

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

秋田地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐々木 絢 美

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 5月 8日から 令和 8年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 8年 6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 8年 5月20日 午前 8時30分から 令和 8年 5月20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 4月24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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,396,000 2,716,800	一括	679,200	292,280	21,213
1	1,125,000				
2	2,271,000				
備考	民事執行規則30条の3による価額変更				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 由利本荘市花畑町四丁目 |
| | 地 番 | 35番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市花畑町四丁目 35番地 |
| | 家屋 番号 | 35番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.84平方メートル
2階 128.15平方メートル
3階 143.16平方メートル
4階 108.20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12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 | 由利本荘市花畑町四丁目 |
| | 地 番 | 35番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市花畑町四丁目 35番地 |
| | 家屋 番号 | 35番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.84平方メートル
2階 128.15平方メートル
3階 143.16平方メートル
4階 108.20平方メートル |

令和 7年(ケ)第 32号
令和 7年10月 8日受理
令和 7年11月 7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 | 由利本荘市花畑町四丁目 |
| | 地 番 | 35番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由利本荘市花畑町四丁目 35番地 |
| | 家屋番号 | 35番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.84平方メートル
2階 128.15平方メートル
3階 143.16平方メートル
4階 108.20平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者代表者	<p>(10月21日)</p> <ol style="list-style-type: none">1 ご照会のビルは、現在空き家になっています。2 鍵は私が持っているので、27日の調査に立ち会います。 <p>(10月27日)</p> <ol style="list-style-type: none">1 1、2階と3階の一部は、ヤマハ音楽教室に貸していました。しかし、昨年春ごろに退去し、それ以降は空き店舗の状態です。2 3階と4階の居宅部分には、20年くらい前まで私が住んでいました。その後は誰も住んでいません。3 居宅3階部分の天井が傷んでいます。雨漏りは発生していません。4 新築してから17年くらい経ったところ居宅部分の水道管を交換し、屋根の防水工事を実施しました。5 以前は、北隣の駐車場を借りていましたが、今は他の方が借りているようです。

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 本件物件の状況は、建物図面、建物間取図及び添付した写真のとおりである。2 建物は、店舗部分・居宅部分とも全て空き家の状態で、目的外動産は置かれていない。3 1、2階の店舗部分は、賃借人が原状回復をした結果、造作等が全て撤去されている。4 本件建物には駐車場がないため、必要に応じて近隣で駐車場を確保する必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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10月17日(金) 15:55 - 16:10	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年10月17日(金)	当庁(郵送)	所有者あて調査期日通知書を郵送 (「あて所に尋ねあたらず」の理由により返送)
7年10月21日(火) 9:40 - 9:45	所有者代表者の自宅	所有者代表者から聴取、調査期日通知書を交付
7年10月27日(月) 12:45 - 12:50	秋田地方法務局本荘支局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年10月27日(月) 13:10 - 15:00	物件所在地	立入調査、所有者代表者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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：昭和57年11月17日

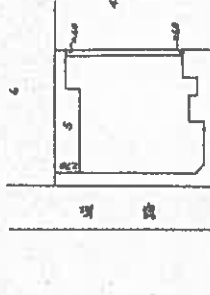
001830 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 95-235

建物の所在
本庄市花畑町四丁目35番地
本庄市花畑町四丁目35番地
本庄市花畑町四丁目35番地

本庄市 花畑町四丁目35



北
南

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。

作製者 土地家屋調査士 (昭和57年11月2日作製)	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/500
----------------------------------	----------	-----	-------------

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

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。

(秋田地方自治本庄支庁管轄)

令和7年8月1日

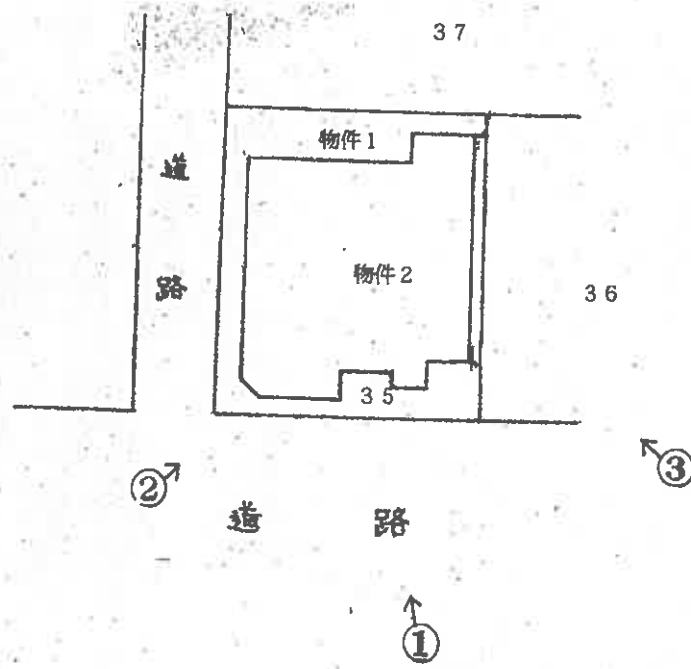
秋田地方自治局

登記簿

(5枚目)

57. 11. 17.

写真撮影方向図



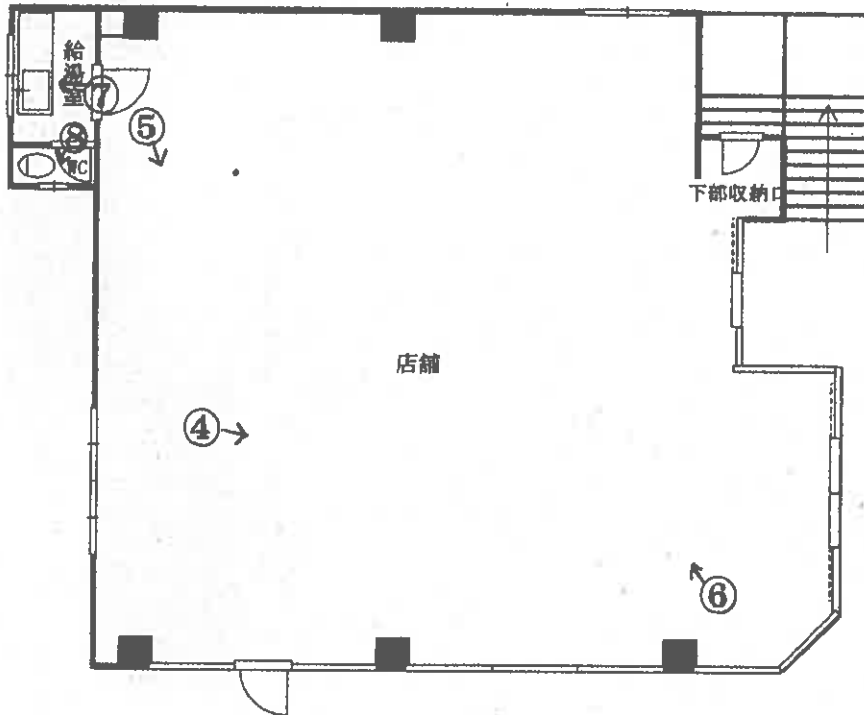
○→写真撮影位置・方向

(6 枚目)

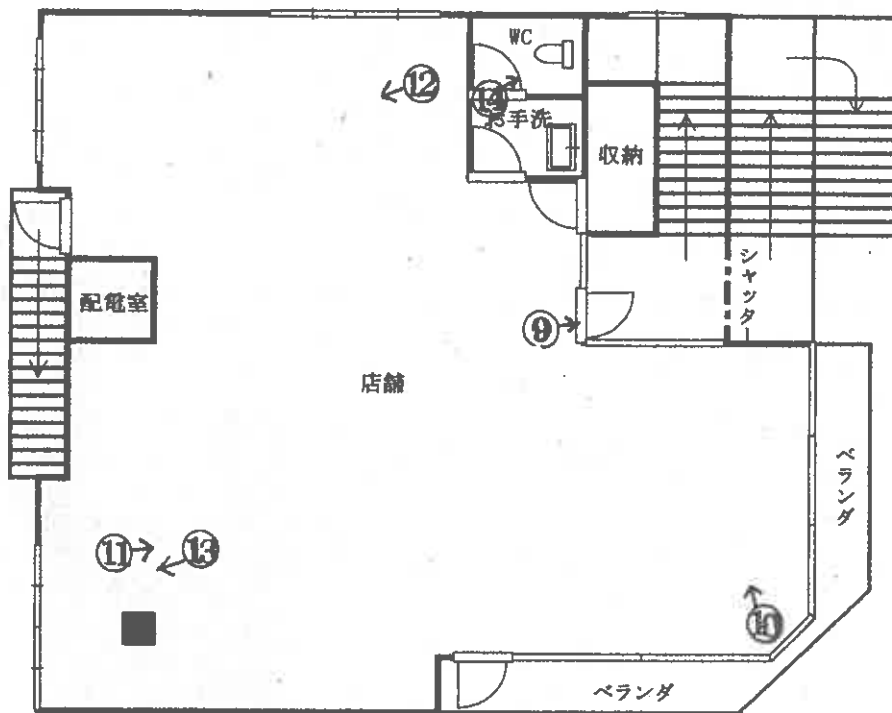
建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第32号
由利本荘市花畑町4丁目

1階



2階



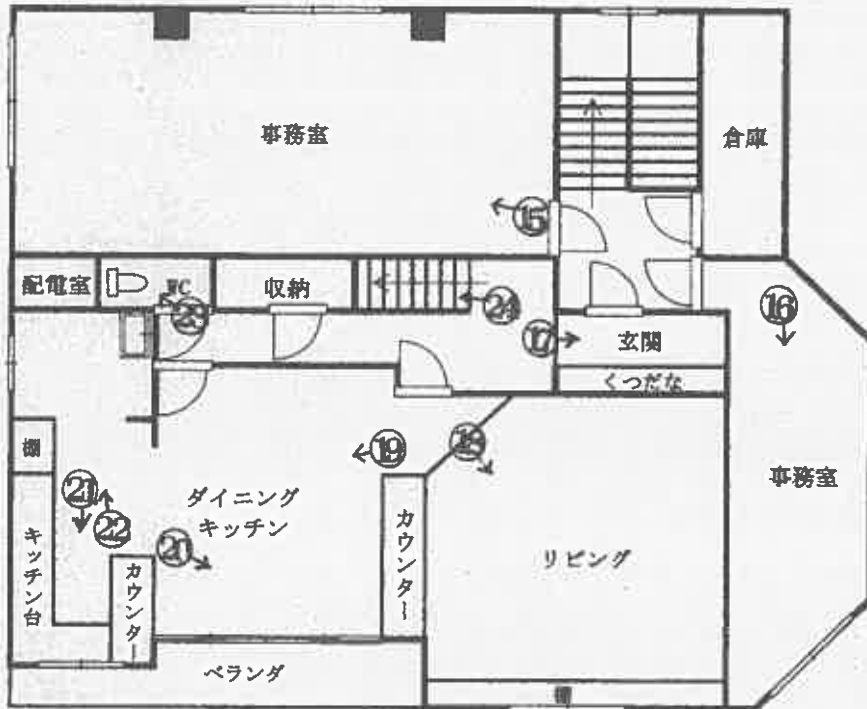
○→写真撮影位置・方向

(7枚目)

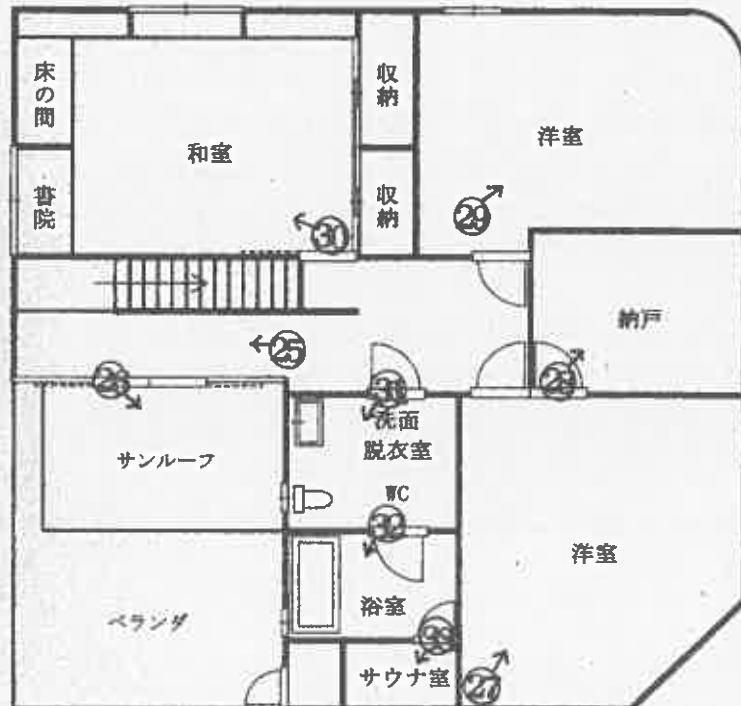
建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第32号
由利本荘市花畑町4丁目

3階



4階



○→写真撮影位置・方向

(8枚目)

①



物件2

②



物件1

③



物件2

1階内部(写真④～⑧)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



2階内部(写真⑨~⑭)

⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



3階内部(写真⑮～㉔)

⑮



⑩



⑪



⑫



(14 枚目)

19



20



天井クロスの損傷

21



22



23



24



4階内部(写真⑮~⑳)

⑮



壁紙の変色

⑯



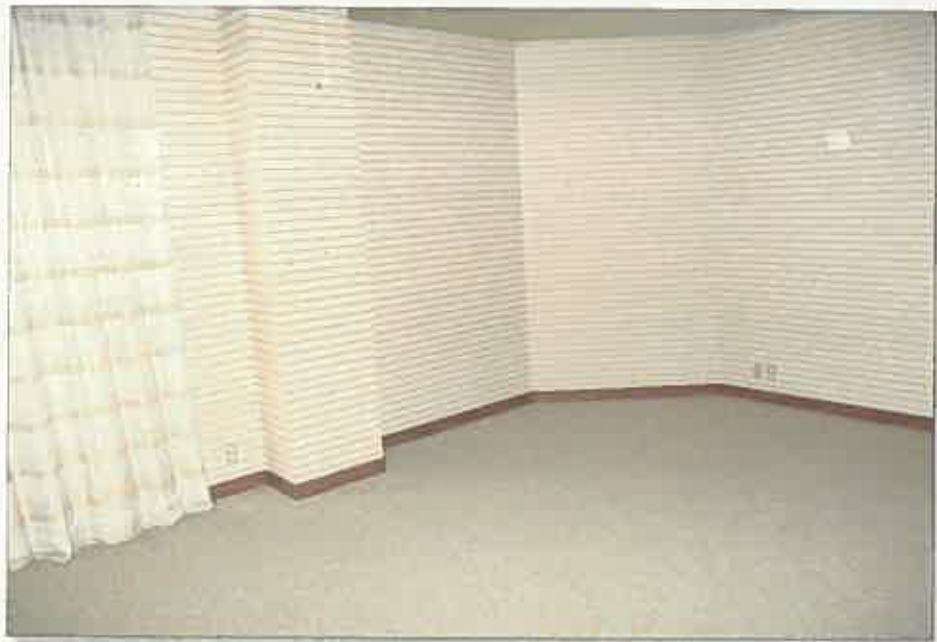
⑰



28



29



30



31



32



33



令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 10 月 27 日 現地調査
令和 7 年 11 月 11 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 充 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,661,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金1,875,000円
物件2	金3,786,000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 地目 地積	由利本荘市花畑町四丁目 35番 宅地 183.74㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	由利本荘市花畑町四丁目35番地 35番 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根4階建 1階 : 118.84㎡ 2階 : 128.15㎡ 3階 : 143.16㎡ 4階 : 108.20㎡ 延 : 498.35㎡	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「羽後本荘」駅から西方約300m(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「マックスバリュ本荘中央店」まで約800m。 最寄公共施設：「市立尾崎小学校」まで約600m。	
付近の状況	由利本荘市中心部、JR羽後本荘駅西側に位置する店舗、事務所等が多い商業地域である。地域内の道路は幅員約22mの舗装市道が標準で、物件から国道105号線まで約600mで連絡できる。由利本荘市中心部の不動産需要は可もなく不可もなく推移している。また、当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のまま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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 立地適正化区域(居住誘導区域内、都市機能誘導区域内)
面地条件 (規模、形状等)	地積183.74㎡(登記地積)。 東側間口約12.5m、南側間口約15m、ほぼ長方形の角地。 東側市道及び南側市道とそれぞれほぼ等高に接している。 画地内は、概ね平坦である。 形状は、法務局備付の地図、建物図面と概ね一致している。	
接面道路	東側幅員約22mの舗装市道に、南側幅員約4mの舗装市道にそれぞれ接面している。両市道とも建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
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：あり(建物への接続：あり) 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。周辺には店舗、倉庫、駐車場等が所在する。	
土壌汚染の可能性	当該土地に係る土壌汚染に関しては、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、土壌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壌汚染の端緒は確認されなかった。よって、当該土地の土壌汚染の可能性は低いものと判断した。なお、本評価書は土壌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	・ハザードマップによると、洪水最大浸水深0.5m～3mである。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区分	—
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和57年7月28日新築 経済的全耐用年数：約44.0年 経過年数：約43.2年（43年とする） 経済的残存耐用年数：約1年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：アスファルト防水等 外壁：タイル等 内壁：クロス、ボード等 天井：クロス、ボード等 床：タイル、フローリング、カーペット等 設備：上下水道、都市ガス、電気等 その他：サウナ室等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登記） 1階：118.84㎡ 2階：128.15㎡ 3階：143.16㎡ 4階：108.20㎡ 延：498.35㎡
現況用途等	階層：4階建 現況用途：店舗・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：普通
保守管理の状態	現地立ち合いによる内見調査から、天井剥がれ、壁紙剥がれ、タイル剥がれなどがある。 したがって、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・築17年後に居宅の配管、屋根のアスファルト防水等を交換した。 ・駐車場がなく、必要であれば近隣で借りなければならない。

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	30,400	1.03	183.74	0.70	4,027,000

ア 標準画地価格 (地価公示価格等からの規準)

標準画地は幅員約22mの舗装市道に接面する地積約200㎡の中間画地

地価公示 由利本荘5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 31,500 \text{ 円/㎡} & \times 101.3 / 100 & \times 100 / 100.0 & \times 100 / 105.1 & \ni & 30,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 地価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。
月率 0.13% × 10ヶ月 \ni 1.3%

◇ 標準化補正 : 概ね標準的 $\pm 0\%$

◇ 地域格差 : 街路条件 +1% 道路幅員等
交通・接近条件 +1% 駅等までの距離
環境条件 +3% 繁华性の程度等
行政的条件 $\pm 0\%$ 格差なし

$$100 / 101 \times 100 / 101 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \ni 100 / 105.1$$

イ 個別格差 : 角地 +3% …… 1.03

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	300,000	498.35	0.03	4,485,000

ウ 現価率

建物が昭和50年代に建築されたものであり、築後40年以上経過している。そのため、現地調査等から経済的残存耐用年数を約1年と判定した。また、保守管理の状況も鑑み、現価率を0.03と査定した。

③ 収益還元法の適用について

本物件の1階及び2階はかつて賃貸されていた。しかし、下記理由により収益還元法の適用が困難であるため、本件では収益還元法を適用しないこととした。

(適用除外理由)

- ・ 現在空室であること。
- ・ 賃貸面積が不明であり、面積の想定も困難であること。
- ・ 駐車場が必要な地域であるが、駐車スペースがなく、近隣で駐車場を借りるか、1階部分を駐車スペースに転換するなどを講じなければならないこと。
そのため、賃借人が限定的になる可能性が高いため、賃料想定が困難であること。
- ・ 改めて賃貸する場合、築年数が古く、大規模な修繕が必要であるため、修繕費が多額になる可能性があること。
- ・ 3階及び4階はかつて自用の居宅等で使用されており、造りも所有者の趣向が強く、賃貸に向いていないため、賃貸想定が困難であること。
- ・ 目的物件周辺では、昨今事務所等の賃貸需要は低迷しており、賃貸需要があまり見込めないこと。

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×イ≒ウ
1	4,027,000	0.30	法定地上権	1,208,000

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±イ) ×ウ×エ×オ×カ
1	4,027,000	-1,208,000	1.00	0.95	0.70	1.00	1,875,000
2	4,485,000	+1,208,000	1.00	0.95	0.70	1.00	3,786,000
一括価格 (合計)							5,661,000

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 駐車場がないことを考慮の上、上記の通り修正した。

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

地価公示価格 由利本荘5-1
所 在 : 由利本荘市花畑町4丁目46番
価 格 : 31,500円/m²
位 置 : JR羽越本線「羽後本荘」駅の西方道路距離約200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 347m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員27m舗装県道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域 (80、400) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

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32号

地理院地図
GSI Maps

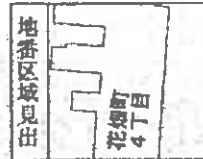


公 図 写

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第32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」



請求部分	所在 由利本荘市花畑町四丁目			地番	35番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	士地区画整理所在図
作成年月日	平成7年7月29日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(秋田地方裁判所)

登録年月日：昭和三十七年十一月十七日

令和7年(ケ) 第32号

物件(2)

001880 各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

宗屋番号 95-235

建物の所在
茨城県北茨城市花畑町三丁目三番地
水戸市三丁目三番地
水戸市三丁目三番地

中利本荘市 花畑町四丁目35



各階

57. 11. 17

作製者	縮尺	申請人	縮尺
			1/500

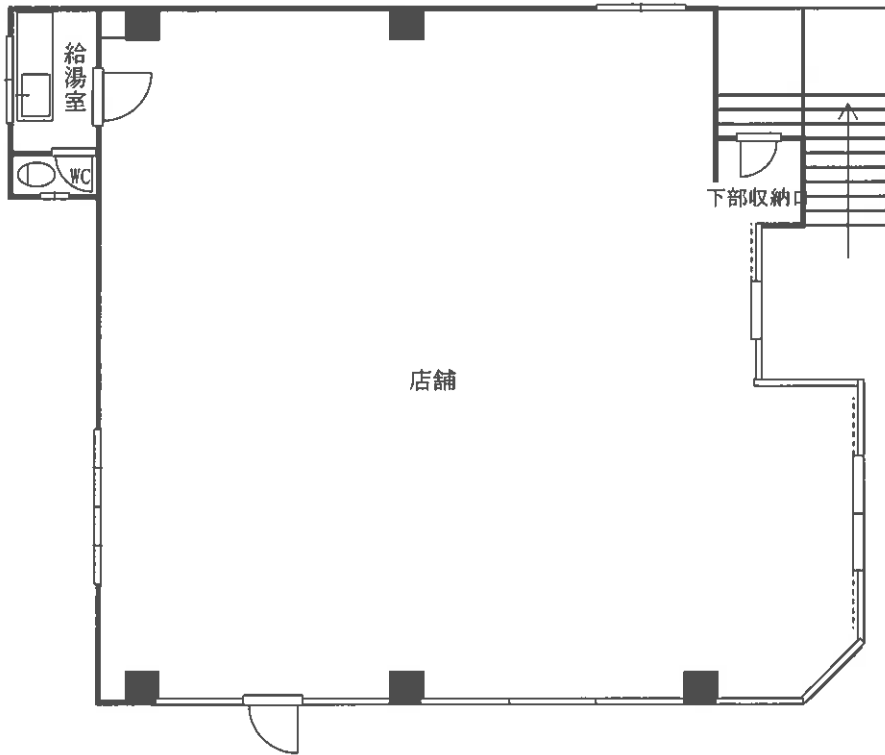
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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」

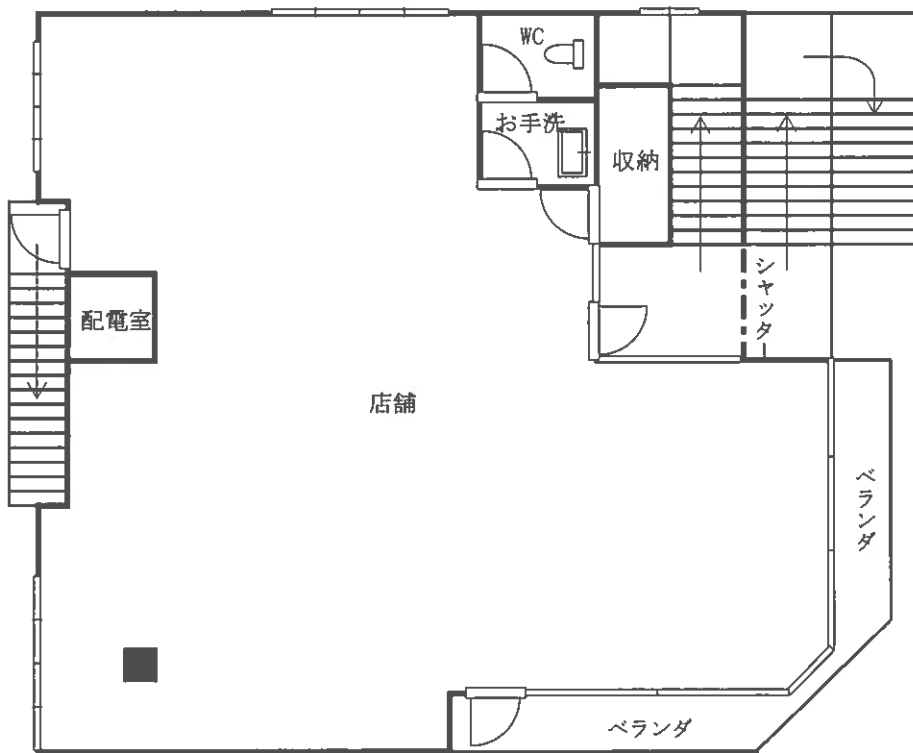
建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第32号
由利本荘市花畑町4丁目

1階



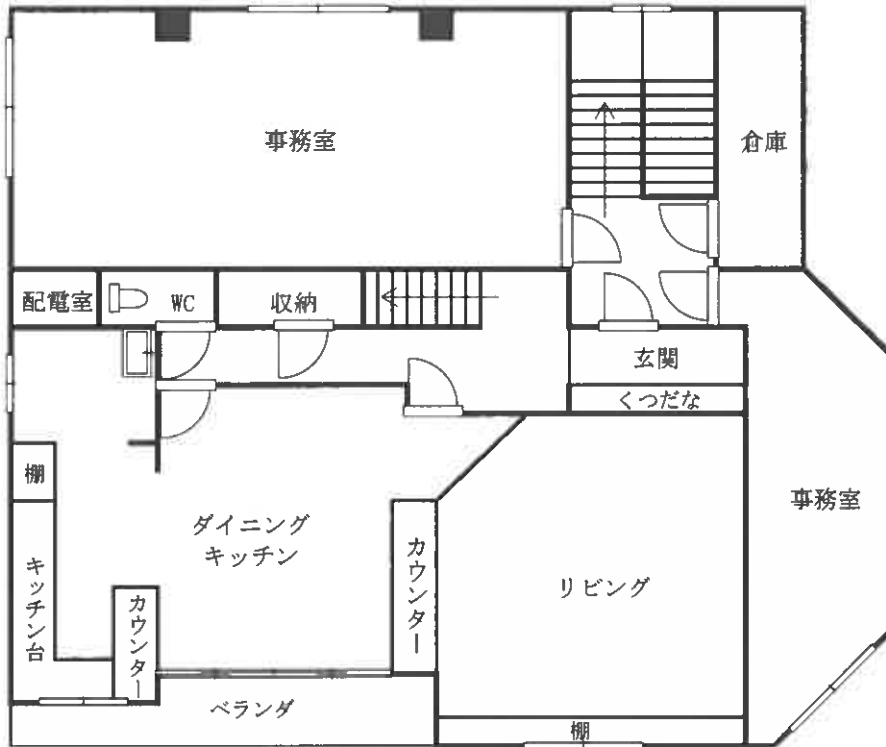
2階



建物間取図

秋田地方裁判所
令和7年(ケ)第32号
由利本荘市花畑町4丁目

3階



4階

