

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月20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 7月 4日から 令和 7年 7月 11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 16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 8月 5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 7月 17日 午前 8時30分から 令和 7年 7月 17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 6月20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

8	所	在	由利本荘市内越字平岡
	地	番	405番2
	地	目	宅地
	地	積	264.46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 3月 4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8】

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8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の未登記建物（種類：土蔵、構造：土蔵造瓦葺2階建、床面積：1階約29.81平方メートル、2階約19.87平方メートル）が存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号8】

売却対象外の土地（地番406番）を通行のため利用している。

《 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

8	所	在	由利本荘市内越字平岡
	地	番	405番2
	地	目	宅地
	地	積	264.46平方メートル

令和 6年(ヌ)第 15号
令和 6年10月21日受理
令和 7年 1月16日提出



現況調査報告書

(物件8)

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

8	所	在	由利本荘市内越字平岡
	地	番	405番2
	地	目	宅地
	地	積	264.46平方メートル

(目的外建物用(単独))

目的外建物の概況 (物件8関係)	
所在地	由利本荘市内越字平岡405番2
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 土蔵
構造	土蔵造瓦葺2階建
床面積(概略)	1階約29.81平方メートル 2階約19.87平方メートル (固定資産税名寄帳による)
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A氏) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和26年ころ(固定資産税名寄帳による) <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8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"/> A氏
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input 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"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A氏(占有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年10月 5日
最初の契約日	年 月 日
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
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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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	本報告書3枚目に記載した未登記の目的外建物は、地番406番上の居宅の附属建物と思われる。406番の居宅の所有権をA氏が取得した日を占有開始時期と認定した
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
(4 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
■ A氏 (債務者の姉)	1 土地上の建物は私が所有しています。 2 土地の所有者は弟なので、土地の利用について何も取り決めはありません。 3 蔵(目的外建物)も倉庫(工作物)も中にたくさんの物がありますが、どちらの建物も使っていません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。 2 物件8の土地は、3枚目に記載された未登記の目的外建物及び工作物(倉庫)の敷地として利用されている。 3 物件8の土地は公道に接しておらず、3枚目記載の目的外建物の所有者(A氏)が所有する次の件外土地を経由しなければ公道に出ることができない。 由利本荘市内越字平岡406番地、宅地、979.71平方メートル

(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 7日 (木) 13:40 - 13:50	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14日 (木) 13:35 - 13:40	物件所在地	占有調査、写真撮影
6年11月15日 (金) 9:10 - 9:15	由利本荘市役所	固定資産税名寄帳を公用で申請 (11月21日回答)
6年11月15日 (金) 9:20 - 9:35	秋田地方法務局本荘支局	・物件8上の登記済建物の有無を調査(該当なし) ・通路部分である406番の土地の建物図面、登記事項要約書を公用で取得
6年11月27日 (水) 13:50 - 14:00	物件所在地	立入調査、債務者の姉(A氏)から聴取、写真撮影
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
(6 枚目)

工作物(倉庫)

①



物件8

目的外建物(土蔵)

②



令和6年（又） 第15号
令和6年11月27日現地調査
令和7年 1月16日評 価

秋田地方裁判所
民事第2部 御中



評 価 書
16分冊の5
(物件8)

評価人 堀 範 子

第1 評価額

評 価 額	
物件8(土地)	金632,000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、民事執行法第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
8	所在地 地番 地目 地積	由利本荘市内越字平岡 405番2 宅地 264.46㎡	同左
番号	特記事項		
8	物件8土地は、下記目的外建物1棟並びに工作物（倉庫）1棟の敷地として利用されている。		
目的外建物	<p>所在地：由利本荘市内越字平岡405番地2 家屋番号：未登記 種類：土蔵 構造：土蔵造瓦葺2階建 床面積：1階 29.81㎡ 2階 19.87㎡ 計 49.68㎡</p> <p>所有者：A ※固定資産税課税台帳による。</p>		
工作物	<p>種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約42㎡ 所有者：A</p>		

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8）

<p>位置・交通 (道路距離)</p>	<p>・JR羽越本線「羽後本荘」駅の北東方約4.1kmに位置する。 ・バス停「内越」まで徒歩約3分である。同バス停より由利組合総合病院最寄りの「柴野」まで乗車約7分であるが、運行本数が少なく、自家用車の利用が一般的である。</p> <p>・バス停「内越」 約200m ・市立新山小学校 約3.8km ・市立本荘北中学校 約4.4km ・由利本荘市役所 約4.8km ・内越郵便局 約200m ・マックスバリュ新川口店 約2.5km (ATM設置) ・由利組合総合病院 約2.0km</p>	
<p>付近の状況</p>	<p>周囲に農地が広がる中に、農家住宅が存する農家集落地域である。</p>	
<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)</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制</p>	<p>非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 建築基準法第22条区域</p>
<p>画地の状況 (画地条件)</p>	<p>地積 形状 間口・奥行 地勢 その他</p>	<p>264.46㎡ 長方形 東西約12m・南北約19m 平坦 件外土地(地番406)の裏庭である。</p>

<p>接面道路の状況等</p>	<p>なし 幅約 0.3m水路（現況はU字溝上に盛土をしている）並びに件外土地（地番 406）を介して、北西側市道へ連絡する。</p>	
<p>土地の利用状況及び 隣地の状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 8 土地は、目的外建物 1 棟並びに工作物 1 棟の敷地として利用されている。 ・ 目的外建物並びに工作物については、物件 8 土地全体に使用借権が及ぶ。 ・ 建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・ 隣地の状況は以下のとおりである。 北東側：農地（未耕作の田・物件 7） 南東側：農地（未耕作の田・物件 6） 南西側：一般住宅 北西側：農家住宅 	
<p>供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>なし…北西側市道に公設管あり なし なし…北西側市道に公設管（農業集落排水）あり</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現地調査の範囲内においては、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。固定資産税課税台帳によると、目的外建物は昭和26年の新築であり、それ以降は現況の状態と推定される。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 由利本荘市ハザードマップでは、津波浸水域外並びに洪水浸水域外である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件8)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
8	6,020	0.70	264.46	0.90	1,003,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

標準画地は、北西側で幅員約10m舗装市道に接面する
地積 1,000㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 由利本荘(県)-9

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査} & & & & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 7,750\text{円}/\text{㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/102 & \times & 100/125 = 6,020\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：東向		+2%	(1.02)	} (1.25)
地域格差：街路条件	幅員	-5%	(0.95)	
	交通・接近条件	駅への接近性	+6%	
	最寄り駅の性格	-5%	(1.30)	
	環境条件	利便性・快適性	+30%	

イ 個別格差：画地条件 無道路地 -30% (0.70)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を10%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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決定した。

(1) 土地利用権等価格

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
8	1,003,000	0.10	使用借権	100,000

イ 土地利用権等割合：物件8の目的外建物並びに工作物に対する土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) 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
8	1,003,000	-100,000		1.00	0.70	632,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

《指標とした地価調査基準地価格》

由利本荘(県)-9	
所在・地番	由利本荘市岩谷町字十二柳113番7
価格	7,750円/㎡
位置	JR羽越本線「羽後岩谷」駅 約680m
価格時点	令和6年7月1日
地積	234㎡
供給処理施設	水道、下水
接面道路	東側幅員4.5m舗装市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図

以上

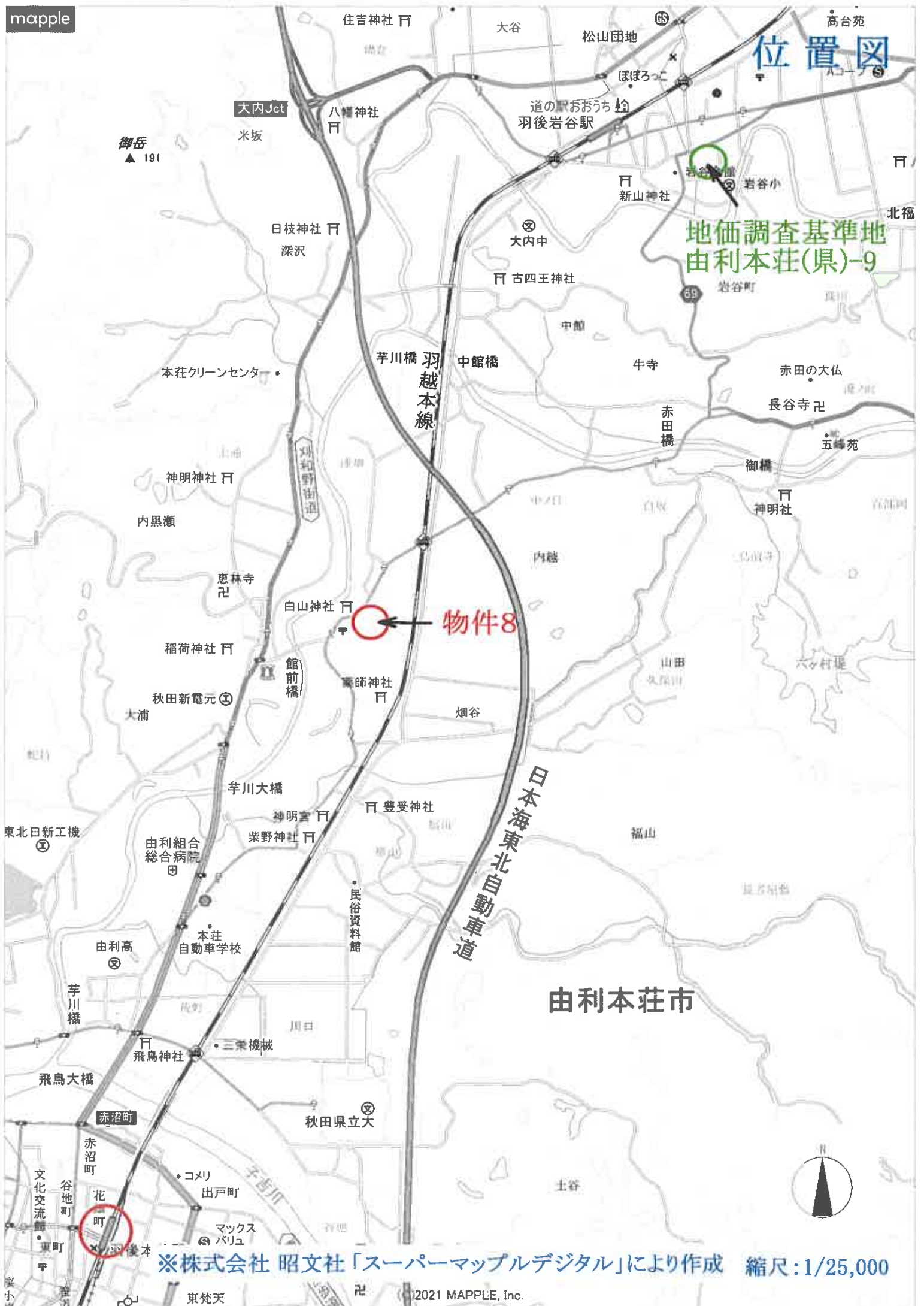
位置図

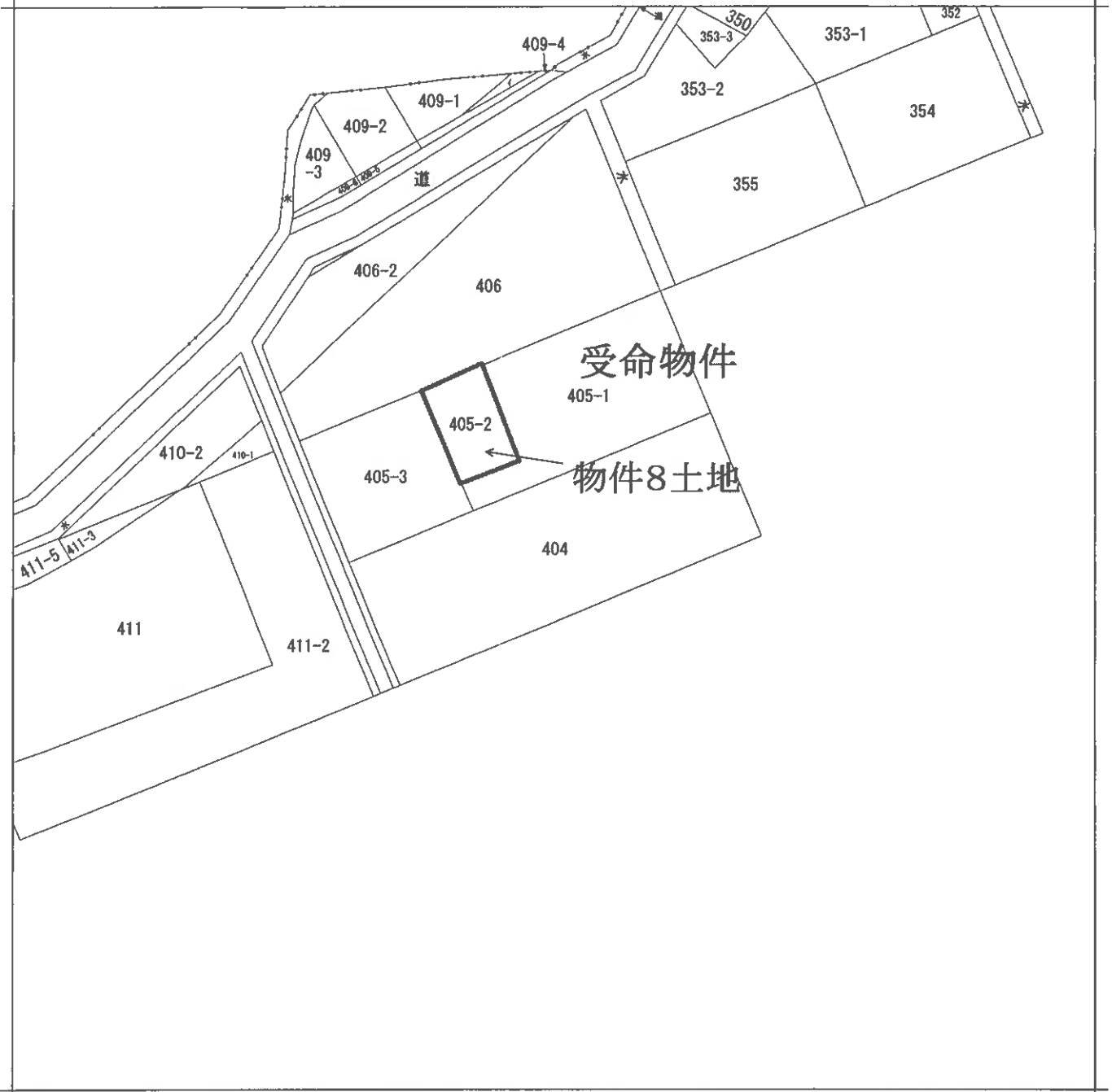
地価調査基準地 由利本荘(県)-9

物件8

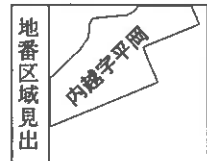
由利本荘市

※株式会社 昭文社「スーパーマッフルデジタル」により作成 縮尺:1/25,000





(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	所在	由利本荘市内越字平岡				地番	404番		
出力縮尺	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)			補記事項	方位不明	

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。

(秋田地方方法務局本荘支局管轄)

令和6年9月17日

秋田地方方法務局

登記官

請求番号：5-6

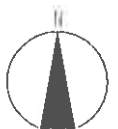
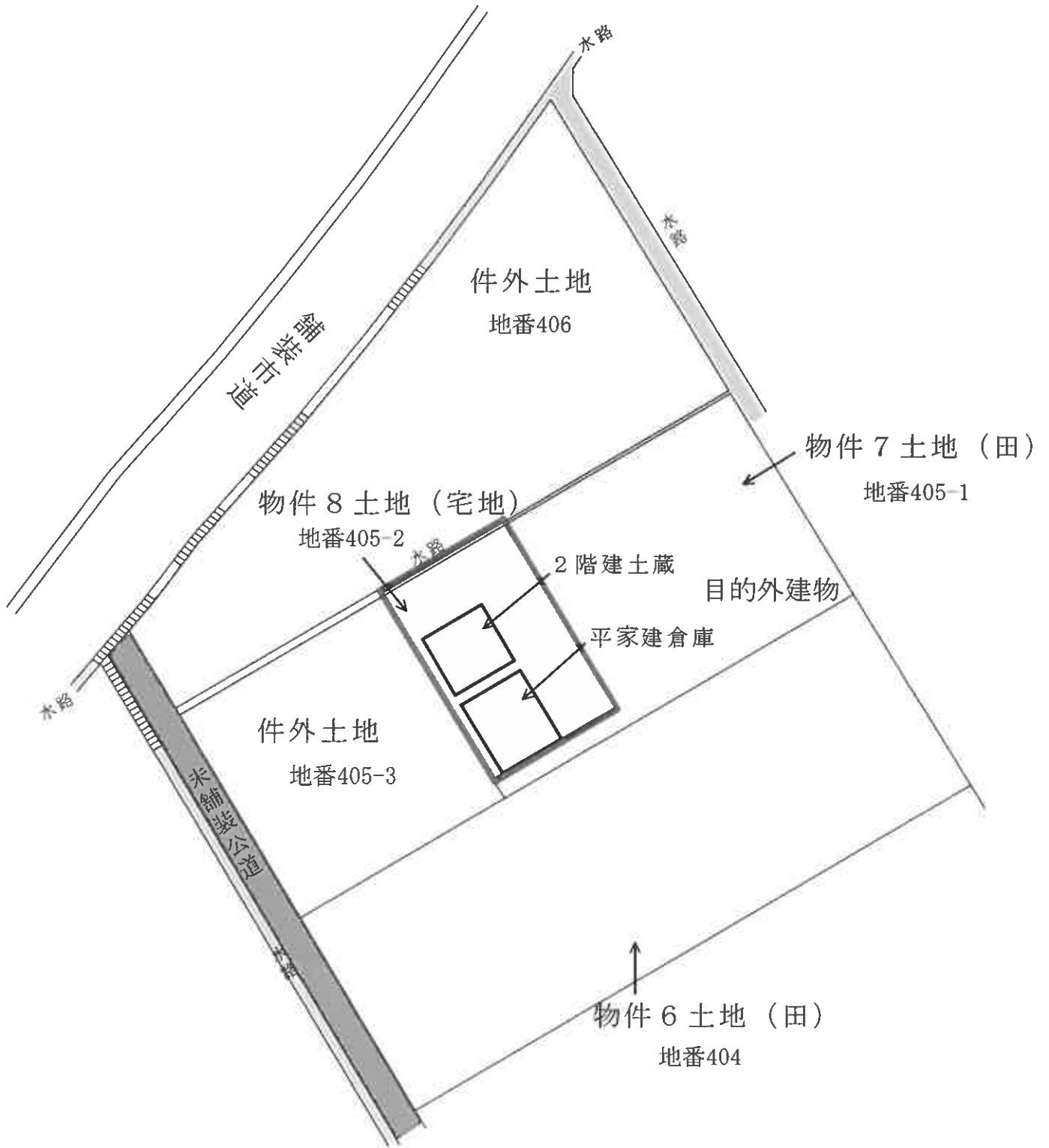
(1/1)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

物件8土地建物位置関係図

令和6年(又)第15号

由利本荘市内越字平岡405番2



縮尺: 1/500