

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 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10月 6日 午前 9時00分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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11月 5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 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☆	1,940,000 1,552,000		388,000	9,801	0
備考					



物 件 目 録

☆1	所 在	東置賜郡高畠町大字露藤字道西
	地 番	4 1 7 番
	地 目	田
	地 積	7 1 9 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6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】

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】

株式会社おきたま興農舎が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
農地法3条の許可を受けている。

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	東置賜郡高畠町大字露藤字道西
	地 番	4 1 7 番
	地 目	田
	地 積	7 1 9 1 平方メートル



令和7年(ケ)第38号
令和7年9月3日受理
令和8年6月8日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 東置賜郡高畠町大字露藤字道西
地 番 4 1 7 番
地 目 田
地 積 7 1 9 1 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	住居表示未実施		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 田（物件1 ） ☐ 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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社おきたま興農舎） ☐ 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 ☒ 上記の者が田として耕作し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 物件1の土地は北東側から南西側にかけて概ね等間隔に畦畔が2か所設置されており、3分割されている。物件1の土地は、北西側、南東側及び南西側で畦畔を介して隣地（農地）に、北東側は水路を介して幅員約4mの未舗装町道に接面している。なお、第14条地図が作成されているため範囲は明確である。 2 物件1の土地について、ビニールハウスが設置されている北東側中央部分は現地調査時の目視による見分及びAが過去にキノコ栽培を行っていた旨の陳述から現況は一部雑種地であると見られるが、高島町農業委員会の照会回答書によると、登記簿地目及び現況地目共に「田」であることから現況地目を「田」とした。 3 米沢平野土地改良区に対して照会をした結果、年間 39,549円の経常賦課金が発生しており、令和7年分については、納付済みであるのとの回答であった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 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)	☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社おきたま興農舎	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■農地 (田) □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■A (所有者) ■D (株式会社おきたま興農舎取締役) / ■提示文書 (Aと株式会社おきたま興農舎間の賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和7年 4月 25日	
最初の	契約日	令和7年 4月 25日	
契約等	期間	令和7年 4月 25日から ■令和10年 4月 24日まで 3年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 (A) □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (株式会社おきたま興農舎) □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		令和7年 金 66,264円 (毎年 11月30日) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 (所有者)	1 物件1の土地は、令和7年3月に株式会社おきたま興農舎と賃貸借契約を締結し、株式会社おきたま興農舎に貸しています。
■ D (株式会社おきたま興農舎取締役)	1 Aとは令和7年3月に物件1の土地について賃貸借契約を締結し、弊社が田圃として耕作しています。高島町農業委員会に許可申請し、農地法3条による許可を得ています。なお、借賃の額は、高島町農業委員会が公表している高島町の参考賃借料表に記載された農畜分1等級の金額を参考に1反15,000円とし1年間で66,264円としました。
執 行 官 の 意 見	
■ 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1の土地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、株式会社おきたま興農舎（賃借人）が占有するものと認定した。 以上	

(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9月8日 (月) : - :	執行官室	山形地方法務局米沢支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送する。 (令和7年9月12日受理)
令和7年9月16日 (火) 10:20-10:30	物件所在地	現地調査、境界確認、評価人同行なし。
令和7年10月3日 (水) : - :	執行官室	A、B及びCに通知を送付する。
令和7年10月21日 (火) 14:00-15:30	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、境界確認、写真撮影、立会したAから事情を聴取する。
令和7年11月10日 (月) 15:05-15:10	米沢平野土地改良区の事務所	米沢平野土地改良区を訪れ、経常賦課金についての照会書を手渡す(11月17日回答書受理)。
令和8年1月21日 (水) 14:10-14:20	執行官室	株式会社おきたま興農舎(D)に架電し、Aとの物件1の土地の賃貸借契約について聴取する。
令和8年1月26日 (月) 16:05-16:15	株式会社おきたま興農舎の事務所	Aとの物件1の土地賃貸借契約書の写しを受領する。

(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。

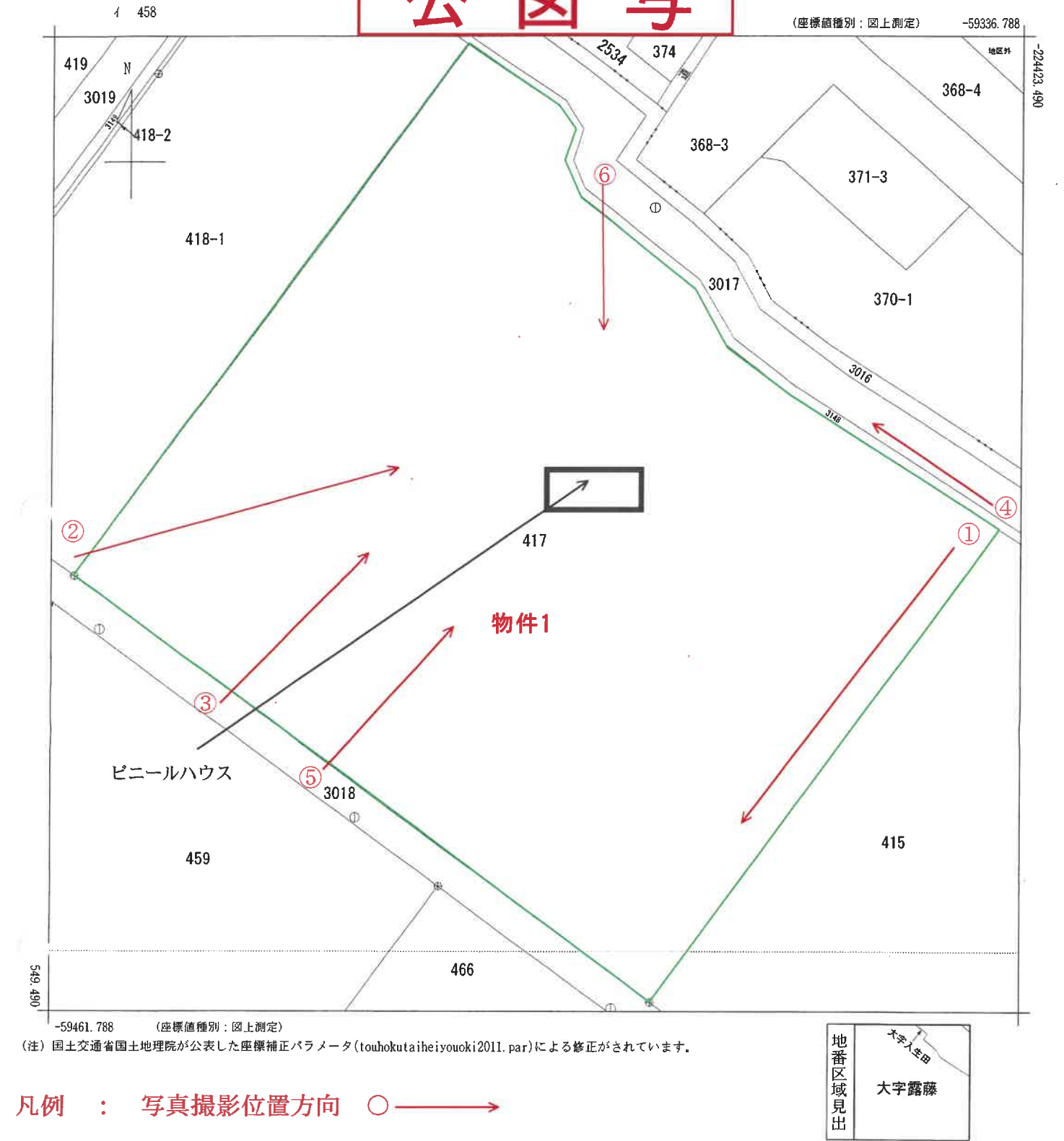
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公 図 写



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →

請 求 部 分	所 在	東置賜郡高島町大字露藤字道西					地 番	417番		
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	平成3年1月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年11月30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9月10日
山形地方務局米沢支局
登記官

請求番号: 13-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 判 → A 4 判 に縮小

公用

写真①(地番415番との境界付近)



写真②



写真③ (物件 1 内にある畦畔)



写真④ (水路及び農道 (右側))



写真⑤（ビニールハウス（奥））



写真⑥（北東側中央付近）



副

令和7年 (ケ) 第 38 号
令和7年 10 月 21 日 現 地 調 査
令和7年 11 月 27 日 評 価

山形地方裁判所 御中

評 価 書
(その 1 「物件 1」)

評価人 不動産鑑定士

福 山 善 智 印

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 1,940,000 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	東置賜郡高畠町大字露藤字道西 417番 田 7,191.00㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
1	・対象地は北東から南西にかけて、概ね等間隔に畔が2か所設置されており、3分割されている。このうち真ん中に位置する田の北東側約1/3から半分程度は雑草が生い茂り、一部ビニールハウスが設置されている。所有者によれば当該部分では、過去キノコ栽培を行っていたとのことであり、課税地目は「畑」となっているが、高畠町農業委員会の照会回答書によると「田」であることから現況地目を登記地目と同じとした。 ・対象地の北東側は未舗装の町道で、対象地との間に水路（開渠）が介在していることから、対象地へは真ん中の田の北端に設置された暗渠部分（幅約5m）および東端に設置された暗渠部分（幅約4m）を通過して進入する。 ・対象地について令和7年3月に賃貸借契約が締結され、第三者が耕作している。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「高畠」駅の南方・道路距離約2.3 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象地は最上川支流と砂川に囲まれた農家集落地域であり、周辺は耕地整理された水田地帯が広がっている。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 _____ _____ _____ _____ 農業振興地域 農用地区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 面 状 況 そ の 他	7,191.00m ² 間口 約90.0m 奥行（最大） 約86.0m ほぼ台形 無道路地 特になし
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	ほぼ平坦 普通 普通 普通 普通
接面道路の状況	対象地と北東側道路の間には水路が介在するため、道路には接面はしていない。畔により3分割された真ん中の田の北端に幅約5m、東端に幅約4mの暗渠部分あり、これを通して進入する。なお、北東側道路は幅員約4m（町役場備付「道路台帳」の全幅員を記載）の未舗装町道となっている。	
土地の利用状況等	現況調査報告書の通り 北東側：水路、道路 北西側：田 南東側：田 南西側：田	
埋 蔵 文 化 財	山形県ホームページ「山形の宝マップ」によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
土 壌 汚 染	物件1は「土壤汚染対策法」第6条第1項の「要措置区域」に該当せず、周辺には「水質汚濁防止法」の「有害物質使用特定施設」は見られない。土地登記簿によれば物件1は昭和54年6月に土地改良法による換地処分を受けた農地であり、田として耕作されてきたと考えられる。 以上より、独自調査によれば対象不動産について土壤汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無については指定調査機関による調査がなければ確定できない。	

地 下 埋 設 物	一部雑草が生い茂り、ビニールハウスが設置されているが、そのほとんどが田となっており、目視可能な範囲において不自然な盛土等も見られないことから、地下埋設物の可能性は低いと考えられる。
特 記 事 項	○農地等の現況について 高島町農業委員会への聴取によれば、下記のとおりである。 ・農地法上の農地である。 ・売買に当たっては、買受適格証明書が必要である。 ○土砂災害警戒区域等： 対象地及びその周辺に土砂災害警戒区域等の指定はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準画地の価格を査定し、次に目的物件の個別的価格形成要因を分析した結果、下記の通り求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	500円/㎡	0.90	7,191.00	3,240,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：一部畑の状態であることを考慮

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、市場性修正、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	基礎となる価格(円) (1, エ) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ
1	3,240,000	—	1.00	0.60	1,940,000

(万円未満四捨五入)

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：特になし

エ 競売市場修正：第2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。

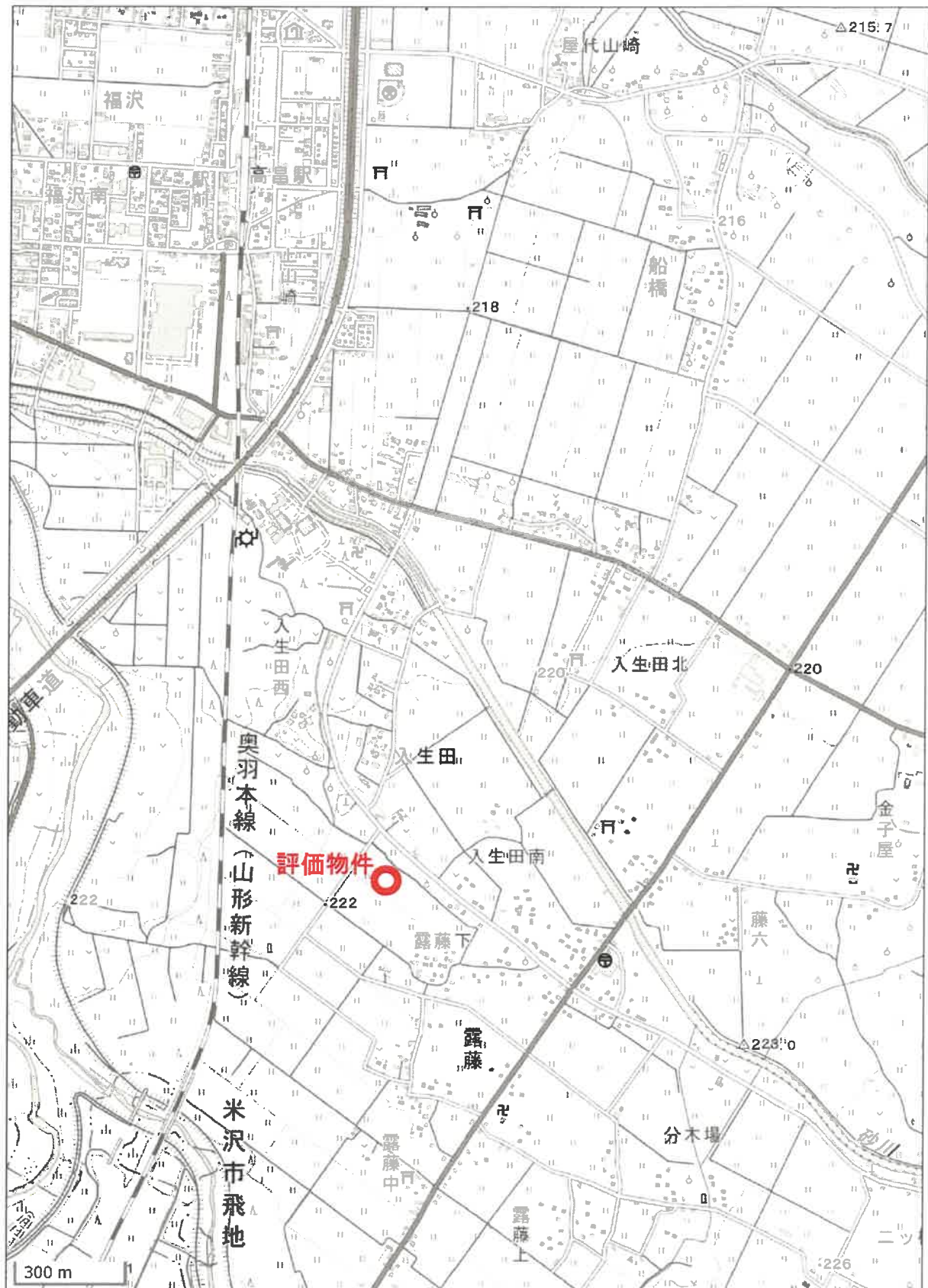
第6 附属資料

1. 位 置 図 : 1 部

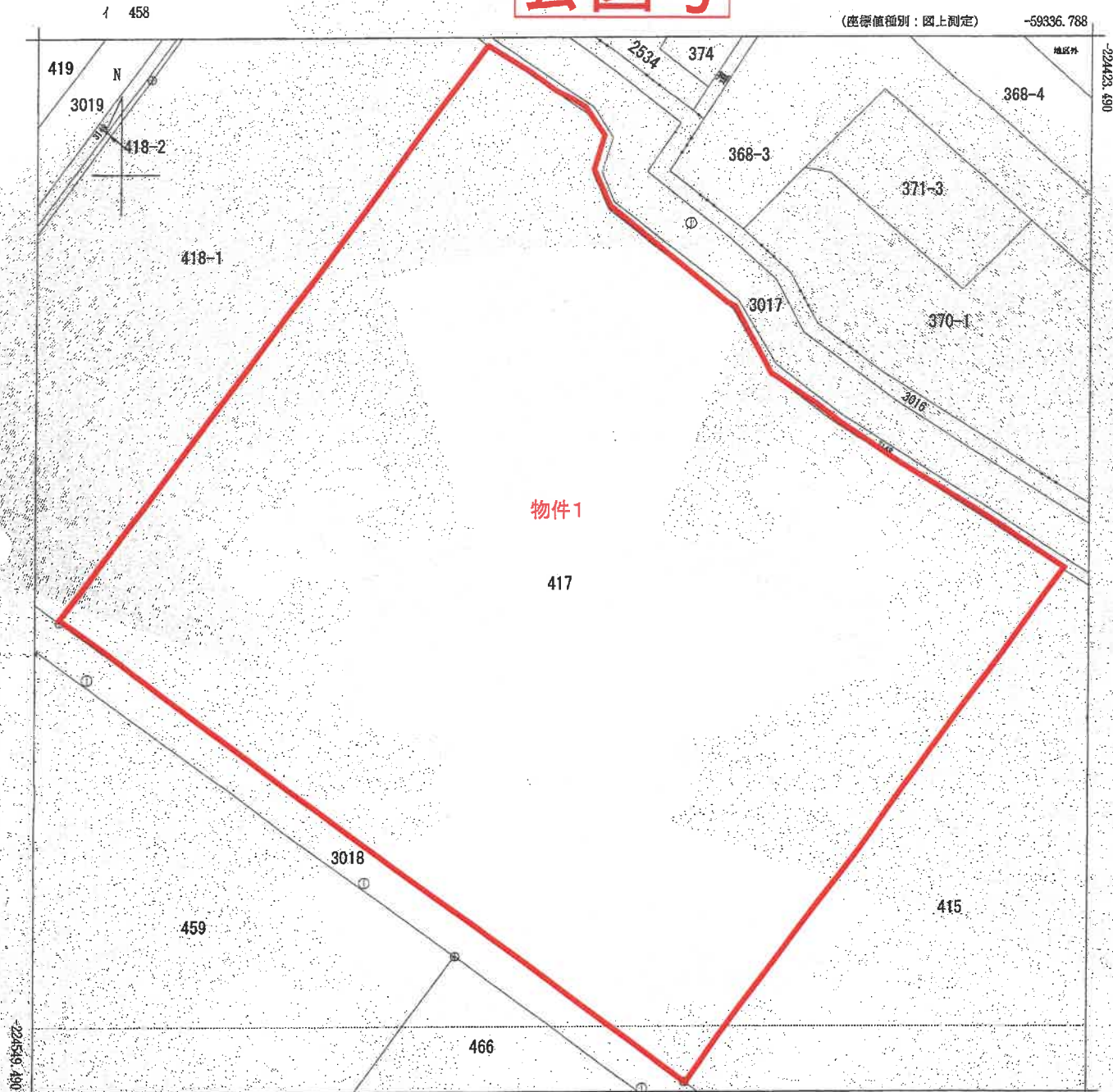
2. 公 図 写 : 1 部

位置図

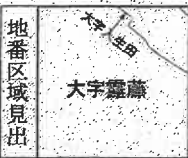
地理院地図
GSI Maps



公図写



(座標値種別：図上測定)
-59461.788
(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 (fouhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	東置賜郡高畠町大字露藤字道西				地番	417番			
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	平成3年1月			備付年月日(原図)	平成5年11月30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。
(山形地方務局米沢支局管轄)
令和7年8月7日
山形地方務局

請求番号：5-1
(1/1)
登記官

A3をA4に縮小