

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 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 8 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 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	5, 295, 000 4, 236, 000	一括	1, 059, 000	66, 311	非課税
1	2, 162, 000				
2	3, 133, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市土崎港相染町字中谷地 |
| | 地 番 | 3 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 9 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市土崎港相染町字中谷地 3 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 0 2平方メートル
2 階 6 4 . 6 9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 2 月 21 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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 3 1 番 6）を通行のため利用している。

《 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 秋田市土崎港相染町字中谷地
 地 番 31 番 13
 地 目 宅地
 地 積 203.94 平方メートル

- 2 所 在 秋田市土崎港相染町字中谷地 31 番地 13
 家屋 番号 31 番 13
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 98.02 平方メートル
 2 階 64.69 平方メートル

令和 6年(ケ)第 65号
令和 6年12月 3日受理
令和 7年 1月28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 | 秋田市土崎港相染町字中谷地 | |
| | 地 番 | 3 1 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 0 3 . 9 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 秋田市土崎港相染町字中谷地 3 1 番地 1 3 | |
| | 家屋番号 | 3 1 番 1 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 0 2 平方メートル
2 階 6 4 . 6 9 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 ☒ 建物配置図のとおり		
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 居宅 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			
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 ☒ 建物配置図のとおり		

(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月10日) 1 今日は体調不良のため休暇を取得して休んでいました。 2 この家には私が一人で住んでいます。 (1月19日) 1 建物の中で猫を2匹飼っています。 2 暖房は灯油式のパネルヒーターを利用して、1階の洗面所内にボイラーがあります。 3 2階の数か所に雨漏りが発生しています。リビングのホール側の壁が汚れているので、猫のオシッコかと思ってクロスをはがしてみたところ、そうではないような感じでした。また、キッチン側の出窓の上部は、クロスが剥げて隙間から雨漏りが発生しています。さらに、食品庫の床は、ご覧のとおり壁際が腐食しています。これも雨漏りが原因だと思います。 4 北東側の道路(私道)は何ら問題がなく通行できますし、道路を通行することについて何か契約を締結したり金銭を支払ったりしたことはありません。

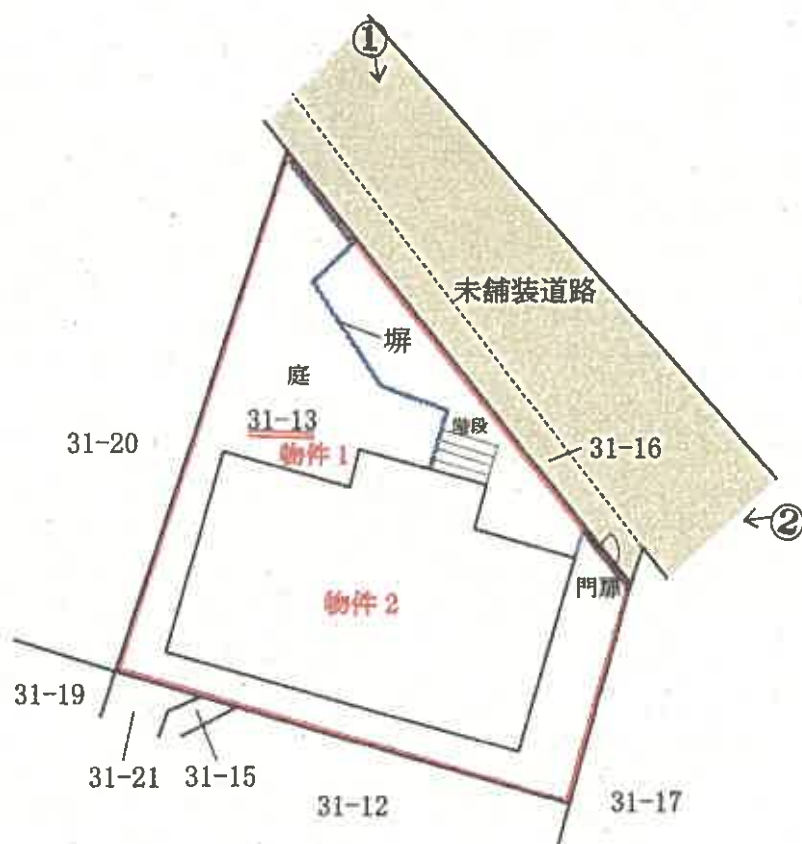
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 建物は、2階がリビング・ダイニング・キッチンになっており、室内で猫を2匹飼育している。 3 室内には、多数の引っ掻き傷(写真⑭)や動物臭がある。 4 所有者は、建物2階の以下の数か所から雨漏りが発生している旨を述べた。 ① リビングのホール側の壁(写真⑪)。 ② キッチンの出窓(写真⑬)。 ③ 食品庫(写真⑮、床部分が腐食している。))。

(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16日 (月) 10 : 35 - 10 : 40	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16日 (月) 14 : 05 - 14 : 15	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年12月26日 (木) 13 : 45 - 14 : 05	物件所在地	全戸不在につき外部を調査、写真撮影
7年 1月10日 (金) 12 : 55 - 13 : 00	物件所在地	所有者から聴取
7年 1月19日 (日) 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 () : - :		
(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 7年 1月19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)



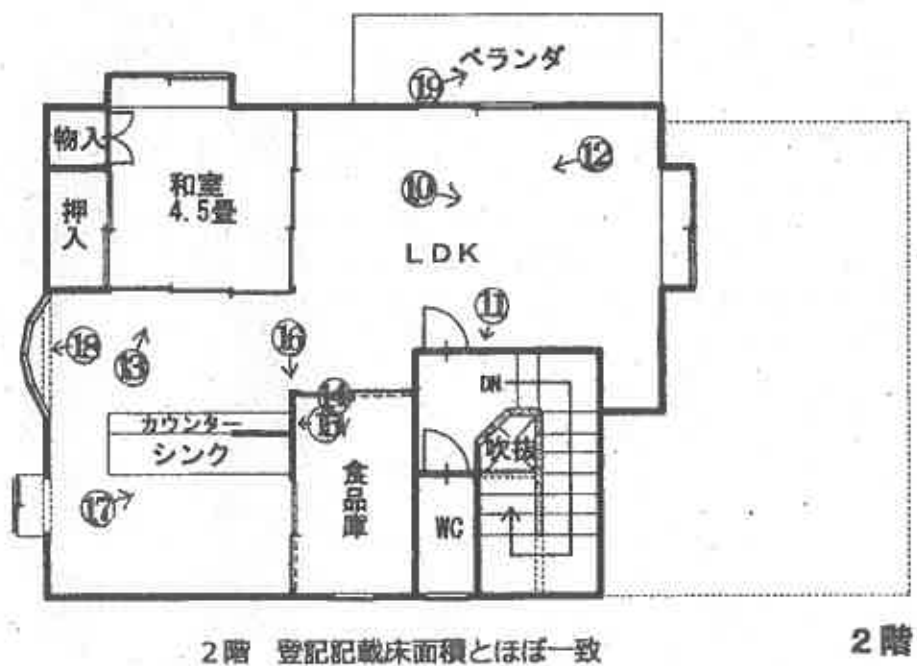
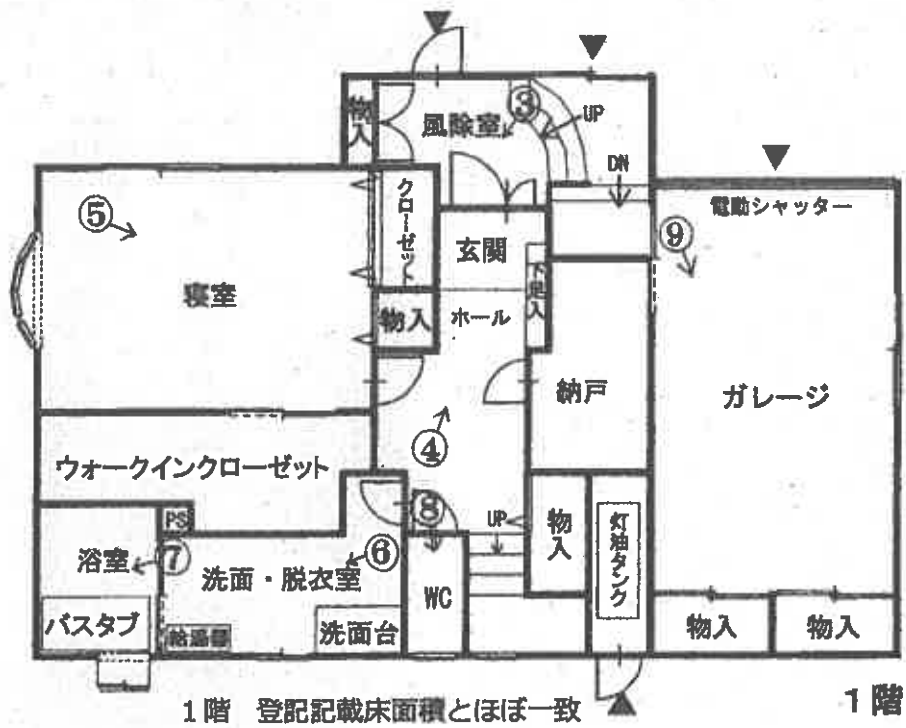
○→写真撮影位置・方向



(5枚目)

1/250
建物配置図

○→写真撮影位置・方向



建物間取図

①



物件1

物件2

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(9 枚目)

⑩



⑪



雨漏りによるシミの可能性ある。

⑫



(10 枚目)

⑬



⑭



⑮



床の腐食
(11 枚目)

⑩



引っ掻き傷

⑪



⑫



雨漏りが発生している。
(12 枚目)



令和6年(ケ)第 65 号
令和7年1月19日 現地調査
令和7年1月31日 評 価

秋田地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

千田 幸紀

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,295,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,162,000	円
物件2（建物）	金	3,133,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、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。
- 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）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、ほぼ登記上と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	秋田市土崎港相染町字中谷地 3 1 番 1 3 宅地 2 0 3 . 9 4 m ²	
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市土崎港相染町字中谷地 3 1 番地 1 3 3 1 番 1 3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 9 8 . 0 2 m ² 2 階 6 4 . 6 9 m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	最寄駅： JR奥羽本線「土崎」駅から北西方約1.7km（以下道路距離） 最寄公共施設： 「港北小学校」の北西方約1.2km 「土崎中学校」の北西方約1.6km 「秋田市役所北部サービスセンター」の北方約700m 最寄商業施設： 「マルダイ土崎店」の西方約180m	
付近の状況	受命物件は、国道7号の西側背後約300mに位置し、一般住宅を中心にアパートや一部事業所も混在する住宅地域である。地勢は周辺を含めほぼ平坦である。徒歩10分圏内には郊外型店舗の施設が存するため利便性は良好である。受命物件前面街路の状況や周辺に農地が見られるなど、劣勢要因はあるが、利便性が高いことから住宅需要は見込めるため、地価は安定傾向で推移すると予測する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 立地適正化計画区域居住誘導区域外・都市機能誘導区域外
画地条件	・間口 約19m ・奥行 約8m～約18.5m ・形状 台形地 ・地勢 概ね平坦地。 ・地積 公簿203.94㎡。公図及び地積測量図との照合から現況も一致。 ・接道 二方路（ただし南西側私道とは出入りできず効用はない）	
接面道路の状況	・北東側道路：幅員約4m～6m未舗装私道。建築基準法第43条許可申請が必要で、通路所有者から通行承諾等を要する。宅盤は道路より0～約0.8m高い。 ・南西側道路：幅員約4m舗装私道で、出入りできない。当該道路から建築確認を要する場合は、建築基準法第43条許可申請が必要となる。宅盤は道路より約0.3m高い。	
土地の利用状況等	・物件2（居宅）の敷地として利用している。 ・隣地の状況 北東側：道路を介して農地 東側：戸建住宅 南側：戸建住宅、私道 西側：戸建住宅	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道 あり（建物への接続：あり） ガス配管 あり（宅内配管：あり） 下水道 あり（建物への接続：あり）	
特記事項	①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壤汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壤汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③津波ハザードマップによると浸水想定区域5m以上～10m未満の範囲。 ④供給処理施設は、上下水道、都市ガス共に、南西側私道より引き込まれている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成14年1月18日新築 経過年数 約 23 年 経済的残存耐用年数 約 7 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : サイディング 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他 : IHクッキング（食洗器付）、パネルヒーター、 車庫に自動シャッター。
床面積（現況）	登記面積とほぼ一致
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	使用資材から品等は普通と判定した。
保 守 管 理 の 状 態	大きな損傷等はないものの、室内の2階には、猫2匹を飼育しており、引っ掻き傷や臭いがある。また、2階の壁の一部に雨漏りが原因と思われるクロスの剥がれがある。以上より総じた維持管理はやや劣っている。設備の稼働は、現在のところ不具合はないとのことである。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅として利用しており、他占有はない。
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	29,500	0.79	203.94	1.00	4,753,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
標準画地を幅員約6m舗装市道に北東側で接面する長方形（約250㎡）とした。
地価調査 秋田（県）－28
公示価格等 29,100 円/㎡ 時点修正 101.2 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 99 ≒ 標準画地価格 29,500 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：道路方位+1%
◇地域格差：街路▲1% 交通接近±0% 環境±0% 行政±0%
相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

イ 個別格差：……街路▲10%（幅員▲3%、未舗装▲2%、私道▲5%）
画地▲5%（形状▲5%）
環境▲8%（周辺利用▲5%、供給処理施設の引込み▲3%）
個別格差率 $0.90 \times 0.95 \times 0.92 \approx 0.79$

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(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) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
2	180,000	162.71	0.096	2,812,000

ウ 現価率
・経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7.0 年、残価率 5% として定率法（現価率 0.101）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を5%と査定）を併用して下記の通り査定した。
・現価率 $= 0.101 \times (1 - 0.05) \approx 0.096$

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求めた。

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) *千円未満四捨五入 ア×イ
1	4,753,000	0.35	法定地上権	1,664,000

イ 土地利用権等割合：本件建物の敷地利用権を法定地上権と判定した。については、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を35%と判定した。

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) *千円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	4,753,000	-1,664,000		1.0	0.70	2,162,000
2	2,812,000	+1,664,000	1.0	1.0	0.70	3,133,000
一括価格 (合計)						5,295,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

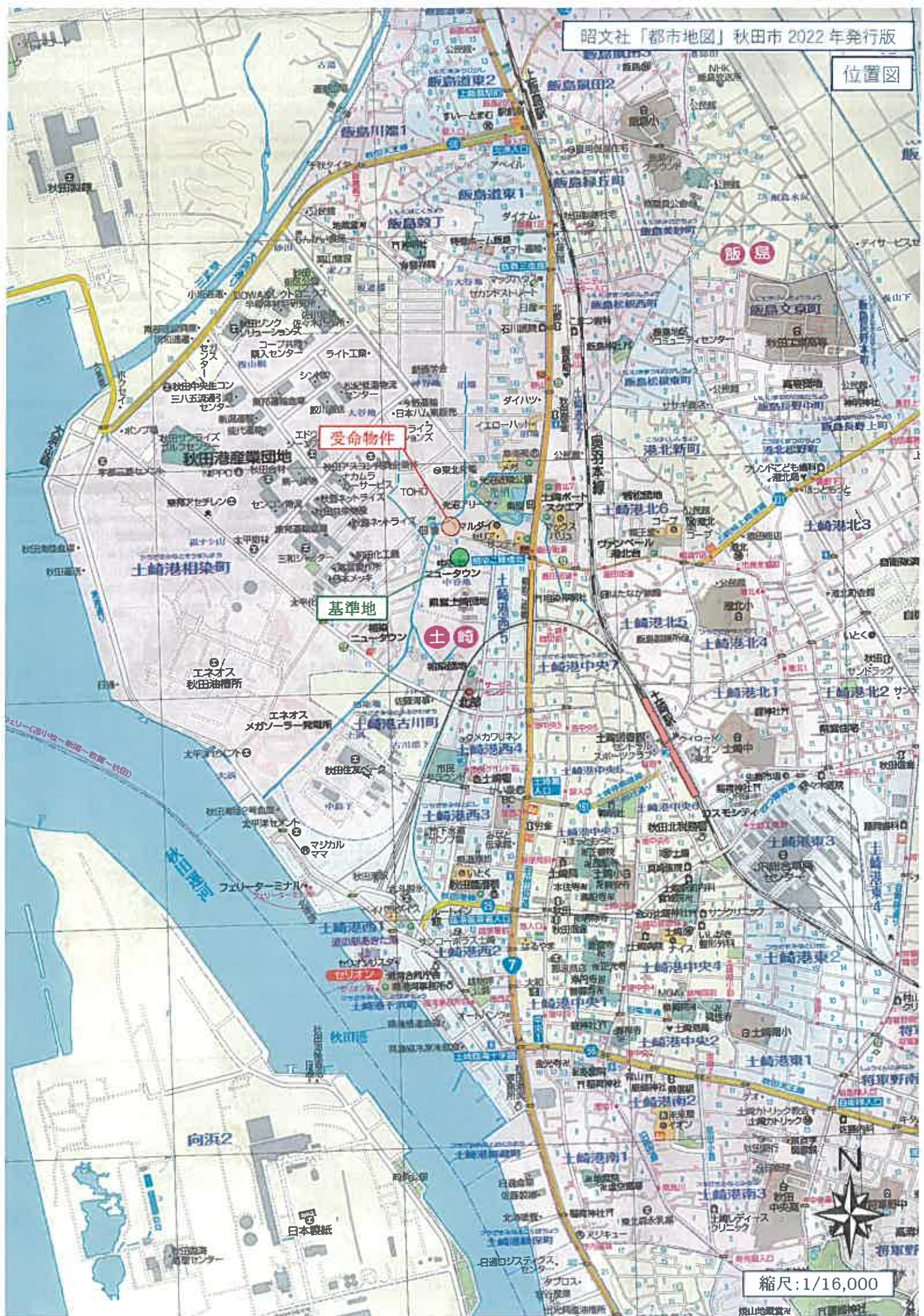
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 秋田 (県) - 28
所 在 : 秋田市土崎港相染町字中谷地9番38
価 格 : 29, 100円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「土崎」駅の北西方道路距離約1.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 230㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、1住居(60%、200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

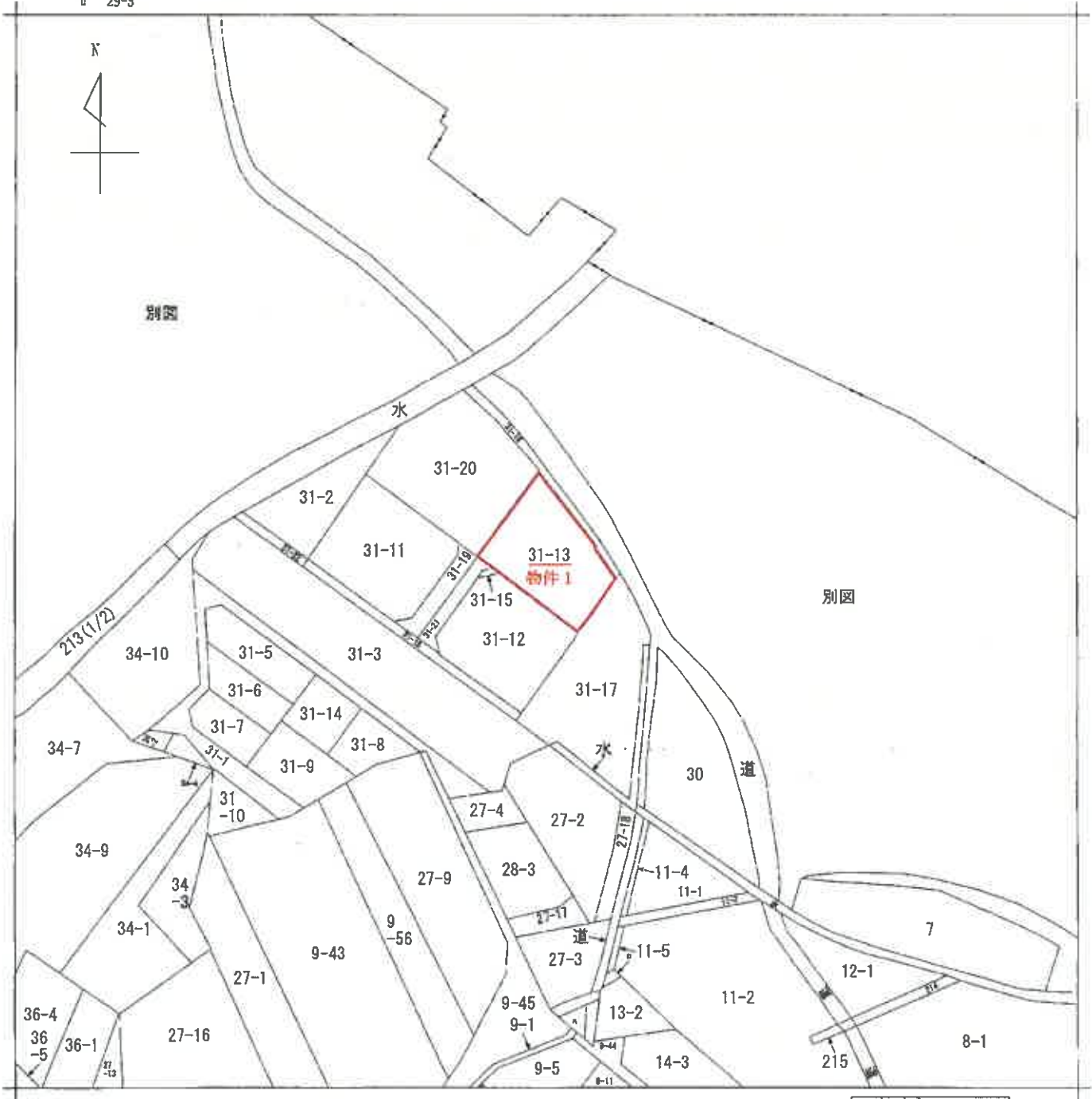
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図



9-6
29-3

23-2



請求部	所在	秋田市土崎港相染町字中谷地				地番	31番13			
出力縮	縮尺不明	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)			補事項		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和54年12月26日

505236

地積測量図

31-2

地番 31-11
31-13

土地の所在 秋田市土崎港相染町字中谷地

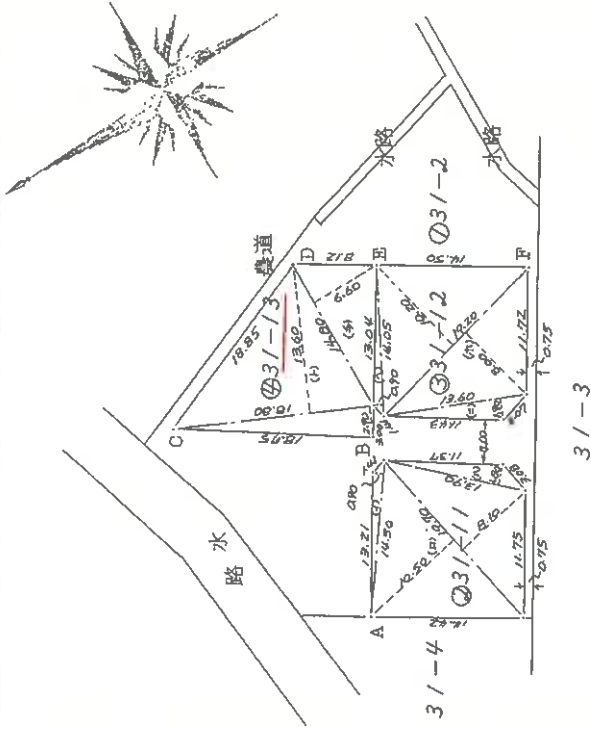
受命物件1

③ 31-12 求積

(a) $13.60 \times 1.90 = 25.8400$
(b) $19.20 \times (8.00 + 10.20) = 349.4400$
(c) $14.05 \times 0.90 = 12.6450$
計 387.9250
1/2 193.9625
地積 $193m^2$

④ 31-13 求積

(b) $18.80 \times (2.90 + 13.60) = 310.2000$
(c) $14.80 \times 6.60 = 97.6800$
計 407.8800
1/2 203.9400
地積 $203m^2$



⑤ 31-11 求積

(1) $14.50 \times 0.90 = 13.0500$
(2) $19.70 \times (10.50 + 8.10) = 366.4200$
(3) $13.90 \times 1.80 = 25.0200$
計 404.4900
1/2 202.2450
地積 $202m^2$

境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	A B C D E F
合成樹脂杭	

A3版をA4版に縮小

製作者

(昭和54年12月25日作製)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

申請人

縮尺 1/500

554.12.26

登記年月日：平成14年2月1日

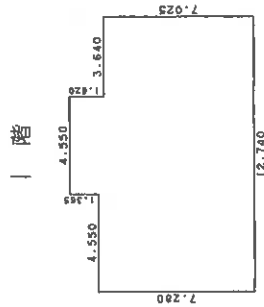
907268 各階平面図

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

31-13 卡羅區

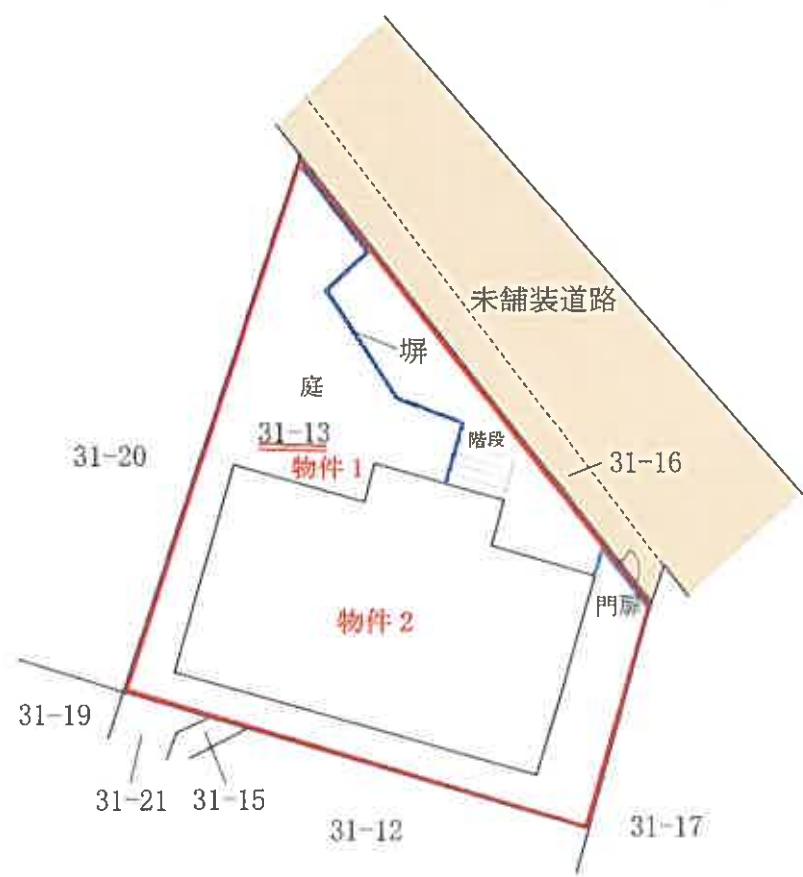
[illegible]

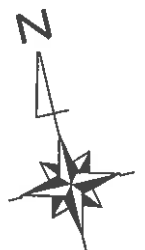
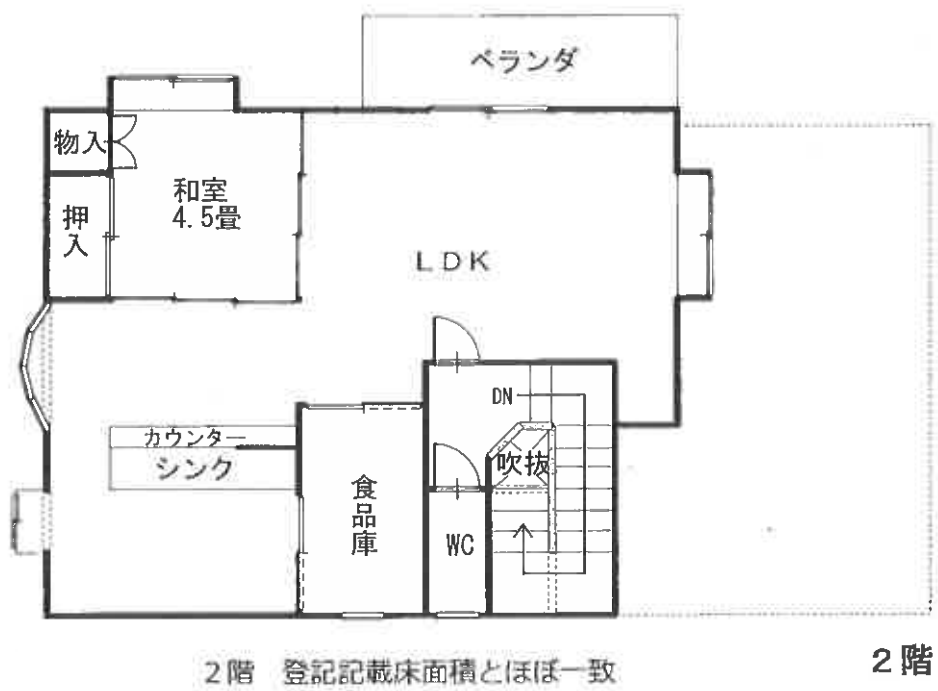
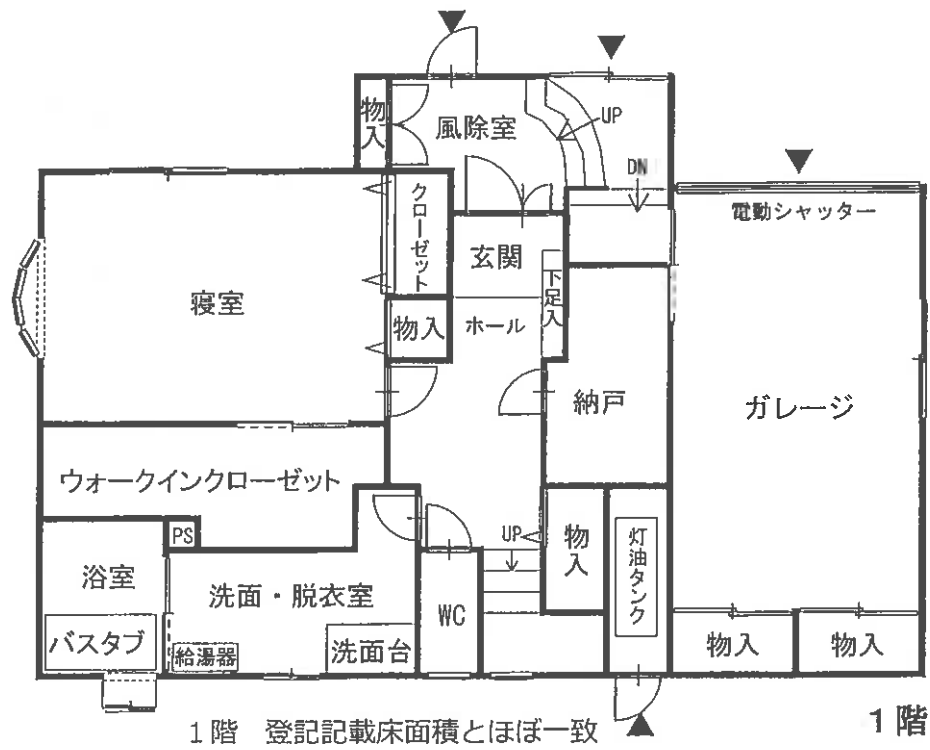
受命物件2



求積	積
7.280 × 4.550 =	33.124000
8.645 × 4.550 =	39.334750
7.025 × 3.640 =	25.571000

合計	98.029750
床面積	98.02 m





建物間取図