

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 5月26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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月16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 5月26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

3 所 在 東根市大字若木字若木
地 番 9670番211
地 目 宅地
地 積 317.72平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月30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3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

3 所 在 東根市大字若木字若木
地 番 9670番211
地 目 宅地
地 積 317.72平方メートル



令和7年(ケ)第58号
令和7年12月19日受理
令和8年 3月18日提出

現況調査報告書

(物件3)

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

3 所 在 東根市大字若木字若木
地 番 9670番211
地 目 宅地
地 積 317.72平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	住居表示なし												
土地	物件3												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場及び家庭菜園として使用し、占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
その他の事項	<p>1 物件3の西側で、舗装私道(建築基準法第42条1項5号位置指定道路)に接面している。</p> <p>2 北側にはフェンスのある塀が設置されており、また南側にはコンクリートのブロック塀が設置されていることから、境界は明瞭である。東側については、ブロック塀や土留め等の設置はないため、不明瞭である。ただし、この地区は14条地図が作成されていることから、土地の範囲は明確になっている。</p> <p>3 隣地所有者と境界争いはない。また、第三者に貸してはいない。</p> <p>4 中央付近に、カーポートがある。これはAが設置したもので、Aが所有している。また、北西側には、金属製のパイプを組んだ藤棚が設置されており、北側には、パイプを組んだ仮設の物置が設置されている。</p> <p>5 東側部分を、Aが家庭菜園として利用しており、西側部分には、桜の木等の樹木が植えられている。</p> <p>6 西側部分に、東北電力株式会社が建てた電柱とその支線がある。敷地利用権については、Aが契約者であり、敷地利用料として年間3,000円を受け取っている。</p>												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件3の土地は、私が更地として利用し占有しています。第三者に貸してはいません。2 物件3の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。東側には、ブロック塀や土留め等は設置していませんので、境界線は不明瞭です。3 物件3の土地について、設置されているカーポートと仮設の物置は私が所有しています。4 物件3の東側部分は、私が家庭菜園として利用しています。5 西側にある電柱は、東北電力株式会社が建てたもので、敷地利用については、私が契約者であり、敷地利用料として、支線分と合わせて年間3,000円を受け取っています。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">1 本件物件の状況は、公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3の土地の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述等から、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12月22日(月) : - :	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 交付申請書を発送する。(受理日1月5日)
8年1月6日(火) 13:40-13:50	物件所在地	現地調査、前面道路接面状況調査、仮設物置、カーポ ート確認、占有確認、評価人同行なし。
8年1月19日(月) : - :	執行官室	A及びBに通知を出す。
8年2月3日(火) 11:00-11:20	物件所在地	現況調査、占有調査、定着物調査、境界調査、仮設物 置調査、評価人同行あり。立会いしたAから聴取を得 る。物件3の土地に雪が多く残っており、融雪後、 再度物件写真を撮影することになる。
8年3月16日(月) 9:40-9:55	物件所在地	現地調査、物件3の土地の雪は解けていて、境界も 判別がつく状態になっていた。写真撮影。
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在と予想されたので、立会人 と解錠技術者 を同行して臨場した。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

公 図 写

4 9670-387
D 9670-191

(座標値種別：図上測定)

-38728.313



-38853.313 (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。

地番区域見出
大字若木

請求部分	所在 東根市大字若木字若木		地番 9670番208						
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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49年11月			備付年月日(原図)	昭和53年8月8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。

令和7年12月25日
山形地方方法務局村山出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

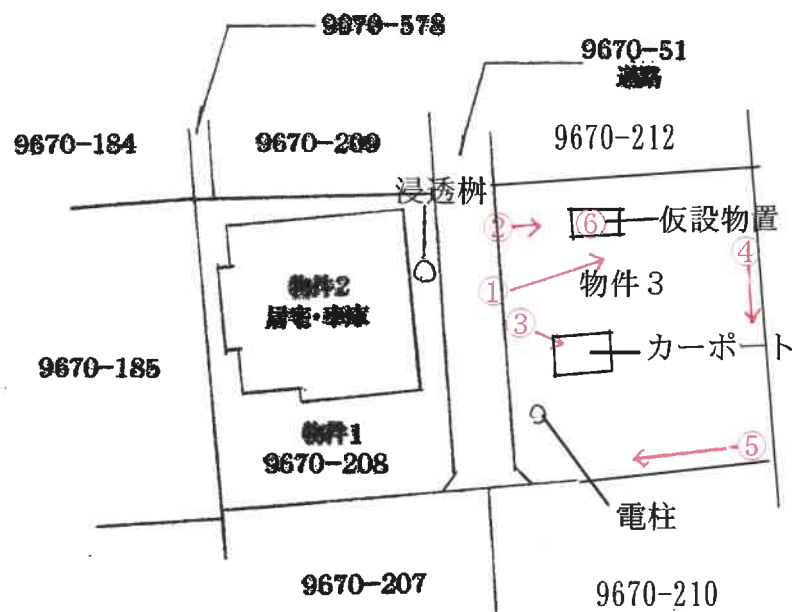
(5 枚目)

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○→

写真①(物件3 土地外観)



写真②(物件3 北側境界付近 仮設物置)



写真③(物件3 西側接道付近 カーポート)



写真④(物件3 東側境界付近)



写真⑤(物件3 南側境界付近 コンクリートブロック塀)



写真⑥(物件3 仮設物置内部)



(9 枚目)

令和7年（ケ）第58号
令和8年2月3日 現地調査
令和8年2月10日 評価

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（その2 物件3）

評価人 不動産鑑定士

安孫子 直樹

第1. 評価額

評 価 額	
物件3 (土地)	金 2,620,000円

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
3	所在地 地目 地積	東根市大字若木字若木 9670番211 宅地 317.72 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3）

位置・交通	JR奥羽本線 神町駅 南東方 約 1.7 km (道路距離)	
付近の状況	東根市市街地の南端付近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 指定なし 指定 70% 指定 200% 建築基準法第 22 条指定区域 特になし
画地の状況	地積 間口・奥行 形状 接道状況 地勢	317.72 m ² (登記) 間口 約 19.6m、奥行 約 15.4m ほぼ長方形地 中間画地 平坦地
接面道路	西側 約 4m 舗装私道 ほぼ等高に接面 (建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路 昭和 44 年 8 月 6 日、第 958 号)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 3 土地の所有者が、駐車場・家庭菜園等として使用し占有している。 目的外建物 なし 東側 果樹畑、南側 住宅、北側 住宅	
供給処理施設	上水道 あり、ガス配管 なし、下水道 なし ※ 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 東根市洪水ハザードマップによれば、本土地は洪水浸水想定区域外となっている。</p> <p style="padding-left: 2em;">② 本土地に上水道の引き込みは無い。</p> <p style="padding-left: 2em;">③ 本土地にはカーポートが 1 基設置されているほか、パイプ製の仮設物置が 1 基、パイプ製のつる棚が 2 基設置されており、しだれ桜を含む樹木が数本定着している。</p> <p style="padding-left: 2em;">④ 本土地の西端付近に電柱が 1 本設置されている。</p>
--	--

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3）

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	16,000	0.86	317.72	1.0	4,370,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 東根-1

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)

$$24,800 \text{ 円/㎡} \times 103.0/100 \times 100/103 \times 100/155 = 16,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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、+55%と査定した。

イ. 個別格差率：-14%（以下各条件格差率の相乗積）

環境条件 -5%（供給処理施設の状態 -5%）

画地条件 -9%（内訳：方位 +1%、整地要 -10%の相乗積）

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：補正なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
3	4,370,000	—		1.0	0.6	2,620,000

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	地価公示
標準地番号	東根-1
調査基準日	令和7年1月1日
所在及び地番	山形県東根市神町東2丁目60番7
住居表示	「神町東2-9-22」
用途区分	住宅地
交通施設、距離	神町、1,000m
価格(円/㎡)	24,800(円/㎡)
対前年変動率(%)	3.3(%)
地積(㎡)	224(㎡)
形状(間口：奥行)	(1.0：1.0)
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	－・水道・下水
周辺の土地利用現況	中小規模一般住宅が多く見られる住宅地域
前面道路の状況	南 4.0m 市道
その他の接面道路	－
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	第一種中高層住居専用地域
建蔽率(%)、容積率(%)	60(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	－

第7. 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写

以 上

