

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 8 年 1 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 8 年 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 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 8 年 3 月 19 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 8 年 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 450, 000 1, 160, 000	一括	290, 000	68, 821	14, 746
1	680, 000				
2	770, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西村山郡河北町谷地字十二堂 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西村山郡河北町谷地字十二堂 1 4 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 番 3 |
| | 種 類 | 事務所・作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 2. 9 5 平方メートル
2 階 5 8. 1 0 平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月18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, 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】

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 | 西村山郡河北町谷地字十二堂 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西村山郡河北町谷地字十二堂 1 4 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 番 3 |
| | 種 類 | 事務所・作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 2 . 9 5 平方メートル
2 階 5 8 . 1 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第40号
令和7年 9月11日受理
令和7年10月28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十二堂 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西村山郡河北町谷地字十二堂 1 4 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 番 3 |
| | 種 類 | 事務所・作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 2. 9 5平方メートル
2階 5 8. 1 0平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山形県西村山郡河北町谷地字十二堂147番地の3	
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(株式会社アルファ・テクノツール) ☐ その他の者 上記の者が、土地上にある下記建物を所有し、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」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が異なる（ ☐ 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(株式会社アルファ・テクノツール) ☐ その他の者 上記の者が本建物を、事務所兼作業場(空き家の状態で)として使用し占有している ☐ 「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」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 { ☐ ある 保管開始日 平成 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地について、北東側で舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。また、南東側では、官地(未舗装道路及び水路)に接面している。北西側は、舗装私道(地番147番4)に接面しており、この私道は位置指定道路(昭和49年5月27日指定)になっている。南西側の境界は、ブロック塀や土留めがなく、不明瞭である。
- 2 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 3 物件1の土地の北西側角に電柱があるが、これは東北電力株式会社が建てたもので、敷地利用料については、土地所有者の株式会社アルファ・テクノツールに対して、年間1,500円が支払われている。
- 4 物件2の建物について、Aによると、令和4年7月頃に事業を停止し、その後令和6年9月頃から空き家になったとのこと。第三者には貸していない。株式会社アルファ・テクノツールが空き家の状態で管理し、占有している。
- 5 物件2の建物について、建物内の目的外動産は、建物所有者の株式会社アルファ・テクノツールのものである。建物内には、1階2階とも多くの目的外動産が残置されている。破産管財人のBによると、リース物件はないとのこと。
- 6 物件2の建物について、雨漏りはしていない。
- 7 物件2の建物について、北東側の町道に近い部分に、下屋が設置されており、下屋の2階部分は、仮設の物置として利用している。

(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 (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の北西側角にある電柱は、東北電力株式会社が建てたもので、私が代表者になっている株式会社アルファ・テクノツールに対して、毎年1,500円敷地利用料が支払われています。 3 物件2の建物について、今は使用していませんので、空き家となっています。株式会社アルファ・テクノツールが空き家の状態で管理し占有しています。 4 物件2の建物について、令和4年7月頃まで事務所と作業場は使用していました。その後事業を辞め、令和6年9月には完全に空き家となりました。第三者には貸していませんでした。 5 物件2の建物について、雨漏り等はありません。 6 物件2の建物内にある目的外動産は株式会社アルファ・テクノツールのものです。
B (破産管財人)	1 私が、株式会社アルファ・テクノツールの破産管財人に就いている弁護士のBです。 2 物件1の北西側角にある電柱については、東北電力ネットワーク株式会社から届いた通知書があります。毎年同社に敷地利用料として1,500円が支払われています。 3 物件2の建物内には、リース物件はありません。
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、建物間取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、関係人の陳述及び立入調査の結果から、建物所有者の株式会社アルファ・テクノツールが空き家の状態で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9月18日 (木) ： - ：	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 (9月25日受理)
7年10月7日 (火) 11：30－11：40	物件所在地	現地調査、評価人同行せず、建物外観、前面道路接道 確認、境界確認、占有調査
7年10月8日 (水) ： - ：	執行官室	破産管財人Bに架電し、10月14日に現況調査を行う旨 伝える。
7年10月14日 (火) 13：30－14：30	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、立会したA及び破産管財人Bから陳述を得 る。
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、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

登記年月日：平成10年10月26日

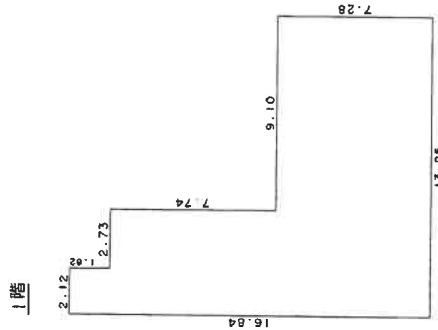
216780

各階平面図

家屋番号 147番3

建物の所在 西村山郡河北町谷地字十二堂147番地3

建物図面
各階平面図

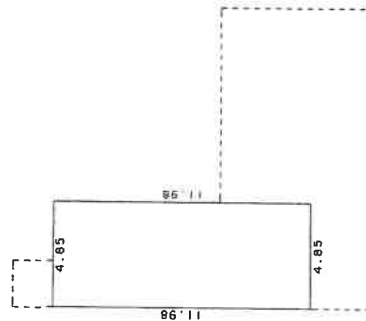


求積表

$2.12 \times 1.92 = 3.8584$
 $4.85 \times 7.74 = 37.5390$
 $13.95 \times 7.28 = 101.5560$
計 142.9534

床面積 142.95㎡

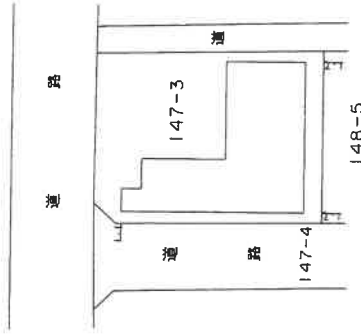
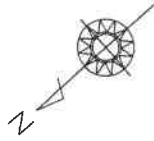
2階



求積表

$4.85 \times 11.98 = 58.1030$

床面積 58.10㎡



(日調書12)

作製者

22日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

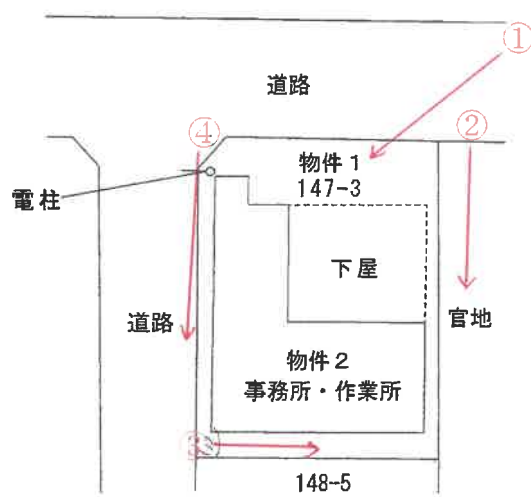
(日加算)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成10年10月26日登記

A3判→A4判に縮小

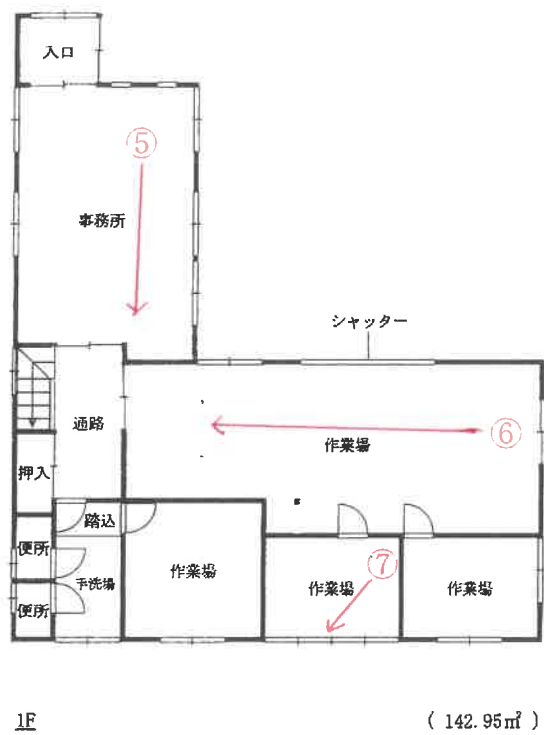
土地建物位置関係図



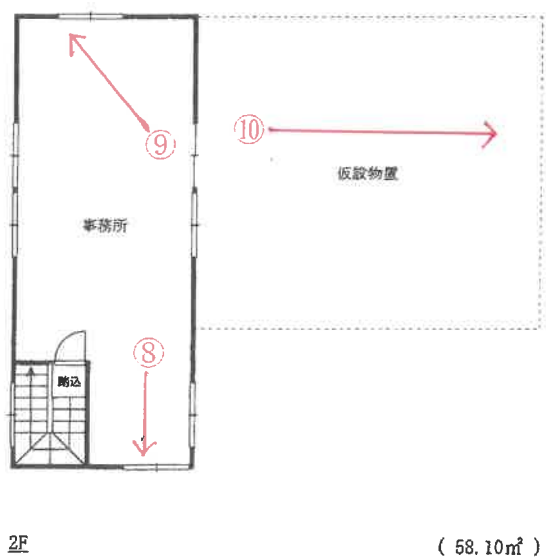
凡例 : 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 2



凡例 : 写真撮影位置方向○→



写真①(建物外観)



写真②(物件1 南東側官地付近)



(10 枚目)

写真③(物件1 南西側境界付近)



写真④(物件1 北西側境界付近)



写真⑤(物件 2 1階 事務所)



写真⑥(物件 2 1階 作業場)



(12 枚目)

写真⑦(物件2 1階 作業場)



写真⑧(物件2 2階 事務所)



写真⑨(物件 2 2階 事務所)



写真⑩(物件 2 仮設物置)



令和 7 年 (ケ) 第 4 0 号
令和 7 年 1 0 月 1 4 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 2 9 日 評 価
(Y 2 1 0 8 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, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件 2	金 7 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、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 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の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 在番 目積	西村山郡河北町谷地字十二堂 147 番 3 宅地 331.00 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 家 種 構 床 面 積	在 番 号 類 造 積 西村山郡河北町谷地字十二堂 147 番地 3 147 番 3 事務所・作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 142.95 m ² 2 階 58.10 m ²	左記にほぼ同じ
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	J R左沢線寒河江駅の北東方約 7.7 km（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が建ち並ぶ中に作業場等が介在する住宅地域。
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 非線引都市計画区域 用途指定 用途指定なし 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 なし
画 地 条 件	地 積 331.00 m ² 間 口 × 奥 行 約 16m × 約 21m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦 道 路 接 面 角地 そ の 他 なし
接 面 道 路 の 状 況	北東側が約 7～8m の舗装町道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路） にほぼ等高に、北西側が約 6m の舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路、昭和 49.5.27 私道第 207 号）にほぼ等高に接面。
土地の利用状況等	物件 2 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、通常で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、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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

イ. 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 昭和 55 年 12 月 12 日新築 平成 10 年 10 月 22 日変更、一部取毀、増築 経 過 年 数 約 45 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング・モルタル吹付 ほか 内 壁 ビニールクロス ほか 天 井 ジプトーン・合板貼・板貼 ほか 床 ビニールシート・コンクリート ほか 建 具 木製建具・アルミサッシュ・シャッター ほか 設 備 電気・便所・上水道・下水道 そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 142.95 m ² 、2 階 58.10 m ² 、延べ 201.05 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 事務所・作業所 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	附加物・従物等：下屋 そ の 他：① 下屋の2階部分は、仮設物置（概測 70 m²）として利用している。 ② 物件2内部に残置物が多数存する。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ＝オ
1	13,200	1.01	331.00	0.40	1,770,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

河北（県）－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/126 & = & 13,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、行政的条件格差等を考慮し+26%と査定した。

イ. 個 別 格 差：角地 +1

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：建物取り壊しの可能性を考慮し－60%と査定した。

② 物件 2（建物）

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に比準して求め、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、建物の価格を求めた。

（万円未満四捨五入）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	125,000	201.05	0.05	1,260,000

ウ．現価率

< 物件 2 >

経過年数 45 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 50%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 5 年} / \text{経済的全耐用年数 50 年}) \times (1 - \text{観察減価 0.50}) = 0.05$$

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 土地利用権価格

(万円未満四捨五入)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,770,000	0.20	法定地上権	350,000

イ．土地利用権等割合：法定地上権 物件1について20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(万円未満四捨五入)

物件 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) (2①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	評価額 (円) (ア±イ+ウ) ×エ×オ×カ
1	1,770,000	-350,000	0	—	0.80	0.6	680,000
2	1,260,000	+350,000	0	—	0.80	0.6	770,000
一 括 価 格 (合計)							1,450,000

ウ．従物・附加物：舗装、下屋等を0円と査定。

エ．占有減価修正：特にない

オ．市場性修正：築年数の経過した建物の存在、残置物の処分に伴う費用負担の可能性等を考慮して-20%と査定。

カ．競売市場修正：競売特有の事情による減価割合-40%と査定。

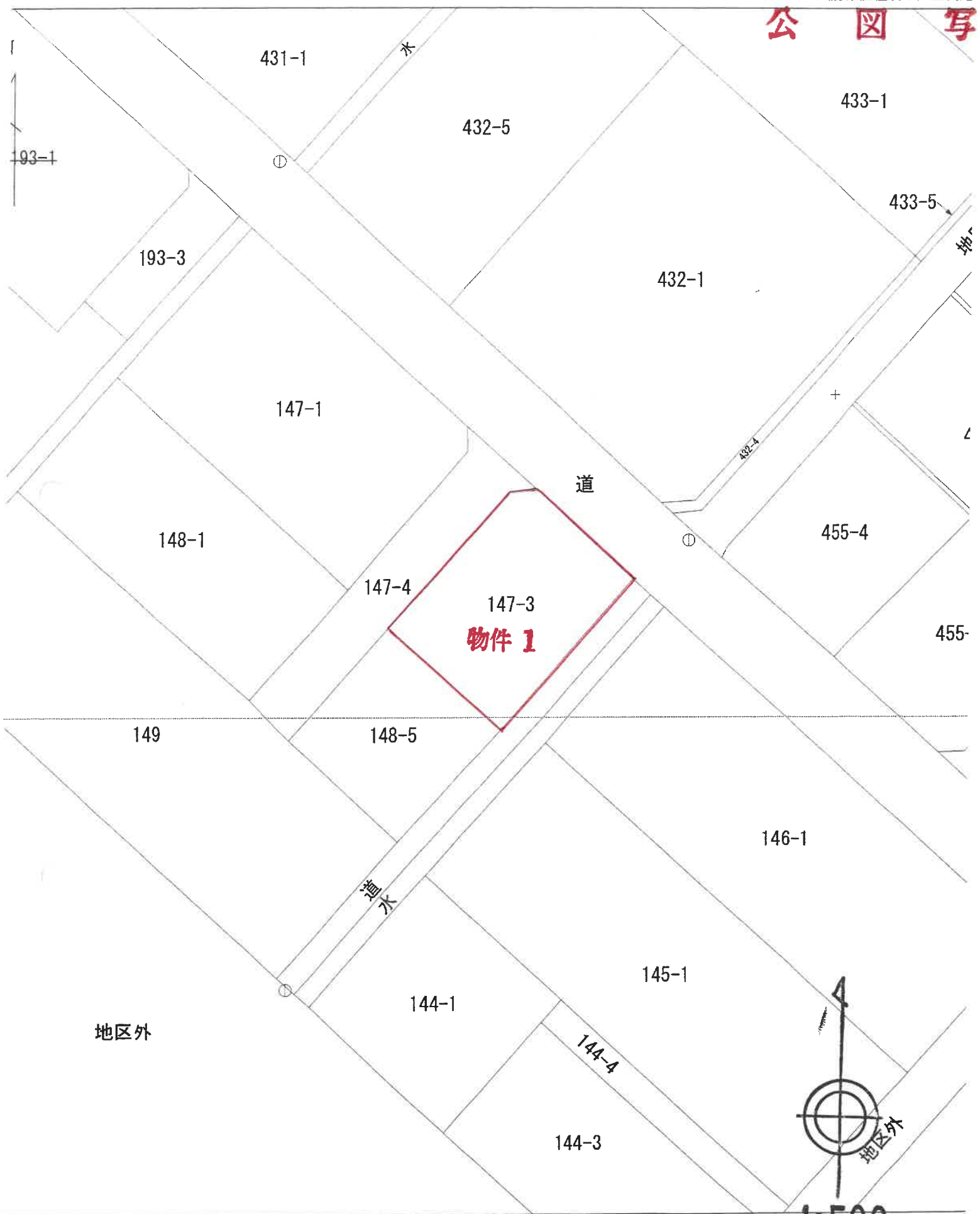
第6．参考価格資料

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	16,700 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 7 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 建物図面・各階平面図写
- 4 建 物 配 置 図
- 5 建 物 間 取 図





(座標値種別：図上測定)

1:500

地番区域見出

谷地
字十

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

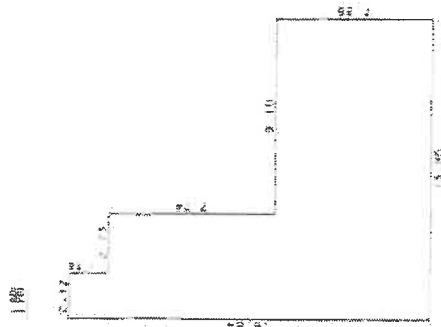
216780

各階平面図

建物図面
各階平面図

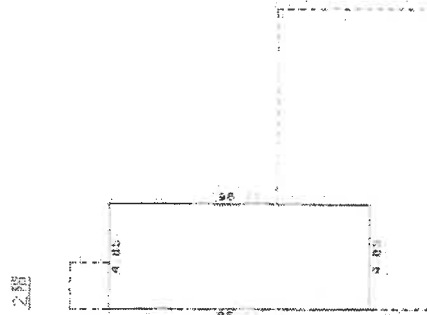
家屋番号 147番3

建物の所在 西村山郡河北町谷地字十二堂147番地3



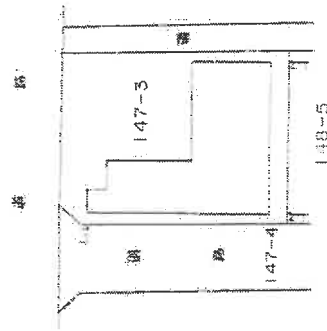
求積表
2.12 × 1.92 = 3.8584
4.85 × 7.74 = 37.5390
13.95 × 7.28 = 101.5560
計 142.9534

床面積 142.95 ㎡



求積表
4.85 × 11.98 = 58.1030

床面積 58.10 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

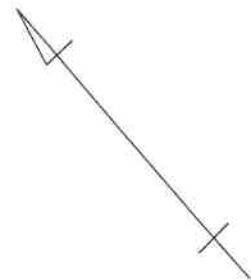
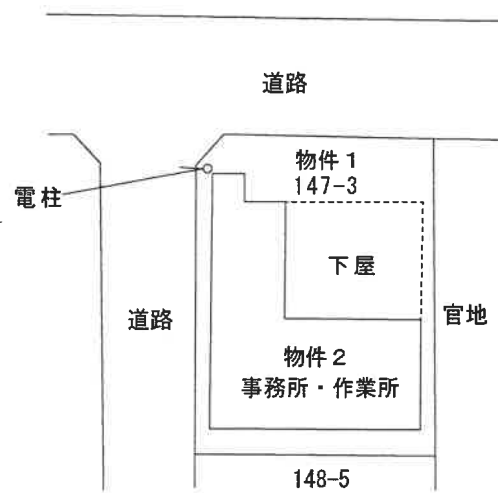
縮尺 1/500

(日地調)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成10年10月26日登記

建物配置図 S=1:500



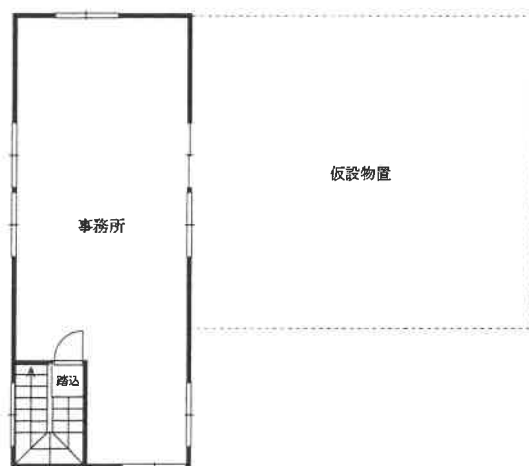
建 物 間 取 図

物件 2



1F

(142.95㎡)



2F

(58.10㎡)