

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 8 月 5 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 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 8 月 5 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	470,000 376,000		94,000	10,566	0



物 件 目 録

1	所 在	長井市寺泉字稲場東
	地 番	2 0 5 番 1
	地 目	宅地
	地 積	5 9 1 . 9 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 28 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

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

【物件番号 1】

本件土地につき、下記目的外建物（未登記）のために法定地上権が成立する。
記

主である建物

種 類 居宅

構 造 木造カラー鉄板葺 2 階建

床面積 1 階約 117.05 平方メートル

2 階約 33.05 平方メートル

目的外附属建物 1

種 類 作業場兼物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約 19.83 平方メートル

目的外附属建物 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約 23.14 平方メートル

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	長井市寺泉字稲場東
	地 番	205 番 1
	地 目	宅地
	地 積	591.95 平方メートル



令和6年(ヌ)第37号
令和6年11月25日受理
令和6年12月20日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

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	長井市寺泉字稲場東
	地 番	205番1
	地 目	宅地
	地 積	591.95平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県長井市寺泉205番地付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、目的外建物(未登記)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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 物件1の土地について、北東側で水路に接している。南西側は、幅員約2メートル道路(法定外公共物)に接面している。南東側及び北西側の境界は不明瞭である。 2 物件1の土地上に、未登記の目的外建物があり、主とする建物が1棟、附属建物が2棟建てられている。附属建物1は、作業場兼物置であり、附属建物2の方は、物置として利用している。
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
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	山形県長井市寺泉205番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造カラー鉄板葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 117.05㎡ (概測) 2階 33.05㎡ (概測)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和48年 月 日頃 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Aの父親) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 目的外建物には、主である建物以外に下記の附属建物が2棟ある。 (1) 附属建物1 符 号 なし (未登記) 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種 類 作業場兼物置 床 面 積 19.83㎡ (概測) 建築年月日 昭和17年頃 (2) 附属建物2 符 号 なし (未登記) 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種 類 物置 床 面 積 23.14㎡ (概測) 建築年月日 昭和54年頃

(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 (債務者兼所有者)	1 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の土地について、第三者に貸している部分はありません。 3 物件1の土地にある目的外建物は、私が所有し占有しています。登記はしていません。目的外建物のうち、主とする建物は、私が家族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。また、目的外建物のうち、2つある附属建物については、どちらも仕事で使用しています。 4 目的外建物がいつ頃建てられたのかは記憶にありません。主である建物については、亡くなった父親が建てたことは覚えています。
■ Aの妻	1 今日Aは不在です。今日の調査のことは、Aからあまり聞かされていませんし、物件については、私はあまりよくわかりません。 2 物件1の土地も目的外建物もAが所有しています。
執行官の意見	
■ 1 物件1の土地についての状況は、公図、土地建物位置関係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 未登記の目的外建物については、現場の状況及び立入調査の結果から、土地所有者Aが、主とする建物を居宅、附属建物1を作業場兼物置、附属建物2を物置として、それぞれ利用し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

(調査経過用)

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29日 (木) : - :	執行官室	山形地方法務局米沢支部に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (12月4日受理)
6年11月29日 (木) : - :	執行官室	Aに通知を出す。
6年12月2日 (月) 10:45-11:00	物件所在地	現地調査、境界確認、占有確認、附属建物確認 外観写真撮影 評価人同行なし。
6年12月9日 (月) 10:20-11:10	物件所在地	現況調査、占有確認、土地境界等確認、法定外公共物確認、評価人同行あり、Aは不在で、Aの妻が短時間だけ聴取に答えた。
6年12月17日 (火) 16:20-16:30	執行官室	Aに架電し、物件1及び目的外建物等について聴取する。
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、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

-71116.504

公 園 写



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在地	長井市寺泉字稲場東				地番	205番1	
出力縮	1/1000	精度区	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和46年12月				備付年月日(原図)	昭和54年9月1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。

令和6年12月2日
山形地方法務局米沢支局
登記官

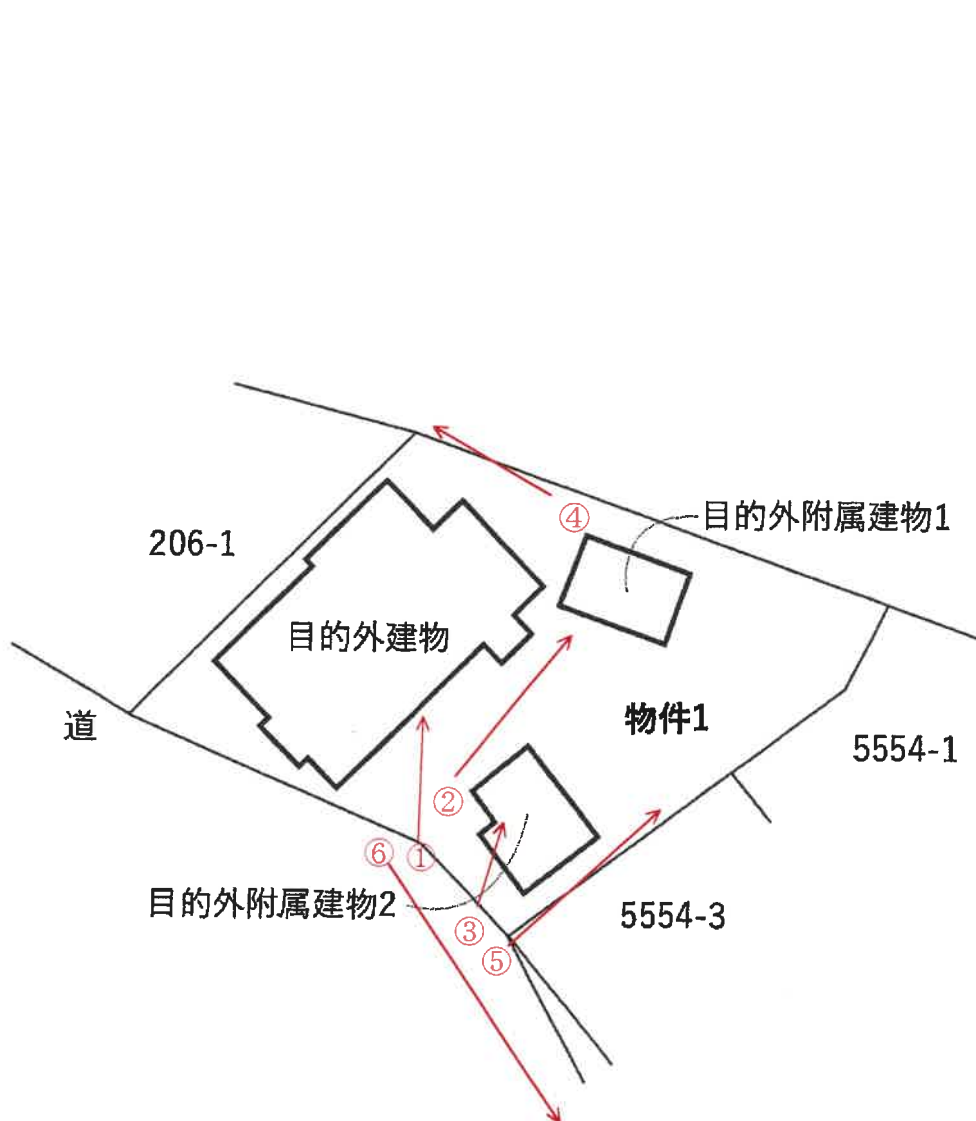
請求番号：13-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向 →

写真①(建物外観 目的外建物 主とする建物)



写真②(物件1及び目的外建物 附属建物1)



写真③(物件1及び目的外建物 附属建物2)



写真④(物件1 北側境界付近 水路)



写真⑤ (物件1 南東側境界付近)



写真⑥ (物件1 南西側道路・・・法定外公共物)



令和 6 年（又）第 37 号

令和6年12月9日

現地調査

令和6年12月23日

評 価

競売第698号

山形地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

月 田 真 吾

第1 評価額

評価額	
物件1 評価額	¥780,000

- 1 評価額は、物件1の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 物件1の評価額は物件目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、目的外建物の価格は当該土地利用権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き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）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。
- 5 評価過程の各価格、評価額は1万円未満四捨五入である。

第3 目的物件

1 土地

番号	所在等	登記	現況
1	所 在	長井市寺泉字稲場東	同左
	地 番	205番1	
	地 目	宅地	
	地 積	591.95㎡	
特記事項			
なし			

2 建物

番号	所在等		登記	現況
目的外 建物	所 在			長井市寺泉字稲場東205番地1
	家屋番号			未登記 主である建物
	種 類			居宅
	構 造			木造カラー鉄板葺2階建
	床面積	階 層		(固定資産税課税台帳床面積)
		1 階		117.05㎡
		2 階		33.05㎡
		3 階		
		延面積		150.10㎡
目的外 附属建 物1	所 在			
	家屋番号			未登記 附属建物
	種 類			作業場兼物置
	構 造			木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	階 層		(固定資産課税台帳床面積)
		1 階		19.83㎡
		2 階		
		3 階		
		延面積		19.83㎡
目的外 附属建 物2	所 在			
	家屋番号			未登記 附属建物
	種 類			物置
	構 造			木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	階 層		(固定資産課税台帳床面積)
		1 階		23.14㎡
		2 階		
		3階他計		
		延面積		23.14㎡
特記事項				
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 (道 路 距 離)	山形鉄道 フラワー長井線 あやめ公園駅 西方 約1250m	
	付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶ農家集落地域	
	主な公法上の規制等 (道路等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	都市計画区域外
		用 途 地 域	用途地域指定無し
		指 定 建 蔽 率	指定なし
		指 定 容 積 率	指定なし
		防 火 規 制	指定なし
		そ の 他 の 規 制	特になし
	画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模約591.95㎡でほぼ台形である(約25m×約27m)	
	接 面 道 路 の 状 況	南西側が幅員約2m道路(法定外公共物)にほぼ等高に接面する	
	土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物の敷地である(詳細は現況調査報告書参照)	
	供 給 処 理 施 設	上水道	あり
		都市ガス	なし
		下水道	なし
		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施設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。	
	特 記 事 項	都市計画区域外に存し、建築基準法の集団規定が適用されないため、建築基準法6条1項の一定規模以下の木造2階建住宅等は建築基準法上の規制(建築確認・接道義務等)を受けない。土壤汚染対策法の要措置区域の指定や、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査、古地図及び閉鎖登記簿の閲覧等により土壤汚染の可能性は低いと判断されるが、土壤汚染の有無は指定調査機関による調査がなければ確定できない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に該当しないが、洪水によって想定される浸水深:0.5m未満である。なお、現地調査や地歴調査において、現況建物の基礎以外の地下埋設物が存する可能性は低い。詳細は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1) 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	5,260	0.70	591.95	1.00	2,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価公示 長井ー2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,700 \text{ 円/㎡} & \times 99\% & \times 100\% & \times 30\% & = & & 5,260 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 法定外公共物接面 -0.3

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建付減価はない

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ
1	2,180,000	0.25	法定地上権	550,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権価格 の控除及び加算 （円） イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 （円） (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	2,180,000	－ 550,000		0.80	0.60	780,000
目的外 建物		＋ 550,000	——	0.80	0.60	
一括価格（合計）						780,000

【土地】

物件1

エ 市場性修正： 複数老朽目的外建物 -0.2

オ 競売市場修正： 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

1 地価公示価格	長井-2
所 在	長井市清水町1丁目1925番2「清水町1-12-24」
価 格	17,700円/㎡
価 格 時 点	令和4年7月1日
地 積	491㎡
形 状	1.2 : 1.0
利用の現況	住宅 W2
周辺の現況	農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域
前面道路	北6m町道
供給処理施設	水道・下水
交通施設	羽前高松駅 9100m
用途指定等	第一種住居地域 (60%, 200%)

第7 附属資料

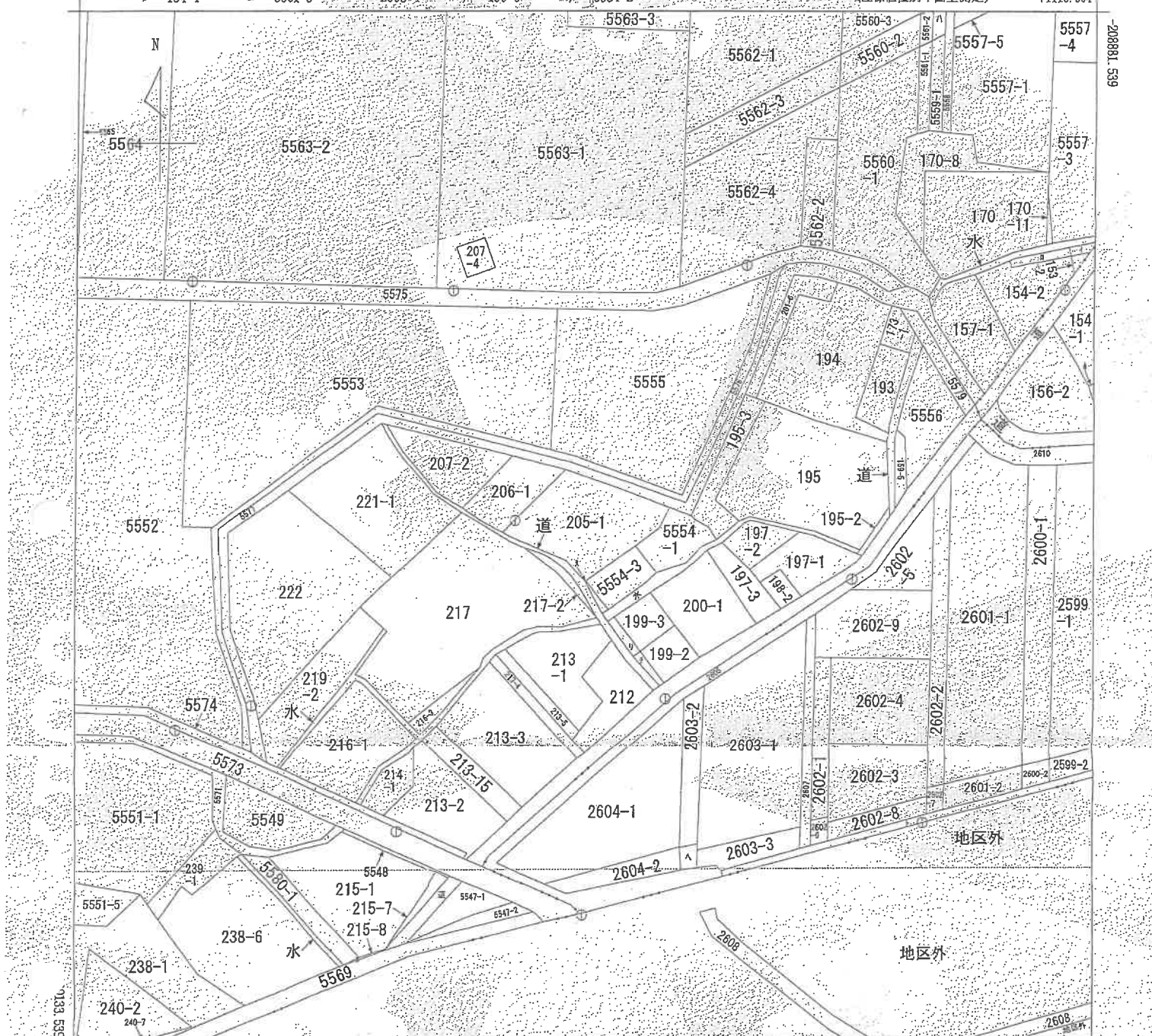
1 位 置 図	1 部
2 公 図 等 写	1 部
3 建 物 配 置 図	1 部



A 3をA 4に縮小

(座標値種別：図上測定)

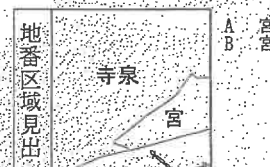
-71116.504



71366 504

(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(touhokuta-heiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在地	長野市寺泉字稲場東				地番	205番1	
出力縮	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和46年12月			備付年月日 (原図)	昭和54年9月1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。

令和6年10月1日

山形地方法務局米沢支局

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

建物配置図

