

期間入札の公告

令和 8年 5月13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 6月 9日から 令和 8年 6月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月14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 5月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙北市田沢湖生保内字野中 |
| | 地 番 | 4 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙北市田沢湖生保内字野中 4 3 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 1 6 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 5 2 平方メートル
2階 1 7. 3 4 平方メートル |



物件明細書

令和 7年12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

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 仙北市田沢湖生保内字野中
地 番 43番16
地 目 宅地
地 積 331.28平方メートル
- 2 所 在 仙北市田沢湖生保内字野中 43番地16
家屋 番号 43番16
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.52平方メートル
2階 17.34平方メートル



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年10月10日受理
令和 7年11月26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 | 仙北市田沢湖生保内字野中 |
| | 地 番 | 43番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙北市田沢湖生保内字野中 43番地16 |
| | 家屋番号 | 43番16 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.52平方メートル
2階 17.34平方メートル |

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 建物内には、レンタル用のスキー及びスキー靴が大量に置いたままになっている。全てのスキー板には、「GAMOH SPORTSレンタル」のシールが貼られていた。
- 3 建物内部の状況から、本件建物は、大量の目的外動産を置いたまま長期間放置されていたものと思われる。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月14日(火) 14:25 - 14:30	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10月28日(火) 15:05 - 15:15	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年11月12日(水) 13:15 - 13:45	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

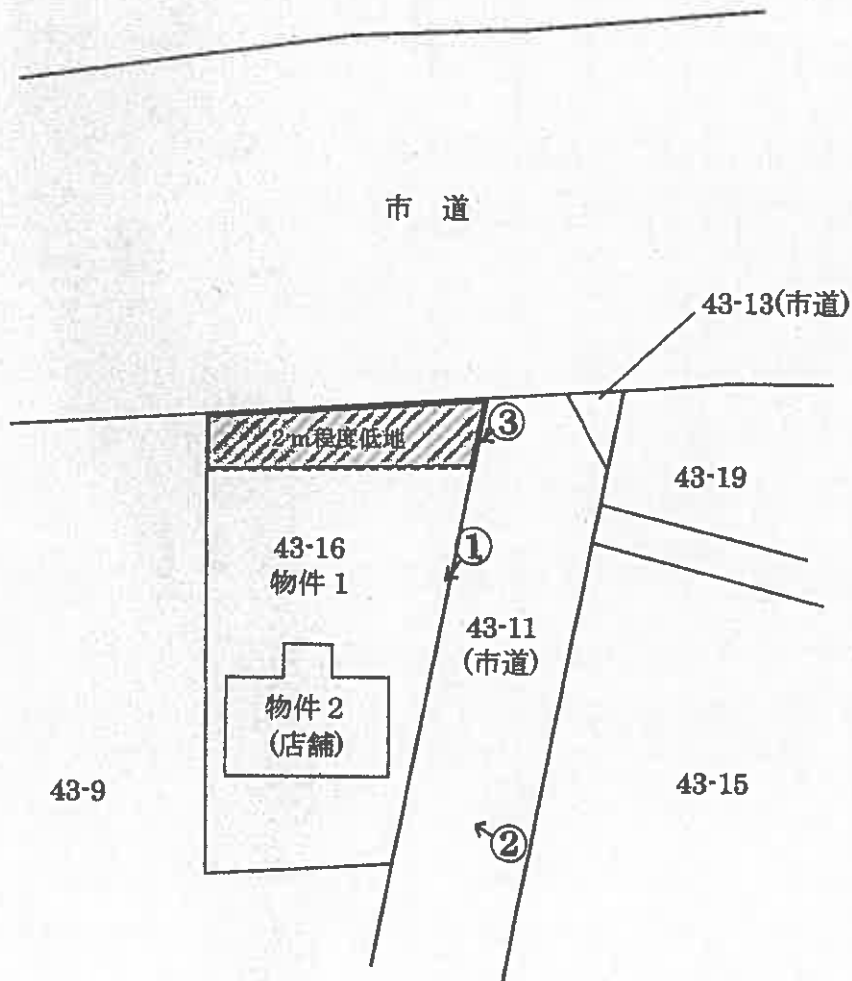
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

建物配置図

事件番号:令和7年(ケ)第8号

所 在:仙北市田沢湖生保内字野中43番地16

家屋番号:43番16(物件2)



○→写真撮影位置・方向

(5 枚目)

建 物 間 取 図

事件番号:令和7年(ケ)第8号

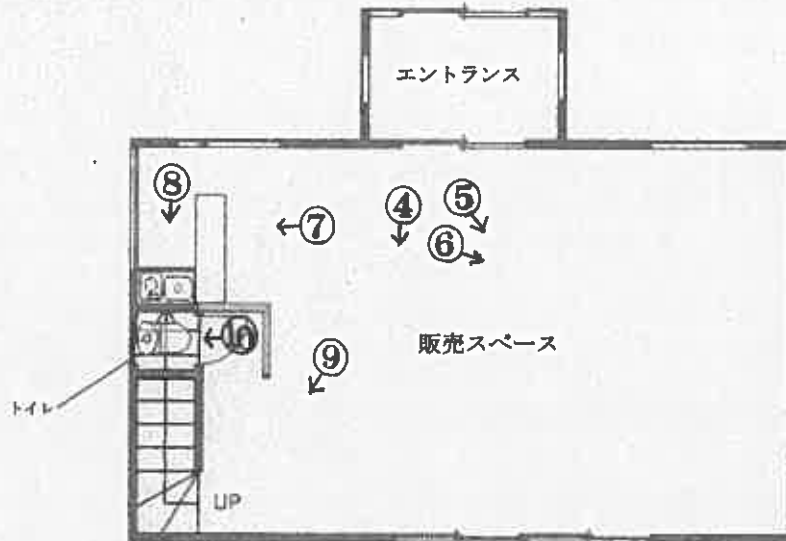
所 在:仙北市田沢湖生保内字野中43番地16

家屋番号:43番16(物件2)

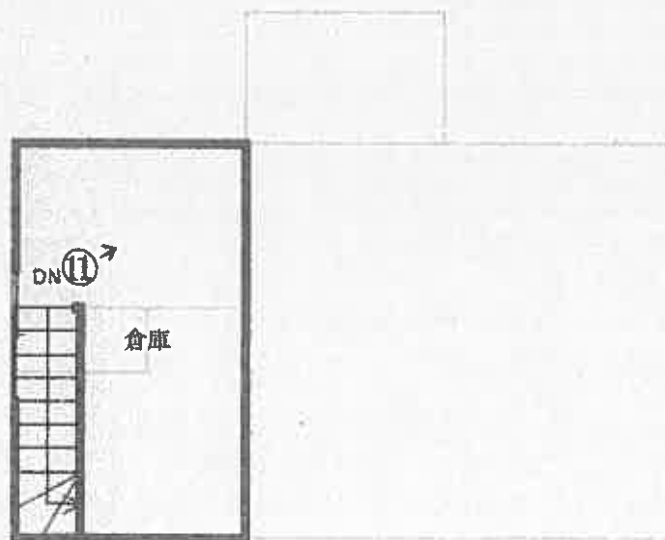


主である建物【店舗】

1階 約 54.52 m²



2階 約 17.34 m²



○→写真撮影位置・方向

縮尺 1/100

(6 枚目)

①



物件1

物件2

②



物件2

物件1

③



④



⑤



⑥



(8 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



令和7年(ケ)第 8 号
令和7年11月12日現地調査
令和7年11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

山田 光栄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,011,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,150,000 円
物件2(建物)	金 861,000 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の建物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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、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 番 地 目 地 積	仙北市田沢湖生保内字野中 43番16 宅地 331.28㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	仙北市田沢湖生保内字野中 43番地16 43番16 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 54.52㎡ 2階 17.34㎡ 計 71.86㎡	同 左
特 記 事 項			
特にない			

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	JR田沢湖本線「田沢湖」駅の南東方で道路距離約1.2km。 最寄りバス停「雁治塚」(羽後交通)の北東方で道路距離約180m(徒歩約2分)。																									
付近の状況	戸建住宅を中心に店舗、営業所等も混在する地域。地域内には特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。生活上の便益施設等への接近性は次のとおりである。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">はなさき仙北 だしのこ園</td> <td style="padding-left: 20px;">約1.8km</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">生保内小学校</td> <td style="padding-left: 20px;">約1.5km</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">生保内中学校</td> <td style="padding-left: 20px;">約1.7km</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">市立田沢湖病院</td> <td style="padding-left: 20px;">約700m</td> <td>(徒歩約9分)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">グランマート田沢湖店</td> <td style="padding-left: 20px;">約500m</td> <td>(徒歩約6分)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">田沢湖郵便局</td> <td style="padding-left: 20px;">約1.0km</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">仙北市役所田沢湖庁舎</td> <td style="padding-left: 20px;">約1.3km</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">国道46号</td> <td style="padding-left: 20px;">約400m</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">(いずれも道路距離)</p> 道路は幅員約10mの舗装市道が標準的である。		はなさき仙北 だしのこ園	約1.8km		生保内小学校	約1.5km		生保内中学校	約1.7km		市立田沢湖病院	約700m	(徒歩約9分)	グランマート田沢湖店	約500m	(徒歩約6分)	田沢湖郵便局	約1.0km		仙北市役所田沢湖庁舎	約1.3km		国道46号	約400m	
はなさき仙北 だしのこ園	約1.8km																									
生保内小学校	約1.5km																									
生保内中学校	約1.7km																									
市立田沢湖病院	約700m	(徒歩約9分)																								
グランマート田沢湖店	約500m	(徒歩約6分)																								
田沢湖郵便局	約1.0km																									
仙北市役所田沢湖庁舎	約1.3km																									
国道46号	約400m																									
公法上の規制等 <small>(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)</small>	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	非線引都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% なし なし																								
画地の状況 <small>(規模、形状等)</small>	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	331.28㎡ 間口 約26.3m、奥行 約12.0m 台形 路面とほぼ等高の中間画地 なし																								
接面道路	北東側： 幅員約6mの舗装市道(野中団地線) ※ 北西側の市道とは水路と高低差があるため、接道していない。																									
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2(店舗)の敷地として利用されており目的外建物はない。 物件2の敷地に相当する部分について、物件1には法定地上権が成立すると判断した。 隣接地は市道を挟んで東側は倉庫の敷地及び西側及び南側は一般住宅の敷地、北側は市道を挟んで農地となっている。 敷地の北西側約50㎡が2m程度低地になっており、未利用の状態。																									
供給処理施設	水道 都市ガス 下水道	あり(接面道路公設管：あり) なし あり(建物への接続：あり)																								

<p>土壌汚染の 可能性等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該土地に係る土壌汚染に関しては、専門調査機関による調査を行わなければ確定できないが、官公庁への聞き取り調査では、土壌汚染対策法第6条規定の要措置区域及び第11条規定の形質変更時要届出区域に該当せず、第5条規定の調査命令もないとの回答であった。また、当方の現地調査等においても土壌汚染の端緒は確認されず、土壌汚染に結びつく特定施設等の使用来歴も確認されなかった。
<p>周知の埋蔵 文化財等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本土地は北東側が市道に接している。 ・ 仙北市ハザードマップによれば、水害及び土砂災害等の指定はない。

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) : 平成7年11月1日新築 増改築年月日 : なし 経過年数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング ほか 内 壁 : ビニールクロス ほか 天 井 : 石膏ボード、アラワシ ほか 床 : クッションフロア、ベニア 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)	1階 54.52㎡ 2階 17.34㎡ 延 71.86㎡ (登記と同じ)
現況用途等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 店舗 間 取 り : (添付間取図のとおり)
品 等	この種の建物としては、使用資材・施工の程度等から中位と判定した。
保守管理の状態	外観については目立った傷や汚れ、破損等もないため経年相応の劣化と認められる。内部についても同様であったため、経年相応の劣化と認められる。未使用期間が長いことから、経年に比べ、状態は良好と判断した。以上から保守管理の状態はやや優ると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が店舗(空)として占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,070	0.91	331.28	1.00	2,433,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地からの規準)

標準画地は北側幅員約6.0mの舗装市道に接面する地積250㎡程度の整形中間画地。

地価調査 仙北(県)-8

基準地価格 7,350 円/㎡ × 時点修正率 99.7 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 89 ≒ 8,070 円/㎡

◇時点修正: 前年の変動率や近年の地価動向を考慮して年間-0.7%の変動と判定した。

$1 + (-0.7 \% \times 5 / 12 \text{ヶ月}) \approx 0.997$

◇ 標準化補正: 方位 +2

◇ 地域格差: 幅員 -2 連続性 +3 住環境 -12

イ 個別格差: 画地条件 0.91 (地勢-10、方位+1)
 街路条件 1.00 (標準的)
 交通・接近条件 1.00 (標準的)
 環境条件 1.00 (標準的)
 行政的条件 1.00 (標準的)
 その他条件 1.00 (標準的)
 計 $0.91 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.91$

ウ 地 積: 登記記録数量

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号 2	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
主である 建物	160,000	71.86	0.066	759,000
合計				759,000

ウ 現価率

(主である建物)

・経過年数約 30.0 年、経済的残存耐用年数 3.0 年、残価率 5 %とした定率法 (現価率6.6%) と観察減価法(減価なしと判断。すなわち、0 %減価と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $6.6 \% \times (1 - 0.0) = 6.6 \%$

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価格を加算し、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 土地利用権価格

物件番号	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=ウ
1	2,433,000	0.25	法定地上権	608,000

イ 敷土地利用権価格を求めるにあたって、法定地上権の及ぶ範囲は物件1の全体と判断した。また、法定地上権割合は近隣の借地権割合を参考に25%(0.25)と求めた。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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 (千円未満四捨五入)
1	2,433,000	-608,000	—	0.90	0.70	1,150,000
2	759,000	+608,000	—	0.90	0.70	861,000
一括価格(合計)						2,011,000

ウ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：不動産市況が低迷していること、建物の汎用性が低いことから10%の減価とした。

オ 競売市場性修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格 仙北(県)ー8
所 在 : 仙北市田沢湖生保内字宮ノ前24番1
価 格 : 7,350円/㎡
位 置 : JR田沢湖線「田沢湖」駅から道路距離で約550m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 225㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員約5mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域
建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い幹線道路背後の既成住宅地域

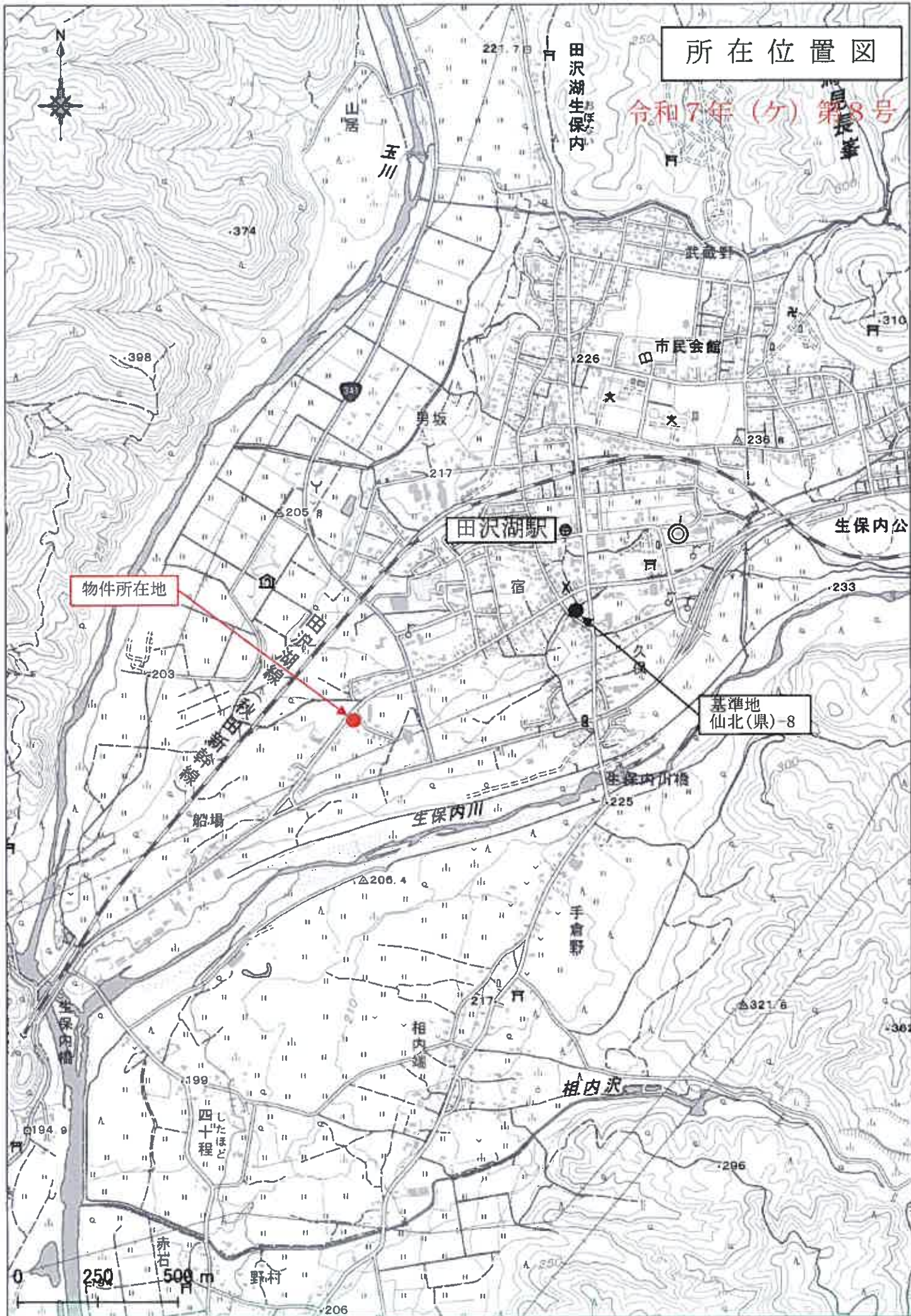
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図 (出典 地理院地図)
- 2 付近案内図 (出典 地理院地図)
- 3 地図(法第14条第1項)写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物配置図
- 7 建物間取図

以 上

所在位置図

令和7年(夕)第8号



付近案内図

令和7年(ㄉ)第8号



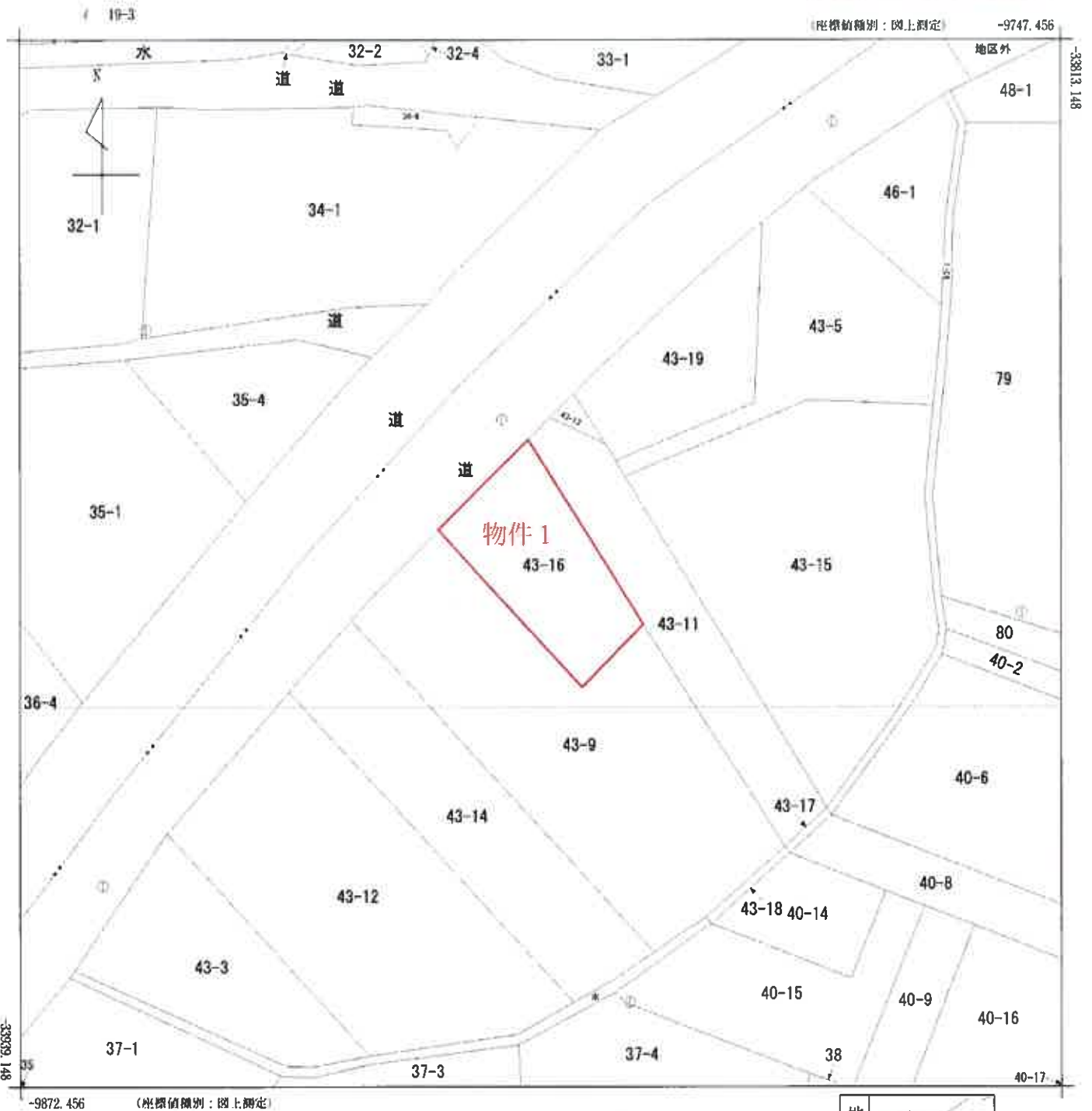
物件所在地



0 25 50 m

1/1,500

出典：地理院地図



(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
田沢湖生保内
字龍沼塚
田沢湖生保内
字野中

請求部	所在	仙北市田沢湖生保内字野中				地番	43番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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3年11月			備付年月日(原図)	平成5年7月1日			補記事項		

A3版をA4版に縮小

312207

地積測量図

地番 43-9
43-16

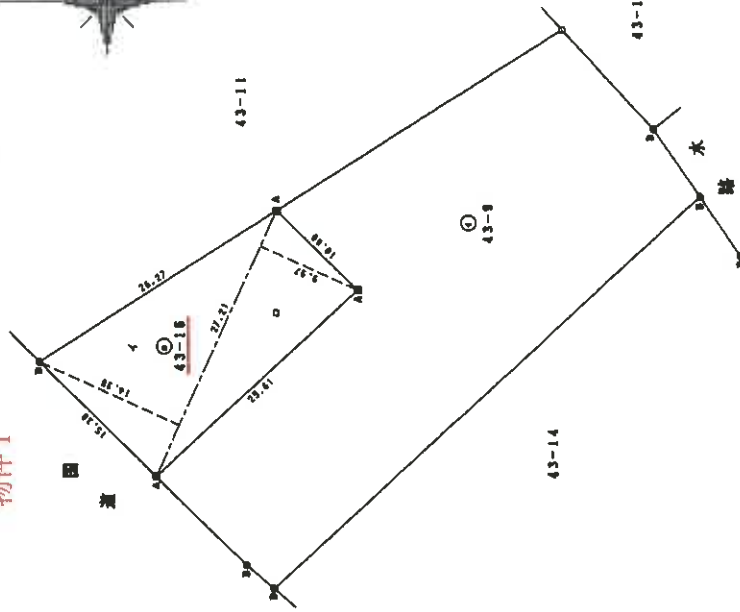
土地の所在 仙北郡田沢湖町生保内字野中
仙北市田沢湖

物件1

三線量数表

地番 ④ 43-16			
NO.	底辺	高さ	面積
1	27.21	14.30	391.2798
□	27.21	9.97	271.2037
			662.5835
			331.28175
			331.28175

地番 ④ 43-8			
公積	面積	地積	地積
	1402.80630	総計	331.28175
		地積	1071.52455
		地積	1071.52



境界線の種類	境界 (測点番号)
コンクリート杭	A
合成樹脂杭	B

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

H 6 . 12 . 16

702543

各階平面図

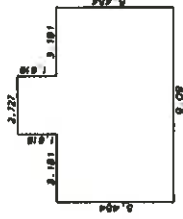
家屋番号

43-16

建物図面

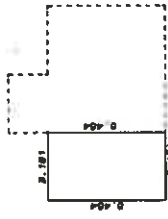
建築物の所在 仙北郡田沢湖町生保内字野中43番地16

和北市田沢湖



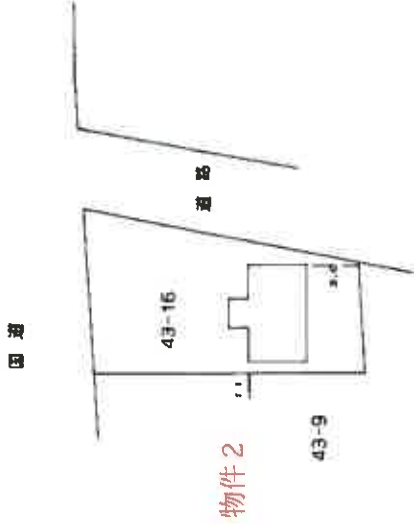
1階 面積計算表

3.181 x	5.454 =	17.349174
2.727 x	7.272 =	19.830744
3.181 x	5.454 =	17.349174
床面積		54.529092
床面積		54.52 m ²



2階 面積計算表

3.181 x	5.454 =	17.349174
床面積		17.349174
床面積		17.34 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

304308

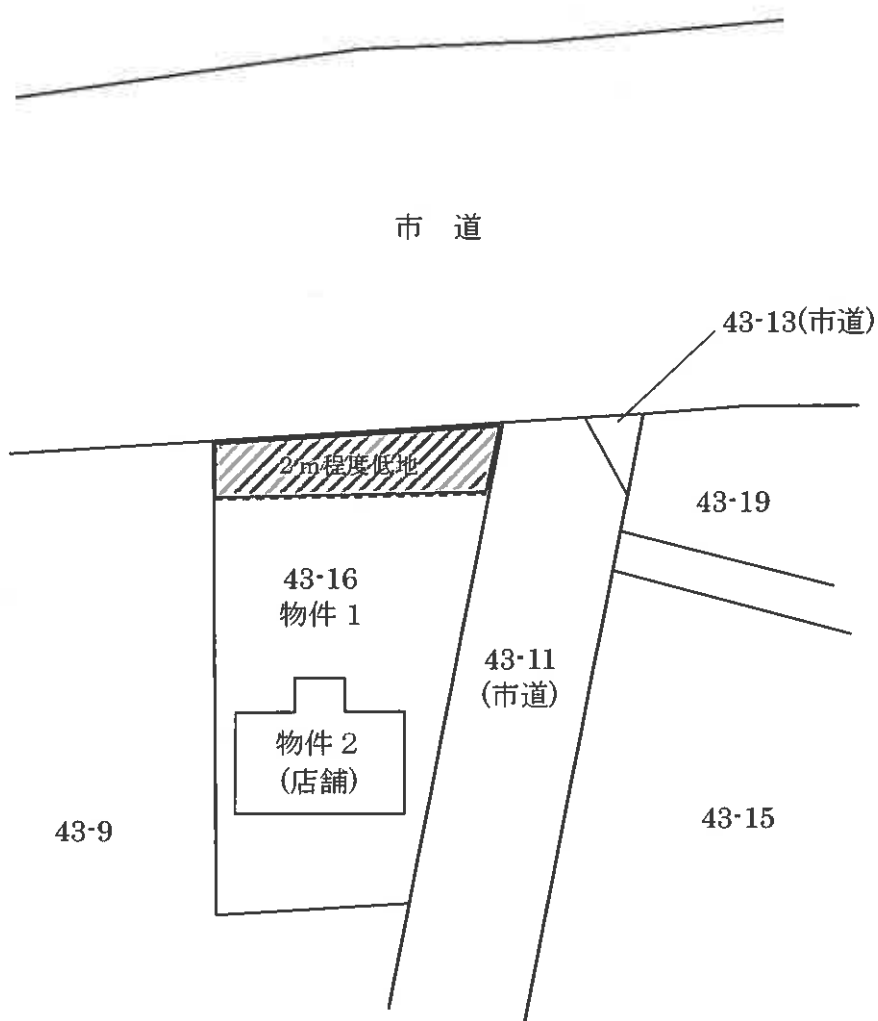
平成8年1月12日

建物配置図

事件番号:令和7年(ケ)第8号

所 在:仙北市田沢湖生保内字野中43番地16

家屋番号:43番16(物件2)



建 物 間 取 図

事件番号:令和7年(ケ)第8号

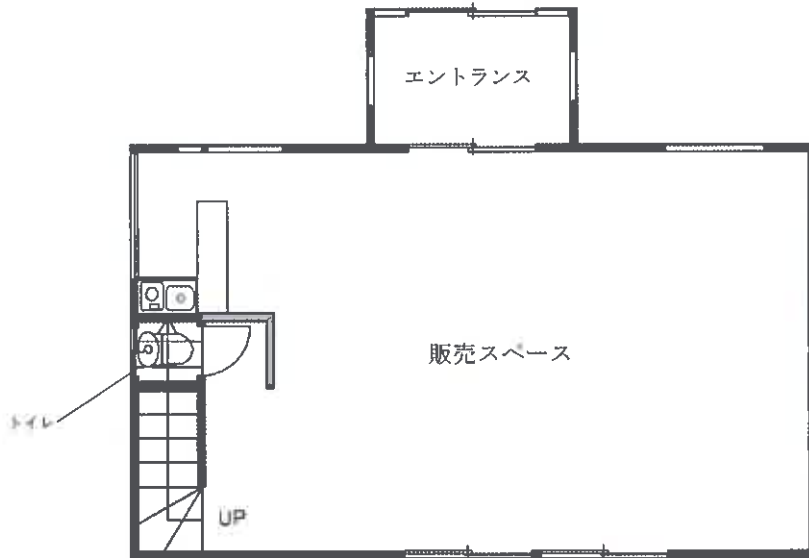
所 在:仙北市田沢湖生保内字野中43番地16

家屋番号:43番16(物件2)

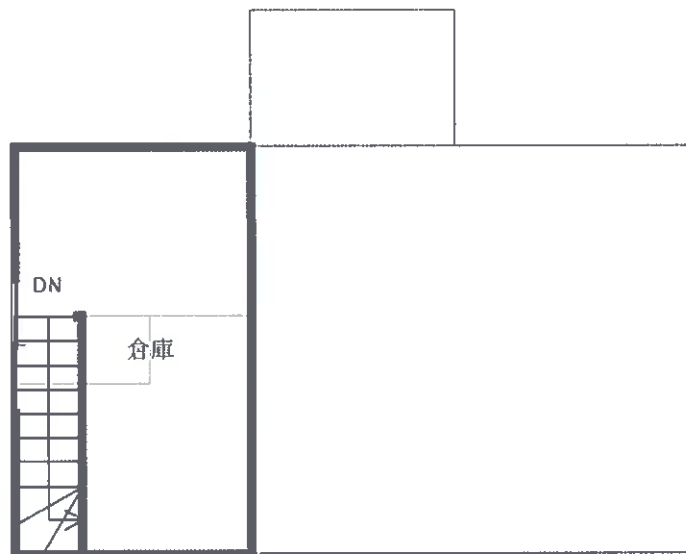


主である建物【店舗】

1階 約 54.52 m²



2階 約 17.34 m²



縮尺 1/100