

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 場 所	令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 10 日 午後 1 時 00 分 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 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	11,778,000 9,422,400	一括	2,355,600	51,414	0
1	526,000				
2	11,252,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 潟上市天王字江川 |
| | 地 番 | 40 番 181 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.06 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 潟上市天王字江川 40 番地 181 |
| | 家屋 番号 | 40 番 181 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.17 平方メートル
2 階 43.88 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12月 1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】

本件共有者らが占有している。

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 鴻上市天王字江川
地 番 40番181
地 目 宅地
地 積 235.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 鴻上市天王字江川 40番地181
家屋 番号 40番181
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 43.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 7年(ケ)第 31号
令和 7年 9月22日受理
令和 7年10月27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 潟上市天王字江川

地 番 40番181

地 目 宅地

地 積 235.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 潟上市天王字江川 40番地181

家屋番号 40番181

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 52.17平方メートル
2階 43.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅(空き家) として占有している。 ☐ 「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
■ 不動産取引業者の 担当者	1 この不動産は1年くらい空き家の状態で、ご覧のとおり建物内には何も家財道具が残っていません。 2 壁には、エアコンと液晶テレビを取り外した跡が残っています。 3 建物には灯油を利用した床暖房設備が整備されており、玄関内にボイラーがあります。
■ 近隣の方(女性)	1 この周辺のお宅では簡易水道を利用しています。名称は「八坂団地水道組合」です。 2 水道料金は2か月ごとに担当者が集金しており、10立米まで2000円で、1立米増えるごとに確か100円ずつ増えています。
■ 八坂団地水道組合 代表者	1 当水道組合に新規に加入する場合、加入金として3万円いただいています。 2 水道料金は、10立米まで2か月ごとに2000円で、1立米増えるごとに100円ずつ加算されます。

(執行官の意見用)

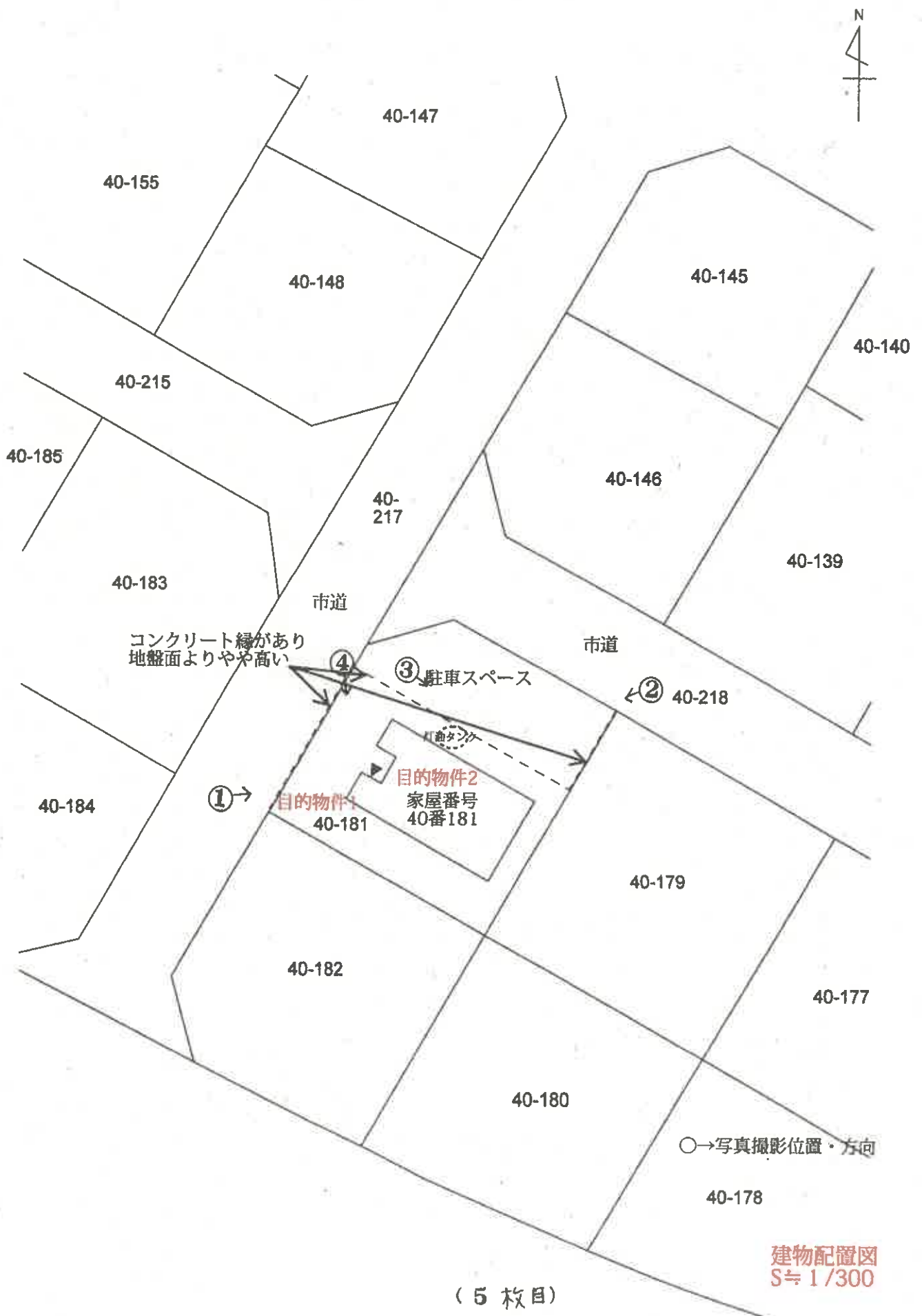
執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件建物は1年くらい空き家の状態で、建物内には目的外動産が何も残されていない。 3 建物には、灯油を利用した床暖房設備が整備されている。 4 リビングの床と洗面台に傷がある(写真⑩、⑬) 5 外構は未完成の状態で、駐車スペースと建物との間には段差がある(写真②、③)。 6 本件不動産では、上水道は「八坂団地水道組合」に加入し利用していた。新規に加入する場合、3万円の加入金を負担する必要がある。

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

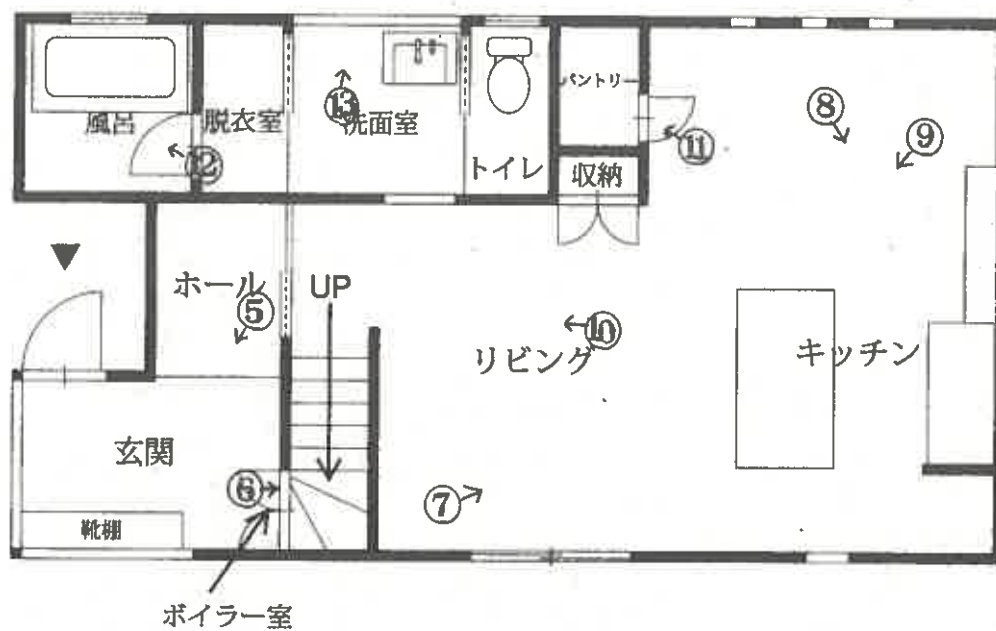
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 2日 (木) 14:20 - 14:25	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年10月 2日 (木)	当庁 (郵送)	共有者らに対し、調査日時を通知
7年10月 6日 (月) 10:20 - 10:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年10月17日 (金) 13:15 - 14:25	物件所在地	立入調査、本件不動産の売買を依頼されている不動産取引業者の担当者及び近隣の方から聴取、写真撮影
7年10月24日 (金) 8:25 - 8:27	当庁 (電話)	八坂団地水道組合代表者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

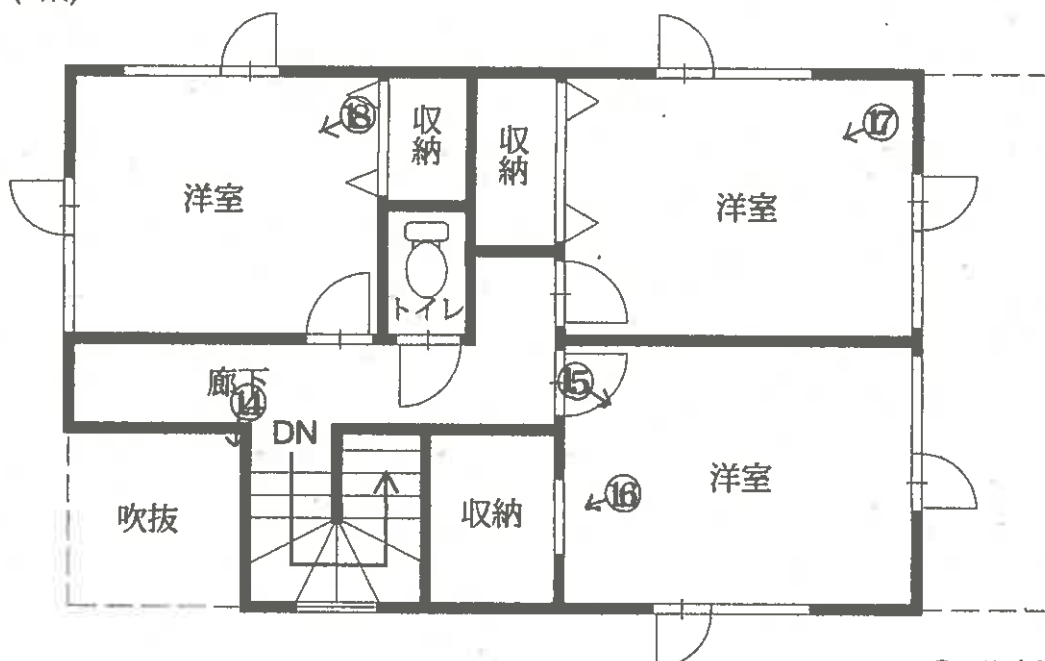
(4 枚目)



(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向

①



物件2

②



物件1

③



④



⑤



⑥



(8 枚目)

床暖房用ボイラー

⑦



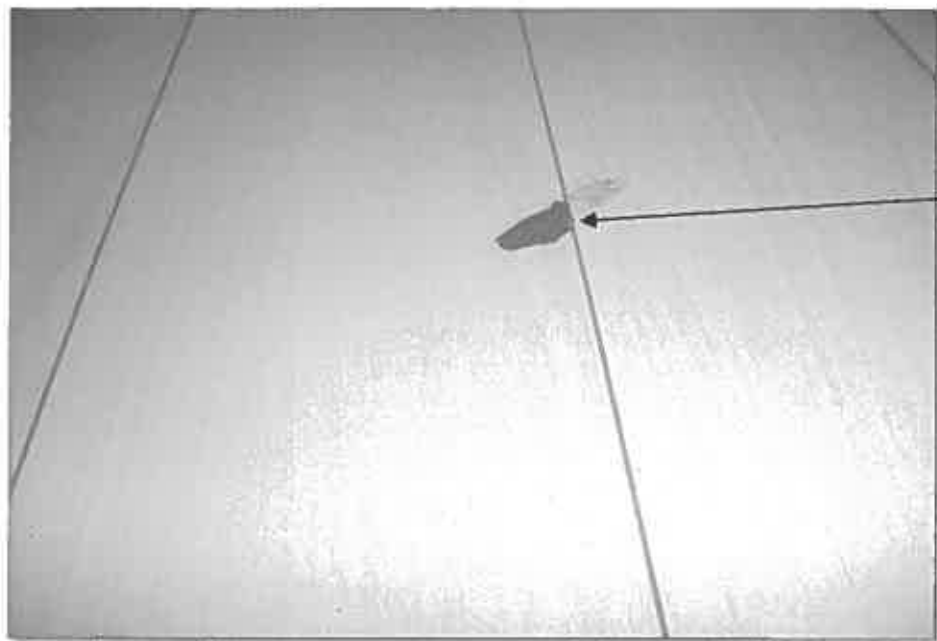
⑧



⑨



⑩



床の傷

⑪



⑫



(10 枚目)

13



洗面台の傷

14



15



16



17



18



(12 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 31号
令和 7年10月17日 現地調査
令和 7年10月28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 伸宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11, 778, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 526, 000円
物件2 (建物)	金 11, 252, 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	鴻上市天王字江川 40番181 宅地 235.06㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鴻上市天王字江川 40番地181 40番181 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.17㎡ 2階 43.88㎡	同左
特記事項			
目的物件1、2共に共有者Aと共有者Bが持ち分2分の1ずつ保有している。			

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男鹿線「天王」駅南東方 道路距離約1.8km(徒歩約23分) 最寄バス停「江川下丁」南西方 道路距離約400m(徒歩約5分)	
付 近 の 状 況	目的物件は潟上市天王字江川の八坂団地内の住宅地域に存する。中規模な戸建住宅の他、空き地も多く見られ、地価は下落傾向である。今後も当面当該状況が継続するものと予測される。 潟上市立天王小学校：約2.4km 潟上市立天王中学校：約2.0km 藤原記念病院：約2.5km テラタ天王店：約1.9km 天王郵便局：約2.5km 潟上市役所：約5.7km	
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	都市計画区域外 指定無し -% -% 無し 特に無し
画 地 条 件	物件1は物件2の敷地として利用されており、北東側約11.4mが幅員約6.0mの市道に概ね等高に接面する。北西側約11.5mが幅員約6.0mの市道に接面するが、コンクリート縁があり、地盤面よりやや高い。規模が1筆で235.06㎡、ほぼ整形の角地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北東側：幅員約6.0mの舗装市道 北西側：幅員約6.0mの舗装市道	
土地の利用状況等	物件1は物件2の居宅の敷地として利用されており、法定地上権が成立する。	
供 給 処 理 施 設	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)がとおっており、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津波浸水被害想定区域に該当する。 ・上水道は八坂団地専用水道組合により管理されており、市の水道利用ではない。新規加入の際には加入金として3万円を支払う必要がある。水道料金は10立米まで2ヶ月毎に2,000円で1立米増えるごとに100円ずつ加算される。(調査報告書より抜粋。)

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) 令和 5年 8月10日新築 経過年数 2年 経済的残存耐用年数 28.0年
仕様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング等 内壁 クロスシート貼り等 天井 クロスシート貼り等 床 フローリング等 設備 水道、下水道、床暖房 その他 エアコンは取り外されている
床面積（現況）	1階52.17㎡ 2階43.88㎡ 計 96.05㎡
現況用途等	階 層 木造2階建 現況用途 居宅(現況空家) 間 取 り 間取図のとおり
品等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年の浅い戸建住宅であり、一部に床の傷やクロスの汚れは見られるものの、良好な維持管理状態と判断した。
建物の利用状況	共有者Aと共有者Bが持ち分2分の1ずつ保有しているが、現況は空家である。目的物件2につき法定地上権が成立する。
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）

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	5,490	1.04	235.06	1.00	1,342,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（県）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/103 \times 100/114 = 5,490\text{円}/\text{㎡}$

◇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+3

◇地域格差：幅員±0 交通・接近条件+3 環境条件+5 行政条件±0 インフラ状況+5

イ 個別格差：方位+1 角地+3

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	250,000	96.05	0.82	19,690,000

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、注文住宅であることによる総額感も鑑み査定。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数2年、経済的全耐用年数30.0年、

残価率5%とした定率法(0.819)と観察減価法（不要と判断）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 $=0.819 \times (1-0\%) \div 0.82$

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	1,342,000	0.30	法定地上権	403,000

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30%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	1,342,000	-403,000		0.80	0.70	526,000
2	19,690,000	+403,000	1.00	0.80	0.70	11,252,000
一括価格（合計）						11,778,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：注文住宅による総額の割高感から地域の相場観との乖離を考慮。

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 潟上(県)-2

所 在：潟上市天王字一向11番32
価 格：6,500円／㎡（対前年変動率 -2.30%）
位 置：JR男鹿線「天王」駅、北西方 道路距離約750m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：316㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南東 6.0m 市道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

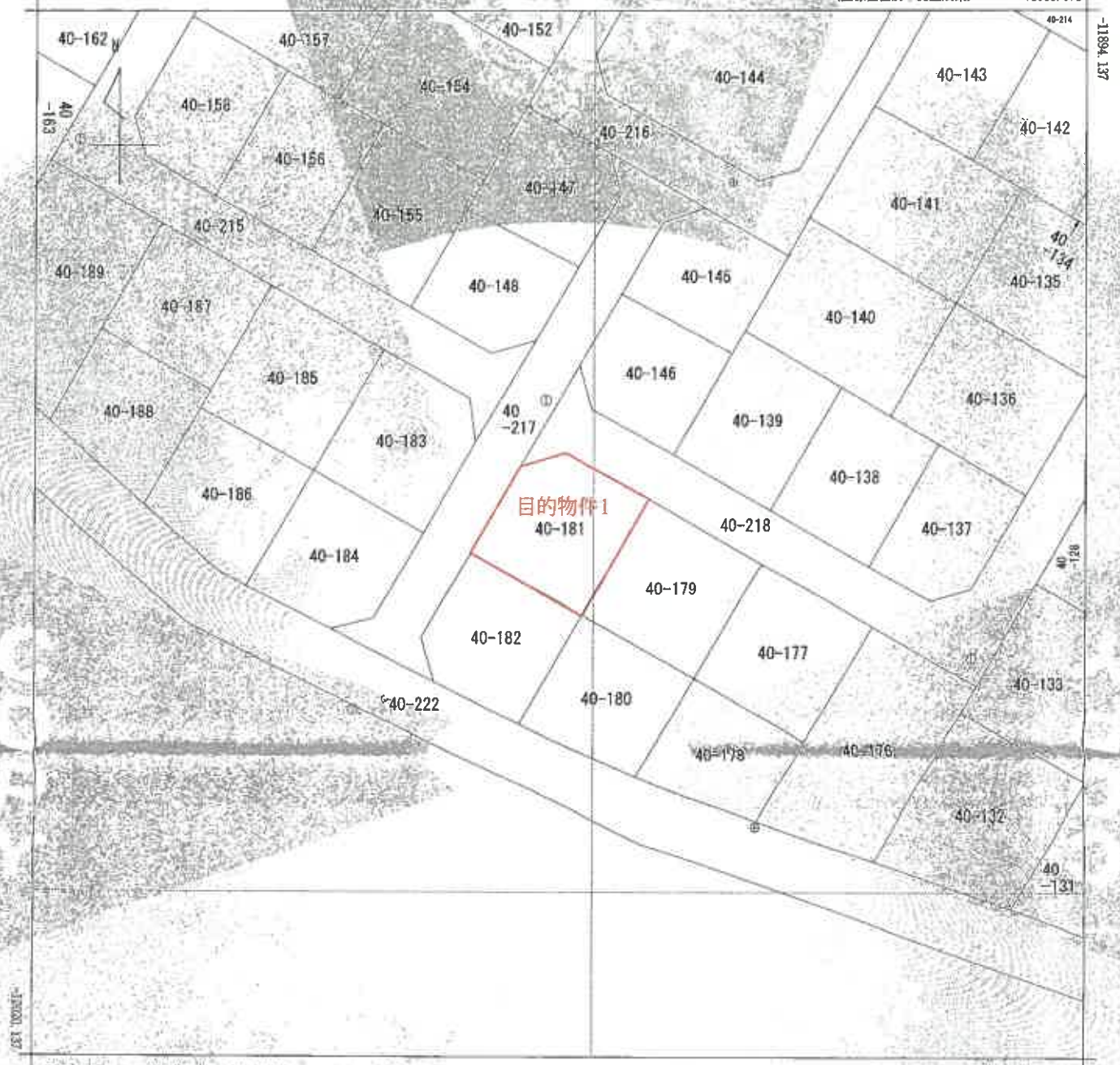
- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図（写）
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図（写）

以 上

令和7年(ケ)第31号

(座標値種別 測量成果)

-73965.673



-74090.673 (座標値種別: 測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (ipuhokutaiheiyounki2011.par) による修正がされています。



請求分	所 在 湯上市天王字江川					地 番	40番181			
出 力 尺	1/500	縮 度 分	甲二	座標系 番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成17年12月				補 正 年 月 日 (時区)	平成18年7月14日			補 記 項	

これは地図に記録されている内容を転記した書面である。

地図(法第14条第1項)(写)

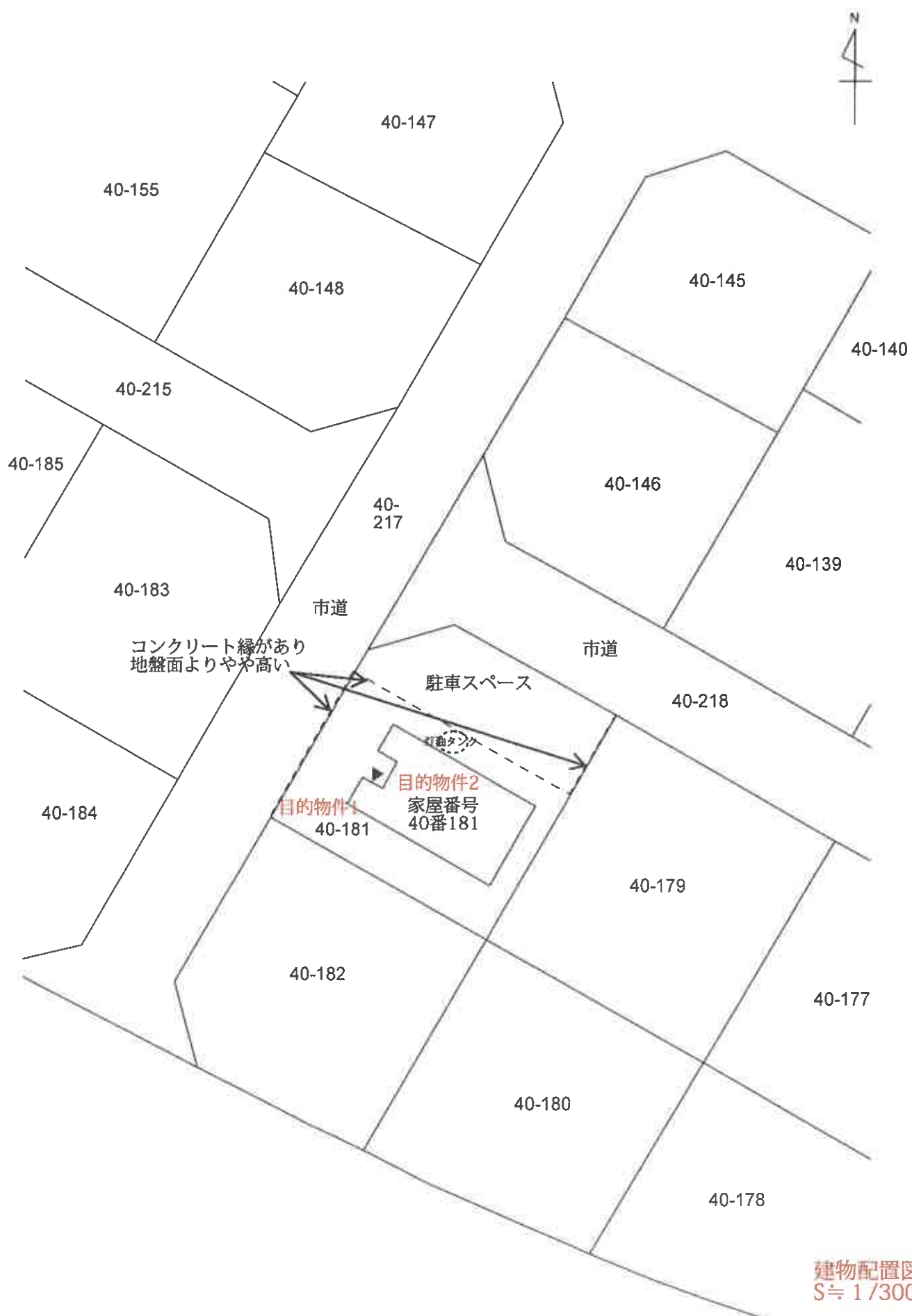
令和7年7月31日
秋田地方裁判所

目的物件1
※A3をA4に縮小

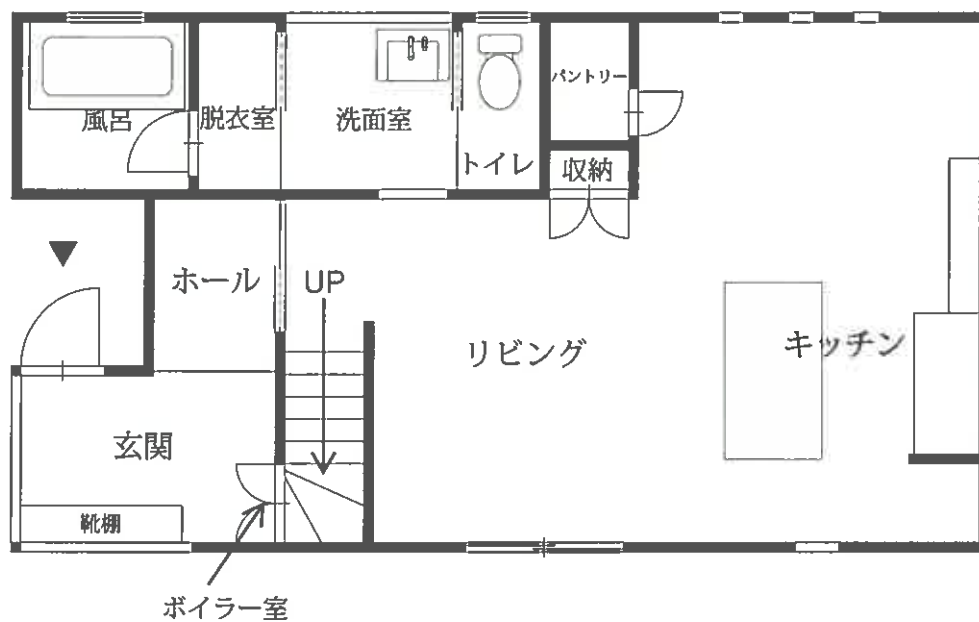
請求番号: 23-1
(1/1)

登記官

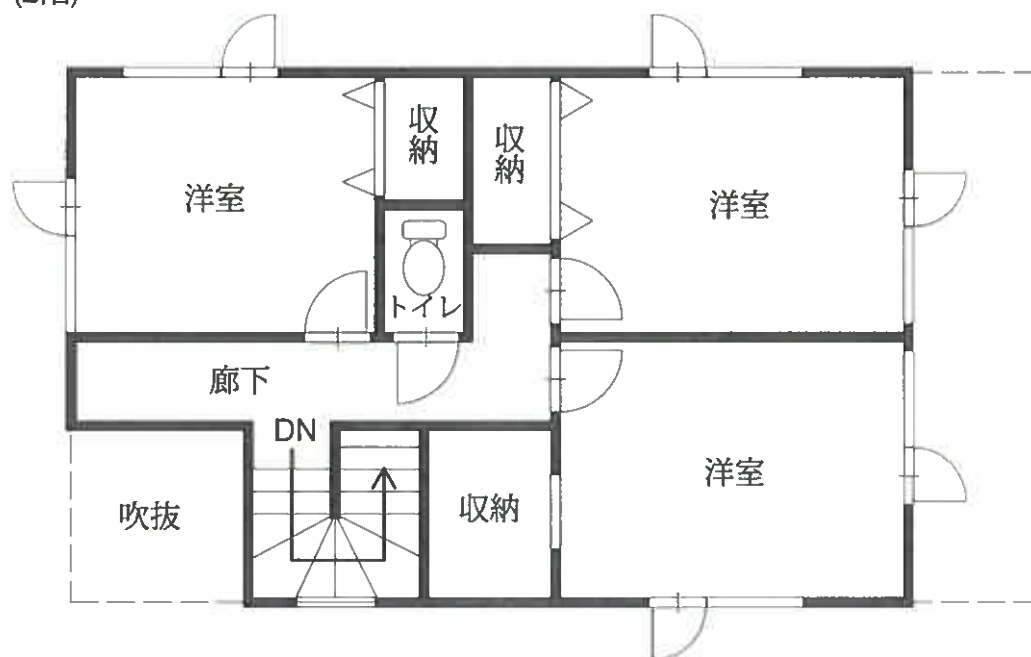




(1階)



(2階)



建物図面
各階平面図

宗地番号	40番181
目的物の所在	埼玉県大子市江川40番地181

各階平面図

1階



求積表

①	1.365 x 1.820 =	2.48400
②	1.365 x 1.820 =	2.48400
③	8.645 x 5.460 =	47.20170
計		52.17000
床面積		52.17 m ²

2階



求積表

①	1.850 x 3.630 =	6.72450
②	6.835 x 3.630 =	24.81150
計		31.53600
床面積		31.54 m ²



500

中継入

250

作設基

（本図面は、測量調査結果に基づき作成）

建物図面(写)

目的物件2
※A3をA4に縮小