

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 三 浦 恵

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 7 年 7 月 4 日から 令和 7 年 7 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 16 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 7 年 8 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 7 年 7 月 17 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 17 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 7 年 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,338,000 6,670,400	一括	1,667,600	88,027	非課税
1	2,279,000				
2	6,059,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鴻上市天王字長沼 |
| | 地 番 | 6 4 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻上市天王字長沼 6 4 番地 9 2 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 9 2 |
| | 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 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 5. 3 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 7 年 3 月 10 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 越 後 誠 司

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、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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鴻上市天王字長沼 |
| | 地 番 | 6 4 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻上市天王字長沼 6 4 番地 9 2 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 9 2 |
| | 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 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 5. 3 6 平方メートル |

令和 6年(ヌ)第 18号
令和 6年11月12日受理
令和 7年 2月18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 | 潟上市天王字長沼 |
| | 地 番 | 6 4 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 潟上市天王字長沼 6 4 番地 9 2 |
| | 家屋番号 | 6 4 番 9 2 |
| | 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 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 5. 3 6 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 住居(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	カーポート(従物)がある。		
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
■ (株)オリエントコーポレーション仙台管理センター担当者	1 当社で不動産強制競売を申し立てた物件について、請求債権の内容は、太陽光発電装置一式を購入・設置するための費用です。 2 まだ分割払いが完了していないため、当該太陽光発電装置一式の所有権は当社に留保されている状態です。 3 しかし、社内で検討した結果、実際に当該装置を取り外して回収することは現実的でないため当社としては所有権を主張しません。不動産と一緒に売却されても構いません。

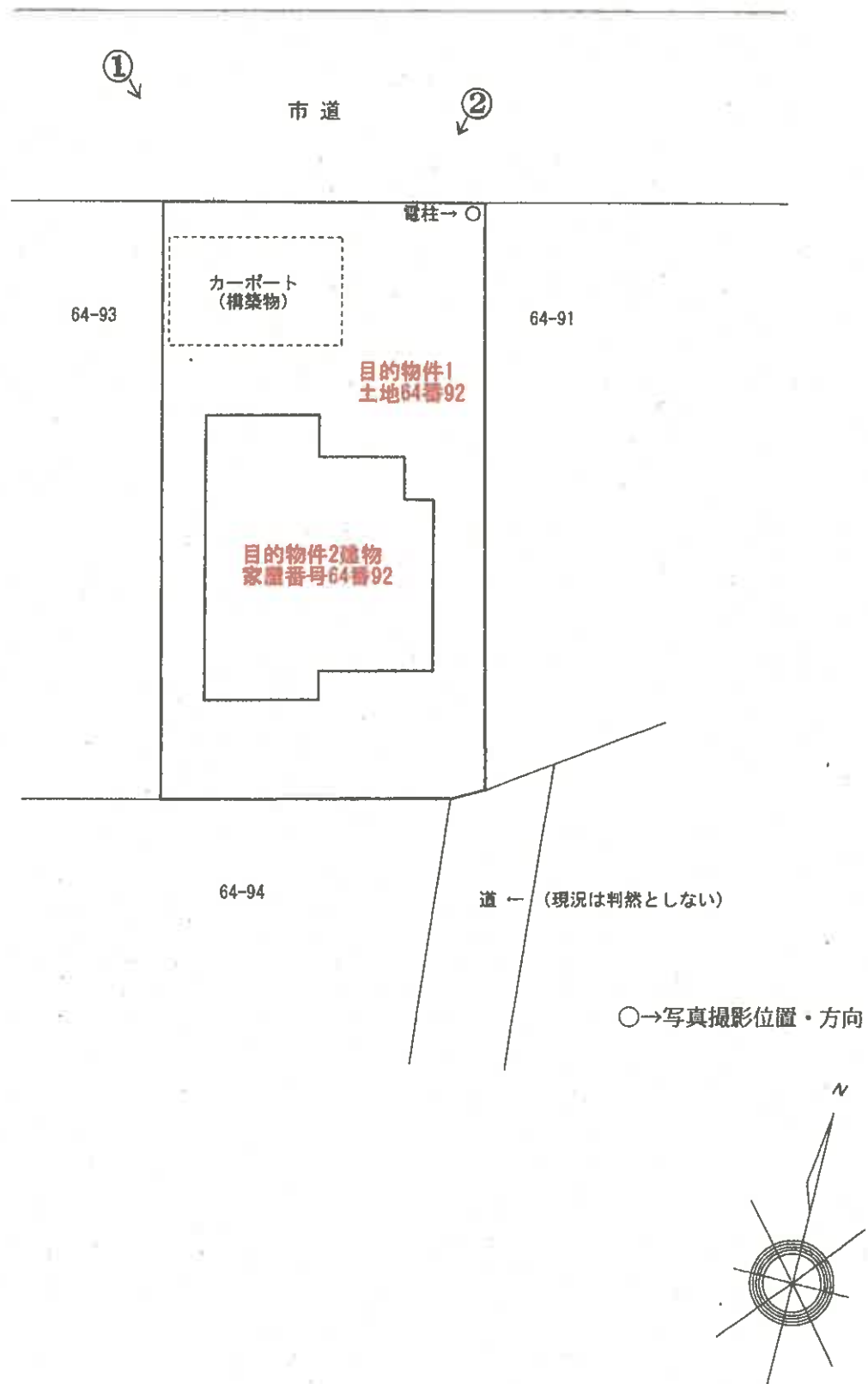
(執行官の意見用)

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 建物内の状況から、本件建物は昨年秋ごろより空き家と思われる。 3 建物内には、不要物と思われる動産類が多数残されている。 4 本件建物の西側の屋根に太陽光発電パネルが設置されている。本件建物に整備されている太陽光発電装置一式について、分割払いが完了していないことから、債権者である株式会社オリエントコーポレーションに所有権が留保されている。ただし、同社では所有権を主張せず、本件建物と一緒に売却されても構わない旨を述べている。

(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)

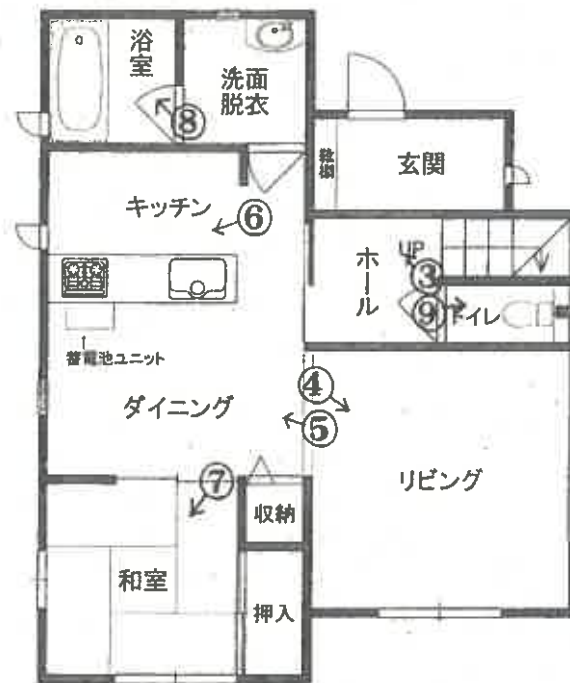
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月28日 (木) 11:45 - 11:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年11月28日 (木) 14:20 - 14:25	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
6年12月 6日 (金) 13:00 - 13:35	物件所在地	立入調査 (土地及び建物外部)、写真撮影
6年12月 6日 (金)	当庁 (郵送)	潟上市役所あて交付申請 (戸籍附票及び家屋平面図) (12月13日回答)
6年12月20日 (金) 13:30 - 13:35	物件所在地	占有状況調査、債務者あて調査期日通知書を郵便受け に投函、写真撮影
7年 1月10日 (金) 13:20 - 13:30	物件所在地	外観調査
7年 2月10日 (月) 9:30 - 10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年 2月14日 (金) 15:00 - 15:05	当庁 (電話)	債権者 (㈱オリエントコーポレーション) 仙台管理セ ンター担当者から聴取
(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 7年 2月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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
(4 枚目)



(目的物件2)

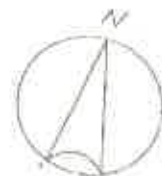
(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向



建物間取図
縮尺1:100

①



物件1
②

物件2



③



(7 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和 6年 (ヌ) 第 18 号
令和 7年 2月 10日 現地調査
令和 7年 2月 17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

田 仲 博 樹

第1 評価額

一括 価 格	
金 8, 3 3 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 2 7 9, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 0 5 9, 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 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。
- 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	潟上市天王字長沼 64番92 宅地 192.25 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	潟上市天王字長沼64番地92 64番92 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 55.48m ² 2階： 45.36m ²	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
	特に無し		

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 (道 路 距 離)	JR奥羽本線「追分」駅の北西方約1.4km バス停「長沼団地入口」の南方約250m 追分小学校の北方約1.0km 天王南中学校の南東方約1.1km いとく追分店の南方約250m 潟上市役所追分出張所の北西方約500m	
付 近 の 状 況	潟上市天王地域の中心部より南東方、秋田市との市境に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域を形成している。道路は幅員約6mの舗装市道が標準である。小・中学校や商業施設等に近く利便性の高い地域であり、相応の需要が認められることから、当地域の地価は当面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 準工業地域 60% 200% ー 特になし
画 地 条 件	北側を間口とし約10.2m、奥行約18.8mの長方形地。規模は192.25㎡(登記地積)。地勢はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約6m舗装市道(長沼25号線、建築基準法第42条1項1号)に接面する中間画地。接面道路とはほぼ等高であるが、物件2の周辺は路面より約0.4m高い。なお、法第14条第1項地図上では物件の南東側に道路があるものの、現況ではその存在は判然とせず、また潟上市総務課管財班への聴取では、法定外公共物として譲与を受けておらず、道路としての機能は喪失しているものと思われるとの回答を得た。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1に法定地上権が成立し、建物の配置、規模、利用状況等から、その全部に及ぶと判断した。 隣接不動産は、東・西・南側が一般住宅、北側が道路を介して一般住宅である。	
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、LPガス使用) 下 水 道 : あり (建物への接続あり)	
特 記 事 項	○物件の北東端に電柱がある。 ○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。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	物件 2
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30年2月17日新築 経 過 年 数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 23 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 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：太陽光発電（後記特記事項参照）
床面積（現況）	1階：55.48㎡ 2階：45.36㎡ 延床面積：100.84 ㎡ （登記と同じ） なお、2階のバルコニー部分は床面積に算入しない。
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり
品 等	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、建物全体に動産類、ゴミ等が残置されていること等から、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	債務者（所有者）が空家の状態で居宅として占有している。
特 記 事 項	○物件の北側にカーポート（構築物）がある。 ○太陽光発電について 太陽光発電パネルが西側の屋根に設置されている。但し、所有権が留保されている（詳細は現況調査報告書参照）。 ○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。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	24,200	1.00	192.25	1.00	4,652,000

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6m舗装市道に北側で接面する地積約170㎡の正方形地

地価公示標準地 ： 潟上一301（7頁参照）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,600\text{円/㎡} & \times & 102.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \div & 24,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 ： 1.025 （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 ： 1.00 （方位：基準方位北方）

◇地域格差

街路条件 ： 1.00 （特になし）

交通接近条件： 1.00 （特になし）

環境条件 ： 1.00 （特になし）

行政的條件 ： 1.00 （特になし）

その他条件 ： 1.00 （特になし）

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times \underline{1.00} = \underline{1.00}$$

イ 個別格差

街路条件 ： 1.00 （特になし）

交通接近条件： 1.00 （特になし）

環境条件 ： 1.00 （特になし）

画地条件 ： 1.00 （方位±0%）

行政的條件 ： 1.00 （特になし）

その他条件 ： 1.00 （特になし）

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times \underline{1.00} \times 1.00 = \underline{1.00}$$

ウ 地積 ： 登記数量による。

エ 建付減価： 1.00 （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	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	160,000	100.84	0.450	7,260,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約7年、経済的残存耐用年数約23年、残価率5%とした定率法（現価率0.500）と観察減価法（保守管理の状態等を考慮した補正を－10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.500 \times (1 - 0.10) = 0.450$$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	4,652,000	0.30	法定地上権	1,396,000

イ 土地利用率等割合 : 物件1の物件2に対する土地利用率等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合を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) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	4,652,000	-1,396,000		1.00	0.70	2,279,000
2	7,260,000	+1,396,000	1.00	1.00	0.70	6,059,000
一括価格 (合計)						8,338,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 特に必要ないと判断した。

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

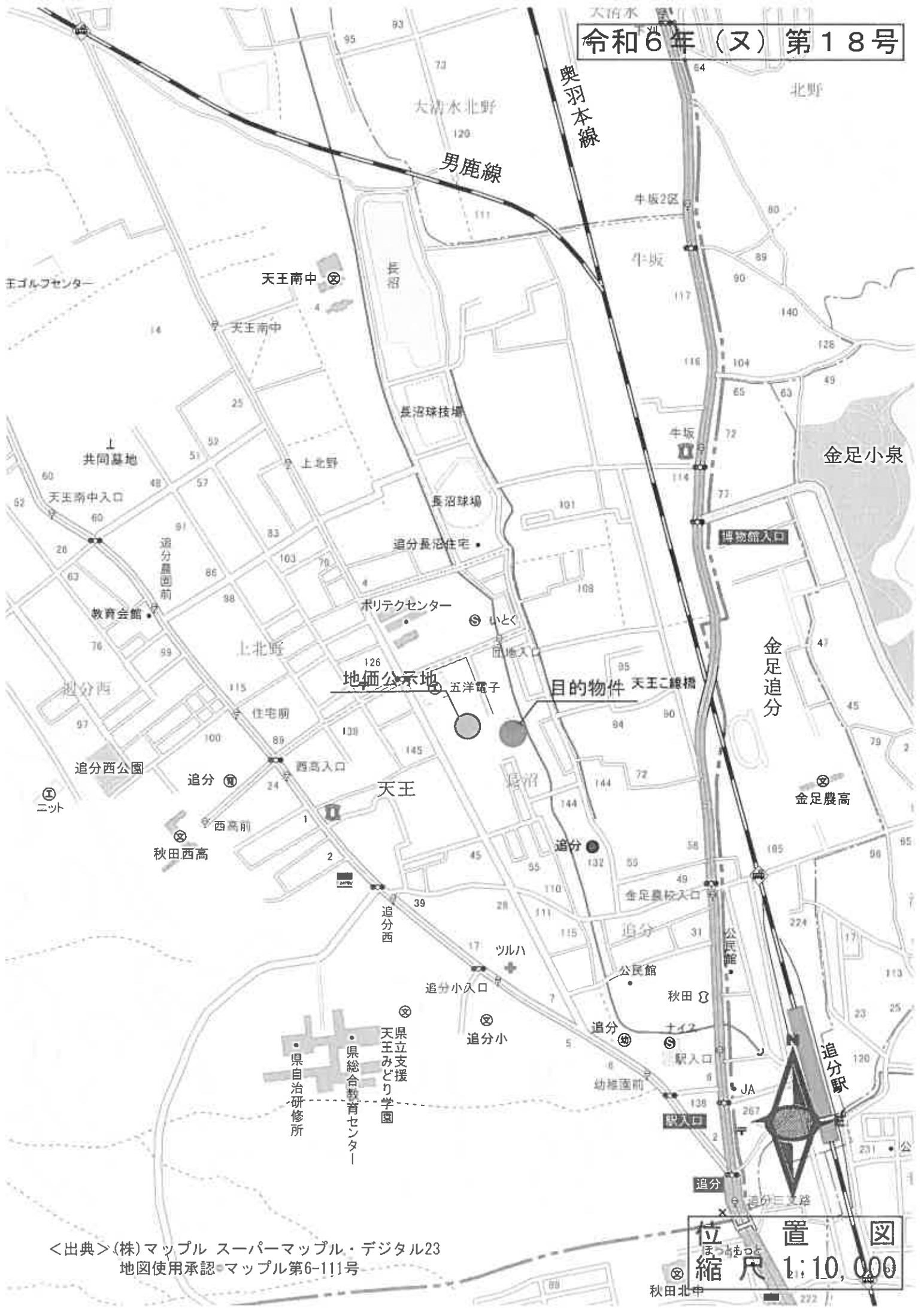
○ 地価公示価格 [潟上-301]

所 在 : 潟上市天王字長沼64番122
 価 格 : 23,600円/㎡
 位 置 : JR奥羽本線「追分」駅の北西方道路距離で約1.4km
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 173 ㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 道 路 : 北側幅員6m舗装市道
 用 途 指 定 等 : 市街化区域、準工業地域
 (指定建蔽率60%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マッフル スーパーマッフル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 3 法第14条第1項地図写
- 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



<出典>(株)マッフル スーパーマッフル・デジタル23
地図使用承認・マッフル第6-111号

位置図
縮尺 1:10,000
秋田北中



地番区域見出
天王字長沼

請求部	所在	鴻上市天王字長沼				地番	64番92			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年12月			備付年月日(原図)	平成28年11月21日			補記事項		

(1/1) 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。

各階平面図

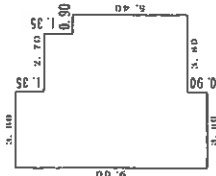
家屋番号 64番92

建物図面

建物の所在

潟上市天王字長沼64番地92

1 階

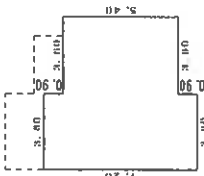


求 積 表

9.00 x 3.60 =	32.4000
6.75 x 2.70 =	18.2250
5.40 x 0.90 =	4.8600

合計	55.4850
床面積	55.48 m ²

2 階

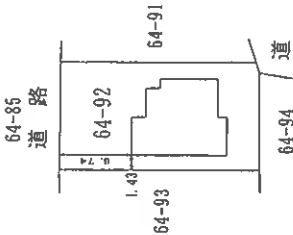
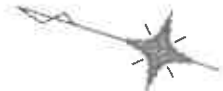


求 積 表

7.20 x 3.60 =	25.9200
5.40 x 3.60 =	19.4400

合計	45.3600
床面積	45.36 m ²

目的物件 2



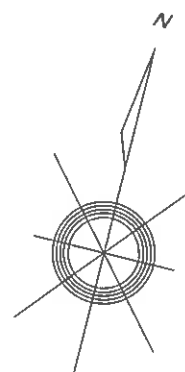
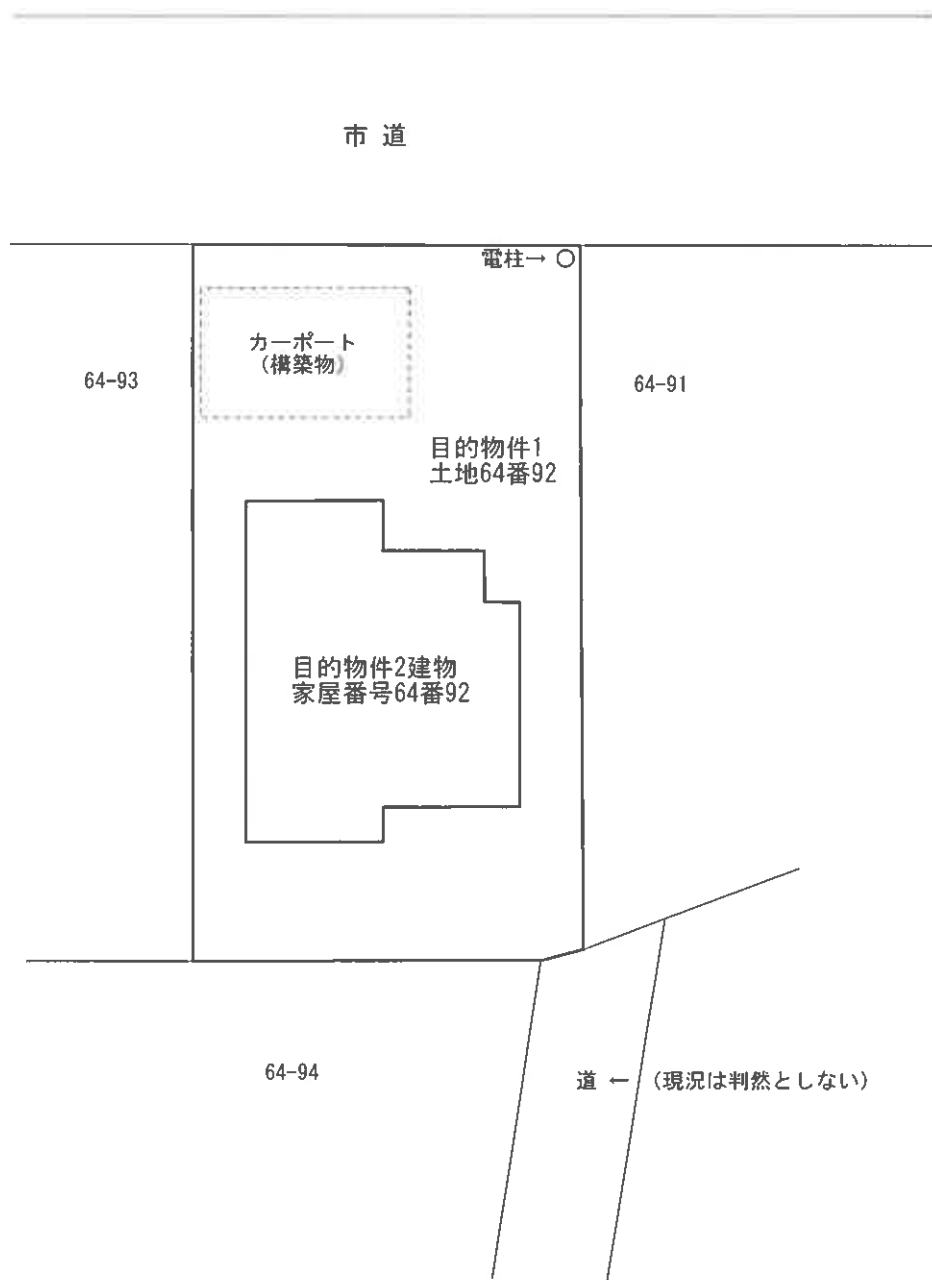
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

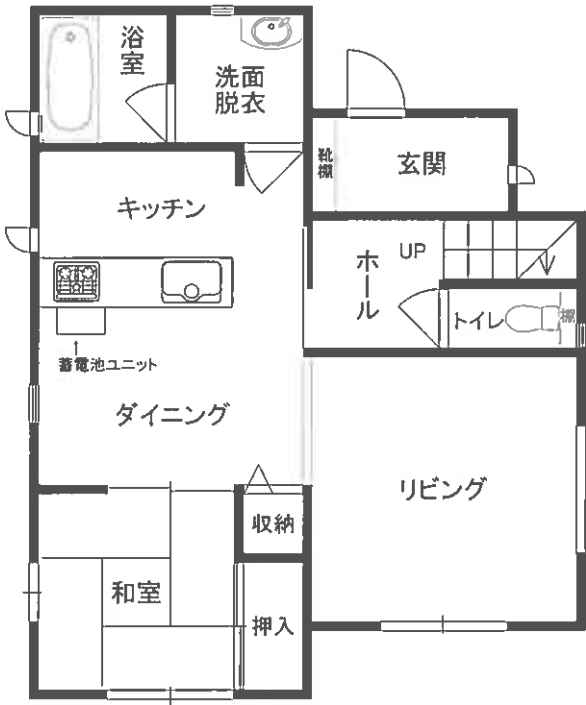
本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。



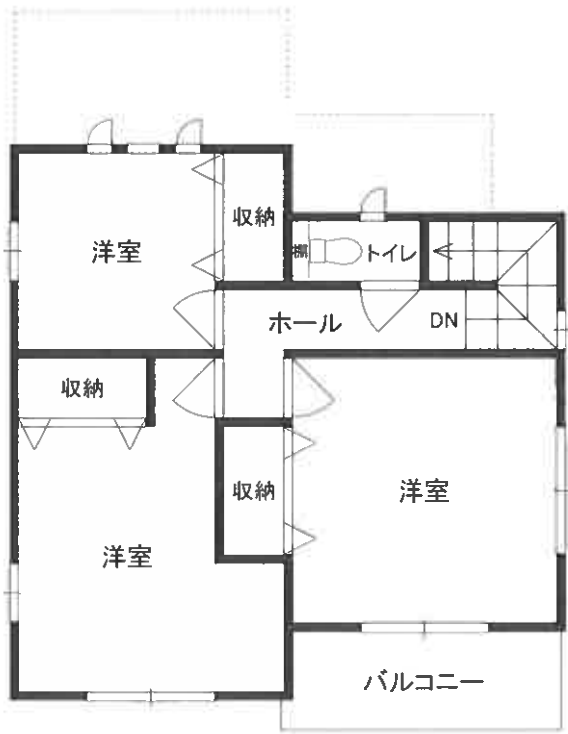
建物配置図
縮尺1:200

(目的物件2)

(1階)



(2階)



建物間取図
縮尺1:100