

# 入札制度が変わりました

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

入札時には、下記の各書面の提出が  
入札書ごとに必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

- ※入札時に提出がないと入札は無効となります(追完不可)。
- ※記載に不備があった場合、入札は無効になる場合があります。
- ※提出後の訂正はできません。
- ※陳述書は、裁判所執行官室で取得できるほか、B I Tからもダウンロードできます。

**住民票**  
(個人の場合)

**資格証明書**  
(法人の場合)

- ※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。
- ※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
- ※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し** (宅地建物取引業者の場合)

- ※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ) 〒997-0035 山形県鶴岡市馬場町5-23

山形地方裁判所鶴岡支部執行官室 ☎0235-23-6689 (直通)

## 競売ファイル（青色ファイル）について

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

### 1 期間入札公告書

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

詳細は、「期間入札公告書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

### 2 物件明細書

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

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

詳細は、「物件明細書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

### 3 現況調査報告書

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

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

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

また、評価書と同様に、先行事件のものが綴られている場合もあります。

### 4 評価書

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

詳細は、「評価書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

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

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

コピー料金は、1枚20円です。

裁判所外へのファイルの持ち出しは、固くお断りします。

### 物件に対する公法上の規制について

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

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

詳細は、「公法上の規制の詳細説明」ファイルをご覧ください。

### 引渡命令について

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

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

### 入札の方法について

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

### 買受申出の禁止について

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

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月14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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 7月29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 5月14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   | 鶴岡市日和田町                          |
|   | 地 番   | 21番87                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.53平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鶴岡市日和田町                          |
|   | 地 番   | 21番110                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 9.19平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 鶴岡市日和田町21番地87                    |
|   | 家屋 番号 | 21番87                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 66.08平方メートル<br>2階 62.77平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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1～3】

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

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。

---

---

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   | 鶴岡市日和田町                          |
|   | 地 番   | 21番87                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.53平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鶴岡市日和田町                          |
|   | 地 番   | 21番110                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 9.19平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 鶴岡市日和田町21番地87                    |
|   | 家屋 番号 | 21番87                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 66.08平方メートル<br>2階 62.77平方メートル |



令和7年(ケ)第6号  
令和7年12月12日受理  
令和8年 1月22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   | 鶴岡市日和田町                                    |
|   | 地 番   | 2 1 番 8 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 2 2. 5 3 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 鶴岡市日和田町                                    |
|   | 地 番   | 2 1 番 1 1 0                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9. 1 9 平方メートル                              |
| 3 | 所 在   | 鶴岡市日和田町 2 1 番地 8 7                         |
|   | 家屋 番号 | 2 1 番 8 7                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 6. 0 8 平方メートル<br>2 階 6 2. 7 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県鶴岡市日和田町21番74号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■公園のとおり □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(A) □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  □「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	「その他の事項」のとおり
建物	物件3
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: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない 種類: □ある [ 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者(B) 上記の者が、本建物を居宅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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 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3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(土地建物所有者) ■B(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成11年 月 日頃 (所有者Aが転居した時期)
最初の契約日	平成11年 月 日頃
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<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"/> 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"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	<del>毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/>前払( 分 円) <input type="checkbox"/>相殺( 分 円)</del>
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
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"/> 下記のとおり <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

その他の事項

- 1 物件1の土地について、北西側で幅員約6mの舗装市道(建築基準法42条1項1号道路)に接面しており、また南東側で、幅員約6mの舗装市道(建築基準法42条1項1号道路)に接面している。北東側と南西側隣地との境界には、ブロック塀やコンクリートの土留めがあり、境界は明瞭である。
- 2 物件1と2の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件3の建物について、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。なお、建物所有者のAは、17年前に転居しており、建物内にAの目的外動産は置かれていない。
- 4 物件3の建物について、雨漏りはしていないが、床の一部に軋みがある。
- 5 物件3の建物について、2階の屋根裏に収納室がある。天井の板を開けて梯子を掛け、中に入る作りになっている。
- 6 物件3の建物内で、Bによると、14年前に犬を飼っていたことがあるが、現在は飼っていないとのこと。柱や壁などには、引っかき傷は見当たらない。
- 7 物件3の建物について、1階の階段下に収納室があるが、建物内部からは収納することはできず、建物の外に設置されているドアを開けて収納する作りになっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

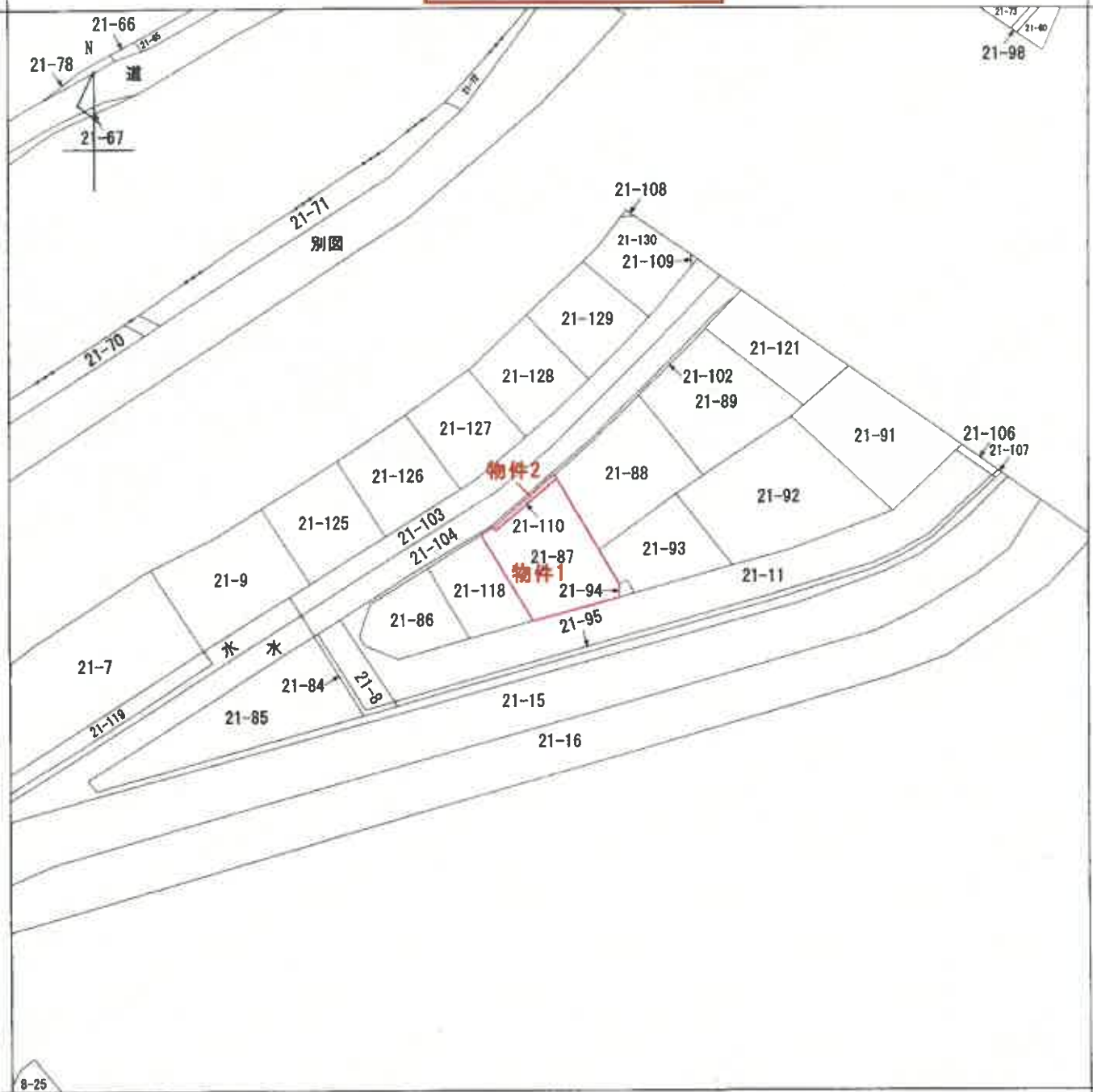
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 私はこの物件の所有者ですが、17年ぐらい前に転居しているので、現在は居住していません。元妻のBに無償で貸しています。</p> <p>2 物件3の建物内に、私の所有物はありません。</p>
B (占有者)	<p>1 物件1と2の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。</p> <p>2 物件1の土地の西側角にある電柱は、隣地に建てられています。</p> <p>3 物件3の建物について、私がAから無償で借りて、子供たちと居住し占有しています。第三者に貸している部分はありません。</p> <p>4 物件3の建物について、雨漏りはしていませんが、床の一部に軋みが激しい箇所があります。</p> <p>5 物件3の建物内で、14年ぐらい前に犬を飼っていたことがありますが、現在は飼っていません。</p>
執行官の意見	
<p>■ 1 物件1と2の土地及び物件3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。</p> <p>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>3 物件3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、Bが占有していると認定した。</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

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月18日(木) 10:30-10:50	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12月18日(木) 11:10-11:20	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、附属建物確認
7年12月19日(金) : - :	執行官室	AとBに通知を出す。
8年1月8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、立会いしたAとBから聴取を得る。
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠が予想されたので、解錠技術者 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



(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。



A B C D  
日和田町  
日和田町  
日和田町  
日和田町

請求部	所在	新潟市日和田町		地番	21番87	
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	平成4年11月9日		備付年月日(原図)	平成4年11月12日		補記事項
						種類 其他

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。

**A3版→A4版に縮小**

令和7年12月18日  
山形地方法務局鶴岡支局  
登記官

請求番号：3-1  
(1/1)

( 7 枚目)

公用

登記年月日：平成11年12月27日

015599

直角座標法求積表

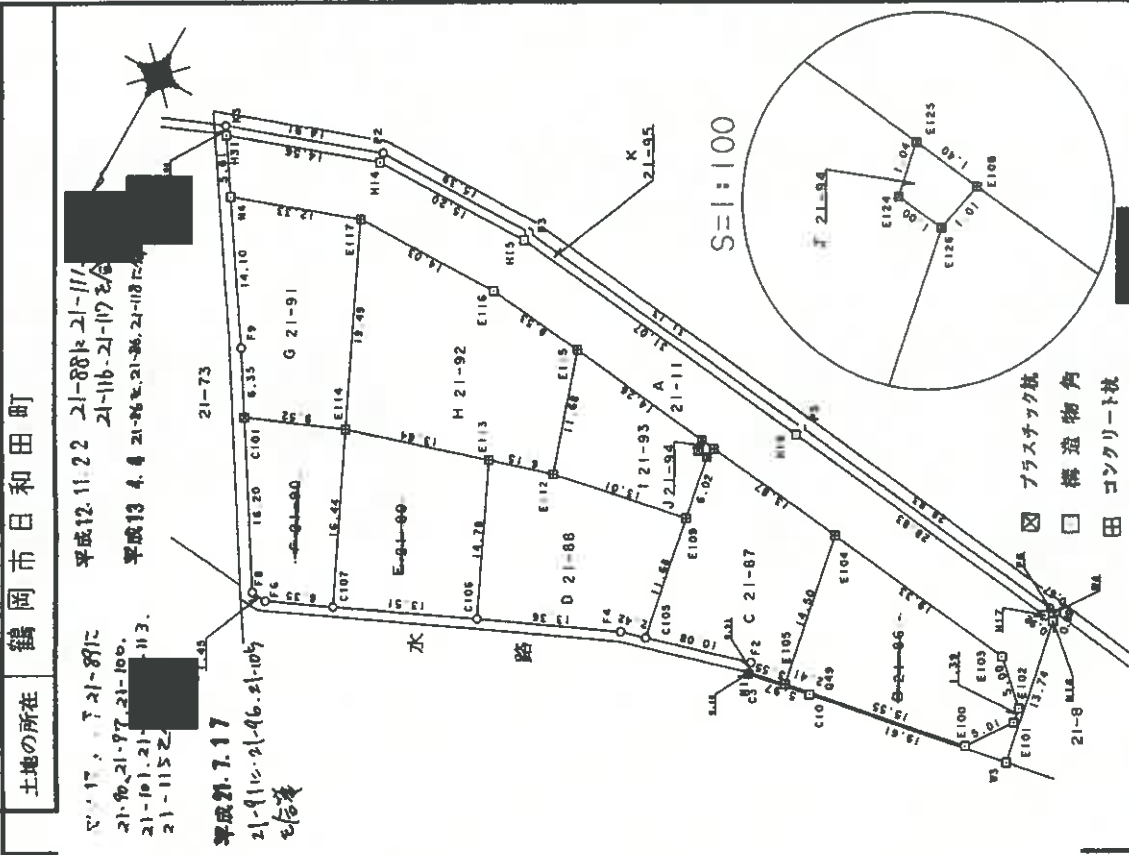
地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
E105	446.412	453.762	-2322.8368	2.41
049	445.907	451.407	-7842.6052	15.55
E100	442.799	436.174	-7983.5121	5.01
E101	438.644	433.377	-1117.2283	1.39
E102	437.272	433.627	1744.2780	5.00
E103	433.959	437.366	9373.6797	19.33
E104	432.191	456.610	7086.2036	14.50
合計			-462.0191	
合計面積			231.00955	
合計距離			231.00m	

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
C105	449.257	467.139	-5358.2867	10.08
F2	446.289	457.504	-4419.4673	0.91
N1	447.159	457.236	-1673.2690	3.55
E105	446.412	453.762	-279.4950	14.50
E104	432.191	456.610	7199.0055	13.87
E108	430.922	470.419	6034.2008	1.01
E126	431.909	470.613	-426.7261	6.02
E109	437.809	469.431	-1521.0373	11.68
合計			-445.0751	
合計面積			222.53755	
合計距離			222.53m	

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
C106	455.640	481.544	-8463.9691	13.36
F4	449.969	469.450	-6481.8687	2.42
C105	449.257	467.139	-8.5359	11.68
E109	437.809	469.431	6575.5422	13.01
E112	440.515	482.158	8191.3764	6.15
E113	442.361	488.026	-271.6353	14.78
合計			-459.0904	
合計面積			229.54520	
合計距離			229.54m	

地番 21-86・21-95  
 土地の所在 鶴岡市日和田町  
 登記年月日 平成11年12月27日  
 面積 21.17  
 21-86・21-95  
 21-88・21-89  
 21-91・21-92  
 21-93・21-94・21-95・21-96  
 21-97・21-98  
 21-99・21-100  
 21-101・21-102  
 21-103・21-104  
 21-105・21-106  
 21-107・21-108  
 21-109・21-110  
 21-111・21-112  
 21-113・21-114  
 21-115・21-116  
 21-117・21-118  
 21-119・21-120  
 21-121・21-122  
 21-123・21-124  
 21-125・21-126  
 21-127・21-128  
 21-129・21-130  
 21-131・21-132  
 21-133・21-134  
 21-135・21-136  
 21-137・21-138  
 21-139・21-140  
 21-141・21-142  
 21-143・21-144  
 21-145・21-146  
 21-147・21-148  
 21-149・21-150  
 21-151・21-152  
 21-153・21-154  
 21-155・21-156  
 21-157・21-158  
 21-159・21-160  
 21-161・21-162  
 21-163・21-164  
 21-165・21-166  
 21-167・21-168  
 21-169・21-170  
 21-171・21-172  
 21-173・21-174  
 21-175・21-176  
 21-177・21-178  
 21-179・21-180  
 21-181・21-182  
 21-183・21-184  
 21-185・21-186  
 21-187・21-188  
 21-189・21-190  
 21-191・21-192  
 21-193・21-194  
 21-195・21-196  
 21-197・21-198  
 21-199・21-200  
 21-201・21-202  
 21-203・21-204  
 21-205・21-206  
 21-207・21-208  
 21-209・21-210  
 21-211・21-212  
 21-213・21-214  
 21-215・21-216  
 21-217・21-218  
 21-219・21-220  
 21-221・21-222  
 21-223・21-224  
 21-225・21-226  
 21-227・21-228  
 21-229・21-230  
 21-231・21-232  
 21-233・21-234  
 21-235・21-236  
 21-237・21-238  
 21-239・21-240  
 21-241・21-242  
 21-243・21-244  
 21-245・21-246  
 21-247・21-248  
 21-249・21-250  
 21-251・21-252  
 21-253・21-254  
 21-255・21-256  
 21-257・21-258  
 21-259・21-260  
 21-261・21-262  
 21-263・21-264  
 21-265・21-266  
 21-267・21-268  
 21-269・21-270  
 21-271・21-272  
 21-273・21-274  
 21-275・21-276  
 21-277・21-278  
 21-279・21-280  
 21-281・21-282  
 21-283・21-284  
 21-285・21-286  
 21-287・21-288  
 21-289・21-290  
 21-291・21-292  
 21-293・21-294  
 21-295・21-296  
 21-297・21-298  
 21-299・21-300  
 21-301・21-302  
 21-303・21-304  
 21-305・21-306  
 21-307・21-308  
 21-309・21-310  
 21-311・21-312  
 21-313・21-314  
 21-315・21-316  
 21-317・21-318  
 21-319・21-320  
 21-321・21-322  
 21-323・21-324  
 21-325・21-326  
 21-327・21-328  
 21-329・21-330  
 21-331・21-332  
 21-333・21-334  
 21-335・21-336  
 21-337・21-338  
 21-339・21-340  
 21-341・21-342  
 21-343・21-344  
 21-345・21-346  
 21-347・21-348  
 21-349・21-350  
 21-351・21-352  
 21-353・21-354  
 21-355・21-356  
 21-357・21-358  
 21-359・21-360  
 21-361・21-362  
 21-363・21-364  
 21-365・21-366  
 21-367・21-368  
 21-369・21-370  
 21-371・21-372  
 21-373・21-374  
 21-375・21-376  
 21-377・21-378  
 21-379・21-380  
 21-381・21-382  
 21-383・21-384  
 21-385・21-386  
 21-387・21-388  
 21-389・21-390  
 21-391・21-392  
 21-393・21-394  
 21-395・21-396  
 21-397・21-398  
 21-399・21-400  
 21-401・21-402  
 21-403・21-404  
 21-405・21-406  
 21-407・21-408  
 21-409・21-410  
 21-411・21-412  
 21-413・21-414  
 21-415・21-416  
 21-417・21-418  
 21-419・21-420  
 21-421・21-422  
 21-423・21-424  
 21-425・21-426  
 21-427・21-428  
 21-429・21-430  
 21-431・21-432  
 21-433・21-434  
 21-435・21-436  
 21-437・21-438  
 21-439・21-440  
 21-441・21-442  
 21-443・21-444  
 21-445・21-446  
 21-447・21-448  
 21-449・21-450  
 21-451・21-452  
 21-453・21-454  
 21-455・21-456  
 21-457・21-458  
 21-459・21-460  
 21-461・21-462  
 21-463・21-464  
 21-465・21-466  
 21-467・21-468  
 21-469・21-470  
 21-471・21-472  
 21-473・21-474  
 21-475・21-476  
 21-477・21-478  
 21-479・21-480  
 21-481・21-482  
 21-483・21-484  
 21-485・21-486  
 21-487・21-488  
 21-489・21-490  
 21-491・21-492  
 21-493・21-494  
 21-495・21-496  
 21-497・21-498  
 21-499・21-500  
 21-501・21-502  
 21-503・21-504  
 21-505・21-506  
 21-507・21-508  
 21-509・21-510  
 21-511・21-512  
 21-513・21-514  
 21-515・21-516  
 21-517・21-518  
 21-519・21-520  
 21-521・21-522  
 21-523・21-524  
 21-525・21-526  
 21-527・21-528  
 21-529・21-530  
 21-531・21-532  
 21-533・21-534  
 21-535・21-536  
 21-537・21-538  
 21-539・21-540  
 21-541・21-542  
 21-543・21-544  
 21-545・21-546  
 21-547・21-548  
 21-549・21-550  
 21-551・21-552  
 21-553・21-554  
 21-555・21-556  
 21-557・21-558  
 21-559・21-560  
 21-561・21-562  
 21-563・21-564  
 21-565・21-566  
 21-567・21-568  
 21-569・21-570  
 21-571・21-572  
 21-573・21-574  
 21-575・21-576  
 21-577・21-578  
 21-579・21-580  
 21-581・21-582  
 21-583・21-584  
 21-585・21-586  
 21-587・21-588  
 21-589・21-590  
 21-591・21-592  
 21-593・21-594  
 21-595・21-596  
 21-597・21-598  
 21-599・21-600  
 21-601・21-602  
 21-603・21-604  
 21-605・21-606  
 21-607・21-608  
 21-609・21-610  
 21-611・21-612  
 21-613・21-614  
 21-615・21-616  
 21-617・21-618  
 21-619・21-620  
 21-621・21-622  
 21-623・21-624  
 21-625・21-626  
 21-627・21-628  
 21-629・21-630  
 21-631・21-632  
 21-633・21-634  
 21-635・21-636  
 21-637・21-638  
 21-639・21-640  
 21-641・21-642  
 21-643・21-644  
 21-645・21-646  
 21-647・21-648  
 21-649・21-650  
 21-651・21-652  
 21-653・21-654  
 21-655・21-656  
 21-657・21-658  
 21-659・21-660  
 21-661・21-662  
 21-663・21-664  
 21-665・21-666  
 21-667・21-668  
 21-669・21-670  
 21-671・21-672  
 21-673・21-674  
 21-675・21-676  
 21-677・21-678  
 21-679・21-680  
 21-681・21-682  
 21-683・21-684  
 21-685・21-686  
 21-687・21-688  
 21-689・21-690  
 21-691・21-692  
 21-693・21-694  
 21-695・21-696  
 21-697・21-698  
 21-699・21-700  
 21-701・21-702  
 21-703・21-704  
 21-705・21-706  
 21-707・21-708  
 21-709・21-710  
 21-711・21-712  
 21-713・21-714  
 21-715・21-716  
 21-717・21-718  
 21-719・21-720  
 21-721・21-722  
 21-723・21-724  
 21-725・21-726  
 21-727・21-728  
 21-729・21-730  
 21-731・21-732  
 21-733・21-734  
 21-735・21-736  
 21-737・21-738  
 21-739・21-740  
 21-741・21-742  
 21-743・21-744  
 21-745・21-746  
 21-747・21-748  
 21-749・21-750  
 21-751・21-752  
 21-753・21-754  
 21-755・21-756  
 21-757・21-758  
 21-759・21-760  
 21-761・21-762  
 21-763・21-764  
 21-765・21-766  
 21-767・21-768  
 21-769・21-770  
 21-771・21-772  
 21-773・21-774  
 21-775・21-776  
 21-777・21-778  
 21-779・21-780  
 21-781・21-782  
 21-783・21-784  
 21-785・21-786  
 21-787・21-788  
 21-789・21-790  
 21-791・21-792  
 21-793・21-794  
 21-795・21-796  
 21-797・21-798  
 21-799・21-800  
 21-801・21-802  
 21-803・21-804  
 21-805・21-806  
 21-807・21-808  
 21-809・21-810  
 21-811・21-812  
 21-813・21-814  
 21-815・21-816  
 21-817・21-818  
 21-819・21-820  
 21-821・21-822  
 21-823・21-824  
 21-825・21-826  
 21-827・21-828  
 21-829・21-830  
 21-831・21-832  
 21-833・21-834  
 21-835・21-836  
 21-837・21-838  
 21-839・21-840  
 21-841・21-842  
 21-843・21-844  
 21-845・21-846  
 21-847・21-848  
 21-849・21-850  
 21-851・21-852  
 21-853・21-854  
 21-855・21-856  
 21-857・21-858  
 21-859・21-860  
 21-861・21-862  
 21-863・21-864  
 21-865・21-866  
 21-867・21-868  
 21-869・21-870  
 21-871・21-872  
 21-873・21-874  
 21-875・21-876  
 21-877・21-878  
 21-879・21-880  
 21-881・21-882  
 21-883・21-884  
 21-885・21-886  
 21-887・21-888  
 21-889・21-890  
 21-891・21-892  
 21-893・21-894  
 21-895・21-896  
 21-897・21-898  
 21-899・21-900  
 21-901・21-902  
 21-903・21-904  
 21-905・21-906  
 21-907・21-908  
 21-909・21-910  
 21-911・21-912  
 21-913・21-914  
 21-915・21-916  
 21-917・21-918  
 21-919・21-920  
 21-921・21-922  
 21-923・21-924  
 21-925・21-926  
 21-927・21-928  
 21-929・21-930  
 21-931・21-932  
 21-933・21-934  
 21-935・21-936  
 21-937・21-938  
 21-939・21-940  
 21-941・21-942  
 21-943・21-944  
 21-945・21-946  
 21-947・21-948  
 21-949・21-950  
 21-951・21-952  
 21-953・21-954  
 21-955・21-956  
 21-957・21-958  
 21-959・21-960  
 21-961・21-962  
 21-963・21-964  
 21-965・21-966  
 21-967・21-968  
 21-969・21-970  
 21-971・21-972  
 21-973・21-974  
 21-975・21-976  
 21-977・21-978  
 21-979・21-980  
 21-981・21-982  
 21-983・21-984  
 21-985・21-986  
 21-987・21-988  
 21-989・21-990  
 21-991・21-992  
 21-993・21-994  
 21-995・21-996  
 21-997・21-998  
 21-999・21-1000

地積測量図



縮尺 1/500  
 申請人 [Redacted]  
 平成11年12月27日登記  
 田 田  
 コンクリート柱  
 構造物角  
 プラスチック杭

作製者 [Redacted]  
 (平成11年12月20日作製)  
 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年12月18日  
 山形地方方法務局鶴岡支局  
 登記官 [Redacted]

A3版→A4版に縮小

登記年月日：平成11年12月27日

015600

地番 21-86 21-95

地積測量図

土地の所在 福岡市日和田町

直角座標法求積表

I 21-93

地番 所 在 点 名	Xn	Yn	Xn · (Yn+1) - Yn · (Xn-1)	距離
E112	440.515	482.158	-7304.6197	13.01
E109	437.809	469.431	-5054.5049	6.02
E126	431.909	470.613	940.2659	1.00
E124	431.817	471.608	518.1804	1.04
E125	430.794	471.813	6205.5876	14.26
E115	429.490	486.074	4443.0741	11.68
合計面積			-252.0166	
合計面積			126.00830	
合計面積			126.00㎡	

J 21-94

地番 所 在 点 名	Xn	Yn	Xn · (Yn+1) - Yn · (Xn-1)	距離
E124	431.817	471.608	-518.1804	1.00
E126	431.909	470.613	-513.5398	1.01
E108	430.922	470.419	517.1064	1.40
E125	430.794	471.813	512.2141	1.04
合計面積			-2.3997	
合計面積			1.19883	
合計面積			1.19㎡	

K 21-95

地番 所 在 点 名	Xn	Yn	Xn · (Yn+1) - Yn · (Xn-1)	距離
W4	427.865	435.010	359.2626	0.67
P6	427.803	435.674	12565.9835	28.83
P5	425.116	464.383	25382.8261	31.13
P3	422.296	495.382	19585.6662	15.39
P2	422.803	510.762	12410.8919	4.91
K3	427.991	524.736	5770.3633	0.88
H31	428.716	524.244	-6062.0642	14.56
H14	423.648	510.596	-12217.0905	15.20
H15	423.147	495.407	-19521.7608	31.07
H16	425.962	464.461	-25410.0997	28.83
H17	428.649	435.753	-12699.4948	0.92
N16	428.735	434.834	-318.7662	0.89
合計面積			-154.2826	
合計面積			77.14130	
合計面積			77.14㎡	

A 21-11

地番 所 在 点 名	Xn	Yn	Xn · (Yn+1) - Yn · (Xn-1)	距離
E114	446.603	500.989	-9602.8577	13.64
E113	442.361	488.026	-8330.1000	6.15
E112	440.515	482.158	-806.7567	11.68
E115	429.490	486.074	5731.9735	9.53
E116	428.618	495.504	10076.9523	14.03
E117	429.079	509.528	2353.4983	19.49
合計面積			-655.2903	
合計面積			327.64515	
合計面積			327.64㎡	

E-21-86

地番 所 在 点 名	Xn	Yn	Xn · (Yn+1) - Yn · (Xn-1)	距離
C107	461.376	493.777	-8971.4861	13.51
C106	455.640	481.544	-2620.2563	14.78
E113	442.361	488.026	8601.7353	13.64
E114	446.603	500.989	2568.2869	16.44
合計面積			-421.7202	
合計面積			210.86010	
合計面積			210.86㎡	

F-21-80

地番 所 在 点 名	Xn	Yn	Xn · (Yn+1) - Yn · (Xn-1)	距離
F8	463.983	500.969	-4740.1296	1.45
F6	464.071	499.524	-3337.5737	6.35
C107	461.376	493.777	676.0539	16.44
E114	446.603	500.989	7129.1892	9.52
C101	450.364	509.740	-9.1595	16.20
合計面積			-281.6197	
合計面積			140.80985	
合計面積			140.80㎡	

G 21-91

地番 所 在 点 名	Xn	Yn	Xn · (Yn+1) - Yn · (Xn-1)	距離
C101	450.364	509.740	-5490.2450	9.52
E114	446.603	500.989	-94.6184	19.49
E117	429.079	509.528	8626.4696	12.33
W4	433.359	521.094	1582.4910	14.10
F9	445.023	513.180	-5052.6805	6.35
合計面積			-428.5833	
合計面積			214.29165	
合計面積			214.29㎡	

H 21-92

地番 所 在 点 名	Xn	Yn	Xn · (Yn+1) - Yn · (Xn-1)	距離
E114	446.603	500.989	-9602.8577	13.64
E113	442.361	488.026	-8330.1000	6.15
E112	440.515	482.158	-806.7567	11.68
E115	429.490	486.074	5731.9735	9.53
E116	428.618	495.504	10076.9523	14.03
E117	429.079	509.528	2353.4983	19.49
合計面積			-655.2903	
合計面積			327.64515	
合計面積			327.64㎡	

(B欄参照)

(日加納)

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12月18日 山形地方方法務局鶴岡支局

登記官

(9枚目)

作製者

平成11年12月20日(作製)

申請人

縮尺 1/

平成11年12月27日登記

(日本土地家屋調査士会連合会印)

請求番号：3-2

(2/2)

A3版→A4版に縮小

登記年月日：平成12年3月7日

015612

地番 鶴岡市日和田町  
土地の所在  
平成17.4.7 21-112.21-113を21番89に台替  
平成21.7.17  
21-105を21-91に台替

# 地積測量図

21-110

測量点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1) - Yn・(Xn+1)	距離
N1	447.159	457.336	-4228.3724	0.91
F2	446.289	457.504	4419.4673	10.08
C103	449.257	467.139	4240.2155	0.91
C104	450.150	466.960	-4437.6377	10.17
合計			-18.3873	
合計面積			9.19365	
			9.19	

21-111

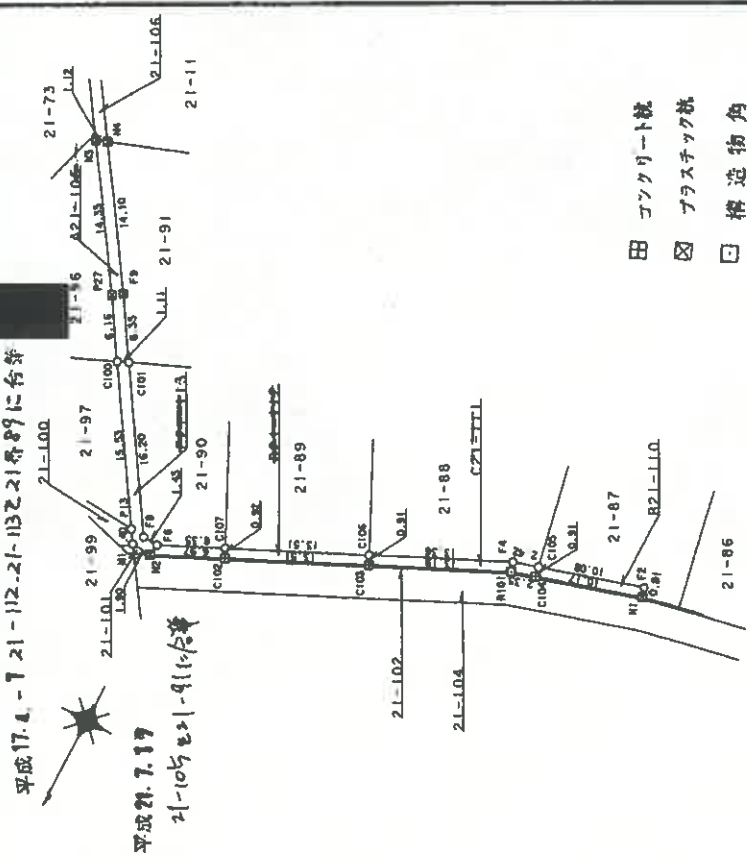
測量点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1) - Yn・(Xn+1)	距離
C104	450.150	466.960	-930.4392	0.91
C105	449.257	467.139	1118.6071	2.42
F4	449.969	469.450	6461.0667	13.36
C106	455.640	481.544	5328.6444	0.91
C103	456.458	481.145	-5631.0599	13.19
R101	450.845	489.206	-6395.1239	2.35
合計			-26.3028	
合計面積			14.15140	
			14.15	

21-112

測量点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1) - Yn・(Xn+1)	距離
C103	456.458	481.145	-5398.0705	0.91
C106	455.640	481.544	5755.5810	13.51
C107	461.376	493.777	5457.0461	0.92
C102	462.206	493.372	-3858.5164	13.51
合計			-24.7618	
合計面積			12.38090	
			12.38	

21-113

測量点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1) - Yn・(Xn+1)	距離
C102	462.206	493.372	-2732.1618	0.92
C107	461.376	493.777	2858.3861	6.35
F6	464.071	499.324	3337.5737	1.45
F8	463.983	500.869	4740.1296	16.20
C101	450.364	509.740	4407.5446	1.11
C100	450.800	510.755	-3334.0378	15.53
P13	463.861	502.344	-4253.2893	1.40
R1	465.038	501.566	-1235.2092	1.90
R2	465.153	499.688	-3820.8925	6.97
合計			-51.9766	
合計面積			25.96830	
			25.96	



田 ゴックリート植  
 ☒ プラスチック杭  
 □ 構造物角

## 直角座標法成果表

A 21-105

測量点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1) - Yn・(Xn+1)	距離
C100	450.800	510.755	-1960.5929	1.11
C101	450.364	509.740	1091.8600	6.35
F9	445.023	513.180	5052.6805	14.10
N4	433.339	521.094	3805.5398	1.12
N3	433.750	522.146	-3038.2827	14.35
P27	445.624	514.089	-5075.8750	6.16
合計			-44.6403	
合計面積			22.32015	
			22.32	

作製者

(平成12年3月3日作製)

申請人

縮尺 1/500

(日積量9)

A3版→A4版に縮小

これは図面に記録されている内容を説明した書面である  
令和7年12月18日 山形地方建設局鶴岡支局

登記官

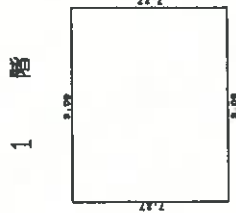
登記年月日：平成12年3月16日

118537

各階平面図

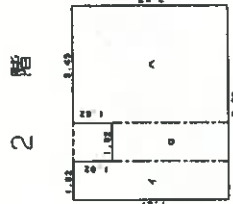
建築物の図と面  
各階平面図

家屋番号	21番87
建物の所在	鶴岡市日和田町21番地87



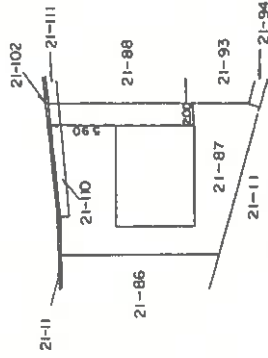
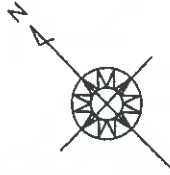
求積表

7.27 X 9.09	=	66.0843
床面積		66.08 m <sup>2</sup>



求積表

1	7.27 X 1.82	=	13.2314
0	5.45 X 1.82	=	9.9190
1	7.27 X 5.45	=	39.6215
合計			62.7719
床面積			62.77 m <sup>2</sup>



(目録表12)

A3版→A4版に縮小

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12月18日 山形地方建設局鶴岡支局 登記官

(目録表)

平成12年3月16日 登記

作製者

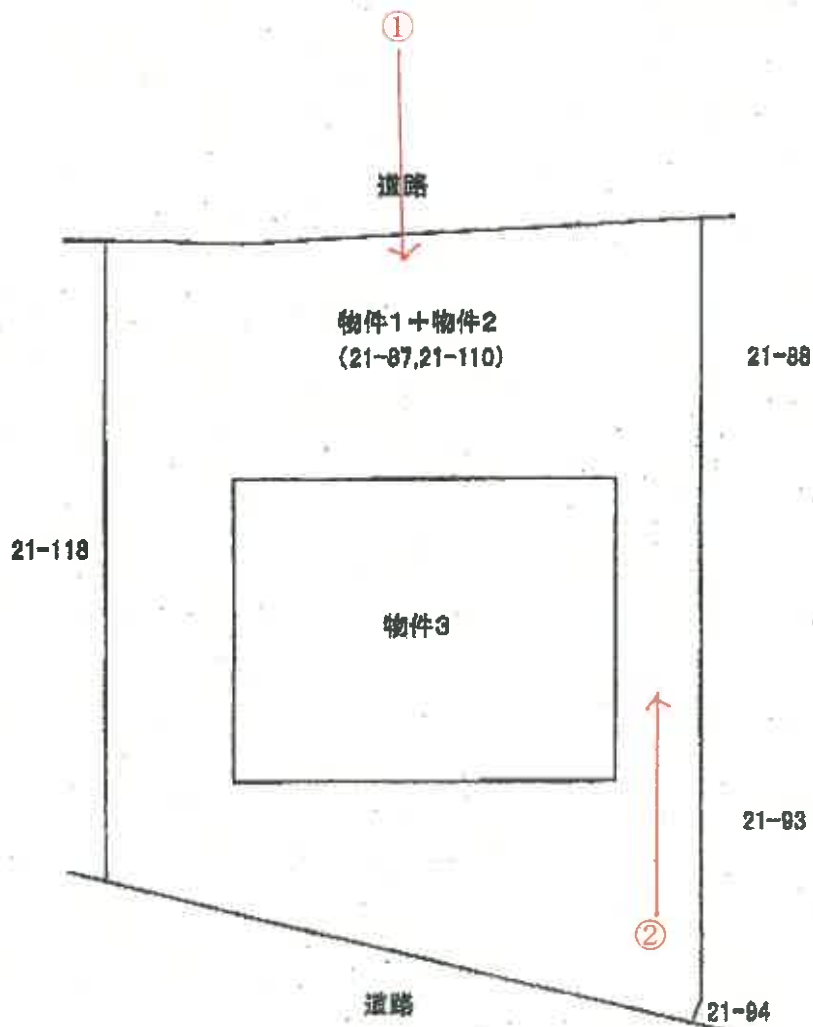
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

# 土地建物位置関係図

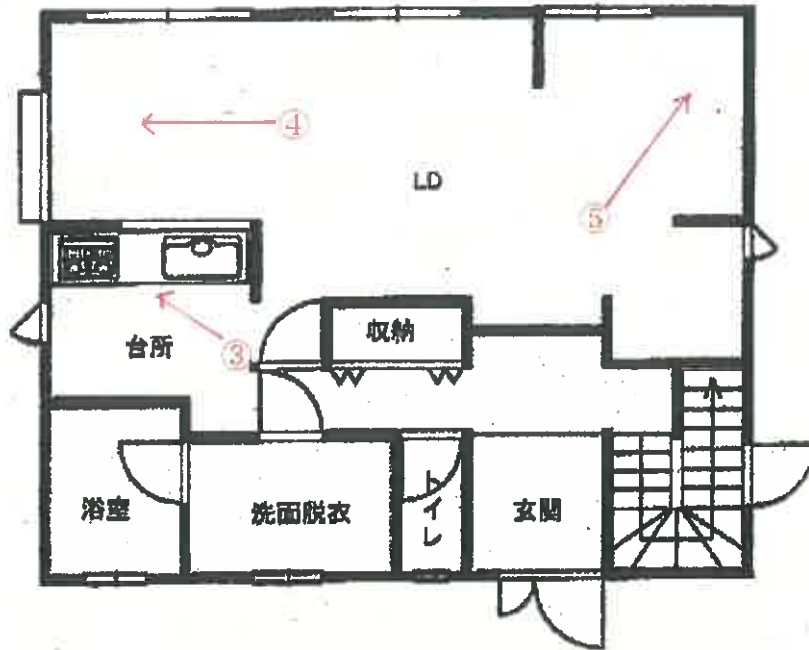


凡例 : 写真撮影位置方向○→

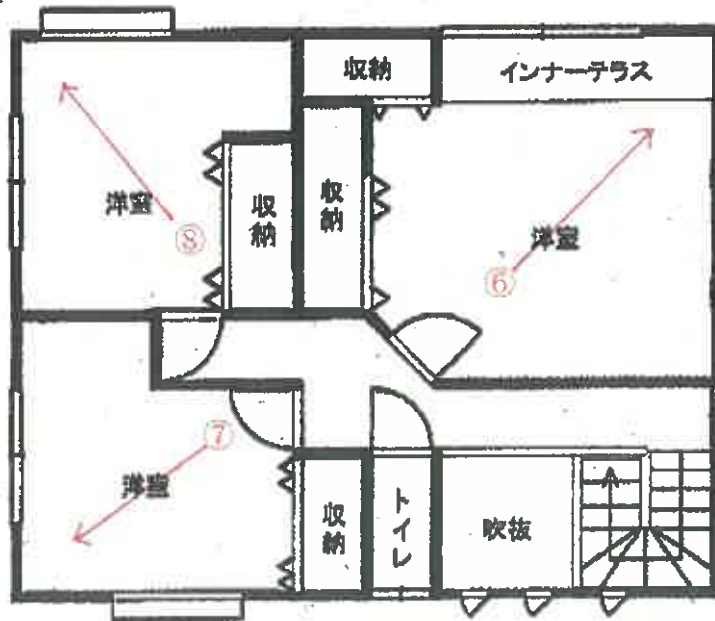
# 建物間取図

物件3 主である建物

1 F



2 F



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件3 建物外観)



写真②(物件1 北東側境界付近)



写真③(物件3 1階 キッチン)



写真④(物件3 1階 リビングルーム)



( 15 枚目)

写真⑤(物件3 1階 リビングルーム)



写真⑥(物件3 2階 洋室)



写真⑦(物件3 2階 洋室)



写真⑧(物件3 2階 洋室)



( 17 枚目)

令和7年(ケ)第 6 号  
令和8年1月8日 現地調査  
令和8年1月19日 評価

山形地方裁判所鶴岡支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
石川 聡

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2、3 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	所在地 地積	鶴岡市日和田町 21番87 宅地 222.53 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 特記事項参照
2	所在地 地積	鶴岡市日和田町 21番110 宅地 9.19 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 特記事項参照
3	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	鶴岡市日和田町 21番地 87 21番 87 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 66.08 m <sup>2</sup> 2階 62.77 m <sup>2</sup>	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, 2	<p>現況、地続きで一体利用されている。なお、現地調査時は積雪のため地表面を目視することが殆どできず、物件間の敷地境界線（境界標を含む）を判別することはできなかった。よって、地積はその総和をもって登記と現況はほぼ同じとした。</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、2）

位置・交通	JR羽越本線「鶴岡」駅の北西方約1.5km（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ鶴岡駅北方における住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 第1種高度地区
面地条件	地積 間口×奥行 形状 地勢 接面状況	231.72㎡（登記） 約13.5m×約20m（地積測量図） ほぼ整形 画地内概ね平坦 二方路地、道路面と概ね等高接面
接面道路の状況	南東側約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 北西側約6m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	<p>上水道 <input checked="" type="checkbox"/>あり <input type="checkbox"/>なし <input type="checkbox"/>不明            都市ガス <input checked="" type="checkbox"/>あり <input checked="" type="checkbox"/>なし <input type="checkbox"/>不明            下水道 <input checked="" type="checkbox"/>あり <input type="checkbox"/>なし <input type="checkbox"/>不明</p> <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、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>	

特 記 事 項

① 土壌汚染の存否

現地調査時は積雪のため地表面を目視することが殆どできなかったが、公的資料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。

② 地下埋設物の存否

現地調査時は積雪のため地表面を目視することが殆どできず、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又は隣接する。

④ 自然災害発生の危険性等

山形県が公表している土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等、鶴岡市が公表している洪水ハザードマップによると下記のとおりである。

- ・土砂災害警戒区域等：該当しない
- ・洪水：浸水想定区域内

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12年3月15日新築（登記記録） 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：瓦 外壁：吹付 内壁：クロス ほか 天井：合板、クロス 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 66.08 m <sup>2</sup> 、2階 62.77 m <sup>2</sup> 、延べ 128.85 m <sup>2</sup>
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"> <li>・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。</li> <li>・その他                1階の階段下に収納がある。                2階に屋根裏収納があったが、天井高と当該面積を踏まえ床面積への算入は不要とした。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,000 円	1.06	222.53	0.80	3,770,000
2	20,000 円	1.06	9.19	0.80	160,000

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）－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,700 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/103 \times 100/120 \approx 20,000 \text{ 円/㎡}$

◇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%、二方路地＋3%

相乗積計算  $(100\%+3\%) \times (100\%+3\%) \approx 106\%$

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3（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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
物件3	140,000	128.85	0.08	1,440,000

ウ 現価率：

経過年数26年、経済的残存耐用年数4年、観察減価40%、残価率0%、耐用年数に基づく方法及び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4年 / 経済的全耐用年数30年) × (1 - 観察減価0.40)  $\approx 0.08$

## 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	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 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
			0.25	法定地上権	
1	3,770,000	1.00	0.25	法定地上権	940,000
2	160,000	1.00	0.25	法定地上権	40,000

#### 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 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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,770,000	-940,000	/	0.90	0.60	1,530,000
2	160,000	-40,000	/	0.90	0.60	60,000
3	1,440,000	+980,000	1.00	1.00	0.60	1,450,000
一括価格(合計)						3,040,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：周知の埋蔵文化財包蔵地に該当又は隣接することを考慮。

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）—5
所 在	山形県鶴岡市西茅原町108番14「西茅原町23-6」
価 格	24,700円／m <sup>2</sup>
位 置	J R羽越本線「鶴岡」駅から道路距離1.3kmに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	247m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域
地 域 の 概 要	第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、第1種高度地区 中小規模一般住宅が多い小規模な分譲住宅地域

## 第7 附属資料

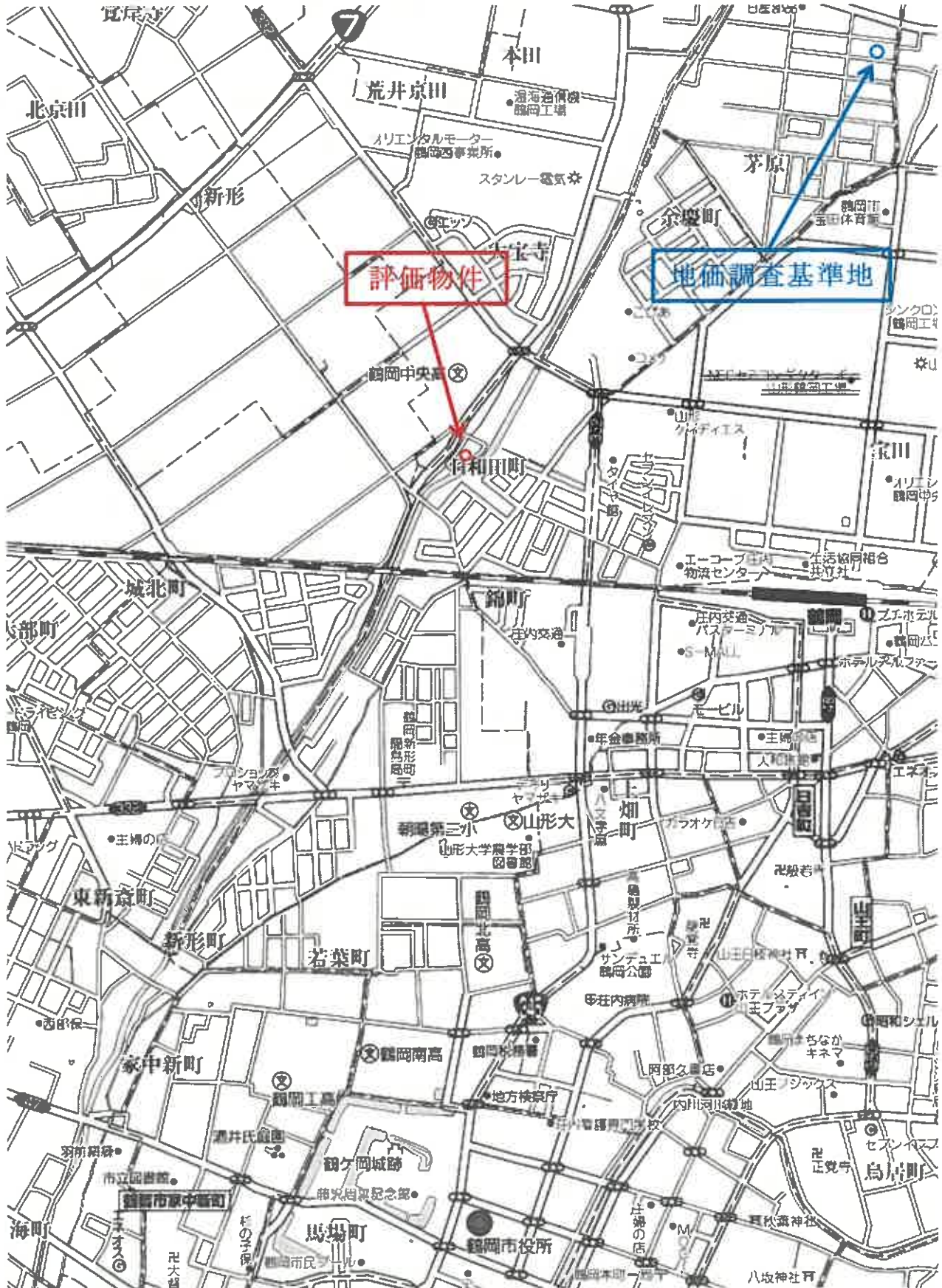
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

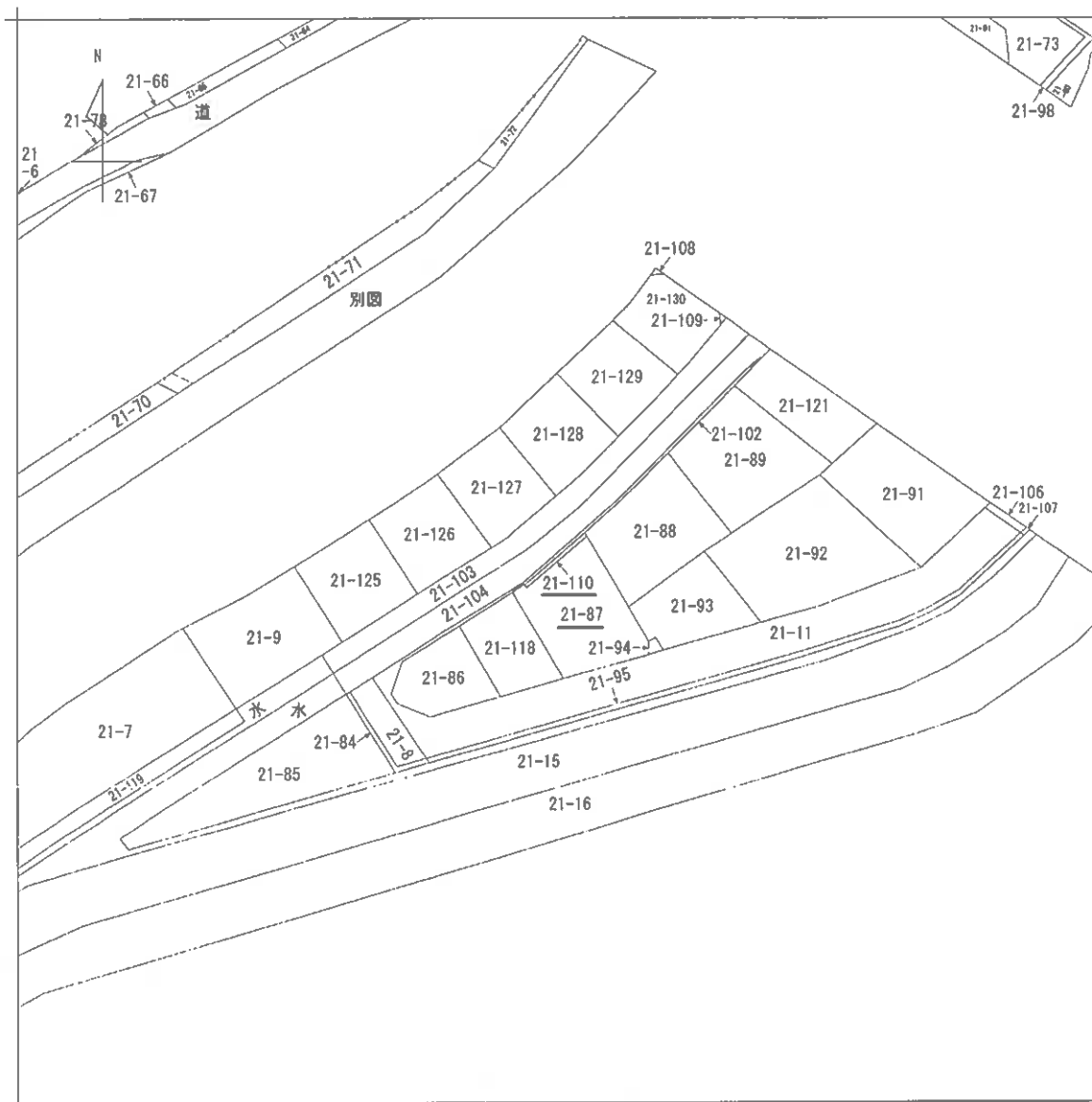
以上

# 位置図

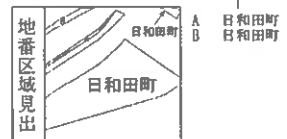


縮尺 ( 1/10,000 )





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み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	鶴岡市日和田町			地番	21番110			
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	平成4年11月9日			備付年月日(原図)	平成4年11月12日			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山形地方法務局鶴岡支局管轄)

令和7年10月29日

福岡法務局

地図整理番号: W78614

登記官

(1/1)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成11年12月27日

015599

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。  
 (山形地方建設局測量課図面管理室)  
 令和7年10月29日 測量法務局 登記官

前21-11-6 西 21-86、21-87、21-88、21-89、21-90、21-91、21-92、21-93、21-94、21-95、21-96、21-97、21-98、21-99、21-100、21-101、21-102、21-103、21-104、21-105

土地積測量図

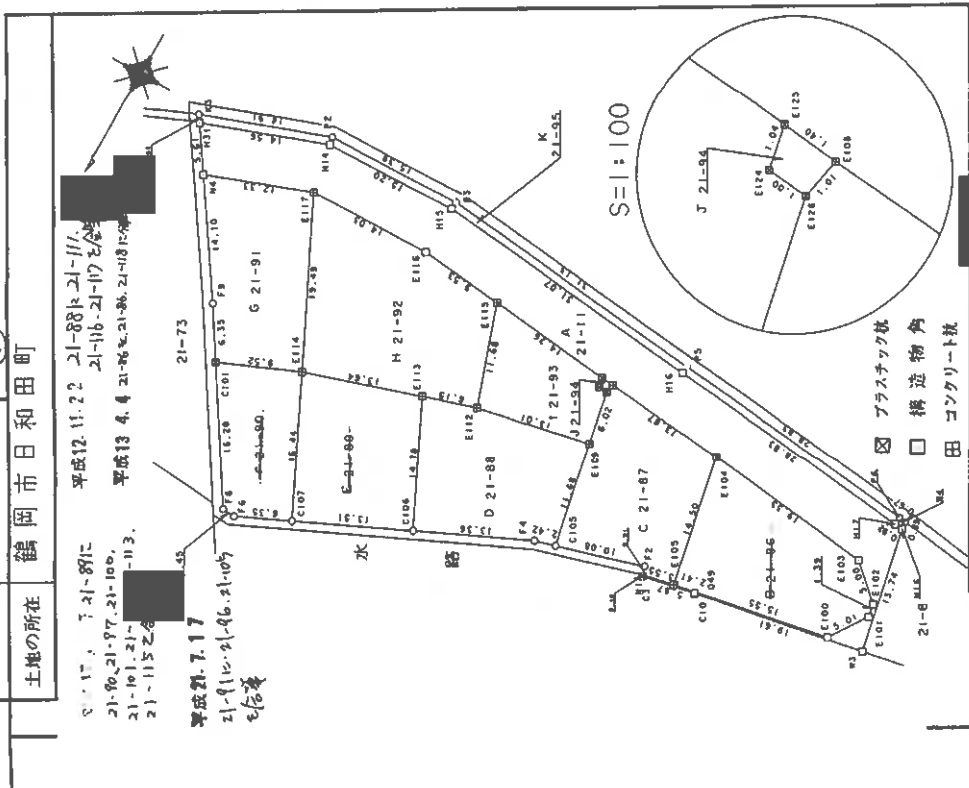
地番 21-86、21-95  
 土地の所在 鶴岡市日和田町

直角座標法求積表

測点番号	Xn	Yn	Xn · Yn+1 - Yn · Xn+1	面積
E105	446.412	453.762	-2322.8368	2.41
949	445.907	451.407	-7842.6052	15.55
E100	442.799	436.174	-7983.5121	5.01
E101	438.644	433.377	-1117.2263	1.39
E102	437.272	433.627	1744.2780	5.00
E103	433.959	437.366	9973.6797	19.33
E104	432.191	456.610	7086.2036	14.50
合計面積			-482.0191	
			231.00955	
			231.00m <sup>2</sup>	

測点番号	Xn	Yn	Xn · Yn+1 - Yn · Xn+1	面積
C105	449.257	467.139	-5358.2867	10.08
F2	446.289	457.504	-4419.4673	0.91
H1	447.159	457.236	-1673.2690	3.55
E105	446.412	453.762	-279.4950	14.50
E104	432.191	456.610	7199.0055	13.87
E108	430.922	470.419	6034.2008	1.01
E126	431.909	470.613	-426.7261	6.02
E109	437.809	469.431	-1521.0373	11.68
合計面積			-445.0751	
			222.53755	
			222.53m <sup>2</sup>	

測点番号	Xn	Yn	Xn · Yn+1 - Yn · Xn+1	面積
C106	455.640	481.544	-8463.9691	13.36
F4	449.969	469.450	-6481.8687	2.42
C105	449.257	467.139	-6.3359	11.68
E109	437.809	469.431	6575.5422	13.01
E112	440.515	482.158	8191.3764	6.15
E113	442.361	488.026	-271.6353	14.78
合計面積			-459.0904	
			229.54520	
			229.54m <sup>2</sup>	



申請人 [Redacted]  
 平成11年12月20日作製  
 (日本土地家屋調査士協会登録)

製作者 [Redacted]  
 平成11年12月20日作製  
 (日本土地家屋調査士協会登録)

縮尺 1/500

A3→A4に縮小



登記年月日：平成12年3月16日

118537

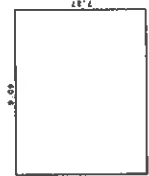
各階平面図

家屋番号 21番87

建物の所在 鶴岡市日和田町21番地87

建物平面図

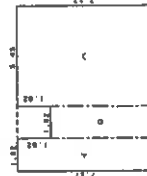
1 階



求積表

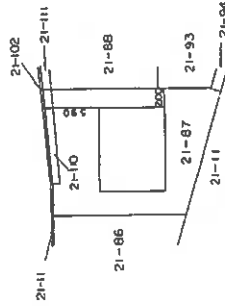
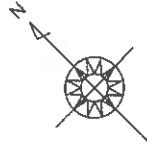
7.27 X 9.09 = 66.0843  
66.0843  
床面積 66.09 m<sup>2</sup>

2 階



求積表

イ 7.27 X 1.82 = 13.2314  
ロ 5.45 X 1.82 = 9.9190  
ハ 7.27 X 5.45 = 39.6215  
合計 62.7719  
床面積 62.77 m<sup>2</sup>



(日 縮率 1/250)

平成12年3月16日登記 (日 縮率 1/500)

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所属)

地図整理番号：M78616

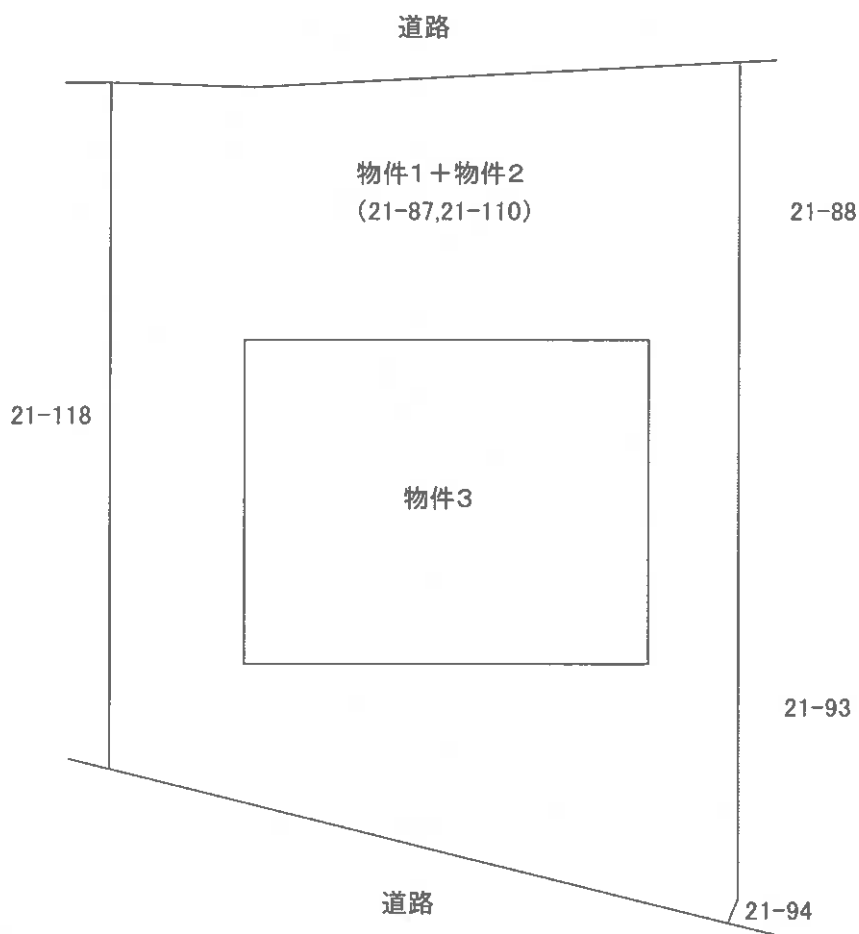
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(山形地方建設局 図形技術官 印)

令和7年10月29日 鶴岡法務局

登記官

A3→A4に縮小

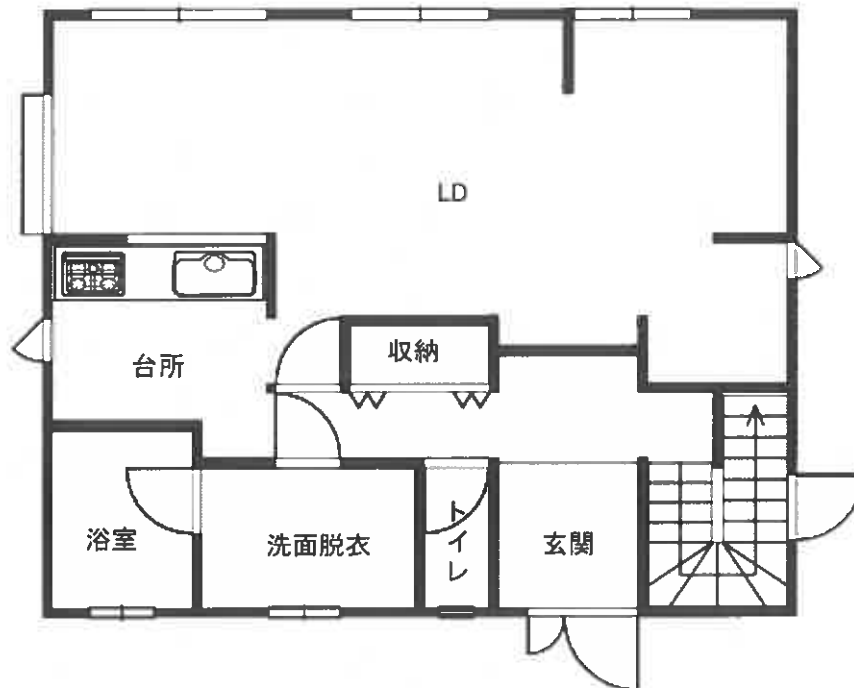
# 土地建物位置関係図



# 建物間取図

物件3 主である建物

1 F



2 F

