

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 1 6 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 1 0 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 6 日 午前 9 時 4 5 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 3 3 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 1 6 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	1, 130, 000 904, 000	一括	226, 000	16, 118	6, 907
1	100, 000				
2	1, 030, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 西村山郡河北町谷地字谷地 |
| | 地 | 番 | ニ 2 5 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 9 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 西村山郡河北町谷地字谷地 |
| | 地 | 番 | ニ 2 5 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 6 . 8 8 平方メートル |



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 大 橋 和 也

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

【物件番号2】

(1) 本件土地につき、以下の目的外建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

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130平方メートル

2階約53平方メートル

(2) 本件土地につき、以下の目的外附属建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階約23平方メートル

2階約20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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 西村山郡河北町谷地字谷地
地 番 ニ 2 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 8 1 平方メートル
共有者 A 持分6分の3

2 所 在 西村山郡河北町谷地字谷地
地 番 ニ 2 5 8 番 5
地 目 宅地
地 積 4 1 6 . 8 8 平方メートル
所有者 A



令和7年(ヌ)第3号
令和7年 3月24日受理
令和7年 6月 3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 西村山郡河北町谷地字谷地
地 番 ニ 2 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 8 1 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 3

2 所 在 西村山郡河北町谷地字谷地
地 番 ニ 2 5 8 番 5
地 目 宅地
地 積 4 1 6 . 8 8 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山形県西村山郡河北町谷地甲258番地の5付近	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 土地共有者(A、B) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件1の土地を通路として使用し、占有している ☒ Aが物件2の土地に、下記目的外建物を所有し、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の土地の東側には金属製のフェンスがあり、西側にはコンクリート製の塀が設置されている。物件2の土地には、東側、南側及び西側にブロック塀があり、北側には水路があることから、それらの境界は明瞭である。しかし物件1の土地の南側の隣地である地番二260番42の土地との境界は不明瞭である。 2 物件1と2の土地について、隣地所有者と境界争いはない。 3 物件1と2の土地に、引込柱が建てられている。物件2の引込柱は木製で外灯用も兼ねており、電柱ではないが、物件1の引込柱は東北電力株式会社が建てたもので、Aによると、契約内容は明確には把握していないが、年1回敷地使用料をもらっているとのこと。 4 物件1の土地について、Aの共有持分は6分の3である。 5 物件2の土地に、Aが居宅として利用している目的外建物と物置として利用している目的外附属建物が存在しているが、ともに未登記である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年 月 日 平成 年 () 第 号	
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2 関係)	
所 在	山形県西村山郡河北町谷地甲258番地の5
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 130㎡ (概測) 2階 53㎡ (概測)
所 有 者	☒ 土地所有者A ☐ 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	1 目的外建物について、Aが居住し占有している。第三者に貸してはいない。 2 目的外建物の西側に、下屋がある。 3 物件2の土地の西側にある目的外附属建物については下記のとおりである。 家屋番号 なし (未登記) 種 類 物 置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積 1階 23㎡ (概測) 2階 20㎡ (概測) 4 目的外附属建物について、南側に下屋があり、Aが駐輪場として利用している。 5 目的外附属建物について、第三者には貸していない。

(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の土地について、南側にある地番二260番42及び地番口127番13の土地とともに、建築基準法第42条2項道路認定を受けている。一番南側にある地番口127番13の土地が、舗装町道(地番二260番3等)に接面している。
- 2 物件1の土地は、舗装町道(地番二260番3等)には直接接面してはならず、南側にある地番二260番42及び地番口127番13の2つの土地を通して舗装町道(地番二260番3等)に出ている。この2つの土地の所有者は、物件1の土地同様にAとBである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

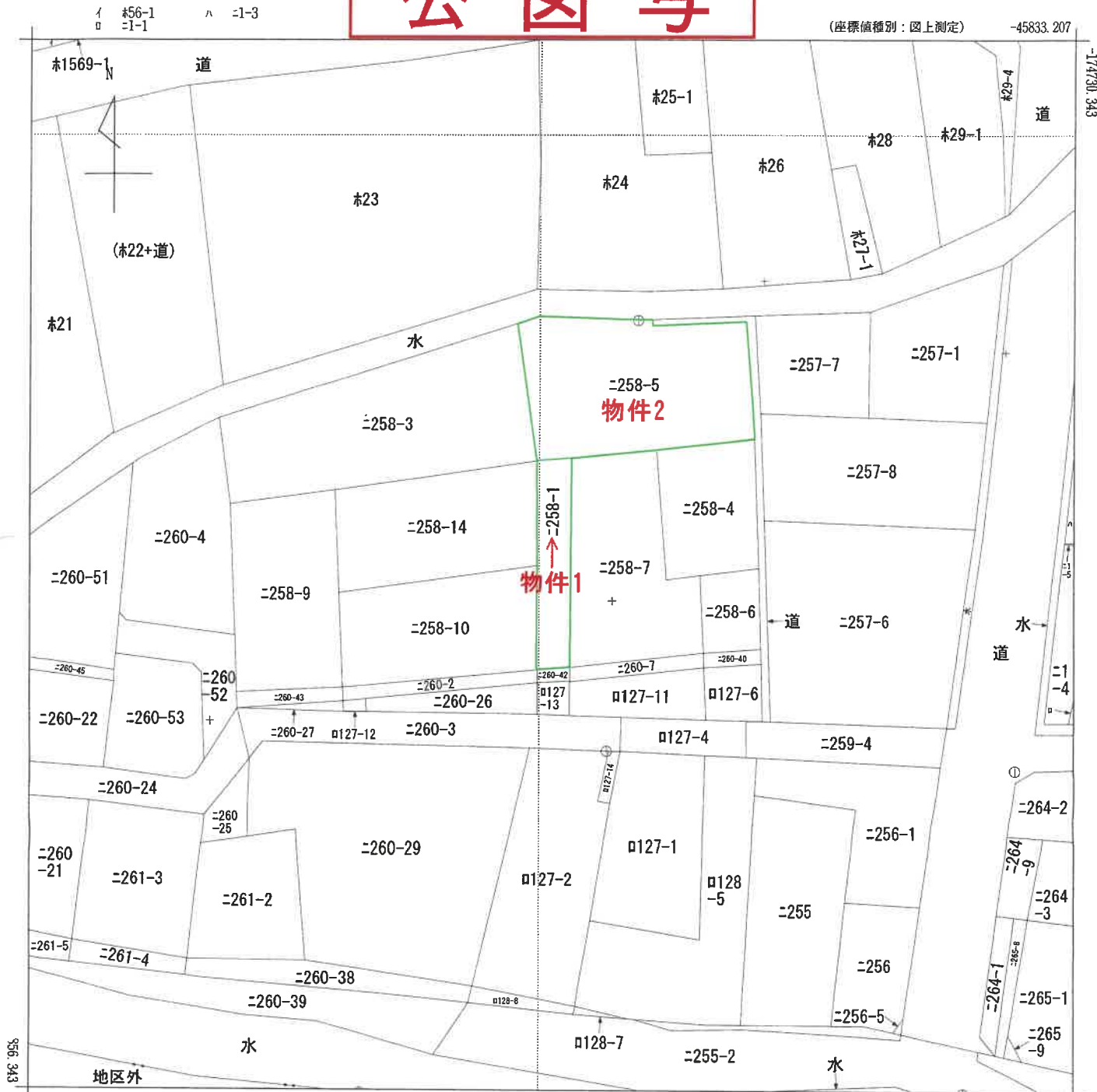
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1と2の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件2の土地にある目的外建物と目的外附属建物については、私が利用し占有しています。第三者には貸していません。 3 物件1の土地とその南側にある地番二260番42及び地番口127番13の3つの土地について、私とBが共有していますが、通路として利用しています。 4 物件1と2の土地に建てられている引込柱について、物件1の土地上に建てられているのは、東北電力株式会社の電柱で、かなり以前から建てたので、契約内容は把握していませんが、確か年1回敷地使用料が振込になっているはずですが、金額については、土地共有者のBと2分の1ずつになっていると思いますが、わかりません。物件2の土地の引込柱は、木製で、外灯用にもなっていますので、おそらく電柱ではないと思います。
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2の土地にある目的外建物と目的外附属建物の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述及び土地立入調査の結果から、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3月31日 (月) ： - ：	執行官室	山形地方法務局寒河江支局に対して全部事項証明書等 交付申請書発送 (4月7日受理)
7年4月14日 (月) 11：40－11：50	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、境界確認、前面道路接道 確認
7年4月18日 (金) ： - ：	執行官室	Aに通知を出す
7年4月25日 (金) 13：15－14：15	物件所在地	現況調査、評価人立会、目的外建物調査、占有確認、 境界確認、立会したAから陳述を得る。事前にAと連 絡が取れなかったので、立会人Cを同行した。
年 月 日 () ： - ：		
年 月 日 () ： - ：		
年 月 日 () ： - ：		
(特記事項) ■ 令和 7年 4月25日 目的物件は不在が予想されたので、立会人C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

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

地番区域見出
谷地字谷地

請求部	所在	西村山郡河北町谷地字谷地					地番	258番1		
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54年8月				備付年月日(原図)	昭和56年8月19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4月3日
山形地方事務局寒河江支局
登記官

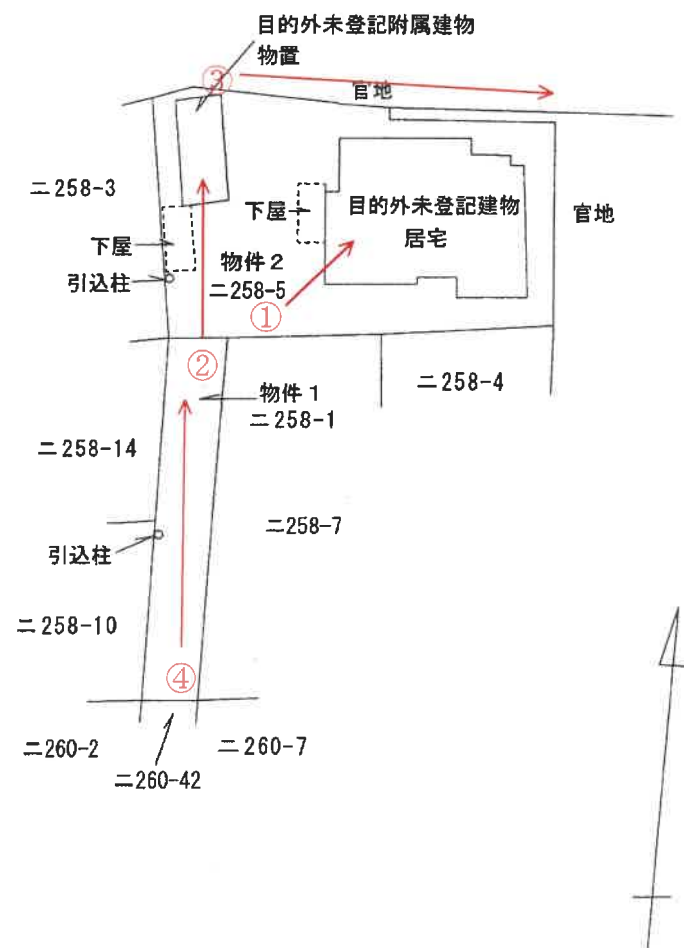
請求番号：11-1
(1/1)

(7 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 (物件 2 の土地 目的外建物外観)



写真② (物件 2 の土地 目的外附属建物外観)



写真③ (物件 2 の土地 北側水路付近)



写真④ (物件 1 の土地)



令和 7 年 (ヌ) 第 3 号
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 日 評 価
(Y 2101 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

森 谷 崇 史

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 130, 000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 100, 000円
物件2	金 1, 030, 000円

- 1 物件1・2の土地の価格は建物のための敷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	所在地 地目 地積 持分	西村山郡河北町谷地字谷地 ニ 258 番 1 宅地 99.81 m ² A 持分 6 分の 3	左記にほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	西村山郡河北町谷地字谷地 ニ 258 番 5 宅地 416.88 m ²	左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
	・物件 2 敷地上に目的外建物が 2 棟存する。（詳細は後記） ・物件 1 について持分 6 分の 3 の評価額を求める。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 左 沢 線 寒 河 江 駅 の 北 東 方 約 6.9km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	河北町中心部付近に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 指 定 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60 200 なし 日影規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 × 奥 行 （短辺×長辺） 形 状 地 勢 道 路 接 面 そ の 他	物件1 99.81㎡、物件2 416.88㎡ 物件1 約3.8m×約24.8m 物件2 約4m×約17m 物件1 ほぼ長方形 物件2 やや不整な長方形 ほぼ平坦 袋地 物件1の共用通路（持分 3/6）を介して物件2に 出入している。
接 面 道 路 の 状 況	物件2南側が約3.8mの未舗装道路（物件1）にほぼ等高に接面。 （物件1 建築基準法第42条2項道路 H20.12.28） 物件1の南方にある幅員約4mの舗装町道から約5.5m離れている	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 なし （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、通常のコスト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	附加物・従物等：なし 土壌汚染の可能性：現地調査及び官公署において公表されている資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無は指定調査機関の調査によらなければ確定できない。 地下埋設物の有無：現地調査において価格形成に大きな影響を与える地下埋設物が存在する可能性は低い。 埋蔵文化財の有無：文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地（谷地城跡）に含まれている。 土砂災害警戒区域等：土砂災害警戒区域等に指定されていない。 その他：① 目的外建物の表示 <table border="0"> <tr> <td>ア. 家屋番号</td><td>未登記（主である建物）</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建</td></tr> <tr> <td>種類</td><td>居宅</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>1 階 概測 130 m² 2 階 概測 53 m²</td></tr> <tr> <td>所有者</td><td>A</td></tr> <tr> <td>建築年月日</td><td>不詳新築（約 40 年以上経過と推定）</td></tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>イ. 家屋番号</td><td>未登記（附属建物）</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建</td></tr> <tr> <td>種類</td><td>物置</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>1 階 概測 23 m² 2 階 概測 20 m²</td></tr> <tr> <td>所有者</td><td>A</td></tr> <tr> <td>建築年月日</td><td>不詳新築（約 40 年以上経過と推定）</td></tr> </table> ② 物件 1 西端に引込柱が 1 本、物件 2 南西端付近に引込柱が 1 本存する。 ③ 物件 1 は有効宅地ではなく、物件 2 に出入りするための共用道路（持分 6 分の 3）である。 ④ 物件 1 の地中を通る上水道の引込管について、共同の水道管となっている。（町上水道課より聴取）。	ア. 家屋番号	未登記（主である建物）	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	種類	居宅	床面積	1 階 概測 130 m ² 2 階 概測 53 m ²	所有者	A	建築年月日	不詳新築（約 40 年以上経過と推定）	イ. 家屋番号	未登記（附属建物）	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	種類	物置	床面積	1 階 概測 23 m ² 2 階 概測 20 m ²	所有者	A	建築年月日	不詳新築（約 40 年以上経過と推定）
ア. 家屋番号	未登記（主である建物）																								
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建																								
種類	居宅																								
床面積	1 階 概測 130 m ² 2 階 概測 53 m ²																								
所有者	A																								
建築年月日	不詳新築（約 40 年以上経過と推定）																								
イ. 家屋番号	未登記（附属建物）																								
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建																								
種類	物置																								
床面積	1 階 概測 23 m ² 2 階 概測 20 m ²																								
所有者	A																								
建築年月日	不詳新築（約 40 年以上経過と推定）																								

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

（万円未満四捨五入）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	15,300	0.30	99.81	—	3/6	230,000
2	15,300	0.80	416.88	0.60	—	3,060,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

河北（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,800 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/109 = 15,300 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：標準価格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：補正なし

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境条件、行政的条件格差等を考慮して
 ＋9％とした。

イ. 個別格差：物件1 共用通路 －70

物件2 袋 地 －20

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：築古建物の存在等を考慮し－40％と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		(万円未満四捨五入) 土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
2	3,060,000	0.20	法定地上権	610,000

イ．土地利用権等割合：法定地上権 20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㉠カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉠ウ) イ	従物・ 附加物 の加算 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	(万円未満四捨五入) 評価額 (円) (ア－イ＋ウ)×エ×オ×カ
1	230,000	—	—	—	0.70	0.6	100,000
2	3,060,000	－610,000	—	—	0.70	0.6	1,030,000
一括価格（合計）							1,130,000

ウ．従物・附加物：特にない

エ．占有減価修正：特にない

オ．市場性修正：目的外建物の存在、他人名義の土地を通行しなければならないこととなるリスク、周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれる物件等を考慮し－30%と査定した。

カ．競売市場修正：競売特有の事情による減価割合－40%

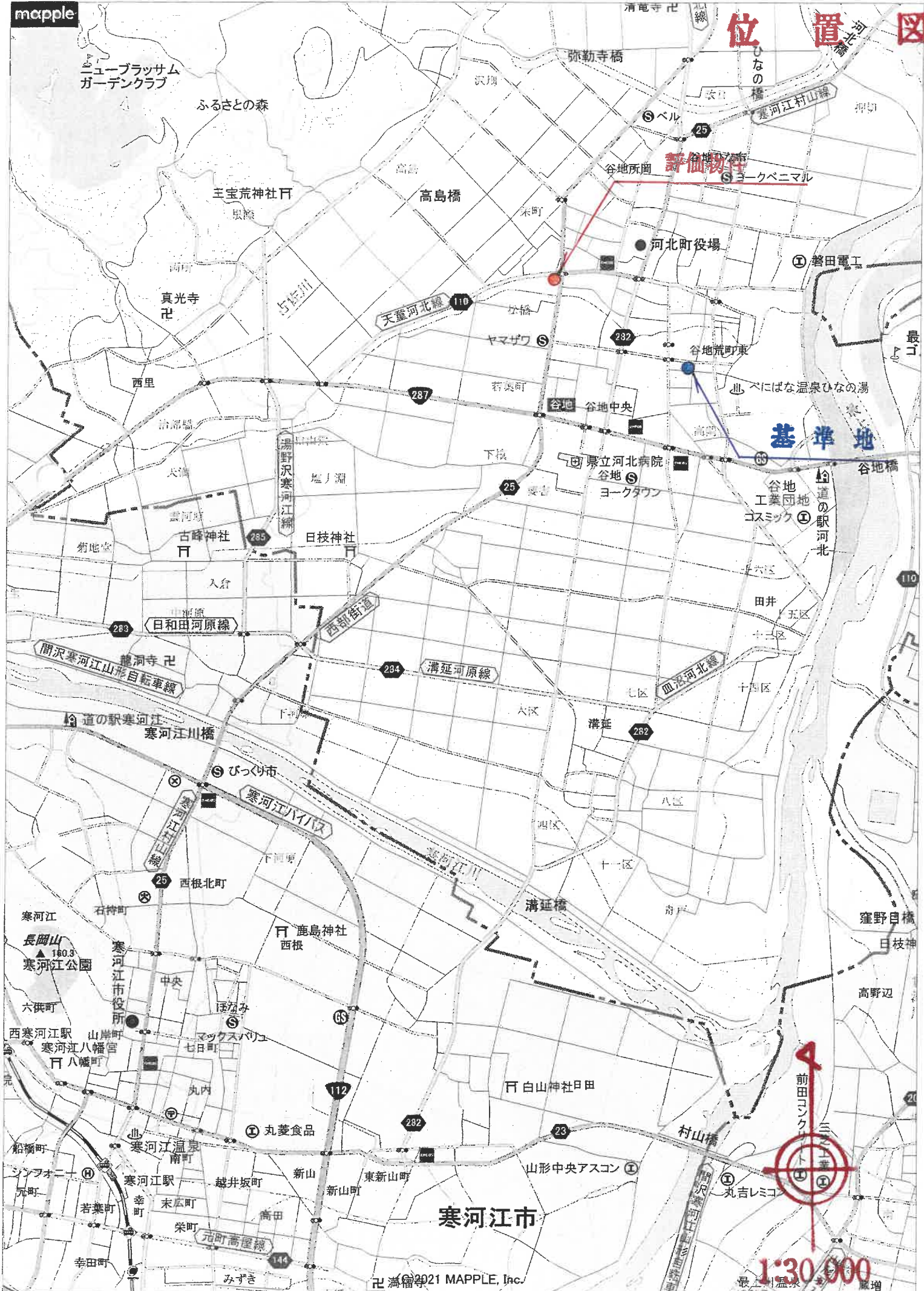
第6. 参考価格資料

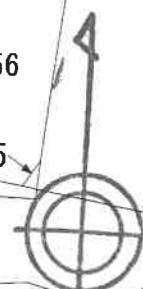
1 地価公示価格等	河北（県）— 3
所 在	西村山郡河北町谷地字荒町東 61 番 1
価 格	16,800 円/㎡
位 置	J R 左沢線寒河江駅から北東方道路距離約 7.5 km に位置する。
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日現在
地 積	268 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	東 4m 町道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7. 付 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建 物 配 置 図

以 上





1:500 谷地字谷地

建物配置図 S=1:500

