

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 25 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 7 月 22 日から 令和 7 年 7 月 29 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 5 日 午後 1 時 15 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 8 月 26 日 午前 10 時 00 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 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 6 月 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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	4,721,000 3,776,800	一括	944,200	73,487	0
1	681,000				
2	4,040,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙北市田沢湖生保内字四十程 |
| | 地 番 | 1 0 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 8 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙北市田沢湖生保内字四十程 1 0 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 0 0 平方メートル
2 階 1 0 4 . 0 0 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 5月26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】

本件建物共有者A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 仙北市田沢湖生保内字四十程

地 番 106番

地 目 宅地

地 積 508.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 仙北市田沢湖生保内字四十程106番地

家屋 番号 106番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 105.00平方メートル
2階 104.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 4月11日受理
令和 7年 5月14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 仙北市田沢湖生保内字四十程

地 番 1 0 6 番

地 目 宅地

地 積 5 0 8 . 0 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 仙北市田沢湖生保内字四十程 1 0 6 番地

家屋番号 1 0 6 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5 . 0 0 平方メートル
2 階 1 0 4 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 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（B氏） 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 A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			
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 }		
主地建物の位置関係	☐ 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
■ 土地所有者兼建物共有者A氏	1 この家には私が一人で住んでいます。 2 建物内には灯油ボイラーを利用したパネルヒーターが整備されていますが、灯油代が高いため使用していません。 3 平成29年に、三菱のエコキュートを180回の分割払いで購入・設置しましたが、途中から支払いをしていません。 4 以前、家の中で猫を飼っていたため、室内のクロス数か所が傷んでいます。 5 北側の軒裏に野鳥が巣を作ることがあります。 6 敷地の北東端に祠 ^{ほくら} があります。これは亡くなった祖父母が作ったものだと思います。
■ (株)アプラスカスタマーセンター担当者	1 ご照会の方が当社のローンを利用して設置したエコキュート設備について、ローンの残債があつて当社に所有権が留保されていたとしても、当該設備を回収する取り扱いはしていません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、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 本件居宅で使用されているエコキュートについて、A氏が提示したローン締結書類によると、平成29年6月に株式会社アプラスのローンを利用し、180回に分割して購入・設置されている。株式会社アプラスのカスタマーセンターに照会したところ、所有権が留保されていてローンの残債があつたとしても、当該エコキュート設備を回収する取り扱いはしていない、との回答だった。 3 A氏は、以前、建物内で猫を飼育していたと述べ、建物内の壁クロスには猫による引っ掻き傷が数か所に認められる(写真⑤)。 4 物件1の北東端に神祠 ^{しんし} が存在する(写真③)。

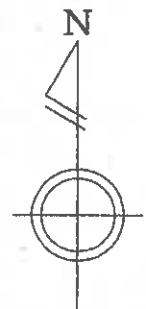
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月15日 (火) 11:25 - 11:30	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 ・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
7年 4月16日 (水)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	仙北市あて固定資産税名寄帳を公用で申請 (4月24日回答)
7年 4月30日 (水) 11:50 - 11:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 5月 7日 (水) 13:10 - 14:05	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
7年 5月12日 (月) 11:35 - 11:40	秋田地方裁判所本庁 (電話)	建物共有者A氏が分割払いで購入したエコキュート設備の回収見込みについて、株式会社アプラスのカスタマーセンターあて照会・回答
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 を立ち合わせ、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。 ☐		

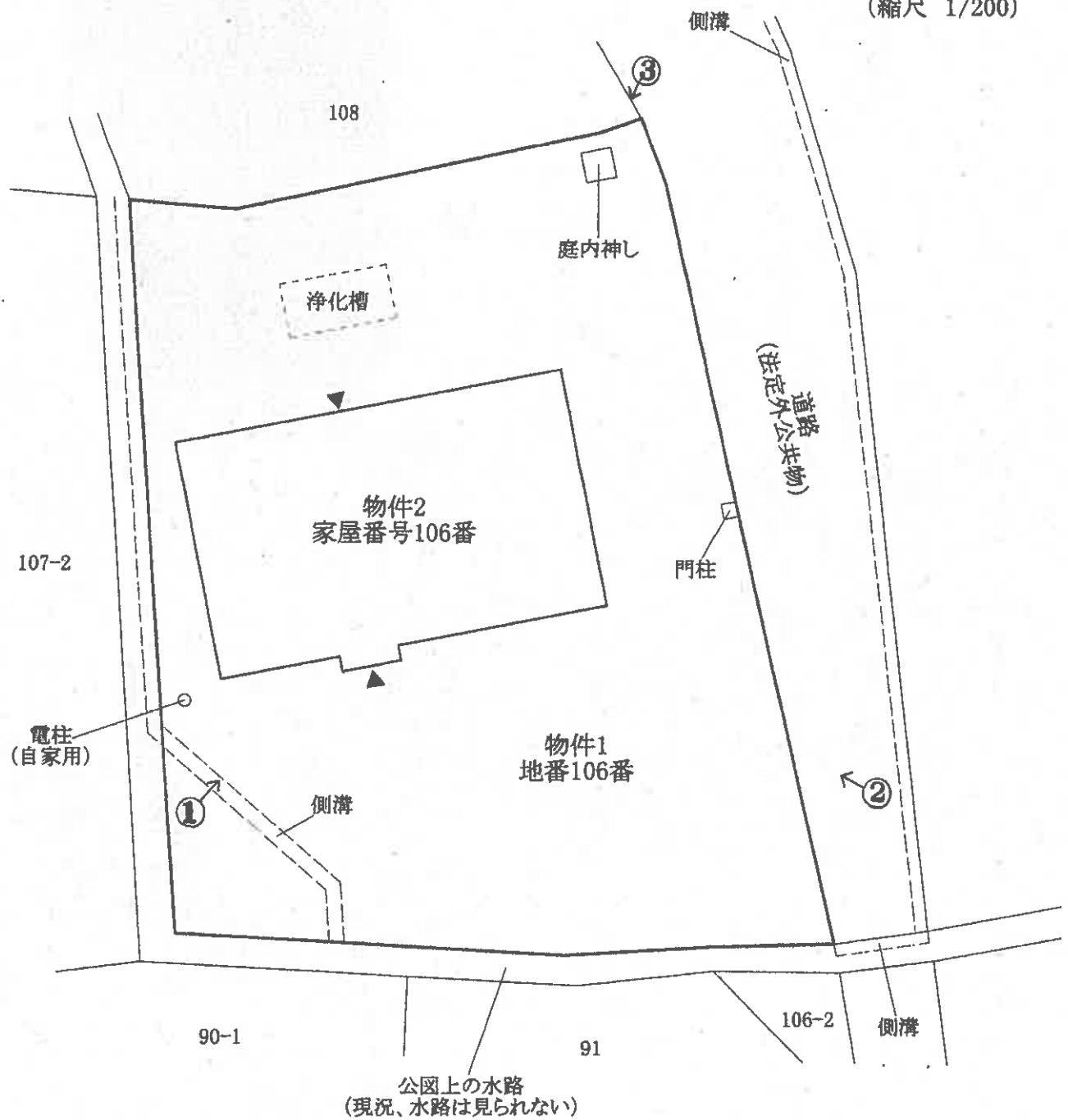
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

令和7年(ケ)第3号
仙北市田沢湖生保内
建物配置図



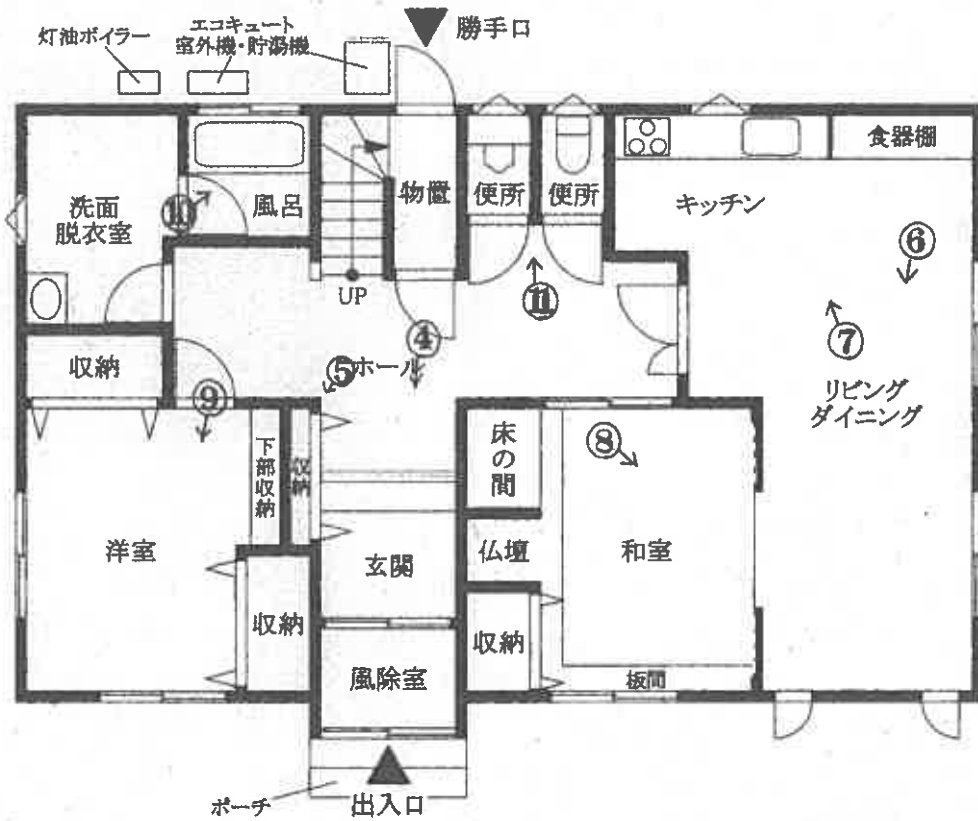
(縮尺 1/200)



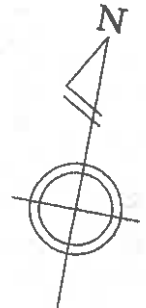
○→写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第3号
仙北市田沢湖生保内
建物間取図

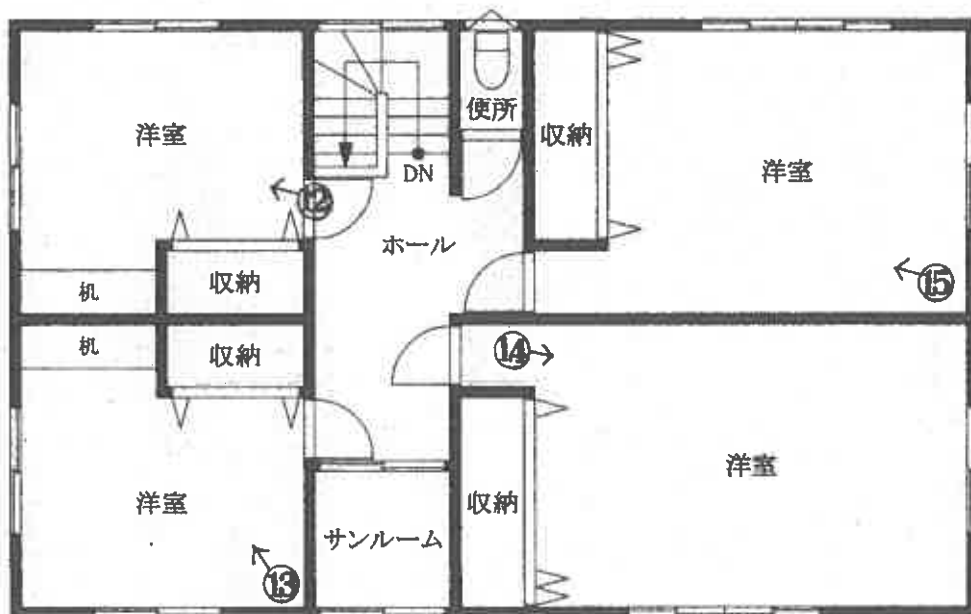
物件2



1階



(縮尺 1/100)



2階

○→写真撮影位置・方向

(6 枚目)

①



②



③



④



⑤



壁クロスの損傷

⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



令和7年(ケ)第3号

令和7年5月7日

令和7年5月19日

現地調査
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

藤田 雅彦 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,721,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 681,000 円
物件2（建物）	金 4,040,000 円

- 1 一括価格とは、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合計価格である。
- 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きをとらね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表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	仙北市田沢湖生保内字四十程	同左
	地 番	106番	
	地 目	宅地	
	地 積	508.08㎡	
2	所 在	仙北市田沢湖生保内字四十程106番地	同左
	家 屋 番 号	106番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 105.00㎡	
		2階 104.00㎡	
		延 209.00㎡	
番 号	特 記 事 項		
1、2	①物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ②物件1土地につき、物件2建物のために法定地上権が成立する。 ③物件1土地の北東端付近に「庭内神し」がある（別添、建物配置図参照。）。評価に当たっては、小規模で撤去が容易であるため、土地減価等は行わない。		

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）

位置・交通	J R 田沢湖線「田沢湖」駅から南西方へ約2.9km（道路距離、以下同じ）、最寄の仙北市民バス「四十程第2」バス停から東方へ約350m。生保内小学校へ約3.1km、商業施設「グランマート田沢湖店」へ約2.6km。	
付近の状況	受命物件が存する四十程地区は、秋田新幹線の停車駅である「田沢湖」駅から車で約6分（30km/h換算）に位置している。水田が広がる中に形成された農家集落地域で、集落内には農家住宅やビニルハウスなどの農業施設が見られる。後継者不足など農業経営環境は厳しく、過疎化が進行し、農家集落地域の土地需要は極めて少ない。地域内に格別の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。	
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	区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）
	用途地域	指定なし
	建蔽率	70%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他	—
画地条件	規模	508.08㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口	約28m
	奥行	約20m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	・東側：幅員約3～4.8m舗装道路（仙北市所管の法定外公共物、市道ではない） 上記道路と等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、北側は住宅、水路を介し西側は住宅、南側は更地（登記上の地目は畑）、道路を介し東側は更地（登記上の地目は畑）及び農業用の倉庫と思われる建物の敷地となっている。各隣接地及び道路とそれぞれ等高に接面している。	
供給処理施設 （宅地内引込）	上水道	あり（引込済み）
	都市ガス	なし
	下水道	なし（浄化槽を使用）
土壌汚染の可能性等	現地調査からは、土壌汚染及び地下埋設物が存在する可能性があるとは判断できなかった。（但し、ないことを証明するものではない）。したがって、評価を行うに際しては、当該土壌汚染及び地下埋設物に係る要因は考慮外とする。	
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特記事項	①物件1土地の南側は公図上、水路に接面しているが、現況は水路は見られなかった。ただし、水路が暗渠となっている可能性があるが、不明である。また、物件1土地の南西側に側溝があり、水路が付け替えられた可能性がある（別添、建物配置図参照。）。 ②東側道路について、仙北市建設部建設課への照会によれば、仙北市所管の法定外公共物であり、市道でない（市道認定していない）との回答であった。また、仙北地域振興局建設部建築課への照会によれば、当該道路のうち幅員4m以上の部分は建築基準法第42条第1項第3号の道路（いわゆる既存道路）に該当し、物件1土地は当該道路の4m以上の部分に2m以上接している（同法43条の接道義務を満たす）ため、物件1土地上での再建築は可能であるとの回答であった。
-------------	---

（以下余白）

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16年11月20日 新築
	経過年数 約 20 年
	経済的残存耐用年数 約 15 年
仕 様	構 造 ； 木造
	屋 根 ； 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 ； サイディング等
	内 壁 ； ビニルクロス等
	天 井 ； ビニルクロス、木目合板等
	床 ； フローリング、畳等
	設 備 ； 電気設備、給排水設備
	そ の 他 ； 灯油ボイラー、パネルヒーター、エコキュート、IH クッキングヒーター等
床面積（現況）	現況床面積は、下記のとおりになる。
	1階 105.00㎡
	2階 104.00㎡ （1、2階とも登記床面積と同じ）
	延 209.00㎡
現 況 用 途 等	階 層 ； 2階建
	現況用途 ； 居宅
	間 取 り ； 別添建物間取図のとおり
品 等	総 合 ； 普通
	使用資材 ； 普通
	施工状況 ； 普通
保守管理の状態	新築後約20年経過した建物で、建物外部では北側の外壁面の汚れ、外壁シーリングの硬化、ひび割れが見られるほか、軒裏の一部に穴が見られるが、立会人の陳述によれば、野鳥が巣を作ったときにできた穴とのことである。建物内部では一部で壁紙の退色、劣化が見られるが、室内は全般的に清掃、整理整頓が行き届いている印象を受ける。なお、立会人の陳述によれば、以前建物内で猫を飼っていたとのことであり、猫によるものと思われる壁紙の破損が数カ所で見られる。全体的に見て概ね経年相応の劣化と認め、保守管理の状態については普通程度と判断した。
建物の利用状況	物件2共有者が居宅として使用し、占有している（占有関係については、現況調査報告書参照。）。
アスベストの 使用の有無	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。
特 記 事 項	特になし。

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	3,130	$\frac{102}{100}$	508.08	1.0	1,622,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は幅員約4m舗装道路に接面する規模400㎡程度の長方形地

基準地番号 仙北（県）-3

公示価格等 3,550円/㎡ × 時点修正 98.8/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/110 ÷ 標準画地価格 3,130円/㎡

◇時点修正： 0.988 （令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。）

◇標準化補正： 1.02 （方位+2%）

◇地域格差

街路条件 : 1.02 （幅員+2%）
 交通・接近条件 : 1.03 （駅距離、駅性格+3%）
 環境条件 : 1.05 （住環境+5%）
 行政的条件 : 1.00

上記の相乗積 : 1.02 × 1.03 × 1.05 × 1.00 ÷ 1.10

イ 個別格差

画地条件 : 1.02 （方位+2%）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 特になし

(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、建物の価格を求めた。

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	180,000	209.00	0.181	6,809,000

ウ 現 価 率 : 定率法 (残価率5%) と観察減価法 (保守管理の状況等を考慮して査定) を併用して下記のとおり査定した。

番号	耐用年数に 基づく方法	観察減価法		現価率	
2	0.181	×	1.00	=	0.181

項 目	2
R : 残価率	5%
N : 経済的全耐用年数	約35年
n : 経過年数	約20年
経済的残存耐用年数	約15年
q : 観察減価法による補正率	±0%

計 算 式
現価率 = $R^{(n/N)} \times (1 \pm q)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格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	1,622,000	0.25	法定地上権	406,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の物件1に対する土地利用権については法定地上権と判断し、その権利割合を上記のとおり査定した。

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	1,622,000	－ 406,000		0.80	0.70	681,000
2	6,809,000	＋ 406,000	1.00	0.80	0.70	4,040,000
一括価格（合計）						4,721,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 受命物件は過疎化が進行する農家集落地域に存し、他地域からの転入者は殆ど見られず、需要者は地縁者に限られる傾向があることによる市場性が劣る程度を考慮。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄に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

○ 公示価格等

基準地番号：仙北（県）-3

所在：仙北市西木町桧木内字松葉139番

住居表示：一

価格：3,550円/㎡

位置：秋田内陸線「松葉」駅から道路距離で約550mに位置。

価格時点：令和6年7月1日

地積：361㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接面道路：東側幅員6m舗装市道

用途指定等：都市計画区域外

指定建蔽率－％ 指定容積率－％

地域の概要：一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域

第7 付属資料の表示

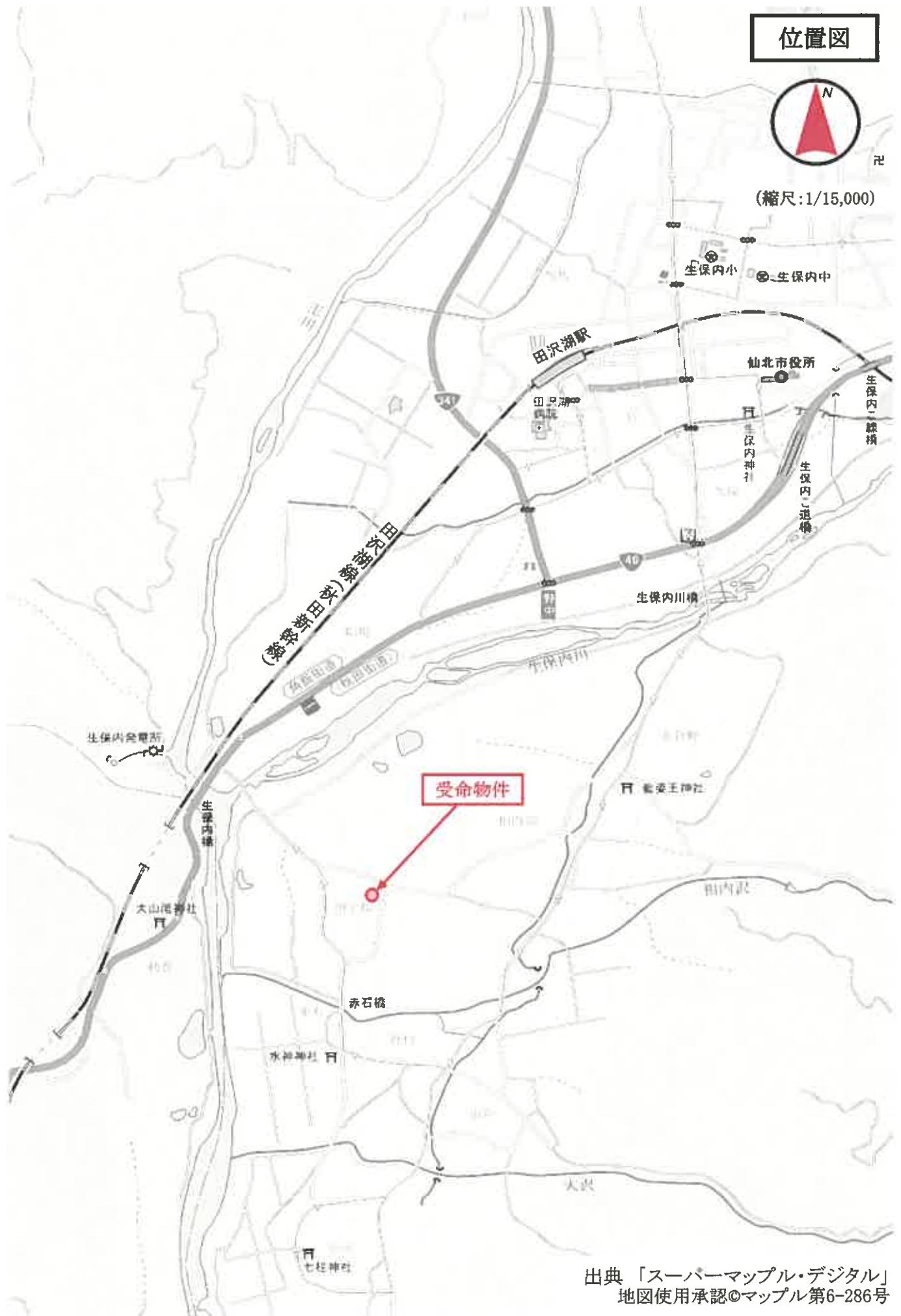
- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以上

位置図



(縮尺:1/15,000)

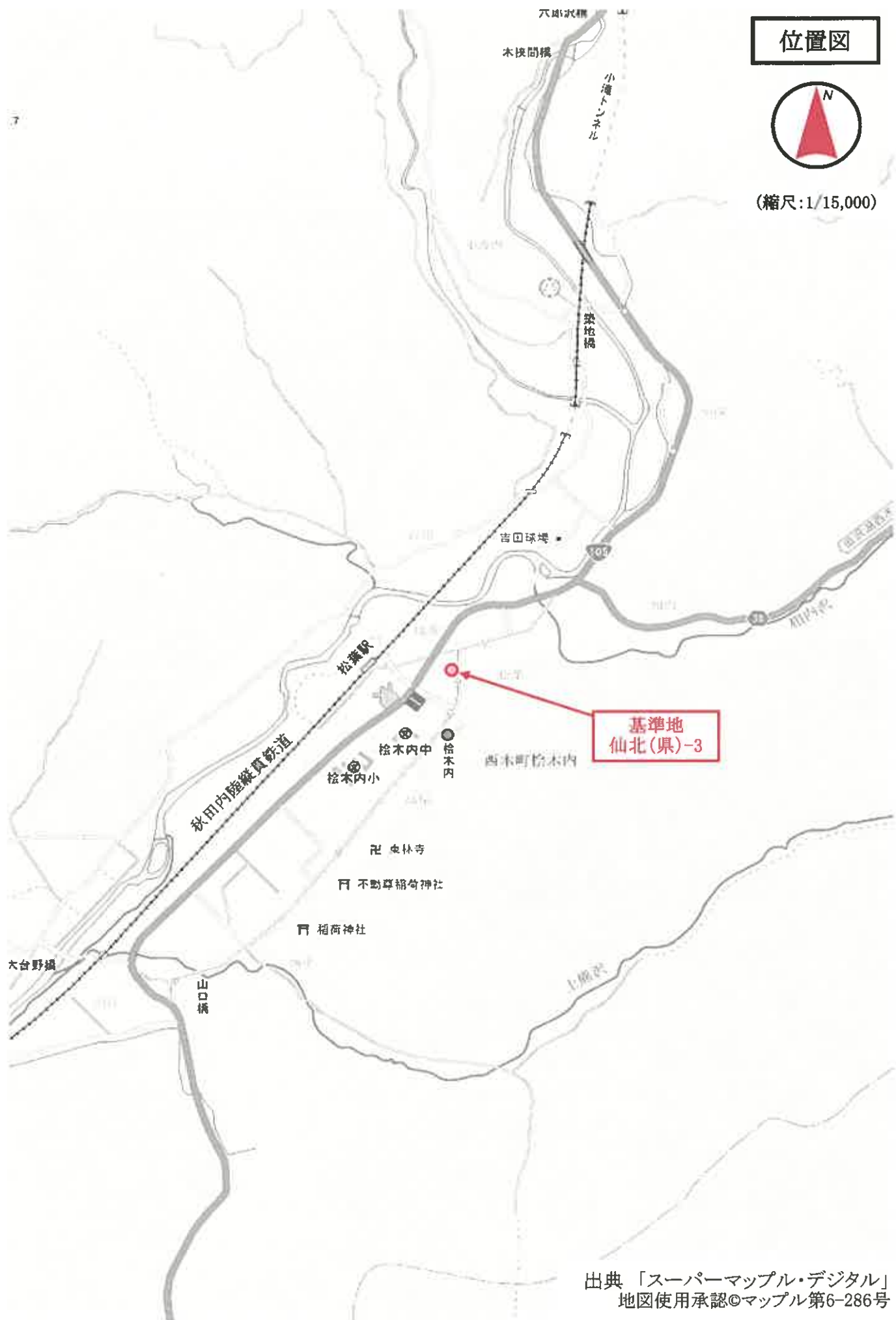


出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第6-286号

位置図



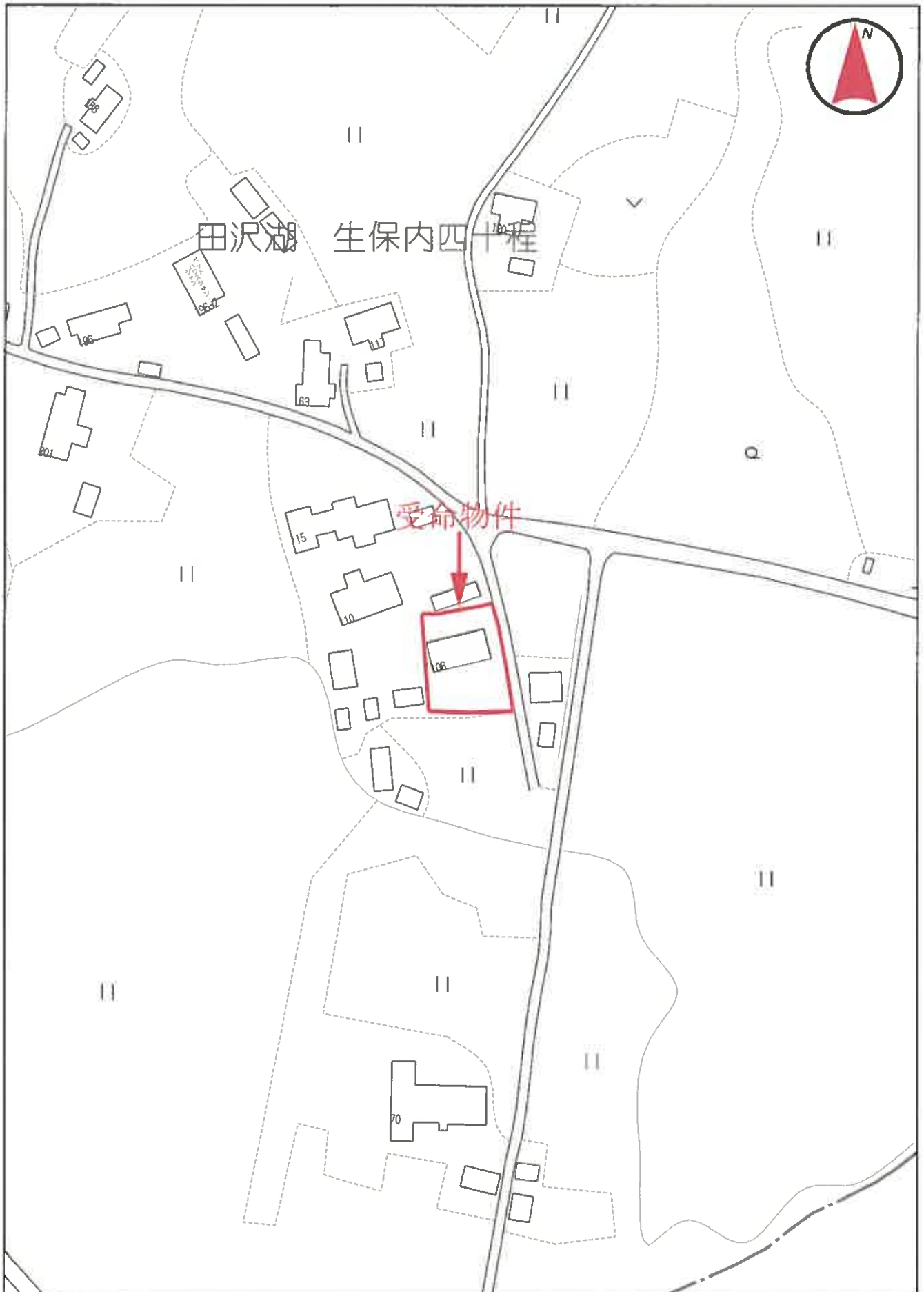
(縮尺:1/15,000)



出典「スーパーマッフル・デジタル」
地図使用承認©マッフル第6-286号

周辺案内図

秋田県仙北市田沢湖生保内四十程106付近



60m

1:1500

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
藤田不動産鑑定事務所
Z22151993-20250510184601
©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AH第176号)

702027

各階平面図

106

家屋番号

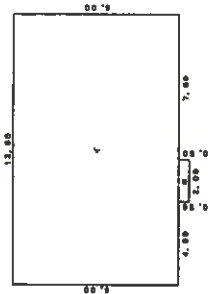
106

建物図面
各階平面図

建物の所在 仙北郡田沢湖町生保内字四十番地 106番地

仙北市田沢湖

1階



求積表
1 13.00 × 8.00 = 104.0000
2 2.00 × 0.50 = 1.0000
合計 105.0000
床面積 105.00 m²

2階



求積表
13.00 × 8.00 = 104.0000
合計 104.0000
床面積 104.00 m²



秋田地方裁判所大曲支部
令和7年（ケ）第3号

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

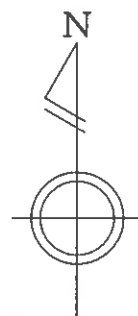
1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

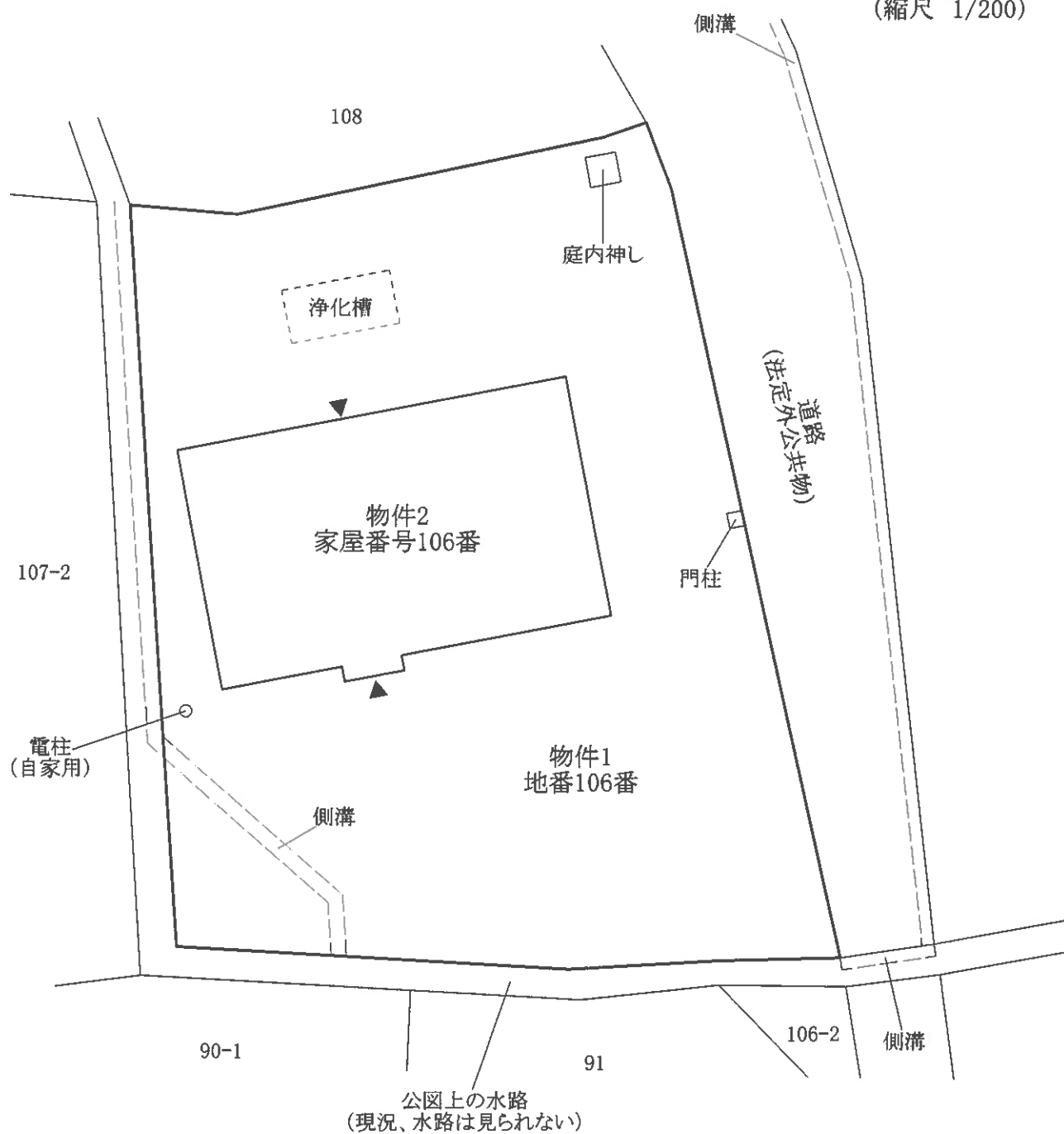
平成16年11月30日登記

「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。」

令和7年(ケ)第3号
仙北市田沢湖生保内
建物配置図

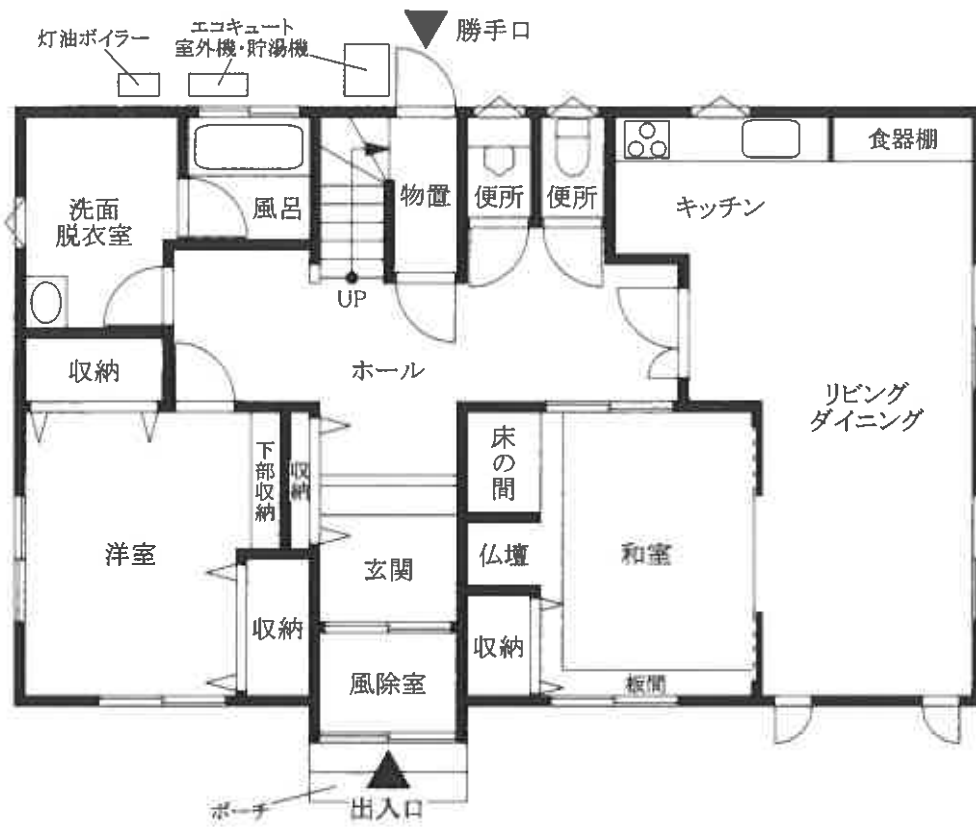


(縮尺 1/200)

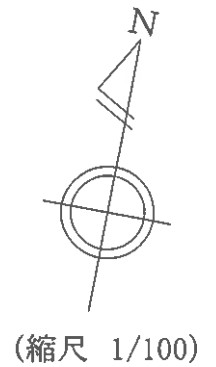


令和7年(ケ)第3号
仙北市田沢湖生保内
建物間取図

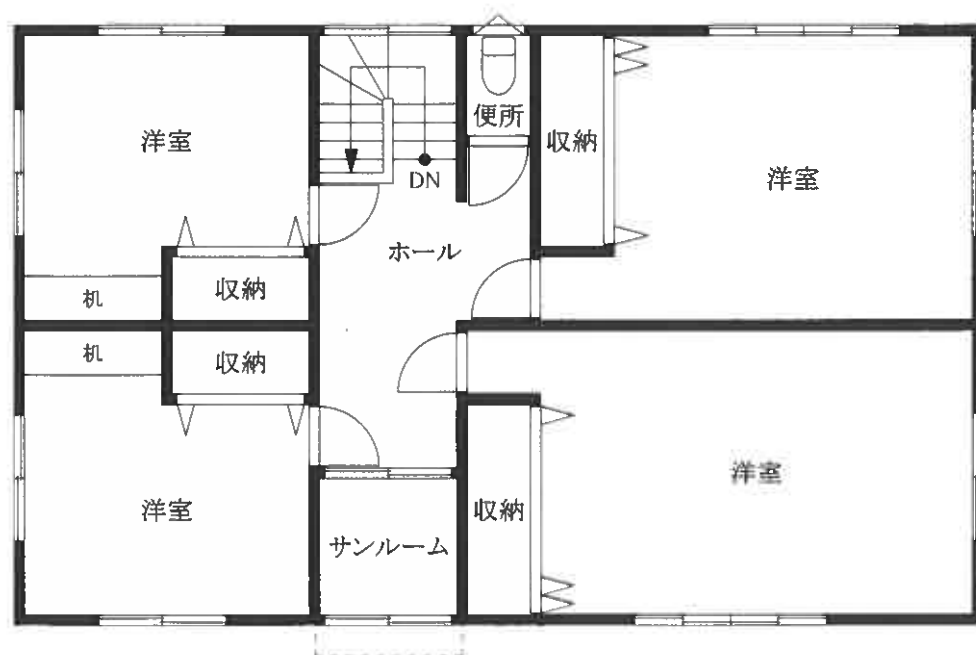
物件2



1階



(縮尺 1/100)



2階