

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 4月21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 5月12日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 4月21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

- 4 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢
地 番 2866番41
地 目 宅地
地 積 247.21平方メートル
- 9 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2866番地41
家屋 番号 2866番41
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造カラー鉄板葺平家建
床 面 積 99.08平方メートル
(現況)
床 面 積 約74.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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4, 9】

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4, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件所有者A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

- 4 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢
地 番 2866番41
地 目 宅地
地 積 247.21平方メートル
- 9 所 在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2866番地41
家屋 番号 2866番41
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造カラー鉄板葺平家建
床 面 積 99.08平方メートル
(現況)
床 面 積 約74.39平方メートル



令和7年(ケ)第12号
令和7年 4月11日受理
令和7年 7月 4日提出

現況調査報告書

(物件4、9)

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

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 4 | 所 在 | 新庄市大字鳥越字南沢山神沢 |
| | 地 番 | 2866番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.21平方メートル |
| 9 | 所 在 | 新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2866番地41 |
| | 家屋 番号 | 2866番41 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造カラー鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 99.08平方メートル |

その他の事項

- 1 物件4の土地について、西側で幅員約15～17mの舗装国道に接面している。当該道路は、建築基準法第三章の「道路」には該当しない。北側、東側及び南側の境界は不明瞭であるが、14条地図が作成されているため、物件4の土地の範囲については明確になっている。
- 2 物件4の土地について、物件9の建物の敷地として利用されている。
- 3 物件4の土地について、定着物として、西側角に鉄製の柱が1本建てられている。また、北側の境界付近に、東北電力株式会社の電柱及び支線がある。これについては、東北電力ネットワーク株式会社新庄電力センターに確認したところ、電柱及び支線の敷地使用料として、年間3,000円が、支払われていることが判明している。ただし、現時点では東北電力株式会社の相続の手続きが完了しておらず、敷地使用料は、Aの口座ではなく、物件4の土地の前所有者である、Aの母親名義の口座に入金されているとのこと。今後、買受人が現れた場合、その人と新しく借地契約を締結することになる。
- 4 物件9の建物について、建物内に、工具や機材の残置物が置かれている。
- 5 物件9の建物について、減築等により、床面積が登記より約24.69㎡小さくなっている。減築時期は不詳で、減築部分は、物件9の建物の西側になる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ E (東北電力ネットワーク株式会社新庄電力センターの社員)</p>	<p>1 物件4の土地にある電柱については、電柱1本と支線が1本あり、敷地使用料として、年間3,000円を支払っていますが、当社の相続の手続きが終了しておらず、物件4の土地の前所有者である、Aの母親名義の口座に入金しています。今後買受人が現れた場合は、敷地利用権の取引対象が変わることになります。</p>
執行官の意見	
<p>■ 1 物件4の土地及び物件9の建物についての状況は、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 物件9の建物の占有状況については、現場の状況及び立入調査の結果から、建物所有者Aが、空き家の状態で管理し占有していると認定した。なお、Aからは聴取は得られていない。</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

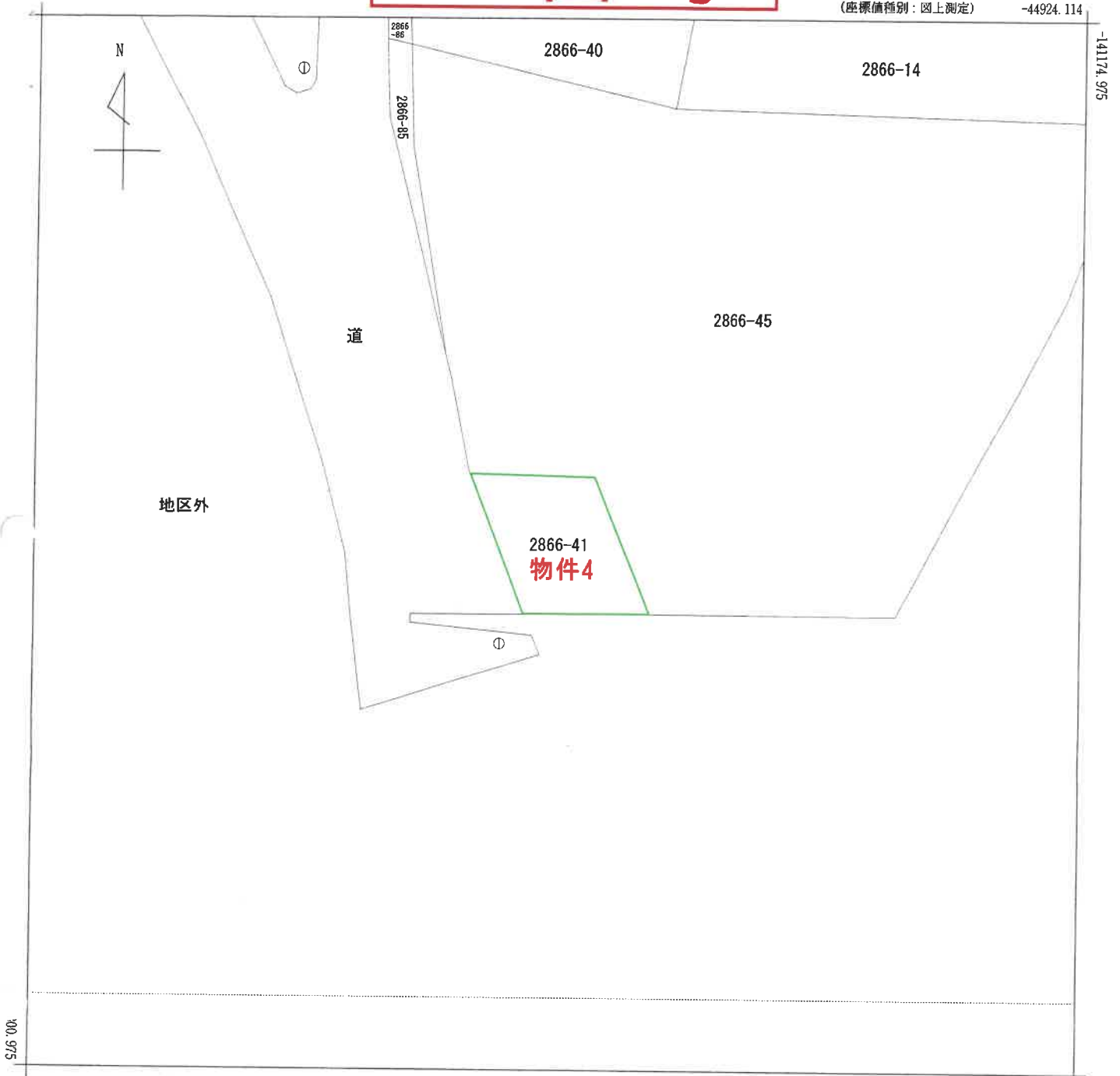
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月21日(月) : - :	執行官室	山形地方法務局新庄支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (4月25日受理)
7年5月16日(金) 12:30-12:40	物件所在地	現地調査、建物外観、前面道路接面確認、境界確認、電柱確認、評価人同行せず
7年6月6日(金) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年6月13日(金) 14:00-14:20	物件所在地	現況調査、評価人立会、解錠業者B同行、建物立入調査、占有確認、境界確認、電柱調査。
7年7月1日(火) 16:10-16:30	東北電力ネットワーク (株)新庄電力センター	物件4の土地にある電柱について、担当者のEから契約内容の聴取を行う。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月 13日 目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者Bを同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月 13日 目的物件は施錠されていたので、解錠技術者B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

(座標値種別：図上測定)

-44924.114



-45049.114 (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。
 (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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	新庄市大字鳥越字南沢山神沢				地番	2866番41			
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	昭和58年10月			備付年月日(原図)	昭和61年11月20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4月23日
 山形地方務局新庄支局
 登記官

請求番号：14-3
 (1/1)



A 3判→A 4判に縮小

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成1年12月25日

40169

新 2866-4-1 後・新

土地所在図
地積測量図

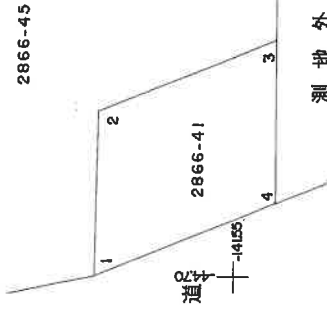
地番 2866-4-1

土地の所在 新庄市大字鳥越字南沢山神沢

求積方法 座標法

使用地種別 雑種地
Ushikata X-PLAN 360i

# 1.	X	-141537.234	m
	Y	-44899.838	m
# 2.	X	-141537.574	m
	Y	-44884.773	m
# 3.	X	-141553.981	m
	Y	-44678.369	m
# 4.	X	-141554.085	m
	Y	-44693.275	m
END	H	247.565	m
# 1.	X	-141537.199	m
	Y	-44899.898	m
# 2.	X	-141537.557	m
	Y	-44884.792	m
# 3.	X	-141553.964	m
	Y	-44678.387	m
# 4.	X	-141553.978	m
	Y	-44693.248	m
END	H	246.657	m
面積	n	247.211	m ²
	n	2.	
	n	399.422	m ²



決定面積 247.211m²

作製者

平成元年 12月 25日(作製)

申請人

縮尺 1/500

平成 / 年

A 3 判 → A 4 判 に 縮 小

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4月23日 山形地方方法務局新庄支局

登記官

公用

(7 枚目)

請求番号：12-3

登記年月日：昭和44年12月9日

公用

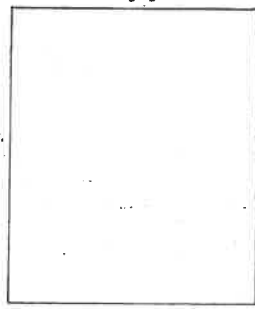
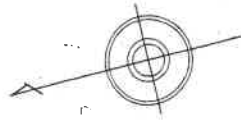
108893

家屋番号
28866~41

建物の所在
新庄市大字鳥越字新沢山脚28866~41

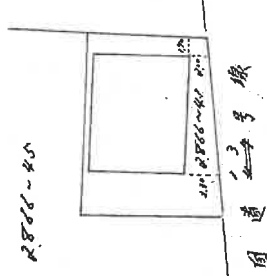
各階平面図
建物平面図

昭和44年12月9日	作製年月日
作製者	申請人



床面積

$$10.90 \times 9.09 = 99.0810$$



A 3判 → A 4判に縮小

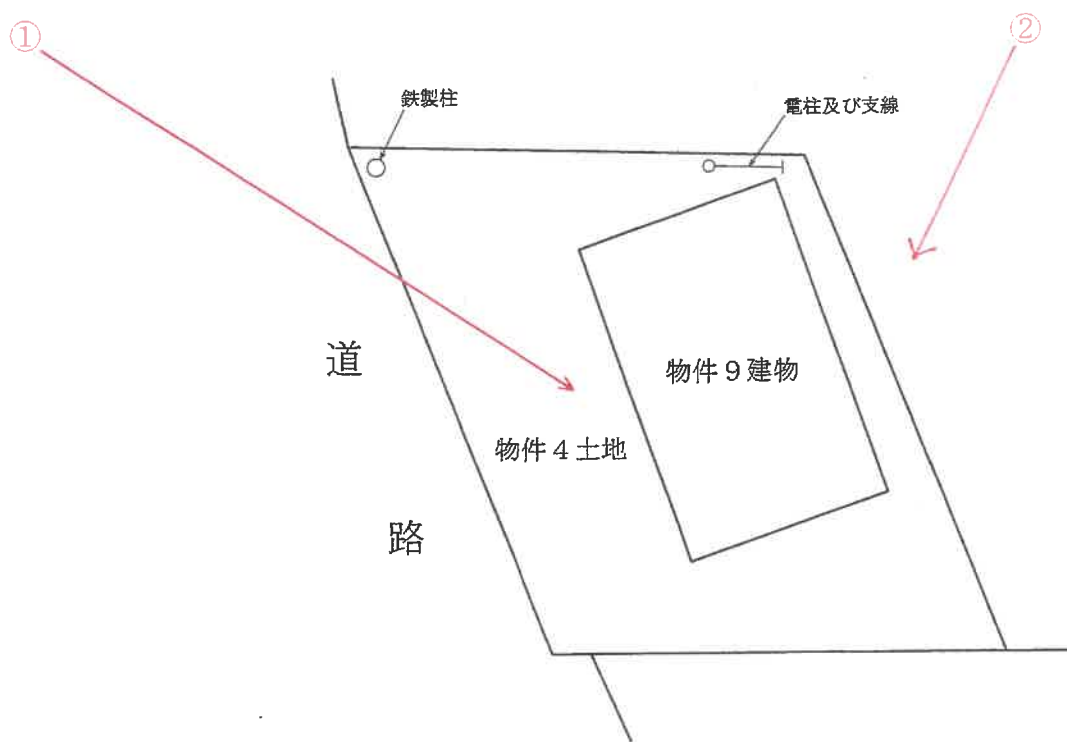
縮尺 1/200 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和44年12月9日登記

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4月23日 山形地方事務所新庄支局 登記官

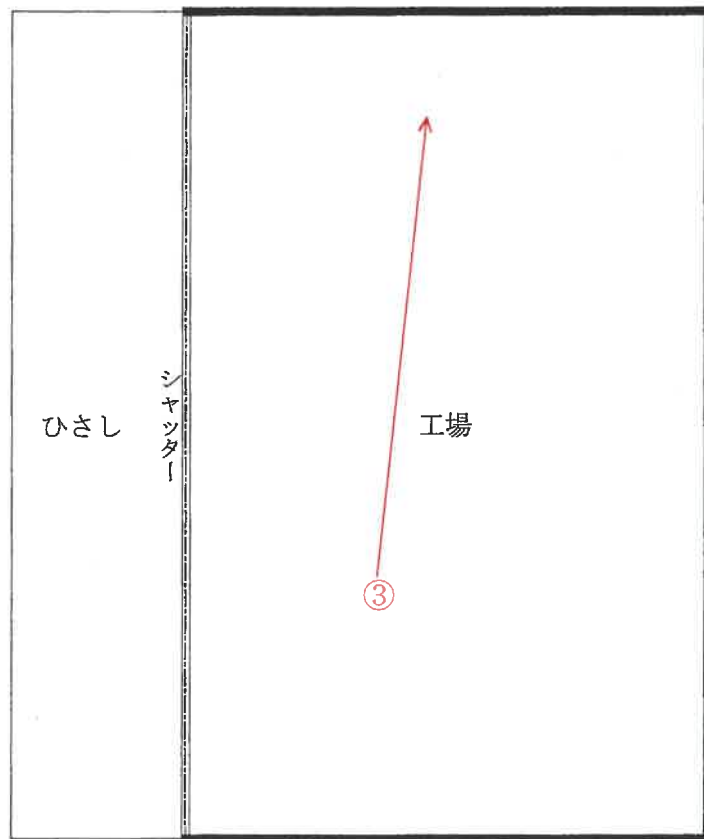
土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○ →

建物間取図

物件 9



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

写真①(物件 9 建物外観)



写真②(物件 9 建物北東側)



写真③(物件 9 建物内部)



令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 日 評 価
(金鑑第 5, 135 号 3)

山形地方裁判所 御中

評 価 書

4 分冊の 3 (物件 4・9)

評価人 不動産鑑定士
金子純也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,100,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 760,000円
物件9（建物）	金 340,000円

- 1 一括価格は、物件4・9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4の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
4	所在地 地目 地積	新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2866番41 宅地 247.21㎡	同左 特記事項のとおり
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新庄市大字鳥越字南沢山神沢 2866番地41 2866番41 工場 軽量鉄骨造カラー鉄板葺平家建 99.08㎡	74.39㎡（概測）
番号	特記事項		
4	定着物として、鉄製柱がある。		
9	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4）

位置・交通	JR陸羽東線「南新庄」駅の北方・道路距離約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに、事業所、倉庫、飲食店、空き地等が見られる地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域の指定なし
画地条件	地積 247.21㎡ (登記) 間口奥行 間口約18m, 奥行約14m (公図による) 形状 台形に近い形状 (公図による) 地勢 ほぼ平坦 街路接面状況 中間画地 その他 なし	
接面道路の状況	西側が幅員約15m～17mの舗装国道に接面し、画地は道路と等高。 都市計画区域外のため、当該道路は建築基準法第三章の「道路」に該当しない。	
土地の利用状況等	債務者兼所有者が、物件9建物の敷地として使用している。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管なし 下水道 前面道路に本管なし	
特記事項	定着物として、鉄製柱が1基ある。 東北電力株式会社の電柱及び支線がある。 土壌汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いが、土壌汚染の有無、その状態の確定には、指定調査機関等による分析調査を要する。	

	<p>埋蔵文化財について： 当該物件敷地は、文化財保護法による「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。</p> <p>地下埋設物について： 現地調査等において、その他の地下埋設物の存在の可能性は低い。</p>
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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）：昭和44年10月30日 新築 経 過 年 数：56年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：カラー鉄板葺 外 壁：亜鉛鉄板張り 内 壁：亜鉛鉄板 天 井：ボード張り 床：コンクリート叩 設 備：水道は、土地への引込みなし、建物へ接続なし プロパンガスは、建物への接続なし その他：特になし
床面積（現況）	床面積 74.39㎡（概測）
現況用途等	現況用途：工場 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通

建物の利用状況	債務者兼所有者が空き家の状態で管理している。 建物内に、工具等の残置物が少しある。
特記事項	減築等により、床面積が登記より約24.69㎡小さい。(減築時期：不詳，減築部分：建物西側) アスベストの使用の可能性について： 対象建物について、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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、所有権以外の占有権原による電柱及び支線があるが、これによる減価はないと判定した。また、定着物として鉄製柱があるが、交換価値なしと判定した。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	12,500	0.98	247.21	0.70	2,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 新庄(県)5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/260 = 12,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：格差なし。

◇ 地域格差：接近，環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：形 状 0.98

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の取壊費用相当額等を考慮した。

② 物件9（建物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
9	80,000	74.39	0.03	180,000

ウ 現価率 物件9：

経過年数56年，経済的残存耐用年数3年，観察減価及び中古工場の市場性－40%，残価率0%，耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.40) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

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

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
4	2,120,000	0.25	法定地上権	530,000

イ 土地利用権等割合：上記記載のとおり。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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ウ)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
4	2,120,000	-530,000		0.80	0.60	760,000
9	180,000	+530,000	—	0.80	0.60	340,000
一括価格(合計)						1,100,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：経過年数が長期に渡る老朽化した建物を含み、市場性が劣ると判断されるので修正を行った。

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た。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格(新庄(県)5-3)

所 在：新庄市金沢字南沢1804番4外1筆

価 格：32,600円/㎡

位 置：JR奥羽本線「新庄」駅の南々東方・道路距離約1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：845㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側20m国道

用途指定等：都市計画区域（非線引）内，準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）

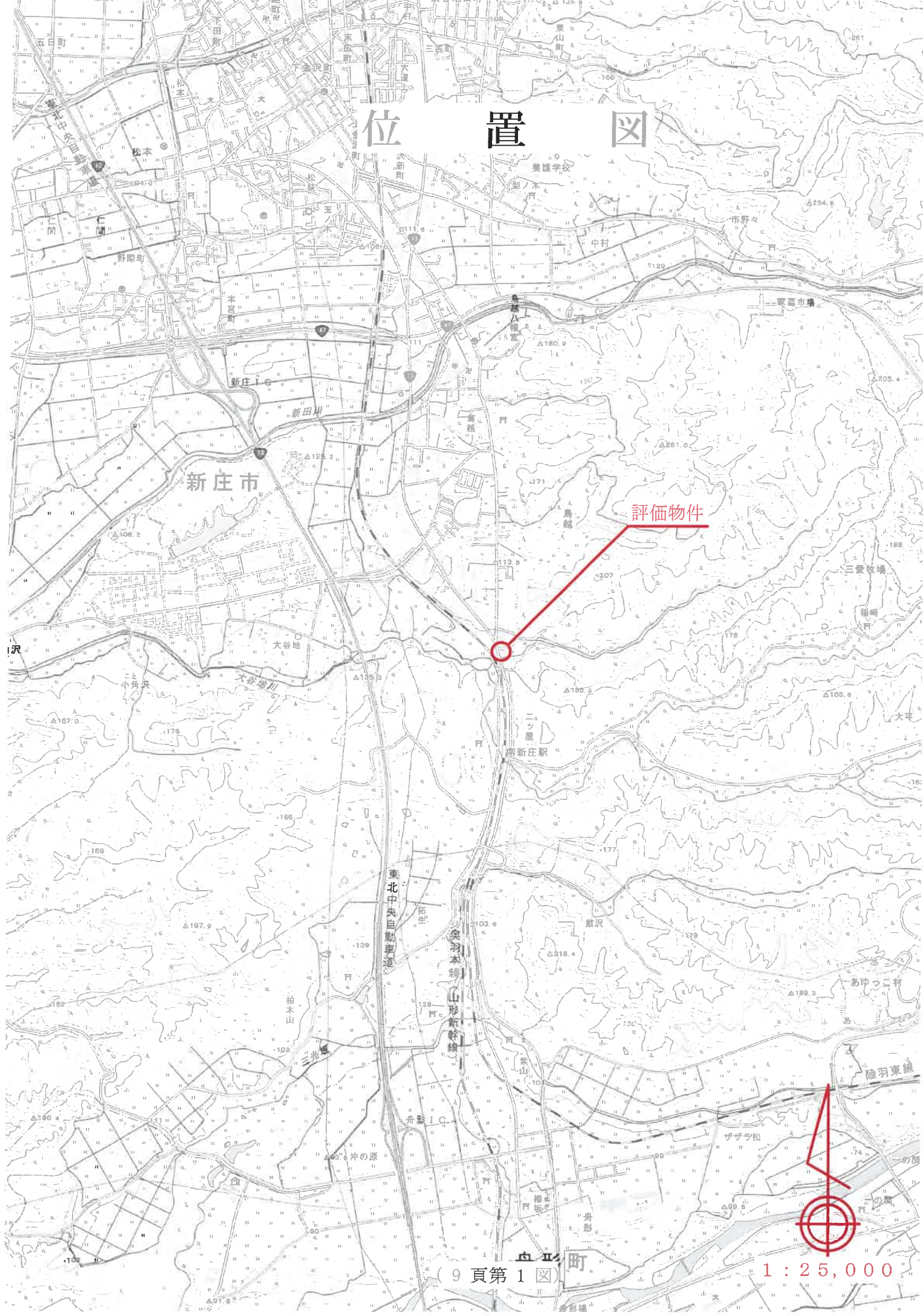
地域の概要：店舗，事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

第7 附属資料

1	位置図	1 葉
2	公図写し	1 葉
3	建物図面写し・各階平面図	1 葉
4	建物間取図	1 葉
5	建物配置図	1 葉

以 上

位置図



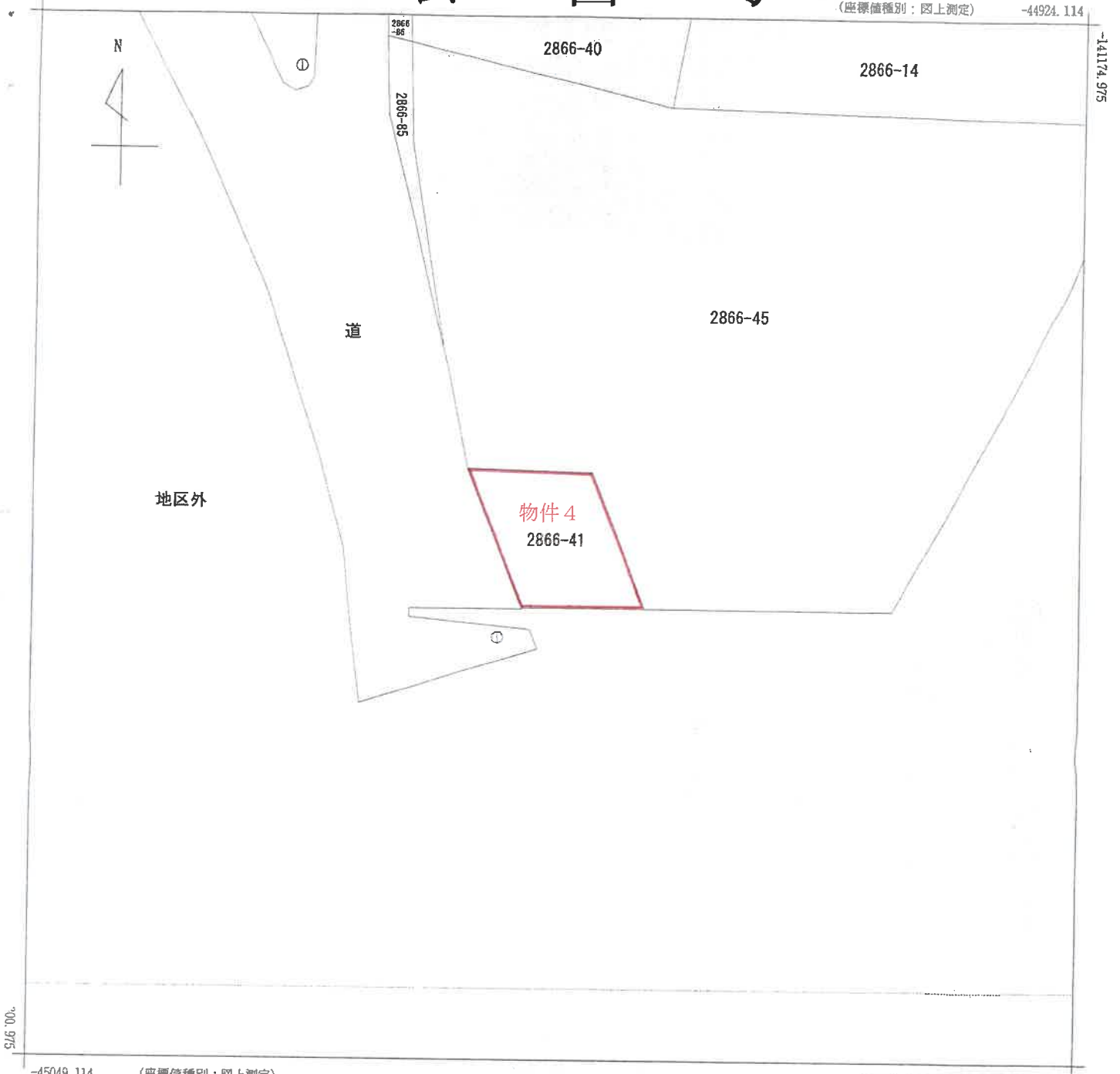
評価物件



公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-44924.114



-45049.114 (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。
 (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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	新庄市大字鳥越字南沢山神沢				地番	2866番41			
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	昭和58年10月			備付年月日(原図)	昭和61年11月20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3月12日
 山形地方務局新庄支局
 登記官

請求番号：5-3
 (1/1)

(10頁第 2 図)

A3判→A4判に縮小

A3判→A4判に縮小

登記年月日：昭和44年12月9日

108893

家屋番号

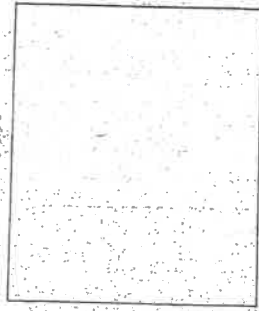
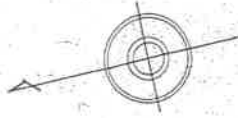
建物の所在

新庄市大字鳥越字前塚七丁目2866~41

建各階平面図



昭和	秘	年	月	日	作製者
					申請人



床面積

19.0 x 9.0 = 171.0



昭和44年12月9日登記

(日本土地家屋調査士会連合会)

縮尺 1/200 1/500

(日 冊 連 15)

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。

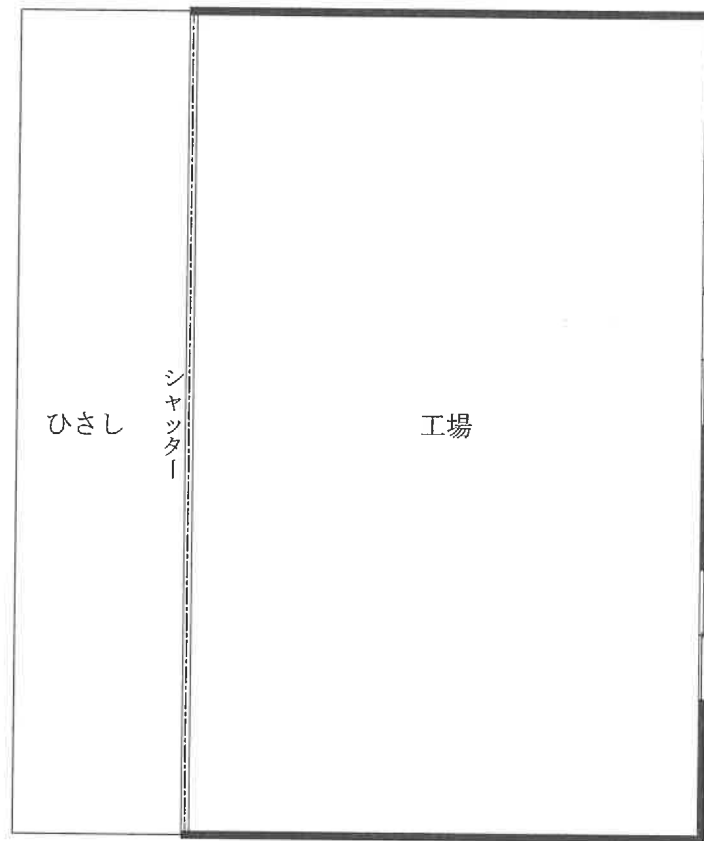
令和7年3月12日

山形地方支務局新庄支局

登記官

建 物 間 取 図 S = 1 : 1 0 0

物件 9



建物配置図 S = 1 : 250

