

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 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 1 1 月 4 日から 令和 7 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 1 月 1 8 日 午後 1 時 1 5 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 1 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 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 1 0 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	429,000 343,200	一括	85,800	52,044	0
3	313,000				
4	35,000				
5	81,000				



物 件 目 録

3 所 在 仙北郡美郷町千屋字上小森
地 番 1 1 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 0 8. 0 2 平方メートル

4 所 在 仙北郡美郷町千屋字上小森
地 番 1 1 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 仙北郡美郷町千屋字上小森 1 1 1 番地 1、1 1 1 番地
3

家屋 番号 1 1 1 番 1

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 5. 7 9 平方メートル
2 階 3 1. 3 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 6月 3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3～5】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

- 3 所 在 仙北郡美郷町千屋字上小森
地 番 1 1 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 0 8 . 0 2 平方メートル
- 4 所 在 仙北郡美郷町千屋字上小森
地 番 1 1 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 2 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 仙北郡美郷町千屋字上小森 1 1 1 番地 1、1 1 1 番地
3
家屋 番号 1 1 1 番 1
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 5 . 7 9 平方メートル
2 階 3 1 . 3 9 平方メートル

令和 6年(ケ)第 1号
令和 6年 3月 5日受理
令和 6年 4月 9日提出

現況調査報告書

(物件3～5)

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 仙北郡美郷町千屋字上小森
地 番 1 1 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 0 8 . 0 2 平方メートル
- 4 所 在 仙北郡美郷町千屋字上小森
地 番 1 1 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 2 5 平方メートル
- 5 所 在 仙北郡美郷町千屋字上小森 1 1 1 番地 1、1 1 1 番地 3
家屋番号 1 1 1 番 1
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 5 . 7 9 平方メートル
2 階 3 1 . 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	(住居表示未実施)		
土地	物件3、4		
現況地目	☒ 宅地(物件3、4) ☐ 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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が物件3土地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5		
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:		
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗(空) 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	物件5の所在は、「仙北郡美郷町千屋字上小森111番地1」である。		
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(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
■ 破産者	1 店舗は平成20年9月まで営業していました。 2 店舗のうち西側の座敷部分は、平成6年ころ、町道をはさんだ東側から曳いてきたものです。その建物は遊漁センターを運営していた会社が所有する建物でしたが、無償で譲ってもらいました。 3 その後、平成8年に建物東側を新築し、曳いてきた座敷部分とつなげて一体の建物になりました。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 破産者の陳述によると店舗は15年近く営業しておらず空き店舗の状態である。建物には、以下の損傷等が認められ、建物の適切な管理がなされていない状況である。 ① 平成6年ころ別の場所から曳いてきた座敷部分（建物の西側部分）は屋根が折れ、床が抜けている（写真③、⑤、⑪）。 ② ポーチの屋根が著しく損傷し（写真④）、ポーチの天井に穴があいている（写真⑦）。 ③ 北側の屋根が曲がっている（写真②）。 3 なお、公図では物件3と4の間には水路が介在しているが、現況は存在しない。

(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 3月 5日 (火) 15:45 - 15:50	秋田地方法務局大曲 支局	物件3の閉鎖登記簿謄本を公用で取得
6年 3月12日 (火) 16:00 - 16:10	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
6年 3月27日 (水) 14:00 - 14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
6年 4月 4日 (木) 9:45 - 9:50	秋田地方裁判所本庁 (電話)	破産者から聴取
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)

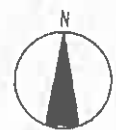
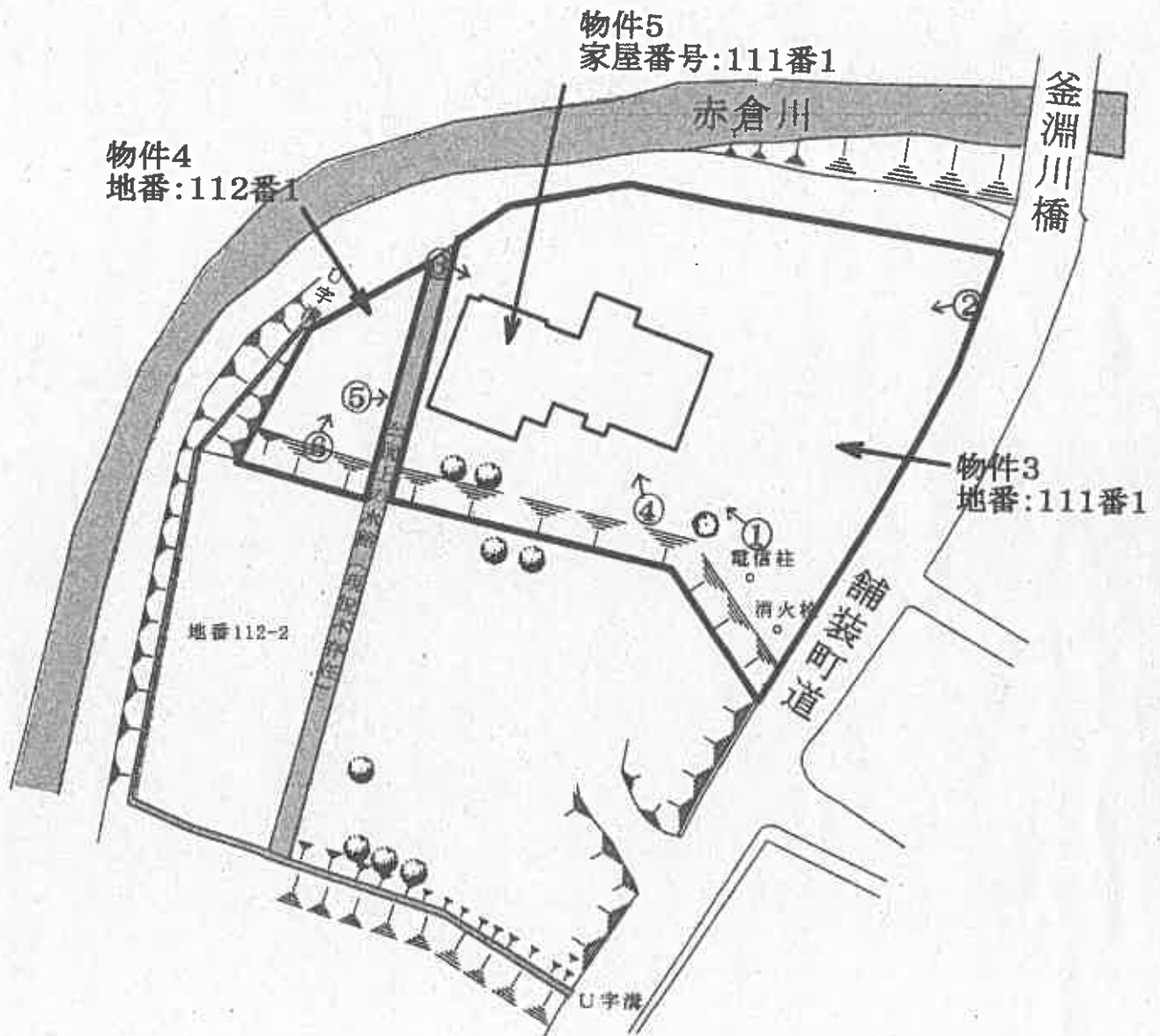
物件3～5土地建物位置関係図

大曲支部 令和6年(ケ)第1号

仙北郡美郷町千屋字上小森111番1外

家屋番号:111番1

○→写真撮影位置・方向



縮尺:1/500

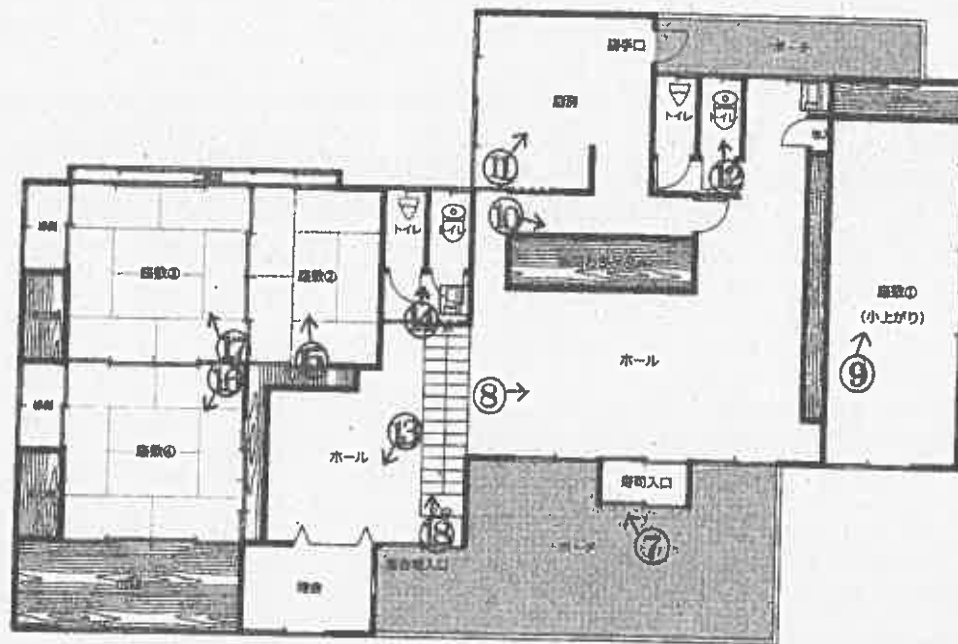
物件5建物間取図

大曲支部 令和6年(ケ)第1号

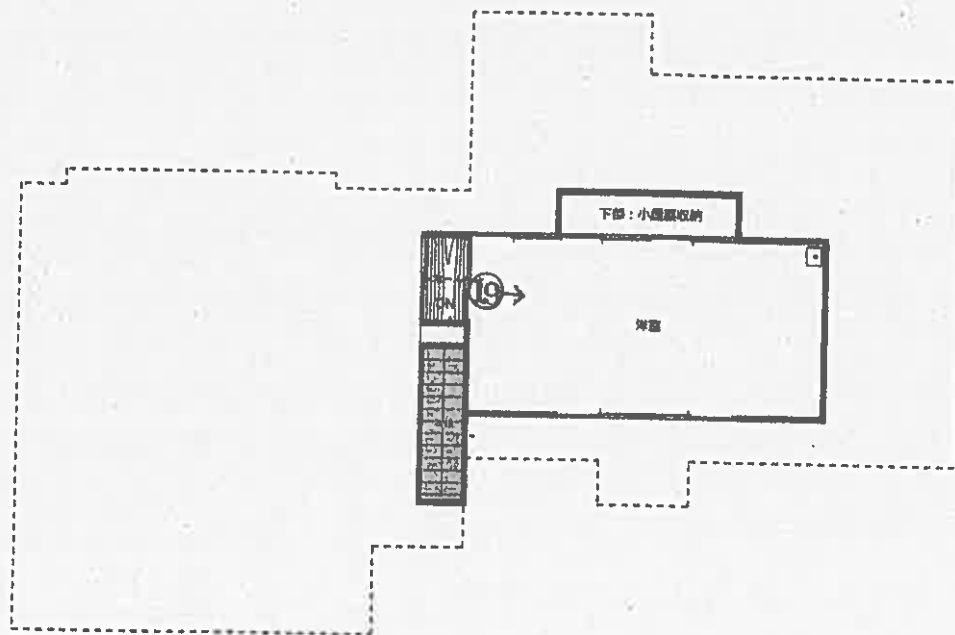
仙北郡美郷町千屋字上小森111番地1外

家屋番号:111番1

1 階



2 階



○→写真撮影位置・方向



(6 枚目)

縮尺:1/150

①



物件5

屋根が曲がっている

物件3

②



屋根が折れている

③



(7 枚目)

屋根の損傷

④



屋根が折れている

⑤



物件3

⑥



物件5

物件4

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



(12 枚目)

⑪



令和6年（ケ）第1号
令和6年3月27日現地調査
令和6年4月10日評価

秋田地方裁判所
大曲支部 御中

評 価 書
2分冊の2
(物件3～5)

評価人 堀 範 子

第1 評価額

一 括 価 額	
金 2, 5 5 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 額	
物件 3 (土地)	金 1, 8 5 9, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 4 8 2, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3～5の各不動産について、一括売却（民事執行法第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3並びに4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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、民事執行法第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 地 番 地 目 地 積	仙北郡美郷町千屋字上小森 1 1 1 番 1 宅地 1, 1 0 8. 0 2 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	仙北郡美郷町千屋字上小森 1 1 2 番 1 雑種地 1 2 5 m ²	地目：宅地
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	仙北郡美郷町千屋字上小森 1 1 1 番地 1、1 1 1 番地 3 1 1 1 番 1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 6 5. 7 9 m ² 2 階 3 1. 3 9 m ² 延 1 9 7. 1 8 m ²	所在：同所 1 1 1 番地 1
番号	特 記 事 項		
3	ない		
4	・物件 4 土地は物件 3 土地と一体で、物件 5 建物の敷地（裏庭部分）として利用されている。 ・公図上、両土地の間には水路が介在しているが、現況は不存在である。		
5	・所在地番にある 111 番地 3 は、平成 10 年 7 月 6 日付で、111 番地 1 に合筆されている。		

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3・4）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R奥羽本線「大曲」駅の東方約11kmに位置する。 徒歩約1分のバス停「一丈木」より「大曲バスターミナル」まで乗車約30分である。 ・バス停「一丈木」 約80m ・町立千畑小学校 約680m ・町立美郷中学校 約7.7km ・千屋郵便局 約680m ・ツルハドラッグ美郷店 約2.3km ・千畑クリニック 約2.3km ・美郷町役場（ATM設置） 約2.0km	
付 近 の 状 況	・周囲を農地と里山に囲まれた、一般住宅、農家住宅が散在する集落地域である。 ・美郷町内では六郷地区の一部に小規模の宅地分譲が見られるものの、千畑地区の既存の住宅地域には空地や売地が目立つ。 ・美郷町役場へは程近いが、自家用車の利用が一般的であり、生活利便性は劣る。	
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	都市計画区域外 — — — なし なし
画 地 の 状 況 (画地条件)	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	2筆合計 1,233.02㎡ ほぼ台形 間口約39m・奥行約45m 宅地部分は平坦 南端部分に下り法面あり ない

接面道路の状況等	南東側：現況幅員約 6.0～ 6.5m舗装町道と等高に接面する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	・公図上、物件 3・4 土地の間には水路が存するが、現況は不存在であり、一体で物件 5 建物の敷地として使用されている。 ・建物等の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」参照。 ・隣地の状況は以下のとおりである。 北側：赤倉川 東側：町道を隔てて一般住宅 南側：一段低く、一般住宅（物件 2） 西側：赤倉川	
供給処理施設 （基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている）	上水道 都市ガス 下水道	なし…南東側町道に公設管あり なし なし…南東側町道に公設管（農業集落排水）あり
特記事項	・現地調査の範囲内においては、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。なお、昭和38年並びに昭和43年の航空写真では、いずれも店舗の敷地である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害危険区域等の指定はない。 ・ため池（一丈木溜池）ハザードマップでは想定浸水深 1.5m 以上である。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和47年月日不詳新築 約52年 約1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 亜鉛メッキ鋼板／サイディング 合板／石膏ボード等 合板／ビニールクロス等 合板フローリング／畳 電気・給排水衛生設備ほか なし
床面積（公簿）	1階 165.79㎡ 2階 31.39㎡ 延 197.18㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	店舗（飲食店） 附属資料「建物間取図」参照 1階 寿司コーナー、座敷、トイレ等 2階 洋室
品 等	普通	
保守管理の状況	老朽化が著しく、さらに空家状態が継続しており、保守管理の 状態は相当に劣る。	
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が店舗（空家）として占有してい る。	

特 記 事 項	・平成6年頃に、1階座敷部分を町道を隔てた東方から曳家した。平成8年6月に、同寿司コーナー部分並びに2階を増築した。 ・調査時の観察によると、下記の不具合が認められる。 ①外壁が剥がれ、窓ガラスが割れて、室内に雨風が吹き込んでいる。 ②屋根の一部が崩落している。 ③各室の畳・床の劣化が見られた。 ④ポーチ部分の囲いが壊れ、雨風が吹き込んでいる。 ⑤窓に雪囲いが打ち付けられており、日照が不十分である。
---------	---

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3・4）

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
3	4,850	0.61	1,108.02	0.90	2,950,000
4	4,850	0.61	125	0.90	333,000
計			1,233.02		3,283,000

※総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地は、南東側で幅員約6m舗装町道に接面する
地積500㎡程度の長方形の中間画地。

地価調査基準地 美郷(県)-5

地価調査
基準地価格

5,650円/㎡ × 99/100 × 100/103 × 100/112 = 4,850円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和5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：南東向であり、補正を行う。 +3% (1.03)

地 域 格 差：街路条件 幅員 +5% } (1.10)

系統・連続性 +5% } (1.12)

交通接近条件 利便施設への接近性 +2% (1.02)

イ 個 別 格 差：画地条件	地積過大	-20%	(0.65)	(0.61)
	奥行逡減	-10%		
	下り法地あり	-10%		
	環境条件 上下水道引き込み	-4%	(0.96)	
	行政的條件 行政的條件 ハザードマップ (一丈木溜池)	-2%	(0.98)	

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、建付減価率を10%と判定した。

(2)建物価格（物件5）

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/m) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
5	135,000	197.18	0.02	532,000

ア 再 調 達 原 価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を2%と査定した。

$$(R \cdot N) \times (1 \pm q) = 0.05 \times 0.30 = 0.02$$

R：残価率5%

N：経済的全耐用年数約53年（n + n'）

n：経過年数約52年

n'：経済的残存耐用年数約1年

q：観察減価率70%

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決定した。

(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
3	2,950,000	0.10	敷地占有利益	295,000
4	333,000	0.10	敷地占有利益	33,000
計				328,000

イ 土地利用権等割合：物件5の物件3並びに4に対する土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(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
3	2,950,000	－ 295,000		1.00	0.70	1,859,000
4	333,000	－ 33,000		1.00	0.70	210,000
5	532,000	＋ 328,000	1.00	0.80	0.70	482,000
一括価格（合計）						2,551,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2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て修正を行った。

第6 参考価格資料

《指標とした地価調査基準地価格》

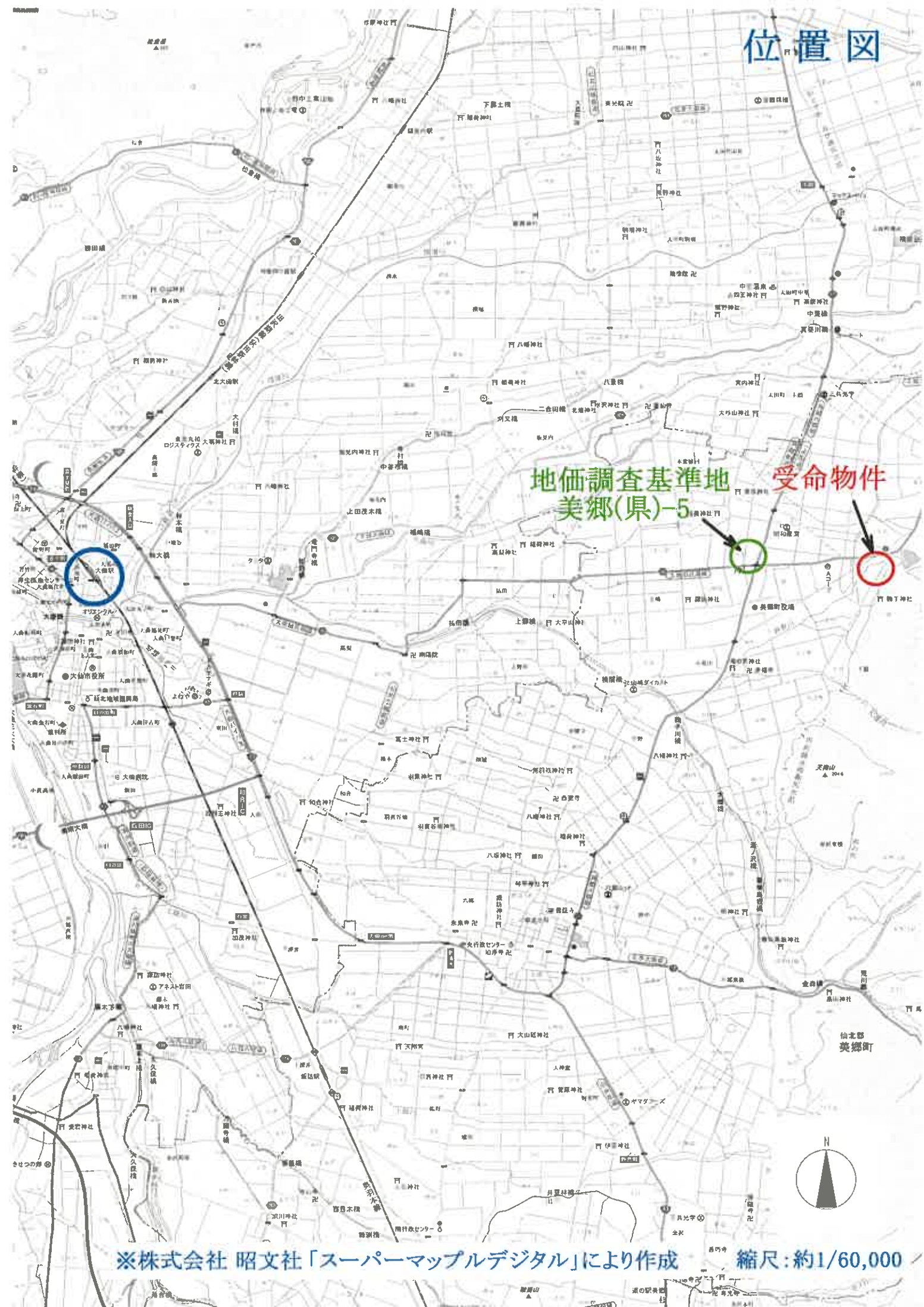
美郷(県)-5	
所 在 ・ 地 番	仙北郡美郷町土崎字上野際42番 6
価 格	5,650円/㎡
位 置	J R 奥羽本線「大曲」駅 9.5km
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	512㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 道 路	南側幅員11m舗装県道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	一般住宅、農家住宅に事業所等も介在する県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



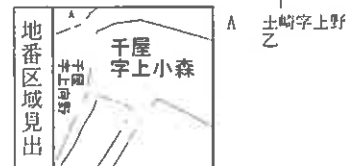
※株式会社 昭文社「スーパーマッフルデジタル」により作成

縮尺: 約1/60,000

公 図 写



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	仙北郡美郷町千屋字上小森				地 番	111番4			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(秋田地方法務局大曲支局管轄)

令和5年10月23日

秋田地方法務局

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

A3判をA4判
(約70%)に縮小

登記年月日：平成8年6月20日

令和5年10月23日 秋田地方務局

これは図面に記録されている内容を証明した片面である。

(秋田地方務局大曲支局管轄)

請求番号：30-3

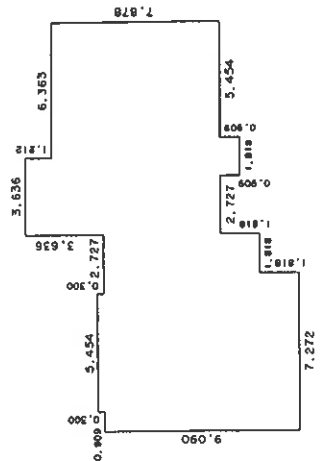
建物図面
各階平面図

家屋番号	111番1
建物の所在	仙北郡千田町千屋字上小森111-1、111-3

各階平面図

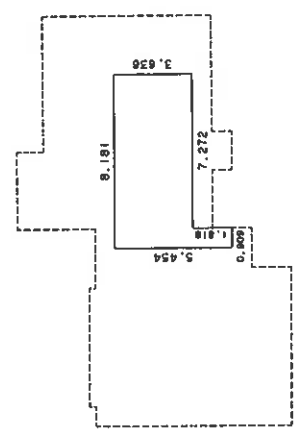
751079

1 階

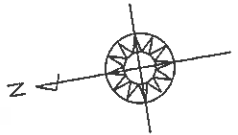
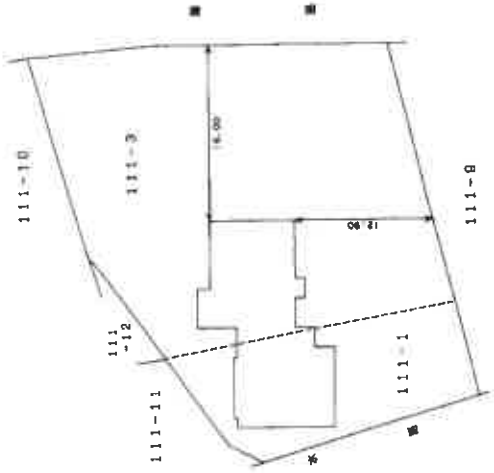


求積表

2 階



求積表



作製者	大曲市 土地家屋調査士会統一用紙	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------------------	----	-------	-----	----	-------

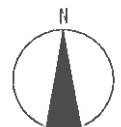
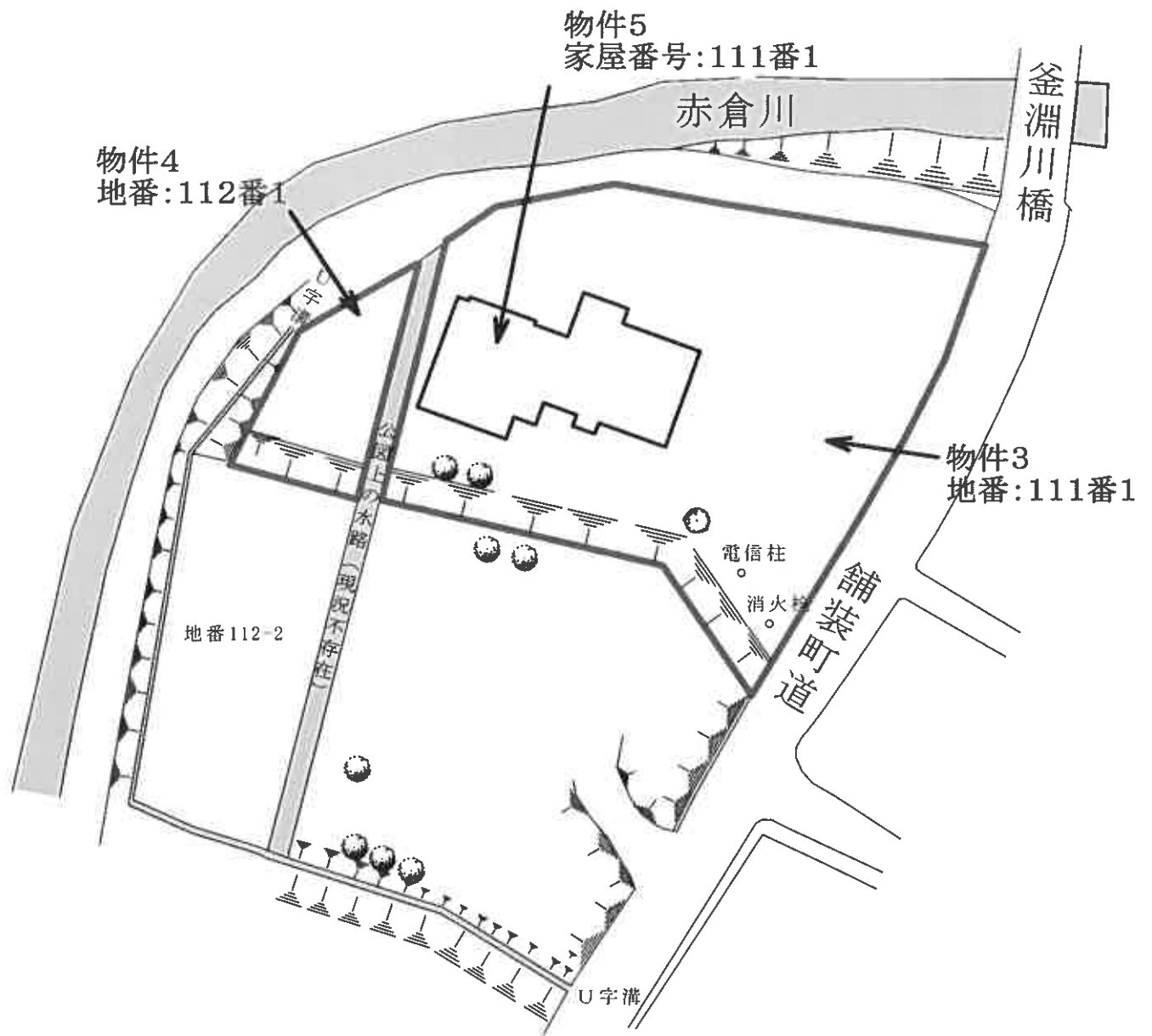
なお、このA3判をA4判
(約70%)に縮小

物件3～5土地建物位置関係図

大曲支部 令和6年(ケ)第1号

仙北郡美郷町千屋字上小森111番1外

家屋番号:111番1



縮尺:1/500

物件5建物間取図

大曲支部 令和6年(ケ)第1号

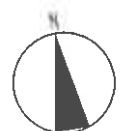
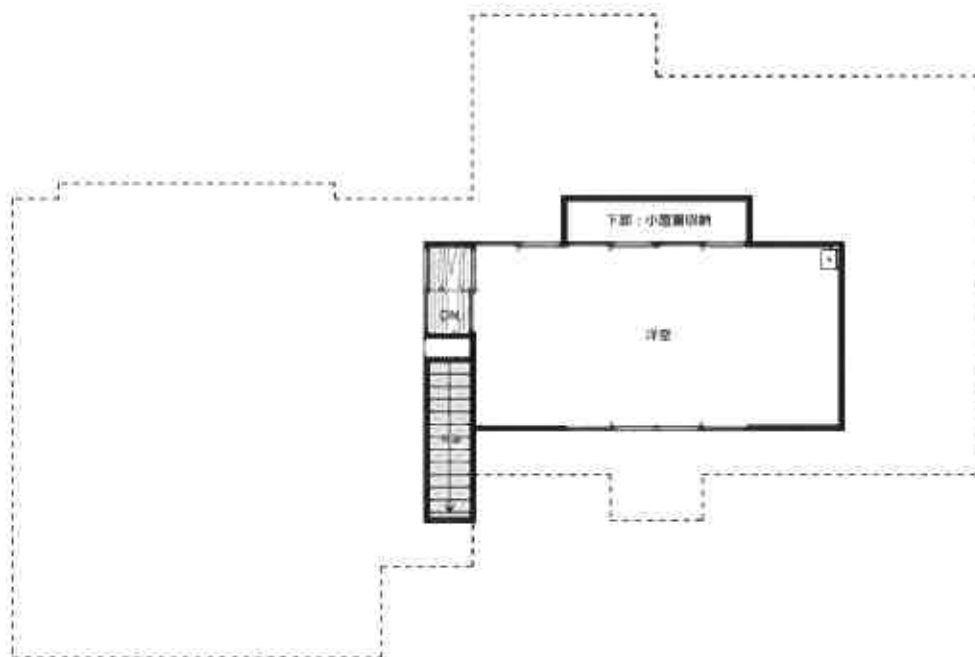
仙北郡美郷町千屋字上小森111番地1外

家屋番号:111番1

1 階



2 階



縮尺:1/150