

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28日
 秋田地方裁判所民事第2部
 裁判所書記官 若 松 賢 一

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11日から 令和 7年 4月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前10時00分 場 所 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月13日 午後 1時00分 場 所 秋田地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月24日 午前 8時30分から 令和 7年 4月24日 午後 5時00分まで
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、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 7年 3月28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）
3☆	25,000 20,000		5,000	603	非課税
備考	民事執行規則30条の3による価額変更				

物 件 目 録

☆3 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
地 番 271番1
地 目 宅地
地 積 425.83平方メートル
(現況)
地 目 田

入札時の注意点

- 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。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

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。

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)。
- ※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ※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)

秋田地方裁判所執行官室 ☎018-824-1514

物 件 明 細 書

令和 6年 4月15日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 越 後 誠 司

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Cが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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掲載されています。)

物 件 目 録

3 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
地 番 271番1
地 目 宅地
地 積 425.83平方メートル

(現況)

地 目 田

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 5年(ケ)第 58号
令和 5年11月 1日受理
令和 6年 1月 9日提出



現況調査報告書

(物件3)

秋田地方裁判所

執行官 関 知 満

(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

3 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
地 番 271番1
地 目 宅地
地 積 425.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

占有者及び占有権原 (物件3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"/> C氏
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <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(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> B氏(土地共有者))の陳述/■提示文書(借地契約書)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22年12月26日
最初の契約日	平成22年12月26日
契約等期間	平成22年12月26日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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"/> 共有者 B <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	毎年金3万4000円(毎年3月末日限り当年度分支払) <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 type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 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	上記賃料の3万4000円は、物件3の賃料と、本件土地とは別の物件(物件4の居宅の未登記附属建物の1階車庫部分)の賃料の合計額である。
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 checked="" 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
(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者B氏	1 271番1の土地(物件3)をCさんに貸していて、Cさんは土地を採草地として使っています。平成22年12月に契約し、賃料は年3万4000円です。この賃料は、毎年3月末までにそれまでの一年分をもらっています。ただし、この賃料には居宅の附属建物の車庫部分も含まれています。 2 Cさんと取り交わした契約書があるので執行官に提示します。
■ 由利本荘市農業委員会担当者	1 物件3の土地の現況は田です。 2 物件3につき、当農業委員会に届け出のある賃借人等はいません。 3 本日の調査結果をもとに検討し、検討結果を後日執行官あて書面で回答します。

(執行官の意見用)

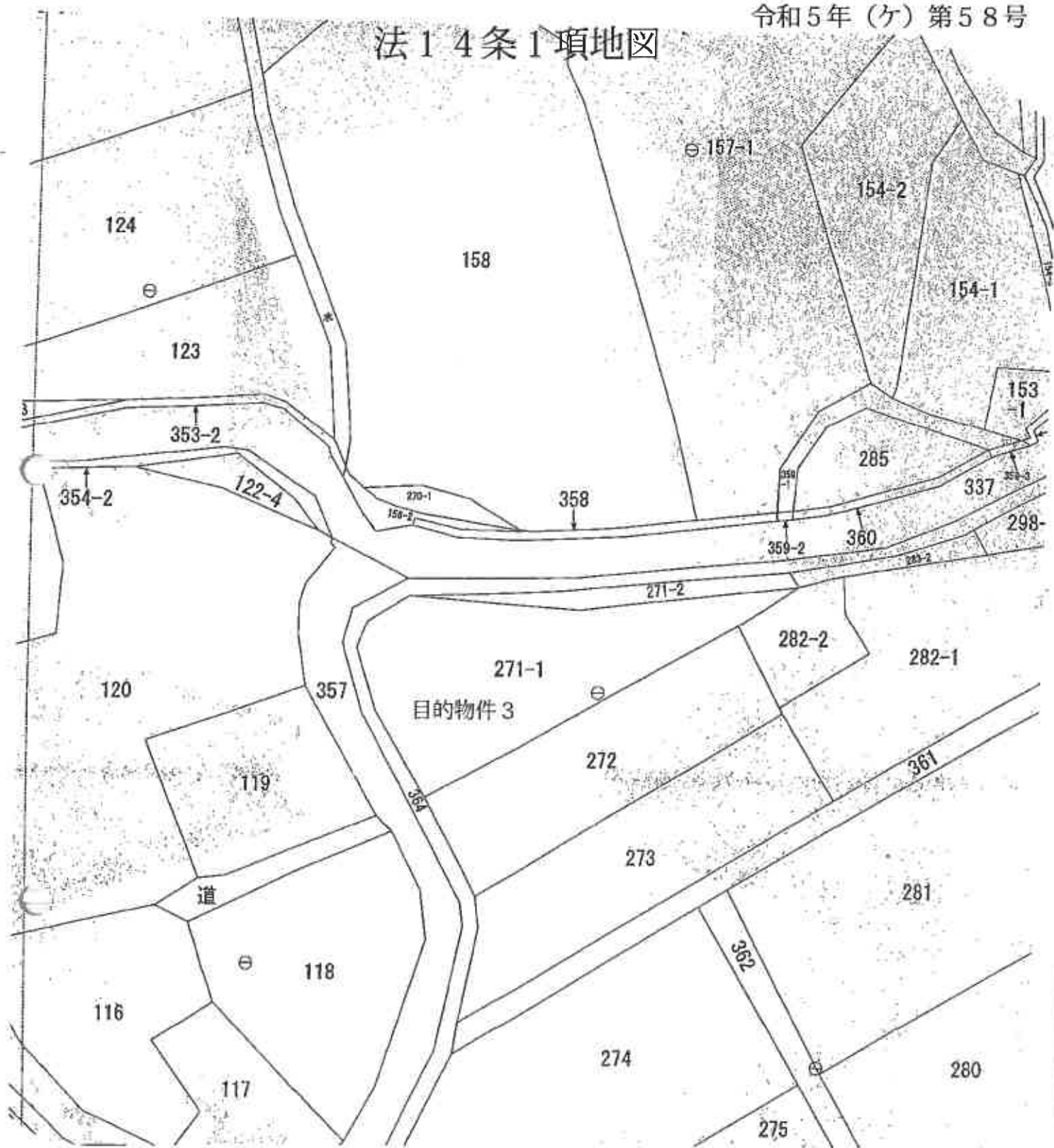
執行官の意見
1 本件物件の状況は法14条1項地図及び添付した写真のとおりである。 2 物件3につきC氏が賃貸借契約を締結して占有している。ただし、賃料の年額3万4000円は物件3の土地の賃料と、本件物件とは別の売却単位になる物件4の建物の未登記附属建物の賃料との合計額であり、その内訳は不明である。 3 C氏の賃借権は農業委員会の許可を得ておらず、買受人に対抗することができない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

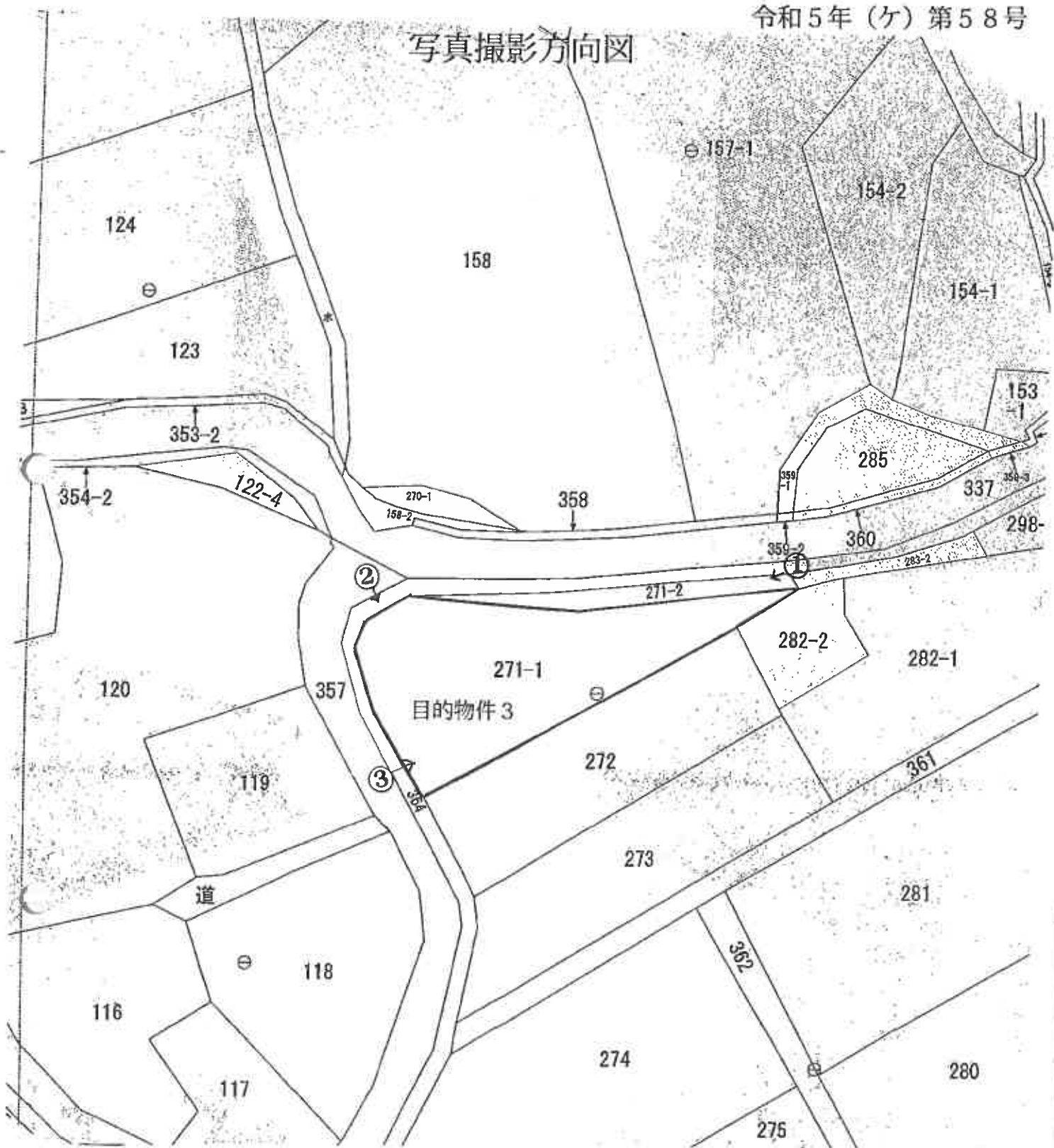
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月10日(金) 11:30 - 11:40 (全物件共通)	秋田地方法務局本荘支局	周辺土地の登記事項要約書を公用で取得
5年11月10日(金) 13:50 - 13:55	物件所在地	所在確認及び現況確認、写真撮影
5年11月13日(月)	当庁(郵送)	由利本荘市農業委員会あて書面照会 (12月25日回答)
5年11月13日(月)	当庁(郵送)	由利本荘市土地改良区あて書面照会 (11月17日回答)
5年11月20日(月) 11:10 - 11:12	由利本荘市農業委員会	現地案内図を公用で取得
5年11月27日(月) 12:50 - 12:55	物件所在地	由利本荘市農業委員会担当者立ち合いのもと立入調査 共有者B氏から聴取、写真撮影
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 を立ち合わせ、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
(5 枚目)

法14条1項地図



写真撮影方向図



○→写真撮影位置・方向

①



物件3

②



物件3

③



(8 枚目)

令和5年(ケ)第58号
令和5年11月27日調査
令和6年1月11日評価

秋田地方裁判所 民事第2部 御中



評 価 書
(物件3)

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸夫 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金	72,000	円
内 訳 価 格		
物件3 (土地)	金	72,000 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
3	所在 地番 地目 地積	由利本荘市中帳字田ノ沢 271番1 宅地 425.83 m ²	田
番号	特記事項		
	農業委員会からの回答に依れば、農地法の適用がある。		

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3)

物件3は農地であり、位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件3	
位置・交通	JR羽越本線「羽後岩谷」駅の北東方・道路距離約9.3 km	
付近の状況	<p>由利本荘市中帳田ノ沢に存し、周辺は農地に囲まれ農家集落等が見られる地域である。農業経営の環境は厳しく、農地需要は減退している。</p> <p>大内小学校：約4.5km 大内中学校：約10.7km いとう内科医院：約7.6km Aコープおおうち：約7.6km 新沢郵便局：約1.9km 由利本荘市 大内総合支所：約9.0km</p> <p style="text-align: right;">(いずれも道路距離)</p> <p>道路は幅員約2mの農道が標準である。</p>	
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	都市計画区域外
	用途地域	用途指定無し
	建蔽率	-
	容積率	-
	農振法上の規制	農業振興地域内・農用地区域内
	その他の規制	土砂災害警戒区域
画地条件	物件3は農地であり、北側に市道約4.2m、西側に農道約2mが存在するが、道路との間に地番364番(所有者：建設省、地目：井溝)を介しており、舗装道路と直接の接道はない。	
自然的条件	地勢	ほぼ平坦
	日照	普通
	水量	普通
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	普通
接面道路の状況	道路部分との間に井溝を介しており、直接の接道はない。	
土地の利用状況	物件3は農地であるが、第三者に賃貸借されている。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・農業委員会の聴取によると、物件3は現況農地であり、農地法の適用を受ける。賃貸借等については、届出のある賃貸借等はない、と回答している。他方で、共有者B氏への聴取に依れば、第三者に目的物件4未登記建物(用途：倉庫・車庫、延床面積231.86㎡)と共に賃料34,000円で貸している。尚、賃料内訳については不明である。当該賃借権が農業委員会の許可を受けておらず、買受人に対抗することができない。(現況調査報告書より抜粋)・由利本荘市土地改良区からの回答によれば、土地改良区外であり賦課金はないとのことだった。・土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。・ハザードマップに依れば、土砂災害警戒区域に該当する。
------	---

第5 評価額算出の過程

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除 減価 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ		
3	300	1.00	425.83	1.00	0.80	0.70	1.00	72,000

※千円未満四捨五入

ア 標準面地価格（公示価格等からの規準）

標準面地は幅員2m程度の未舗装農道に接面する地積500㎡程度の長方形の畑で、その価格は秋田県農業会議の「田畑売買価格等に関する調査結果」、地元精通者意見、周辺地価相場等を考慮して300円/㎡と査定。

イ 個別格差：なし

(100 / 100) ※相乗積

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：特に必要なしと判断。

オ 市場性修正：農地に対する需要の減退、農地法により買受人が限定されること等により市場性が低いことを考慮。

カ 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。

キ その他の控除減価：特に必要なしと判断

第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図（写）

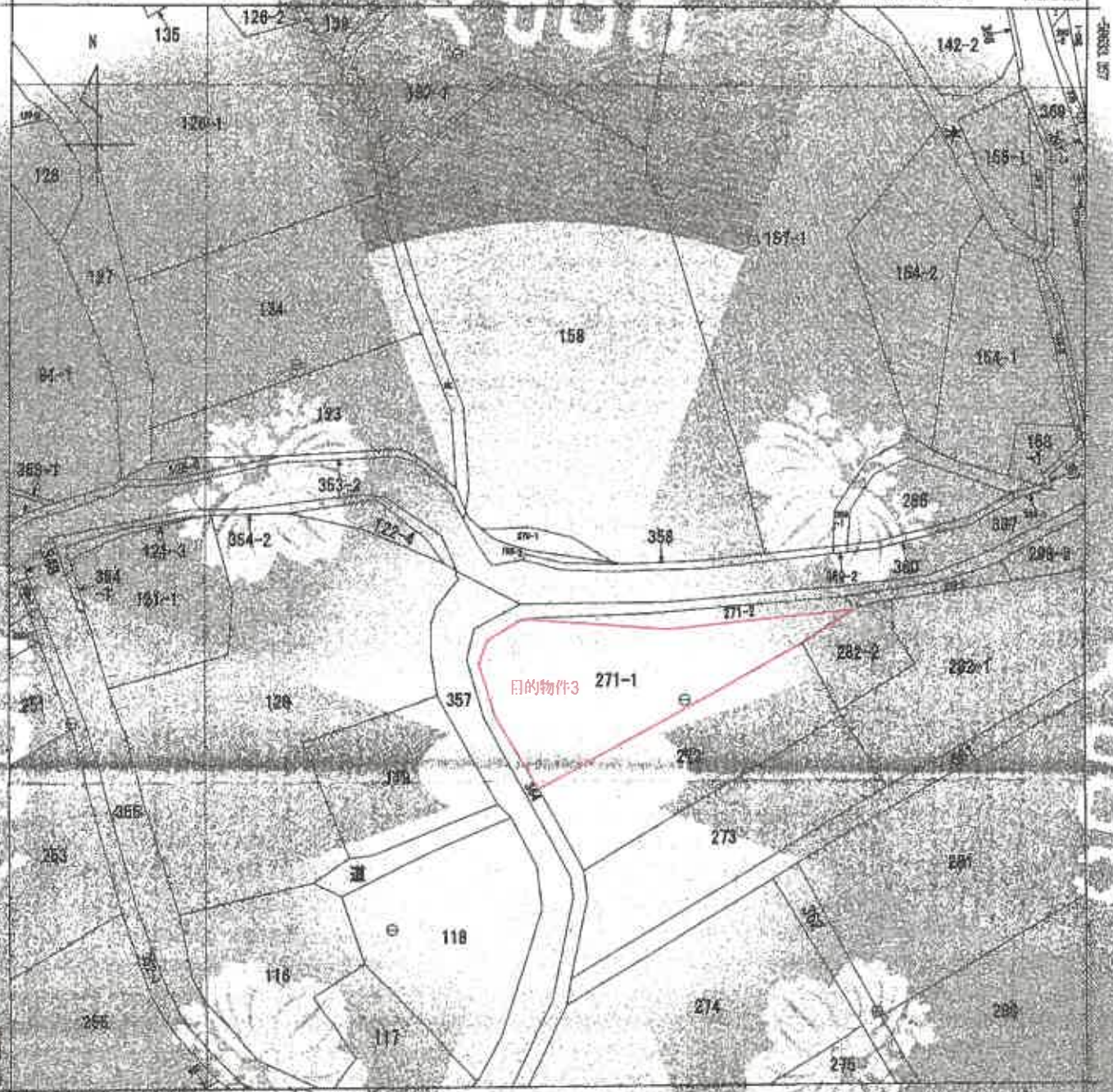


© 2023 ZENRIN CO., LTD (Z23AH第150号)

500m

4 288-1 A 153-2
0 151-4 B 288-2

全標高階級：地上測定) -57194.310



27334.640 (計測標高値：地上測定)
 注：国土交通省国土院の「地籍情報サービス」(www.kohchi.jp/kyouhou/kyouhou.html)による修正がなされています。
 注：国土交通省国土院の「地籍情報サービス」(www.kohchi.jp/kyouhou/kyouhou.html)による修正がなされています。

地籍区
 秋田県
 中横手田代町

地番	所在		由利本荘市中横手田代町		地番	270番1	
面積	1,400	用途区分	乙一	用途別 用途区分 登記簿	種類	地籍図	
作成年月日	昭和58年7月		測量日		補正	なし	

これは地図に記載されている内容と実際の状況と異なる場合があります。
 (秋田地方法務局本荘支局管轄)
 令和5年10月2日
 東京法務局 秋田支局 地籍課

法第14条第1項地図(写)

地図整理番号：M79601
(1/1)

※A3をA4に縮小