

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 8 月 4 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 田 直 美

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 8 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 24 日 午前 9 時 45 分 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 8 月 4 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	880,000 704,000		176,000	10,507	0
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 西村山郡河北町谷地字嶋 |
| | 地 | 番 | 2 1 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 5 . 5 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月29日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 田 直 美

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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者らが占有している。

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 西村山郡河北町谷地字嶋
地 番 217番5
地 目 宅地
地 積 225.53平方メートル
共有者 A 持分6分の4
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第59号
令和8年3月 9日受理
令和8年4月14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(土地用)

物 件 目 録

- 1 所 在 西村山郡河北町谷地字嶋
地 番 2 1 7 番 5
地 目 宅地
地 積 2 2 5 . 5 3 平方メートル
- | | | |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分 6 分の 4 |
| 共有者 | B | 持分 6 分の 1 |
| 共有者 | C | 持分 6 分の 1 |

但し、共有者全員持分全部

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1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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、C) ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、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の土地は、北側で幅員約14mの舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。南東側には水路があり、南西側は、境界が接する2つの土地のうち、地番217番1との境界にはEが設置したブロック塀があり、地番217番6との境界は、境界線上がコンクリート舗装されているため、境界は明瞭である。北東側は、隣地(地番216番10)との境界付近に排水溝はあるが、その排水溝が境界を示しているか明確ではないため、北東側の境界は不明瞭とする。 2 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはない。 3 物件1の土地の北側に、東北電力株式会社が建てた電柱がある。電柱敷地料については、年間1,500円が契約者であるAに支払われている。 4 物件1の土地には、登記上建物(家屋番号217番5)が残っているが、解体されていて残存していない。Dによると、約10年前に解体したが、滅失登記は行っていない。なお、物件1の土地に、定着物や目的外動産は見当たらない。
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()第 号 平成 年 月 日
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D(債務者)	1 物件1の土地は、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1の土地と目的外建物(家屋番号217番5)は、相続登記はしていません。物件1の土地の前所有者は、Aの父親です。 3 目的外建物は、10年ぐらい前に解体しましたが、滅失登記はしていませんでした。解体した理由は、新築してから40年近く経って、老朽化が進んだためです。 4 物件1の土地の北側にある電柱は、東北電力株式会社が建てたもので、電柱敷地料については、Aが契約者になり、年間1,500円を受け取っています。 5 物件1の土地は、第三者に貸してはいません。年1回ぐらいですが、私とAが草むしりをするなどして管理しています。家庭菜園はしていません。 6 物件1の北東側の境界については、たしかに隣地(地番216番10)との間に排水溝のようなものがありましたが、それが物件1との境界かどうかはわかりません。Aもわからないと思います。
物件1の南西側隣地所有者 (地番217番1、217番6)	1 物件1の土地には以前建物がありましたが、10年近く前に解体されて、Aとその家族は転居しました。 2 Aと境界争いはしていません。境界にあるブロック塀は私たちが設置したものです。 3 時々AやDが草刈りをしているようです。他人に管理を任せているとか、第三者に貸してはいないと思います。
執行官の意見	
■1 本件物件の状況は、公図、配置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、物件1の土地には、平成28年頃まで建物(家屋番号217番5)が建てられていた。居住していたAが、物件1の土地を敷地として単独占有していたが、現在建物が滅失して更地になっていることから、相続にて共有持分を取得したBとCを加えた3名の共同占有と認定する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月10日 (火) : - :	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 交付申請書を発送する。(受理日3月16日)
8年4月7日 (火) 9:45-10:00	A及びDの自宅	東根市内のA及びDの自宅に行き、物件1と滅失した 建物について聴取を行う。Aは不在で、Dが陳述し た。
8年4月7日 (火) 14:00-14:45	物件所在地	現況調査、評価人同行あり、境界調査、占有調査、定 着物調査、前面道路接道状況調査、隣人Eから聴取を 得る。
8年4月8日 (水) 10:20-10:30	執行官室	相続の件と境界の件で、Dに架電し、聴取を得る。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在と予想されたので、立会人 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。

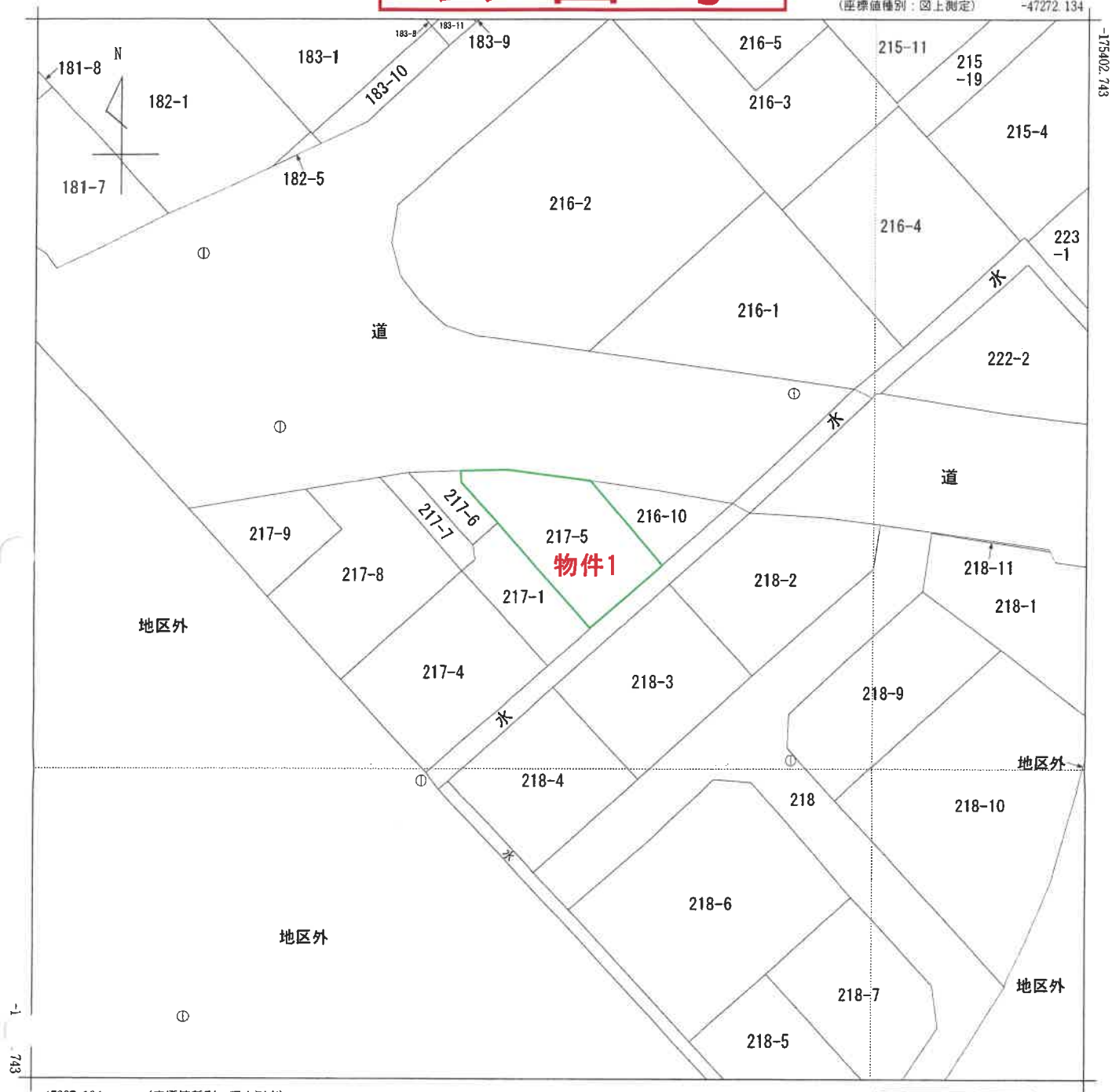
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-47272.134



(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 部 分	所 在	西村山郡河北町谷地字嶋					地 番	217番5		
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59年				備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年8月22日			補 事 記 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8年3月12日
山形地方方法務局寒河江支局
登記官

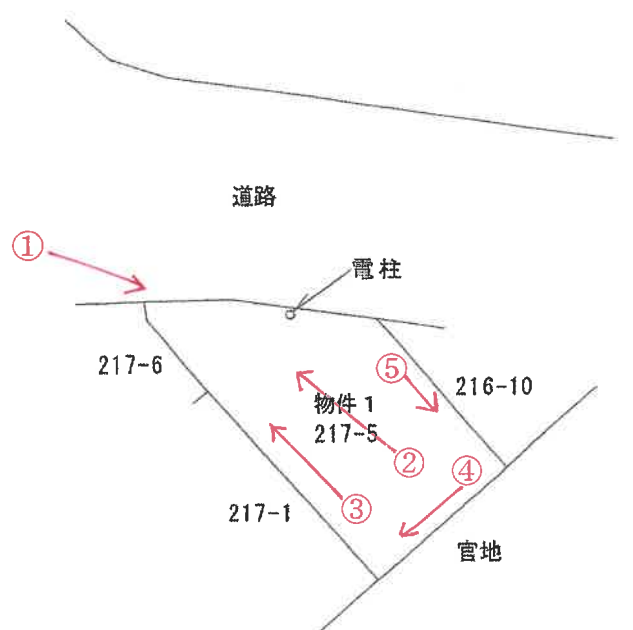
請求番号：7-1
(1/1)

(5 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

公用

配置図



凡例 : 写真撮影位置方向○→

写真①(物件1 前面接道付近から外観撮影)



写真②(物件1の南東側から前面道路方向の外観)



写真③(物件1 南西側境界付近)



写真④(物件1 南東側境界付近)



写真⑤(物件1 北東側境界付近)



令和 7 年 (ケ) 第 5 9 号
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 4 月 1 4 日 評 価
(Y 2 1 1 4 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

評 価 額
金 880,000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 地 地 地 在 番 目 積	西村山郡河北町谷地字嶋 217 番 5 宅地 225.53 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 6.5km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	町郊外の幹線国道沿線に一般住宅、店舗等が存する住宅地域。	
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 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 用途指定なし 70% 200% なし なし
画 地 条 件	地 積 225.53 m ² 間口×奥行 約 16m×約 19m 形 状 ほぼ台形 地 勢 ほぼ平坦 道 路 接 面 中間画地 そ の 他 なし	
接 面 道 路 の 状 況	北側が約 14m の舗装国道にほぼ等高に接面。 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）	
土地の利用状況等	空地	
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に含まれていない。 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：・物件1の北端付近に電柱が1本存する。 ・本件土地には、下記建物の登記が存するが、現存しない。 家屋番号：217 番 5 構 造：木造カラー鉄板葺 2 階建 床 面 積：1 階 65.41 m² 2 階 27.32 m² 所 有 者：A（持分2分の1） F（持分2分の1） ・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）。
---------	--

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	6,800	0.96	225.53	—	1,470,000

ア. 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

河北（県）－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/245 & = & 6,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、環境条件、行政的条件格差等を考慮して
+145%とした。

イ. 個別格差：形状 －4

ウ. 地 積：登記数量による

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。

① 評価額

(万円未満四捨五入)

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	従物・ 附加物 の加算 イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,470,000	—	—	1.00	0.6	880,000

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：特にない

カ. 競売市場修正：競売特有の事情による減価割合を－40%と査定した。

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

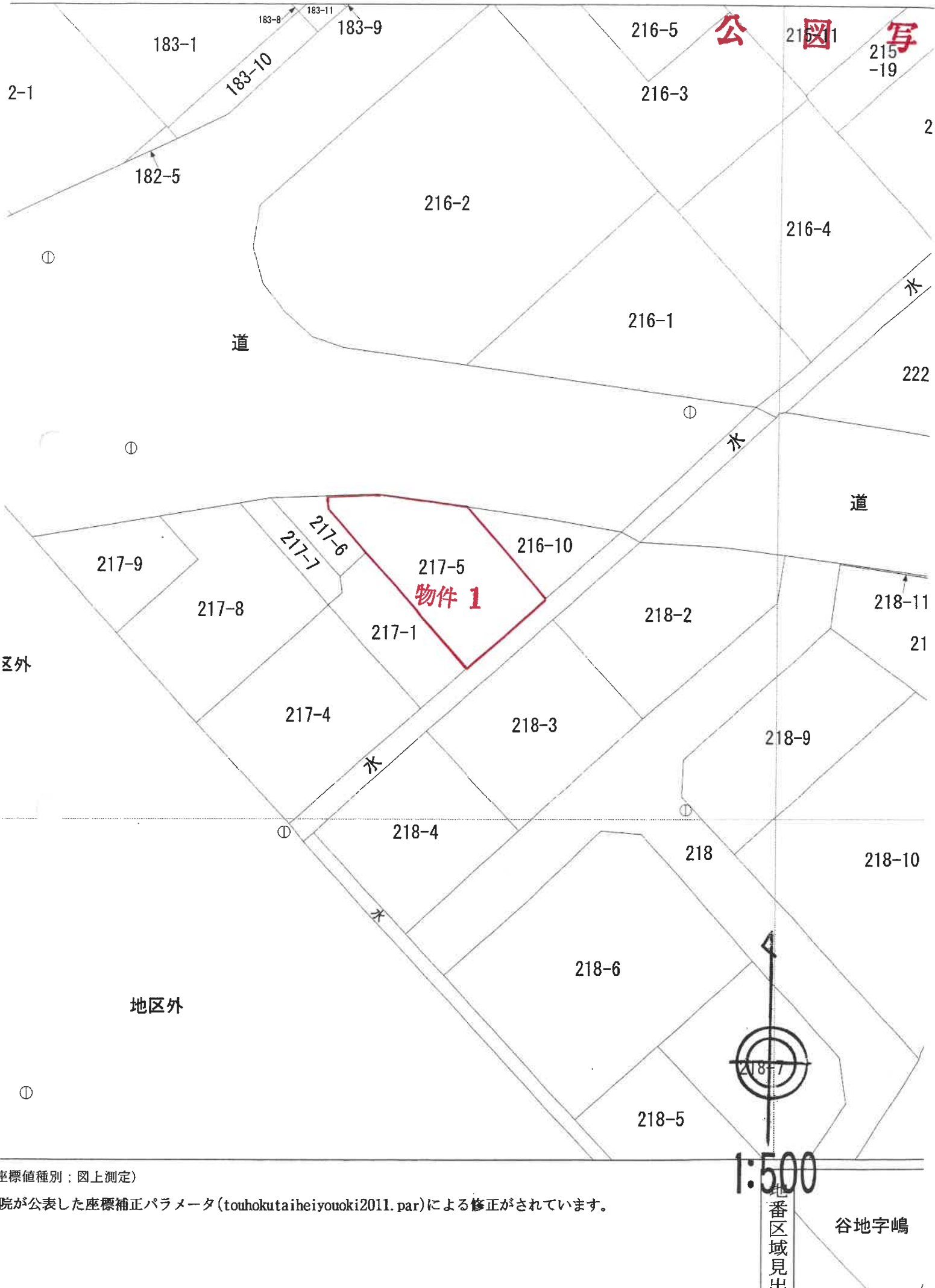
- | | |
|-----------|---|
| 1 位 置 | 図 |
| 2 公 図 | 写 |
| 3 建 物 配 置 | 図 |

以 上



寒河江市

1:25,000



公 図 写

物件 1



1:500

谷地字嶋

建物配置図 S=1:500

