

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 高 橋 美 香

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 6 月 1 0 日から 令和 7 年 6 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 2 4 日 午後 1 時 1 5 分 秋田地方裁判所大曲支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 5 月 1 4 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	4,802,000 3,841,600	一括	960,400	58,374	0
1	476,000				
2	4,326,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙北市田沢湖神代字生田中村 |
| | 地 番 | 1 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 1. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙北市田沢湖神代字生田中村 1 4 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 番 1 |
| | 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 7. 2 0 平方メートル
2 階 5 0. 5 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 高 橋 美 香

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】

物件 2 の共有者 B 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

1 所 在 仙北市田沢湖神代字生田中村

地 番 141番1

地 目 宅地

地 積 251.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 仙北市田沢湖神代字生田中村141番地1

家屋 番号 141番1

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 47.20平方メートル
2階 50.51平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

令和 6年(ケ)第 13号
令和 7年 1月29日受理
令和 7年 2月26日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 仙北市田沢湖神代字生田中村
 地 番 141 番 1
 地 目 宅地
 地 積 251.18 平方メートル

所有者 A

2 所 在 仙北市田沢湖神代字生田中村 141 番地 1
 家屋番号 141 番 1
 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 47.20 平方メートル
 2 階 50.51 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 C 持分 2 分の 1

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 ■建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者ら 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	
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	■建物共有者 B氏 □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	カーポート(従物)がある。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ■建物配置図のとおり

(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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 B氏 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■B氏) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成27年10月10日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
契約等 当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]	
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
そ の 他		上記占有開始時期は物件2の新築日である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 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
■ 共有者 B氏	1 この家には私が一人で住んでいます。 2 敷地（物件1）の所有者は父親です。父の土地上に建物（物件2）を建てて使用することについては、親子のことなので何も取り決めはなく、無償で使用しています。 3 水道は、敷地内でポンプにより地下水をくみ上げて利用しています。 4 この家はオール電化住宅です。 5 カーポートは住宅新築時に設置してもらったもので、設置にかかった費用は住宅ローンの中に含まれています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件物件の周辺には上水道が整備されておらず、敷地内で地下水をくみ上げて利用している。 3 建物北西側の外壁の汚れが目立つ（写真③）。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月29日 (水) 10:25 - 10:30	秋田地方法務局大曲 支局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年 2月13日 (木) 10:00 - 10:05	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 2月19日 (水) 13:30 - 14:10	物件所在地	立入調査、共有者B氏から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

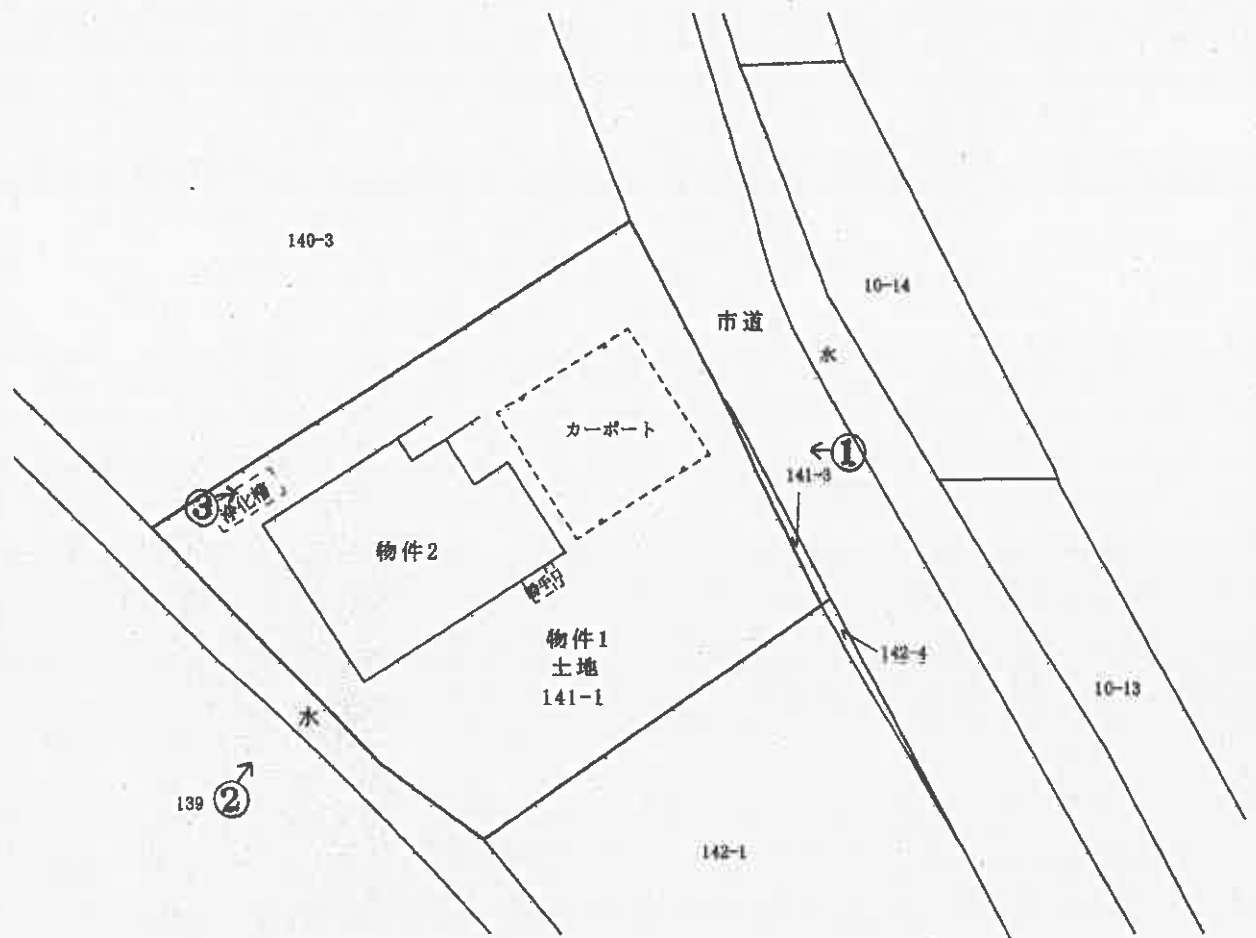
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



1/250

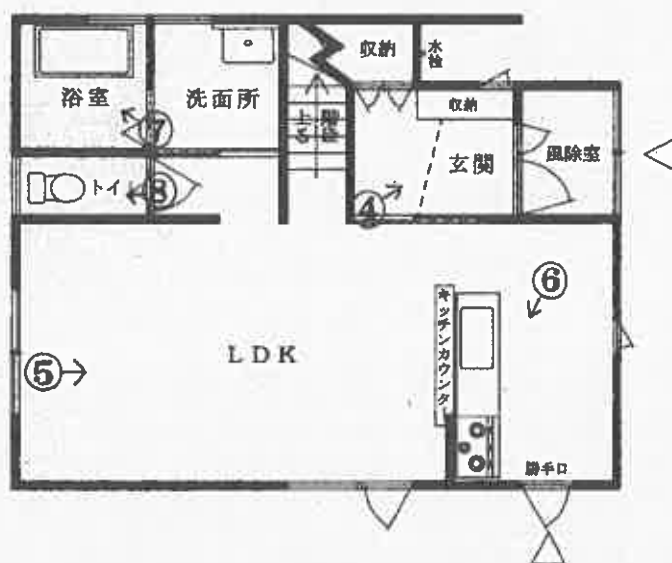


○→写真撮影位置・方向

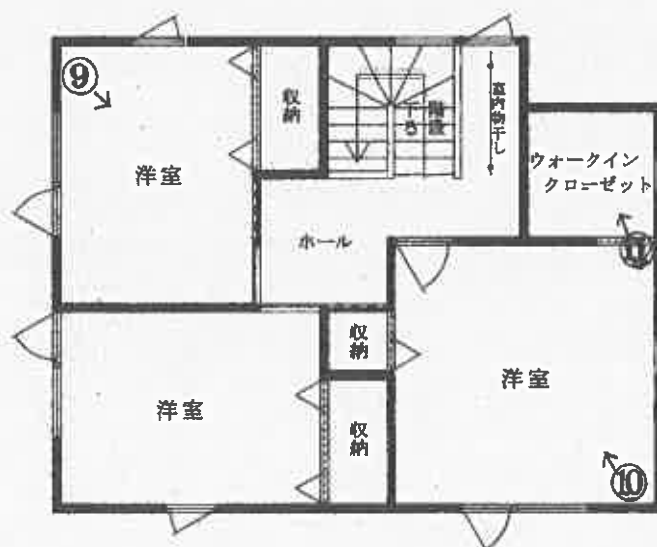
建物配置図



1/100



1 階



2 階

○→写真撮影位置・方向

建物間取図

(7 枚目)

①



物件2

②



③

外壁の汚れ



(8 枚目)

④



⑤



⑥



(9 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



令和6年(ケ)第13号
令和7年2月19日 現地調査
令和7年2月25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

戸澤一喜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,802,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 476,000 円
物件2 (建物)	金 4,326,000 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	現況
1	所在地 地目 地積	仙北市田沢湖神代字生田中村 141番1 宅地 251.18㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	仙北市田沢湖神代字生田中村141 番地1 141番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：47.20㎡ 2階：50.51㎡	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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ田沢湖線「生田」駅の南西方・道路距離約550m。 同「角館」駅からは北東方・約3.8km。 国道沿いにある「生田」バス停の南方・徒歩約10分。 デマンド型乗合タクシーがあり、最寄り停留所「戸伏」からは北北西方・徒歩約4分（なお降車はフリー区間） 小学校約1.6km、中学校約1.7km、市役所角館庁舎約4.2km・同田沢湖庁舎約16.9km、最寄り郵便局約2.6km、スーパー約3.5km。	
付 近 の 状 況	田沢湖地区にあつては、商業施設などが充実する角館地区に近い南西端部に位置するが、目的物件の周辺は農家集落地域である。 また、駅徒歩圏内ではあるが、平日の運行本数は上下各6本と少なく、国道も線路の反対側であり、発展性に乏しく、格別の変動要因なども見当たらない。	
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	都 市 計 画 区 域 外 — — — — —
画 地 条 件	間口：約14.6m 奥行：約14～19m 規模：251.18㎡（登記地積） 形状：台形 地勢：調査時積雪のため判然としない箇所はあるが、接面市道よりは若干低く、また道路際及び建物背後の南西側の一部が僅かに傾斜しているほかは、ほぼ平坦と思われた。	
接面道路の状況	北東側が幅員約5.2～6m舗装市道（生田中道線）に接面する。 ＊幅員について特記事項参照	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 その敷地利用権原は使用借権と思料する。（詳細は執行官の現況調査報告書を参照）	
供 給 処 理 施 設 （宅地内引込）	水 道：なし（地下水汲み上げ） ガス配管：なし 下 水 道：なし（浄化槽設置）	
特 記 事 項	○道路の幅員 調査時は積雪のため幅員が判然とせず、建物共有者提示の設計図書記載の幅員（5.76～6.02m）と、市の管理図面記載の最も近い測定地点幅員（5.2m）を基に、上記のとおり記載した。 ○土壤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、土壤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。	

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 : 平成27年10月10日 新築（登記記載） 経過年数 : 約9年 経済的残存耐用年数 : 約13年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺き 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス ほか 天 井 : ビニールクロス ほか 床 : フローリング、フロアタイル ほか 設 備 : オール電化(エコキュート) その他 : 地下水汲み上げ、浄化槽
床面積（現況）	1階 : 47.20㎡、2階 : 50.51㎡、延床面積 : 97.71㎡ なお、構造上面積算入していない風除室（約2.4㎡）あり
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	普通
保守管理の状態	普通 外壁に汚れが目立つ箇所はあるが、内部は引戸クローザーに軽微な不具合が1箇所認められたほかは、特段の損傷や汚れなどは見られなかった。
建物の利用状況	共有者の一人が居宅として利用している。
特記事項	○建物共有者が設置したカーポートあり。（地面の舗装はなし） ○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) ア×イ×ウ×エ
1	3,040	1.10	251.18	1.00	840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：北側を基準方位とし幅員約5.5m舗装市道に接面する地積500㎡程の長方形地
地価調査基準地：仙北(県)－5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,180 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/102 \times 100/102 = 3,040 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：基準地価格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（100/102）

◇地域格差：街路条件(100/102)、交通接近条件(100/97)、環境条件(100/103)
 （以上相乗積： $100/102 \times 100/97 \times 100/103 = 100/102$ ）

イ 個別格差：道路方位+1%、形状-1%、規模(総額)+10%
 （以上相乗積： $1.01 \times 0.99 \times 1.10 = 1.10$ ）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、建物の状況、中古物件市場の動向などを検討したが、特に減価の必要はないと査定

(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) ア×イ×ウ
2	178,000	97.71	0.39	6,783,000

ウ 現価率

- ・経過年数約9年、経済的残存耐用年数約13年、残価率10%とした定率法(現価率0.39)と観察減価法（特に不要と判断±0%）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率 $=0.39 \times (1 \pm 0) = 0.39$

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) ア×イ
1	840,000	0.10	使用借権	84,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定。

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	840,000	-84,000		0.90	0.70	476,000
2	6,783,000	+84,000	-	0.90	0.70	4,326,000
一括価格 (合計)						4,802,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：主に地縁血縁関係が中心の需要が限定的な農家集落地域であることを勘案検討し査定

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

地価調査価格〔仙北(県)－5〕

所 在：仙北市角館町白岩前郷108番外

価 格：3,180円/㎡

位 置：JR田沢湖線「角館」駅から道路距離で約4.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：722㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側幅員6m県道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

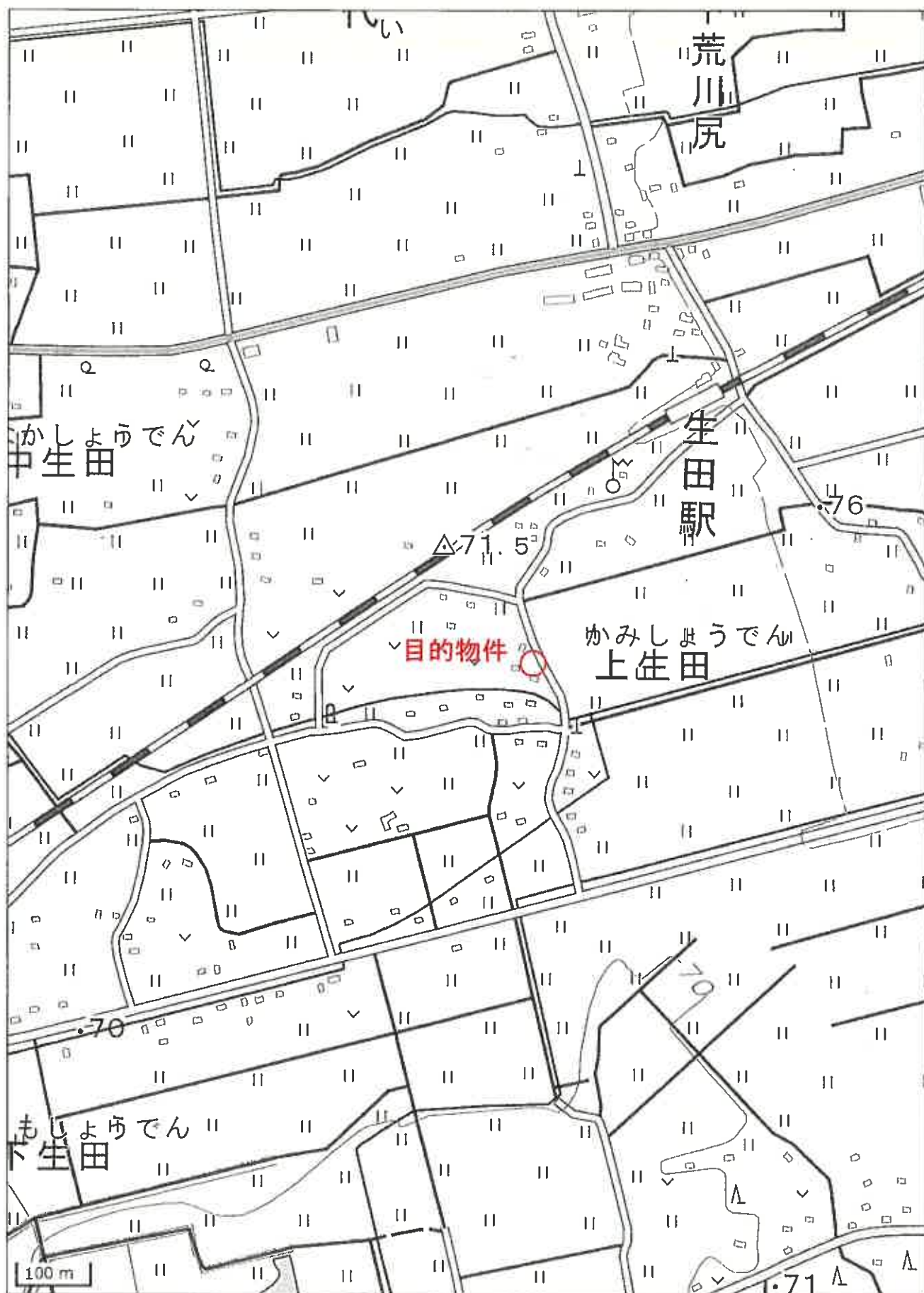
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（写）
- 3 地積測量図（残地・写）
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 建物図面・各階平面図（写）

以 上

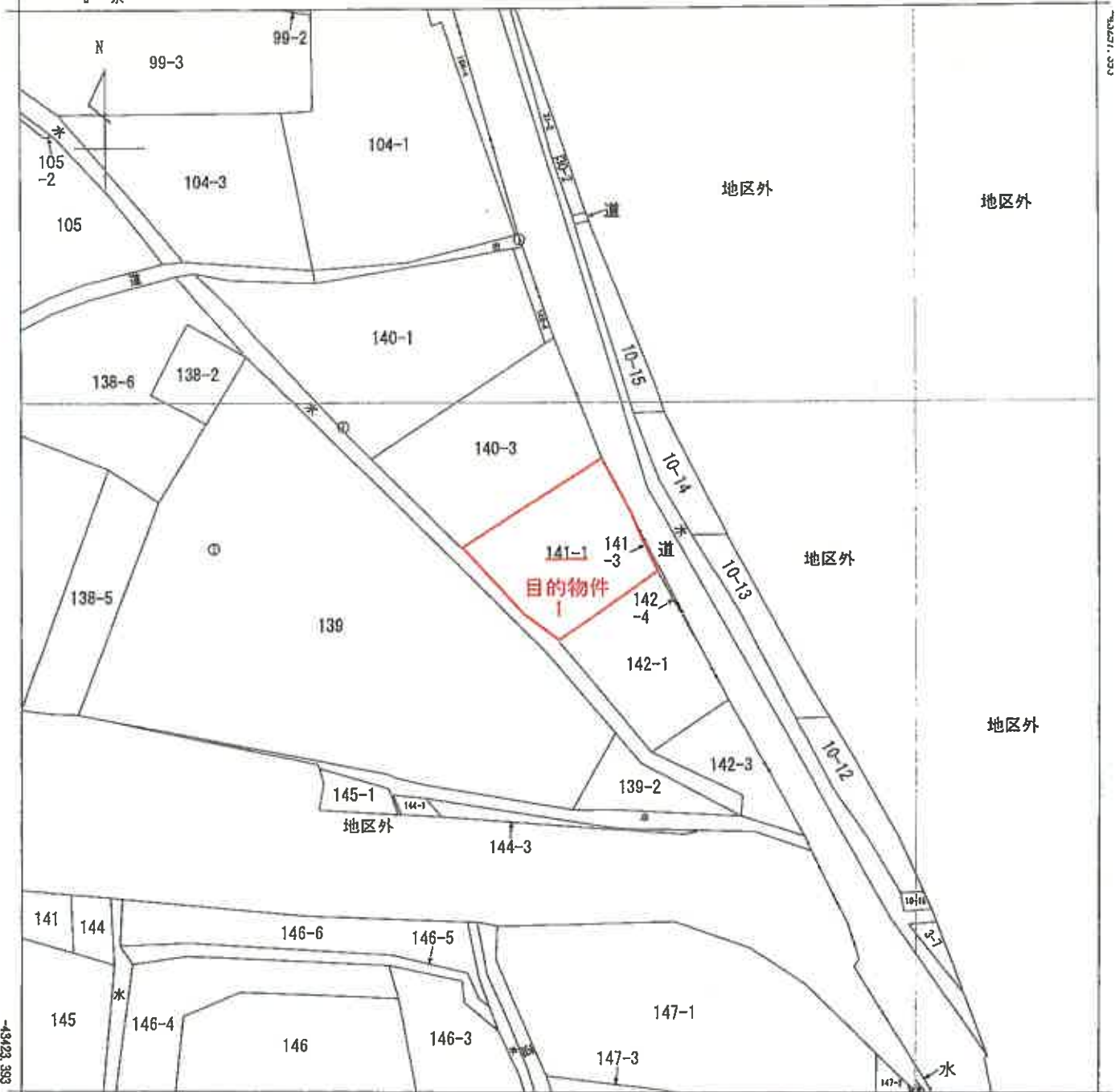




イ 147-4
水

(座標値種別：図上測定)

-20075.896



-20200.896 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	仙北市田沢湖神代字生田中村				地番	141番1		
出力尺	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61年11月			備付年月日(原図)	昭和63年7月20日			補記事項	

登記年月日：平成4年2月10日

304383

地積測量図

前 141-1

地 番 141-3

土地の所在 仙北郡田沢町神代字生田中村
仙北市田沢湖

三斜求積表

地番	底辺	高さ	借面積
B 141-3			
NO. 1	8.20	0.20	1.6400
		借面積	1.6400
		地積	0.82000
			0.82 m ²

目的物件1
(残地)

地番	底辺	高さ	借面積
A 141-1			
公 積	252		0.82000
		地積	251.18000
			251 m ²



境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	
合成樹脂杭	

作製者 土地家屋調査士
(平成3年11月5日作成)

申請人

縮尺 1/500

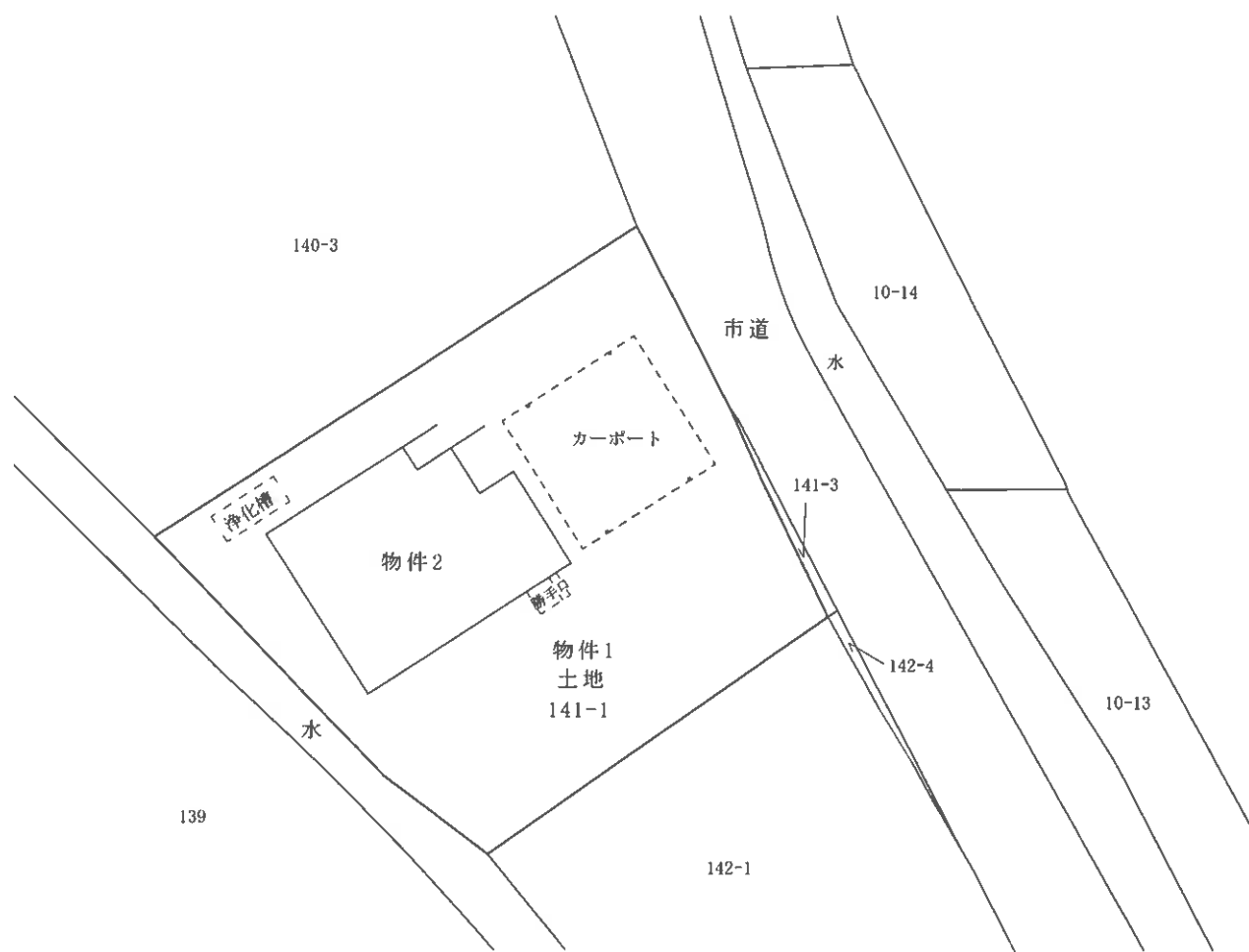
A3をA4に縮小

参考 目的物件1
地積測量図写 (残地)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)



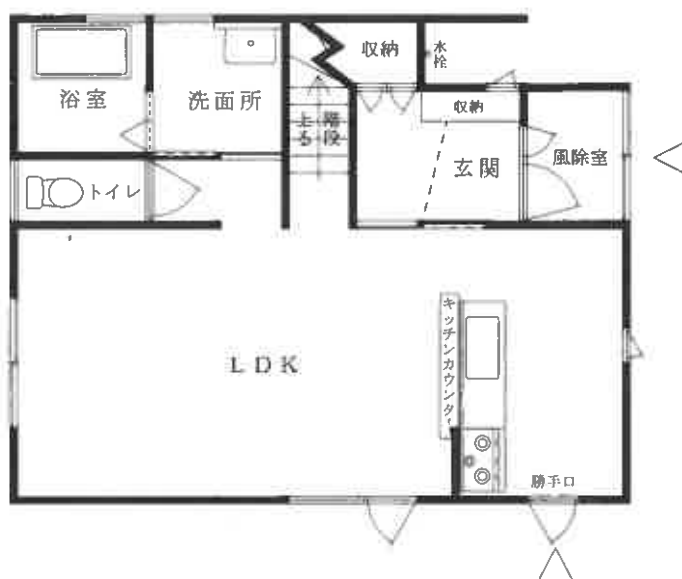
1/250



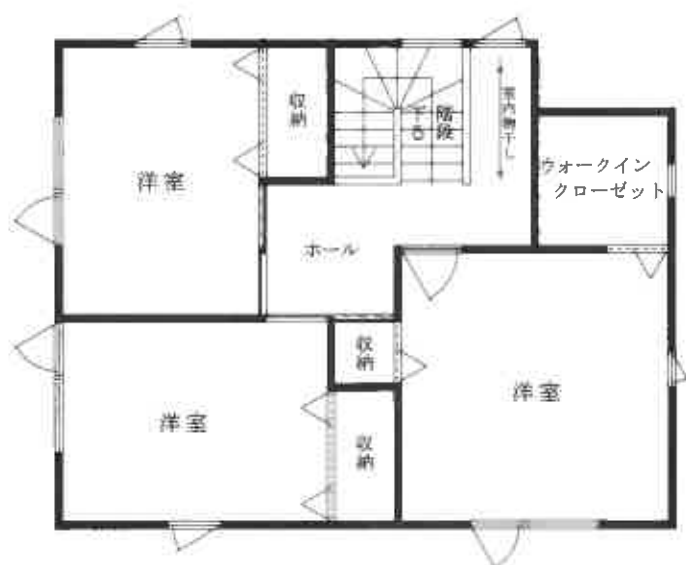
建物配置図



1/100



1 階



2 階

圖面平階各

面
区
物
建

建物の所在

仙北市田沢町4-1-1 駒井 一夫

超



求 積 表

$$\begin{array}{rcl} 6. & 370 \times 5.460 & = 34.780200 \\ 5. & 460 \times 1.365 & = 7.452900 \\ 3. & 640 \times 1.365 & = 4.956600 \end{array}$$

合計	47.201700
床面積	47.20 m ²

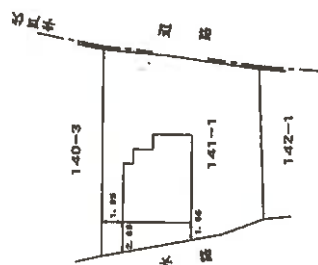
附 2



林
 區
 興

$$\begin{array}{r} 6.370 \times 6.370 = 40.576900 \\ 5.460 \times 1.820 = 9.937200 \end{array}$$

合計	50.574100
床面積	50.57 m



報告書No. 1502137

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
體
母

縮尺 $\frac{1}{500}$

A 3をA 4に縮小

目的物件 2

建物図面・各階平面図写

目的物件 2