

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月27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 8年 4月10日から 令和 8年 4月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月12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 8年 4月22日 午前 8時30分から 令和 8年 4月22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 8年 3月27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

16 所 在 由利本荘市内越字新漆畑  
地 番 33番1  
地 目 田  
地 積 983平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

## 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16】

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16】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16】

Gが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

---

---

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

16 所 在 由利本荘市内越字新漆畑

地 番 33番1

地 目 田

地 積 983平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

令和 6年(又)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16)

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

16	所	在	由利本荘市内越字新漆畑
	地	番	33番1
	地	目	田
	地	積	983平方メートル



占有者及び占有権原 (物件16関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■G氏
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■資材置場 <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) ■債務者の姉)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	約10年前
最初の契約日	年 月 日
契約等	約10年前から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<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	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 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎年金1万円 (毎年未限り、その他は不明) <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	
執行官の意見	■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  
( 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
■ 債務者の姉	1 この土地は十数年前に弟が土を盛って売却を検討していたことがありました。 2 その後、土地を10年くらい前からGさんに貸していて、Gさんにご覧のようにいろいろ建設用の資材を置いています。 3 賃料は年に1万円で、年末に受け取っています。
■ 由利本荘市農業委員会担当者	1 土地がこのように使われていることは把握しておらず、当農業委員会に現状の変更について何ら申請がなされていません。 2 物件16が農地なのか非農地なのか検討し、執行官あてに回答書を郵送します。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。 2 G氏の賃借権は対抗要件を備えていない。 3 由利本荘市農業委員会から、物件16は「非農地」であり転用許可はなされていない。しかし、原状回復命令は行わない旨の回答がある。

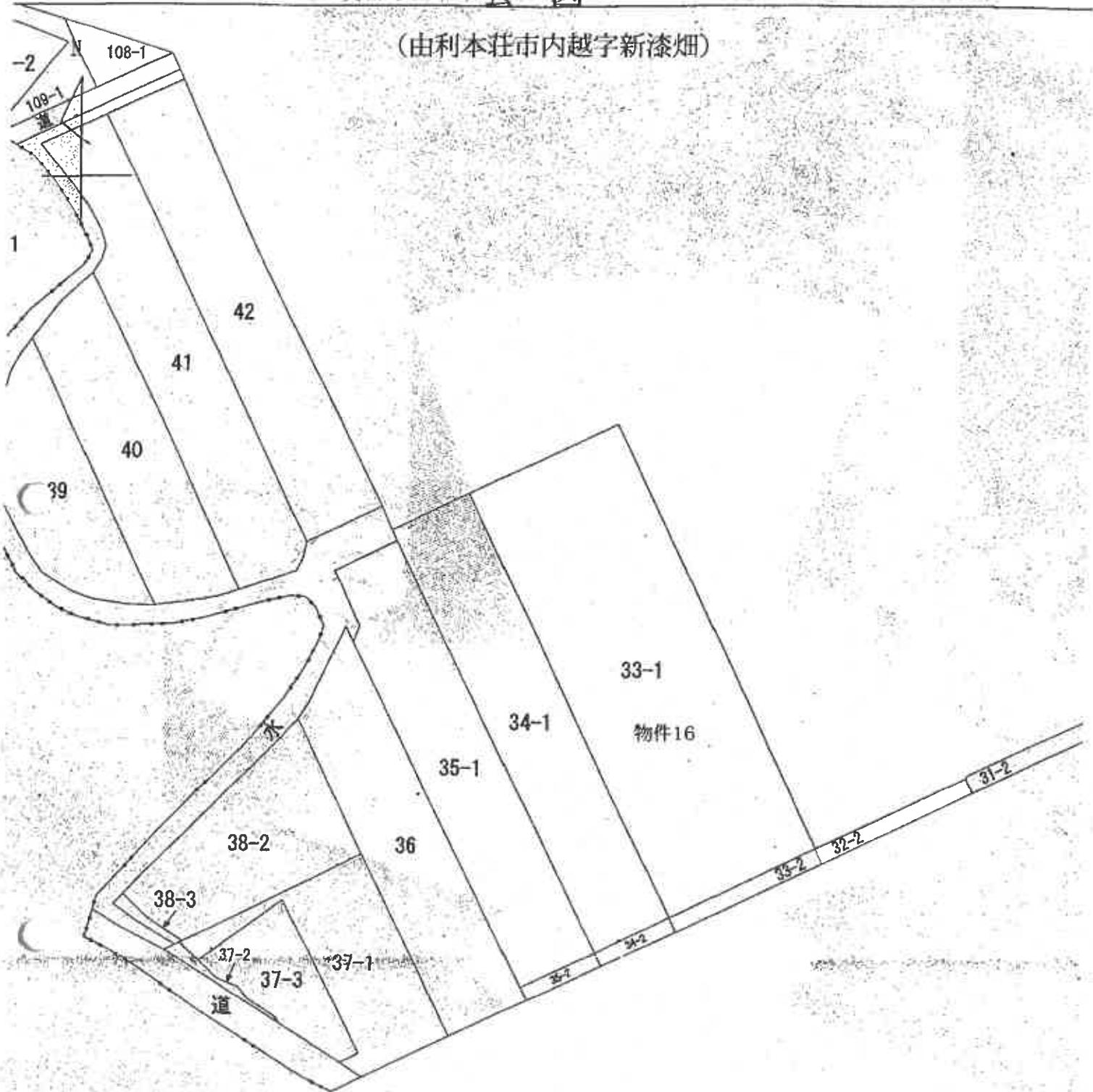
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月 1日 (金) 11:10 - 11:15	由利本荘市農業委員会	農地に関する照会書を交付、調査への立会いを依頼 (12月2日回答)
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) 13:05 - 13:10	物件所在地	占有確認、写真撮影
6年11月27日 (水) 13:00 - 13:20	物件所在地	由利本荘市農業委員会担当者立会のもと立入調査、債 務者の姉から聴取
年 月 日 ( )	当庁 (電話)	契約内容の確認のため、令和6年12月から1月にか けて4～5回G氏に架電したが、一度もつながらなか った。
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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)

公 図

(由利本荘市内越字新漆畑)



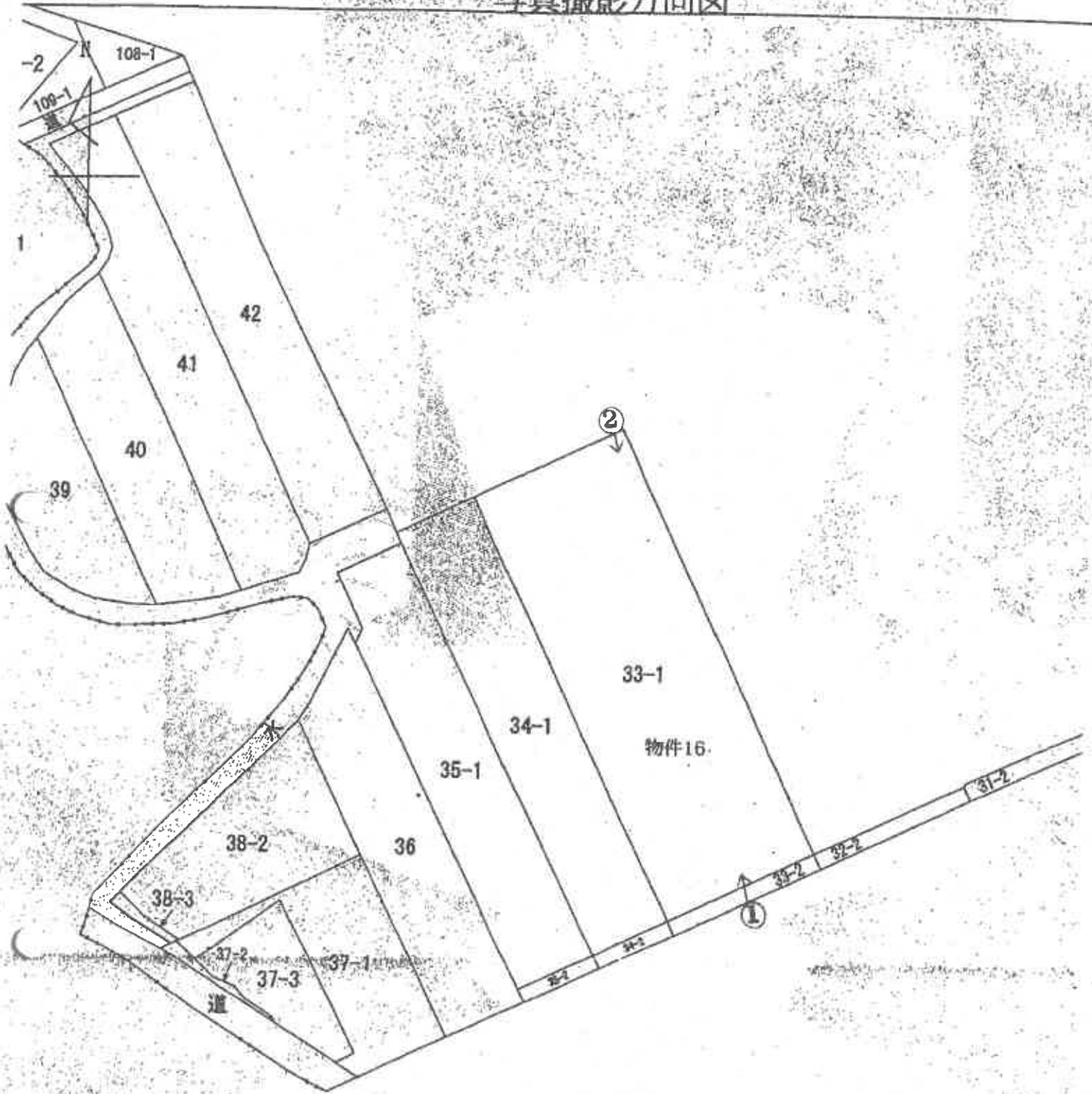
原本のA3版をA4版に縮小コピーしたもの

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。

( 6 枚目 )

地番区域見

写真撮影方向図



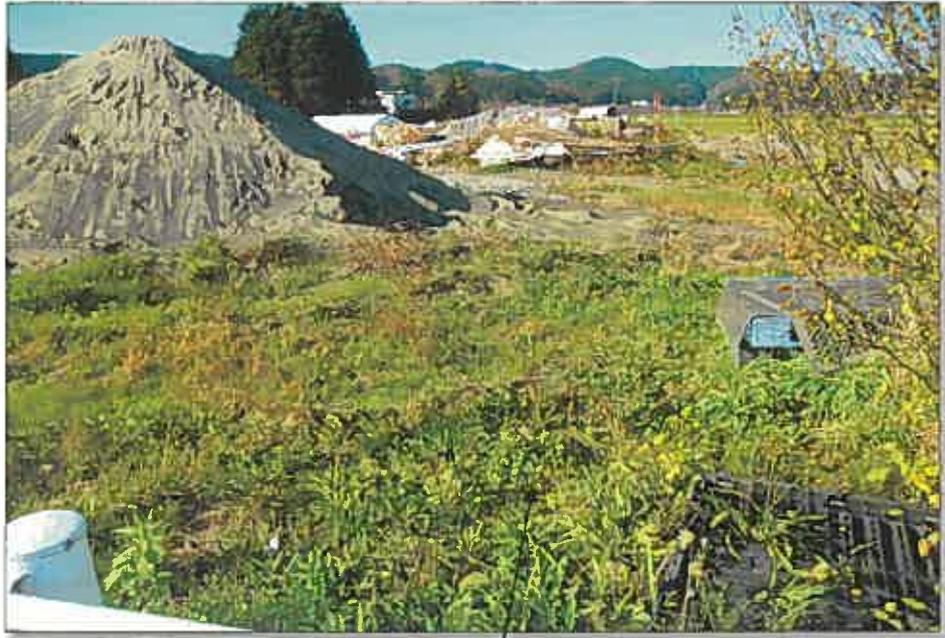
○→写真撮影位置・方向

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。

(7枚目)

地番区域見

①



物件16

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8  
(物件16)

評価人 堀 範 子

## 第1 評価額

評 価 額	
物件16(土地)	金1,470,000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
16	所在地目積	由利本荘市内越字新漆畑 33番1 田 983㎡	地目：雑種地
番号	特記事項		
16	物件16土地は、資材置場として利用されている。		

## 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16）

位置・交通 (道路距離)	J R羽越本線「羽後本荘」駅の北東方約 4.5kmに位置する。 ・バス停「北館」 約 100m ・由利本荘市役所 約 5.0km	
付近の状況	・旧本荘市北部に位置する内越集落である。 ・内越集落内の農家住宅に隣接する小規模な農地地域である。	
主な公法上の 規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他 農業振興地域の 整備に関する法律 による規制	非線引都市計画区域 用途無指定 70% 200% なし 建築基準法第22条区域 農業振興地域 農用地区域
画地の状況 (規模・形状等)	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	983㎡ ほぼ長方形 間口約19m・奥行約57m ほぼ平坦 南西部に下り法面あり 北西端部に、盛土による法面あり 特になし
接面道路の状況等	北東側：幅員約5m未舗装道路とほぼ等高 (北側の一部のみ法定外道路の指定あり) 南東側：幅員約10m舗装市道より0～1m低い (建築基準法第42条第1項第1号) 北西側：幅員約5m未舗装道路と法面を介して接道 (法定外道路)	

<p>土地の利用状況 及び 隣地の状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件16土地は、約10年前から下水道工事業者の資材置場として賃貸借されている。 →詳細は「現況調査報告書」を参照。</li> <li>・隣地の状況は以下のとおりである。 北東側：未舗装道路を介して田 南東側：市道を介して北内越公民館 南西側：一段、低く、未耕作の田（物件17・18） 北西側：法面、未舗装道路を介して田</li> </ul>	
<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…南東側市道に公設管あり なし なし…南東側市道に公設管あり</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農業委員会は、非農地と判定した。転用許可は無いものの、原状回復命令は行わないとの回答である。</li> <li>・現地調査の範囲内においては、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・由利本荘市ハザードマップでは、洪水、津波警戒ともに区域外である。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

近隣地域における標準画地価格を算出し、これに個別格差、占有減価修正及び市場性修正・競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修 正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
16	3,000	0.71	983	—	1.00	0.70	1,470,000

※総額(円)については、万円未満四捨五入とした。

### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

標準画地は、幅員約5m未舗装道路に接面する地積1,000㎡程度の長方形の中間画地。

その価格は、取引事例並びに地元精通者からの聴取により査定した。

イ 個別格差	画地条件	三方路地	+3%	(1.03)	} (1.15)	} (0.71)
	街路条件	幅員	+5%			
		系統・連続性	+10%			
	環境条件	法面あり	-10%	(0.60)		
		軟弱地盤	-30%			

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：必要なし

カ 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 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図

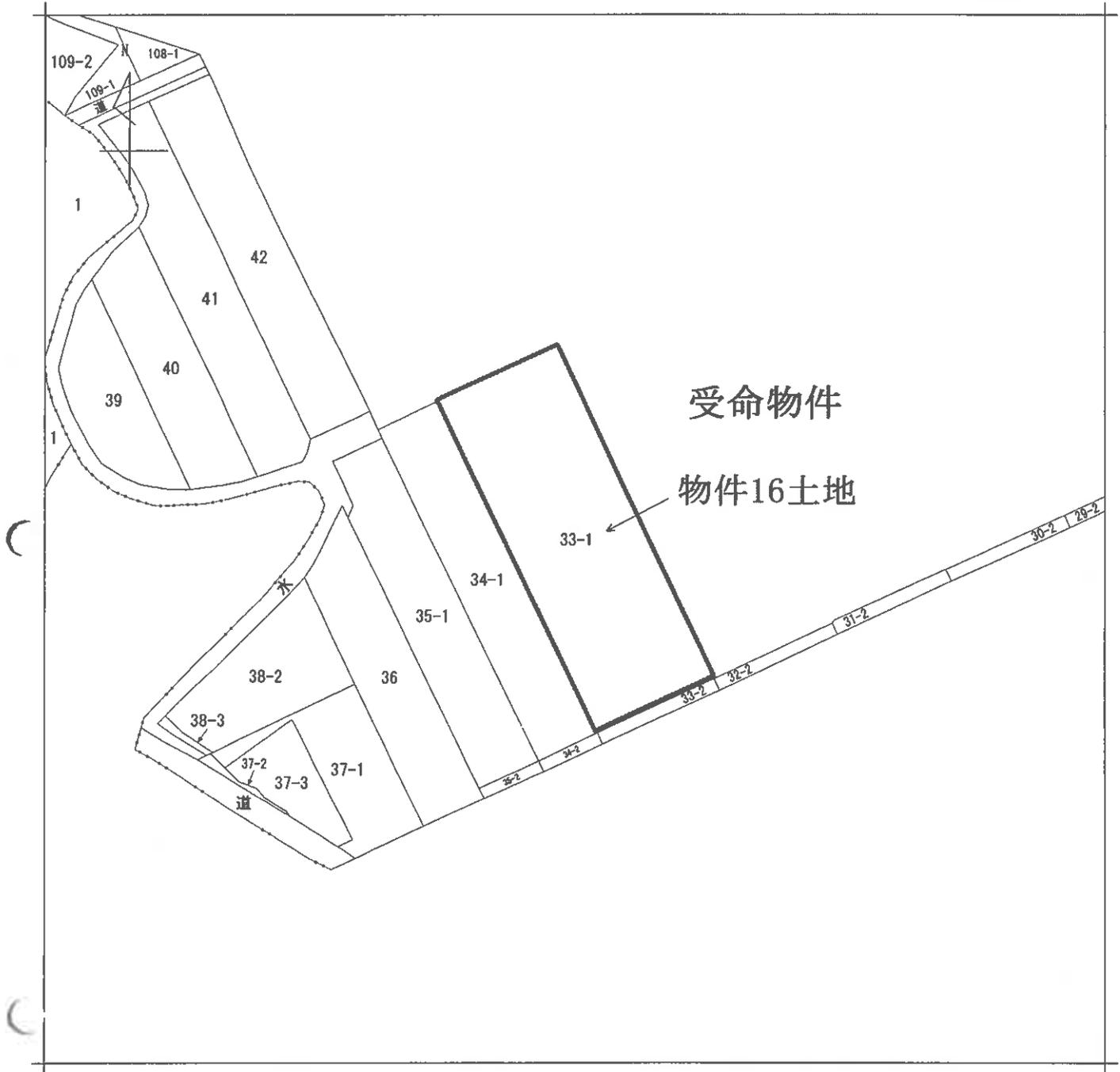
以上

# 位置図

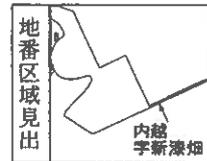
物件16



# 公図写



(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。



A 内越字岡田  
B 内越字岡田

請求部分	所在		由利本荘市内越字新漆畑		地番	33番1		
出縮	方尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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	

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。

(秋田地方務局本荘支局管轄)

令和6年9月17日

秋田地方務局

登記官

請求番号：5-9

(1/1)

A3判をA4判  
(約70%)に縮小

# 物件 16

登記年月日：昭和52年3月4日

341537

由利本荘市

33-1, 33-2

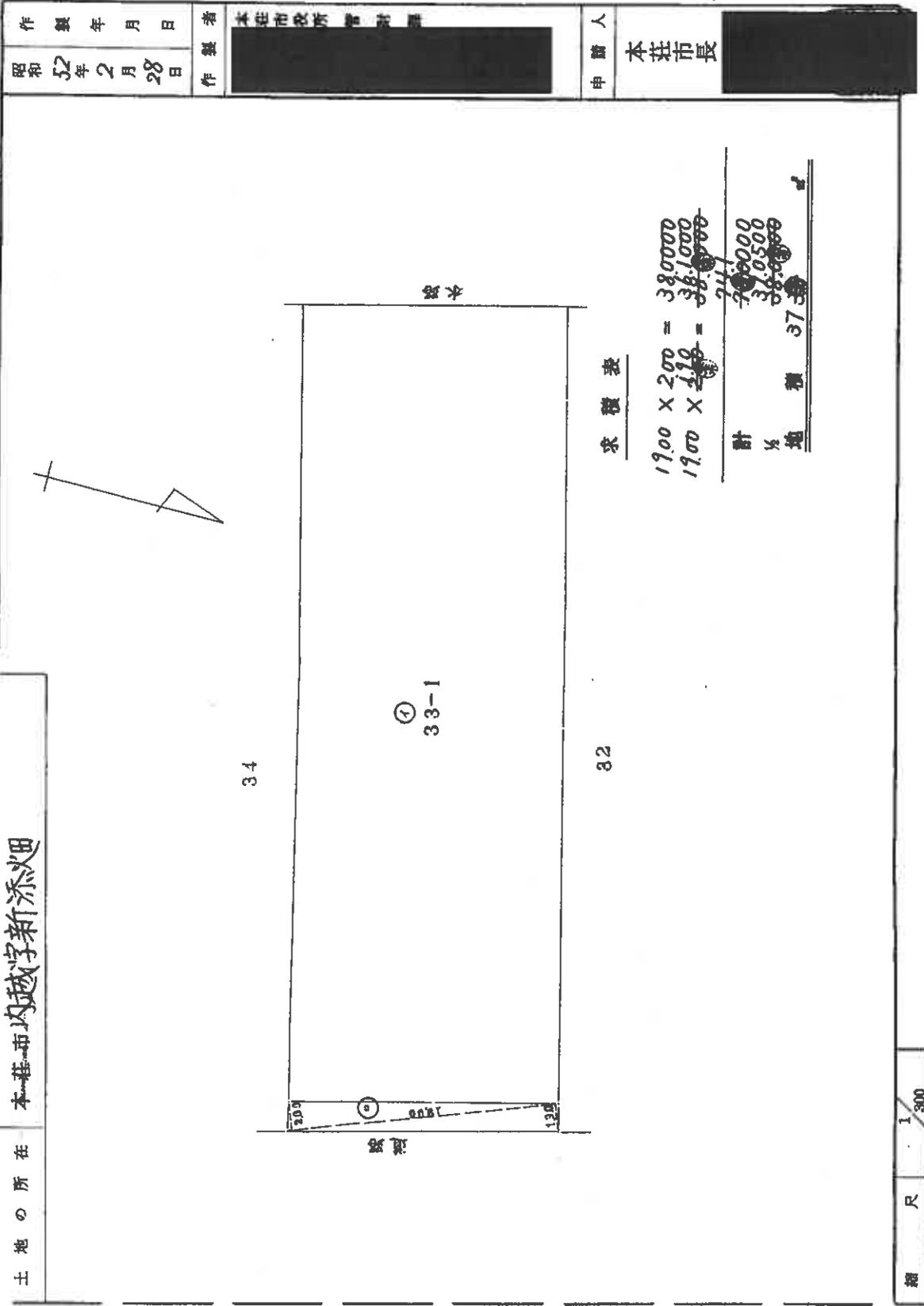
本荘市内越字新添畑

地積測量図

⑧ 33

地番 33-1, 33-2

土地の所在 本荘市内越字新添畑



作製年月日 昭和52年2月28日	作製者 本荘市役所管理課	申請人 本荘市長
---------------------	-----------------	-------------

S 52 - 3 - 4

A3判をA4判  
(約70%)に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(秋田地方法務局本荘支局管理)

令和6年9月17日 秋田地方法務局

登記官

請求番号：5-21