

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。		



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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	847,000 677,600	一括	169,400	13,467	0
1	591,000				
2	256,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大仙市藤木字乙新藤木
 地 番 37 番
 地 目 宅地
 地 積 733.88 平方メートル

- 2 所 在 大仙市藤木字乙新藤木 37 番地
 家屋 番号 37 番
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 183.21 平方メートル
 2 階 34.02 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 176.87 平方メートル
 2 階 約 37.26 平方メートル



物 件 明 細 書 (変 更)

令和 6年 9月12日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 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

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E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 大仙市藤木字乙新藤木

地 番 37番

地 目 宅地

地 積 733.88平方メートル

2 所 在 大仙市藤木字乙新藤木37番地

家屋 番号 37番

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 183.21平方メートル
2階 34.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約176.87平方メートル
2階 約 37.26平方メートル



令和 5年(ケ)第 20号
令和 6年 1月10日受理
令和 6年 2月13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 大仙市藤木字乙新藤木
 地 番 37番
 地 目 宅地
 地 積 733.88平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分8分の1
 共有者 D 持分8分の1
 共有者 E 持分4分の1

2 所 在 大仙市藤木字乙新藤木37番地

家屋番号 37番

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 183.21平方メートル
 2階 34.02平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分8分の1
 共有者 D 持分8分の1
 共有者 E 持分4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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 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: 1階約176.87㎡、2階約37.26㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: 構造: 床面積: ☐ ある			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 E ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・物置 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 { 地方裁判所 令和 年()第 号 ☐ ある { 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
■ 共有者 E	1 この家には私と家族が住んでいます。土地・建物で第三者に貸している所はありません。 2 建物は昭和31年の新築で、物置の北側にある洋室など一部は建物内部を改修していますが、ほかに大きな改築等はしていません。 3 建物をご覧のとおりとても古く、床が沈み込んで傾いているところや雨漏りが発生しているところが多数あります。 4 トイレは汲み取り式です。 5 裏手の土地（北東側）は家庭菜園として使っています。

(執行官の意見用)

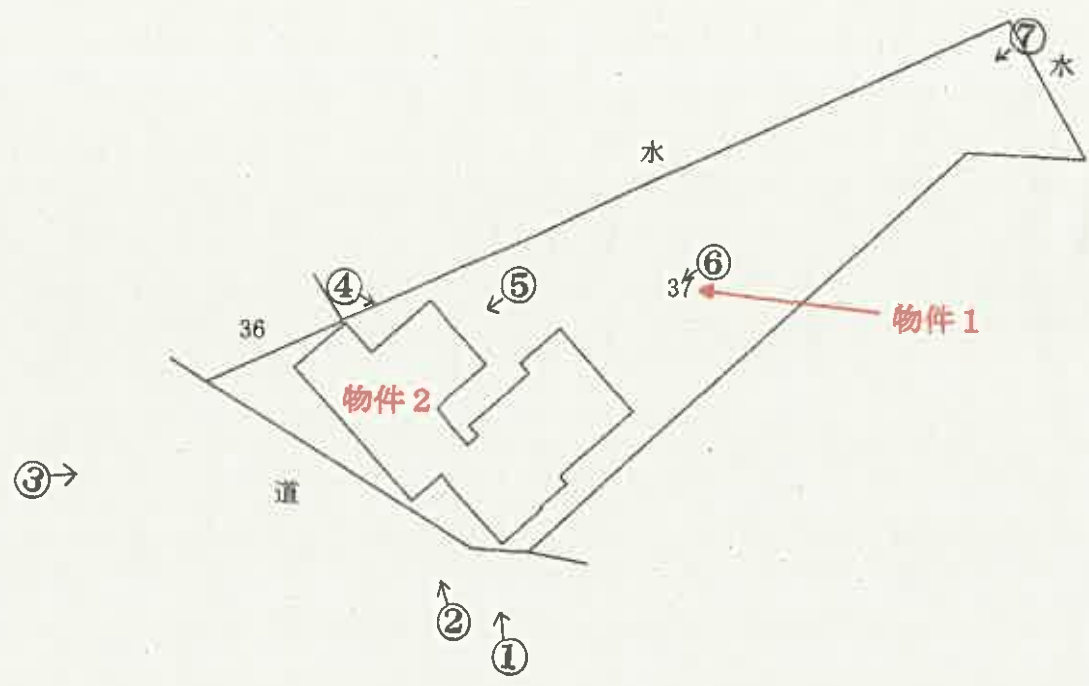
執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 建物は、新築後67年以上が経過して建物全体が著しく老朽化しており、以下の不具合等が認められる。 ① 多数箇所から雨漏りが発生し（写真㉔、㉕、㉖）、屋根が腐食している（写真④）。 ② 建物の2階部分は床が著しく傾いている。また建物全体にわたって床の沈み込みが発生している。 ③ 1階中央部付近の洋室には、梁が下がってきているのを支えるための仮柱がある（写真⑬）。 ④ 建物内には、多数の動産類が未整理のまま置かれている。

(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
6年 1月23日 (火) 14:45 - 14:55	秋田地方法務局大曲 支局	近隣土地の登記事項要約書及び公図を公用で取得
6年 1月23日 (火) 15:15 - 15:35	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年 1月30日 (火) 13:10 - 14:10	物件所在地	立入調査、共有者E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
(4 枚目)

建物配置図

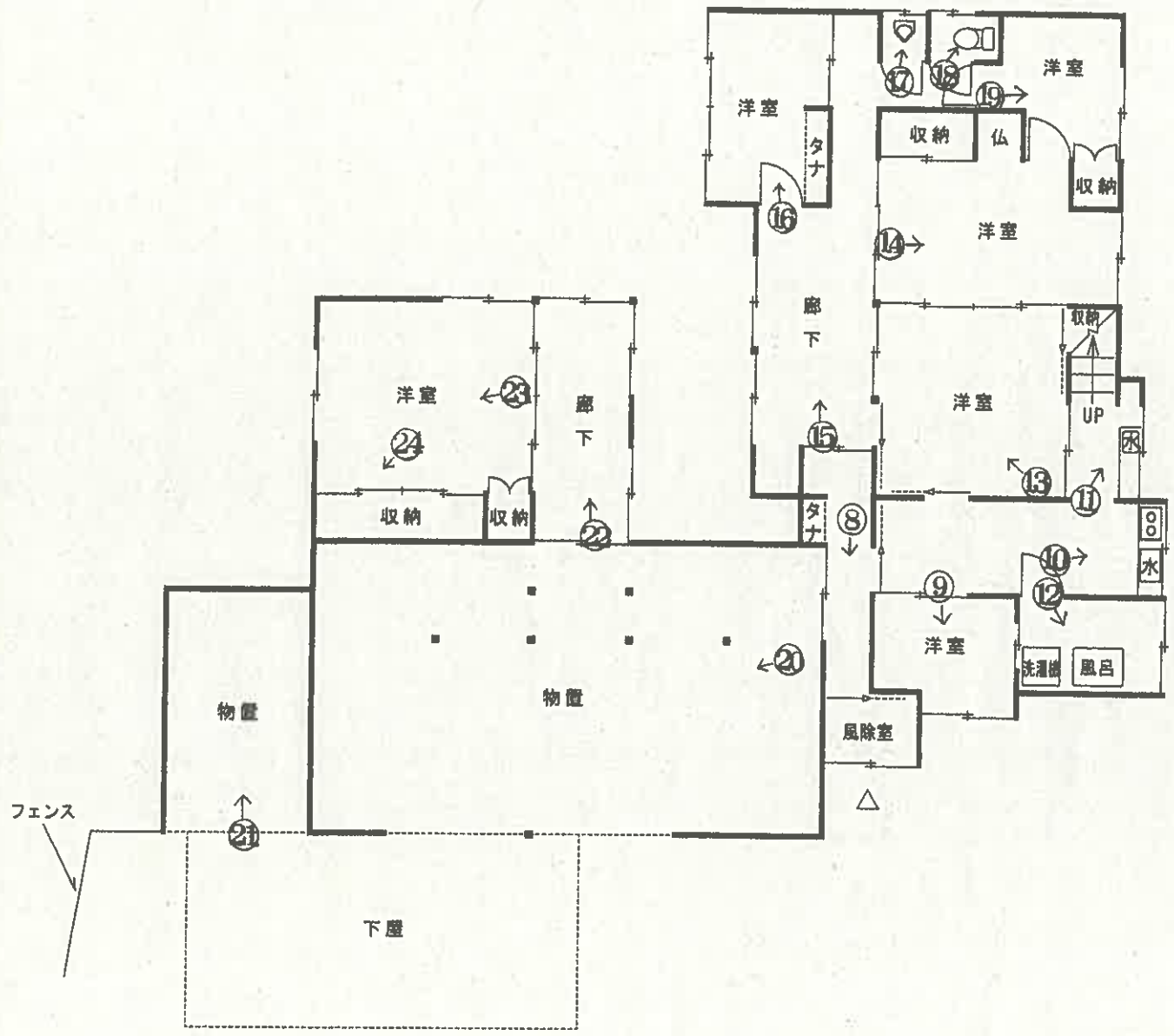


○→写真撮影位置・方向

建物間取図

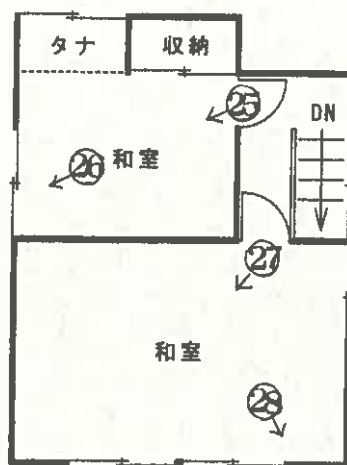
物件 2

1 階



○→写真撮影位置・方向

2 階



○→写真撮影位置・方向

(7 枚目)

令和 5 年 (ㄥ) 第 2 0 号

①



物件2

②



物件2

③



④



物件2

⑤



物件2

⑥



⑦

物件2



物件1

⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



仮柱で梁を支えている

⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



⑪



⑫



⑬



22



23



雨漏りの発生

24



25



26



雨漏りの発生

27



雨漏りの発生

28



令和5年（ケ）第20号
令和6年1月30日 現地調査
令和6年2月13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

平 野 太 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 2 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 0 6, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 2 1, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	大仙市藤木字乙新藤木 37番 宅地 733.88㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大仙市藤木字乙新藤木37番地 37番 居宅・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階183.21㎡ 2階 34.02㎡ 延217.23㎡	床面積(概測) : 1階176.87㎡ 2階 37.26㎡ 延214.13㎡ 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。 ・物件2は相当老朽化した建物である。		

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「飯詰」駅の西方・道路距離約 2.4 km 同「大曲駅」の南方・道路距離約 7 km 最寄りバス停「藤木角」の東方・道路距離約 620 m（徒歩約 8 分）（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も多い横手川背後の住宅地域。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。 藤 木 保 育 園・・・約 950 m 藤 木 小 学 校・・・約 700 m 大 曲 南 中 学 校・・・約 250 m イオンモール大曲・・・約 4.8 km 荒 川 医 院・・・約 1.2 km 大曲厚生医療センター・・・約 7 km 藤木簡易郵便局・・・約 350 m 大仙市役所本庁舎・・・約 5.3 km 大 曲 I . C 約 8 km （いずれも道路距離） 道路は幅員 6.5 m の舗装県道が標準である。	
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 無指定 70% 200% — 立地適正化計画区域 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画 地 条 件	南西側約 25 m が幅員約 6.5 m の舗装県道に等高乃至 0.3 m 程度低く接面する、奥行が約 54 m、規模 733.88 m² の不整形の中間画地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南西側：幅員約 6.5 m の舗装県道 （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：なし（接面道路公設管：なし）
特記事項	・大仙市のハザードマップによれば洪水浸水想定区域（0.5 m～3.0 m未満）に該当している。 ・南西側県道に、物件1が接する部分の幅員は6～8.5 m程度の幅があるが、標準幅員を6.5 mとした。 ・建物共有者によれば、物件1の北東部は家庭菜園として利用している、とのことである。現地調査では積雪により判然としなかったが、航空写真からは陳述どおり家庭菜園として利用されていたと推測される。 ・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）：昭和３１年１０月３０日新築 経 過 年 数：約６７年 経済的残存耐用年数：ほぼ到来している
仕 様	構 造：木造２階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：着色鋼板 内 壁：合板ほか 天 井：合板ほか 床：合板、畳ほか 設 備：電気設備、給排水設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	概測 延２１４．１３㎡
現況用途等	現況用途：居宅・物置 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	昭和３１年に建築された老朽化の激しい建物である。建物が傾いていることが明らかに判断でき、２階部分には雨漏りもみられる。建物内外ともに損傷箇所が多く、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	建物共有者が居宅・物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	・構築物として下屋が設置されている。 ・トイレは汲み取り式である。 ・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	7,100	0.63	733.88	1.00	3,283,000

(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6.5m舗装県道に接面する地積200㎡程度の長方形地

地価調査 大仙(県)5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,700 \text{ 円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/121 = 7,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：特になし

◇地域格差：街路条件(幅員) + 3%

交通・接近条件(駅への接近性) - 2%

環境条件(用途の多様性) + 20%

$100/103 \times 100/98 \times 100/120 = 100/121$

イ 個別格差：画地条件(規模) - 10%

画地条件(形状) - 30%

$0.90 \times 0.70 = 0.63$

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	113,000	214.13	0.01	242,000

(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：経済的残存耐用年数はほぼ到来している。現価率の査定に当たっては、建物の実情を考慮し備忘率として1%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	3,283,000	1.00	0.25	法定地上権	821,000

(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25%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	3,283,000	-821,000		0.70	0.70	1,206,000
2	242,000	+821,000	1.00	0.70	0.70	521,000
一括価格(合計)						1,727,000

(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：相当劣化した建物及びその敷地であり、土地・建物の状況等を踏まえると、市場参加者が極めて限定されることから、市場性修正として30%減価と査定した。

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)5－3）

所 在：大仙市角間川町字東本町72番6外

価 格：8,700円/㎡

位 置：JR奥羽本線「飯詰」駅から道路距離で約3.5km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：西側が幅員約10m舗装市道に接面

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、無指定

指定建蔽率70%、指定容積率200%

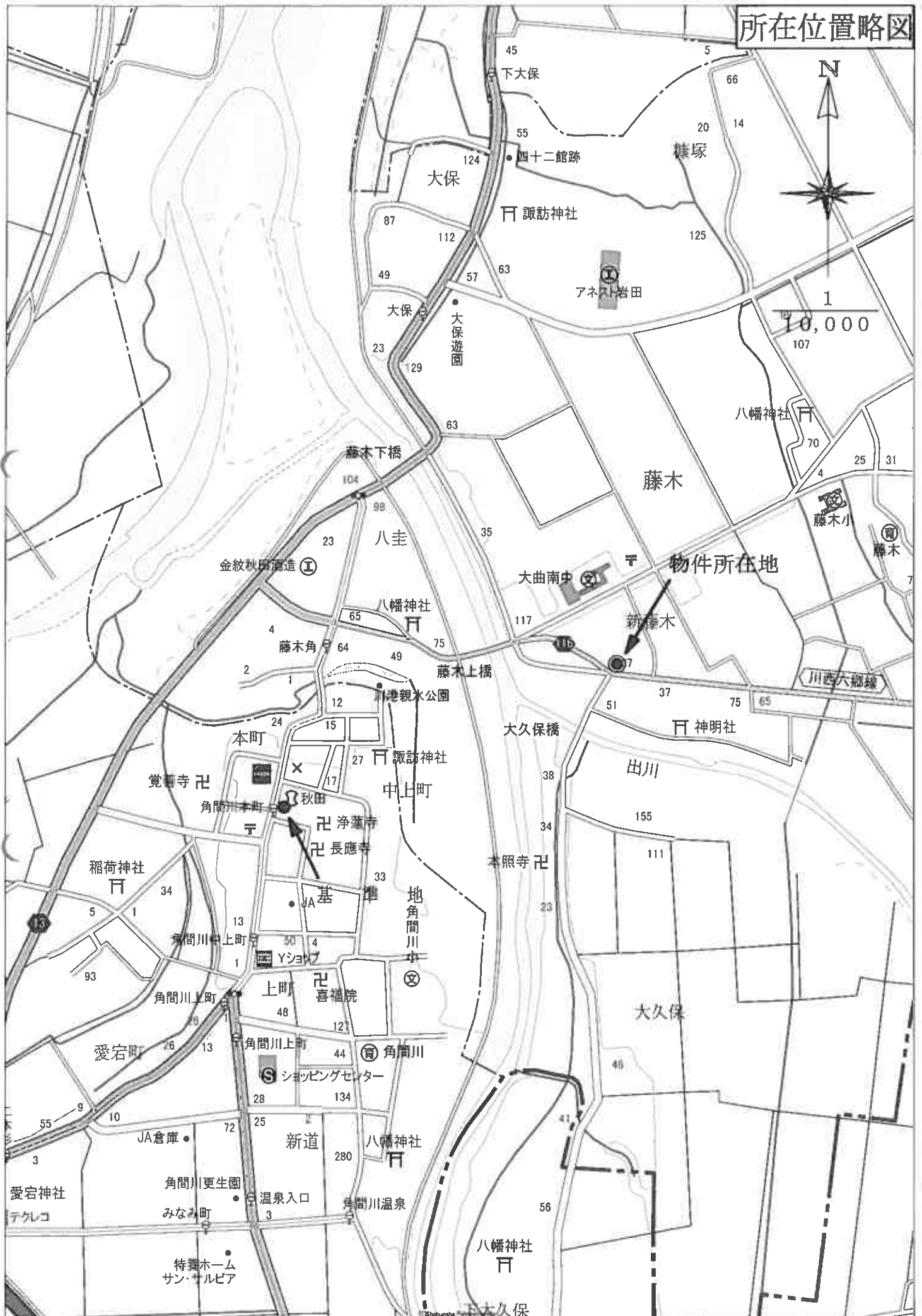
地 域 の 概 要：小売店舗等に一般住宅もみられる近隣商業地域

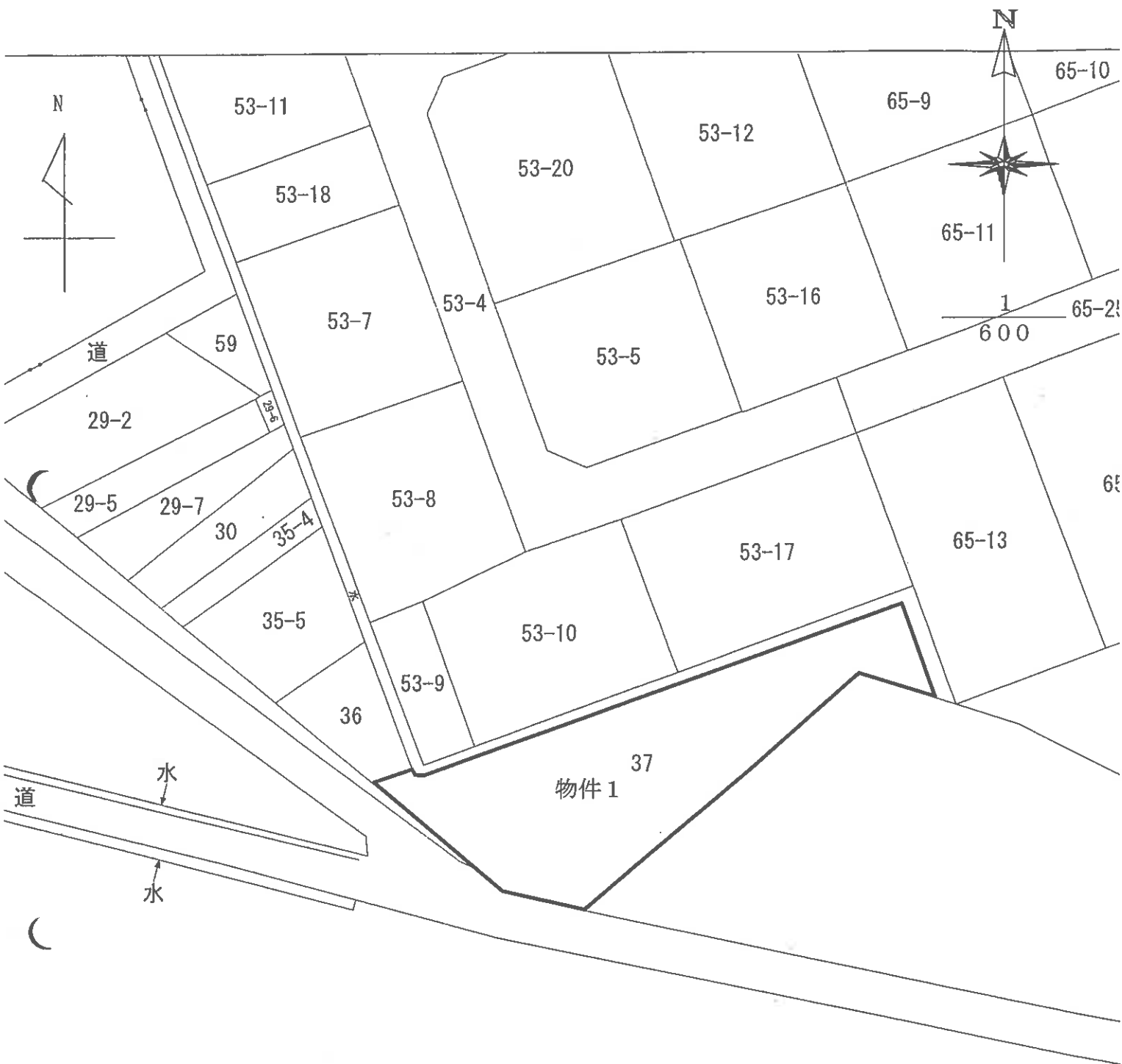
第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 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





(秋田地方法務局大曲支局管轄)

令和5年11月27日

秋田地方法務局

ଶିଖରୀ ଶ୍ରୀ

(秋田県土地家屋調査士会紙)

「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。」 559.5.13

722392 各階平面圖

面圖
面圖

物階
平階

建各

物件2

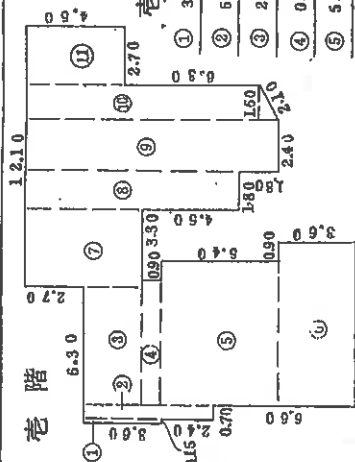
37

番
37

大曲市 藤-不字乙新藤木 37番地

大仙市

•



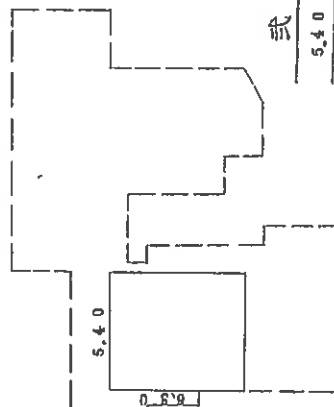
志 階 床 面 積 計 算 書

①	3.60	×	0.15	=	0.5400
②	5.06	×	0.70	=	4.2000
③	2.70	×	5.45	=	14.7150
④	0.90	×	5.75	=	5.1750
⑤	5.40	×	6.55	=	35.5100
⑥	3.60	×	7.55	=	27.1800
⑦	5.40	×	3.60	=	19.4400
⑧	9.96	×	1.80	=	17.9200
⑨	1.76	×	2.40	=	4.2240
⑩	$(10.80 + 11.70) \times 1.60 \times \frac{1}{2} = 16.9200$				
⑪	4.50	×	2.70	=	12.1500

計 183.2103

床面積 183.23M²

· 隋 武



式 階床面積計算書

$$5.40 \times 6.30 = 34.0200$$

床面積 34.02M²

著者

五

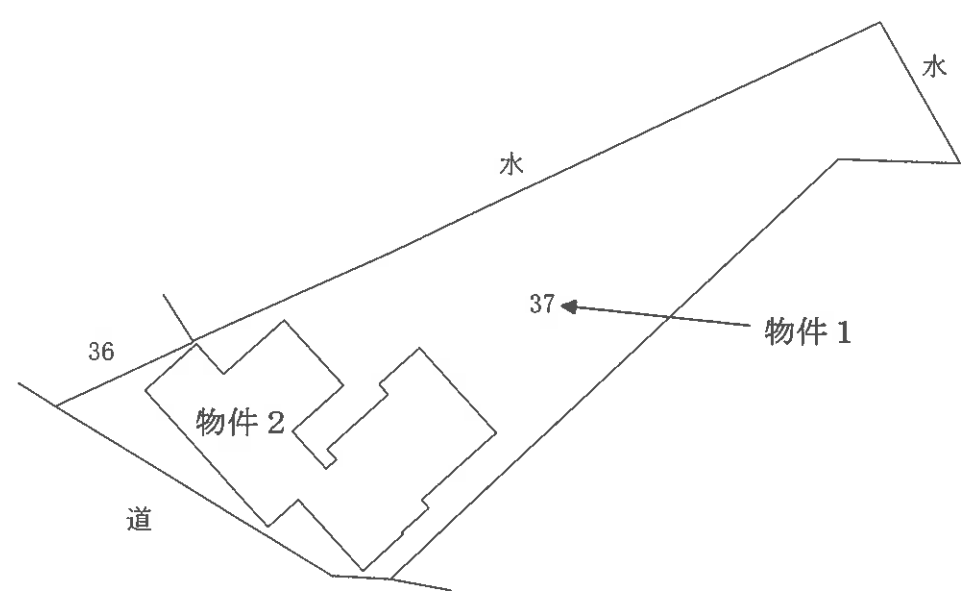
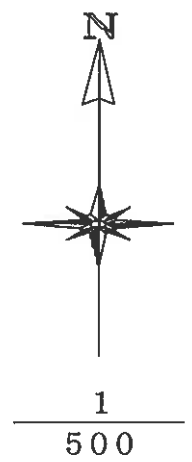
申請人

築尺	500
----	-----

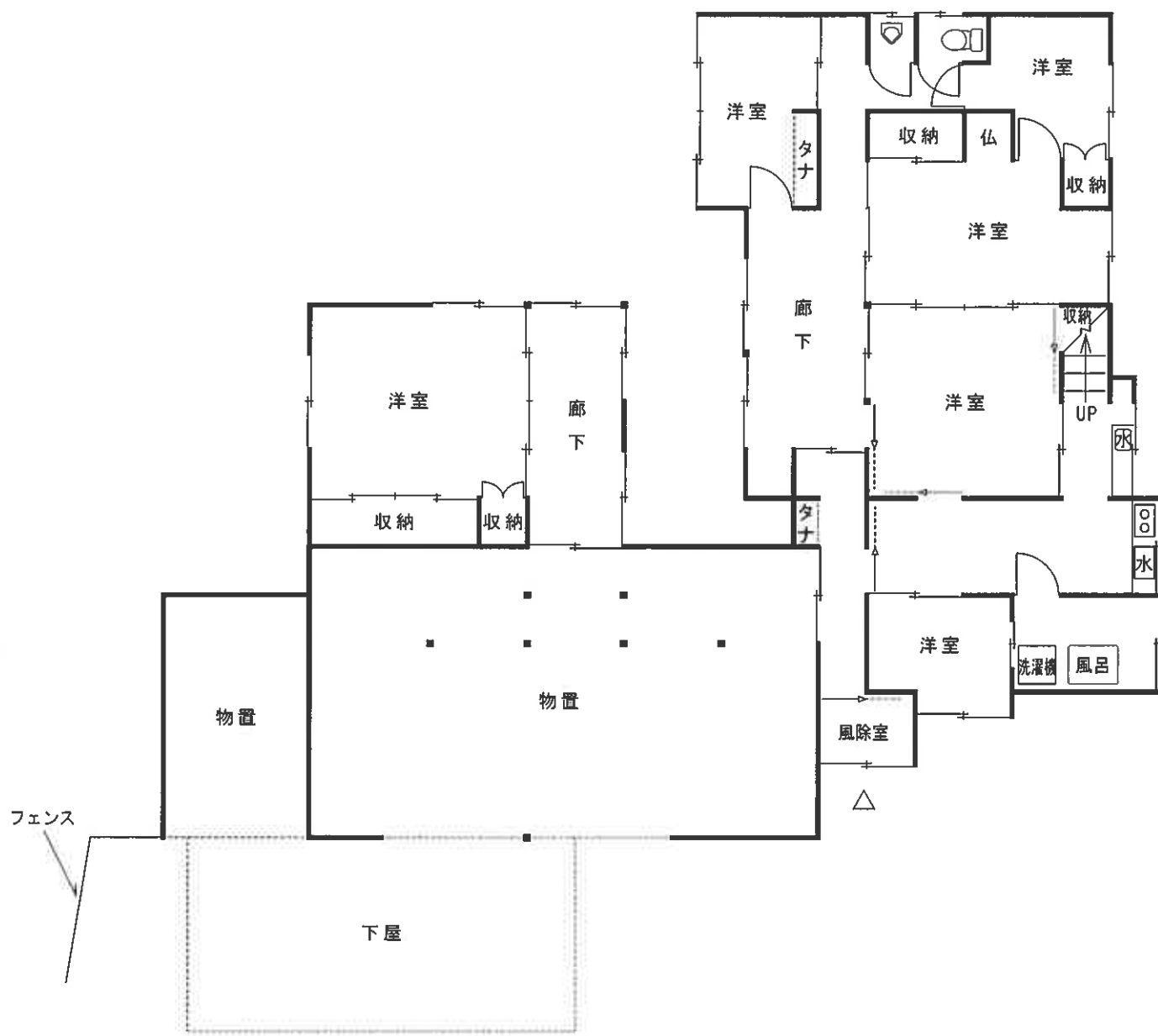
1000

1/500	
-------	--

建物配置図



1 階



2 階

