

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

5 所 在 新庄市金沢字南沢
地 番 1576番8
地 目 宅地
地 積 334.62平方メートル



- 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

5 所 在 新庄市金沢字南沢
地 番 1576番8
地 目 宅地
地 積 334.62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5)

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

5 所 在 新庄市金沢字南沢
地 番 1576番8
地 目 宅地
地 積 334.62平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山形県新庄市金沢字南沢1814番地の2付近
土 地	物件5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件5） <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"/>
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社デンコードー) <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日 </div>
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 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

占有者及び占有権原 (物件5 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社デンコー
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■F(株式会社デンコー従業員) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年10月21日
最初の契約日	平成17年 2月 8日
契約等期間	平成17年10月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 10月20日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金100,000円(毎月末日 限り 前月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金 366,667円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

- 1 物件5の土地について、北側で幅員約17～20mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。東側の境界は地番1577番5及び3354番6の土地に接面しており、南側には水路があるため、境界は明瞭になっているが、西側の境界は隣地との間に土留等はなく、不明瞭である。なお、物件5の土地には、建物は建てられてはいない。
- 2 物件5の土地について、中央部分の通路を挟んで、東側部分は駐車場として利用しているが、西側は空き地になっている。
- 3 物件5の土地について、株式会社デンコードー以外の第三者には貸してはいない。
- 4 物件5の土地に2か所、鉄製の看板が設置されている。
- 5 物件5の土地の東側で接面している隣地(地番1577番5及び3354番6)について、株式会社デンコードーの駐車場(地番1814番2の土地)に出入りするための通路として利用されている。

(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
■ F (占有者である株式会社デンコードーの担当者)	1 私たちの会社が土地所有者Aから物件5の土地を借りて占有しています。第三者に貸してはしません。駐車場として利用しています。 2 賃貸借契約の詳しい内容については、送っていただく回答書にてお答えいたします。
執行官の意見	
■ 1 物件5の土地についての状況は、地積測量図、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5の土地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、土地賃貸借契約の賃借人である株式会社デンコードーが占有していると認定した。なお、土地所有者であるAからの陳述は得られていない。	

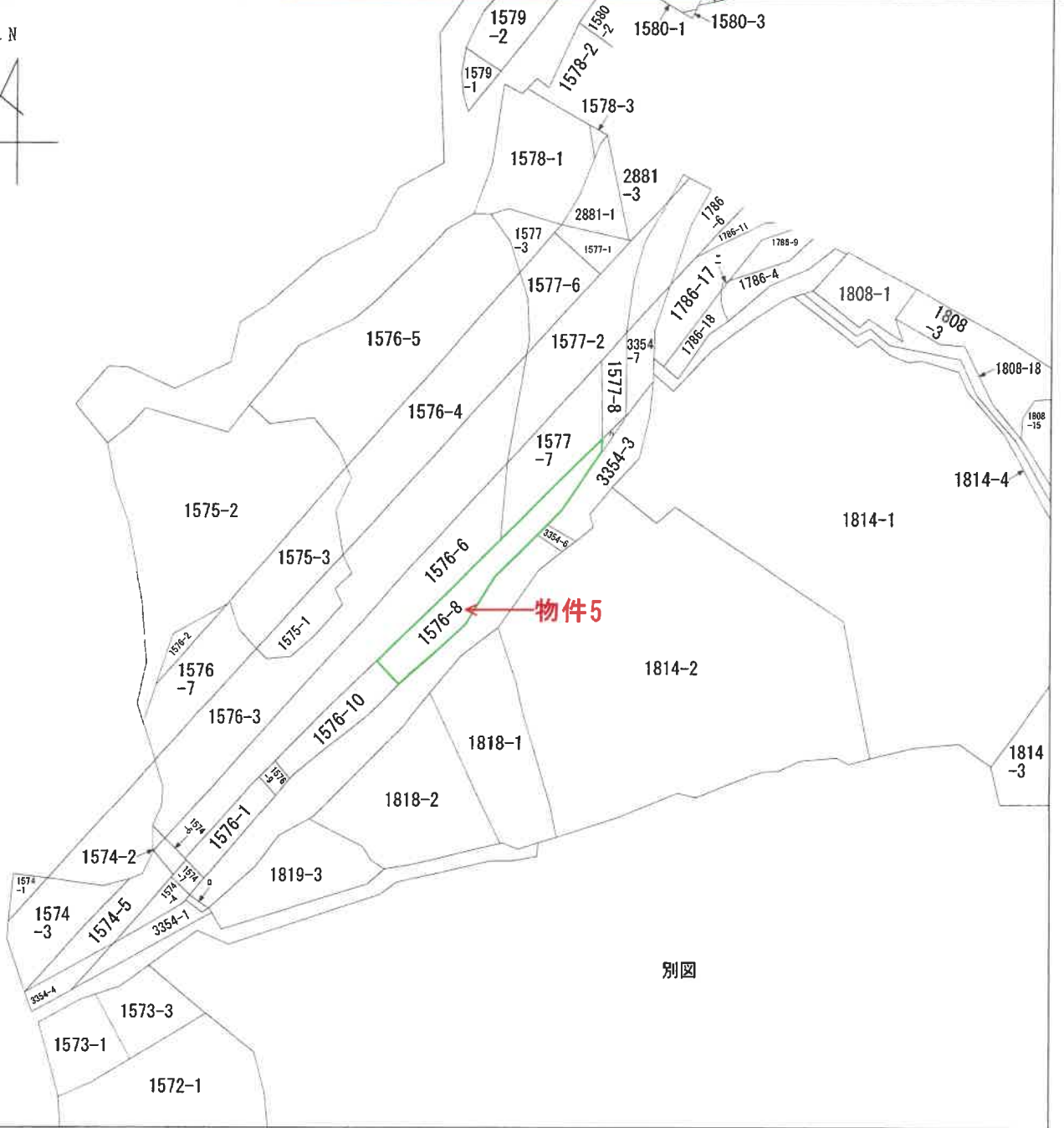
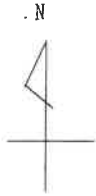
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	山形地方法務局米沢支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (1月16日受理)
7年5月16日(金) 13:00-13:10	物件所在地	現地調査、前面道路接面確認、境界確認、定着物確認
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) 15:30-15:45	物件所在地	現況調査、評価人立会、占有確認、定着物確認、前面道路接面状況確認、境界確認、
7年6月13日(金) 15:45-15:55	ケーズデンキ新庄店	店長より本社の担当者に連絡してもらい、担当者Fから電話で聴取を得る。照会書・回答書を送ることにする。
7年6月17日(火) : - :	執行官室	株式会社デンコードー本社担当部に物件5の賃貸借契約について照会書・回答書を送付する。
7年6月30日(月) : - :	執行官室	株式会社デンコードー本社担当部より、物件5の賃貸借契約にかかる回答書・契約書写し等が届く。
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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> <p><input type="checkbox"/></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

イ 2881-2 ハ 1577-5
 □ 3354-5 ニ 1786-19



(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。



請求部分	所在	新庄市金沢字南沢			地番	1576番8		
出縮力尺	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				備付年月日(原図)	昭和54年3月10日		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。

令和7年4月23日
 山形地方務局新庄支局
 登記官

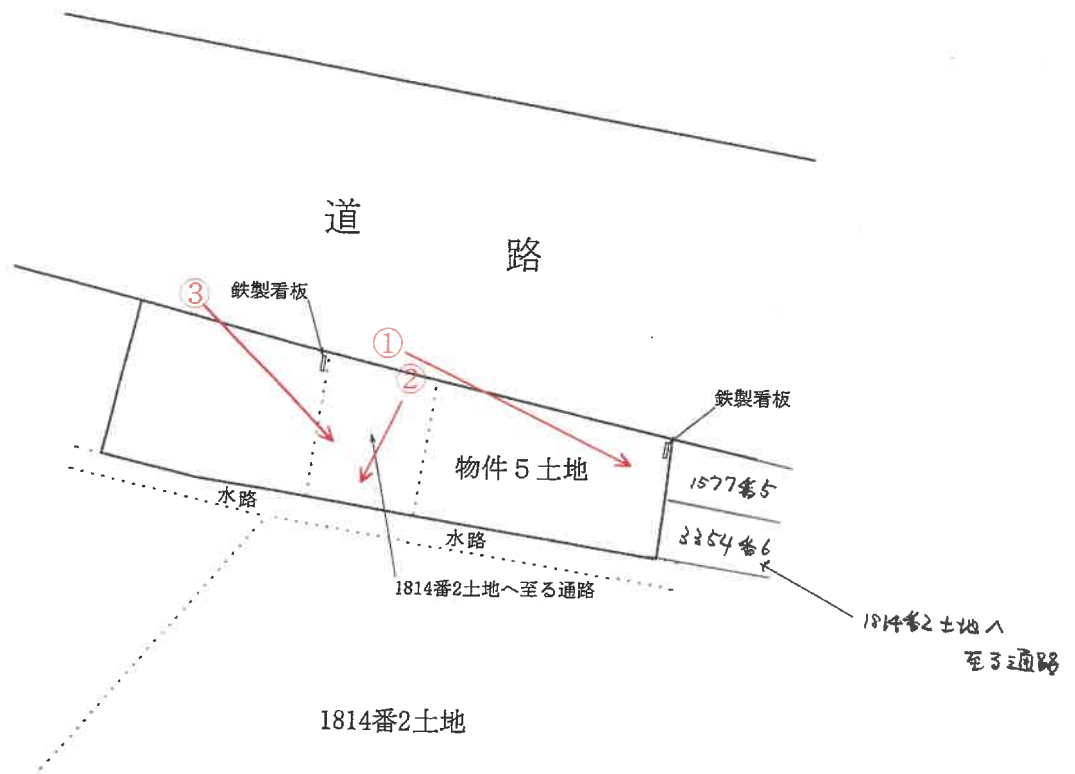
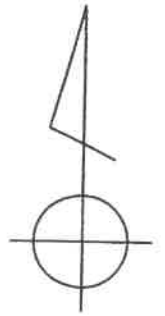
請求番号：14-4
 (1/1)

(7 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5 東側駐車場外観)



写真②(物件5 中央 通路)



写真③(物件 5 西側 空地付近)



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 4)

山形地方裁判所 御中

評 価 書

4 分冊の 4 (物件 5)

評価人 不動産鑑定士
金子純也 印

第1 評価額

評 価 額	
物件5（土地）	金5,650,000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
5	所在地 地目 地積	新庄市金沢字南沢 1576番8 宅地 334.62㎡	同左
番号	特記事項		
5	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5）

位置・交通	JR奥羽本線「新庄」駅の南々東方・道路距離約900m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小売店舗, 空き店舗に, 戸建住宅, 空き地が見られる地域	
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(非線引)内 第1種住居地域 60% 200% — 新庄市立地適正化計画の居住誘導区域内 新庄市ハザードマップによると洪水浸水深0.5m 未満及び0.5m以上~3.0m未満の区域に跨る 土砂災害警戒区域の指定なし
画地条件	地積 間口奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	334.62㎡(登記) 間口約36m, 奥行約10m(地積測量図による) 長方形に近い形状(地積測量図による) ほぼ平坦 中間画地 なし

<p>接面道路の状況</p>	<p>北側が幅員約17m～20mの舗装市道に接面し、画地は道路と等高。 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>事業用借地権設定契約に基づき、借地権者が駐車場として使用している。</p> <p>(事業用借地権設定契約の概要)</p> <p>借地権設定者 債務者兼所有者 借地権者 株式会社デンコードー 範囲 物件5土地 目的 建物の所有 契約期間 平成17年10月21日から令和7年10月20日までの20年間 地代 月額100,000円 敷金 当初600,000円, 現在366,667円 賃料支払時期 翌月分毎月末日払い その他 本件借地権の存続期間が満了した場合、本件建物その他工作物を遅滞なく、自己の費用をもって収去し、原状に復して更地で返還する。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>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 前面道路に本管あり</p>
<p>特記事項</p>	<p>ケースデンキPと記載された鉄製看板が2基ある。</p> <p>土壤汚染について： 現地調査及び各種資料を勘案する限度において、土壤汚染の可能性は低い。土壤汚染の有無、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> <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>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

原価法を適用して評価額を求めた。なお、収益還元法の適用については、現行の借地契約は令和7年10月20日に満了を迎え、現行契約により収益を得る期間が短いことから、収益還元法の適用が困難であった。

① 物件5（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
5	33,300	0.90	334.62	—	10,030,000

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
 $32,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 = 33,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：奥行短小 0.90

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
5	10,030,000	0.00	事業用借地権	0

イ 土地利用権等割合：当該事業用借地権は、評価時点での残存期間が3.6ヶ月であり、3.6ヶ月後に到来する契約満了により更地として返還されるため、土地利用権等割合を0%と査定した。

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) 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	その他の 控除減価 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
5	10,030,000	-0	/	1.00	0.60	366,667	5,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：格差なし。

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。

カ その他の控除減価：敷金相当額 366,667円

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%）

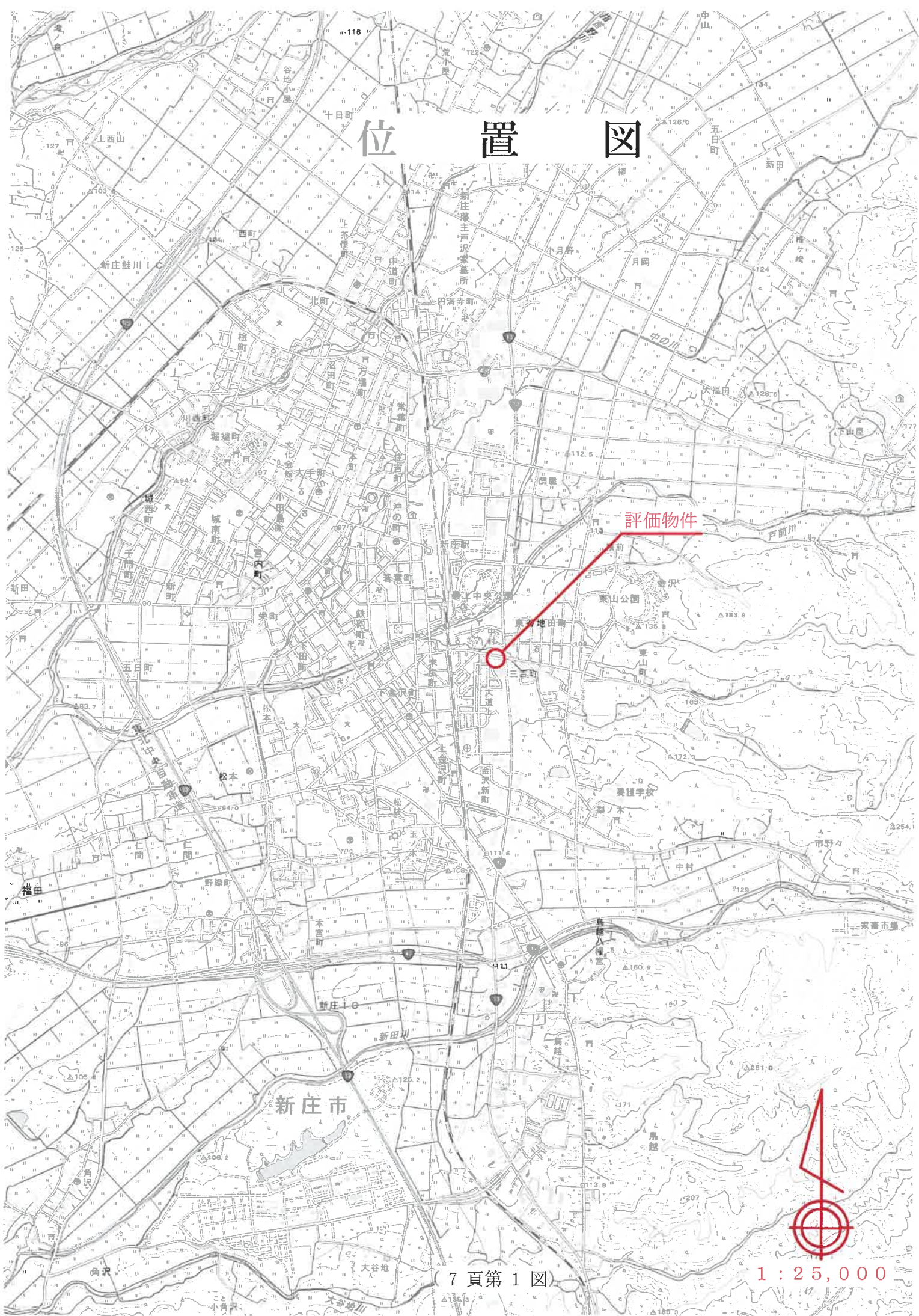
地域の概要：店舗，事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

第7 附属資料

1	位置図	1 葉
2	公図写し	1 葉
3	地積測量図	1 葉
4	配置図	1 葉

以上

位置図



評価物件

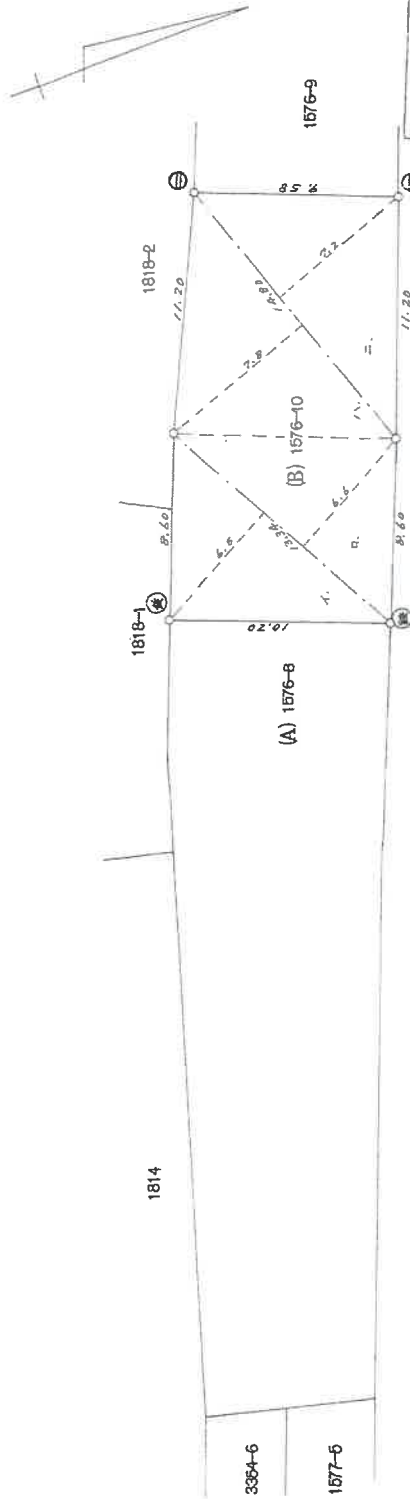
A3判→A4判に縮小

登記年月日：昭和62年5月7日

13294

地積測量図

前1576-8・後・新
地番 1576-8
1576-10
土地の所在 新庄市金沢字南沢



境界線の種類	記号
境界線	①
隣接地境界線	②
測量境界線	③
測量境界線(コンクリート)	④
鉄釘	⑤

求積表

(B) 1576-10

- 1 1334 × 6.6 = 86.7100
- 1334 × 6.6 = 88.0440
- △ 1480 × 7.8 = 115.4400
- △ 1480 × 7.2 = 106.5600
- 計 396.7540
- 1/2 198.3770^{m²}

(A) 1576-8

53300 - 1983770 = 334.6230^{m²}

(日調理)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和62年5月7日登記
昭和44年6月9日登記

配 置 図 S = 1 : 5 0 0

