

## 期間入札の公告

令和 8年 6月24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 7月21日から 令和 8年 7月28日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 8月 4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 8年 8月25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 8年 6月24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   | 大仙市戸蒔字松ノ木                        |
|   | 地 番   | 46番20                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 218.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大仙市戸蒔字松ノ木 46番地20                 |
|   | 家屋 番号 | 46番20                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル<br>2階 57.96平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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A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。



\*11\*

## 物 件 目 録

- 1 所 在 大仙市戸蒔字松ノ木  
地 番 46番20  
地 目 宅地  
地 積 218.05平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大仙市戸蒔字松ノ木 46番地20  
家屋 番号 46番20  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 62.10平方メートル  
2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

令和 8年(ケ)第 2号  
令和 8年 3月19日受理  
令和 8年 5月 8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 大仙市戸蔭字松ノ木  
地 番 46番20  
地 目 宅地  
地 積 218.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 大仙市戸蔭字松ノ木 46番地20  
家屋番号 46番20  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 62.10平方メートル  
2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

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 A □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	カーポート(構築物・従物)がある。
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
■ 建物共有者 A	<ol style="list-style-type: none"><li>1 この家には私と家族が住んでいます。</li><li>2 建物の屋根の2面に太陽光発電パネルを設置しています。太陽光発電装置は、建物を新築した10年後くらいに私が購入・設置したものです。</li><li>3 建物の中には、ご覧のとおり大量に物があつて片付いていません。</li><li>4 市道部分には、地下水を利用した消雪パイプが整備されています。現在消雪パイプを利用して使用料等を負担しているのは7戸か8戸で負担金は冬期間に月額1000円くらいです。</li></ol>

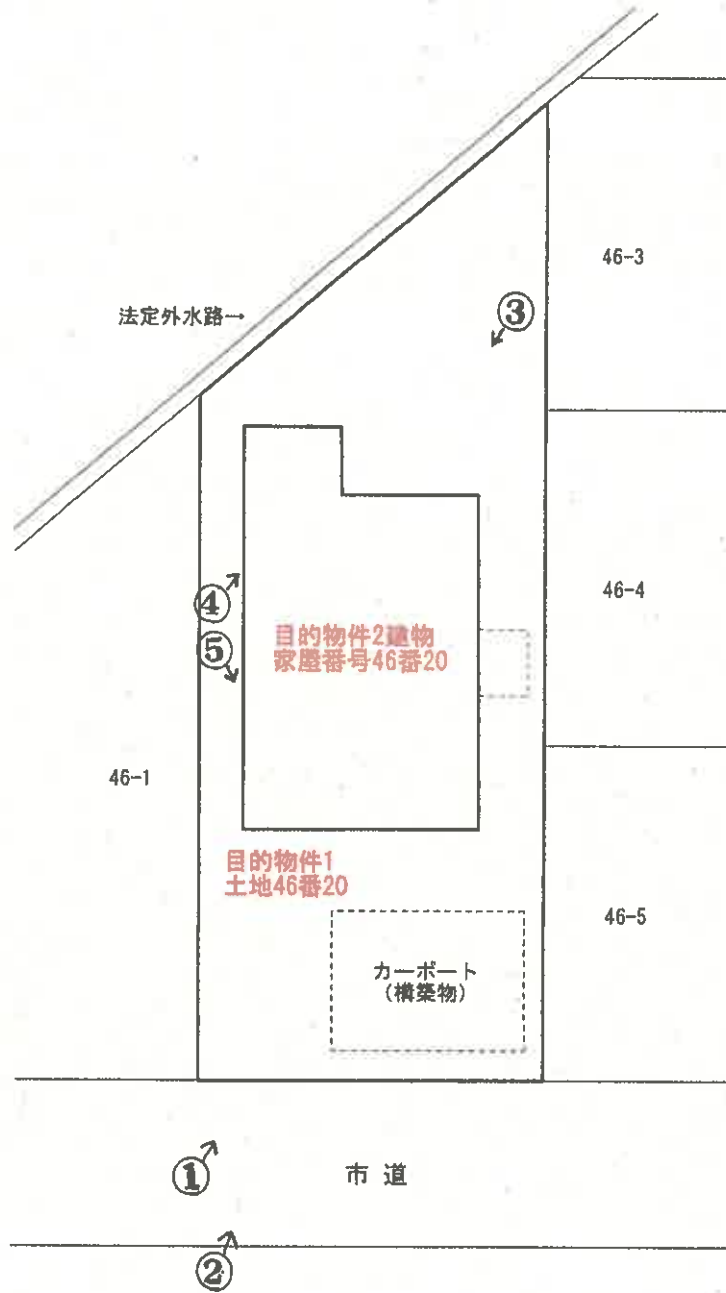
(執行官の意見用)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>2 建物の南面と西面の屋根に設置されている太陽光パネル（写真②）及び建物に整備されている太陽光発電装置一式は建物共有者Aの所有物であり、これらを本件建物の従物と判断した。</li><li>3 建物の西側の外壁に損傷・汚れがある（写真⑤、⑥）。</li><li>4 建物の2階部分には大量の目的外動産が未整理のまま放置されていて、特に北東側の洋室は目的外動産のためにドアが十分に開かず立ち入ることができなかった。</li><li>5 南東側市道に消雪パイプが整備されている。建物共有者Aは、冬期間に月額1000円程度を負担している旨を述べた。</li></ol>

(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
8年 4月 7日 (火) 13:05 - 13:10	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
8年 4月 7日 (火) 13:20 - 13:25	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 4月 23日 (木) 10:50 - 11:25	物件所在地	立入調査、建物共有者Aから聴取、写真撮影
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 type="checkbox"/> 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)



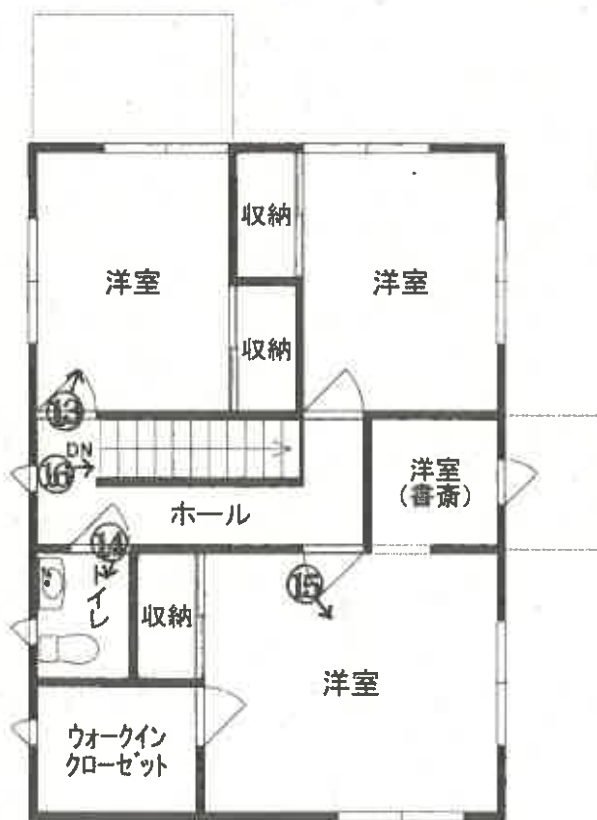
建物配置図  
縮尺1:200

目的物件2

(1階)



(2階)



○→写真撮影位置・方向



建物間取図  
縮尺 1:100

①



物件2

太陽光発電パネル

物件1

②



③



物件2

物件1

( 7 枚目 )

④



外壁の汚れ

外壁の損傷

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16



令和 8年 (ケ) 第 2 号  
令和 8年 4月 23日 現地調査  
令和 8年 5月 8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 3, 3 9 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 5 6, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 1 3 5, 0 0 0 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 地 番 地 目 地 積	大仙市戸蒔字松ノ木 46番20 宅地 218.05 m <sup>2</sup>	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	大仙市戸蒔字松ノ木46番地20 46番20 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階： 62.10m <sup>2</sup> 2 階： 57.96m <sup>2</sup> 合計： 120.06m <sup>2</sup>	ほぼ同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

#### 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)

位置・交通 (道路距離)	JR奥羽本線「大曲」駅の南東方約2.4km バス停「イーストモール」の北西方約700m 大曲小学校の東方約1.9km 大曲中学校の南東方約3.3km タカヤナギイーストモールの北西方約500m 大仙市役所の東方約2.0km	
付近の状況	大仙市大曲地域の中心市街地より南東方、国道13号と奥羽本線の間位置し、戸建住宅を中心にアパート等が介在する住宅地域を形成している。道路は幅員約4～4.5mの舗装市道が標準である。国道や商業施設に近い利便性を有する一方で、地域内には農地や空地も見られることから、地価は当面の間、横ばいで推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% - ・立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ・大仙市ハザードマップ(浸水想定0.5～3.0m未満の区域)
画地条件	南東側を間口とし約9.4m、奥行約18.6～26.6mの台形地。規模は218.05㎡(登記地積)。地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	南東側が幅員約4.5m舗装市道(松ノ木3号線、消雪パイプあり(特記事項参照)、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。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 当該建物について物件1に法定地上権が成立し、その全部に及ぶものと判断した。 隣接不動産は、北東・南西側が一般住宅、南東側が道路を介して一般住宅、北西側が水路を介して畑である。なお、物件の北西側に隣接する水路は法定外水路である。	
供給処理施設 (宅地内引込)	上水道：あり(接面道路公設管より引込) ガス配管：なし(接面道路公設管なし、LPガス使用) 下水道：なし(接面道路公設管なし、浄化槽)	
特記事項	○南東側市道に設置されている消雪パイプについて 所有者の話では使用料等として冬期間に月額1,000円程度を負担しているとのことである。  ○現地調査、当該物件の登記や各種地図等の資料から、土壌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(物件2)

区 分	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9年6月5日新築 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラー鉄板横葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼り、化粧合板ほか 床：フローリング（カーペット敷）、畳ほか 設 備：給排水衛生設備、電気設備ほか その他：太陽光発電装置（特記事項参照）
床面積（現況）	1階：62.10㎡ 2階：57.96㎡ 延床面積：120.06㎡ （登記と同じ） なお、1階の風除室は床面積に算入しない。
現況用途等	階 層：2階建 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	周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等はやや優ると判断した。
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化が認められるほか、西側の外壁に汚れや破損が数箇所あり、また2階北東側と北西側の洋室には大量の動産類等が置かれていること等から、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	共有者及びその家族が居宅として占有している。
特記事項	○屋根の南面と西面に太陽光発電パネルが設置されている。共有者の話では建物を建築してから約10年後に購入し、設置したとのことであり、当該パネル及び建物内にある太陽光発電装置一式は、本件共有者の一人の所有物であり、これらは本件建物の従物と判断される。 ○物件の南側にカーポート（構築物・従物）がある。 ○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	15,800	0.93	218.05	0.80	2,563,000

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4.5m舗装市道に北西側で接面する地積約180㎡の長方形地

地価調査基準地 : 大仙(県) - 4 (7頁参照)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 122 & \approx & 15,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 : 1.02 (方位: 基準方位北西方)

◇地域格差

街路条件 : 1.02 (幅員+2%)  
 交通接近条件: 1.01 (駅接近性+1%)  
 環境条件 : 1.18 (居住環境+15%、下水道+3%)  
 行政的條件 : 1.00 (特になし)  
 その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.02 \times 1.01 \times 1.18 \times 1.00 \times 1.00 \approx \underline{1.22}$$

イ 個別格差

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 : 1.00 (特になし)  
 画地条件 : 0.93 (方位+3%、形状-10% 以上の相乗積:  $1.03 \times 0.90 \approx 0.93$ )  
 行政的條件 : 1.00 (特になし)  
 その他条件 : 1.00 (特になし)

$$\text{以上の相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.93 \times 1.00 \times 1.00 = \underline{0.93}$$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 0.80 (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	250,000	120.06	0.076	2,281,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約29年、経済的残存耐用年数約6年、残価率5%とした定率法 (現価率0.084) と観察減価法 (保守管理の状態等を考慮した補正を-10%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.084 \times (1 - 0.10) \doteq 0.076$$

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	2,563,000	0.30 法定地上権	769,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1の物件2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30%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) (千円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	2,563,000	-769,000	/	1.00	0.70	1,256,000
2	2,281,000	+769,000	1.00	1.00	0.70	2,135,000
一括価格 (合計)						3,391,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 特に必要ないと判断した。

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 [ 大仙（県）－4 ]

所 在 : 大仙市大曲戸巻町567番7「大曲戸巻町3-35-12」  
価 格 : 19,600円/㎡  
位 置 : JR奥羽本線「大曲」駅の南東方道路距離で約2.1km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 258 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 道 路 : 南西側幅員6m舗装市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域  
(指定建蔽率50%、指定容積率80%)  
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

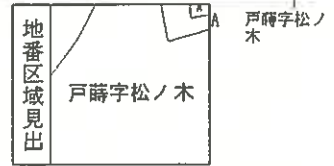
## 第7 附属資料

- 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 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



イ 67-2  
 0 27-1      ハ 27-7



請求部	所在	大仙市戸蒔字松ノ木			地番	46番20		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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(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44年11月19日

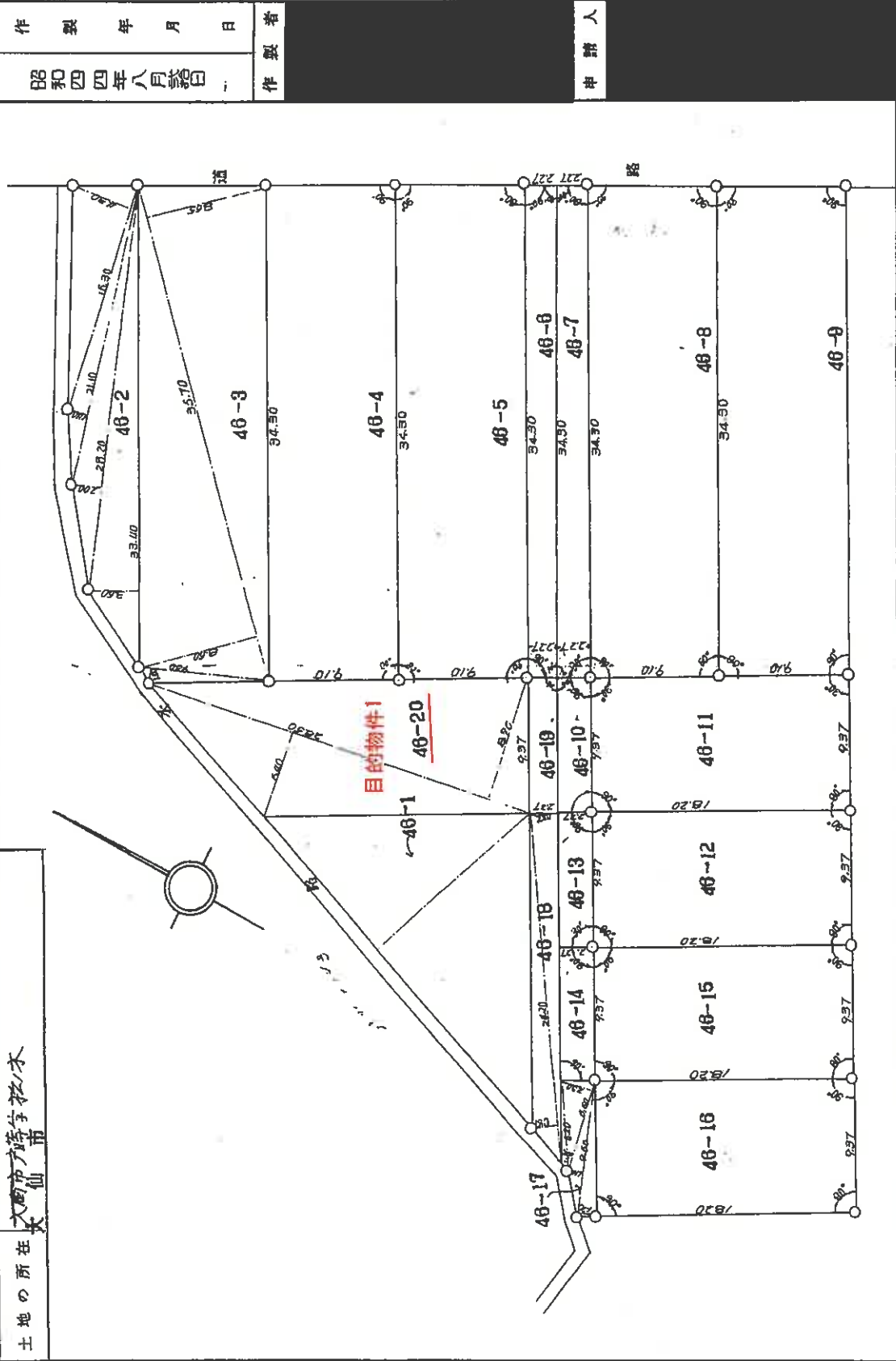
017629

前  
 地 46 (新) 46-2~46-26  
 46-1, 46-2, 46-3, 46-4, 46-5, 46-6, 46-7, 46-8, 46-9, 46-10, 46-11, 46-12, 46-13, 46-14, 46-15, 46-16, 46-17, 46-18, 46-19, 46-20

土地の所在 大 仙 市

地 積 測 量 図

NO1



作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和四四年八月終日		

(全国土地家屋調査士用紙)

縮 尺 1/300

シ44-11.109

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。

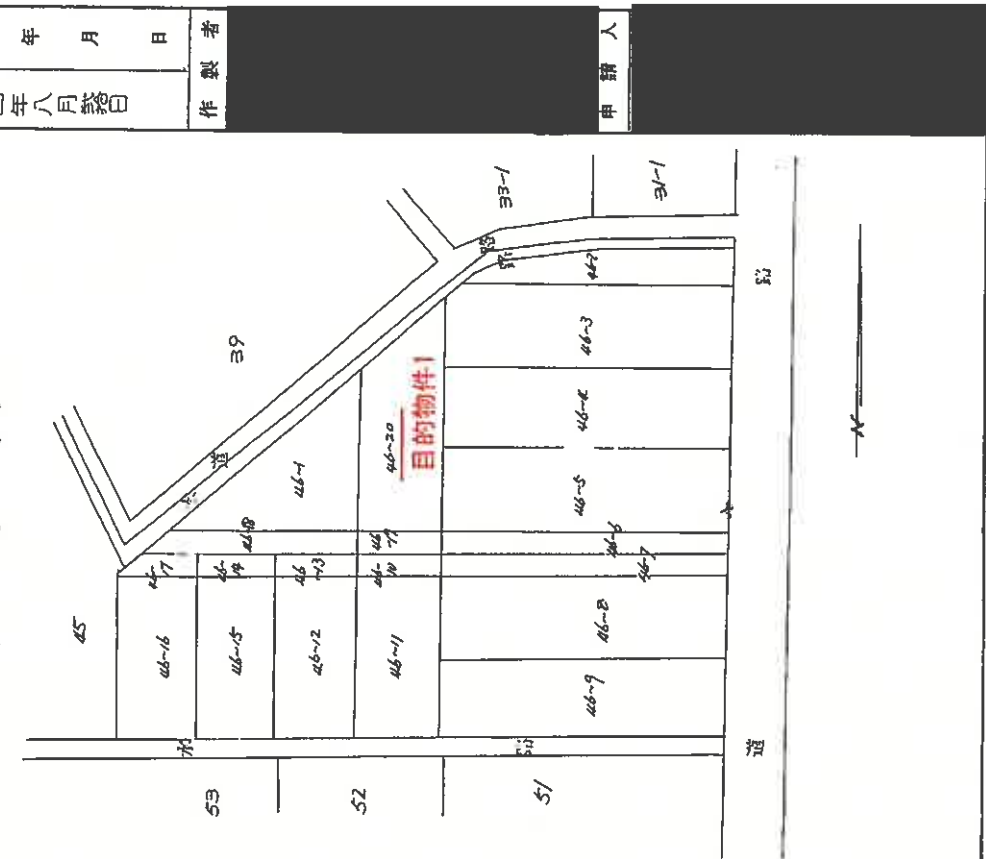
1枚目と同様 017630

地番	102
土地の所在	

地積測量図

2/2

見取図



作製年月日	昭和四四年八月廿日
作製者	
申請人	

面積算出基礎表

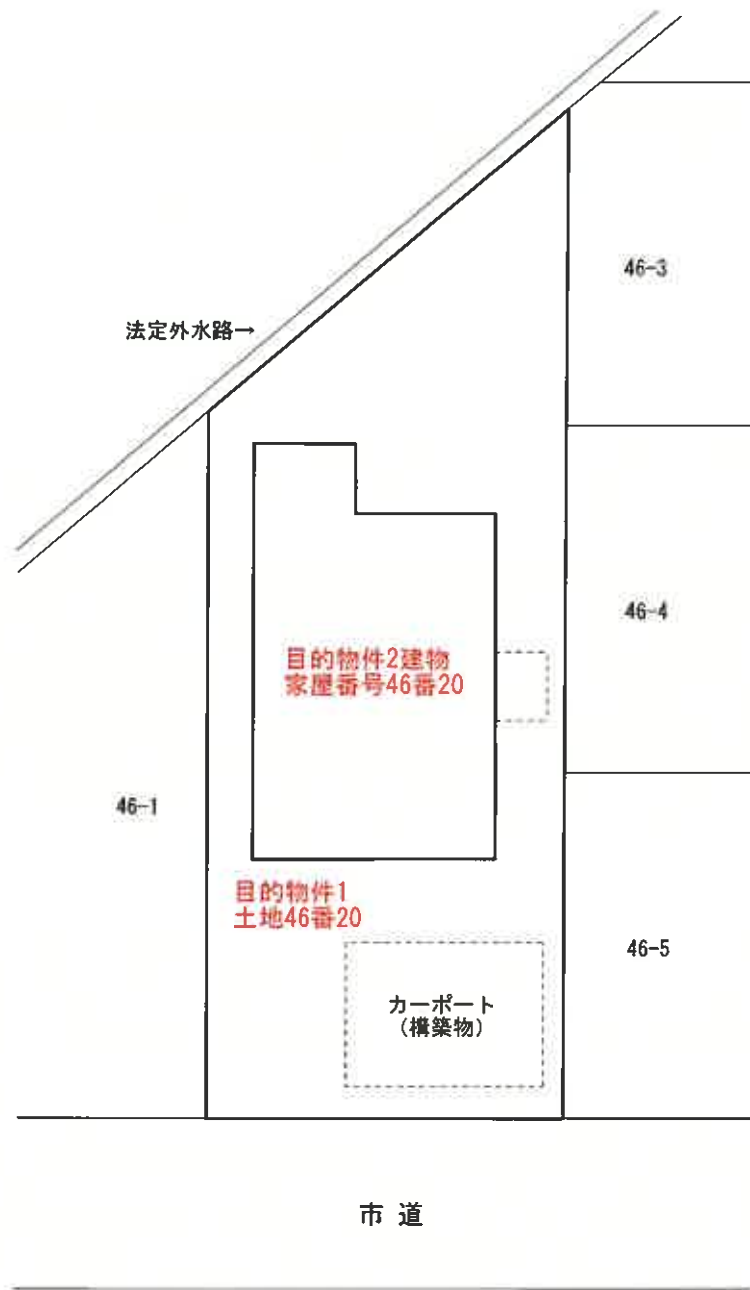
(45-2)	$16.30 \times 4.30 = 70.09$
	$21.10 \times 1.40 = 29.54$
	$28.20 \times 2.00 = 56.40$
	$33.40 \times 3.60 = 120.24$
	$\frac{1}{2} = 276.27$
	$\frac{1}{2} = 138.135$
(45-3)	$9.30 \times 1.00 = 9.30$
	$35.60 \times 8.00 = 306.16$
	$35.60 \times 8.65 = 307.94$
	$\frac{623.40}{2} = 311.70$
(45-4, 45-5, 45-8, 45-9)	$9.10 \times 34.30 = 312.13$
(45-19, 45-10, 45-13, 45-14)	$9.37 \times 2.27 = 21.2689$
(45-6, 45-7)	$34.30 \times 2.27 = 77.861$
(45-1, 45-12, 45-15, 45-16)	$9.37 \times 18.20 = 170.534$
(45-17)	$6.20 \times 0.40 = 2.48$
	$6.60 \times 2.30 = 15.18$
	$9.60 \times 1.10 = 10.56$
	$9.60 \times 1.20 = 11.52$
	$\frac{39.74}{2} = 19.87$
(45-18)	$24.20 \times 2.20 = 53.24$
	$24.20 \times 1.80 = 43.56$
	$\frac{96.80}{2} = 48.40$
(45-20)	$28.50 \times 6.10 = 173.85$
	$28.50 \times 8.90 = 253.65$
	$\frac{427.50}{2} = 213.75$
	$\frac{213.75}{2} = 106.875$

縮尺	1/
----	----

(全国土地家屋調査士用紙)

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。

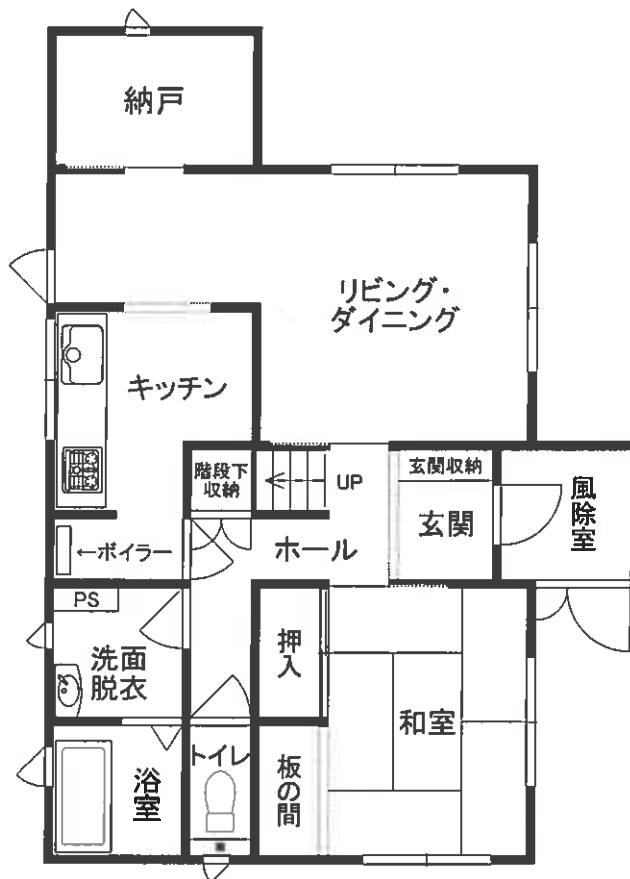




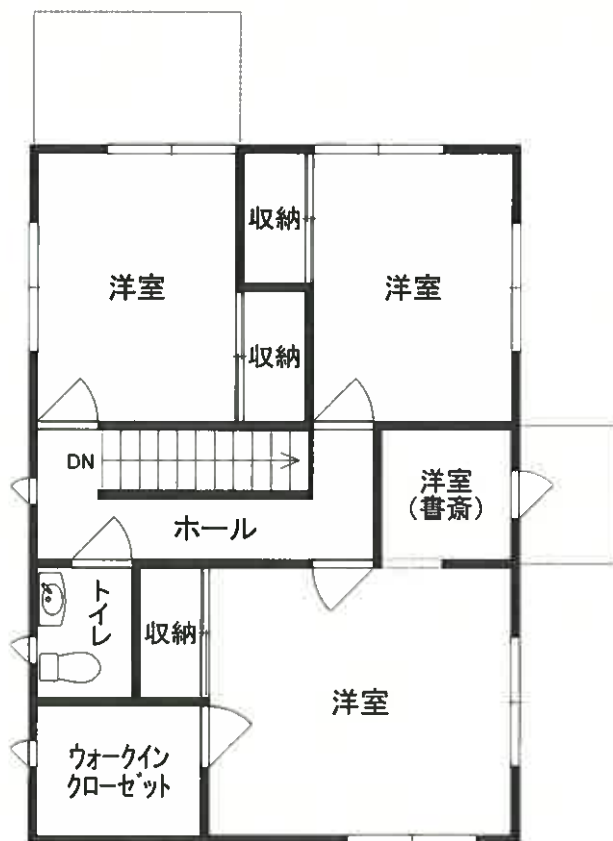
建物配置図  
縮尺1:200

目的物件2

(1階)



(2階)



建物間取図  
縮尺 1:100