

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 7月10日から 令和 8年 7月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 7月22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 8年 8月12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 8年 7月23日 午前 8時30分から 令和 8年 7月23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 6月26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

5 所 在 鴻上市天王字鶴沼台  
地 番 43番80  
地 目 原野  
地 積 314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 8年 5月26日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号5】  
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5】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号5】  
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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)

物 件 目 録

5 所 在 鴻上市天王字鶴沼台  
地 番 43番80  
地 目 原野  
地 積 314平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

令和 7年(ケ)第 42号  
令和 8年 1月 9日受理  
令和 8年 3月17日提出



# 現況調査報告書

(物件5)

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

5	所	在	潟上市天王字鶴沼台
	地	番	43番80
	地	目	原野
	地	積	314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5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 5) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 法14条1項地図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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)

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	1 この土地は使用していませんでした。 2 土地に水道管を引き込んでいません。

(執行官の意見用)

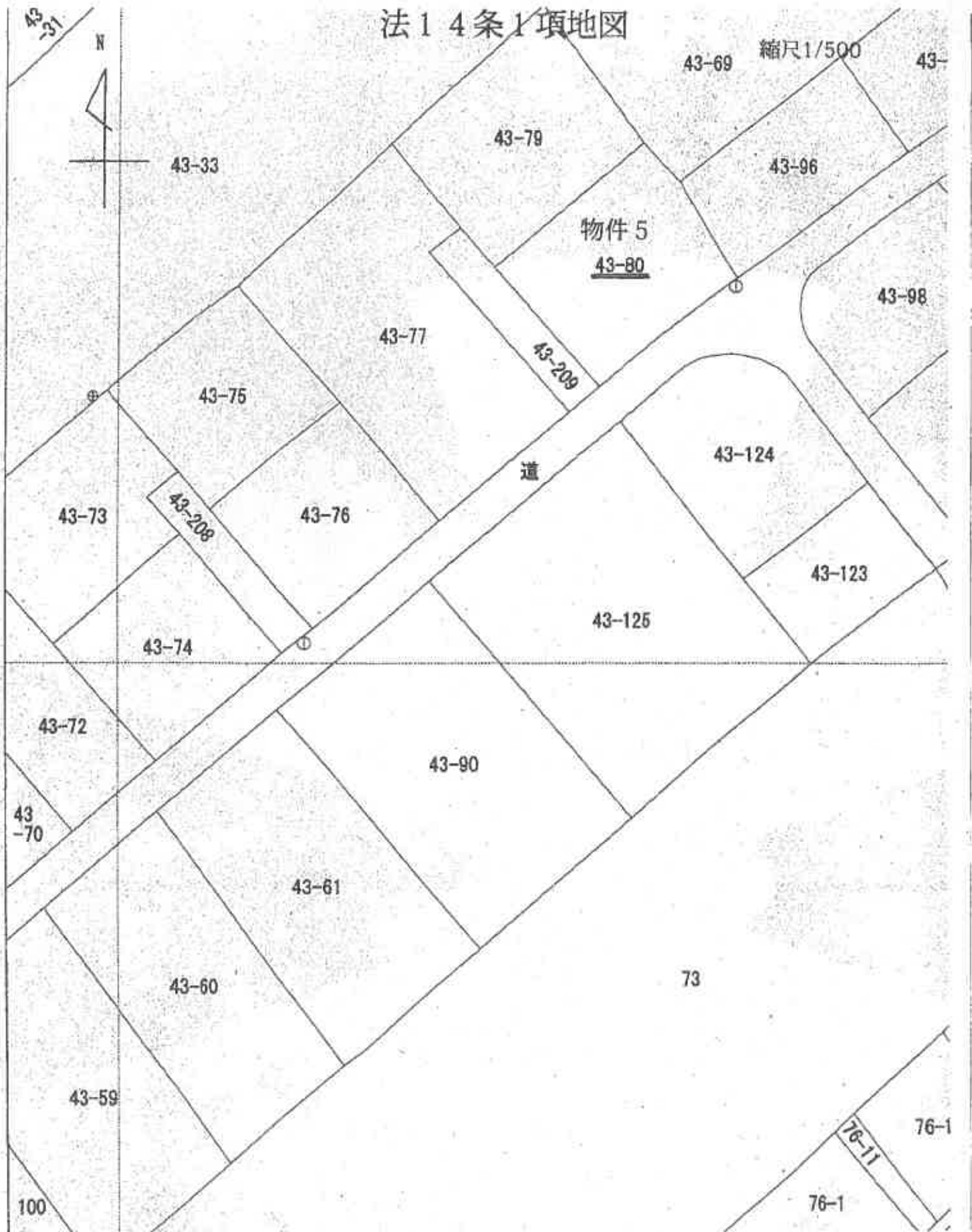
執行官の意見
1 本件物件の状況は、法14条1項地図及び添付した写真のとおりである。

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

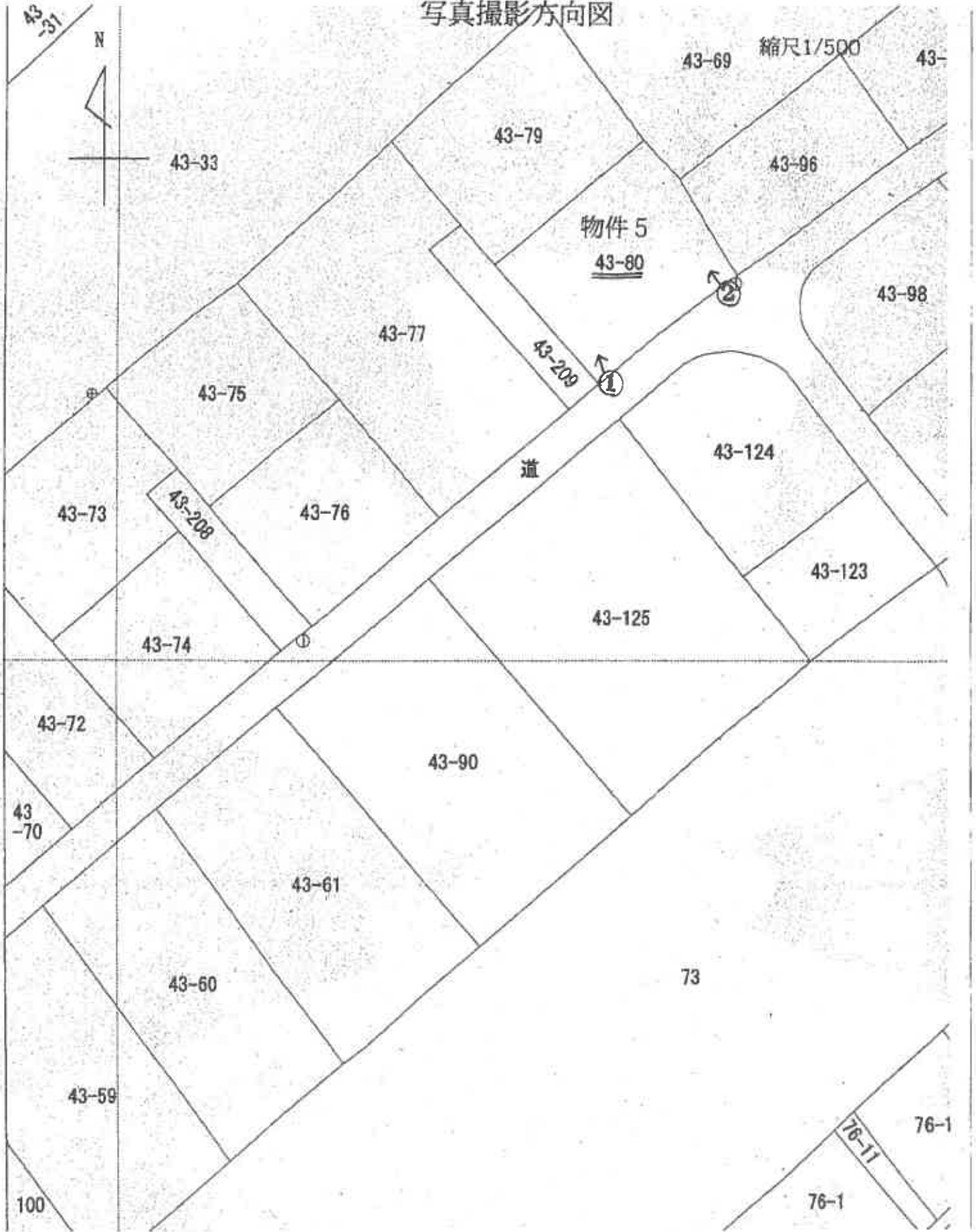
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月19日 (月) 9:40 - 9:45 (全物件共通)	秋田地方法務局	周辺土地の要約書を公用で取得
8年 2月13日 (金) 10:55 - 11:10 (全物件共通)	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 2月19日 (木) (全物件共通)	当庁 (郵送)	物件の占有関係について所有者あて書面照会 (2月27日回答)
8年 3月 2日 (月) 9:45 - 10:50 (全物件共通)	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(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  
( 4 枚目)

法14条1項地図



写真撮影方向図



( 6 枚目 )

①



物件5

②



令和7年(ケ)第42号  
令和8年3月2日 現地調査  
令和8年3月17日 評価



秋田地方裁判所民事第2部 御中

評 価 書  
(物件5)

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件5（土地）	金1,097,000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
5	所在地 地目 地積	潟上市天王字鶴沼台 43番80 原野 314㎡	地目：雑種地 そのほかについては同左
番号	特記事項		
5	特になし		

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5）

位置・交通	JR男鹿線「上二田」駅の南東方・道路距離約950m（徒歩約12分） 最寄りバス停「鶴沼台」の西方・道路距離約340m（徒歩約4分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	一般住宅、工場、農地等がみられる地域。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。利便施設等への接近性は以下のとおりである。 天王小学校・・・約3.4km 天王中学校・・・約3.3km 藤原記念病院・・・約2.9km 天王郵便局・・・約2.8km 潟上市役所・・・約1.3km マックスバリュ天王店・・・約700m （いずれも道路距離） 道路は幅員4mの舗装市道が標準である。	
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	都市計画区域外 ー ー ー ー 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口：約18m 奥行：約16.5m 規模：314㎡ 形状：ほぼ長方形地 地勢：概ね平坦 接面道路との関係：中間画地 ・南東側約18mが幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面	
接面道路の状況	南東側：幅員約4mの舗装市道	
土地の利用状況等	物件5は、所有者が未利用の状態に占有している。 隣接地は北西側が未利用地、北東側が一般住宅、南東側が市道を介して家庭菜園、南西側が一般住宅となっている。	

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道、下水道共に前面道路に本管が埋設されているが、土地内部に引き込みはされていない。</li> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> </ul>

## 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×キ
5	6,480	0.77	314. —	1.00	1.00	0.70	—	1,097,000

(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4m舗装市道に接面する地積300㎡程度の長方形地

地価調査基準地 潟上(県)ー2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $6,500 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/103 \times 100/96 = 6,480 \text{ 円/㎡}$

◇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(方位) + 3%

◇地域格差：街路条件(幅員) + 3%

交通・接近条件(中心部等への接近性) - 7%

$100/103 \times 100/93 = 100/96$

イ 個別格差：画地条件(方位) + 3%

環境条件(供給処理施設の状態) - 25%

$1.03 \times 0.75 = 0.77$

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：特にない

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

### 地価調査価格（潟上(県)－2）

所 在：潟上市天王字一向11番32  
価 格：6,500円/㎡  
位 置：JR男鹿線「天王」駅から道路距離で約750m  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：316㎡  
供給処理施設：水道・下水  
接 面 道 路：南東側が幅員約6m舗装市道に接面  
用 途 指 定 等：都市計画区域外  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地等がみられる住宅地域

## 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

以 上

所在位置略図

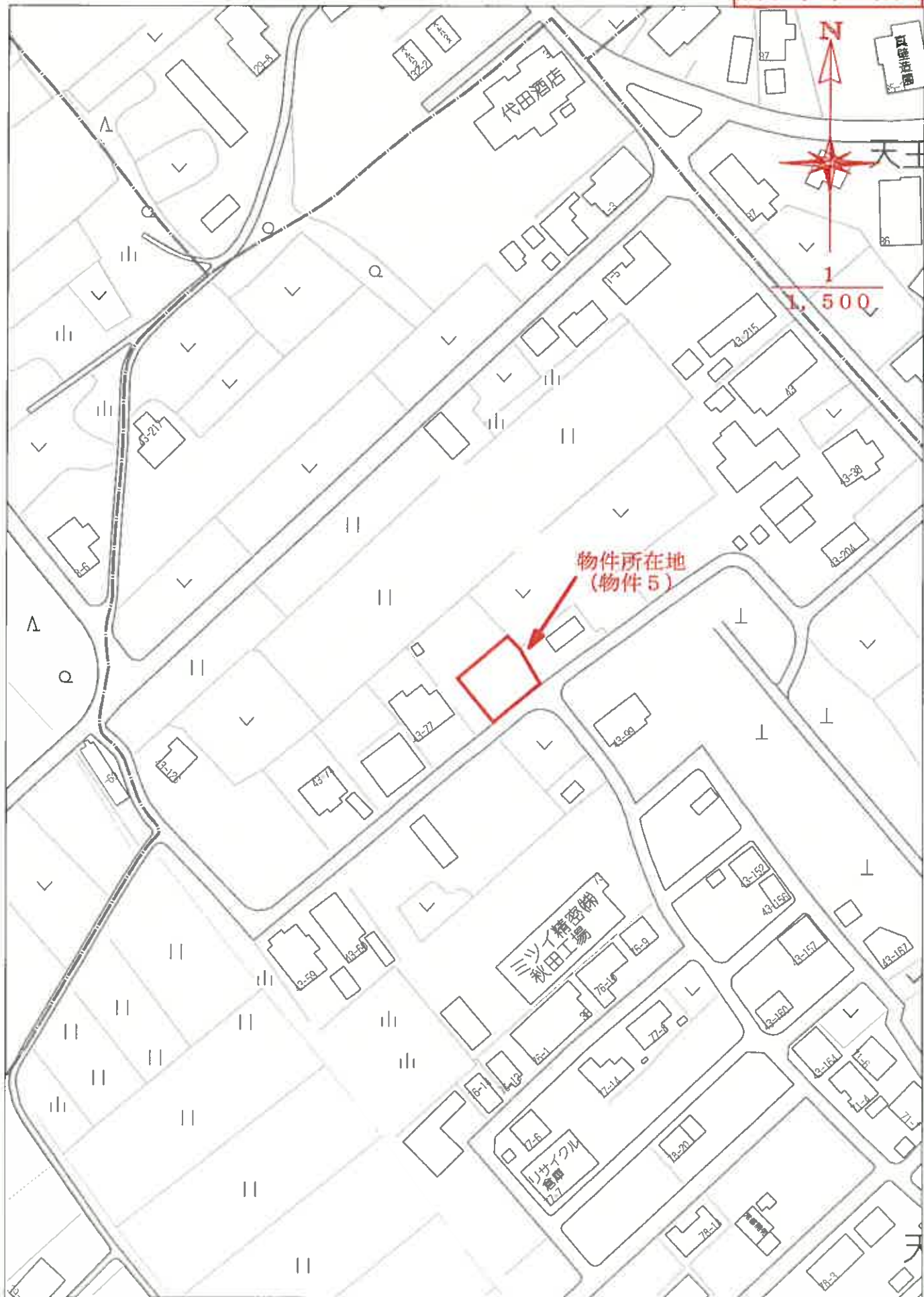


最寄り駅

物件所在地  
(物件5)



所在位置略図



物件所在地  
(物件5)

60m

1:1500

地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写

