

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 8 年 9 月 1 日から<br>令和 8 年 9 月 8 日まで                                                                                             |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 9 月 15 日 午後 1 時 15 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<br>令和 8 年 10 月 6 日 午前 10 時 00 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 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 8 年 8 月 5 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7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～5  | 1,715,000<br>1,372,000 | 一括       | 343,000    | 321,058  | 0        |
| 1    | 173,000                |          |            |          |          |
| 2    | 891,000                |          |            |          |          |
| 3    | 28,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 82,000                 |          |            |          |          |
| 5    | 541,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |      |              |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在  | 仙北市角館町田町上丁   |
|   | 地 番  | 86番4         |
|   | 地 目  | 原野           |
|   | 地 積  | 82平方メートル     |
|   | (現況) |              |
|   | 地 目  | 宅地           |
| 2 | 所 在  | 仙北市角館町田町上丁   |
|   | 地 番  | 87番1         |
|   | 地 目  | 宅地           |
|   | 地 積  | 421.78平方メートル |
| 3 | 所 在  | 仙北市角館町田町上丁   |
|   | 地 番  | 88番5         |
|   | 地 目  | 宅地           |
|   | 地 積  | 13.22平方メートル  |
| 4 | 所 在  | 仙北市角館町田町上丁   |
|   | 地 番  | 86番10        |
|   | 地 目  | 池沼           |
|   | 地 積  | 39平方メートル     |
|   | (現況) |              |
|   | 地 目  | 宅地           |



## 物 件 目 録

5 所 在 仙北市角館町田町上丁 87番地1、86番地4、8  
8番地5、86番地10

家屋 番号 87番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 265.70平方メートル |
|       | 2階 | 234.36平方メートル |
|       | 3階 | 287.56平方メートル |
|       | 4階 | 51.76平方メートル  |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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1～5】

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

【物件番号1～5】

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E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1～4】

東側隣地（地番87番6、86番15、86番8）との境界が不明確である。

### 《 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 仙北市角館町田町上丁

地 番 8 6 番 4

地 目 原野

地 積 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 6 分の 1  
共有者 B 持分 1 2 分の 1  
共有者 C 持分 1 2 分の 1  
共有者 D 持分 3 分の 1  
共有者 E 持分 3 分の 1

2 所 在 仙北市角館町田町上丁

地 番 8 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 2 1 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1  
共有者 B 持分 1 2 分の 1  
共有者 C 持分 1 2 分の 1  
共有者 D 持分 3 分の 1  
共有者 E 持分 3 分の 1

3 所 在 仙北市角館町田町上丁

地 番 8 8 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 . 2 2 平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 A 持分6分の1  
 共有者 B 持分12分の1  
 共有者 C 持分12分の1  
 共有者 D 持分3分の1  
 共有者 E 持分3分の1

4 所 在 仙北市角館町田町上丁

地 番 86番10

地 目 池沼

地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分6分の1  
 共有者 B 持分12分の1  
 共有者 C 持分12分の1  
 共有者 D 持分3分の1  
 共有者 E 持分3分の1

5 所 在 仙北市角館町田町上丁 87番地1、86番地4、8  
 8番地5、86番地10

家屋 番号 87番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積 1階 265.70平方メートル  
 2階 234.36平方メートル  
 3階 287.56平方メートル  
 4階 51.76平方メートル

所有者 E

令和 7年(ケ)第 10号  
令和 8年 2月17日受理  
令和 8年 4月 2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 仙北市角館町田町上丁

地 番 86番4

地 目 原野

地 積 82平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 E 持分3分の1

2 所 在 仙北市角館町田町上丁

地 番 87番1

地 目 宅地

地 積 421.78平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 E 持分3分の1

3 所 在 仙北市角館町田町上丁

地 番 88番5

地 目 宅地

地 積 13.22平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 E 持分3分の1

(1枚目)

## 物 件 目 録

4 所 在 仙北市角館町田町上丁

地 番 8 6 番 10

地 目 池沼

地 積 39 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 12 分の 1

共有者 C 持分 12 分の 1

共有者 D 持分 3 分の 1

共有者 E 持分 3 分の 1

5 所 在 仙北市角館町田町上丁 87 番地 1、86 番地 4、8  
8 番地 5、86 番地 10

家屋番号 87 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積  
1 階 265.70 平方メートル  
2 階 234.36 平方メートル  
3 階 287.56 平方メートル  
4 階 51.76 平方メートル

所有者 E

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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 ～ 4                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ～ 4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件    ) <input type="checkbox"/> (物件    )                                                                                                                                      |  |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 E <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 『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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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   | <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が異なる ( <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    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                  |  |  |
| 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 として占有している。<br><input type="checkbox"/> 『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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [    地方裁判所    支部    令和    年 (    ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [    保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                            |  |  |
| 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  
( 3 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ 建物所有者           | <p>1 店舗は、令和3年ころまで営業していました。</p> <p>2 その後、屋上にある機械室の外壁が壊れ、その影響で次第に各階の雨漏りが発生するようになり、現在をご覧のように建物内部全般にカビやコケが生え、天井に多数の穴が開いています。</p> <p>3 昨年屋上に登っていません。3階から屋上へ行くための階段が瓦礫でいっぱいになっているのは知りませんでした。</p> <p>4 平成31年ころ建物の角（北西端）に車をぶつけ、その影響で外壁が割れてしまいました。</p> <p>5 敷地の中に水路があるとのことですが、建物を建てた祖父は、公的なことをきちんと処理する方だったので、水路のことについて役所できちんと手続きを採ったと思います。</p> |

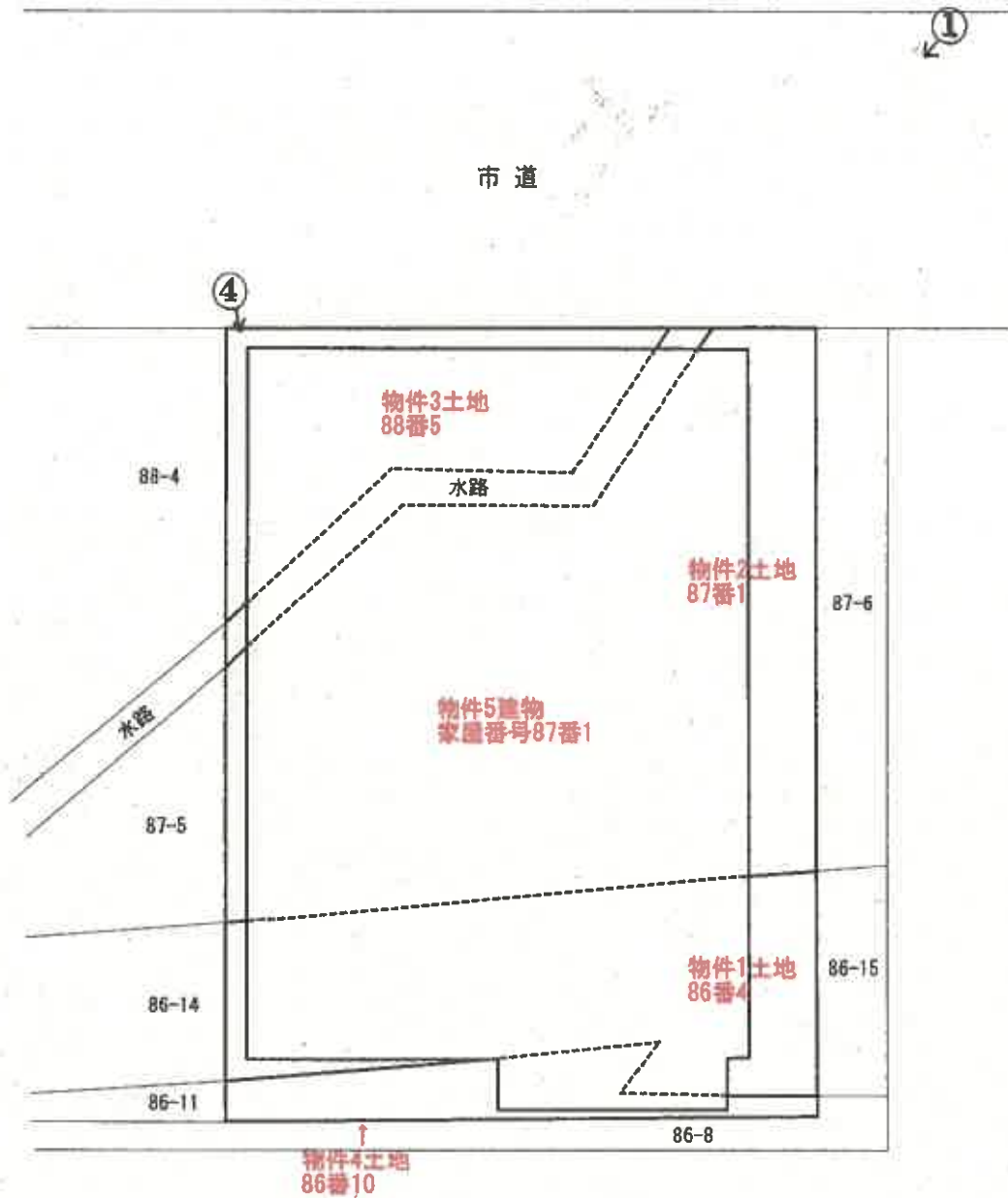
(執行官の意見用)

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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。</p> <p>2 物件1～4及び物件内に介在する水路（法定外公共物）が一体になり、物件5の敷地として利用されている。本件一体地について、各物件間の境界及び東側隣接地との境界が判然としない。</p> <p>3 評価人が、法務局備え付けの資料を参考に本件一体地について概測したところ、約35パーセントの縄縮みの可能性がある、とのことである。</p> <p>4 物件5の建物は、4階機械室の外壁が壊れて設備がむき出しの状態であり（写真⑳）、その影響で各階に雨漏りが発生している。そのため建物内部にはカビやコケが生え、天井は著しく損傷している。特に3階から4階に繋がる階段部分には、天井から落下した大量の瓦礫が散乱している（写真⑲）。</p> <p>5 また、建物内部には、大量の商品（衣類等）が汚れた状態で放置されている。</p> <p>6 建物所有者は、平成31年ころ建物の角（北西端）に車がぶつかったことがある旨を述べた。そのため外壁が破損し鉄骨がむき出しの状態になっている（写真①）。</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  
( 4 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等          | 調 査 の 方 法 等              |
| 8年 2月18日 (水)<br>10:00 - 10:05                                                                                                                                                                                                                                                                       | 秋田地方法務局大曲<br>支局      | 近隣土地の登記事項要約書を公用で取得       |
| 8年 2月24日 (火)<br>14:35 - 14:40                                                                                                                                                                                                                                                                       | 大曲仙北広域市町村圏<br>組合消防本部 | 建物の平面図を公用で申請<br>(3月3日受領) |
| 8年 3月 2日 (月)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 秋田地方裁判所本庁<br>(郵送)    | 建物所有者あて調査日時を通知           |
| 8年 3月 4日 (水)<br>13:00 - 13:15                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地                | 占有調査、外観写真撮影              |
| 8年 3月18日 (水)<br>9:30 - 11:15                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地                | 立入調査、建物所有者から聴取、写真撮影      |
| 8年 3月18日 (水)<br>13:00 - 13:10                                                                                                                                                                                                                                                                       | 秋田地方法務局大曲<br>支局      | 物件1～5の閉鎖登記簿謄本を公用で取得      |
| 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> |                      |                          |

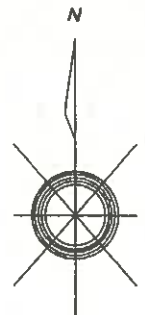
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)



○→写真撮影位置・方向

※物件1～4の各境界及び東側隣接地との境界は判然としない。  
また、物件2と3の間に介在する水路の位置、形状等も判然としない。

②

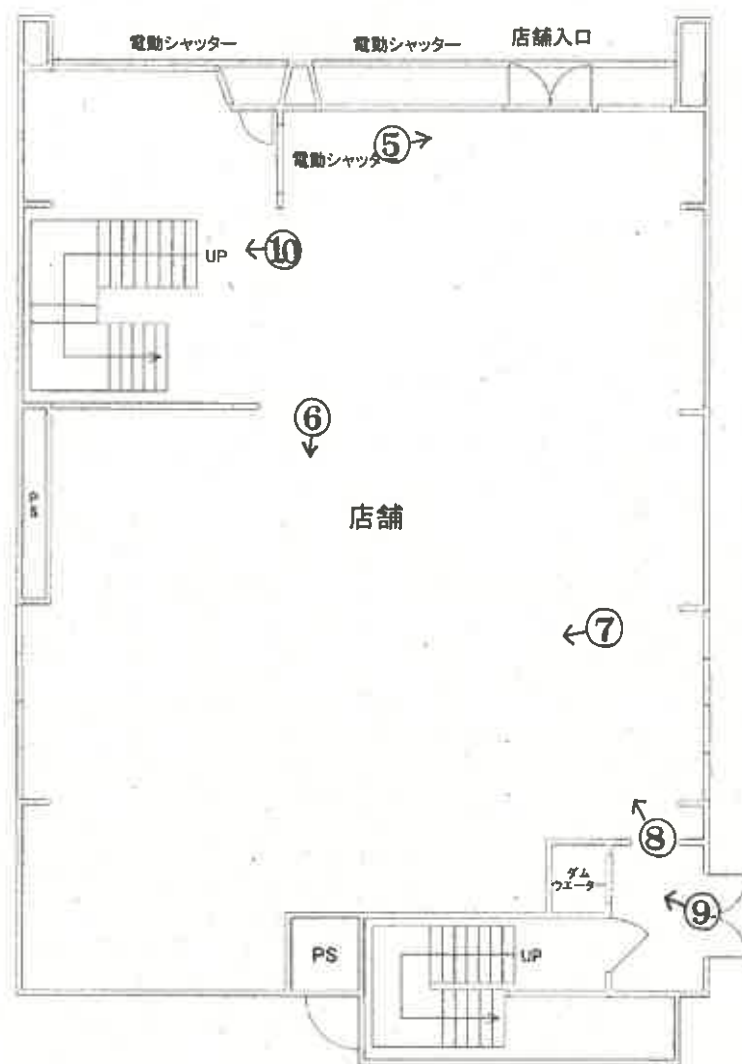


建物配置図  
縮尺1:200

③

目的物件5

（1階）



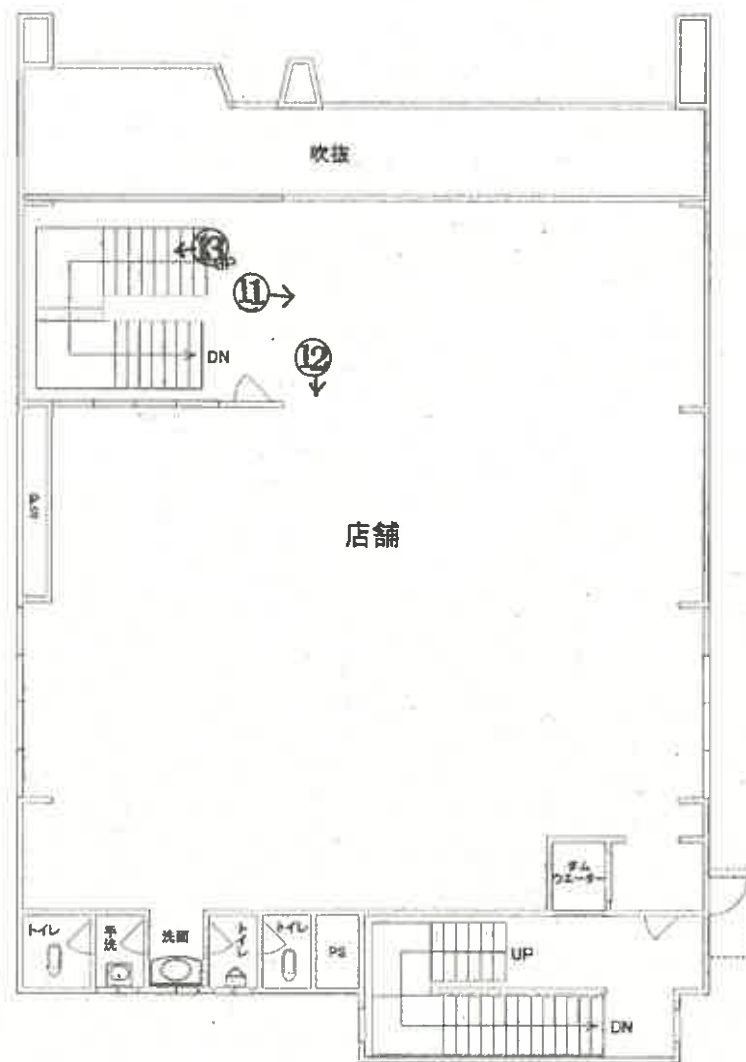
○→写真撮影位置・方向



建物間取図  
縮尺1:150

目的物件5

(2階)



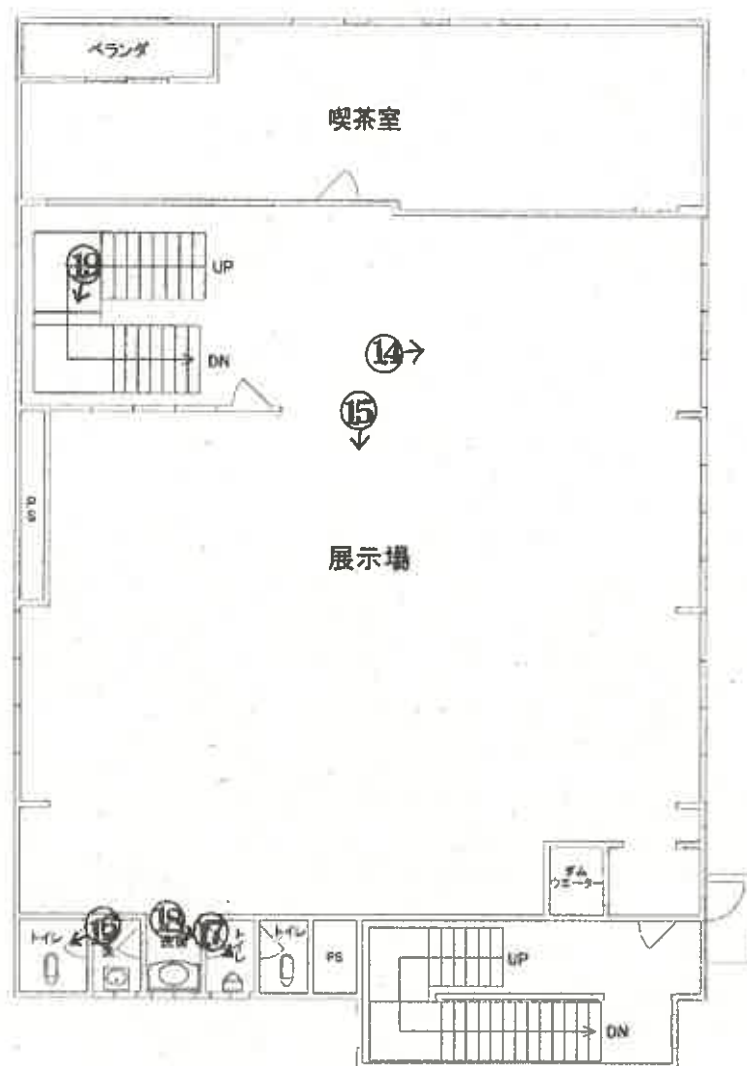
○→写真撮影位置・方向



建物間取図  
縮尺1:150

目的物件5

（3階）



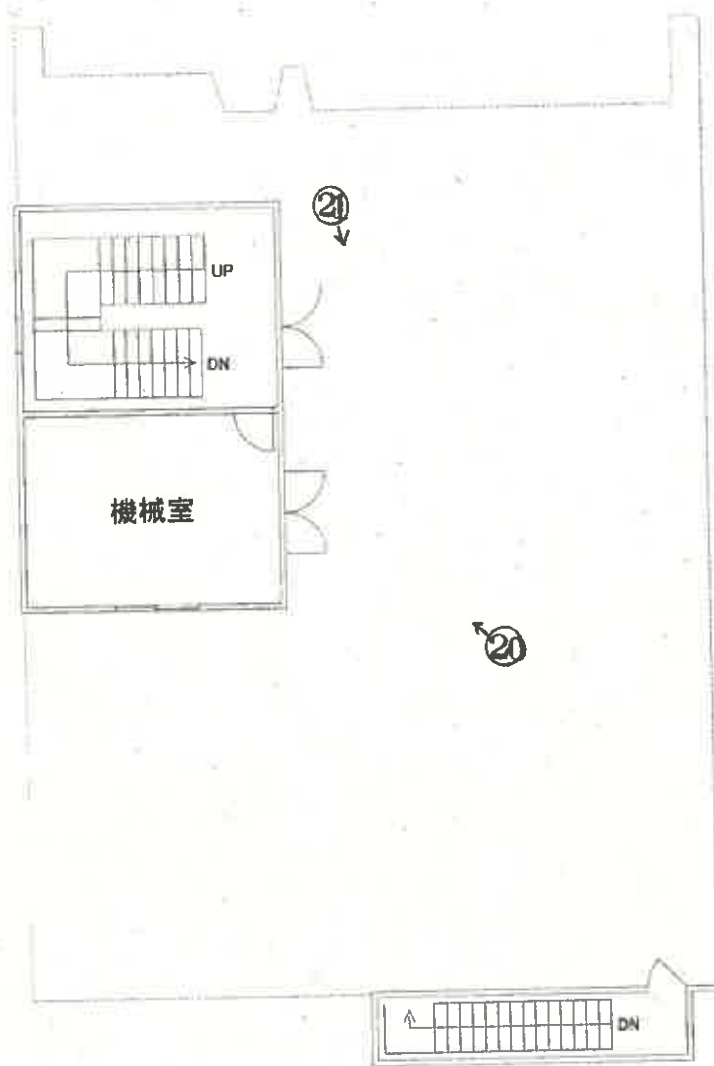
○→写真撮影位置・方向



建物間取図  
縮尺1:150

目的物件 5

(4階)



○→写真撮影位置・方向



建物間取図  
縮尺 1 : 150

①



物件5

②

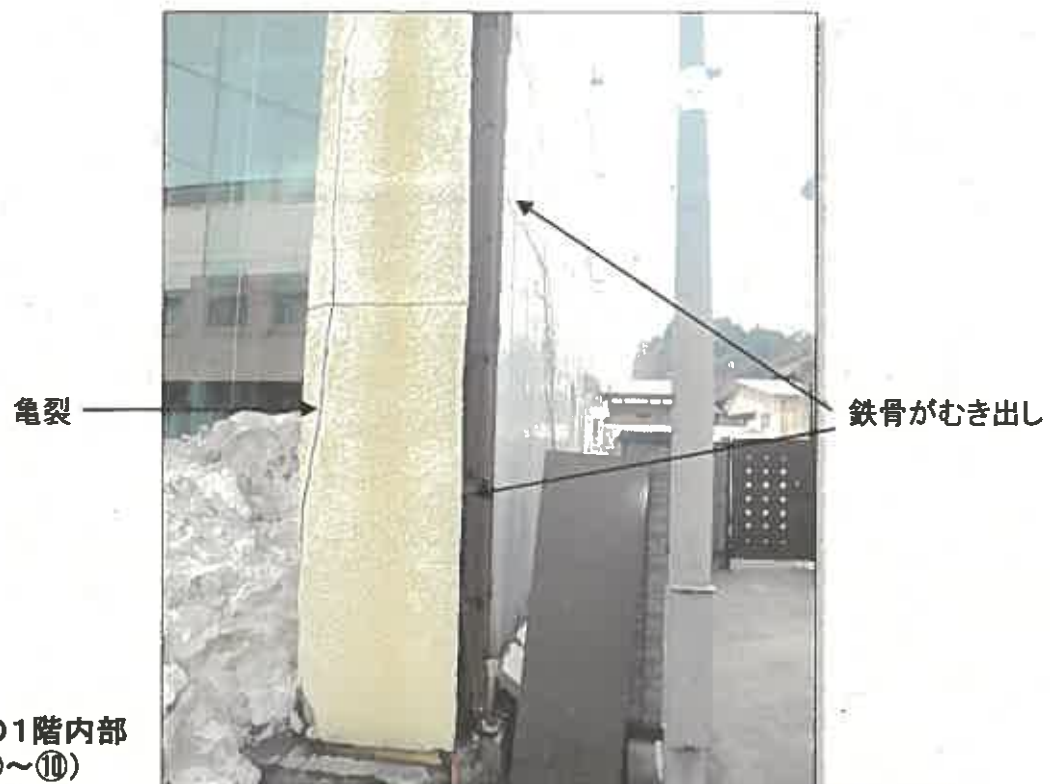


物件5

③



④



物件5の1階内部  
(写真⑤～⑩)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



物件5の2階内部(写真⑪～⑬)

⑪



⑫



⑬



物件5の3階内部(写真⑭～⑯)

⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①⑨



大量の瓦礫

機械室(外壁が損傷)

②⑩



②⑪



令和 7 年 (ケ) 第 10 号  
令和 8 年 3 月 18 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 30 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

田 仲 博 樹

## 第1 評価額

| 一括価格            |              |
|-----------------|--------------|
| 金 1, 715, 000 円 |              |
| 内訳価格            |              |
| 物件1 (土地)        | 金 173, 000 円 |
| 物件2 (土地)        | 金 891, 000 円 |
| 物件3 (土地)        | 金 28, 000 円  |
| 物件4 (土地)        | 金 82, 000 円  |
| 物件5 (建物)        | 金 541, 000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4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の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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番 号 | 所 在 等                                                                      | 登 記                                                                                                                                                                           | 現 況                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                   | 仙北市角館町田町上丁<br>86番4<br>原野<br>82 m <sup>2</sup>                                                                                                                                 | 地目：宅地<br>地積：特記事項参照<br>その他はほぼ同左 |
| 2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                   | 仙北市角館町田町上丁<br>87番1<br>宅地<br>421.78 m <sup>2</sup>                                                                                                                             | 地積：特記事項参照<br>その他はほぼ同左          |
| 3   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                   | 仙北市角館町田町上丁<br>88番5<br>宅地<br>13.22 m <sup>2</sup>                                                                                                                              | 地積：特記事項参照<br>その他はほぼ同左          |
| 4   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                   | 仙北市角館町田町上丁<br>86番10<br>池沼<br>39 m <sup>2</sup>                                                                                                                                | 地目：宅地<br>地積：特記事項参照<br>その他はほぼ同左 |
| 5   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                         | 仙北市角館町田町上丁87番地1、86番地4、<br>88番地5、86番地10<br>87番1<br>店舗<br>鉄骨造陸屋根4階建<br>1階：265.70m <sup>2</sup><br>2階：234.36m <sup>2</sup><br>3階：287.56m <sup>2</sup><br>4階： 51.76m <sup>2</sup> | ほぼ同左                           |
| 番 号 | 特 記 事 項                                                                    |                                                                                                                                                                               |                                |
| 1～4 | 法務局備付けの各種資料や現地での巻尺による概測の結果、物件1～4の一体地は登記地積に対し約35%程度の縄縮みの可能性が認められた（詳細は本文参照）。 |                                                                                                                                                                               |                                |

#### 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1～4の一体地)

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>(道 路 距 離)                              | JR田沢湖線「角館」駅の北西方約450m<br>バス停「駅通り」の北西方約150m<br>角館小学校の北東方約1.3km<br>角館中学校の南東方約1.8km<br>タカヤナギワンダーモールの西方約1.1km<br>仙北市役所角館庁舎の北西方約550m                                                                                                                                        |                                               |
| 付 近 の 状 況                                           | 仙北市角館地域の中心部に位置し、店舗兼住宅、店舗、事務所、戸建住宅等が混在する商業地域を形成している。道路は幅員約8.5～9mの舗装市道が標準である。観光客数や商況は回復傾向にあり、地価は当面の間、横ばい傾向で推移するものと予測する。                                                                                                                                                 |                                               |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(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<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                                                                                                                                                                                                                        | 非線引都市計画区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>ー<br>特になし |
| 画 地 条 件                                             | 物件1～4の一体地は、北側を間口とし約16.5m、奥行約22.2mの長方形地。登記地積4筆合計(556.00㎡)に対し、約35%程度の縄縮みの可能性が認められた。なお、物件1～4の各境界及び東側隣接地との境界は判然としない。地勢はほぼ平坦である。公図上、物件2と3の間に介在する水路については特記事項参照。                                                                                                             |                                               |
| 接 面 道 路 の 状 況                                       | 北側が幅員約8.8m舗装市道(角館中央線、建築基準法第42条1項1号)にほぼ等高に接面する中間画地。当該市道は令和5年12月に県道から移管されている。                                                                                                                                                                                           |                                               |
| 土地の利用状況等                                            | 物件5建物の敷地として利用されている。<br>物件5について物件1～4に法定地上権が成立し、建物の配置、規模、利用状況等から、その全部に及ぶと判断した。<br>隣接不動産は、東側が水路(暗渠)を介してアパート、西側が一般住宅、南側が水路を介して駐車場、北側が道路を介して店舗兼住宅、駐車場等である。                                                                                                                 |                                               |
| 供 給 処 理 施 設<br>(宅地内引込)                              | 上水道：あり(北側接面道路公設管より引込)<br>ガス配管：なし(接面道路公設管なし)<br>下水道：あり(建物への接続あり)                                                                                                                                                                                                       |                                               |
| 特記事項                                                | ○物件1～4の縄縮みの可能性について<br>法務局備付けの公図、物件5の建物図面等を参考に現況利用範囲を巻尺により簡易測定し、作成した配置図を図上概測すると、物件1～4の一体地は登記地積より約35%程度少ない。但し、物件2と3の間には下記記載の水路が介在することや東側隣接地との境界が判然としないことから確定はできなかった。<br><br>○公図上、物件2と3の間に介在する水路について<br>仙北市建設課への聴取では、公図上、物件2と3の間に介在する水路は水路全体としては法定外水路である。但し、資料が残っていないため正 |                                               |

確な情報ではないが、物件5建物を建築する際に当該介在部分については払下げを受けている可能性が高いため、今後も法定外公共用財産の使用料等は発生しないものと思われる、との回答を得た。評価上は当該部分の位置、形状、数量が判然としないため、評価地積に含めないが、一体利用を前提として扱うものとする。

○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、土壤汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いものと判断した。また、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

|                 |                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 物件 5                                                                                                                                                                                                                   |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日（登記記載）：昭和50年12月29日新築</p> <p>経 過 年 数：約 50 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 1 年</p>                                                                                                                                          |
| 仕 様             | <p>構 造：鉄骨造</p> <p>屋 根：陸屋根防水シート</p> <p>外 壁：ALCパネル塗装仕上げ、コンクリート打放しほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼りほか</p> <p>天 井：石膏ボードほか</p> <p>床：クッションフロアほか</p> <p>設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか</p> <p>その他：特になし</p>                                          |
| 床面積（現況）         | <p>1階：265.70㎡ 2階：234.36㎡ 3階：287.56㎡ 4階：51.76㎡</p> <p>延床面積： 839.38 ㎡ （登記と同じ）</p>                                                                                                                                        |
| 現況用途等           | <p>階 層：4階建</p> <p>現況用途：店舗</p> <p>間 取 り：添付資料の建物間取図のとおり</p>                                                                                                                                                              |
| 品 等             | <p>周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等はやや劣ると判断した。</p>                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態         | <p>経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、全ての階において天井に著しい破損があり、雨漏りにより建物内部にカビやコケが発生していること、動産類等が大量に残置されていること、3階から4階に繋がる階段部分に外壁や天井から落下した瓦礫が大量に残置されていること、4階の機械室は外壁が壊れて、設備が剥き出しの状態であること等から、保守管理の状態は相当に劣ると判断した。</p>                              |
| 建物の利用状況         | <p>所有者が空店舗の状態で占有している。</p>                                                                                                                                                                                              |
| 特記事項            | <p>○所有者の話では令和3年頃まで営業していたとのことである。</p> <p>○所有者の話では、平成31年頃に建物の北西端付近に車をぶつけたことにより、外壁が破損し、鉄骨が剥き出しの状態になっている。</p> <p>○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。</p> |

## 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1～4の一体地)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|------------------------------------|
| 1  | 25,800               | 0.90          | 82×0.65        | 0.50      | 619,000                            |
| 2  | 25,800               | 0.90          | 421.78×0.65    | 0.50      | 3,183,000                          |
| 3  | 25,800               | 0.90          | 13.22×0.65     | 0.50      | 100,000                            |
| 4  | 25,800               | 0.90          | 39×0.65        | 0.50      | 294,000                            |
| 計  |                      |               | 556.00×0.65    |           | 4,196,000                          |

ア 標準画地価格 (地価調査基準地からの規準)

標準画地は幅員約9m舗装市道に接面する地積約250㎡の長方形地

地価調査基準地 : 仙北(県)5-1 (8頁参照)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,100\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \equiv & 25,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 1.000 (基準地価格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 : 1.00 (特になし)

◇地域格差

街路条件 : 1.00 (特になし)

交通接近条件 : 1.00 (特になし)

環境条件 : 1.05 (繁華性の程度+5%)

行政的条件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 = \underline{1.05}$$

イ 個別格差

物件1～4は一画地として評価し、個別格差は同一とした。

街路条件 : 1.00 (特になし)

交通接近条件 : 1.00 (特になし)

環境条件 : 1.00 (特になし)

画地条件 : 0.90 (地積過大-10%)

行政的条件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 = \underline{0.90}$$

ウ 地積 : 登記地積に対し約35%の縄縮みの可能性が認められた。

エ 建付減価 : 0.50 (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------------------|
| 5  | 140,000             | 839.38             | 0.006    | 705,000                         |

### ウ 現価率

- ・経過年数約50年、経済的残存耐用年数約1年、経済的全耐用年数51年、残価率0%とした定額法と観察減価法(保守管理の状態等を考慮した補正を-70%と査定)を併用して下記のとおり査定した(経済的残存耐用年数が短く、定率法は採用しにくいので定額法によった)。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数1年} / \text{経済的全耐用年数51年}) \times (1 - 0.70) \\ &\approx 0.006 \end{aligned}$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ |
|------|-------------------|---------------|-------|-----------------------------------|
| 1    | 619,000           | 0.20          | 法定地上権 | 124,000                           |
| 2    | 3,183,000         | 0.20          | 法定地上権 | 637,000                           |
| 3    | 100,000           | 0.20          | 法定地上権 | 20,000                            |
| 4    | 294,000           | 0.20          | 法定地上権 | 59,000                            |
| (合計) |                   |               |       | 840,000                           |

イ 土地利用権等割合 : 物件1～4の物件5に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その建付地価格に対する割合を20%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<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<br>場修正<br>オ | 評価額 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>(ア±イ) × ウ × エ × オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 1         | 619,000             | -124,000                        |                 | 0.50           | 0.70            | 173,000                                    |
| 2         | 3,183,000           | -637,000                        |                 | 0.50           | 0.70            | 891,000                                    |
| 3         | 100,000             | -20,000                         |                 | 0.50           | 0.70            | 28,000                                     |
| 4         | 294,000             | -59,000                         |                 | 0.50           | 0.70            | 82,000                                     |
| 5         | 705,000             | +840,000                        | 1.00            | 0.50           | 0.70            | 541,000                                    |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 1,715,000                                  |

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 老朽化が著しく、かつ保守管理の状態が相当に劣る建物と土地一体としての市場性を考慮した。

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

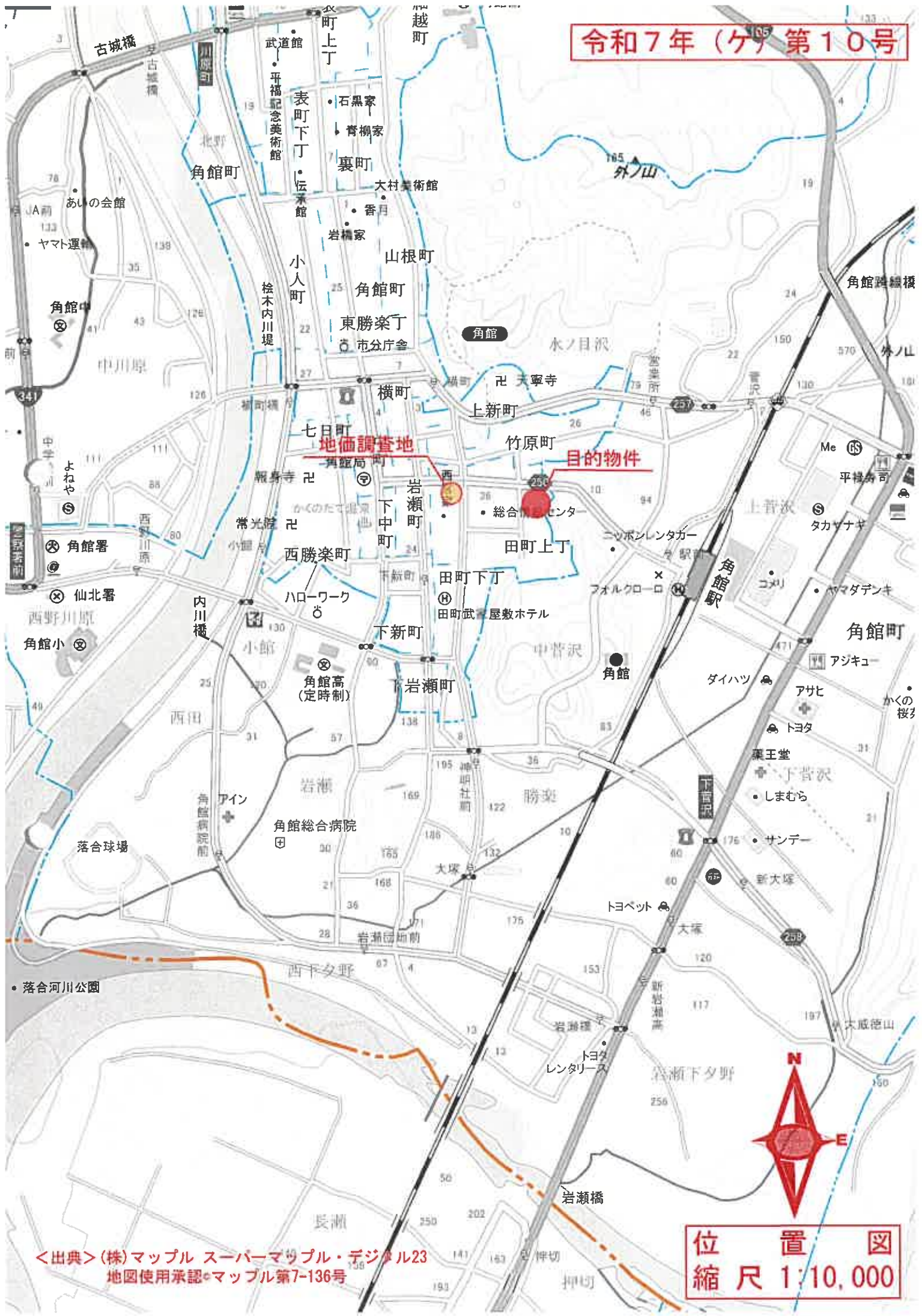
### ○ 地価調査価格 [ 仙北 (県) 5-1 ]

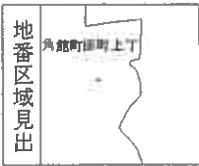
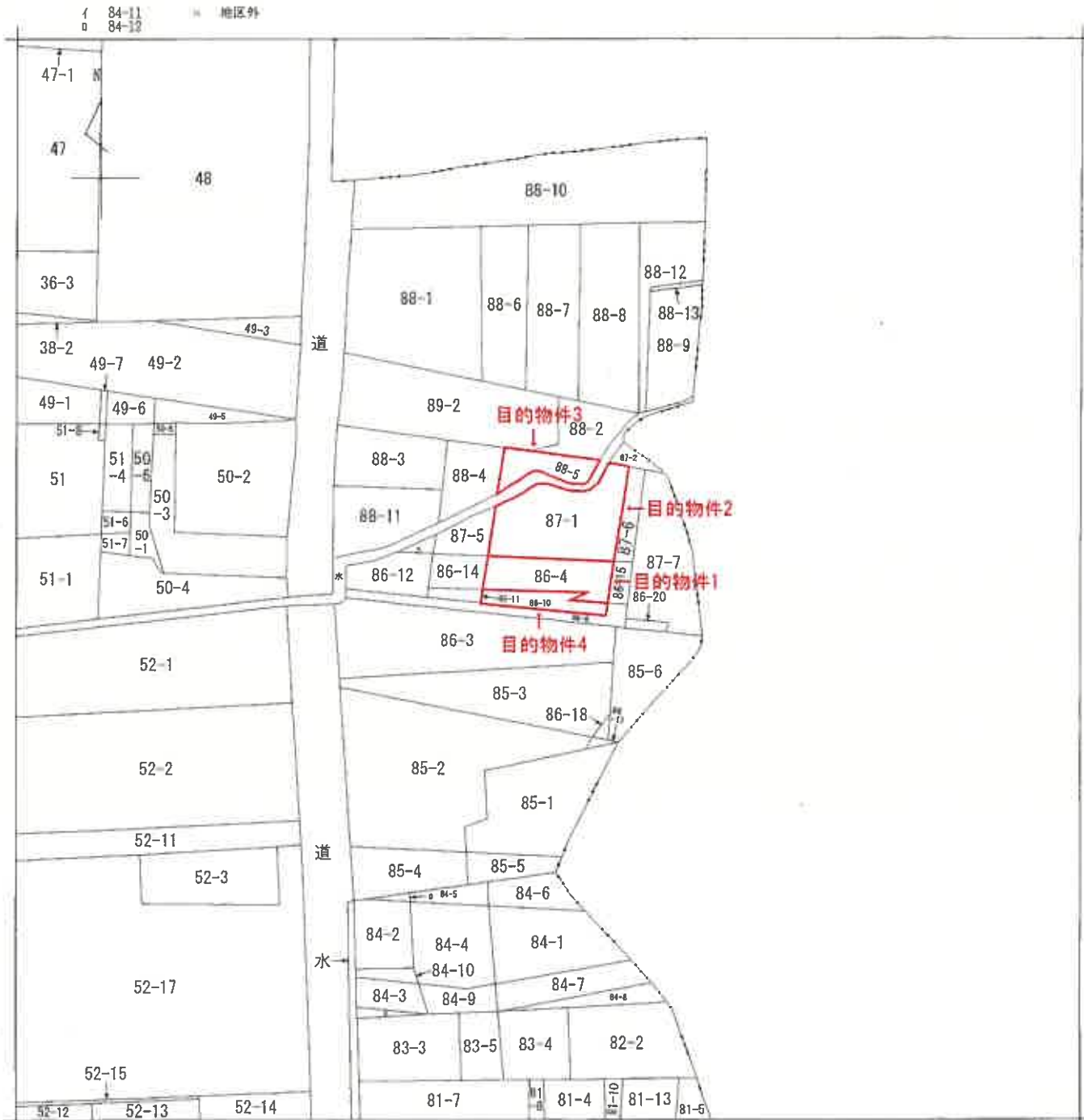
所 在 : 仙北市角館町田町上丁5番3外  
 価 格 : 27,100円/㎡  
 位 置 : JR田沢湖線「角館」駅の北西方道路距離で約600m  
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
 地 積 : 236 ㎡  
 供給処理施設 : 水道、下水  
 接 面 道 路 : 北側幅員9m舗装市道  
 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、商業地域  
 (指定建蔽率80%、指定容積率400%)  
 地 域 の 概 要 : 小売店舗、銀行等が建ち並ぶ中心的な商業地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マッフル スーパーマッフル・デジタル23)
- 2 住宅地図 (㈱ゼンリン住宅地図)
- 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





|       |      |            |  |                |               |    |          |      |    |           |
|-------|------|------------|--|----------------|---------------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 仙北市角館町田町上丁 |  |                |               | 地番 | 86番4     |      |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度区分       |  | 座標系又は<br>番号は記号 |               | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |      |            |  |                | 備付年月日<br>(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

本図面は原本のA3判をA4判に  
縮小コピーしたものである。

登記年月日：昭和51年9月27日

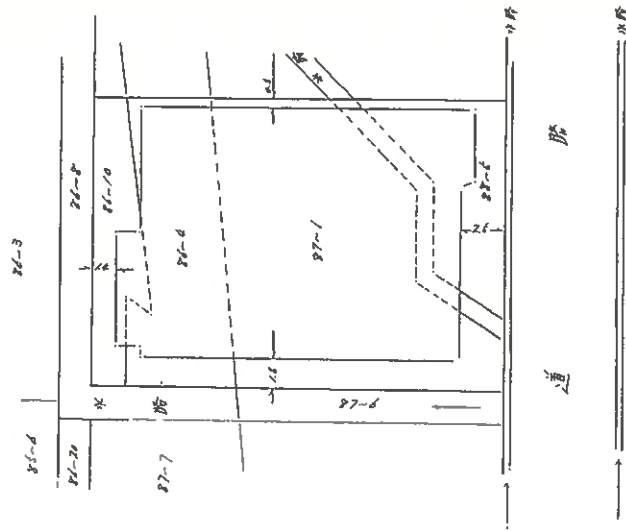
400408

87-1

|       |                                                                              |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|
| 家屋番号  | 87-1                                                                         |
| 建物の所在 | 87番地001、87番地010、<br>87番地002、87番地003、<br>仙北郡角館町初より丁87番地004、87番地005、<br>仙北市角館町 |

建築物図面

目的物件5



|            |       |
|------------|-------|
| 昭和51年9月27日 | 製作年月日 |
| 作製者        | 申請人   |

縮尺 1/300

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

SS1.9.27

本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。

登記年月日: 昭和51年9月27日

400406

87-1

12470

各階平面図

2/2

家屋番号

87-1

建物の所在

仙北郡角館町田町上丁 86番地0010  
86番地0008番地0006

仙北市角館町

目的物件5



1階 面積計算表

|   |                  |           |
|---|------------------|-----------|
| 1 | 6.6 x 1.4        | 8.96      |
| 2 | 18.1 x 14.0      | 253.40    |
| 3 | 4.07 x 4.3 x 0.8 | 3.348     |
| 計 |                  | 266.708 ㎡ |

2階 面積計算表

|   |             |          |
|---|-------------|----------|
| 1 | 6.6 x 1.4   | 8.96     |
| 2 | 16.1 x 14.0 | 225.40   |
| 計 |             | 234.36 ㎡ |

3階 面積計算表

|   |             |          |
|---|-------------|----------|
| 1 | 6.6 x 1.4   | 8.96     |
| 2 | 19.9 x 14.0 | 278.60   |
| 計 |             | 287.56 ㎡ |

4階 面積計算表

|   |           |         |
|---|-----------|---------|
| 1 | 6.6 x 1.4 | 8.96    |
| 2 | 8.0 x 6.3 | 50.40   |
| 計 |           | 61.76 ㎡ |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 昭和 6 / 年 8 月 26 日 | 作 製 年 月 日 |
| 作 製 者             |           |



縮 尺

1/

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S51.9.27

本図面は原本のA3判をA4判に  
縮小コピーしたものである。

登記年月日：昭和51年9月27日

400407

87-1

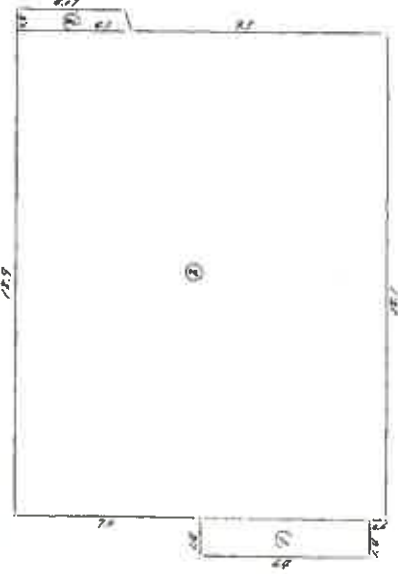
各階平面図 1/2

|       |                                             |
|-------|---------------------------------------------|
| 家屋番号  | 87-1                                        |
| 建物の所在 | 仙北郡角館町田町上丁 87番地.1. 21番地.11. 22番地.5. 23番地.5. |

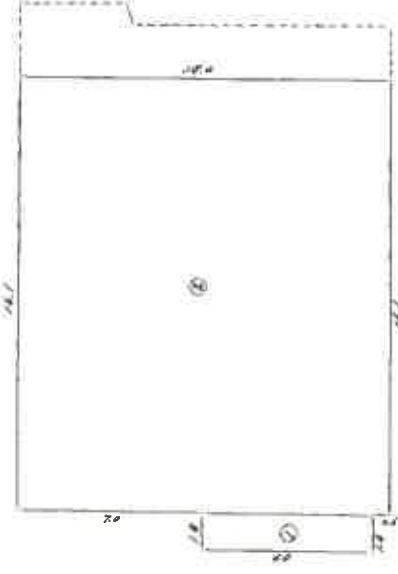
仙北市角館町

目的物件5

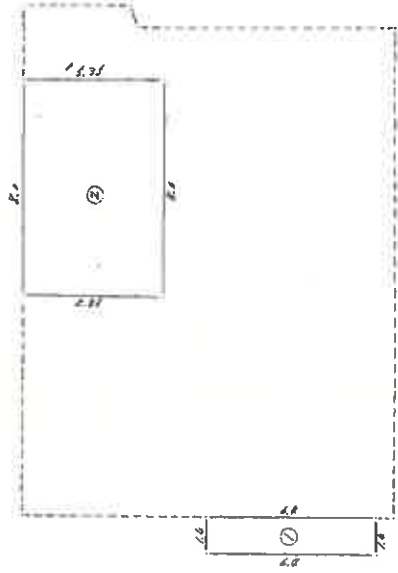
3 階



2 階



4 階



|            |       |
|------------|-------|
| 昭和51年8月26日 | 製作年月日 |
|------------|-------|

製作者

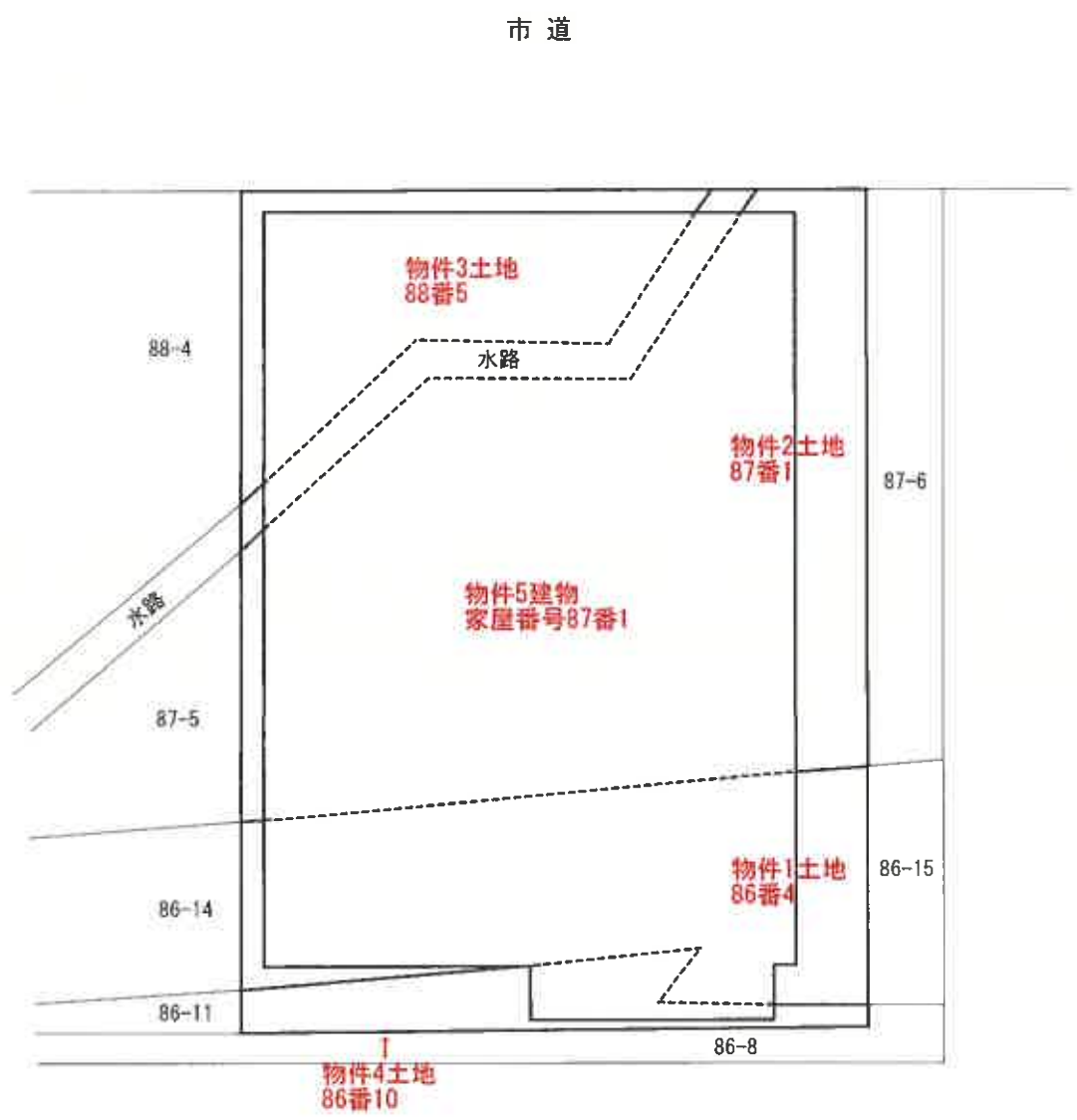
申請人

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

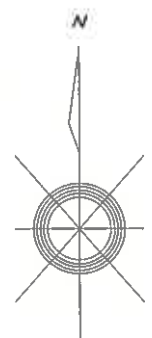
(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

351-9, 27

(3/3) 本図面は原本のA3判をA4判に縮小コピーしたものである。



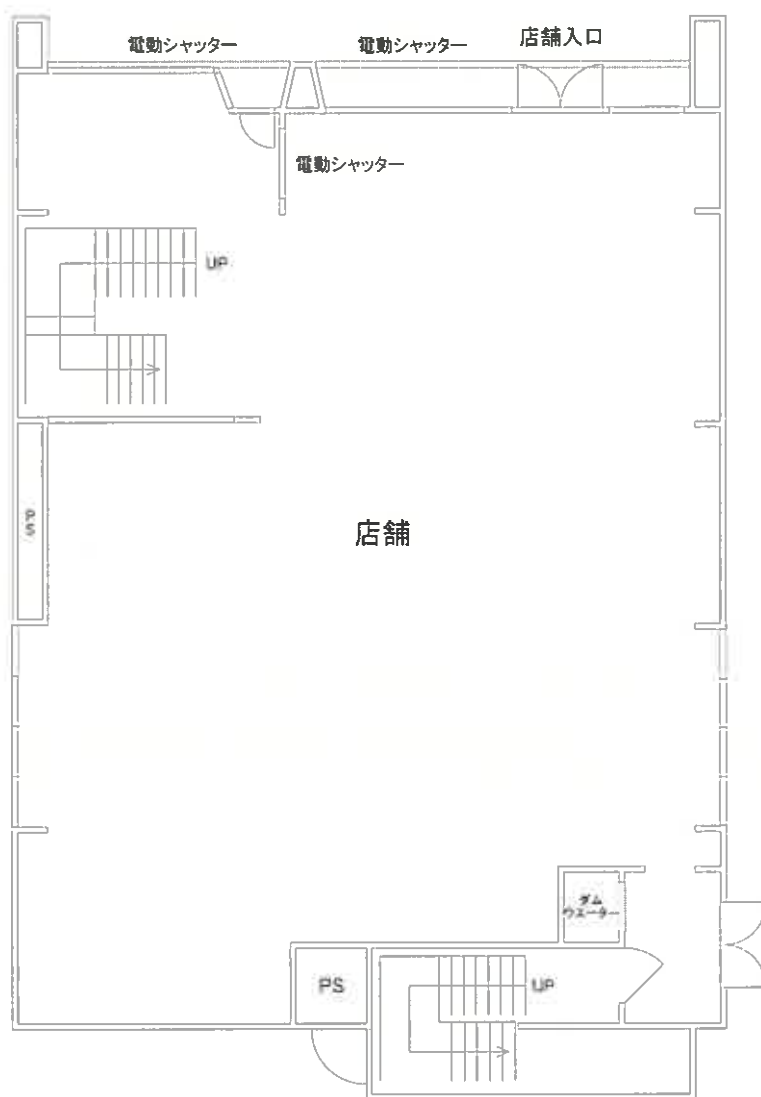
※物件1～4の各境界及び東側隣接地との境界は判然としない。  
また、物件2と3の間に介在する水路の位置、形状等も判然としない。



建物配置図  
縮尺1：200

目的物件 5

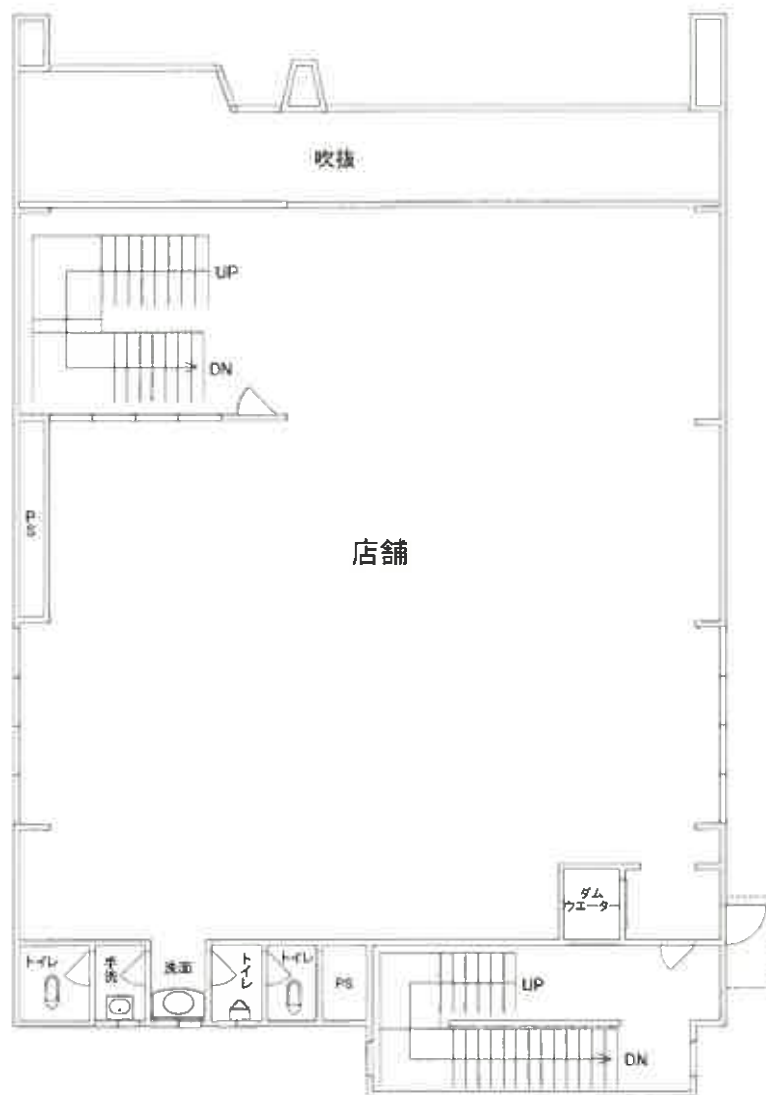
（1階）



建物間取図  
縮尺 1 : 150

目的物件5

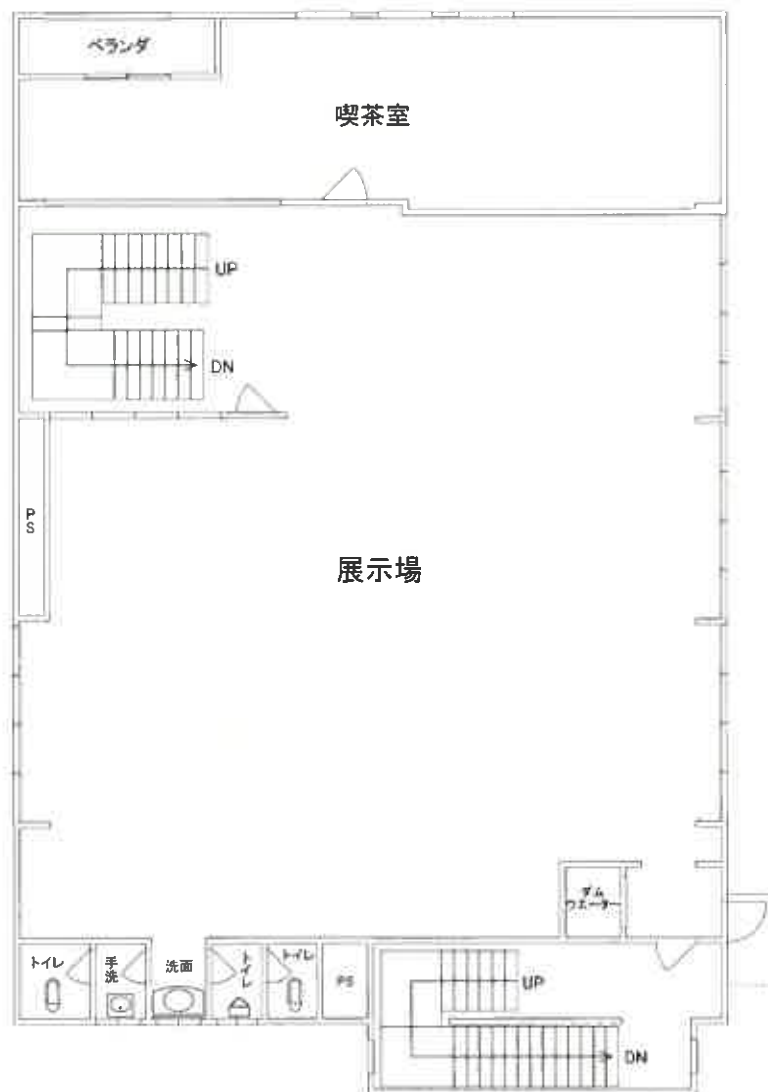
(2階)



建物間取図  
縮尺1:150

目的物件5

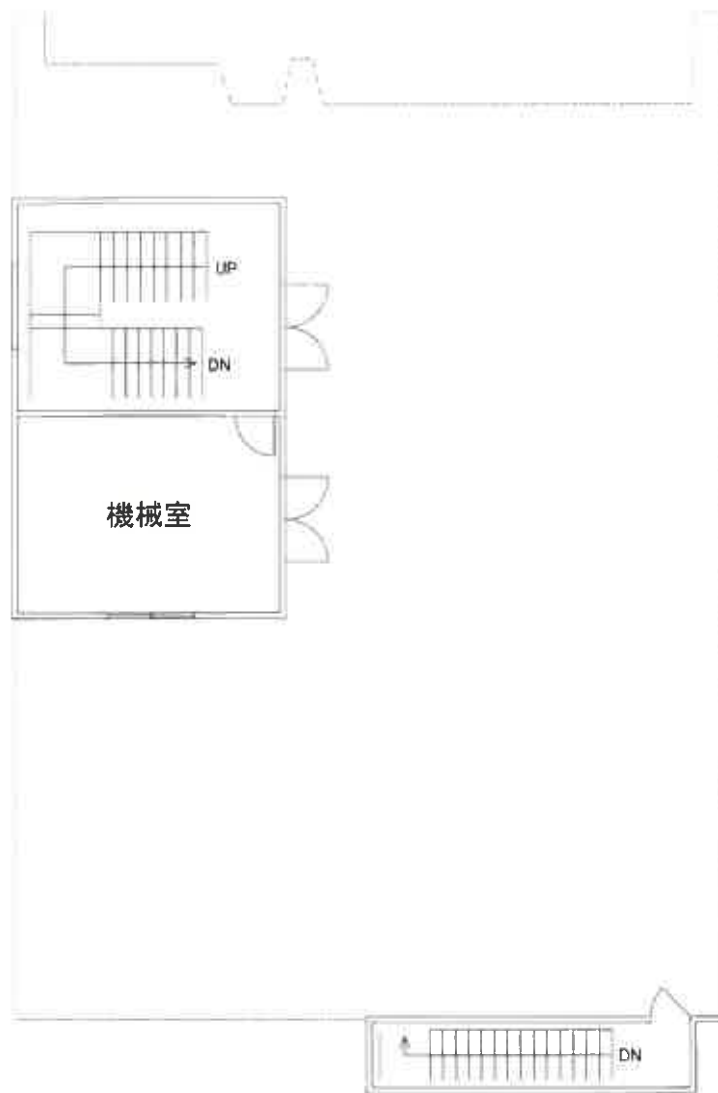
（3階）



建物間取図  
縮尺1 : 150

目的物件5

(4階)



建物間取図  
縮尺1:150