

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,185,000 3,348,000	一括	837,000	37,035	非課税
1	1,831,000				
2	2,354,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市新屋比内町
 地 番 239番20
 地 目 宅地
 地 積 181.64平方メートル

- 2 所 在 秋田市新屋比内町 239番地20
 家屋 番号 239番20
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 54.60平方メートル
 2階 54.00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 1月31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掲載されています。)

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市新屋比内町
 地 番 239 番 20
 地 目 宅地
 地 積 181.64 平方メートル

- 2 所 在 秋田市新屋比内町 239 番地 20
 家屋 番号 239 番 20
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 54.60 平方メートル
 2 階 54.00 平方メートル

令和 6年(ケ)第 64号
令和 6年12月11日受理
令和 7年 1月17日提出



現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 |
| | 地 番 | 239番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 239番地20 |
| | 家屋番号 | 239番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.60平方メートル
2階 54.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市新屋比内町12番16号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	プレハブ物置（従物）が1棟ある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
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
(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
■ 所有者	1 この家には私が一人で住んでいます。 2 住宅を購入後、増改築はしていません。 3 敷地内に下水の升がありますが、それには接続せず浄化槽を利用しています。 4 家の中の大きな家具は全て処分しました。

(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、建物間取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
6年12月19日 (木) 10:55 - 11:05	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
6年12月20日 (金) 10:20 - 10:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 1月 9日 (木) 13:15 - 13:45	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 () : - :		
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。

☐

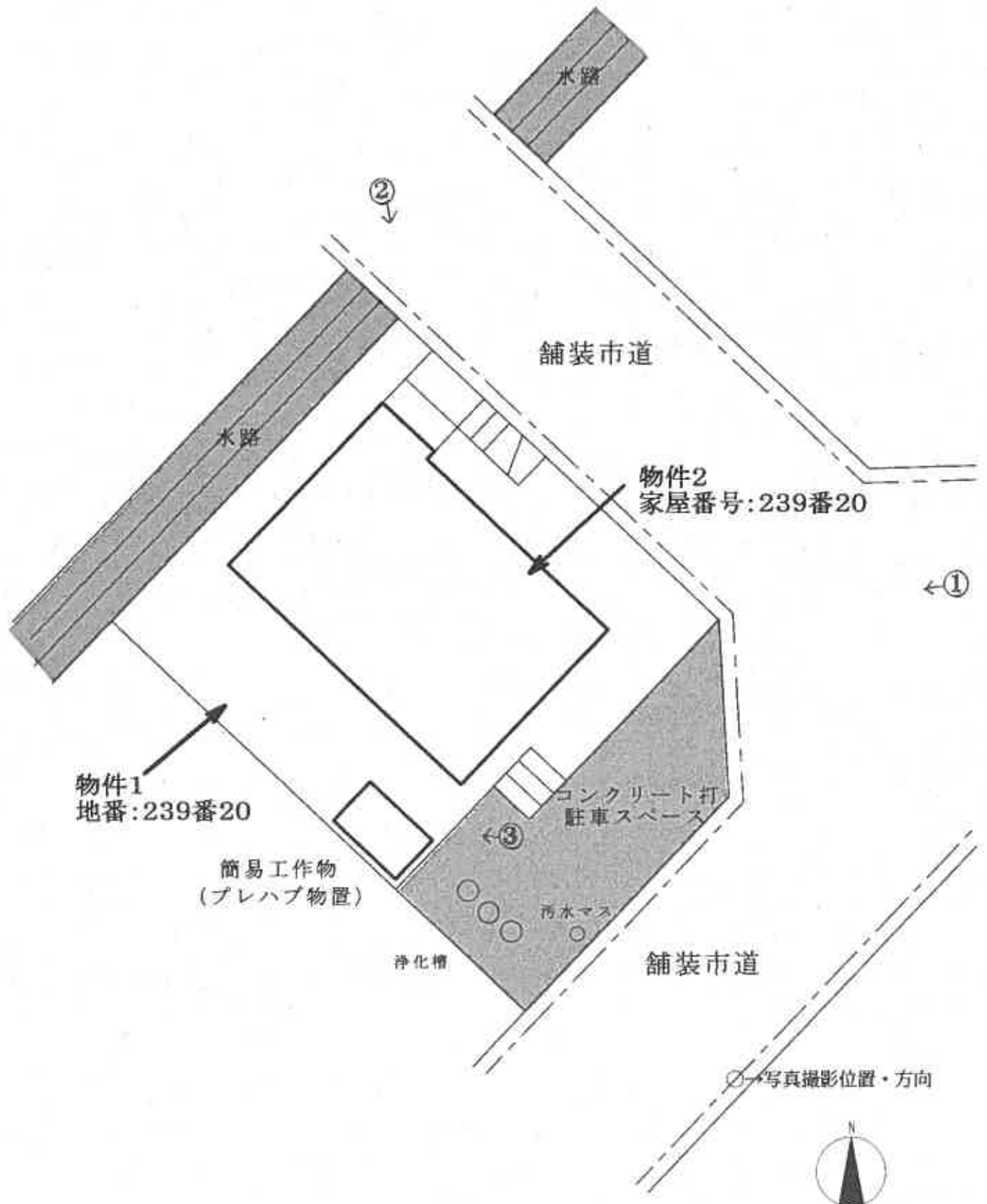
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

物件1・2土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第64号

秋田市新屋比内町239番20

家屋番号:239番20



(5枚目)

縮尺:1/150

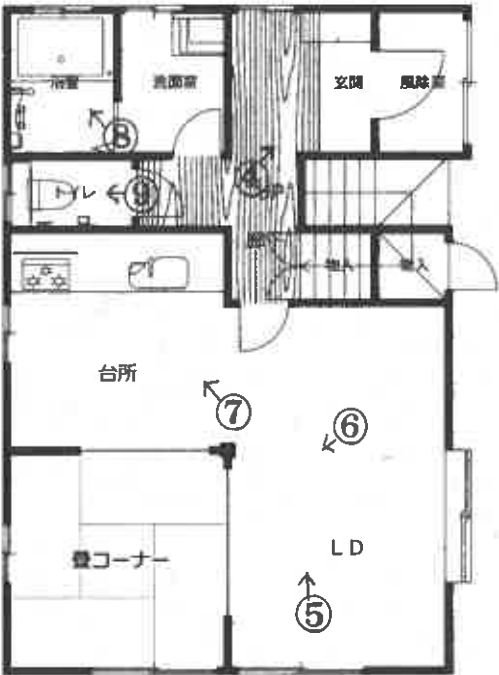
物件2建物間取図

令和6年(ケ)第64号

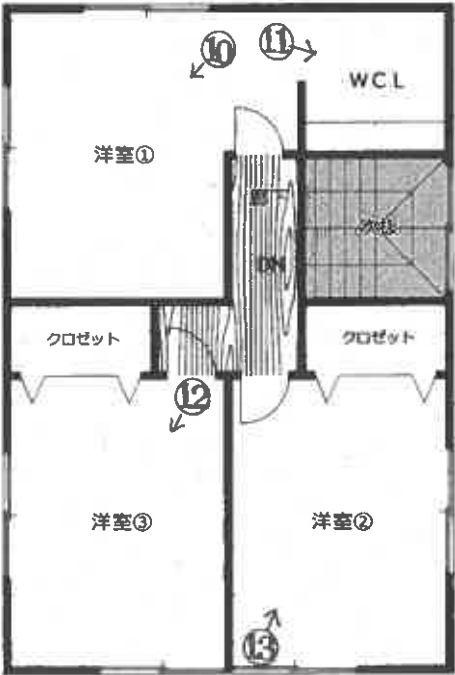
秋田市新屋比内町239番地20

家屋番号:239番20

1 階



2 階



○→写真撮影位置・方向



縮尺:1/100

①



物件1

物件2

②



プレハブ物置

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



令和6年（ケ）第64号
令和7年1月9日現地調査
令和7年1月22日評価

秋田地方裁判所
民事第2部 御中



評価書

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括価格	
金4,185,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,831,000円
物件2(建物)	金2,354,000円

- 1 一括価格は、物件1並びに2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市新屋比内町 239番20 宅地 181.64㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市新屋比内町239番地20 239番20 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 54.60㎡ 2階 54.00㎡ 延 108.60㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	ない		

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1）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R羽越本線「新屋」駅の南西方約 780mに位置する。 徒歩約4分のバス停「比内町」より「西部サービスセンター」まで乗車約1分である。 ・秋田市マイタウン・バス「比内町」 約300m ・市立日新小学校 約1.7km ・市立秋田西中学校 約1.8km ・秋田銀行新屋支店 約800m ・新屋駅前郵便局 約750m ・ナイス新屋店 約750m ・おきた町診療所 約800m ・市役所西部市民サービスセンター 約750m	
付 近 の 状 況	・新屋地区の南端部に位置する、中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。 ・市域中心部並びに小中学校へはやや遠いものの、徒歩圏内に金融機関、商業施設等が立地しており、生活利便性は普通である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし 建築基準法第22条区域
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	181.64㎡ ほぼ長方形 約12.3m・約11.7m 平坦 ない

接面道路の状況等	北東側：幅員約 6 m 舗装市道（建築基準法第42条 1 項 1 号） 南東側：幅員約 6 m 舗装市道（建築基準法第42条 1 項 1 号） と等高に接面する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・ 物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・ 物件 2 建物については、物件 1 土地全体に法定地上権が及ぶ。 ・ 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：市道を介して一般住宅 南東側：市道を介して一般住宅 南西側：一般住宅 北西側：水路を介してアパート	
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)	上水道 都市ガス 下水道	あり…北東側市道に公設管あり あり…北東側市道に埋設管あり あり…南東側市道に公設管あり
特記事項	・ 南東側接面道路に下水道の公設管が埋設されており、公共汚水マスが築造されているが、建物への接続はない。 ・ 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。なお、土地の全部事項証明書によると、 平成10年までの地目は田である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 水害ハザードマップは浸水区域外である。 ・ 内水浸水想定区域外（地図未作成）である。 ・ 秋田市立地適正化計画（居住誘導区域） ・ 北西側に、コンクリート製開渠の幅約 2 m の水路が流れてい る。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成10年10月14日新築 約26年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング・畳 電気・給排水衛生設備ほか ない
床面積（現況）	1 階 54.60㎡ 2 階 54.00㎡ 延 108.60㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK(附属資料「建物間取図」参照) 1 階 LDK、洗面室、浴室、トイレ等 2 階 洋室3、WCL
品 等	普通	
保守管理の状況	保守管理の状況は普通。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として、占有している。	
特 記 事 項	・地元工務店の建売住宅として購入した。 ・周辺の住宅と同様に、地盤面は道路より約65cm高く、ステップによる出入りである。 ・外壁に汚れが見られる。	

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1）

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
1	23,900	1.03	181.64	0.90	4,024,000

※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、北側で幅員約6m舗装市道に接面する地積200㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 秋田(県)-31

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{基準地価格} & & & & & & & & \\ 27,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/103 & \times & 100/111 & = & 23,900\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：南東向 +3% (1.03)

地 域 格 差：	街路条件	系統・連続性	+2%	(1.02)	} (1.11)
	交通接近条件	駅への接近性	-1%	(0.99)	
	環境条件	土地の利用状況	+10%	(1.10)	

イ 個 別 格 差：	画地条件	北東・南東向	+3%	} (1.05)	} (1.03)
		角地	+2%		
	環境条件	水路あり	-2%	(0.98)	

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)建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	108.60	0.10	1,955,000

ア 再 調 達 原 価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を10%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.11 \times 0.90 = 0.10$$

R : 残価率5% N : 経済的全耐用年数約36年 (n + n') n : 経過年数約26年 n' : 経済的残存耐用年数約10年 q : 観察減価率10%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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
1	4,024,000	0.35	法定地上権	1,408,000

イ 土地利用権等割合：物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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
1	4,024,000	-1,408,000		1.00	0.70	1,831,000
2	1,955,000	+1,408,000		1.00	1.00	0.70
一括価格（合計）						4,185,000

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標準地価格》

秋田(県)-31	
所 在 ・ 地 番 「住居表示」	秋田市新屋日吉町959番 「新屋日吉町39-10」
価 格	27,000円/㎡
位 置	J R羽越本線「新屋」駅 1.2km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	350㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 道 路	南東側幅員6m舗装市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%・容積率80%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

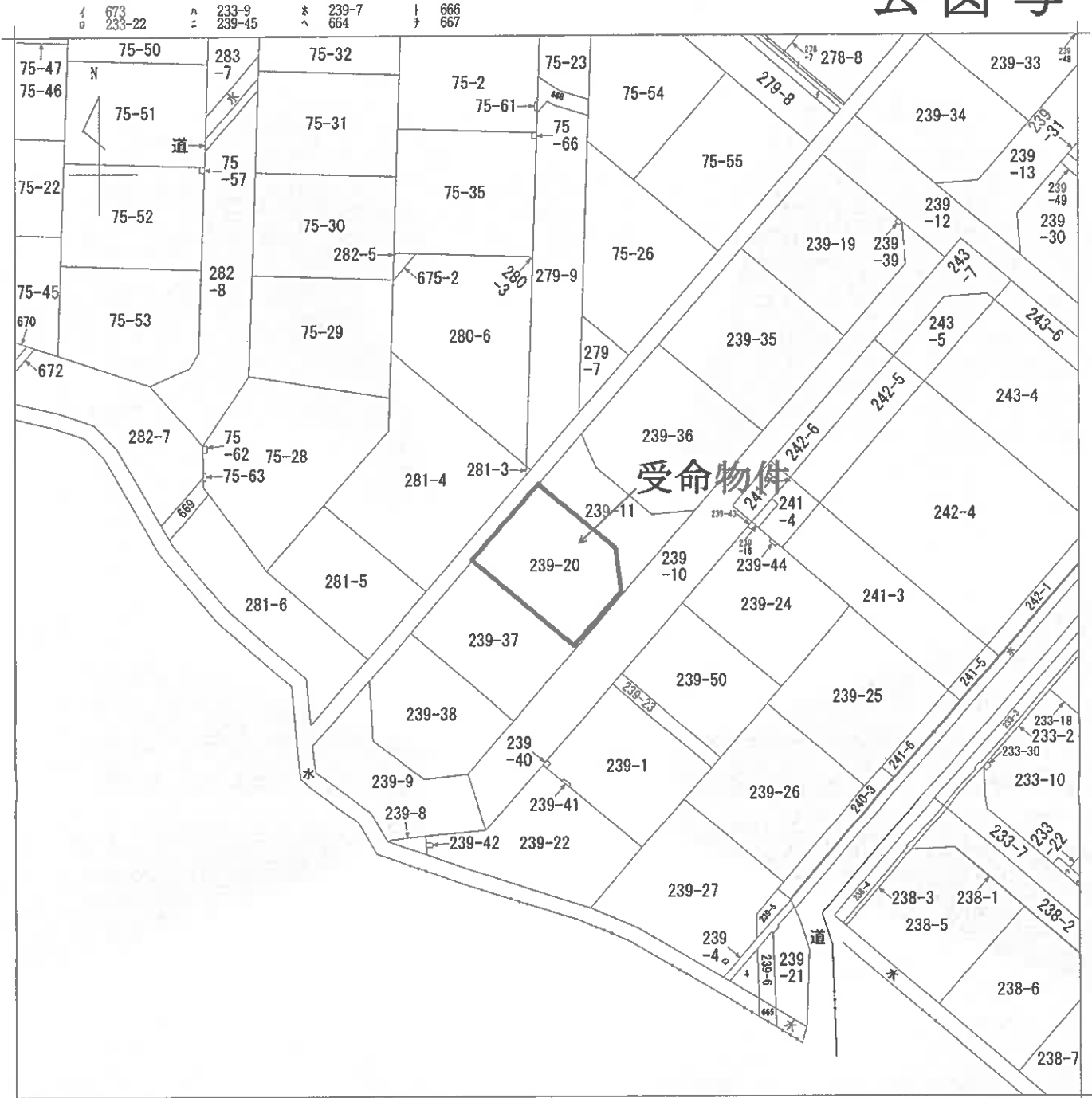
県基準地標準地
秋田(県)-31

受命物件

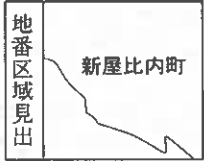
※株式会社 昭文社「スーパーマッフルデジタル」により作成

縮尺:1/8,000

©2021 MAPPLE, Inc.



(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	秋田市新屋比内町				地番	239番20			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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		

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。
(秋田地方法務局管轄)

令和6年10月21日
福岡法務局

地図整理番号：M64518
(1/1)

登記官



A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：平成10年3月20日

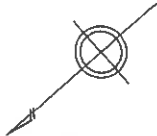
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(秋田地方法務局管轄)
令和6年10月21日 福岡法務局

004818

地積測量図

地番	239-20 239-37, 239-38
----	--------------------------

土地の所在 秋田市新屋比内町

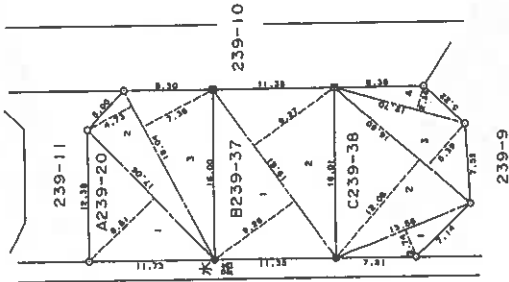


三斜求積表

地番	A239-20	符号	底辺	高さ	積
1		1	17.06	8.51	145.1806
2		2	18.04	4.73	85.3292
3		3	18.04	7.36	132.7744
				合計	363.2842
				面積	181.6421
				地積	181.64㎡

地番	B239-37				
符号	底辺	高さ		積	
1	19.61	9.26		181.5886	
2	19.61	9.27		181.7847	
		合計		363.3733	
		面積		181.68665	
		地積		181.68㎡	

地番	C239-38				
符号	底辺	高さ	積		
1	13.58	2.74	37.2092		
2	16.80	12.05	202.4400		
3	16.80	5.39	90.5520		
4	12.70	2.36	29.9720		
		合計	360.1732		
		面積	180.0866		
		地積	180.09㎡		



境界線の種類	境界（測点標識）
コンクリート杭	田
金属杭	田
金属板	田
金属プレート	田

秋田市
土地家屋調査士
（平成10年3月9日作製）

秋田市
土地家屋調査士
（平成10年3月9日作製）

申請人

縮尺

1/500

（秋田県土地家屋調査士会統一用紙）

H/c. 3. 2A3判をA4判

登記年月日：平成12年5月17日

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。
(秋田地方方法務局管轄)
令和6年10月21日 徳田法務局

登記官

地図整理番号：M64520

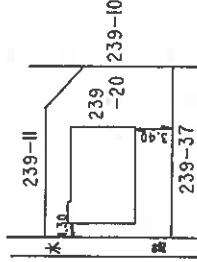
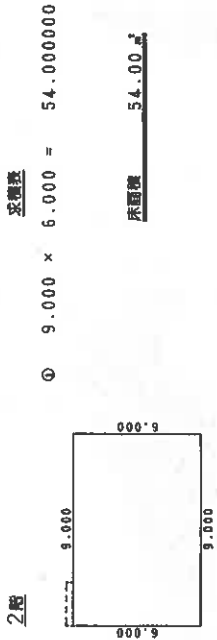
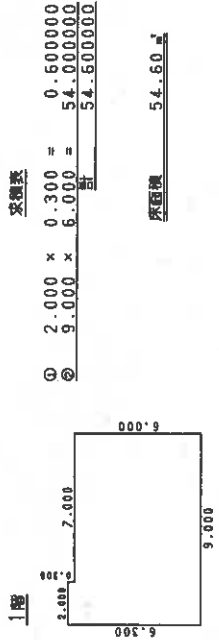
705571

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 239番20

建物の所在 秋田市新屋比内町239番地20



製作者 秋田市山王
土地家屋調査士
(平成11年4月2日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

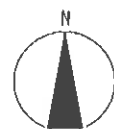
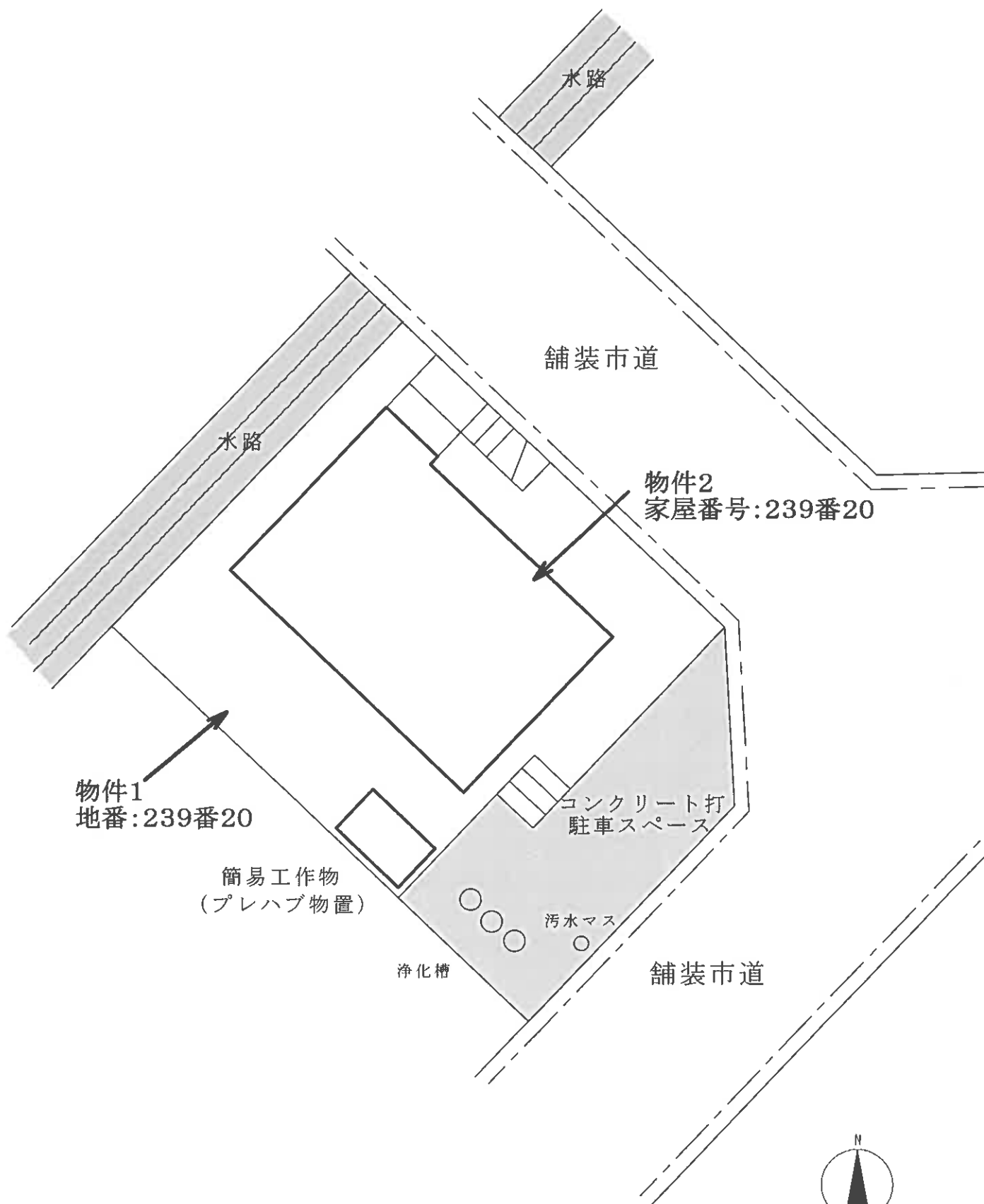
1711.4.13

物件1・2土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第64号

秋田市新屋比内町239番20

家屋番号:239番20



縮尺:1/150

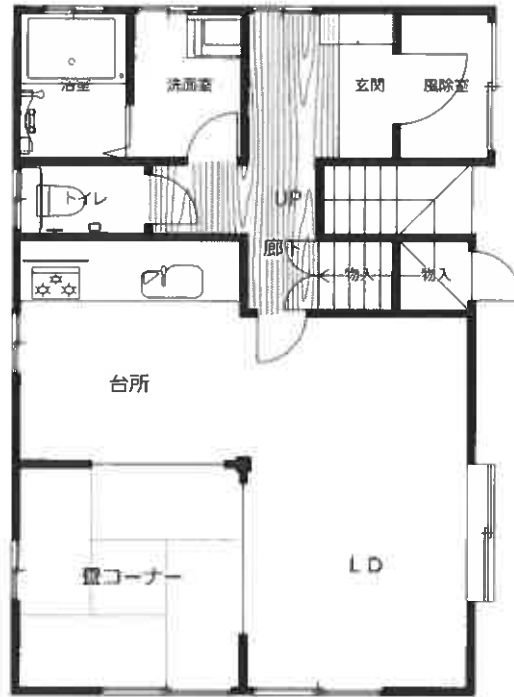
物件2建物間取図

令和6年(ケ)第64号

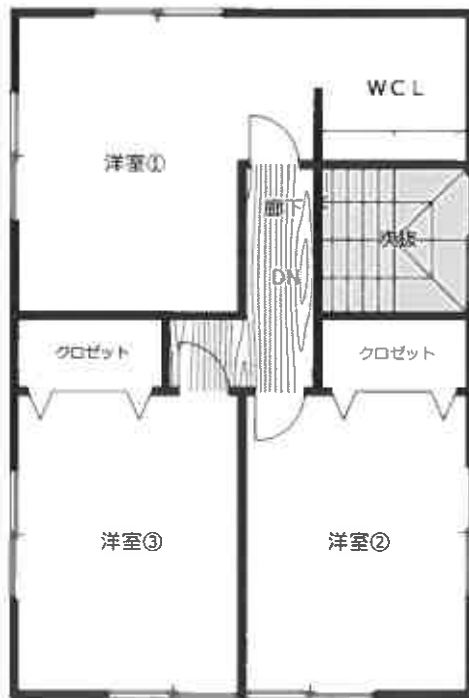
秋田市新屋比内町239番地20

家屋番号:239番20

1 階



2 階



縮尺:1/100