

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 25 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 8 月 8 日から 令和 7 年 8 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 20 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 9 月 9 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 8 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 21 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 7 月 25 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	11, 395, 000 9, 116, 000	一括	2, 279, 000	52, 215	0
1	1, 825, 000				
2	9, 570, 000				

物 件 目 録

1 所 在 秋田市金足追分字海老穴

地 番 210番18

地 目 宅地

地 積 230.44平方メートル

2 所 在 秋田市金足追分字海老穴 210番地18

家屋 番号 210番18

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 43.47平方メートル
2階 45.95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 6月 27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 | 秋田市金足追分字海老穴 |
| | 地 番 | 2 1 0 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 4 4 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|
| 2 | 所 在 | 秋田市金足追分字海老穴 | 2 1 0 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 2 1 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 . 4 7 平方メートル | |
| | | 2 階 4 5 . 9 5 平方メートル | |

令和7年(ケ)第1号
令和7年2月27日受理
令和7年5月13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 | 秋田市金足追分字海老穴 |
| | 地 番 | 2 1 0 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秋田市金足追分字海老穴 2 1 0 番地 1 8 |
| | 家 屋 番 号 | 2 1 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 . 4 7 平方メートル
2 階 4 5 . 9 5 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 ☐				
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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり				
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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 年 () 第 号				
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

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は東側で市道に接している。本件土地が南側で接する道路は道路法及び建築基準法上の道路ではない。
- (2) 本件土地には、自動車の部品やタイヤ、元はスチール製物置だったと思われる解体材等が置かれている。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物内で猫が2匹飼育されている(写真番号10)。
- (2) 本件建物の内壁に落書きが複数箇所確認された(一部につき写真番号15)。
- (3) 本建物内は、衣類や生活用品等が乱雑に置かれている。

3 その他関係

- (1) 本件の調査にあたり、所有者に対し「現況調査期日通知書及び占有関係照会書」を郵便で送付したが、所有者からは占有関係の回答書は提出されず、何の連絡もないまま現況調査期日には全戸不在であった。
- (2) 上記(1)の事情から、第2回現況調査期日を指定し、所有者に対し「通知書」(解錠予告)を郵便で送付したが、第2回現況調査期日には前回と同様に全戸不在だった(解錠による立入調査実施)。
- (3) 上記(1)(2)のとおり、本件現況調査に所有者の協力は得られず、所有者から陳述等を得ることはできなかったが、ライフライン照会の結果、事前調査及び初回現況調査期日の際に本件土地内に存在した自動車に関する車両照会の結果、本件物件内で確認された所有者あての郵便物等により、本件物件は所有者占有と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 本件物件は、所有者と思われる方が使用していると思います。他人は使用していないようです。

(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 2月28日 (金) : ~ :	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 2月28日 (金) 14:55 ~ 15:05	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得
令和 7年 3月 6日 (木) 11:20 ~ 11:25	秋田地方法務局	登記事項証明書等公用取得 (追加分)
令和 7年 3月13日 (木) 11:10 ~ 11:20	物件所在地	現地所在確認、写真撮影、簡易計測
令和 7年 3月13日 (木) : ~ :	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 3月25日 (火) 13:30 ~ 14:10	物件所在地	全戸不在につき外観調査で終了
令和 7年 3月25日 (火) : ~ :	執行官室	ライフライン照会 (水道) (郵便)
令和 7年 3月25日 (火) : ~ :	執行官室	本件土地上の自動車の車両照会 (郵便)
令和 7年 4月 1日 (火) 9:40 ~ 10:00	物件所在地	外観調査、建物立入準備 (解錠技術者等による解錠準備)
令和 7年 4月16日 (水) : ~ :	執行官室	所有者に対し通知書 (次回現況調査期日の解錠予告) 発送 (郵便)
令和 7年 5月 8日 (木) 9:40 ~ 11:00	物件所在地	立入調査、占有調査、図面作成、写真撮影 (評価人同行)
(特記事項) ■令和 7年 5月 8日 本件建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定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	金足追分 字海老穴
------------	--------------

請求部	所在	秋田市金足追分字海老穴				地番	210番18			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

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。

(秋田地方法務局管轄)

令和7年2月3日

広島法務局

A 3 版から A 4 版に縮小

地図整理番号 : M03158

登記官

(1/1)

(6 枚目)

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7年2月3日 広島法務局

広島法務局

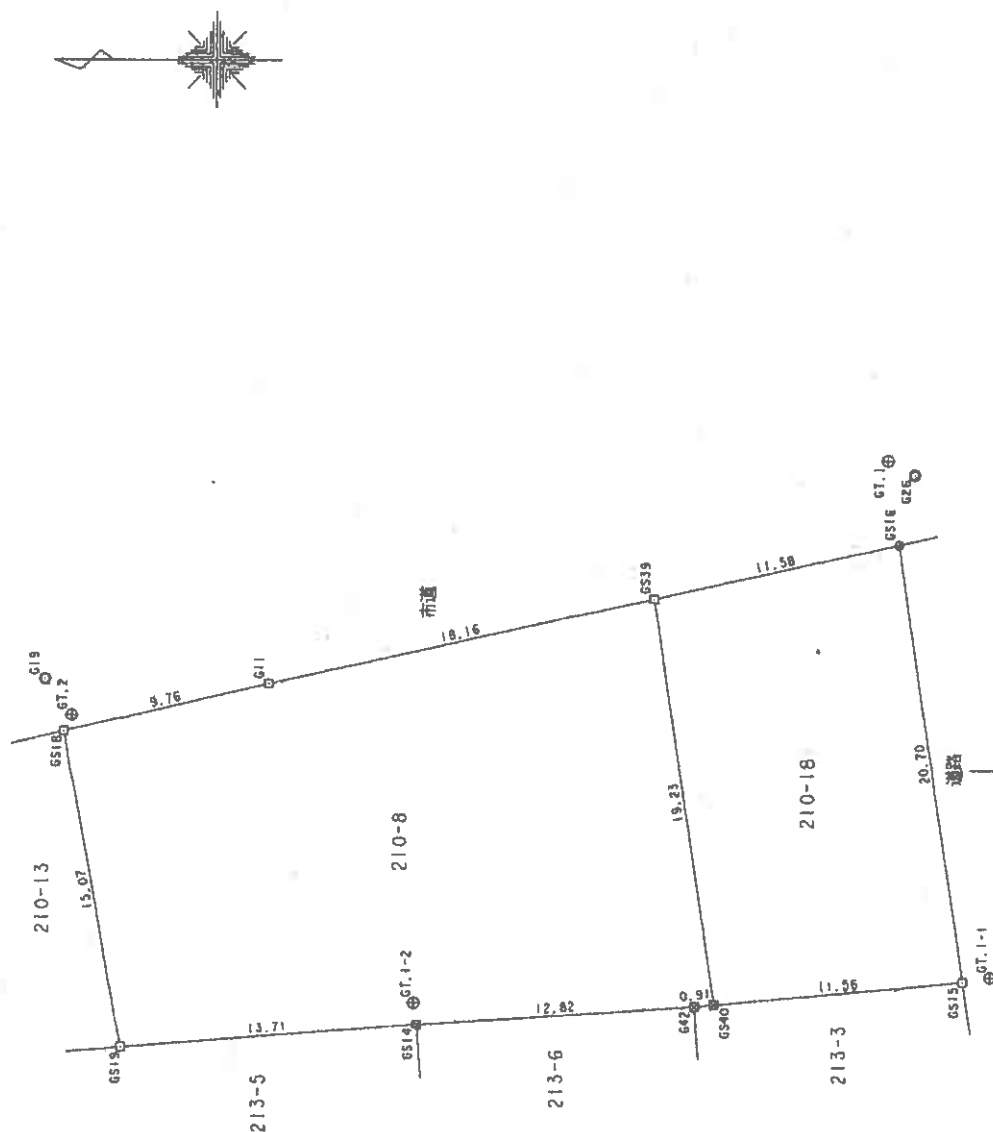
(7 枚目)

A 3 版から A 4 版に縮小

$$\frac{(1/2)}{}$$

地 址 210-8, 210-18

土地の所在
秋田市金足追分字海老穴



境界	境界標の種類
田	コンクリート杭
区	台成樹新杭
口	金属板
⊕	金属板
▽	制印
⊕	引張器

著 成 作

申請人

縮尺 250

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。

(秋田地方方法務局管轄)

令和7年2月3日

広島法務局

登記官

(8 枚目)

地積測量図 2/2

地番 210-8,210-18

土地の所在 秋田市金足追分字海老穴

座標変換表

測点	210-8	座標	210-18	座標	座標
127	-20537.346	-66553.782	-20537.346	-66553.782	15.0
128	-20539.407	-66551.114	-20539.407	-66551.114	15.1
129	-20541.468	-66548.446	-20541.468	-66548.446	15.2
130	-20543.529	-66545.778	-20543.529	-66545.778	15.3
131	-20545.590	-66543.110	-20545.590	-66543.110	15.4
132	-20547.651	-66540.442	-20547.651	-66540.442	15.5
133	-20549.712	-66537.774	-20549.712	-66537.774	15.6
134	-20551.773	-66535.106	-20551.773	-66535.106	15.7
135	-20553.834	-66532.438	-20553.834	-66532.438	15.8
136	-20555.895	-66529.770	-20555.895	-66529.770	15.9
137	-20557.956	-66527.102	-20557.956	-66527.102	16.0
138	-20560.017	-66524.434	-20560.017	-66524.434	16.1
139	-20562.078	-66521.766	-20562.078	-66521.766	16.2
140	-20564.139	-66519.098	-20564.139	-66519.098	16.3
141	-20566.200	-66516.430	-20566.200	-66516.430	16.4
142	-20568.261	-66513.762	-20568.261	-66513.762	16.5
143	-20570.322	-66511.094	-20570.322	-66511.094	16.6
144	-20572.383	-66508.426	-20572.383	-66508.426	16.7
145	-20574.444	-66505.758	-20574.444	-66505.758	16.8
146	-20576.505	-66503.090	-20576.505	-66503.090	16.9
147	-20578.566	-66500.422	-20578.566	-66500.422	17.0
148	-20580.627	-66497.754	-20580.627	-66497.754	17.1
149	-20582.688	-66495.086	-20582.688	-66495.086	17.2
150	-20584.749	-66492.418	-20584.749	-66492.418	17.3
151	-20586.810	-66489.750	-20586.810	-66489.750	17.4
152	-20588.871	-66487.082	-20588.871	-66487.082	17.5
153	-20590.932	-66484.414	-20590.932	-66484.414	17.6
154	-20592.993	-66481.746	-20592.993	-66481.746	17.7
155	-20595.054	-66479.078	-20595.054	-66479.078	17.8
156	-20597.115	-66476.410	-20597.115	-66476.410	17.9
157	-20599.176	-66473.742	-20599.176	-66473.742	18.0
158	-20601.237	-66471.074	-20601.237	-66471.074	18.1
159	-20603.298	-66468.406	-20603.298	-66468.406	18.2
160	-20605.359	-66465.738	-20605.359	-66465.738	18.3
161	-20607.420	-66463.070	-20607.420	-66463.070	18.4
162	-20609.481	-66460.402	-20609.481	-66460.402	18.5
163	-20611.542	-66457.734	-20611.542	-66457.734	18.6
164	-20613.603	-66455.066	-20613.603	-66455.066	18.7
165	-20615.664	-66452.398	-20615.664	-66452.398	18.8
166	-20617.725	-66449.730	-20617.725	-66449.730	18.9
167	-20619.786	-66447.062	-20619.786	-66447.062	19.0
168	-20621.847	-66444.394	-20621.847	-66444.394	19.1
169	-20623.908	-66441.726	-20623.908	-66441.726	19.2
170	-20625.969	-66439.058	-20625.969	-66439.058	19.3
171	-20628.030	-66436.390	-20628.030	-66436.390	19.4
172	-20630.091	-66433.722	-20630.091	-66433.722	19.5
173	-20632.152	-66431.054	-20632.152	-66431.054	19.6
174	-20634.213	-66428.386	-20634.213	-66428.386	19.7
175	-20636.274	-66425.718	-20636.274	-66425.718	19.8
176	-20638.335	-66423.050	-20638.335	-66423.050	19.9
177	-20640.396	-66420.382	-20640.396	-66420.382	20.0
178	-20642.457	-66417.714	-20642.457	-66417.714	20.1
179	-20644.518	-66415.046	-20644.518	-66415.046	20.2
180	-20646.579	-66412.378	-20646.579	-66412.378	20.3
181	-20648.640	-66409.710	-20648.640	-66409.710	20.4
182	-20650.701	-66407.042	-20650.701	-66407.042	20.5
183	-20652.762	-66404.374	-20652.762	-66404.374	20.6
184	-20654.823	-66401.706	-20654.823	-66401.706	20.7
185	-20656.884	-66399.038	-20656.884	-66399.038	20.8
186	-20658.945	-66396.370	-20658.945	-66396.370	20.9
187	-20661.006	-66393.702	-20661.006	-66393.702	21.0
188	-20663.067	-66391.034	-20663.067	-66391.034	21.1
189	-20665.128	-66388.366	-20665.128	-66388.366	21.2
190	-20667.189	-66385.698	-20667.189	-66385.698	21.3
191	-20669.250	-66383.030	-20669.250	-66383.030	21.4
192	-20671.311	-66380.362	-20671.311	-66380.362	21.5
193	-20673.372	-66377.694	-20673.372	-66377.694	21.6
194	-20675.433	-66375.026	-20675.433	-66375.026	21.7
195	-20677.494	-66372.358	-20677.494	-66372.358	21.8
196	-20679.555	-66369.690	-20679.555	-66369.690	21.9
197	-20681.616	-66367.022	-20681.616	-66367.022	22.0
198	-20683.677	-66364.354	-20683.677	-66364.354	22.1
199	-20685.738	-66361.686	-20685.738	-66361.686	22.2
200	-20687.799	-66359.018	-20687.799	-66359.018	22.3
201	-20689.860	-66356.350	-20689.860	-66356.350	22.4
202	-20691.921	-66353.682	-20691.921	-66353.682	22.5
203	-20693.982	-66351.014	-20693.982	-66351.014	22.6
204	-20696.043	-66348.346	-20696.043	-66348.346	22.7
205	-20698.104	-66345.678	-20698.104	-66345.678	22.8
206	-20700.165	-66343.010	-20700.165	-66343.010	22.9
207	-20702.226	-66340.342	-20702.226	-66340.342	23.0
208	-20704.287	-66337.674	-20704.287	-66337.674	23.1
209	-20706.348	-66335.006	-20706.348	-66335.006	23.2
210	-20708.409	-66332.338	-20708.409	-66332.338	23.3
211	-20710.470	-66329.670	-20710.470	-66329.670	23.4
212	-20712.531	-66327.002	-20712.531	-66327.002	23.5
213	-20714.592	-66324.334	-20714.592	-66324.334	23.6
214	-20716.653	-66321.666	-20716.653	-66321.666	23.7
215	-20718.714	-66319.000	-20718.714	-66319.000	23.8
216	-20720.775	-66316.332	-20720.775	-66316.332	23.9
217	-20722.836	-66313.664	-20722.836	-66313.664	24.0
218	-20724.897	-66311.000	-20724.897	-66311.000	24.1
219	-20726.958	-66308.332	-20726.958	-66308.332	24.2
220	-20729.019	-66305.664	-20729.019	-66305.664	24.3
221	-20731.080	-66303.000	-20731.080	-66303.000	24.4
222	-20733.141	-66300.332	-20733.141	-66300.332	24.5
223	-20735.202	-66297.664	-20735.202	-66297.664	24.6
224	-20737.263	-66295.000	-20737.263	-66295.000	24.7
225	-20739.324	-66292.332	-20739.324	-66292.332	24.8
226	-20741.385	-66289.664	-20741.385	-66289.664	24.9
227	-20743.446	-66287.000	-20743.446	-66287.000	25.0
228	-20745.507	-66284.332	-20745.507	-66284.332	25.1
229	-20747.568	-66281.664	-20747.568	-66281.664	25.2
230	-20749.629	-66279.000	-20749.629	-66279.000	25.3
231	-20751.690	-66276.332	-20751.690	-66276.332	25.4
232	-20753.751	-66273.664	-20753.751	-66273.664	25.5
233	-20755.812	-66271.000	-20755.812	-66271.000	25.6
234	-20757.873	-66268.332	-20757.873	-66268.332	25.7
235	-20759.934	-66265.664	-20759.934	-66265.664	25.8
236	-20761.995	-66263.000	-20761.995	-66263.000	25.9
237	-20764.056	-66260.332	-20764.056	-66260.332	26.0
238	-20766.117	-66257.664	-20766.117	-66257.664	26.1
239	-20768.178	-66255.000	-20768.178	-66255.000	26.2
240	-20770.239	-66252.332	-20770.239	-66252.332	26.3
241	-20772.300	-66249.664	-20772.300	-66249.664	26.4
242	-20774.361	-66247.000	-20774.361	-66247.000	26.5
243	-20776.422	-66244.332	-20776.422	-66244.332	26.6
244	-20778.483	-66241.664	-20778.483	-66241.664	26.7
245	-20780.544	-66239.000	-20780.544	-66239.000	26.8
246	-20782.605	-66236.332	-20782.605	-66236.332	26.9
247	-20784.666	-66233.664	-20784.666	-66233.664	27.0
248	-20786.727	-66231.000	-20786.727	-66231.000	27.1
249	-20788.788	-66228.332	-20788.788	-66228.332	27.2
250	-20790.849	-66225.664	-20790.849	-66225.664	27.3
251	-20792.910	-66223.000	-20792.910	-66223.000	27.4
252	-20794.971	-66220.332	-20794.971	-66220.332	27.5
253	-20797.032	-66217.664	-20797.032	-66217.664	27.6
254	-20799.093	-66215.000	-20799.093	-66215.000	27.7
255	-20801.154	-66212.332	-20801.154	-66212.332	27.8
256	-20803.215	-66209.664	-20803.215	-66209.664	27.9
257	-20805.276	-66207.000	-20805.276	-66207.000	28.0
258	-20807.337	-66204.332	-20807.337	-66204.332	28.1
259	-20809.398	-66201.664	-20809.398	-66201.664	28.2
260	-20811.459	-66199.000	-20811.459	-66199.000	28.3
261	-20813.520	-66196.332	-20813.520	-66196.332	28.4
262	-20815.581	-66193.664	-20815.581	-66193.664	28.5
263	-20817.642	-66191.000	-20817.642	-66191.000	28.6
264	-20819.703	-66188.332	-20819.703	-66188.332	28.7
265	-20821.764	-66185.664	-20821.764	-66185.664	28.8
266	-20823.825	-66183.000	-20823.825	-66183.000	28.9
267	-20825.886	-66180.332	-20825.886	-66180.332	29.0
268	-20827.947	-66177.664	-20827.947	-66177.664	29.1
269	-20830.008	-66175.000	-20830.008	-66175.000	29.2
270	-20832.069	-66172.332	-20832.069	-66172.332	29.3
271	-20834.130	-66169.664	-20834.130	-66169.664	29.4
272	-20836.191	-66167.000	-20836.191	-66167.000	29.5
273	-20838.252	-66164.332	-20838.252	-66164.332	29.6
274	-20840.313	-66161.664	-20840.313	-66161.664	29.7
275	-20842.374	-66159.000	-20842.374	-66159.000	29.8
276	-20844.435	-66156.332	-20844.435	-66156.332	29.9
277	-20846.496	-66153.664	-20846.496	-66153.664	30.0
278	-20848.557	-66151.000	-20848.557	-66151.000	30.1
279	-20850.618	-66148.332	-20850.618	-66148.332	30.2
280	-20852.679	-66145.664	-20852.679	-66145.664	30.3
281	-20854.740	-66143.000	-20854.740	-66143.000	30.4
282	-20856.801	-66140.332	-20856.801	-66140.332	30.5
283	-20858.862	-66137.664	-20858.862	-66137.664	30.6
284	-20860.923	-66135.000	-20860.923	-66135.000	30.7
285	-20862.984	-66132.332	-20862.984	-66132.332	30.8
286	-20865.045	-66129.664	-20865.045	-66129.664	30.9
287					

(秋田地方法務局管轄)

令和7年2月3日

広島法務局

卷二

(9 枚目)

地圖整理番号: M03160

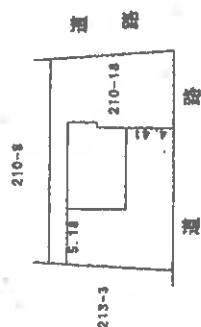
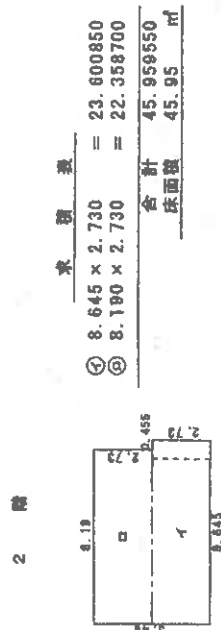
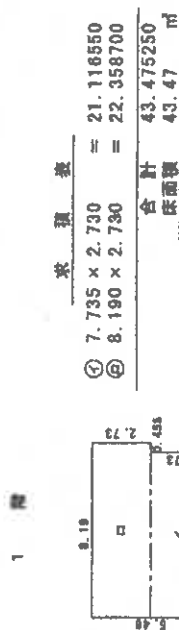
各階平面図

210-18

圖 物 製

秋田市金足追分字海老穴210番地18

建築物の所在



作者

棉尺 250

人

500
公尺

A 3 版から A 4 版に縮小

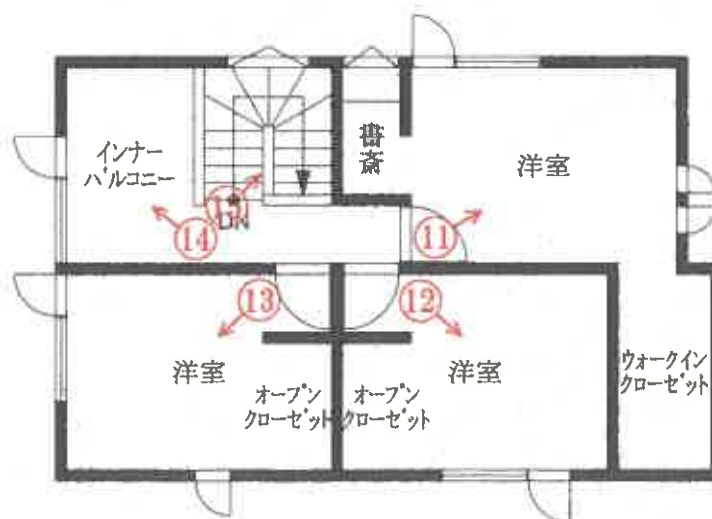
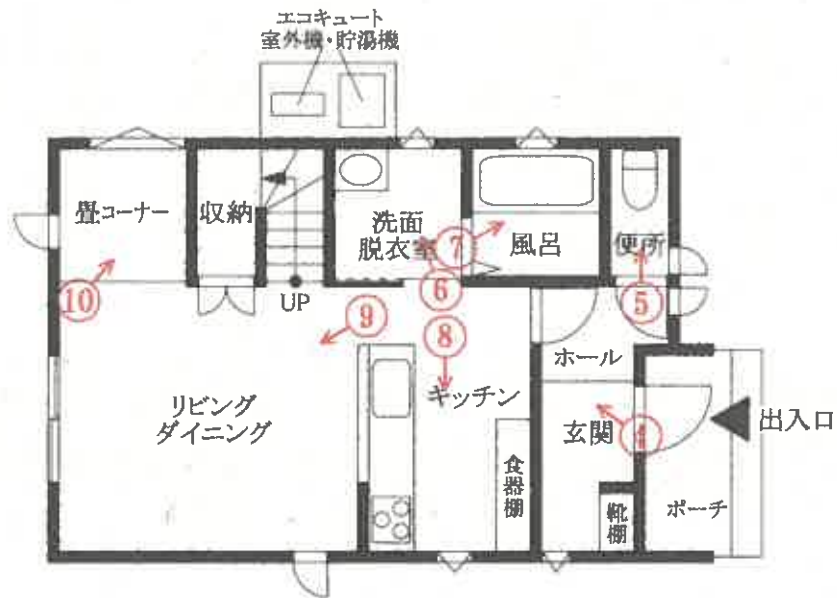
土地建物位置関係図



↑
○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



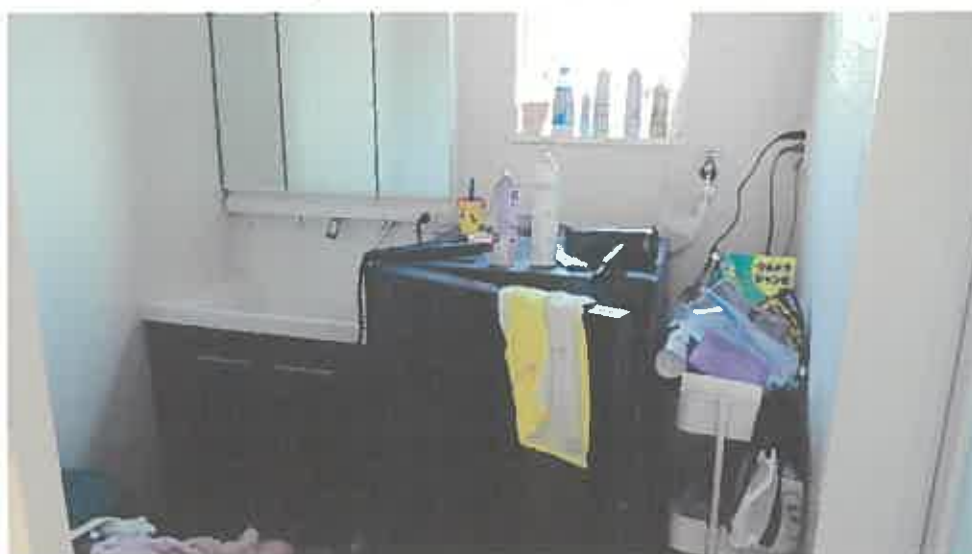
物件 2 建物内部の状況（1 階）

写真番号 5



前同

写真番号 6



前同

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



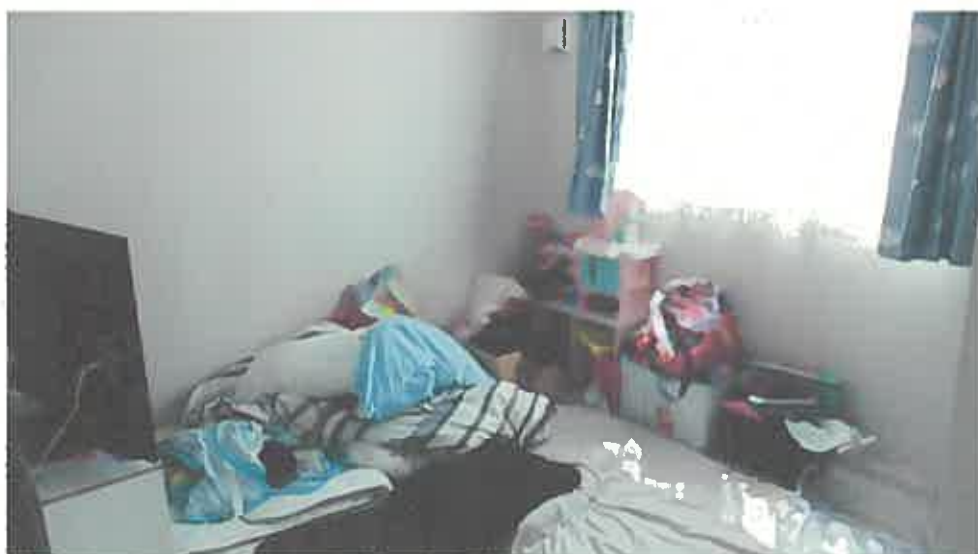
前同

写真番号 1 1



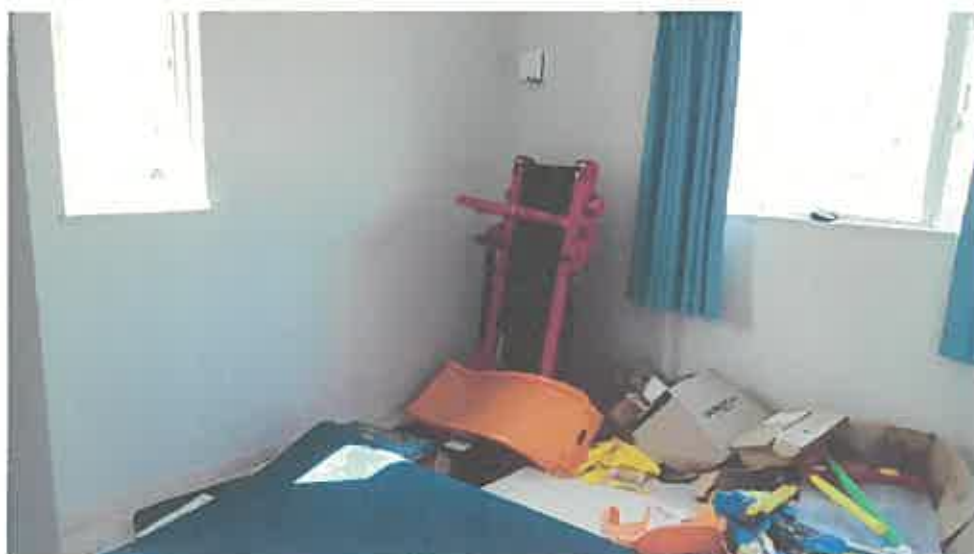
物件 2 建物内部の状況（2 階）

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



落書き

前同

令和7年(ケ)第1号
令和7年3月25日 現地調査
令和7年5月8日 "
令和7年5月12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

藤田 雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 11,395,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,825,000 円
物件2（建物）	金 9,570,000 円

- 1 一括価格とは、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きをとらね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表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	秋田市金足追分字海老穴	同左	
	地 番	210番18		
	地 目	宅地		
	地 積	230.44㎡		
2	所 在	秋田市金足追分字海老穴210番地18	同左	
	家 屋 番 号	210番18		
	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		43.47㎡
		2階		45.95㎡
		延		89.42㎡
番号	特 記 事 項			
1、2	①物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ②物件1土地につき、物件2建物のために法定地上権が成立する。			

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	J R奥羽本線「追分」駅から北西方へ約300m（道路距離、以下同じ）、最寄の秋田中央交通「金足農業高校入口」バス停から南東方へ約180m。金足西小学校へ約3.2km、商業施設「ナイス追分店」へ約450m。	
付近の状況	秋田市の北西端付近に位置する追分駅勢圏の住宅地域で、地域の西方で潟上市と隣接している。国道7号線と奥羽本線の軌道との間に位置しており、周囲には一般住宅を中心にアパート等も見られる。追分駅周辺は秋田市のベッドタウン的性格を有しており、宅地分譲の開発が盛んで、秋田市中心部へ通勤する一次取得者等の住宅需要が見込まれる地域である。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
画地条件	その他	・立地適正化計画 （都市機能誘導区域外、居住誘導区域外）
	規模	230.44㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口	約11.5m
	奥行	約20m
	接道関係	角地
接面道路の状況	その他	特になし
	・東側：幅員約4.8m舗装市道（追分線、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路） ・南側：幅員約1.8m舗装道路（秋田市所管の道路、道路法及び建築基準法上の道路ではない。） 東側市道と等高に、南側道路より0～0.4m低くそれぞれ接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、西側は更地、道路を介し南側及び東側は住宅、北側は事務所となっている。西側及び北側隣地と等高にそれぞれ接面している（道路との接面状況は上記のとおり。）。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	なし（供給エリア外）
	下水道	あり（引込済み）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
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	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3年12月4日	新築
	経過年数	約 3 年	
	経済的残存耐用年数	約 30 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	； ビニルクロス等	
	天 井	； ビニルクロス等	
	床	； フローリング、畳等	
	設 備	； 電気設備、給排水設備	
	そ の 他	； エコキュート、IHクッキングヒーター等	
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。		
	1階	43.47㎡	（1、2階とも登記床面積と同じ）
	2階	45.95㎡	
	延	89.42㎡	
現 況 用 途 等	階 層	； 2階建	
	現況用途	； 居宅	
	間 取 り	； 別添建物間取図のとおり	
品 等	総 合	； 普通	
	使用資材	； 普通	
	施工状況	； 普通	
保守管理の状態	新築後約3年経過した築浅の建物で、建物外部では特に損傷は見られない。建物内部でも建物自体の損傷は見られないが、動産類が多く置かれており、衣類等が乱雑に置かれているなど清掃、整理整頓が適切になされていない印象を受ける。なお、1階北西側の畳コーナー（別添、建物間取図参照。）では猫が2匹飼育されており、また、壁紙の落書きが数カ所見られる。全体的に見て、建物自体の損傷は見られないが、内部の印象から、保守管理の状態についてはやや劣ると判断した。		
建物の利用状況	物件2所有者が居宅として使用し、占有している。		
アスベストの 使用の有無	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。		
特 記 事 項	①物件2建物は、給湯、調理、冷暖房をすべて電気で賄う、いわゆる「オール電化住宅」である。 ②屋外に置かれたエコキュートの貯湯機の下部カバーが外れており、故障している可能性があるが、実際に故障しているか否かは不明である。		

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	16,900	$\frac{103}{100}$	230.44	1.0	4,011,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約5m舗装市道に接面する規模250㎡程度の長方形地

公示地番号 潟上-4

公示価格等 17,700円/㎡ × 時点修正 100.6/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/102 ≒ 標準画地価格 16,900円/㎡

◇時点修正： 1.006 （令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。）

◇標準化補正： 1.03 （方位+3%）

◇地域格差

街路条件 : 1.01 （幅員+1%）
 交通・接近条件 : 0.97 （駅距離-3%）
 環境条件 : 1.05 （住環境+5%）
 行政的条件 : 0.99 （用途地域等-1%）
 上記の相乗積 : 1.01 × 0.97 × 1.05 × 0.99 ≒ 1.02

イ 個別格差

画地条件 : 1.02 （方位+2%）
 " : 1.01 （角地+1%）
 上記の相乗積 : 1.02 × 1.01 × ≒ 1.03

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 特になし

(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	89.42	0.686	12,268,000

ウ 現 価 率： 定率法（残価率5%）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。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法	現価率
2	0.762	× 0.90	= 0.686

項 目	2
R：残価率	5%
N：経済的全耐用年数	約33年
n：経過年数	約3年
経済的残存耐用年数	約30年
q：観察減価法による補正率	-10%

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格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) ア×イ
1	4,011,000	0.35	法定地上権	1,404,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の物件1に対する土地利用権については法定地上権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定した。

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	4,011,000	－ 1,404,000		1.00	0.70	1,825,000
2	12,268,000	＋ 1,404,000	1.00	1.00	0.70	9,570,000
一括価格（合計）						11,395,000

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： 評価の条件欄に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

○ 公示価格等

公 示 地 番 号 : 潟上-4

所 在 : 潟上市天王字長沼132番62

住 居 表 示 : 一

価 格 : 17,700円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「追分」駅から道路距離で約800mに位置。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 390㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 道 路 : 南側幅員6m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域

指定建蔽率60% 指定容積率200%

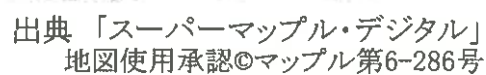
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 周 辺 案 内 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上

•



出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第6-286号



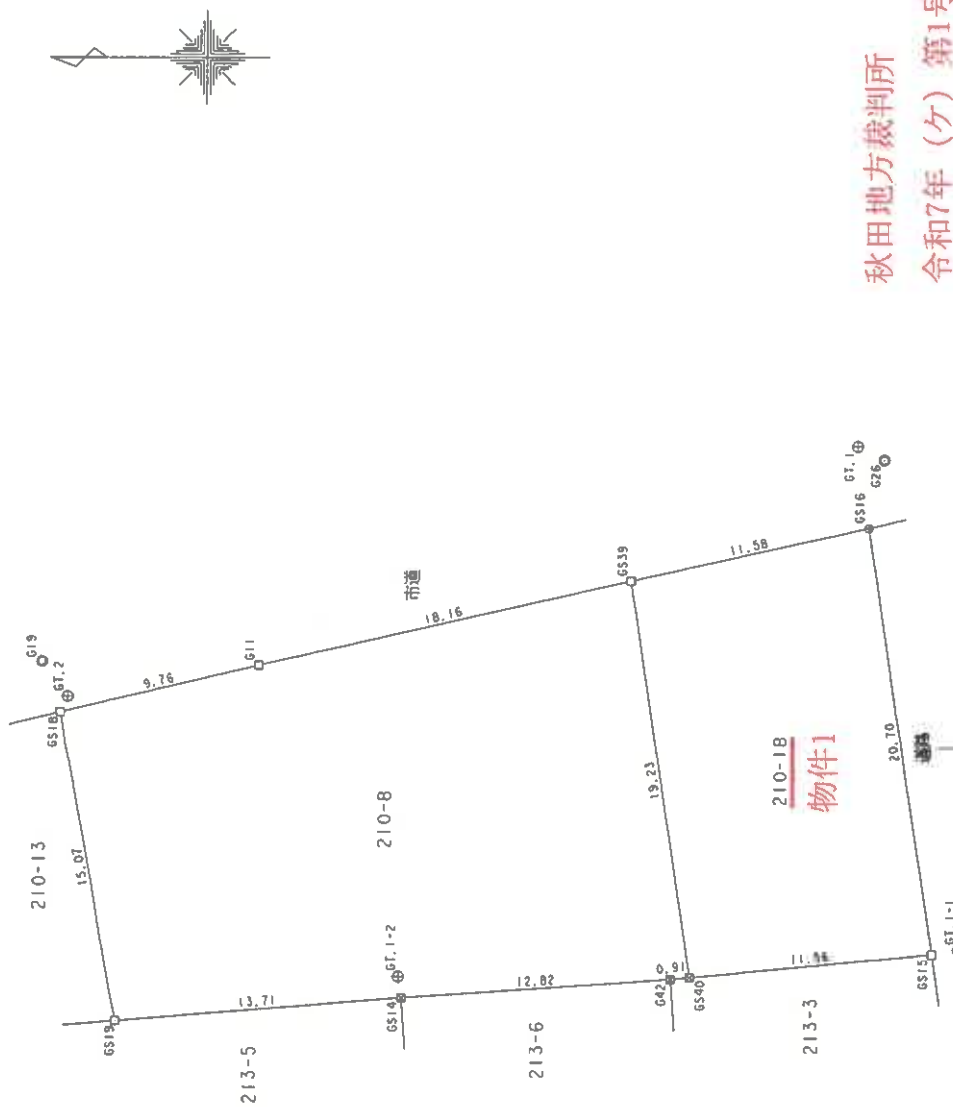
秋田地方裁判所
令和7年（ケ）第1号

地番区域見出	金足追分 字海老穴
--------	--------------

請求部	所在	秋田市金足追分字海老穴				地番	210番18			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

地番 210-8, 210-18

土地の所在
秋田市金足追分字海老穴



境界	境界標の種類
田	コンクリート杭
区	合成樹脂杭
口	金属板
⊕	金属板
▽	刻印
⊗	引照点

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第1号

作者

人題母

250
英尺

地積測量図 2/2

地番 210-B, 210-18

土地の所在 秋田市金足迫分字海老穴

測量成果表

測点	W	N	W+1-N-1	W+1-N	W-1-N	距離
0.0	-7037.744	-6655.718	5.833	-6475.718	7634.65	15.00
0.1	-7035.407	-6656.114	16.334	-6470.114	9776.20	13.71
0.14	-7034.474	-6656.500	26.433	-6464.500	11886.3	12.82
0.4	-7034.663	-6656.107	13.684	-6464.107	10365	0.91
0.44	-7035.764	-6655.015	1.910	-6463.015	11852.00	13.23
0.54	-7034.954	-6654.546	10.534	-6462.546	12018.4	18.16
0.1	-7037.744	-6655.718	17.304	-6475.718	9447.65	9.71
測量	測量	測量	測量	測量	測量	測量
面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
473.30	473.30	473.30	473.30	473.30	473.30	473.30

物件:1

測点	W	N	W+1-N-1	W+1-N	W-1-N	距離
0.44	-7035.764	-6655.015	16.334	-6464.107	9347.7	11.94
0.54	-7034.954	-6654.546	0.470	-6462.546	10365	20.71
0.6	-7034.663	-6654.107	16.334	-6464.107	9347.7	11.94
0.64	-7034.474	-6653.693	0.470	-6463.693	10365	19.71
測量	測量	測量	測量	測量	測量	測量
面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
703.45	703.45	703.45	703.45	703.45	703.45	703.45

点名	基準点の名称及び座標値	X座標	Y座標
電子基準点天王	-19042.008	-67506.079	
電子基準点岩城	-52159.796	-67005.588	
電子基準点河辺	-37763.655	-51409.288	
測量方法	VRS方式によるRTK-GNSS測量		

点名	X座標	Y座標
G1.1 (トナールス通)	-20555.718	-66539.511
G1.2 (トナールス通)	-20526.103	-66551.519
G1.1-1 (トナールス通)	-20570.533	-66563.693
G1.1-2 (トナールス通)	-20543.927	-66564.963
G1.9 (トナールス通)	-20526.897	-66549.816
G2.6 (トナールス通)	-20556.967	-66540.159

測地系	世界測地系 (WGS84)
投影系	X
測量年月日	令和2年10月28日

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第1号

境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
田	金属板
田	金属板
田	刻印
田	引照点

作成者

申請人

縮尺

1/

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号	210-18
建物の所在	秋田市金足追分字海老穴210番地18

1 階

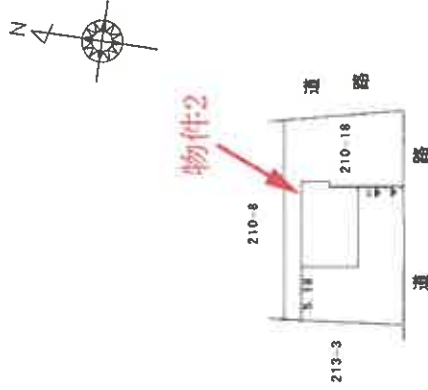


求 積 表	
①	$7.735 \times 2.730 = 21.116550$
②	$8.190 \times 2.730 = 22.358700$
合 計	43.475250
床面積	43.47 m ²

2 階



求 積 表	
①	$8.645 \times 2.730 = 23.600850$
②	$8.190 \times 2.730 = 22.358700$
合 計	45.959550
床面積	45.95 m ²

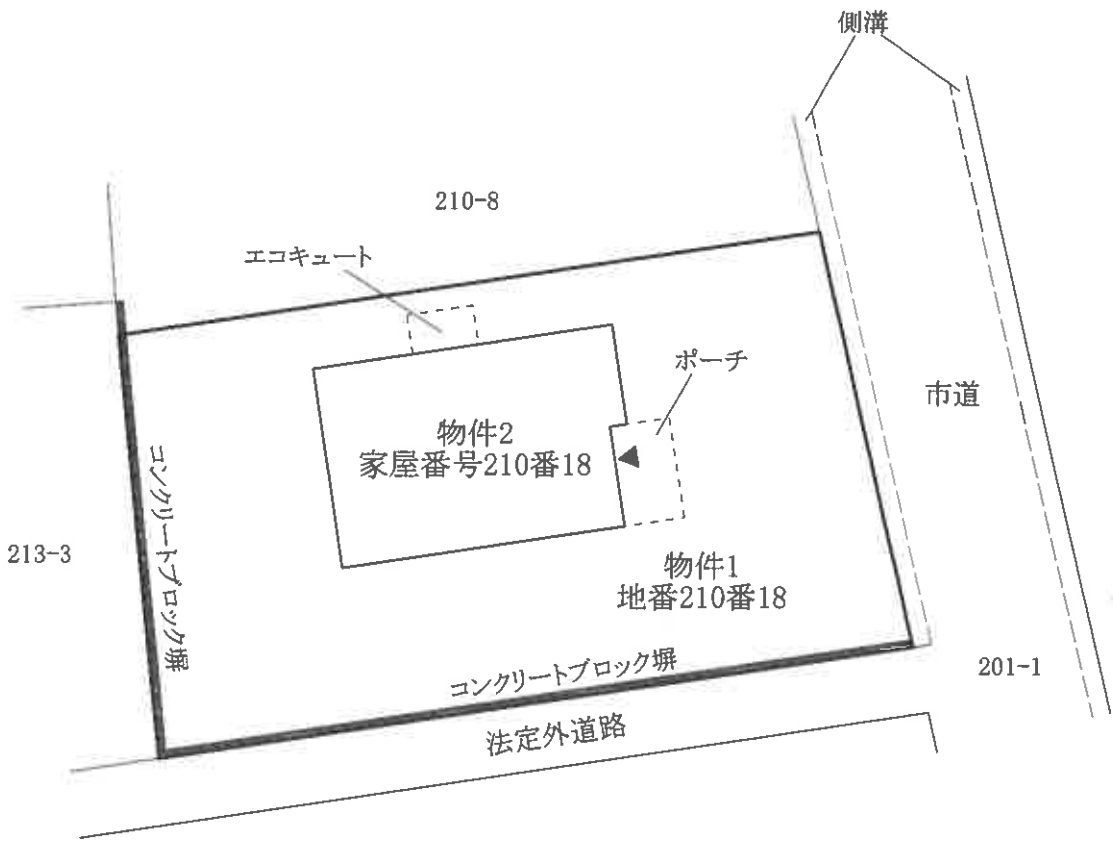
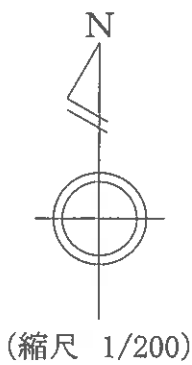


秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第1号

作 製 者		縮尺 1/250	申請人		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。」

令和7年(ケ)第1号
秋田市金足追分
建物配置図



物件2

