

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 場 所	令和 7 年 9 月 17 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 10 月 7 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 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, 618, 000 6, 894, 400	一括	1, 723, 600	62, 094	非課税
1	4, 760, 000				
2	3, 858, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市御所野元町七丁目 |
| | 地 番 | 1 7 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 7. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市御所野元町七丁目 1 7 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 7 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4. 4 0 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 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 31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

【物件番号1】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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

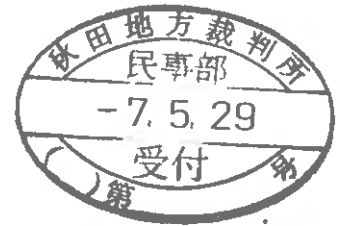
査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 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登載されています。)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市御所野元町七丁目 |
| | 地 番 | 1 7 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 7 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市御所野元町七丁目 1 7 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 7 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 4 0 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |

令和7年（ケ）第9号
令和7年4月18日受理
令和7年5月29日提出



現況調査報告書

秋田地方裁判所

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秋田市御所野元町七丁目 |
| | 地 番 | 1 7 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 7 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市御所野元町七丁目 1 7 番地 1 4 |
| | 家屋番号 | 1 7 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 4 0 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	秋田市御所野元町七丁目17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	本土地は、南東側が市道に接している。 本土地上にスチール製組立物置がある		
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	雨樋が一部破損している(写真番号4)。 トイレのドアノブが破損している(写真番号10)。 リビングと10畳和室に床暖房が設置されているが、いずれも機能しない可能性が高いと思われる。 階段踊り場の窓枠等に結露の影響が見られた(写真番号15)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の妻	1 本件土地は公図のとおりです。境界等につき隣地所有者と争いはありません。 2 本件建物は本件所有者とその家族だけが使用しており、他人が使用している部分はありません。 3 本件建物のトイレのドアノブが壊れています。 4 本件建物のリビングと10畳和室に設置されている床暖房は、10年くらい使用していませんので、どちらも機能しない可能性が高いと思います。 5 本件建物の屋根は、令和2年ころに塗装しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 4月22日 (火) : ~ :	執行官室	秋田市役所に対し課税台帳等交付申請 (郵便)
令和 7年 4月22日 (火) 15:40 ~ 15:50	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 5月 1日 (木) 10:30 ~ 10:35	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 5月 7日 (水) : ~ :	執行官室	所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」発送 (郵便)
令和 7年 5月20日 (火) 13:10 ~ 13:40	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (所有者の妻立会、評価人同行)
令和 年 月 日 () : ~ :		
令和 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成7年6月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(秋田地方法律局管理)

令和7年3月5日

福岡法律局

登記官

(6 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

地図整理番号：M69375

733264

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

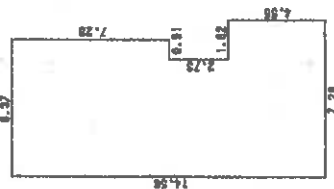
家屋番号

17-14

建物の所在

秋田市御所野元町七丁目17-14

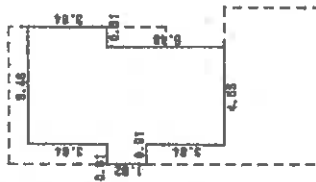
1 階



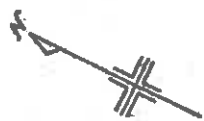
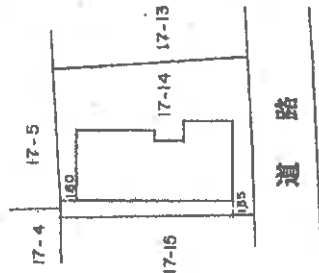
2 階



2 階



3 階



作 製 者

縮尺

1/250

申 請 人

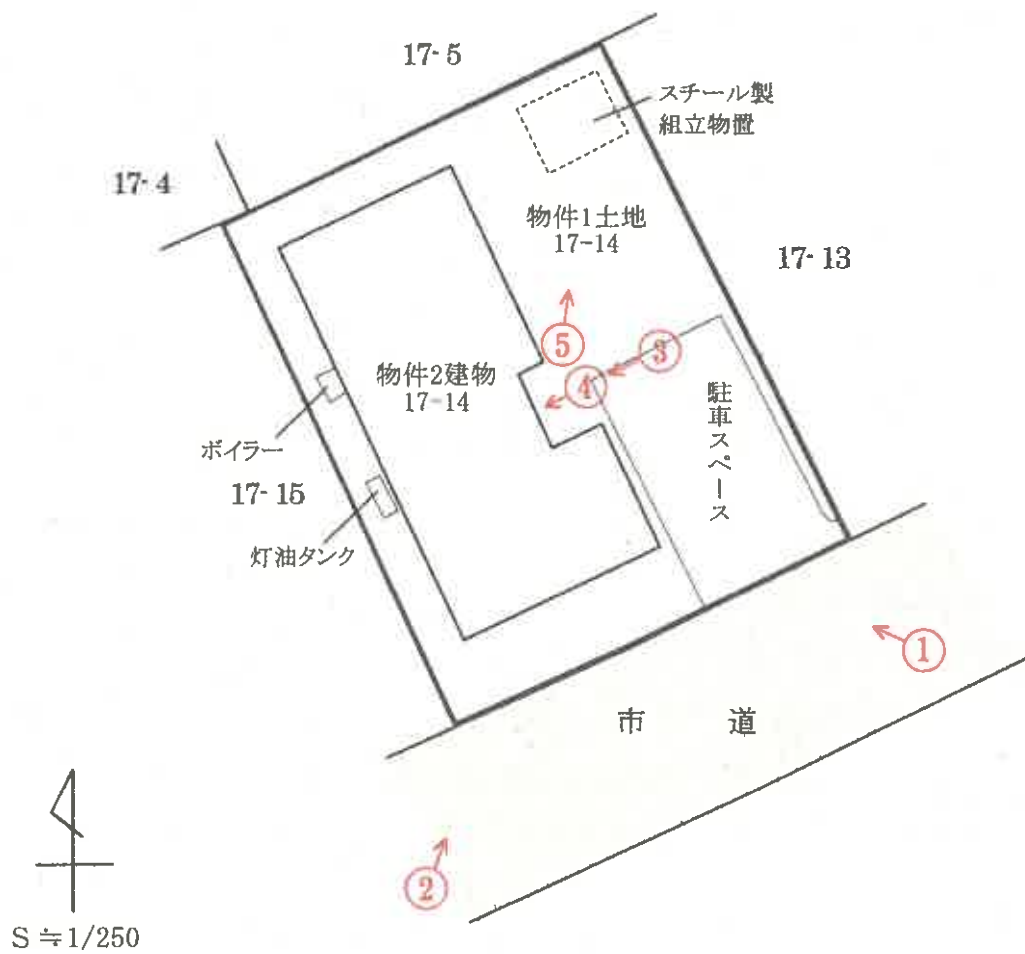
縮尺

1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

H7.6-28

土地建物位置関係図



↑
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図



○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。



写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



物件2建物内部の状況（1階）

写真番号 7



前同

写真番号 8



前同

写真番号 9



前同

写真番号 1 0



前同（トイレのドアノブの破損）

写真番号 1 1



前同

写真番号 1 2



前同

写真番号 1 3



前同

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



階段踊り場の窓枠等（結露）の状況

写真番号 16



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 17



前同

令和7年(ケ)第 9 号
令和7年5月20日 現地調査
令和7年5月30日 評 価

秋田地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

千田 幸紀

第 1 評価額

一 括 価 格			
金		8,618,000	円
内 訳 価 格			
物件 1（土地）	金	4,760,000	円
物件 2（建物）	金	3,858,000	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）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、ほぼ登記上と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	秋田市御所野元町7丁目 17番14 宅地 257.68m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	秋田市御所野元町7丁目17番地14 17番14 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 94.40m ² 2階 46.37m ²	

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	最寄駅： JR奥羽本線「四ツ小屋」駅から南東方約2.7km（以下道路距離） 最寄公共施設： 「御所野小学校」の南西方約700m 「御所野学院中学校」の南東方約1.2km 最寄商業施設： 「イオンモール秋田」の南東方約1.0km	
付 近 の 状 況	受命物件は、御所野ニュータウン内に位置し、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。駅や市内中心部にはやや遠いものの、ニュータウン内にはショッピングセンター等の商業施設があり、教育施設、医院等の便利施設が一通り立地し、大規模住宅団地としての生活圏を構築している。したがって、不動産需要も多く、地価は上昇傾向で推移している。	
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種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし 立地適正化計画区域居住誘導区域・都市機能誘導区域外 御所野元町地区計画
画地条件	・間口 約14m ・奥行 約18.5m ・形状 長方形地 ・地勢 概ね平坦地。 ・地積 公簿257.68㎡。公図との照合から現況も一致。 ・接道 中間画地	
接面道路の状況	・南東側道路：幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）。宅盤は道路より0～約0.8m高い。	
土地の利用状況等	・物件2（居宅）の敷地として利用している。 ・隣地の状況 北東側：戸建住宅 南東側：市道を介して戸建住宅 北西側：戸建住宅 南西側：戸建住宅	
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（宅内配管：あり） 下水道 あり（建物への接続：あり）	
特 記 事 項	①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③水害ハザードマップによると浸水想定なし。	

2 建物の概況及び利用状況（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7年6月25日新築 経過年数 約 30年 経済的残存耐用年数 約 5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス、和室化粧合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：床下暖房（リビング、和室10畳）
床面積（現況）	登記面積とほぼ一致
現 況 用 途 等	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	使用資材から品等は普通と判定した。
保 守 管 理 の 状 態	大きな損傷等はないものの、トイレのドアの取っ手や1階屋根の雨どいが破損しており、階段踊り場の窓枠に結露による腐食が見られた。また、リビングと10畳和室に床下暖房があるが長年利用していないことから稼働は難しいと考える。以上より総じた維持管理はやや劣っている。
建 物 の 利 用 状 況	所有者の同居家族が居宅として利用しており、他占有はない。
特 記 事 項	①スチール製組立物置1棟存するが、建物の従物として取り扱った。 ②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	39,800	1.02	257.68	1.00	10,461,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地を幅員約6m舗装市道に北東側で接面する長方形（約250㎡）とした。

地価公示 秋田-7

公示価格等

39,200 円/㎡

時点修正

101.5 / 100 ×

標準化補正

100 / 100 ×

地域格差

100 / 100 ×

標準画地価格

39,800 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：道路方位±0%

◇地域格差：街路±0% 交通接近±0% 環境±0% 行政±0%

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差：……画地+2%（接道方位）

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物と敷地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	180,000	140.77	0.073	1,850,000

ウ 現価率

・経過年数 30年、経済的残存耐用年数 5.0年、残価率 5%として定率法（現価率 0.077）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を5%と査定）を併用して下記の通り査定した。

・現価率 = $0.077 \times (1 - 0.05) = 0.073$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ
1	10,461,000	0.35	法定地上権	3,661,000

イ 土地利用権等割合：本件建物の敷地利用権を法定地上権と判定した。については、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を35%と判定した。

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	10,461,000	-3,661,000		1.0	0.70	4,760,000
2	1,850,000	+3,661,000	1.0	1.0	0.70	3,858,000
一括価格 (合計)						8,618,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

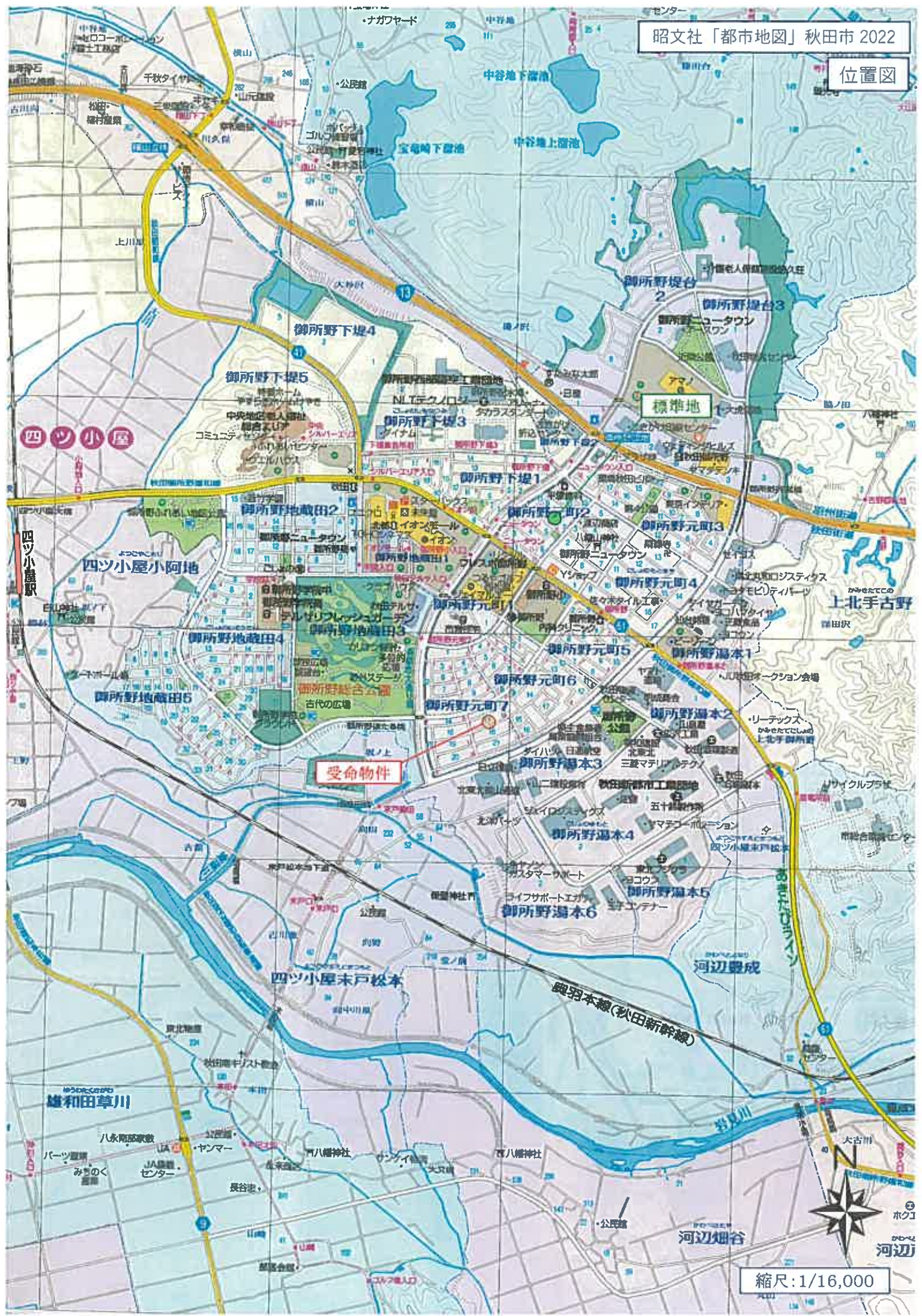
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

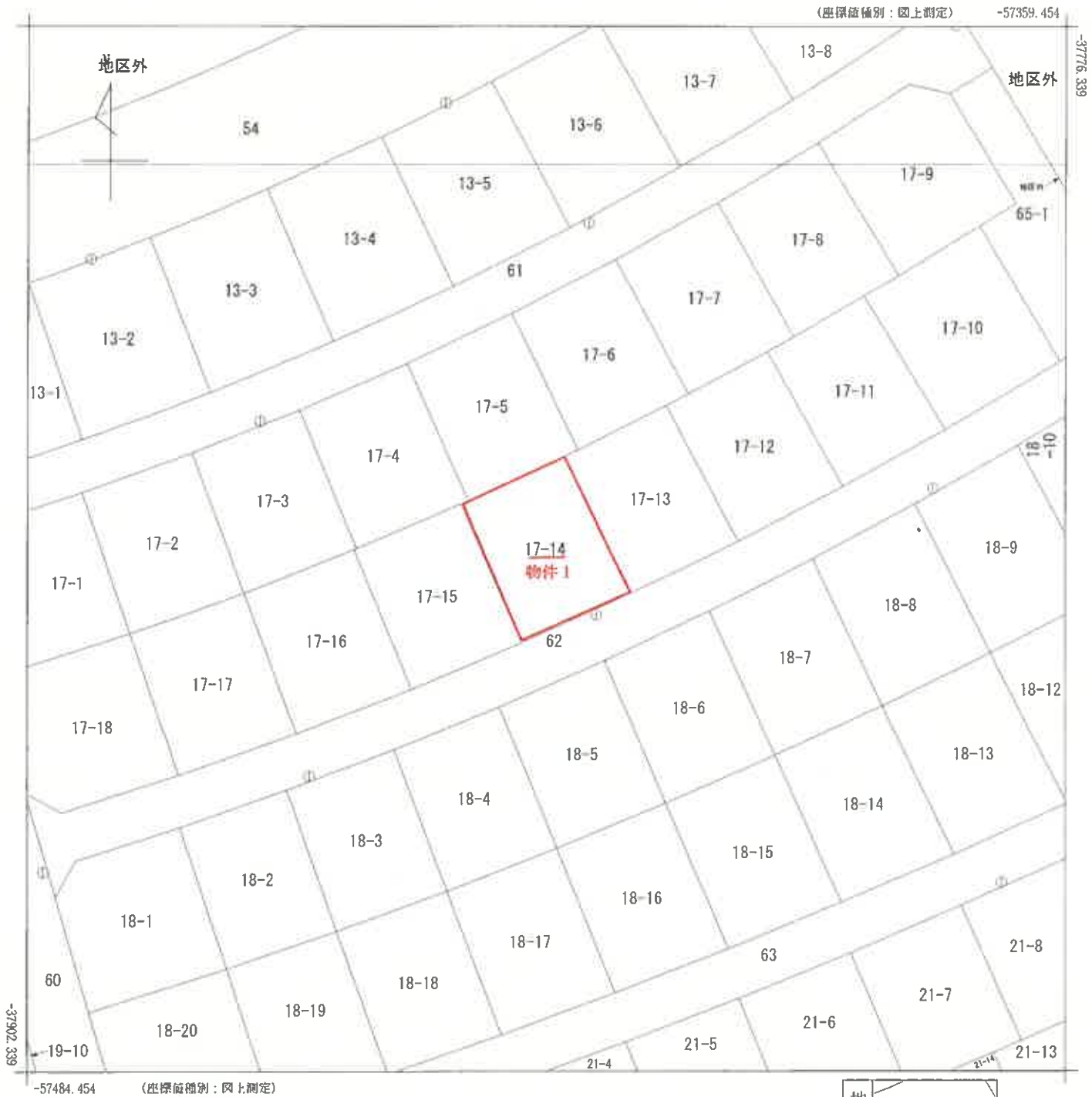
地 価 公 示 : 秋田ー7
所 在 : 秋田市御所野元町2丁目8番5「御所野元町2ー8ー5」
価 格 : 39,200円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「四ツ小屋」駅の東方道路距離約2.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 285㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、1低専(50%、80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(広域図)
- 2 位置図(拡大図)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図







(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
御所野元町
7丁目

請 求 部 分	所 在	秋田市御所野元町七丁目					地 番	17番14		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年5月17日		補 記 事 項		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成7年6月28日

733264

各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号

17-14

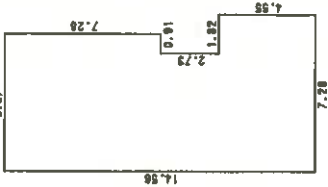
建物の所在

秋田市御所野元町七丁目17-14

受命物件2

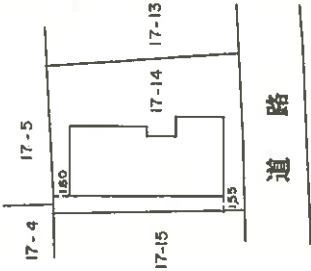
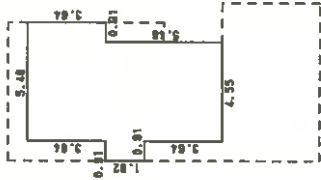
1階

6.37 X	7.28 =	46.3738
5.48 X	2.73 =	14.8058
7.28 X	4.55 =	33.1249
合計		94.4094
床面積		94.40 ㎡



2階

5.48 X	3.84 =	19.3744
5.48 X	1.82 =	9.9372
4.55 X	3.84 =	18.5820
合計		48.3738
床面積		48.37 ㎡



作製者

(平成7年6月25日作製)

申請人

縮尺

1/250

縮尺

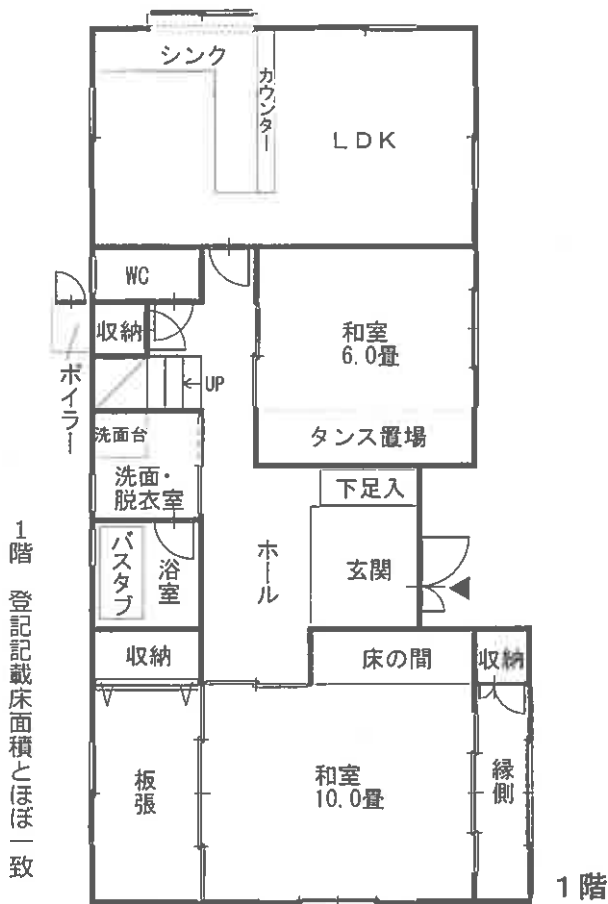
1/500

A3版をA4版に縮小

H7.6-28

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)





建物間取図