

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 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 12 月 5 日から<br>令和 7 年 12 月 12 日まで                                                                                       |                                              |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>秋田地方裁判所売却場  |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 8 年 1 月 6 日 午後 1 時 00 分<br>秋田地方裁判所民事第 2 部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 12 月 18 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 12 月 18 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 11 月 21 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 8,509,000<br>6,807,200 | 一括       | 1,701,800  | 57,355   | 非課税      |
| 1    | 5,363,000              |          |            |          |          |
| 2    | 3,146,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市八橋大畑一丁目  
 地 番 7 3 番 6  
 地 目 宅地  
 地 積 2 0 0 . 4 0 平方メートル
  
- 2 所 在 秋田市八橋大畑一丁目 7 3 番地 6  
 家屋 番号 7 3 番 6  
 種 類 居宅・事務所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 1 0 7 . 3 7 平方メートル  
           2 階 8 6 . 6 7 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅・事務所・倉庫  
 床 面 積 1 階 約 1 1 9 . 7 9 平方メートル  
           2 階 約 9 4 . 9 5 平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 倉庫  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約 3 . 1 0 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10月 6日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 大 高 広 子

---

---

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登載されています。)

## 物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市八橋大畑一丁目  
地 番 73 番 6  
地 目 宅地  
地 積 200.40 平方メートル
- 2 所 在 秋田市八橋大畑一丁目 73 番地 6  
家屋 番号 73 番 6  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 107.37 平方メートル  
2 階 86.67 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・事務所・倉庫  
床 面 積 1 階 約 119.79 平方メートル  
2 階 約 94.95 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建  
床 面 積 約 3.10 平方メートル

令和7年(ケ)第24号  
令和7年7月18日受理  
令和7年8月26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     | 秋田市八橋大畑一丁目                                     |
|   | 地 番     | 7 3 番 6                                        |
|   | 地 目     | 宅地                                             |
|   | 地 積     | 2 0 0 . 4 0 平方メートル                             |
| 2 | 所 在     | 秋田市八橋大畑一丁目 7 3 番地 6                            |
|   | 家 屋 番 号 | 7 3 番 6                                        |
|   | 種 類     | 居宅・事務所                                         |
|   | 構 造     | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                                |
|   | 床 面 積   | 1 階 1 0 7 . 3 7 平方メートル<br>2 階 8 6 . 6 7 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 秋田市八橋大畑一丁目6番18号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | 本土地は西側が市道に接している。<br>本土地上に簡易物置及びカーポートがある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・事務所・倉庫<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約119.79㎡、2階94.95㎡                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある — <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: top;">           種類：倉庫<br/>           構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br/>           床面積：約3.10㎡         </div> </div> |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅・事務所・倉庫（空き家）として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | 本建物内には動産類が多数残されている。<br>2階の事務室に雨漏りによる天井クロスの損傷が見られた。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所    支部    年（    ）第    号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日    年    月    日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |

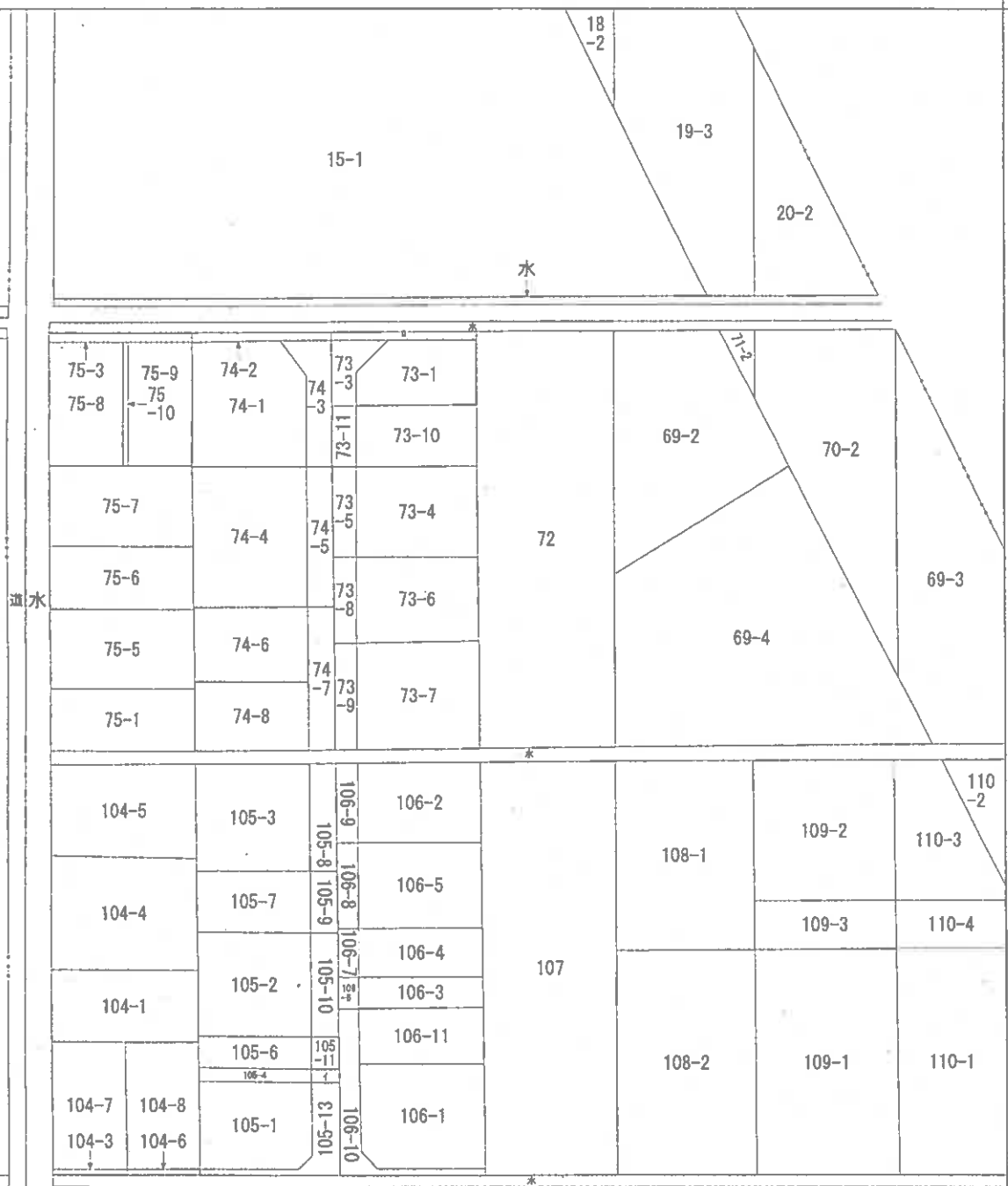
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

| 関 係 人 の 陳 述 等       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 ・ 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ■所有者代表者             | <p>1 本件土地は地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。</p> <p>2 本件物件は、居宅のほか薬品の販売業の事務所及び倉庫として 令和6年1月上旬ころまで使用していました。それ以降は現在まで誰も使用しておらず、誰にも貸していません。</p> <p>3 本件居宅・事務所・倉庫（物件2主である建物）の北東側にある建物（物件2未登記附属建物）は、本件居宅・事務所・倉庫と同じころに建て、居宅等の物置として使用しています。</p> <p>4 本件物件内に残っている動産類は全部不要物です。しかし、所有者では処分ができませんので、買受人に処分していただくようお願いしたいと思います。</p> |

(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 7年 7月24日 (木)<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 執行官室        | 秋田市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便)                  |
| 令和 7年 7月24日 (木)<br>10:20 ~ 10:25                                                                                                                                                                                                                                                                            | 秋田地方法務局     | 登記事項証明書等公用取得                            |
| 令和 7年 7月29日 (火)<br>12:35 ~ 12:45                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 現地所在確認、写真撮影、簡易計測                        |
| 令和 7年 7月30日 (水)<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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 7年 8月 7日 (木)<br>9:10 ~ 9:20                                                                                                                                                                                                                                                                              | 執行官室        | 所有者代表者から電話により調査期日変更申出                   |
| 令和 7年 8月20日 (水)<br>13:15 ~ 14:05                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影<br>(所有者代表者立会、評価人同行) |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                         |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> |             |                                         |

(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) 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。

地番区域見出し  
八橋大畑  
1丁目

|           |                |         |  |                   |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|----------------|---------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 秋田市八橋大畑一丁目 |         |  |                   |                 | 地 番 | 73番6     |         |     |           |
| 出 力 尺 寸   | 1/600          | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 又 是 番 号 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 | 昭和44年12月20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。

A 3 版から A 4 版に縮小

令和7年6月18日  
秋田地方務局

請求番号：33-1

登記官

(1/1)

( 5 枚目)

登記年月日：昭和48年11月22日

これは図面に記載されている内容を基とした図面である。  
 令和7年6月15日 秋田県方法務局

登記簿

( 6 枚目)

A3版からA4版に縮小

図表番号：33-2

# 324078 地積測量図

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 73-6 73-7  |
| 土地の所在 | 秋田県大館市泉家太田 |

昭和48年11月22日  
 作製者



|      |      |      |      |
|------|------|------|------|
| 1274 | 73-6 | 1274 | 1059 |
| 73-7 | 73-6 | 73-7 | 1059 |
| 1274 | 73-6 | 1274 | 1059 |

## 地積計算

|         |   |       |   |          |           |   |      |   |          |
|---------|---|-------|---|----------|-----------|---|------|---|----------|
| 1) 1059 | x | 15.73 | = | 166.5807 | (3) 15.73 | x | 1274 | = | 200.4002 |
|         |   |       |   | 地積       |           |   |      |   | 地積       |
|         |   |       |   | 166.58   |           |   |      |   | 200.40   |
| 2) 1274 | x | 15.73 | = | 200.4002 |           |   |      |   |          |
|         |   |       |   | 地積       |           |   |      |   |          |
|         |   |       |   | 200.40   |           |   |      |   |          |

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/300

48.11.22

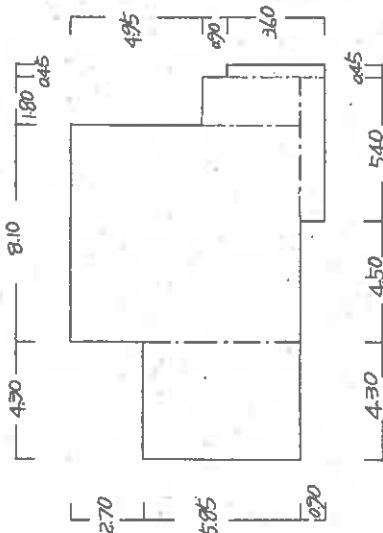
登記年月日：昭和49年9月12日

848297

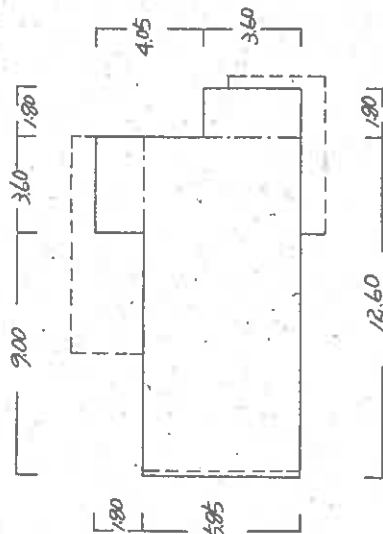
建築物各階平面図

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 家屋番号  | 73-6                    |
| 建物の所在 | 秋田市泉字大畑 73-6<br>八幡大畑一丁目 |

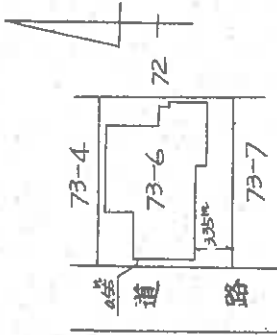
一階



二階



建物図面



|      |   |       |         |         |
|------|---|-------|---------|---------|
| 1.80 | x | 3.60  | =       | 6.4800  |
| 5.05 | x | 12.60 | =       | 63.7100 |
| 3.60 | x | 1.80  | =       | 6.4800  |
| 床面積  |   |       | 86.6700 |         |

|      |   |      |          |         |
|------|---|------|----------|---------|
| 5.05 | x | 4.30 | =        | 21.7150 |
| 8.55 | x | 8.10 | =        | 69.2550 |
| 3.60 | x | 1.80 | =        | 6.4800  |
| 0.90 | x | 5.40 | =        | 4.8600  |
| 3.60 | x | 0.45 | =        | 1.6200  |
| 床面積  |   |      | 107.9700 |         |

申請人

作製者

作製年月日

昭和49年9月12日

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

縮尺 1/200

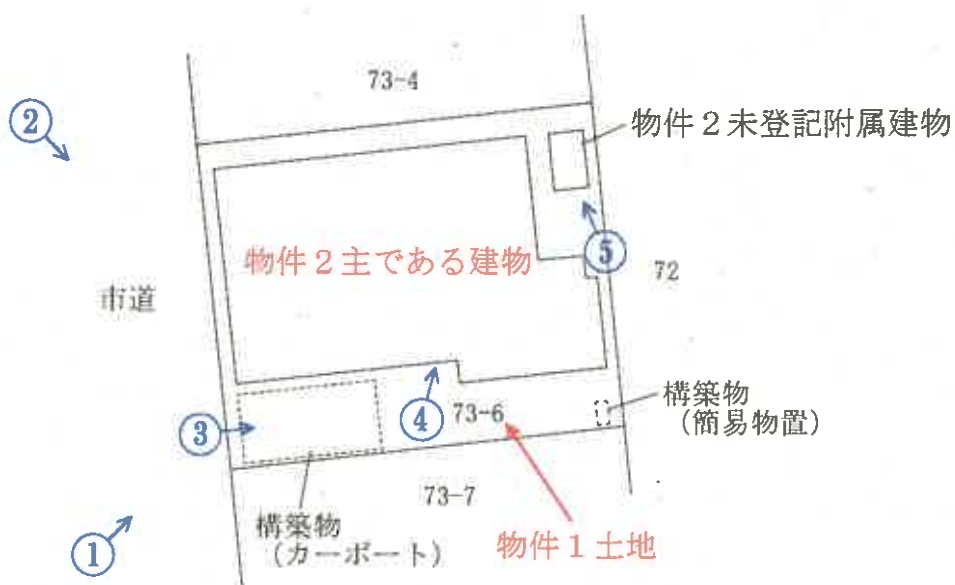
549.9.12

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7年6月18日 秋田地方方法務局

登記官

# 土地建物位置関係図

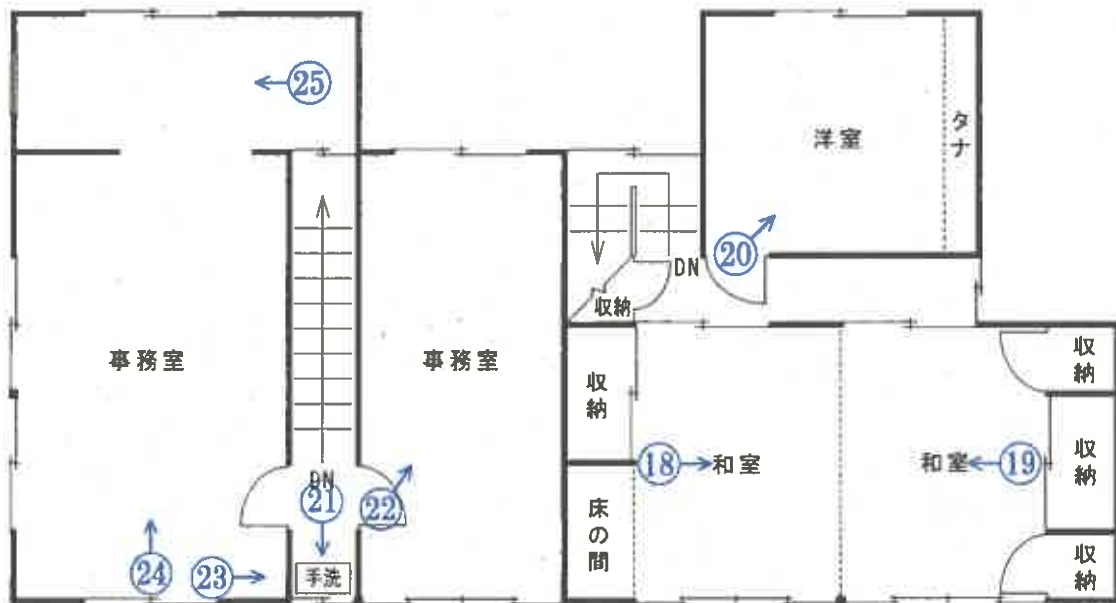


↑ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

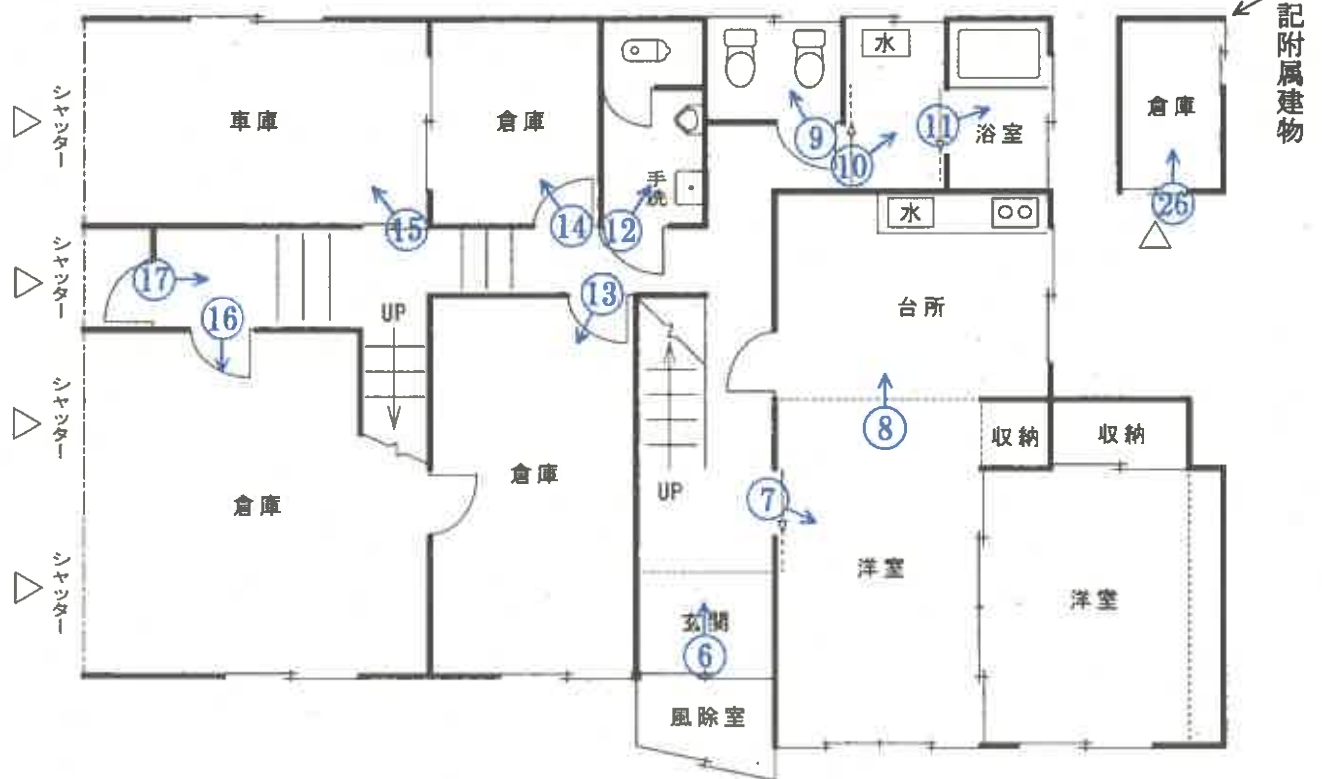
※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

# 建物間取図

主である建物 2 階



主である建物 1 階



↑ は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真番号 1



写真番号 2



簡易物置

写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



物件2主である建物内部の状況（1階）

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 16



前同

写真番号 17



前同

写真番号 18



物件2主である建物内部の状況（2階）

写真番号 19



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同（雨漏りによる天井クロスの一部損傷）

写真番号 2 4



前同

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



物件 2 未登記附属建物内部の状況

令和7年（ケ）第24号  
令和7年8月20日 現地調査  
令和7年8月27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8,509,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金5,363,000円 |
| 物件2（建物）     | 金3,146,000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）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<br>地目<br>地積                                                                                                                                                                            | 秋田市八橋大畑1丁目<br>73番6<br>宅地<br>200.40㎡                                                      | 同左                                                                                                             |
| 2   | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                                              | 秋田市八橋大畑1丁目73番地6<br>73番6<br>居宅・事務所<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階107.37㎡<br>2階 86.67㎡<br>延194.04㎡ | 種類：居宅・事務所・倉庫<br>床面積(概測)：<br>1階約119.79㎡<br>2階約 94.95㎡<br>延約214.74㎡<br>そのほかについては同左<br>ほかに未登記附属建物がある<br>(特記事項参照)。 |
| 番号  | 特記事項                                                                                                                                                                                       |                                                                                          |                                                                                                                |
| 1、2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1(土地)は物件2(建物)の敷地として利用されている。</li> <li>・物件2には下記の未登記附属建物がある。</li> </ul> <p>＜未登記附属建物＞</p> <p>種類：倉庫</p> <p>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積(概測)：約3.10㎡</p> |                                                                                          |                                                                                                                |

## 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                                    | J R 奥羽本線「秋田」駅の北西方・道路距離約3.9 km<br>最寄りバス停「八橋大畑」の北西方・道路距離約370 m（徒歩約5分）（別添「所在位置略図」参照）                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                     |
| 付近の状況                                    | <p>新国道背後で一般住宅や共同住宅、事業所等もみられる地域。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。</p> <p>八橋小学校・・・約500 m<br/>         泉中学校・・・約750 m<br/>         クリニック八橋和田内科・・・約400 m<br/>         ナイス八橋店・・・約1 km<br/>         秋田新国道郵便局・・・約650 m<br/>         秋田市役所・・・約2 km</p> <p style="text-align: right;">（いずれも道路距離）</p> <p>道路は幅員6 mの舗装市道が標準である。</p> |                                                                                                     |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>大規模集客施設制限地区<br>立地適正化計画区域（居住誘導区域、都市機能誘導区域外）<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 西側約12.7 mが幅員約6 mの舗装市道に等高乃至0.2 m程度高く接面する、奥行約15.7 m、規模200.40 m <sup>2</sup> の長方形の中間画地。地勢は概ね平坦。                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                     |
| 接面道路の状況                                  | 西側：幅員約6 mの舗装市道<br>（建築基準法42条1項1号）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                     |
| 土地の利用状況等                                 | <p>物件1は物件2の敷地として利用されており、法定地上権が成立すると判断した。</p> <p>隣接地は北側が一般住宅、東側が営業所、南側が一般住宅、西側が市道を介して一般住宅となっている。</p>                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |

|                   |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設<br>(宅地内引込) | 上水道：あり（接面道路公設管より引込）<br>ガス配管：あり（建物への接続：あり）<br>下水道：あり（建物への接続：あり）                                                                                                                                |
| 特記事項              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・秋田市水害ハザードマップで浸水想定区域（0 m以上～0.5 m未満）に該当している。</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> |

## 2 建物の概況及び利用状況（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）：昭和49年8月23日新築<br>経過年数：約51年<br>経済的残存耐用年数：ほぼ到来している                                                                            |
| 仕 様             | 構 造：木造2階建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：サイディングほか<br>内 壁：ビニールクロス、合板ほか<br>天 井：化粧石膏ボード、合板ほか<br>床：ビニル床シート、畳、合板ほか<br>設 備：電気設備、給排水設備ほか<br>その他：特になし  |
| 床面積（現況）         | 概測 延214.74㎡                                                                                                                            |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅・事務所・倉庫<br>間取り：添付建物間取図のとおり。                                                                                                     |
| 品 等             | 中 位                                                                                                                                    |
| 保守管理の状態         | 老朽化した建物であり、形式の旧式化、機能的陳腐化が認められる。電気設備や給排水設備は長らくの間、利用されていないと推測され、稼働できるか不明である。建物内外ともに損傷が多く、室内には雨漏り跡、シャッター部分の発錆等も確認される。動産類も放置され、保守管理の状態は劣る。 |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が居宅・事務所・倉庫（空き家）として占有している。                                                                                                         |
| 附 属 建 物         | 下記の未登記附属建物がある。<br>種 類：倉 庫<br>構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積（概測）：3.10㎡                                                                        |

|         |                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる建物の増築箇所は1、2階ともに北西部である。</li> <li>・構築物として簡易物置、カーポート等がある。</li> <li>・未登記附属建物の建築時期は、主である建物と同時期と推測される。</li> <li>・建築時期等から、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、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。</li> </ul> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 64,700               | 1.01      | 200.40          | 1.00      | 13,096,000              |

(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6m舗装市道に接面する地積200㎡程度の長方形地

地価調査 秋田(県)－34

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 62,200 \text{ 円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/101 & \times & 100/99 & = & 64,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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(方位)＋1%

◇地 域 格 差：交通接近条件(中心部への接近性)－1%

イ 個 別 格 差：画地条件(方位)＋1%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地と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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|--------------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2<br>主である建物  | 190,000             | 214.74             | 0.01     | 408,000              |
| 2<br>未登記附属建物 | 30,000              | 3.10               | 0.01     | 1,000                |
| 合 計          |                     |                    |          | 409,000              |

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：いずれも概測数量

ウ 現 価 率：経済的残存耐用年数は到来しているため、現価率の査定に当たっては、建物の実情を考慮し1%と査定。

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|---------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 13,096,000        | 1.00                | 0.35          | 法定地上権 | 4,584,000                |

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1全体に物件2の土地利用権が及ぶものと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件1に対する土地利用権を法定地上権と判断し、その権利割合を35%と査定。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 13,096,000          | -4,584,000                      |                 | 0.90           | 0.70            | 5,363,000                 |
| 2        | 409,000             | +4,584,000                      | 1.00            | 0.90           | 0.70            | 3,146,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 8,509,000                 |

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：築後相当の年数が経過した居宅・事務所・倉庫であり、汎用性・代替性の面で市場性が劣るため、市場性修正として10%減価。

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

### 地価調査価格（秋田（県）－34）

所 在：秋田市八橋大畑2丁目83番3

住居表示「八橋大畑2－9－11」

価 格：62,200円／㎡

位 置：JR奥羽本線「秋田」駅から道路距離で約4.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：212㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西側が幅員約6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域

指定建蔽率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅にアパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

所在位置略図



外旭川

泉外旭川駅

基準地

物件所在地

泉中央

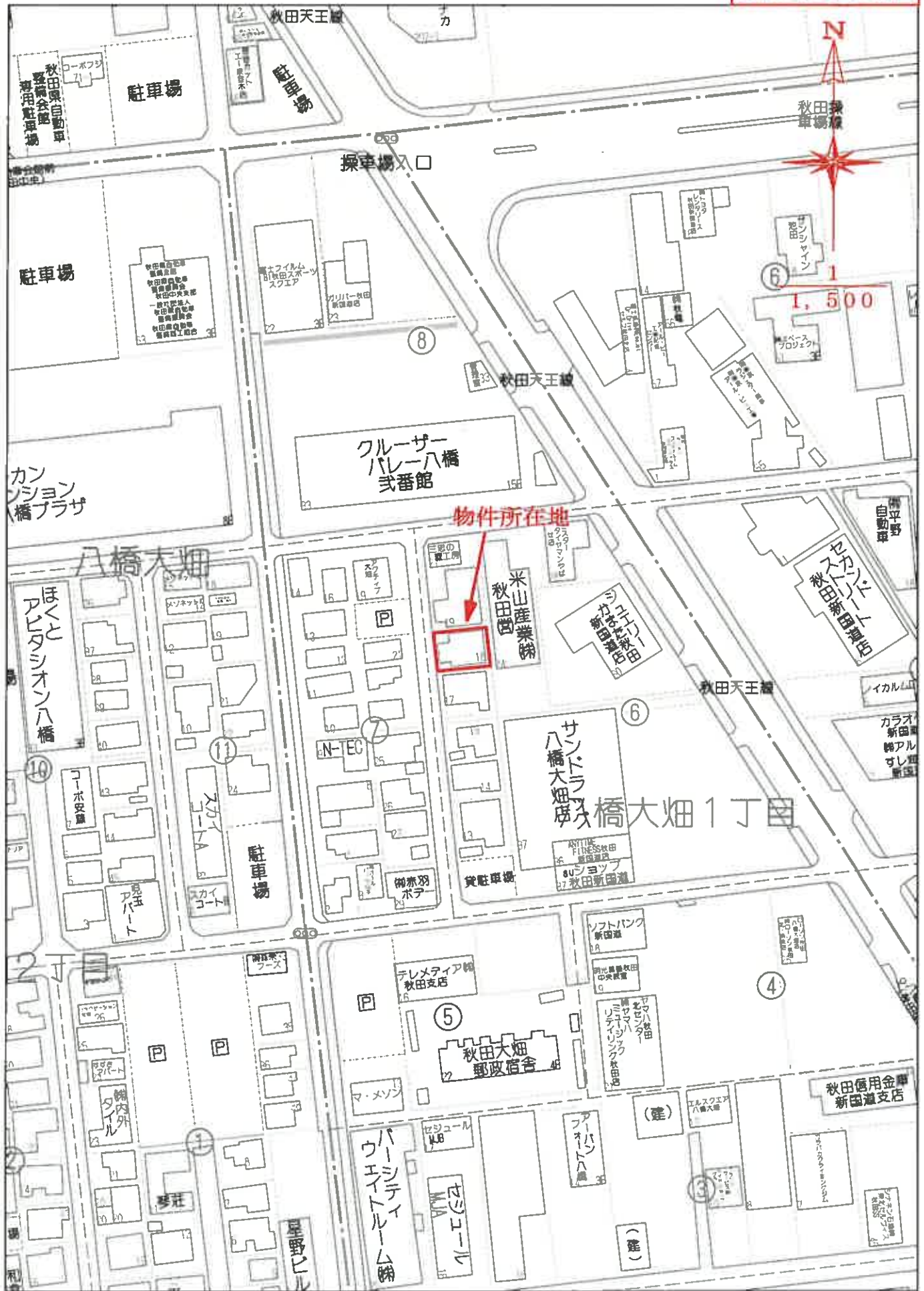
八橋

最寄り駅

# 所在位置略図



秋日



60m

1:1500

105-12  
73-2

N

N

18-2

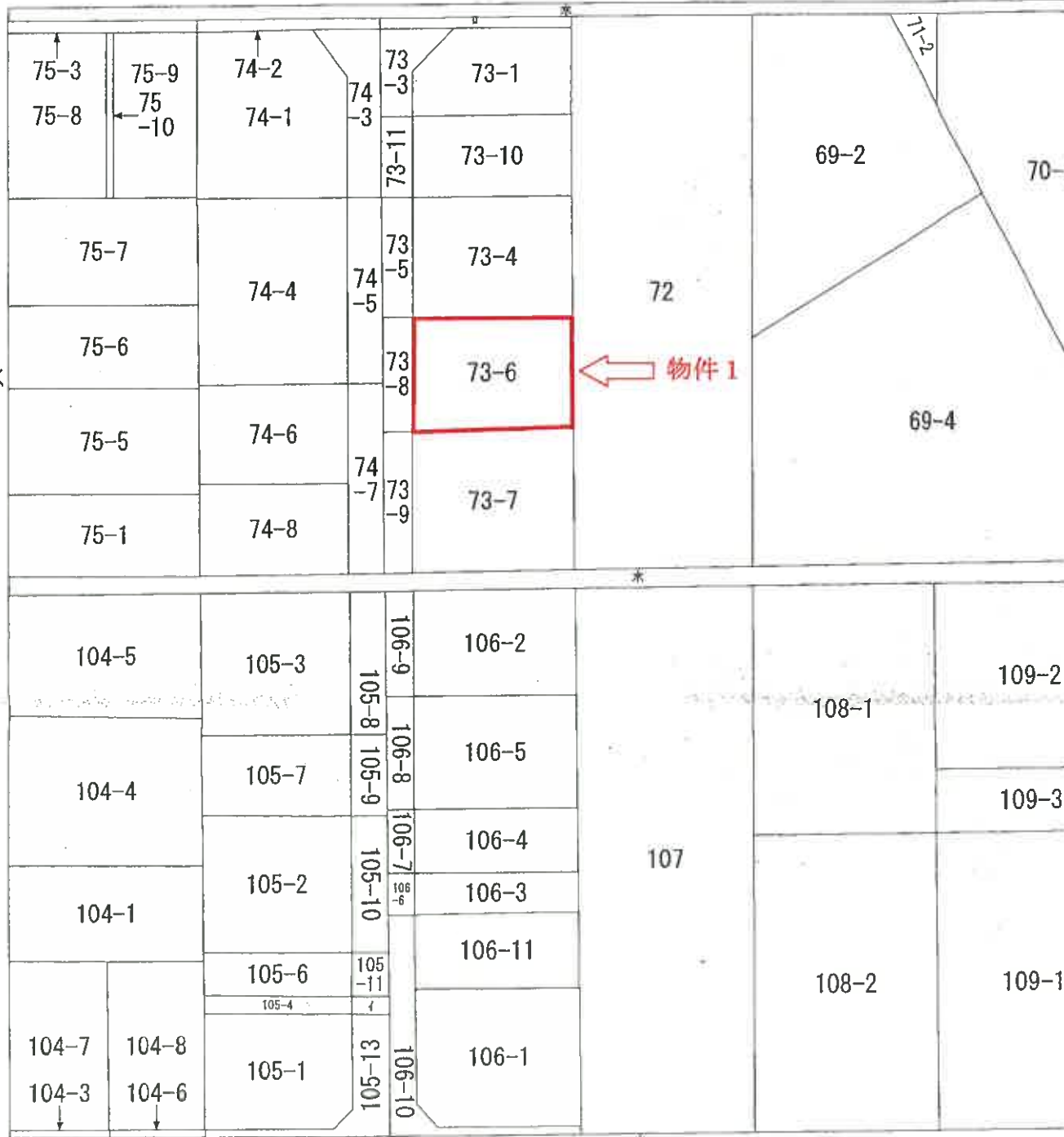
19-3

20-2

600

水

道 水



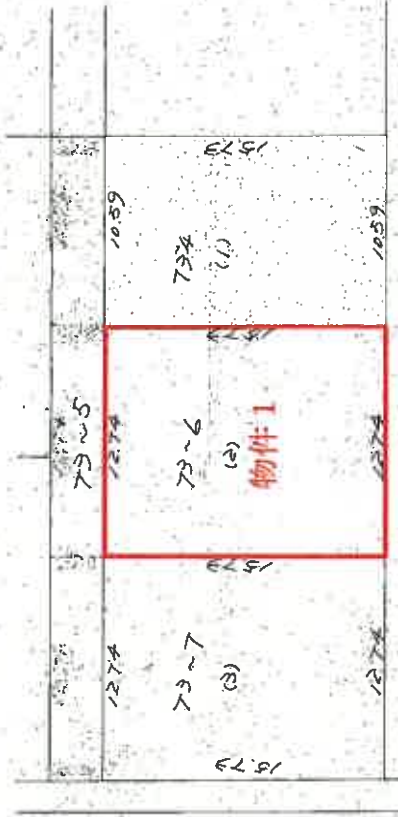
登記年月日：昭和48年11月22日

これは図面に記録されている内容を証明した範囲である。  
昭和47年6月16日 秋田地方建設局 登記簿

324078

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 地番    | 73~4 73~6 73~7       |
| 土地の所在 | 秋田県大館市一丁目<br>秋田市泉字大畑 |

地積測量図



地積計算

|           |   |       |   |                |           |   |       |   |                |
|-----------|---|-------|---|----------------|-----------|---|-------|---|----------------|
| (1) 10.59 | x | 15.73 | = | 166.5807       | (2) 15.73 | x | 12.74 | = | 200.4002       |
|           |   |       |   | m <sup>2</sup> |           |   |       |   | m <sup>2</sup> |
|           |   |       |   | 166.58         |           |   |       |   | 200.40         |
|           |   |       |   | m <sup>2</sup> |           |   |       |   | m <sup>2</sup> |

物件1

|           |   |       |   |                |
|-----------|---|-------|---|----------------|
| (2) 12.74 | x | 15.73 | = | 200.4002       |
|           |   |       |   | m <sup>2</sup> |
|           |   |       |   | 200.40         |
|           |   |       |   | m <sup>2</sup> |

|             |       |
|-------------|-------|
| 昭和48年11月22日 | 作製年月日 |
| 申請人         | 作製者   |

縮尺 1/300

(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。」

748-11-22

「これは区画は図面を以てするに依りて決定し、其の圖を「分區圖」とす」

宣統元年五月廿四日

和田孝太郎

敬啟者

848297

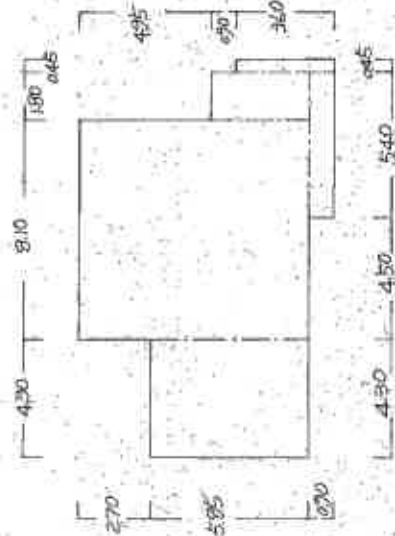
吟 審 臨 家

73-6

秋田市泉字大畑 73-6

九橋太弼一丁目

1



|     |   |      |   |          |
|-----|---|------|---|----------|
| 585 | x | 4.50 | - | 25.1550  |
| 855 | x | 8.10 | - | 69.2550  |
| 360 | x | 180  | - | 64.8000  |
| 070 | x | 540  | - | 4.8600   |
| 360 | x | 045  | - | 1.6200   |
|     |   |      |   | 107.9700 |

床面積 107.37㎡

107.37 m<sup>2</sup>

隨



|     |   |      |   |                      |
|-----|---|------|---|----------------------|
| 180 | x | 360  | = | 64800                |
| 585 | x | 1260 | = | 737100               |
| 360 | x | 180  | = | 64800                |
|     |   |      |   | <u>866700</u>        |
|     |   | 床面積  |   | 86.67 m <sup>2</sup> |

床面積 96.67 m<sup>2</sup>

100

建 各 物 平 面 圖 面 圖

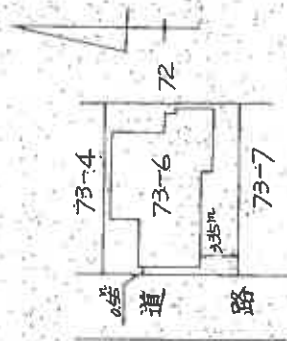
物件 2

作製年月日  
昭和49年9月12日

作者製

申請人

面物建



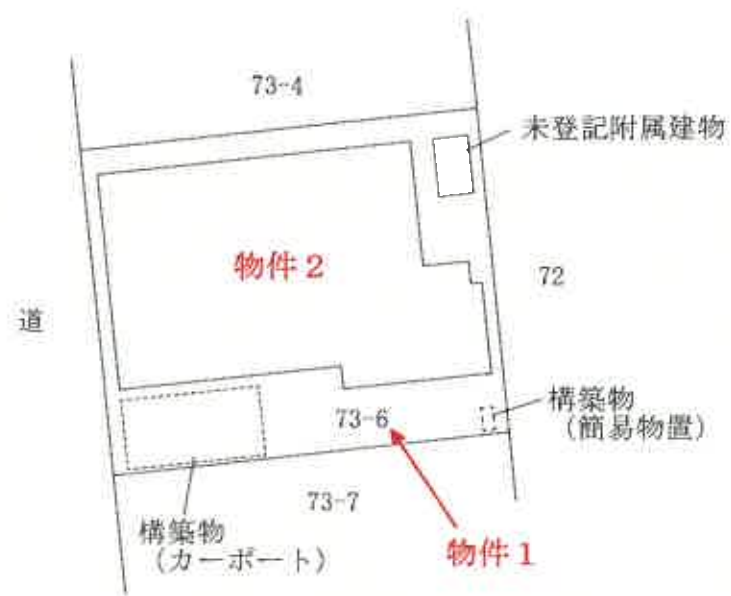
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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」

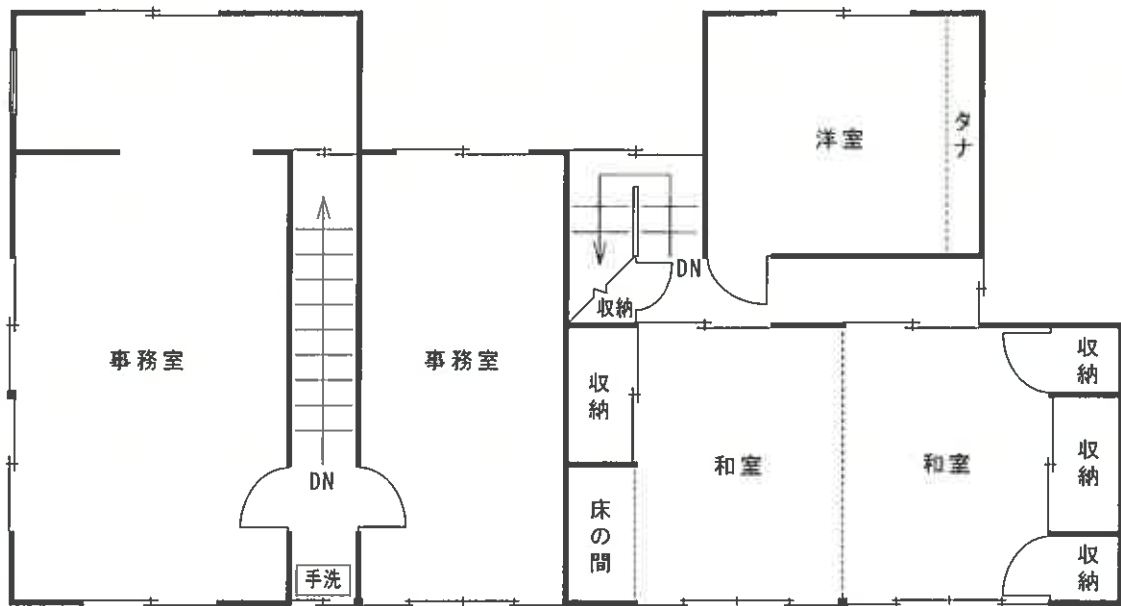
縮 尺  $1/500$

549.9.12

# 建物配置図



2 階



1 階

