

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 26 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 8 年 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 10 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 1 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 22 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 12 月 26 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,059,000 4,847,200	一括	1,211,800	94,927	非課税
1	1,673,000				
2	4,386,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 |
| | 地 番 | 7 5 番 8 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 7 5 番地 8 0 |
| | 家屋 番号 | 7 5 番 8 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 5 9 . 4 1 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）。

※法人の場合は従前と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11月18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 | 75 番 80 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 75 番地 80 |
| | 家屋 番号 | 75 番 80 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 73.70 平方メートル
2 階 59.41 平方メートル |

令和7年(ケ)第30号
令和7年8月21日受理
令和7年10月14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 | 秋田市新屋比内町 |
| | 地 番 | 7 5 番 8 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 7 5 番地 8 0 |
| | 家 屋 番 号 | 7 5 番 8 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 5 9 . 4 1 平方メートル |

(土地・建物用)

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9番26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			
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	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
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が異なる（ ☐ 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	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号			
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

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は南東側が市道に接している。
- (2) 本件土地の南東側に接する市道敷（件外土地）の一部が、本件土地と一体的にコンクリート舗装されている。また、本件土地内の南側に設置されているコンクリート塀の南東端部分が市道敷にはみ出している（写真番号1～3）。これらコンクリートの舗装及び塀の市道敷への影響等については評価書参照。
- (3) 所有者によると、大雨の際に、本件土地の南東側に接する市道敷の側溝から水が溢れて玄関前まで浸水したことがあるとのことである。
- (4) 本件土地の西側隣地は高所となっており、本件土地と西側隣地との境界付近に擁壁が設置されているほか、本件土地の北端付近では、その擁壁に西側隣地からの排水用パイプが設置されている（写真番号1、4）。
- (5) 本件土地上にカーポートがある。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物内で小型犬4匹が飼育されており、室内の一部にはペットシートが敷かれている。
- (2) 本件建物の床、幅木及び内壁等に、上記小型犬による損傷が見られた（一部につき写真番号8、9、11）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

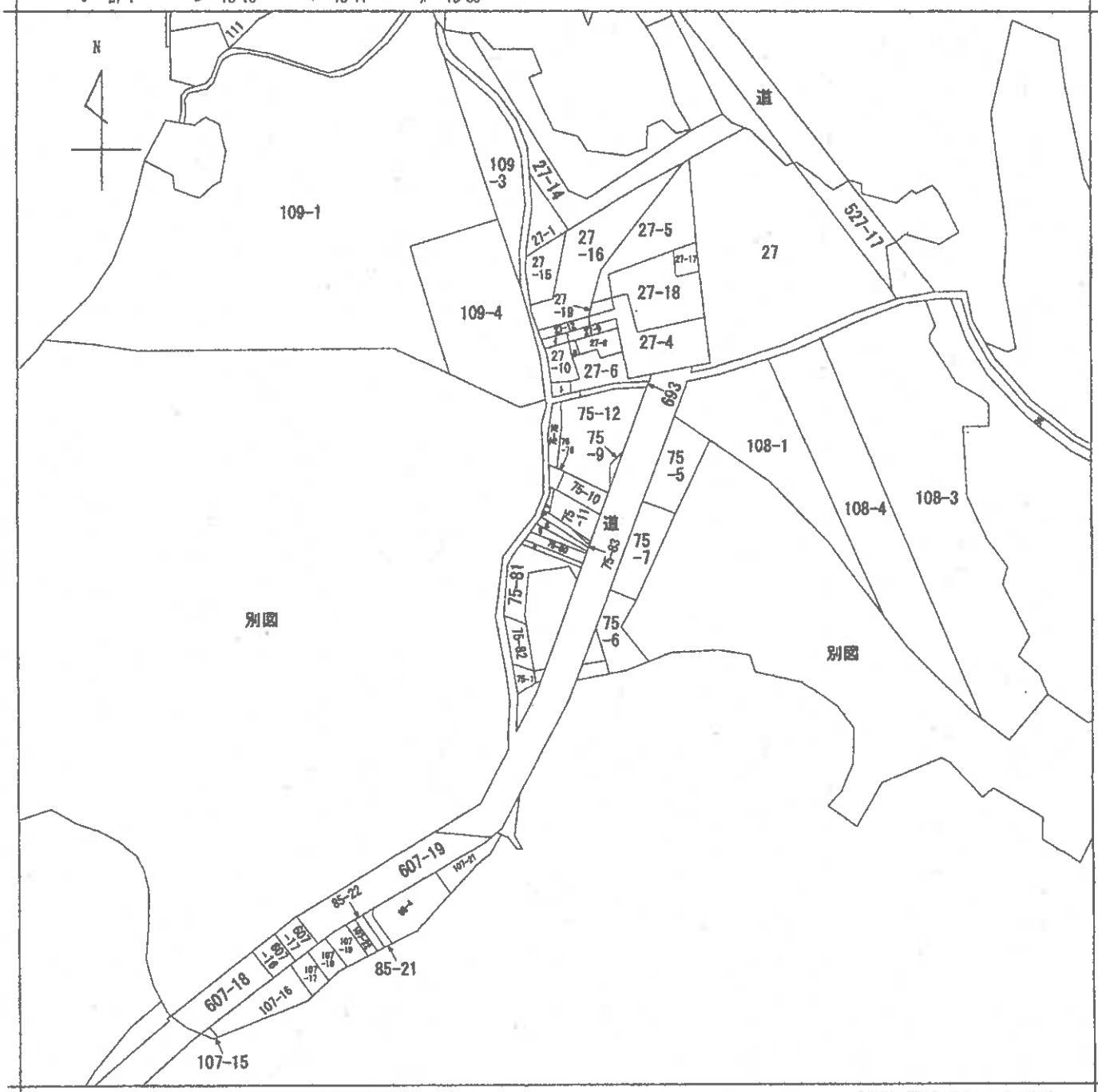
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件土地は地積測量図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件土地のコンクリート舗装の南東側部分が市道敷を含んでいること及び南側のコンクリート塀の南東端部分が市道敷にはみ出していることは、いずれも私は知りませんでした。 3 本件土地は少し低くなっており、大雨の際に、本件土地が南東側で接している道路敷の側溝から水が溢れて玄関前まで浸水したことがありました。そのときは、もう少しで建物内に浸水しそうでした。 4 本件建物内で小型犬4匹を飼育しています。室内にはその小型犬による損傷が何カ所かあります。 5 本件土地建物は、私と私の家族だけが使用しており、他人が使用している部分はありません。

(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 8月21日 (木) : ~ :	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 8月21日 (木) 11:50 ~ 11:55	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 8月28日 (木) 10:25 ~ 12:30	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 9月11日 (木) : ~ :	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 9月18日 (木) 15:30 ~ 15:35	執行官室	所有者から電話により現況調査期日申出、同人に次回期日告知
令和 7年10月 8日 (水) 9:50 ~ 10:50	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者立会、評価人同行)
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、立会人を立ち合わせ、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

イ 27-13 ハ 75-79 ホ 75-84 ト 27-11 チ 75-85
 0 27-7 ニ 75-78 ヘ 75-77 ツ 75-86



(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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補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	75番80		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和47年12月				備付年月日(原図)	昭和46年11月1日			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7月3日
 秋田地方法務局

請求番号：26-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

秋田市新藤比内町

地番	75-80.75-86
土地の所在	秋田市新屋比内

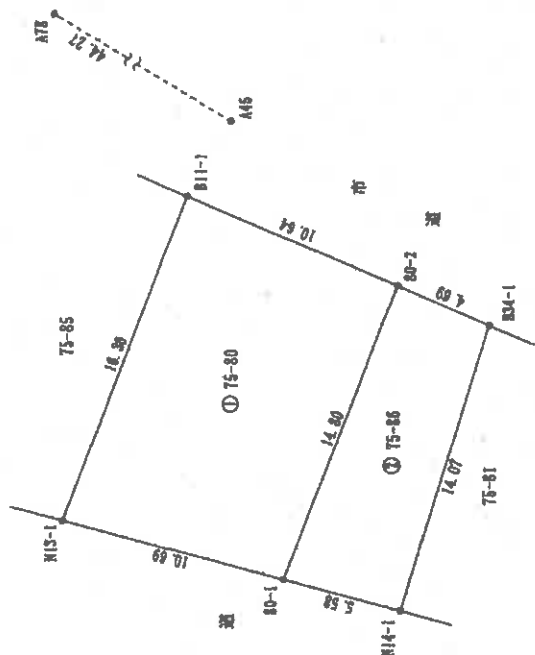
項目	金額	科目
現金	100.00	現金
預金	100.00	預金
債権	100.00	債権
負債	100.00	負債
純資産	100.00	純資産
合計	400.00	合計

温度	① 75-11	Y ₀	Y ₁ -Y ₀ -1	Y ₂ -1-Y ₁ Y ₀
25-1	-0.6773 265	-0.6448 132	-0.136	0.718 65 762
30-1	-0.6448 132	-0.6113 547	-0.375	0.1283 5 710 524
35-1	-0.6113 547	-0.5778 134	0.333	0.1283 5 710 524
40-1	-0.5778 134	-0.5443 134	0.333	0.1283 5 710 524
45-1	-0.5443 134	-0.5108 134	0.333	0.1283 5 710 524
50-1	-0.5108 134	-0.4773 134	0.333	0.1283 5 710 524
55-1	-0.4773 134	-0.4438 134	0.333	0.1283 5 710 524
60-1	-0.4438 134	-0.4103 134	0.333	0.1283 5 710 524
65-1	-0.4103 134	-0.3768 134	0.333	0.1283 5 710 524
70-1	-0.3768 134	-0.3433 134	0.333	0.1283 5 710 524
75-1	-0.3433 134	-0.3098 134	0.333	0.1283 5 710 524
80-1	-0.3098 134	-0.2763 134	0.333	0.1283 5 710 524
85-1	-0.2763 134	-0.2428 134	0.333	0.1283 5 710 524
90-1	-0.2428 134	-0.2093 134	0.333	0.1283 5 710 524
95-1	-0.2093 134	-0.1758 134	0.333	0.1283 5 710 524
100-1	-0.1758 134	-0.1423 134	0.333	0.1283 5 710 524
105-1	-0.1423 134	-0.1088 134	0.333	0.1283 5 710 524
110-1	-0.1088 134	-0.0753 134	0.333	0.1283 5 710 524
115-1	-0.0753 134	-0.0418 134	0.333	0.1283 5 710 524
120-1	-0.0418 134	-0.0083 134	0.333	0.1283 5 710 524
125-1	-0.0083 134	0.0252 134	0.333	0.1283 5 710 524
130-1	0.0252 134	0.0587 134	0.333	0.1283 5 710 524
135-1	0.0587 134	0.0922 134	0.333	0.1283 5 710 524
140-1	0.0922 134	0.1257 134	0.333	0.1283 5 710 524
145-1	0.1257 134	0.1592 134	0.333	0.1283 5 710 524
150-1	0.1592 134	0.1927 134	0.333	0.1283 5 710 524
155-1	0.1927 134	0.2262 134	0.333	0.1283 5 710 524
160-1	0.2262 134	0.2597 134	0.333	0.1283 5 710 524
165-1	0.2597 134	0.2932 134	0.333	0.1283 5 710 524
170-1	0.2932 134	0.3267 134	0.333	0.1283 5 710 524
175-1	0.3267 134	0.3602 134	0.333	0.1283 5 710 524
180-1	0.3602 134	0.3937 134	0.333	0.1283 5 710 524
185-1	0.3937 134	0.4272 134	0.333	0.1283 5 710 524
190-1	0.4272 134	0.4607 134	0.333	0.1283 5 710 524
195-1	0.4607 134	0.4942 134	0.333	0.1283 5 710 524
200-1	0.4942 134	0.5277 134	0.333	0.1283 5 710 524
205-1	0.5277 134	0.5612 134	0.333	0.1283 5 710 524
210-1	0.5612 134	0.5947 134	0.333	0.1283 5 710 524
215-1	0.5947 134	0.6282 134	0.333	0.1283 5 710 524
220-1	0.6282 134	0.6617 134	0.333	0.1283 5 710 524
225-1	0.6617 134	0.6952 134	0.333	0.1283 5 710 524
230-1	0.6952 134	0.7287 134	0.333	0.1283 5 710 524
235-1	0.7287 134	0.7622 134	0.333	0.1283 5 710 524
240-1	0.7622 134	0.7957 134	0.333	0.1283 5 710 524
245-1	0.7957 134	0.8292 134	0.333	0.1283 5 710 524
250-1	0.8292 134	0.8627 134	0.333	0.1283 5 710 524
255-1	0.8627 134	0.8962 134	0.333	0.1283 5 710 524
260-1	0.8962 134	0.9297 134	0.333	0.1283 5 710 524
265-1	0.9297 134	0.9632 134	0.333	0.1283 5 710 524
270-1	0.9632 134	0.9967 134	0.333	0.1283 5 710 524
275-1	0.9967 134	1.0302 134	0.333	0.1283 5 710 524
280-1	1.0302 134	1.0637 134	0.333	0.1283 5 710 524
285-1	1.0637 134	1.0972 134	0.333	0.1283 5 710 524
290-1	1.0972 134	1.1307 134	0.333	0.1283 5 710 524
295-1	1.1307 134	1.1642 134	0.333	0.1283 5 710 524
300-1	1.1642 134	1.1977 134	0.333	0.1283 5 710 524
305-1	1.1977 134	1.2312 134	0.333	0.1283 5 710 524
310-1	1.2312 134	1.2647 134	0.333	0.1283 5 710 524
315-1	1.2647 134	1.2982 134	0.333	0.1283 5 710 524
320-1	1.2982 134	1.3317 134	0.333	0.1283 5 710 524
325-1	1.3317 134	1.3652 134	0.333	0.1283 5 710 524
330-1	1.3652 134	1.3987 134	0.333	0.1283 5 710 524
335-1	1.3987 134	1.4322 134	0.333	0.1283 5 710 524
340-1	1.4322 134	1.4657 134	0.333	0.1283 5 710 524
345-1	1.4657 134	1.4992 134	0.333	0.1283 5 710 524
350-1	1.4992 134	1.5327 134	0.333	0.1283 5 710 524
355-1	1.5327 134	1.5662 134	0.333	0.1283 5 710 524
360-1	1.5662 134	1.5997 134	0.333	0.1283 5 710 524
365-1	1.5997 134	1.6332 134	0.333	0.1283 5 710 524
370-1	1.6332 134	1.6667 134	0.333	0.1283 5 710 524
375-1	1.6667 134	1.7002 134	0.333	0.1283 5 710 524
380-1	1.7002 134	1.7337 134	0.333	0.1283 5 710 524
385-1	1.7337 134	1.7672 134	0.333	0.1283 5 710 524
390-1	1.7672 134	1.8007 134	0.333	0.1283 5 710 524
395-1	1.8007 134	1.8342 134	0.333	0.1283 5 710 524
400-1	1.8342 134	1.8677 134	0.333	0.1283 5 710 524
405-1	1.8677 134	1.9012 134	0.333	0.1283 5 710 524
410-1	1.9012 134	1.9347 134	0.333	0.1283 5 710 524
415-1	1.9347 134	1.9682 134	0.333	0.1283 5 710 524
420-1	1.9682 134	2.0017 134	0.333	0.1283 5 710 524
425-1	2.0017 134	2.0352 134	0.333	0.1283 5 710 524
430-1	2.0352 134	2.0687 134	0.333	0.1283 5 710 524
435-1	2.0687 134	2.1022 134	0.333	0.1283 5 710 524
440-1	2.1022 134	2.1357 134	0.333	0.1283 5 710 524
445-1	2.1357 134	2.1692 134	0.333	0.1283 5 710 524
450-1	2.1692 134	2.2027 134	0.333	0.1283 5 710 524
455-1	2.2027 134	2.2362 134	0.333	0.1283 5 710 524
460-1	2.2362 134	2.2697 134	0.333	0.1283 5 710 524
465-1	2.2697 134	2.3032 134	0.333	0.1283 5 710 524
470-1	2.3032 134	2.3367 134	0.333	0.1283 5 710 524
475-1	2.3367 134	2.3702 134	0.333	0.1283 5 710 524
480-1	2.3702 134	2.4037 134	0.333	0.1283 5 710 524
485-1	2.4037 134	2.4372 134	0.333	0.1283 5 710 524
490-1	2.4372 134	2.4707 134	0.333	0.1283 5 710 524
495-1	2.4707 134	2.5042 134	0.333	0.1283 5 710 524
500-1	2.5042 134	2.5377 134	0.333	0.1283 5 710 524
505-1	2.5377 134	2.5712 134	0.333	0.1283 5 710 524
510-1	2.5712 134	2.6047 134	0.333	0.1283 5 710 524
515-1	2.6047 134	2.6382 134	0.333	0.1283 5 710 524
520-1	2.6382 134	2.6717 134	0.333	0.1283 5 710 524
525-1	2.6717 134	2.7052 134	0.333	0.1283 5 710 524
530-1	2.7052 134	2.7387 134	0.333	0.1283 5 710 524
535-1	2.7387 134	2.7722 134	0.333	0.1283 5 710 524
540-1	2.7722 134	2.8057 134	0.333	0.1283 5 710 524
545-1	2.8057 134	2.8392 134	0.333	0.1283 5 710 524
550-1	2.8392 134	2.8727 134	0.333	0.1283 5 710 524
555-1	2.8727 134	2.9062 134	0.333	0.1283 5 710 524
560-1	2.9062 134	2.9397 134	0.333	0.1283 5 710 524
565-1	2.9397 134	2.9732 134	0.333	0.1283 5 710 524
570-1	2.9732 134	3.0067 134	0.333	0.1283 5 710 524
575-1	3.0067 134	3.0402 134	0.333	0.1283 5 710 524
580-1	3.0402 134	3.0737 134	0.333	0.1283 5 710 524
585-1	3.0737 134	3.1072 134	0.333	0.1283 5 710 524
590-1	3.1072 134	3.1407 134	0.333	0.1283 5 710 524
595-1	3.1407 134	3.1742 134	0.333	0.1283 5 710 524
600-1	3.1742 134	3.2077 134	0.333	0.1283 5 710 524
605-1	3.2077 134	3.2412 134	0.333	0.1283 5 710 524
610-1	3.2412 134	3.2747 134	0.333	0.1283 5 710 524
615-1	3.2747 134	3.3082 134	0.333	0.1283 5 710 524
620-1	3.3082 134	3.3417 134	0.333	0.1283 5 710 524
625-1	3.3417 134	3.3752 134	0.333	0.1283 5 710 524
630-1	3.3752 134	3.4087 134	0.333	0.1283 5 710 524
635-1	3.4087 134	3.4422 134	0.333	0.1283 5 710 524
640-1	3.4422 134	3.4757 134	0.333	0.1283 5 710 524
645-1	3.4757 134	3.5092 134	0.333	0.1283 5 710 524
650-1	3.5092 134	3.5427 134	0.333	0.1283 5 710 524
655-1	3.5427 134	3.5762 134	0.333	0.1283 5 710 524
660-1	3.5762 134	3.6097 134	0.333	0.1283 5 710 524
665-1	3.6097 134	3.6432 134	0.333	0.1283 5 710 524
670-1	3.6432 134	3.6767 134	0.333	0.1283 5 710 524
675-1	3.6767 134	3.7102 134	0.333	0.1283 5 710 524
680-1	3.7102 134	3.7437 134	0.333	0.1283 5 710 524
685-1	3.7437 134	3.7772 134	0.333	0.1283 5 710 524
690-1	3.7772 134	3.8107 134	0.333	0.1283 5 710 524
695-1	3.8107 134	3.8442 134	0.333	0.1283 5 710 524
700-1	3.8442 134	3.8777 134	0.333	0.1283 5 710 524
705-1	3.8777 134	3.9112 134	0.333	0.1283 5 710 524
710-1	3.9112 134	3.9447 134	0.333	0.1283 5 710 524
715-1	3.9447 134	3.9782 134	0.333	0.1283 5 710 524
720-1	3.9782 134	4.0117 134	0.333	0.1283 5 710 524
725-1	4.0117 134	4.0452 134	0.333	0.1283 5 710 524
730-1	4.0452 134	4.0787 134	0.333	0.1283 5 710 524
735-1	4.0787 134	4.1122 134	0.333	0.1283 5 710 524
740-1	4.1122 134	4.1457 134	0.333	0.1283 5 710 524
745-1	4.1457 134	4.1792 134	0.333	0.1283 5 710 524
750-1	4.1792 134	4.2127 134	0.333	0.1283 5 710 524
755-1	4.2127 134	4.2462 134	0.333	0.1283 5 710 524
760-1	4.2462 134	4.2797 134	0.333	0.1283 5 710 524
765-1	4.2797 134	4.3132 134	0.333	0.1283 5 710 524
770-1	4.3132 134	4.3467 134	0.333	0.1283 5 710 524
775-1	4.3467 134	4.3802 134	0.333	0.1283 5 710 524
780-1	4.3802 134	4.4137 134	0.333	0.1283 5 710 524
785-1	4.4137 134	4.4472 134	0.333	0.1283 5 710 524
790-1	4.4472 134	4.4807 134	0.333	0.1283 5 710 524
795-1	4.4807 134	4.5142 134	0.333	0.1283 5 710 524
800-1	4.5142 134	4.5477 134	0.333	0.1283 5 710 524
805-1	4.5477 134	4.5812 134	0.333	0.1283 5 710 524
810-1	4.5812 134	4.6147 134	0.333	0.1283 5 710 524
815-1	4.6147 134	4.6482 134	0.333	0.1283 5 710 524
820-1	4.6482 134	4.6817 134	0.333	0.1283 5 710 524
825-1	4.6817 134	4.7152 134	0.333	0.1283 5 710 524
830-1	4.7152 134	4.7487 134	0.333	0.1283 5 710 524
835-1	4.7487 134	4.7822 134	0.333	0.1283 5 710 524
840-1	4.7822 134	4.8157 134	0.333	0.1283 5 710 524
845-1	4			

[illegible]示 表 界 境

種 類	樹 点 番 号
コンクリート杭	
ブラスティック杭	00-2
金剛杭	M19-1, M14-1
アルミプレート	M11-1, M24-1, 00-1
既設杭撤去	

恒久的地物の度標値

[illegible]

作製者			申請人		縮尺	$\frac{1}{250}$
-----	--	--	-----	--	----	-----------------

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7月3日 秋田地方方法務局

筆記會

(7 枚目)

A3版からA4版に縮小

登記年月日：平成25年3月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月3日 秋田地方建設局

登記号

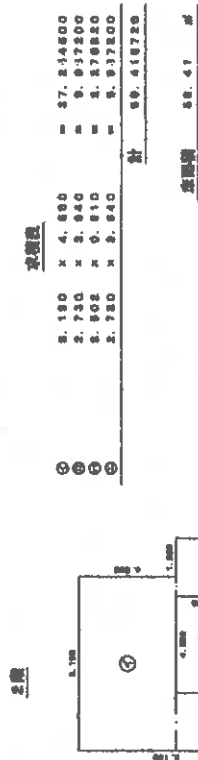
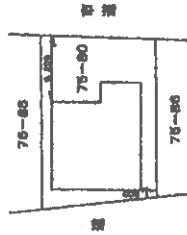
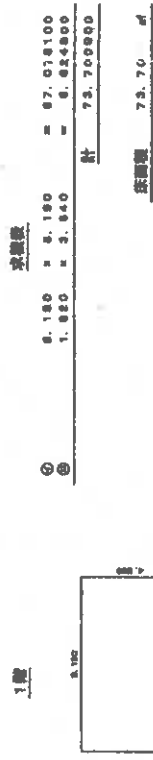
(8 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

請求番号：26-3

建築物図面
各階平面図

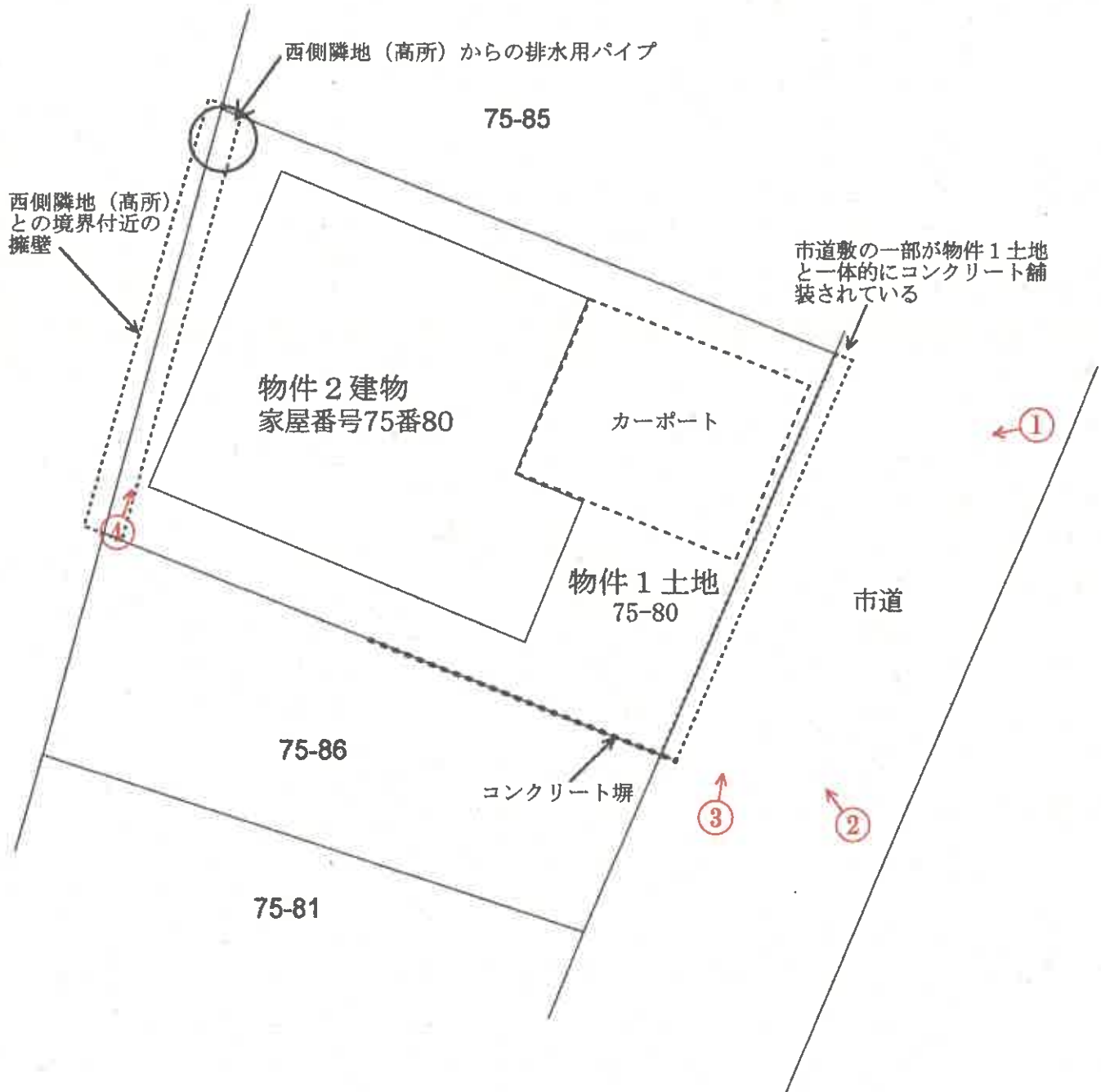
家屋番号	75番80
建築物の所在	秋田市新屋比内町75番80



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(秋田県土地家屋調査士会館一用紙)

土地建物位置関係図

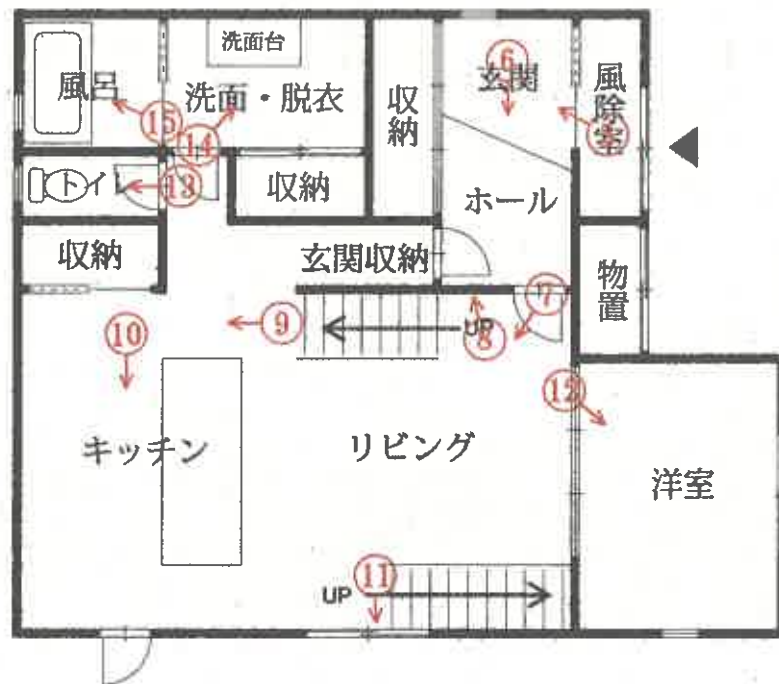


↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※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

(1階)



(2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



市道敷にはみ出しているコンクリート塀の南東端部分

市道敷がコンクリート舗装された部分

写真番号 2



市道敷がコンクリート舗装された部分

物件 1 土地

写真番号 3

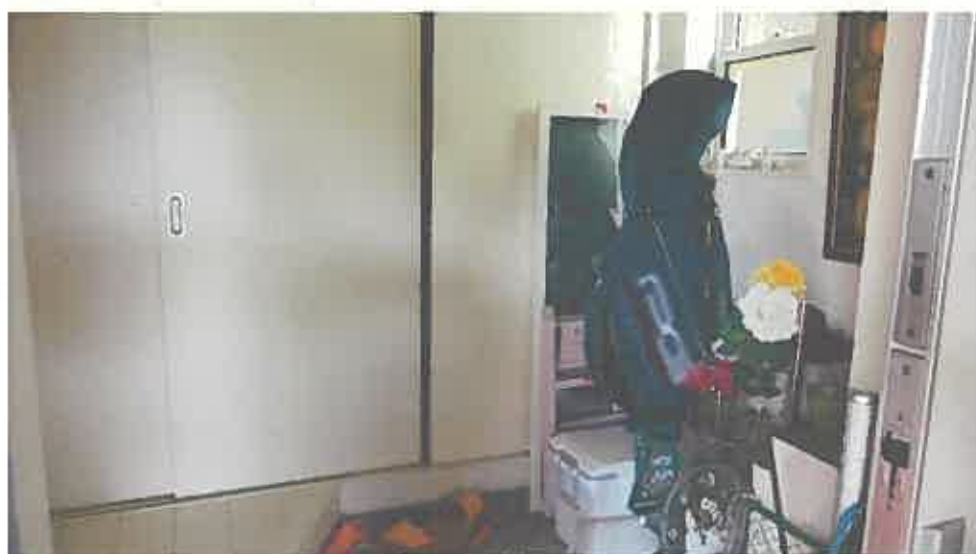


市道敷にはみ出しているコンクリート塀の南東端部分

写真番号 4



写真番号 5



物件2建物内部の状況（1階）

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

小型犬による損傷

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

小型犬による損傷

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 1 6



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 19



前同

写真番号 20



前同

写真番号 21



前同

令和 7年（ケ）第 30号
令和 7年10月 8日 現地調査
令和 7年10月21日 評 価



秋田地方裁判所 民事第2部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 石塚 伸夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 0 5 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 7 3, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 3 8 6, 0 0 0 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合計価格である。
- 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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	秋田市新屋比内町 75番80 宅地 165.30㎡	同左
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市新屋比内町 75番地80 75番80 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 73.70㎡ 2階 59.41㎡	同左
特記事項			
・土地上に床面積に算入しないカーポートが存する。			

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	物件1 JR羽越本線「新屋」駅南西方 道路距離約800m(徒歩約10分) 最寄バス停「日吉神社前」南方 道路距離約350m(徒歩約5分)	
付 近 の 状 況	目的物件は新屋比内町に存し、同年代に建築されたと思われる戸建住宅が連続する住宅地域である。背後は斜面状になっており、秋田市内の住宅地価は堅調であり、今後も当面当該状況が継続するものと予測される。 秋田市立日新小学校：約2.0km 秋田市立秋田西中学校：約1.5km 地方独立行政法人市立秋田総合病院：約5.4km ナイス新屋店：約600m 新屋郵便局：約1.4km 秋田市役所：約6.3km	
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 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 22条区域 景観法、盛土規制法(宅地造成等工事規制区域)、 立地適正化計画(居住誘導区域内)
画 地 条 件	物件1は物件2の敷地として利用されており、東側約10.64mが幅員約5.9mの市道に概ね等高に接面する。規模が165.30㎡、ほぼ長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦だが、敷地背後は斜面状になっており、隣地に比し目的物件が低い状況にある。	
接面道路の状況	東側：幅員約5.9mの舗装市道 ※目的物件1の一部が市道部分を舗装し、利用している状態にある。	
土地の利用状況等	物件1は目的物件2の居宅として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。	
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 なし (建物への接続：なし) 下水道 あり (建物への接続：あり) (注)供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	・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。
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ハザードマップに依れば土砂災害警戒区域等（急傾斜地の崩壊）に該当する。 ・敷地の一部が市道の部分を利用している状況にある。秋田市役所道路総務課への聴取に依れば、当該利用には問題がなく、占用料等の支払は不要との回答であった。但し、南東側に位置するコンクリート塀が市道部分に存することについては問題があり、将来的に是正措置の可能性を有する。当該状況について、担当部署への詳細な確認が推奨される。 ・秋田市役所建築指導課への聴取に依れば、対象不動産の前面道路は建築基準法第42条1項1号と法第42条1項3号道路の境が明確でない。但し、幅員は4.0m以上あり、建築に当たってはどちらの道路であっても特段の問題はないとの回答だった。 ・土地上に床面積に算入しないカーポートが存する他、上記の通りコンクリート塀が存する。また、背後には擁壁が存するが、擁壁に排水用パイプが設置されている。

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成25年 3月12日新築 13年 17.0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング クロスシート貼り等 クロスシート貼り等 フローリング等 オール電化 特に無し
床面積（現況）	1階73.70㎡ 2階59.41㎡ 計 133.11㎡	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	木造2階建 居宅 (間取図のとおり)
品 等	使用資材 施 工	普通 普通
保守管理の状況	目的物件内で犬を4頭飼育しており、内壁の剥離や損傷が見られる。	
建物の利用状況	建物所有者がその家族と居住している。目的物件2につき、法定地上権が成立するものと判断した。	
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。 ・小型犬4匹が飼育されており、ペットシートが敷かれている他、小型犬による内部の損傷が見られる。 ・所有者によれば、大雨の際には市道敷側溝から水が溢れたとのことであり、敷地内にまで水は上がったものの、建物内部までの浸水はなかったとの回答だった。	

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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	22,700	0.98	165.30	1.00	3,677,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（県）-25

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/99 = 22,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位±0

◇地域格差：街路条件±0 交通・接近条件±0 環境条件±0 行政条件▲1

イ 個別格差：画地条件(方位+3)環境条件(背後地の状態▲5)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	170,000	133.11	0.22	4,978,000

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

経過年数13年、経済的全耐用年数30.0年、

残価率5%とした定率法(0.273)と観察減価法（維持管理の状態20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 $=0.273 \times (1-20\%) \div 0.22$

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、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) ア×イ
1	3,677,000	0.35	法定地上権	1,287,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	3,677,000	-1,287,000		1.00	0.70	1,673,000
2	4,978,000	+1,287,000	1.00	1.00	0.70	4,386,000
一括価格（合計）						6,059,000

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：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

1 地価調査価格 (県)-25

所 在：秋田市新屋田尻沢西町323番

「新屋田尻沢西町6-7」

価 格：22,300円/㎡ (対前年変動率 2.80%)

位 置：JR羽越本線「新屋」駅、道路距離約1,000m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：268㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北、6.0m、市道

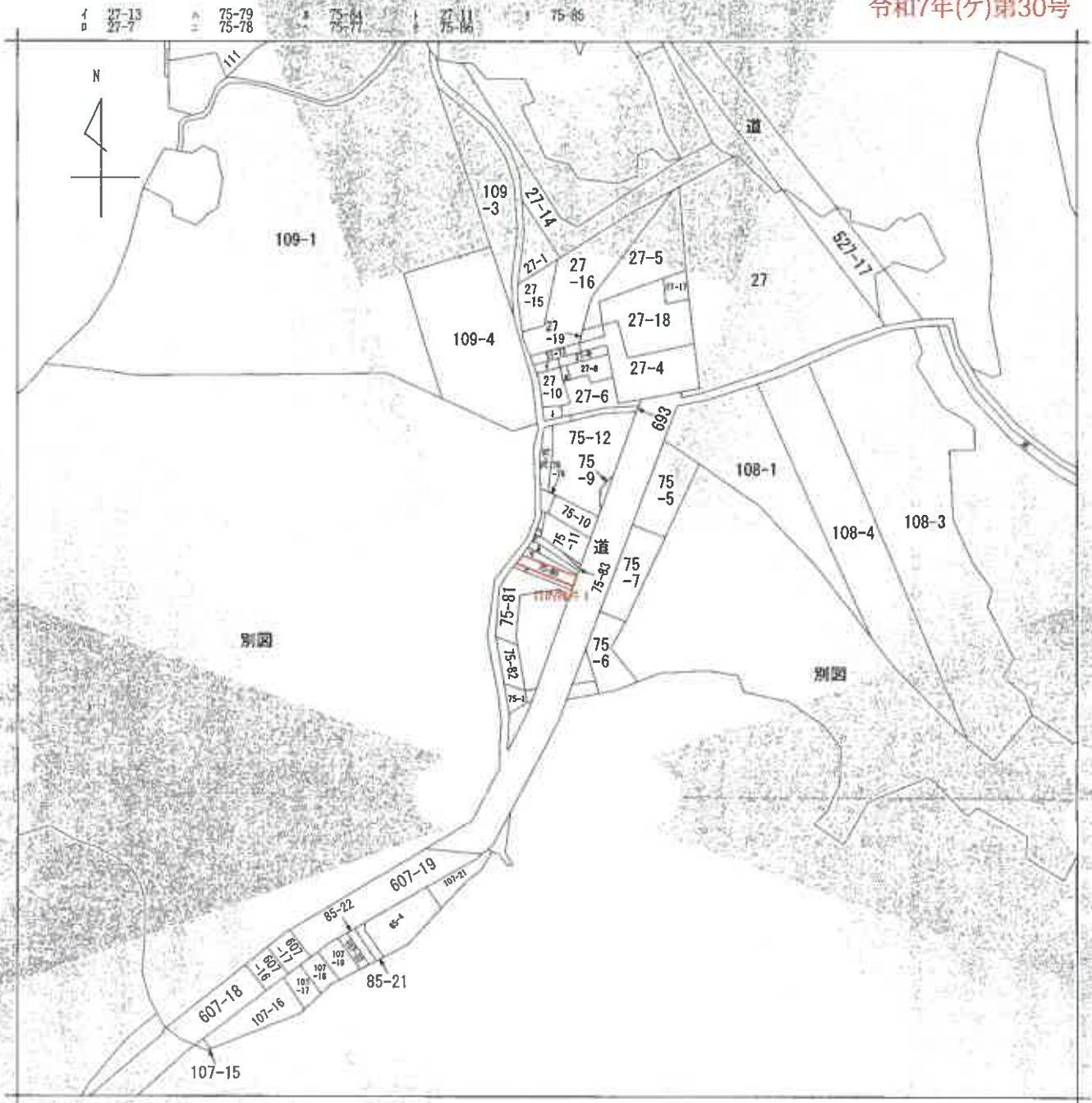
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域 (建蔽率40%、容積率60%)

地域の概要：中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図 (写)

以 上



(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	75番80		
出力縮尺	縮尺不明	精度区		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和47年12月			備考 付年月日 (原図)	昭和46年11月1日			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。

地図に準ずる図面 (写)

令和7年7月3日
秋田地方方法務局

請求番号: 26-1

(1/1)

登記官

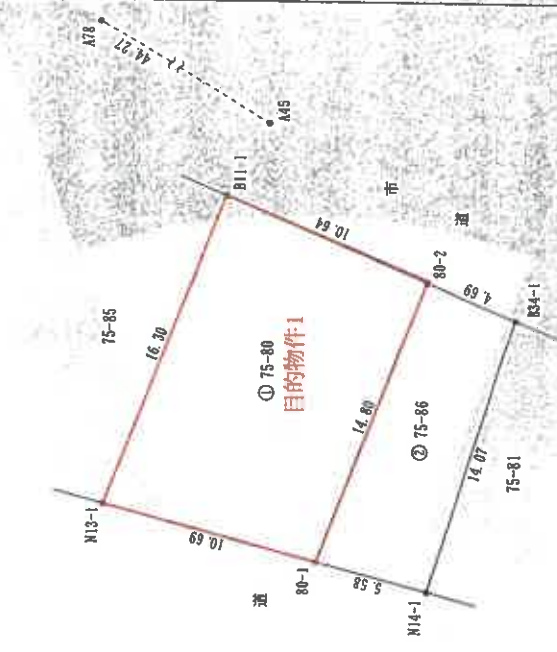
目的物件1

※A3をA4に縮小

地積測量図

地番 75-80.75-86

土地の所在 秋田市新豊比内町



座標求積表

① 75-80				
座標点	座標	座標	座標	座標
11-1	-6071.346	-6411.145	15.500	100.111
13-1	-36065.771	-6461.216	-4.332	21721.23352
80-1	-34171.905	-6466.112	-15.101	199461.77616
81-1	-51111.152	-6424.201	4.322	-211925.991271
82-1				320.111516
83-1				165.309211
84-1				161.30
② 75-86				
座標点	座標	座標	座標	座標
11-1	-6071.346	-6440.111	-0.136	671.85191
14-1	-6081.216	-6441.145	-9.179	61795.77316
15-1	-6001.419	-6441.145	0.136	1172.16714
16-1	-5991.199	-6415.301	5.173	-1713.57219
80-1				147.86443
81-1				71.932371
82-1				13.91

測量の基準		既知点の名称及び座標値		備考
測点系	点名	X座標	Y座標	
位置測地系	本庄	-66461.149	-67620.166	東日本測地院のデータによる
(海抜高度2000)	X	-3028.188	-90311.212	
電子基準点	別荘1			
電子基準点	別荘2			
測量年月日		平成22年9月11日		

境界線の表示

種別	測点番号
コンクリート杭	80-2
プラスチック杭	81-1, 81-2
金属標	81-1, 81-2, 81-3
アルミプレート	81-1, 81-2, 81-3
既存構築物	

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	名称
445	-36073.423	-64418.586	マンホール
478	-36035.560	-64395.654	マンホール

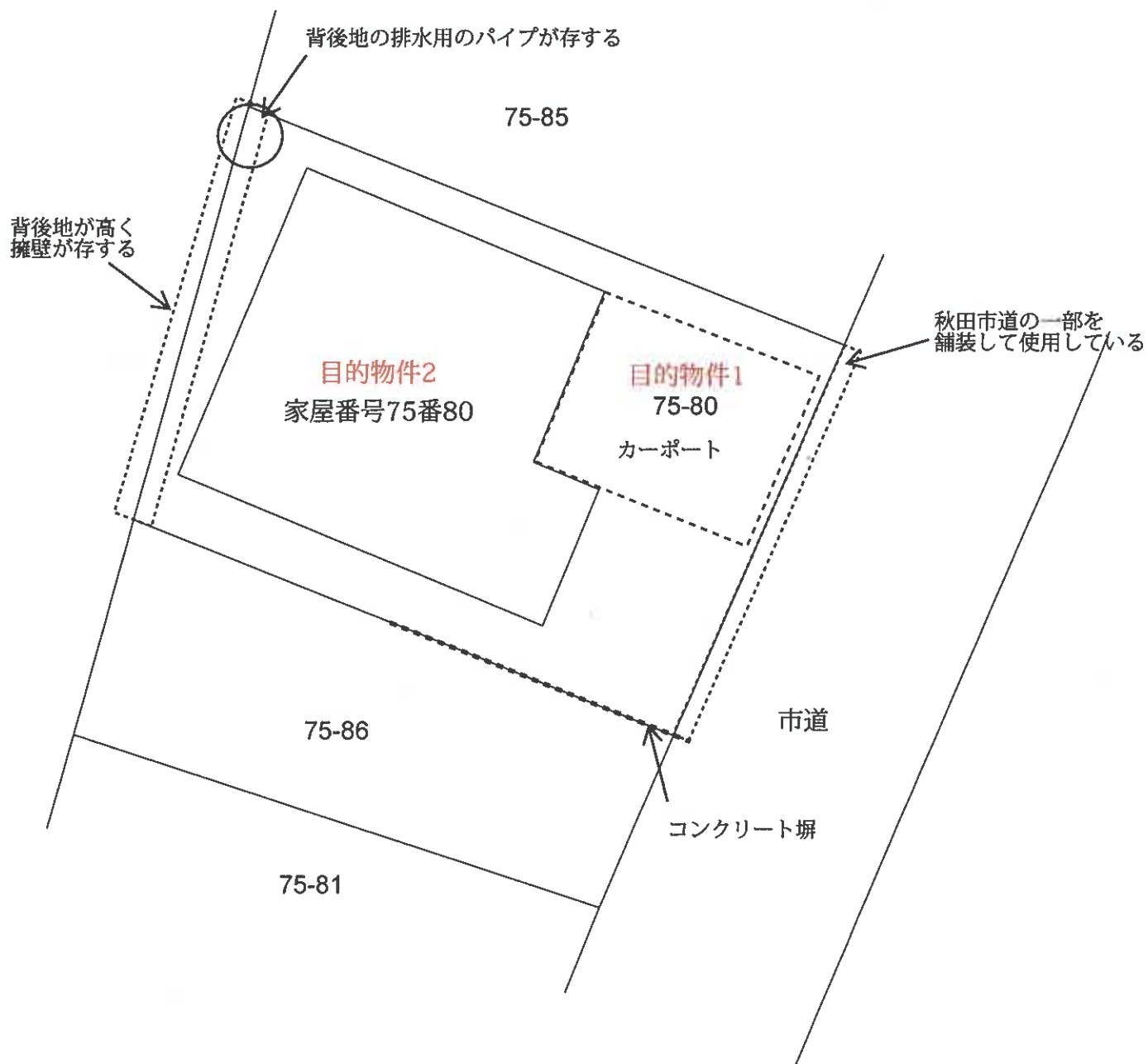
作製者

申請人

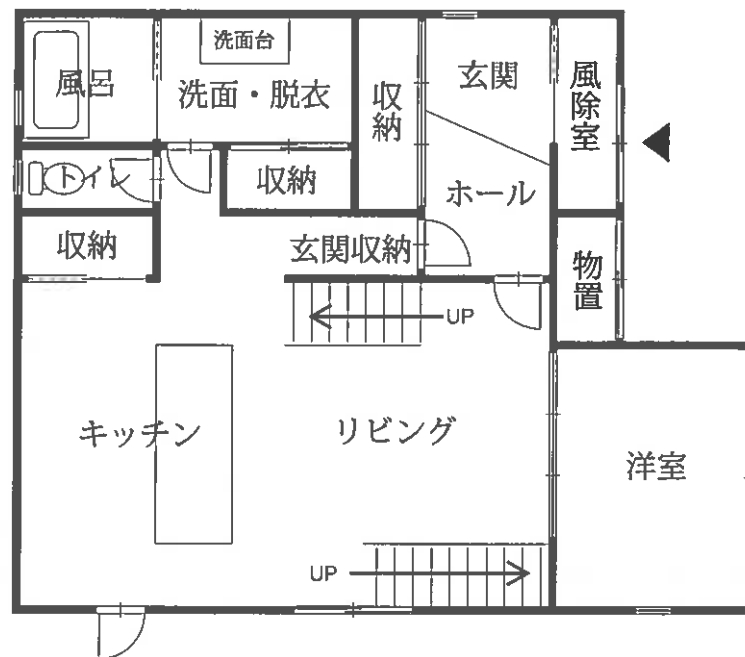
縮尺 1/250

登記年月日：平成24年11月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月3日 秋田地方裁判所



(1階)



(2階)



登記年月日：平成25年3月13日

令和7年(ケ)第30号

建物図面
各階平面図

家屋番号 75番80

建物の所在 秋田市新堀比内町75番80

各階平面図

1階

①	8.190 x 8.190	= 67.078100
②	1.820 x 3.640	= 6.624800
計		73.703000

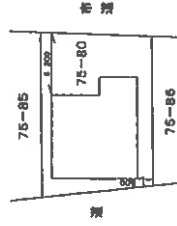
床面積 73.70 m²



2階

③	8.190 x 4.860	= 39.784500
④	2.730 x 3.640	= 9.937200
⑤	2.902 x 0.910	= 2.640980
⑥	2.730 x 3.640	= 9.937200
計		62.299880

床面積 62.30 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面 (写)

目的物件2

※A3をA4に縮小

(秋田県土木建築業士会統一用紙)

図記号

これは図面に記録されている内容を説明した図面である
令和7年7月3日 秋田県土木建築業士会