

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、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けの動機や目的に沿う物件であるか否かを確認してください。規制の内容に疑問があるときは、市区町村役場に確認されるのもよいでしょう。

詳細は、「公法上の規制の詳細説明」ファイルをご覧ください。

引渡命令について

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

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

入札の方法について

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

買受申出の禁止について

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 15 日

山形地方裁判所鶴岡支部

裁判所書記官 坂 田 大 冨

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 17 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 7 年 7 月 30 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 7 年 5 月 15 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 120, 000 2, 496, 000	一括	624, 000	22, 399	5, 721
1	1, 190, 000				
2	1, 930, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 鶴岡市外内島字石名田 |
| | 地 番 | 1 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市外内島字石名田 1 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8 . 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8日

山形地方裁判所鶴岡支部

裁判所書記官 坂 田 大 冴

1 不動産の表示

【物件番号1, 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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 鶴岡市外内島字石名田 |
| | 地 番 | 1 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市外内島字石名田 1 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8 . 5 6 平方メートル |



令和6年（ケ）第6号
令和6年12月26日受理
令和7年2月13日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所鶴岡支部

執行官 兼 子 英 昭

（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 | 鶴岡市外内島字石名田 |
| | 地 番 | 1 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴岡市外内島字石名田 1 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8 . 5 6 平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	山形県鶴岡市外内島字石名田17番地6			
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	その他の事項欄のとおり			
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： ☐ 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	☐ 建物所有者 ☒ 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			
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	その他の事項欄のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年12月10日ころ	
最初の 契約等	契約日	令和3年12月1日ころ	
	期間	令和3年12月1日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月金40,000円(毎月10日限り 当月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 『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

■ 物件1について

東側が細長い通称旗竿地で、東側は道路と接しており、他は周囲に土留めが設置してある。北西角にスチール製物置が置かれている。西側隣地は低く地番239番で用悪水路になっている。同所の土留めが西側に倒れかかっている。補修された跡が見うけられる。

北東角と南西角に境界標が見うけられる。

■ 物件2について

リフォームされている。

不具合な所は見うけられなかった。

以 上

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)	1 隣地所有者と境界争いはありません。西側及び北側の土留めまでがこの土地で、他は隣地の土留めが設置されています。 2 購入した時から物件1の西側の土留めが西側に曲がっている状態でした。前所有者からは、補修してあるとのことでした。北側に土留めの上に設置してある鉄管は、都市ガスの配管だと思います。 3 物件2は、購入した時から増改築はしていません。不具合な所はないと思います。 4 物件2を貸す前2、3か月は空家でした。 5 物件2の貸し借りについては契約書は作成していません。
■ B (賃借人)	1 物件2で不具合な所はありません。 2 物件2を住居として使用しています。 3 物件2の貸し借りについては契約書は作成していません。 以 上
執 行 官 の 意 見	
■ 物件2の占有について 立入調査の結果等を総合的に勘案して、Bの占有と認めた。 以 上	

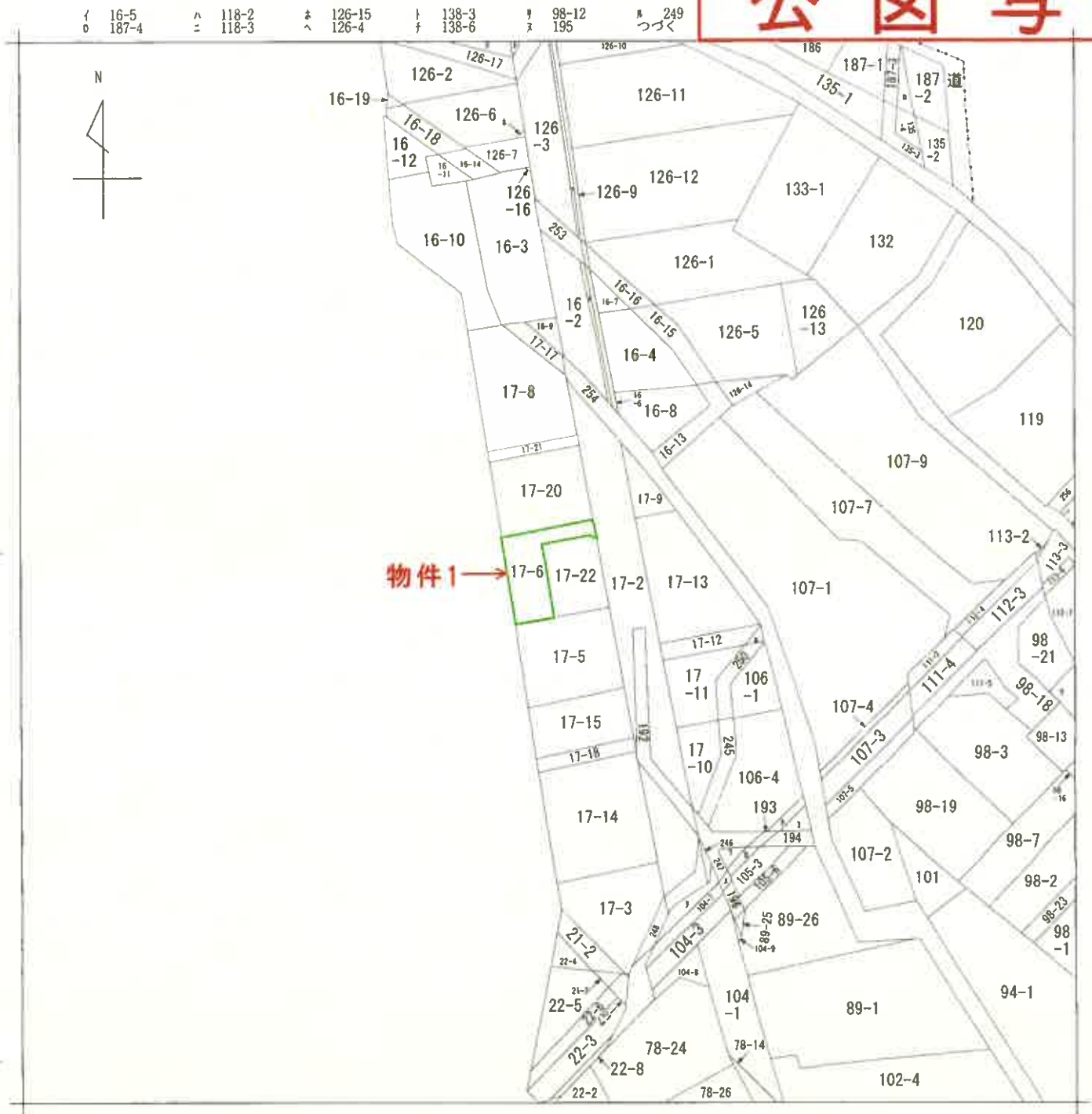
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月7日(火) 13:05-13:20	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
7年1月7日(火) 16:00-16:05	物件所在地	照会書等投函 回答書1月17日受領
7年1月16日(木) 13:55-14:10	山形地方法務局鶴岡支局	全部事項証明書等交付申請
7年1月21日(火) 13:20-14:25	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査、A及びBから事情聴取 写真撮影、間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者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、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

(6 枚目)

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。

地番区域見出
外内島字石名田

請求部	所在	鶴岡市外内島字石名田				地番	17番6			
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	明治27年				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。

令和7年1月16日
山形地方裁判所鶴岡支局
登記官

請求番号：12-1
(1/2)

(7 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

公用

7 104-2
7 105-2
h 105-5
3 106-2
7 106-3

公 図 写

(

(

隣地の公図

〔座標値種別：図上測定〕 -87108.546



-87358.546 (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「[ttohokutaiheiyouuki2011.par](#)」による修正がされています。

地番区域見出し
外内島
字石名田

請求部	所 在	鶴岡市外内島字石名田					地 番	220番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年9月				備付年月日(原図)	昭和54年12月1日		補事項		

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。

令和7年1月16日
山形地方税務局鶴岡支局
登記官

請求番号：12-3
(1/1)

(9 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成6年4月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月16日 山形地方方法務局鶴岡支局

登記官

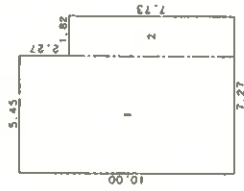
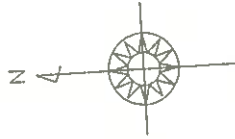
(11 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

建物図面
各階平面図

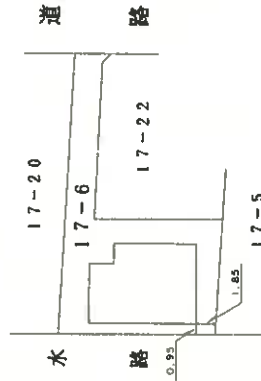
家屋番号	17番6
建物の所在	鶴岡市大字外内島字石名田17番地6

132390 各階平面図



求積表

1	10.00	X	5.45	=	54.5000
2	7.73	X	1.82	=	14.0686
合計					68.5686
床面積					68.56 m ²



平成6年4月26日登記

作製者

尺 1/250

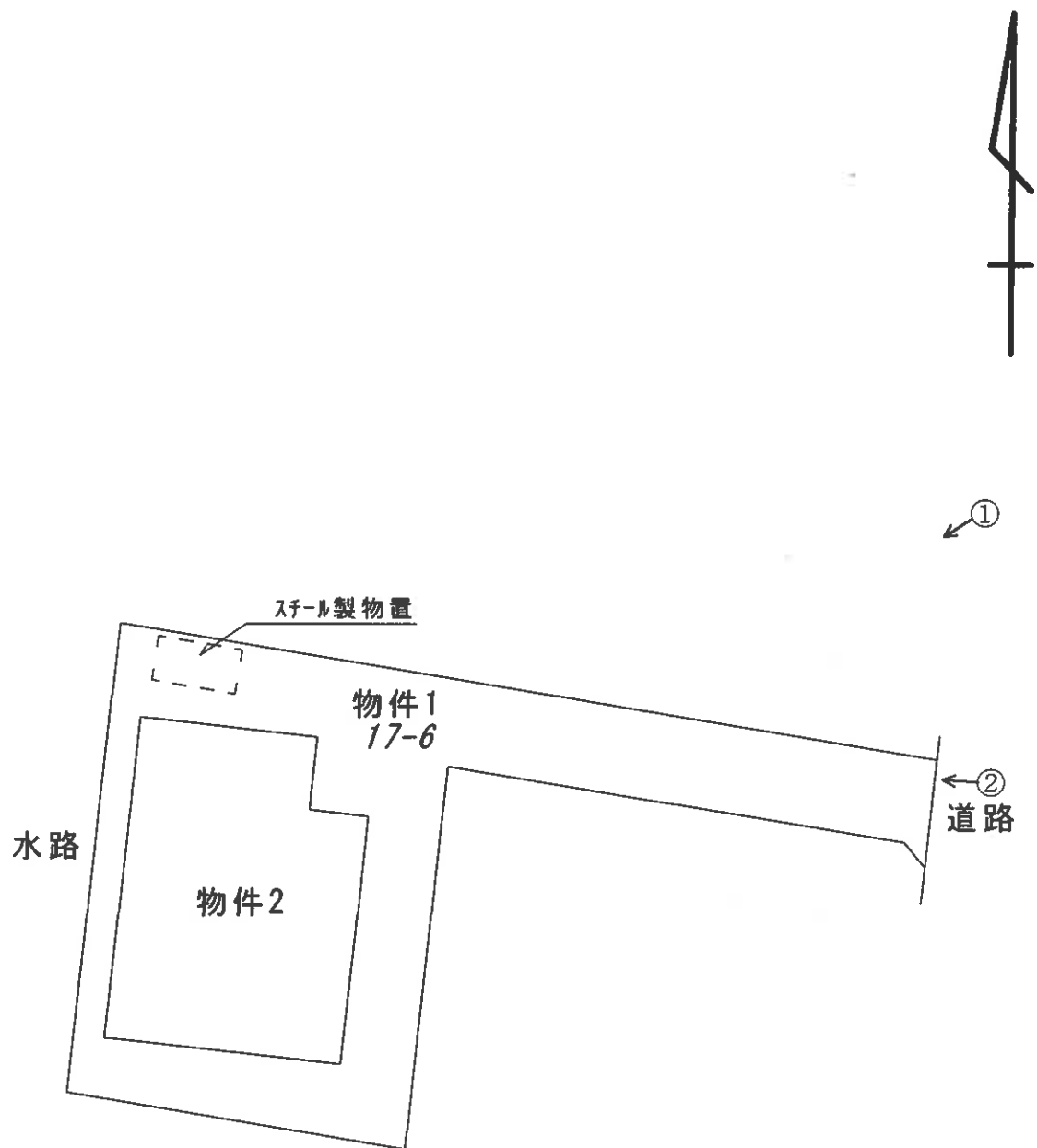
申請人

縮尺

1/500

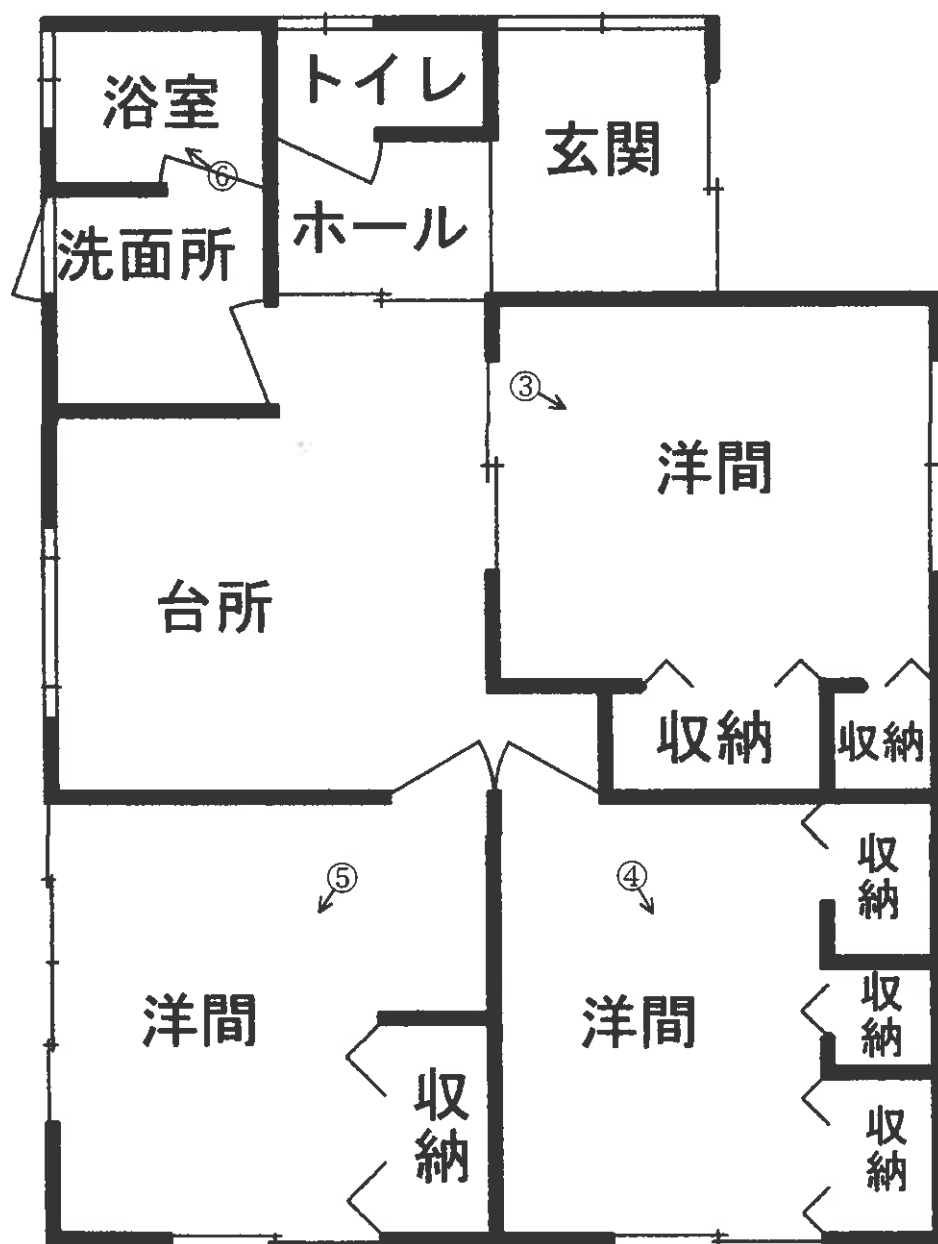
(日本土地家屋調査士連合会用紙)

土地建物位置関係図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

間 取 図



凡例 ←○写真撮影位置・方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 6 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 1 月 21 日 現地調査
令和 7 年 2 月 12 日 評 価
評 価 第 2025 - 0104 号

山形地方裁判所 鶴岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
植 松 広 央

第1 評価額

物件番号	一括価格
1, 2	金3,120,000円
物件番号	内訳価格
1	金1,190,000円
2	金1,930,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	鶴岡市外内島字石名田 17番6 宅地 194.12㎡	登記とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鶴岡市外内島字石名田17番地6 17番6 居宅 木造瓦葺平家建 68.56㎡	登記とほぼ同じ
物件番号	特記事項		
1, 2	(1) 現況との照合については、登記内容を基本に、法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等に基づき現地で概ね確認したもので、厳密な調査に基づき確定したものではなく、数量等を保証するものではない。		

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 「鶴岡」駅の南方 約 4,000 m (道路距離) (添付「位置図」参照)
付近の状況	市街地南端、国道345号の北方背後に形成された住宅地域で、一般住宅を中心に、事業所等も見られる。西側に田地が広がっており、特に冬季は強風の影響が強い。
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分：市街化区域 用途地域：第2種中高層住居専用地域 指定建蔽率：60% 指定容積率：200% 防火規制：なし 土砂災害警戒区域等：特別なし その他の規制：第1種高度地区(建築物の高さの最高限度：15m)
画地条件	地積：第3 目的物件 記載のとおり 間口：約 3m 奥行：約 25m 形状：不整形 接面道路との関係：中間画地
接面道路の状況	東側：市道(建築基準法上の道路 幅員約6m 有舗装)に略等高接面
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用
供給処理施設	上水道等：あり ガス配管：あり 下水道等：あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場、供給処理者等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	(1) 文化財保護法における埋蔵文化財包蔵地の有無及びその状態 同包蔵地について、鶴岡市教育委員会社会教育課からの聴き取り調査に拠れば、当該指定はない。 (2) 土壌汚染の有無及びその状態 ① 地歴調査 土地の登記等履歴を辿ってみると、以前は田としての地目が確認され、個人や不動産法人の所有歴が確認された。 建物の登記履歴を辿ってみると、物件2以外の建物登記は確認できなかった。 住宅地図の履歴を辿ってみると、昭和52年は不明、昭和61年はスクラップ置場、平成5年は空白、平成15年、平成24年は個人名の記載がある。

② 公的資料調査

- ・ 水質汚濁防止法特定事業場一覧（山形県環境エネルギー部水大気環境課 令和6年3月31日現在）には記載なし。
- ・ 下水道法第12条の3に基づく、特定施設設置届出台帳（鶴岡市浄化センター 令和6年7月4日現在）には記載なし。
- ・ 水質汚濁防止法第10条に基づく、使用が廃止された有害物質使用特定施設の届出がなされた事業場名とその住所（山形市を除く）の一覧（山形県環境エネルギー部水大気環境課 平成27年11月16日現在）には記載なし。
- ・ 土壌汚染対策法第6条、同第11条に係る調査（令和7年1月23日 山形県環境エネルギー部水大気環境課より確認）では指定なし。

③ 目視調査・聴き取り調査等

地表からの目視等による調査では、汚染の可能性は確認できなかった。

以上の各調査から推測すると、以前、スクラップ置場として利用されていた履歴があり、土壌汚染の可能性は否定できない（評価人としての調査には限界があるため、専門調査機関に拠る土壌汚染調査を行わないと確定できない）。

(3) 地下埋設物の存否

地歴等から推測すると、スクラップ置場として利用されていた履歴があり、地下埋設物が存する可能性は否定できない（評価人としての調査には限界があるため、地中については実際に掘削調査を行わないと、確定できない）。

(4) その他

- ① 鶴岡市洪水ハザードマップ（河川名：赤川・内川・青龍寺川、第一～第六学区地域）における洪水浸水想定区域に該当する。
- ② 物件1の西側の土留めが西方に傾いており、越境している可能性がある。
- ③ 物件1の北西部にポール、スチール製物置（目的外動産）が存する。
- ④ 鶴岡市上下水道部から入手した給水装置工事竣工図によると、接道付近において上水道引込管が南側隣地に一部越境している可能性がある。

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6年4月19日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約10年
仕様	構造：木造平家建 屋根：瓦など 外壁：サイディングなど 内壁：ビニルクロスなど 天井：ビニルクロスなど 床：フローリングなど 設備：上水道、下水道、電気、ガス、トイレ、風呂、給湯など その他：特別なし
床面積（現況）	延床面積 第3 目的物件 記載のとおり
現況用途等	現況用途：第3 目的物件 記載のとおり 間取り：添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通。内装リフォームがなされている。
建物の利用状況	Bが居住（詳細は現況調査報告書参照）
特記事項	① 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 賃貸借されている（詳細は現況調査報告書参照）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,000	0.72	194.12	(1-0.00)	2,940,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地

鶴岡(県)-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,700\text{円/㎡} \times & & (100/100) \times & & (100/103) & & \times (100/119) & & = 21,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：画地条件等を考慮して査定

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮して査定

イ 個別格差：-28%（相乗積）

道路条件(0%)、環境条件(0%)、交通接近条件(0%)、画地条件(-28%)、行政的条件(0%)

$$\{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(0\%)\} \times \{100\%+(-28\%)\} \times \{100\%+(0\%)\}$$

ウ 地積：登記地積を採用

エ 建付減価率：特別なし

(2) 建物価格(物件2)

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

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	基礎となる価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
主である建物	170,000	68.56	0.244	2,840,000

ウ 現価率査定

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(耐用年数に基づく手法)} & & \text{(観察減価法)} & & \text{(その他所要補正)} & & \text{(現価率)} \\ (1-0.756) & \times & (1-0.00) & \times & (1-0.00) & = & 0.244 \end{array}$$

◇ 耐用年数に基づく手法の減価率(残価率:0%)

$$31\text{年} \div 41\text{年} = 0.756$$

◇ 観察減価法の減価率:維持保存状態などを考慮して査定

◇ その他所要補正率:補正なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等の 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	2,940,000	1.00	0.25 法定地上権	740,000

イ 土地利用権等の範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) オ、1 (2) エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2 (1) エ) イ	占有減価 等修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除等 カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ+ウ)× エ×オーカ=キ
1	2,940,000	-740,000	0	(1-0.10)	(1-0.40)	—	1,190,000
2	2,840,000	+740,000	0	(1-0.10)	(1-0.40)	—	1,930,000
一括価格(合計)							3,120,000

ウ 占有減価等修正： 特別なし

エ 市場性修正： P4の特記事項の(2)、(3)、(4)④記載の事由などを考慮して、修正率を-10%と査定

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

カ その他の控除等： 特別なし

第6 参考価格資料

地価調査価格 基準地 「鶴岡(県)-3」
所 在 : 鶴岡市稲生一丁目4番42
「稲生1-4-40-5」
価 格 : 25,700円/㎡
位 置 : JR羽越本線「鶴岡」駅の南西方・道路距離約3.7kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 337㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南6m市道
形 状 : 1.2:1
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域
指定建蔽率: 50% 指定容積率: 60%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



3 104-2
r 105-2
3 105-5
3 106-2
5 106-3

登記年月日：平成6年4月20日

099315

新·後·發·17-6

地積測量図

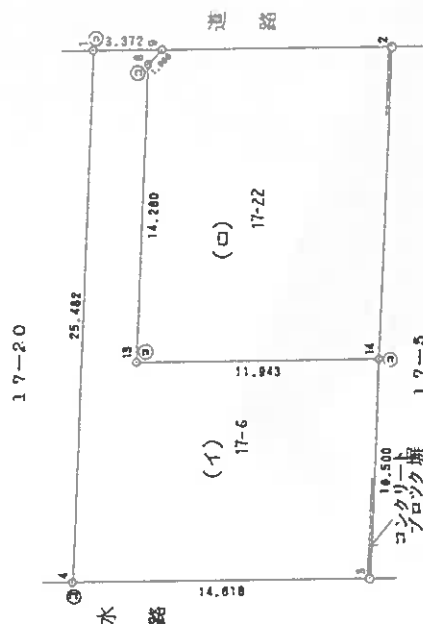
(イ) 17番6
(ロ) 17-22

土地の所在

物件1

點數	χ_n	χ_n^2	χ_n^3	$\Delta \chi$	$\Delta \chi \chi_n$	正差
0	98,000	9,604	941,192	2,507	250,680	3,772
1	100,000	10,000	1,000,000	7,500	750,000	25,492
4	104,242	10,869	1,136,919	-10,381	-1,069,579	14,618
1	99,719	9,944	996,819	-16,289	-1,689,890	10,500
14	87,943	7,732	816,943	10,000	940,000	11,943
15	90,000	8,100	810,000	9,400	885,750	14,280
8	97,433	9,483	926,433	-3,159	-317,600	1,000
總和						
				面	184,176.50	
				點數	184,177	
				總和	56,724	

χ_n 17.72
 總和 372,530.815
 點數 184,176.50
 總和 179,400.216
 點數 179,401
 總和 53,624



DATE	FILED
APR 1 1964	APR 1 1964
U.S. DEPT. OF JUSTICE	U.S. DEPT. OF JUSTICE

(田縣城內)

(田原案)

作者

(平成 6 年 3 月 17 日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

平成6年4月20日 建設

(日本千代田區千代田市千代田)

請求番号: 7-2

A3をA4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6年12月26日 山形地方方法務局鶴岡支局

令和6年12月26日

山形地方方法務局鶴岡支局

登記官

請求番号: 7-2

登記年月日：平成6年4月26日

132390 各階平面図

建物図面
各階平面図

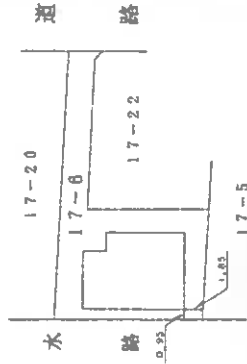
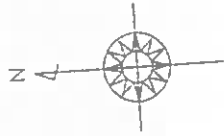
家屋番号	17番6
建物の所在	鶴岡市大字外内島字石名田17番地6

物件2



求積表

1	10.00 x 5.45 =	54.5000
2	7.73 x 1.82 =	14.0686
合 計		68.5686
床面積		68.56 m ²



(日 記 簿 用)

平成6年4月26日登記

(日 記 簿 用)

作製者

尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

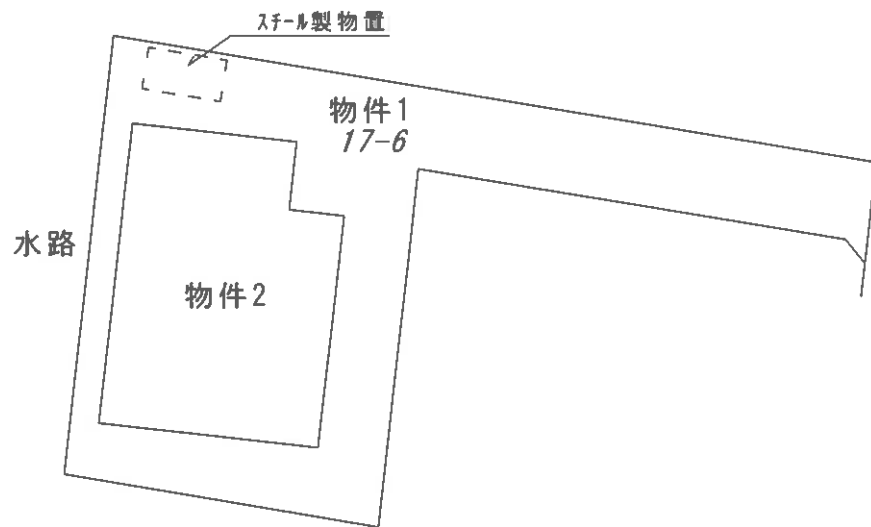
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月26日 山形地方支務局鶴岡支局

登記官

請求番号：7.3

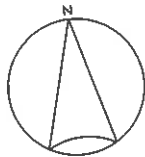
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



物件の範囲・境界は、隣地所有者の立会、実測等に拠り、確定したものではない。

建物間取図



物件 2

