

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 18 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和 田 知佳子

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 19 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 29 日 午後 1 時 30 分 場 所 秋田地方裁判所大館支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 秋田地方裁判所大館支部
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、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 18 日から当庁物件明細書等閲覧コーナーに備え置きます。	



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	838,000 670,400	一括	167,600	7,537	0
1	575,000				
2	263,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大館市比内町笹館字笹館
地 番 1 4 5 番
地 目 宅地
地 積 8 0 1 . 9 8 平方メートル
- 2 所 在 大館市比内町笹館字笹館 1 4 5 番地
家屋 番号 1 4 5 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 1 2 5 . 6 1 平方メートル
(現況)
構 造 木造板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 7 5 . 5 7 平方メートル
2 階 約 1 9 . 8 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル
(現況)
不存在



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 10 日

秋田地方裁判所大館支部

裁判所書記官 和 田 知佳子

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 4 5 番の 2）の登記が存在する。

《 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等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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。



- 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 大館市比内町笹館字笹館
地 番 1 4 5 番
地 目 宅地
地 積 8 0 1 . 9 8 平方メートル
- 2 所 在 大館市比内町笹館字笹館 1 4 5 番地
家屋 番号 1 4 5 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 1 2 5 . 6 1 平方メートル
(現況)
構 造 木造板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 7 5 . 5 7 平方メートル
2 階 約 1 9 . 8 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル
(現況)
不存在



令和6年(ヌ)第9号
令和6年9月13日受理
令和6年10月25日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所大館支部

執行官 佐藤 智博

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大館市比内町笹館字笹館 |
| | 地 番 | 1 4 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 1 . 9 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 2 | 所 在 | 大館市比内町笹館字笹館 1 4 5 番地 |
| | 家屋番号 | 1 4 5 番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 5 . 6 1 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造杉皮葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 . 5 2 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 ☒ 構造：木造板葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階約 175.57 m ² 、2 階約 19.89 m ² ☒ 附属建物符号 1 ☒ 現存しない		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地関係

- (1) 本件土地は、北東側が市道に、南東側が法定外公共物（赤道）にそれぞれ接している。
- (2) 本件土地上に構築物（倉庫）、馬小屋跡、犬小屋、地下水用ポンプ及び側溝清掃用ポンプがある。なお、地下水用ポンプは令和4年ころ故障して現在は使用しておらず、側溝掃除用ポンプは10年以上使用していないとのことである。
- (3) 本件土地を所在地とする現存しない建物の登記（家屋番号145番の2）が存在する。

2 物件2建物関係

- (1) 本件建物は老朽化が著しく、建具はほとんどが開閉に難があり、床は沈み込みが多数箇所を確認された。
- (2) 作業場には一部2階部分が存するが、床板等が崩落する危険性があり立ち入りはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 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 本件土地には地下水用と側溝掃除用の井戸があり、それぞれに電動と手押しのポンプがあります。しかし、地下水用は令和4年に故障してから使用しておらず、側溝掃除用は10年以上使用していません。 3 本件建物に上水道は接続していません。地下水用のポンプが故障してからはペットボトルの水を使っています。地下水を使用していた当時に水質を検査したことはありません。 4 本件建物は、大正元年に建築したと聞いています。作業場の上に2階がありますが、床板等が崩落する可能性があり危険ですので上がらないほうがよいと思います。 5 本件建物内で猫を4匹か5匹飼育しています。 6 本件物件は、私が使用しており、他人が使用している部分はありません。

(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 6年 9月13日 (金) 14:30 ~ 14:50	秋田地方法務局大館支局	登記事項証明書等公用取得
令和 6年 9月13日 (金) 15:55 ~ 16:00	大館市役所	課税台帳等交付申請 (返送用郵券添付)
令和 6年 9月30日 (月) 13:25 ~ 13:35	物件所在地	現地所在確認、簡易計測、写真撮影
令和 6年10月 2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 6年10月18日 (金) 9:35 ~ 11:30	物件所在地	立入調査、図面作成、占有調査、写真撮影 (所有者立会、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 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



A 比内町笹館
字館下

請求部	所在	大館市比内町笹館字笹館					地番	145番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和57年10月				備付年月日(原図)	昭和59年7月		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(秋田地方税務局大館支局管轄)

令和6年8月1日

仙台法務局

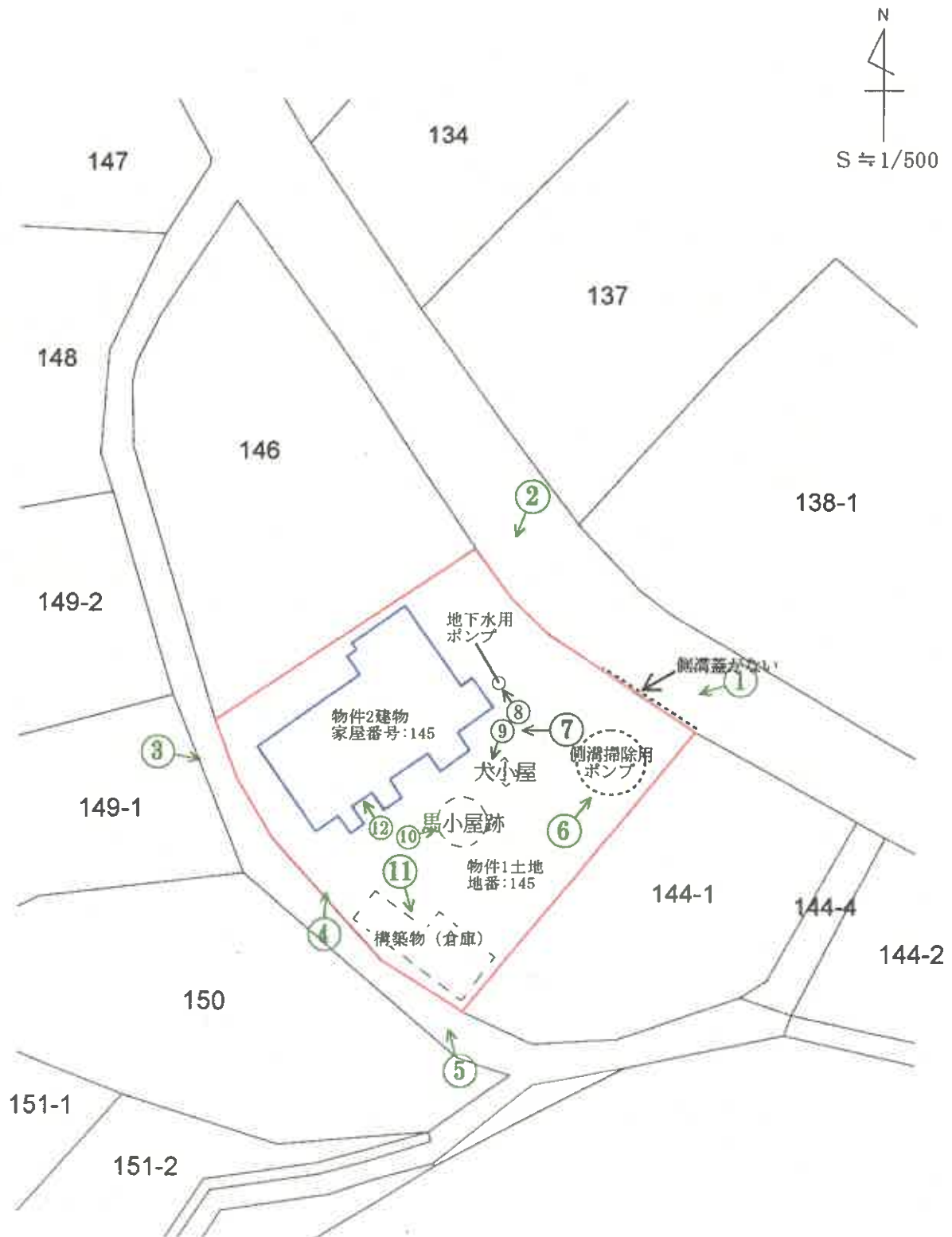
地図整理番号：M93576

登記官

(1/1)

A 3 版から A 4 版に縮小

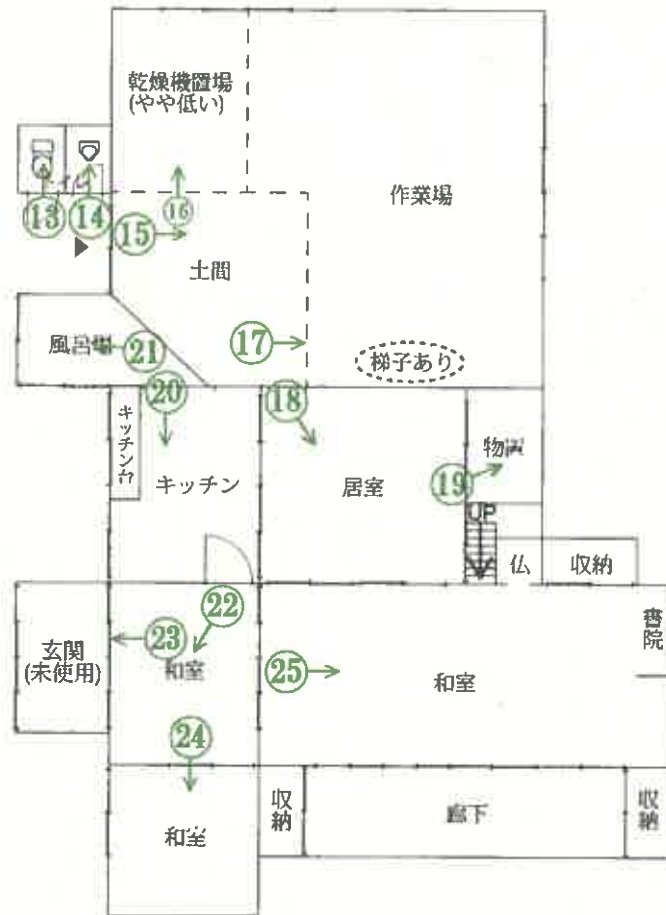
土地建物位置関係図



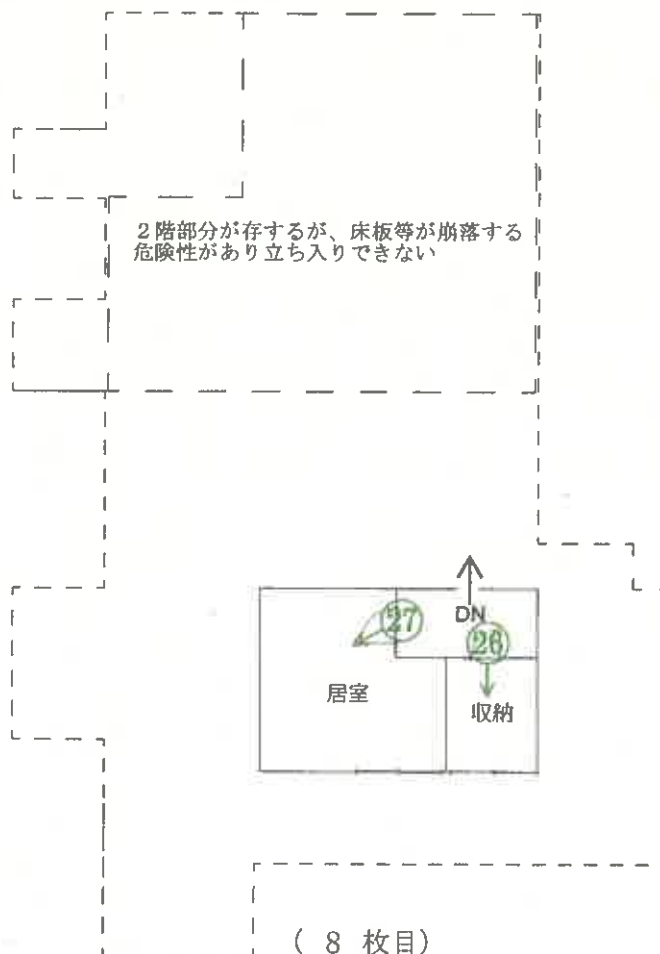
○は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

※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



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



地下水用ポンプ

写真番号 8



犬小屋

馬小屋跡

写真番号 9



馬小屋跡

写真番号 1 0



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



物件 2 建物内部の状況 (1 階)

写真番号 1 4



前同

写真番号 1 5



前同

写真番号 1 6



前同

崩落の危険性がある 2 階部分

写真番号 1 7



前同

写真番号 1 8



前同

写真番号 1 9



前同

写真番号 2 0



前同

写真番号 2 1



前同

写真番号 2 2



前同

写真番号 2 3



前同

写真番号 2 4



前同

写真番号 2 5



前同

写真番号 2 6



物件 2 建物内部の状況（2 階）

写真番号 2 7



前同

令和6年(ヌ)第9号
令和6年10月18日 調 査
令和6年10月24日 評 価

秋田地方裁判所 大館支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸彦 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,395,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	957,000	円
物件2（建物）	金	438,000	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

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	大館市比内町笹館字笹館 145番 宅地 801.98 m ²	(同左)
2 主である 建物	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市比内町笹館字笹館145番地 145番の1 居宅 木造板葺平家建 延 125.61 m ² 1階 125.61 m ²	木造板葺2階建 延 195.46 m ² (概則) 1階 175.57 m ² (概則) 2階 19.89 m ² (概則)
2 符号1	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	大館市比内町笹館字笹館145番地 145番の1 符号1 倉庫 木造杉皮葺平家建 1階 16.52 m ²	現存しない
番号	特記事項		
	・評価対象外である構築物(用途：倉庫、概測62.16 m²) が存するが、凡そ半分程度が倒壊しており野ざらしの状態にある。 ・評価対象外である構築物(用途：犬小屋、概測3.0 m²) が存する。 ・以前馬小屋として利用されていた残材が倒壊した状態で残っている。 ・敷地内に側溝を掃除する用の側溝清掃用ポンプが存するが10年以上使用されていない。		

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)

物件1は物件2の敷地として利用されており、位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件1	
位置・交通	JR花輪線「扇田」駅の南方・道路距離約4.6km(徒歩約58分) 最寄りバス停「上笹館」の北西方・道路距離約170m(徒歩約2分)	
付近の状況	目的物件は比内町笹館地区に存し、旧来からの戸建住宅の他、周辺には農地も見られる地域である。人口減少、少子高齢化を背景に需要者は地縁的選好性を有する個人に限定される。地価は下落傾向を継続し、需要は弱含みで推移するものと予測される。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。 扇田小学校：約4.2km 比内中学校：約3.7km 大館市立扇田病院：約4.8km J Aあきた北比内店：約3.1km 比内郵便局：約4.4km 大館市役所・比内総合支所：約3.4km (いずれも道路距離) 道路は幅員6.5mの舗装市道が標準である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	用途指定無し
	建蔽率	-
	容積率	-
	防火規制	無し
	その他の規制	無し
画地条件	物件1は物件2の居宅の敷地として利用されており、南東側約22mが幅員約6.5mの市道に概ね等高に接面する。南西側約32mが幅員約2.5mの道路に概ね等高に接面する。規模が1筆で801.98㎡ほぼ整形の二方路地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北東側：幅員約6.5mの舗装市道 南西側：幅員約2.5mの舗装道路	
土地の利用状況	物件1は物件2の居宅の敷地として利用されており、目的物件2の居宅として利用されている。物件2につき、法定地上権が成立する。	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道 あり (建物への接続：なし) ガス配管 なし (建物への接続：なし) 下水道 あり (建物への接続：なし)	

特記事項	・ 土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ ハザードマップに依れば該当するものはないが、洪水浸水想定区域に近い ため、実際の利用に当たっては担当部署への詳細調査を推奨する。 ・ 上下道はいずれも宅地内に引き込みはあるが、建物へは接続していない。 ・ 南西側道路は大館市管理の法定外公共物(赤道)である。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況等(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	大正元年頃
	経過年数	約112年
	経済的残存耐用年数	ほぼ到来している
仕様	構造：木造2階建 屋根：板葺 外壁：合板ほか 内壁：板張り、あらわしほか 天井：合板ほか 床：畳ほか 設備：電気等 その他：特に無し	
床面積(現況)	延床	195.46 m ² (概測)
	1階	175.57 m ² (概測)
	2階	19.89 m ² (概測)
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	相当に劣る	
保守管理の状態	大正に建築された建物であり、老朽化の程度は著しい。外壁も倒壊している部分があり、内部も損傷の程度が大きい。建具の開閉が出来ない箇所も多数存在する他、残置物も多い。猫を飼育しているため、糞尿の臭いもする。以上より、保守管理の状態を相当に劣るものと判断した。	
建物の利用状況	所有者が居宅として占有している。	
特記事項	・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。 ・正確な築年数は不明であるが、所有者によれば大正元年頃の建築との回答だった。 ・当時作業場として利用していた部分には乾燥機を設置していた箇所があるが、現在は利用されておらず、約1.0m程度低くなっている。 ・以前は地下水をポンプを利用し汲み上げていたが、令和4年頃故障し現在は利用されていない。 ・建物内で猫を4～5匹飼育している。	

区分	物件2 符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	大正元年頃
	経過年数	約112年
	経済的残存耐用年数	ほぼ到来している
建物の利用状況	現存しない	

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	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	3,960	0.82	801.98	-	2,604,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：幅員6.5mに接面する地積250㎡の中間画地

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
5,000 円/㎡× 98.5 / 100 × 100 / 102 × 100 / 122 ÷ 3,960 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：方位(基準方位：北)方位+2% (100 / 102)

◇地域格差：居住環境±20%、幅員+2%、都心部への距離±0%、行政上の条件±0% (100 / 122) ※相乗積

イ 個別格差：方位+1%、二方路+1%、規模-20% (82 / 100) ※相乗積

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特に必要なしと判断。

(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 ア×イ×ウ
2	123,600	195.46	0.01	242,000
小計				242,000

※千円未満四捨五入

ウ 建物番号2

・築年数が相当に経過しており、現況の利用状況から現価率を上記の通り判定した。

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、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	土地利用権の 及ぶ範囲 イ		土地利用権割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,604,000	1.00	-	25%	法定地上権	651,000

※千円未満四捨五入

ウ 土地利用権等割合：法定地上権を上記の割合と判定した。

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) (ア±イ)×ウ×エ× オ
1	2,604,000	-651,000	1.00	0.70	0.70	957,000
2	242,000	+651,000	1.00	0.70	0.70	438,000
計						1,395,000

※千円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：大正時代の建物であり継続使用が困難なため需要者が限定される点、集落地域の需要が劣る点を考慮。

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 調 査 地 点 : 大館(県)-9
所 在 : 大館市比内町笹館字水無 1 0 8 番 3 外
価 格 : 5,000円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 250㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東 9.0m 市区町村道
用 途 指 定 等 : 用途指定無し
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 建蔽率 : 70% 容積率 : 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅に店舗併用住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

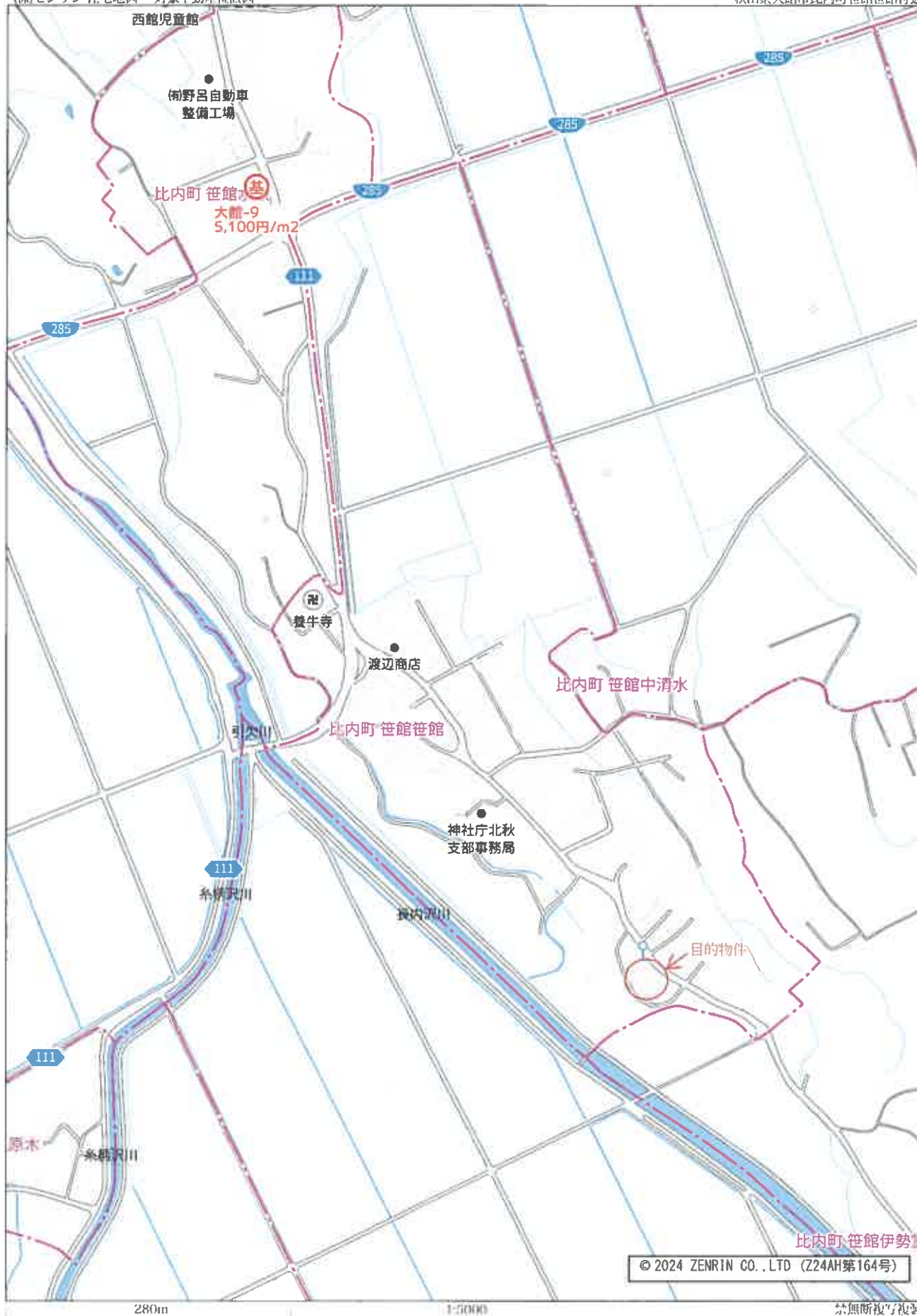
- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図 (写)
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

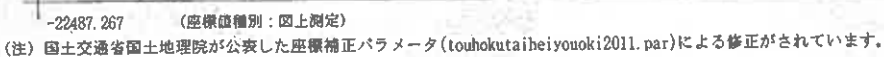
(株)ゼンリン 住宅地図
所在位置図

令和16年(ヌ)第9号

(株)ゼンリン 住宅地図 対象不動産位置図

秋田県大館市比内町笹館笹館付近





請求部	所在地	大館市比内町笹館字笹館				地番	145番	
出力尺縮	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号 又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和57年10月				備考 付年月日 (原図)	昭和59年7月		補記事項

而A, B是A中任意两个

