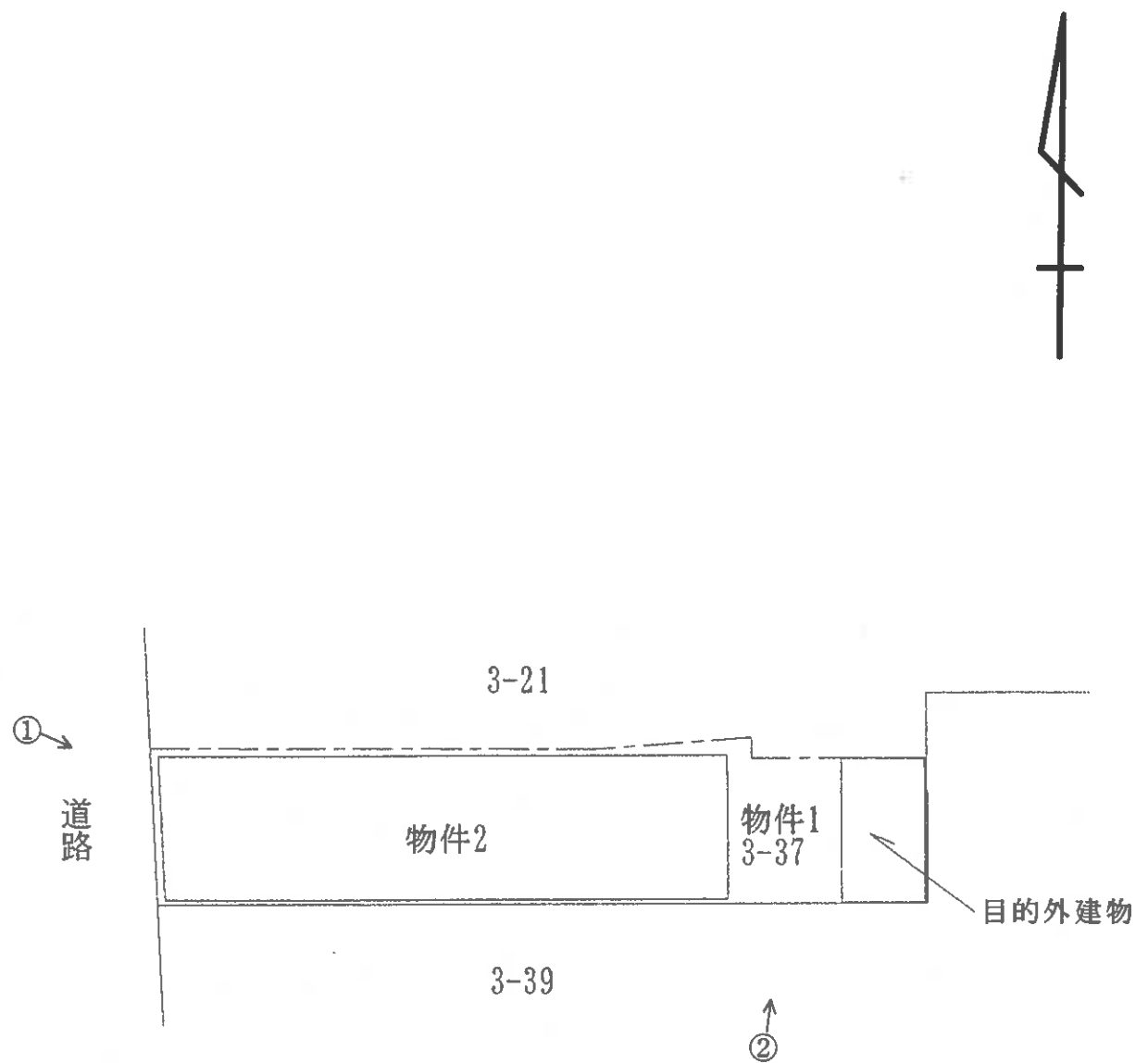
申請人

縮尺 1/500

A3判→A4判に縮小

(日本工芸家協会建築士会連合会用紙)

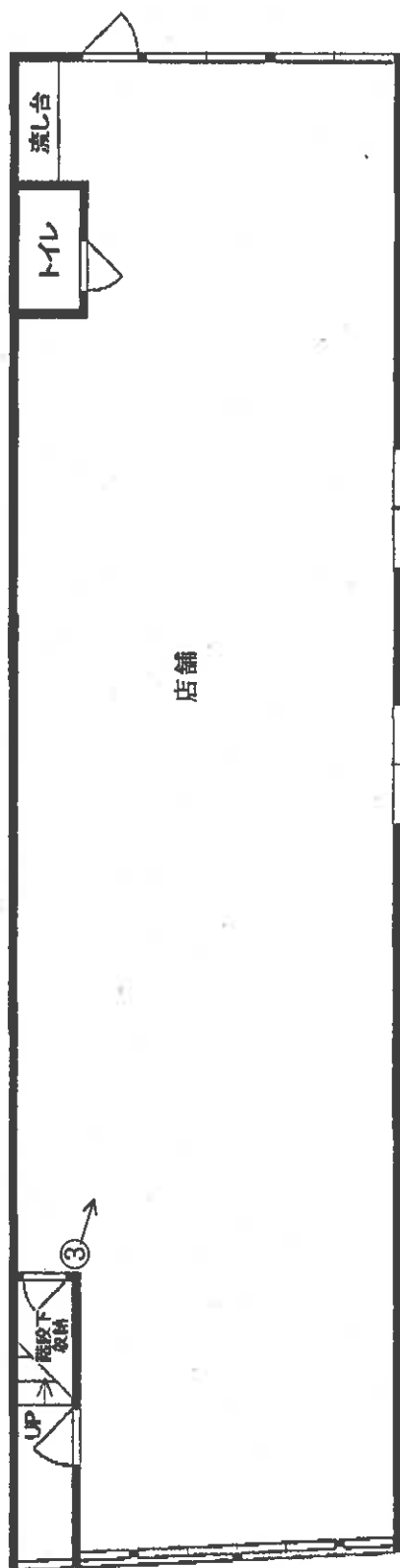
土地建物位置関係図



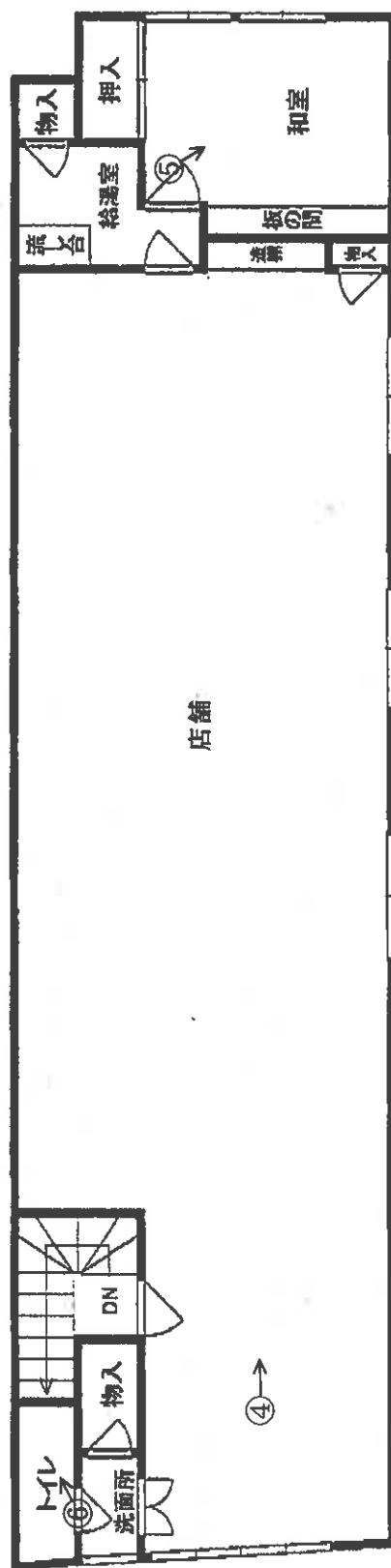
凡例 ←○写真撮影位置・方向

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



写真 5



写真 6



令和 5 年 (ケ) 第 9 号
令和 5 年 10 月 10 日 現地調査
令和 5 年 11 月 24 日 評 価

山形地方裁判所鶴岡支部 御中

評 価 書

(物件 1, 2)

評価人 不動産鑑定士
阿 部 和 宏

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,720,000 円
物件2（建物）	金 1,710,000 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	所在地目積	鶴岡市本町一丁目 3番37 宅地 148.26㎡	登記とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鶴岡市本町一丁目3番地37 3番37 教習所・物置 木造瓦葺2階建 1階 116.08㎡ 2階 120.21㎡	店舗 上記以外登記とほぼ同じ
番号	特記事項		
1・2	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ものではない。		
1	物件1土地の東側部分には、下記の未登記目的外建物(車庫)1棟が存する。 種類：車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測約17㎡ 建築年月日：平成9年月日不詳新築(関係人の陳述から推測)		

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」駅の南方・道路距離約1.3km	
付 近 の 状 況	中小規模の専門店等のほか駐車場等が見られる既成商業地域	
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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80% 400% ・第1種高度地区(建築物の高さ最高限度15m) ・準防火地域 ・鶴岡市景観計画区域(鶴岡市全域)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 / 奥 行 接 道 状 況 等	「第3 目的物件」記載のとおり ほぼ長方形(公図上) 間口約5.5m/奥行約29m(公図上) 中間画地
接面道路の状況	西側で現況約17.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路、都市計画道路であり、改良済)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2建物の敷地として利用されている。東側部分は、未登記目的外建物(車庫)の敷地等として利用されている。 隣 地 の 状 況：東側 駐車場 西側 道路 南側 駐車場 北側 店舗	
供給処理施設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 あり (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	地歴調査によると、従前から店舗、教習所等として利用されている。 ・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5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。 以上により、評価物件について、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。 但し、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「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。
地 下 埋 設 物	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。 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。
災 害 の 危 険 性	鶴岡市が公表している「洪水ハザードマップ(河川名：赤川・内川・青龍寺川)」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。 また、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)
特 記 事 項	特になし

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：昭和39年2月1日新築(登記記載) 平成2年9月25日種類構造変更・増築(登記記載) 経 過 年 数：S39新築部分約59年、H2増築部分約33年 経済的残存耐用年数：S39新築部分2年、H2増築部分7年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 天 井：化粧合板、ジプトーン ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳、カーペット ほか 設 備：上下水道、都市ガス、電気、トイレ、シャッター、空調 建 具：アルミサッシ、木製建具等
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗(空家) 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	全体総合：やや劣る(空家であり、建物価格の査定において考慮した。) 建物内部：やや劣る(内壁のクロス等に剥がれ複数あり。) 建物外部：やや劣る(外壁部分に劣化(剥がれ等)あり。)
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	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。 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。
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）

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/㎡) ア	個 別 格 差 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
1	32,900	1.00	148.26	0.95	4,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 鶴岡5-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/117 & = & 32,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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： $100\% \times 100\% \times 100\% \times 100\% \times 100\% = 100.0\%$ （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（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。

（以下余白）

(2) 建物価格（物件2）

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	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	主である建物 (S39 新築部分)	150,000	173.29	0.023	600,000
	主である建物 (H2 増築部分)	150,000	63※	0.123	1,160,000
	2 の 合 計				1,760,000

※課税記録から推測

ウ 現価率

○物件2主である建物 [S39新築部分]

現価率：経済的全耐用年数61年、経過年数約59年、経済的残存耐用年数2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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数2年} / \text{経済的全耐用年数61年}) \times (1 - \text{観察減価0.30}) = 0.023$$

○物件2主である建物 [H2増築部分]

現価率：経済的全耐用年数40年、経過年数約33年、経済的残存耐用年数7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。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数7年} / \text{経済的全耐用年数40年}) \times (1 - \text{観察減価0.30}) = 0.123$$

(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) ア	土地利用権等が 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
1	4,630,000	物件2 87%	0.35	法定地上権	1,410,000
		目的外 13%	0.05	使用借権	30,000
	1 の 合 計				1,440,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲：物件1土地における土地利用権等が及ぶ範囲を、物件2建物及び目的外建物の1階部分の床面積比により、按分し査定した。

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土地に物件2建物の法定地上権が及ぶと判定し、その割合を35%と査定し、また、物件1土地に目的外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。

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	4,630,000	-1,440,000	—	0.90	0.60	1,720,000
2	1,760,000	+1,410,000	—	0.90	0.60	1,710,000
一括価格 (合計)						3,430,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：物件1土地上に目的外建物が存する等の事由により、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。

第6 参考価格資料

地価公示価格等

地価公示標準地（鶴岡5-6）

所 在： 鶴岡市本町1丁目7番55「本町1-7-50」

価 格： 38,500 円/㎡

位 置： JR羽越本線「鶴岡」駅の南方・道路距離約1.5km

価 格 時 点： 令和 5年 1月 1日

地 積： 181 ㎡

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 西側14.5m舗装市道

用 途 指 定 等： 市街化区域

商業地域

(指定建蔽率 80%、指定容積率 400%)

第1種高度地区(建築物の高さ最高限度15m)

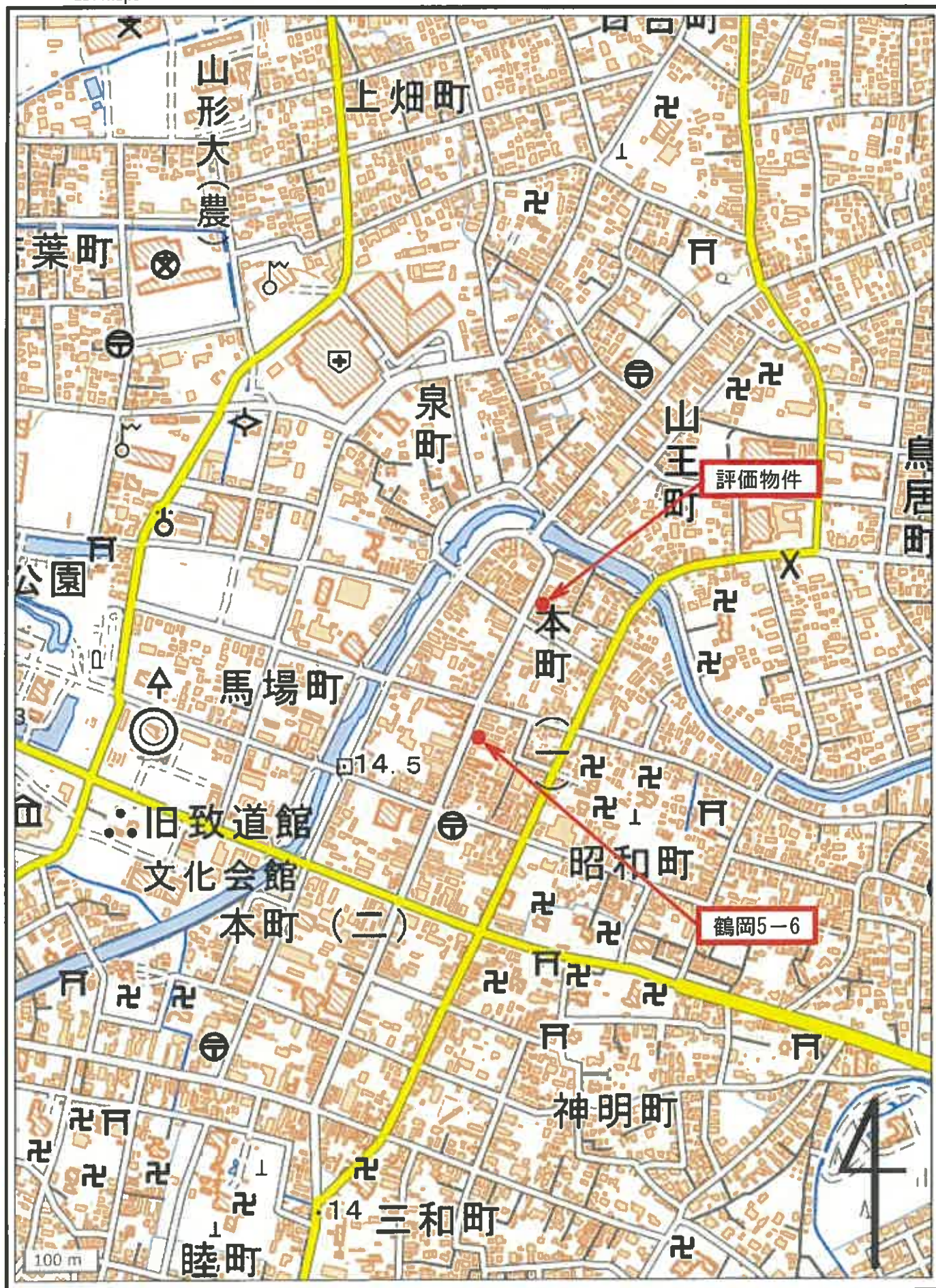
準防火地域

地 域 の 概 要： 中小規模の専門店が建ち並ぶ既成商業地域

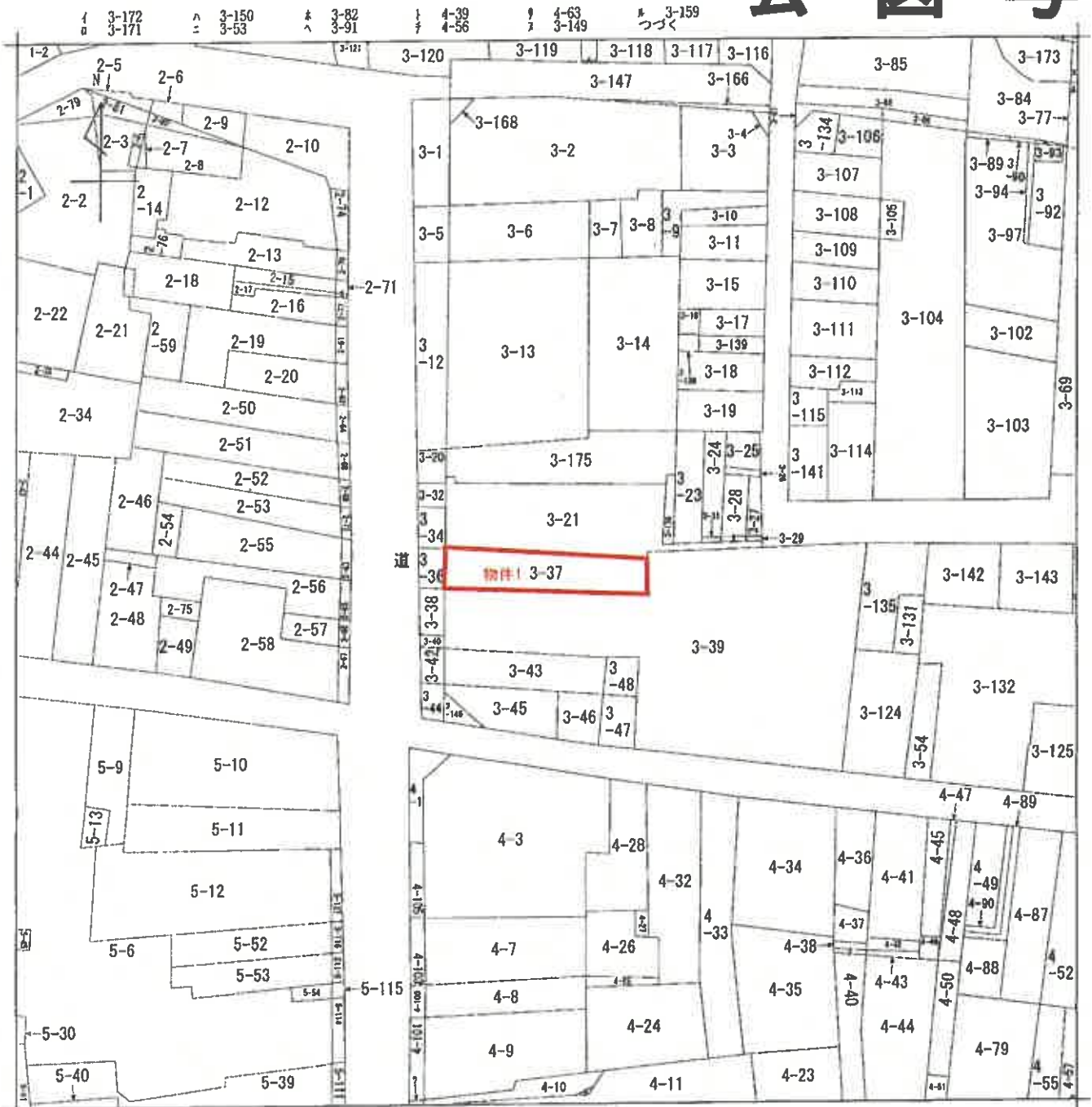
第7 附属資料

1	位 置 図	1葉
2	公 図 写 (法 務 局 備 付)	1葉
3	建物図面写 (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



写 図 公



(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。

地番区域見出し
本町1丁目

請求部	所在	鶴岡市本町一丁目			地番	3番37		
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5年9月29日
山形地方法務局鶴岡支局
登記官

請求番号：8-2
(1/2)

A3版⇒A4版に縮小

物件2 建物図面写

(日 期 記)

登記年月日：平成2年10月9日

119601 各階平面図

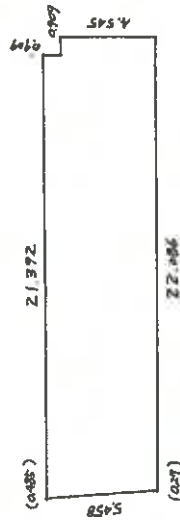
建物図面
各階平面図
038011

家屋番号 3番 37

建物の所在 鶴岡市本町/丁目3番地37

1階

$$\begin{aligned} & (21.392 - 0.485) \times 5.454 \\ & = 114.02677 \\ & \frac{(0.485 \times 0.57)}{2} \times 5.454 \\ & = 2.05885 \\ & \hline & \text{計 } 116.08562 \\ & \quad 116.09 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



2階

$$\begin{aligned} & (21.392 - 0.485) \times (5.454 + 0.57) \\ & = 114.02677 \\ & \frac{(0.485 \times 0.57)}{2} \times 5.454 \\ & = 2.05885 \\ & \hline & \text{計 } 120.21905 \\ & \quad 120.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成2年/0月 9 日登記

(日 期 記)

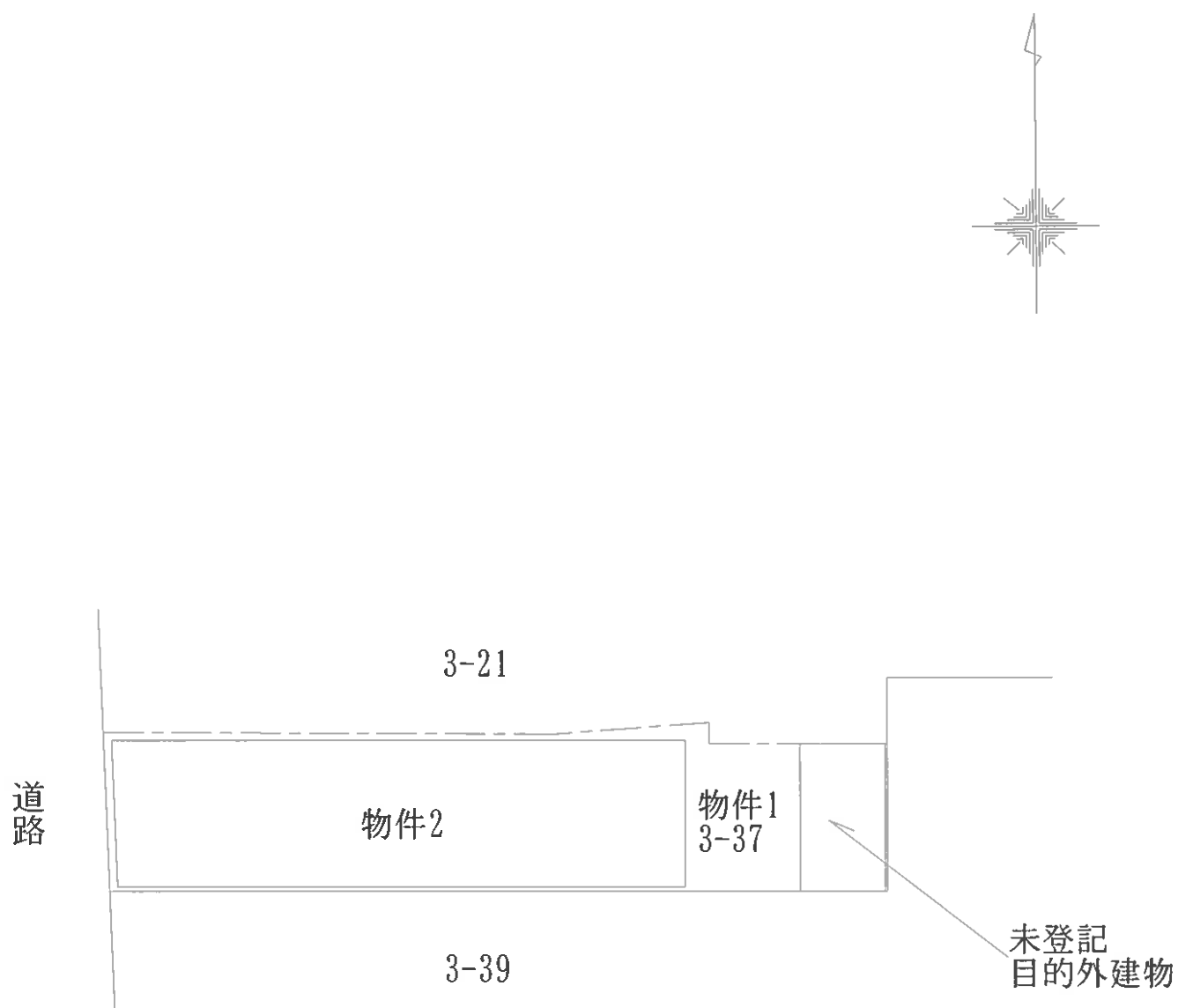
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和5年9月29日 山形地方支庁 鶴岡市 登記官

登記官

図面番号：8-3

A3版⇒A4版に縮小

土地建物位置關係圖



建物間取図

物件2

