

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5, 6	1, 606, 000 1, 284, 800	一括	321, 200	22, 338	非課税
5	1, 017, 000				
6	589, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|------------------|
| 5 | 所 在 | 秋田市寺内堂ノ沢三丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 番 2 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 2 . 3 5 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 秋田市寺内堂ノ沢三丁目 1 2 番地 2 5 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 2 5 | |
| | 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 9 . 0 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 3 . 9 6 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 3月13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5, 6】

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5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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

5	所 在	秋田市寺内堂ノ沢三丁目
	地 番	12番25
	地 目	宅地
	地 積	182.35平方メートル
6	所 在	秋田市寺内堂ノ沢三丁目 12番地25
	家屋 番号	12番25
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 59.06平方メートル 2階 23.96平方メートル

令和 7年(ケ)第 36号
令和 7年11月28日受理
令和 8年 1月14日提出



現況調査報告書

(物件5、6)

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

- | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|
| 5 | 所 在 | 秋田市寺内堂ノ沢三丁目 | |
| | 地 番 | 12 番 25 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 182.35 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 秋田市寺内堂ノ沢三丁目 12 番地 25 | |
| | 家屋番号 | 12 番 25 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 59.06 平方メートル |
| | | 2 階 | 23.96 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5		
現況地目	☒ 宅地(物件5) ☐ 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6		
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 ☐ 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、建物図面（各階平面図）、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6の建物は長期間誰も住んでいない様子で、床の破損（写真⑫）、雨漏りによる天井の腐食（写真⑧、⑩）、破損（写真⑬）、屋根のサビ等（写真⑭）老朽化が著しい。また、建物の外部（南西側）には、タイヤ等の廃棄物が多数放置されており（写真④）、不動産の管理が全くなされていない状況である。
- 3 物件5の土地の東側部分約16平方メートルは、位置指定道路となっている。

(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
7年12月 4日 (木) 14:40 - 14:45	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
7年12月11日 (木) 9:45 - 9:50	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年12月24日 (水) 13:40 - 14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
7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。

☒ 令和 7年12月24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)

817810

号
香
屋
家

12-26

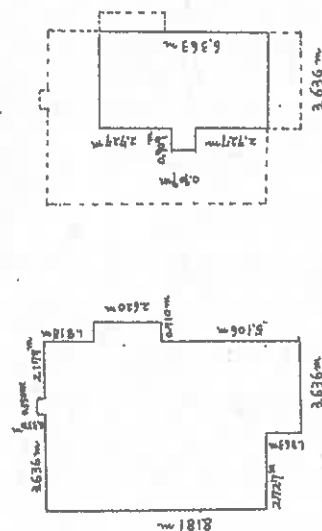
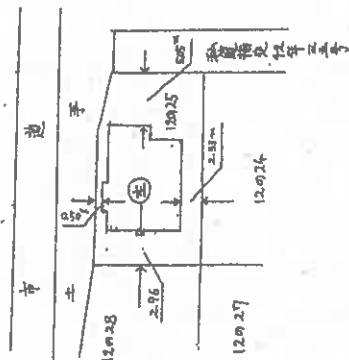
建築物の所在

明倫彙編

各階平面圖

各階平面圖

面 圖 物 建



附

$$\begin{aligned} & 3,656 \text{ m} \times 6,363 \text{ m} \\ &= 23,135868 \text{ m}^2 \\ & 999 \text{ m} \times 0,999 \text{ m} \\ &= 0,826281 \text{ m}^2 \end{aligned}$$
$$\begin{aligned}
 6.363 \text{ m}^2 & \times 8.181 \text{ m}^2 \\
 = 52.055703 \text{ m}^2 \\
 3.636 \text{ m}^2 & \times 1.363 \text{ m}^2 \\
 = 4.955868 \text{ m}^2 \\
 0.350 \text{ m}^2 & \times 0.450 \text{ m}^2 \\
 = 0.157500 \text{ m}^2 \\
 0.710 \text{ m}^2 & \times 2.620 \text{ m}^2 \\
 = 1.860200 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

床面積

 59.06 m^2 23.96 m^2

243/55

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

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7年9月16日 秋田地方方法務局

例 2.2 如

(5 枚目)

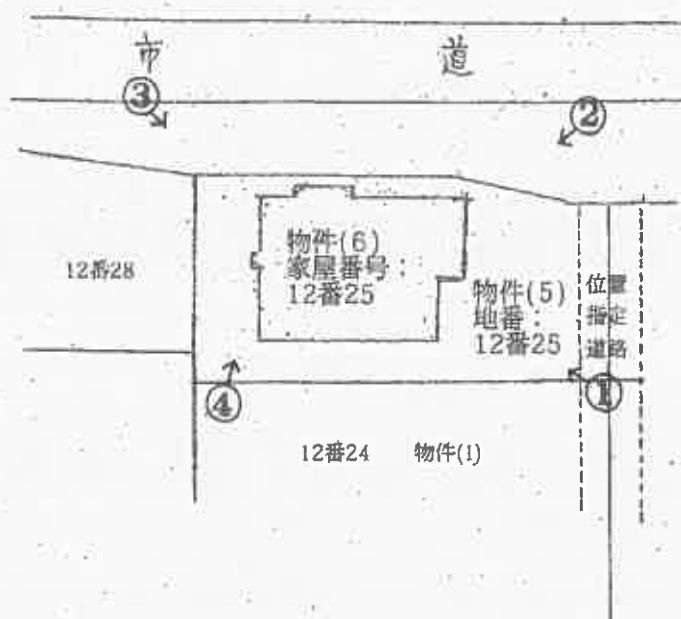
請求番号: 46-6



建物配置図

秋田地方裁判所

令和7年(ケ)第36号



○→写真撮影位置・方向

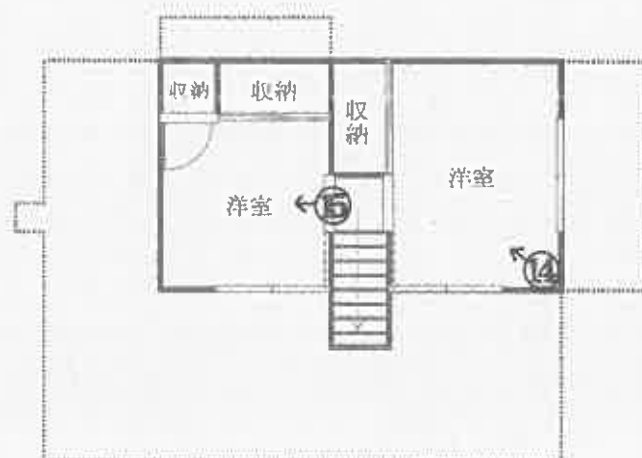
建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第36号
秋田市寺内堂ノ沢3丁目

1階



2階



○→写真撮影位置・方向

①



物件6

②



物件5

③



物件6

物件5

(8 枚目)

④



廃棄物

物件6

物件5

物件5(位置指定道路部分)

⑤



物件5
(宅地部分)

⑥



(9 枚目)

⑦



雨漏りによる天井の腐食

⑧



⑨



雨漏りによる天井の腐食

⑩



⑪



⑫



床が陥没している。

(11 枚目)

天井の損傷

⑬



⑭



⑮



⑬

屋根が錆びている。



令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令和 7 年 12 月 24 日 現地調査
令和 8 年 1 月 9 日 評価

秋田地方裁判所 民事第二部 御中



評 価 書

(物件5、6)

評価人 不動産鑑定士

石塚 充 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,465,000円	
内 訳 価 格	
物件5	金2,827,000円
物件6	金1,638,000円

- ① 一括価格は、物件5、6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5の土地の内訳価格は、物件6の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の価格は当該敷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 上	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市寺内堂ノ沢三丁目 12番25 宅地 182.35㎡	同左
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市寺内堂ノ沢三丁目12番地25 12番25 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 59.06㎡ 2階 : 23.96㎡ 延 : 83.02㎡	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 対象土地の概況及び利用状況等 (物件5)

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「秋田」駅から北西方約5.2km(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「マルダイ八橋店」まで約1.3km。 最寄公共施設：「市立寺内小学校」まで約400m。	
付 近 の 状 況	秋田市街地中心部の北側、草生津川と旧羽州街道との間に位置する一般住宅等が多い住宅地域である。地域内の道路は幅員約4mの舗装私道が標準で、物件から国道7号線まで約1.5kmで連絡できる。秋田市中心部の住宅需要は順調に推移している。また、当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のままで推移するものと予測する。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 建築基準法第22条区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積182.35㎡(登記地積)。 東側間口約8m、奥行約18mのほぼ整形の中間画地。 東側私道とほぼ等高に接している。 画地内は、概ね平坦である。 形状は、法務局備付の地図、地積測量図、建物図面と概ね一致している。	
接 面 道 路	東側幅員約4mの舗装私道に接面している。同私道は建築基準法第42条第1項第5号(位置指定道路)に該当する。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道：あり (建物への接続：あり) 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)	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件5は物件6の敷地として利用され、法定地上権が成立する。目的外建物は無い。周辺には一般住宅等が存在する。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性	当該土地に係る土壌汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、官公庁への聴取によると、土壌汚染対策法の要措置区域(第6条)及び形質変更時要届出区域(第11条)に該当しない。また、現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されなかった。よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。なお、本評価書は土壌汚染がないことを証明するものではない。	
埋 蔵 文 化 財 の 有 無	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特 記 事 項	・ 東側約16㎡が位置指定道路の部分に該当する。 ・ 敷地の背後に廃タイヤが多数残置されている。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件6)

区 分	一
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和42年11月25日 新築 経済的全耐用年数：約59.0年 経過年数：約58.1年（58年とする） 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構造：木造 屋根：金属板等 外壁：サイディング等 内壁：クロス、ボード等 天井：ボード等 床：フローリング、畳、塩化ビニル等 設備：上下水道、都市ガス、電気等 その他：特になし
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 1 階：59.06㎡ 2 階：23.96㎡ 延：83.02㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取：別添建物間取図のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	現地立ち合いによる内見調査から、雨漏り、床破損等の著しい老朽化が見られ、継続使用が困難な状態にある。 したがって、保守管理の状態は極めて劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
5	40,700	0.93	182.35	0.90	6,212,000

ア 標準画地価格 (地価調査価格等からの規準)

標準画地は幅員約4mの舗装私道に接面する地積約180㎡の中間画地

地価調査 秋田 (県) -32

地価調査価格 43,200 円/㎡ × 時点修正 101.9 / 100 × 標準化補正 100 / 101.0 × 地域格差 100 / 107.0 ≒ 標準画地価格 40,700 円/㎡

◇ 時点修正 : 地価調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
月率 0.31% × 6ヶ月 ≒ 1.9%

◇ 標準化補正 : 方位 (西方) +1% 基準方位北

◇ 地域格差 : 街路条件 +7% 道路幅員、系統連続性等
交通・接近条件 ±0% 格差なし
環境条件 ±0% 格差なし
行政的条件 ±0% 格差なし

$100 / 107 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \equiv 100 / 107.0$

イ 個別格差 : 方位 (東方) +2% . . . 1.02
私道部分 -9% . . . 0.91

$1.02 \times 0.91 \equiv 0.93$

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考量し、上記のとおり補正した。

② 物件6 (建物)

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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並びに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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
6	200,000	83.02	0.01	166,000

ウ 現価率

建物が昭和40年代に建築されたものであり、築後50年以上経過している。また、著しく老朽化も激しい。そのため、現地調査等から経済的残存耐用年数を約1年と判定した。また、保守管理の状況も鑑み、現価率を0.01と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
5	6,212,000	0.35	法定地上権	2,174,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件5は、物件6に対して法定地上権が成立するため、その建付地価格に対する割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	持分 割合 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
5	6,212,000	-2,174,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,827,000
6	166,000	+2,174,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,638,000
一括価格 (合計)							4,465,000

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 特になし

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ 持分割合 : 特になし

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 秋田（県）－32

所 在 : 秋田市寺内堂ノ沢1丁目185番6

住 居 表 示 : 「寺内堂ノ沢1－8－15」

価 格 : 43,200円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「秋田」駅の北西方道路距離約5km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 175㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域（60、200）

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、地積測量図写
- 5 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 6 建物間取図

以 上



秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第36号

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第36号



(注) 地圖に準ずる地図は、土地の位置と形状とを、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている地図で、土地の位置と形状の相違を記載した地図です。

(注) 国土交通省国土利用政策研究所「地籍調査データベース」(tochikataiichiyousoeki2011.par)による修正がされています。

「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」

部 分	所 在	秋田市寺内堂ノ沢三丁目				地 番	12番24		
出 力 寸 尺	幅尺不明	精 度 分		座標系 番号又は 記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					編 付 年 月 日 (原図)			補 記 事項	

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。

請求番号：46-1
(1/1)

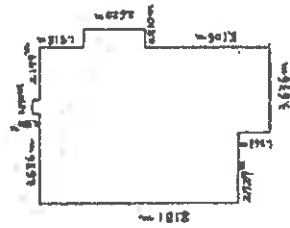
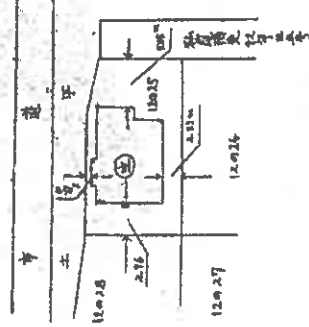
817810

家屋番号 11-26
建物の所在 秋田県秋田市の秋田25
寺内並ノ坂三丁目
各階平面図

各階平面図



建物四面



1階

6.365m x 6.181m
= 39.355703 m²
8.656m x 6.185m
= 53.515868 m²
6.350m x 6.180m
= 39.257000 m²
9.710m x 6.180m
= 59.827800 m²
= 152.056371 m²

2階

6.365m x 6.181m
= 39.355703 m²
8.656m x 6.185m
= 53.515868 m²
6.350m x 6.180m
= 39.257000 m²
9.710m x 6.180m
= 59.827800 m²
= 152.056371 m²

床面積

59.06 m²

25.96 m²

縮尺 1/200

1/500

S43, 11, 25

建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第36号
秋田市寺内堂ノ沢3丁目

1階



2階

