

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 場 所 令和 8 年 8 月 18 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 9 月 8 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,051,000 7,240,800	一括	1,810,200	79,788	非課税
1	4,836,000				
2	4,215,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 秋田市御野場新町一丁目
 - 地 番 30 番 104
 - 地 目 宅地
 - 地 積 272.04 平方メートル

- 2 所 在 秋田市御野場新町一丁目 30 番地 104
 - 家屋 番号 30 番 104
 - 種 類 居宅
 - 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 69.52 平方メートル
 - 2 階 61.27 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24日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 石 田 志 保

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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

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 | 30 番 104 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市御野場新町一丁目 30 番地 104 |
| | 家屋 番号 | 30 番 104 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 69.52 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル |

令和 8年(ヌ)第 13号
令和 8年 4月30日受理
令和 8年 6月 9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 | 30 番 104 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市御野場新町一丁目 30 番地 104 |
| | 家屋番号 | 30 番 104 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 69.52 平方メートル
2 階 61.27 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18番6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 ☒ 建物配置図のとおり		
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 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	カーポート及び簡易物置（いずれも従物）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 ☒ 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
■ 債務者	1 この家には私が一人で住んでいます。 2 建物を新築後、20年くらい前にカーポートを設置し、10年くらい前にキッチン等をリフォームしました。 3 その後、7、8年前にサンルームと簡易物置を設置しました。

(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 建物内部は、2階を中心に多数の目的外動産が未整理の状態で置かれたままになっている。 3 外壁に損傷が見られる(写真⑮)。

(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 5月13日 (水) 14:15 - 14:20	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 5月22日 (金) 14:50 - 14:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 6月 4日 (木) 9:50 - 10:10	物件所在地	立入調査、債務者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

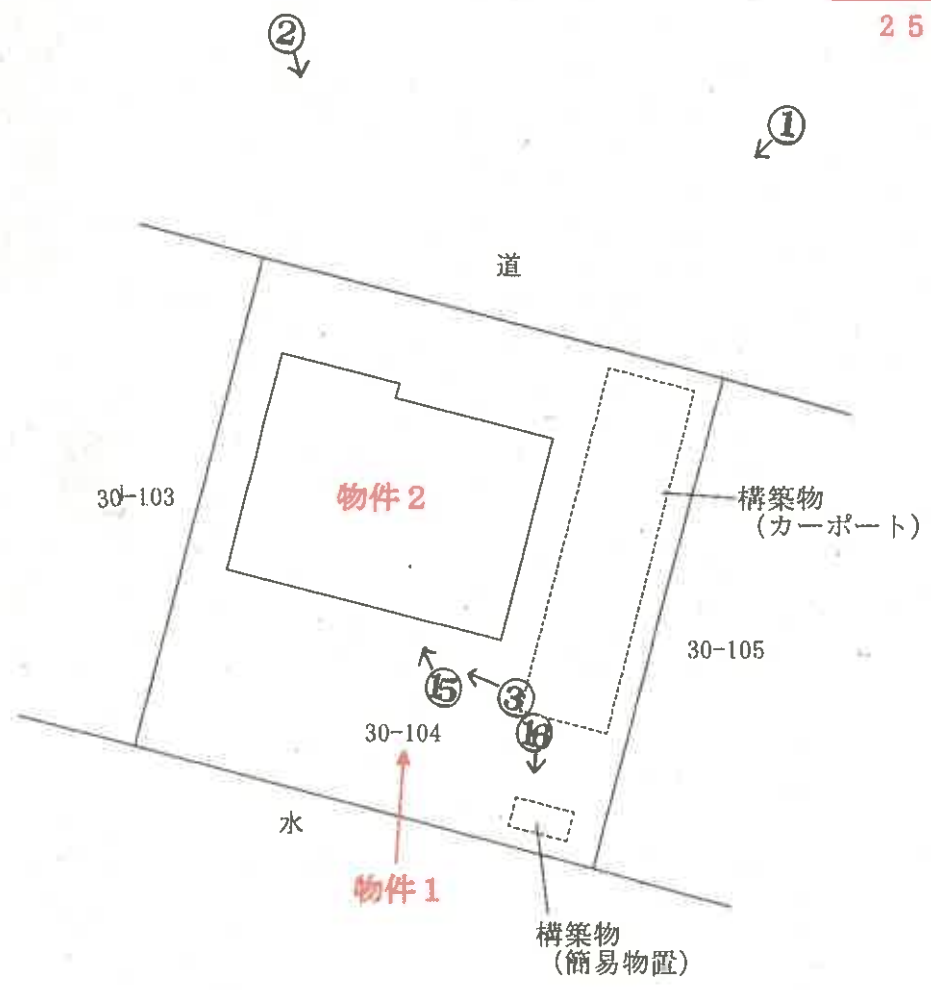
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

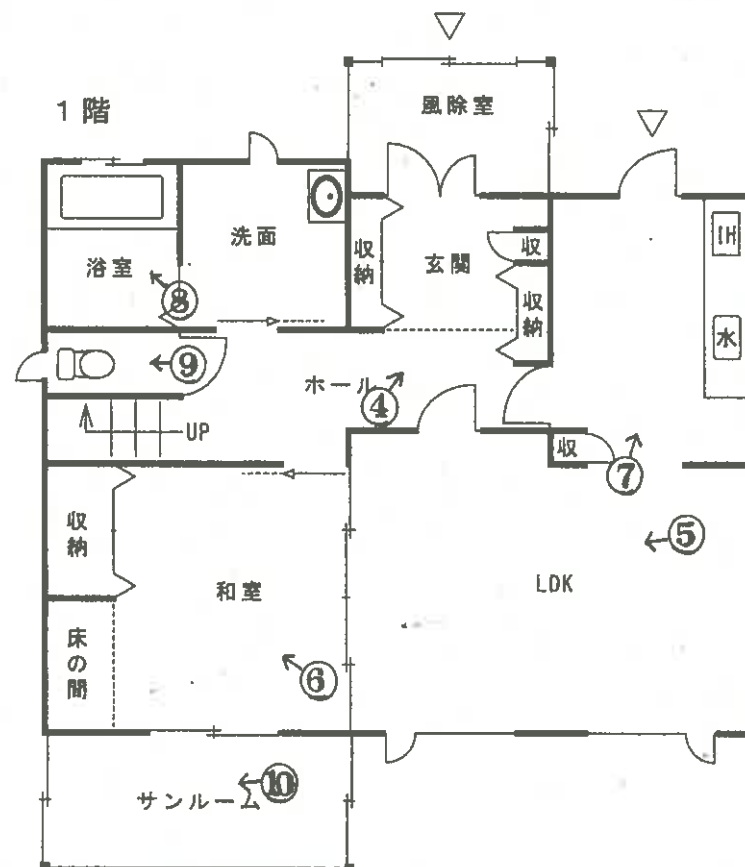
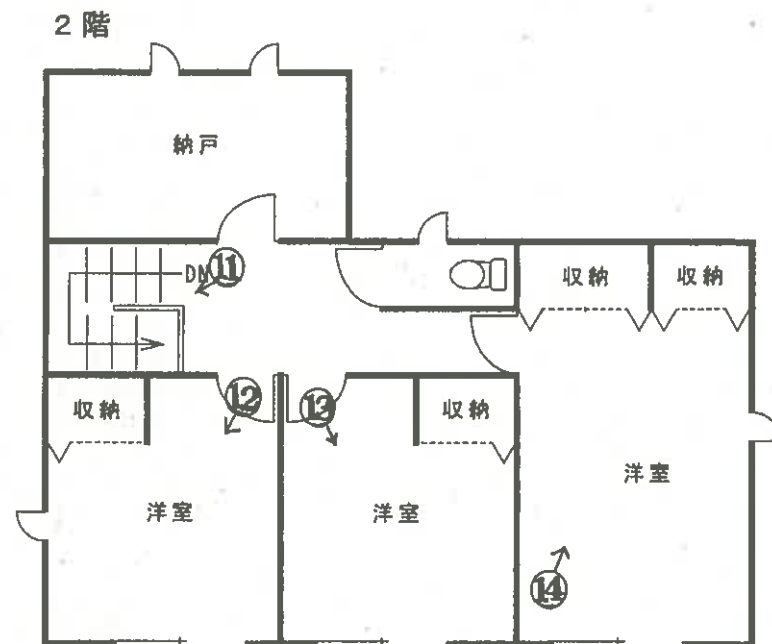
☐

(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)

建物配置図



○→写真撮影位置・方向



○→写真撮影位置・方向

①



②



③



④



⑤



⑥



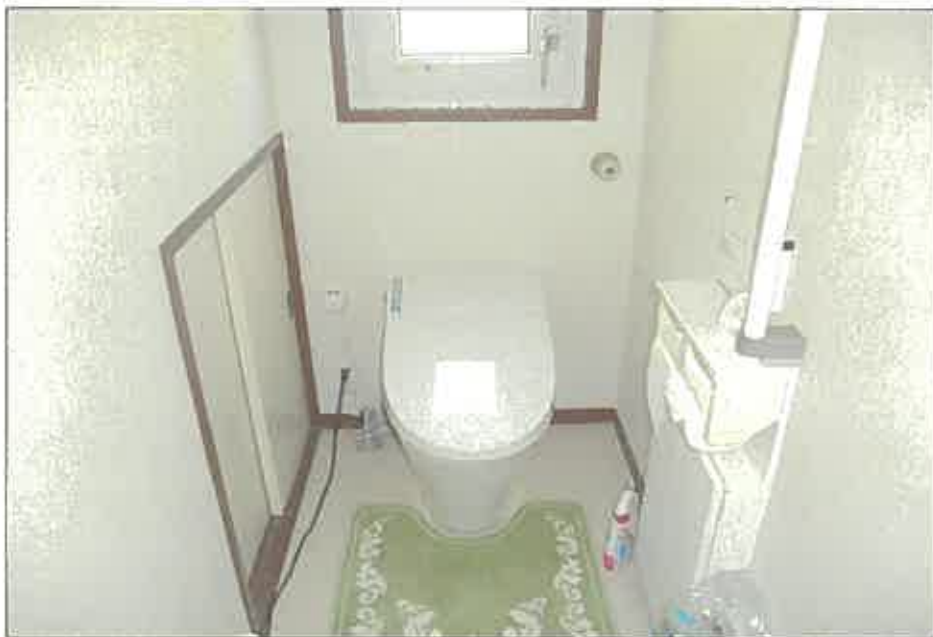
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(10 枚目)

⑬



⑭



⑮



外壁の
損傷

⑬

簡易物置



物件1

令和 8 年（ヌ）第 13 号
令和 8 年 6 月 4 日 現地調査
令和 8 年 6 月 9 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 9, 0 5 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 8 3 6, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 2 1 5, 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 6 1 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 5 8 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	秋田市御野場新町1丁目 30番104 宅地 272.04㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市御野場新町1丁目30番地 104 30番104 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 69.52㎡ 2階 61.27㎡ 延130.79㎡	同左
番号	特記事項		
1、2	物件1（土地）は物件2（建物）の敷地として利用されている。		

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	J R羽越本線「羽後牛島」駅の南方・道路距離約3.1 km 最寄りバス停「ニュータウン御野場」の北西方・道路距離約500 m（徒歩約6分）（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	大規模な住宅団地に所在し、区画整然と建ち並ぶ住宅地域を形成している。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。 仁井田小学校・・・約1.4 km 御野場中学校・・・約700 m マルダイおのぼ店・・・約750 m いとう内科胃腸内科クリニック・・・約850 m 仁井田郵便局・・・約1.4 km 秋田市南部市民サービスセンター・・・約1.8 km 秋田市役所・・・約6 km 秋田南I.C.・・・約6.6 km （いずれも道路距離） 道路は幅員6 mの舗装市道が標準である。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% — 建物高さ制限10 m、外壁後退1.0 m 立地適正化計画区域 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間 口：約15.9 m 奥 行：約17 m 規 模：272.04 m² 形 状：ほぼ正方形地 地 勢：概ね平坦 接面道路との関係：中間画地 ・北側約15.9 mが幅員約12 mの両側歩道付舗装市道に概ね等高に接面	

接面道路の状況	北側：幅員約 12 m の両側歩道付舗装市道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号)
土地の利用状況等	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。 隣接地は一般住宅となっている。
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道：あり（接面道路公設管より引込） ガス配管：あり（建物への接続：あり） 下水道：あり（建物への接続：あり）
特記事項	・秋田市水害ハザードマップによれば洪水浸水想定区域（浸水深 0.5 m ～ 3.0 m 未満）に該当している。 ・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

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）：平成９年１１月２５日新築 経 過 年 数：約２９年 経済的残存耐用年数：約５年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造２階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気設備、給排水設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	延１３０．７９㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 間 取 り：添付建物間取図のとおり。
品 等	上 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる。外壁に傷み、建物の内部ではクロスの汚れ等が確認される。多数の動産類が置かれているが、大きな損傷はみられなかった。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	・構築物としてカーポート、簡易物置が設置されている。 ・建物所有者によれば、１０年位前にキッチン等のリフォームを行った、とのことである。 ・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。

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	38,300	1.02	272.04	1.00	10,628,000

(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270㎡程度の長方形地

地価調査基準地 秋田(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,300 \text{ 円/㎡} \times 101.5/100 \times 100/102 \times 100/102 = 38,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地条件(方位) + 2%

◇地 域 格 差：交通接近条件(駅への接近性) - 1%

環境条件(住環境) + 3%

$100/99 \times 100/103 = 100/102$

イ 個 別 格 差：街路条件(幅員) + 2%

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	130.79	0.08	2,302,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現 価 率：経過年数約29年、経済的残存耐用年数約5年、残価率5%とした定率法により約8%となる。

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	10,628,000	1.00	0.35	法定地上権	3,720,000

(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 (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	10,628,000	-3,720,000		1.00	0.70	4,836,000
2	2,302,000	+3,720,000	1.00	1.00	0.70	4,215,000
一括価格(合計)						9,051,000

(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：特にない

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）－3）

所 在：秋田市御野場4丁目50番202

住居表示「御野場4－7－16」

価 格：39,300円／㎡

位 置：JR羽越本線「羽後牛島」駅から道路距離で約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：南西側が幅員約6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域

指定建蔽率50%、指定容積率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 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）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

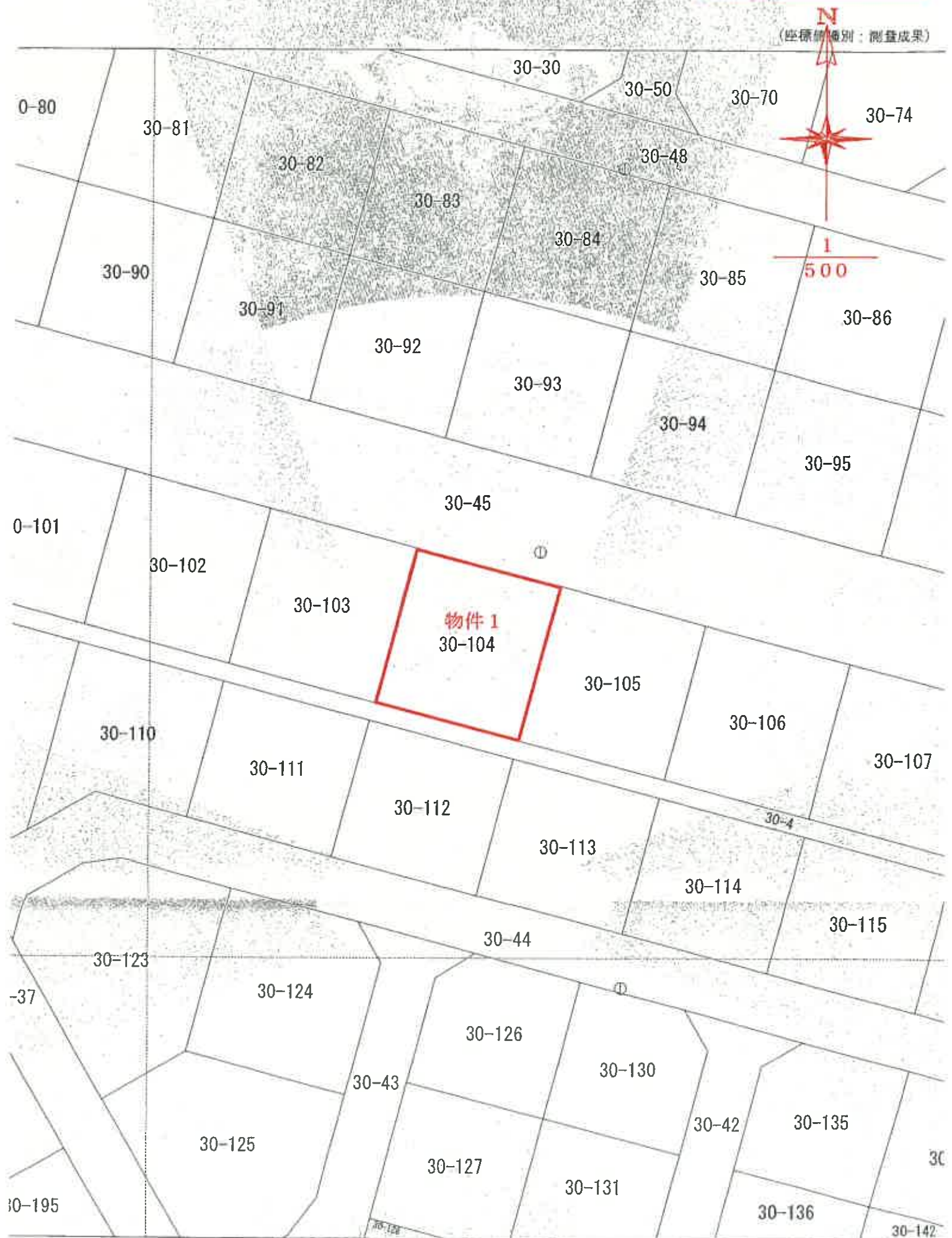


60m

1:1500

地図 (不動産登記法
第14条第1項) 写

(座標値種別：測量成果)



座標値種別：測量成果)

国が公表した座標補正パラメータ (townshipcoordinate-japan-h32011.csv) による修正がされています

地

018388

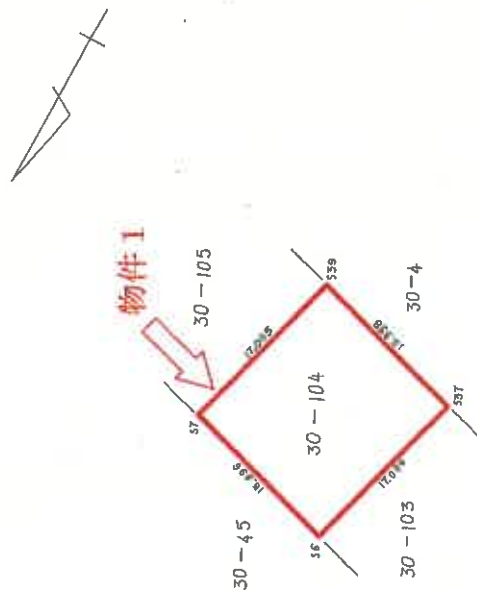
地積測量圖

30-104

番地

土地の所在 弘田市仁壽寺新中島 御野場新町一丁目

物件1 面積計算

[illegible]

境界標の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	537. 539
合成樹脂杭	
鉄	56. 57

作者

人請申

尺蠖

1/50

「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。」

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3年4月28日 秋田地方建設局

登記号

724701

各階平面図

1階平面図



面積計算

$$\begin{array}{l} (1) 7.56 \times 4.06 = 30.6936 \\ (2) 7.06 \times 5.50 = 38.8300 \\ \hline \Sigma 69.5236 \end{array}$$

床面積

69.52 m^2

2階平面図



面積計算

$$\begin{array}{l} (1) 7.56 \times 4.06 = 30.6936 \\ (2) 5.56 \times 5.50 = 30.5800 \\ \hline \Sigma 61.2736 \end{array}$$

床面積

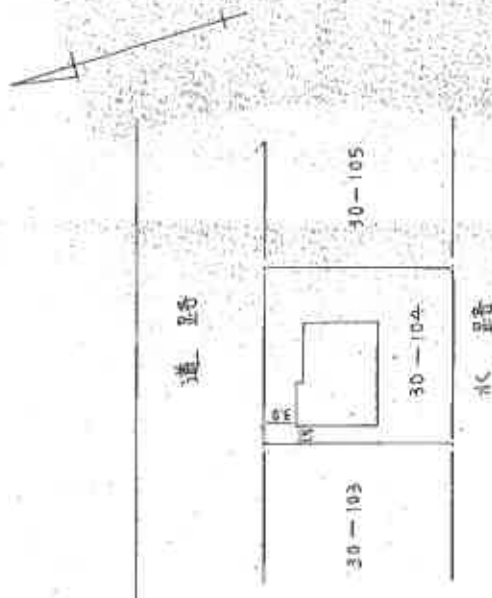
61.27 m^2

建物図面

家屋番号 30-104

建物の所在 秋田市御野場新町一丁目30番地104

物件2



「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 1/250

作製者

申請人

1/500

建物配置図

