

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 3月24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 4月14日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新庄市城南町 |
| | 地 番 | 91番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市城南町 91番地2 |
| | 家屋 番号 | 91番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階63.34平方メートル
2階57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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 | 新庄市城南町 |
| | 地 番 | 91番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市城南町 91番地2 |
| | 家屋 番号 | 91番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階63.34平方メートル
2階57.96平方メートル |



令和7年(ケ)第48号
令和7年10月14日受理
令和7年12月19日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(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 | 新庄市城南町 |
| | 地 番 | 91番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新庄市城南町 91番地2 |
| | 家屋 番号 | 91番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階63.34平方メートル
2階57.96平方メートル |



その他の事項

- 1 物件1の土地の北東側で幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面し、北西側で幅員約3.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路)に接面している。また南東側及び南西側はコンクリートブロック塀があることから境界は明瞭である。
- 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の土地について、隣地(91番4)に東北電力株式会社の電柱があり、その支線が物件1の土地にある。Bが提示した東北電力ネットワーク株式会社新庄電力センターからの通知によると、敷地利用料として年間1,500円が土地所有者であるBに支払われている。
- 4 物件1の土地について、南東端部分に工作物(落雪防止用フェンス)が設置されている。
- 5 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 6 物件2の建物について、中2階に納戸が2箇所設置されており、物置として利用されている。
- 7 物件2の建物について、雨漏りや床の軋み、ペットによる引っ掻き傷等の支障のある箇所は見られない。
- 8 物件2の建物内の目的外動産については、Bが所有しており、第三者のものは置かれていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (土地建物所有者)	<p>1 物件1の土地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。</p> <p>2 物件1の土地にある車は、私のものです。</p> <p>3 物件2の建物について、私が居住し占有しています。Aは平成26年の末頃に転居し、それ以降居住していません。</p> <p>4 物件2の建物について、第三者に貸している部分はありません。</p> <p>5 物件2の建物について、雨漏りや床の軋みはありませんが、令和2年5月に外壁に剥がれ等が生じたので、業者に修理をしてもらいました。</p> <p>6 物件2の建物内にある目的外動産は私のもので、Aのものはありません。</p> <p>7 物件2の建物内でペットは飼っていません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官の意見	
■	<p>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。</p> <p>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>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、所有者のBが占有するものと認定した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

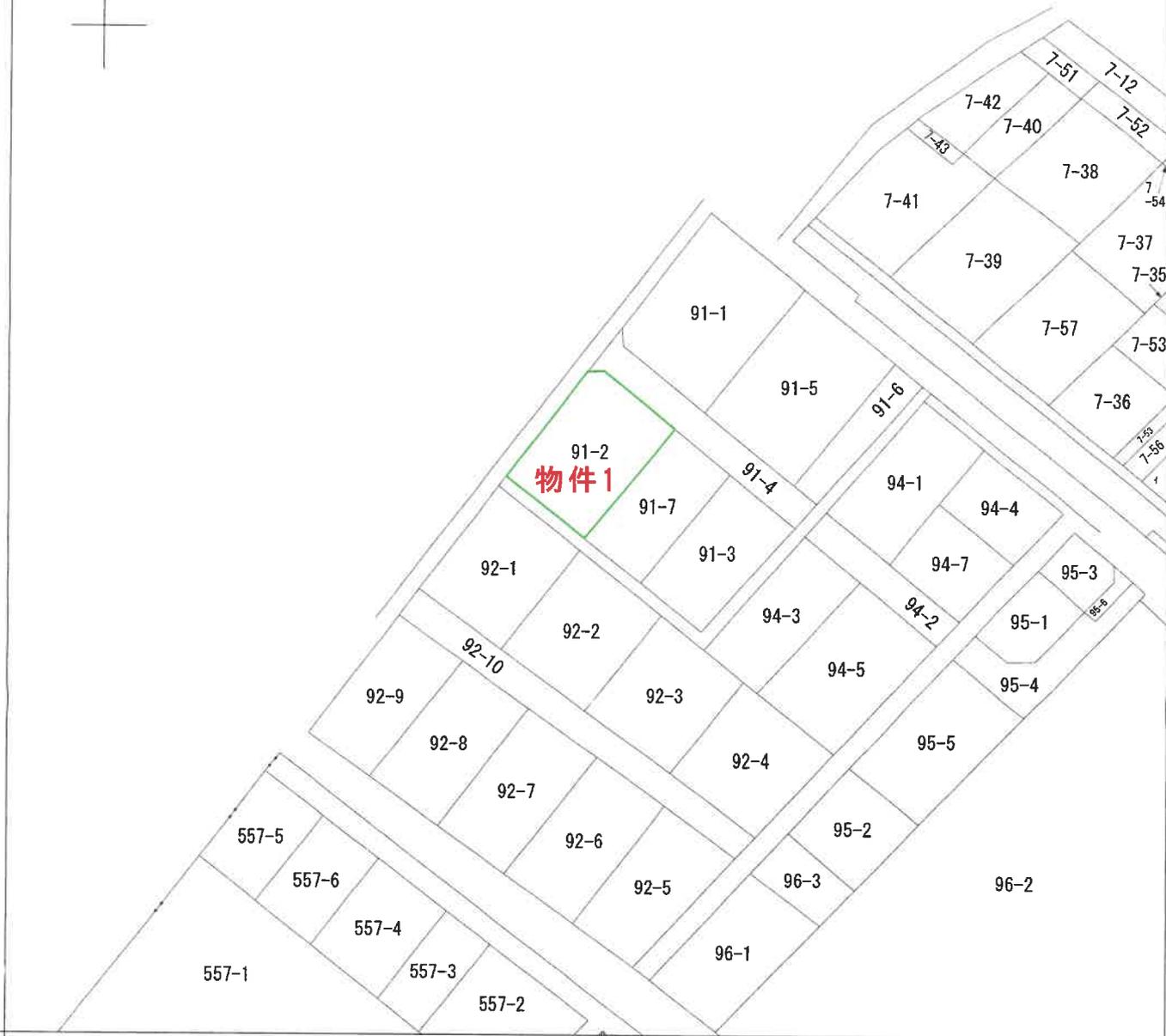
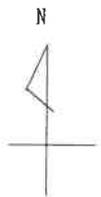
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月20日(月) : - :	執行官室	山形地方法務局新庄支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送する。 (10月24日受理)
令和7年10月30日(木) 16:50-17:00	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接道状況確認、境界確認、目的外建物の有無、評価人同行なし。
令和7年11月6日(木) : - :	執行官室	A及びBに通知を送付する。
令和7年11月14日(金) 13:00-14:00	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査、境界確認、写真撮影、立会したBから事情を聴取する。
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

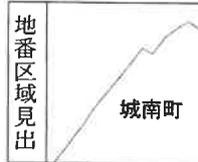
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

イ 7-34
ロ 554-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	新庄市城南町			地番	91番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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)	昭和50年2月15日		補記事項		

これは地図に準ずる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10月22日
山形地方務局新庄支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

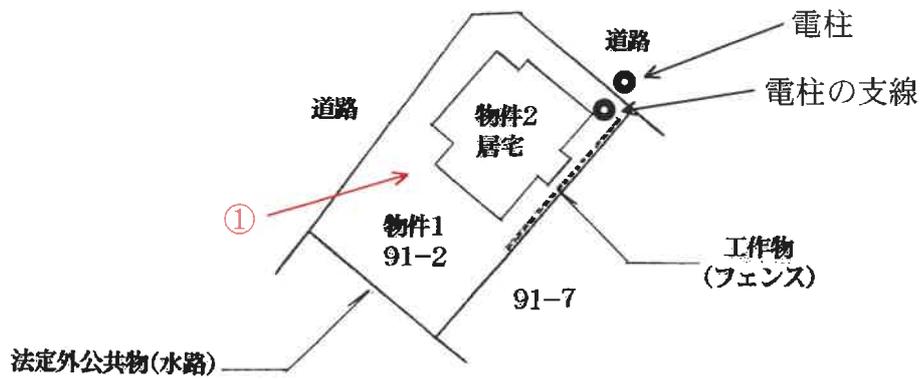
(6 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に縮小

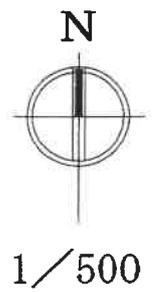
公用

土地建物位置関係図

物件 1, 2

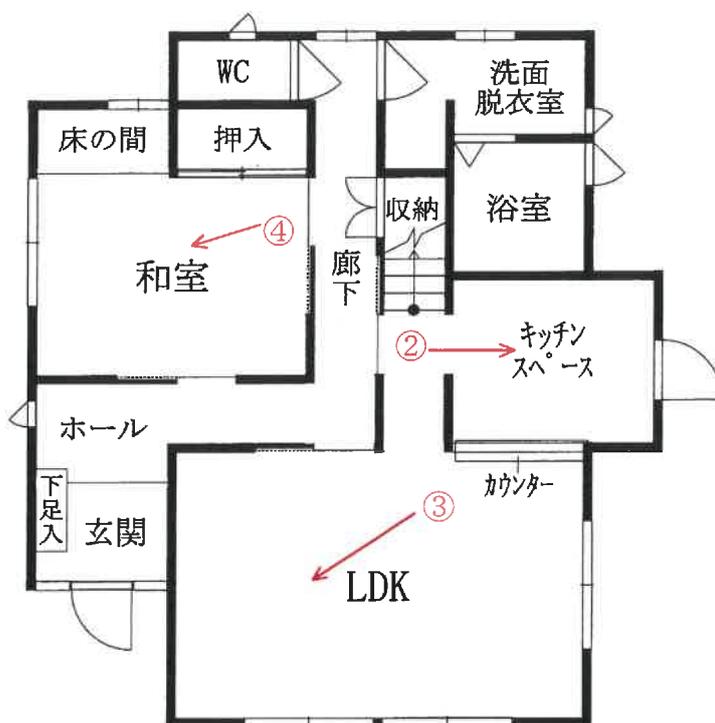


凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →



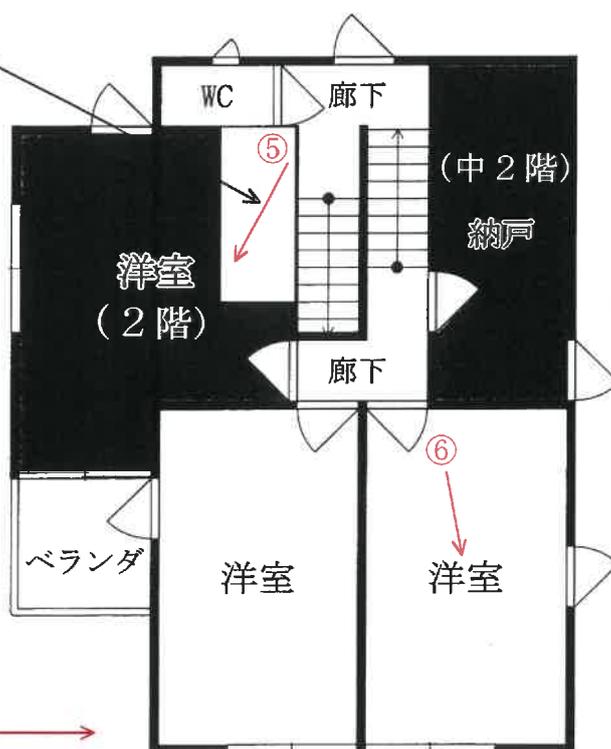
建物間取図

物件 2



1 F (63.34 m²)

納戸 (中2階)



※納戸 (中2階)
と
洋室 (2階)
の面積は同一

凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

2 F (57.96 m²)



上記当該部分には中2階 (納戸) が存在する。

写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件2 1階 キッチン)



(10 枚目)

写真③(物件2 1階 リビング・ダイニング)



写真④(物件2 1階 和室)



(11 枚目)

写真⑤(物件2 中2階 納戸)



写真⑥(物件2 2階 洋室)



(12 枚目)

令和7年（ケ）第48号
令和7年11月14日 現地調査
令和7年11月27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

一 括 価 格	
金 4, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 6 4 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合計価格である。
- 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の建物のための土地利用権等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	所在地 地目積	新庄市城南町 91番2 宅地 265.96 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新庄市城南町91番地2 91番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 63.34 m ² 2階 57.96 m ²	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 新庄駅 西方 約 1.4 km (道路距離)	
付近の状況	新庄市市街地のやや西寄りに戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第2種低層住居専用地域 指定 60% 指定 100% 建築基準法第22条指定区域 建築物の高さの限度：10m 外壁の後退距離の限度：1.0m 日影規制区域
画地の状況	地積 間口・奥行 形状 接道状況 地勢	265.96 m ² (登記) 間口 約 14.5m、奥行 約 19.5m ほぼ長方形地 角地 平坦地
接面道路	北東側 約 4m 舗装市道 等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北西側 約 3.5m 舗装市道 等高に接面 (建築基準法第42条2項道路)	
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、物件2建物の敷地として使用し占有している。 目的外建物 なし 南東側 住宅、南西側 法定外公共物	
供給処理施設	上水道 あり、ガス配管 あり、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、通常のコスト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。	

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>地下埋設物の有無：現地調査、地歴調査等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ですが、詳細な調査を行ったものではなく確定はできない。</p> <p>土砂災害防止法による規制：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定はない。</p> <p>その他：① 本件土地と南東側隣接地との境界付近内側に工作物（落雪防止用フェンス）が設置されている。また、本件土地にはブロック塀等が定着しており、電柱の支線が設置されている。</p> <p>② 新庄市洪水ハザードマップによれば、本件土地は洪水浸水想定区域（浸水深 0.5m 未満）内となっている。</p>
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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(登記記載) : 平成16年9月20日新築 経過年数 : 21年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング 天井 : ビニールクロス貼 ほか 内壁 : ビニールクロス貼 ほか 床 : フロア合板貼・畳敷 ほか 設備 : 電気・給水・排水・給湯・衛生・換気 ほか その他 : 上水道 : 建物接続あり 下水道 : 建物接続あり 都市ガス : 建物接続なし (LPガス使用)
床面積 (現況)	1階 63.34 m ² (登記) 2階 57.96 m ² (登記) 延べ 121.30 m ²
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 4LDK+S (別添建物間取図を参照のこと)
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し占有している。
特 記 事 項	① 本建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 一部に中2階がある構造となっており、納戸として利用されている。(別添建物間取図を参照のこと)

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）

目的土地の建付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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,800	1.02	265.96	1.0	5,640,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 新庄(県)ー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)

$$24,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/112 = 20,800 \text{ 円/㎡}$$

◇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 +3%）

◇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、+12%と査定した。

イ. 個別格差率：画地条件 +2%（以下内訳要因の相乗積）

内訳（角地 +2%、方位 +1%、セットバック -1%）

ウ. 地積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：補正なし

② 建物価格（物件 2）

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	121.30	0.10	2,430,000

ア. 再調達原価：目的建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ. 現況延床面積：登記面積を採用した。

ウ. 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

・ 経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 20%、残価率 0%

・ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 残価率 0%) × [経済的残存耐用年数 3 年
÷ (経過年数 21 年 + 経済的残存耐用年数 3 年)] } × (1 - 観察減価率 0.2)
= 0.10

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 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	5,640,000	1.0	0.35	法定地上権	1,970,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲

目的建物の配置等土地利用の実態を考慮の上、上記のとおり査定した。

ウ. 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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エ) 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	5,640,000	- 1,970,000	/	1.0	0.6	2,200,000
2	2,430,000	+ 1,970,000	1.0	1.0	0.6	2,640,000
一 括 価 格 (合 計)						4,840,000

ウ. 占有減価補正：補正なし

エ. 市場性修正率：修正なし

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	地価調査
基準地番号	新庄(県)ー2
調査基準日	令和7年7月1日
所在及び地番	山形県新庄市千門町12番4外1筆
住居表示	「千門町7-8」
用途区分	住宅地
交通施設、距離	新庄、2,000m
価格(円/㎡)	24,000(円/㎡)
対前年変動率(%)	0.0(%)
地積(㎡)	293(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：2.0)
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	ー・水道・下水
周辺の土地利用現況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
前面道路の状況	南東6.0m 市区町村道
その他の接面道路	ー
都市計画区域区分	非線引都市計画区域
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

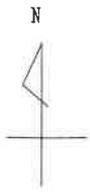
第7. 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 地 積 測 量 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

公 図 写

イ 7-34
ロ 554-1



請求部分	所在	新庄市城南町			地番	91番2		
出力尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 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)	昭和50年2月15日		補記事項	

登記年月日: 平成16年9月27日

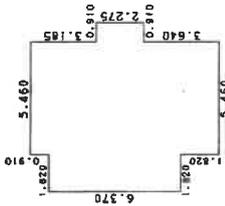
建物図面
各階平面図

104572

家屋番号 91-2

建物の所在 新庄市城南町91番地2

1 階

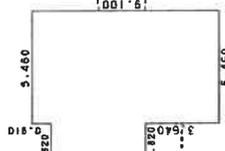


採 算 表

6.370 x 1.820 = 11.593400
 9.100 x 5.460 = 49.686000
 2.275 x 0.910 = 2.070250

合 計 63.349650
 床面積 63.34 m²

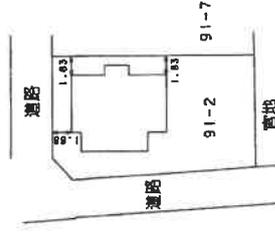
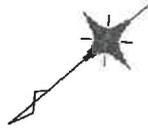
2 階



採 算 表

4.530 x 1.820 = 8.281000
 9.100 x 5.460 = 49.686000

合 計 57.967000
 床面積 57.96 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

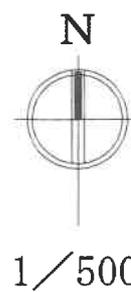
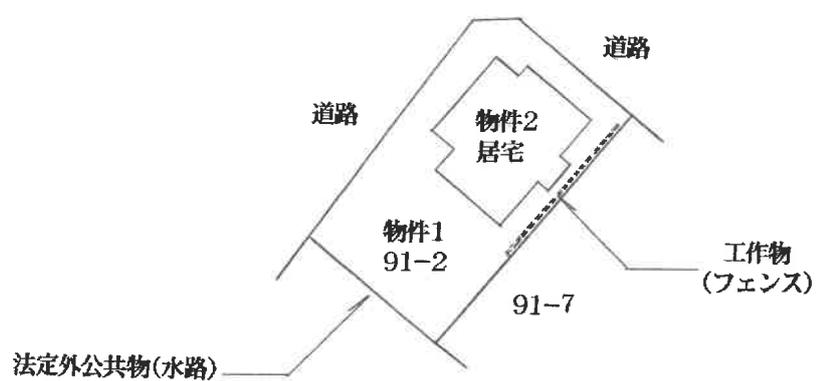
平成 16年 9月 27日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(口取書用紙)

建物配置図

物件 1, 2



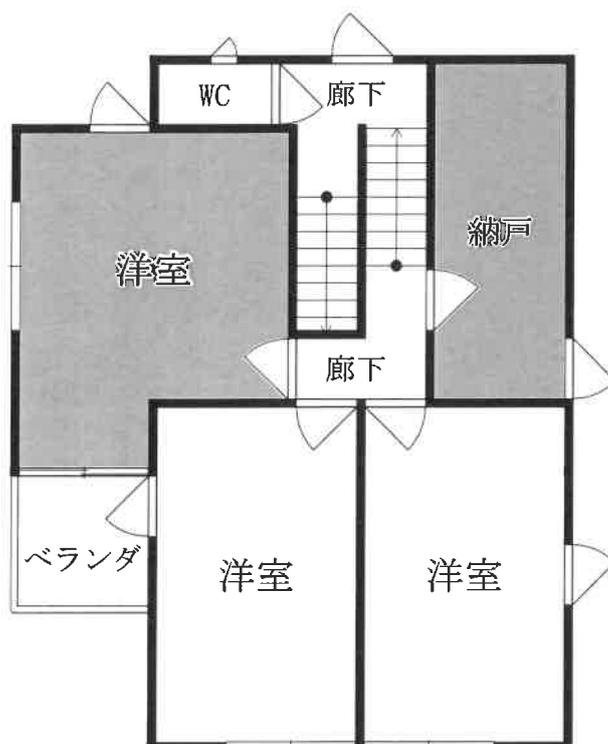
建物間取図

物件 2



1 F

(63.34 m²)



2 F

(57.96 m²)



上記当該部分には中2階（納戸）が存在する。