

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 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 9 月 5 日から 令和 7 年 9 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 月 7 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 7 年 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 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 7 年 8 月 22 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, 232, 000 6, 585, 600	一括	1, 646, 400	46, 142	非課税
1	1, 634, 000				
2	6, 598, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 |
| | 地 番 | 4 4 0 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 4 4 0 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 4 4 0 番 1 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 4 3. 0 6 平方メートル
2 階 3 3. 5 3 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 7月18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登載されています。)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 |
| | 地 番 | 4 4 0 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 4 4 0 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 4 4 0 番 1 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 4 3 . 0 6 平方メートル
2 階 3 3 . 5 3 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 5号
令和 7年 4月11日受理
令和 7年 7月 4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 | 秋田市新屋比内町 |
| | 地 番 | 4 4 0 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市新屋比内町 4 4 0 番地 1 8 |
| | 家屋番号 | 4 4 0 番 1 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 4 3 . 0 6 平方メートル
2階 3 3 . 5 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市新屋比内町3番14号		
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 ☐		
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 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 ☐ 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)

(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 この家には私が一人で住んでいます。 2 西側の道路を通る大型車の振動がかなり気になります。 3 ここはもともと傾斜地なせいか、建物が傾いているように感じます。 4 この建物はオール電化です。 5 建物内で小型犬を2匹飼っています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物図面（各階平面図）、写真撮影方向図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 所有者は、西側の道路を通行する大型車の振動が気になると述べた。 3 建物内で小型犬を2匹飼育している。 4 敷地内に、タイヤや自動車の部品等が放置されている（写真①、③）。

(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 4月14日 (月) 15:45 - 15:55	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 4月28日 (月) 14:05 - 14:15	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 5月 8日 (木) 13:35 - 14:05	物件所在地	不在、写真撮影
7年 5月17日 (土) 10:40 - 10:45	物件所在地	所有者と面談のため訪問したが、不在につき執行官あてに連絡するよう記載した通知書をポストに投函
7年 5月24日 (土) 7:15 - 7:20	物件所在地	所有者と面談のため訪問。敷地内に普通乗用自動車が増車していたが、呼び鈴を押すなどしても無反応だった。
7年 6月17日 (火)	当庁 (郵送)	調査日時を記載した通知書を所有者あて送付
7年 6月26日 (木) 13:00 - 14:30	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
(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 6月26日 目的物件は施錠されていて建物内から誰も応答しないため、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて(鍵上下及びドアガード)建物内に立ち入ったところ、建物内に所有者がいた。		

(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)

登記年月日：令和3年6月9日

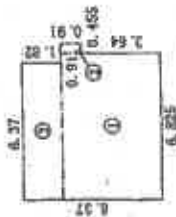
各階平面図

建物図面

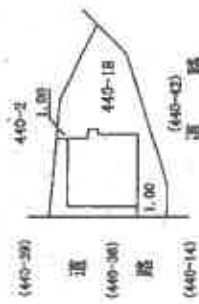
家屋番号 440番18

建物の所在 秋田市新島比内町440番地18

1階



2階



作成者

(令和3年6月7日現在)

縮尺 1/260

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。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

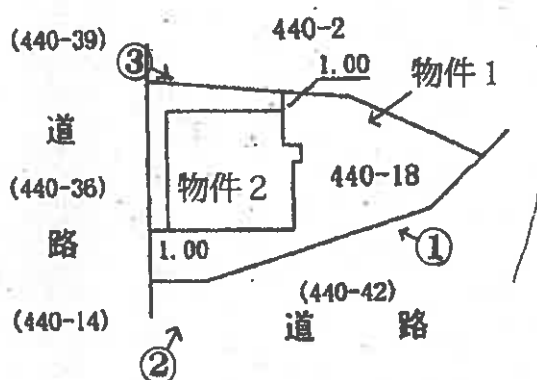
令和7年2月10日

秋田県方法課

図面印

(5校印)

写真撮影方向図

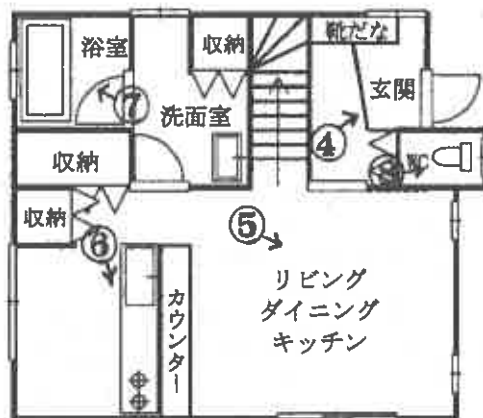


○→写真撮影位置・方向

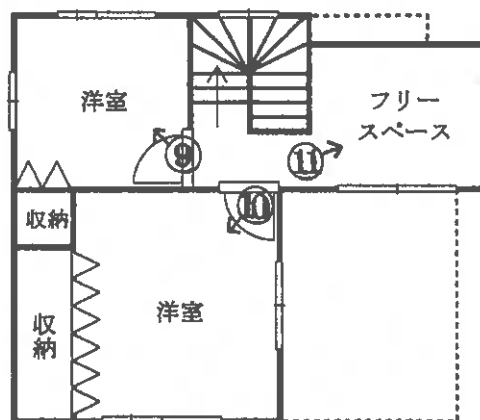
建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第5号
秋田市新屋比内町

1階



2階



○→ 写真撮影位置・方向

(7 枚目)

①



物件2

物件1

タイヤ

②



③



タイヤ等

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 6 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 4 日 評 価

秋田地方裁判所 民事第二部 御中



評 価 書

(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

石塚 亮 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,232,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金1,634,000円
物件2	金6,598,000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の土地の内訳価格は、物件2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2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	秋田市新屋比内町 440番18 宅地 135.27㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	秋田市新屋比内町440番地18 440番18 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 : 43.06㎡ 2階 : 33.53㎡ 延 : 76.59㎡	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1)

位 置 ・ 交 通	JR羽越本線「新屋」駅から南西方約500m(以下道路距離)に位置する。 最寄バス停：「西部サービスセンター」から南西方約250m。 最寄商業施設：「ナイス新屋店」まで約350m。 最寄公共施設：「市立日新小学校」まで約1.2km。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	秋田市街地の西部、県道秋田天王線東側背後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4.5mの舗装市道が標準で、物件から国道13号線まで約3.6kmで連絡できる。秋田市街地の住宅需要は堅調である。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 立地適正化区域(居住誘導区域内) 建築基準法第22条区域、宅地造成等工事規制区域 秋田市景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積135.27㎡(登記地積)。 南側間口約20m、西側間口約11mの不整形の角地。 南側市道、西側県道とほぼ等高に接している。 画地内は、緩やかな傾斜地であるが、高低差はない。 形状は、法務局備付の公図、建物図面と概ね一致している。	
接 面 道 路	南側幅員約4.5mの舗装市道に、西側幅員約10.5mの舗装県道に、それぞれ 接面している。両公道はともに建築基準法第42条第1項第1号に該当する。 なお、県道側は縁石があるため、車での出入りにはできない。	
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：なし) 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1は物件2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所在する。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性	当該土地に係る土壤汚染に関しては、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、土壤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壤汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壤汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壤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	・特になし	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	ー
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3年6月6日新築 経済的全耐用年数：約25.0年 経過年数：約4.1年（4年とする） 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構造：木造 屋根：金属板等 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：上下水道、電気等 その他：オール電化、24時間換気システム等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 1 階：43.06㎡ 2 階：33.53㎡ 延：76.59㎡
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、一部小さな破損等はあるが、それ以外は概ね経年相当の状態にある。 したがって、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が占有している。
特 記 事 項	・建物所有者の聴取によると、傾斜地のせいか、建物が傾いているように感じるとのこと。 ・建物所有者の聴取によると、西側県道を通る大型車の振動がかなり気になるとのこと。 ・小型犬2匹飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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
1	24,400	1.01	135.27	1.00	3,334,000

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4.5mの舗装市道に接面する地積約150㎡の中間画地

地価調査 秋田 (県) -25

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,700 \text{ 円/㎡} \times 102.4 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 91.2 \rightleftharpoons 24,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 0.20% $\times 12 \text{ ヶ月} \rightleftharpoons 2.4\%$

◇ 標準化補正 : 方位 (北) $\pm 0\%$ 基準方位 : 北

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -2% 道路幅員等
 交通・接近条件 -5% 駅等の利便施設までの距離
 環境条件 $\pm 0\%$ 居住環境、地盤等
 行政的条件 -2% 用途地域等

$100 / 98 \times 100 / 95 \times 100 / 100 \times 100 / 98 \rightleftharpoons 100 / 91.2$

イ 個 別 格 差 : 方位 (南) +3% . . . 1.03
 形状 -5% . . . 0.95
 角地 +3% . . . 1.03

$1.03 \times 0.95 \times 1.03 \rightleftharpoons 1.01$

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2 (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
2	200,000	76.59	0.55	8,425,000

ウ 現価率

経過年数約4.1年、経済的残存耐用年数約21年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定率法（現価率0.61）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

計算式	耐用年数に 基づく方法	観察減価法		現価率	
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.61	×	90%	⇨	0.55

項 目	
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約25年
n：経過年数	約4年
o：経済的残存耐用年数	約21年
q：観察減価法による補正率	-10%

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) $ア \times イ \div ウ$
1	3,334,000	0.30	法定地上権	1,000,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1は、物件2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30%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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	3,334,000	-1,000,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,634,000
2	8,425,000	+1,000,000	1.00	1.00	0.70	1.00	6,598,000
一括価格 (合計)							8,232,000

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）－25

所 在 : 秋田市新屋田尻沢西町323番

住 宅 表 示 : 「新屋田尻沢西町6-7」

価 格 : 21,700円/㎡

位 置 : JR羽越本線「新屋」駅の南東方道路距離約1km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 268㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街地区域 第1種低層住居専用地域（40、60）

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

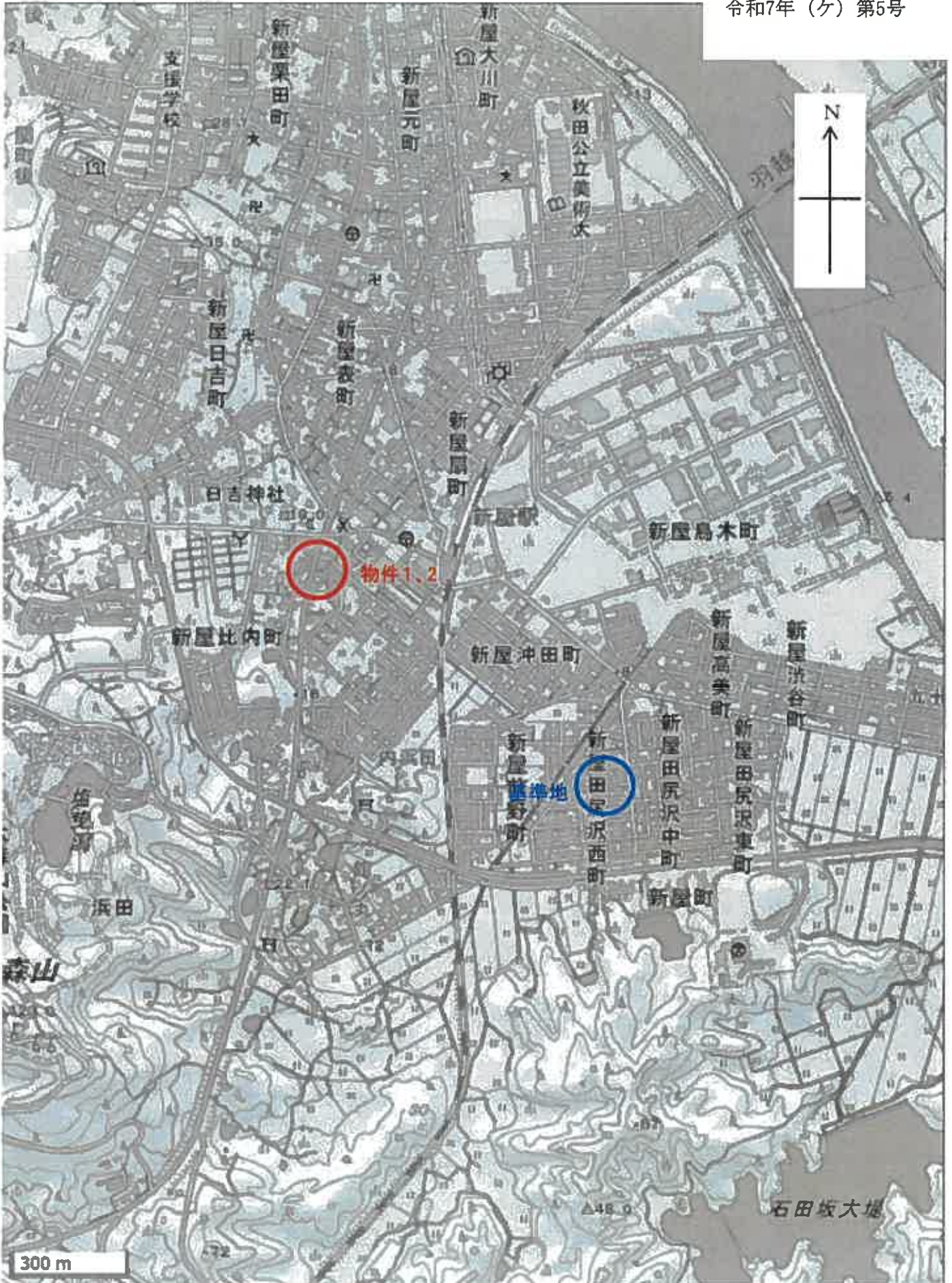
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 5 建物間取図

以 上

位置図

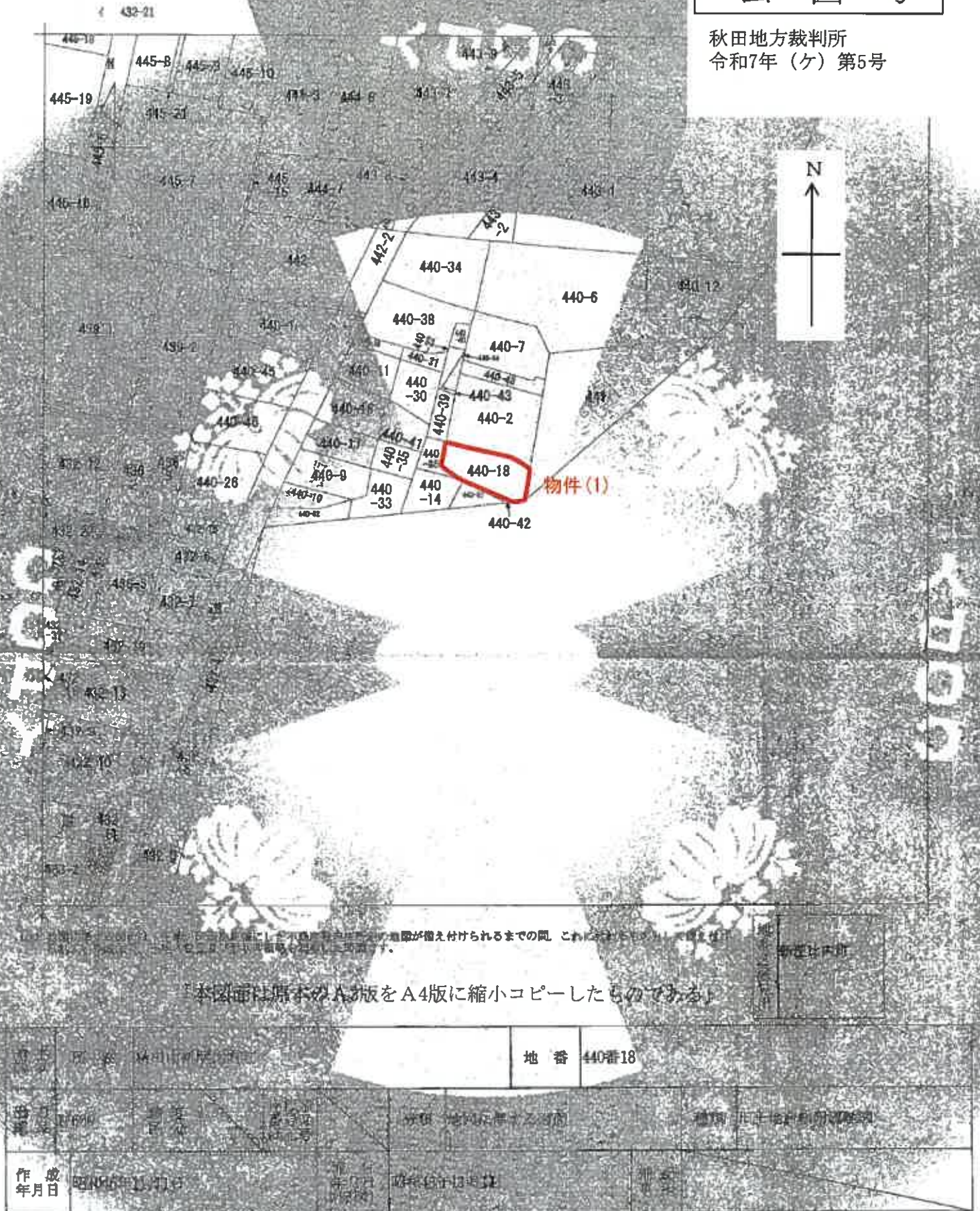
秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第5号

地理院地図
GSI Maps



公 図 写

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第5号



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

図 名	秋田地方裁判所	地 番	440番18
冊 数	1冊	図 説	秋田地方裁判所
作 成 年 月 日	昭和46年11月1日	図 説 年 月 日	昭和46年11月1日

これは地図に収める図面として作成されたものである

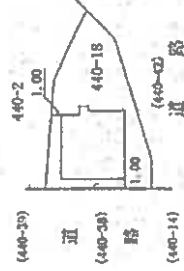
面
部
功
能

1000

7-5019



求 價 表				
0.825	×	4.15	=	31.05375
0.456	×	0.91	=	0.41496
0.37	×	1.82	=	11.5934
合 計				43.06120
床面積				43.06



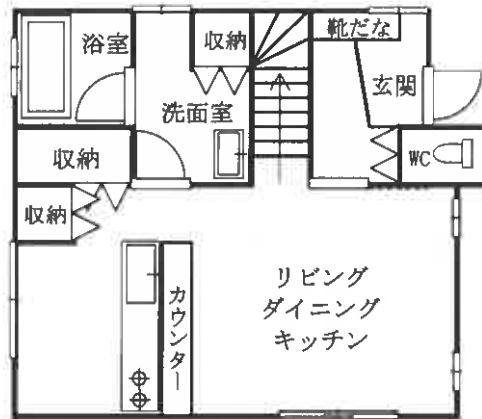
	求	價	差
①	$4.096 \times$	6.37	$= 26.085150$
②	$3.185 \times$	2.275	$= 7.245875$
③	$0.455 \times$	0.455	$= 0.207025$

224

建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第5号
秋田市新屋比内町

1階



2階

