

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 590, 000 1, 272, 000	一括	318, 000	35, 297	非課税
1	948, 000				
2	642, 000				
					</

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 南秋田郡五城目町字羽黒前 |
| | 地 | 番 | 9 6 番 4 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南秋田郡五城目町高崎字広ヶ野 |
| | 地 | 番 | 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 4 1 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 6年 6月 3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】

本件所有者が占有している。

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登載されています。)

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 南秋田郡五城目町字羽黒前 |
| | 地 | 番 | 9 6 番 4 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南秋田郡五城目町高崎字広ヶ野 |
| | 地 | 番 | 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 4 1 平方メートル |

令和6年(ケ)第17号
令和6年3月22日受理
令和6年4月23日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 南秋田郡五城目町字羽黒前 |
| | 地 | 番 | 9 6 番 4 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南秋田郡五城目町高崎字広ヶ野 |
| | 地 | 番 | 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 4 1 平方メートル |

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
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 (破産管財人) ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 本土地は、町道敷 (水路を含む。) に接している。 2 公図上、本土地の北東側に接する水路は、現況、水路の形態はない (写真番号 2)。 3 本土地内に構築物 (倉庫) がある。この構築物 (倉庫) は、公図上の北東側の水路に跨って置かれている。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 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

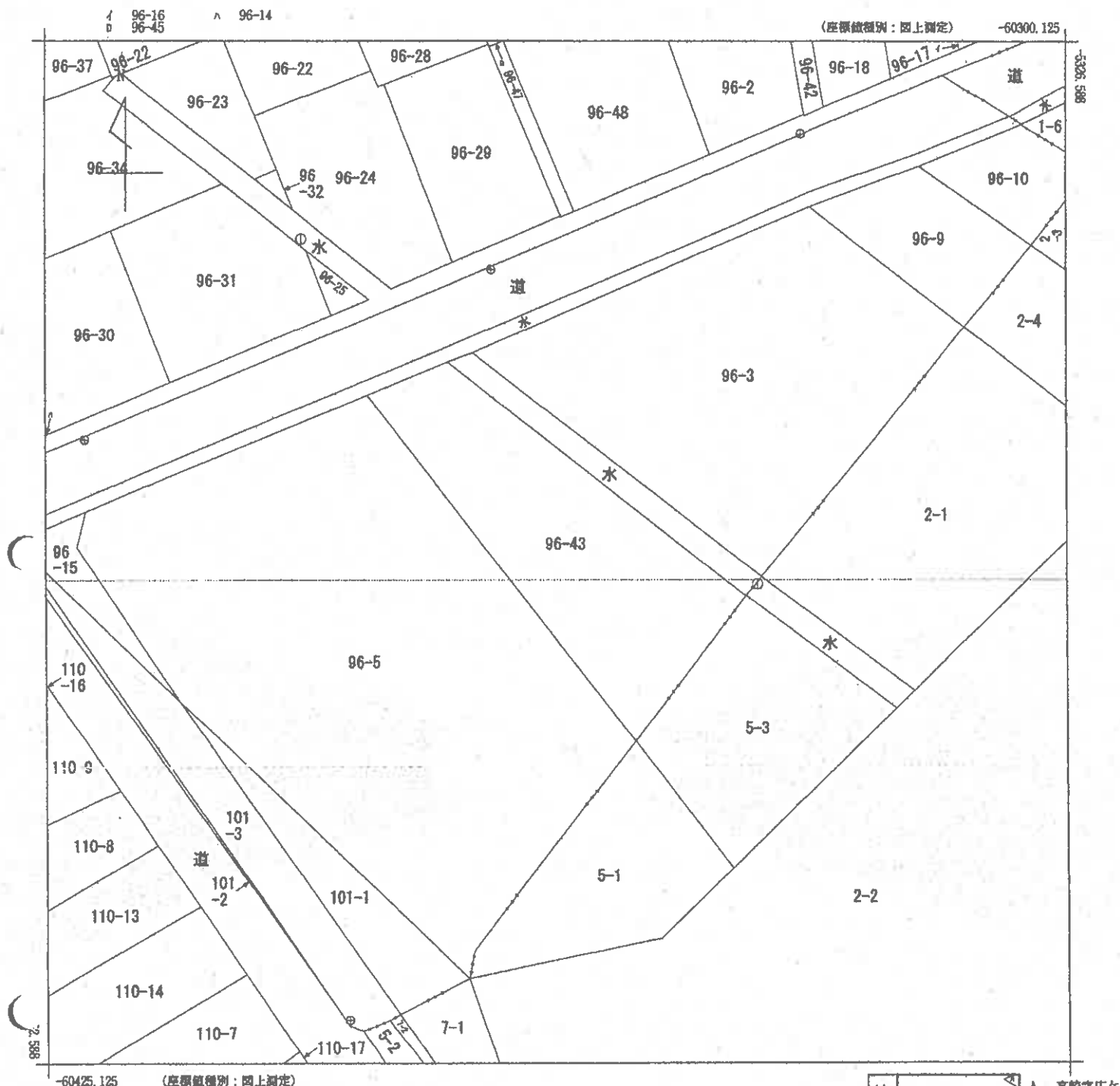
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者元取締役)	1 本件各土地は、いずれも公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 公図上において本件両土地の北東側が水路に接していることはわかりませんでした。本件所有者が本件両土地を取得したときは既に現在のよう に水路の形態がない状態でした。 3 物件1土地上に置かれているプレハブの構築物は、本件所有者の所有物で倉庫として使用しています。倉庫内の動産類も本件所有者の所有物です。 4 本件両土地は誰にも貸していません。
■所有者破産管財人	1 本件各土地は、いずれも破産管財人が更地の状態で管理しています。

(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
令和 6年 3月 27日 (水) 14:30 ~ 14:40	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年 4月 3日 (水) 14:30 ~ 14:50	五城目町役場	課税台帳等公用取得
令和 6年 4月 3日 (水) 14:55 ~ 15:10	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影、所有者元代表者と面談
令和 6年 4月 17日 (水) 13:30 ~ 14:00	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (所有者元取締役立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南秋田郡五城目町宇羽黒前				地番	96番43			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

A3版からA4版に縮小

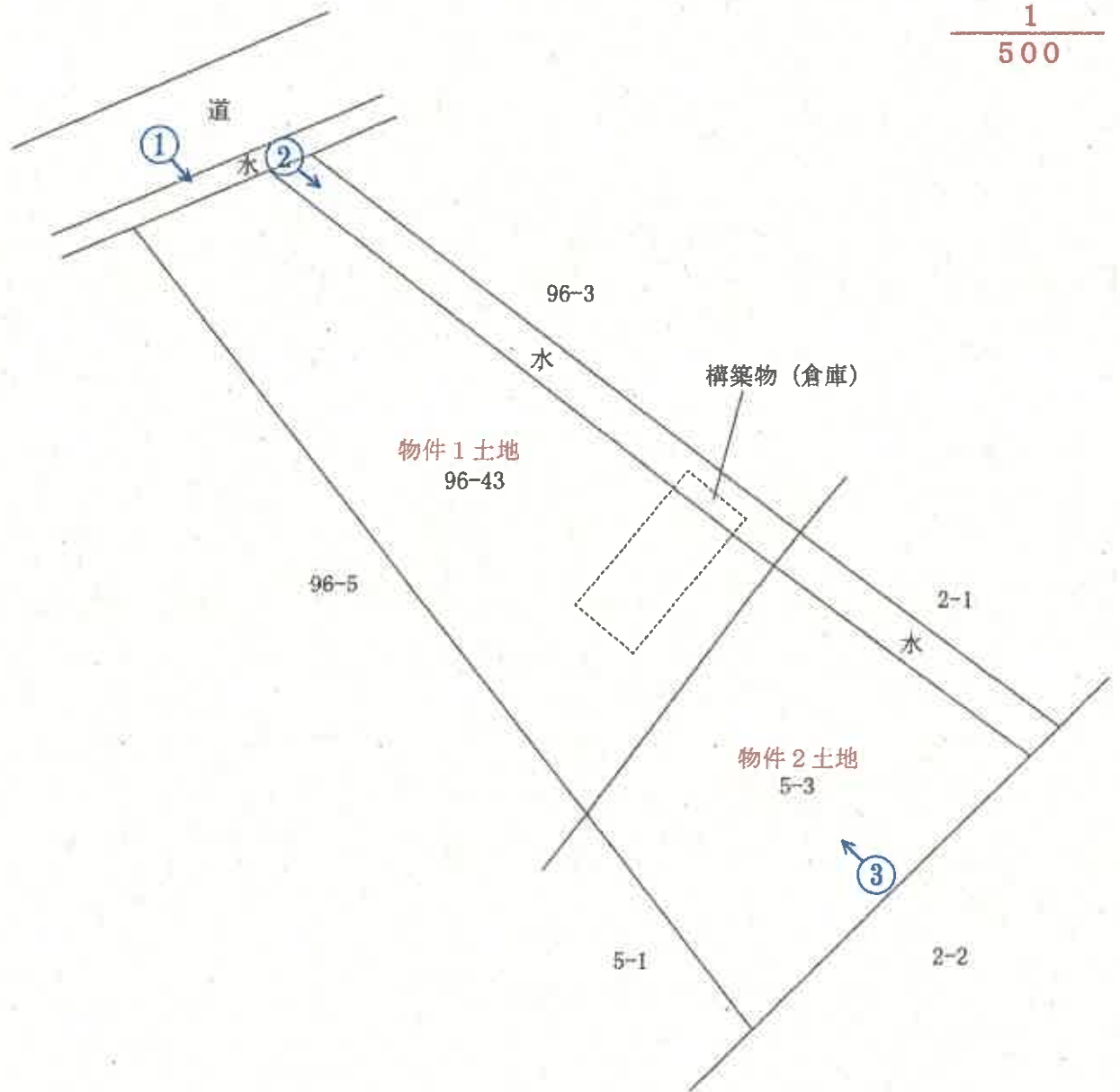
令和6年3月8日
秋田地方方法務局

請求番号: 10-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

土地見取図



↑は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※土地の形状は概略を記載したものである。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



令和 6 年（ケ）第 17 号
令和 6 年 4 月 17 日 現地調査
令和 6 年 4 月 23 日 評 価



秋田地方裁判所民事第 2 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

第1 評価額

一括価格	
金4,421,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,635,000円
物件2（土地）	金1,786,000円

- 1 一括価格は、物件1、2について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	南秋田郡五城目町字羽黒前 9 6 番 4 3 雑種地 7 9 8 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南秋田郡五城目町高崎字広ヶ野 5 番 3 雑種地 5 4 1 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1、2	・物件1には目的外構築物（簡易倉庫）が設置されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

○ 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

物件1、2は一体として利用されており、概況等は以下のとおり。

物 件	1、2	
位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「八郎潟」駅の東方・道路距離約4.8 km 最寄りバス停「五城目バスターミナル」の北東方・道路距離約1.2 km（徒歩約15分）（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のなかに事業所、食品工場等もみられる地域。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 よりやまこども園・・・約700 m 五城目小学校・・・約1.6 km 五城目第一中学校・・・約1 km 千葉内科医院・・・約400 m 湖東厚生病院・・・約2.2 km 五城目郵便局・・・約650 m 五城目町役場・・・約1.6 km ダイサン五城目店・・・約1.5 km イオンスーパーセンター五城目店・・・約2.6 km 五城目八郎潟I.C.・・・約3.3 km （いずれも道路距離） 道路は幅員10 mの両側歩道付舗装町道が標準である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 準工業地域 60 % 200 % — —
画 地 条 件	北西側約10.5 mが幅員約10 mの両側歩道付舗装町道（14条地図上の北西側「水」も町道の道路区域に含む）に概ね等高に接面する、奥行が約71 m、規模が2筆合計で1,339 m ² の台形状の中間画地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北西側：幅員約10 mの両側歩道付舗装町道 （建築基準法42条1項1号）	

土地の利用状況等	物件 1、2 は破産管財人が更地の状態で管理している。物件 1 には目的外構築物（基礎のない簡易倉庫）が設置されている。隣接地は北西側が町道を介して一般住宅、北東側が食品工場、南東側が未利用地、南西側が旧縫製工場となっている。
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道 なし（接面道路公設管：あり） ガス配管 なし（接面道路公設管：なし） 下水道 なし（接面道路公設管：あり）
特 記 事 項	・ 目的外構築物は概測 69.56 m² の簡易倉庫であり、構築物としてはやや大きいですが、基礎がなく、比較的容易に撤去が可能な状態であることから構築物扱いとした。 ・ 14 条地図上、物件 1、2 が北東側で接する「水」は東北財務局秋田財務事務所が管理する法定外公共物（水路）であるが、水路の実態はなく、現況は存在しない。 なお、現地調査の結果、当該「水路」に目的外構築物が跨がっていた。 ・ 上水道、下水道ともに前面道路に本管は埋設されているが、宅地内に引き込みはされていない。 ・ 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。 ・ 埋蔵文化財包蔵地（広ヶ野）に隣接しているが、五城目町教育委員会で確認したところ、物件 1、2 は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない、と回答を受けた。

第5 評価額算出の過程

○ 評価額の判定

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象物件の個別的価格形成要因を分析した結果、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	その他の 控除減価 (円) キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カーキ
1	7,280	0.72	798. —	1.00	0.90	0.70	——	2,635,000
2	7,280	0.72	541. —	1.00	0.90	0.70	——	1,786,000
一 括 価 格 (合 計)								4,421,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

標準画地は幅員10m両側歩道付舗装町道に接面する地積500㎡程度の長方形地

地価公示標準地 五城目5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/103 & \times & 100/150 & = & 7,280 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標 準 化 補 正：画地条件(角地) + 3%

◇地 域 格 差：街路条件(幅員、系統・連続性) + 5%

交通接近条件(町中心部等への接近性) + 2%

環境条件(事業環境) + 40%

$$100/105 \times 100/102 \times 100/140 = 100/150$$

イ 個 別 格 差：環境条件(供給処理施設の状態) - 10%

画地条件(規模等) - 20%

$$0.90 \times 0.80 = 0.72$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：特にない

オ 市場性修正：比較的大きい目的外構築物が存在していること等を踏まえ、市場性修正として10%減価。

カ 競売市場修正：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た。

キ その他の控除減価：特にない

第6 参考価格資料

地価公示価格（五城目5－1）

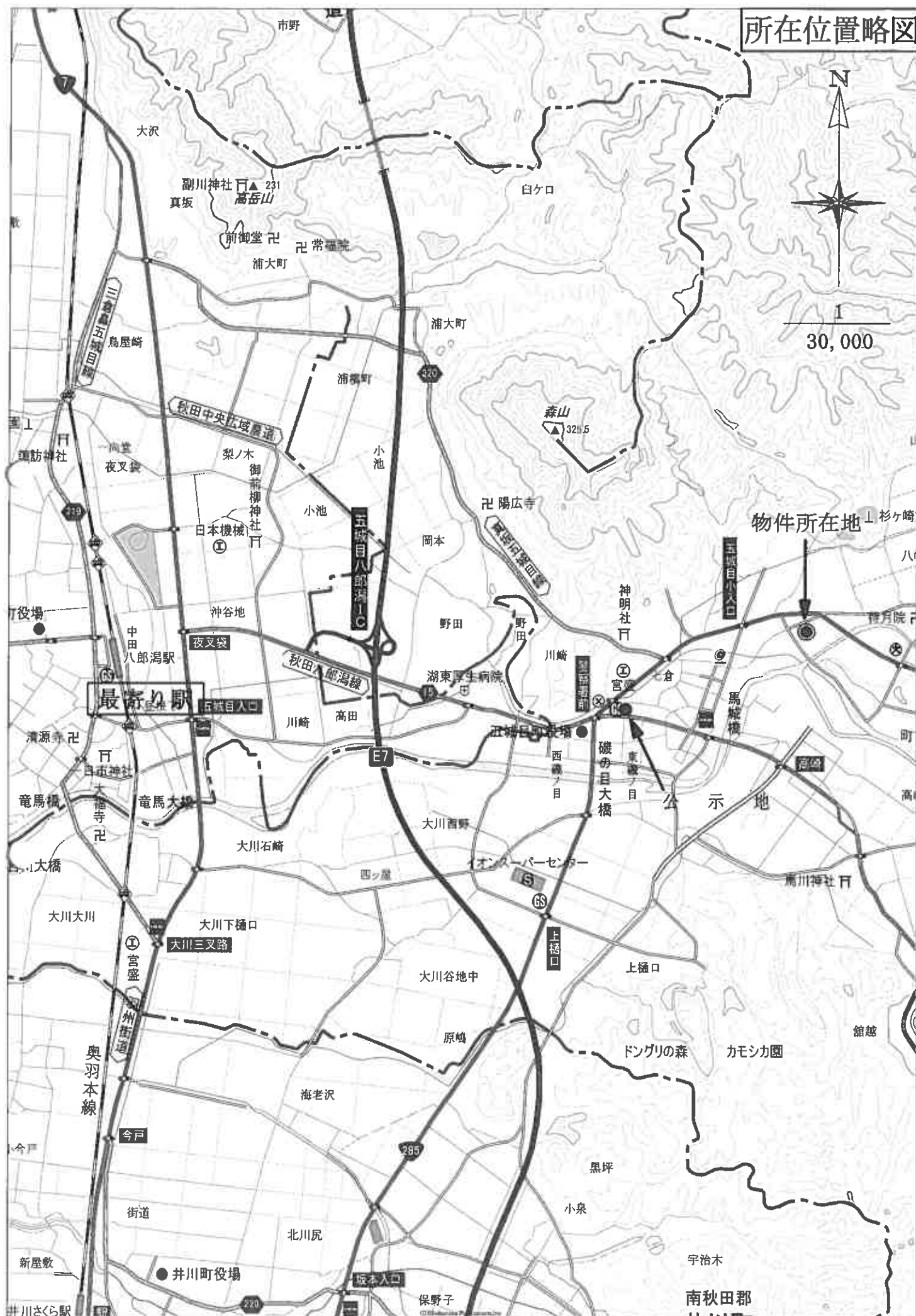
所 在：南秋田郡五城目町字鵜ノ木92番12
価 格：11,300円／㎡
位 置：JR奥羽本線「八郎潟」駅から道路距離で約3.7km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：332㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南側が幅員約18m舗装県道に接面、西側道
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、近隣商業地域
指定建蔽率80%、指定容積率200%
地 域 の 概 要：低層店舗、営業所、住宅等が混在する商業地域

第7 附属資料

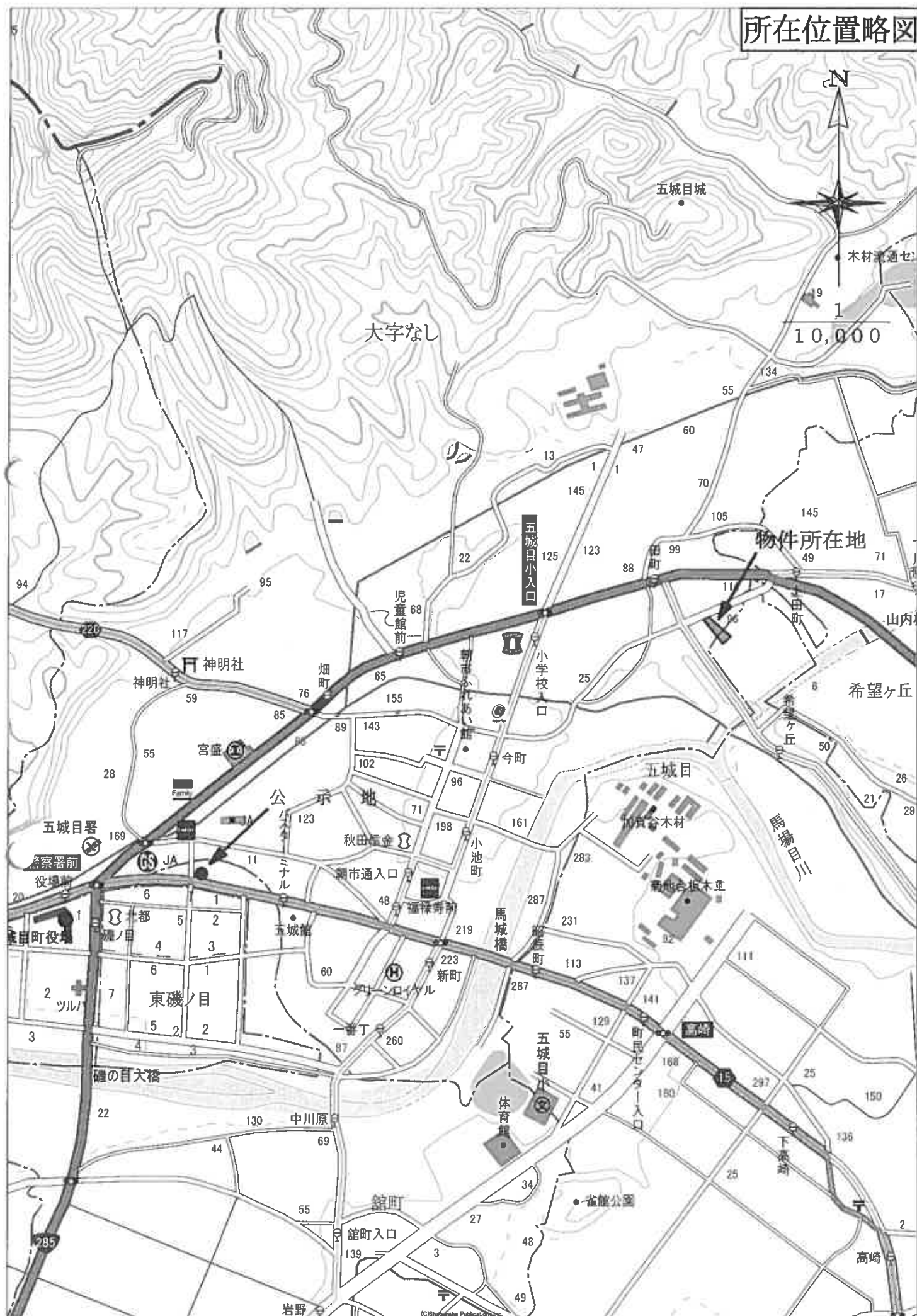
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 配置図

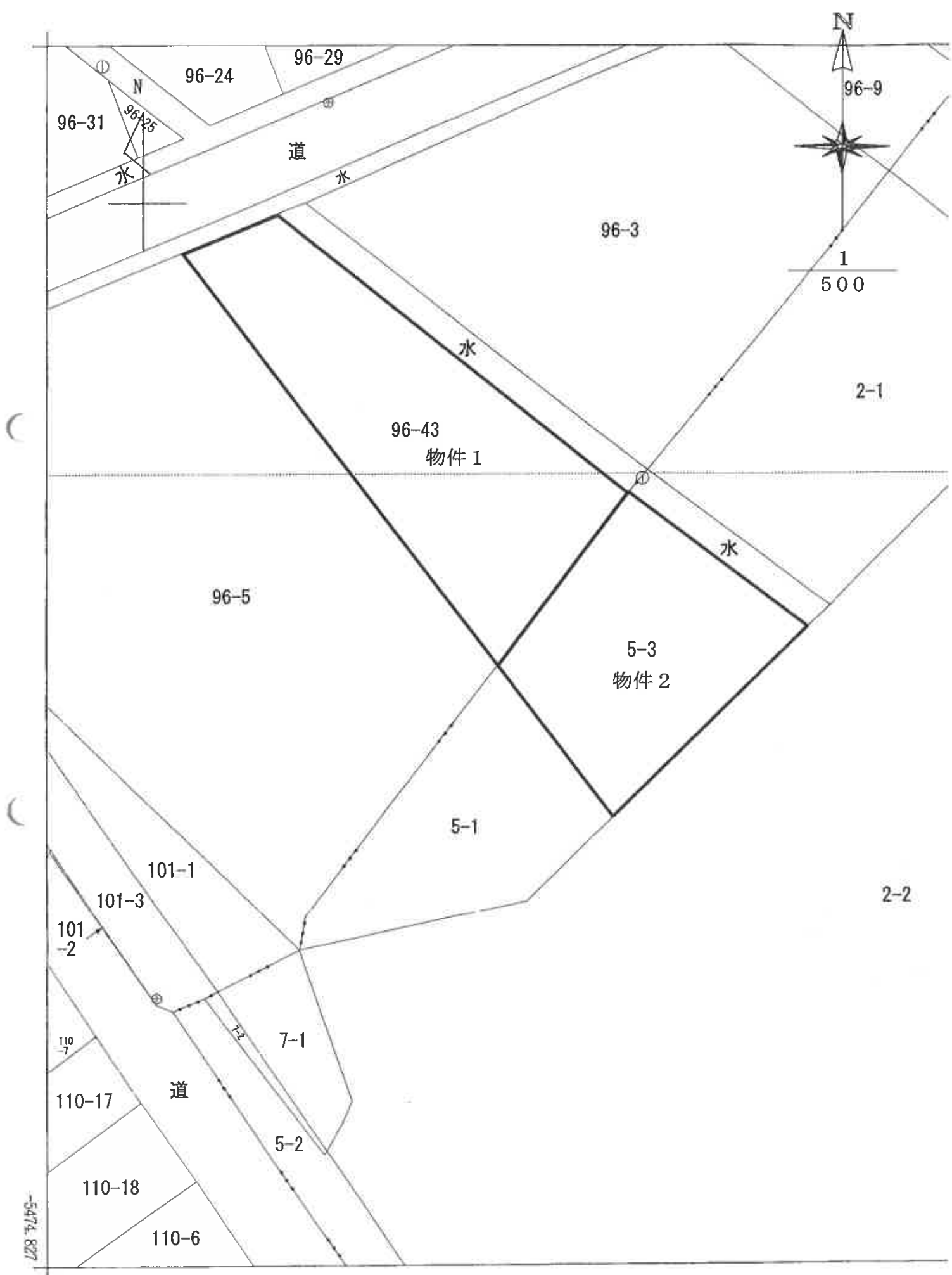
以 上

所在位置略図



所在位置略图





これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年3月8日 秋田地方方法務局

金銀器の製造

秋田地方法務局

2014年12月

001026

地積測量區

96-5
96-43

番

土地の所在 南秋田郡五城目町字羽黒前

積求

物件 1

(2) 9.6-4.3

$$(8.2+22.2) 52.5 \times 1/2 = 798,0000$$

地積 798 m^2

(1) 96-5

$$3027.52 - (2) = 2229.52$$

境界線の種類	筆 界 (測点番号)
エンクリート坑	
合成樹脂杭	②

作者

人請申

燈 1500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

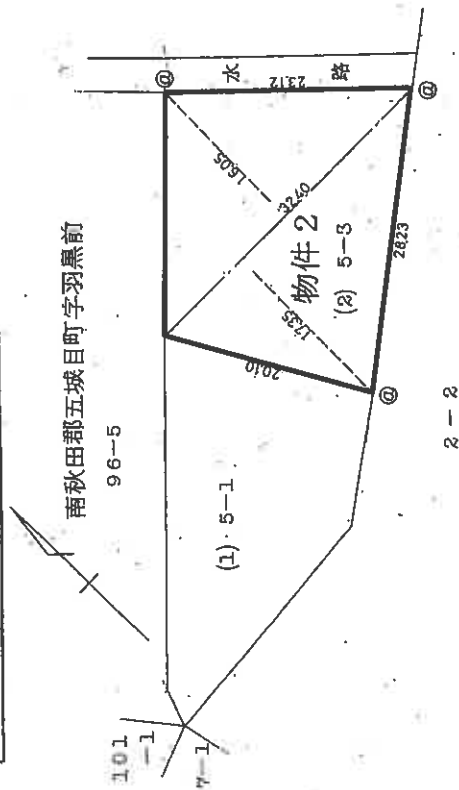
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

H4.3,23

008136

地 積 測 量 図

地 番	5-3, 5-1
土地の所在	南秋田郡五城目町高崎字広ヶ野



求 積

物件2

$$\begin{aligned} (2) \quad & 5-3 \\ & (1605 + 1735) \times 1/2 = 541.0800 \\ & \text{地 積 } 541 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (1) \quad & 5-1 \\ & 982 - (2) = 440.92 \end{aligned}$$

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	㊦

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

配置図

