

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 中 山 亮

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 4月 8日から 令和 7年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22日 午後 1時15分 場 所 秋田地方裁判所大曲支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月13日 午前10時00分 場 所 秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係
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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢
36番5
雑種地
248平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢
36番6
雑種地
397平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢
36番7
雑種地
248平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢
36番8
雑種地
405平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月10日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 中山 亮

1 不動産の表示

【物件番号7～10】

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7～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～10】

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

《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 7 | 所 | 在 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢 |
| | 地 | 番 | 36番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 248平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢 |
| | 地 | 番 | 36番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 397平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢 |
| | 地 | 番 | 36番7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 248平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢 |
| | 地 | 番 | 36番8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 405平方メートル |



令和 6年(ケ)第 11号
令和 6年11月26日受理
令和 7年 1月 8日提出

現況調査報告書

(物件7～10)

秋田地方裁判所大曲支部

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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢
36番5
雑種地
248平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢
36番6
雑種地
397平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢
36番7
雑種地
248平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙北市角館町小勝田滝ノ沢
36番8
雑種地
405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7～10
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件7～10) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 150px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日 </div>
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■ 所有者担当者	1 この雑種地（物件7～10）は、当社が所有権を取得後は何も利用していません。

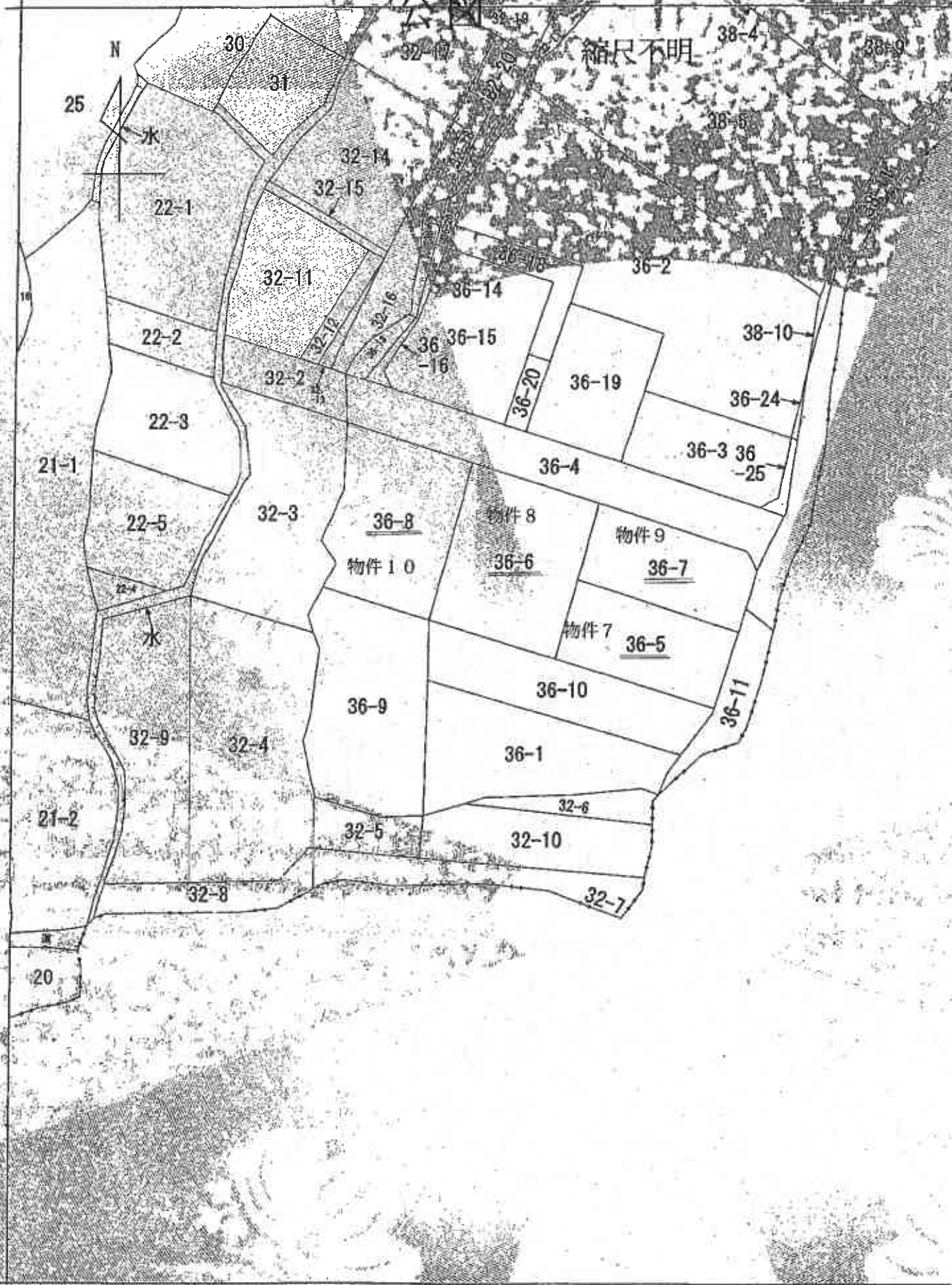
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。 2 物件7～10の各土地は全く利用されておらず荒れ放題の状態である。

(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)

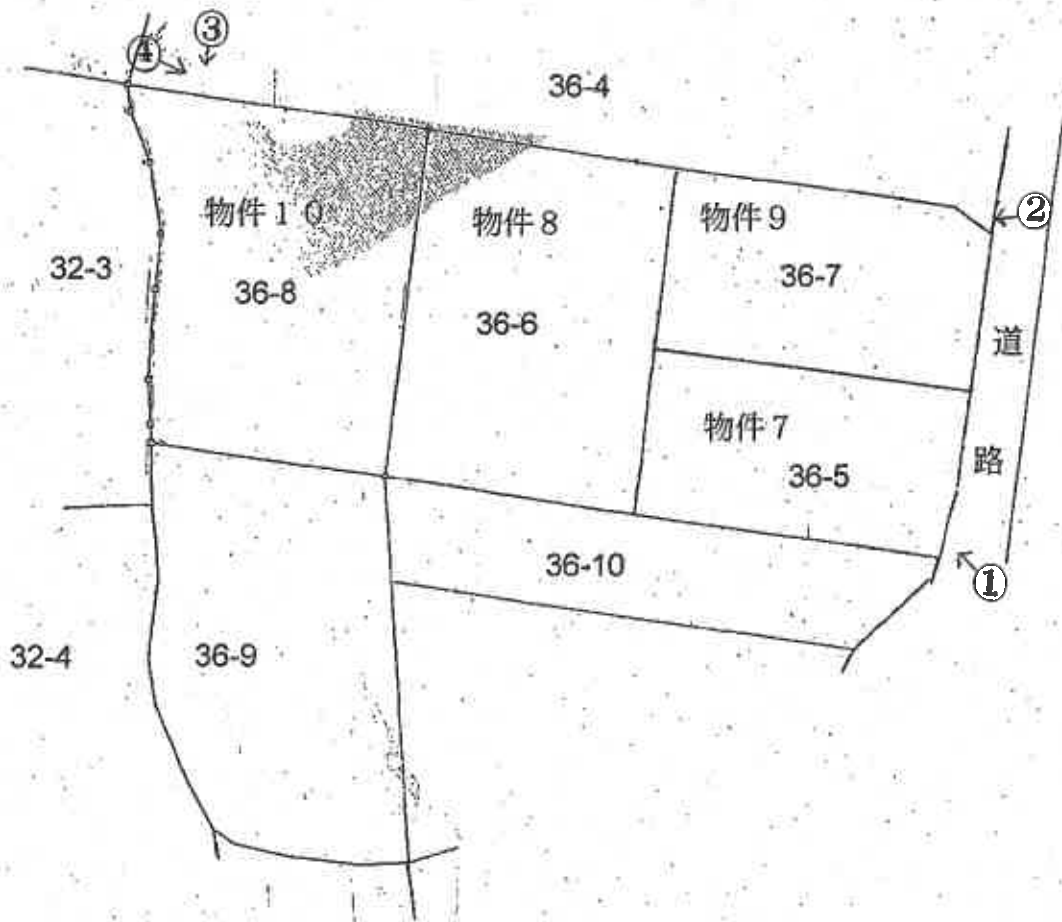
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月26日(火) 15:10 - 15:15	秋田地方法務局大曲 支局	周辺土地の登記事項要約書を公用で取得
6年12月3日(火) 14:55 - 15:00	物件所在地	占有調査、写真撮影
6年12月10日(火) 15:00 - 15:15	物件所在地	立入調査、所有者担当者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)



(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。

写真撮影方向図



○→写真撮影位置・方向

縮尺 1/500

(6 枚目)

①



物件8

物件7

物件9

②



物件10

③



(7 枚目)

④



物件10

令和6年(ケ)第11号-2
令和6年12月10日 調 査
令和7年1月10日 評 価

秋田地方裁判所 大曲支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸夫

印

第1 評価額

一 括 価 格			
金	2,940,000		円
内 訳 価 格			
物件7 (土地)	金	562,000	円
物件8 (土地)	金	899,000	円
物件9 (土地)	金	562,000	円
物件10 (土地)	金	917,000	円

- 1 一括価格は、物件7～10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。

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
7	所在地番 地目 地積	仙北市角館町小勝田滝ノ沢 36番5 雑種地 248 m ²	(同左)
8	所在地番 地目 地積	仙北市角館町小勝田滝ノ沢 36番6 雑種地 397 m ²	(同左)
9	所在地番 地目 地積	仙北市角館町小勝田滝ノ沢 36番7 雑種地 248 m ²	(同左)
10	所在地番 地目 地積	仙北市角館町小勝田滝ノ沢 36番8 雑種地 405 m ²	(同左)
番号	特記事項		
	特に無し		

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7～10)

物件7～10は一体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7～10	
位置・交通	JR田沢湖線「角館」駅の北西方・道路距離約2.5km(徒歩約31分) 最寄りバス停「中学校前」の北西方・道路距離約500m(徒歩約6分)	
付近の状況	<p>目的物件は雑種地であり、周辺には戸建住宅も見られる。将来の価格形成に影響を与える特段の要因もないことから当面は現況のまま推移すると思料される。生活上の便益施設等への接近性は下記の通り。</p> <p>角館小学校：約900m 角館中学校：約240m 市立角館総合病院：約2.5km ヤマザワよねや角館店：約800m 角館郵便局：約1.4km 仙北市役所角館庁舎：約2.1km</p> <p style="text-align: right;">(いずれも道路距離)</p> <p>道路は幅員約6.0mの未舗装私道が標準である。</p>	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途指定無し
	建蔽率	70%
	容積率	200%
	防火規制	無し
	その他の規制	景観計画区域
画地条件	物件7～10は外形上一体の画地であり、北側約59mが幅員約6.0mの私道に概ね等高に接面する。東側約10mが幅員約4.0mの市道に接面するが道路との間には水路敷が存する。規模が4筆合計で1,298.00㎡不整形の角地である。全体が雑種地であり、地勢の状態はやや劣る。	
接面道路の状況	北側：幅員約6.0mの未舗装私道 東側：幅員約4.0mの舗装市道	
土地の利用状況	物件7～10は外形上一体の画地であり、現状は雑種地である。	
供給処理施設(宅地内引込)	上水道	なし
	ガス配管	なし
	下水道	なし

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・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洪水浸水想定区域に該当し、南側は土砂災害警戒区域に近接する。・北側道路は建築基準法42条1項5号道路に該当する。・北側私道に係る通行権等の権利関係についての詳細は不明であるため、別途関係者への聴取が推奨される。
------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格 (物件7~10)

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	更地価格 ア×イ×ウ×エ
7	7,700	0.60	248.00	-	1,146,000
8	7,700	0.60	397.00	-	1,834,000
9	7,700	0.60	248.00	-	1,146,000
10	7,700	0.60	405.00	-	1,871,000

※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6.0m私道に接面する地積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
 10,600 円/㎡× 99.6 / 100 × 100 / 103 × 100 / 133 ≒ 7,700 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+3% (100 / 103)

◇地域格差：幅員-1%、道路種別+3%、最寄駅接近性±0%、居住環境+30%、用途地域等±0% (100 / 133) ※相乗積

イ 個別格差：方位±0%、角地±0%、土地利用度-40% (60 / 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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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
7	1,146,000	±0	1.00	0.70	0.70	562,000
8	1,834,000	±0	1.00	0.70	0.70	899,000
9	1,146,000	±0	1.00	0.70	0.70	562,000
10	1,871,000	±0	1.00	0.70	0.70	917,000
計						2,940,000

※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：私道の詳細が不明な点や開発素地としての需要減退を考慮。

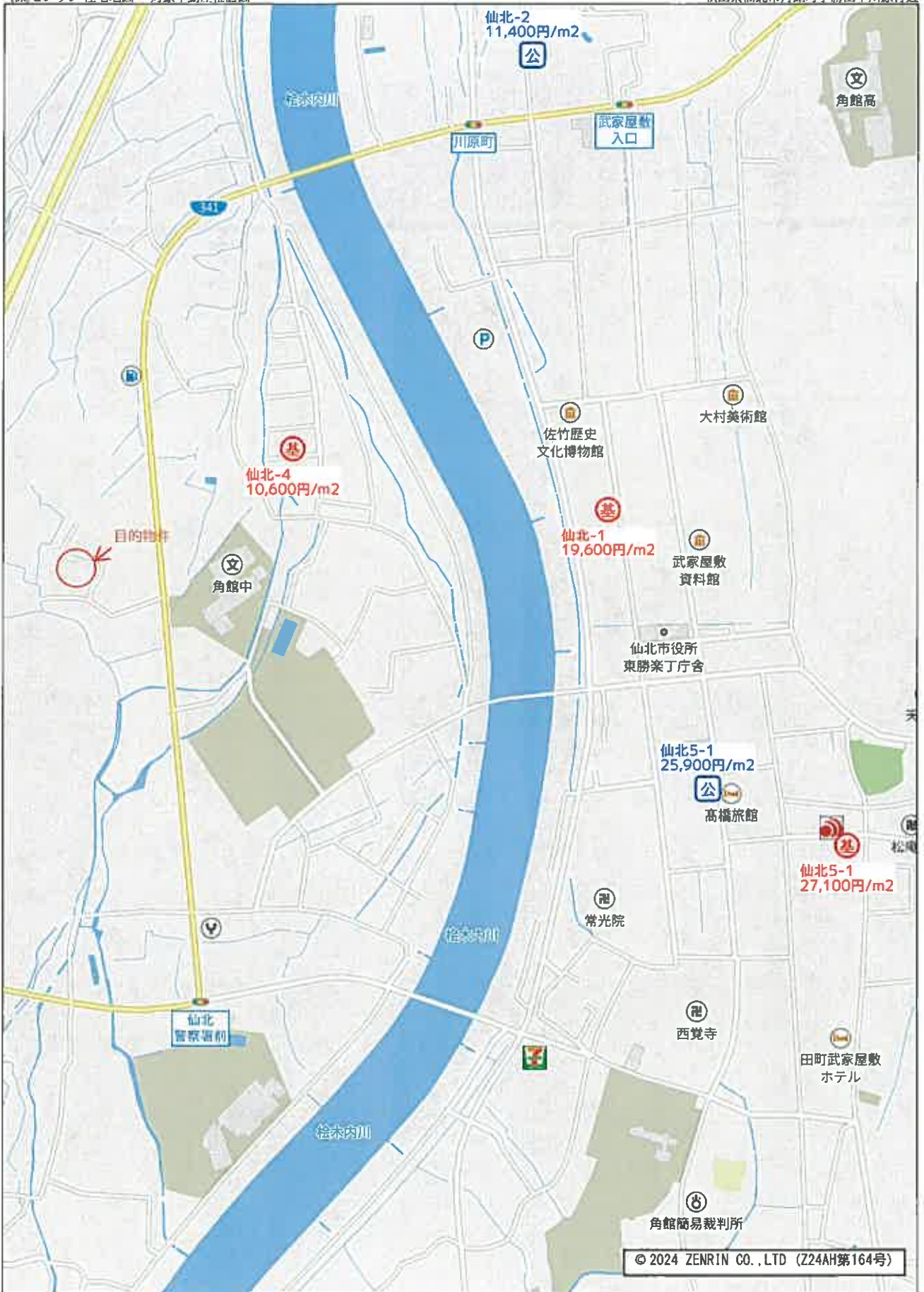
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

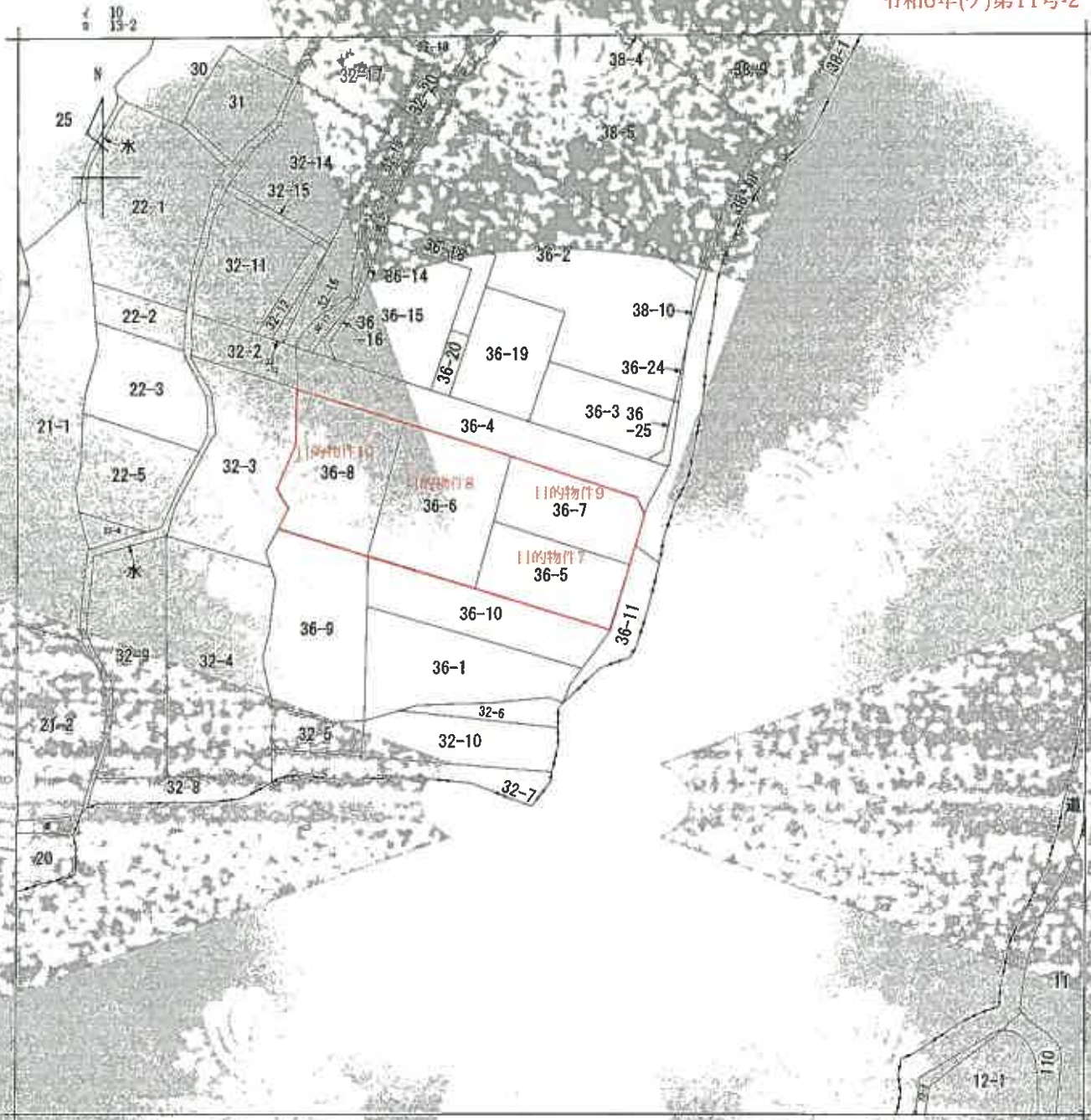
第6 参考価格資料

地価調査地点：仙北(県)-4
所 在：仙北市角館町小勝田下川原5番27
住居表示：-
交通施設、距離：角館、1,800m
価 格：10,600円/㎡
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：258㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：南5.0m 市区町村道
都市計画区域区分：非線引都市計画区域
用途指定等：第1種中高層住居専用地域
建蔽率・容積率：建蔽率：60% 容積率：200%
地域の概要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面(写)
- 3 地積測量図(写)





(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	仙北市角館町小勝田庵ノ沢			地番	36番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	種類	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 不明				備考	

これは地区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。
 (秋田地方務局大曲支局管轄)
 令和6年11月5日
 東京法務局

地図に準ずる図面(写)

目的物件7~10
 ※A3をA4に縮小

登記官



57.6.29 (作成日)

地積測量図

36-7
88-5
仙北郡角館町小幡田塚通ノ沢
仙北市角館町



縮尺 1/500

申請人

作製者

登記年月日：昭和57年6月29日

004487

これは図面に記載されている数字を証明する書類である。
(秋田地方司法書局大曲支局管轄)

令和6年11月5日 東京法務局

登録官

※A3をA4に縮小

地積測量図(写)

請求番号：15-6

58
9.
/6 (水曜日)

地積測量図

36-6

38-6

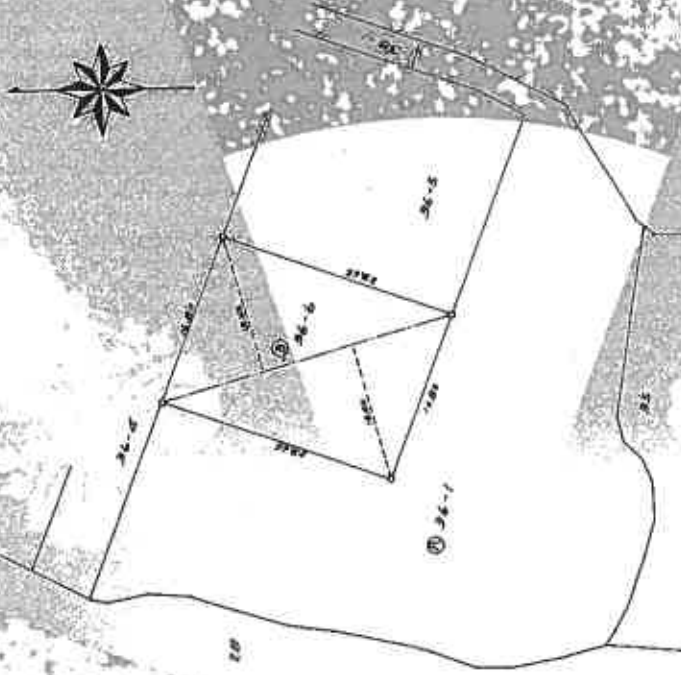
40北郡角館町小勝田等渡ノ沢

仙北市角館町

地積の所在

004486

登記年月日：昭和56年9月16日



36-6 $2760 \cdot (1240 + 1308) / 2 = 39730$ 面積 397㎡
 36-1 $1592.604 \cdot 1093 = 17275$ 面積 1093㎡

縮尺 1/500

作製者

監製者

(田原博之)

これは図面に記載されている内容に証明し、同意する。
(秋田地方裁判所大曲支庁審判)

令和6年11月5日 東京法務局

田原博之

地積測量図(写)

目的物件8 ※A3をA4に縮小

図録番号：15-7

S 89 6 8

地積測量図

36-8

36-1

仙北郡角田町小田田藩遺跡

仙北郡角田町

004488

求積

36-8

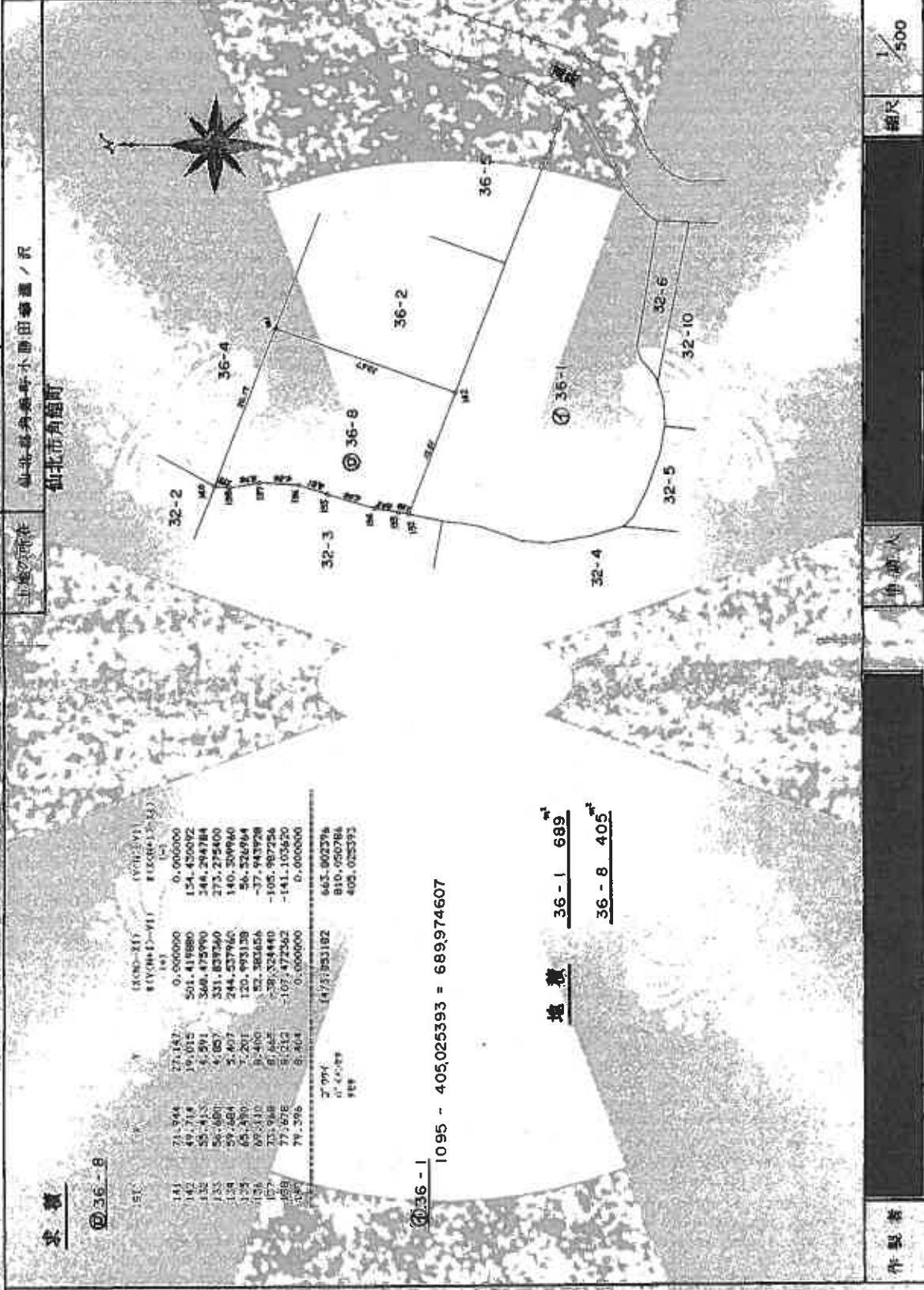
区画番号	面積	積算	積算	積算
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
141	71.944	27.147	0.000000	0.000000
142	49.718	19.015	501.419880	154.430002
143	55.415	4.591	360.475990	348.294784
144	56.680	4.887	331.839760	273.275400
145	59.464	5.467	244.537960	140.309960
146	65.490	7.201	120.993130	56.326964
147	69.310	9.400	83.880856	-37.949908
148	73.818	9.645	-39.324440	-105.987256
149	77.676	8.152	-107.472362	-141.103820
150	79.396	8.404	0.000000	0.000000
計	7,094	147,953,182	663,002376	810,950784
	0.000000		405,025393	405,025393

36-1

1095 - 405,025393 = 689,974607

地積 36-1 689

36-8 405



縮尺 1/500

作成者

製図者

登記年月日：昭和59年6月8日

これは図面に記載されている内容と証明書の記載内容とが一致しない場合は、(秋田地方法務局大館支店管轄) 令和6年11月5日 東北地務局

地積測量図(写)

図面番号：10 用A3をA4に縮小

図面番号：15-8