

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 11 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 9 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 16 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 8 月 21 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	1, 748, 000 1, 398, 400	一括	349, 600	20, 819	非課税
1	872, 000				
2	876, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 鴻上市天王字持谷地
 地 番 119番10
 地 目 宅地
 地 積 240.60平方メートル

- 2 所 在 鴻上市天王字持谷地 119番地10
 家屋 番号 119番10
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 33.12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 7 月 14 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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 1 1 9 番 1）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 鴻上市天王字持谷地 |
| | 地 番 | 1 1 9 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻上市天王字持谷地 1 1 9 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

令和8年(ケ)第26号
令和8年5月27日受理
令和8年7月2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 | 潟上市天王字持谷地 |
| | 地 番 | 1 1 9 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 潟上市天王字持谷地 1 1 9 番地 1 0 |
| | 家 屋 番 号 | 1 1 9 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

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 ☐		
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 支部 年()第 号 保管開始日 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

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地が北東側で接する私道（地番119番1）は、本件土地及び周辺住宅地の開発業者の所有地であり、通行に関する契約及び通行料はないとのことである。
- (2) 本件土地上に電柱がある。
- (3) 本件土地のうち南側は雑草が繁茂し立ち入りが困難な状態である。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物の内壁の複数個所に亀裂及び汚れが見られた（一部につき写真番号4、5）ほか、床の軋みや傾きを感じるなど、建物が歪んでいる可能性がある。

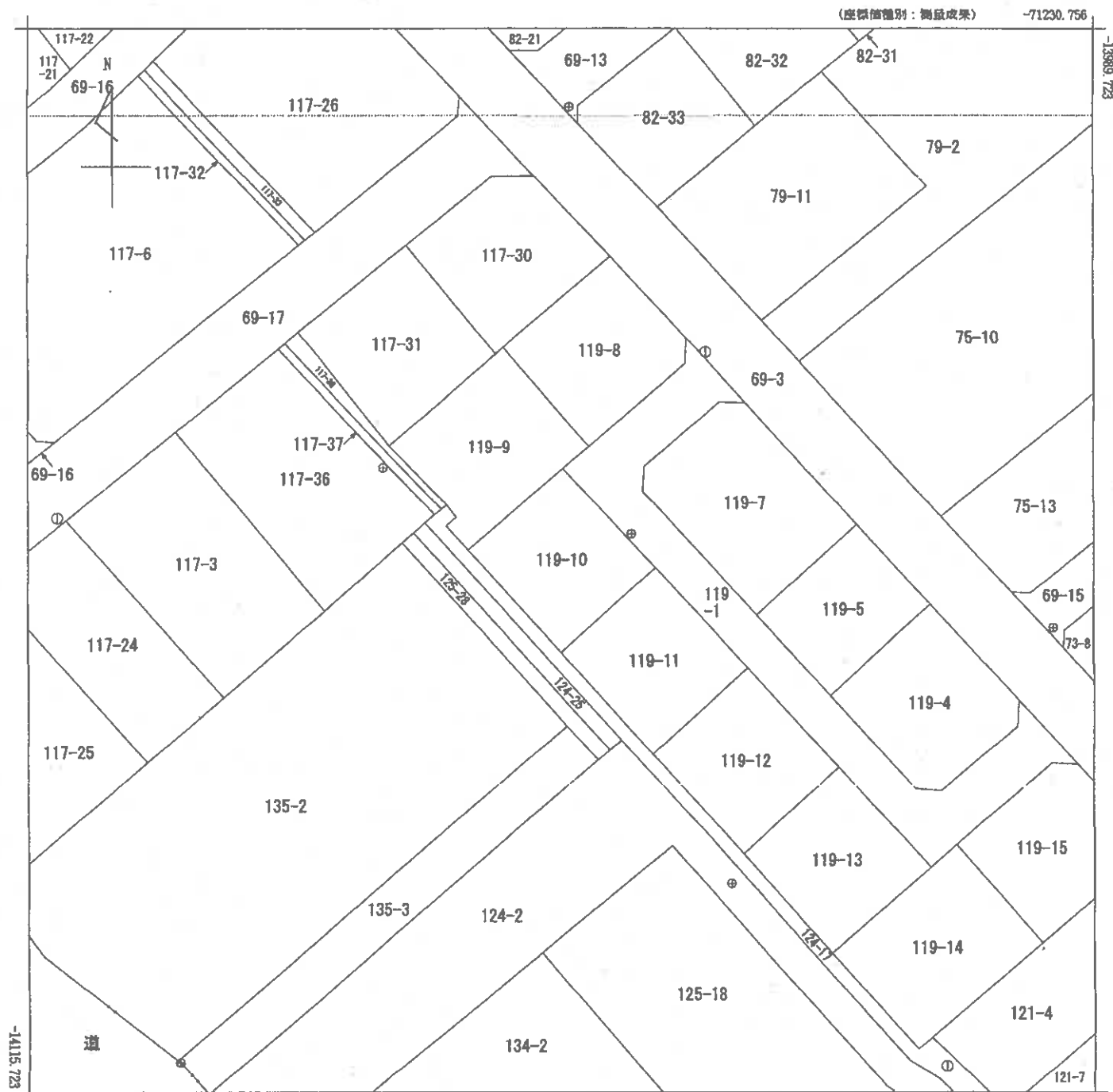
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件土地が北東側で接している私道は、私が本件物件を取得した当時に、本件土地及び周辺住宅地を開発した業者から、契約や通行料なく通行を許可されています。近隣の居住者も同様と思います。 3 本件建物内で、10年ほど前まで犬や猫、ハムスターなどを飼育していました。 4 本件建物内にある動産類は、退去するまでにできるだけ搬出したいと考えていますが、搬出できない物など残ってしまう動産も多いと思います。 5 本件物件は、私が使用しており、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 8年 5月28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 8年 5月28日 (木) 10:40 ~ 10:50	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 8年 6月11日 (木) 14:00 ~ 14:15	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 8年 6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 8年 6月23日 (火) 9:55 ~ 10:40	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 () : ~ :		
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



(座標値種別：測量成果) -71230.756
(座標値種別：測量成果) -71355.756
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
天王字持谷地
天王字蒲沼

請求部	所在	潟上市天王字持谷地					地番	119番10		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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22年12月				備付年月日(原図)	平成25年1月11日		補記事項		

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。
(秋田地方法務局管轄)
令和8年4月6日
福岡法務局

A3版からA4版に縮小

これは図面に記載されている内容を示した図面である。
(秋田県庁建築課登録)

令和8年4月6日 建築士会

建築士

(7枚目)

A3版からA4版に縮小

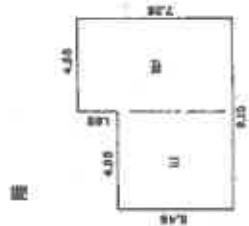
建築士会登録番号：第4568

建物図面
各階平面図

家屋番号 119番10

建物の所在 秋田県秋田市長瀬町119番地10

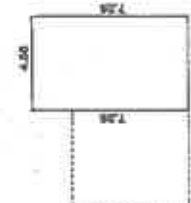
947814 各階平面図



1階床面積

- {1} 5.46 x 4.55 = 24.8430
- {2} 7.28 x 4.55 = 33.1240
- 計 = 57.9670m²

2階



2階床面積

7.28 x 4.55 = 33.1240m²



作製者

縮尺 1/250

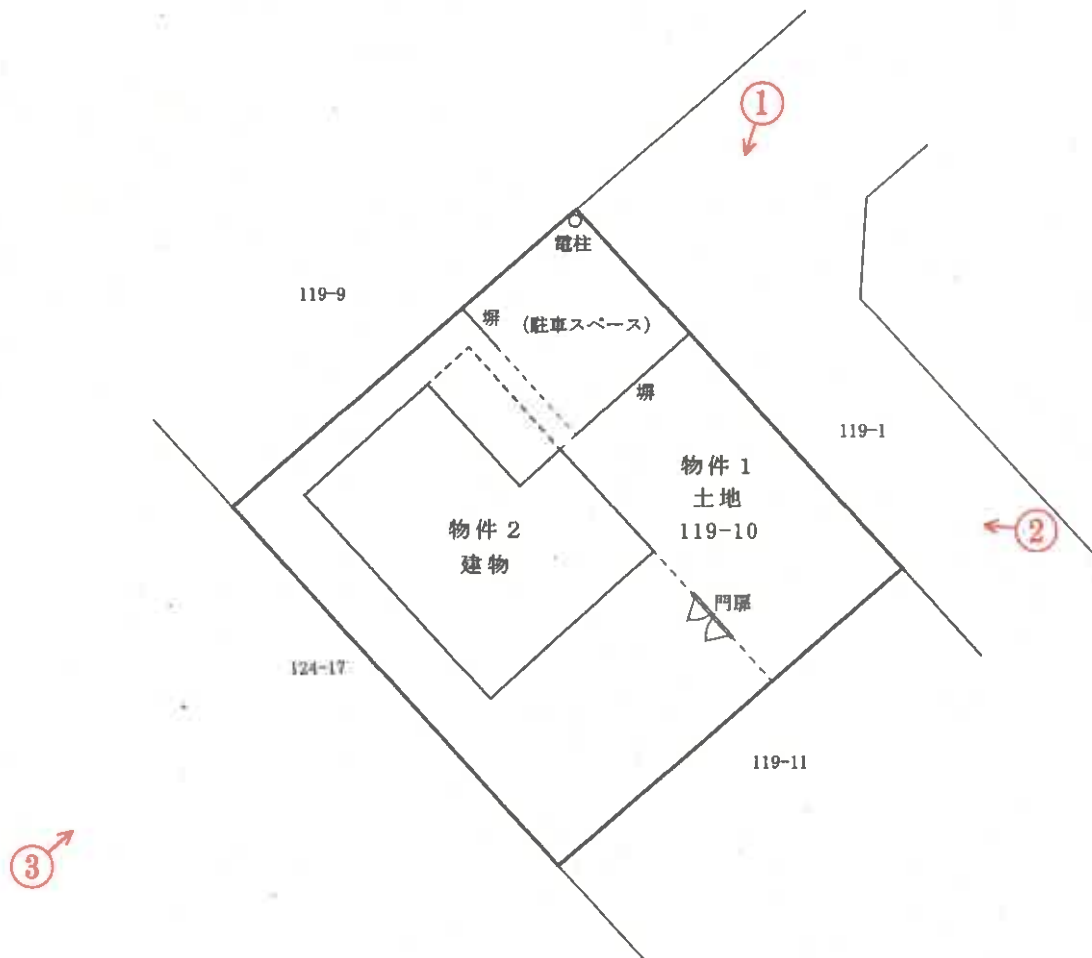
申請人

縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

1/4 1/1 2-8

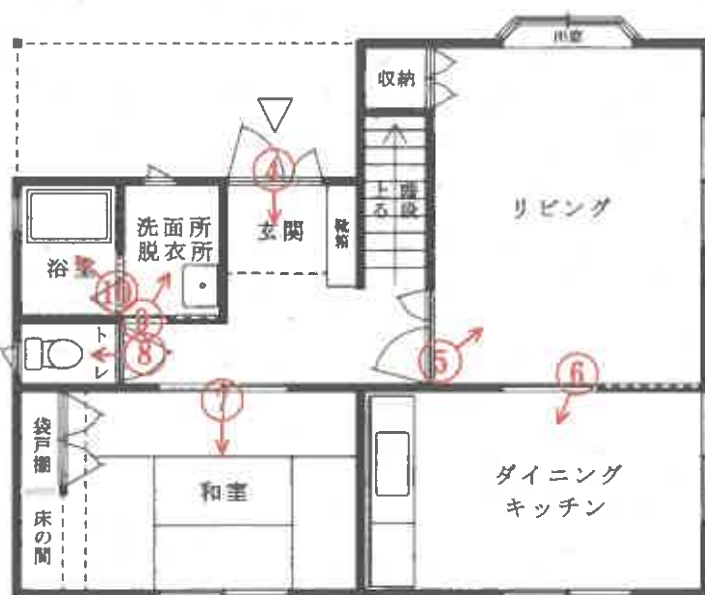
土地建物位置関係図



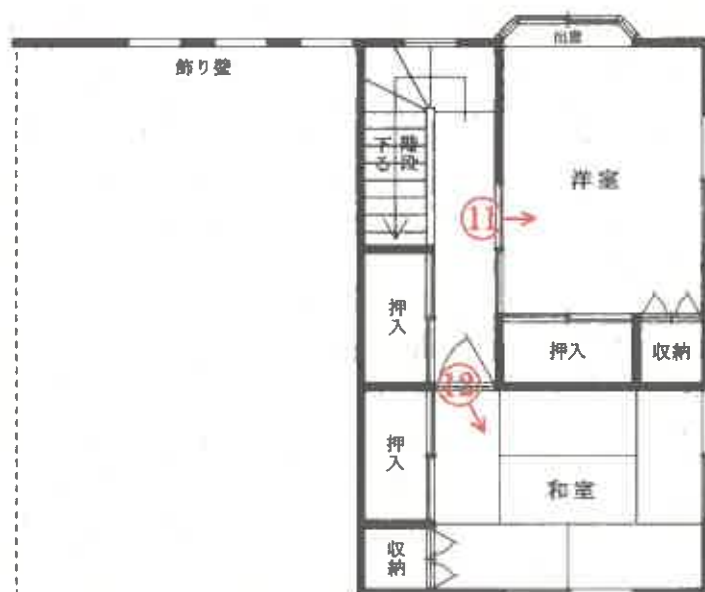
③ ↑
○ ↑
○ は写真撮影場所であり、○ 印の中の数字は写真番号である。

※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



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



物件 2 建物内部の状況（1 階）

内壁の亀裂及び汚れ

写真番号 5



前同

写真番号 6



前同

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同

写真番号 1 1



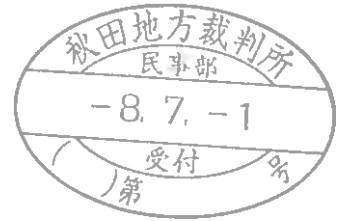
物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 1 2



前同

令和8年(ケ)第26号
令和8年6月23日 現地調査
令和8年6月29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

戸澤一喜

第1 評価額

一括価格	
金 1,748,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 872,000 円
物件2 (建物)	金 876,000 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、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）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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	潟上市天王字持谷地 1 1 9 番 1 0 宅地 2 4 0 . 6 0 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	潟上市天王字持谷地 1 1 9 番地 1 0 1 1 9 番 1 0 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 : 5 7 . 9 6 m ² 2 階 : 3 3 . 1 2 m ² 合計 : 9 1 . 0 8 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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 男鹿線「上二田」駅の西北西方・道路距離約830m。 最寄バス停「蒲沼下丁」の北東方・徒歩約3分。 小学校約2.7km(道路距離・以下同様)、中学校約2.5km、市役所約2km 郵便局は約2.1km、スーパー約1km。	
付 近 の 状 況	旧天王町地区の中ではほぼ中央部に位置し、国道101号とJ R 男鹿線との間に形成された地域である。このうち目的物件は、昭和58年頃に民間業者によって小規模開発された一画地であり、周囲は一般住宅のほか、空地なども未だ見られる。 なお、周辺に格別の変動要因は見当たらず、地域の利用状況は当面現状維持と予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	間口：約16m 奥行：約15m 規模：240.60㎡（登記地積） 形状：ほぼ正方形 地勢：平坦	
接面道路の状況	北東側が幅員約5mの舗装私道に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1に法定地上権が成立する。 なお、庭先として利用していたと思われる箇所は、立ち入りが困難な程に雑草が繁茂している。	
供給処理施設 (宅地内引込)	水 道：あり（建物への接続：あり） ガス配管：なし 下 水 道：あり（建物への接続：あり）	
特 記 事 項	○北端に電柱1本あり。 ○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 : 平成4年10月4日 新築（登記記載） 経過年数 : 約34年 経済的残存耐用年数 : 約3年
仕 様	構 造 : 木造 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、板目透かし張り ほか 床 : フローリング、畳、クッションフロアー ほか 設 備 : 電気、上下水道 その他 : キッチン卓上コンロ使用
床面積（現況）	1階 : 57.96㎡、2階 : 33.12㎡ 延床面積 : 91.08㎡（登記と同じ）
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	普通
保守管理の状態	劣る ・内壁クロスの亀裂や汚れなど顕著な箇所が多い。 ・2階洋室は床の軋みが認められた。また2階和室は傾きが感じられ、窓サッシのズレ開き箇所あり。
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特記事項	○10年程前までは、室内犬や猫・ハムスターなどを飼っていた。 ○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) ア×イ×ウ×エ
1	7,670	1.00	240.60	1.00	1,845,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：北側を基準方位とし幅員約5m舗装私道に接面する地積240㎡程の長方形地
地価公示：潟上-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
 $11,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/142 = 7,670 \text{ 円/㎡}$

◇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：道路方位（100/101）

◇地 域 格 差：街路条件（100/103）、交通接近条件（100/102）、環境条件（100/135）
（以上相乗積： $100/103 \times 100/102 \times 100/135 = 100/142$ ）

イ 個別格差：方位+1%、障害物（電柱）-1%
（以上相乗積： $1.01 \times 0.99 = 1.00$ ）

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、建物の状況、中古物件市場の動向などを検討したが、特に減価の必要はないと査定（1.00）

(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	91.08	0.051	929,000

ウ 現価率

- ・経過年数約34年、経済的残存耐用年数約3年、残価率5%とした定率法（現価率0.064）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率＝ $0.064 \times (1 - 0.20) = 0.051$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,845,000	0.25	法定地上権	461,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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	1,845,000	－461,000		0.90	0.70	872,000
2	929,000	＋461,000	－	0.90	0.70	876,000
一括価格（合計）						1,748,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：所有者の陳述からは、建物内部や敷地内の動産類が多数残置される可能性があり、そのリスクなどを勘案検討し査定

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

地価公示価格〔潟上－3〕

所 在：潟上市天王字上江川47番1650

価 格：11,000円/㎡

位 置：JR男鹿線「二田」駅から道路距離で550m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：240㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側幅員6m市道

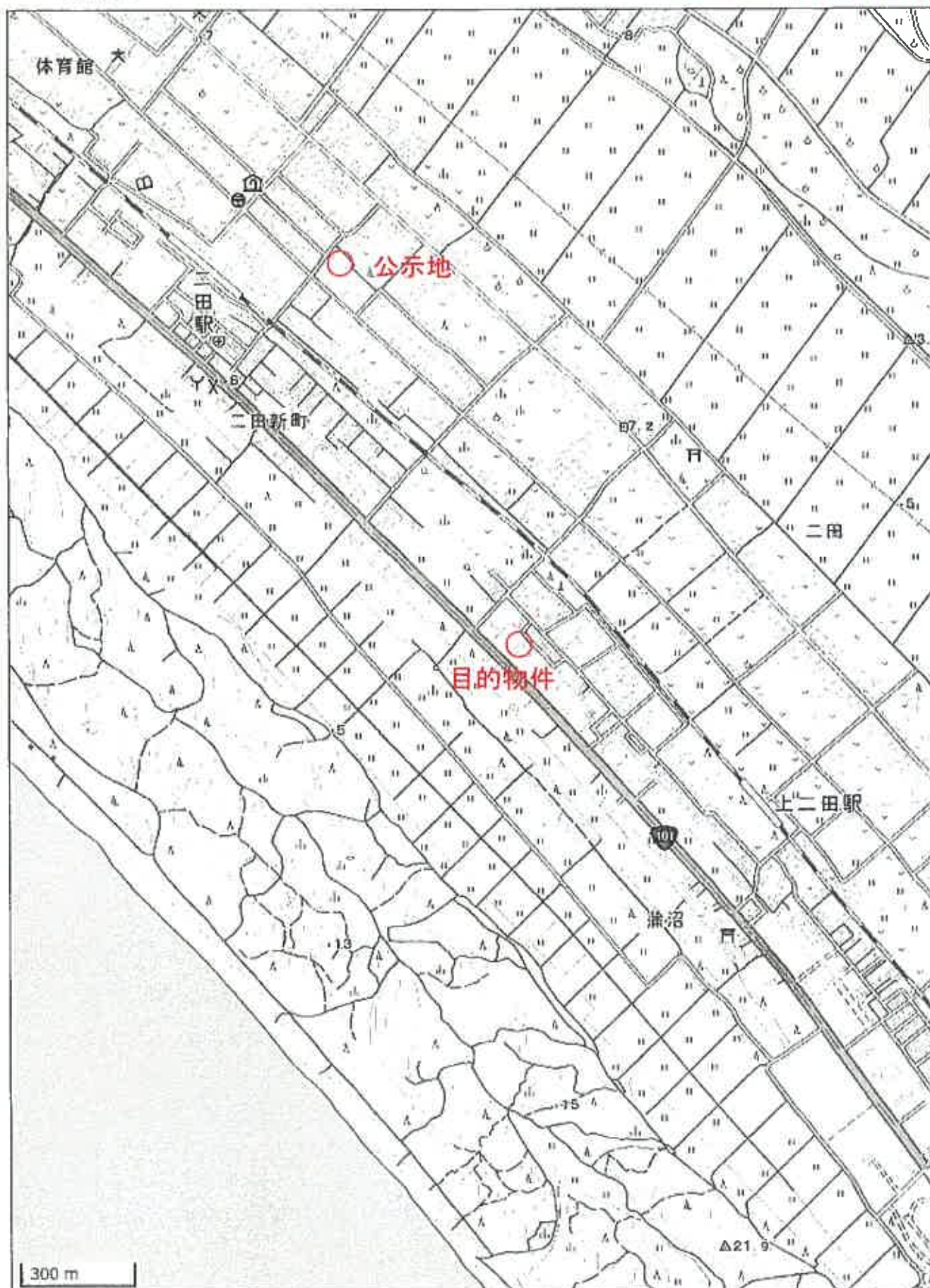
用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

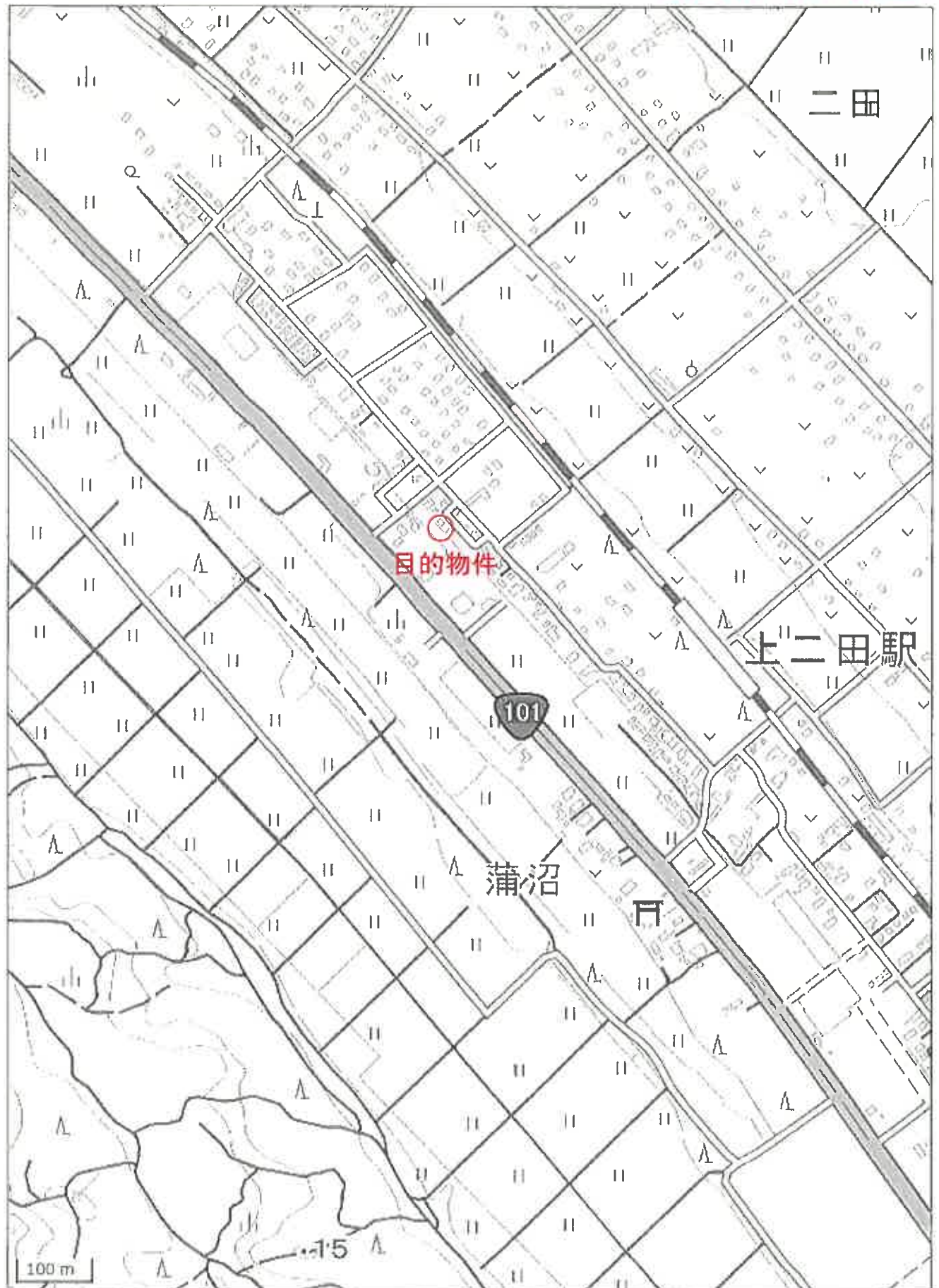
第7 附属資料

- 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

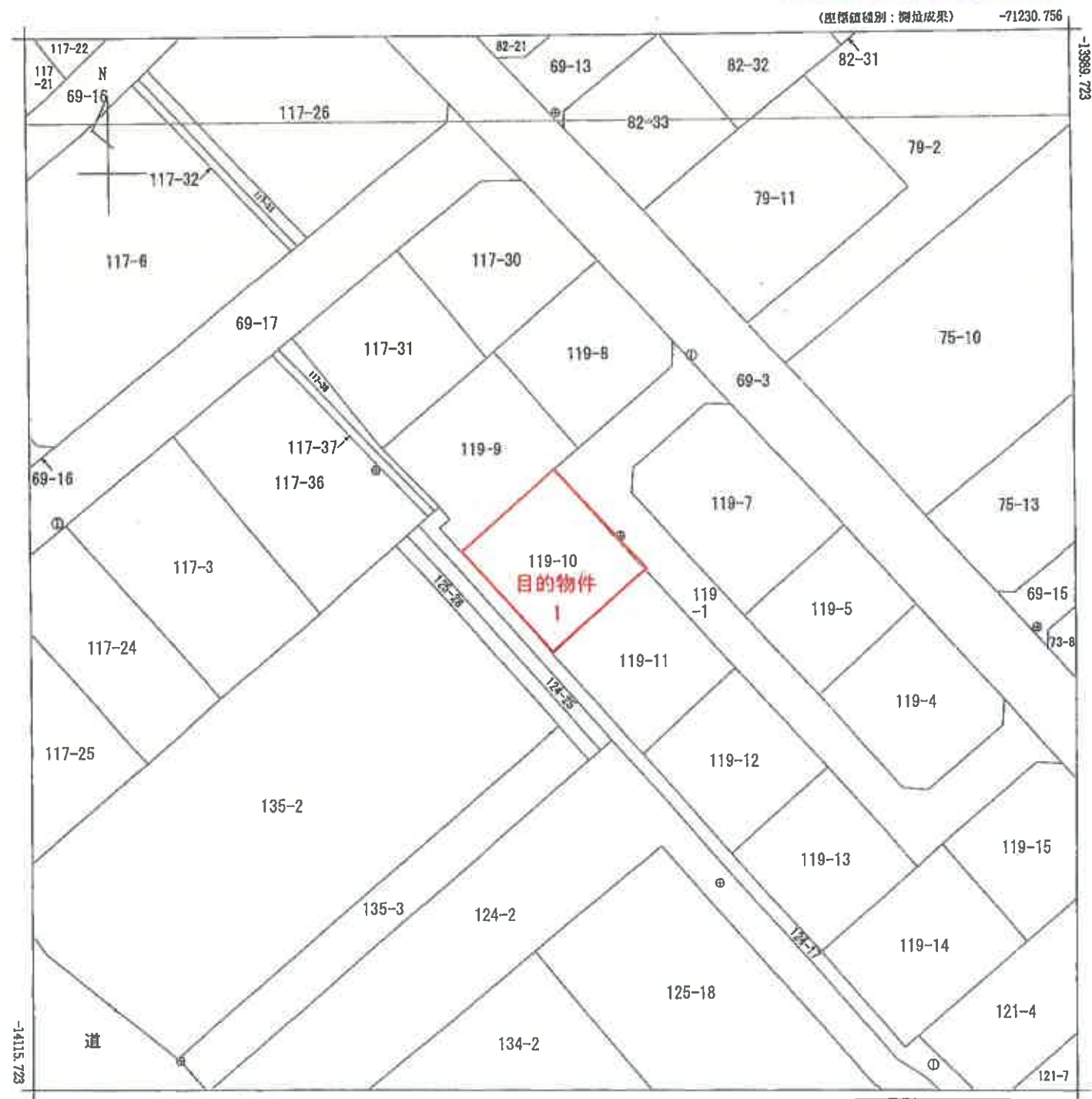


所在位置略図



所在位置略図

国土地理院地図・加工



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

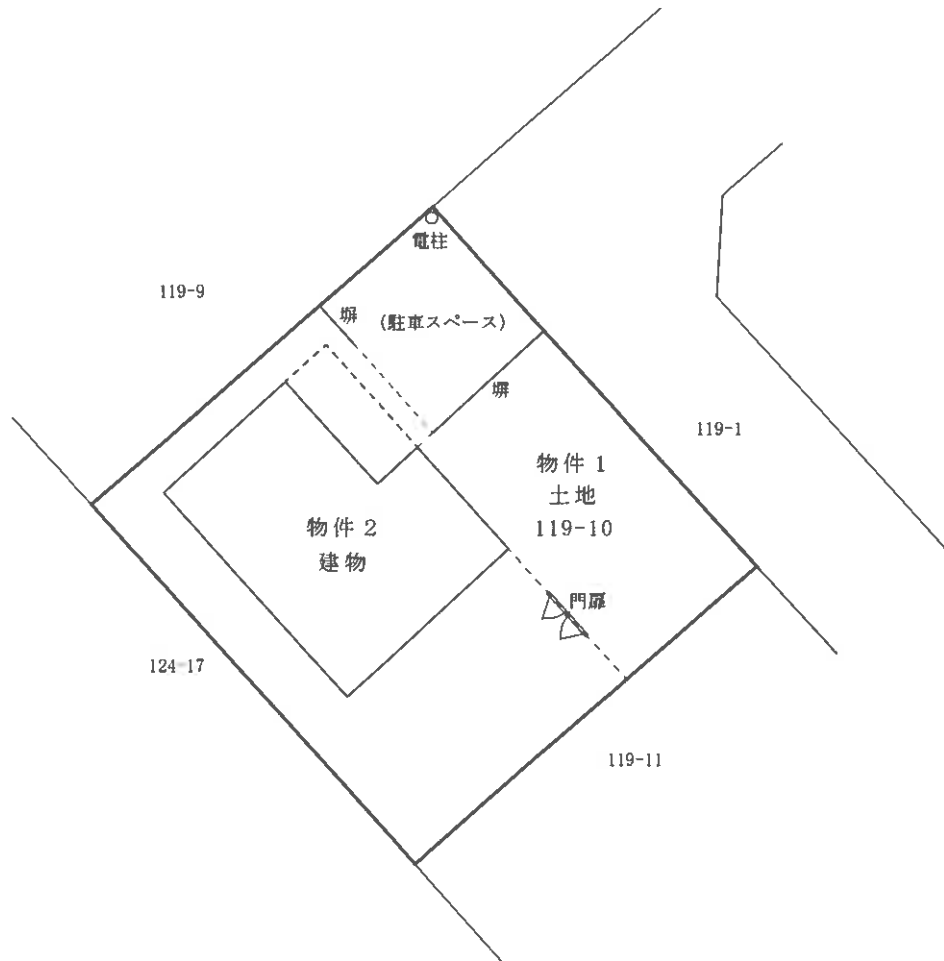
地番区域見出	天王字持谷地
	天王字蒲沼

請求部	所在地	瀬上市天王字持谷地					地番	119番10		
出力尺縮	1/500	精度区	甲三	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22年12月				備付年月日(原図)	平成25年1月11日		補記事項		

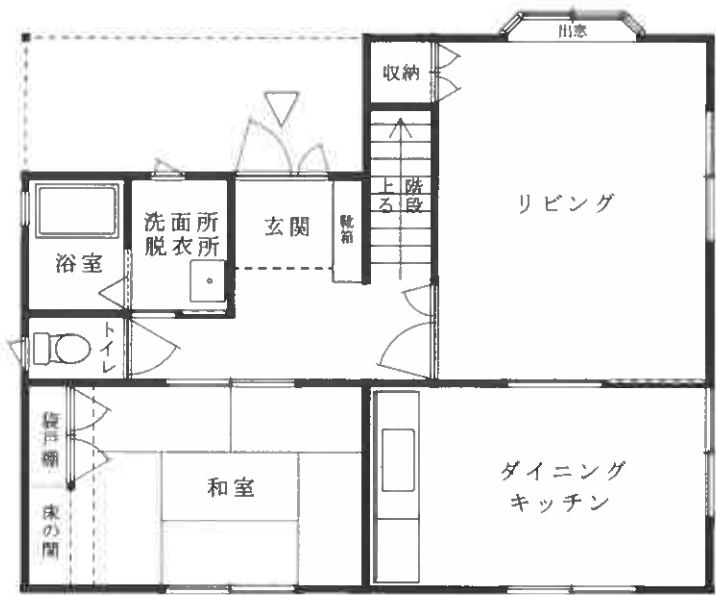
A 3をA 4に縮小

目的物件 1

法第14条地図写



建物配置図



1 階



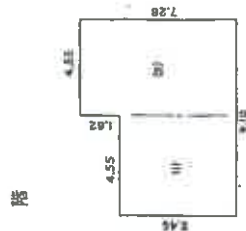
2 階

建物間取図

登記年月日：平成4年11月20日

947814 各階平面図 建物図面 各階平面図

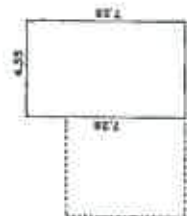
家屋番号	1119番10
建物の所在	埼玉県大宮市 南秋田郡大宮市大字持谷地1119番地10



1 階床面積

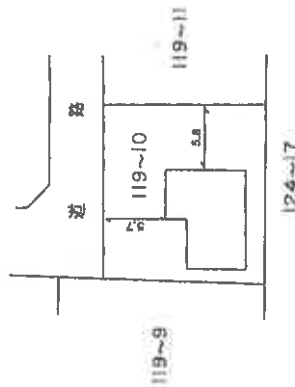
- (I) $5.45 \times 4.55 = 24.8430$
- (II) $7.28 \times 4.55 = 33.1240$
- 計 $= 57.9670\text{m}^2$

2 階



2 階床面積

$7.28 \times 4.55 = 33.1240\text{m}^2$



作製者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
(平成4年11月19日作製)	1/250			1/500

14. 11. 2-8

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

目的物件 2