

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 6 日から 令和 8 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 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 11 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 18 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 10 月 23 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）
3, 4	3, 837, 000 3, 069, 600	一括	767, 400	50, 448	非課税
3	1, 794, 000				
4	2, 043, 000				

物 件 目 録

3 所 在 秋田市中通六丁目
地 番 28 番
地 目 宅地
地 積 51.30 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 秋田市中通六丁目
地 番 29 番
地 目 宅地
地 積 58.44 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

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 9 月 30 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 3, 4】

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 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

一部は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

その余は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 3, 4】

本件土地の一部は私道として利用されている。

《 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掲載されています。）

物 件 目 録

3 所 在 秋田市中通六丁目
地 番 28 番
地 目 宅地
地 積 51.30 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 秋田市中通六丁目
地 番 29 番
地 目 宅地
地 積 58.44 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

令和 8 年(ケ)第 28 号
令和 8 年 6 月 1 日受理
令和 8 年 8 月 24 日提出



現況調査報告書

(物件 3、4)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 秋田市中通六丁目 |
| | 地 | 番 | 28 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 51.30 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 秋田市中通六丁目 |
| | 地 | 番 | 29 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 58.44 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市中通六丁目16番12号 付近		
土地	物件3、4		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件3、4） ☐ 山林（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 ☒ 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（物件4） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している（物件4の一部）。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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		
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）		
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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 駐車場番号P 3	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社信友	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■占有者従業員) ☒ 文書(■駐車場賃貸借契約書、覚書)	
占有権原		☒ 貸借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和元年 6月 1日	
最初の契約等	契約日	令和元年 5月 31日	
	期間	令和元年 6月 1日から ☒ 令和2年 5月 31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	■令和8年 6月 1日から ■令和9年 5月 31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	貸主	☐ 所有者 ☒ その他(管理会社である(株)アイ・コーポレーション)	
賃料・支払時期		毎月金11,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		契約書上の利用区画は「駐車場3番」 ・令和7年12月1日から駐車場番号P1を使用し、その後令和8年1月23日に本件契約に関し覚書を作成した。 ・覚書上の利用区画は「駐車場5番」	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 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
■有限会社信友の従業員	1 駐車場のうち、区画3番を令和元年6月1日から借りています。この日は、会社が隣のマンション（物件2）に移転し営業を始めた日です。 2 その後、令和7年12月1日から1区画を追加して借りています。 3 駐車場の契約について、契約書と覚書を提示します。
■近隣に居住する方	1 私は秋田市中通六丁目24番付近の土地を所有しています。 2 土地の北側は私道になっていますが、私道として土地を持ち出すことについて、近隣の方との間に契約や覚書等は何もありません。

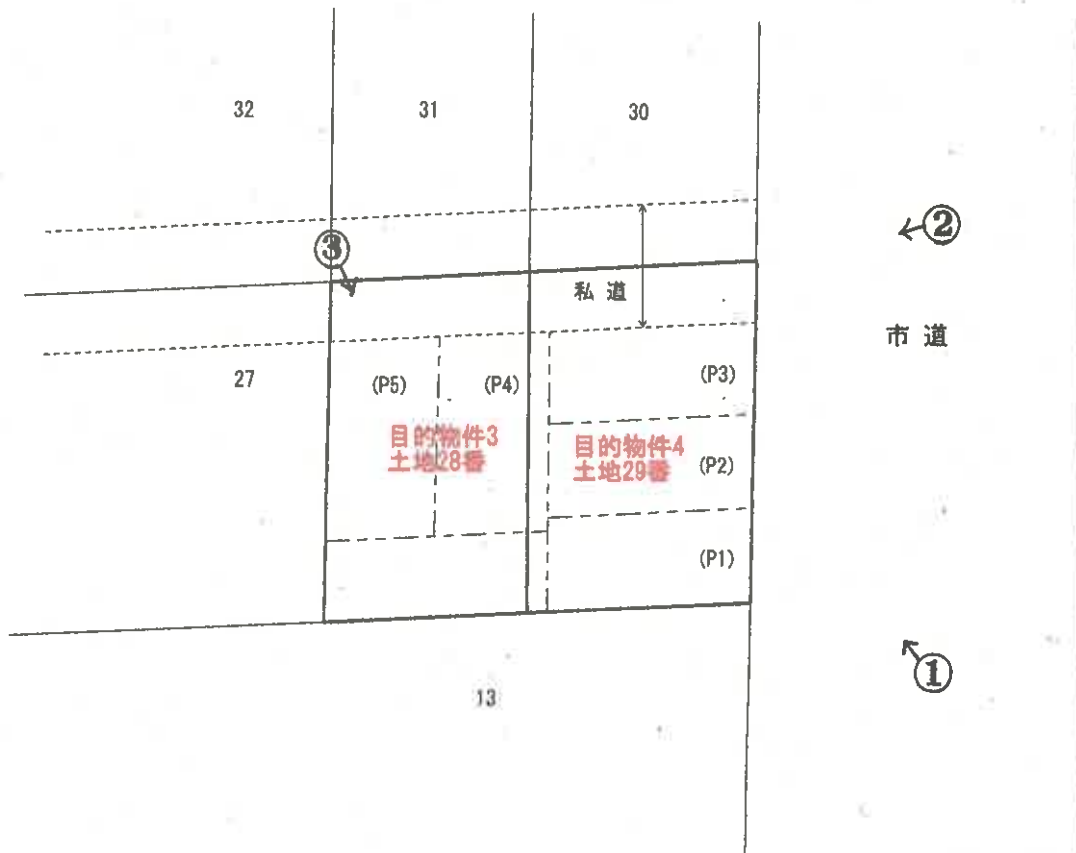
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、配置図及び添付した写真のとおりである。 2 物件3及び4は一体になり、5区画からなる駐車場及び私道として利用されており、配置図に表示された駐車場番号のうちP1及びP3に賃借人がいる。 3 なお、駐車場番号P1の占有者は、駐車場を賃借することについて所有者ではなく管理会社との間に覚書を締結している。これは、所有者の所在がはっきりしないためと思われる。 4 物件3と物件4の境界は判然としない。

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

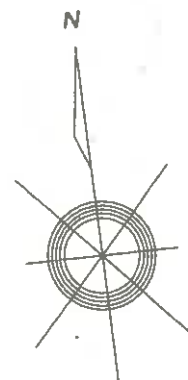
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月12日 (金) 16:10 - 16:15 (物件1、3、4 共通)	秋田地方法務局	周辺土地の登記事項要約書を公用で取得
8年 6月15日 (月) 9:40 - 10:00 (物件1、3、4 共通)	物件所在地	占有調査、写真撮影
8年 7月13日 (月) 16:00 - 16:15	物件所在地	立入調査、占有者(有限会社信友)の従業員から聴取、賃貸借契約書及び覚書を写真撮影、近隣の方から聴取
8年 7月31日 (金) 10:35 - 10:45 (物件1、4 共通)	秋田地方法務局	占有者(有限会社信友)の履歴事項全部証明書、秋田市中通六丁目22番～24番上の建物の建物図面を公用で取得
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
(5 枚目)



※物件3と4の境界は判然としない。

○→写真撮影位置・方向



配置図
縮尺1:200

(6枚目)

①



物件4

②



物件4

③

物件4

物件3



境界の杭

令和 8年 (ケ) 第 28 号

令和 8年 7月 13日 現地調査

令和 8年 8月 25日 評 価



秋田地方裁判所 民事第2部 御中

評 価 書

(物件3・4)

評価人 不動産鑑定士

田 仲 博 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 8 3 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1, 7 9 4, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2, 0 4 3, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 3、4 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。

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

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市中通六丁目 28番 宅地 51.30 m ²	地目：雑種地 その他はほぼ同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市中通六丁目 29番 宅地 58.44 m ²	地目：雑種地 その他はほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
3、4	物件3・4の一体地は、その大半が現況駐車場として利用されているが、北側は件外土地と一体で私道となっている（詳細は本文及び配置図参照）。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件3、4の一体地)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R 奥羽本線「秋田」駅の南西方約500m バス停「明田地下道入口」の西方約150m 中通小学校の東方約600m 秋田南中学校の北方約700m フォンテ A K I T A の南方約350m 秋田市役所の南東方約2.4km	
付 近 の 状 況	各種店舗、事務所に駐車場等が混在する駅に近い商業地域を形成している。道路は幅員約9～10mの舗装市道が標準である。商況や人流は回復傾向にあり、地価の割安感も影響し、当面、地価は上昇傾向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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 ・立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域内) ・秋田市水害ハザードマップ(浸水想定0.5m以上～3.0m未満の区域)
画 地 条 件	東側を間口とし約9.3m、奥行約11.6mのほぼ長方形地。規模は109.74㎡(登記地積2筆合計)。但し、物件3と4の境界は判然としない。地勢はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約9m舗装市道(中通四丁目六丁目2号線、建築基準法第42条1項1号)、北側が幅員約3.3m舗装私道(建築基準法上の道路扱いなし)にほぼ等高に接面する角地。なお、物件3、4の北側は当該私道の一部を構成している。また、当該私道は東側市道の分岐点から西方に約60m伸びている。	
土地の利用状況等	舗装された普通自動車5台分の駐車場となっており、そのうち2台分が賃貸されているが、上記記載のとおり北側一部は私道となっている(配置図参照)。隣接不動産は東側が道路を介して空地、西側が駐車場、南側が公園、北側が道路を介して駐車場である。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道 : なし (接面道路公設管より引込可) ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり (秋田市上下水道局下水道整備課への聴取では、平成22年10月に公共樹の取替工事を行っているが、現況は一帯がアスファルト舗装されているため、その存在を確認できなかった。)	

特 記 事 項	○〔賃貸借の概要（詳細は現況調査報告書参照）〕 ・駐車場番号P3について 賃貸人：所有者 賃借人：法人 占有範囲：駐車場番号P3 占有状況：駐車場 占有開始時期：令和1年6月1日 最初の契約期間：令和1年6月1日から令和2年5月31日までの1年間 現在の契約期間：令和8年6月1日から令和9年5月31日までの1年間 契約の種別：自動更新 賃料：月額11,000円 一時金：無し ・駐車場番号P1について 賃貸人：管理会社である法人 賃借人：法人 占有範囲：駐車場番号P1 占有状況：駐車場 占有開始時期：令和7年12月1日 現在の契約期間：令和7年12月1日から令和8年11月30日までの1年間 賃料：月額11,000円 一時金：無し ○北側私道について 当該私道に接面している周辺土地の所有者の話では、私道部分の土地の持出しに関して、契約や覚書等は何も無いとのことである。 ○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いものと判断した。また、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

○ 評価額の判定

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準画地の価格を求め、次に対象物件の個別格差を査定し、市場性修正、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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
3	67,500	0.74	51.30	1.00	1.00	0.70	1,794,000
4	67,500	0.74	58.44	1.00	1.00	0.70	2,043,000
計			109.74				3,837,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地 からの規準)

標準画地は幅員約9m舗装市道に接面する地積約280㎡の長方形地

地価公示標準地 : 秋田5-2 (6頁参照)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,200\text{円/㎡} & \times & 103.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & \div & 67,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : $\frac{1.034}{1.00}$ (公示地価格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 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

◇地域格差

街路条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

交通接近条件 : $\frac{1.01}{1.00}$ (駅接近性+1%)

環境条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

行政的條件 : $\frac{1.05}{1.00}$ (容積率+5%)

その他条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \div 1.06$$

イ 個別格差

物件3、4は一画地として評価し、個別格差は同一とした。

街路条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

交通接近条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

環境条件 : $\frac{0.97}{1.00}$ (上水道-3%)

画地条件 : $\frac{0.76}{1.00}$ (角地+3%、私道敷-18%、地積過小-10%)
以上の相乗積 : $1.03 \times 0.82 \times 0.90 \div 0.76$

行政的條件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

その他条件 : $\frac{1.00}{1.00}$ (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 0.76 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.74$$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 占有減価修正 : 必要なし

オ 市場性修正 : 特に必要ないと判断した。

カ 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 [秋田5-2]

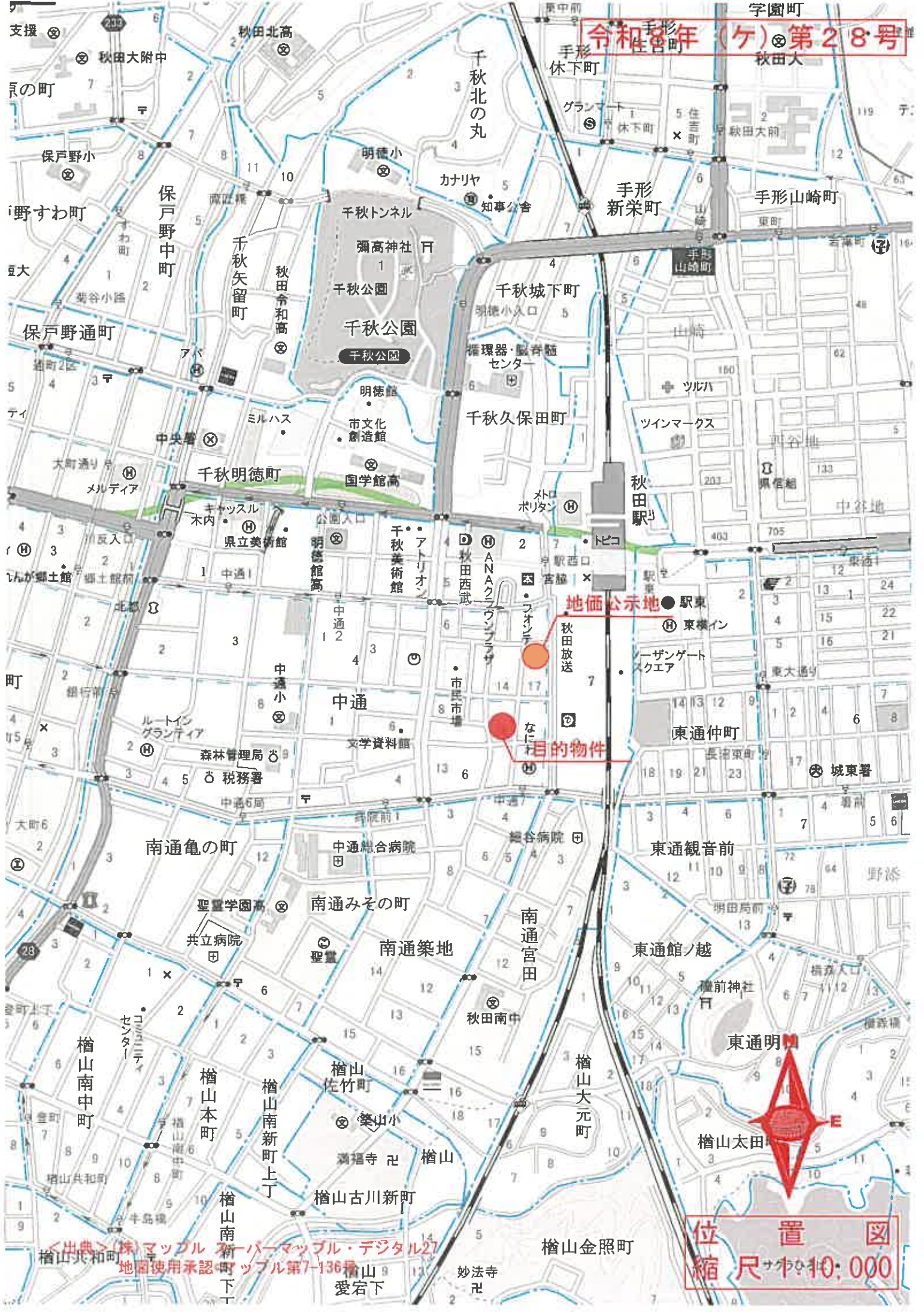
所 在 : 秋田市中通4丁目251番「中通4-17-33」
価 格 : 69,200円/㎡
位 置 : J R奥羽本線「秋田」駅の南西方道路距離で約400m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 212 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 西側幅員10m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、商業地域
(指定建蔽率80%、指定容積率500%)
防 火 規 制 : 準防火地域
地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等が混在する駅に近い商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (株マッフル スーパーマッフル・デジタル27)
- 2 住宅地図 (株ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写
- 4 配置図

以 上

令和8年(ケ)第28号



＜出典＞ 株式会社 マップル デジタル 27
地図使用承認 マップル 第7-136号

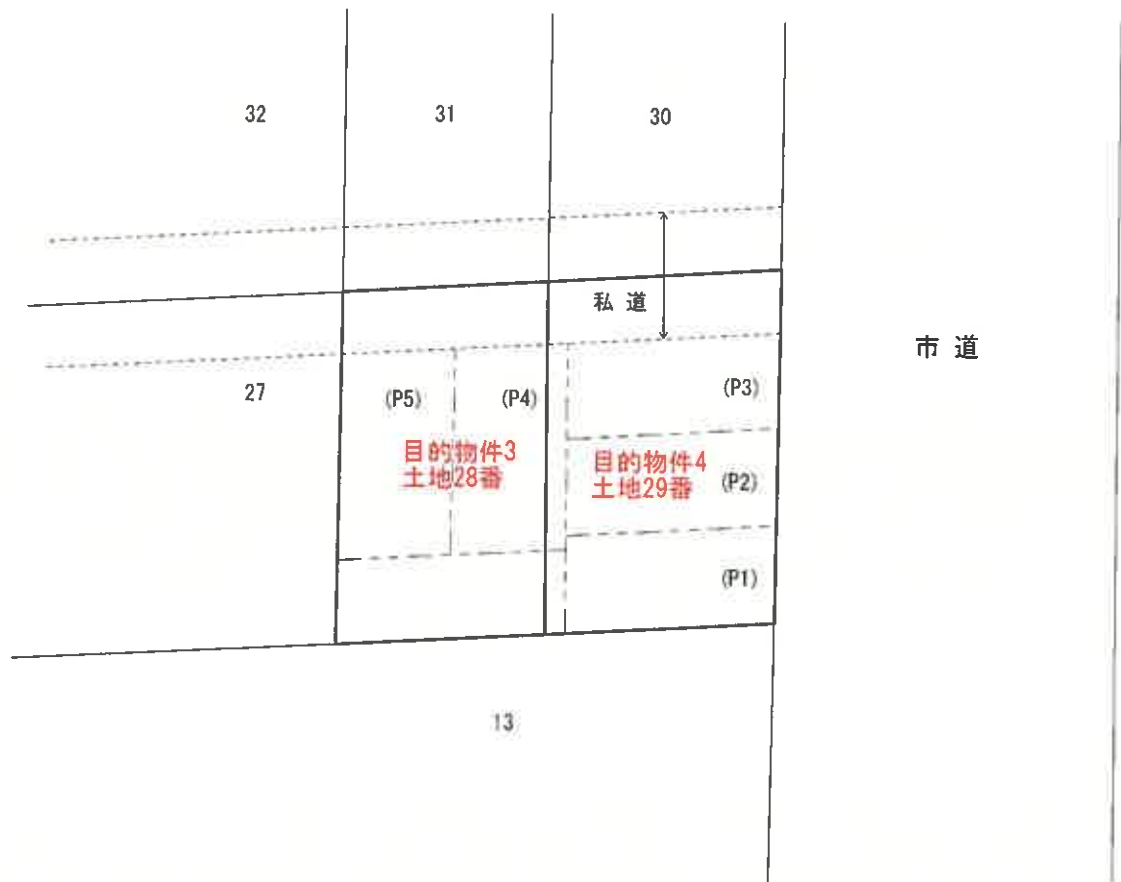
位置図
縮尺 1:10,000



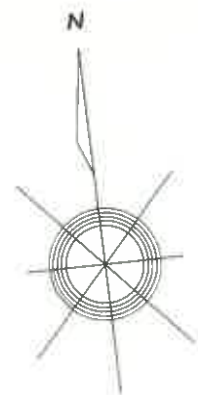
地番区域見出
中通6丁目

請 求 部 分	所 在 秋田市中通六丁目					地 番 28番		
出 力 縮 尺	1/300	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	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	昭和44年7月7日			備 付 年 月 日 (原 図)	補 事 記 項			

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。



※物件3と4の境界は判然としない。



配置図
縮尺1:200