

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 9 月 16 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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 日 午前 9 時 45 分 場 所 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 9 月 16 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	1,340,000 1,072,000		268,000	17,846	7,648
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 尾花沢市禁町三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 9 5 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 4 1 . 3 9 平方メートル |



※
02
※

物 件 明 細 書

令和 7年 7月14日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

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

本件土地につき、以下の目的外の建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

(1) 所在 尾花沢市桢町三丁目3951番地3

種類 居宅

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約104.13㎡

2階 約49.58㎡

(2) 所在 尾花沢市桢町三丁目3951番地3

種類 作業所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約49.58㎡,

2階 約49.58㎡

(3) 所在 尾花沢市桢町三丁目3951番地3

種類 作業所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約48.69㎡

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登載されています。



物 件 目 録

1	所	在	尾花沢市禁町三丁目
	地	番	3951番3
	地	目	宅地
	地	積	441.39平方メートル



令和7年(ヌ)第10号
令和7年 6月 2日受理
令和7年 7月 7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 | 尾花沢市禁町三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 9 5 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 4 1 . 3 9 平方メートル |



(2 枚目)

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
1	所 在	尾花沢市桮町三丁目3951番地3
	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	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 104.13㎡ (家屋評価証明書記載数値より) 2階 49.58㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和37年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Aの祖父) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	尾花沢市桮町三丁目3951番地3
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 49.58㎡ (家屋資産評価証明書記載数値より) 2階 49.58㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和42年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Aの祖父) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」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

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
3	所 在	尾花沢市桵町三丁目3951番地3
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	1階 48.69㎡ (家屋評価証明書記載数値より)
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和42年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Aの祖父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		「その他の事項」のとおり
	所 在	
	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	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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の土地上に、未登記の目的外建物が立てられているが、固定資産課税台帳上は3つの建物として課税されている。目的外建物1は居宅で、目的外建物2と3は作業所である。
- 2 物件1の土地上に立てられている目的外建物1～3について、老朽化がかなり進み、外壁は錆の腐食が激しい箇所がある。
- 3 目的外建物1～3について、第三者に貸している部分はない。
- 4 目的外建物1～3について、建物内部についても老朽化が進み、壁や天井に傷みが見られる。雨漏りについては、修繕を行っているとのこと。
- 5 目的外建物1～3について、建物内でペットは飼っていないとのこと。

(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 (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の土地にある電柱は、東北電力株式会社のもので、私が契約者であり、年間敷地使用料を受け取っていますが、金額はわかりません。 3 目的外建物1～3については、未登記です。父が亡くなり、土地と建物は私が相続しました。土地は相続登記をしましたが、目的外建物は未登記でしたので、相続登記まで行わずに、そのままにしています。 4 目的外建物1～3については、老朽化が進み、一時雨漏りもしていましたが、修繕しました。 5 目的外建物1～3については、私が居住して占有しており、第三者には貸していません。 6 目的外建物1～3の中で、ペットは飼っていません。
B (東北電力ネットワーク株式会社新庄電力センターの社員)	1 物件1の土地にある電柱については、電柱1本と支線が1本あり、敷地使用料として、年間3,000円をAに支払っています。
執行官の意見	
■ 1 本件物件の状況は、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 物件1の土地の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、土地所有者Aが占有するものと認定した。	

(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
7年6月10日 (火) : - :	執行官室	山形地方法務局村山出張所に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 (6月16日受理)
7年6月17日 (火) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年6月20日 (金) 9:20-9:30	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路確認、目的外建物確認 評価人同行なし
7年6月23日 (月) 10:30-11:30	物件所在地	現況調査、評価人立会、建物立入調査、占有確認、 境界確認、目的外建物調査、立会したAから陳述 を得る
7年7月1日 (火) 16:30-16:45	東北電力ネットワーク (株) 新庄電力センター	物件1の土地上の電柱の契約内容について、配電課の Bより聴取を得る。
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

イ 3950-4 ハ 3965-8 ホ 3955-27 ト 3955-34 リ 3955-36
ロ 3965-3 ニ 3955-26 ヘ 3955-30 チ 3955-35

(座標値種別：図上測定) -37336.854

公 図 写

地区外

地区外

道

物件1

397.552

-37461.854 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	尾花沢市禁町三丁目				地番	3951番3			
出力縮尺	1/500	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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和56年10月				備付年月日(原図)	平成6年7月27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7年6月12日
山形地方法務局村山出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(8 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成13年4月20日

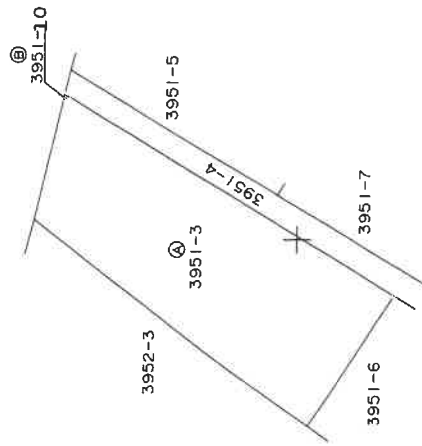
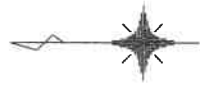
156350

地番 3951-10
3951-3 3951-3, 3951-10
土地の所在 尾花沢市大字尾花沢字大道寺

尾 J 4 | 3 - 1

X1-154500

Y-37100



X1-154550

平成13年4月20日 登

作製者

(平成12年12月20日作製)

凡例 ③.コンクリート板 ⑦.プラスチック板

購託者

縮尺 1/500

A 3 判→A 4 判に縮小

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7年6月12日

山形地方建設局村山出張所

登記官

公用

登記年月日：平成13年4月20日

156351

前3951-3・後・新3951-3・3951-10

土地積測量図

地番	③3951-10 ④3951-3
土地の所在	尾花沢市大字尾花沢大字大道路

尾花沢市大字尾花沢大字大道路

尾J⁴13-1

座標求積表

地番	③ 3951-10	④ 3951-3	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})	Y _n	距離
測点						
Y6	-154528.376	-37086.403	-17245.177395			0.428
0+1.20R	-154528.276	-37086.828	13536.681480			0.435
0+1.80R	-154528.741	-37086.627	3708.662700			0.506
					0.176795	
					0.0883975m ²	

④3951-3 求積

$441.48 - 0.0883975 = 441.3916025 \text{ m}^2$

使用機器名：PROMINENT
計算方法：台形法

A 3 判→A 4 判に縮小

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7年6月12日 山形地方裁判所 村山出張所

登記官

作製者

凡例 ③コンクリート杭 ④プラスチック杭

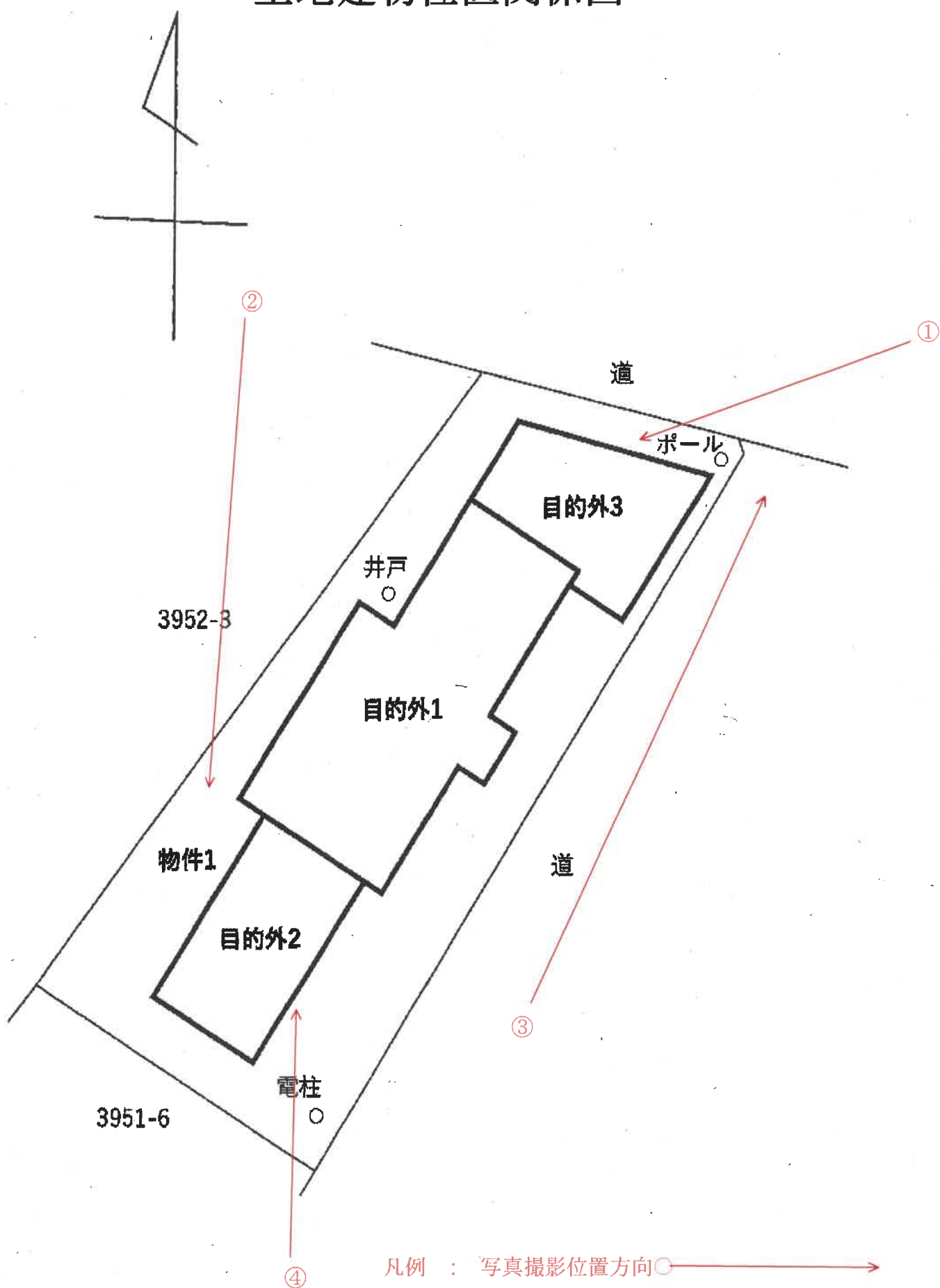
嘱託者

縮尺 1/250

(平成12年12月20日作製)

平成13年4月20日登記

土地建物位置関係図



写真①（物件 1 及び目的外建物北側外観）



写真②（物件 1 北西側境界付近及び目的外建物 1 と 2 北西側外観）



写真③（物件 1 南東側舗装道路）



写真④（物件 1 南側境界付近及び目的外建物 2 南側外観）



令和 7 年（ヌ）第 10 号

令和7年6月23日

現地調査

令和7年7月7日

評 価

競売第705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	¥1,340,000

- 1 物件1の評価額は目的外1～3のための土地利用権価格を控除した価格である。

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	尾花沢市桙町三丁目	同左
	地 番	3951番3	
	地 目	宅地	
	地 積	441.39㎡	
特記事項			
なし			

2 建物

番号	所在等		登記	現況
目的外1	所 在			尾花沢市桮町三丁目3951番地3
	家屋番号			未登記 主である建物
	種 類			居宅
	構 造			木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積	階 層		(固定資産税課税台帳床面積)
		1 階		104.13㎡
		2 階		49.58㎡
		3 階		
	延面積			153.71㎡
目的外2	所 在			尾花沢市桮町三丁目3951番地3
	家屋番号			未登記 主である建物
	種 類			作業所
	構 造			木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積	階 層		(固定資産課税台帳床面積)
		1 階		49.58㎡
		2 階		49.58㎡
		3 階		
	延面積			99.16㎡
目的外3	所 在			尾花沢市桮町三丁目3951番地3
	家屋番号			未登記 主である建物
	種 類			作業所
	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		48.69㎡
		2 階		
		3階他計		
	延面積			48.69㎡

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)	JR東日本 奥羽本線 大石田駅 北東方 約3.4km			
付 近 の 状 況	一般住宅の中に店舗等も見られる混在住宅地域			
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	非線引都市計画区域		
	用 途 地 域	第二種住居地域		
	指 定 建 蔽 率	60%		
	指 定 容 積 率	200%		
	防 火 規 制	指定なし		
	そ の 他 の 規 制	都市機能誘導区域内。なお、敷地南側は第一種中高層住居専用地域(60/200)。		
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模約441.39㎡でほぼ台形である(約12m×約31m)			
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約10m県道及び東側が幅員約4m市道(いずれも建築基準法42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する			
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物1〜3の敷地であるほか、電柱、ポール、井戸が存する(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	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	土壌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壌汚染の可能性は低いと判断されるが、土壌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。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	17,200	0.80	441.39	0.70	4,250,000

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）

地価調査 尾花沢（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,600 \text{ 円/㎡} & \times 99\% & \times 100\% & \times 150\% & = & 17,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 規模過大 間口・奥行の関係 -0.2

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.3

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	4,250,000	0.25	法定地上権	1,060,000

(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	4,250,000	－ 1,060,000		0.70	0.60	1,340,000
目的外1		＋ 550,000	——	0.70	0.60	
目的外2		＋ 260,000	——	0.70	0.60	
目的外3		＋ 260,000	——	0.70	0.60	
一括価格 (合計)						1,340,000

【土地】

物件1

- エ 市場性修正 : 複数老朽目的外建物及び立地条件 -0.3
 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

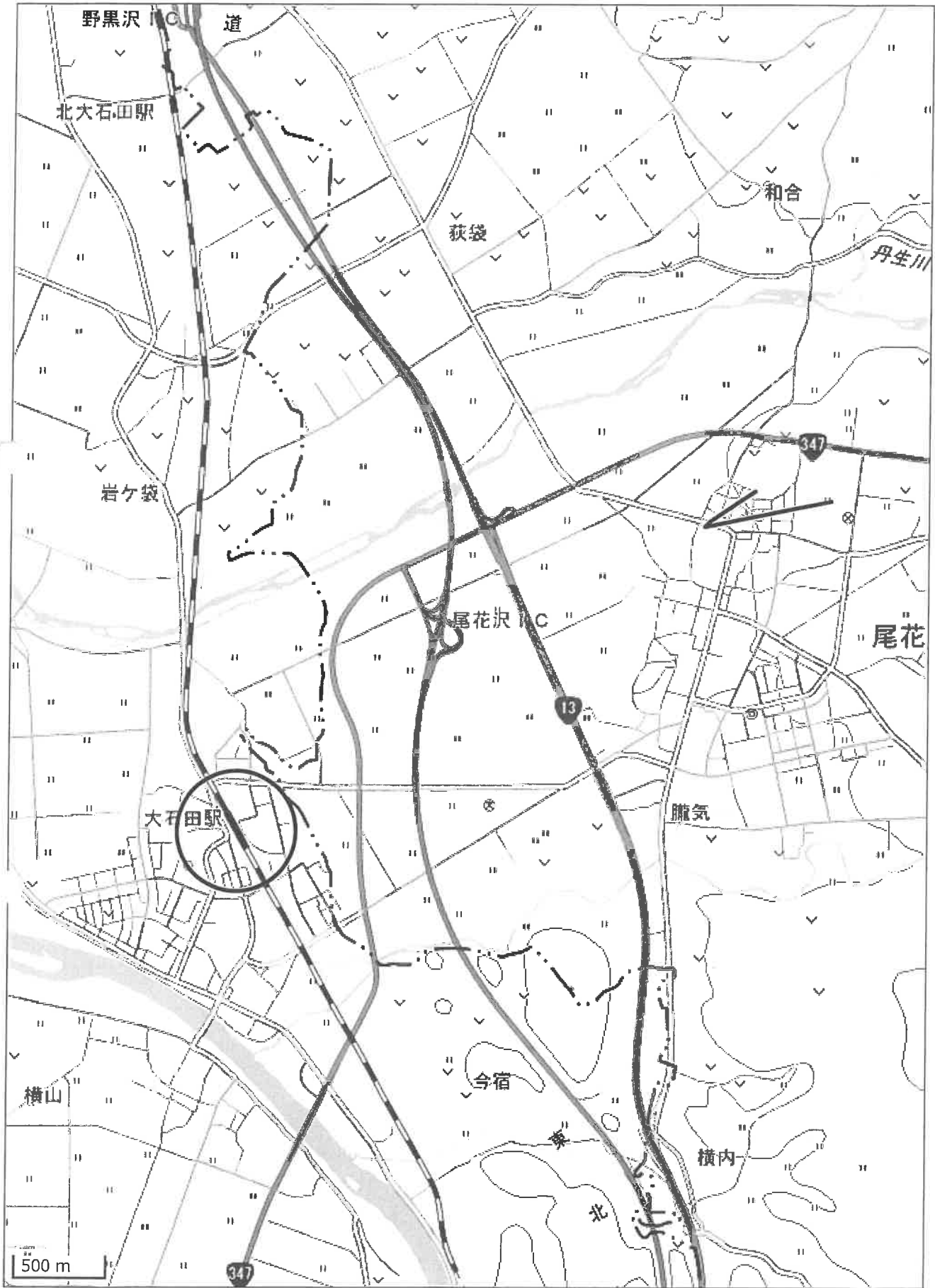
1 地価調査価格

尾花沢（県）－1

所 在 : 尾花沢市禁町四丁目5291番
価 格 : 11,600円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 259㎡
形 状 : 1.0 : 1.5
利用の現況 : 住宅 W2
周辺の現況 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
前面道路 : 西6m市道
供給処理施設 : 水道・下水
交通施設 : 大石田駅 3600m
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (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

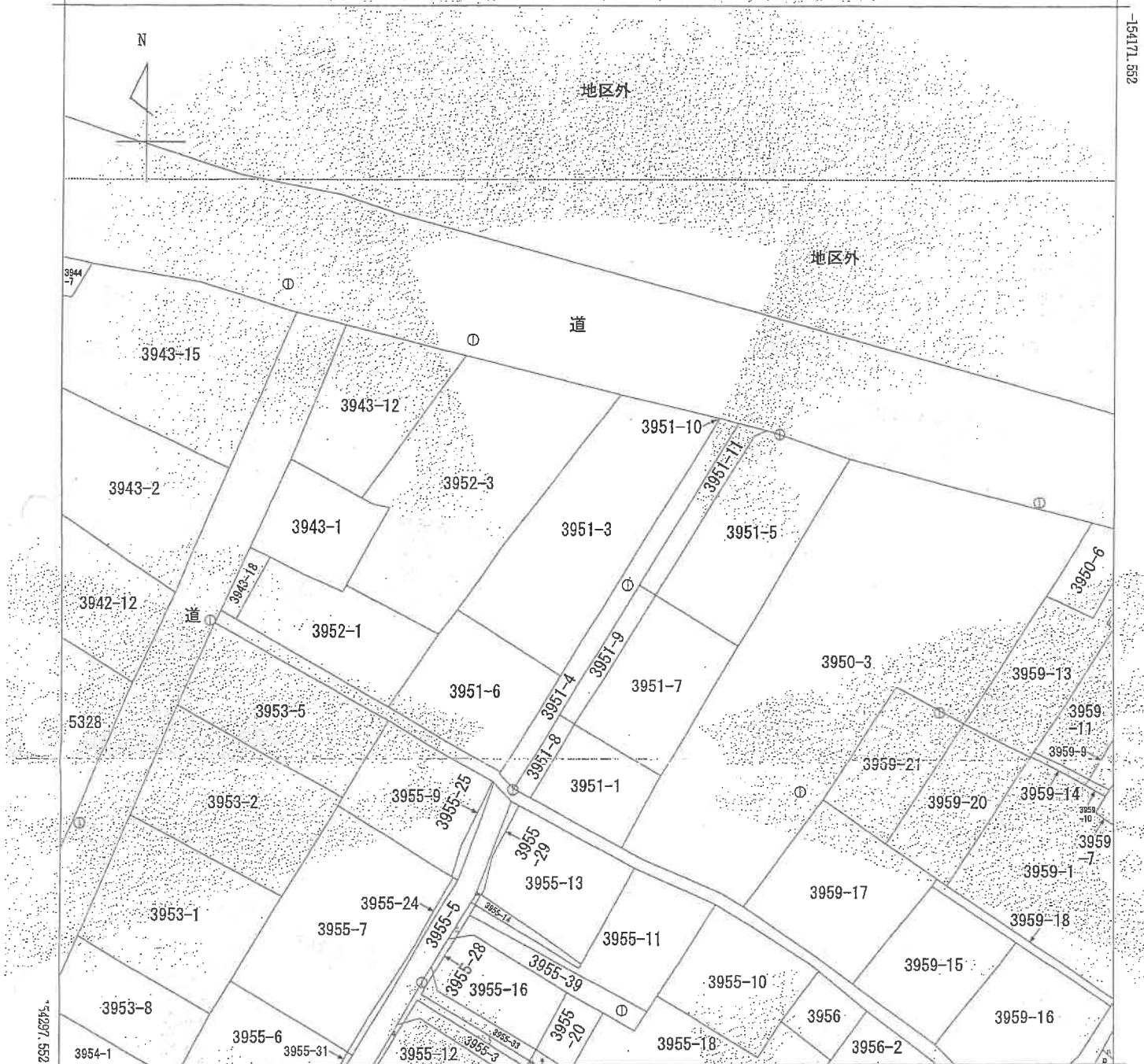


公 図 等 写

A 3 を A 4 に縮小

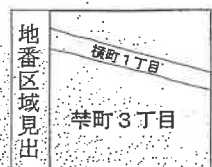
イ 3950-4 ハ 3965-8 ホ 3955-27 ニ 3955-30 ヘ 3955-34 ホ 3955-36
ロ 3965-3 ニ 3955-26 ヘ 3955-30 ニ 3955-35 ヘ 3955-36

(座標値種別：図上測定) -37336.854



-37461.854 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所 在 尾花沢市芋町三丁目					地 番	3951番3				
出力縮尺	1/500	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)			種類	地籍図
作成年月日	昭和56年10月				備付年月日(原図)	平成6年7月27日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(山形地方税務局村山出張所管轄)

令和7年3月31日
仙台北務局

地図整理番号：M97300

(1/1)

登記官



建物配置図

