

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。

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 佐々木 由 美

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 令和 8年12月10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12月23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） 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, 2	4, 700, 000 3, 760, 000	一括	940, 000	77, 784	16, 667
1	3, 000, 000				
2	1, 700, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 鶴岡市友江町
- 地 番 1 1 番 7
- 地 目 宅地
- 地 積 4 9 6 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 鶴岡市友江町 1 1 番地 7
- 家屋 番号 1 1 番 7
- 種 類 教習所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 3 0 . 2 0 平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 約 4 2 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2
- 種 類 事務所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 2 4 . 7 8 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 約 3 0 平方メートル

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 佐々木 由 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 鶴岡市友江町
- 地 番 1 1 番 7
- 地 目 宅地
- 地 積 4 9 6 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 鶴岡市友江町 1 1 番地 7
- 家屋 番号 1 1 番 7
- 種 類 教習所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 3 0 . 2 0 平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 約 4 2 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2
- 種 類 事務所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 2 4 . 7 8 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 約 3 0 平方メートル



令和8年(ケ)第2号
令和8年4月30日受理
令和8年6月 4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 | 鶴岡市友江町 |
| | 地 番 | 1 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6. 3 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|-----------------|
| 2 | 所 在 | 鶴岡市友江町 1 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 7 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 0. 2 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 4. 7 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	山形県鶴岡市友江町11番18号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 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2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ☒ 床面積：42㎡（概則） ※附属建物については、「その他の事項」に記載しました。			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を教習所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 ☐ ある 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	☐ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、物件2の建物及び附属建物(符号2)の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は、北側で、幅員約28mの舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面し、東側で、幅員約6.4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。また、南側では、幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。西側隣地(地番11番6、11番15)との境界には、コンクリートの擁壁が設置されているため、境界は明瞭である。
- 3 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。また、第三者に貸している部分もない。
- 4 物件1の土地にある定着物としては、ブロック塀、コンクリートの擁壁、造作門柱、土間コンクリート、コンクリートの階段等がある。
- 5 物件2の主である建物は、所有者がパソコン教室として利用し、占有している。トイレはあるが、浴室はなく、居住はしていない。パソコン教室の生徒が室内を利用しているが、第三者に建物を貸したりはしていない。
- 6 物件2の主である建物内には、ホワイトボード、テーブル、折り畳み椅子、パソコン等が置かれている。これらはすべて建物所有者の所有物である。第三者の所有物は置いていない。
- 7 物件2の主である建物は、令和3年7月に火災により一部焼失したが、焼けた建物の廃材や基礎工事部分はすべて撤去されている。現存する建物は、昭和51年6月に新築された居宅(登記上抹消済)の増築部分であり、登記上は、平成14年5月2日に増築登記されている。また、建物所有者によると、令和4年1月頃、建物の南側にトイレ、階段、通路、出入り口等を増築したと陳述しているが、未登記である。増築後、24年経過しており、外壁の下部には錆びている箇所も見られる。
- 8 物件2の附属建物(符号2)は、建物所有者が事務所として利用し占有している。第三者に貸してはいない。この附属建物(符号2)は、登記上は、昭和56年に新築されている(月日不詳)。また、昭和62年に増築(月日不詳)した登記記録が残されているが、増築の内容は不明である。建物所有者によると、令和4年1月頃に増築(休憩所からなる部分)したと陳述しているが、未登記である。この令和4年1月の増築部分は約5.22㎡(概則)になるため、附属建物(符号2)の合計床面積は、30㎡(概則)になる。
- 9 物件2の附属建物(符号2)の南側に、下屋があり、物置として利用されている。

(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
■土地建物所有者	1 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の土地には、元々居宅がありましたが、令和3年7月の火災で焼失し、今の物件2の主である建物と附属建物(符号2)が残りました。 3 物件2の主である建物は、私がパソコン教室(登記上は「教習所」)として利用し占有しています。トイレは設置していますが浴室はなく、居住はしていません。パソコン教室の生徒は利用していますが、建物を第三者に貸してはいません。 4 物件2の主である建物は、令和4年1月に男女のトイレなどを増築しましたが、増築部分は未登記です。 5 物件2の附属建物(符号2)は、私が事務所として利用し占有しています。第三者に貸してはいません。 6 物件2の附属建物(符号2)は、令和4年1月に休憩室を増築しましたが、増築部分は未登記です。
執行官の意見	
■1 物件1の土地、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、建物所有者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14日(木) 10:00-10:20	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。
8年5月14日(木) 10:40-10:50	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、占有確認等を行う。
8年5月15日(木) : :	執行官室	所有者に通知を出す。
8年5月28日(木) 13:30-14:30	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、立会いした所有者から聴取を得る。
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



地番区域見出
友江町

請 求 部 分	所 在	鶴岡市友江町				地 番	11番7			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和54年11月25日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和54年12月10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。

A3版→A4版に縮小

令和8年5月14日
山形地方方法務局鶴岡支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：令和3年12月20日

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3年5月14日 山形地方裁判所 鶴岡支部

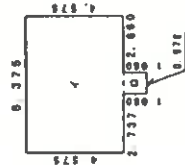
(7 枚目)

A3版→A4版に縮小

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	11番7
建物の所在	鶴岡市友江町11番地7

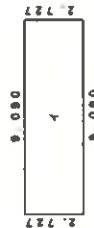
主である建物



求積表

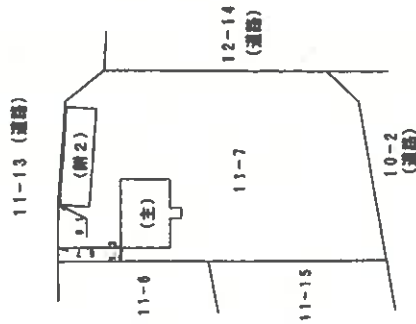
イ	8.375 × 2.727 = 22.85828
ロ	0.172 × 2.727 = 0.469044
合計	23.327324
床面積	23.33 m ²

附属建物 符号2



求積表

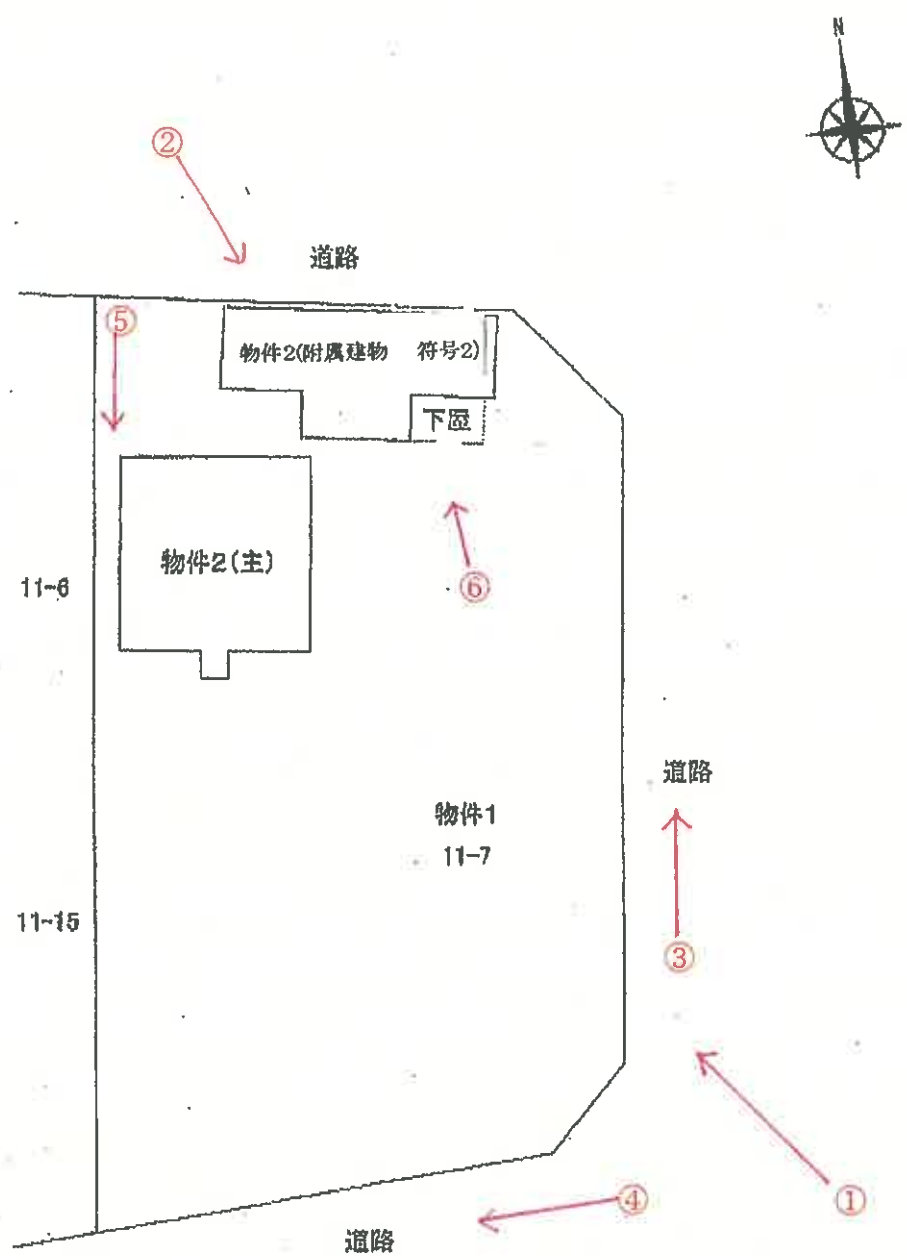
イ	9.090 × 2.727 = 24.78430
合計	24.78430
床面積	24.78 m ²



作成者	申請人	縮尺	1 / 500
3年12月7日作成		縮尺	1 / 250

愛士会連合会(株)

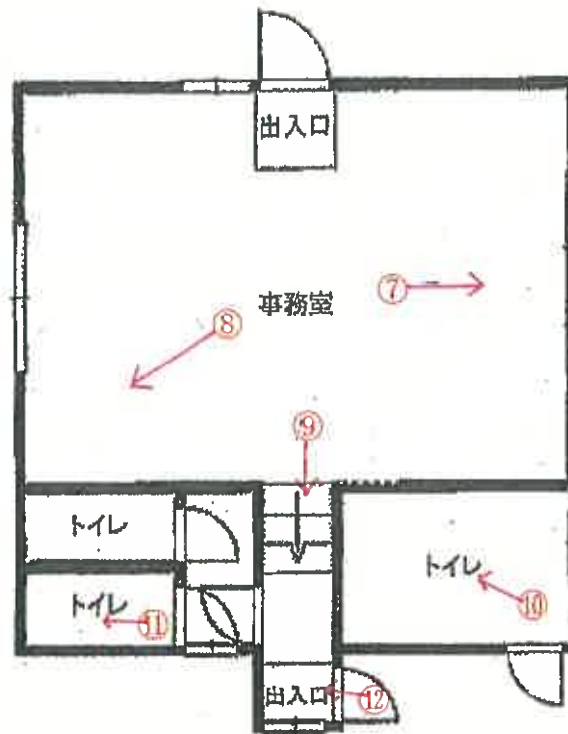
土地建物位置関係図



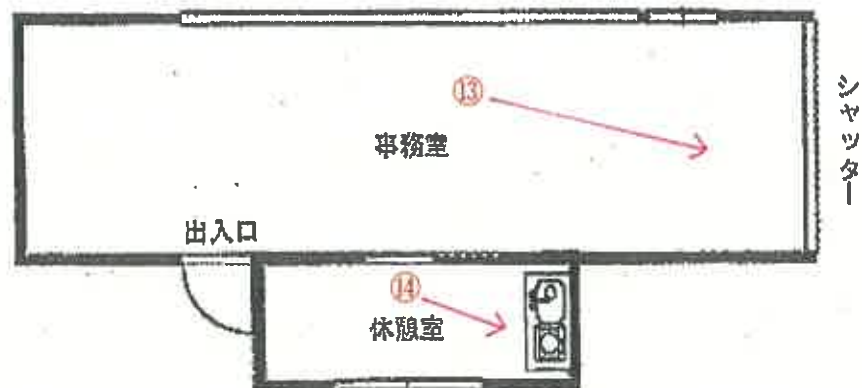
凡例 : 写真撮影位置方向○→

建物間取図

物件2 主である建物



物件2 附属建物符号2



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件1 北側接道付近)



附属建物(符号2)

(10 枚目)

写真③(物件1 東側接道付近)



写真④(物件1 南側接道付近)



写真⑤(物件1 西側境界付近)



写真⑥(物件2 附属建物(符号2)南側)



下屋

写真⑦(物件2 建物内部)



写真⑧(物件2 建物内部)



写真⑨(物件2 建物内部 増築部分)



写真⑩(物件2 男性トイレ)



写真11(物件2 女性トイレ)



写真12(物件2 南側出入口付近)



写真13(物件2 附属建物(符号2)事務所内部)



写真14(物件2 附属建物(符号2)事務所内部休憩室)



令和 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 5 月 28 日 現地調査
令和 8 年 6 月 7 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 4, 7 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 0 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 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 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 地目積	鶴岡市友江町 11番7 宅地 496.36 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	鶴岡市友江町 11 番地 7 11 番 7 教習所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 30.20 m ²	同左 同左 同左 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 42 m ² (概測)
	種類 構造 床面積	附属建物 符号 2 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 24.78 m ²	同左 同左 30 m ² (概測)
番号	特記事項		
	特になし		

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「羽前大山」駅の北東方約 1.4 k m（道路距離）														
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、店舗併用住宅、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの混在地域														
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 種住居地域 60% 200% － －													
画 地 条 件	地 積 間 口 × 奥 行 形 状 地 勢 接 面 状 況	496.36 m ² （登記） 約 15m × 約 31m（公図上） ほぼ長方形 地盤面は全体的に嵩上げされているが、画地内は概ね平坦。 三方路地、北側道路面と概ね等高、南側及び東側の各道路面よりも高く接面。													
接面道路の状況	北側約 28m 舗装国道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路） 東側約 6.4m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路） 南側約 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	<table border="0"> <tr> <td>上 水 道</td><td>☒</td><td>なし</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>都 市 ガ ス</td><td>☒</td><td>☒</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>☒</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	☒	なし	不明	都 市 ガ ス	☒	☒	不明	下 水 道	☒	なし	不明
上 水 道	☒	なし	不明												
都 市 ガ ス	☒	☒	不明												
下 水 道	☒	なし	不明												

特 記 事 項

① 土壌汚染の存否

公的資料調査並びに現地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

現地調査の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。

なお、関係人の陳述等によると、物件2主である建物について火災のため部分的に焼失した経緯があるものの、当該残骸や当該基礎は全て撤去済であるとのことであった。

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、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：浸水想定区域外

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：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：鉄骨・木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：鋼板、吹付 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：クロス 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備
床面積（現況）	42 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：教習所 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	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 登記記録と課税資料を踏まえると、物件2主である建物は昭和51年新築居宅（抹消済）についての増築部分に端を発しており、当該建築は登記記録上、平成14年5月2日である。また、関係人の陳述等によると令和4年1月頃に未登記増築（事務室に隣接する南側における部分で、トイレ、階段、通路、出入口からなる。）をなして現在に至るとのことであった。 以上より、平成14年5月2日に建築された鉄骨造床面積30.20 m²にかかる経過年数を24年、経済的残存耐用年数を11年と判定し、令和4年1月頃における木造の未登記増築概測11.8 m²にかかる経過年数を4年、経済的残存耐用年数を11年と判定した。

区 分	附属建物符号 2
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：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：吹付、鋼板 内 壁：クロス 天 井：合板 床：コンクリート 設 備：電気設備、給排水設備
床面積（現況）	30 m ²
現況用途等	現況用途：事務所 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	事務所として劣る
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、物件 2 附属建物符号 2 は昭和 56 年月日不詳新築である。その後、昭和 62 年に月日不詳増築の記録があるものの当該詳細は判然としなかった。また、関係人の陳述等によると令和 4 年 1 月頃に未登記増築（休憩室からなる部分）をなして現在に至るとのことであった。 以上より、床面積 24.78 m²は昭和 56 年建築と見做し経過年数を 45 年、経済的残存耐用年数を 1 年と判定した。 また、令和 4 年 1 月頃における未登記増築概測 5.22 m²にかかる経過年数を 4 年、経済的残存耐用年数を 11 年と判定した。 ・その他 下屋部分は、物置場として利用されていた。

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	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	17,600 円	1.06	496.36	0.90	8,330,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価公示標準地 鶴岡5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,300 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 17,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：標準的

◇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：三方路地+6%

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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
物件2 主である建物	140,000	42	0.23	1,350,000
物件2 附属建物符号2	95,000	30	0.04	110,000

ウ 現価率：

<物件2主である建物>

経過年数18年※、経済的残存耐用年数11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11年／経済的全耐用年数29年）×（1－観察減価0.40） $\div 0.23$

※既存部分と未登記増築部分との面積比による。

<物件2附属建物符号2>

経過年数38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41年）×（1－観察減価0.40） $\div 0.04$

※既存部分と未登記増築部分との面積比による。

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
1	8,330,000	1.00	0.25	法定地上権	2,080,000

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	8,330,000	-2,080,000		0.80	0.60	3,000,000
2	1,460,000	+2,080,000	1.00	0.80	0.60	1,700,000
一括価格 (合計)						4,700,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物の仕様（種類、規模等）により需要が限定されること等を考慮。

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5-4
所 在	鶴岡市藤島字古楯跡85番1
価 格	16,300円／㎡
位 置	J R 羽越本線「藤島」駅から道路距離600mに位置する
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	291㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北20m県道
用 途 指 定 等	市街化区域 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)
地 域 の 概 要	小売店舗、事務所等が多い近隣商業地域

第7 附属資料

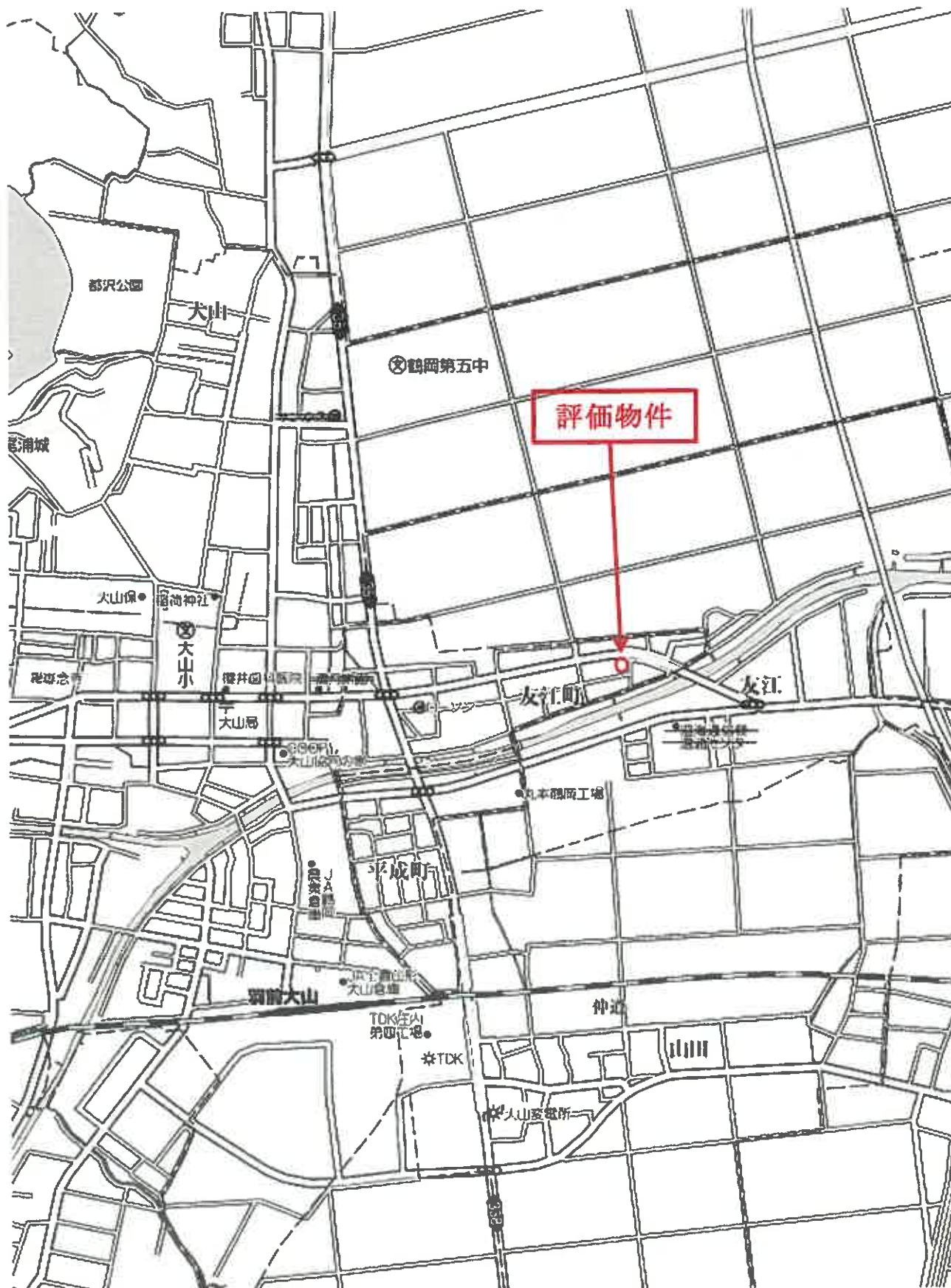
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以上

位置図



縮尺 (1/10,000)





地番区域見出
友江町

請 求 部 分	所 在 鶴岡市友江町					地 番 11番7	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 是 記 号		分 類 地図(法第 1 4 条 第 1 項)	種 類 土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和54年11月25日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和54年12月10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。

(山形地方方法務局鶴岡支局管轄)

令和8年2月26日

大津地方方法務局

地図整理番号: M33231

登記官

(1/1)

A3→A4に縮小

登記年月日：令和3年12月20日

これは図面に記載されている内容を正確に大縮小である。
(山形地方建設局測量課作成)

令和8年2月26日 大津地方建設局

登記官



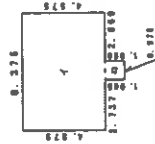
A3→A4に縮小

建物図面

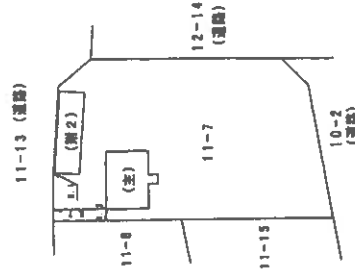
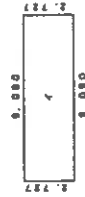
家屋番号	11番7
建物の所在	磯岡市友江町11番地7

各階平面図

主である建物



附属建物 符号2



作成者

縮尺 1/250

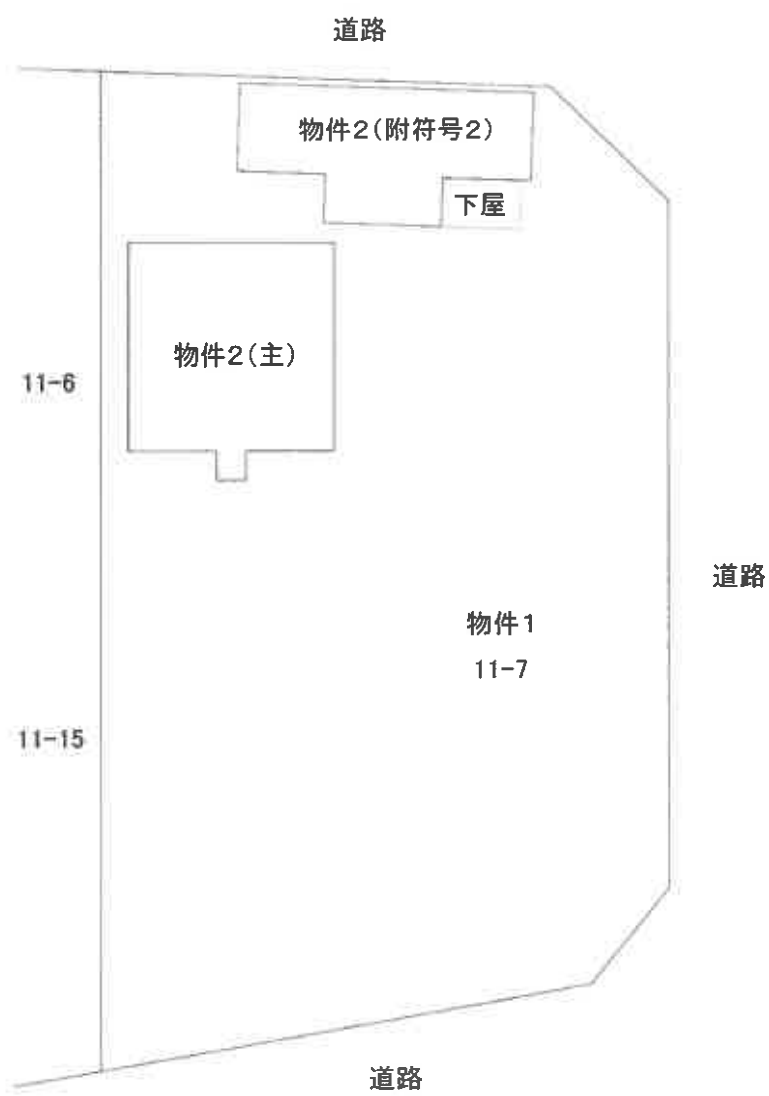
申請人

縮尺 1/500

(日本土木学会建築士会会則第7)

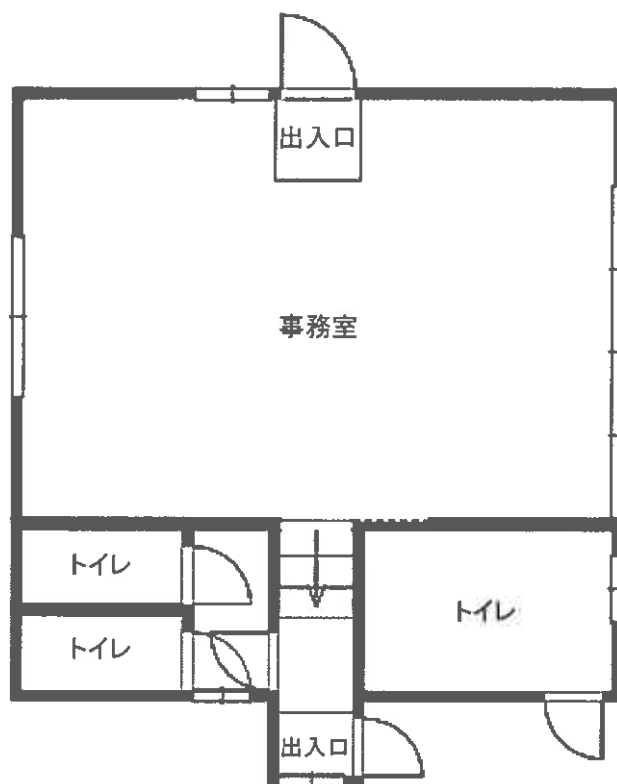
地図整理番号：M3232

土地建物位置関係図



建物間取図

物件2 主である建物



物件2 附属建物符号2

