

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 7月10日から 令和 8年 7月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8月12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 7月23日 午前 8時30分から 令和 8年 7月23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 8年 6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	1,322,000 1,057,600	一括	264,400	86,455	0
1	236,000				
2	1,086,000				
備考	民事執行規則30条の3による価額変更				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 仙北郡美郷町金沢西根字東谷地中 |
| | 地 番 | 4 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 7. 9 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙北郡美郷町金沢西根字東谷地中 4 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 5 5. 3 4平方メートル
2階 8 4. 5 5平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6. 1 0平方メートル
2階 6 3. 8 3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】

本件共有者A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、BIT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 仙北郡美郷町金沢西根字東谷地中
地 番 45番3
地 目 宅地
地 積 547.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 仙北郡美郷町金沢西根字東谷地中 45番地3
家屋 番号 45番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 155.34平方メートル
2階 84.55平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 66.10平方メートル
2階 63.83平方メートル

共有者 A 持分20分の19
共有者 B 持分40分の1
共有者 C 持分40分の1

令和 7年(ケ)第 33号
令和 7年10月17日受理
令和 7年12月 1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 仙北郡美郷町金沢西根字東谷地中
 地 番 45番3
 地 目 宅地
 地 積 547.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 仙北郡美郷町金沢西根字東谷地中 45番地3
 家屋番号 45番3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階 155.34平方メートル
 2階 84.55平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階 66.10平方メートル
 2階 63.83平方メートル

共有者 A 持分20分の19
 共有者 B 持分40分の1
 共有者 C 持分40分の1

(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
■ 共有者 A	<ol style="list-style-type: none">1 この家には私が一人で住んでいます。2 建物の共有者になっているBとCは私の子供で県外に住んでいます。3 建物をオール電化住宅として新築し、各部屋には蓄熱式暖房機が整備されていますが、電気代が高いため利用していません。また、給湯は電気温水器を利用しています。4 自宅東側の201番の土地上に未登記の作業場があり、その屋根に太陽光発電装置を設置して利用しています。土地・建物とも私が所有するものです。5 附属建物(符号1)は、自宅を新築してから5年後くらいに建てたものです。平成17年ころだと思います。

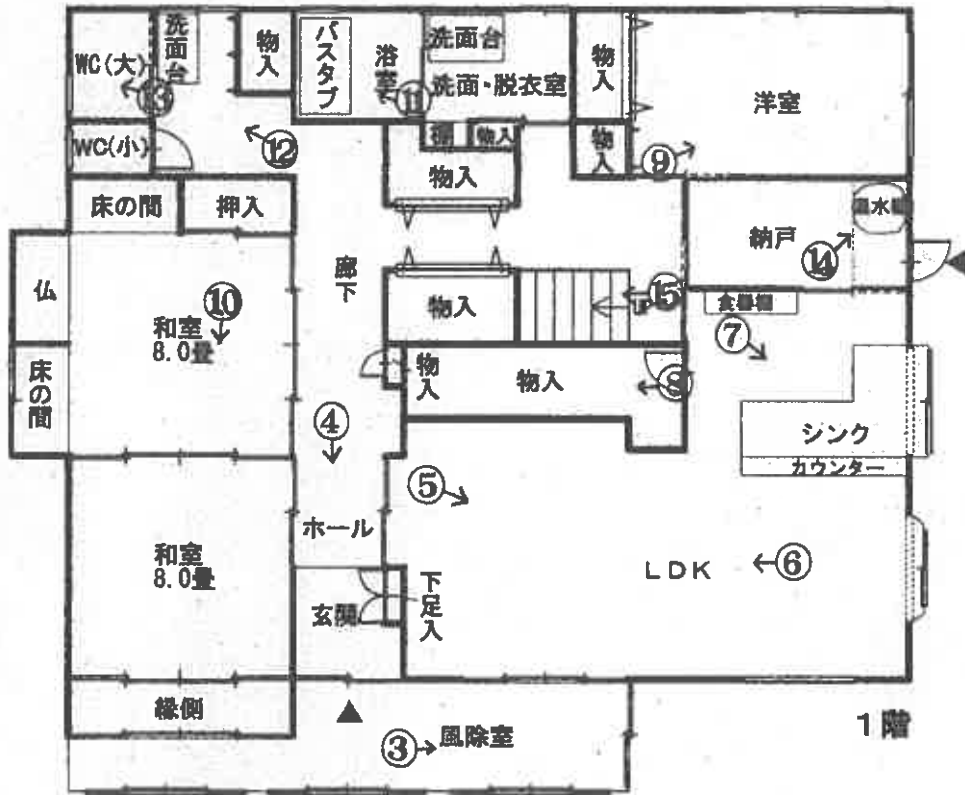
(執行官の意見用)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">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 物件1の西側のA氏が所有する土地(201番)上に未登記の建物が存在している。同建物は、A氏の陳述及び美郷町発行の名寄帳兼課税台帳によるとA氏が所有する建物である。同建物の屋根に太陽光発電装置が整備され、物件2の建物へ電力を供給している(写真㉗)。3 符号1の附属建物は、登記簿上の新築年月日が不詳となっており、名寄帳兼課税台帳でも新築年次が不明である。A氏は、符号1の附属建物を平成17年ころ新築したと述べた。

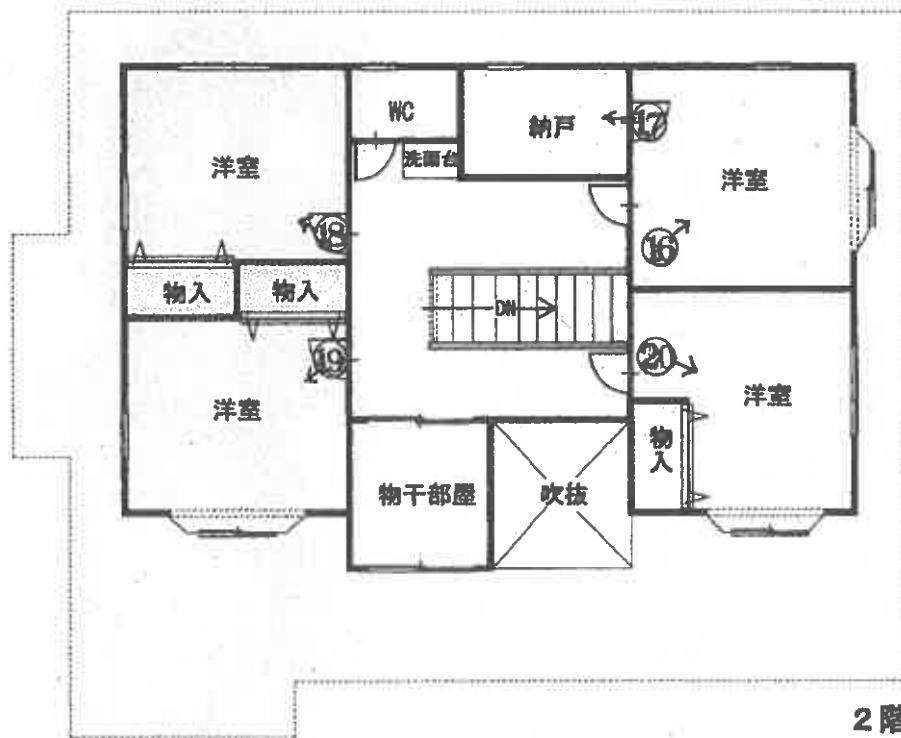
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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24日(金)	当庁(郵送)	美郷町あて固定資産税名寄帳を公用で申請 (10月30日回答)
7年11月5日(水) 11:00 - 11:10	秋田地方法務局大曲支局	・近隣土地の登記事項要約書及び公図を公用で取得 ・物件1、201番及び202番の土地上の登記済建物を調査(物件2のみ存在)
7年11月11日(火) 15:40 - 15:50	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年11月19日(水) 14:15 - 15:45	物件所在地	立入調査、共有者Aから聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 登記記載床面積とほぼ一致

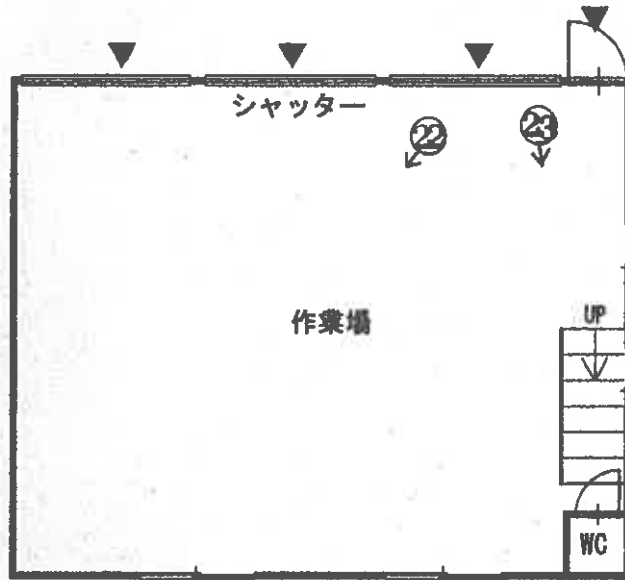


2階 登記記載床面積とほぼ一致



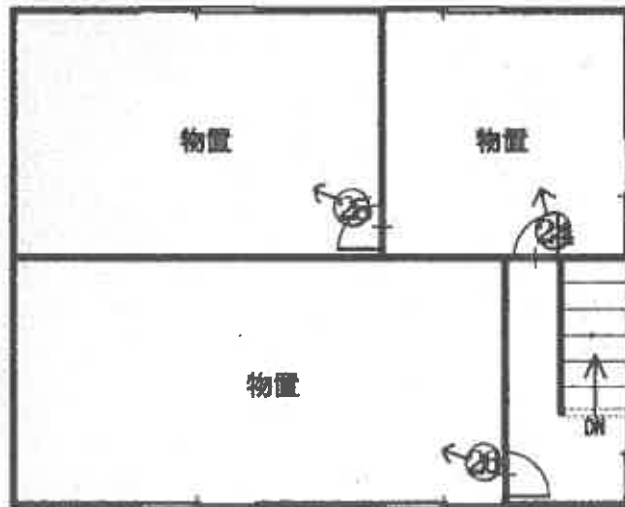
○→写真撮兼影位置・方向
(6枚目)

建物間取図



1階 登記記載床面積とほぼ一致

1階



2階 登記記載床面積とほぼ一致

2階

○→写真撮影位置・方向



建物間取図

(7枚目)

①



物件2

物件1

②



物件1

隣接地(202番)

③



(8 枚目)

物件2の1階内部(写真④~⑬)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



物件2の2階内部(写真⑮～⑳)

⑮



⑰



⑱



19



20



附属建物符号1

21



物件1

22



23



24



25



26



目的外建物(未登記)

太陽光発電装置

27



隣接地(202番)

地番201番

令和7年(ケ)第 33 号
令和7年11月19日 現地調査
令和7年12月 3日 評 価



秋田地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

千田幸紀

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,674,000 円		
内 訳 価 格		
土地	物件1	金 657,000 円
建物	物件2	金 3,017,000 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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記上と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	仙北郡美郷町金沢西根字東谷地中 45番3 宅地 547.95㎡	
2	主建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	
	附属建物	符 号 種類 構造 床面積	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成12年10月28日新築 経過年数 約 25年（新築時からの経過年数） 経済的残存耐用年数 約 5年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング等 内壁：和室漆喰、洋室クロス等 天井：和室板張り、洋室クロス等 床：和室畳、洋室フローリング等 設備：電気、給排水設備等 その他：各室蓄熱暖房機、温水給湯器、IHクッキング等。 本件建物の東方に位置する作業場（目的外建物）の屋根に設置された太陽光パネルより一部太陽光充電を行っている。
床面積（現況）	登記面積とほぼ一致。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付資料の建物間取図のとおり
品等	使用資材から品等は普通と判定した。
保守管理の状態	所有者からの聴取では、雨漏りや破損はないとのことである。設備についても現在は稼働している。蓄熱暖房については電気代が嵩むため利用していないとのこと。調査においても大きな損傷等はないが、定期的な維持管理が施されていない状況であるため、総じた保守管理の状態はやや劣ると考える。
建物の利用状況	所有者が自らの居宅として利用しており、他人による占有は認められない。
特記事項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（聴取） 平成17年頃（主建物から約5年後新築） 経過年数 約 20 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：長尺鋼板 内 壁：ボード、表し 天 井：ボード、表し 床：板張、土間コンクリート 設 備：電気 そ の 他：特になし
床面積（現況）	登記面積とほぼ一致。
現況用途等	現況用途：作業場 間取り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	使用資材から品等はやや劣ると判定した。
保守管理の状態	2階の南側と北東側の部屋は天井・壁・床についてボードや板張りをしており、居住可能な使用となっている。大きな損傷や破損はないが、外壁の鋼材や鉄骨部分の錆が見られ、農業用の作業場であるため、定期的な維持管理が施されていない状況である。
建物の利用状況	所有者が自らの作業場として利用しており、他人による占有は認められない。
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	3,190	1.01	547.95	0.70	1,236,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

標準画地を幅員約5m舗装市道に西側で接面する長方形(約600㎡)とした。

地価調査 美郷(県) - 2

公示価格等 5,380 円/㎡ 時点修正 99.5 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 168 ≒ 標準画地価格 3,190 円/㎡

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正: 道路方位±0%

◇地域格差: 街路+2% 交通接近+10% 環境+50% 行政±0%

相乗積 1.02×1.10×1.50×1.00≒1.68

イ 個別格差: ……角地+1%

ウ 地積: ……登記数量による

エ 建付減価: ……建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件2)

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

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
2	主	210,000	0.074	3,728,000
	附属	150,000	0.082	1,598,000
合計				5,326,000

ウ 現価率

<主建物>

・経過年数 25年、経済的残存耐用年数 5.0年、残価率 5%として定率法(現価率 0.082)と観察減価法(経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を10%と査定)を併用して下記の通り査定した。

・現価率 = 0.082 × (1 - 0.10) ≒ 0.074

<附属建物符号1>

・経過年数 20年、経済的残存耐用年数 5.0年、残価率 5%として定率法(現価率 0.091)と観察減価法(経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を10%と査定)を併用して下記の通り査定した。

・現価率 = 0.091 × (1 - 0.10) ≒ 0.082

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ
		イ	イ	
1	1,236,000	0.05	法定地上権不成立	62,000

イ 土地利用権等割合：

物件2については法定地上権不成立と判定した。法定地上権不成立については、占有の経緯、建物の耐用年数や構造、建物が容易に撤去できないため事実上利用できる利益等を勘案し、敷地占有利益として5%を計上した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) *千円未満四捨五入
						(ア+イ) × ウ × エ × オ
1	1,236,000	-62,000	/	0.8	0.70	657,000
2	5,326,000	+62,000	1.0	0.8	0.70	3,017,000
一括価格 (合計)						3,674,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：当地域は過疎化が深刻なことからも多くの不動産需要は期待できないと考える。また、建物の規模、維持管理状態も考慮し、本件では、短期売却市場での流通性を検討した結果、▲20%の市場性修正を施した。

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。

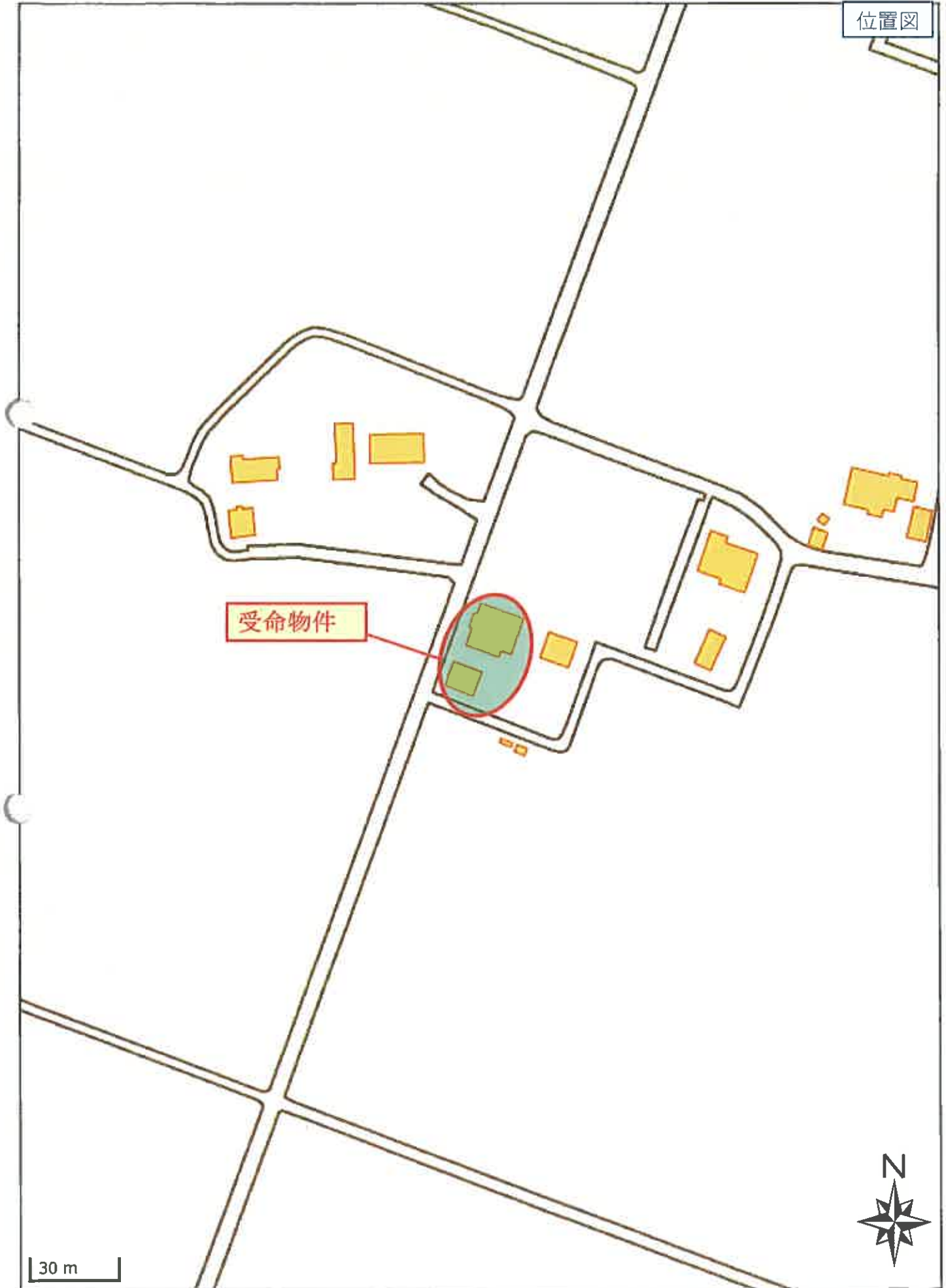
第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 美郷 (県) - 2
所 在 : 仙北郡美郷町上深井字松葉野 1 0 2 番 1
価 格 : 5, 3 8 0 円 / m²
位 置 : J R 奥羽本線「飯詰」駅の東方道路距離約 1 8 0 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 2 6 8 m²
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側 6 m 県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅に店舗併用住宅等が混在する旧来からの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 位置図 (拡大図)
- 3 法第 1 4 条地図写し (合成図)
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図







(座標値)

地区外

地区外

地区外

字西今泉

字東谷地中

字南今泉

45-3
物件1

法第 14 条地図写し(合成図)

縮尺:1/500

登記年月日：平成12年11月1日

75507

各階平面図

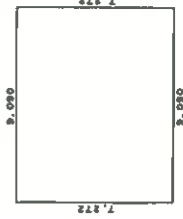
物図平面図

家屋番号 45-3

建物の所在
仙北郡美郷町
仙北郡美郷村金沢西根字東谷地中45番地3

受命物件2

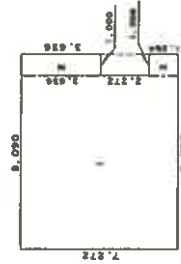
(符1)1階



求積表

1	7.272 X 9.090	= 66.102480
床面積	66.102480	
	66.10 m ²	

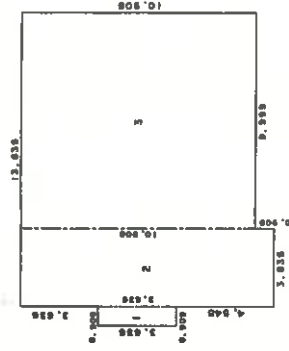
(符1)2階



求積表

1	7.272 X 9.090	= 66.102480
2	3.636 X 1.000	= 3.636000
3	1.364 X 1.000	= 1.364000
床面積	71.102480	
	71.10 m ²	

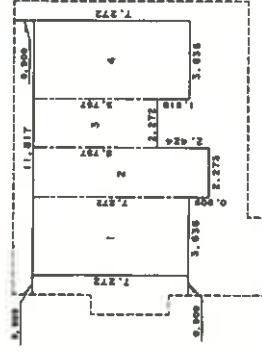
(主)1階



求積表

1	3.636 X 0.909	= 3.305124
2	11.817 X 3.636	= 42.966612
3	10.908 X 9.999	= 109.069092
床面積	155.340828	
	155.34 m ²	

(主)2階



求積表

1	7.272 X 3.636	= 26.440992
2	9.181 X 2.273	= 18.595413
3	9.757 X 2.272	= 13.079904
4	7.272 X 3.636	= 26.440992
床面積	64.557301	
	64.55 m ²	

A3版をA4版に縮小

作製者

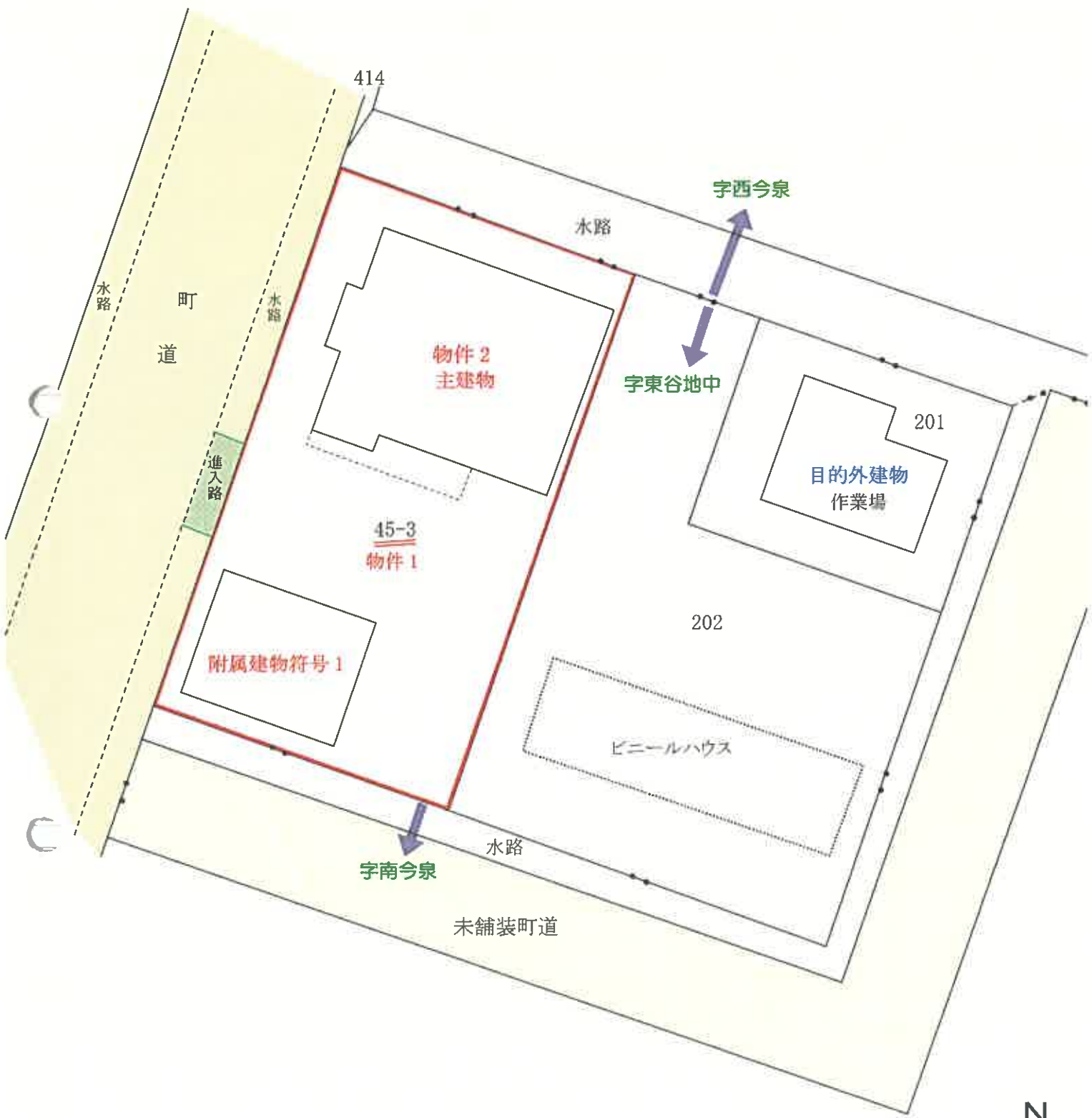
(平成12年11月8日作製)

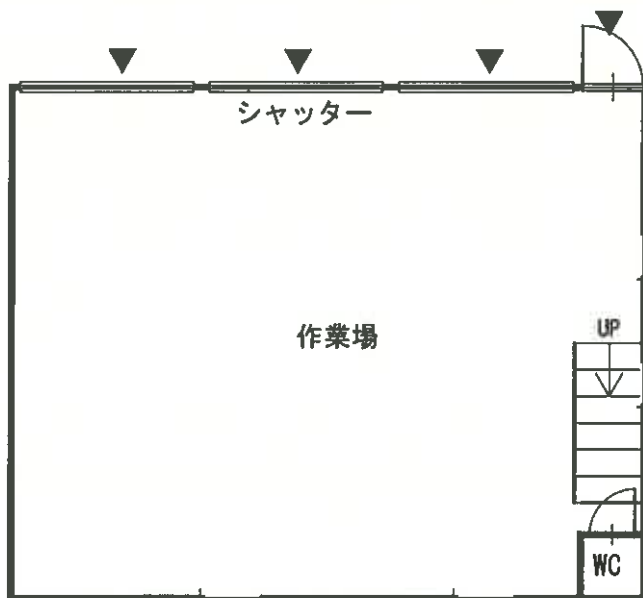
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

申請人

縮尺 1/250

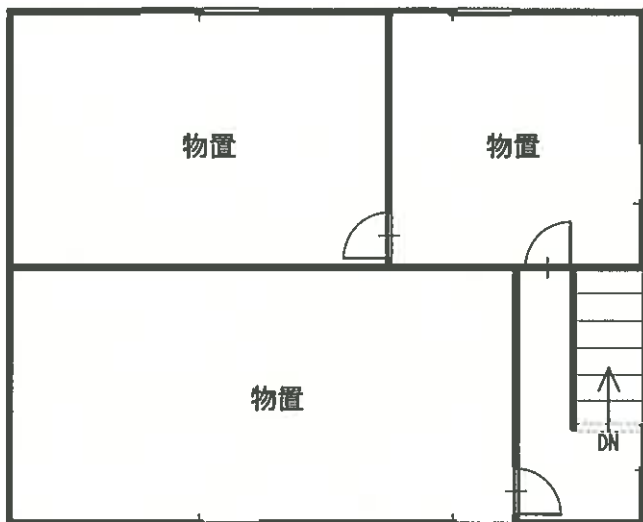
縮尺 1/250





1階 登記記載床面積とほぼ一致

1階



2階 登記記載床面積とほぼ一致

2階



建物間取図