

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 三 浦 恵

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 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 8 日 午後 1 時 00 分 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 19 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 5 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2☆	753, 000 602, 400	一括	150, 600	5, 438	非課税
1	278, 000				
2	475, 000				
		</			

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 由利本荘市内越字平岡 |
| | 地 | 番 | 7 2 3 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 9 9 3 平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 由利本荘市内越字平岡 |
| | 地 | 番 | 7 2 4 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 6 9 6 平方メートル |

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 7 年 2 月 20 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 1, 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 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農業経営基盤強化促進法に基づく利用権の設定を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

土地改良事業で賦課金の滞納あり。

《 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登載されています。）

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 由利本荘市内越字平岡 |
| | 地 | 番 | 7 2 3 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 9 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 由利本荘市内越字平岡 |
| | 地 | 番 | 7 2 4 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 6 9 6 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 50号
令和 6年10月17日受理
令和 6年11月28日提出



現況調査報告書

(物件1、2)

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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 由利本荘市内越字平岡 |
| | 地 | 番 | 7 2 3 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 9 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 由利本荘市内越字平岡 |
| | 地 | 番 | 7 2 4 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 6 9 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	(住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 田(物件1、2) ☐ 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 ☒ 法14条1項地図のとおり
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(A氏) ☐ 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。 ☒ 上記の者が田として耕作することにより占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件1及び2は内越土地改良区の受益地で、4枚目「その他の事項」欄記載のとおり土地改良事業による賦課金が課せられている。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ 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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A氏	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／■由利本荘市農業委員会作成の回答書の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 4月18日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	平成29年 4月18日から ■令和 8年12月31日まで約10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年金26,890円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料は10アール当たり年10,000円である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)

その他の事項

1 償還賦課金

① 事業の名称：担い手育成基盤整備事業（所有者負担）

償還期間：平成10年2月28日～令和7年2月28日

償還金の支払日：毎年2月28日の1回払い

賦課金の額：一定ではない

未納金：3,952円（令和5年度及び6年度分）

一括繰上償還した場合の金額：令和6年度終了のため繰上償還金は発生しない。

② 事業の名称：柏ノ木沢ため池整備事業（所有者負担）

償還期間：平成19年2月28日～令和10年2月28日

償還金の支払日：毎年2月28日の1回払い

償還金の額：10アール当たり年190円

未納金：968円（令和5年度及び6年度）

一括繰上償還した場合の金額：1,532円（令和6年11月時点）

③ 事業の名称：苗代沢揚水機整備事業（所有者負担）

償還期間：平成22年3月5日～令和13年3月5日

償還金の支払日：毎年3月5日の1回払い

償還金の額：10アール当たり年140円

未納金：698円（令和5年度及び6年度）

一括繰上償還した場合の金額：2,178円（令和6年11月時点）

2 経常賦課金及び維持管理費

名称：賦課金（維持管理）

金額：毎年変動

支払日：毎年4月30日及び11月5日の2回払い

未納金：なし（耕作者が支払い済み）

(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
■ 由利本荘市農業委員会担当者	1 物件1、2の現況は田です。 2 物件1は720番、721番、722番の田と一体になり一枚田になっており、水稻を植えています。 3 物件2は725番、726番の田と一体になり一枚田になっており、おそらく大豆を植えているものと思います。 4 物件1及び2の田には、いずれも当農業委員会に届け出のある賃借人がいます。 5 本日の調査結果を基に、照会事項について執行官あて回答します。

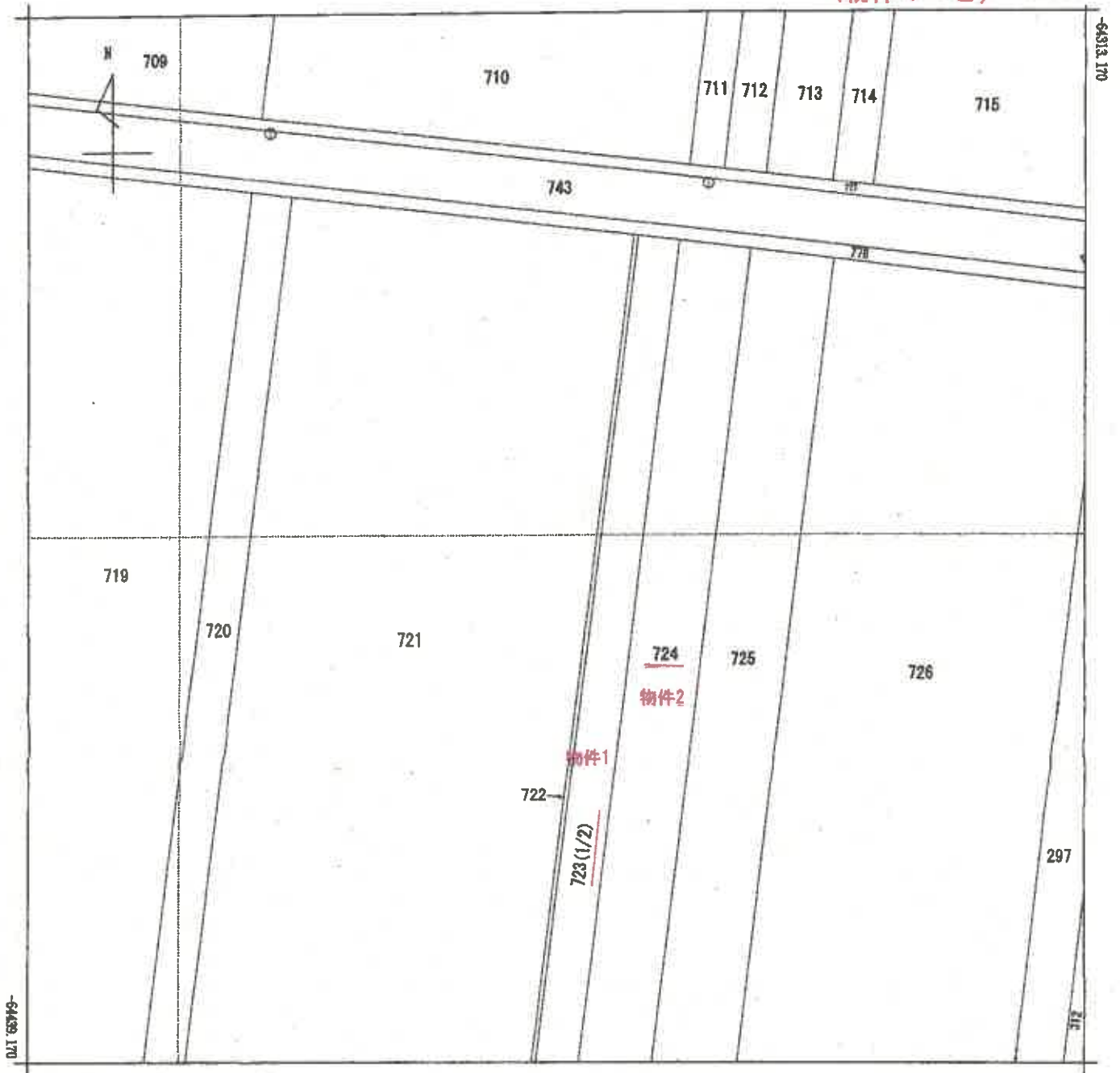
(執行官の意見用)

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1の田は次の3筆の田と一体になり一枚の田を形成している。 ① 由利本荘市内越字平岡720番、970平方メートル（本件所有者所有、当裁判所令和6年又第15号の物件15） ② 同所 721番、8122平方メートル（所有者：B氏） ③ 同所 722番、97平方メートル（所有者：C氏） 3 物件2の田は次の2筆の田と一体になり一枚の田を形成している。 ④ 由利本荘市内越字平岡725番、2004平方メートル（所有者：D氏） ⑤ 同所 726番、6535平方メートル（所有者：E氏） 4 物件1及び2には農業委員会に届け出のある賃借人（A氏）がいる。ただし、同人の賃借権は抵当権に後れ買受人に対抗できない。 5 物件1及び2は内越土地改良区の受益地であり、所有者に対し4枚目「その他の事項」欄記載の賦課金が課せられている。本物件を買い受けた者は滞納額を含めた賦課金の支払義務を負う。 6 物件の位置関係及び利用状況により、物件1及び2を一括売却に付するのが相当である。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月 1日 (金) 11:05 - 11:10	由利本荘市農業委員会	照会書交付、調査への立会を依頼 (11月18日回答)
6年11月 1日 (金) 11:15 - 11:20	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
6年11月 7日 (木) 15:00 - 15:05	物件所在地	現況確認、占有調査、写真撮影
6年11月 7日 (木)	当庁 (郵送)	内越土地改良区に対し書面照会 (11月20日回答)
6年11月14日 (木) 9:45 - 10:10	物件所在地	由利本荘市農業委員会担当者立ち会いのもと立入調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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、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
(6 枚目)



-64941.568 (座標値補列：图上測定)

(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(touhokutsu-heiyonoki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwatemiyagi2006.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出
内越字平岡
内越字中ノ目

請求部	所在	由利本荘市内越字平岡				地番	723番			
出縮力尺	1/500	精度分	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	土地改良所在図
作成年月日	平成15年2月			備付年月日(原図)	平成16年12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。

(秋田地方方法務局本荘支局管轄)

令和6年9月3日

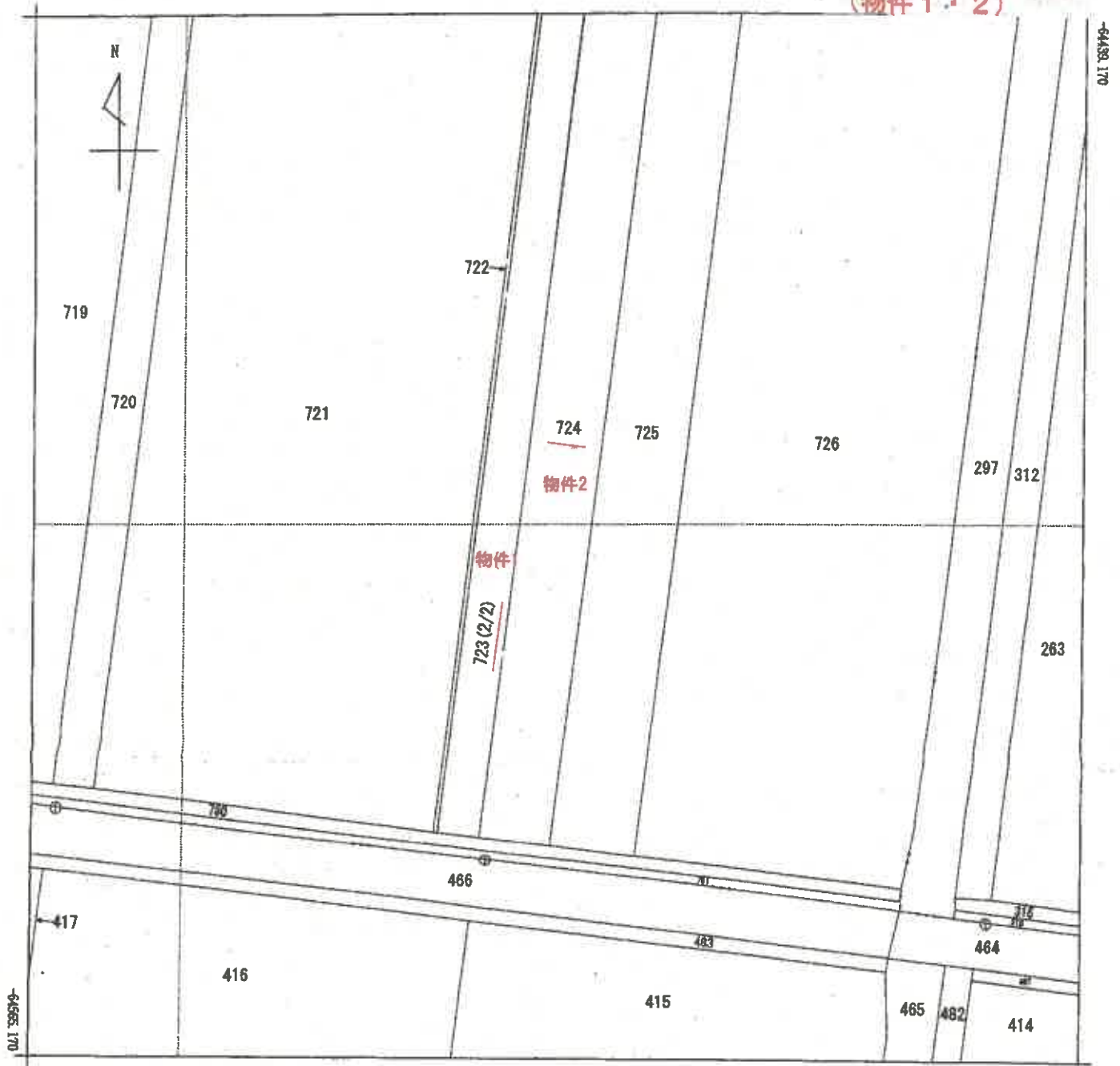
秋田地方方法務局

請求番号：10-2

登記官

A3版をA4版に縮小

(7枚目)



-64941.568 (座標値種別：国上測定)
(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(touhokutsu/heiyonoki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(ivatemiya2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出し
内越字平岡
内越字中ノ目
畑谷字大坪

請求部	所在	由利本荘市内越字平岡				地番	723番			
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	土地改良所在図
作成年月日	平成15年2月				備付年月日(原図)	平成16年12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。

(秋田地方法務局本荘支局管轄)

令和6年9月3日

秋田地方法務局

請求番号：10-2

登記官

A3版をA4版に縮小

写真撮影方向図



写真撮影方向図



①

物件2



物件1

②

物件2



③

物件2

物件1



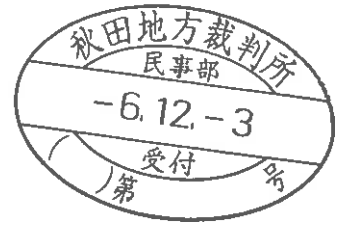
④

物件1



物件2

令和 6 年 (ケ) 第 50 号
令和 6 年 11 月 14 日 現地調査
令和 6 年 12 月 3 日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1, 2)

評価人 不動産鑑定士

小陰 遼平

第1 評価額

評 価 額	
金 753,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 278,000 円
物件 2	金 475,000 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）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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	由利本荘市内越字平岡 723番 田 993 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	由利本荘市内越字平岡 724番 田 1,696 m ²	
番 号	特 記 事 項		
	○ 物件1は隣接する西側地番720番、721番、722番と1枚田として、物件2は東側地番725番、726番と1枚田として、賃借人に賃貸されている。 ○ 賃貸借の内容（詳細は現況調査報告書参照） 賃 借 人： 現況調査報告書参照 現 在 の 契 約 期 間： 平成29年4月18日から令和8年12月31日（10年間） 賃 料： 年額26,890円（10アールあたり年10,000円） 敷 金 ・ 保 証 金： なし 農地法3条許可の有無： なし （農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権）		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R 羽越本線「羽後岩谷」駅から南西方約3.4km。 「J A秋田しんせい中央営農センター」の北方約7.8km。 最寄 畑谷集落(畑谷公民館)より約1.3km。	
付 近 の 状 況	目的物件は、由利本荘市中心部の北東方約3.8km(直線距離)に位置し、1ha規模の区画に整備された農地の広がる平坦部の農地地域である。 昨今の農業事情は、米の買取価格の上昇が見られるも、農業収益の低迷、就農者の高齢化、兼業化による労働力不足等厳しい状況にあり、農地需要は減少している。	
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 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定無 70% 200% 指定無 農振・農用地区域
画 地 条 件	<物件1> 一枚の田(長辺200m短辺50m)の一部として利用。 長辺約200m、短辺約5mの整形地。 北、南側が幅員約5m未舗装農道に接面。 <物件2> 一枚の田(長辺200m短辺50m)の一部として利用。 長辺約200m、短辺約8.5mの整形地。 北、南側が幅員約5m未舗装農道に接面。	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	<物件1> <物件2> 平坦地 平坦地 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通
土地の利用状況等	利用の現況	田(米及び大豆栽培)の用に供されている。
	占有者及び占有状況	賃借人Aにより田(米及び大豆栽培)として利用され、占有されている。
土 壌 汚 染 等 の 可 能 性	現地調査、履歴調査(登記・過去住宅地図)及び官公署における調査において、土壌が汚染される可能性のある用途で使用された事実は認められなかった。ただし、本調査は専門家による分析等を伴うものではないため、汚染の有無等の確認は専門機関による調査を必要とする。	
周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特 記 事 項	<土地改良事業の償還賦課金>詳細は報告書参照
	1. 担い手育成基盤整備事業
	① 償還期間 : 平成10年2月28日～令和7年2月28日
	② 償還金の支払日 : 毎年2月28日
	③ 償還賦課金の額 : 長期事業、長期借入、長期償還により一定ではない
	④ 未納金 : 3,952円（令和5年度及び令和6年度）
	2. 柏ノ木沢ため池整備事業
	① 償還期間 : 平成19年2月28日～令和10年2月28日
	② 償還金の支払日 : 毎年2月28日
	③ 償還賦課金の額 : 10a 当り 年190円（変動あり）
	④ 未納金 : 968円（令和5年度及び令和6年度）
	3. 苗代沢揚水機整備事業
	① 償還期間 : 平成22年3月5日～令和13年3月5日
	② 償還金の支払日 : 毎年3月5日
	③ 償還賦課金の額 : 10a 当り 年140円（変動あり）
	④ 未納金 : 698円（令和5年度及び令和6年度）
	4. 経常賦課金
	経常賦課金等の : 賦課金（維持管理）
	名称及び金額 : 毎年変動
	経常賦課金等の支払日 : 毎年4月30日及び11月5日
	前記賦課金の未納金 : なし

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を近隣地域における標準的画地の標準価格として査定し、次に物件毎の個別的な価格形成要因を分析して下記のとおり価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価率 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	その他の控除 額 (円) キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ×キ
1	400	1.00	1.00	993	1.00	0.70	0	278,000
2	400	1.00	1.00	1,696	1.00	0.70	0	475,000
								753,000

ア 標準画地価格

取引事例、精通者の意見並びに収益性を考慮の上、地域における標準的な画地（幅員約5m未舗装農道に接面する規模3000㎡の田地）の価格を400円/㎡と査定した。

イ 個別格差 :

<物件1> 1.00 (概ね標準的)

<物件2> 1.00 (概ね標準的)

ウ 占有減価率 : 必要なし。

エ 地積 : 登記地積を採用

オ 市場性修正率 : 必要なし。

カ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮し上記のとおり査定した。

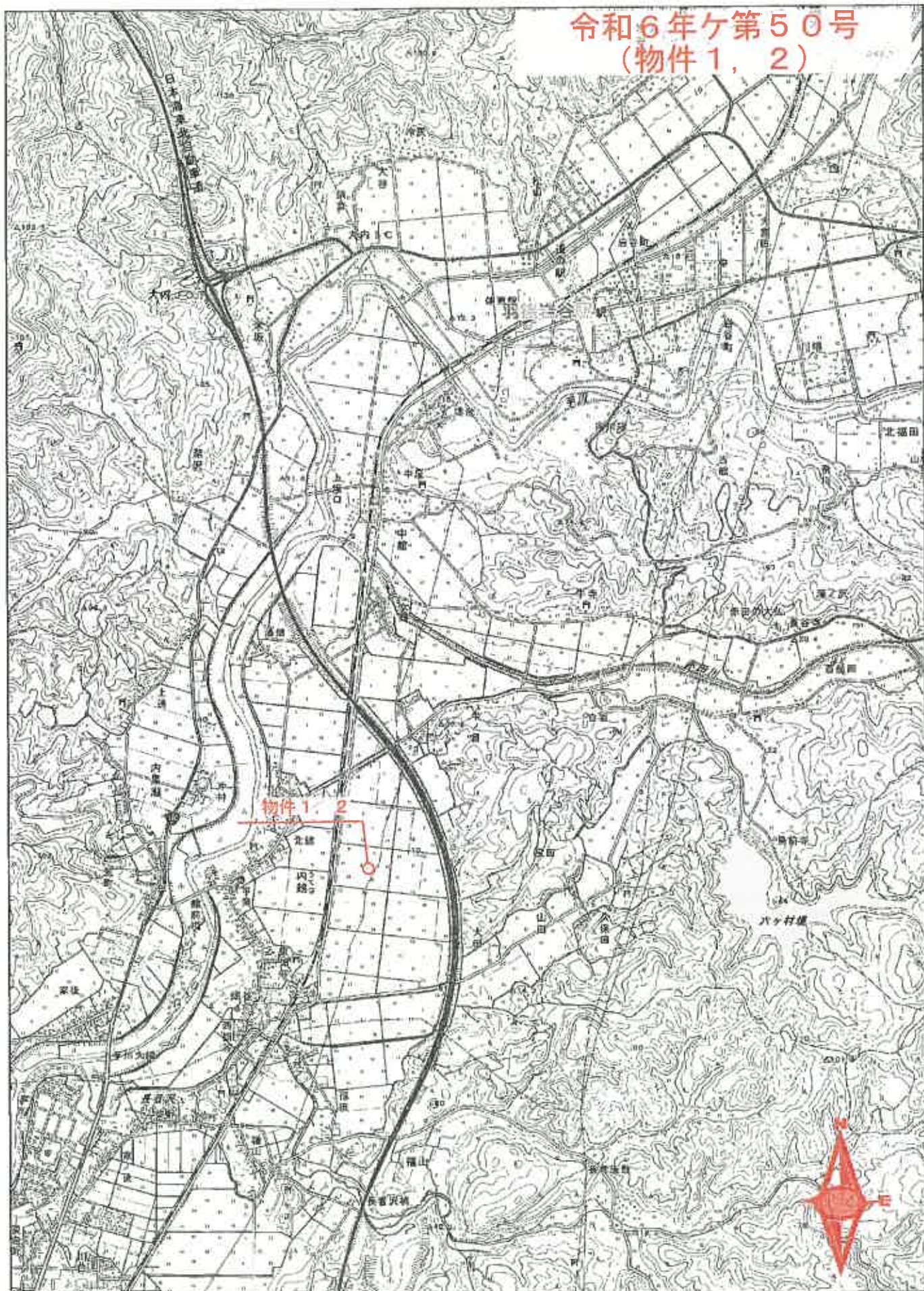
キ その他控除額 : 必要なし。

第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 法14条図写

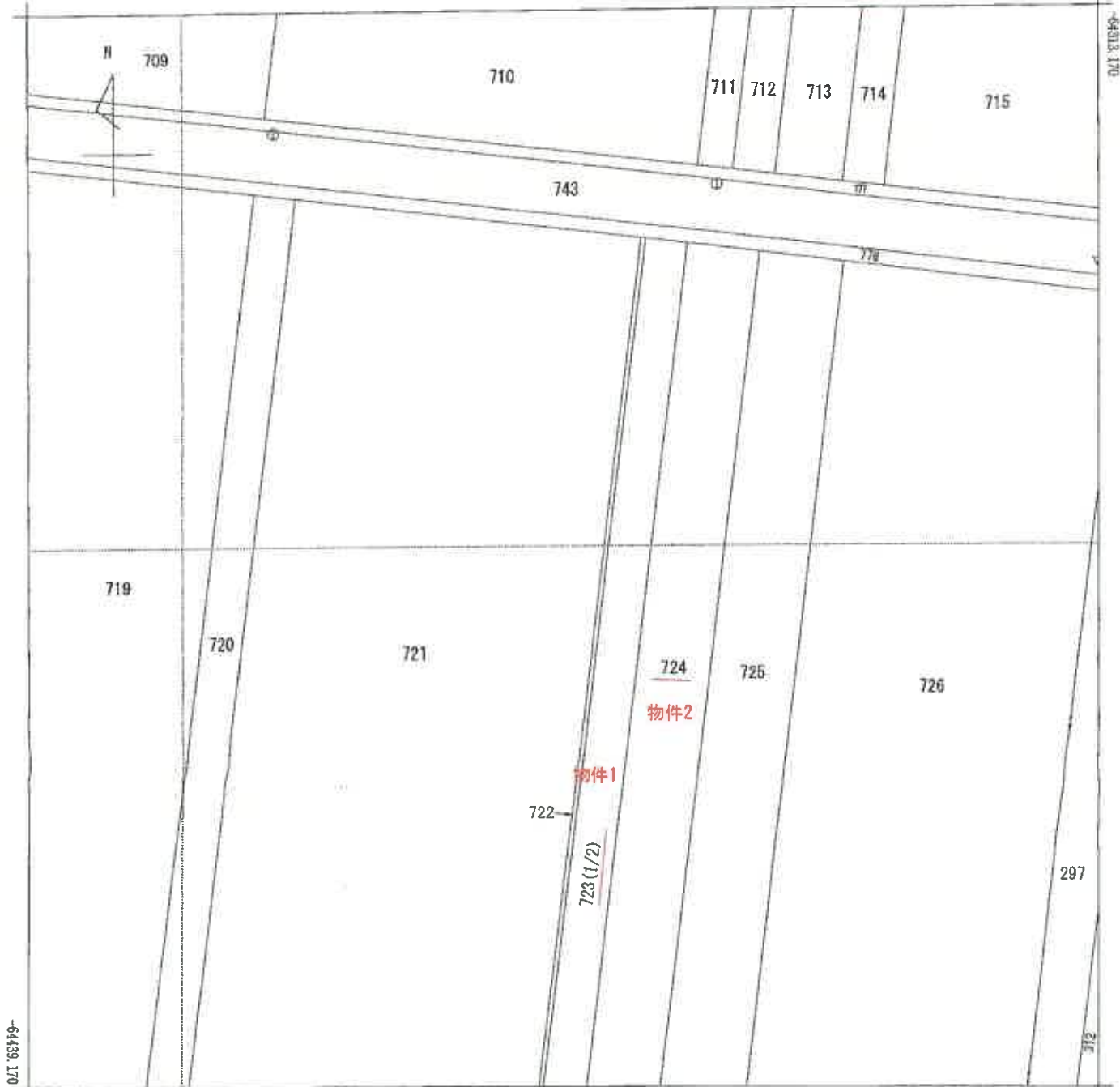
以 上

令和6年々第50号
(物件1, 2)



〈出典〉国土地理院: 地理院タイル
国土交通省: 国土数値情報

位置図
縮尺 1:25000



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番
区域
見出
内越字平岡
内越字中ノ目

請 求 部 分	所 在 由利本荘市内越字平岡					地 番 723番				
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 1 4 条第 1 項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	平成15年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成16年12月20日			補 事 記 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。

(秋田地方務局本荘支局管轄)

令和6年9月3日

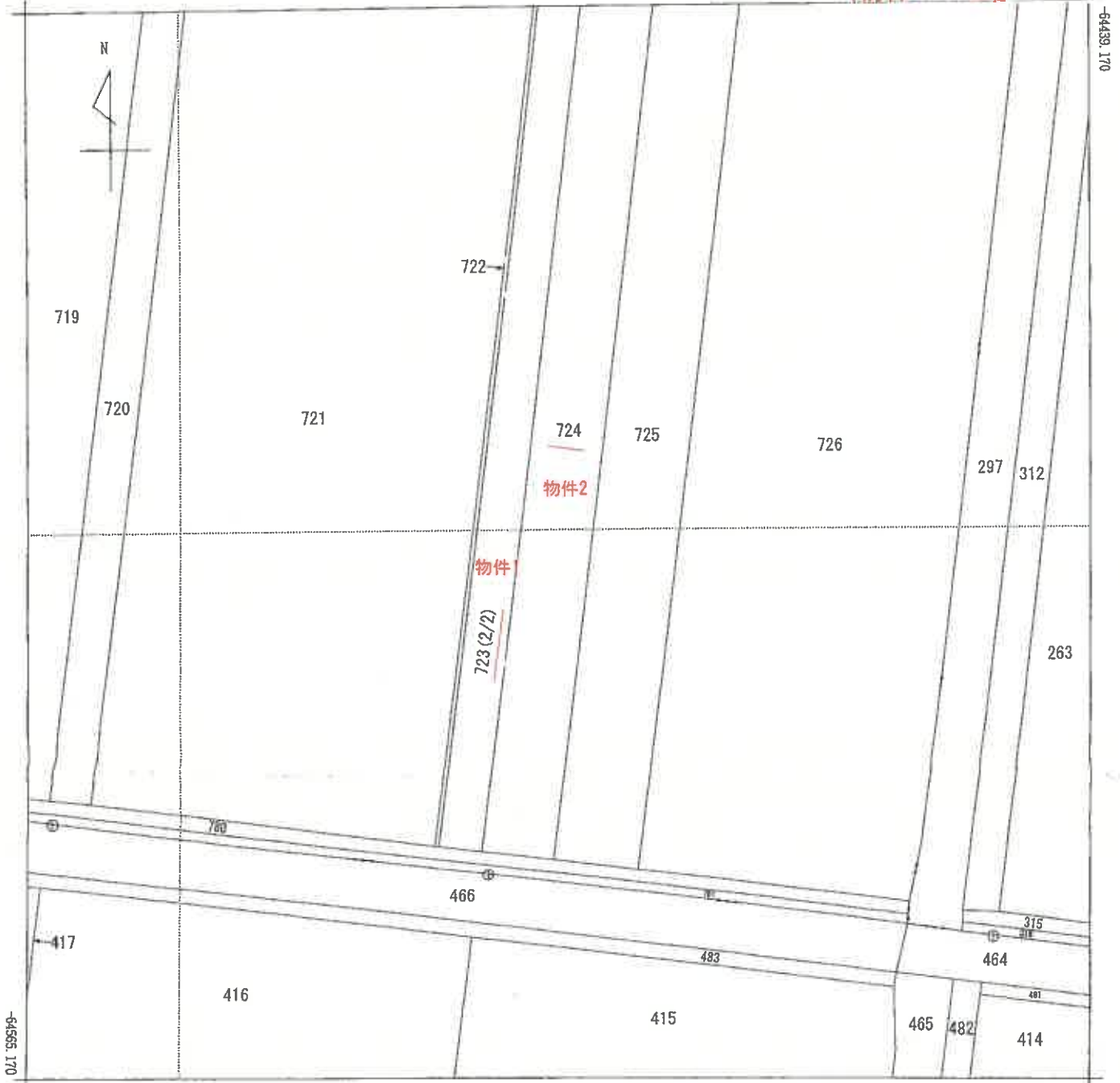
秋田地方務局

請求番号：10-2

登記官

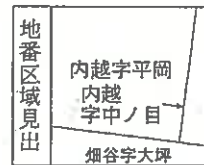
A3版をA4版に縮小





-64941.568 (座標値種別: 四上測定)

(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による座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求部	所在	由利本荘市内越字平岡				地番	723番			
出力尺	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	土地改良所在図
作成年月日	平成15年2月			備付年月日(原図)	平成16年12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。

(秋田地方務局本荘支局管轄)

令和6年9月3日

秋田地方務局

請求番号: 10-2

登記官

A3版をA4版に縮小

