

陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。
- 入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。
- 陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。
- 陳述書の用紙は、執行官室及びBITサイト上において入手可能です。

山形地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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 6 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 45 分 山形地方裁判所民事部
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）	別紙物件目録中、☆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 27 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	800,000 640,000		160,000	17,244	3,695



物 件 目 録

- 1 所 在 上山市鶴脛町二丁目
地 番 5 4 9 番 4 5
地 目 原野
地 積 2 8 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地・原野



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊 藤 寛 子

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

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が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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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」を御覧ください。



- 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、BIT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 上山市鶴脛町二丁目
地 番 549番45
地 目 原野
地 積 288平方メートル
(現況)
地 目 雑種地・原野



令和6年（ヌ）第36号
令和6年11月11日受理
令和6年12月10日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

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	上山市鶴脛町二丁目
	地	番	5 4 9 番 4 5
	地	目	原野
	地	積	2 8 8 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	山形県上山市鶴脛町二丁目5番34ー53号 付 近				
土 地	物件 1				
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 1） ☐				
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が一部を更地の状態で、他の部分を雑木、雑草を繁茂させた状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	1 西側隣地が高く南側方向に隣地の土留めが設置しており、他の3方向は側溝を介して道路に接している。南西角に境界プレートが見うけられる。 2 西側から南側にかけてはほぼ平坦で更地の状態で、東側に雑木、雑草が繁茂している。また、雑木が切り倒され、枝葉が置かれている。 3 北東側端が斜面になっており、東側及び南側がブロックによる擁壁が設置されている。南側の道路からこの土地の表面までの高さは高いところで約4.5メートルある。 4 擁壁でブロックとブロックの間に隙間が見うけられるか所があったり、擁壁に波打っているか所が見うけられる。 以 上				
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]				
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）				
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)

執 行 官 の 意 見

- 物件1の占有について
所有者代表者等から事情聴取できないが、使用されていないこと等から所有者の占有と認めた。

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

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月15日(金) 11:45-12:00	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
6年11月15日(金)	執行官室	所有者代表者に対して立会い依頼書送付
6年12月3日(火) 13:30-13:55	物件所在地	物件立入調査、評価人同行 占有調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

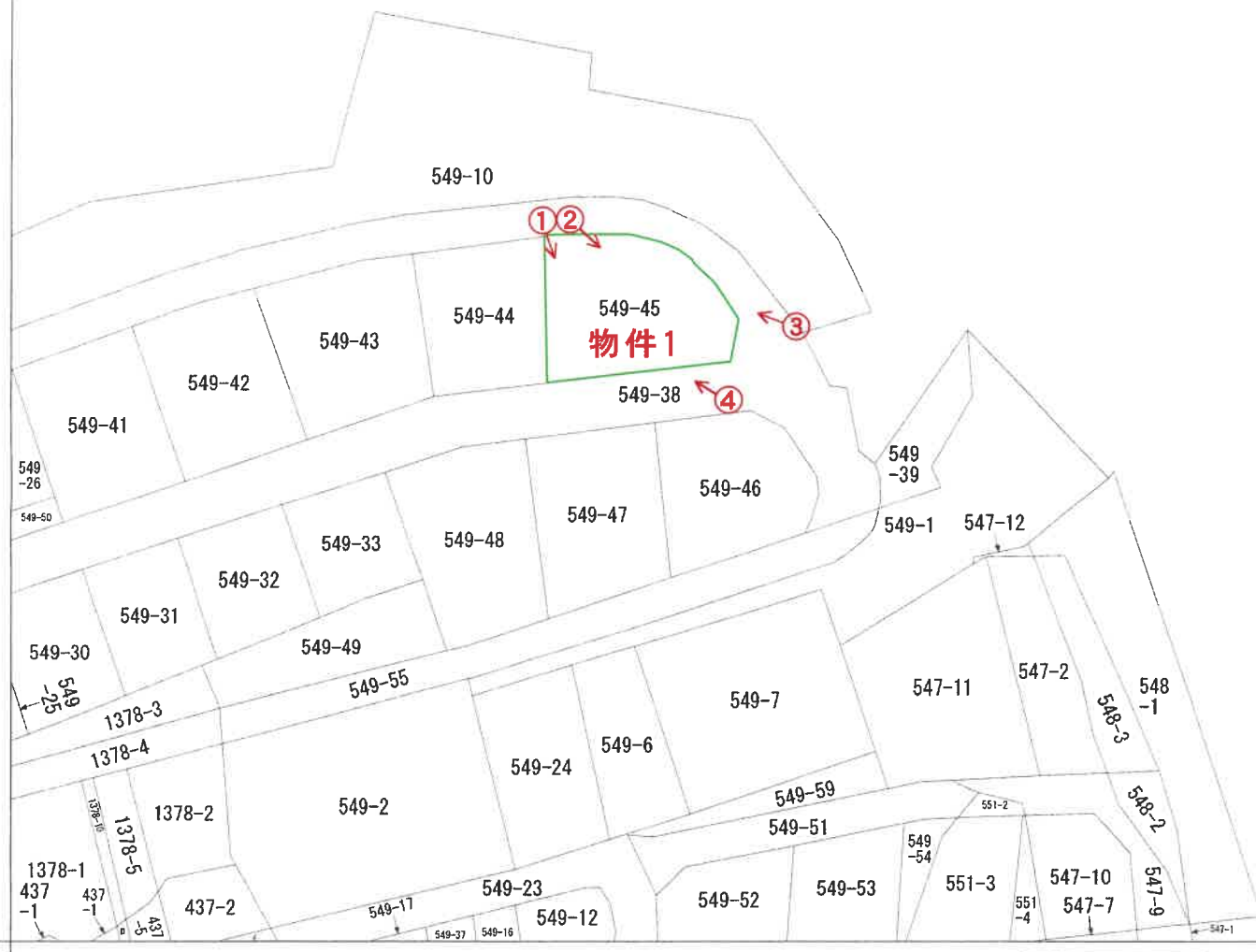
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

イ 437-4
ロ 437-6



地番区域見出
鶴脛町2丁目

凡例 ←○写真撮影位置・方向

請 求 部 分	所 在	上山市鶴脛町二丁目				地 番	549番45			
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					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

令和6年11月14日
山形地方法務局

登記官

A 3 判→A 4 判に縮小

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成5年9月16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6年11月14日 山形地方支務局

登記官

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

227445

前549-10・後・新

549-38 549-39 549-40
549-41 549-42 549-43
549-44 549-45 549-46
549-47 549-48 549-49
549-50

地番
549-10

土地の所在

上山市鶴脛町二丁目

(全体)



(A) 549-10
6291.8628
-(B) 1433.6524
-(C) 31.7893
-(D) 540.0112
-(E) 280.9057
-(F) 282.4379
-(G) 310.8661
-(H) 240.0206
-(I) 288.7951
-(J) 261.7561
-(K) 248.7213
-(L) 249.8368
-(M) 64.7746
-(N) 47.5536
2010.7421

地積 2010 m²

作製者

5年 6月 23日作製)

申請人

縮尺

1/1000

平成5年9月16日登記

登記年月日：平成5年9月16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6年11月14日 山形地方延務局

登記官

(7 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

1枚目と同様

地番	549-45
----	--------

地積測量図

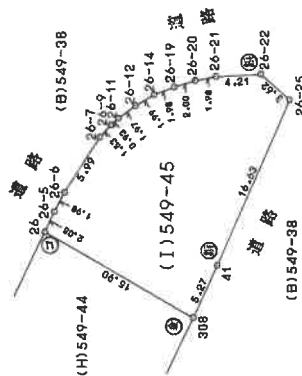
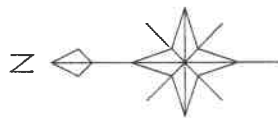
227454

10/15

土地の所在
上山市鶴屋町二丁目

求積表

地番 NO.	(I) 549-45	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn	Xn・(Yn+1-Yn)
30-8		123.541	242.035	3.153		389.524773
26		137.324	249.984	8.788		1344.127312
26-5		136.437	251.823	3.615		493.219755
26-6		135.505	253.573	6.784		919.265820
26-7		132.243	258.607	6.152		813.588336
26-9		131.196	259.731	1.753		229.986588
26-11		130.500	260.360	1.771		231.115500
26-12		128.893	261.502	2.132		274.798876
26-14		127.163	262.492	1.712		217.703056
26-19		125.317	263.214	1.309		164.039953
26-20		123.400	263.801	0.952		117.476800
26-21		121.445	264.166	0.569		69.102205
26-22		117.232	264.370	-2.178		-255.331286
26-25		114.502	261.988	-17.559		-2010.540618
41		121.308	246.811	-19.953		-2420.458524
			合計			577.590236
			面積			286.795180
			地積			288.79
			坪数			87.38 坪



境界標の種類	
①	金属釘
②	コンクリート杭
③	金属標

作製者

平成 5 年 6 月 23日(作製)

申請人

縮尺 1/500

平成 5 年 9 月 6 日 登記

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



令和6年（ヌ）第36号
令和6年12月3日 現地調査
令和6年12月13日 評価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

安孫子 直樹

第1. 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 1, 3 3 0, 0 0 0 円

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 在 番 目 積	上山市鶴脛町二丁目 549 番 45 原野 288 m ²	雑種地・原野 上記以外はほぼ同左
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	JR 奥羽本線 かみのやま温泉駅 北西方 約 1.7 km(道路距離)	
付 近 の 状 況	上山市市街地西端付近の丘陵地帯に開発された住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条指定区域 ※. 土砂災害防止法の規制は次頁特記事項を 参照のこと
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢	288 m ² (登記) 間口 約 26.6m、奥行 約 15.9m(最深部) 不整形地 角地 南向き傾斜地
接 面 道 路	北から東側 約 4.5m 舗装私道 0～約 3m 高く接面 (建築基準法第42条1項5号道路) 南側 約 6m 舗装私道 3～約 4.5m 高く接面 (建築基準法第42条1項2号道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1土地の所有者が一部を空地として、その他の部分を 雑木、雑草等を繁茂させた状態で占有している。 目的外建物 なし 西側 住宅	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり、ガス配管 なし、下 水 道 あり ※ 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 の費用で敷地内への引込ができ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、役場での確認事項に疑 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。 上山市上下水道課によれば、本件土地には上水道、下水道と も引き込まれていない。	

特 記 事 項	土壌汚染の可能性：本物件について土壌汚染対策法 6 条 1 項に基づく要措置区域及び同法 11 条 1 項に基づく形質変更時要届出区域の指定は無く、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出もない。但し、土壌汚染の有無は指定調査機関などの専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。 埋蔵文化財の有無：本物件は文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 地下埋設物の有無：現地調査による限りにおいて地下埋設物が存在する可能性は低いが、詳細な調査を行ったものではなく確定はできない。 土砂災害防止法による規制：下記その他欄を参照のこと。 その他：① 物件 1 の土地は、土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されている。なお、物件 1 における各々の範囲は、土砂災害特別警戒区域が概ね 5% 程度、土砂災害警戒区域が概ね 80% 程度と推測されるが、現地にその範囲を示す杭等の目印は無く、また大まかな図面に基づく概測であるため、詳細については山形県の担当窓口にて確認されたい。 ア 土砂災害特別警戒区域 告示年月日及び告示番号：平成 26 年 10 月 3 日・861 号 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 イ 土砂災害警戒区域 告示年月日及び告示番号：平成 26 年 10 月 3 日・854 号 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 なお、各箇所番号・箇所名等については山形県土砂災害警戒システム内又は山形県担当窓口にて確認されたい。 ② 本件土地の南側から東側にかけてブロック擁壁が設置されているが、当該擁壁の継ぎ目部分に隙間や壁面の波打ち等が見られる。 ③ 国土地理院による都市圏活断層図によれば、本物件の南東方約 550m 付近を活断層(上山断層)が南北に縦断している。 ④ 上山洪水ハザードマップによれば、本物件は洪水浸水想定区域外である。
----------------	---

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）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

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	土地価格（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	14,300	0.60	288	—	2,470,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 上山(県)－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
(百円未満四捨五入)

$$21,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/150 = 14,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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：画地条件（方位 +1%）

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の各格差を考慮し、+50%と査定した。

イ. 個 別 格 差 率：－40%（下記各条件の相乗積）

・環境条件 －15%（以下内訳格差率の総和）

（内訳：供給処理施設の状態－5%、地勢・地盤等－10）

・画地条件 －21%（以下内訳格差率の相乗積）

（内訳：法地含む－10%、形状－5%、整地要－10%、
方位+1%、角地+2%）

・行政的条件－10%（内訳：土砂災害特別警戒区域－10%）

ウ. 地 積：登記数量による。

エ. 建付減価補正率：補正なし

2 評価額の判定

本件において土地利用権等はなく、前記により求めた価格に一般市場性修正、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 評価額

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) イ	占有 減価 補正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,470,000	—		0.9	0.6	1,330,000

ウ．占有減価補正：補正なし

エ．市場性修正率：土砂災害特別警戒区域、擁壁補強等を要する可能性等を考慮した。

オ．競売市場修正率：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6. 参考価格資料

地価公示価格等	都道府県地価調査
基準地番号	上山(県)ー2
調査基準日	令和6年7月1日
所在及び地番	山形県上山市河崎三丁目119番8外2筆
住居表示	河崎3-19-19
用途区分	住宅地
交通施設、距離	かみのやま温泉、1,600m
価 格(円/㎡)	21,600(円/㎡)
対前年変動率(%)	0.0(%)
地 積(㎡)	327(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地利用現況	一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域
前面道路の状況	北東 6.0m 市区町村道
その他の接面道路	ー
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、 防火・準防火	第一種低層住居専用地域
建蔽率(%)、容積率(%)	50(%)80(%)
森林法、公園法、自然環境等	ー

第7. 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 地 積 測 量 図 写

以 上



登記年月日: 平成5年9月16日

227445

書549-10-後・新
549-10
549-11 549-39 549-40
549-41 549-42 549-43
549-44 549-45 549-46
549-47 549-48 549-49
549-50

1/5

地積測量図

上山市鶴屋町二丁目

土地の所在

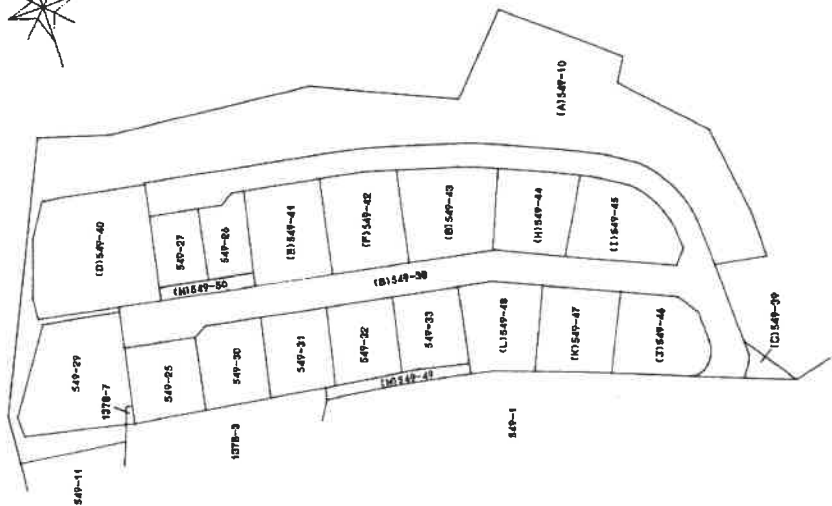
(全体)



- (A) 549-10
6291.8628
- (B) 1433.6524
- (C) 31.7893
- (D) 540.0112
- (E) 280.9057
- (F) 282.4379
- (G) 310.8661
- (H) 240.0206
- (I) 288.7951
- (J) 261.7561
- (K) 248.7213
- (L) 249.8368
- (M) 64.7746
- (N) 47.5536

2010.7421

地積 2010 m²



作製者

5年 6月 23日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

平成5年9月16日登記

登記年月日：平成5年9月16日

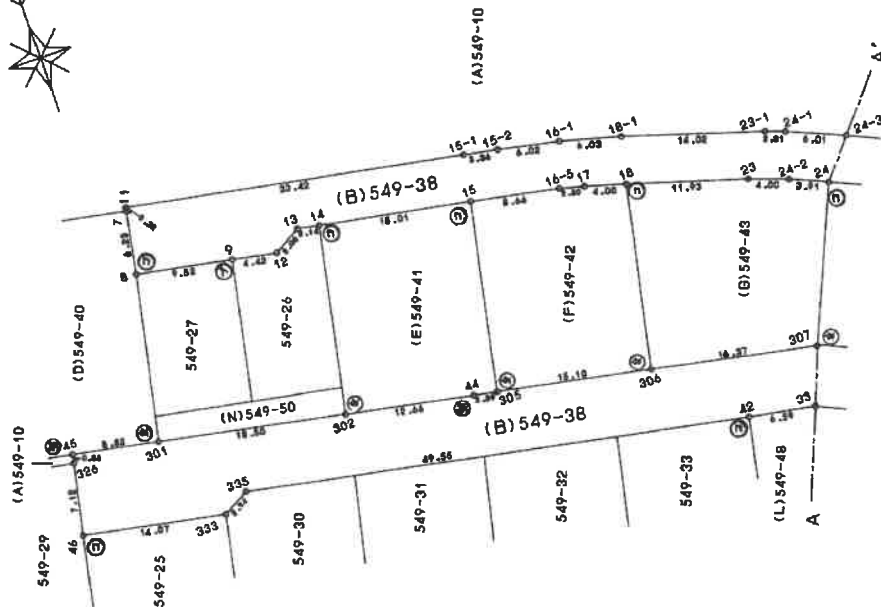
227446

1枚目と同様

番 549-38

地積測量図

土地の所在 上山市鶴屋町二丁目



登記年月日：平成5年9月16日

1枚目と同様

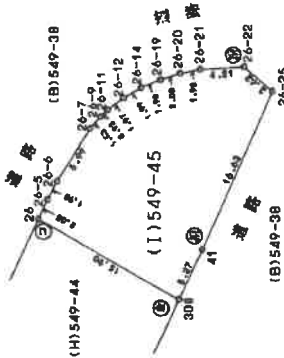
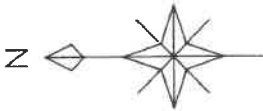
地番 549-45 10/15 地積測量図写

土地の所在 上山市鶴屋町二丁目

227454

求積表

地番	(1) 549-45	Xn	Yn	Yn1-Yn-1	Xn-(Yn1-Yn-1)
308		123.541	242.035	9.153	389.524773
26		137.324	249.984	8.789	1344.127312
26-5		136.437	251.823	3.815	493.219755
26-6		135.505	253.579	6.784	918.265920
26-7		132.243	258.607	6.152	913.558936
26-9		131.196	259.731	1.753	228.986588
26-11		130.500	260.360	1.771	231.115500
26-12		128.893	261.502	2.132	274.799876
26-14		127.163	262.492	1.712	217.703056
26-19		125.317	263.214	1.309	164.039953
26-20		123.400	263.801	0.952	117.476800
26-21		121.445	264.166	0.569	69.102805
26-22		117.232	264.270	-2.178	-255.231286
26-25		114.502	261.988	-17.559	-2010.540618
41		121.308	246.811	-19.953	-2420.458224
			合計		577.590236
			面積		288.7951180
			坪数		288.79
					87.35坪



境界線の種類	
① 金属釘	
② コンクリート杭	
③ 金属線	

作製者

年 6月 23日(作製)

申請人

縮尺

1/500

平成5年9月6日登記