

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 1 2 月 4 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 8 年 1 月 2 2 日から 令和 8 年 1 月 2 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,490,000 1,192,000	一括	298,000	39,120	0
1	370,000				
2	90,000				
3	1,030,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鶴岡市桂荒俣字下桂 |
| | 地 番 | 9 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市桂荒俣字下桂 |
| | 地 番 | 9 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鶴岡市桂荒俣字下桂 9 3 番地、9 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 6 0 平方メートル
2 階 9 6 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月11日

山形地方裁判所鶴岡支部

裁判所書記官 坂 田 大 冴

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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, 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（種類：作業場、構造：木造平家建、
床面積：約56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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鶴岡市桂荒俣字下桂 |
| | 地 番 | 9 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市桂荒俣字下桂 |
| | 地 番 | 9 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鶴岡市桂荒俣字下桂 9 3 番地、9 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 6 0 平方メートル
2 階 9 6 . 6 0 平方メートル |



令和7年(ヌ)第5号
令和7年 7月17日受理
令和7年10月30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 | 鶴岡市桂荒俣字下桂 |
| | 地 番 | 9 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市桂荒俣字下桂 |
| | 地 番 | 9 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鶴岡市桂荒俣字下桂 9 3 番地、9 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 6 0 平方メートル
2 階 9 6 . 6 0 平方メートル |



(

(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の土地と2の土地について、物件3の建物の敷地になっていることから、一体地とする。なお、物件1の土地の北側には、目的外建物(未登記)が建てられている。
- 2 一体地について、東側で舗装県道に接面している。北側及び南側隣地との境界について、コンクリートの土留めがあり、境界は明瞭である。西側の境界について、かなり雑草が群生しているが、水路があることから、境界は明瞭である。なお、14条地図が作成されていることから、土地の範囲は明確になっている。
- 3 一体地について、Aによると、隣地所有者と境界争いはないとのこと。
- 4 物件1の土地と2の土地の境界は、不明瞭である。
- 5 物件3の建物について、現在Aが居住し占有している。なお、1階の和室にある仏壇の前には、亡くなったAの母親の遺骨が納骨されずに置かれている。
- 6 物件3の建物について、雨漏りや床の軋み等の支障のある箇所は見られなかった。Aが建築業に従事していたため、支障のある箇所が判明すると、すぐに修繕していたとのこと。
- 7 物件3の建物について、Aによると、建物内にある目的外動産はすべてAのものであるとのこと。
- 8 物件3の建物の西側外部に、灯油タンクが設置されている。
- 9 物件3の建物について、Aによると、現在は飼っていないが、過去に建物内で犬と猫を飼っていたことがあるとのこと。

(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 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者兼所有者)	1 一体地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件3の建物について、私が居住して占有しています。目的外建物も同じです。 3 物件3の建物について、雨漏りや支障ある箇所はありません。私が大工なので、支障のある箇所があると、すぐに修繕していました。 4 物件3の建物について、第三者に貸している部分はありません。目的外建物も同じです。 5 物件3の建物内で、ペットは飼っていません。かなり前に飼っていたことはあります。 6 目的外建物について、かなり老朽化していますが、建築時期はわかりません。建築したのは私の祖父だと思います。 7 目的外建物について、長らく作業場として使用していましたが、私が今仕事をしていませんので。作業場にある機械等は使用しておらず、作業場としても使用していません。
執 行 官 の 意 見	
■ 1 物件1、2の土地、物件3の建物及び目的外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。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 3 物件3の建物及び目的外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7月24日(木) 14:30-14:50	山形地方法務局 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8月28日(木) 15:50-16:00	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、敷地内目的外建物等の有無確認
7年9月22日(月) : - :	執行官室	Aに通知を出す。
7年10月2日(木) 10:00-11:00	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、目的外建物調査、立会いしたAから聴取をえる。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在が予想されたので、立会人 を同行して臨場した。

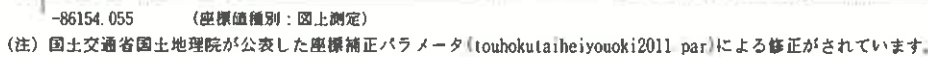
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者 に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ	43-1	113-2	114-2	ト	241	リ	117-1	ス	238-1
ロ	61-1	113-3	122-2	チ	45-3	ズ	238	ツ	ツ



A 中田字八幡

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

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7月24日 山形地方法務局鶴岡支局

2000

A 3 判→A 4 判に縮小

請求番号：7-3

(四) 宣傳

作者

元年12月7日作製)

申請人

平成11年12月19日登記

(田房案)

縮尺 $\frac{1}{250}$

注、① 1959-79杭

地積測量圖

94 · 樓 · 新

400632

94番2 94-1

市岡市

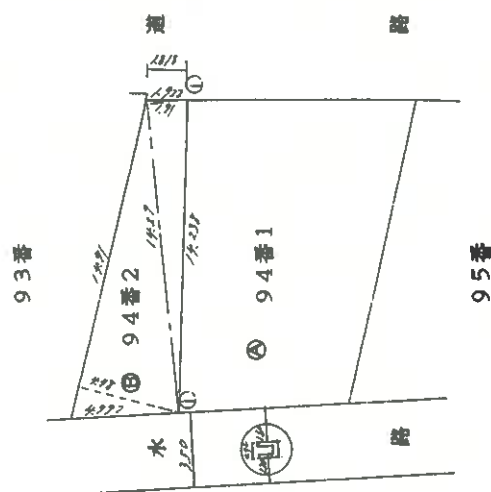
東田川郡梅引町大字桂荒保字下桂

単位:メートル

求積 ⑤

$14.91 \times 4.78 = 71.2698$	
$14.29 \times 1.91 = 27.2939$	
計	98.5637
1/2	49.2818

④ $177.13 - 49.2818 = 127.8482$
地積 ③ 49.28 m^2 ④ 127.84 m^2



登記年月日：平成2年12月10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7年7月24日 山形地方方法務局鶴岡支局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

(日課第12)

作製者

12月7日作製

縮尺 1/250

申請人

平成2年/2月/0日登記

縮尺 1/500

(日課第12)

450143

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 93番

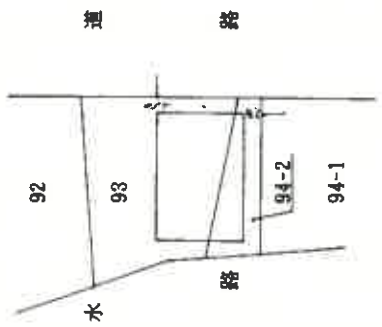
北岡市

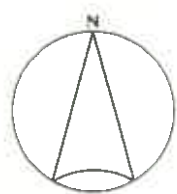
建物の所在 来田川郡藤沢町大字桂荒俣字下桂93番地、94番地2

1. 2階 (各階同型)

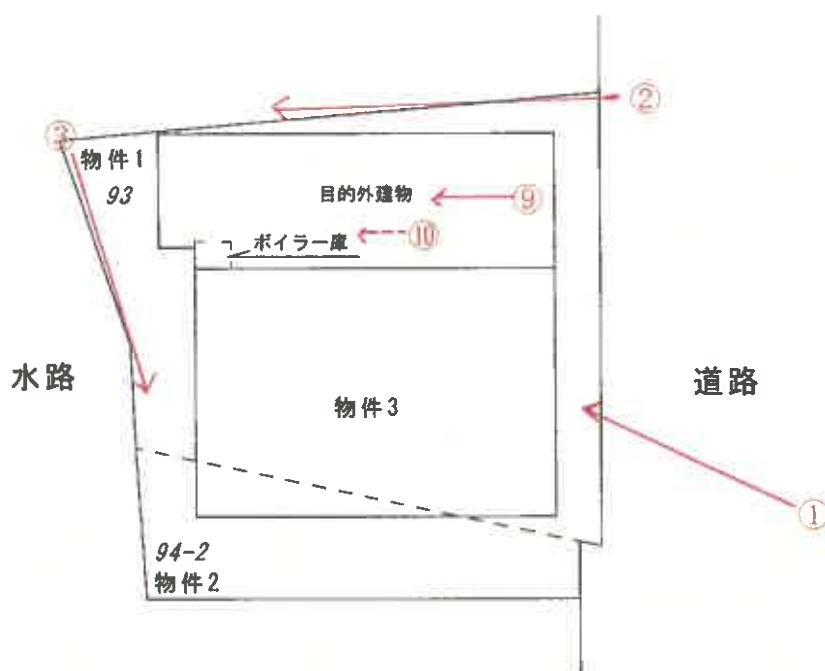


11.81×8.18=96.6058㎡



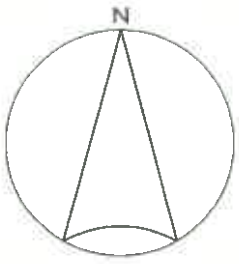


土地建物位置関係図



※10は天井部分の写真

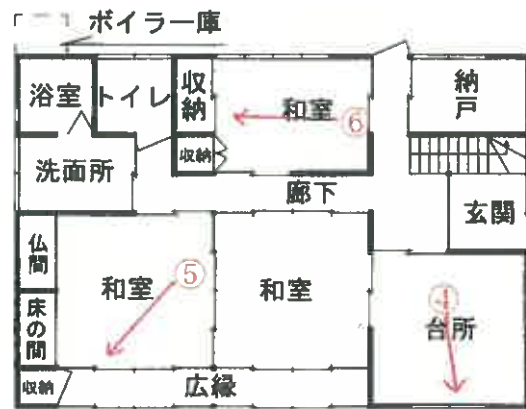
凡例 : 写真撮影位置方向○ →



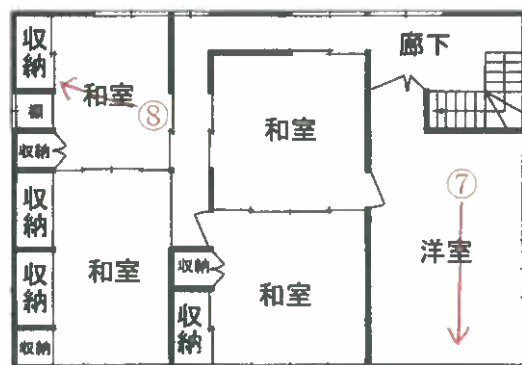
建物間取図

物件3

1階



2階



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(建物外観)



物件 3 の建物

目的外建物

写真②(物件 1 北側境界付近)



写真③(物件1 西側境界付近)



写真④(物件3 1階 キッチン)



写真⑤(物件3 1階 和室)



写真⑥(物件3 1階 和室)



写真⑦(物件3 2階 洋室)



写真⑧(物件3 2階 和室)



写真⑨(目的外建物内部)



写真⑩(目的外建物天井部分)



令和 7 年 (ヌ) 第 5 号
令和 7 年 10 月 2 日 現地調査
令和 7 年 10 月 30 日 評 価
評 価 第 2025 - 0110 号

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
植 松 広 央

第1 評価額

物件番号	一括価格
1～3	金1,490,000円
物件番号	内訳価格
1	金370,000円
2	金90,000円
3	金1,030,000円

- 1 一括価格は、各物件について、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合計価格である。
- 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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	鶴岡市桂荒俣字下桂 93番 宅地 204.03㎡	登記とほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	鶴岡市桂荒俣字下桂 94番2 宅地 49.28㎡	登記とほぼ同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鶴岡市桂荒俣字下桂93番地、94番地2 93番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 96.60㎡ 2階 96.60㎡	登記とほぼ同じ
物件番号	特 記 事 項		
1～3	(1) 現況との照合については、登記内容を基本に、法務局備付の公図・建物図面・地積測量図等に基づき現地で概ね確認したもので、実測その他厳密な調査に基づき確定したものではなく、数量等を保証するものではない。		
1, 2	(1) 物件3の北側に未登記の目的外建物(種類：作業場 構造：木造平家建 床面積：概測約56㎡)が存在する。		

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, 2)

位 置 ・ 交 通	J R 「鶴岡」駅の南方 約 8,400 m (道路距離) (添付「位置図」参照)
付 近 の 状 況	一般県道「板井川下山添線」沿いに形成された住宅地域で、一般住宅、農家住宅のほか、医院、電話交換局、店舗併用住宅などが混在しており、旧来からの地域の主要道路で交通量はやや多い。周囲には田地が広がっており、特に冬季は強風の影響、積雪が多い地域である。
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 : 市街化調整区域 用 途 地 域 : 無指定地域 指 定 建 蔽 率 : 70% 指 定 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : なし 土砂災害警戒区域等 : 特別なし そ の 他 の 規 制 : 特別なし
画 地 条 件	地積 : 第3 目的物件 記載のとおり 間口 : 約 17m (公図上) 奥行最長 : 約 17m (公図上) 形状 : やや不整形 (公図上) 接面道路との関係 : 中間画地
接面道路の状況	東側 : 県道(建築基準法上の道路 幅員約10m 有舗装)に略等高接面
土地の利用状況等	物件3、目的外建物の敷地として利用。
供給処理施設	上水道等 : あり ガス配管 : なし 下水道等 : あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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、供給処理者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) 文化財保護法における埋蔵文化財包蔵地 同包蔵地について、鶴岡市教育委員会社会教育課からの聴き取り調査に拠れば、当該指定はない。 (2) 土壌汚染 ① 地歴調査 土地の登記等履歴を辿ってみると、土壌汚染が存在することを示す端緒は確認できなかった。 建物の登記履歴を辿ってみると、物件3以外の建物登記(閉鎖登記も含む)は確認できなかった。 住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和49年、昭和58年、平成3年、平成14年、平成23年は個人名の記載がある。

② 公的資料調査

- ・ 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7年3月31日現在）には、記載なし。
- ・ 下水道法第12条の3に基づく、特定施設設置届出台帳（鶴岡市浄化センター 令和7年6月16日現在）に記載なし。
- ・ 水質汚濁防止法第10条に基づく、使用が廃止された有害物質使用特定施設の届出がなされた事業場名とその住所（山形市を除く）の一覧（山形県環境エネルギー部水大気環境課 平成27年11月16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（令和7年10月1日 山形県環境エネルギー部水大気環境課より確認）では指定なし。

③ 目視調査・聴き取り調査等

物件3の西側に灯油タンクが存する。立会人からの聴聞等による調査では、有害物質の使用、廃棄、漏洩はないとのことである。

以上の調査の範囲では、灯油タンク以外に土壌汚染が懸念される端緒は確認できなかった（但し、評価人としての調査には限界があるため、専門調査機関に拠る土壌汚染調査を行わないと確定できない）。

(3) 地下埋設物

地歴、立会人からの聴聞等によると、土地上に瓦等の廃棄物が確認され、古家の廃棄物等が地下に存する可能性は否定できない（評価人としての調査には限界があるため、地中については実際に掘削調査を行わないと、確定できない）。

(4) その他

- ① 鶴岡市洪水ハザードマップ（河川名：赤川・青龍寺川、櫛引地域）における洪水浸水想定区域に該当する。
- ② 現況、駐車場は1台のみである。

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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2年11月30日新築 経 過 年 数 : 約35年 経済的残存耐用年数 : 約3年
仕様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦など 外 壁 : サイディングなど 内 壁 : クス、漆喰など 天 井 : 合板など 床 : 畳、フローリングなど 設 備 : 上水道、下水道、ガス(個別プロパン)、電気、トイレ、風呂、給湯など そ の 他 : 特別なし
床面積(現況)	延床面積 第3 目的物件 記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 第3 目的物件 記載のとおり 間 取 り : 添付「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	劣る (外壁の劣化・内壁のびび、床の損傷、たばこ臭あり等)
建物の利用状況	所有者が居住、過去に家屋内で犬・猫飼育歴あり。
特記事項	① 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。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。 ② 北西側にボイラー庫が存する。 ③ 現地調査日においては、襖、戸、畳等の一部がはずされており、これらが不完備である可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1、2）

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	10,000	1.00	204.03	(1-0.50)	1,020,000
2	10,000	1.00	49.28	(1-0.50)	250,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地

鶴岡(県)-14

$$\begin{array}{ccccc} \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 10,400\text{円}/\text{㎡} \times & (100/100) \times & (100/101) & \times (100/103) & = 10,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：画地条件等を考量して査定

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量して査定

イ 個別格差：0%（相乗積）

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

$$\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$$

ウ 地積：登記地積を採用

エ 建付減価率：土地と建物等との適応の状態、将来発生が予想される解体収去費用などを考量して査定

(2) 建物価格(物件3)

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等を考慮して求め、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、建物の基礎となる価格を求めた。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
主である建物	150,000	193.20	0.067	1,940,000

ウ 現価率査定

耐用年数に基づく手法(定額法)と観察減価法を併用し、その他所要補正を行って査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\
 (1-0.921) & \times & (1-0.15) & \times & (1-0.00) & = & 0.067 \\
 \diamond & \text{耐用年数に基づく手法の減価率(残価率:0\%)} & & & & & \\
 & 35\text{年} \div 38\text{年} = 0.921 & & & & & \\
 \diamond & \text{観察減価法の減価率:維持保存状態などを考慮して査定} & & & & & \\
 \diamond & \text{その他所要補正率:補正なし} & & & & &
 \end{array}$$

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	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等の 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
1	1,020,000	0.63	物件3	0.25	法定地上権	160,000
	1,020,000	0.37	目的外建物	0.25	法定地上権	90,000
2	250,000	0.63	物件3	0.25	法定地上権	40,000
	250,000	0.37	目的外建物	0.25	法定地上権	20,000

イ 土地利用権等の範囲

各建物の建築面積比で按分して、上記のとおり査定した。

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した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格の控除、加算 (円) (2①エ) イ	占有減価等修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除等 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ+ウ)×エ×オーカ＝キ
1	1,020,000	-250,000	0	(1-0.20)	(1-0.40)	—	370,000
2	250,000	-60,000	0	(1-0.20)	(1-0.40)	—	90,000
3	1,940,000	+200,000	0	(1-0.20)	(1-0.40)	—	1,030,000
一括価格(合計)							1,490,000

ウ 占有減価等修正： 特別なし

エ 市場性修正： P2の物件1, 2の特記事項(1)、駐車場不足などを考量して、修正率を-20%と査定

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件 記載の事由に拠り、修正率を-40%と査定

カ その他の控除等： 特別なし

第6 参考価格資料

地価調査価格 基準地 「鶴岡(県)-14」
所 在 : 鶴岡市上山添字神明前208番外1筆
価 格 : 10,400円/㎡
位 置 : JR羽越本線「鶴岡」駅の南方・道路距離約7.3kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 584㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 南13m県道
形 状 : (不整形)1:1.2
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
指定建蔽率 : 70% 指定容積率 : 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

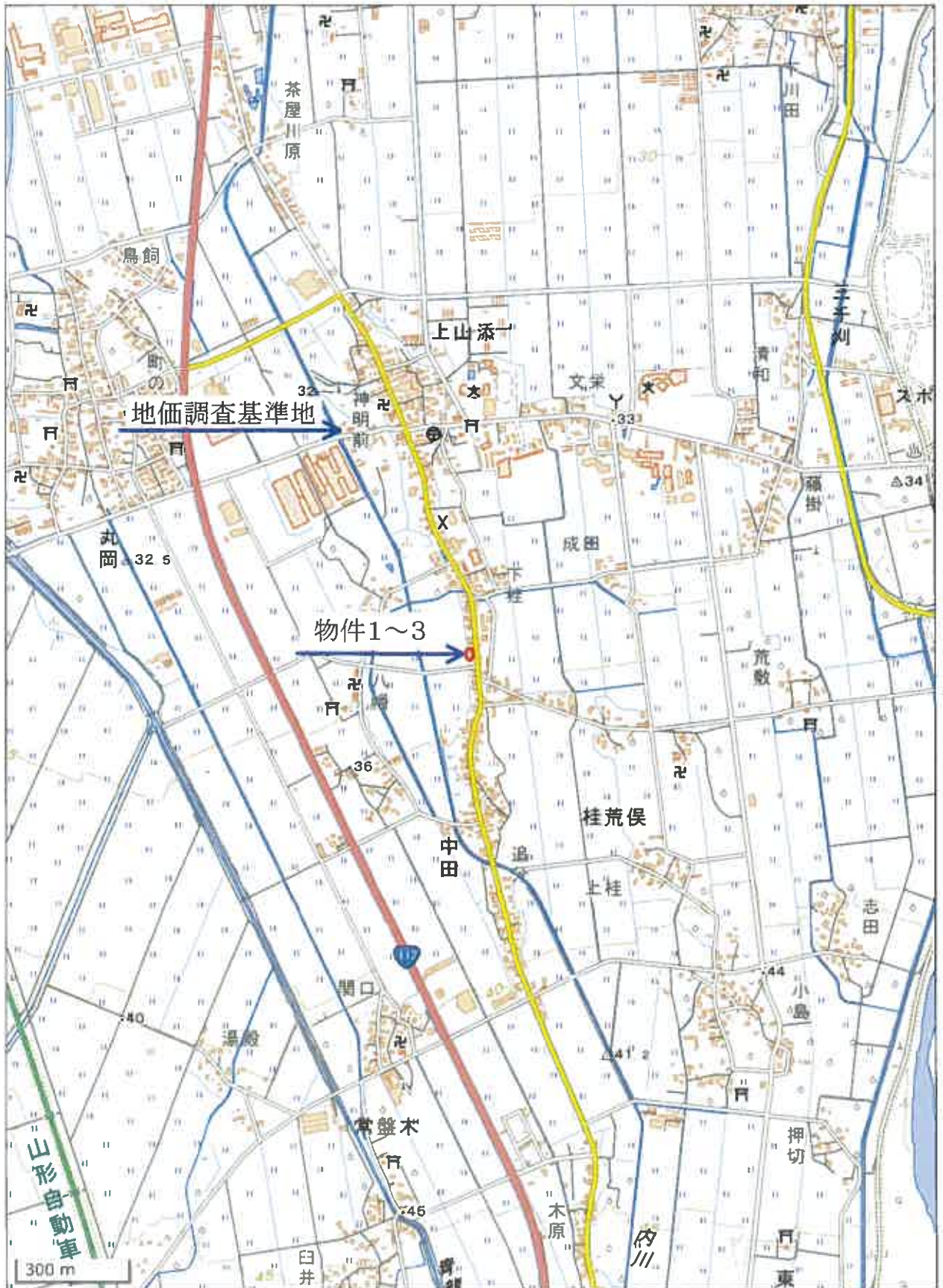
第7 附属資料

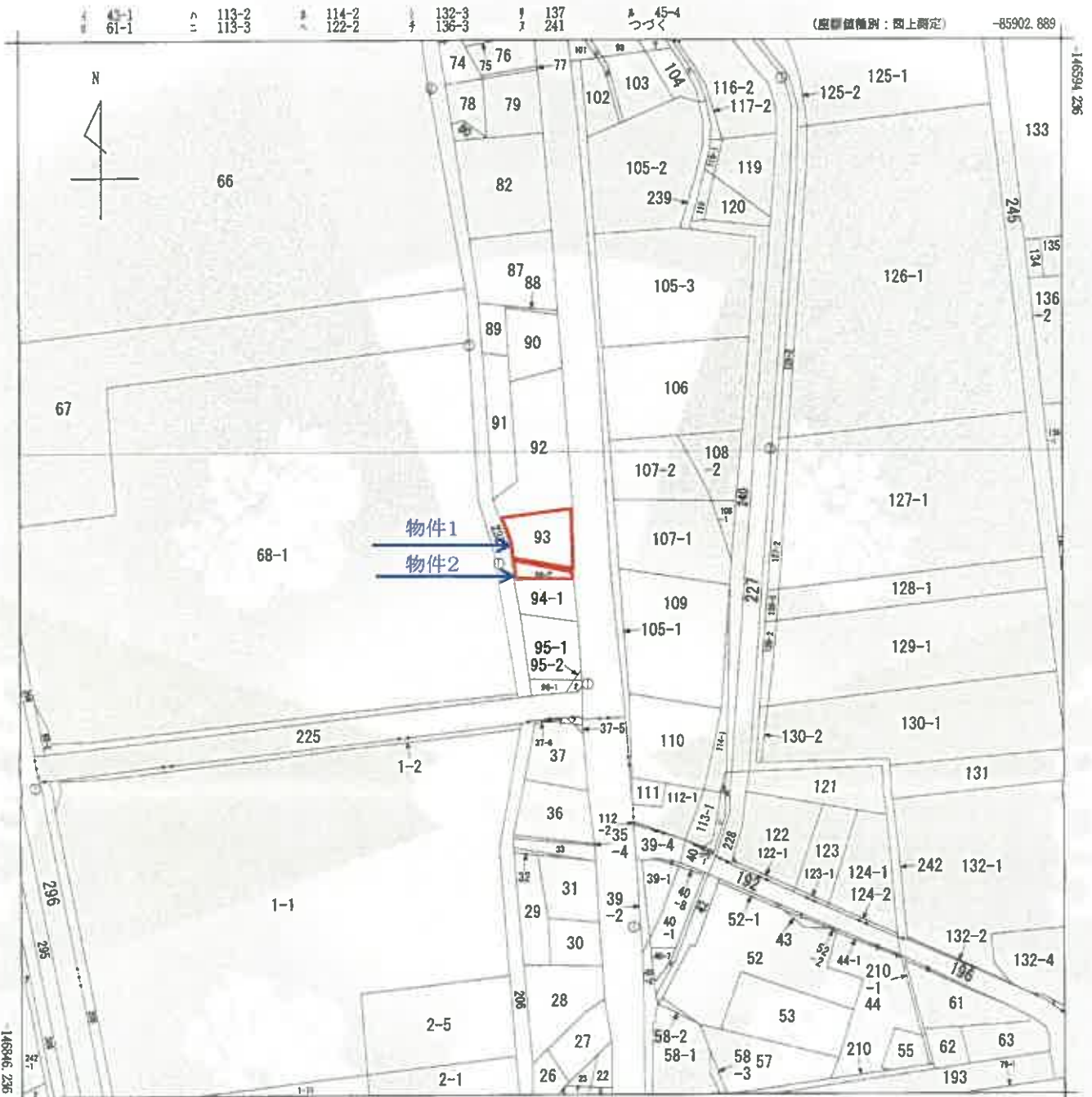
- ・ 位置図
- ・ 公図写 (法務局備付)
- ・ 地積測量図写 (法務局備付)
- ・ 建物図面写 (法務局備付)
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

位置図

地理院地図
GS Maps





(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 (toughokutaiheiyouoku12011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
桂荒俣字下桂
桂荒俣字上桂

A 中田字八幡

請 求 部 分	所 在					鶴岡市桂荒俣字下桂					地 番	94番2								
出 力 縮 尺	1/1000		精 度 区 分	甲三		座標系番号又は記号	X		分 類	地図(法第14条第1項)					種 類	地籍図				
作 成 年 月 日	昭和46年9月					備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年10月1日					補 記 事 項								

これは地図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7年7月25日

山形地方務局酒田支局

登記官

請求番号: 2-1

(1/2)

A3をA4に縮小

45-3
100
116-1
117-1
238
238-1
239-1
72
21
24
25
38-10
38-8
38-9
96-2
243
307
41
39-5

登記年月日：平成14年12月19日

これは図面に記載されている内容を基とした書面である。
(山形地方裁判所 鶴岡支庁管轄)
令和7年7月25日 山形地方裁判所 鶴岡支局 登記官

400632

南 94 番・新

地 番 94番2 94-1
市 町 村 鶴岡市

地 積 測 量 図

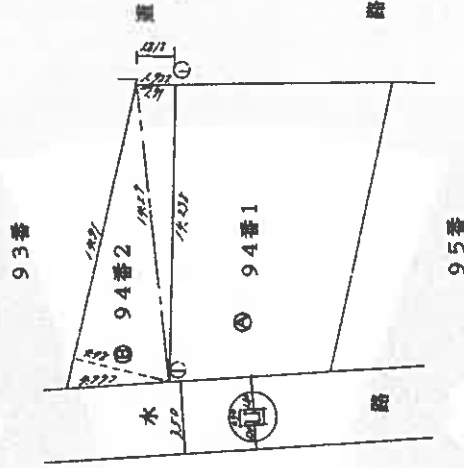
土地の所在 東田山郷引町大字桂見保字下桂

物件2

単位：メートル

求積 ③ $14.91 \times 4.78 = 71.2698$
 $14.29 \times 1.91 = 27.2939$
計 98.5637
1/2 49.2818

④ $177.13 - 49.2818 = 127.8482$
地積 ③ 49.28㎡ ④ 127.84㎡



注、① 797.777杭

(日国測)

平成14年12月19日登記

作製者

天年ノ月ノ日作製

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成2年12月10日

450143

各階平面図

建物図面

家屋番号 93番

町岡市

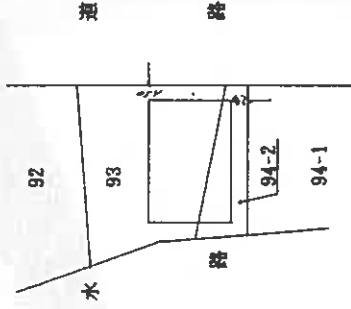
建物のある 東田川郡御引町大字桂沢保字下桂93番地、94番地2

物件3

1. 2階（各階同型）



11.81×8.18=96.8058㎡



(日 冊 第 12)

(日 冊 第 12)

平成 2 年 / 2 月 / 0 日 登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(山形地方方法務局鶴岡支局管轄)

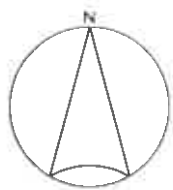
令和 7 年 7 月 25 日

山形地方方法務局鶴岡支局

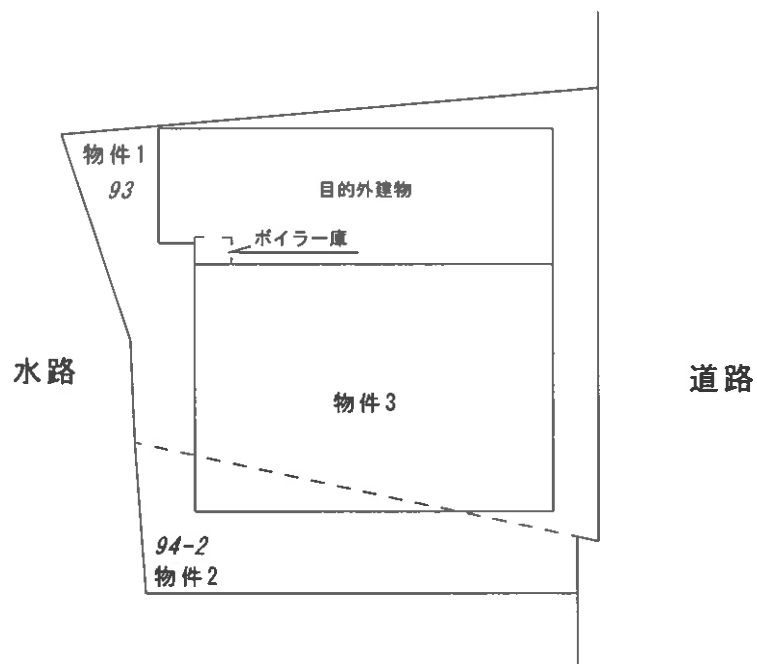
登記官

請求番号：3-1

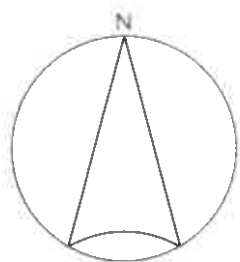
A3をA4に縮小



土地建物位置関係図



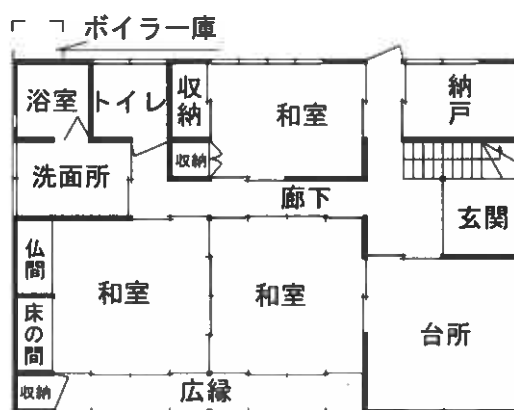
物件の範囲・境界・筆界は、隣地所有者の立会、実測等に拠り、
確定したものではない。



建物間取図

物件 3

1階



2階

