

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 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 11 月 4 日から 令和 7 年 11 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 8 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	1, 580, 000 1, 264, 000	一括	316, 000	28, 481	0
1	718, 000				
2	862, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 仙北郡美郷町土崎字上野乙 |
| | 地 番 | 1 番 1 8 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 1. 2 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 仙北郡美郷町土崎字上野乙 1 番地 1 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 8 6 |
| | 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 4 6. 1 0 平方メートル
2 階 2 5. 9 2 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 4 1. 0 0 平方メートル
2 階 2 5. 9 2 平方メートル |
|--|-------|--|



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7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 仙北郡美郷町土崎字上野乙
地 番 1 番 1 8 6
地 目 宅地
地 積 5 1 1 . 2 7 平方メートル
- 2 所 在 仙北郡美郷町土崎字上野乙 1 番地 1 8 6
家屋 番号 1 番 1 8 6
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 4 6 . 1 0 平方メートル
2 階 2 5 . 9 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 4 1 . 0 0 平方メートル
2 階 2 5 . 9 2 平方メートル



令和 6年(ケ)第 14号
令和 7年 1月 7日受理
令和 7年 2月18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 仙北郡美郷町土崎字上野乙
 地 番 1 番 1 8 6
 地 目 宅地
 地 積 5 1 1 . 2 7 平方メートル

- 2 所 在 仙北郡美郷町土崎字上野乙 1 番地 1 8 6
 家屋番号 1 番 1 8 6
 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 4 6 . 1 0 平方メートル
 2 階 2 5 . 9 2 平方メートル

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 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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階約 141 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 { 種類: ☐ ある { 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 (空き家) として占有している。 ☐ 「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 支部 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		

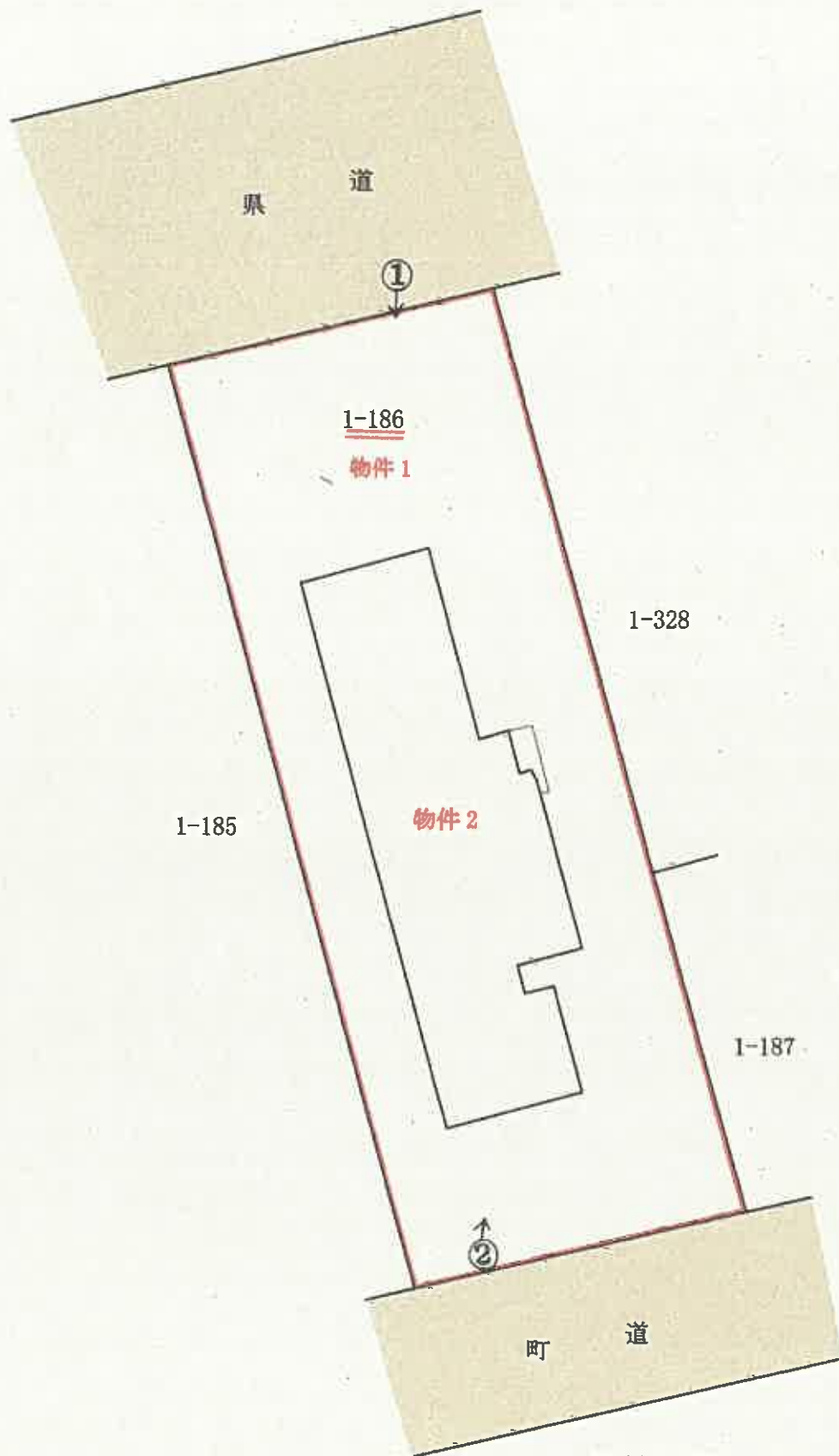
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

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2の建物内には若干の動産類が残されている。
- 3 1階玄関南側の洋室で犬を飼っていたものと思われ、ケージが残されている。当該洋室は清掃がなされておらず、毛や異物が残ったままで異臭がした(写真⑩)。
- 4 建物内外はリフォームがなされ、外壁や内装が貼り替えられていた。
- 5 南側の町道は、積雪のため確認することができなかった。

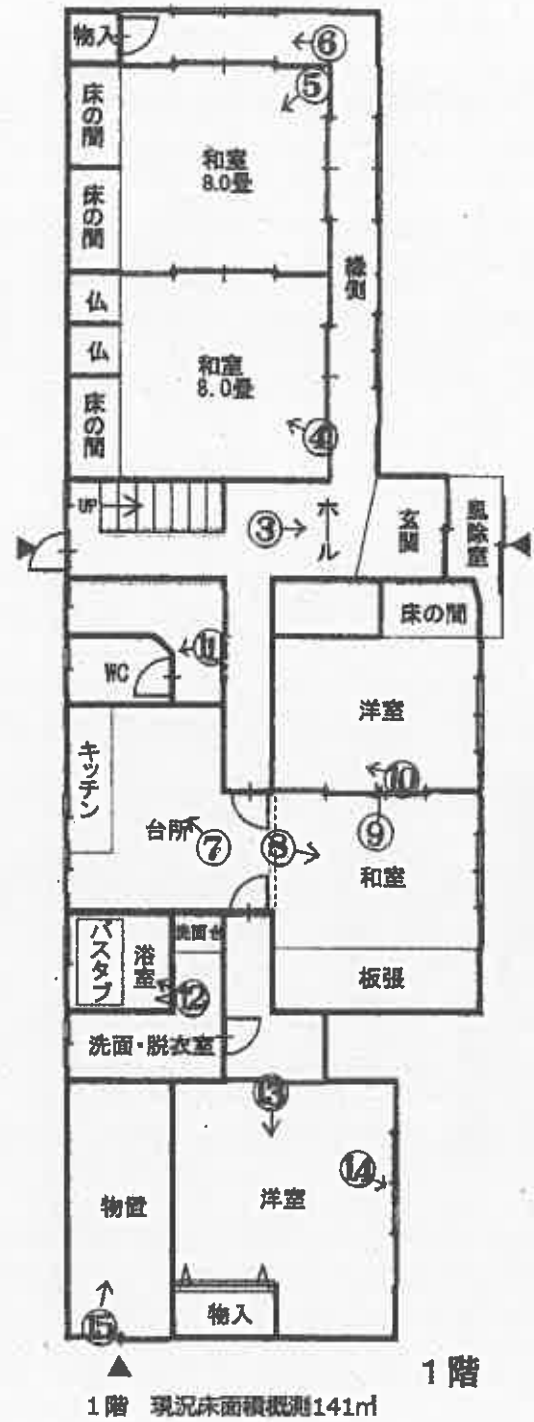
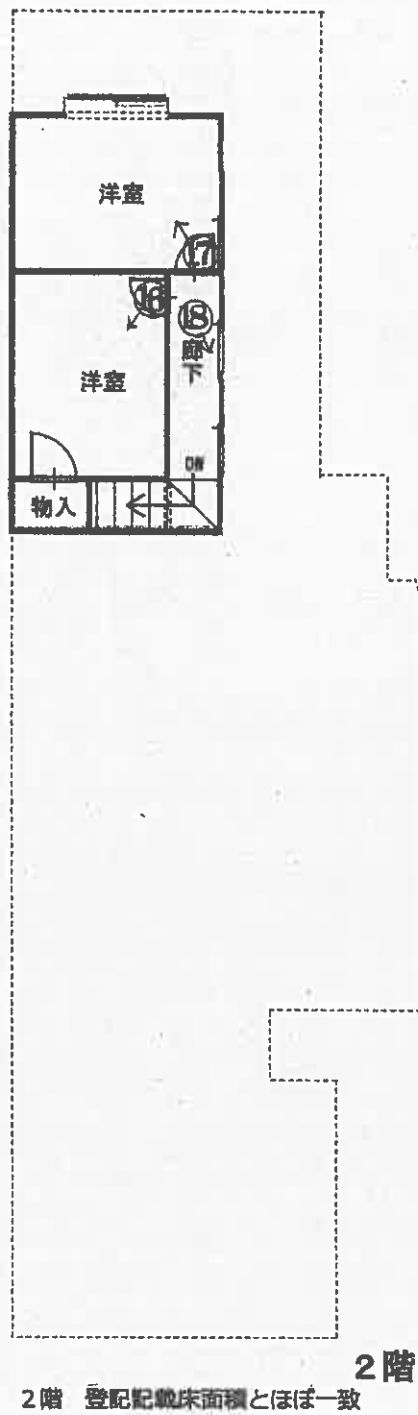
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月21日 (火) 13:40 - 13:50	秋田地方法務局大曲 支局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
7年 1月21日 (火) 14:25 - 14:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 2月 5日 (水) 13:00 - 14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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。 ☒ 令和 7年 2月 5日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(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)



○→写真撮影位置・方向





○→写真撮影位置・方向



建物間取図

①



物件2

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



クロスが剥がれている。

⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



クロスが剥がれている。

(12 枚目)

令和6年(ケ)第 14 号
令和7年2月 5日 現地調査
令和7年2月20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

千田 幸紀

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,223,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,464,000	円
物件2（建物）	金	1,759,000	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）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、ほぼ登記上と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	仙北郡美郷町土崎字上野乙 1番186 宅地 511.27㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	仙北郡美郷町土崎字上野乙1番地186 1番186 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 146.10㎡ 2階 25.92㎡	1階概測約141㎡

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	最寄駅：ＪＲ奥羽本線「大曲」駅から東方約10km（以下道路距離） 最寄公共施設：「千畑小学校」の西方約200m 「美郷中学校」の北東方約7.2km 「美郷町役場」の北東方約1.4km 最寄商業施設：「イオンスーパーセンター美郷店」の北東方約8km	
付 近 の 状 況	受命物件は、県道沿いに位置し、一般住宅を中心とした住宅地域で、周辺には小学校、グラウンド、ＪＡの施設がある。地勢は周辺を含めほぼ平坦である。小学校に近いものの、六郷地区や大仙市の国道沿いの商業施設には遠隔であるため、利便性はやや劣る。町内全体で過疎化の進行が著しく、住宅需要は減少の一途である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 － － － 特になし 特になし
画地条件	・間口 約13.5m ・奥行 約38m ・形状 長方形地 ・地勢 概ね平坦地。 ・地積 公簿511.27㎡。公図との照合から現況も一致。 ・接道 二方路	
接面道路の状況	・北側道路：有効幅員約10m舗装県道。宅盤は道路とほぼ等高。 ・南側道路：積雪で除雪もされていないため状況確認できなかったが、町役場からの聴取では有効幅員約4.5m未舗装町道である。	
土地の利用状況等	・物件2（居宅）の敷地として利用している。 ・隣地の状況 東側：事業所（空家） 西側：戸建住宅 南側：町道を介してＪＡ 北側：県道を介して戸建住宅	
供給処理施設（宅地内引込）	上水道 あり（建物への接続：あり） ガス配管 なし（接面道路公設管：なし） 農集排 あり（建物への接続：あり）	
特 記 事 項	①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壤汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壤汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③美郷町防災ハザードマップによると浸水想定なし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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46年6月1日変更、増築 経過年数 約 54 年 経済的残存耐用年数 約 6 年（リフォームの状態を考慮）
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：長尺カラー鋼板、サイディング 内 壁：クロス、和室砂壁等 天 井：クロス、和室化粧合板等 床：板張り、畳、塩ビシート等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	1階約141㎡（概測） 2階 25.92㎡（登記面積とほぼ一致）
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	使用資材から品等は普通と判定した。
保守管理の状態	令和2年に不動産会社が転売用不動産として取得し、その後リフォームを行い、現所有者に売却している。大きな損傷等はないものの、1階玄関南側の洋室には犬用ケージが存し、臭いがする状況である。他の部屋は動産もなく、大きな損傷等は見られなかった。設備の稼働は、不明である。全体的には、現在空家であり、上記洋室以外は、維持管理は概ね普通と判断する。
建物の利用状況	所有者が空家として管理しており、他占有はない。
特 記 事 項	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) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
1	5,400	1.01	511.27	1.00	2,788,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地を幅員約10m舗装県道に北側で接面する長方形（約500㎡）とした。

地価調査 美郷（県）－5

公示価格等

5,600 円/㎡

時点修正

99.4 / 100 ×

標準化補正

100 / 103 ×

地域格差

100 / 100 ÷

標準画地価格

5,400 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：道路方位+3%

◇地域格差：街路±0% 交通接近±0% 環境±0% 行政±0%

相乗積 1.00×1.00×1.00×1.00=1.00

イ 個別格差：……画地+1%（二方路+1%）

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物と敷地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	建物価格 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ
2	170,000	166.92	0.064	1,816,000

ウ 現価率

建物

・経過年数 54 年、経済的残存耐用年数 6.0 年、残価率 5% として定率法（現価率 0.067）と観察減価法（経年劣化による修繕の可能性、維持管理状態等を総合的に考慮し、減価率を5%と査定）を併用して下記の通り査定した。

・現価率 = 0.067 × (1 - 0.05) ÷ 0.064

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) *千円未満四捨五入 ア×イ
1	2,788,000	0.25	法定地上権	697,000

イ 土地利用権等割合：本件建物の敷地利用権を法定地上権と判定した。については、国税の「財産評価基準」の借地権割合を参考に法定地上権の法的有利性を勘案した結果、法定地上権割合を25%と判定した。

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) *千円未満四捨五入 (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	2,788,000	-697,000		1.0	0.70	1,464,000
2	1,816,000	+697,000	1.0	1.0	0.70	1,759,000
一括価格 (合計)						3,223,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

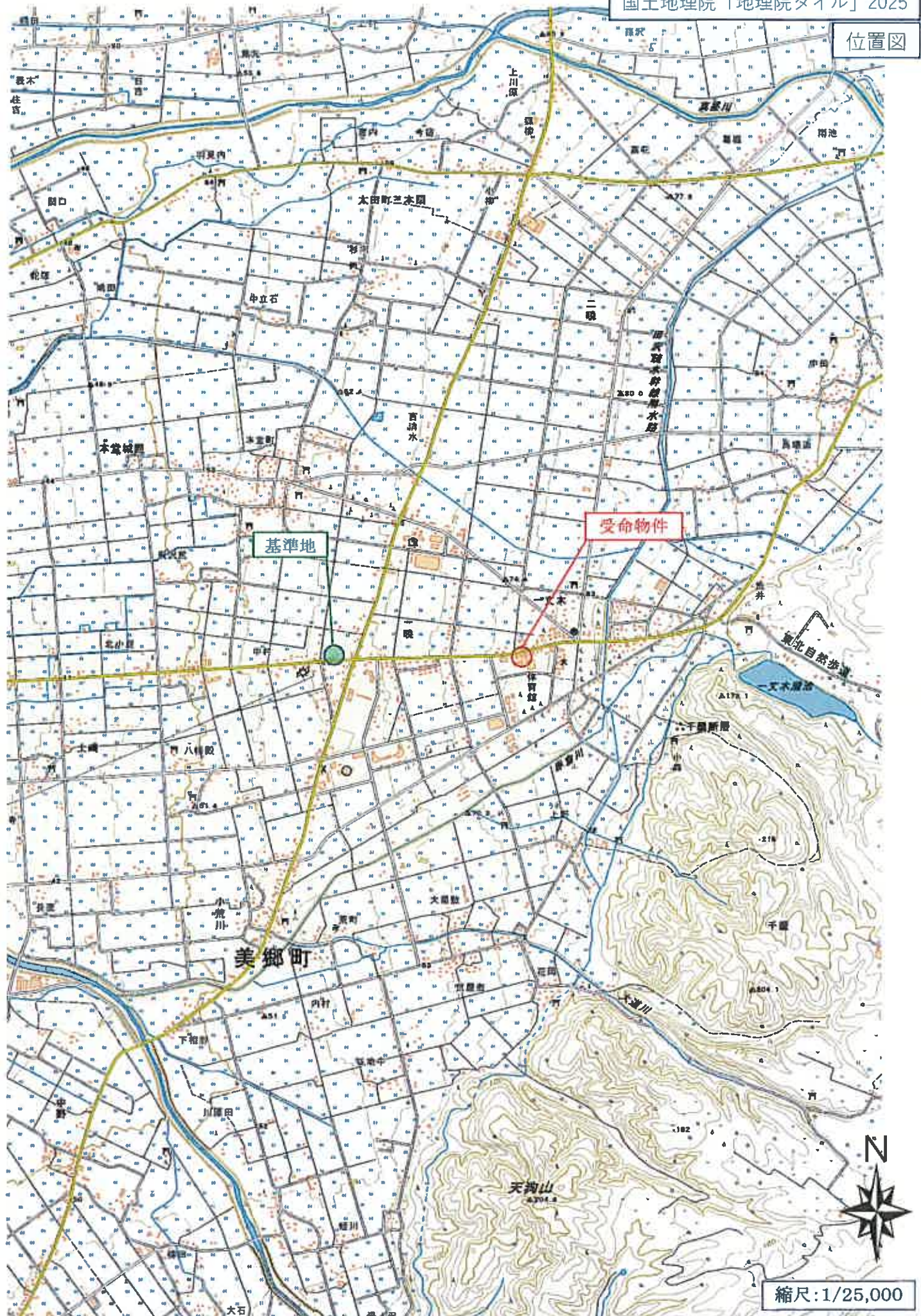
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

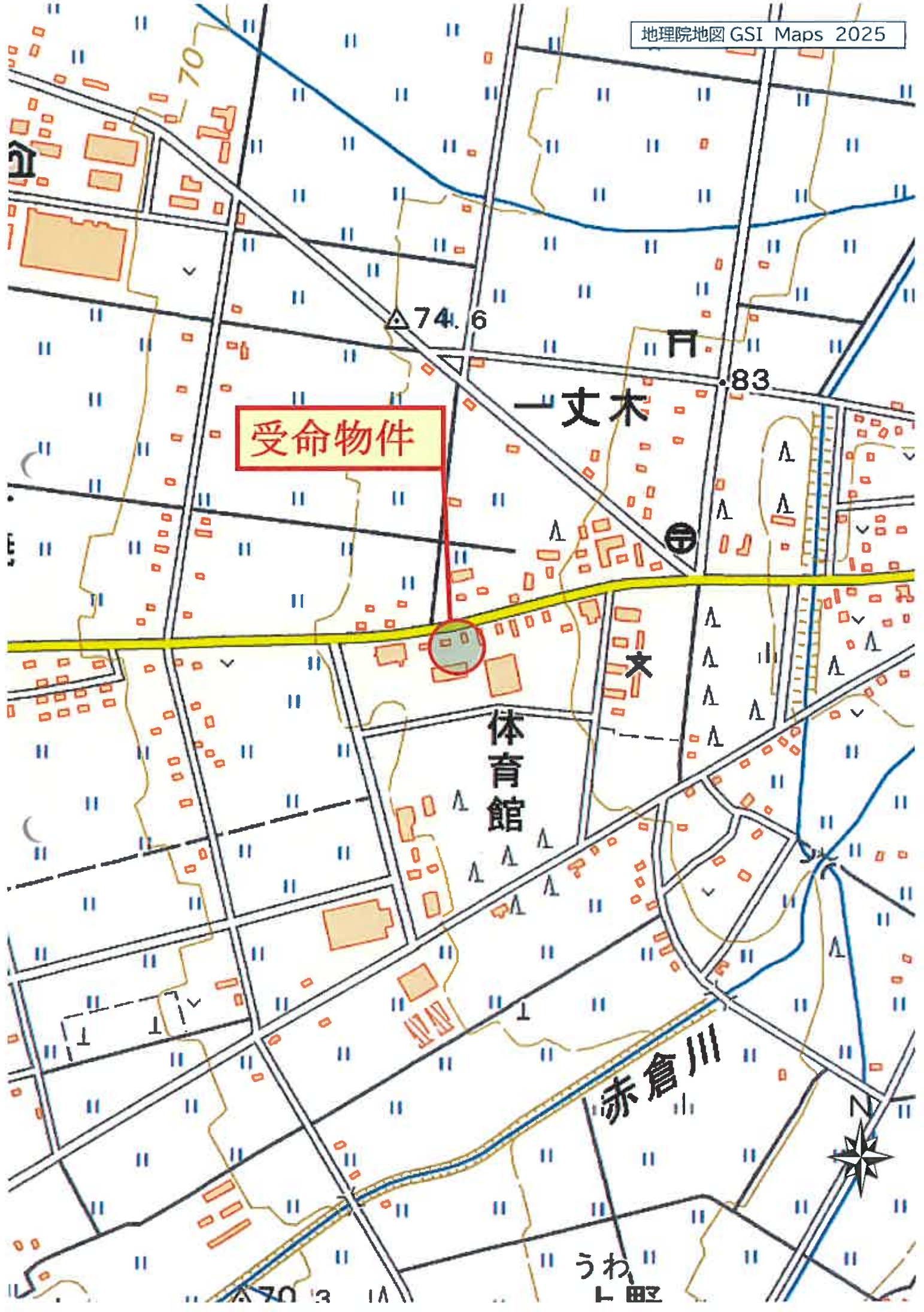
第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 美郷(県) - 5
所 在 : 仙北郡美郷町土崎字上野際4 2 番6
価 格 : 5, 6 0 0 円/㎡
位 置 : J R 奥羽本線「大曲」駅の東方道路距離約9. 5 k m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 5 1 2 ㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側1 1 m 県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅に事業所等も介在する県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し
- 3 法第1 4 条地図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図







(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
土崎字上野乙

請求部	所在	仙北郡美郷町土崎字上野乙				地番	1番186			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成8年9月				備付年月日(原図)			補記事項		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和46年6月14日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

754670

家屋番号

1-72 1-186

建物の所在

仙北郡美郷町
宮田町2丁目1番1号

建物図面

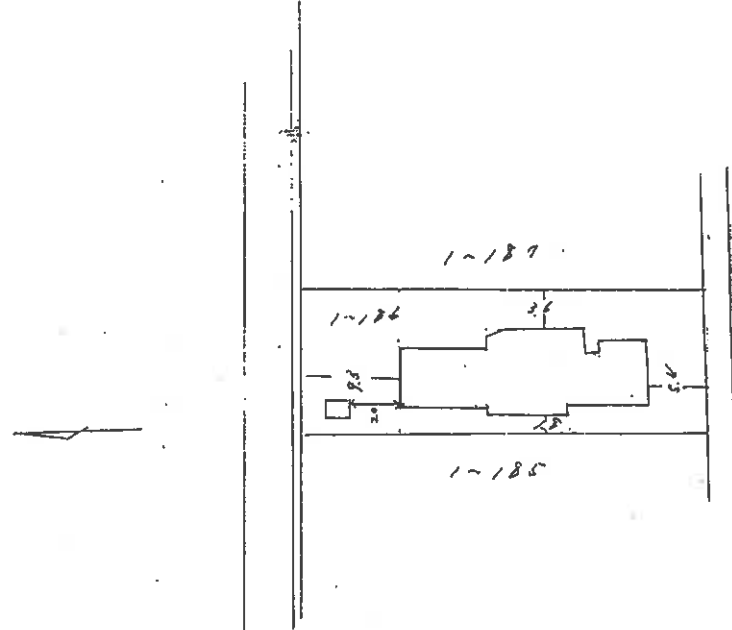
(1) 令和2年11月12日
所属建物符号1の滅失により建物図面変更

受命物件2

作製年月日
昭和46年6月2日

作製者

申請人

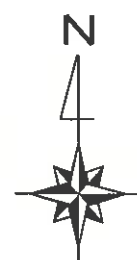
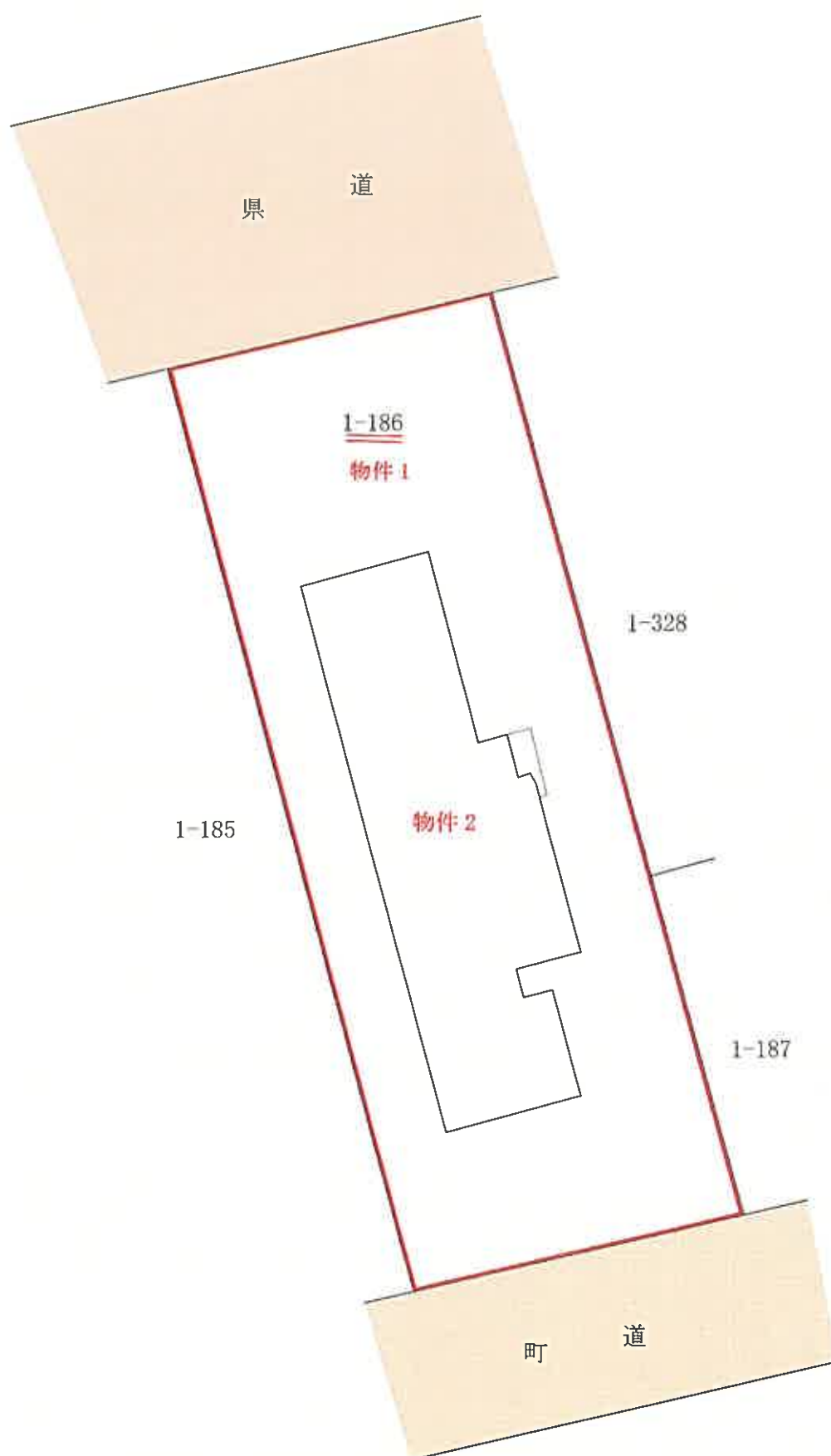


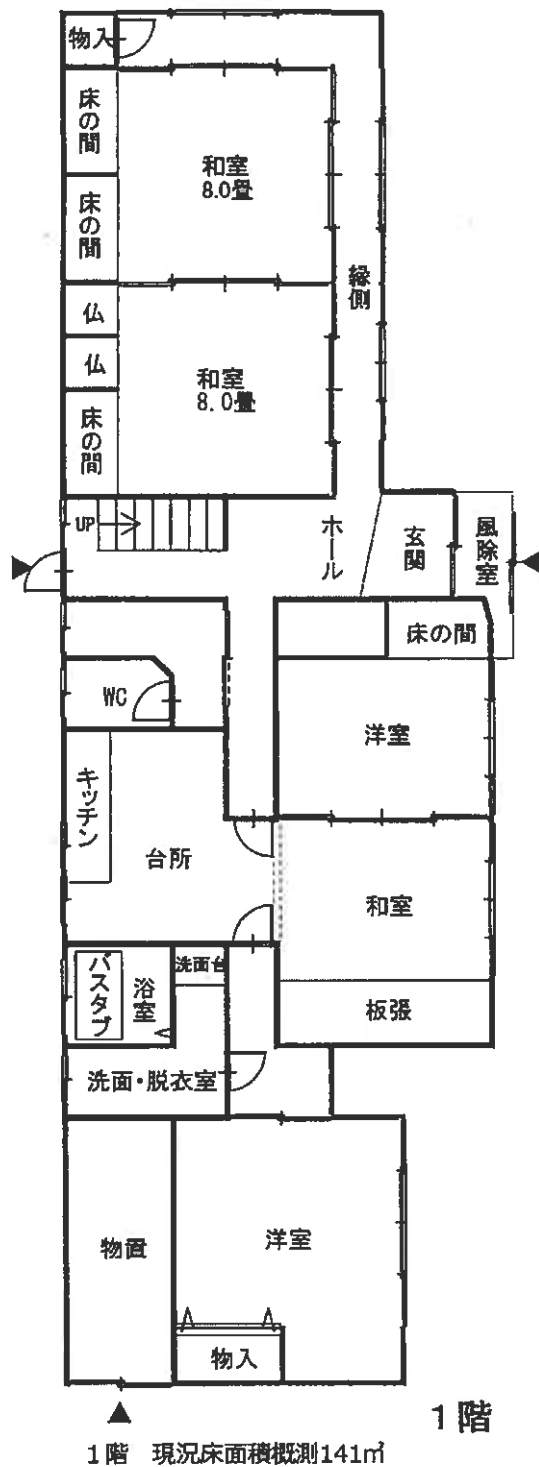
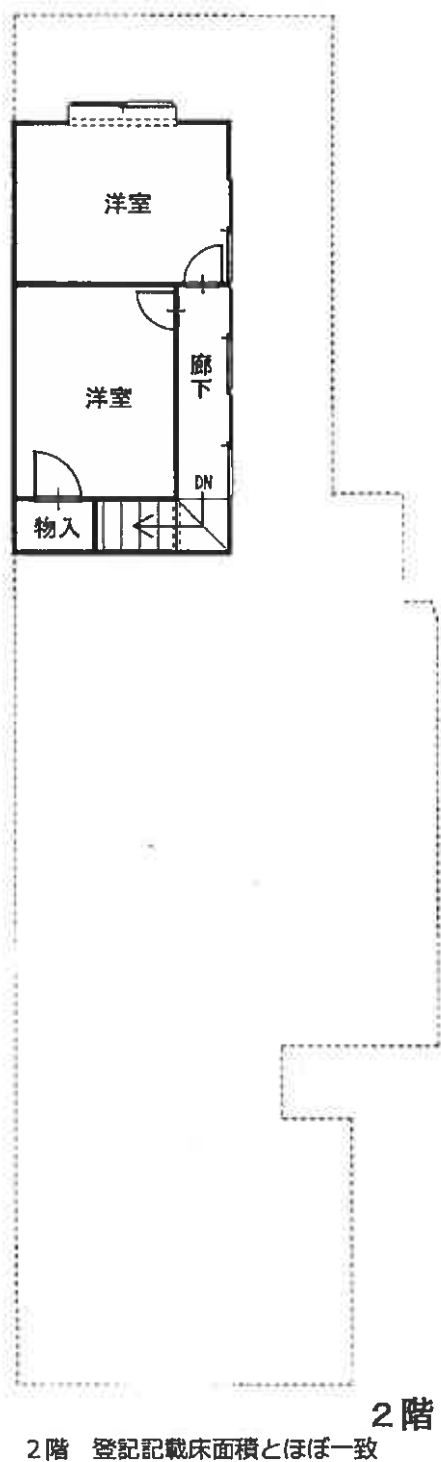
縮尺 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和46.6.14

A3版をA4版に縮小





建物間取図