令和　８年（ケ）第　　４４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　５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１２月１６日　午前　８時３０分から 令和　８年１２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１１月２０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	4, 414, 000 3, 531, 200	一括	882, 800	49, 492	非課税
1	2, 067, 000				
2	2, 347, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市雄和田草川字本田

　　地　　番　　１５９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５４．５４平方メートル

２　所　　在　　秋田市雄和田草川字本田　１５９番地１

　　家屋　番号　　１５９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１２０．０７平方メートル
　　２階　　２８．９８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

令和　8年（ケ）第　　44号

物　件　明　細　書

令和　8年10月19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
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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市雄和田草川字本田

　　地　　番　　１５９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５４．５４平方メートル

２　所　　在　　秋田市雄和田草川字本田　１５９番地１

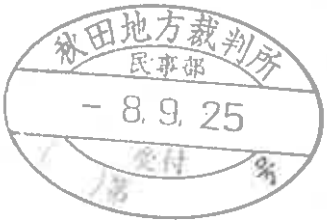
　　家屋　番号　　１５９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１２０．０７平方メートル
　　２階　　２８．９８平方メートル

令和　８年(ケ)第　　４４号
令和　８年　８月１２日受理
令和　８年　９月２５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

令和　８年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市雄和田草川字本田

　　地　　番　　１５９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５４．５４平方メートル

２　所　　在　　秋田市雄和田草川字本田　１５９番地１

　　家屋番号　　１５９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１２０．０７平方メートル
　　２階　　２８．９８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	
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

（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
■ 所有者	1　この家には、私と家族が住んでいます。 2　この不動産を平成３０年５月に中古住宅として購入しました。その際、内部がリフォームされていました。
■ 所有者の祖母	1　リビングの天井クロスにひび割れや変色があり、気になります。 2　敷地が広いため、除草が大変です。 3　屋根の塗装を一度も行っていません。

（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　所有者の祖母は、住宅を購入後屋根の塗装を一度も実施していないと述べ、屋根の一部が錆びている（写真⑰）。

3　リビングの天井クロスに亀裂、変色がある（写真⑧）。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 8月13日（木） 11：10 － 11：20	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 8月25日（火） 11：00 － 11：05	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 9月16日（水） 14：40 － 15：05	物件所在地	立入調査、所有者及び所有者の祖母から聴取、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。

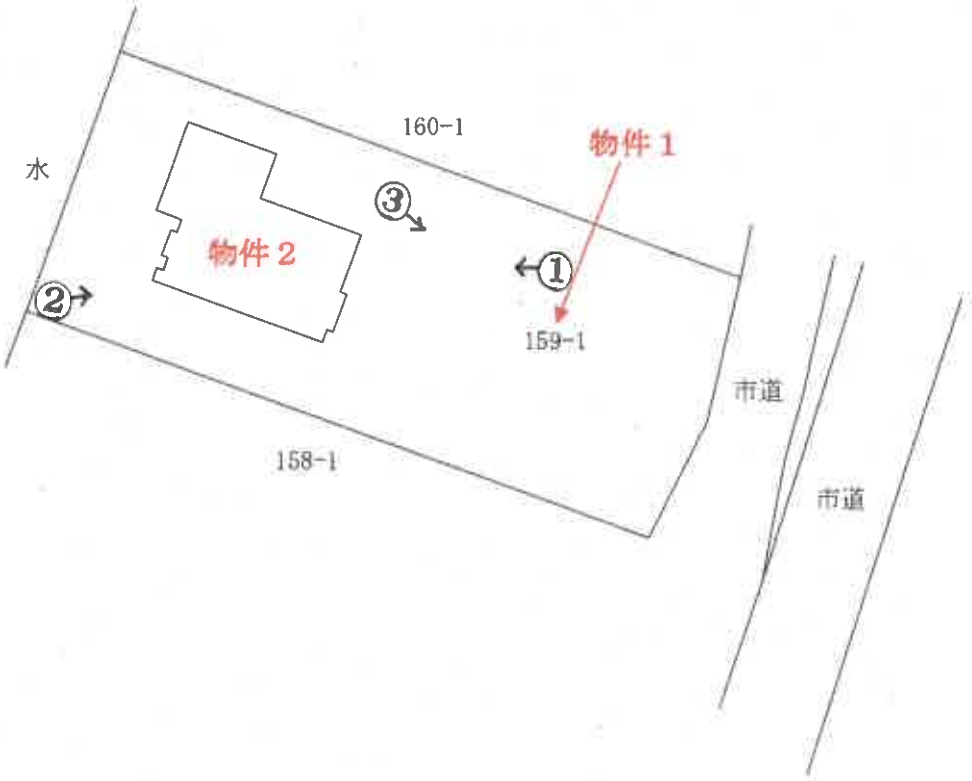
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

建物配置図



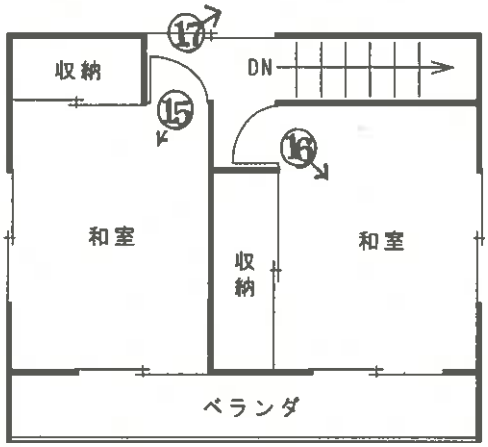
○→写真撮影位置・方向

令和８年（ケ）第４４号

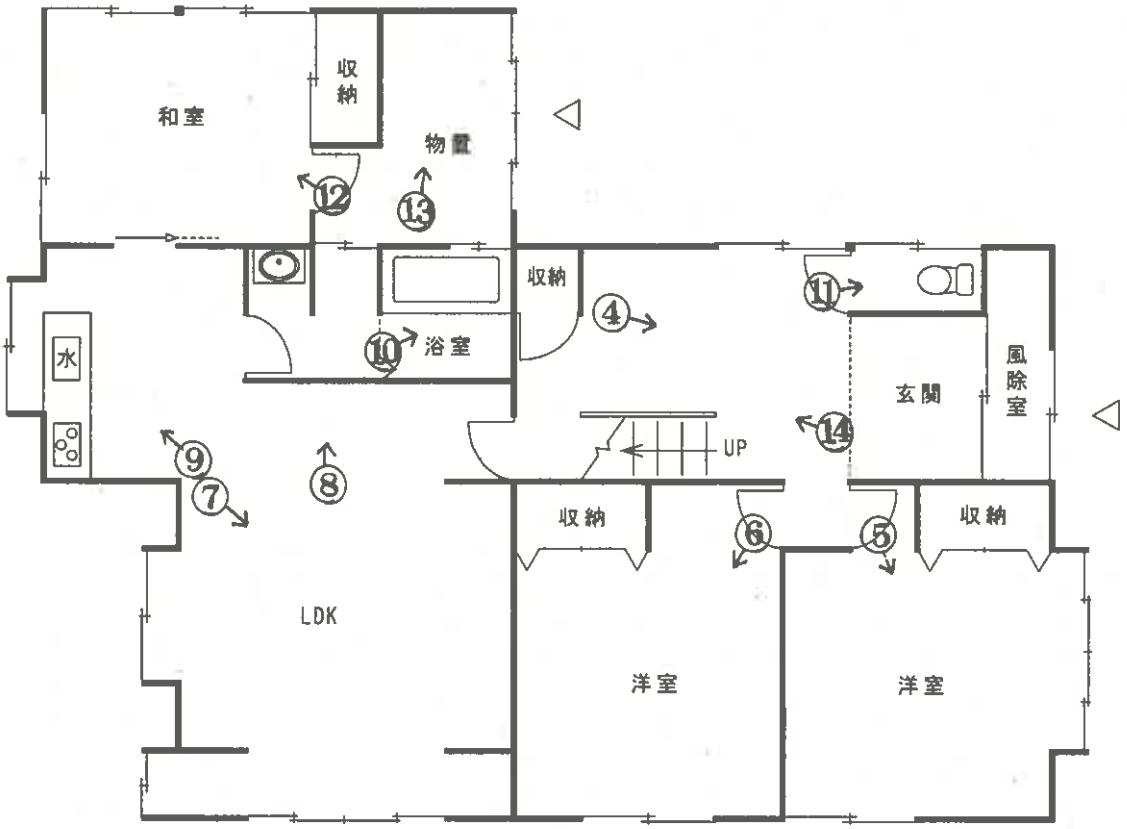
建物間取図

物件２

２階



１階



◯→写真撮影位置・方向

（６枚目）

令和８年（ケ）第４４号

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



天井クロスの亀裂、変色

⑨



⑩



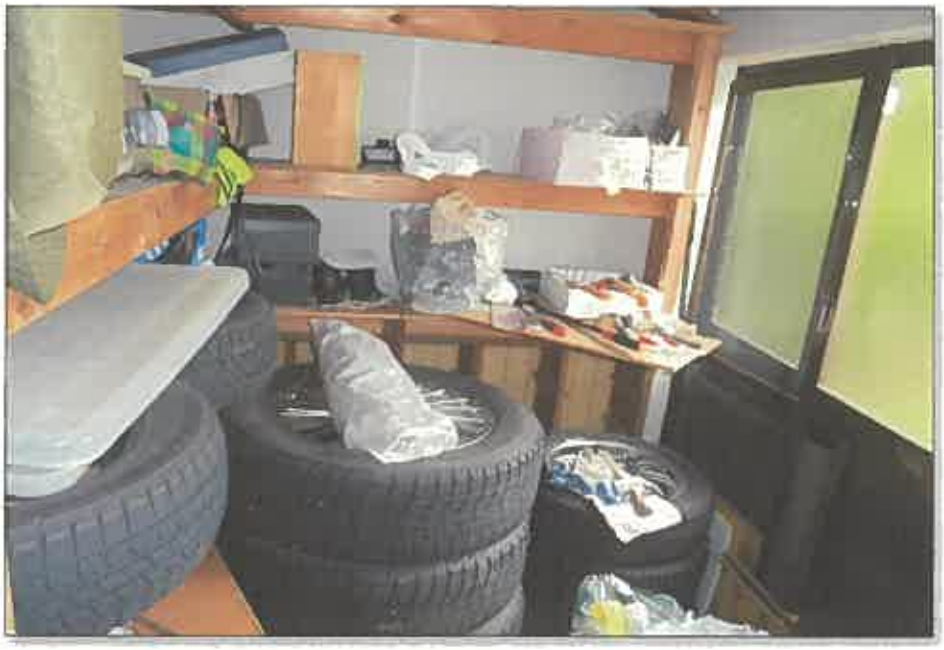
⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯

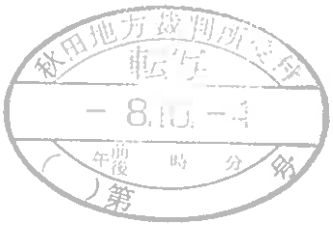


⑰



屋根の錆び

令和８年（ケ）第４４号
令和８年　９月１６日　現地調査
令和８年１０月　１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４，４１４，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，０６７，０００円
物件２（建物）	金２，３４７，０００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 地番 地目 地積	秋田市雄和田草川字本田 １５９番１ 宅　地 ８５４．５４㎡	同左
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市雄和田草川字本田１５９番地１ １５９番１ 居　宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建 １階１２０．０７㎡ ２階　２８．９８㎡ 延１４９．０５㎡	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	ＪＲ奥羽本線「四ツ小屋」駅の南東方・道路距離約２．２km 最寄りバス停「本田」の北方・道路距離約７０ｍ（徒歩約１分） （別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ背後に農地の拡がる地域。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。 雄和小学校・・・約６．５km 雄和中学校・・・約６．７km イオンモール秋田・・・約２km 御所野内科クリニック・・・約２．２km 秋田御所野郵便局・・・約２．３km 秋田市雄和市民サービスセンター・約６．９km 秋田市役所・・・約１１km 秋田南Ｉ．Ｃ．・・・約４km （いずれも道路距離） 道路は幅員６ｍ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	市街化調整区域 － ７０％ ２００％ － 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） 都市計画法３４条１１号指定区域※ 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間　口：約１９ｍ 奥　行：約４５ｍ 規　模：８５４．５４㎡ 形　状：ほぼ長方形地 地　勢：概ね平坦 接面道路との関係：中間画地 ・東側約１９ｍが幅員約６ｍの舗装市道に等高乃至約０．５ｍ低く接面	

接面道路の状況	東側：幅員約６ｍの舗装市道 （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。 隣接地は北側が農地、東側が市道を介して農地、南側が一般住宅、西側が農地となっている。
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：なし（接面道路公設管：なし） 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０．５ｍ以上～３．０ｍ未満、３．０ｍ以上～５．０ｍ未満）に該当している。 ・物件１の大半は都市計画法３４条１１号の指定区域に該当しているものの、一部が洪水浸水想定区域（３．０ｍ以上～５．０ｍ未満）に該当しているため、建築行為を行うに当たっては一定の制限を受けることとなり、秋田市役所都市計画課にて協議を要する。 ・東側で接する道路は、東方にある市道本田妙法線の側道であり、当該市道の道路区域に含まれている（秋田市役所道路建設課にて確認）。 ・物件１が接する部分は舗装されているが、北方では未舗装となる。 ・附属資料のうち、所在位置略図（ゼンリン住宅地図 2026）での建物配置が現況とやや異なっている。 ・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６年月日不詳新築 経　過　年　数：約３３年 経済的残存耐用年数：約５年
仕　　様	構　造　：　木造２階建 屋　根　：　亜鉛メッキ鋼板ぶき 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、合板ほか 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１４９．０５㎡
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	中　位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる。屋根の一部に発錆、クロスの一部に亀裂等が確認されたが、保守管理の状態は概ね普通である。
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	・平成３０年頃にリフォームされていると推測される。 ・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	5,090	0.97	854.54	1.00	4,219,000

（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５００㎡程度の長方形地

地価調査基準地　秋田(県)－１７

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
4,950 円／㎡	× 99.7／100	× 100／102	× 100／95	＝ 5,090 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(中心部等への接近性)　－５％

イ　個 別 格 差：画地条件(方位)　＋２％

画地条件(規模)　－５％

1.02 × 0.95 ＝ 0.97

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	200,000	149.05	0.07	2,087,000

（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３３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７％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	4,219,000	1.00	0.30	法定地上権	1,266,000

（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３０％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	4,219,000	-1,266,000		1.00	0.70	2,067,000
2	2,087,000	+1,266,000	1.00	1.00	0.70	2,347,000
一括価格（合計）						4,414,000

（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

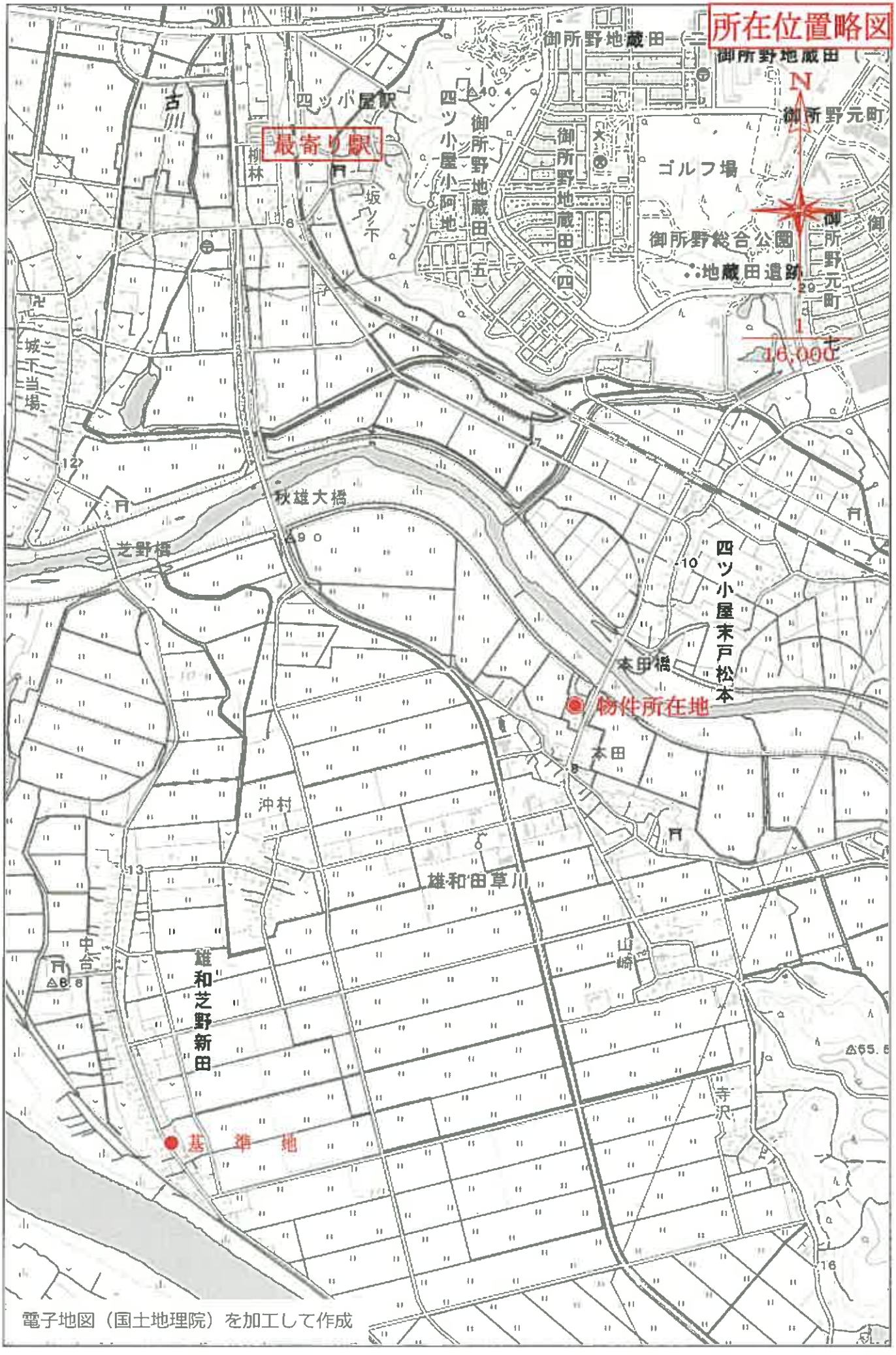
地価調査価格（秋田(県)－１７）

所　　在：秋田市雄和芝野新田字中台６５番１
価　　格：４，９５０円／㎡
位　　置：ＪＲ奥羽本線「四ツ小屋」駅から道路距離で約３．５km
価格時点：令和８年７月１日
地　　積：４２１㎡
供給処理施設：水道、下水
接面道路：南西側が幅員約５．５ｍ舗装市道に接面
用途指定等：市街化調整区域
　　指定建蔽率７０％、指定容積率２００％
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第７　附属資料

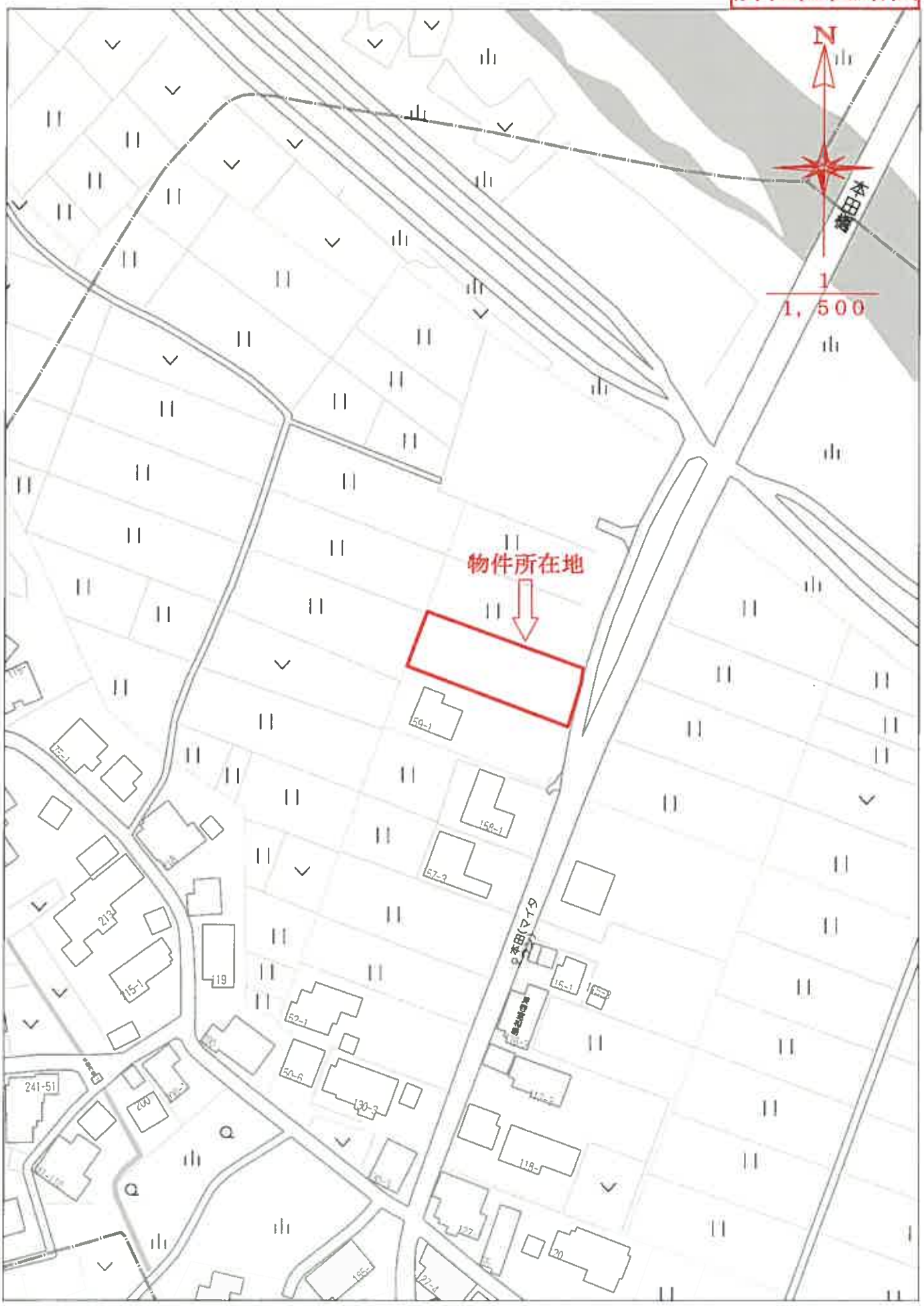
１　受命物件の所在位置略図
２　地図（不動産登記法第 14 条第１項）写
３　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　建物配置図
６　建物間取図

以　上



電子地図（国土地理院）を加工して作成

所在位置略図

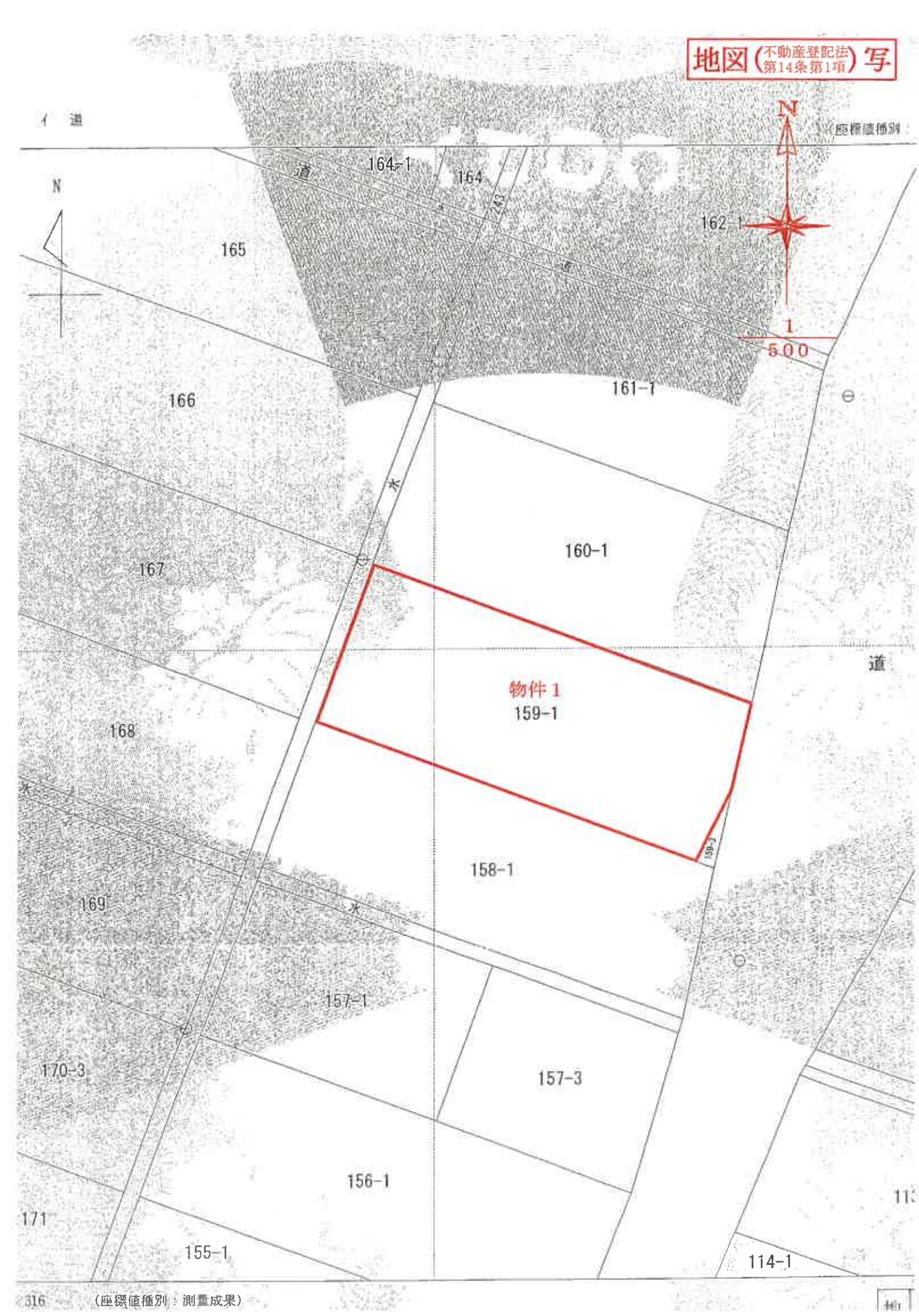


60m

1:1500

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.　（Z25BB第4362号）

禁無断複写複製
一般財団法人日本不動産研究所秋田支所
Z1707463-20260825161250


地図（不動産登記法第14条第1項）写
N
（座標値種別
1
500
イ 道
N
道
164-1
164
243
162-1
165
166
161-1
水
160-1
167
物件1
159-1
道
168
水
158-1
169
水
157-1
170-3
157-3
156-1
171
155-1
114-1
316
（座標値種別：測量成果）

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。
（秋田地方法務局管轄）
令和8年7月9日　東京法務局
登記官

登記年月日：平成9年5月22日

021597

地番	158-1 159-3
土地の所在	~~河辺郡雄和町~~ 秋田市雄和 ~~田草川~~ 字本田

地積測量図

座標求積表（座標法）

地番　159-3(2)

測点	X	Y	(Xn+1)-(Xn-1)	Y{(Xn+1)-(Xn-1)}
P.2	-39315.841	-57966.952	0.748	-43359.280096
P.1	-39323.856	-57970.972	-8.763	507999.627636
K.1	-39324.604	-57968.973	8.015	-464621.318595
			合計	19.028945
			面積	9.5144725
			地積	9.51 ㎡

物件1

地番　159-1(1)

公簿	864.06 ㎡
合計	9.5144725
面積	854.5455275
地積	854.54 ㎡



境界標の種類	境界（測点番号）
コンクリート杭	
合成樹脂杭	K.1
鋲	P.2
金属標	P.1

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

「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。」

H9 5.22

登記年月日：平成29年4月18日

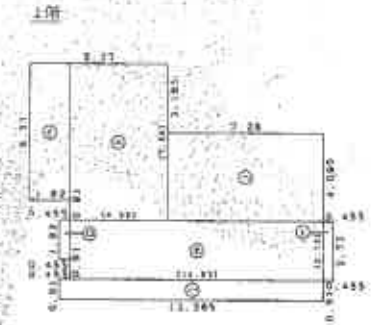
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（秋田地方法務局管轄）
令和8年7月9日
東京法務局
登記官

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	159－1
建物の所在	秋田市雄和田草川字本田159番地1

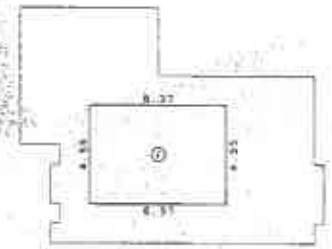
物件2



求積表

㋑	1.82	× 6.37	=	11.5934
㋺	0.455	× 1.82	=	0.82810
㋩	12.285	× 0.91	=	11.17935
㋥	4.55	× 7.28	=	33.1240
㋭	11.83	× 2.73	=	32.2959
㋬	7.28	× 4.095	=	29.81160
㋣	0.455	× 2.73	=	1.24215
			計	120.87450

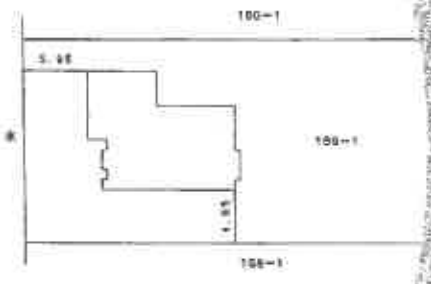
床面積 120.87 ㎡



求積表

㋑	6.37	× 4.55	=	28.9835

床面積 28.98 ㎡

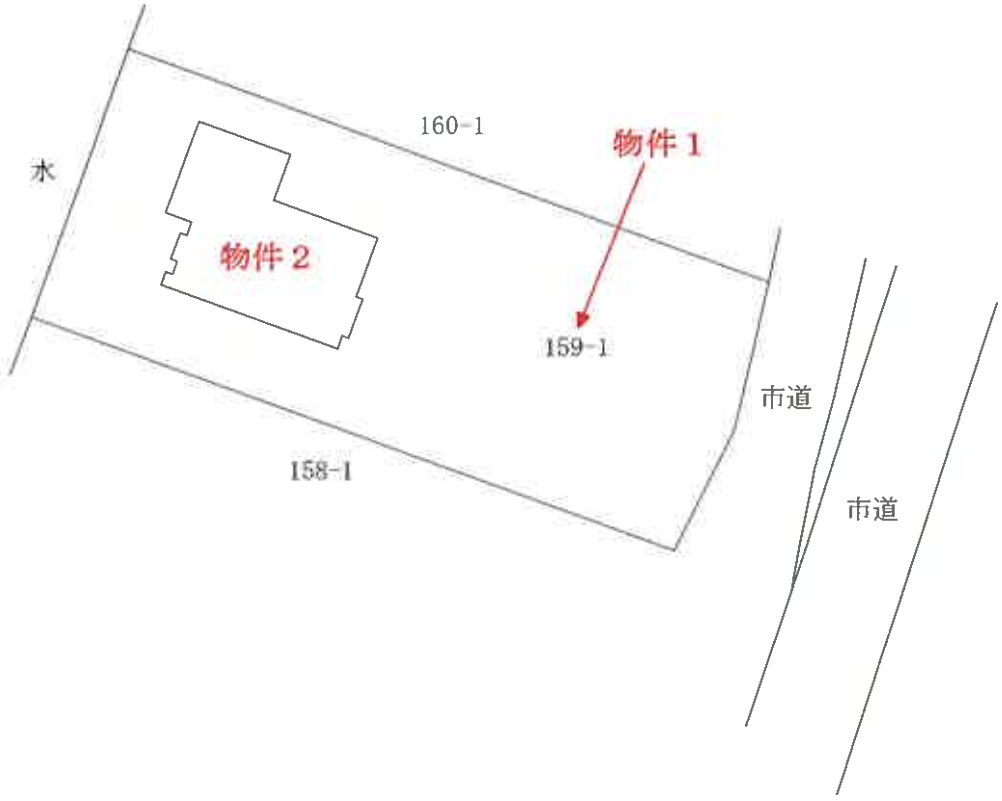


作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]
				縮尺	1/500

「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。」

建物配置図

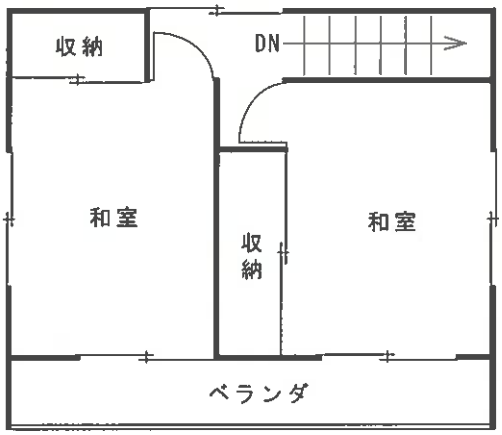




建物間取図

物件２

２階



１階



令和８年（ケ）第４４号