

入札制度が変わりました

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

入札時には、下記の各書面の提出が
入札書ごとに必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の 陳述書 (個人・法人を問わず)

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

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

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

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

- ※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ) 〒997-0035 山形県鶴岡市馬場町5-23

山形地方裁判所鶴岡支部執行官室 ☎0235-23-6689 (直通)

競売ファイル（青色ファイル）について

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

1 期間入札公告書

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

詳細は、「期間入札公告書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

2 物件明細書

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

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

詳細は、「物件明細書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

3 現況調査報告書

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

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

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

また、評価書と同様に、先行事件のものが綴られている場合もあります。

4 評価書

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

詳細は、「評価書の詳細説明」ファイルをご覧ください。

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

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

コピー料金は、1枚20円です。

裁判所外へのファイルの持ち出しは、固くお断りします。

物件に対する公法上の規制について

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

これら公法上の規制に関する事項は、評価書に記載されています。よく読んでご自分の買受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 8年10月 8日

山形地方裁判所鶴岡支部

裁判所書記官 村 山 智 勇

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11月26日から 令和 8年12月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年12月10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 8年12月23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 8年10月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	70,000 56,000		14,000	38,516	0
		</			

物 件 目 録

1 所 在 鶴岡市藤島字前野 7 4 番地 2

家屋 番号 7 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 8 . 5 4 平方メートル
2 階 8 0 . 1 8 平方メートル

持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 31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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 鶴岡市藤島字前野 7 4 番地 2

家屋 番号 7 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 8 . 5 4 平方メートル
2 階 8 0 . 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1



令和8年(ヌ)第4号
令和8年5月21日受理
令和8年6月25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 鶴岡市藤島字前野 7 4 番地 2
- 家屋 番号 7 4 番 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 5 8 . 5 4 平方メートル
2 階 8 0 . 1 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山形県鶴岡市藤島字前野74番地2			
建物	物件1			
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 ☐ ある ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 物件1の建物は、Aが家族と居住し占有している。第三者に貸してはいない。 2 物件1の建物は、昭和48年の新築後、昭和52年に増築し、平成7年に一部取り壊した後、平成8年に再度増築している。最後の増築から約30年が経過しており、外壁や屋根には損傷や錆びが見られる。 3 物件1の建物内で雨漏りはしていないが、過去に雨漏りしていた場所はある。 4 物件1の建物内で、猫を1匹飼っている。 5 債務者兼建物共有者Aの共有持ち分は、4分の1であり、これが本件の売却対象となる。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号			
男女地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
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
(2 枚目)

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況(物件1 関係)			
所 在	鶴岡市藤島字前野		
地 番	74番2		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	344.79平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物共有者B ☐ その他の者()		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
☒ 関係人(☒ A (建物共有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成 8年 1月20日 (共有持ち分取得登記日)		
最初の契約等	契約日	平成 8年 4月15日 (物件1の建物増築日)	
	期 間	年 月 日から ☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者B ☐ その他の者()	
	借主	☒ 建物共有者A ☐ 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	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地代滞納	☐ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号] ☐ 係属中 ☐ 終局()		
そ の 他	「その他の事項」のとおり		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

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

その他の事項

- 1 物件1の建物は、目的外土地(地番74番2)を敷地として利用している。目的外土地は、隣地所有者と境界争いはない。
- 2 目的外土地は、東側で、幅員約13.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面し、北東側で、幅員約1.8mの未舗装道路(法定外公共物)に接面している。南西側には水路があり、境界は明瞭であるが、北西側隣地(地番74番1)との境界は、ブロック塀や境界標がなく、不明瞭である。
- 3 目的外土地上に、東北電力株式会社が建てた電柱があるが、Aは、電柱敷地料の契約者は父のBのままで、敷地料は母親が受け取っていると陳述している。
- 4 Aは、仮設物置②の一部が地番75番2の土地に跨って建てられていると陳述しているが、評価人の調査によると、地番75番2の土地そのものが縄伸びしている可能性があり、また目的外土地との境界も不明瞭であることから、Aの陳述をそのまま受け入れることはできず、本件では、仮設物置②の一部が、地番75番2の土地に跨って建てられている可能性があると言及するに留める。
- 5 北東側の未舗装道路(法定外公共物)上に、Aが自己所有の車両を2台駐車している。また、その西側部分には、大量の木の切り株を残置している。これらについては、占有・使用許可は得ないままで使用していると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

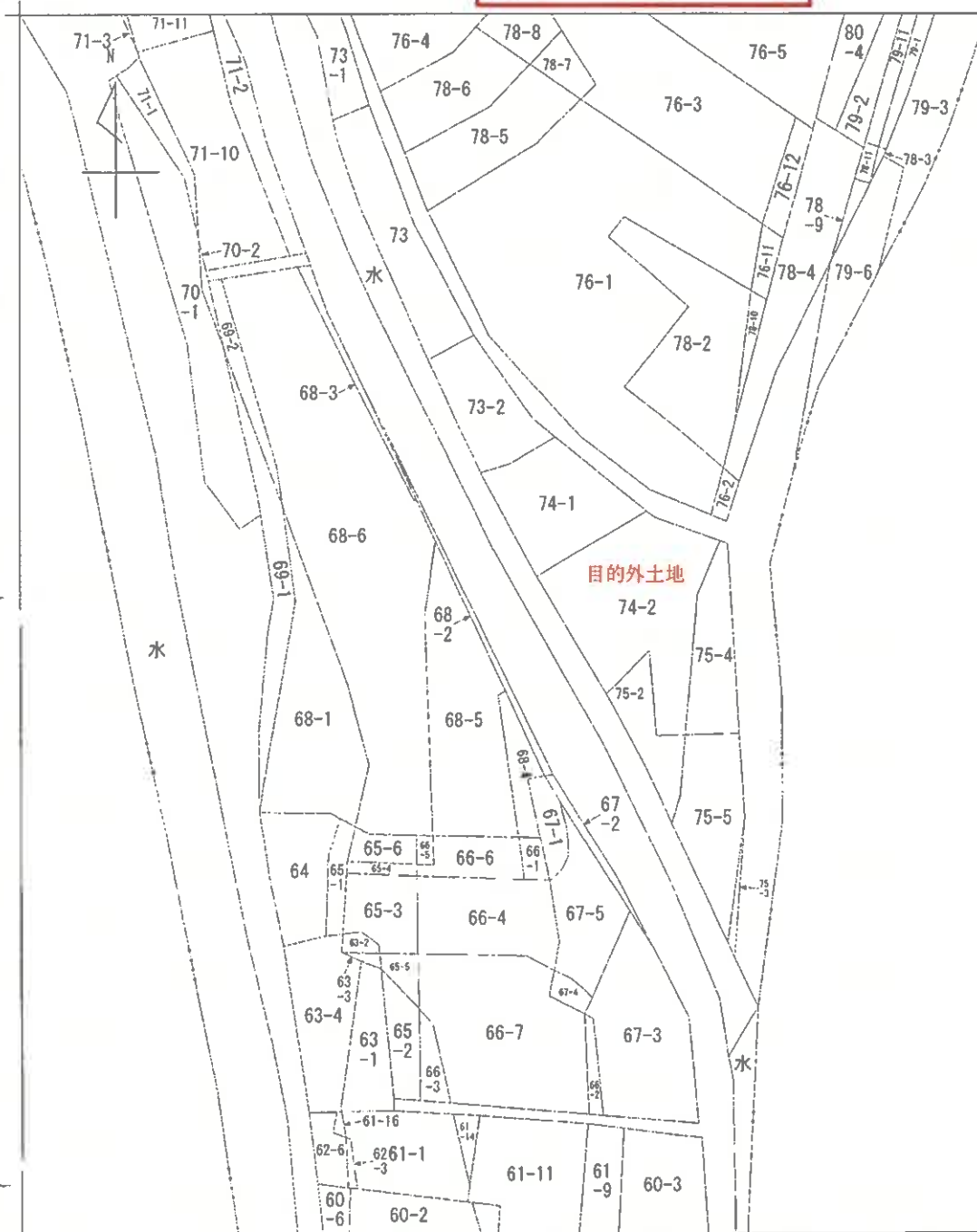
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼建物共有者)	1 物件1の建物は、私が家族と居住し、占有しています。第三者には貸していません。 2 物件1の建物は、かなり老朽化しています。雨漏りは修繕しましたが、痕が残っています。 3 物件1の建物内で、猫を1匹飼っています。多くはありませんが、柱や壁に引っかき傷があります。 4 平成8年4月に、物件1の建物を増築しました。建物は、私と、父のBの共有になり、その際、敷地である目的外土地を使用貸借にてBから無償で借りることにしました。 5 目的外土地上に、東北電力が建てた電柱がありますが、電柱敷地料については、契約者は父親のBのままだと思います。敷地料は、母親が受け取っていると思います。 6 仮設物置②の一部が、C所有の隣地(地番75番2)に跨って建てられているかもしれません。仮設物置を建てたのは、Bで、隣地(地番75番2)所有者(Cの母親)には話はしていると言っていました。息子のCから、承諾しているといったことは聞いていません。
執行官の意見	
■ 1 物件1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1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
8年5月28日 (木) 11:00-11:10	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、建物外観確認、境界確認、前面道路接道調査、占有確認等を行う。
8年5月28日 (木) 11:50-12:10	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。
8年6月4日 (木) : - :	執行官室	Aに通知を出す。
8年6月11日 (木) 10:00-11:00	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、境界調査、占有調査、建物立入調査、境界確認、仮設物置調査、目的外土地調査、立会いしたAから聴取を得る。
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

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鶴岡市藤島字前野			地番	74番2		
出力縮	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正11年2月			備付年月日(原図)			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。

A3版→A4版に縮小

令和8年5月28日
山形地方方法務局鶴岡支局
登記官

請求番号：3-3
(1/1)

(7 枚用)

公用

登記年月日：平成8年4月22日

公用

令和8年5月28日

山形地方方法務局鶴岡支局

登記簿

(8 枚目)

国土地家屋調査士会連合会

A3版→A4版に縮小

(日課通12)

平成8年4月22日登記

(日課通)

建物図面図

74-2

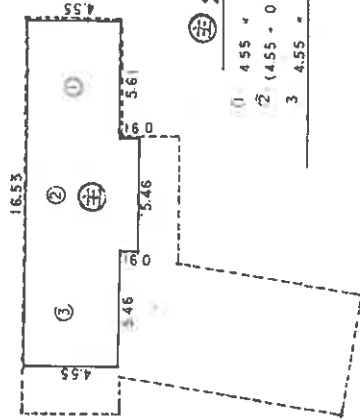
家屋番号

建物図面図
74-2
鶴岡市鶴岡町大字鶴岡字前野74番地2

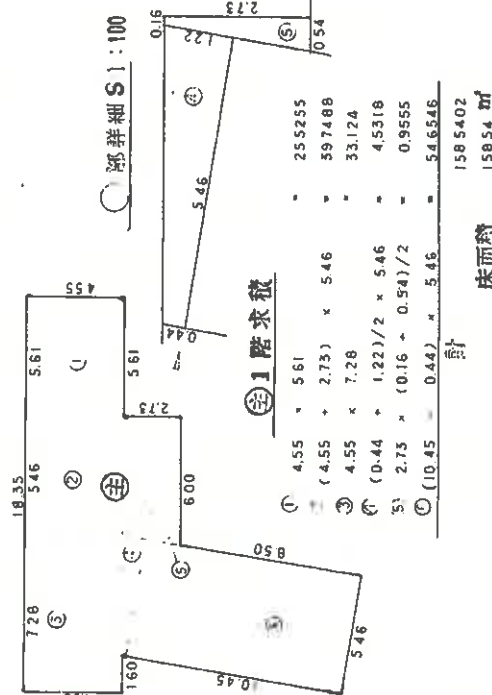
各階平面図

252039

③ 2 階



③ 1 階



縮小率 S 1 : 100



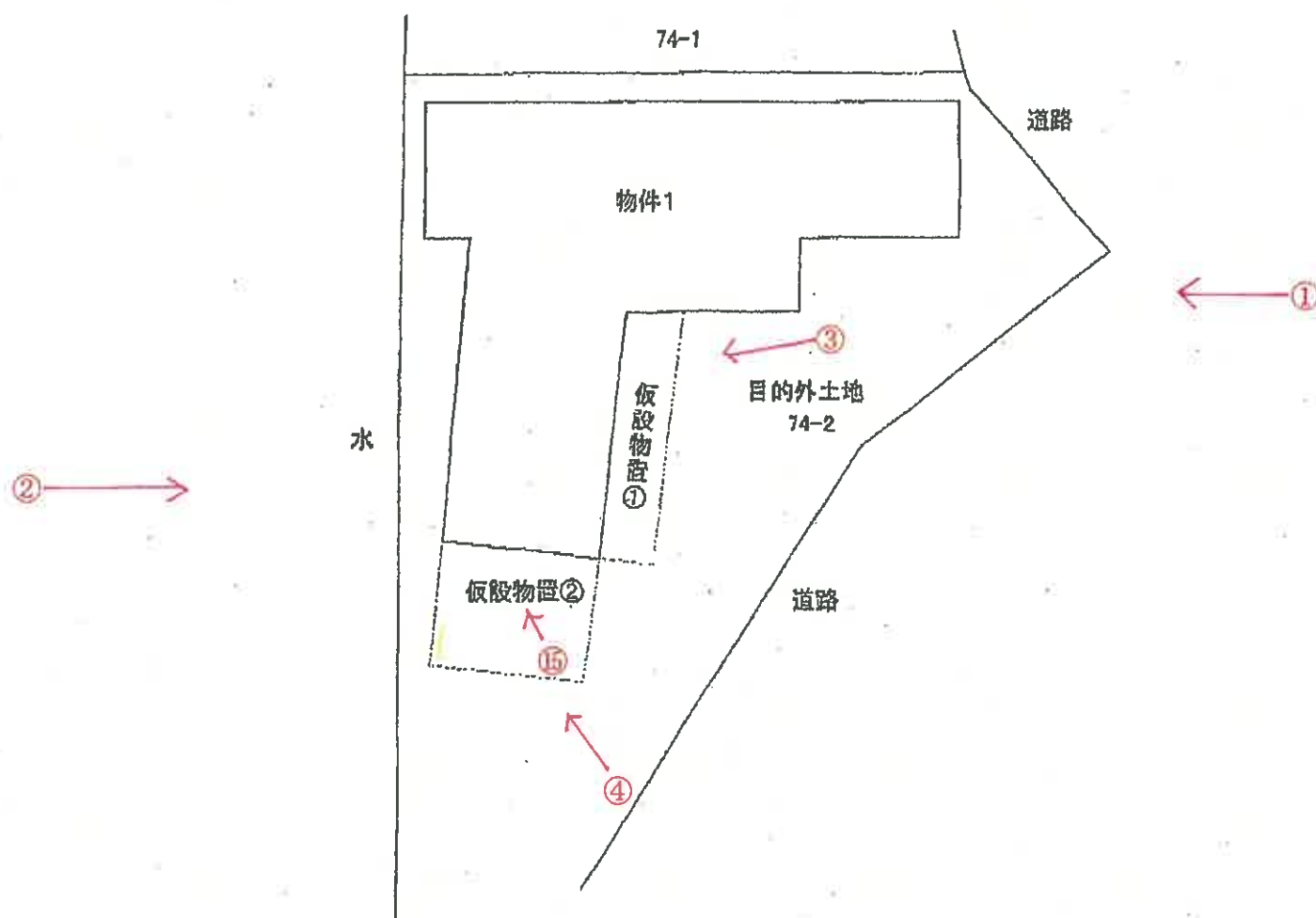
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

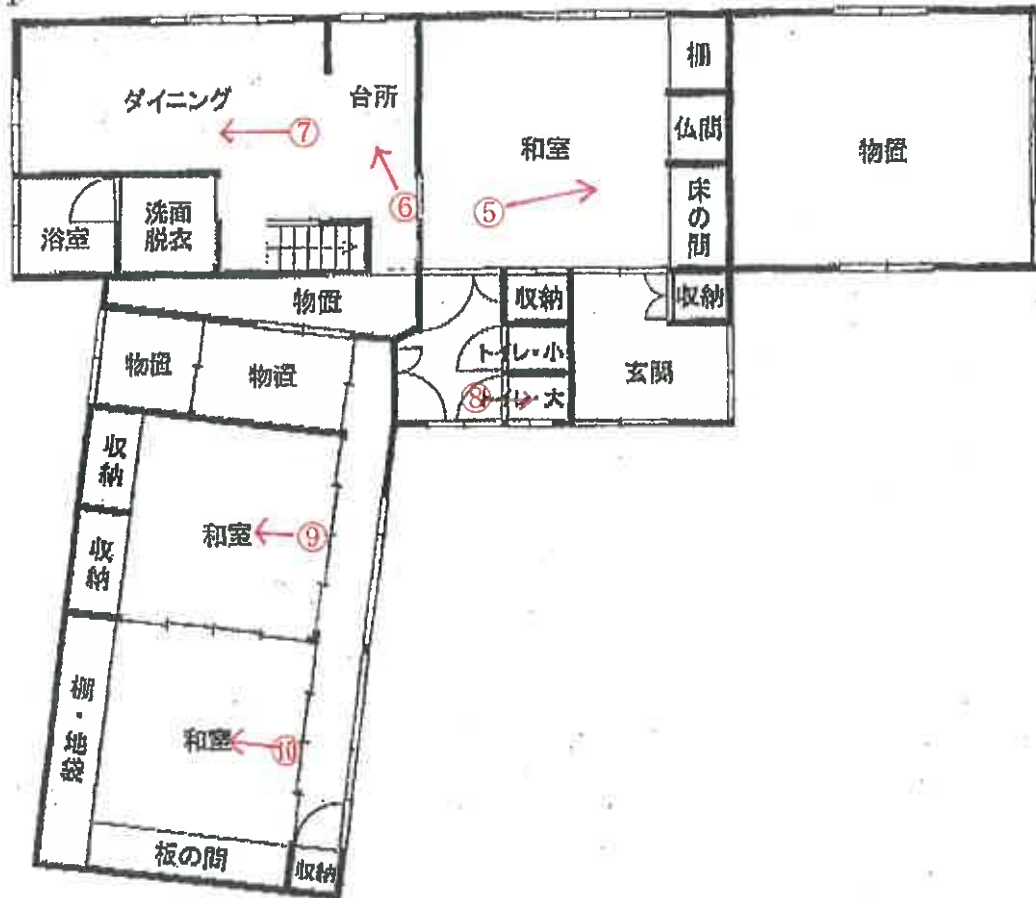


凡例 写真撮影位置方向○→

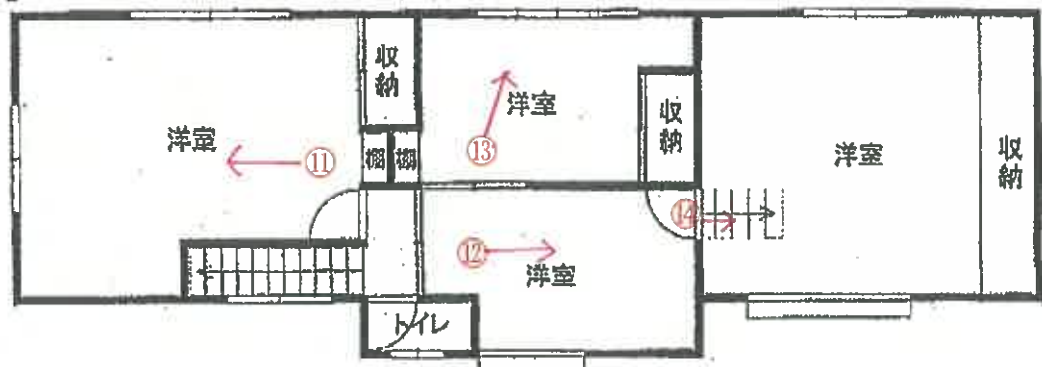
建物間取図

物件1 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 1 建物外観)



写真②(物件 1 建物外観)



写真③(物件1 仮設物置①)



写真④(物件1 仮設物置②)



(12 枚目)

写真⑤(物件1 1階 和室)



写真⑥(物件1 1階 台所)



写真⑦(物件1 1階 ダイニングルーム)



写真⑧(物件1 1階 トイレ)



写真⑨(物件1 1階 和室)



写真⑩(物件1 1階 和室)



写真⑪(物件1 2階 洋室)



写真⑫(物件1 2階 洋室)



写真13(物件1 2階 洋室)



写真14(物件1 2階 洋室)



写真⑮(物件1 仮設物置②内部)



令和 8 年 (ヌ) 第 4 号
令和 8 年 6 月 1 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 2 8 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

物件 1 (建物)	金 70,000 円
-----------	------------

物件 1 の評価額は土地利用権等付建物としての価額である。

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、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 家屋番号 種類 構造 床面積	鶴岡市藤島字前野 74 番地 2 74 番 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 158.54 m ² 2 階 80.18 m ²	特記事項参照 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	本件は、共有持分（4 分の 1）が売却対象である。		
1	関係人の陳述等によれば、物件 1 は下記目的外土地に存在し、物件 1 の仮設物置二つのうち一つ（土地建物位置関係図における仮設物置②）は南側隣地である地番 75 番 2 の土地にはみ出している。 この点につき、目的外土地について、公図（地図に準ずる図面）と建物図面上で各々概測したところ、距離が少なからず相違している箇所があり、物件 1 の大きさ・形状を基にすれば建物図面における図示が実態を反映しているものと思われるが、目的外土地について縄伸びが生じている可能性があること並びに下記のとおり現地概測には限界があったことから、確定するためには隣地等所有者立会のもと実測による必要がある。従って、本件評価において計算の基となる土地の数量は登記記録によることとした。 目的外土地等にかかる現況については下記のとおりである。 目的外土地は東側で市道に接し、北東側で道路（鶴岡市が法定外公共物の道として管理している）に接し、南西側で水路（鶴岡市が法定外公共物の水として管理している）に接しており、これらとの範囲は明確である。 しかし、地番 74 番 1 の土地との敷地境界線が不明瞭であったほか、目的外土地の範囲と思われる南側と地番 75 番 2 の土地と思われる範囲の概ね全体に背の高い雑草雑木が繁茂していたため当該地表面を目視することができず敷地境界線を判別することはできなかった。 【目的外土地の概要（登記記録）】 所在：鶴岡市藤島字前野 地番：74 番 2 地目：宅地 地積：344.79 m²		

第4 目的等物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 羽越本線「藤島」駅の北東方約 1.8 k m（道路距離）														
付 近 の 状 況	旧藤島町における事業所や事業地が立地する地域														
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	市街化調整区域 — 70% 200% — —													
画 地 条 件	地 積 間 口 × 奥 行 形 状 地 勢 接 面 状 況	344.79 m ² （登記記録） 約 25m × 約 17m（公図上） 不整形 画地内概ね平坦 角地、道路面と概ね等高													
接面道路の状況	東側約 13.5m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路） 北東側約 1.8m 未舗装道路（法定外公共物）														
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり														
供 給 処 理 施 設	<table border="1"> <tr> <td>上 水 道</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>都 市 ガ ス</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>あり</td><td>なし</td><td>不明</td></tr> </table> （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。			上 水 道	あり	なし	不明	都 市 ガ ス	あり	なし	不明	下 水 道	あり	なし	不明
上 水 道	あり	なし	不明												
都 市 ガ ス	あり	なし	不明												
下 水 道	あり	なし	不明												

特 記 事 項	① 土壌汚染の存否 付近はコンクリート製造関係等の事業所や事業地が立地している環境にあるため、土壌汚染が存在する可能性は否定できない。なお、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 現地調査による限りにおいて地下埋設物は特に見当たらなかったが、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 埋蔵文化財包蔵地の該当有無 山形県が公表している遺跡地図によると、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、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：早期の立退き避難が必要な区域に該当する。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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：特記事項参照 経 過 年 数：特記事項参照 経済的残存耐用年数：特記事項参照
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング、鋼板 内 壁：クロス ほか 天 井：クロス、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 158.54 m ² 、2階 80.18 m ² 、延べ 238.72 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	やや劣る
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	・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。 ・建築時期、増築、経済的残存耐用年数等 登記記録によると、昭和48年9月30日新築、昭和52年6月20日増築、平成7年11月18日一部取毀、平成8年4月15日増築とある。課税資料を踏まえると、昭和52年における増築部分は斜めに傾いている部分（和室2つや物置2つ等からなる）であり、平成8年における増築部分は平成7年における一部取毀に伴う2階のいわゆる建替部分（内階段のある洋室以外の部分）と推定される。 以上より、昭和48年9月30日新築部分にかかる経過年数を53年、昭和52年6月20日増築部分にかかる経過年数を49年、平成8年4月15日増築部分にかかる経過年数を30年と判定し、各経済的残存耐用年数は3年と判定した。 ・仮設物置 仮設物置二つが設置されており、関係人の陳述等によれば、うち、一つ（仮設物置②）が地番75番2の土地にはみ出している。なお、これら仮設物置に市場価値はないものとした。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地

目的外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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外 土地	4,550 円	0.91	344.79	0.10	140,000

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）－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,350 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/115 \div 4,550 \text{ 円/㎡}$

◇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＋1%、角地±0%、不整形－10%

相乗積計算 $(100\% + 1\%) \times (100\% \pm 0\%) \times (100\% - 10\%) \div 91\%$

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上記と査定。

② 物件1（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1	130,000	238.72	0.03	930,000

ウ 現価率：

経過年数 47 年※、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 45%、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。

※新築部分と各増築部分との面積比による。

現価率 = (経済的残存耐用年数 3 年 / 経済的全耐用年数 50 年) × (1 - 観察減価
 0.45) $\div 0.03$

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
目的外 土地	140,000	1.00	0.10	使用借権	10,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

本件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

土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおり査定。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	共有 持分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	930,000	+10,000	1/4	1.00	0.50	0.60	70,000

ウ 共有持分：4分の1

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：目的物件が建物のみであること、共有持分の売却であること、旧藤島町郊外の業務地域に存する居住用物件であることから市場性が相当劣ること、北西側及び南側隣地との敷地境界線が不明瞭であるほか関係人の陳述等を踏まえ仮設物置②が南側隣地にはみ出している可能性があること等を考慮。

カ 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

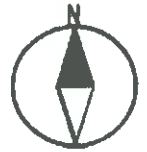
地価公示等価格	鶴岡（県）－11
所 在	鶴岡市八色木字平田16番4外2筆
価 格	5,350円／㎡
位 置	J R 羽越本線「藤島」駅から道路距離3.3 kmに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	455㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南西7m市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建ぺい率70%、容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模農家住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域

第7 附属資料

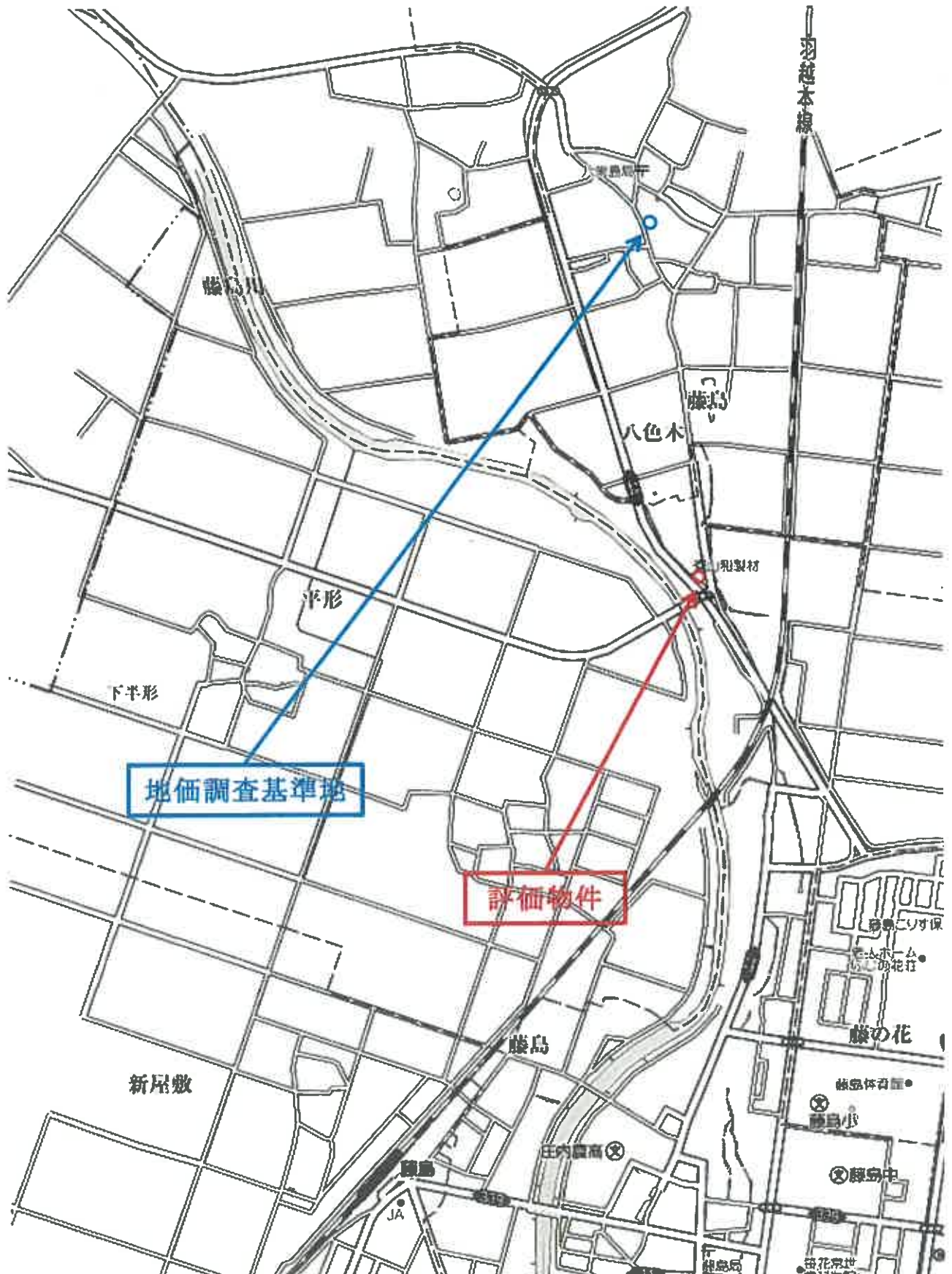
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

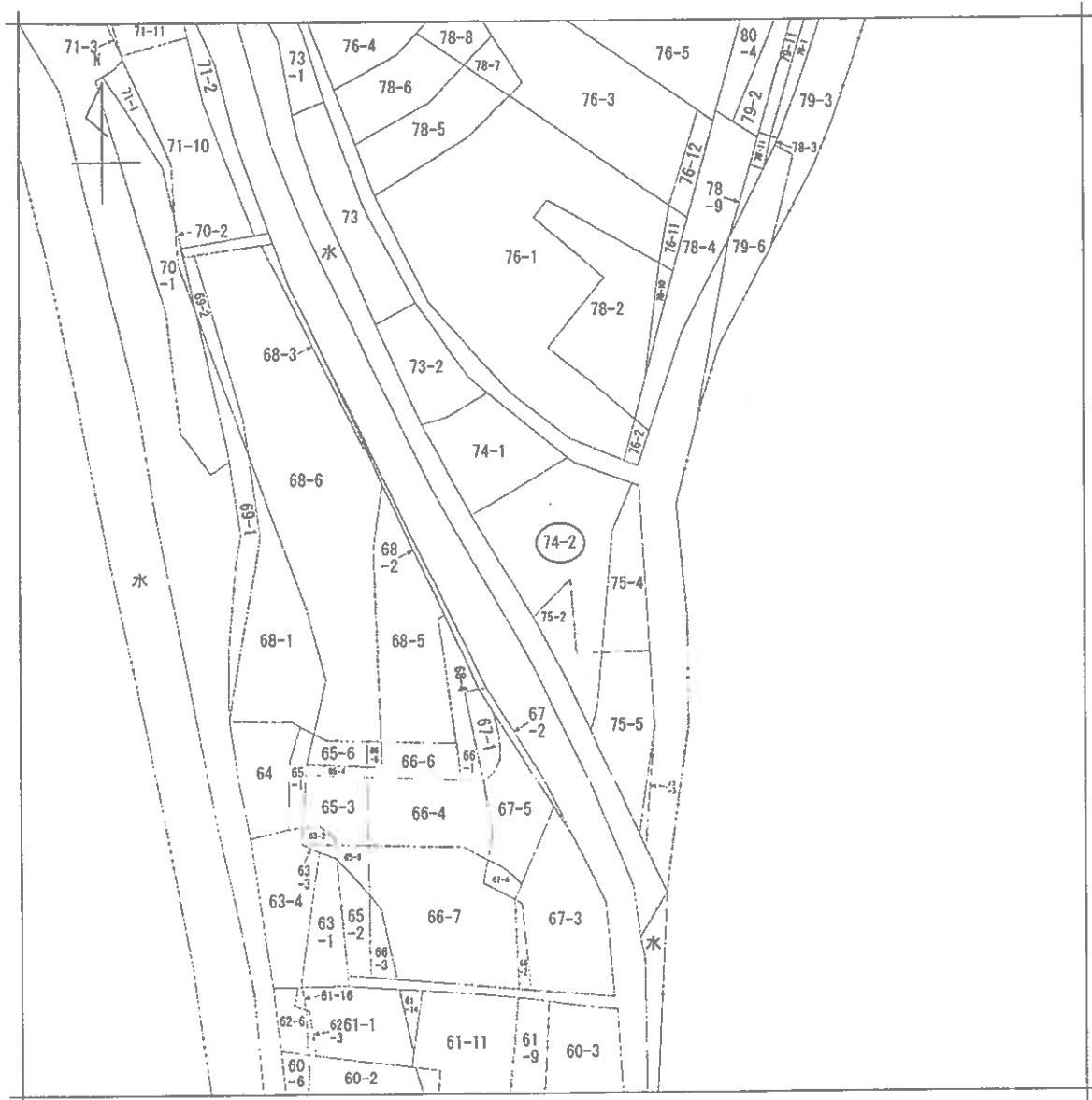
以上

位置図



縮尺 (1/10,000)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鶴岡市藤島字前野				地番	74番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正11年2月				備付年月日(原図)			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。

(山形地方方法務局鶴岡支局管轄)

令和8年3月5日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M56116

登記官

(1/1)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成8年4月22日

1) 本図面は図面として提出した内容であることを証明する。
(山形地方建設局図面管理課)
令和3年4月5日 東京法務局提出業務所

建物図面
各階平面図

各階平面図

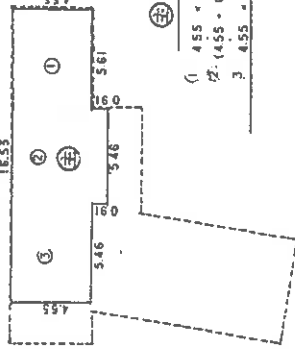
252039

74-2

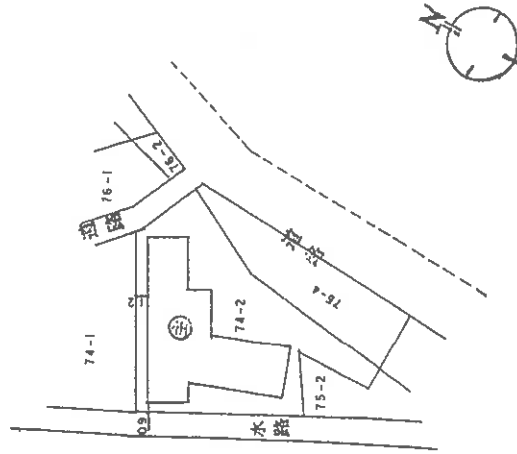
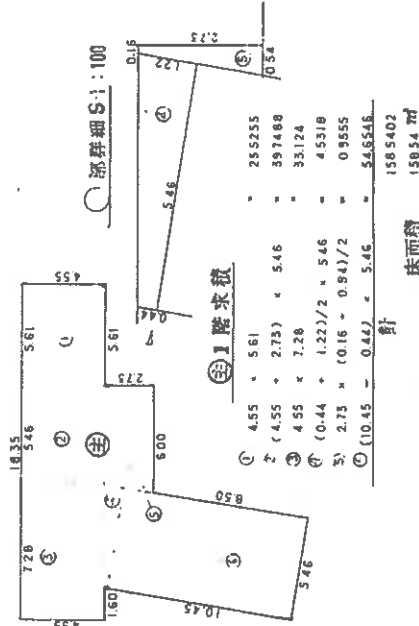
家屋番号

建築物の所在
山形県山形市紙巻島町大字松島字前野74番地2

2階



1階



(単位：m)

平成8年4月22日登記
(日 月 年)

作製者

縮尺 1/250

申請人

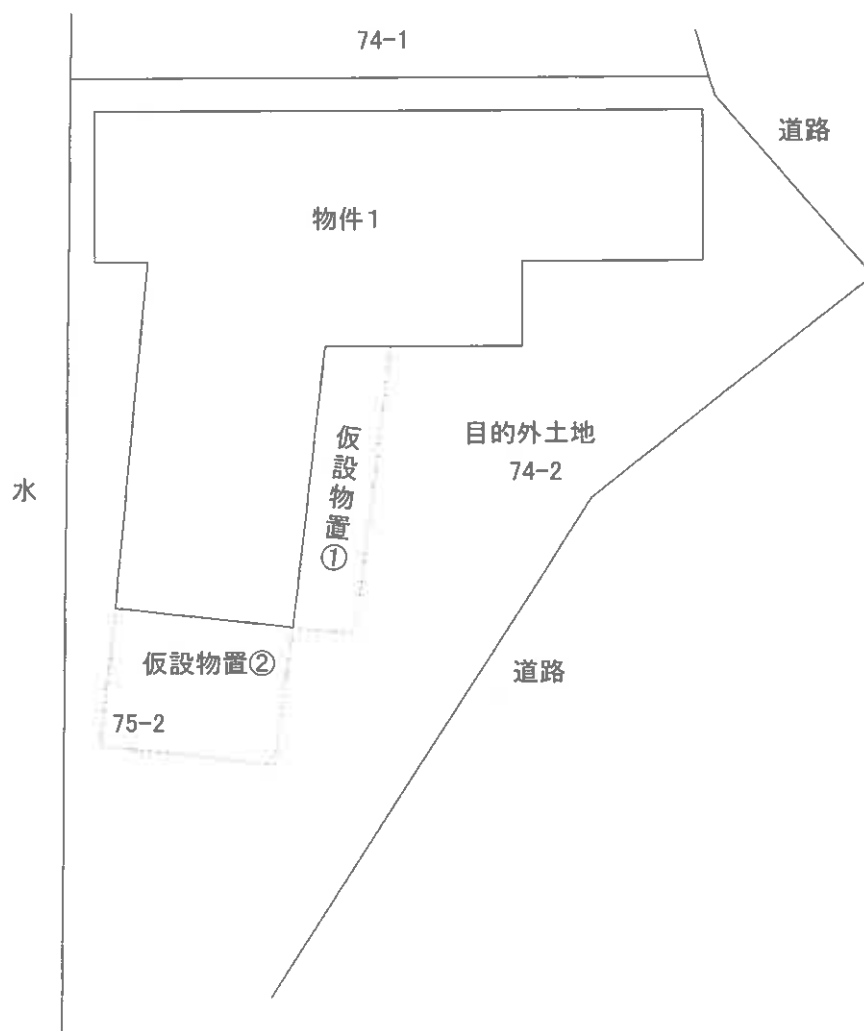
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

地図管理番号：H56117

A3→A4に縮小

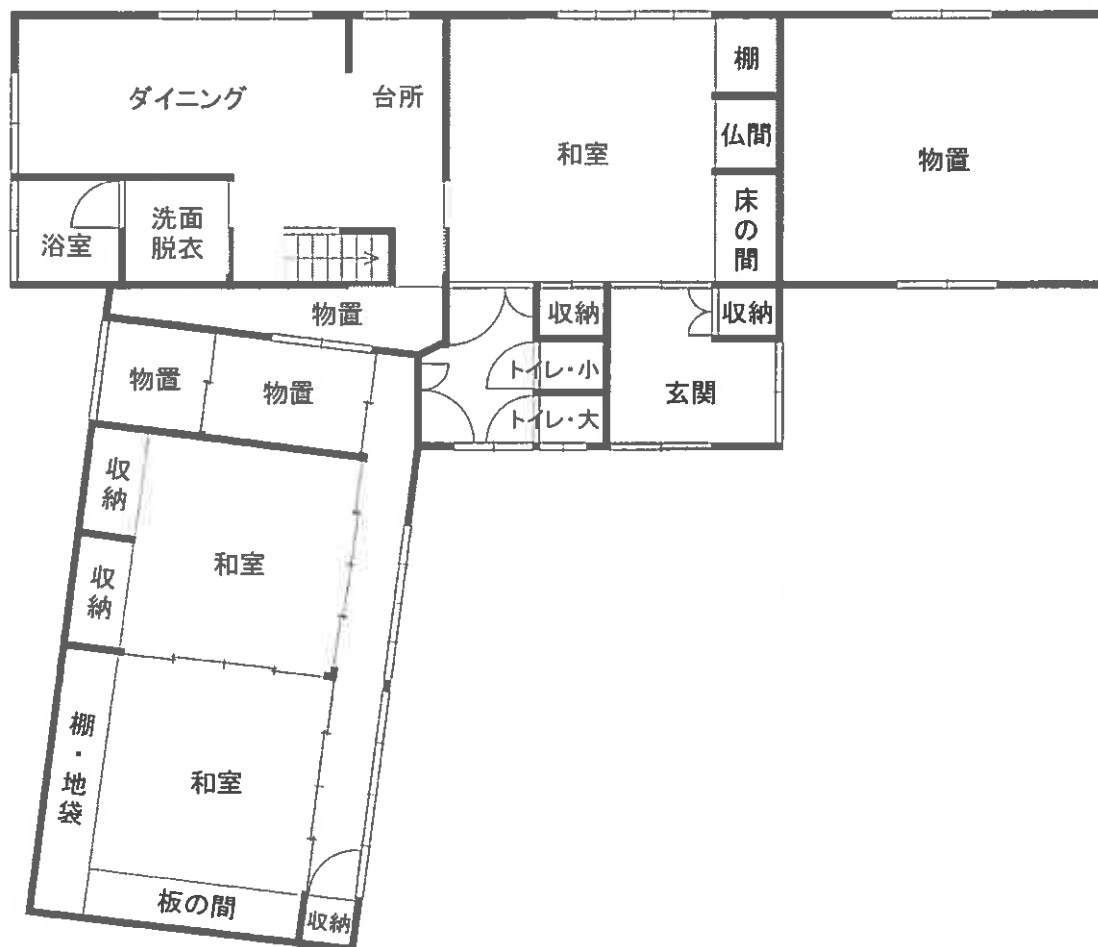
土地建物位置関係図



建物間取図

物件1 主である建物

1 F



2 F

