

山形地方裁判所酒田支部の売却スケジュールでは、

令和2年9月24日入札開始分から制度が変わります

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年9月24日入札開始分から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

※「陳述書」の書式は、令和2年7月より配布予定です。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は資格証明書の提出が、個人の場合は住民票の提出が必要です。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）〒998-0037 山形県酒田市日吉町1-5-27

山形地方裁判所酒田支部執行官室 ☎0234-22-2166（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15日

山形地方裁判所酒田支部

裁判所書記官 川 田 徹

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 9月29日から 令和 8年10月 6日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 9日 午前10時00分 場 所 山形地方裁判所酒田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月29日 午前 9時30分 場 所 山形地方裁判所酒田支部
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)	☆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 9月15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）
2	1,000,000 800,000		200,000	15,098	0



物 件 目 録

2	所 在	酒田市上野曽根字西割
	地 番	3 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	3 4 0 . 8 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8日

山形地方裁判所酒田支部

裁判所書記官 川 田 徹

1 不動産の表示

【物件番号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を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」をご覧ください。

- 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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

2 所	在	酒田市上野曽根字西割
地	番	3 6 番 1
地	目	宅地
地	積	3 4 0 . 8 6 平方メートル



令和7年(ケ)第4号
令和7年 8月27日受理
令和7年11月13日提出

現況調査報告書

(物件2)

山形地方裁判所酒田支部

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

2	所 在	酒田市上野曽根字西割
	地 番	3 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	3 4 0 . 8 6 平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山形県酒田市上野曽根字西割36番地	付 近
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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	☒ 土地所有者(破産管財人B) ☐ 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	「その他の事項」のとおり	
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

その他の事項

- 1 物件2の土地について、更地として利用されており、建物は建てられていない。西側の一部にアスファルトで舗装されている部分があるが、大半は未舗装である。
- 2 物件2の土地について、東側で、幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。東側から南側そして西側へ、コンクリートの太い棒状のもので柵のように土地を囲っていることから、境界は明瞭であり、また、北側隣地との境界には生垣及び鉄製のポールが建てられているため、境界は明瞭である。
- 3 令和7年10月3日の現況調査の際に、物件2の土地上に軽自動車が停められていた。北側の隣人に聞いてみると、所有者(A)はこれまでもこの物件2の土地に来ることはめったになく、最近時々車が停まっているのは気づいていたが、多分親戚か知り合いにでも貸しているのだろうと思っていた、との陳述があったため、破産管財人Bの事務所に確認してもらったところ、代表者の家族が知り合いに一時的に駐車を認めていたとのことで、賃貸借や使用貸借の契約を交わしていたわけではないことが判明した。破産管財人Bの事務所によると、車両についてはすでに移動してもらったとのことで、令和7年10月31日に現地で確認したところ、車両はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (北側隣地所有者)	1 物件2の土地について、株式会社池田オートサービスの代表者のAの所有地ということは知っています。 2 Aがこの土地に来ることはほとんどなく、何年も会ってはいません。 3 最近車が停められていることがありますが、Aの車でないことはわかっていましたし、聞いているところでは、親戚か知り合いに貸しているみたいですね。はっきりとはわかりません。
■ 破産管財人Bの事務所の担当者	1 Aの家族に聞いてみたところ、物件2の土地の近くに住んでいる知り合いに一時的に駐車を認めたとのことで、特に賃貸借契約や使用貸借契約を交わして貸しているわけではないので、すぐに移動するよう話すとのことです。
執行官の意見	
■ 1 物件2の土地についての状況は、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2の土地の占有状況については、現場の状況、土地立入調査の結果及び関係者からの聴取から、建物所有者(破産管財人B)が、破産事件として管理し、占有していると認定した。	

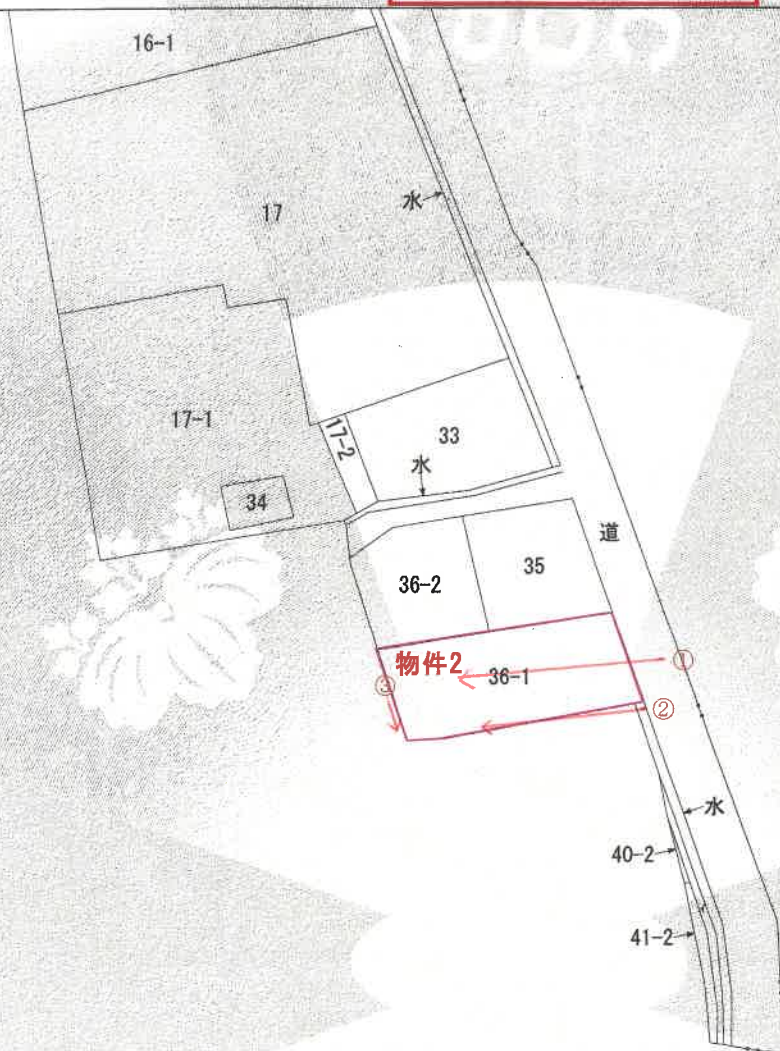
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3日 (水) 13:10-13:25	山形地方法務局 酒田支局	山形地方法務局酒田支局に行き、全部事項証明書等交付申請し、取得する。
7年9月3日 (水) 13:40-14:10	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、土地外観写真、境界確認、前面道路接道確認、占有調査、隣人より聴取する。
7年10月3日 (金) 8:30-8:40	破産管財人Bの事務所	破産管財人Bより、物件3の建物の鍵を借りる。
7年10月3日 (金) 9:00-10:30	物件所在地(2か所)	現況調査、評価人立会、境界調査、占有調査、建物立入調査、境界確認、定着物確認、物件2については駐車車両があり、占有権限の調査も行う。
7年10月31日 (金) : :	執行官室	破産管財人Bの事務所からの回答を確認する。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在が予想されたので、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

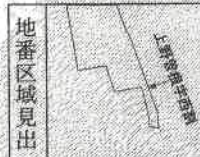
公 図 写

道



(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。

凡例 : 写真撮影位置方向○ →



請 求 部 分	所 在		酒田市上野曽根字西割			地 番		36番1		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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	昭和30年				備 付 年 月 日 (原 図)		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。

A3版→A4版に縮小

令和7年10月3日
山形地方方法務局酒田支局
登記官

請求番号 : 10-4
(1/1)

公用

登記年月日：昭和64年1月13日

公用

これは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3日 山形地方裁務局酒田支局

(一枚目)

登記号

A3版→A4版に縮小

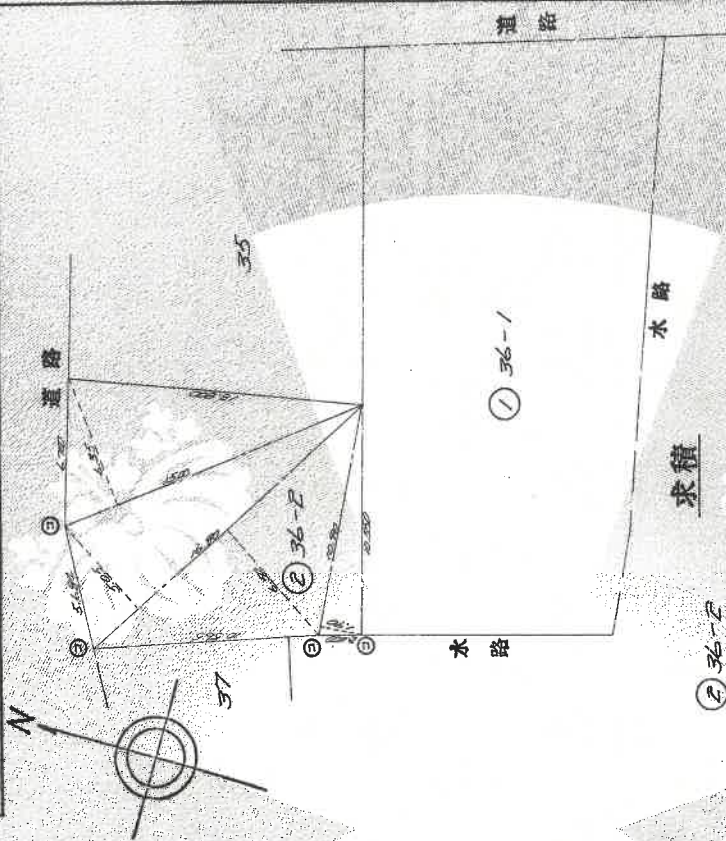
請求番号：10-5

地番 36-2

地積測量図

酒田市大字上野曾根子西割

土地の所在



求積

② 36-2	① 36-1	計
15.00	6.35	95.2500
16.80	5.05	80.8400
16.80	6.00	109.2000
10.90	1.90	20.7100
		計 = 310.0000
		1/2 = 155.0000

境界線の種類	杭
⑤ 石	コンクリート杭
⑥ プラスチック杭	⑦ 銅ミ

作製者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(山形県土地家屋調査士会信用紙)

昭和64年1月13日

写真①(物件 2 東側市道付近)



写真②(物件 2 南側境界付近)



(8 枚目)

写真③()



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 1 0 月 3 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 1 0 日 評価

山形地方裁判所酒田支部 御中

評 価 書

(物件 2)

評価人 不動産鑑定士
阿 部 和 宏

第1 評 価 額

評 価 額	
物件2	金 1,000,000 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
2	所在地目地積	酒田市上野曽根字西割 36番1 宅地 340.86㎡	ほぼ左記に同じ
番号	特記事項		
2	現況との照合については、登記記録、公図等の資料を基に、現地で概ね確認したものであり、実測その他厳密な調査に基づき確定したものではない。		

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2）

位 置 ・ 交 通	J R 羽越本線「本楯」駅の南方・道路距離約3.3km	
付 近 の 状 況	農家集落地域	
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 地 域 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 その他の規制	都市計画区域外 — — — ・景観計画区域(酒田市景観条例)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 / 奥 行 接 道 状 況 そ の 他	「第3 目的物件」記載のとおり ほぼ長方形 東側間口約11m /奥行約27m (公図上) 中間画地 なし
接面道路の状況	東側で現況約8.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地利用状況等	土地の利用状況：更地 隣 地 の 状 況：東側 道路 西側 畑 南側 畑 北側 住宅	
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、通常のコスト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。	

埋 蔵 文 化 財	酒田市社会教育文化課文化財係に聴取したところ、「周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない」とのことであった。
土 壌 汚 染	地歴調査によると、従前から畑、空地等として利用されてきており、現在まで土壤汚染を懸念する建物等が建てられた形跡はない。 ・水質汚濁防止法特定事業場一覧(山形県環境エネルギー部水大気環境課 令和7年3月31日現在)には記載なし。 ・土壤汚染対策法第6条、同第11条に係る調査(山形県環境エネルギー部水大気環境課)では指定なし。 以上により、目的物件について、有害物質の使用の形跡は認められず、土壤汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。 但し、当該調査は、評価人による目視調査及び資料調査であり、厳密に「土壤汚染の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による土壤汚染調査を実施することが必要である。
地 下 埋 設 物	現地調査及び上記地歴調査によると、地下埋設物が存在することを示す端緒は発見されなかった。 但し、当該調査は、評価人による目視調査及び資料調査であり、厳密に「地下埋設物の有無」を判定するには、別途、専門調査機関による掘削調査を実施することが必要である。
災 害 の 危 険 性	酒田市が公表している「津波ハザードマップ」において、目的物件が存する地域は想定される浸水区域に該当しない。 また、酒田市が公表している「洪水ハザードマップ」において、評価物件が存する地域は想定される浸水予想区域に該当する。 なお、山形県が公表している「土砂災害警戒区域等位置図」において、目的物件が存する地域は特に指定されていない。 (山形県ホームページより確認)
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件2）

物件2土地の存する近隣地域の地価水準を考量し、当該地域における標準画地に係る標準画地価格を査定するとともに、当該目的土地の個別的要因を分析した上で、更地価格を算出し、下記のとおり基礎となる価格を求めた。

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	更 地 価 格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
2	5,980	1.02	340.86	—	2,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 酒田（県）－15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,890 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & = & 5,980 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位等の画地条件等を考慮し査定した。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮し査定した。

イ 個別格差：100%×100%×100%×102%×100%=102.0%（相乗積計算）

街路条件（0%），交通接近条件（0%），環境条件（0%），画地条件（+2%），行政的条件（0%）

ウ 地 積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：更地であるため補正の必要なし。

（以下余白）

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	$(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ$
2	2,080,000	—	—	0.80	0.60	1,000,000

イ 土地利用権等修正：更地であるため必要なし

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：目的物件は、酒田市郊外部に所在し、需要者が限定される傾向にある。
また、地域の人口減少等の影響により、地域的にその需要の減退がみられる。以上により、減価率を20％と判定した。

オ 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40％減価した。

(以下余白)

第6 参考価格資料

地価公示価格等

地価調査基準地（酒田（県）－15）

所 在： 酒田市本楯字新田目12番2外1筆

価 格： 6,890 円/㎡

位 置： J R羽越本線「本楯」駅の東方・道路距離約850m

価 格 時 点： 令和 7年 7月 1日

地 積： 436 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北側5.0m舗装市道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域

（指定建蔽率 70％、指定容積率 200％）

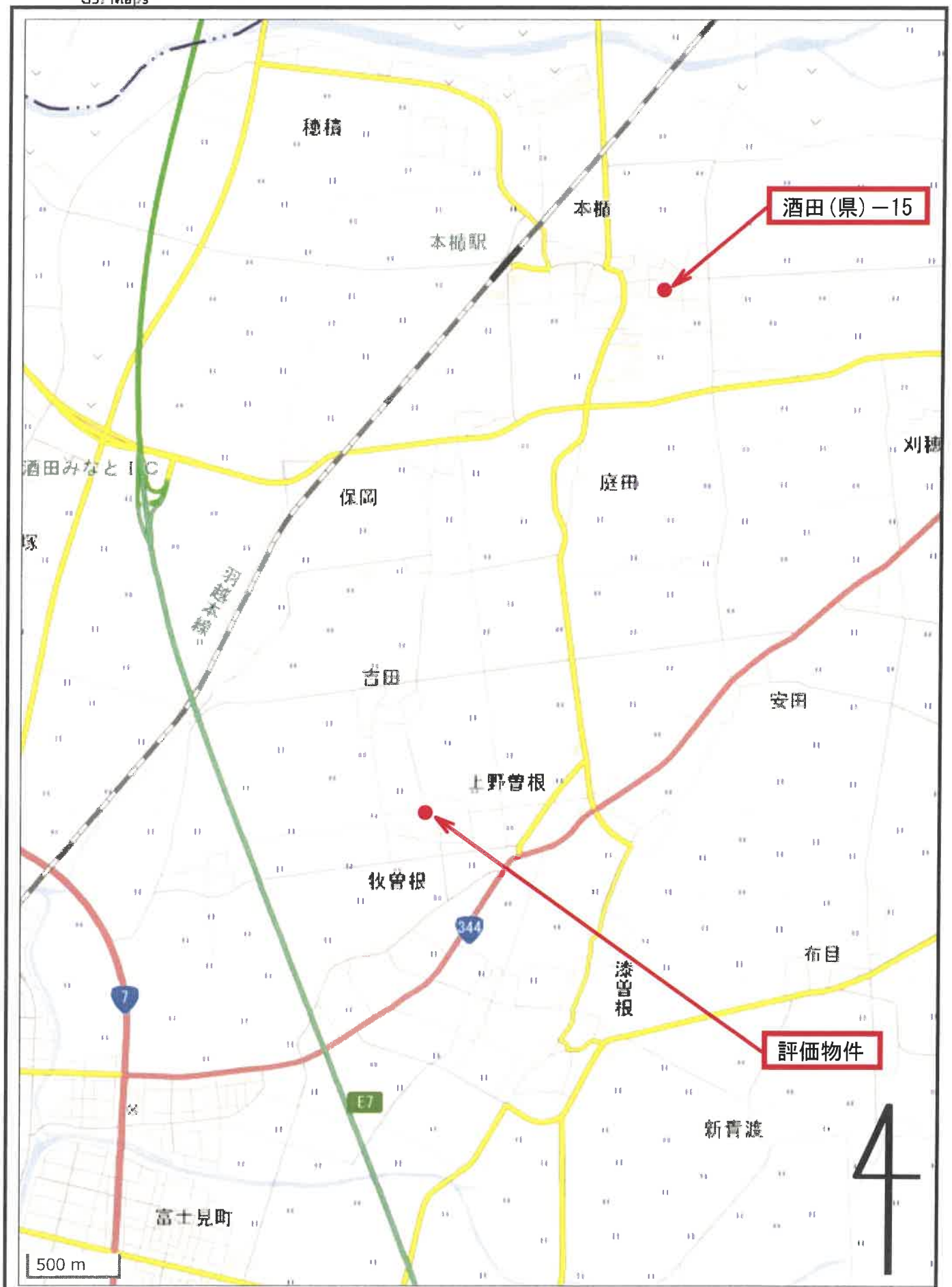
地 域 の 概 要： 一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図 1葉

2 公図写（法務局備付） 1葉

以 上



公 図 写

4 道



(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。



請求部	所在	酒田市上野曽根字西割				地番	36番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	昭和30年			備付年月日(原図)		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。

(山形地方方法務局酒田支局管轄)

令和7年9月22日

山形地方方法務局鶴岡支局

登記官

請求番号：3-3

(1/1)

A 3 版⇒A 4 版に縮小