

注意

入札制度が変わりました。

- 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。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

(入札書ごとに必要です。)

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・提出後の訂正は不可)。

※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。

(よくある誤り)「陳述」欄「自己の計算において・・・ありません」ののチェックは、「他人から資金の提供を受けて、当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には、チェックは不要です。

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)。

※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)

令和5年（ヌ）第31号 物件番号10

注 意 書

本件は「物件番号3～7、9」と「物件番号10」の2つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件10を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年12月25日
 仙台地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 高 橋 宏 行

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 7年 4月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月10日 午前10時00分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 4月25日 午後 3時00分 場 所 仙台地方裁判所第4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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 6年12月25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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
10☆	3,819,000 3,055,200		763,800	9,164	0
備考					



物 件 目 録

☆10 所 在 仙台市若林区荒井字軽石田
地 番 341番
地 目 田
地 積 5051平方メートル



物件明細書

令和 5年 8月28日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平塚 秀喜

1 不動産の表示

【物件番号10】

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10】

賃借権

範囲 全部

賃借人 公益社団法人みやぎ農業振興公社

期限 令和11年3月31日

賃料 毎年6万0200円

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

転借人農事組合法人クローバーズファームが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号10】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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。



物 件 目 録

10 所 在 仙台市若林区荒井字軽石田
地 番 341番
地 目 田
地 積 5051平方メートル



令和5年(ヌ)第31号
令和3年5月1日受理
令和3年6月21日提出

現況調査報告書

(物件10関係)

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (印)

(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

10 所 在 仙台市若林区荒井字軽石田
地 番 341番
地 目 田
地 積 5051平方メートル
所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件10
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 田（物件10） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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（農事組合法人クローバーズファーム） <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 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田として占有している <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	4枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件10関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■公益社団法人みやぎ農業振興公社 <input type="checkbox"/> 債務者 ■農事組合法人クローバーズファーム	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■田 <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■田 <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■公益社団法人みやぎ農業振興公社担当者(占有者)) ■A(債務者Bの子) ■提示文書(■農用地利用集積計画)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成31年4月1日 令和元年5月22日	
最初の契約等	契約日	平成31年3月29日 平成31年3月29日
	期間	平成31年4月1日から ■令和11年3月31日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 令和元年5月22日から ■令和11年3月31日まで <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 <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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 所有者 ■その他(公益社団法人みやぎ農業振興公社)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎年金60,200円 (毎年11月25日限り当年分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () 毎年金60,200円 (毎年11月10日限り当年分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円 <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	4枚目「その他の事項」記載のとおり 4枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	4枚目「その他の事項」記載のとおり 4枚目「その他の事項」記載のとおり	

(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

■ 物件10について

- 1 本物件は、何れも公益社団法人みやぎ農業振興公社が「農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）」に基づき、農地集積バンクの対象地として、出し手であるBから一括して借り受け、担い手である農事組合法人クローバーズファームに貸すことに依り運用している。
- 2 隣地（342番田，368番用悪水路，339番及び340番各畑）との境界は畦畔等により分けられている。
- 3 南西側で約1メートルほど低く接する荒井字川戸東323番公衆用道路は、仙台市道「河戸東線」と称し、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。
- 4 仙台市農業委員会に権利変動について照会したところ、本物件の現況地目は農地であり、本物件の買受申出には、買受適格証明書を要する旨の回答を得た。なお、前記1記載の賃借権は、何れも同特別法に根拠を置くものであり、農業委員会の許可を要する案件には該当しない。
- 5 本物件にかかる土地改良事業は終了しており、清算金等はないものの、経常賦課金が毎年課せられる。滞納はない

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

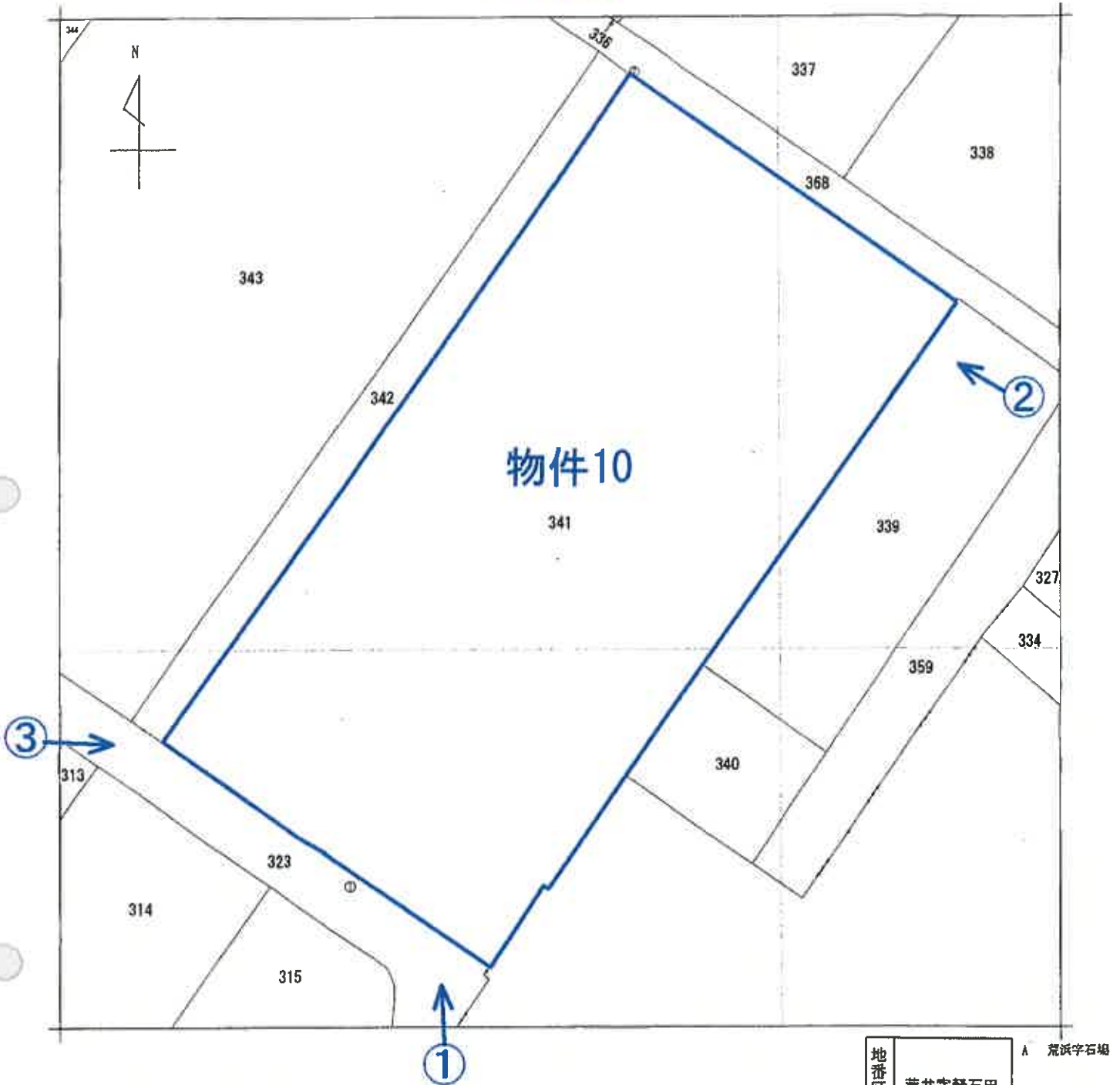
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 仙台市農業委員会担当者</p>	<p>本物件は、何れも「農地中間管理事業の推進に関する法律」に基づき、現在はA以外の者が耕作しています。詳細は、公益社団法人みやぎ農業振興公社に訊いて下さい。この場合に於ける貸借は、農業委員会の許可の対象外になります。</p>
<p>■ 公益社団法人みやぎ農業振興公社担当者</p>	<p>本物件は、現在、農地中間管理事業として、出し手である所有者Aから当法人が一括して借り受けて農地集積バンクに纏め、担い手である農事組合法人クローバーズファームに貸して耕作をさせています。契約の内容は、「農用地利用集積契約（利用権設定・公社借入）」及び「貸借権又は使用貸借による権利の設定関係」に記載されたとおりであり、同書面は当法人から農業委員会にも提出しています。個別の貸借契約書は作成していません。</p> <p>執行官から、本物件が強制競売によって売却され、所有権がAから買受人に移転された場合に、本貸借契約が引き受けになるやお尋ねがありました。買受人も農業従事者になることから、当法人としては、そのまま引き継がれるものと認識しています。</p>
<p>■ A (債務者Bの子)</p>	<p>私はBの息子です。本物件の占有関係及び権利関係は、執行官が仙台市農業委員会や公益社団法人みやぎ農業振興公社の各担当者から説明を受けたとおり間違いありません。私は、かつて農事組合法人クローバーズファームの役員に就いており、同法人の事務所も私の実家に置いておりました。そのような縁もあって、耕作をお願いして貰っています。しかし、所有者としての物件維持費用が高み、とても振興公社からBに入る賃料ではこれらを賄うことは出来ません。</p>
<p>■ 仙台東土地改良区担当者</p>	<p>本物件にかかる土地改良事業は終了しており、清算金等はありませんが、経常賦課金が毎年課せられます。滞納はありません。</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

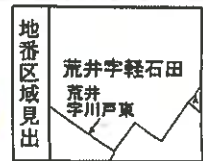
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年5月2日(火) 14:10-14:20	仙台市農業委員会	本物件の農地等の現況等に係る紹介書提出, 概略聴取 (5月18日回答書郵送受領)
5年5月8日(月) 11:30-11:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
5年5月8日(月) 14:05-14:10	若林区役所街並み形成課	本物件の接道等について聴取
5年5月18日(木) 11:20-11:40	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
5年5月23日(火) 14:15-14:30	みやぎ農業振興公社農地集積班	本物件の占有状況等聴取
5年6月2日(金) 10:40-11:10	物件所在地	立入調査, Aから本物件の占有状況等について聴取, 写真撮影, 評価人帯同
5年6月5日(月) 16:05-16:10	仙台東土地改良区	土地改良事業に基づく清算金等について聴取及び照会 (6月15日回答書郵送受領)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 を立ち会わせ, 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



A 4判に縮小 凡例 ♂写真 (撮影場所)



部 求 分	所 在	仙台市若林区荒井字軽石田			地 番	341番			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	令和3年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	令和3年3月10日		補 記 事 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(7 枚目)

写真 1

物件10



仙台市道「川戸東線」

写真 2

物件10

目的外368番用悪水路



目的外339番畑

(8枚目)

写真 3

物件10



仙台市道「川戸東線」

(9枚目)

令和 5 年 (又) 第 31 号
令和 5 年 6 月 2 日 現地調査
令和 5 年 6 月 21 日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評 価 書
(物件10)

評価人 不動産鑑定士
西山 敦

第1 評価額

物件10(土地)	金3,819,000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、目的物の種類また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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
10	所在地 地番 地目 地積		
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10

位置・交通	地下鉄東西線「荒井」駅の南東方・道路距離約3.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、若林区の東部、仙台東部道路(高速道路)の東側の農地地域に所在する。当該地域は、平坦な地勢の中に、田を主体とする農地が広がり、農家集落が散在する地域状況となっており、東部道路の西側には、近年、人口の増加が進み、利便性が向上している荒井東など住宅団地が展開する。JR仙台駅の南東方8km圏にあり、JA仙台七郷支店(荒井4丁目)に近い。 仙台市内の宅地需要は、コロナ禍による影響はなく、堅調に推移している。目的物件周辺の農地地域にあつては、東日本震災後に行われた土地改良と農地の集約化の流れ、発展する荒井地区に近いなど出荷地に近いプラス面がある一方で、担い手の高齢化による委託耕作や耕作放棄地、休耕田の増加などのマイナス面も混在する。	
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 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 — 指定: 60% 指定: 100% 農業振興地域内農用地区域内
画地条件	地積 間口・奥行 形状 その他	5,051㎡ 間口約50m×奥行約100m 整形(長方形) 特になし
自然的条件	地勢 日照 排水・灌漑 土壌の肥沃度 耕作の難易 宅地化の影響	平坦 普通 普通 普通 普通 なし
接面道路の状況	南西側で通路部分の幅員が約3.3m(公図上の幅員は約7m)の舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に約1m低く接面している。	
土地の利用状況等	田地として利用されている。 本物件は、賃借権の設定された農地(仙台市農業委員会)で、耕作等の状況についての詳細は「現況調査報告書」参照。	
作物の種類	米	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	農地中間管理事業に基づき耕作がされている農地である。 田として経常賦課金が課されているが滞納はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格(物件10)

目的土地の土地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	土地価格 ア×イ×ウ
10	1,800円/m ²	1.00	5,051m ²	9,092,000円

ア 標準画地価格(状況の類似する取引事例価格との比準をもとに査定)

標準画地価格(田) 1,800円/m²

イ 個別格差: 概ね標準的0

ウ 地積: 登記数量による

2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

(1) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 ア×イ×ウ×エ
10	9,092,000円	1.00	0.70	0.60	3,819,000円

イ 占有減価修正: 現状の利用状況等より判断し、占有減価の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正: 売買に当たって許可を要し、市場滞留期間が長い農地の特性により、市場性修正率を上記のとおり判定した。

エ 競売市場修正: 「評価の条件」記載の、不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※ 算定結果については、千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 附属資料

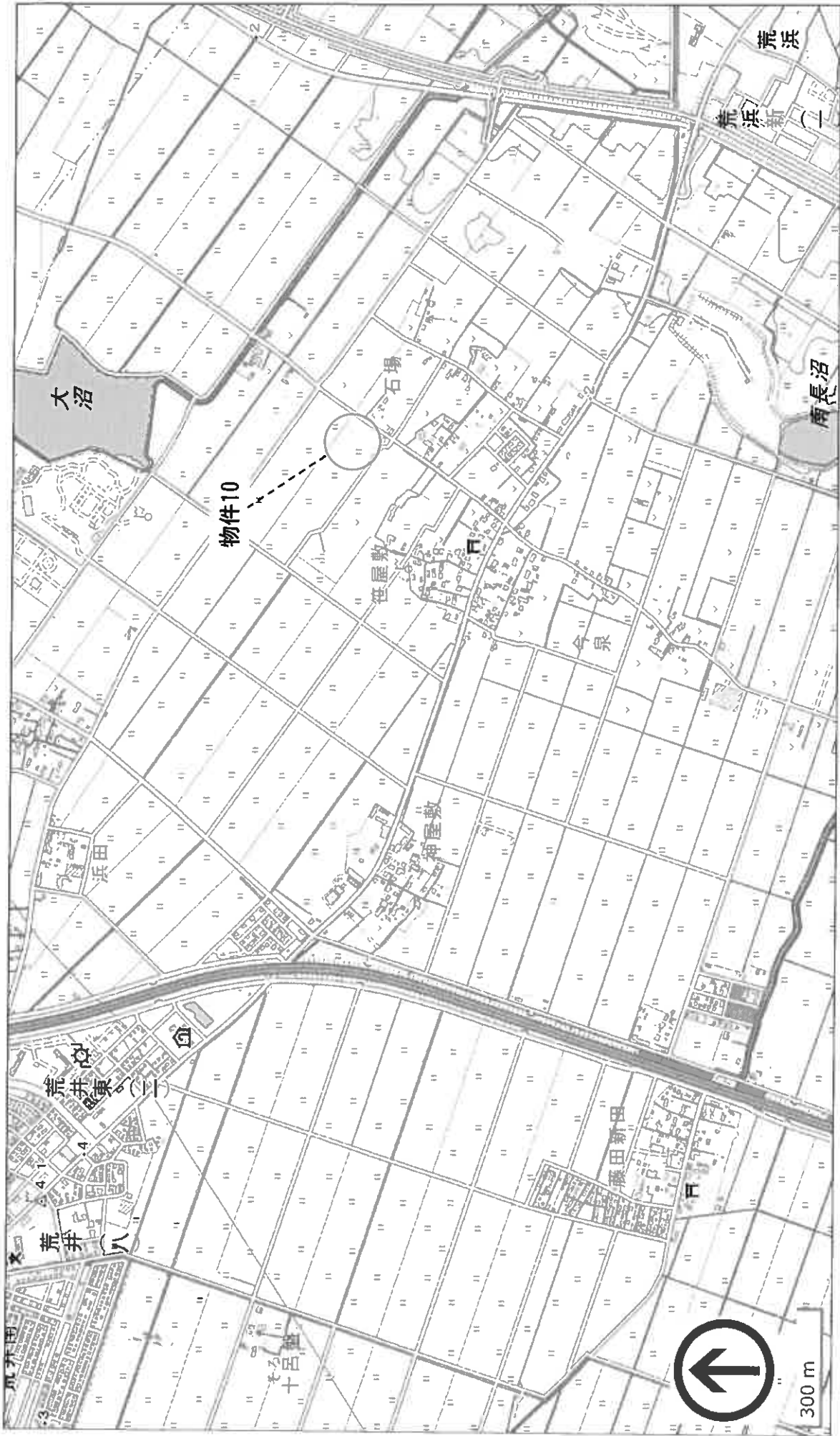
1 位置図(国土地理院地形図)

2 法第14条第1項地図写

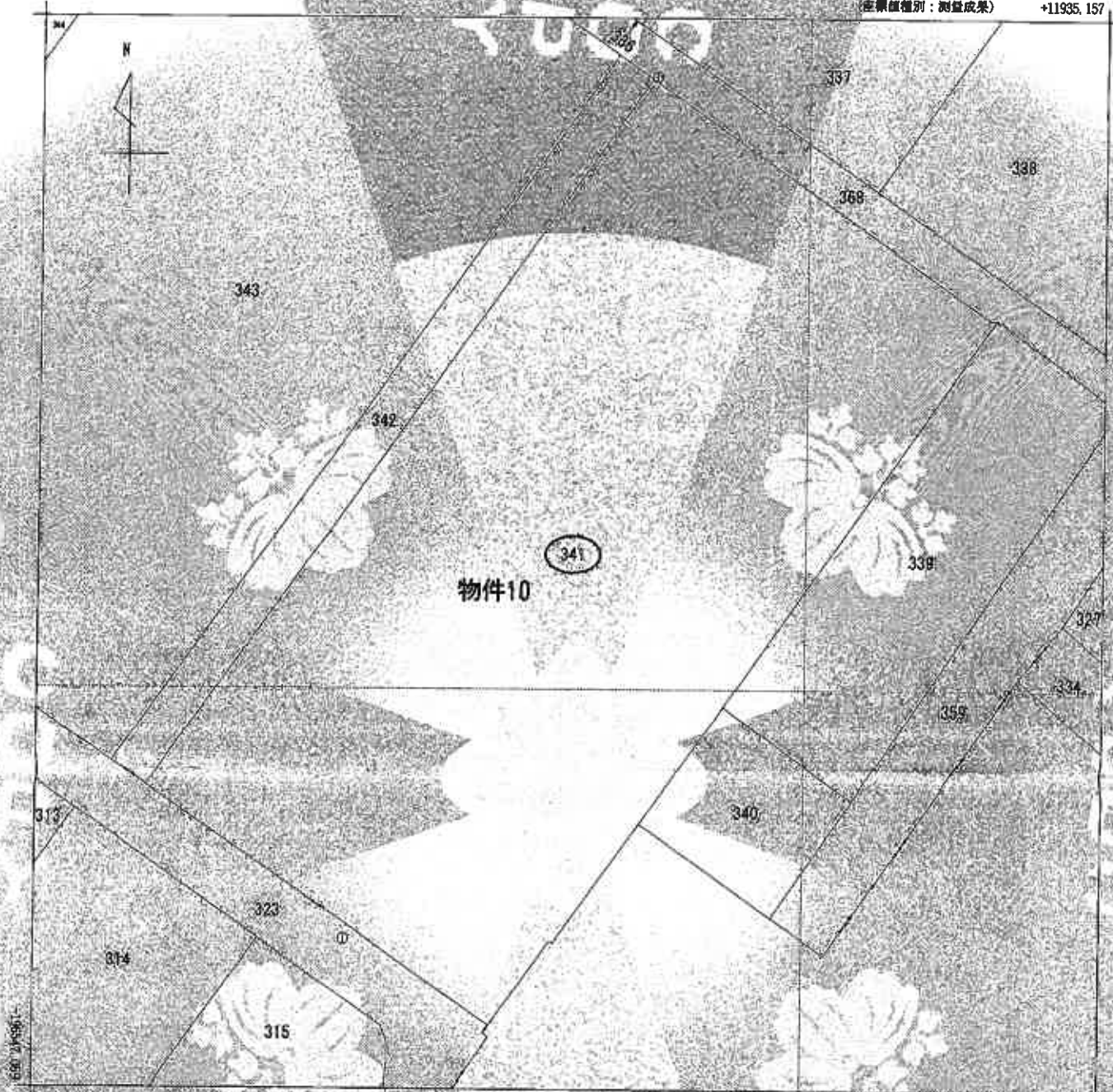
以 上

物件目録

10 所在地 仙台市若林区荒井字軽石田
地番 341番
地目 田
地積 5051平方メートル



地理院地図 位置図



地区図
見出し

荒井字野石田
荒井
字川戸

種別	所在	仙台市若林区荒井字野石田		地番	341番		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	取得系 番号又は ほ記号	種類	用途 第14条第4項 第9号指定	
作成年月日	令和3年3月		施行年月日	令和3年3月30日		種類	土地改良所在図

これは地図に記載されている内容を証明した図面である。

A3をA4に縮小

令和5年3月27日
仙台法務局

請求番号：34-4
(1/1)

登記官