令和　８年（ケ）第　　４０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	16, 138, 000 12, 910, 400	一括	3, 227, 600	130, 250	非課税
1	3, 595, 000				
2	12, 543, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４０号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市上北手猿田字宝竜崎

　　地　　番　　１５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２３．４３平方メートル

２　所　　在　　秋田市上北手猿田字宝竜崎　１５番地８

　　家屋　番号　　１５番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６１．２７平方メートル
　　２階　６２．９３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　　40号

物　件　明　細　書

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

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　　４０号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市上北手猿田字宝竜崎

　　地　　番　　１５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２３．４３平方メートル

２　所　　在　　秋田市上北手猿田字宝竜崎　１５番地８

　　家屋　番号　　１５番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６１．２７平方メートル
　　２階　６２．９３平方メートル

令和　８年(ケ)第　　４０号
令和　８年　８月１８日受理
令和　８年　９月２９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　　４０号

物　件　目　録

１　所　　在　　秋田市上北手猿田字宝竜崎

　　地　　番　　１５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２３．４３平方メートル

２　所　　在　　秋田市上北手猿田字宝竜崎　１５番地８

　　家屋番号　　１５番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６１．２７平方メートル
　　２階　６２．９３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（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

（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
■ 物件の南隣に居住する方	1　私の北隣のお宅の敷地について、大きな雑草が伸びてきて私の自宅の敷地に入り込んで迷惑だったので、敷地に入らせてもらって雑草を刈らせてもらいました。
■ 不動産の売却を依頼されている業者の担当者	1　建物の玄関の鍵１本を預かっています。

（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　本件建物には目的外動産がほとんど残されておらず空き家の状態である。
3　１階LDKの木製ドアに穴が開いている（写真⑦）。
4　広い敷地は全く手入れがなされておらず、雑草が伸び放題の状態である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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 9月 7日（月） 11：45 － 11：50	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書及び公図を公用で取得
8年 9月 8日（火） 9：55 － 10：05	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 9月10日（木） 10：40 － 10：42	当庁（電話）	不動産の売却を依頼されている不動産業者の担当者から聴取
8年 9月17日（木） 13：00 － 13：20	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）

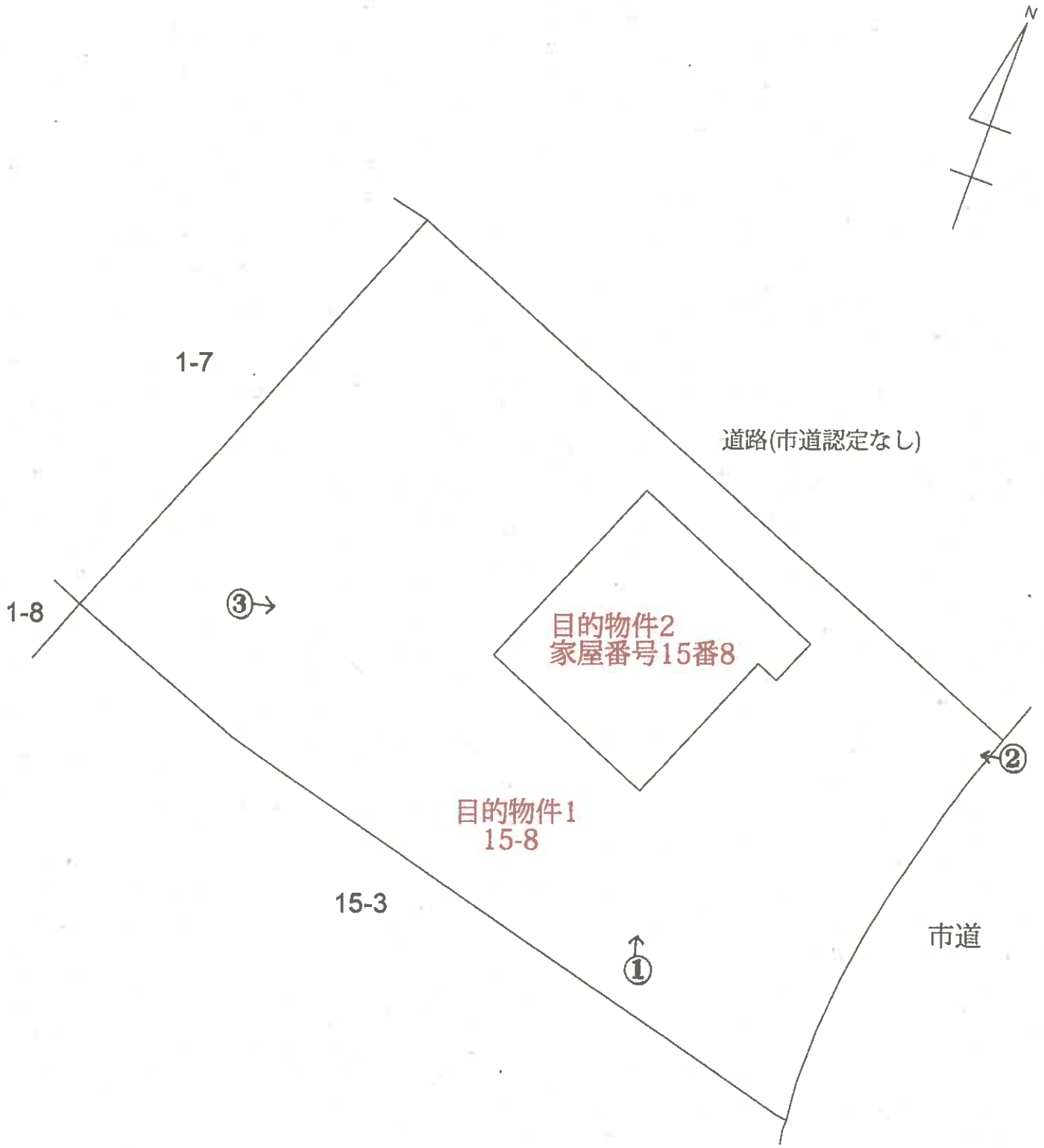
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



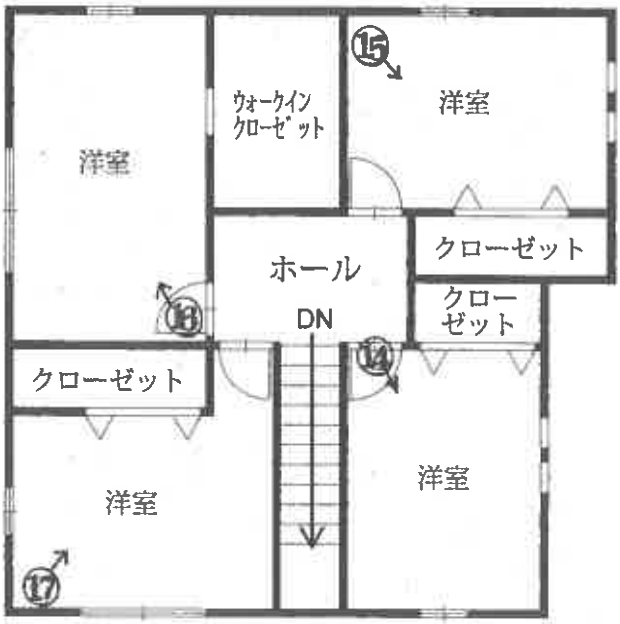
○→写真撮影位置・方向

建物配置図
S≒1/200

(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向

建物間取図
目的物件2

①



②



③



④



⑤



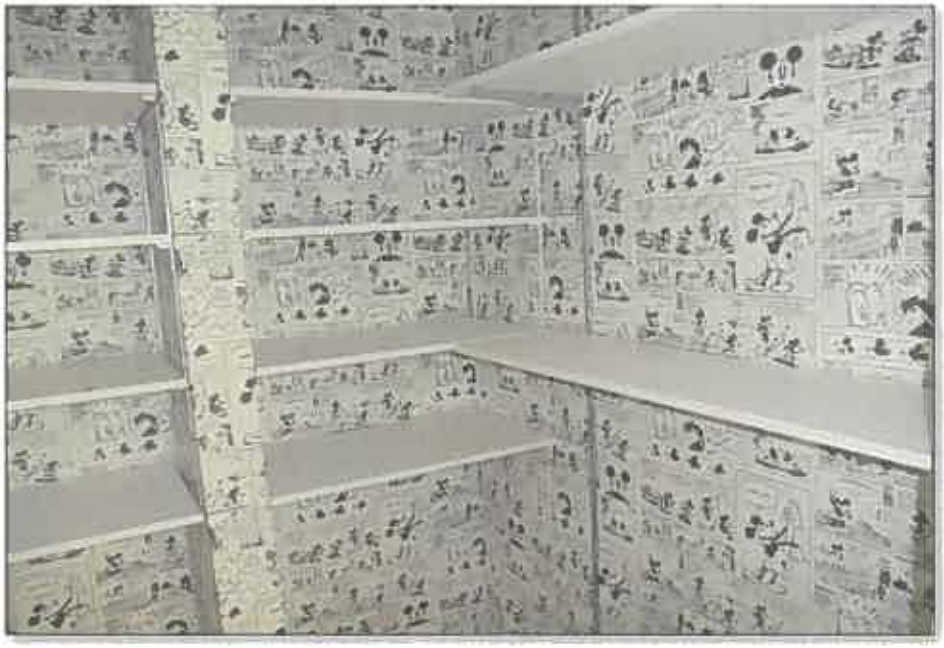
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



令和 8年（ケ）第　　40号
令和 8年 9月17日　現地調査
令和 8年10月 2日　評　　価



秋田地方裁判所　民事第2部

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 １６，１３８，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　３，５９５，０００円
物件２（建物）	金　１２，５４３，０００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 地番 地目 地積	秋田市上北手猿田字宝竜崎 15番8 宅地 523.43㎡	 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市上北手猿田字宝竜崎15番地8 15番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 1階　61.27㎡ 2階　62.93㎡ 延べ　124.20㎡	 同左
特記事項			
・敷地内は手入れがなされず、雑草が伸び放題の状態にある。			

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	物件１ JR奥羽本線「四ツ小屋」駅北東方　道路距離約4,300m 最寄バス停「横山下丁」東方　道路距離約620m(徒歩約8分)	
付近の状況	目的物件秋田市上北手に存し、一般の戸建住宅の他、農家住宅や農地が見られる地域である。需要者は地縁的選好性を有する者が中心と予測されるが、昨今の住宅価格の高騰と総体的な値頃感から、他地域からの流入も想定される。秋田市内では地価は上昇傾向にあり、建設費の高騰や金利上昇といった警戒感はあるが、今後も当面当該状況が継続するものと予測される。 秋田市立上北手小学校：約1.9km 秋田市立城南中学校：約4.4km 秋田赤十字病院：約1.6km スーパーセンターアマノ御所野店：約1.5km 仁井田郵便局：約2.6km 秋田市役所：約8.6km	
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	市街化調整区域
	用途地域	-
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	22条区域
	その他規制	立地適正化計画(都市機能誘導区域外、居住誘導区域外)、宅地造成等規制区域(宅地造成等工事規制区域)、都市計画法第34条第11号に基づく条例区域
画地条件	物件1、2は一体となって利用されており、東側約16mが幅員約7mの市道に概ね等高に接面する。北側には未舗装道路(幅員約1m、建築基準法上の道路の取扱いなし。)があるが、接面状況としては中間画地と判断した。規模は1筆で523.43㎡、形状はほぼ整形である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	東側：幅員約7mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路） 北側：幅員約1mの未舗装道路(建築基準法の道路の取扱いなし)	
土地の利用状況等	物件1は物件2の居宅の敷地として利用されており、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：あり) 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：あり)	

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、特に該当するものはない。 ・敷地内は全く手入れされておらず、雑草が伸び放題状態にある。

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）　令和 4年 2月20日新築 経過年数　約5年 経済的残存耐用年数　25.0年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　合金メッキ鋼板ぶき 外　壁　サイディング等 内　壁　クロスシート張り等 天　井　クロスシート張り等 床　フリーリング 設　備　電気、給排水設備 その他　オール電化
床面積（現況）	1階61.27㎡ 2階62.93㎡ 延べ124.20㎡
現況用途等	階　層　木造2階建 現況用途　居宅 間取り　間取図のとおり
品　　等	使用資材　普通 施　工　普通
保守管理の状態	築年の浅い戸建住宅であり、保守管理の状態は標準的と判断した。
建物の利用状況	所有者が居宅として居住している。
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被膜材、保温材が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。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。 ・建物内は目的外動産が殆ど残されていない。 ・1階ＬＤＫの木製ドアに穴が開いている。

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、これに建付減価を行って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	14,800	1.02	523.43	1.00	7,902,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　秋田-34

公示価格		時点修正	標準化補正		地域格差		標準画地価格
16,400円／㎡	×	101.4／100×	100／102×		100／110	＝	14,800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：方位＋2

◇地域格差：環境条件＋10

イ　個別格差：方位＋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	200,000	124.20	0.61	15,152,000

ア　再調達原価　：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現　価　率

経過年数5年、経済的全耐用年数30.0年、

残価率5%とした定率法(0.607)と観察減価法（不要と判断した。）を併用して下記のとおり査定した。

・　現価率＝0.607×(1－0%)≒0.61

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	7,902,000	0.35	法定地上権	2,766,000

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35%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	7,902,000	−2,766,000		1.00	0.70	3,595,000
2	15,152,000	+2,766,000	1.00	1.00	0.70	12,543,000
一括価格（合計）						16,138,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　：必要なし
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-34

所　　在：秋田市仁井田字大野154番2
価　　格：16,400円／㎡（対前年変動率 1.90%）
位　　置：JR羽越本線「羽後牛島」駅、南方、道路距離約2.3km
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：385㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：南西、幅員6.0mの市道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率70%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅、一般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　法第14条第1項地図（写）
３　地図に準ずる図面(写)
４　地積測量図(写)
５　建物配置図
６　建物間取図
７　建物図面・各階平面図（写）

以　上

目的物件位置図

令和8年(ケ)第40号

秋田県秋田市四ツ小屋与左エ門川原付近



1.1km

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社ＳｈｉｎｗａＡＣ
P240034623-20260930114819

目的物件住宅地図

令和8年(ケ)第40号

秋田県秋田市上北手猿田宝竜崎15-3付近



60m

1:1500

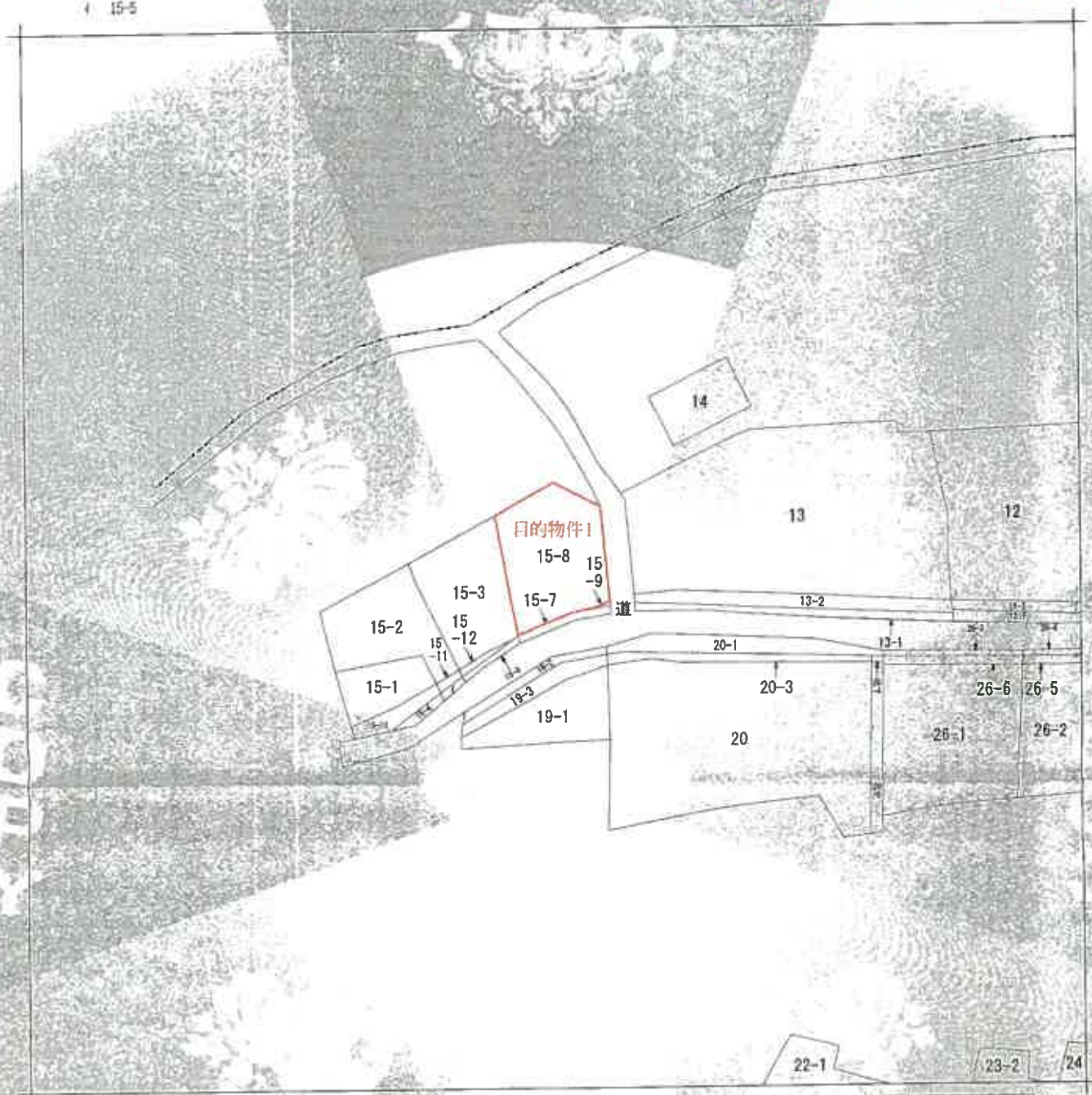
Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製

株式会社ＳｈｉｎｗａＡＣ

P240034623-20260930102922

令和8年(ケ)第40号



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を街区にした不動産登記法施行前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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	上北手猿田字宝竜崎								
請求部分	所在	秋田市上北手猿田字宝竜崎				地番	15番8		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分割	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49年11月			備付年月日(原図)	昭和49年11月1日			補記事項	方位不明

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。

令和8年6月24日
秋田地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：4-1
(1/1)

地図に準ずる図面(写)
※A3をA4に縮小
目的物件1

登記年月日：平成8年11月11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。
令和8年6月24日
秋田地方法務局

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小
目的物件1

025141

地積測量図

地番	15-8
土地の所在	秋田市上北手猿田字玉竜崎

目的物件1

座標求積表

地番	15-8				
測点	Xn	Yn	Xn+1 − Xn−1	(Xn+1)−(Xn−1)Yn	距離
4	85.421	91.184	-4.869	-443.956801	1.41
5	86.832	91.076	3.426	312.000976	2.01
6	88.847	91.119	4.062	370.132385	2.05
7	90.894	91.281	4.062	370.753058	2.03
8	92.909	91.591	3.988	365.300504	2.01
9	94.882	92.009	4.926	453.194981	3.04
10	97.834	92.757	4.658	430.657312	2.00
11	99.741	93.391	3.380	315.669546	1.56
12	101.214	93.926	12.163	1142.384335	26.28
24	111.903	67.742	-6.807	-461.141545	18.91
38	94.407	60.546	-20.203	-1223.200722	7.29
37	91.701	67.321	-8.986	-604.920686	24.67
			倍面積	1046.873343	
			面積	523.4366716	
			整理	523.43 ㎡	



登記簿の種類	表 示	(筆点番号)
ファイル(一)号	12,24,	
座標原点名	38	
グレード	4,5,6,7,8,9,10,11,27	

作製者 [redacted]
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

申請人 [redacted]

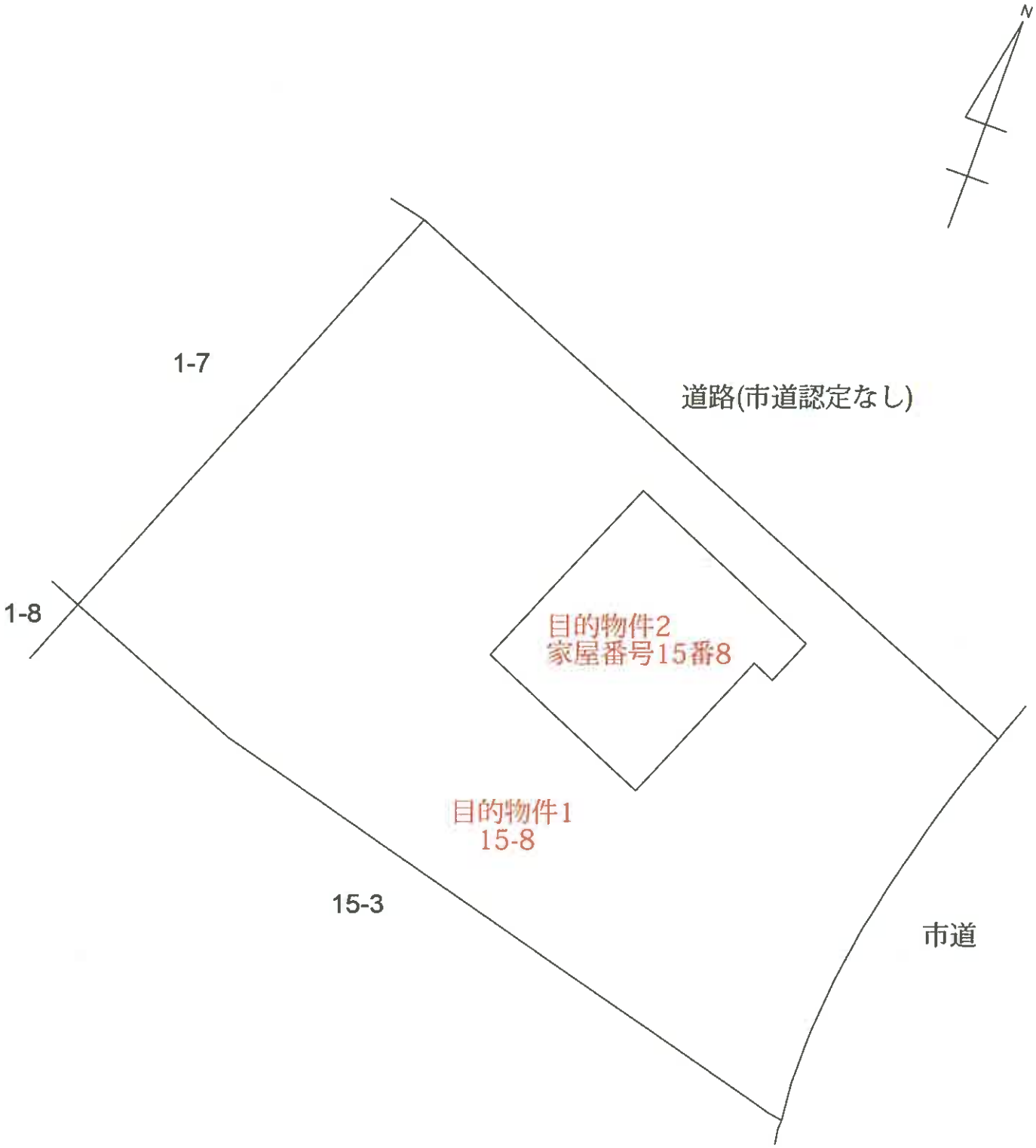
縮尺 1/250

H8.11.11

令和8年(ケ)第40号

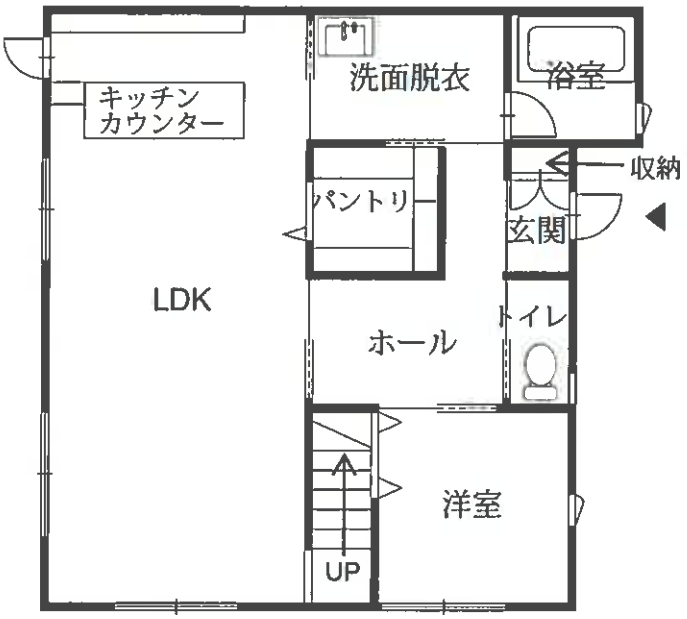
請求番号：4-2

令和8年(ケ)第40号

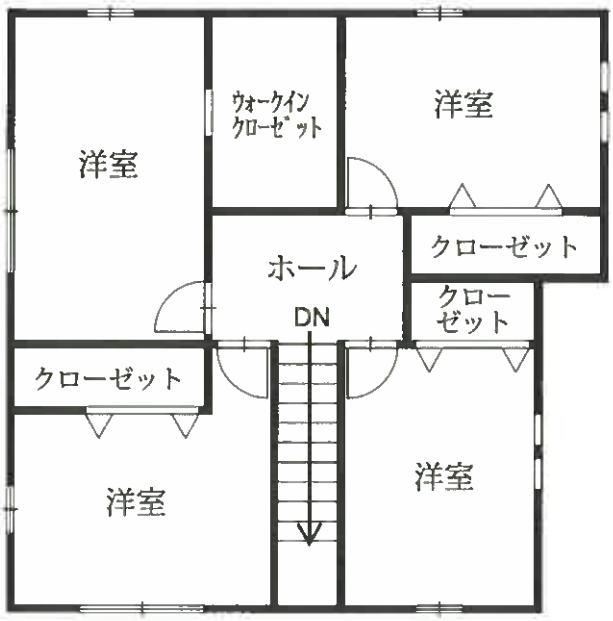


建物配置図
S≒1/200

(1階)


キッチン
カウンター
洗面脱衣
浴室
収納
パントリ
玄関
LDK
トイレ
ホール
洋室
UP

(2階)


洋室
ウォークイン
クローゼット
洋室
クローゼット
ホール
DN
クローゼット
クローゼット
洋室
洋室

登記年月日：令和4年2月25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。
令和8年5月24日　秋田地方法務局

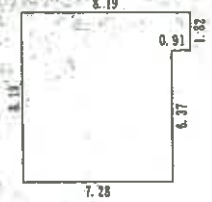
建物図面・各階平面図(写)
※A3をA4に縮小
目的物件2

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	15番8
建物の所在	秋田市上北手猿田字宝竜崎15番地8

1階

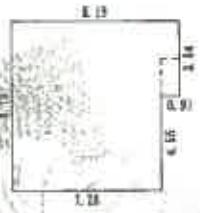


求積表

7.28 × 8.19	=	59.6232
0.91 × 1.82	=	1.6562
計		61.2794

床面積　61.27㎡

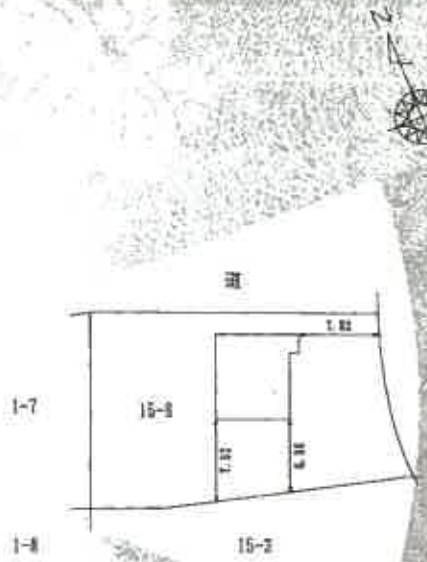
2階



求積表

7.28 × 8.19	=	59.6232
6.91 × 3.64	=	25.1524
計		84.7756

床面積　84.77㎡



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

令和8年(ケ)第40号

請求番号：4-3