

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 24 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 石 田 志 保

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 8 月 7 日から 令和 8 年 8 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 日 午後 1 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 7 月 24 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,255,000 5,004,000	一括	1,251,000	48,001	非課税
1	3,392,000				
2	2,863,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市御野場新町一丁目 |
| | 地 番 | 2 0 0 番 3 5 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市御野場新町一丁目 2 0 0 番地 3 5 2 |
| | 家屋 番号 | 2 0 0 番 3 5 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9 . 5 6 平方メートル
2階 5 3 . 8 2 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 8 年 6 月 2 5 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 | 秋田市御野場新町一丁目 |
| | 地 番 | 2 0 0 番 3 5 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市御野場新町一丁目 2 0 0 番地 3 5 2 |
| | 家屋 番号 | 2 0 0 番 3 5 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |

令和 8 年(ケ)第 8 号
令和 8 年 4 月 1 0 日受理
令和 8 年 5 月 2 6 日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所
執行官 関 知 満

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 秋田市御野場新町一丁目 |
| | 地 番 | 200 番 352 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.75 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市御野場新町一丁目 200 番地 352 |
| | 家屋番号 | 200 番 352 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 69.56 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市御野場新町一丁目15番11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			
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(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	カーポート(従物)がある。		
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 ☒ 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

(2 枚目)

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 本件建物内にはカーテンとストーブが残されている。
- 3 建物内で猫を飼育していたものと思われ、建物内部のクロスや建具に多数の引っ掻き傷や損傷が認められる(写真⑥、⑧、⑬、⑭)。
- 4 本件建物は、平成7年に新築されたもので築後31年が経過している。増改築がなされたかどうか明らかでないが、現状は、外壁の汚れがあり(写真③)、屋根は長期間塗装されていないものと見受けられ、光沢がなく色あせている(写真①、②)。
- 5 洗面台のクロスに黒カビが生えている(写真⑨)。
- 6 2階洋室②の出入口のドアノブがない(写真⑯)。
- 7 4月21日の物件の占有状況調査時に、カーポート内に駐車している車両があり、陸運支局に照会したところ車両の所有者は近所の方であった。本件不動産は空き家で所有者は遠方に居住しているため、近所の方が無断で駐車していたものと思われる。

(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
8年 4月20日 (月) 9 : 35 - 9 : 40	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
8年 4月21日 (火) 10 : 50 - 10 : 55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 4月22日 (水)	当庁 (郵送)	秋田市上下水道局あて書面照会 (5月1日回答)
8年 4月22日 (水)	当庁 (郵送)	物件内に駐車している普通乗用自動車につき、東北運輸局秋田陸運支局あて書面照会 (5月18日回答)
8年 5月 8日 (金) 12 : 45 - 12 : 50	物件所在地	郵便受けに調査日時の通知書を投函
8年 5月14日 (木) 13 : 20 - 14 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影
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 8年 5月14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。 ☐		

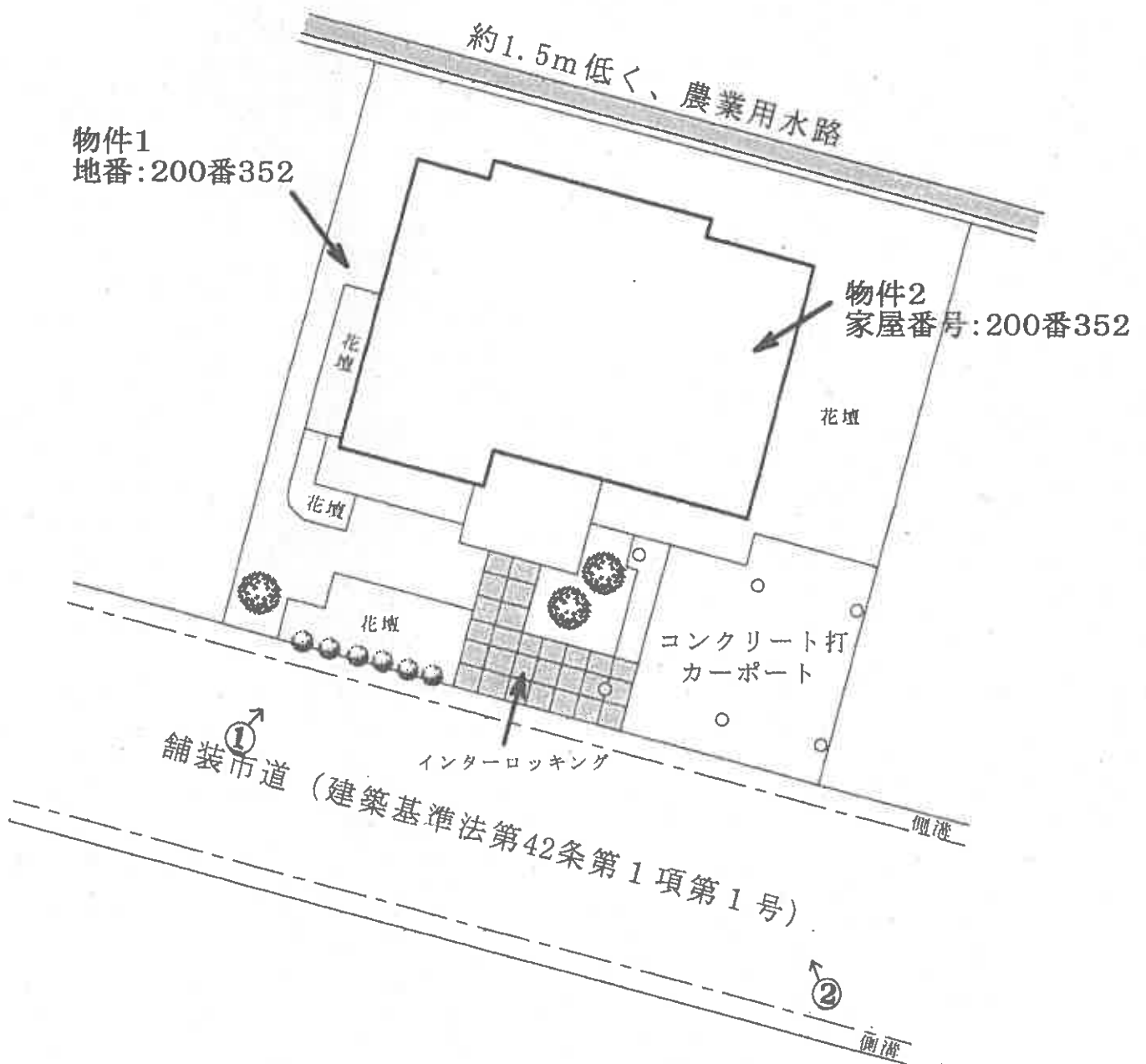
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

物件1・2土地建物位置関係図

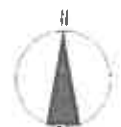
令和8年(ケ)第8号

秋田市御野場新町一丁目200番352

家屋番号:200番352



○→写真撮影位置・方向

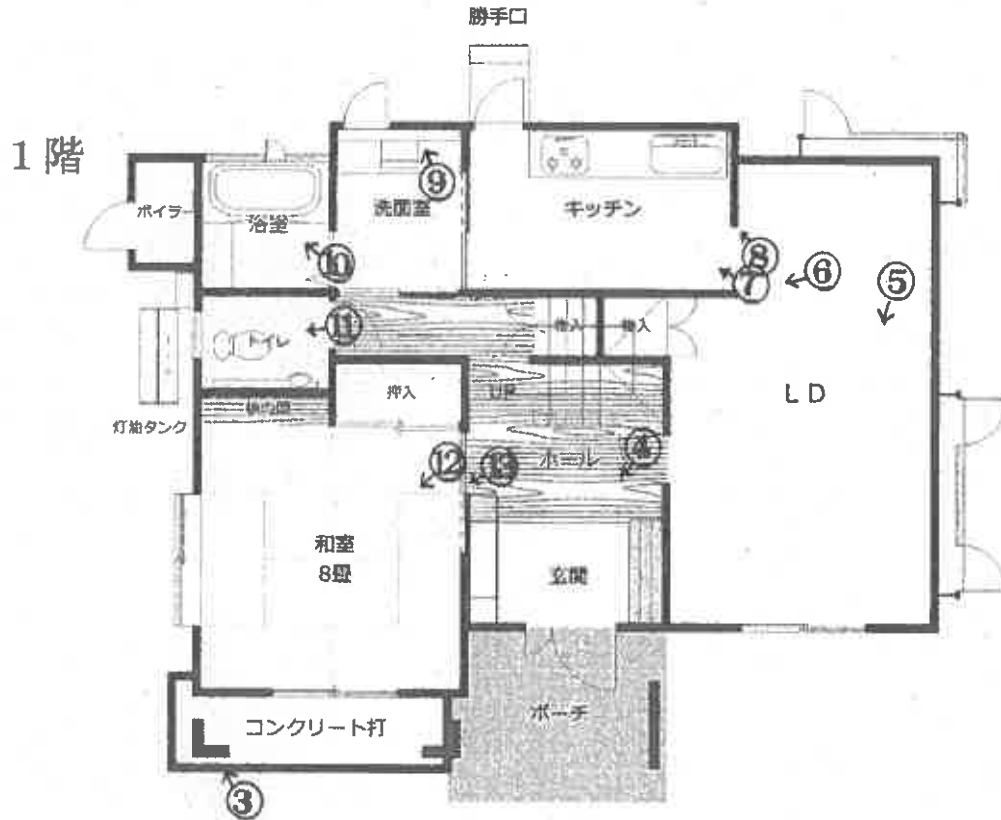


物件2建物間取図

令和8年(ケ)第8号

秋田市御野場新町一丁目200番地352

家屋番号:200番352



○→写真撮影位置・方向



(6 枚目)

縮尺:1/100

①



物件2

②



物件1

外壁の汚れ

③



④



⑤



引っ掻き傷

⑥



(8 枚目)

⑦



⑧



引っ掻き傷

黒カビ

⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



引っ掻き傷

建具の損傷

⑭



⑮



⑩



⑪



ドアノブがない

⑫



(12 枚目)



令和8年（ケ）第8号
令和8年5月14日現地調査
令和8年5月25日評価

秋田地方裁判所
民事第2部 御中



評 価 書

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一括価格	
金6,255,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,392,000円
物件2(建物)	金2,863,000円

- 1 一括価格は、物件1並びに2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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き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、民事執行法第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 番 地 目 地 積	秋田市御野場新町一丁目 200番352 宅地 212.75㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市御野場新町一丁目 200番地352 200番352 居宅 木造スレート葺2階建 1階 69.56㎡ 2階 53.82㎡ 延 123.38㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	ない		

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 (道路距離)	J R羽越本線「羽後牛島」駅の南東方約 3.3kmに位置する。 徒歩約5分のバス停「ニュータウン御野場」より「秋田駅西口」まで乗車約23分である。 ・バス停「ニュータウン御野場」 約400m ・市立仁井田小学校 約1.1km ・市立御野場中学校 約500m ・秋田銀行御野場支店 約600m ・マルダイおのぼ店 約600m ・イオンモール秋田 約4.0km ・御野場病院 約1.2km ・秋田市役所南部サービスセンター 約1.6km	
付 近 の 状 況	・秋田市南部の郊外に位置する、中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。 ・徒歩圏内に小中学校、金融機関、商業施設等が立地しており、生活利便性は良好である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 建築基準法第22条区域 宅地造成工事等規制区域
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	212.75㎡ ほぼ正方形 約14.9m・約14.1m 平坦 ない

接面道路の状況等	南側：幅員約 6 m 舗装市道（建築基準法第42条第 1 項第 1 号）と等高に接面する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・ 物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・ 物件 2 建物については、物件 1 土地全体に法定地上権が及ぶ。 ・ 建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・ 隣地の状況は以下のとおりである。 北側：水路を介して田 東側：一般住宅 南側：市道を介して一般住宅 西側：一般住宅	
供給処理施設 (基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり…南側市道に公設管あり あり…南側市道に埋設管あり あり…南側市道に公設管あり
特記事項	・ 現地調査の範囲内においては、土壤汚染をうかがわせる事実 は認められなかった。なお、平成 5 年の住宅地図によると田 である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・ 水害ハザードマップ：0 m 以上～ 0.5m 未満である。 ・ 内水浸水想定区域：浸水深 0.2m 以上～ 0.5m 未満である。 ・ 秋田市立地適正化計画：居住誘導区域外 都市機能誘導区域外	

2 建物の概況及び利用状況等（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7年4月7日新築 約31年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング 合板／ビニールクロス 京壁／ビニールクロス フローリング・畳 電気・給排水衛生設備ほか ない	
床面積（現況）	1 階 6 9 . 5 6 m ² 2 階 5 3 . 8 2 m ² 延 1 2 3 . 3 8 m ²		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK(附属資料「建物間取図」参照) 1 階 和室1、LDK、洗面室、浴室、トイレ等 2 階 洋室3、洋室②にロフト、トイレ	
品 等	普通		
保守管理の状況	・屋根のスレート瓦、外壁サイディングの劣化、ネコによる内壁の損傷が多数箇所に見られる。 ・空家であり、保守管理の状況は劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空家）として、占有している。		
特 記 事 項	・2階洋室②、③は勾配天井である。 ・電気・給排水衛生設備の稼働状況は不明である。		

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) ア×イ×ウ×エ
1	37,800	1.03	212.75	0.90	7,455,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は、北側で幅員約6m舗装市道に接面する地積200㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 秋田(県)-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{基準地価格} & & & & & & & & \\ 39,300\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/102 & \times & 100/105 & = & 37,800\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：南西向		+2%	(1.02)	
地 域 格 差：街路条件	系統・連続性	±0%	(1.00)	} (1.05)
	交通接近条件	駅への接近性	±0%	
	環境条件	利便性等	+5%	

イ 個 別 格 差：画地条件 南向 +3% (1.03)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を10%と判定した。

(2)建物価格（物件2）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	123.38	0.06	1,481,000

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：登記床面積による。

ウ 現 価 率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を6%と査定した。

$$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) = 0.07 \times 0.80 = 0.06$$

R : 残価率5% N : 経済的全耐用年数約36年 (n + n') n : 経過年数約31年 n' : 経済的残存耐用年数約5年 q : 観察減価率20%

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決定した。

(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	7,455,000	0.35	法定地上権	2,609,000

イ 土地利用権等割合：物件1の物件2に対する土地利用権等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	7,455,000	-2,609,000		1.00	0.70	3,392,000
2	1,481,000	+2,609,000	1.00	1.00	0.70	2,863,000
一括価格（合計）						6,255,000

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：「第2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て修正を行った。

第6 参考価格資料

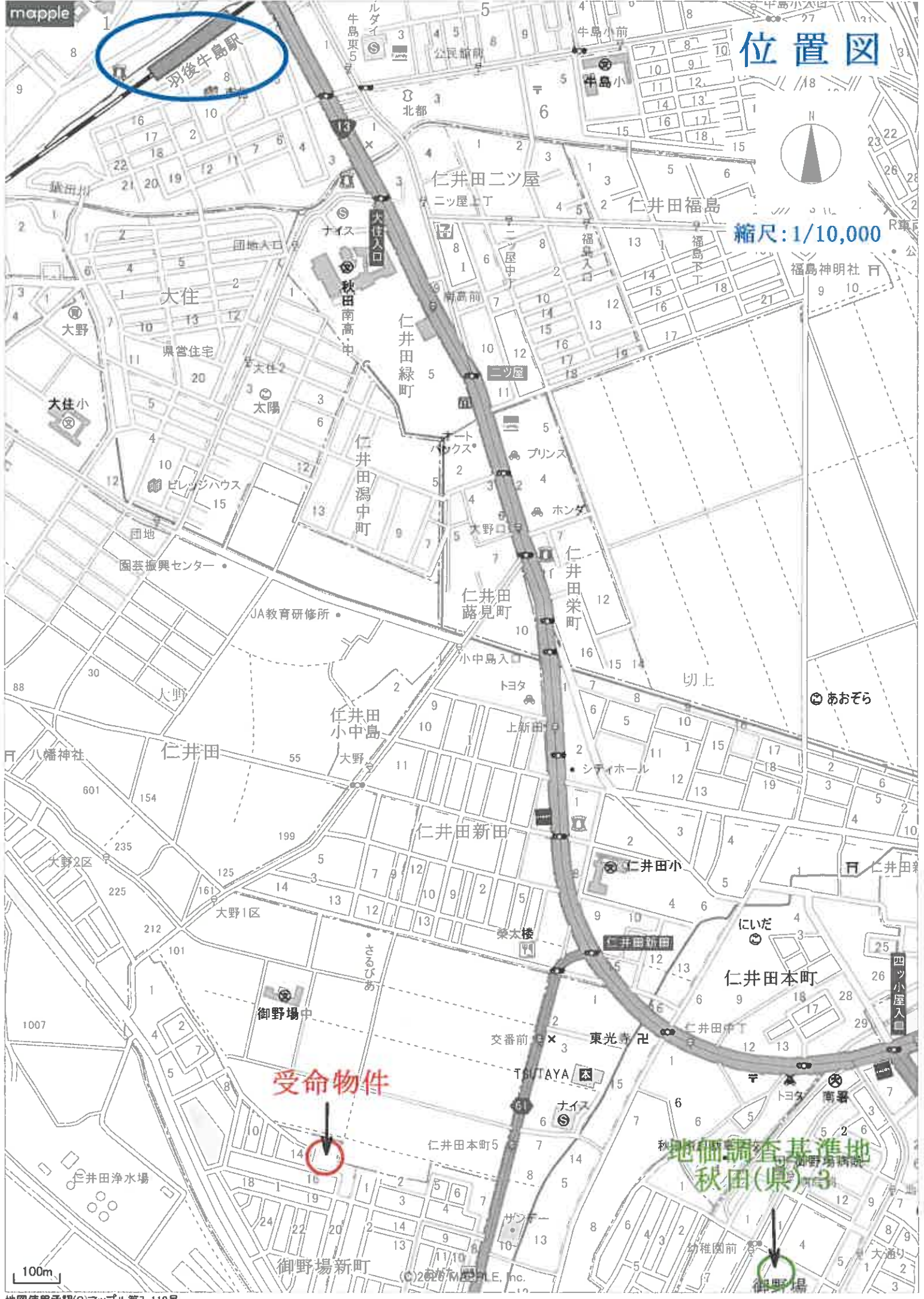
《指標とした地価調査基準地価格》

秋田(県)-3	
所 在 ・ 地 番 「住居表示」	秋田市御野場4丁目50番202 「御野場4-7-16」
価 格	39,300円/㎡
位 置	J R羽越本線「羽後牛島」駅 3.5km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	242㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 道 路	南西側幅員6m舗装市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%・容積率80%）
地 域 の 概 要	大規模に宅地開発されてできた一般住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上



位置図

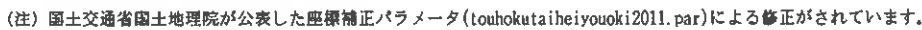
縮尺:1/10,000

受命物件

地価調査基準地
秋田(県)3



-61125.764,



A 仁井田字下
新田

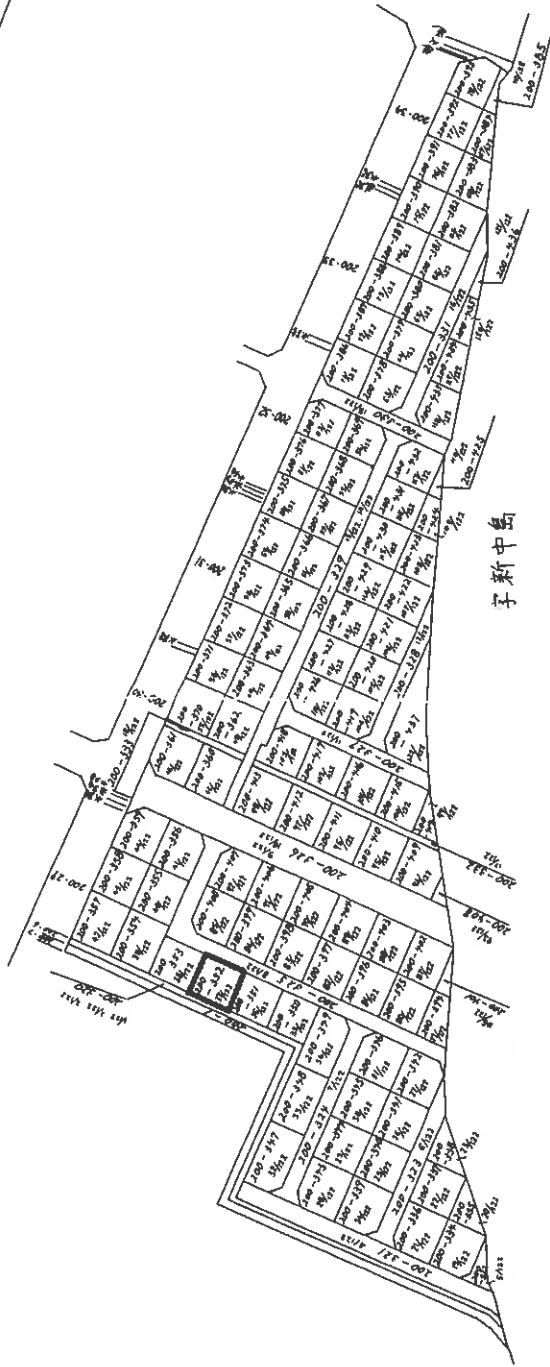
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判
(約70%)に縮小

地番
200-200-320 ~ 200-457

土地の所在
秋田市仁井田字下新田

測量図番号
測図第1000-1-10



境界の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	
鉄	

作製者

(平成 5 年 2 月 2 日作製)

申請人

縮尺
1/2000

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

A3判をA4判
(約70%)に縮小

令和8年2月3日

秋田地方事務局

登記官

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8年2月3日 秋田地方法務局

令和8年2月3日

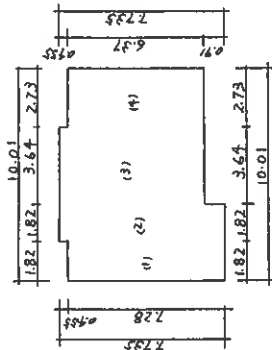
秋田地方志稿略

期品價

請求番号：26-2

面
图
物
建

1階平面図



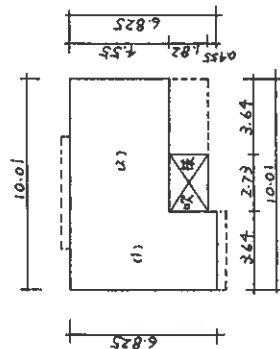
算計積分

(1)	7.28×1.82	$= 13.2496$
(2)	7.735×1.82	$= 14.0777$
(3)	6.825×3.64	$= 24.8450$
(4)	6.37×2.73	$= 17.3901$
合計		69.5604

積面床

$$\underline{69.56 \text{ m}^2}$$

2階平面図



函積計算

(1)	6.25	x	3.64	=	22.8430
(2)	4.55	x	6.37	=	28.9835
計					53.8265

床面槽

 53.82 m^2

縮尺 1/250

足 1 / 500

著
製
作

平成7年4月7日(作製)

人請串

A3判をA4判
(約70%)に縮小

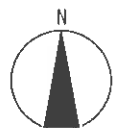
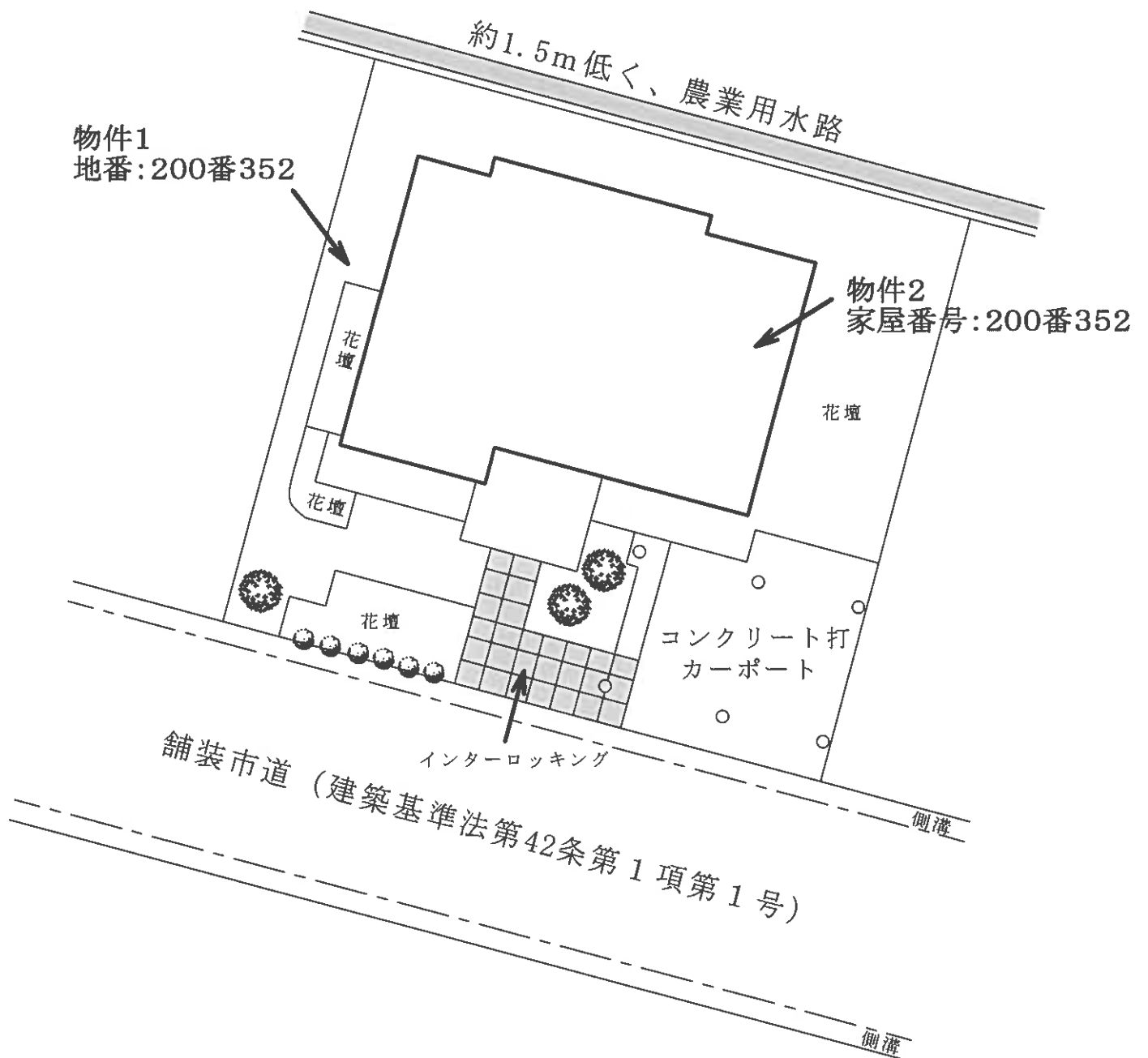
H 7.4.14

物件1・2土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第8号

秋田市御野場新町一丁目200番352

家屋番号:200番352



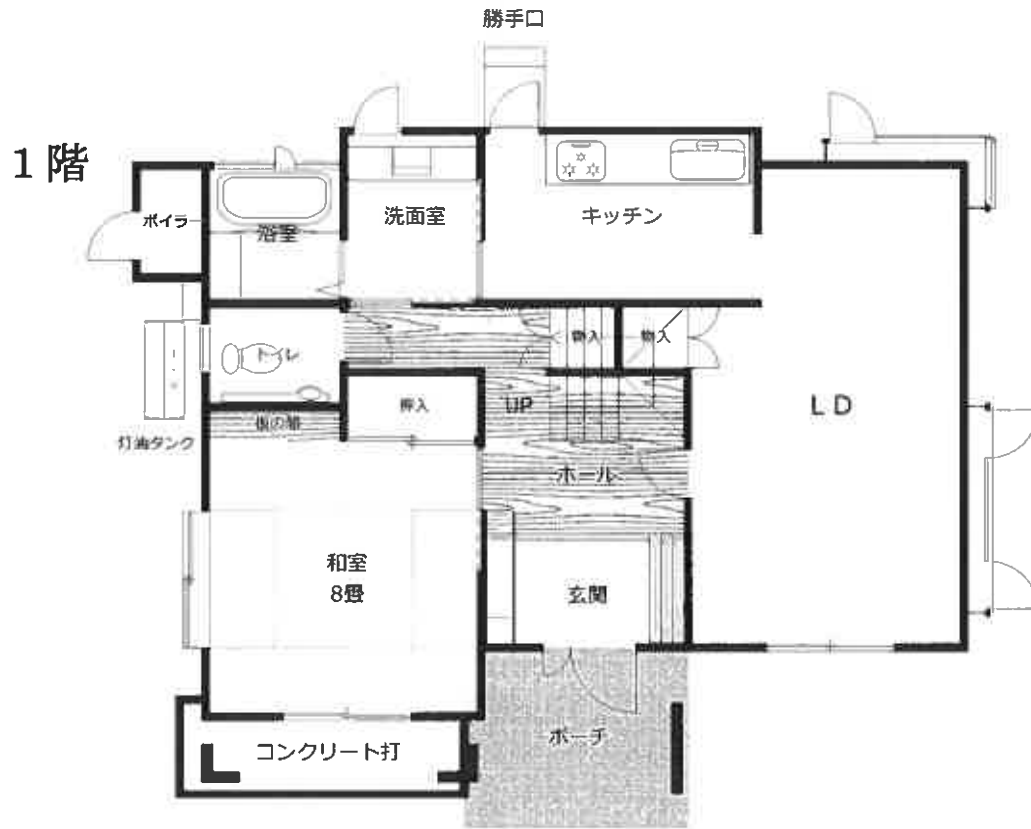
縮尺:1/150

物件2建物間取図

令和8年(ケ)第8号

秋田市御野場新町一丁目200番地352

家屋番号:200番352



縮尺:1/100