

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 1 4 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<br>令和 7 年 6 月 1 7 日まで                                                                                    |                                                      |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 6 月 2 4 日 午後 1 時 1 5 分<br>秋田地方裁判所大曲支部売却場      |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 7 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>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<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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） |
| 3    | 11,061,000<br>8,848,800 |          | 2,212,200  | 95,967   | 0        |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

3 所 在 大仙市大曲丸の内町289番地

家屋 番号 289番

種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 175.39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3】

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3】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

本件建物のために、その敷地（地番289番、地積406.05平方メートル、地番288番、地積229.82平方メートル、各所有者A）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

### 《 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

3 所 在 大仙市大曲丸の内町289番地  
家屋 番号 289番  
種 類 店舗  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 175.39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3)

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

3 所 在 大仙市大曲丸の内町 2 8 9 番地  
家屋番号 2 8 9 番  
種 類 店舗  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 1 7 5 . 3 9 平方メートル

|               |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 住居表示          | 大仙市大曲丸の内町2番2号                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物            | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |
| 物件目録にない附属建物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> 種類：<br/> <input type="checkbox"/> 構造：<br/> <input type="checkbox"/> 床面積：           </div>                                     |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 店舗 として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                   |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;">             地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br/>             〔保管開始日 令和 年 月 日〕           </div>                                                                    |
| 建主<br>（目的外土地） | 「目的外土地の概況」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 checked="" type="checkbox"/> 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)

| 目的外土地の概況(その1) (物件3関係) |             |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                     | 所 在         | 大仙市大曲丸の内町                                                                                                                                                                      |
|                       | 地 番         | 289番                                                                                                                                                                           |
|                       | 地 目         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                       | 地 積         | 406.05平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                       |
|                       | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A氏)                                                                                                  |
|                       | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                |
| 2                     | 所 在         | 大仙市大曲丸の内町                                                                                                                                                                      |
|                       | 地 番         | 288番                                                                                                                                                                           |
|                       | 地 目         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                       | 地 積         | 229.82平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                       |
|                       | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A氏)                                                                                                  |
|                       | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                |
| 3                     | 所 在         |                                                                                                                                                                                |
|                       | 地 番         | 番                                                                                                                                                                              |
|                       | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>            |
|                       | 地 積         | 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                                        |
|                       | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                              |
|                       | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                |
| 4                     | 所 在         |                                                                                                                                                                                |
|                       | 地 番         | 番                                                                                                                                                                              |
|                       | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>            |
|                       | 地 積         | 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                                        |
|                       | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                              |
|                       | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                |

(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)

## 目的外土地の概況(その2) (物件3関係)

■関係人(■所有者代表者(占有者)、土地所有者)の陳述／■提示文書(回答書、土地賃貸契約書)の要旨

|          |     |                                                                                                                                                                                   |  |
|----------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有権原     |     | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                          |  |
| 占有開始時期   |     | 平成24年 7月30日                                                                                                                                                                       |  |
| 最初の契約等   | 契約日 | 平成24年 7月30日                                                                                                                                                                       |  |
|          | 期間  | 平成24年 7月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成44年 7月29日まで20年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                           |  |
| 更新の種別    |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                         |  |
| 現在の契約等   | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                |  |
| 契約当事者    | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                      |  |
|          | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (「祠」部分は建物所有者代表者B氏)                                                                            |  |
| 地代・支払時期等 |     | 毎月金5万3000円 (毎月25日限り翌月分支払)                                                                                                                                                         |  |
| 地代前払     |     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)                                                                                                      |  |
| 敷金・保証金   |     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                 |  |
| 特約等      |     |                                                                                                                                                                                   |  |
| 地代滞納     |     | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和 7年 3月25日現在 金526万9000円)                                                                                     |  |
| 契約解除     |     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )                                                                                                            |  |
| 訴訟提起等    |     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( ) |  |
| その他      |     |                                                                                                                                                                                   |  |
| 執行官の意見   |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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  
( 4 枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ 所有者代表者           | <ol style="list-style-type: none"><li>1 この建物では、月の半分ほど夜のみ飲食店を開いています。</li><li>2 土地はAさんが所有する土地で、毎月6万円くらいで借りていますが、合計すると200万円くらい地代を滞納しています。</li><li>3 契約書は見当たりません。</li><li>4 土地の隅（南東角）に、私の先祖から引き継いできた祠があります。この祠は、昭和58年ころ市内の南外からここに移設したもので、移設する際には土地所有者の承諾を得ています。</li></ol>     |
| ■ A氏<br>(目的外土地所有者) | <ol style="list-style-type: none"><li>1 契約内容等については、執行官にお送りした回答書に記載したとおりです。</li><li>2 ただし、回答書の土地賃貸借契約解除の有無のところに「有」と記載していますがここは「無」の誤りです。今後とも契約を継続し、遅れてでも地代を支払ってもらいたいと考えています（滞納額526万9000円）。</li><li>3 土地の隅（南東角）に、建物所有者の代表者であるBさんが所有する祠があります。これを土地上に移設することは承諾しています。</li></ol> |

(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)

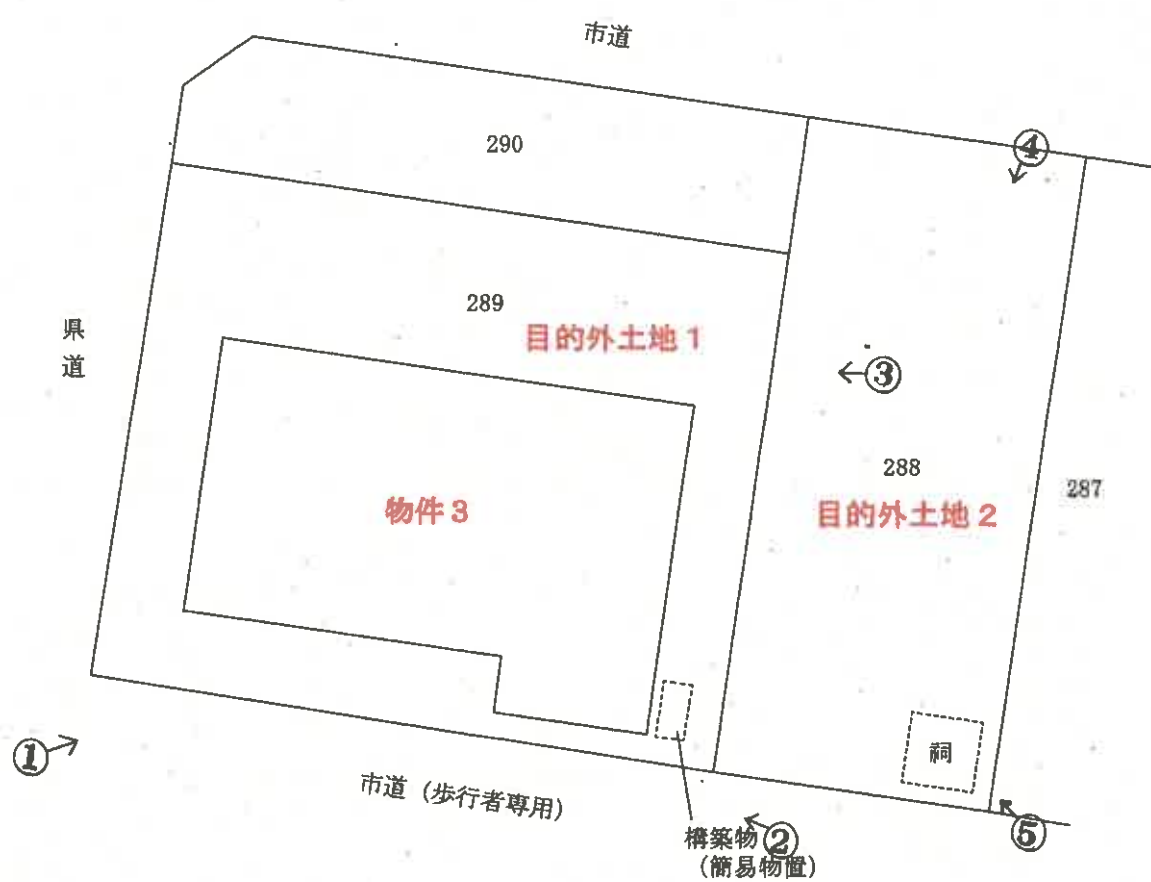
## 執行官の意見

- 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 物件3の建物所有者は、3枚目記載の目的外土地2筆を物件3の敷地及び駐車場として賃借している。ただし、目的外土地2の南東端部分は、建物所有者の代表者であるB氏が祠を設置して占有している。
- 3 目的外土地2筆の賃貸借契約につき、契約書では平成44年（令和14年）までの20年間と定められているが、借地借家法により期間は30年になるものと思料する（令和24年7月29日まで）。

| 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)<br>14:00 - 14:05                                                                                                                                                                                                                                                                            | 秋田地方法務局大曲<br>支局   | 目的外土地及び周辺土地の全部事項証明書、登記事項<br>要約書を公用で取得 |
| 7年 3月 5日 (水)<br>14:10 - 14:15                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地             | 占有調査、外観写真撮影                           |
| 7年 3月13日 (木)                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 秋田地方裁判所本庁<br>(郵送) | 目的外土地所有者 (A氏) に対し書面照会<br>(3月28日回答)    |
| 7年 3月19日 (水)<br>13:45 - 14:15                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地             | 立入調査、所有者代表者から聴取、写真撮影                  |
| 7年 3月28日 (金)<br>13:30 - 13:35                                                                                                                                                                                                                                                                            | 秋田地方裁判所本庁<br>(電話) | 目的外土地所有者 (A氏) から聴取                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                       |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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  
( 7 枚目)

# 建物配置図



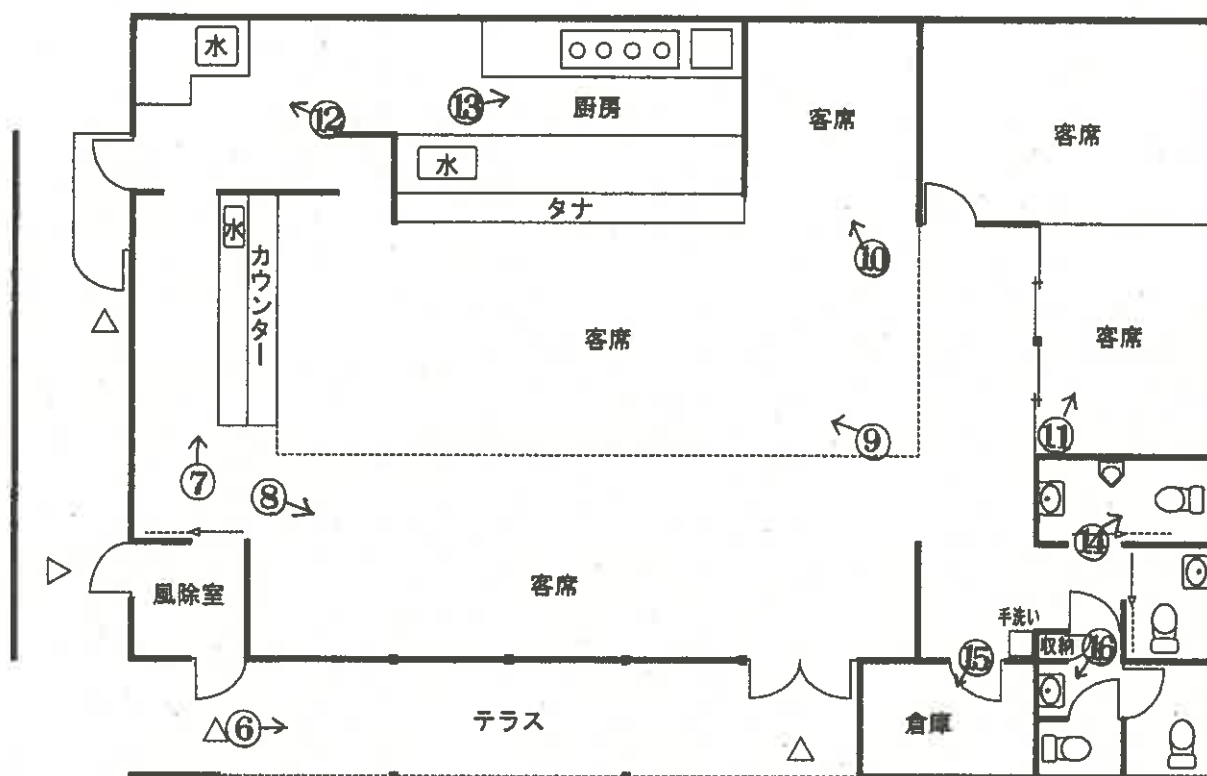
○→写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第1号

(8枚目)

# 建物間取図

物件 3



○→写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第1号

①



物件3

②



構築物

③



物件3

目的外土地1(289番)  
( 10 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



( 14 枚目 )



令和 7 年（ケ）第 1 号  
令和 7 年 3 月 19 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 3)

評価人 不動産鑑定士

平 野 太 郎

## 第1 評価額

| 番 号     | 評 価 額        |
|---------|--------------|
| 物件3（建物） | 金11,061,000円 |

物件3の価格は、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 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----|
| 3  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                                                             | 大仙市大曲丸の内町289番地<br>289番<br>店舗<br>木造合金メッキ鋼板ぶき平家建<br>175.39㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                                                      |                                                           |    |
| 3  | <p>・下記の目的外土地を借地し、物件3の敷地として利用している。</p> <p>〈目的外土地1〉</p> <p>所在：大仙市大曲丸の内町</p> <p>地番：289番</p> <p>地目：宅地</p> <p>地積：406.05㎡</p> <p>〈目的外土地2〉</p> <p>所在：大仙市大曲丸の内町</p> <p>地番：288番</p> <p>地目：宅地</p> <p>地積：229.82㎡</p> |                                                           |    |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 物件所在地の概況

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | <p>J R 奥羽本線「大曲」駅の南西方・道路距離約 6 5 0 m（徒歩約 8 分）</p> <p>最寄りバス停「丸の内」の南方・約 5 0 m（徒歩約 1 分）（別添「所在位置略図」参照）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>店舗、事業所、駐車場等が混在する商業地域で、地域内に格別の変動要因はなく、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。</p> <p>大 曲 小 学 校・・・約 1 km</p> <p>大 曲 中 学 校・・・約 1 km</p> <p>グランマート中通店・・・約 4 0 0 m</p> <p>木 村 内 科 医 院・・・約 2 7 0 m</p> <p>大曲厚生医療センター・・・約 4 0 0 m</p> <p>大曲駅前郵便局・・・約 7 0 0 m</p> <p>大仙市役所本庁舎・・・約 1. 2 km</p> <p>大 曲 I . C .・・・約 7 km</p> <p style="text-align: right;">（いずれも道路距離）</p> <p>道路は幅員 1 6 m の両側歩道付舗装県道が標準である。</p> |                                                                                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>非線引き都市計画区域</p> <p>商業地域</p> <p>8 0 %</p> <p>4 0 0 %</p> <p>準防火地域</p> <p>立地適正化計画区域</p> <p>（居住誘導区域、都市機能誘導区域）</p> |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

| 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24年10月31日新築<br>経過年数：約12年<br>経済的残存耐用年数：約18年                                                                                                                             |
| 仕 様             | 構 造 ： 木造平家建<br>屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 ： サイディング<br>内 壁 ： ビニールクロス、合板ほか<br>天 井 ： ビニールクロスほか<br>床 ： コンクリート金ゴテ仕上げ、合板ほか<br>設 備 ： 電気設備、空調設備、給排水設備ほか<br>その他 ： 厨房設備                            |
| 床面積（現況）         | 175.39㎡                                                                                                                                                                              |
| 現況用途等           | 現況用途 ： 店 舗<br>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。大きな損傷は確認されず、保守管理の状態は普通。                                                                                                                                               |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が飲食店舗として利用し占有している。                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自己使用の飲食店舗として設計された建物であることから、汎用性・代替性の面でやや制約を受ける。</li> <li>・構築物として簡易物置が設置されている。</li> <li>・アスベスト含有建材については、建築時期等から推定すると、その使用はないと考えられる。</li> </ul> |

### 3 物件3所在土地の利用状況等

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在 等    | <p>&lt;目的外土地1&gt;<br/>         所 在：大仙市大曲丸の内町<br/>         地 番：289番<br/>         地 目：宅 地<br/>         地 積：406.05㎡</p> <p>&lt;目的外土地2&gt;<br/>         所 在：大仙市大曲丸の内町<br/>         地 番：288番<br/>         地 目：宅 地<br/>         地 積：229.82㎡</p>                                                                                                                                                                                                                       |
| 画 地 条 件  | <p>西側約18.2mが地番187番を介して幅員約16mの両側歩道付舗装県道に概ね等高に、北側約10mが幅員約6mの舗装市道に等高に、南側約32mが幅員約7mの舗装市道に約1m低く、それぞれ接面する、規模が2筆合計635.87㎡のL字型の不整形な三方路地。地勢は概ね平坦。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 接面道路の状況  | <p>西側：幅員約16mの両側歩道付舗装県道<br/>         北側：幅員約6mの舗装市道<br/>         南側：幅員約7mの舗装市道（歩行者専用）<br/>         （いずれも建築基準法42条1項1号）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 土地の利用状況等 | <p>目的外土地1、2は物件3の敷地として利用されている。物件3の目的外土地に対する土地利用権は借地権であり、執行官による現況調査報告書をもとにした当該借地契約の概要は以下のとおりである（詳細は現況調査報告書を参照）。</p> <p>&lt;借地の概要（目的外土地1、2）&gt;<br/>         所在地番：大仙市大曲丸の内町289番、288番※1<br/>         目 的：店舗の敷地及び駐車場として※2<br/>         契約面積：2筆計635.87㎡<br/>         賃 貸 人：土地所有者<br/>         賃 借 人：建物所有者※3<br/>         契約始期：平成24年7月30日<br/>         契約期間：平成24年7月30日から20年間※4<br/>         賃 料：月額53,000円<br/>         保 証 金：ない<br/>         地代滞納：あり（5,269,000円）※5</p> |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>※1 土地賃貸契約書には区画整理事業による仮換地番号が記載されているが、土地所有者による回答書には現行の地番（289番、288番）と地積（406.05㎡と229.82㎡）が記載されている。</p> <p>※2 目的外土地2の南東端部では、建物所有者の代表者が「祠」を設置して占有している。</p> <p>※3 「祠」部分については、建物所有者の代表者の所有である。</p> <p>※4 契約書では平成44年（令和14年）までの20年間と定められているが、借地借家法により期間は30年になるものと思料される。</p> <p>※5 令和7年3月25日現在の滞納額である。</p> <p>隣接地は北側が店舗、東側が駐車場、南側が市道を介して河川管理通路と河川敷、西側が県道を介して駐車場となっている。</p> |
| 供給処理施設<br>（宅地内引込） | <p>上水道      あり（接面道路公設管より引込）</p> <p>ガス配管    なし（接面道路公設管：なし）</p> <p>下水道      あり（建物への接続：あり）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 特記事項              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大仙市ハザードマップ（大曲地域）によれば、北側一部が洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m未満）に該当している。</li> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地（城跡：大曲城）に該当している。当該埋蔵文化財について、大仙市観光文化スポーツ部文化財課で確認したところ、掘削を伴う開発行為には届け出が必要で、試掘調査を要する、と回答を受けた。</li> </ul>                                                                       |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建物価格（物件3）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------|------------------------|
| 3  | 260,000             | 175.39             | 0.30     | 1.00            | 13,680,000             |

(千円未満四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現 価 率：経過年数約12年、経済的残存耐用年数約18年、残価率5%とした定率法により約30%となる。

エ 市場性修正率：特になし

## (2) 物件所在土地の土地価格の査定

物件所在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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 市場性<br>修正率<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| 目的外土地 1 | 30,900               | 1.03      | 406.05          | 1.00      | 1.00            | 12,923,000                |
| 目的外土地 2 | 30,900               | 1.03      | 229.82          | 1.00      | 1.00            | 7,314,000                 |

(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 16m 両側歩道付舗装県道に接面する地積 600㎡程度の長方形地

地価公示 大仙 5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $32,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 = 30,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：な い

◇地 域 格 差：交通接近条件(中心部等への接近性) + 1%

環境条件(商況) + 5%

$100/101 \times 100/105 = 100/106$

イ 個 別 格 差：目的外土地 1、2 は一体で利用されており、個別格差は共通。

画地条件(三方路地) + 5%

画地条件(形状) - 2%

$1.05 \times 0.98 = 1.03$

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。

オ 市場性修正率：特 に ない

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を実施して、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |     | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---------|-------------------|---------------------|---------------|-----|--------------------------|
| 目的外土地 1 | 12,923,000        | 1.00                | 0.30          | 借地権 | 3,877,000                |
| 目的外土地 2 | 7,314,000         | 1.00                | 0.30          | 借地権 | 2,194,000                |
| 合 計     |                   |                     |               |     | 6,071,000                |

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権の及ぶ範囲：目的外土地 1、2 全体に物件 3 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 3 の目的外土地 1、2 に対する土地利用権を借地権と判定し、その権利割合を 30%と査定した。

### ② 評価額

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|---------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 3  | 13,680,000          | +6,071,000                      | 1.00             | 0.80            | 0.70             | 11,061,000                |

(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：自己使用の店舗として設計された建物で汎用性・代替性の面でやや制約を受けること、借地権付建物（店舗）であること、目的外土地に祠が設置されていること等を考慮し、市場性修正として 20%減価。

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

地価公示価格（大仙5－2）

所 在：大仙市大曲中通町476番

住居表示「大曲中通町3－17」

価 格：32,800円／㎡

位 置：JR奥羽本線「大曲」駅から道路距離で約450m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：269㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北側が幅員約22m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、商業地域、準防火地域

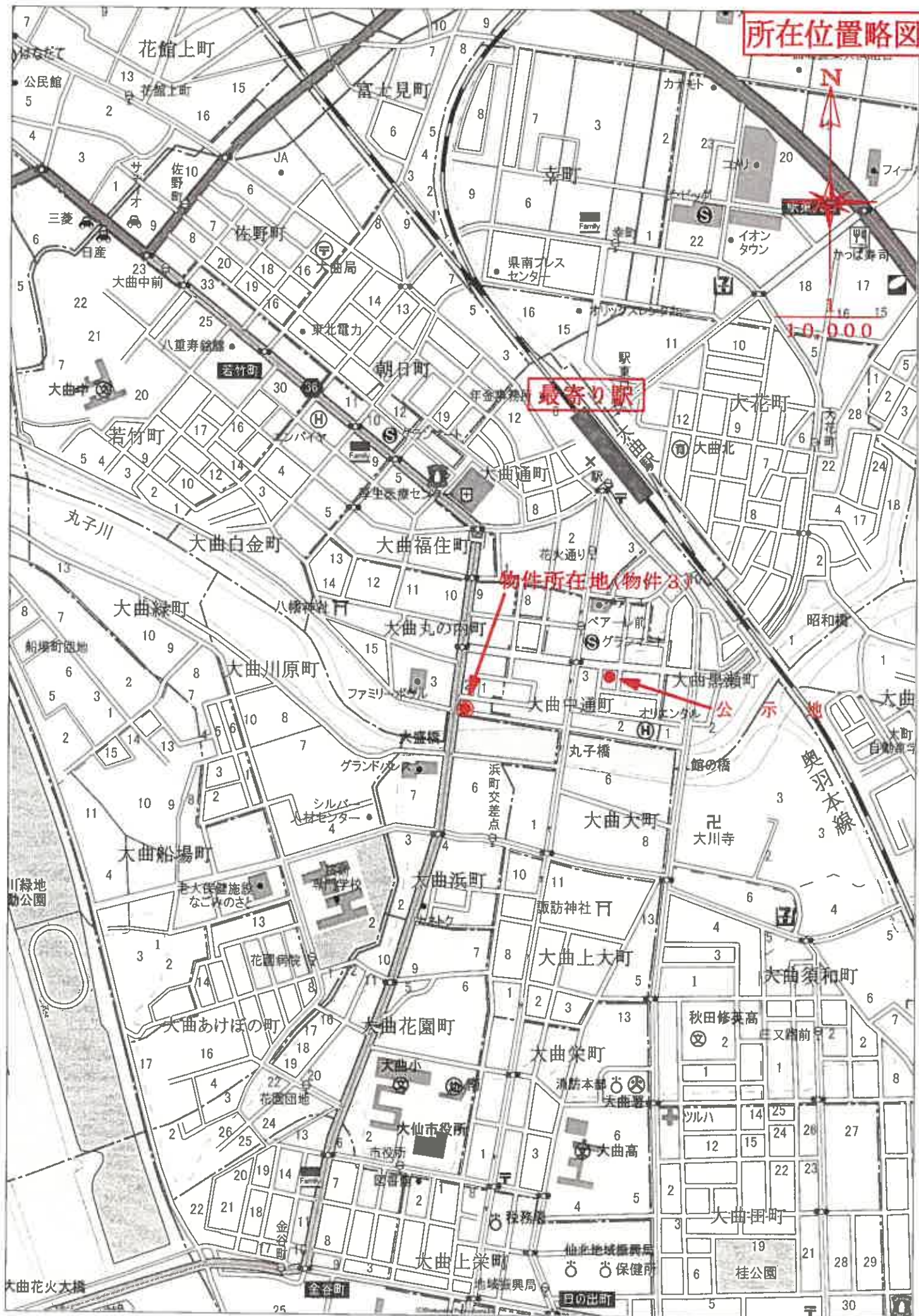
指定建蔽率80％、指定容積率400％

地 域 の 概 要：低層店舗に医院、一般住宅等もみられる商業地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

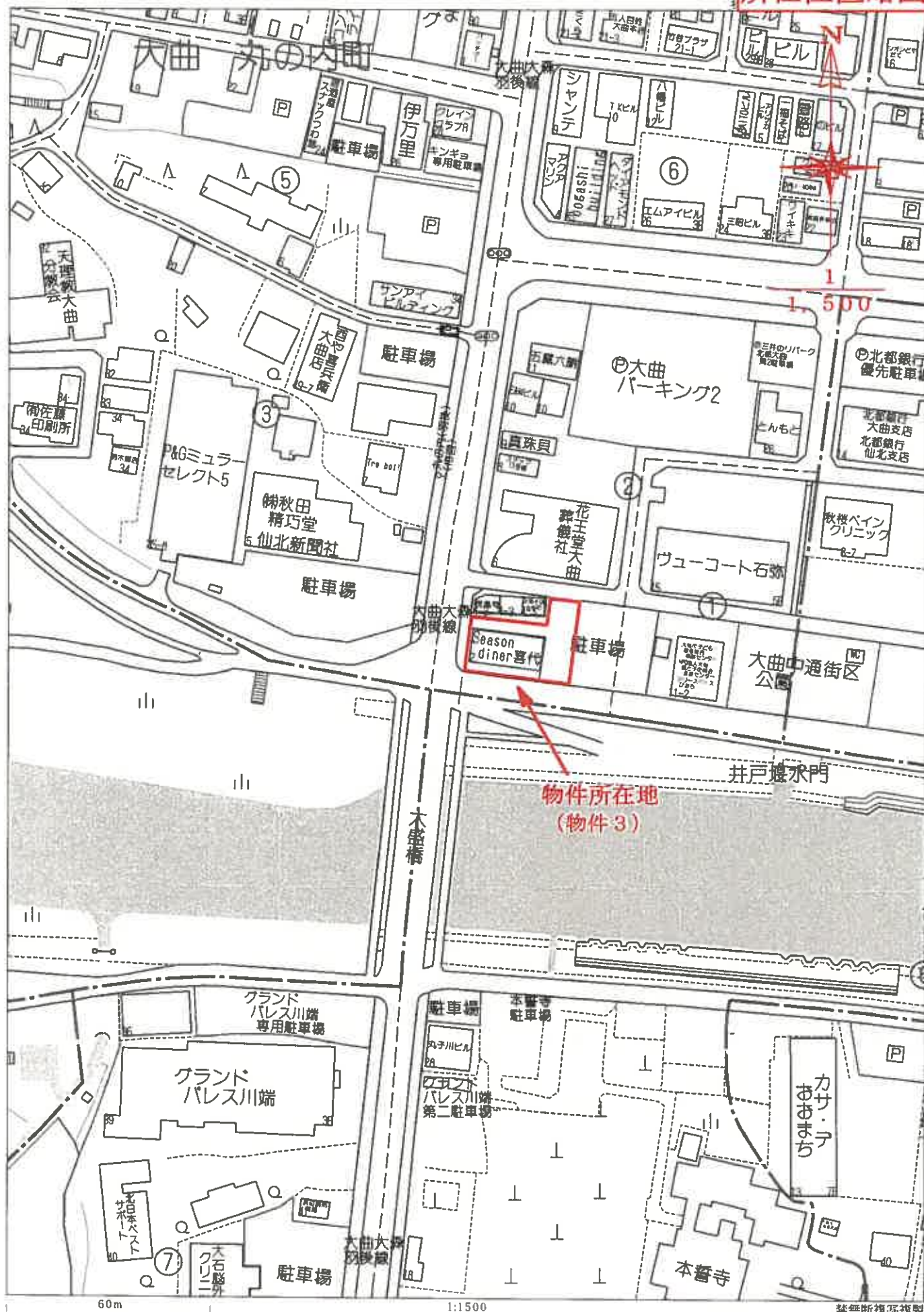


所在位置略図

最寄り駅

物件所在地(物件3)

所在位置略図



禁無斷複写複製

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD. (Z24BB第4114号)

一般財団法人日本不動産研究所秋田支所  
Z1707463-20250221155655

261

N  
座標値種別：測量

264

265

266

267

1  
500

276

277

275

274

273

268

189

272

271

270

269

190

290

289

288

287

物件3の所在する土地

192

193



登記年月日：平成30年7月23日

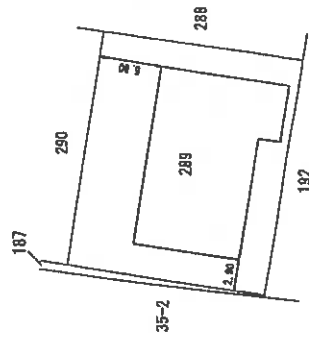
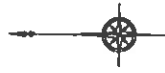
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年1月30日 秋田地方裁判所大曲支部

各階平面図

建物図面

|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 289番           |
| 建物の所在 | 大仙市大曲丸の内町289番地 |

物件3



「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。」

|     |     |    |       |
|-----|-----|----|-------|
| 作製者 | 嘱託者 | 縮尺 | 1/500 |
|-----|-----|----|-------|

登記年月日：平成30年7月23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 秋田地方広務局大曲支局

登記官

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
35-1-04  
289番

建物の所在  
大仙市大曲丸の内町3-5番地  
289番地

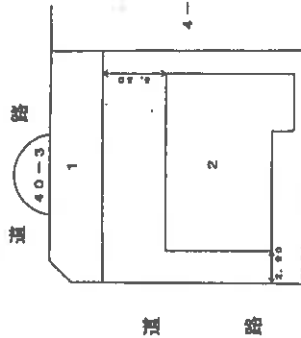
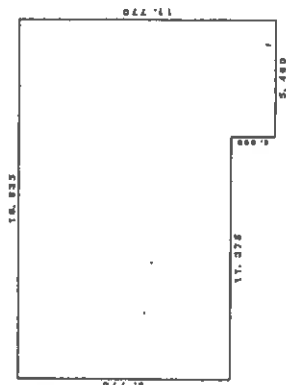
振換地  
大仙市大曲都市計画事業大曲駅前第二地区土地  
整理事業施行地区内40-3街区2面地  
物件3



求積表

5.480 X 2.000 = 10.96000  
16.835 X 5.770 = 184.477350  
計 175.397850

床面積 175.39 m<sup>2</sup>



作成者

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。」

# 建物配置図

