

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 4 日

秋田地方裁判所大曲支部不動産執行係

裁判所書記官 中 山 亮

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 3 月 3 日から 令和 8 年 3 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 日 午後 1 時 15 分 場 所 秋田地方裁判所大曲支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 8 年 2 月 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,959,000 7,167,200	一括	1,791,800	76,920	0
1	2,745,000				
2	6,214,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大仙市福田町 |
| | 地 番 | 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大仙市福田町 4 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12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

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】

本件共有者B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 大仙市福田町

地 番 4 8 番 5

地 目 宅地

地 積 2 1 9 . 4 2 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

2 所 在 大仙市福田町 4 8 番地 5

家屋 番号 4 8 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 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 9号
令和 7年10月29日受理
令和 7年12月 9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 大仙市福田町
地 番 48番5
地 目 宅地
地 積 219.42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
- 2 所 在 大仙市福田町 48番地5
家屋番号 48番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 1階 56.31平方メートル
2階 57.96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	大仙市福田町19番44-5号		
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:		
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 B ☐ 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	スチール製組立物置(従物)が1棟ある。		
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 ☒ 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 B氏	(執行場所において電話で聴取) 1 執行官から物件の調査について通知が来ていたかも知れませんが、本日調査があることは認識していませんでした。 2 物件には私と家族が住んでいます。

(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。

(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11月18日 (火) 11:10 - 11:15	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11月18日 (火) 11:40 - 11:45	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年12月 2日 (火) 13:20 - 14:00	物件所在地	立入調査、共有者B氏から電話で聴取、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。

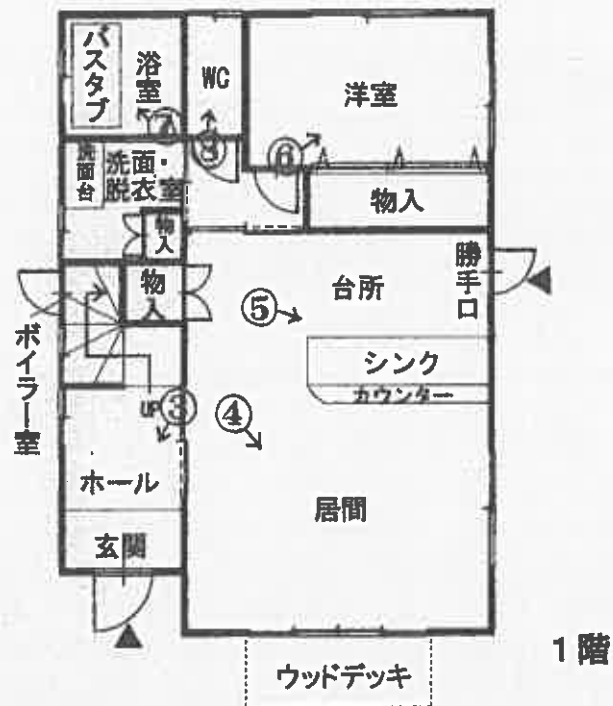
☐

(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)

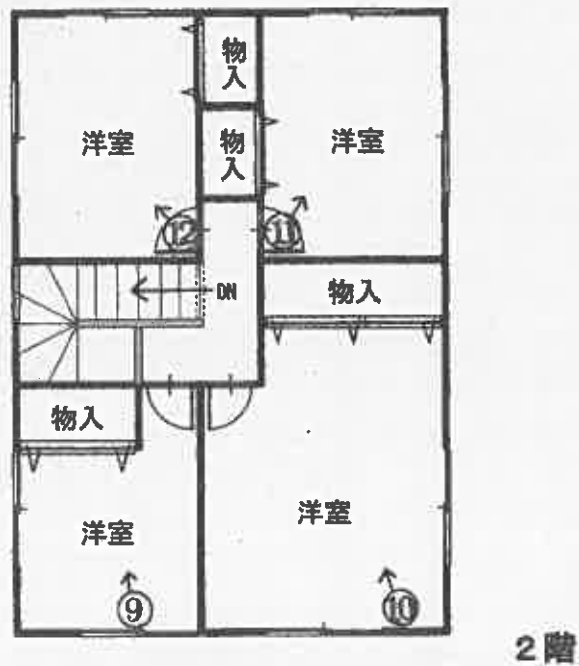


○→写真撮影位置・方向





1階 登記記載床面積とほぼ一致



2階 登記記載床面積とほぼ一致

○→写真撮影位置・方向

(6枚目)



建物間取図

①



物件2

物件1

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



スチール製組立物置

⑬

物件2



物件1

令和7年(ケ)第 9 号

令和7年12月2日 現地調査

令和7年12月9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		8,959,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,745,000	円
物件2（建物）	金	6,214,000	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	所在地目地積	大仙市福田町 48番5 宅地 219.42㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大仙市福田町48番地5 48番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 56.31㎡ 2階 57.96㎡	

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

3

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） 平成27年8月24日新築 経過年数 約 10年 経済的残存耐用年数 約 20年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水、衛生設備等 その他：IHクッキング
床面積（現況）	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。
保守管理の状況	大きな損傷等はなく、設備の稼働も、現在のところ不具合はないとのことである。総じた維持管理は普通と考える。
建物の利用状況	共有者及びその同居家族が居宅として利用しており、他占有はない。
特記事項	①スチール製組立物置1棟存するが、建物の従物として取り扱った。 ②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。

1 基礎となる価格
(1) 建付地価格 (物件1)

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	22,700	1.05	219.42	1.00	5,230,000

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	180,000	114.27	0.368	7,569,000

5

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	5,230,000	0.25	法定地上権	1,308,000

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	5,230,000	-1,308,000		1.0	0.70	2,745,000
2	7,569,000	+1,308,000	1.0	1.0	0.70	6,214,000
一括価格 (合計)						8,959,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

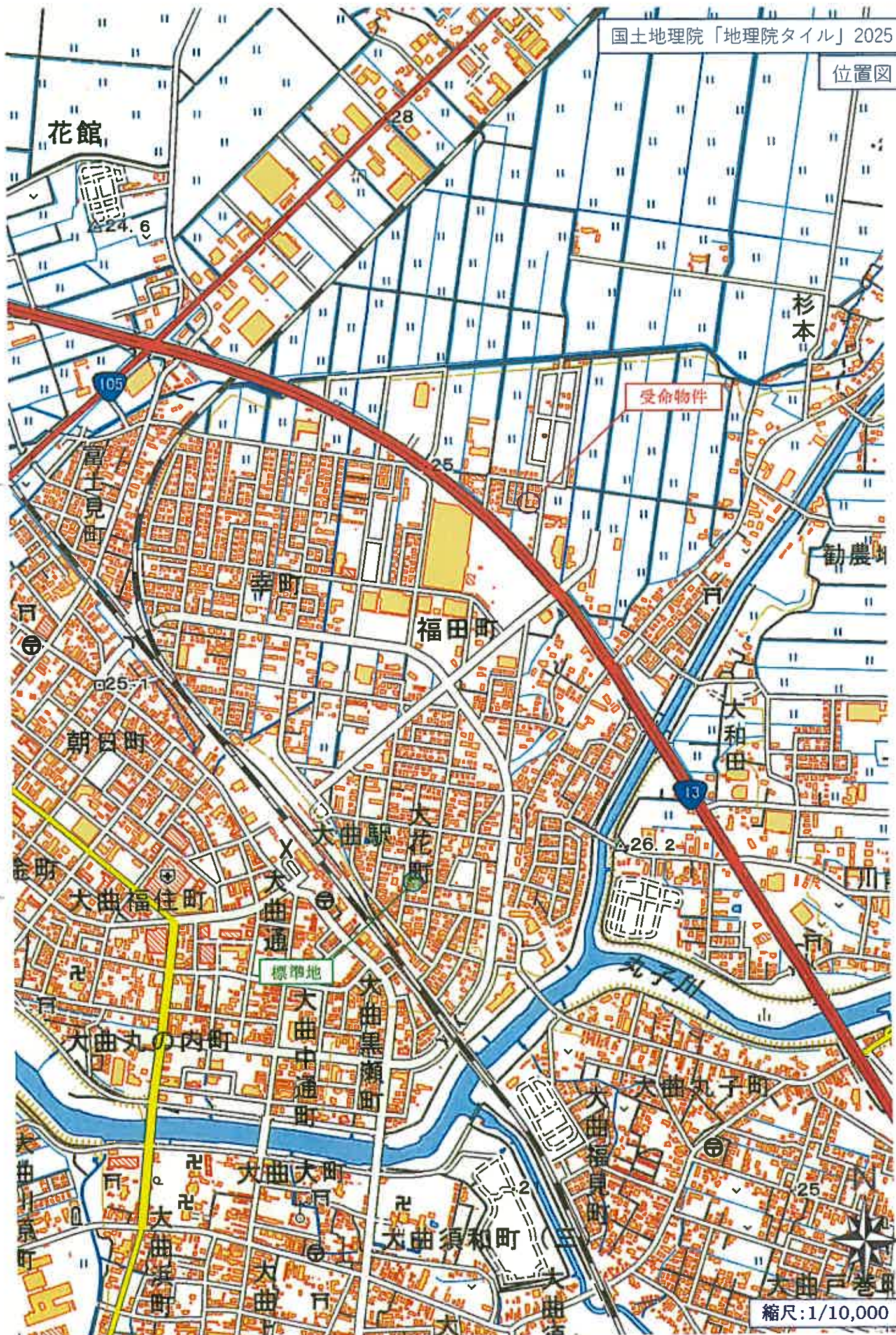
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 大仙-1
所 在 : 大仙市大花町956番2「大花町9-3-4」
価 格 : 29,200円/m²
位 置 : JR奥羽本線「大曲」駅の南東方道路距離約400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 297m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側6m市道
用途指定等 : 非線引都計内、1住居(80%、200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅にアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

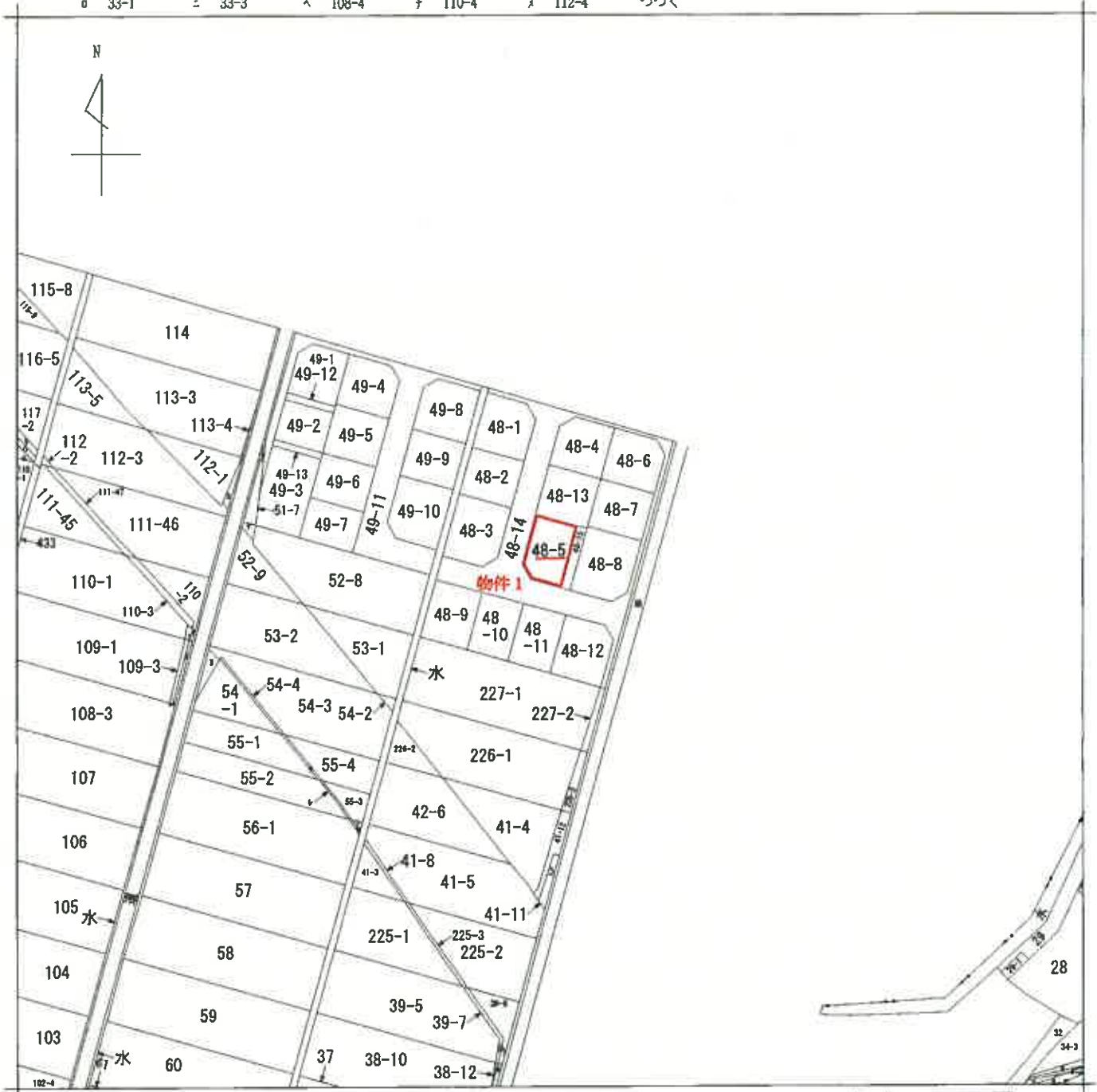
- 1 受命物件の位置図
- 2 位置図(拡大図)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図



位置図



1 27 33-1 2 33-2 33-3 3 33-4 108-4 4 109-2 110-4 5 110-6 112-4 6 117-1 つづく



請求部	所在	大仙市福田町			地番	48番5		
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成26年6月26日

地積測量図

地番 48-5, 48-15

土地の所在 大仙市福田町

受命物件1

座標求積表

地番 (A)48-5	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Xn-1	Yn	面積
	FC2	-58552.805	-29964.171	-18.710	590593.810410	18.052	18.052
	FC1	-58570.457	-29966.853	-18.512	494812.676736	8.971	8.971
	F44	-58569.117	-29975.723	5.382	-160729.826726	4.999	4.999
	F43	-58565.095	-29978.892	18.370	-550708.572040	14.509	14.509
	F42	-58550.747	-29976.536	12.490	-374406.924640	12.504	12.504
				積面積	-438.946260		
				地積	219.4231300		
				地積	219.42		m ²

地番 (B)48-15	測点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Xn-1	Yn	面積
	FC1	-58570.457	-29966.853	18.225	-546145.985925	18.052	18.052
	FC2	-58552.805	-29964.171	17.481	-523803.673251	2.496	2.496
	F46	-58552.976	-29961.703	-18.225	546052.037175	18.054	18.054
	F45	-58570.830	-29964.385	-17.481	523807.414185	2.496	2.496
				積面積	-90.117816		
				地積	45.0589080		
				地積	45.05		m ²

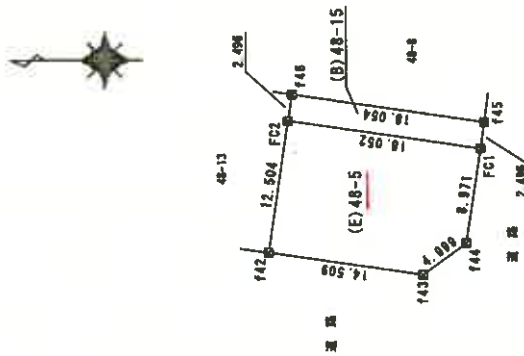
与点使用街区基準点

測点	X	Y	類別
10A15	-58665.883	-29961.085	多角点
10A22	-58923.220	-30469.137	多角点
10A23	-58939.076	-30359.976	多角点
2A008	-58606.177	-29950.740	補助点

引照点

点名	X座標	Y座標	備考
I.2-2	-58616.151	-30009.361	紙
I.3	-58518.592	-29935.428	紙

境界線の種類	
合成境界線	☒
コンクリート杭	☐
プレート	☐
旗	☒



測地系：世界測地系（測地成果2011）

測量年月日 平成26年6月12日 平面直角座標系 第X系

A3版をA4版に縮小

作成者

(平成26年6月18日作成)

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

申請人

1.2-2

縮尺

1/500

登記年月日：平成27年8月27日

各階平面図

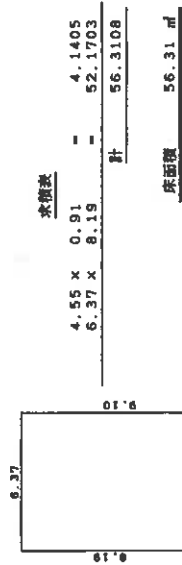
建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号 48-5

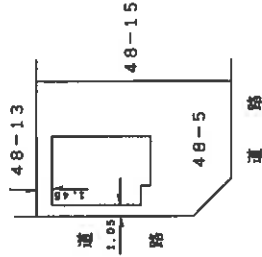
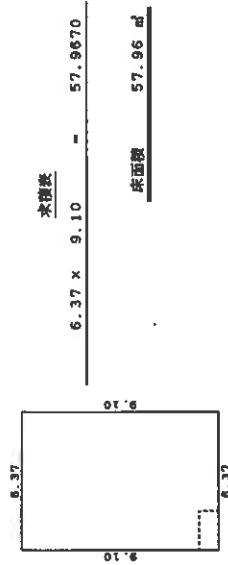
建物の所在 大仙市福田町48-5

受命物件2

1階



2階



報告書No. 1150077

A3版をA4版に縮小

作成者

(平成27年 8月24日作成)

縮尺

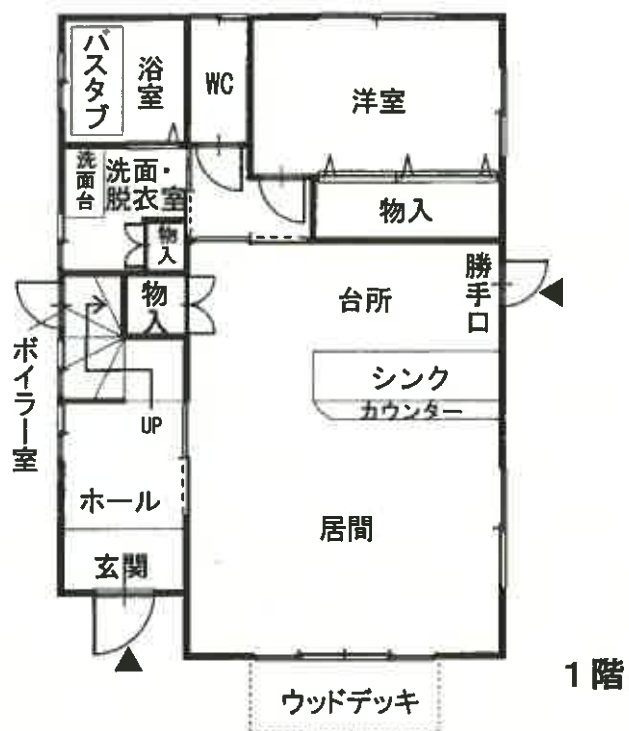
1/250

申請人

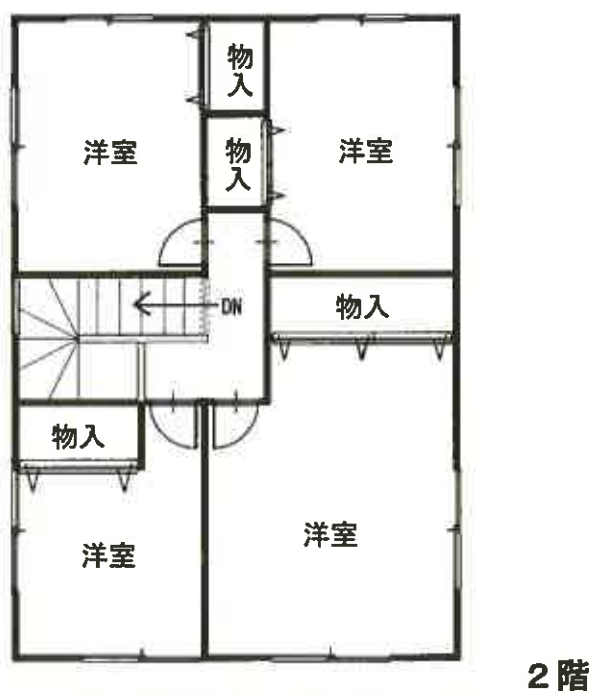
縮尺

1/500





1 階 登記記載床面積とほぼ一致



2階 登記記載床面積とほぼ一致

