

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 石 田 志 保

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 10 月 2 日から 令和 8 年 10 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 15 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 9 月 18 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	670,000 536,000		134,000	4,833	非課税

物 件 目 録

- 1 所 在 鴻上市飯田川下蛇川字八ツロ
地 番 46 番 10
地 目 雑種地
地 積 180 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 8 年 8 月 21 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 石 田 志 保

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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

【物件番号 1】

隣地（地番 5 2 番 7，4 6 番 1 1）との境界が不明確である。

《 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登載されています。)

物 件 目 録

1	所 在	潟上市飯田川下虻川字八ツロ
	地 番	4 6 番 1 0
	地 目	雑種地
	地 積	1 8 0 平方メートル

令和8年(ケ)第31号
令和8年6月15日受理
令和8年7月28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	鴻上市飯田川下蛇川字ハツロ
	地	番	46番10
	地	目	雑種地
	地	積	180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					
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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、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 本件土地は、北北東側が水路（側溝）を介して市道に通じるほか、南南北西側が市道に接している。 2 本件土地は、本件所有者が所有する東南東側隣地（地番 5 2 番 7 （件外土地））と地続きの状態であり、本件土地及び東南東側隣地上に両土地の境界を示すものは見当たらない。 3 本件土地と西北西側隣地（地番 4 6 番 1 1）の境界付近にはブロック塀が設置されており、このブロック塀のコンクリート基礎部分が本件土地にはみ出している（写真番号 1、2）。なお、本件土地と西北西側隣地の境界を示すものとして、ブロック塀の南端に埋め込まれた国土調査の境界標が存在し（写真番号 4、5）、これによるとブロック塀の一部が本件土地にはみ出していることとなるが、本件土地の北端付近には西北西側隣地との境界を示すものが見当たらないことから、現状では本件土地と西北西側隣地との境界は判然とせず、両土地の正確な境界を示すには地積測量等を要するものと思料した。 4 上下水道については評価書参照。 5 本件現況調査にあたり、本件所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」を送付したが、同人は占有関係の回答書を提出したもの調査期日に立ち会わない。また、同人が提出した回答書記載の電話番号に電話しても応答しないほか、同人の住所地に出向いて玄関チャームを複数回鳴らしても何ら応答せず、同人から陳述等を得ることができなかった。					
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 ☒ 土地見取図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 6月17日 (水) 9:10 ~ 9:20	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 6月30日 (火) 16:20 ~ 16:30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影
令和 8年 7月 1日 (水) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 8年 7月14日 (火) 13:50 ~ 14:20	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行)
令和 8年 7月14日 (火) 14:45 ~ 14:55	潟上市役所	課税台帳公用取得
令和 8年 7月21日 (火) 14:25 ~ 14:30	所有者自宅	不在
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

土地見取図


S 1/200



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



件外土地 (52-7)

ブロック塀のコンクリート基礎部分

写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



国土調査の境界標

写真番号 5



令和8年(ケ)第31号
令和8年7月14日 現地調査
令和8年7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

戸 澤 一 喜

第1 評価額

物件1	金670,000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）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、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

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	現況
1	所在地 地目 地積	潟上市飯田川下虻川字八ツロ 46番10 雑種地 180㎡	同左
番号	特記事項		
	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

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「大久保」駅の北北東方・道路距離約1.7km。 最寄バス停「飯田川出張所前」の西南西方・徒歩約1分。 小学校約520m(道路距離、以下同様)、中学校約2km、市役所飯田川出張所約230m、郵便局約500m、スーパー約2.5km。	
付 近 の 状 況	潟上市の北東部に位置する旧飯田川町地区のなかでは南部に位置する。県道男鹿昭和飯田川線の西側背後で、市役所飯田川出張所・こども園・体育館など各種公共公益施設が集合した地域の南側に形成された、中規模一般住宅が多い住宅地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因等は見当たらない。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% － －
画 地 条 件	間口：約7.4m 奥行：約24.4m 規模：180m²(登記地積) 形状：長方形 地勢：中央部がやや高く(0.2m程度)、両道路際が若干下り傾斜。	
接面道路の状況	南南西側が幅員約6m行き止まり舗装市道(ハッロ北線, 建築基準法第42条1項道路)、北北東側が有効幅員約3.5m舗装市道(岩崎線)に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	東南東側の目的外である隣地(52-7・目的物件と同一所有者・幅約0.3mの带状地)と一体で、駐車場として利用されていた時期もあったようだが、現在は、砂利が敷かれた更地として、上記目的外土地と一体で所有者が管理占有している。	
供給処理施設 (宅地内引込)	上 水 道：あり(引込管：なし) ガス配管：なし 下 水 道：あり(宅内公共マス：特記事項参照)	
特 記 事 項	○国土調査の際の座標などにより境界確認は可能だが、現況は境界標の大半が無くなっており、境界がやや判然としない利用状況となっている。 ○西北西側の隣地(46番11)との間には、ブロック塀が設置されているが、当該塀の南端部に国土調査の境界標(N0. 20, 0368、国土調査の地積計算簿に記載の数値20-368と一致)が取り付けられており、その位置からすれば、ブロック塀が目的土地に跨がって建っている可能性が高い。なお、北端で露出している塀のコンクリート基礎部分については、間口を巻尺測定した結果、目的物件に飛び出している可能性が高いことを確認した。 ○北北東側の市道 側溝までの幅員は約3.5mだが、隣地の塀などは幅員約4mを確保	

し設置されている。道路台帳の幅員が約3.7mであることや、対面側は約0.8m高く擁壁もありセットバックが困難なため、目的土地側の画地が4mを確保するため、敷地の一部を道路予定地とした状態と推測される。

但し、秋田地域振興局建設部建築課によれば、北北東側の市道が建築基準法上の道路(42条2項道路)か否かは現時点で特定できる資料が無く、セットバックについても確答できないとのこと。

○市上下水道課によれば、上水道を引き込む際には、例えば口径が20mm管ならば加入金(132,000円)と手数料(2,000円)が必要。

○市上下水道課提供の図面では、目的土地と思われる箇所に公共下水道の宅内公共マスの印は無く、また現地でも目的土地内でマスは確認できなかった。このため、自費での設置が必要となる可能性が高い。

○土壤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、土壤汚染が懸念される事実は確認されなかった。

○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

まず標準画地価格を求め、次に物件の個別格差を査定し、市場性修正、競売市場修正等を行って評価額を決定した。

物件 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
1	7,820	0.68	180	—	1.00	0.70	670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：基準方位を北側とし幅員約6m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）－3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,560 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/103 \times 100/93 = 7,820 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：基準地価格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：道路方位（100/103）

◇地域格差：街路条件（100/97）、交通接近条件（100/102）、環境条件（100/94）
（以上相乗積： $100/97 \times 100/102 \times 100/94 = 100/93$ ）

イ 個別格差：前面道路行き止まり－2%、道路方位＋3%、二方路地＋1%、間口奥行の
関係－5%、供給処理施設－30%
（以上相乗積： $0.98 \times 1.03 \times 1.01 \times 0.95 \times 0.70 = 0.68$ ）

ウ 地 積：登記数量による

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：特に必要なしと判断

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。

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [潟上(県)－3]

所 在：潟上市飯田川下蛇川字鶴巻74番4

価 格：7,560円/㎡

位 置：JR奥羽本線「大久保」駅から道路距離で約1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：391㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東側が幅員約4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第一種中高層住居専用地域

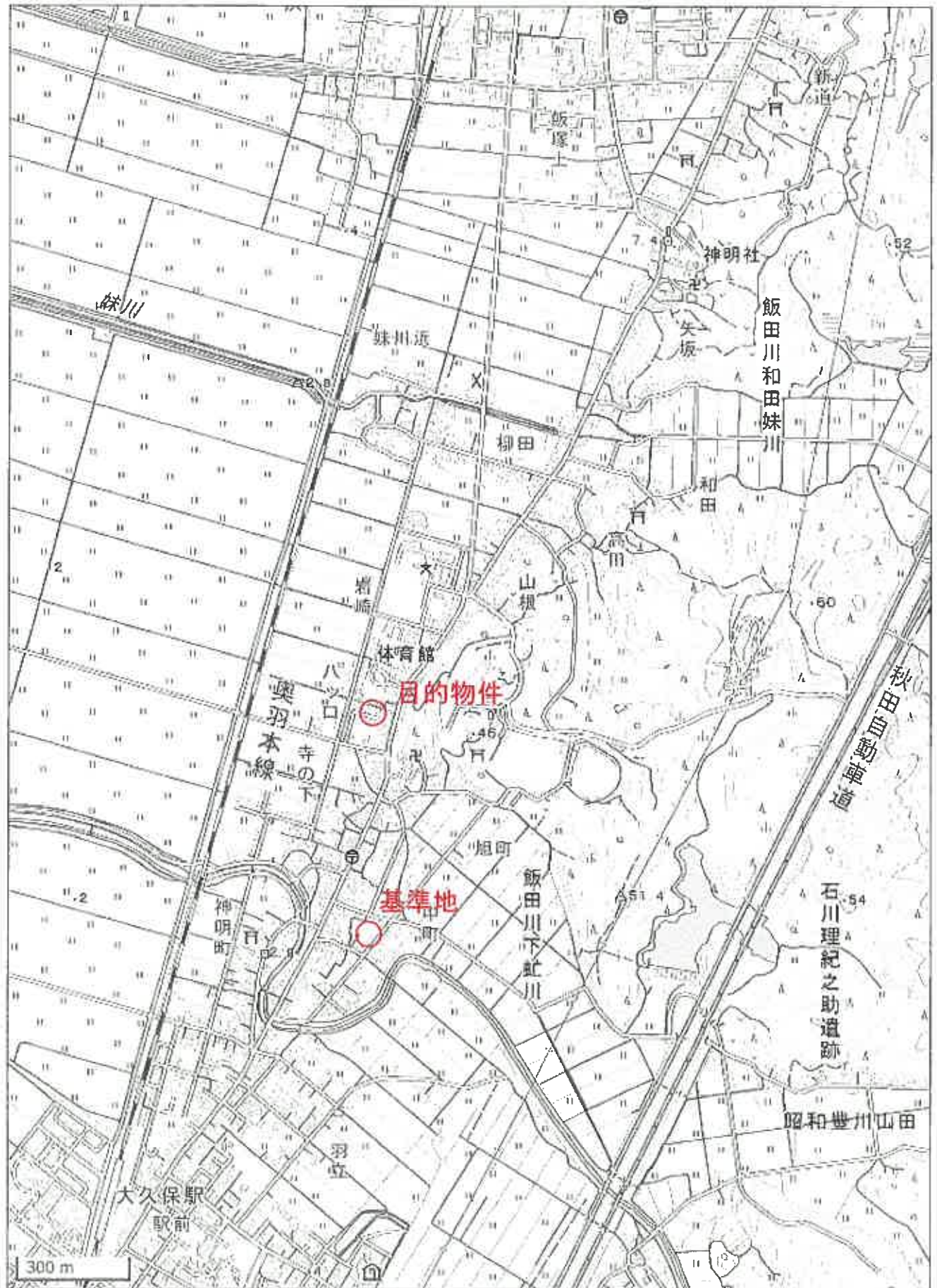
指定建ぺい率60%・指定容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（写）
- 3 国土調査の地積計算簿（写）

以 上



所在位置略図

国土地理院地図・加工



所在位置略図



請求部	所在	潟上市飯田川下蛇川字八ッ口				地番	46番10			
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	地籍図
作成年月日	令和2年12月			備付年月日(原図)	令和4年3月			補記事項		

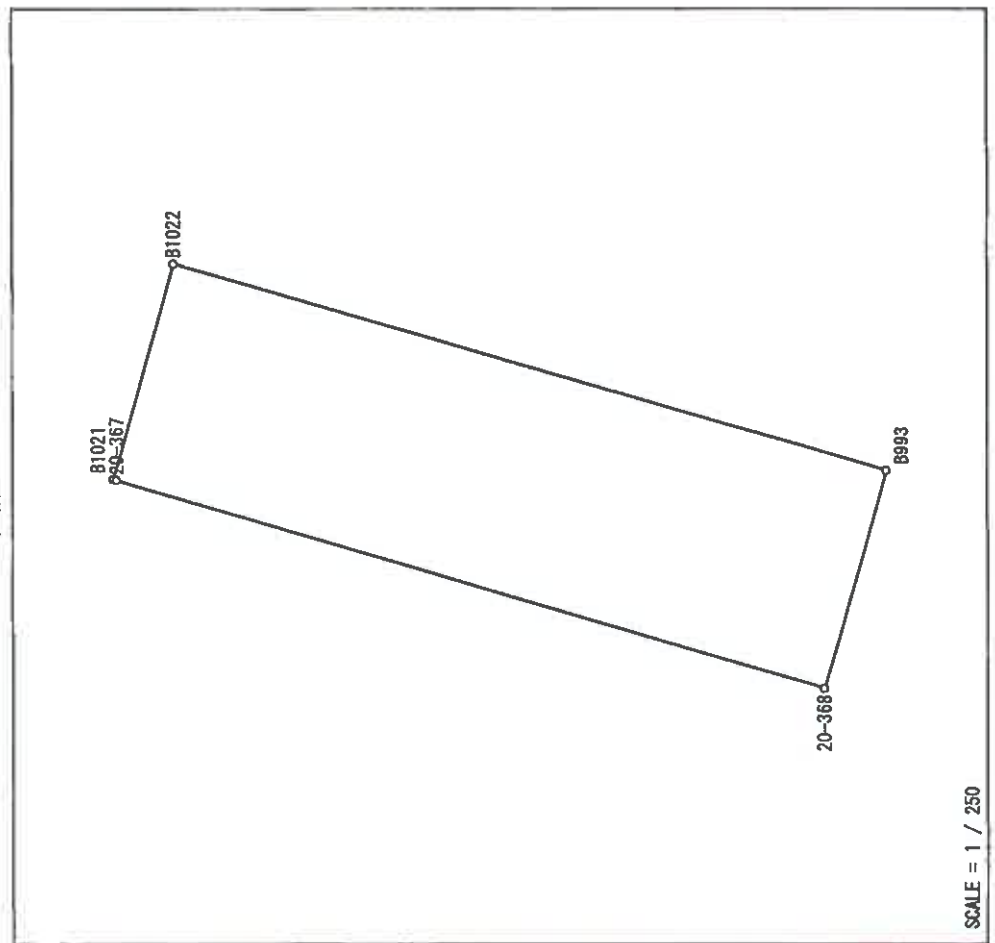
A 3 を A 4 に縮小

目的物件 1

法第 1 4 条地図写

大字：飯田川下虻川
 字：八ツロ
 地番：46-10
 地目：雑種地
 甲三
 都府区分：
 所有者：佐川<0000F5DC>
 住所：南秋田郡飯田川町下虻川字八ツロ46番地11
 図面番号：F²24-2
 境界未定：

一、策略图

[illegible]

面積 = 坪數 =

180.92
54.73

目的物件1

国土調査の地積計算簿(写)