

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 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,492,000 1,193,600	一括	298,400	50,987	非課税
1	976,000				
2	516,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市浜田字滝ノ元 |
| | 地 番 | 3 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 9 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市浜田字滝ノ元 3 3 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 3 7 番 |
| | 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 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 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 5月20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】

周辺土地との境界が不明確である。

《 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

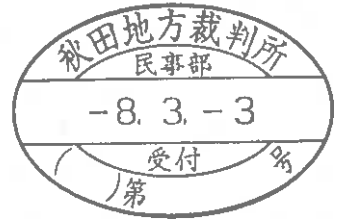
ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 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 | 秋田市浜田字滝ノ元 |
| | 地 番 | 3 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 9 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市浜田字滝ノ元 3 3 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 3 7 番 |
| | 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 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 48号
令和 8年 1月16日受理
令和 8年 3月 3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 秋田市浜田字滝ノ元
 地 番 337 番
 地 目 宅地
 地 積 699.25 平方メートル

- 2 所 在 秋田市浜田字滝ノ元 337 番地
 家屋番号 337 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 166.24 平方メートル
 2 階 29.81 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 ☒ 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			
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
■ 隣家の方	1 隣のお宅は、新型コロナが流行するかなり前から空き家です。 2 所有者の方がどこに行ったのか分かりません。

(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 物件2は、昭和31年に新築された建物であり、公簿上、昭和51年と55年に増改築がなされている。 3 建物内に置かれていた市役所からの通知書によると、本件建物について、令和元年12月に「長期未使用」により水道メーターが取り外されている。建物内部の状況から10年以上空き家と思われる。 4 土地及び建物には、以下の不具合・損傷・問題点が認められ、長期間にわたって何も管理がなされていない状況である。 ① 敷地内には竹や雑木が大量に生い茂っており、1階の窓から外が見えない状況である（写真⑭）。 ② 天井に雨漏りの跡が多数存在する（写真⑤、⑭、⑰）。 ③ 床が ^{たわ} 挠む部分が多くある。1階中央部分の和室は床の中央が大きく沈んでいる（写真⑩）。 ④ 和室に仏壇、遺影が残されている。ただし、位牌は置かれていない。 5 物件1と周辺土地との境界が判然としない。

(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 1月19日 (月)	当庁 (郵送)	秋田市役所あて固定資産税名寄帳及び家屋現況図を公用で申請 (1月26日回答)
8年 1月22日 (木) 13:15 - 13:20	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 ・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
8年 2月16日 (月) 14:40 - 14:50	物件所在地	占有調査、隣家の方から聴取、外観写真撮影
8年 2月26日 (木) 9:50 - 10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

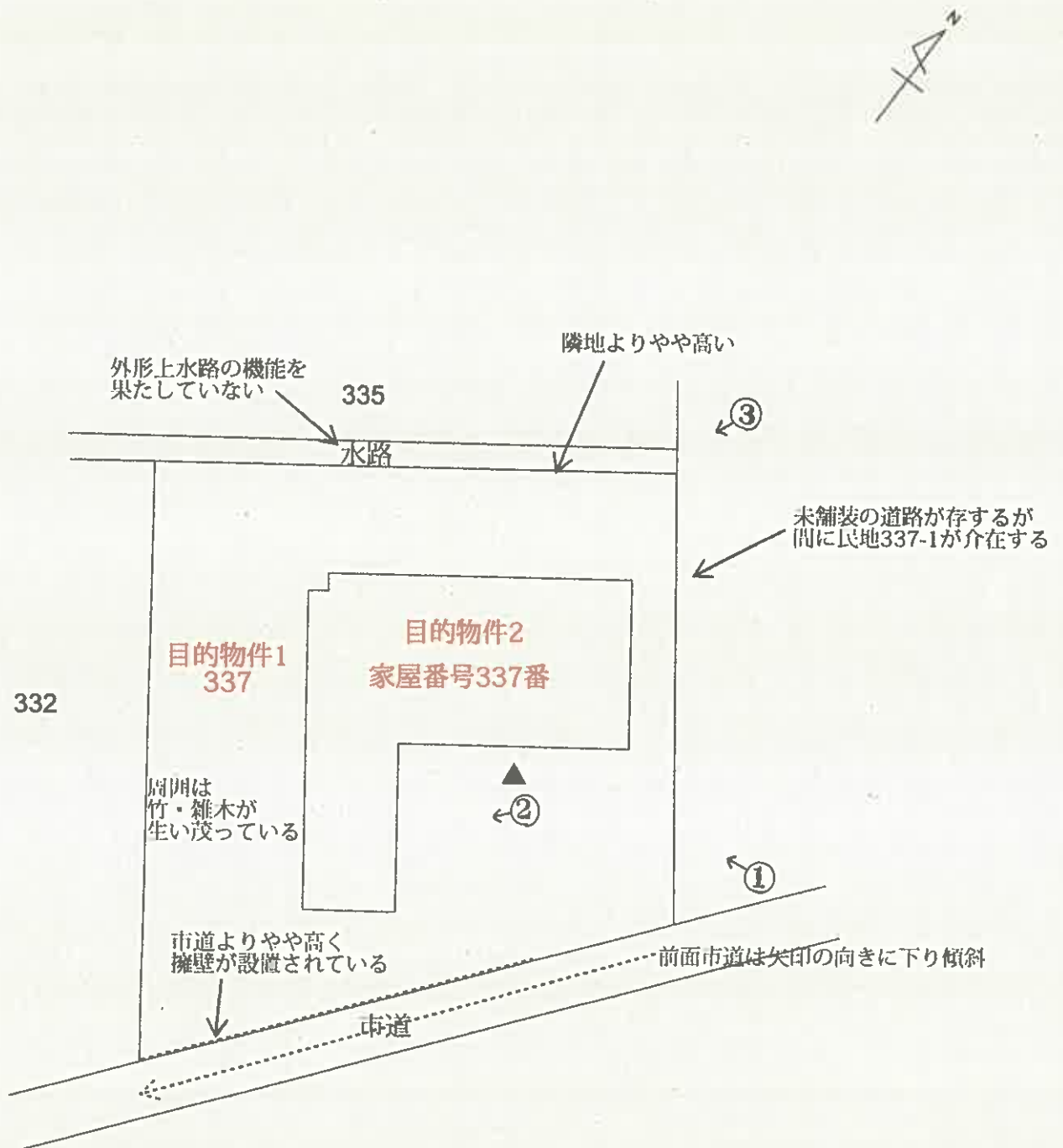
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

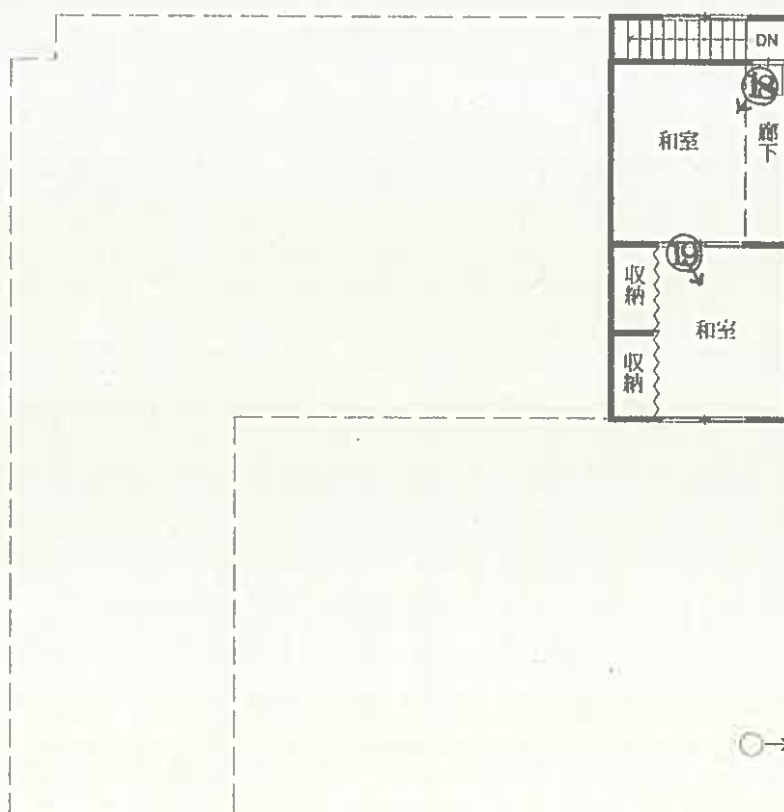
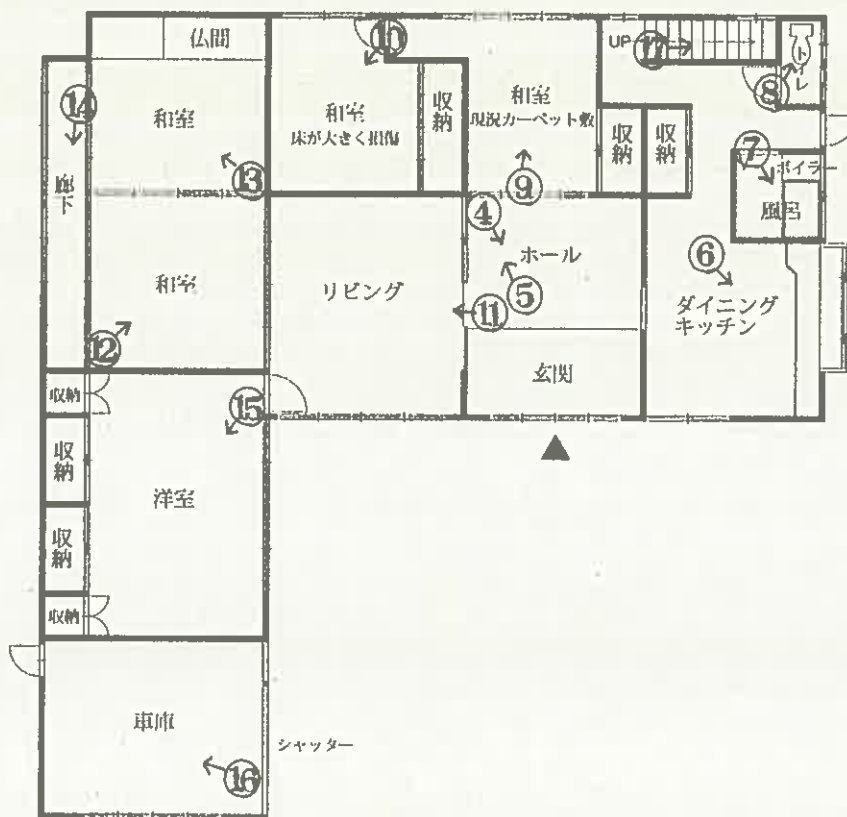
☒ 令和 8年 2月26日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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)



○→写真撮影位置・方向

建物配置図
S≒ 1/300



○→写真撮影位置・方向

間取図
目的物件2

①



物件1

物件2

②



③



物件1

④



雨漏りの跡

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



床の中央部分が沈み込んでいる。

⑪



⑫



⑬



雨漏りの跡

⑭



⑮



⑩



⑪



雨漏りの跡

⑫



(12 枚目)



令和 7年 (ケ) 第 48号
令和 8年 2月26日 現地調査
令和 8年 3月 5日 評 価



秋田地方裁判所 民事第2部

~~副本受領済 / 分~~

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 8 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 2 7, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8 6 1, 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	秋田市浜田字滝ノ元 337番 宅地 699.25㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市浜田字滝ノ元 337番 地 337番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 166.24㎡ 2階 29.81㎡ 延べ 196.05㎡	同左
特記事項			
・対象地は竹や雑木が大量に生い茂っており、目的物件内でも立ち入れなかった箇所がある。			

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	JR羽越本線「新屋」駅南西方 道路距離約3.4km(徒歩約43分) 最寄バス停「大森山公園西入口」南方 道路距離約1.4km(徒歩約18分)	
付 近 の 状 況	目的物件は秋田市浜田字滝ノ元に存する、中規模な戸建住宅が見られる住宅地域である。やや幅員の狭い道路が多い地域であり、勾配もあるため系統連続性は劣る。また、中心部から位置的に離れることから、需要者は地縁性を有するものに限られると思われる。秋田市中心部では地価は堅調であるが、当該地域の需要は限定的であり、今後も当面地価は弱含みの状況が継続するものと予測される。 秋田市立浜田小学校：約600m 秋田市立秋田西中学校：約4.4km 中通総合病院：約9.6km ナイス新屋店：約3.3km 浜田簡易郵便局：約650m 秋田市役所：約9.1km	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 22条区域 景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法(宅地造成等工事規制区域)、立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画 地 条 件	物件1は居宅の敷地として利用されており、南側約24mが幅員約4.0mの市道に接面する。道路との接面部分は居宅に至る箇所は等高であるが、全体としては東から西に傾斜している。規模が1筆で699.25㎡、不整形の中間画地である。地勢は概ね平坦だが、竹や雑木が多数茂っており敷地境界等の詳細も不明である。	
接面道路の状況	南側：幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法42条2項道路） ※大部分は幅員約4.0mであるが、一部3.6mの幅員部分を含む。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の戸建住宅の敷地として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。	

供給処理施設 (宅地内引込)	上水道 あり (建物への接続：なし) 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：不詳) (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)が通っており、通常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特段該当するものはない。 ・建物内に市役所からの通知があり、令和元年12月に水道メーターが取り外されている。 ・下水道の升は敷地内に存するものの、トイレは汲み取り式と思われる。現地調査では、竹や雑木が多数存するため建物への接続を確認出来なかったため、別途の調査が推奨される。 ・敷地内には竹や雑木が大量に生い茂っており、1階の窓からは外が見えない状況にある。 ・物件1と周辺土地との境界が判然としない。 ・敷地の一部が幅員約3.6mであり、改めて確認申請を要する建物建築等に当たってはセットバックを有する。秋田市建築指導課への聴取によれば、セットバック部分に擁壁が含まれる場合には撤去が必要である旨の回答だった。本件の調査の範囲では、幅員が3.6～4.0mの間であり、セットバックが必要な詳細な面積については不明であり、確認申請を伴う建物建築に当たっては別途の調査が推奨される。

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) 経過年数 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 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和31年 5月 1日新築 70年 ほぼ到来していると判断した 昭和51年 4月 1日増築 50年 ほぼ到来していると判断した 昭和55年 6月 6日一部取毀、増築 46年 ほぼ到来していると判断した
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板等 内 壁 クロスシート等 天 井 石膏ボード、合板等 床 フローリング、畳等 設 備 キッチン等 その他 特に無し	
床面積（現況）	1階166.24㎡ 2階29.81㎡ 延べ196.05㎡	
現 況 用 途 等	階 層 木造2階建 現況用途 居宅(空き家) 間 取 り 間取図のとおり	
品 等	使用資材 普通 施 工 劣る	
保守管理の状態	新築時から相当の年数が経過しており、床が抜けている部分や建具の劣化も著しく、維持管理の状態は相当に劣る。	
建物の利用状況	土地建物同一人の所有であるが、現況は空き家である。	

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。 ・公募上昭和51年と昭和55年に増改築がなされているが、当該箇所の詳細は不明である。 ・天井には雨漏りの跡が多数存する。 ・床の撓みが複数確認される。特に1階中央部の和室は床の中央が大きく沈んでいる。 ・和室に仏壇、遺影が残されている。位牌は置かれていない。 ・新築時・増築時から相当年数経過しており、維持管理の状態は相当に劣る。
---------	--

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、これに建付減価を考慮し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	9,980	0.68	699.25	1.00	4,745,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 秋田-49

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/101 \times 100/108 = 9,980\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1

◇地域格差：街路条件+3 交通・接近条件±0 環境条件+5 行政条件±0

イ 個別格差：画地条件(方位+3 高低差▲3)環境条件(地質・地盤・地勢等▲20)画地条件(形状▲3 規模▲10 セットバック▲2)

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）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	170,000	196.05	0.01	333,000

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	4,745,000	0.30	法定地上権	1,424,000

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	4,745,000	-1,424,000		0.70	0.70	1,627,000
2	333,000	+1,424,000		1.00	0.70	0.70
一括価格（合計）						2,488,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：築年が古く、長期間空き家が継続しており需要性の減退を考慮した。

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

1 地価公示価格 秋田-49

所 在：秋田市浜田字滝ノ下142番1

価 格：11,000円／㎡（対前年変動率 -0.90%）

位 置：JR羽越本線「新屋」駅 南西方 約3,200m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：177㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西 6.5m 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40%、容積率60%）

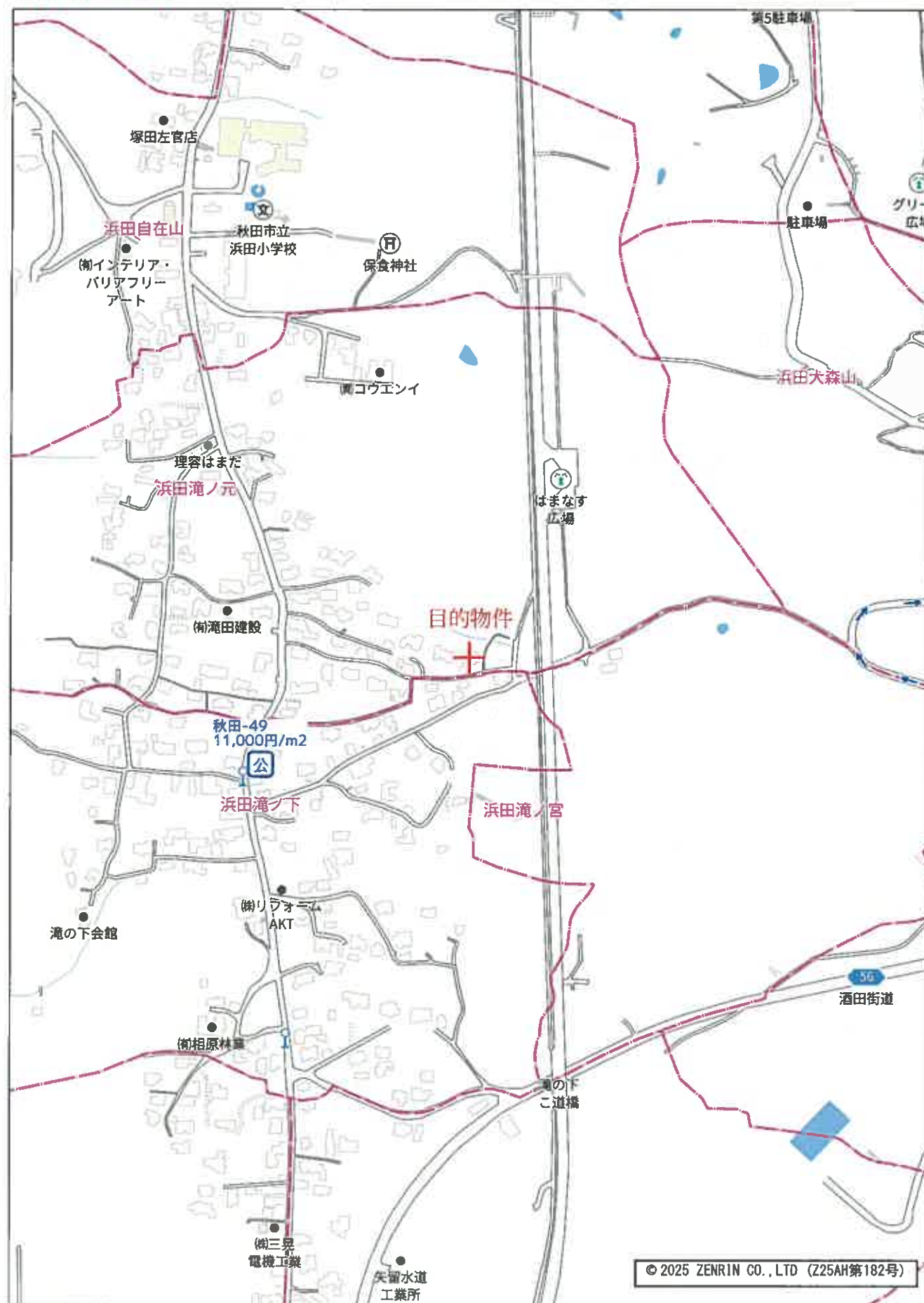
地域の概要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

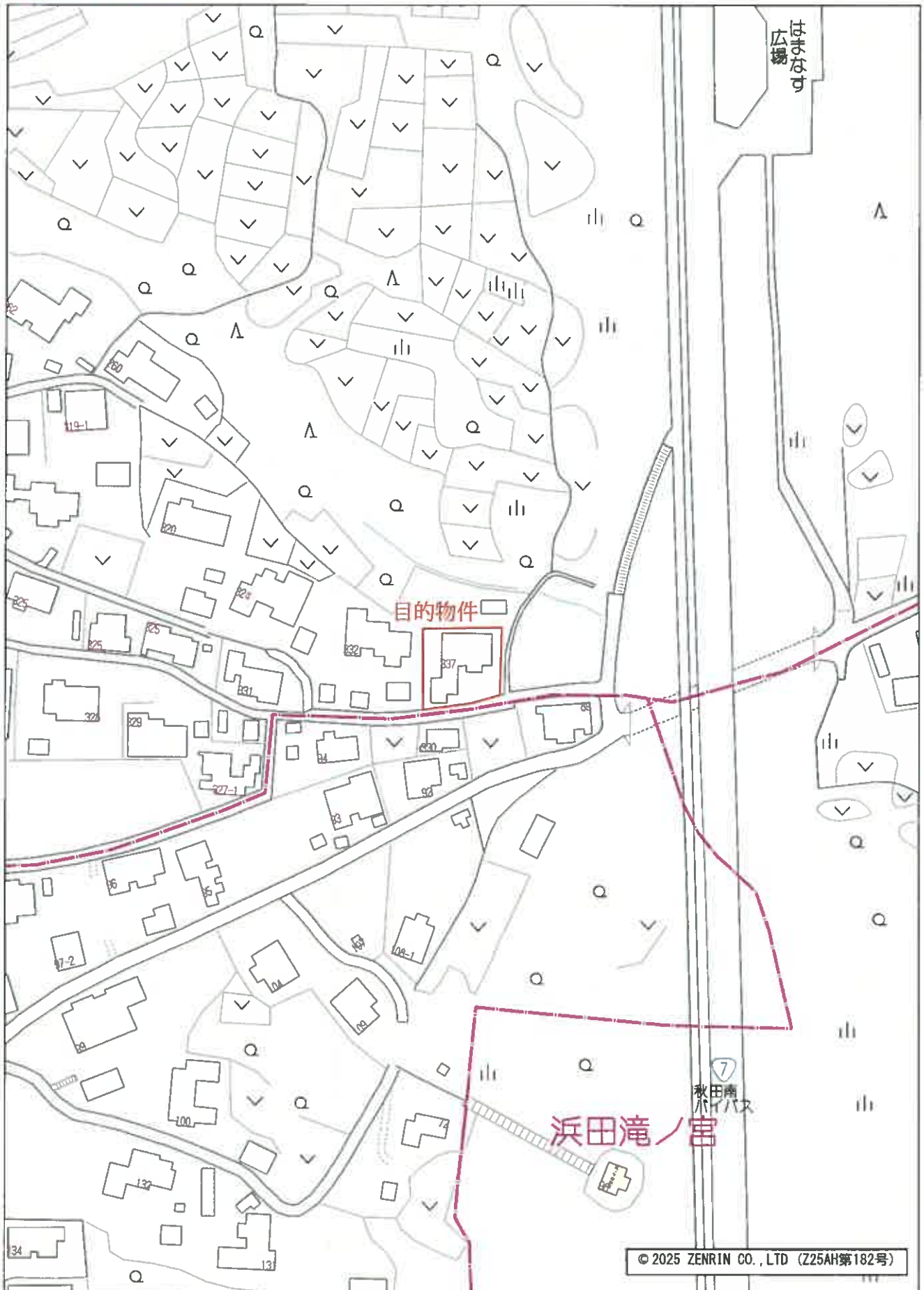
- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面（写）
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図（写）

以 上

目的物件位置図



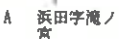
目的物件住宅地図



© 2025 ZENRIN CO., LTD (Z25AH第182号)

60m

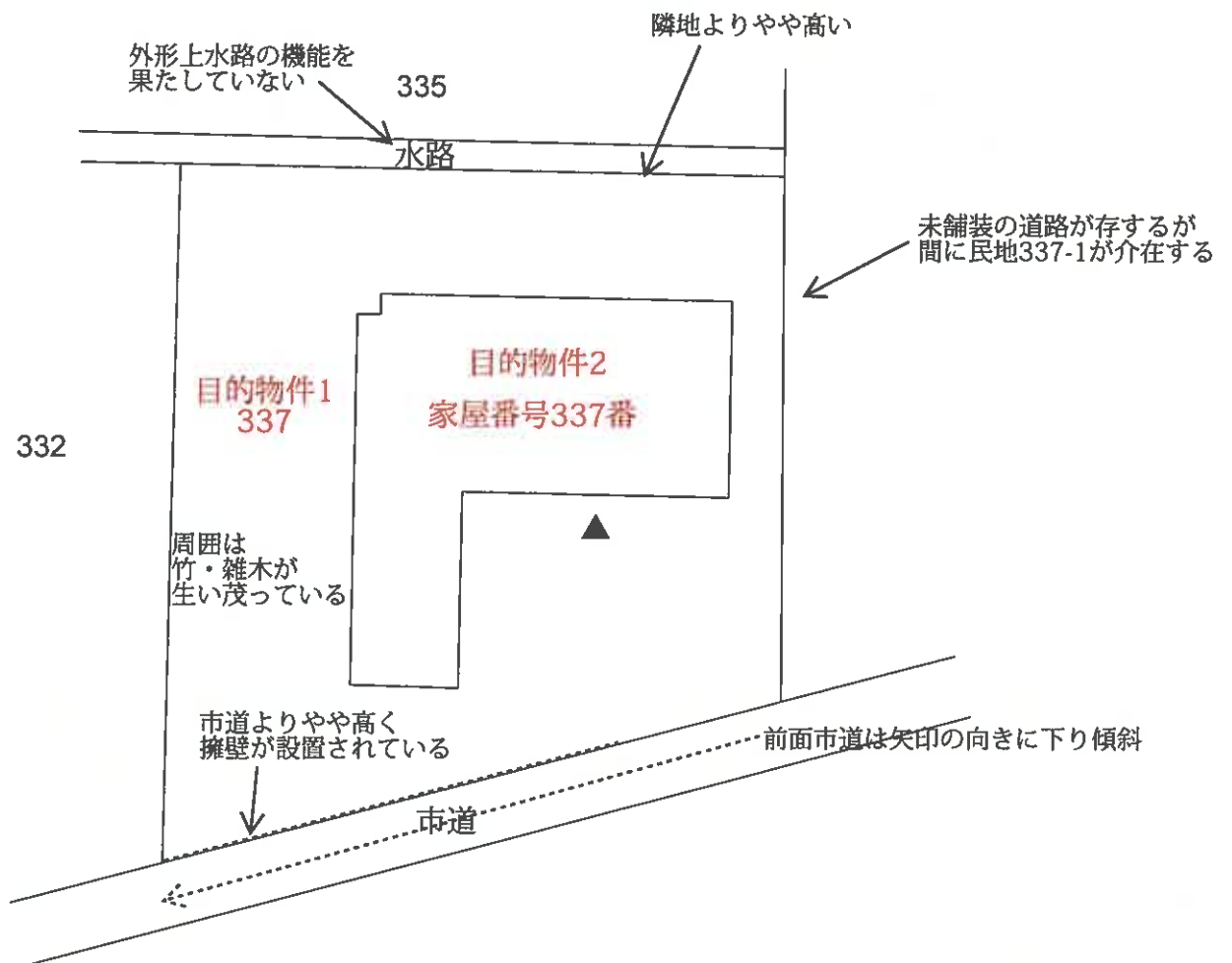
1:1500



これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

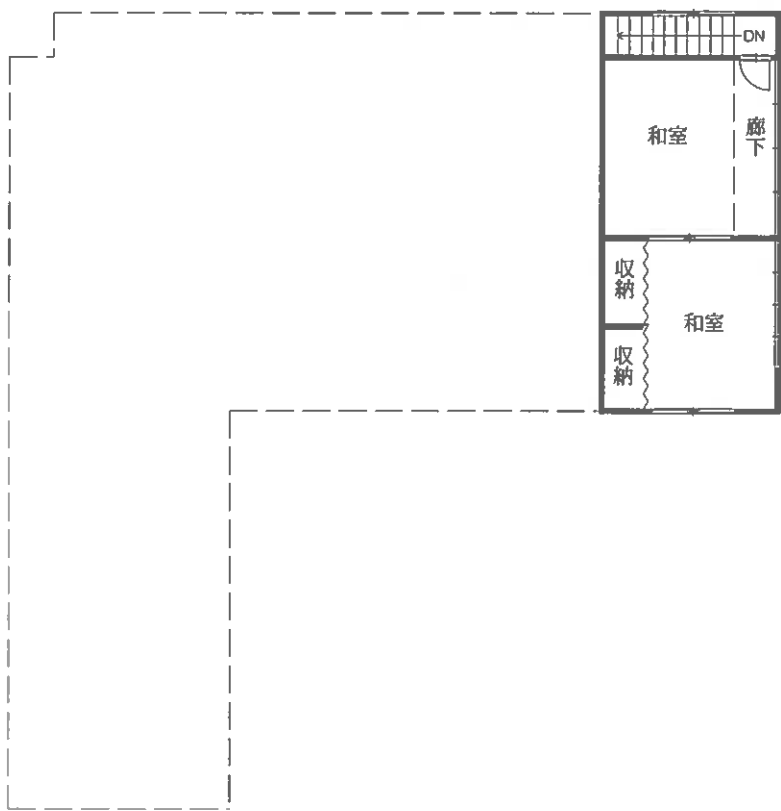
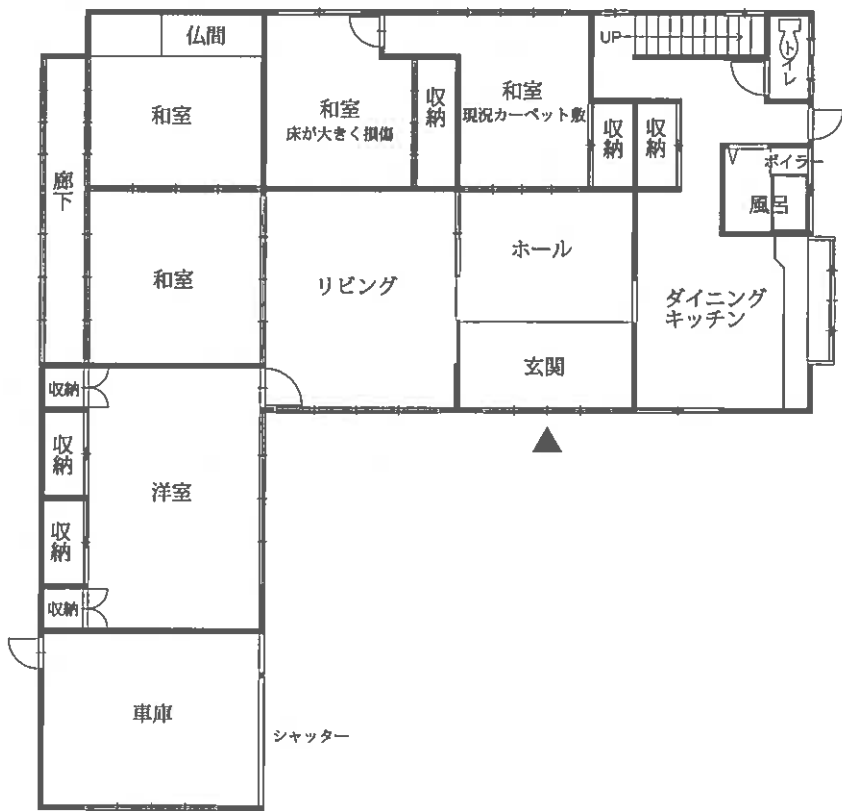
(1/1)

地図に準ずる図面(写)
※A3をA4に縮小
目的物件1



建物配置図
S≒1/300

※地図に準ずる図面であり、
建物図面を基に位置関係を描写



登記年月日：昭和55年6月10日

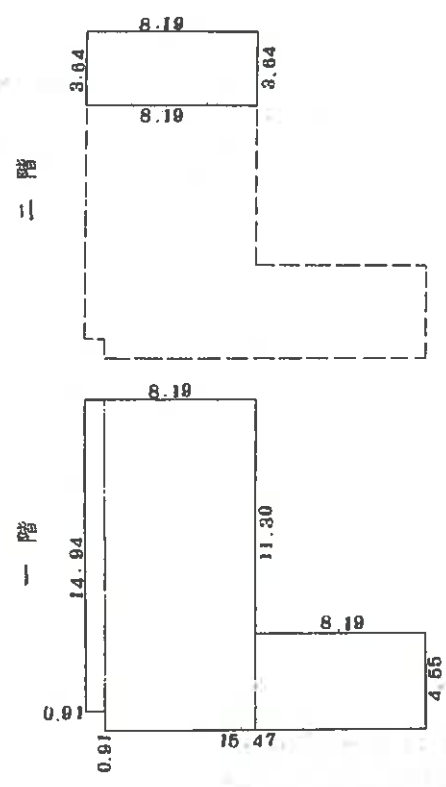
832262

各階平面図

建物図面

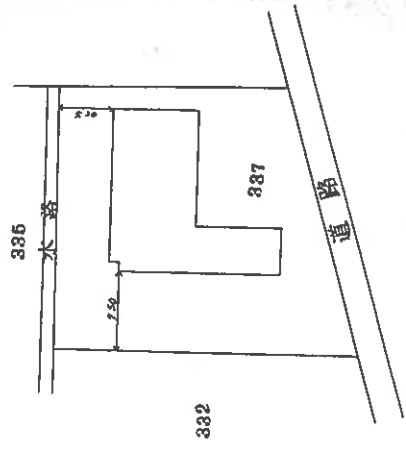
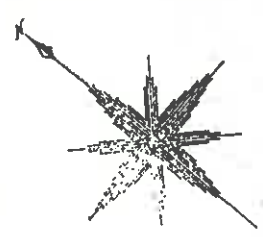
家屋番号 337

建物の所在 秋田市浜田字滝ノ元337番地



床面積計算表

一階	$14.94 \times 0.91 = 13.5954$
	$15.85 \times 7.28 = 115.3880$
	$4.55 \times 8.19 = 37.2845$
	合計 166.2479
二階	$3.64 \times 8.19 = 29.8116$



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)

555.6.10

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7年9月2日 秋田地方裁判所

建物図面・各階平面図(写)
※A3をA4に縮小
目的物件2