

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、BIT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」を近くにいたる裁判所職員に提出し、青色ファイルを物件明細閲覧室から持出す許可を得てから、コピーするようにしてください。

コピー料金は、1枚20円です。

裁判所外へのファイルの持ち出しは、固くお断りします。

物件に対する公法上の規制について

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

これら公法上の規制に関する事項は、評価書に記載されています。よく読んでご自分の買受けの動機や目的に沿う物件であるか否かを確認してください。規制の内容に疑問があるときは、市区町村役場に確認されるのもよいでしょう。

詳細は、「公法上の規制の詳細説明」ファイルをご覧ください。

引渡命令について

引渡命令とは、売却された不動産（通常は建物）の所有者又は占有者に対し、その不動産を買受人に引き渡すよう命ずる裁判です。買受人は代金を納付したのち6か月以内に、執行裁判所に対し、引渡命令の申立てをすることができます。その引渡命令が確定すれば、それに基づき執行官に不動産引渡しの強制執行を申し立てることができます。ただし、引渡命令はすべての占有者に対して発令されるものではありません。原則として、物件明細書の「買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載のない占有者に対しては、引渡命令が発令されることとなります。もっとも例外もありますので注意してください。

引渡命令の対象、手続などの詳細は、「引渡命令の詳細説明」ファイルをご覧ください。

入札の方法について

入札を希望される方は、執行官室（裁判所1階⑤窓口）で入札に必要な用紙等の交付を受け、入札期間内に手続をしてください。具体的な手続、用紙の記載方法については、執行官室でお尋ねください。

買受申出の禁止について

売却実施を定めた月から遡って2年の間において、当裁判所において実施された競売につき、代金の支払いを怠ったことのある者（その者が法人である場合における該当法人役員、職員を含む）に対しては、売却が認められません。その者を代理人とする買受けの申出の場合も同様です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月26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 8年 5月21日から 令和 8年 5月28日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 4日 午前10時00分 場 所 山形地方裁判所鶴岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月17日 午前10時00分 場 所 山形地方裁判所鶴岡支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鶴岡市戸沢字滝野本 |
| | 地 番 | 64番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 848.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市戸沢字滝野本64番地 |
| | 家屋 番号 | 64番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 138.81平方メートル
2階 53.70平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月28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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物(家屋番号64番の2)のために法定地上権が成立する。

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番65番)につき、本件建物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, 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】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、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 鶴岡市戸沢字滝野本
地 番 64番
地 目 宅地
地 積 848.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 鶴岡市戸沢字滝野本64番地
家屋 番号 64番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 138.81平方メートル
2階 53.70平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第4号
令和7年 9月 5日受理
令和7年11月 6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 鶴岡市戸沢字滝野本
地 番 64番
地 目 宅地
地 積 848.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 鶴岡市戸沢字滝野本64番地
家屋 番号 64番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 138.81平方メートル
2階 53.70平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県鶴岡市戸沢甲64番地														
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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(物件1 関係)	
所在地	山形県鶴岡市戸沢字滝野本
地番	65番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	81.93平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D)
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり
■関係人(■B(物件2の建物共有者) C(Aの実弟) D(目的外土地所有者))の陳述	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 元年12月 3日 (代物弁済によるDへの所有権移転日)
最初の契約等	契約日 令和 元年12月 3日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外土地所有者D <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局(地方裁判所 支部 平成 年()第 号)
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	山形県鶴岡市戸沢字滝野本
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 64番の2
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	延べ床面積 206.33㎡ (固定資産課税台帳記載の床面積)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 明治24年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p>1 目的外建物について、登記上は「居宅」であるが、現在は物件1の主である建物に所有者が居住しており、現況では「物置」になっている。</p> <p>2 目的外建物について、固定資産課税台帳によると、明治24年頃の新築となっているため、134年が経過している。</p> <p>3 目的外建物について、登記上は、構造が「木造草葺2階建」となっているが、現況では「木造瓦葺2階建」になっている。</p> <p>4 目的外建物について、登記上の床面積と現況がかなり乖離していることが判明した。現況の床面積は、延べ床面積 206.33㎡ (固定資産課税台帳記載の床面積)とした。</p> <p>5 目的外建物について、Cによると、30年以上前まで居宅としていたとのこと。登記上は「居宅」であるが、現況では、「物置」とした。老朽化がかなり進んでおり、屋根や外壁で破損している箇所が目立つ。</p> <p>6 目的外建物について、Cによると、第三者には貸していないとのこと。</p> <p>7 目的外建物内に残置されている目的外動産については、Cによると、Aのものであるとのこと。</p> <p>8 目的外建物について、登記上は附属建物が2棟存在しているが、現況では、符号1及び符号2とも存在していなかった。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1について、南東側及び南西側で舗装市道に接面している。この地域は、南側から北側にかけて傾斜があり、南東側の境界についても、北側にかけて下っている。北東側にはコンクリートブロックの土留めがあり境界は明瞭であるが、北西側の境界にはブロック塀や土留め等がなく境界線は不明瞭である。なお、14条地図が作成されているため、物件1の土地の範囲は明確になっている。
- 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地について、東側に目的外土地(地番65番)がある。南東側にある市道から物件1の土地に入るには、北側と南側に入り口があり、北側の入り口から入った場合は必ず目的外土地を通ることになる。土地の利用状況を考えると、目的外土地は、物件2の建物の敷地にはなっていないが、物件1の土地と目的外土地は、一体的な土地として利用されている。
- 4 物件1の土地の南側には、目的外建物(家屋番号64番の2)があり、その東側に湧き水を貯める貯水池がある。
- 5 物件1の土地の西側に、東北電力株式会社が建てた電柱と支柱がある。東北電力ネットワーク株式会社に確認したところ、Aを契約者として、年1回敷地利用料3,000円を支払っているとのこと。
- 6 目的外土地(地番65番)について、所有者Dによると、無償でAに貸しているとのこと。なお、公図上は、物件1の土地との境界に水路があるが、現況では、水路はない。
- 7 物件2の建物について、所有者であるAとBが居住し占有している。第三者に貸している部分はない。
- 8 物件2の建物について、現況では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。
- 9 物件2の建物について、建物内で猫を飼っている。

(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
■ C (Aの実弟)	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。 2 目的外土地について、Dから無償で借りています。主に駐車場として利用しています。 3 物件2の建物について、兄であるAと母のBが居住し占有しています。第三者には貸していません。 4 物件2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ありません。 5 物件2の建物内で、猫を飼っています。 6 目的外建物について、30年以上前は居宅として利用していましたが、現在はAとBは物件1の建物に居住しており、現在は物置として利用しています。残置されている目的外動産は、Aのものです。
■ B (Aの実母で建物共有者)	1 物件2の建物について、私とAが居住して占有しています。
■ D (目的外土地所有者)	1 目的外土地について、以前はAが所有していましたが、令和元年に私が所有者になりました。それ以降はAに無償で貸しています。
■ 東北電力ネットワーク株式会社従業員	1 物件1の土地にある電柱と支柱については、契約者がAであり、敷地利用料として、年間3,000円を支払っています。
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。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 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、建物共有者A及びBが占有していると認定した。なお、Aから陳述は得られなかった。	

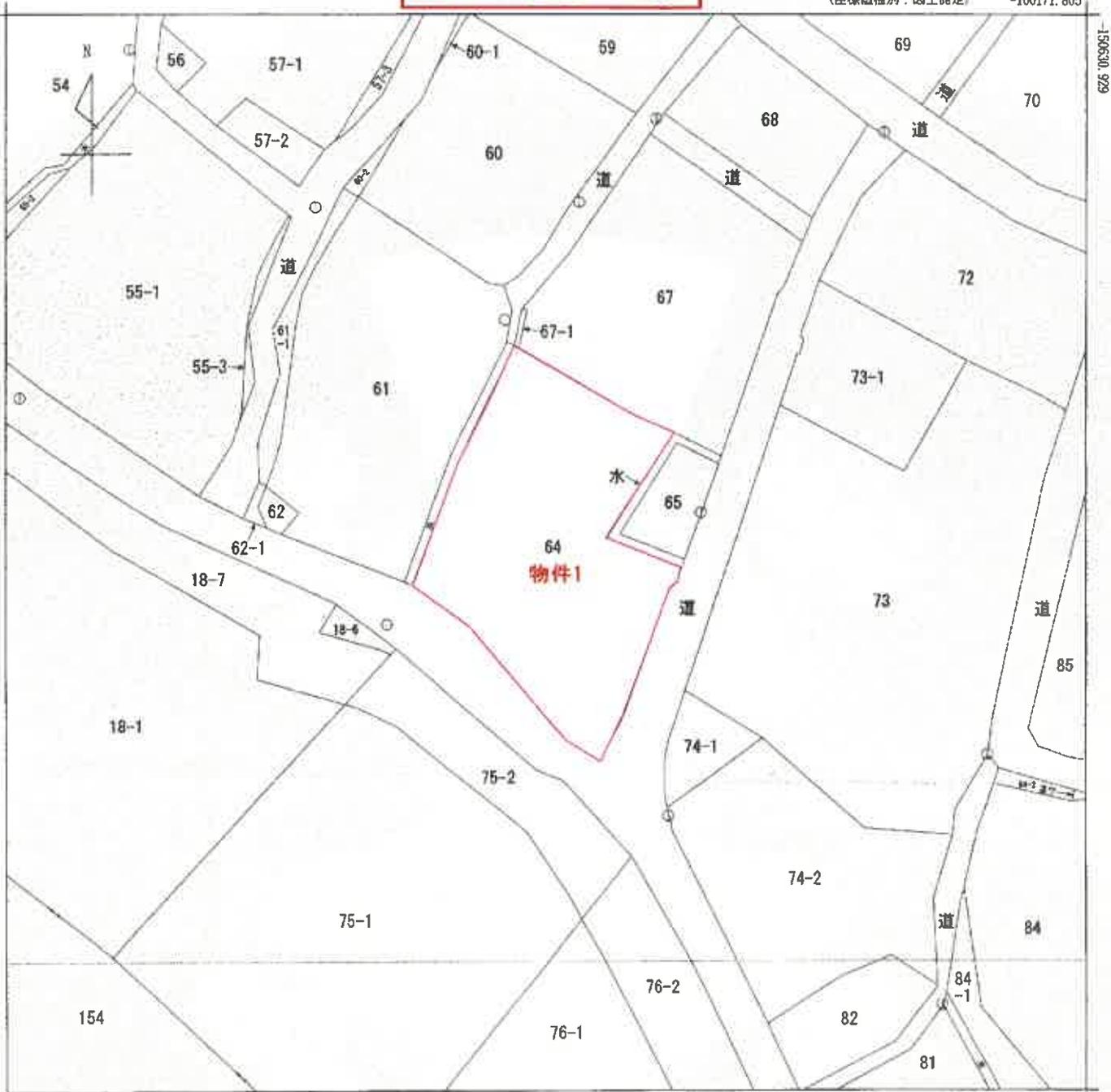
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月11日(木) 12:00-12:20	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9月11日(木) 15:30-15:40	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、敷地内目的外建物等の有無確認をする。
7年9月16日(金) : -: :	執行官室	A及びBに通知を出す
7年9月25日(木) 13:30-14:30	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、定着物の確認をする。
7年10月17日(金) 9:40-10:00	物件所在地	目的外土地についてBから聞き取りする。なお、近くに居住する目的外土地の所有者のD宅を訪れたが不在であった。
7年10月20日(月) : -: :	執行官室	目的外土地の所有者であるDに照会書を送付する。※回答書の返送を依頼する。(10月29日受理)
7年10月22日(水) 12:15-12:25	執行官室	Cから電話あり、目的外土地の件について聞き取りする。
7年10月30日(木) 16:20-16:30	執行官室	Dに架電し、回答書の内容について聞き取りする。使用貸借であることを確認する。
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者 に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定) -100171.805



-100296.805 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 戸沢字滝野本
 戸沢字大草田

請 求 分	所 在 鶴岡市戸沢字滝野本	地 番	64番						
出 力 尺	1/500	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62年1月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和63年4月1日		補 事 記 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。

A3版→A4版に縮小

令和7年9月11日
 山形地方法務局鶴岡支局
 登記官

請求番号：7-1
 (1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成8年11月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月11日 山形地方方法務局 鶴岡支局

(9 枚目)

建物図面
各階平面図

751534 各階平面図

家屋番号 64番

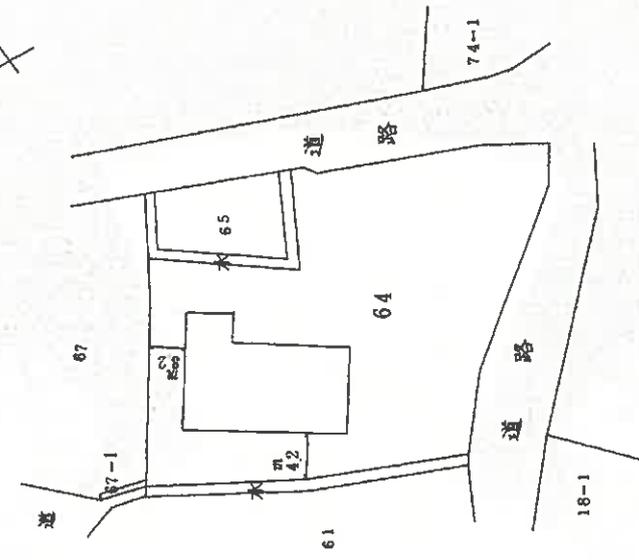
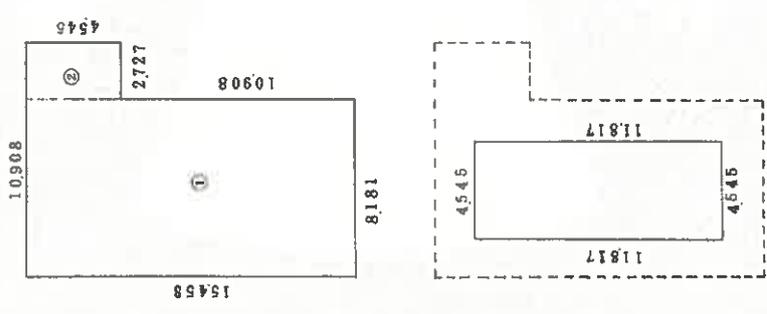
建物の所在 鶴岡市 西田川郡温海町大字戸沢字荒塚本64番地

1 階

①	15458 × 8181	= 126420998	m ²
②	4545 × 2727	= 12394215	
		+	
		= 138815208	m ²

2 階

①	11817 × 4545	= 53708265	m ²
---	--------------	------------	----------------



(日製発行)

(日製発行)

平成8年11月11日登記

作製者

申請人

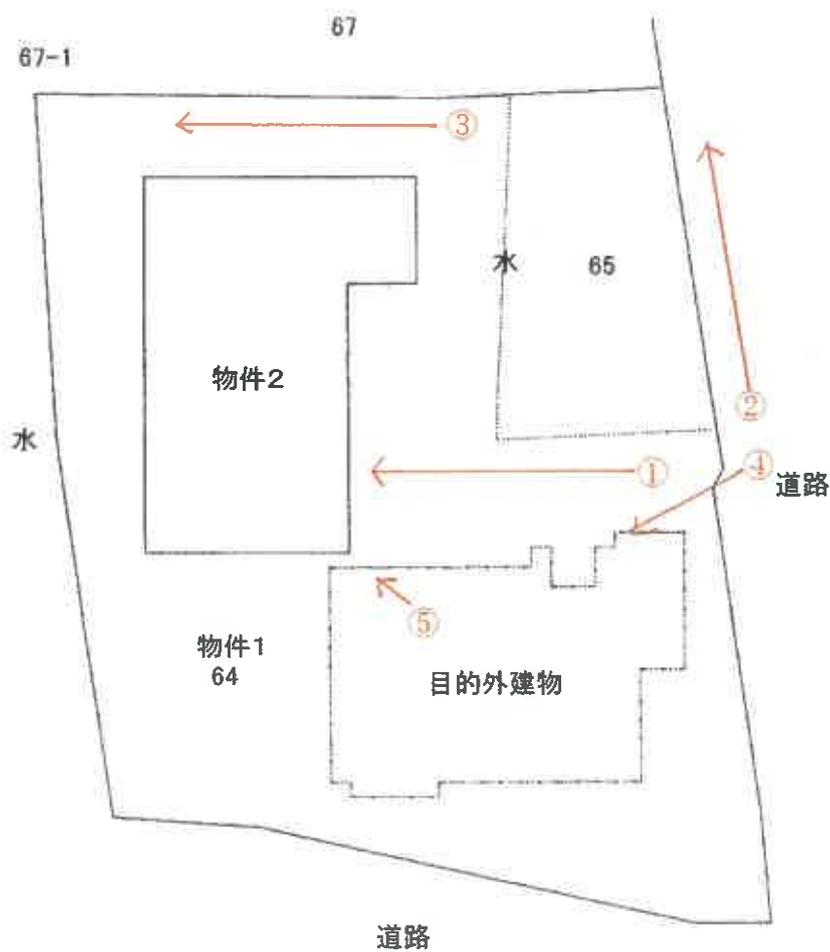
縮尺 1/500

縮尺 1/250

A3版→A4版に縮小

(日本工芸家建築士会鶴岡支部)

土地建物位置関係図



凡例 ③ 写真撮影位置方向 →

写真①(建物外観)



写真②(物件1 南東側接道付近及び目的外土地地番65付近)



(12 枚目)

目的外土地(地番65)

写真③(物件1 北東側境界付近)



写真④(物件1 南側 目的外建物)



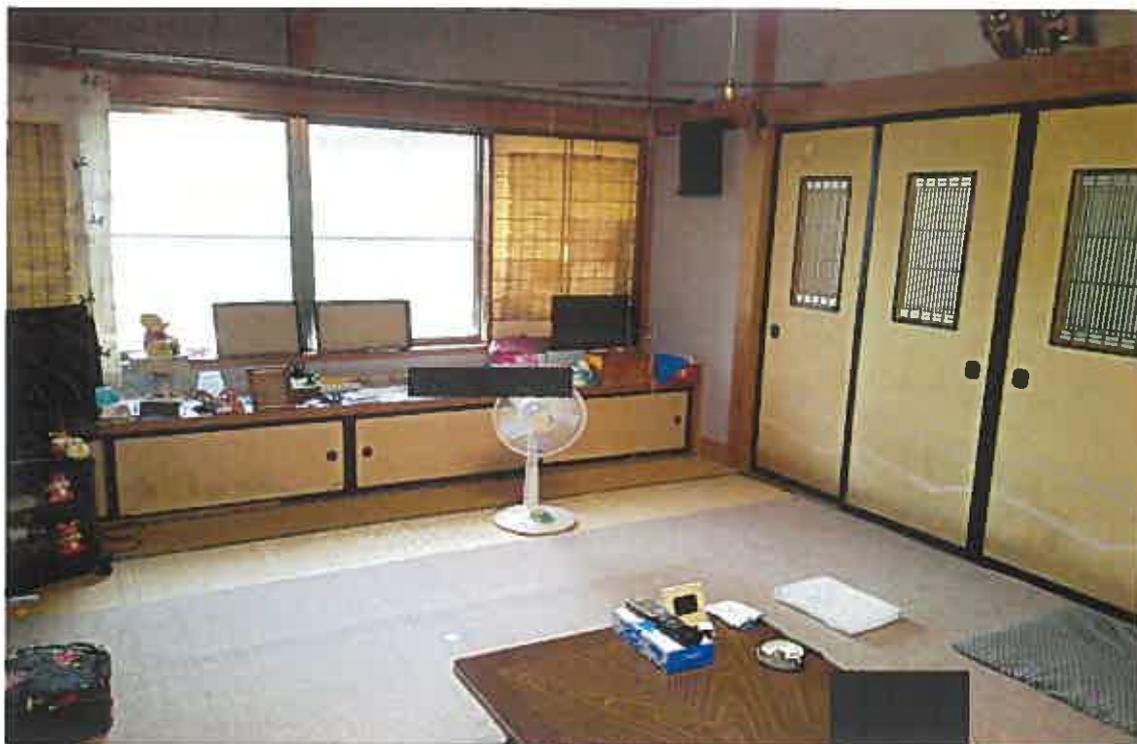
写真⑤(目的外建物内部)



写真⑥(物件2 1階 台所)



写真⑦(物件2 1階 和室)



写真⑧(物件1 1階 和室)



写真⑨(物件2 2階 洋室)



写真⑩(物件2 2階 洋室)



(16 枚目)

令和7年(ケ)第4号
令和7年9月25日 現地調査
令和7年11月12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570,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金43,000円
物件2 (建物)	金527,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鶴岡市戸沢字滝野本 64番 宅地 848.10 m ²	同左 同左 同左 左記にほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鶴岡市戸沢字滝野本 64番地 64番 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 138.81 m ² 2階 53.70 m ²	同左 同左 同左 同左 左記にほぼ同じ 左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
1	<p>物件1は東側で公図上の水（鶴岡市が法定外公共物として管理している）に面しているが、これを本物件の敷地として利用している。なお、現況、水路形態は見当たらなかった。</p> <p>また、当該公図上の水と現況地続きにある地番65番の土地を一体的に利用している（詳細は後記）。</p> <p>物件1のうちに目的外建物が存在している（詳細は後記）。</p>		

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「五十川」駅の南東方約 8.4 k m（道路距離）	
付近の状況	旧温海町における山間に形成された集落地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 － － － － －
画地条件	地積 848.10 m ² （登記） 間口×奥行 約 24m×約 28.5m（公図上） 形状 不整形 地勢 画地内概ね平坦 接面状況 角地、南東側道路面より低く接面している。 また、南西側道路面とは高低差（物件1が低い）があるため実質的に車両の出入りはできない。	
接面道路の状況	南東側約 3.8m 舗装市道 南西側約 3.9m 舗装市道	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり	
供給処理施設	上水道 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 （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。	

特 記 事 項

- ① 土壤汚染の存否
公的資料調査と現地調査による限りにおいて土壤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壤汚染の存否について確定できない。
- ② 地下埋設物の存否
現地調査による限りにおいて地下埋設物の存在は特に確認されなかったが、専門家等による詳細調査によらなければその存否について確定できない。
- ③ 埋蔵文化財包蔵地にかかる状況
埋蔵文化財包蔵地の位置情報（山形の宝マップ）によると、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
- ④ 自然災害発生の危険性等
山形県が公表している土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定によると、物件1のうち南西側の一部が土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されているほか大部分が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊・土石流）に指定されている。
また、鶴岡市が公表している洪水ハザードマップによると、五十川の浸水想定区域外である。
- ⑤ 目的外土地の概要（登記記録等）
地 番：65番
地 目：宅地
地 積：81.93 m²
所 有 者：D
- ⑥ 目的外建物の概要（登記記録等）
所 在：物件1
家屋番号：64番2（主である建物）※
種 類：居宅（現況：物置）
構 造：木造草（現況：瓦）葺2階建
床 面 積：延べ206.33 m²（課税資料）
所 有 者：A
建 築 時 期：明治24年頃（課税資料）
※附属建物符号1及び符号2は存在しなかった。
- ⑦ その他
電柱1基があった。

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8年10月26日新築（登記記録） 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：サイディング ほか 内 壁：クロス、合板 ほか 天 井：合板 ほか 床：畳、フローリング ほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備
床面積（現況）	1階 138.81 m ² 、2階 53.70 m ² 、延べ 192.51 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	現況調査報告書のとおり
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベストの有無及びその状態 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・その他 目的外建物と接近する付近で、軒等が重なり合うようなところがあった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号等	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	2,690 円	0.84	848.10	0.10	192,000
目的外 土地	2,690 円	0.84	81.93	0.10	19,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価調査基準地 鶴岡（県）－13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,680 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/102 \times 100/170 \approx 2,690 \text{ 円/㎡}$

◇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%、角地＋1%、地勢－5%、法定外公共物介在－5%、
土砂災害特別警戒区域等－10%

相乗積計算 $(100\%+3\%) \times (100\%+1\%) \times (100\%-5\%) \times (100\%-5\%) \times (100\%-10\%) \approx 84\%$

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、将来における建物取り壊し等を考慮し査定。

② 物件2（建物）

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

物件 番号等	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
物件2	160,000	192.51	0.056	1,725,000

ウ 現価率：

<物件2>

経過年数 29年、経済的残存耐用年数 3年、観察減価 40%、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 3年 / 経済的全耐用年数 32年) × (1 - 観察減価 0.40) ≈ 0.056

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

物件番号等	建付地価格(円) ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
				ウ		
1	192,000	物件2	0.55	0.25	法定地上権	26,000
		目的外建物	0.45	0.25	法定地上権	22,000
目的外土地	19,000	物件2	1.00	0.25	法定地上権	5,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

各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

各々の土地利用権等を上記のとおりと判定し、その割合を上記のとおり査定。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) (2①エ) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (千円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	192,000	-48,000		0.50	0.60	43,000
2	1,725,000	+31,000	1.00	0.50	0.60	527,000
一括価格(合計)						570,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：旧温海町の郊外部に位置し自然災害の発生リスクも意識されること、物件1は法定外公共物及び目的外土地と一体的に利用されていること、目的外建物が存在すること等により市場性が相当劣ることを考慮。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。

第6 参考価格資料

地価公示等価格	鶴岡（県）－13
所 在	山形県鶴岡市羽黒町手向字手向147番1
価 格	4,680円／㎡
位 置	J R羽越本線「藤島」駅から道路距離10kmに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	391㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	東6m市道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	中規模の農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料

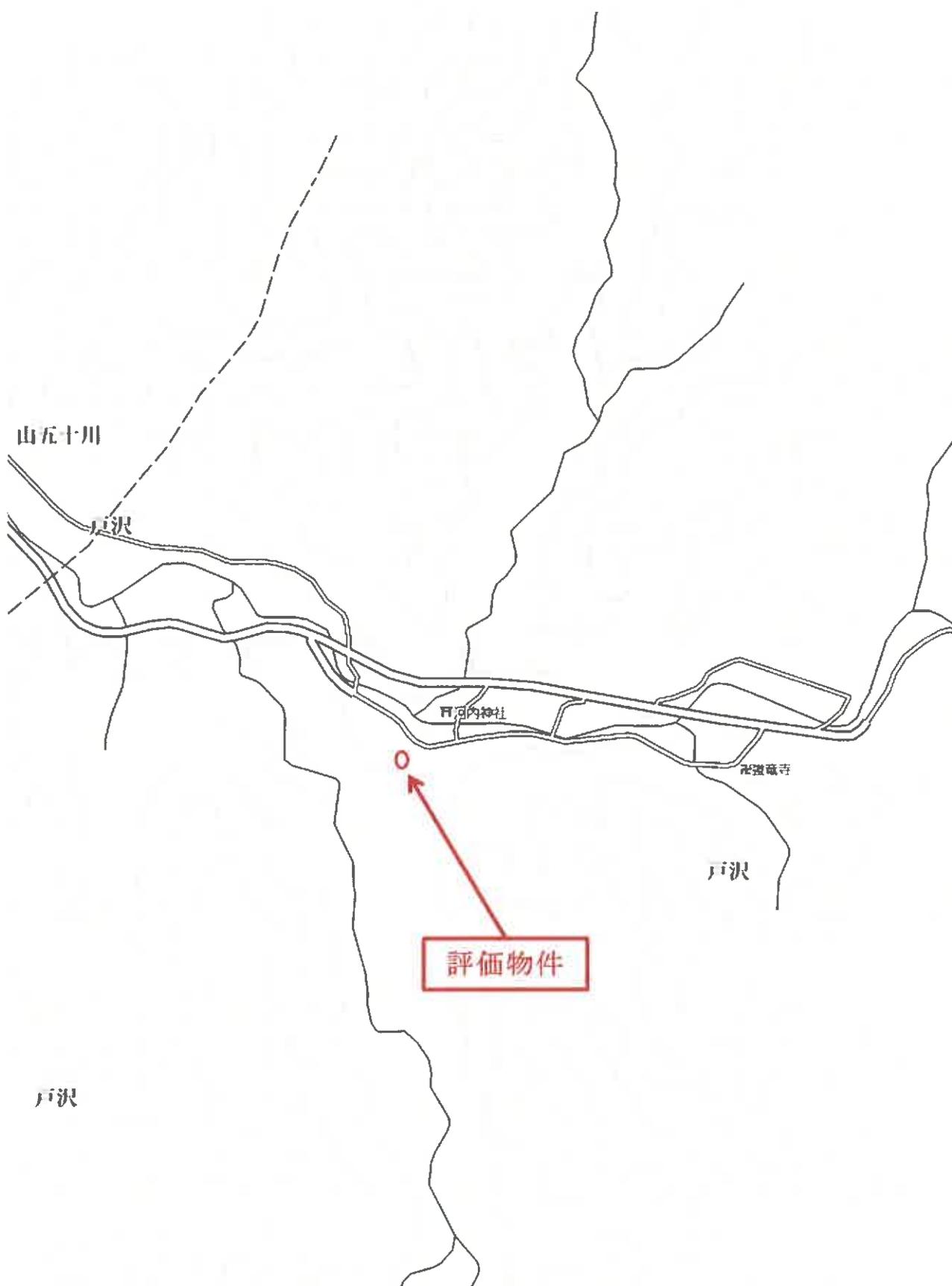
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以上

位置図



縮尺 (1/10,000)



山五十川

戸沢

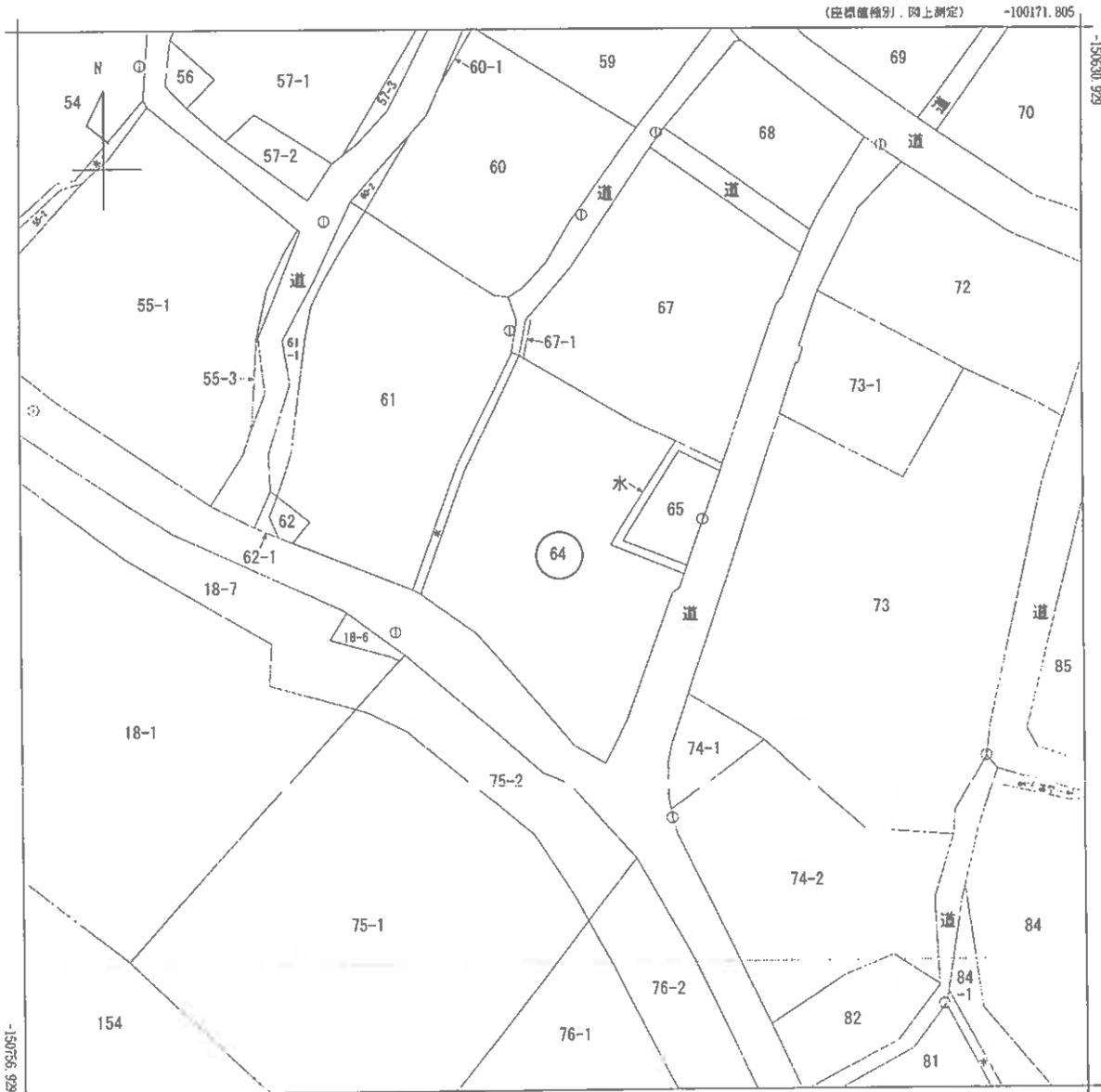
戸内神社

花強蔵寺

戸沢

評価物件

戸沢



-100296.805 (座標値種別: 図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 戸沢字滝野本
 戸沢
 字大草田

請求部	所在	鶴岡市戸沢字滝野本				地番	64番			
出力尺	1/500	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62年1月			備付年月日(原図)	昭和63年4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。
 (山形地方法務局鶴岡支局管轄)
 令和7年7月2日
 福岡法務局

地図整理番号: M74036
 (1/1) 登記官

A3→A4に縮小

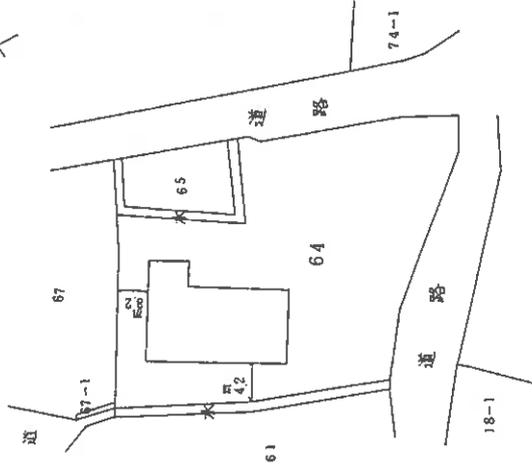
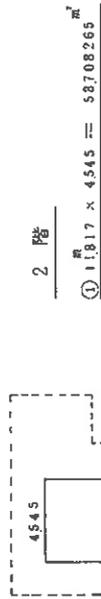
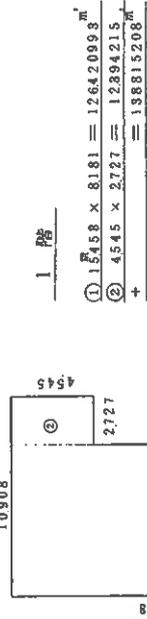
登記年月日：平成8年11月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (山形県庁工務部建築課)
 令和元年7月2日 建築課長 署名

建物図面図

家屋番号	64番
建物の所在	西田川郡温海町大字戸沢字滝野本64番地

751534 各階平面図



(正葉数12)

平成8年11月11日登記

(日葉数)

作製者

縮尺 1/250

申請人

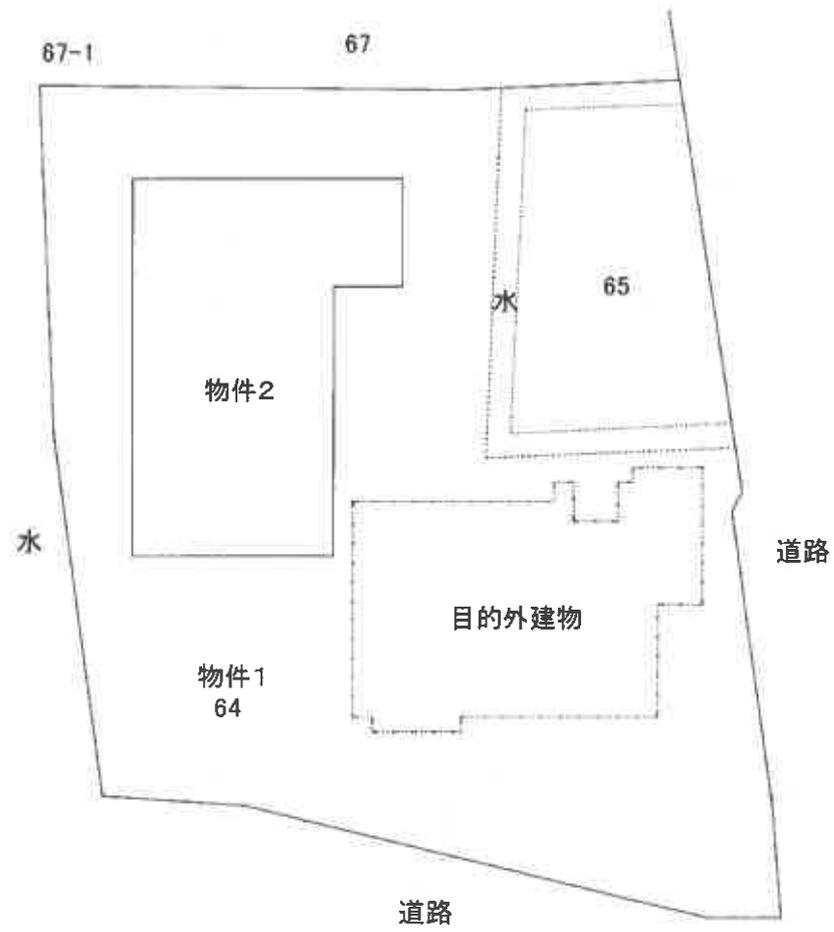
縮尺 1/500

(日本工務株式会社工務部)

地図整理番号：M74037

A3→A4に縮小

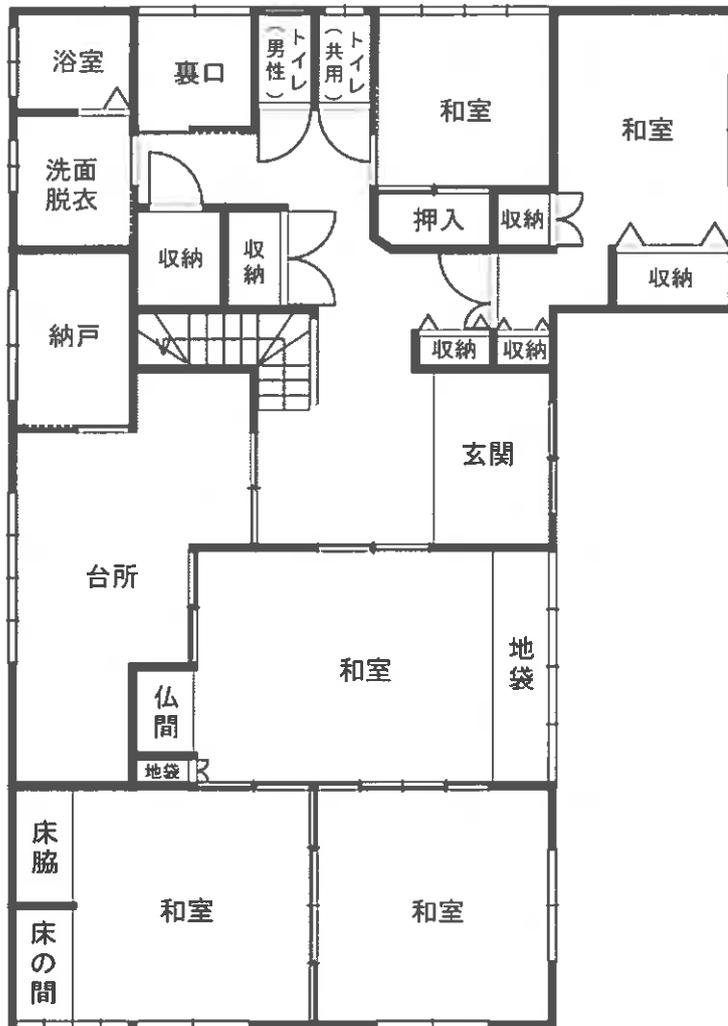
土地建物位置関係図



建物間取図

物件2 主である建物

1 F



2 F

