

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 令和 8 年 9 月 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 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） 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	1, 597, 000 1, 277, 600	一括	319, 400	34, 679	0
1	527, 000				
2	1, 070, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大仙市堀見内字東谷地村 |
| | 地 番 | 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大仙市堀見内字東谷地村 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 5 0 平方メートル
2 階 5 8 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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1】

本件建物共有者であるB, C, Dが占有している。同人らの占有権原は使用
借権と認められる。

【物件番号2】

本件建物共有者であるB, C, D及び本件土地所有者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 大仙市堀見内字東谷地村
地 番 3 3 番
地 目 宅地
地 積 2 9 0 . 4 5 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大仙市堀見内字東谷地村 3 3 番地
家屋 番号 3 3 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 5 0 平方メートル
2 階 5 8 . 5 0 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 3 分の 1



令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 3 月 2 6 日受理
令和 8 年 5 月 1 3 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 大仙市堀見内字東谷地村
地 番 3 3 番
地 目 宅地
地 積 2 9 0 . 4 5 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大仙市堀見内字東谷地村 3 3 番地
家屋番号 3 3 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 5 0 平方メートル
2 階 5 8 . 5 0 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
共有者 D 持分 3 分の 1

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	■建物共有者 ■その他の者(A) 上記の者らが本建物を 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	スチール製物置(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)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者(建物共有者) B、建物共有者 C 及び D	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼建物共有者 B)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成15年 6月30日 (債務者兼建物共有者 B: 物件2の建物の新築日) 平成28年 6月29日 (建物共有者 C 及び D: 物件2の贈与を受けた日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼建物共有者)	1 この家には、土地を所有するAと私たち共有者が住んでいます。 2 建物の中で猫を4匹飼っています。そのため、柱や建具に引っ掻き傷が多数あります。 3 土地がAの所有で、建物が私(B)と子供(C、D)の共有になっていますが、Aとの間に地代支払いの取り決め等は何もありません。 4 洗面所の換気扇のカバーが取れて無くなっています。 5 軒の2か所に穴が開いています。 6 塗装業をしている家族がいるため、敷地内に道具等を置いたままになっています。

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 東側と北西側の軒天が損傷している(写真④、⑤)。 3 建物内で猫を4匹飼育している。そのため、柱や建具に多数の引っ掻き傷がある(写真⑨)。

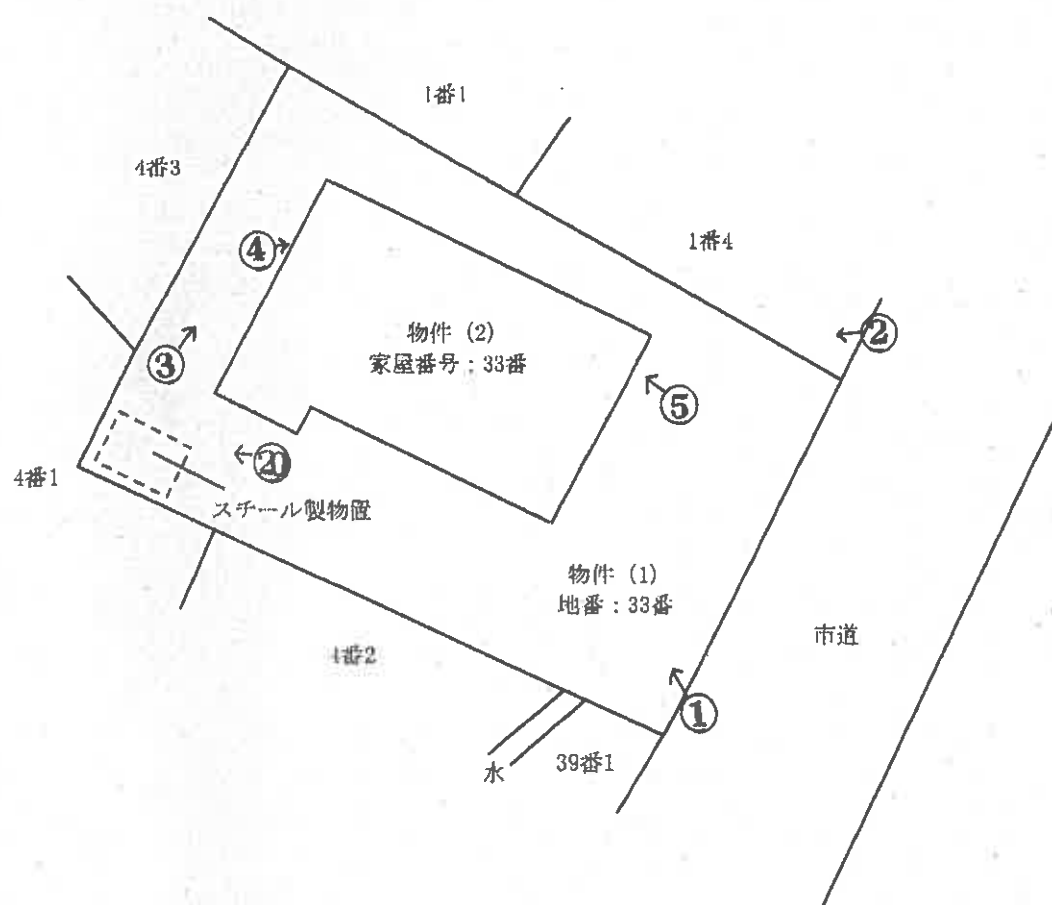
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月14日 (火) 11:05 - 11:15	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 4月22日 (水) 10:10 - 10:15	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 ・土地上の物件2以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
8年 4月22日 (水) 10:45 - 11:40	物件所在地	立入調査、債務者兼建物共有者Bから聴取、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
(5 枚目)

建物配置図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和8年（ケ）第3号
大仙市堀見内字東谷地村



○→写真撮影位置・方向

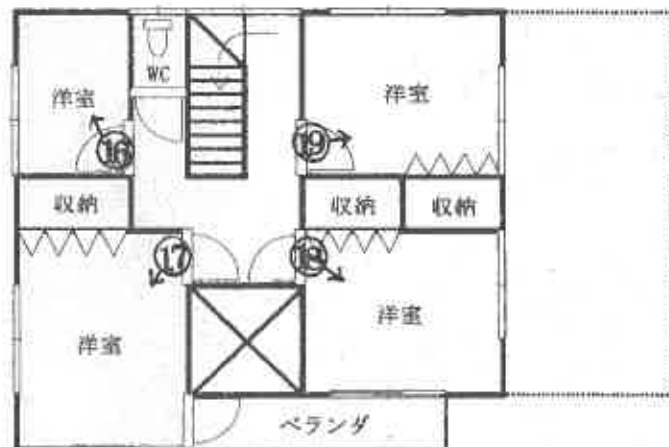
建物間取図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和8年(ケ)第3号
大仙市堀見内字東谷地村

1階



2階



○→写真撮影位置・方向

(7枚目)

①



②



③



④



軒天の損傷

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



建具の損傷
(10 枚目)

⑩



換気扇のカバーが取れている

⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑫



⑬



⑭



①⑨



スチール製物置

②⑩



物件1

令和 8 年 (々) 第 3 号
令和 8 年 4 月 22 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 12 日 評 価

秋田地方裁判所 大曲支部 御中

評 価 書

(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

石塚 亮 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,597,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金527,000円
物件2	金1,070,000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合計価格である。
- 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の土地の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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 上	現 況
1	所 在 地 地 地	大仙市堀見内字東谷地村 33番 宅地 290.45㎡	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大仙市堀見内字東谷地村33番地 33番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 83.50㎡ 2階 : 58.50㎡ 延 : 142.00㎡	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 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「大曲」駅から北東方約4.7km(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「薬王堂大仙高梨店」まで約2.6km。 最寄公共施設：「市立仙北中学校」まで約1.1km。	
付 近 の 状 況	大仙市仙北地区中心部から北東方、川口川沿いに位置する一般住宅、農家住宅等が多い住宅地域である。地域内の道路は幅員約7mの舗装市道が標準で、物件から国道13号線まで約4kmで連絡できる。大仙市仙北地区の住宅需要は低調に推移している。また、当該地域は大きな変動要因もなく、今後も現状のまま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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積290.45㎡(登記地積)。 南東側間口約13.5m、奥行約20mのほぼ長方形の中間画地。 南東側市道とほぼ等高に接している。 画地内は、概ね平坦である。 形状は、法務局備付の地図、建物図面、建物配置図と概ね一致している。	
接 面 道 路	南東側幅員約7mの舗装市道に接面している。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道：あり (建物への接続：あり) ※簡易水道である ガ ス 配 管：なし (接面道路公設管：なし) 下 水 道：あり (建物への接続：あり)	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1は物件2の敷地として利用され、法定地上権が成立する。目的外建物は無い。周辺には一般住宅、農家住宅等が所在する。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性	当該土地に係る土壤汚染に関しては、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、官公庁への聴取によると、土壤汚染対策法の要措置区域(第6条)及び形質変更時要届出区域(第11条)に該当しない。また、現地調査等においても土壤汚染の端緒は確認されなかった。 よって、当該土地の土壤汚染の可能性は低いものと判断した。 なお、本評価書は土壤汚染がないことを証明するものではない。	
埋 蔵 文 化 財 の 有 無	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特 記 事 項	・画地内西端にスチール製物置がある(建物配置図参照)。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	—
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15年6月30日新築 経済的全耐用年数：約25.0年 経過年数：約22.8年（23年とする） 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：金属板等 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：簡易水道、下水道、電気等 そ の 他：IHコンロ等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 1 階：83.50㎡ 2 階：58.50㎡ 延：142.00㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添建物間取図のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	現地立ち合いによる内見調査から、一部建具不具合、猫の排泄物による床破損、壁紙剥がれ、軒に穴等の破損箇所が見られる。 したがって、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	建物共有者が家族とともに占有している。
特 記 事 項	・ペット（猫）4匹飼っている。そのため、柱や建具等に引っ掻き傷が多数ある。 ・タバコのやにが多い部屋がある。 ・洗面所の換気扇カバーが外れて無くなっている。 ・軒の2か所に穴が開いている。 ・塗装業の道具等が置いたままになっている。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	4,660	1.03	290.45	0.80	1,115,000

ア 標準画地価格 (地価調査価格等からの規準)

標準画地は幅員約7mの舗装市道に接面する地積約300㎡の中間画地

地価調査 大仙(県) -20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 5,030 \text{ 円/㎡} & \times 99.2 / 100 & \times 100 / 103.0 & \times 100 / 104.0 & \rightleftharpoons 4,660 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 地価調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
 $\text{月率 } -0.08\% \times 10 \text{ ヶ月 } \rightleftharpoons -0.8\%$

◇ 標準化補正 : 方位 (南方) +3% 基準方位北

◇ 地域格差 :

街路条件	+1%	道路幅員等
交通・接近条件	±0%	格差なし
環境条件	+3%	地域の規模等
行政的条件	±0%	格差なし

$100 / 101 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 100 / 104.0$

イ 個別格差 : 方位 (南東方) +3% . . . 1.03

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考量し、上記のとおり補正した。

② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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並びに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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	142.00	0.05	1,420,000

ウ 現価率

経過年数約23年、経済的残存耐用年数約2年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定率法（現価率0.06）と観察減価法（保守管理の状況等を考慮して査定）を併用して下記のとおり査定した。

計算式	耐用年数に 基づく方法	観察減価法	現価率
$(R^{n/N}) \times (1 \pm q) =$	0.06	× 80%	÷ 0.05

項	目
R : 残価率	5%
N : 経済的全耐用年数	約25年
n : 経過年数	約23年
o : 経済的残存耐用年数	約2年
q : 観察減価法による補正率	-20%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	1,115,000	0.25	法定地上権	279,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1は、物件2に対して法定地上権が成立するため、その建付地価格に対する割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	持分 割合 カ	評価額 (円) (ア+イ) ×ウ×エ×オ×カ
1	1,115,000	-279,000	1.00	0.90	0.70	1.00	527,000
2	1,420,000	+279,000	1.00	0.90	0.70	1.00	1,070,000
一括価格 (合計)							1,597,000

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 農家集落的要素が強く、需要が限定的であることを考慮して査定。

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ 持分割合 : 特になし

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 大仙（県）－20
所 在 ： 大仙市福田字内巻73番
価 格 ： 5,030円/㎡
位 置 ： JR田沢湖線「羽後四ツ屋」駅の南東方道路距離約4km
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地 積 ： 789㎡
供 給 処 理 施 設 ： 水道、下水
接 面 街 路 ： 南側幅員9m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 ： 都市計画区域外
地 域 の 概 要 ： 一般住宅及び農家住宅が存する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺案内図
- 3 秋田地方法務局備付、公図写
- 4 秋田地方法務局備付、建物図面写
- 5 建物配置図
- 6 建物間取図

以 上

秋田地方裁判所 大曲支部
令和8年（ケ）第3号

地理院地図
GSI Maps

登記年月日 平成15年8月21日

令和8年(タ)第3号

物件(2)

7114648 各階平面図

33

建物図面図
各階平面図

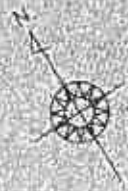
登録番号	33
物件所在地	大仙市北山町内子町地所33番地

1階

1.00 × 3.00 = 3.000
7.00 × 1.50 = 10.500
合計 13.500
面積 13.50㎡

2階

3.00 × 3.00 = 9.000
2.00 × 3.50 = 7.000
5.00 × 0.50 = 2.500
合計 18.500
面積 18.50㎡



作成者

150

申請人

500

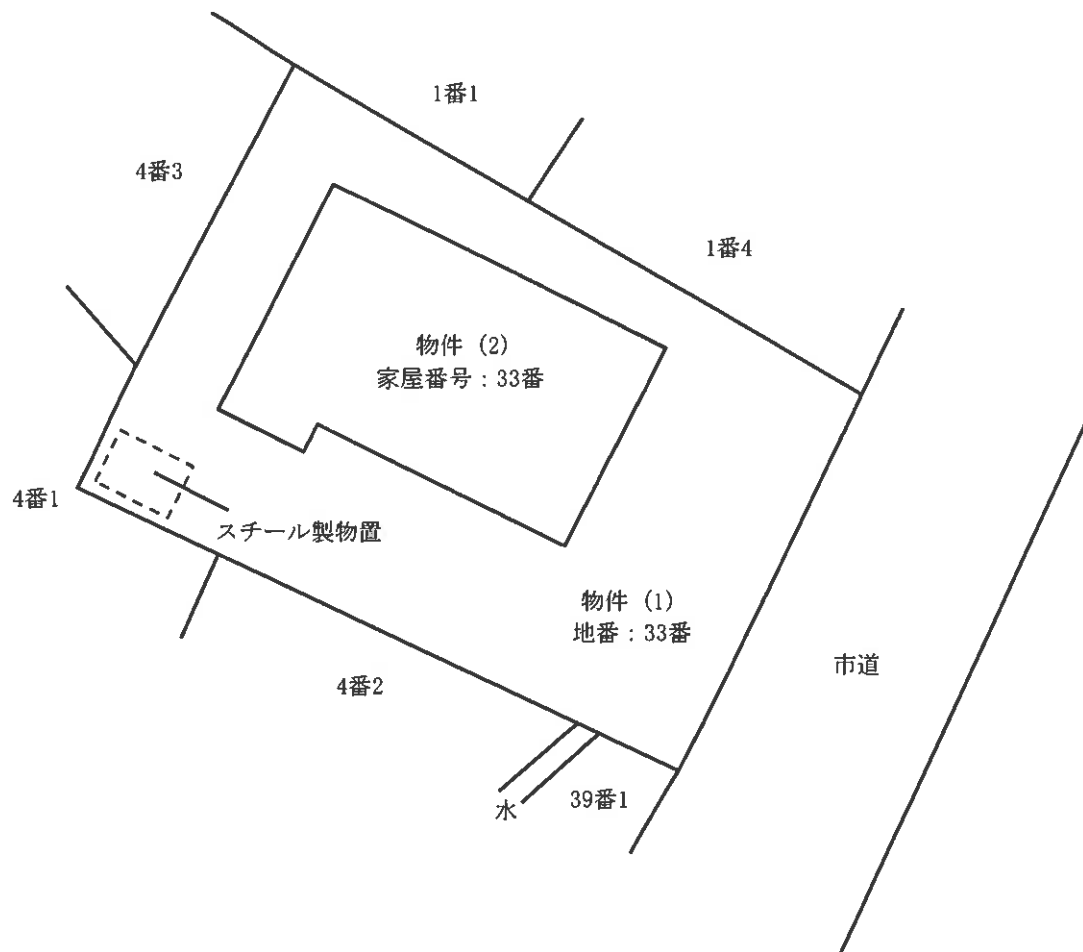
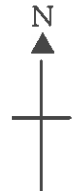
(大仙市土地開発公社第一分署)

平成15年8月21日登記

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである」

建物配置図

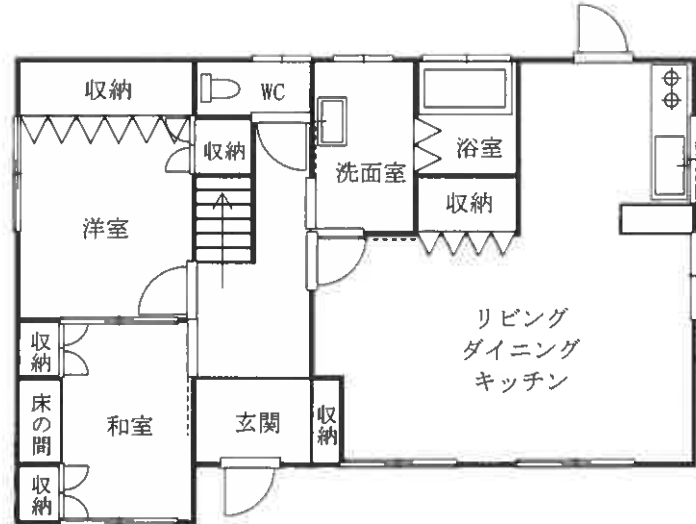
秋田地方裁判所 大曲支部
令和8年（ケ）第3号
大仙市堀見内字東谷地村



建物間取図

秋田地方裁判所 大曲支部
令和8年（ケ）第3号
大仙市堀見内字東谷地村

1階



2階

