

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10日から 令和 7年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月24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 7月15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 5月14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	6, 716, 000 5, 372, 800	一括	1, 343, 200	60, 845	0
1	3, 723, 000				
2	2, 993, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大仙市大曲日の出町二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大仙市大曲日の出町二丁目 4 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 0 8 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 3 6 . 6 4 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月18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】

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 | 大仙市大曲日の出町二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大仙市大曲日の出町二丁目 4 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 0 8 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 1 号
令和 7 年 2 月 17 日受理
令和 7 年 4 月 2 日提出

現況調査報告書

(物件 1、2)

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 | 大仙市大曲日の出町二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大仙市大曲日の出町二丁目 4 6 4 番地 1 |
| | 家屋番号 | 4 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 0 8 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大仙市大曲日の出町二丁目8番27号		
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 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			
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: 1階約136.64平方メートル、(2階は公簿どおり)		
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 住居 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			
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)

(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	1 この土地・建物で第三者に貸しているところはありません。 2 1階（北側）の物置を平成10年ごろ増築しました。 3 1階リビングと洗面所に灯油を利用した床暖房設備がありますが、灯油代が高いため利用していません。 4 建物の内部があまりにも散らかっているため、整理したいと思います。 建物内の写真は後日撮影していただくようお願いします。

(執行官の意見用)

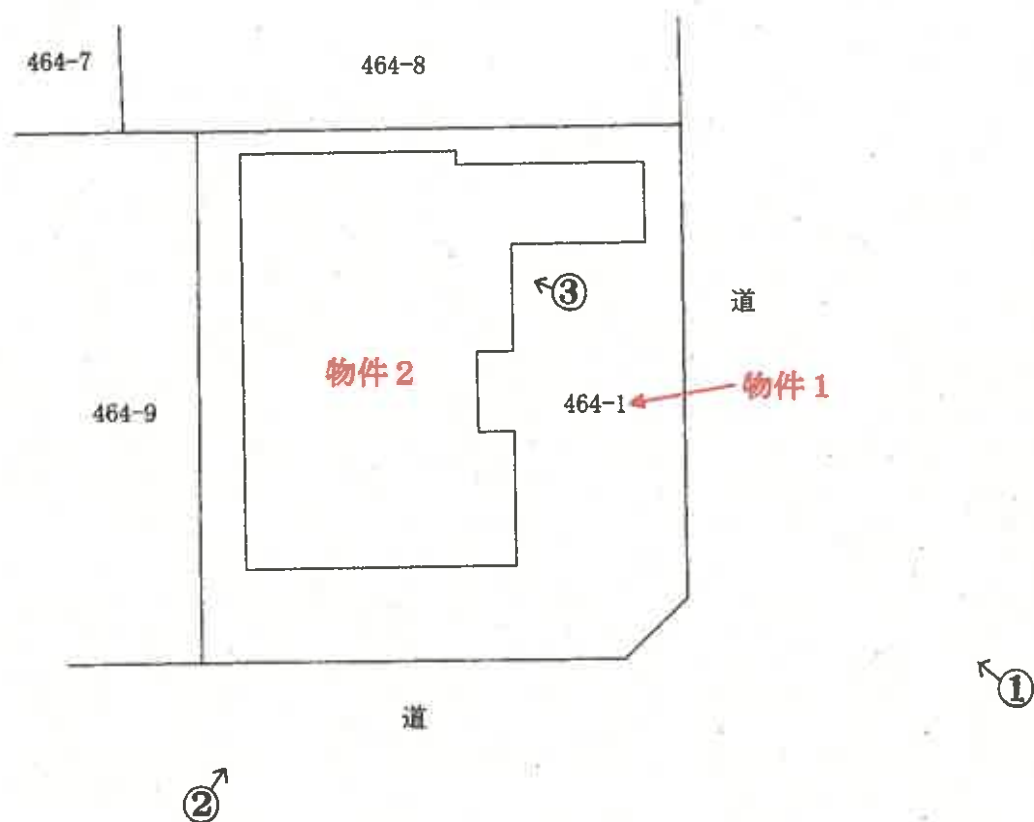
執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 玄関上部の外壁が傷んでいる（写真③）。 3 建物内部には大量の目的外動産が未整理の状態で置いたままになっている。

(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 2月18日 (火) 13:55 - 14:00	秋田地方法務局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年 3月 5日 (水) 13:45 - 13:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 3月19日 (水) 13:20 - 13:35 14:25 - 15:00	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
7年 3月26日 (水) 14:30 - 14:55	物件所在地	立入調査、写真撮影
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。 ☐		

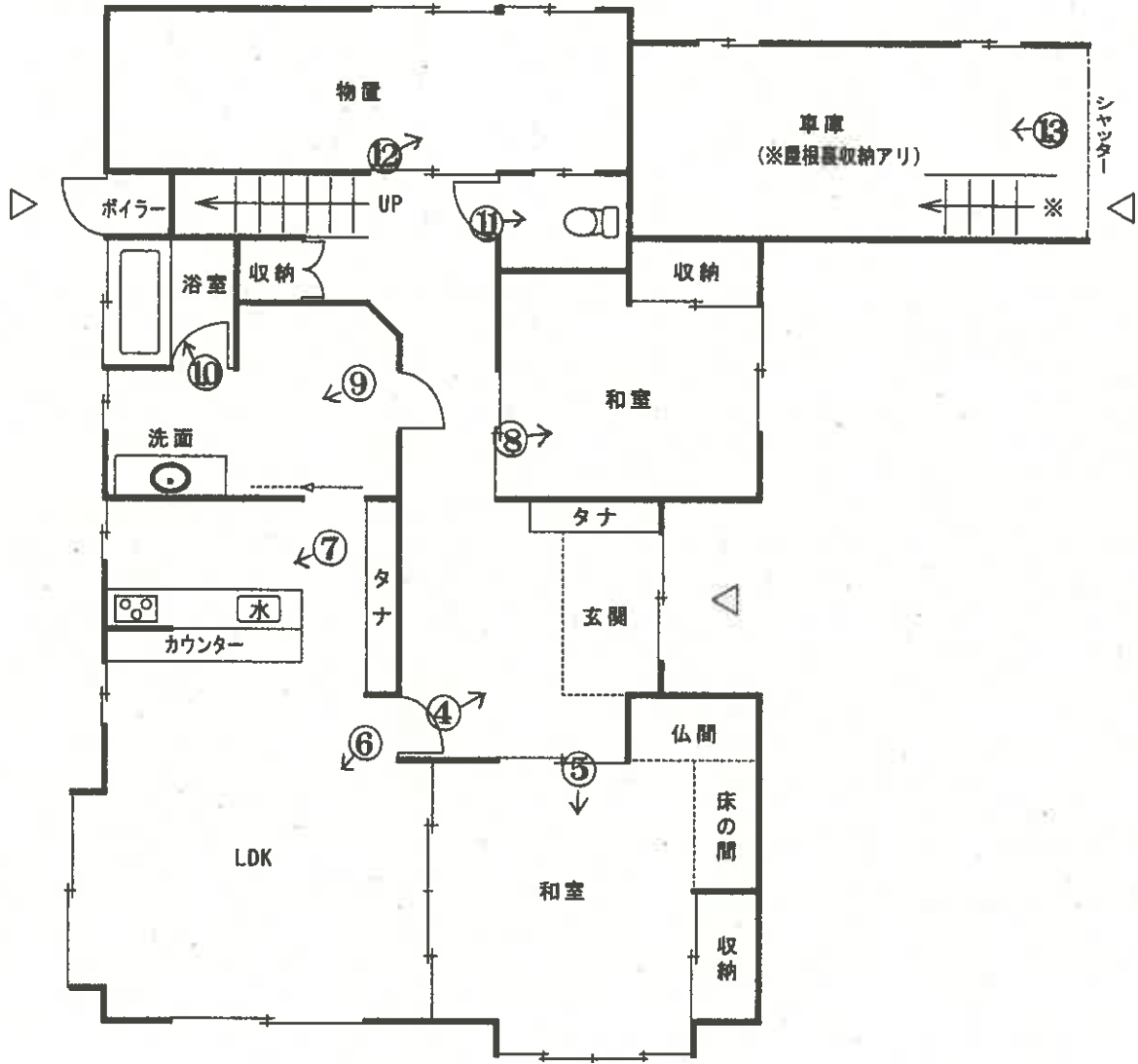
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

建物配置図

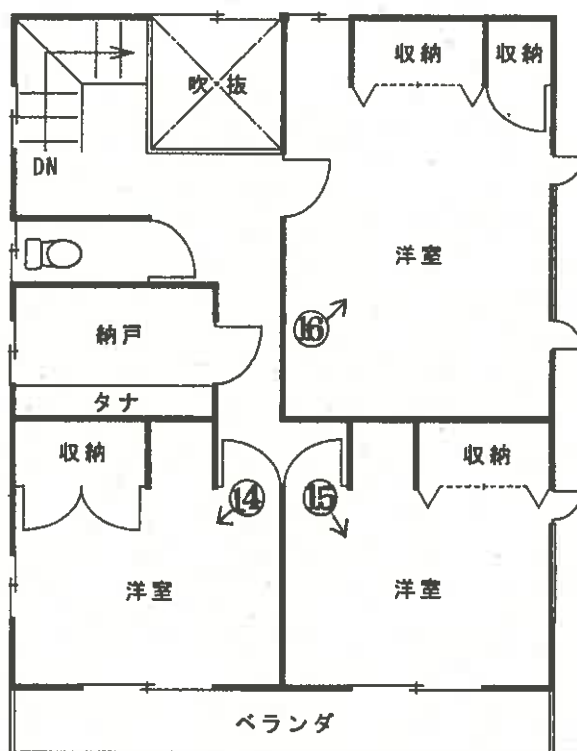


○→写真撮影位置・方向

1 階



2 階



○→写真撮影位置・方向

①



物件1

物件2

②



③



外壁の損傷
(8 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮





令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 3 日 評 価

秋田地方裁判所大曲支部 御中

評 価 書

(物件 1 ・ 2)

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

第1 評価額

一括価格	
金6,716,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,723,000円
物件2（建物）	金2,993,000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）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 地目 地積	大仙市大曲日の出町2丁目 464番1 宅地 286.74㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大仙市大曲日の出町2丁目464番地1 464番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階120.08㎡ 2階 62.93㎡ 延183.01㎡	床面積(概測): 1階約136.64㎡ 2階 62.93㎡ 延約199.57㎡ そのほかは同左
番号	特記事項		
1、2	・物件1（土地）は物件2（建物）の敷地として利用されている。		

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「大曲」駅の南方・道路距離約 2.2 km 最寄りバス停「市民会館」の北東方・道路距離約 130 m（徒歩約 2 分）（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心に、共同住宅や公共施設等もみられる住宅地域。地域内に格別の変動要因はないことから、当面は現状を維持すると予測する。生活上の便益施設等への接近性は以下のとおりである。 大曲小学校・・・約 1.3 km 大曲中学校・・・約 2.9 km ザ・ビッグ大曲飯田店・・・約 250 m ささき眼科・内科クリニック・・・約 300 m 大曲中通病院・・・約 850 m 大曲田町郵便局・・・約 350 m 大仙市役所本庁舎・・・約 1.1 km 大曲 I . C .・・・約 7.1 km （いずれも道路距離） 道路は幅員 8.5 m 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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% － 立地適正化計画区域 （居住誘導区域、都市機能誘導区域外）
画地条件	東側約 15.8 m が幅員約 8.5 m の舗装市道に等高乃至約 0.5 m 高く、南側約 13.9 m が幅員約 6 m の舗装市道に約 0.5 m 高く、それぞれ接面し、南東端に 3 m のすみ切りがある、規模 286.74 m ² のほぼ長方形の角地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	東側：幅員約 8.5 m の舗装市道 （建築基準法 42 条 1 項 1 号） 南側：幅員約 6 m の舗装市道 （建築基準法 42 条 1 項 1 号）	

土地の利用状況等	物件１は物件２の敷地として利用されており、法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は一般住宅となっている。
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道：あり（接面道路公設管より引込） ガス配管：なし（接面道路公設管：なし） 下水道：あり（建物への接続：なし）
特記事項	・大仙市ハザードマップ（大曲地域）によれば、洪水浸水想定区域（０．５ｍ～３．０ｍ未満）に該当している。 ・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。

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）：平成7年8月10日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： サイディング 内 壁 ： ビニールクロス、砂壁ほか 天 井 ： ビニールクロス、化粧合板ほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他 ： 床暖房設備
床面積（現況）	概測延199.57㎡
現況用途等	現況用途 ： 居 宅 間 取 り ： 添付建物間取図のとおり。
品 等	中 位
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められるほか、外壁には一部に破損、建物内部では内壁に落書きや剥がれ、床の軋み等が確認された。動産類も多く、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が住居として利用している。
特 記 事 項	・増築箇所は1階北側の物置部分であり、所有者は平成10年頃増築したと回答している。 ・1階リビングと洗面所に床暖房設備が設置されている。 ・車庫に屋根裏収納が設置されている。 ・建築時期等から、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が、破損等がある建材は確認されなかった。なお、アスベスト使用の有無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	25,000	1.06	286.74	1.00	7,599,000

(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）

標準画地は幅員 8.5 m 舗装市道に接面する地積 270 ㎡程度の長方形地

地価調査 大仙(県)－2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,400 \text{ 円/㎡} & \times & 101.4/100 & \times & 100/103 & \times & 100/104 & = & 25,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件(方位)＋3%

◇地 域 格 差：街路条件(幅員)－2%

交通・接近条件(駅への接近性)＋1%

環境条件(用途の多様性)＋5%

$$100/98 \times 100/101 \times 100/105 = 100/104$$

イ 個 別 格 差：画地条件(方位)＋3%

画地条件(角地)＋3%

$$1.03 \times 1.03 = 1.06$$

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等を考慮した。

(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	199.57	0.05	1,996,000

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現 価 率：経過年数約30年、経済的残存耐用年数約3年、残価率5%とした定率法により約7%となるが、建物の実情を勘案し5%と査定。

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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,599,000	1.00	0.30	法定地上権	2,280,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件1全体に物件2の土地利用権が及ぶものと判断した。

ウ 土地利用権等割合：物件1に対する土地利用権を法定地上権と判断し、その権利割合を30%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	7,599,000	-2,280,000		1.00	0.70	3,723,000
2	1,996,000	+2,280,000	1.00	1.00	0.70	2,993,000
一括価格(合計)						6,716,000

(千円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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（大仙(県)－2）

所 在：大仙市大曲田町195番

住居表示「大曲田町8－16」

価 格：26,400円／㎡

位 置：JR奥羽本線「大曲」駅から道路距離で約1.8km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：298㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南側が幅員約6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第2種中高層住居専用地域

指定建蔽率60%、指定容積率200%

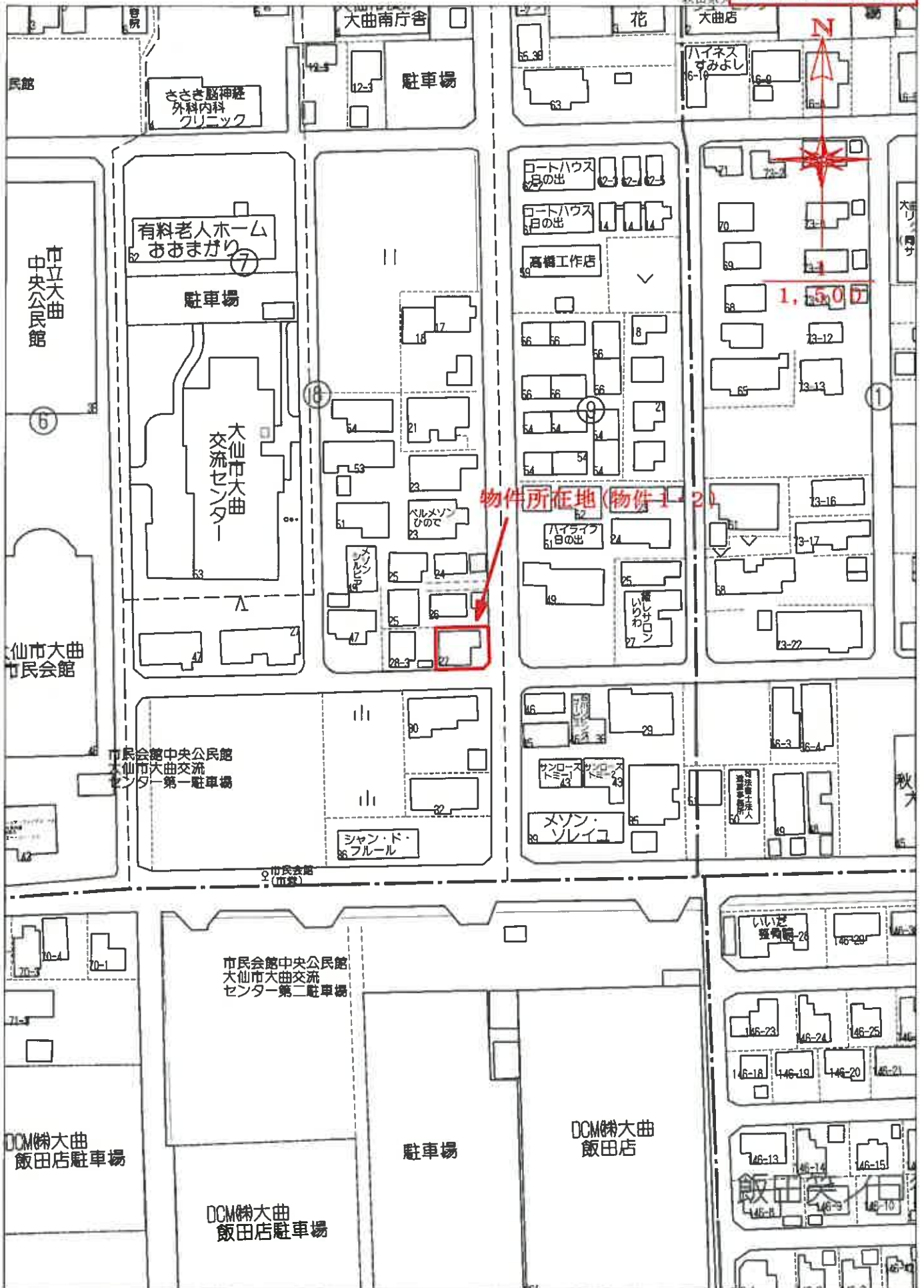
地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

所在位置略図



公 図 写

N
(座標値種別：図上)



登記年月日：平成7年6月16日

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。
令和7年1月30日 秋田地方延滞局大曲支局

登記官

003946

前 464-1

地 番 464-1、464-9

地 積 測 量 図

土地の所在 大曲市日の出町二丁目

大 曲 市 大 曲

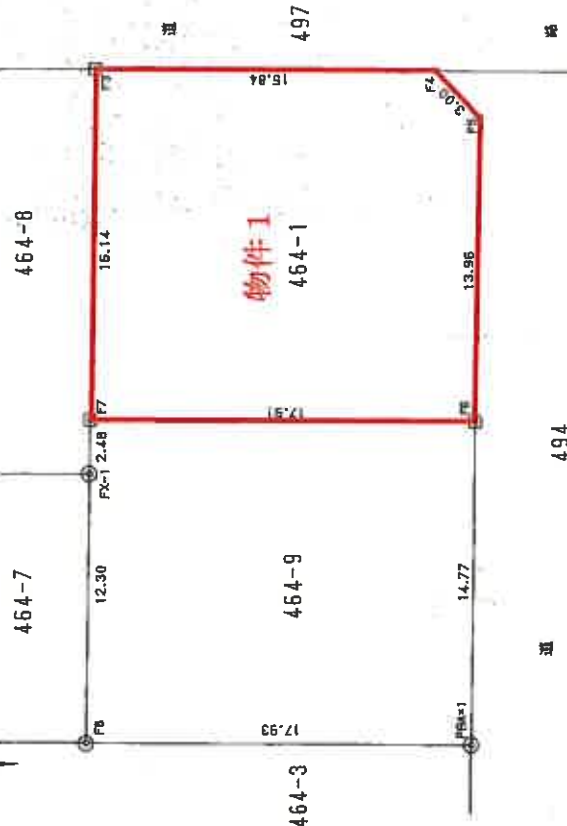
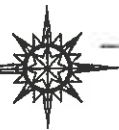
地番	454-9			
測点名	X座標	Y座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離
F6	0.410	-16.758	-6.186900	14.77
PRA×1	0.677	-31.527	-9.786035	17.93
F8	18.600	-31.213	234.490200	12.30
FX-1	18.363	-18.920	271.331688	2.48
F7	18.315	-16.437	39.597030	17.91
		面積	529.445983	
		座標	264.722915	
		座標	264.72 ₈₃	

物件 1

地 番 464-1						
測 点 名	X	座 標	Y	座 標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	面 積
F6		0.410	-16.758		-5.591170	17.91
F7		18.315	-16.437		301.373325	16.14
F3		18.004	-0.303		285.165356	15.84
F4		2.168	-0.598		-3.413496	3.00
F5		0.126	-2.800		-2.036150	13.96
			座 標	座 標	573.497855	
			面 積	面 積	286.7489275	
			座 標	座 標	286.74	第2

地 番	地 積
464-9	264.72 ^m ²
464-1	286.74 ^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

申 請 人

縮尺 1/250

(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。」 H17.6.16

登記年月日：平成8年11月15日

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。
令和7年1月30日 秋田地方建設局大曲支局

登記官

建物図面
各階平面図

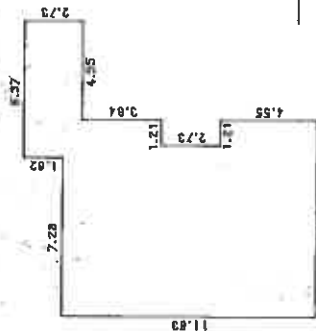
705314

464-1

家屋番号

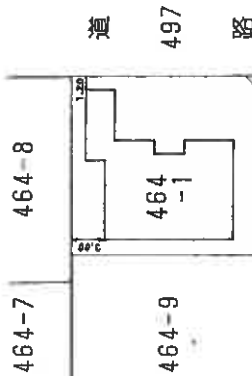
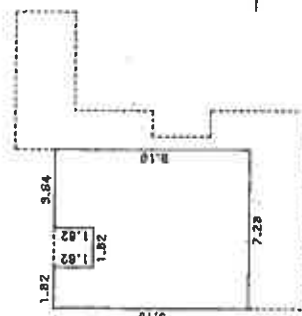
建物の所在
大曲市白鳥出町二丁目464番地1

1 階



物件2

2 階



作製者

縮尺 1/250

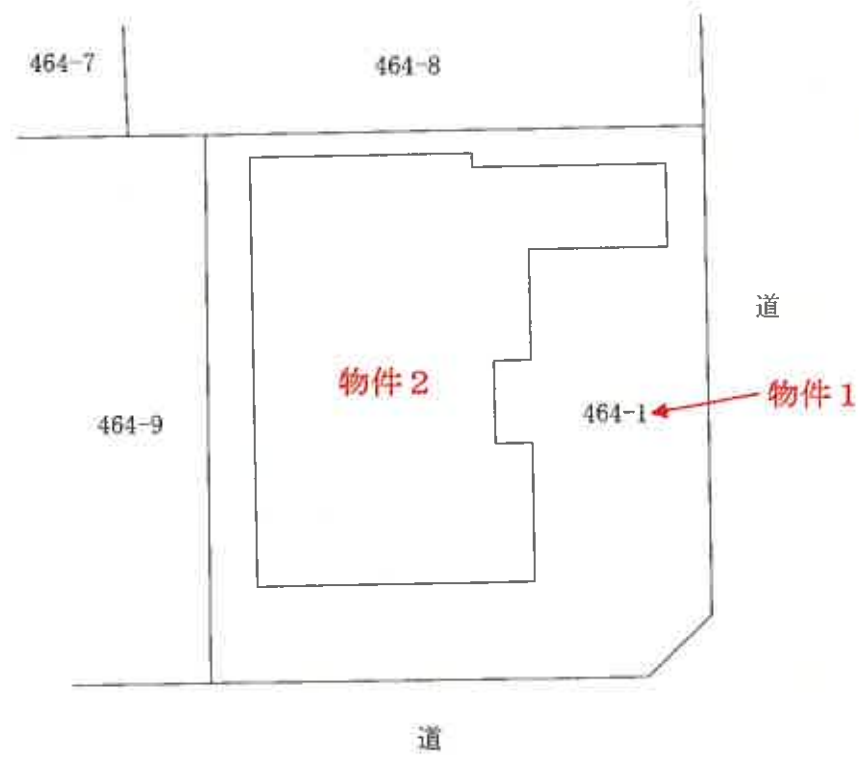
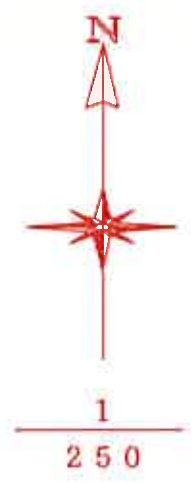
申請人

縮尺 1/500

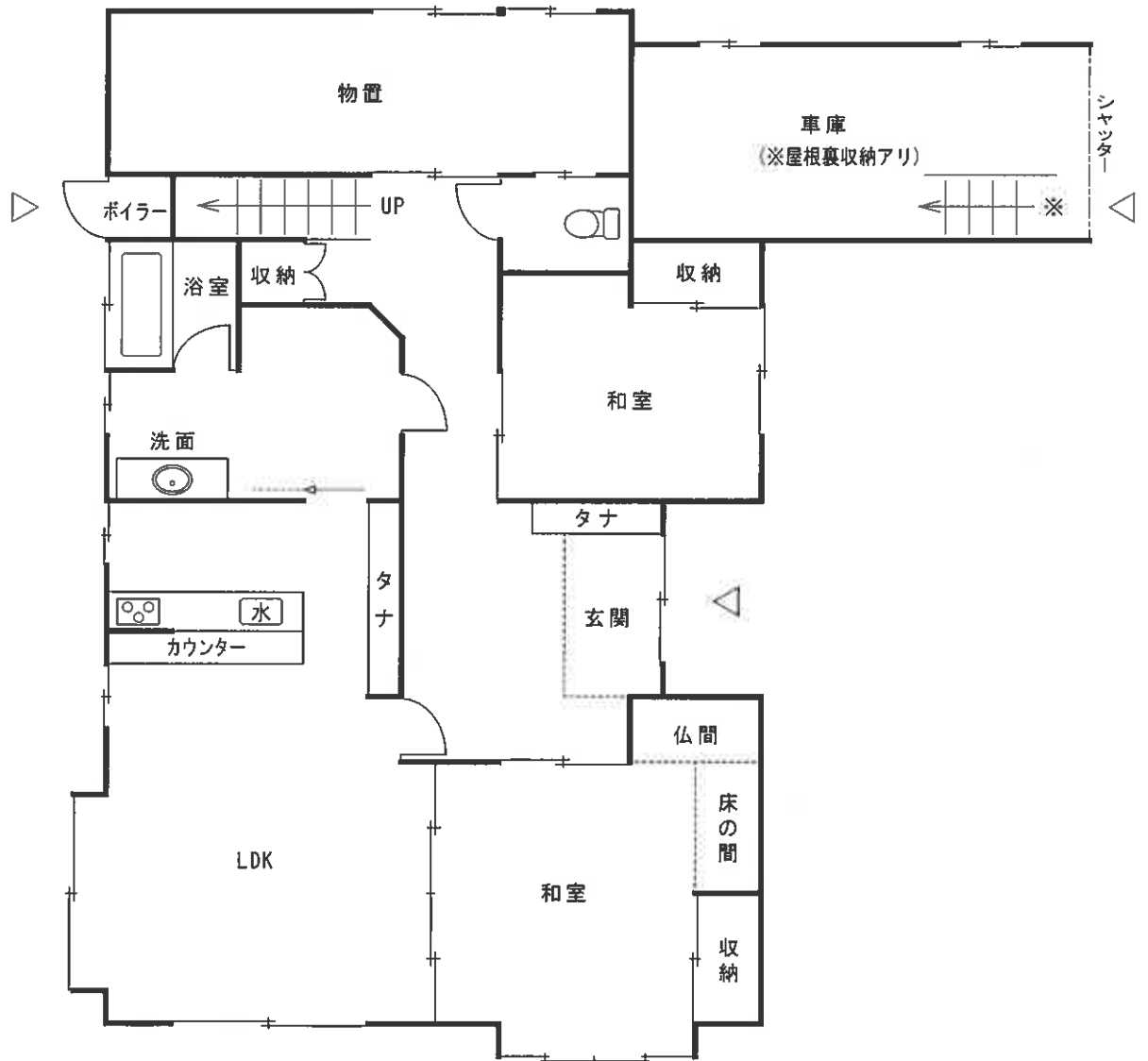
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

「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。」(48.11.15)

建物配置図



1 階



2 階

