

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6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

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 7年 7月22日から 令和 7年 7月29日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 5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 7年 8月26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 7年 6月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



213

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,364,000 2,691,200		672,800	37,089	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大仙市戸蒔字松ノ木 |
| | 地 | 番 | 4 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 1. 7 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

一部（北東端）を株式会社サンベンディング東北が占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。

その余を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

【物件番号1】

北西側水路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 | 大仙市戸蒔字松ノ木 |
| | 地 番 | 4 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1 . 7 0平方メートル |



令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 4月 1日受理
令和 7年 5月 1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	大仙市戸蒔字松ノ木
	地	番	4 6 番 3
	地	目	宅地
	地	積	3 1 1 . 7 0 平方メートル

(土地用)

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) □公衆用道路(物件) □農地(物件) □雑種地(物件) □山林 (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 ■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 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 ■上記の者が北東端に自動販売機を設置することにより占有している。 ■「占有者及び占有権原」とおり □					
その他の事項	物件1の北西側にスチール製簡易物置が2台設置されている。					
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]					
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)					
土地建物の位置関係	□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					

(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)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (北東端)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社サンペンディング東北	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 自動販売機置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ 所有者)の陳述／ ☒ 提示文書(協定書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2年 3月 13日	
最初の契約等	契約日	令和 2年 3月 13日	
	期間	令和 2年 3月 13日から ☒ 令和 5年 3月 12日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年 3月 13日から ☒ 令和 8年 3月 12日まで1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		毎年金 2万7000円 (1月、4月、7月、10月の各15日に6,750円支払い) ☐ 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		売上本数が月に1,600本を超えた場合、超えた本数1本につき5円を加算する旨の特約がある。	
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(4月15日) 1 自動販売機を置くため、物件1の土地の一部を貸しています。 2 土地の契約に関する書類を、来週の調査の時までに準備します。 (4月22日) 1 土地上の簡易物置2台は私の所有物で平成26年ころ設置しました。 2 土地の一部を使用させるための「協定書」のコピーを提出します。 3 協定書に記載のとおり、土地の一角に自動販売機を置かせており、販売手数料と冬期除雪費の名目で年間2万7000円(税抜き)が3か月毎に振り込まれています(各回6750円ずつ)。 4 協定書の中に、月の売上本数が1600本を超えた場合に、超えた売上本数1本につき5円を加算するという条項がありますが、今までに一度も超えたことはありません。

(執行官の意見用)

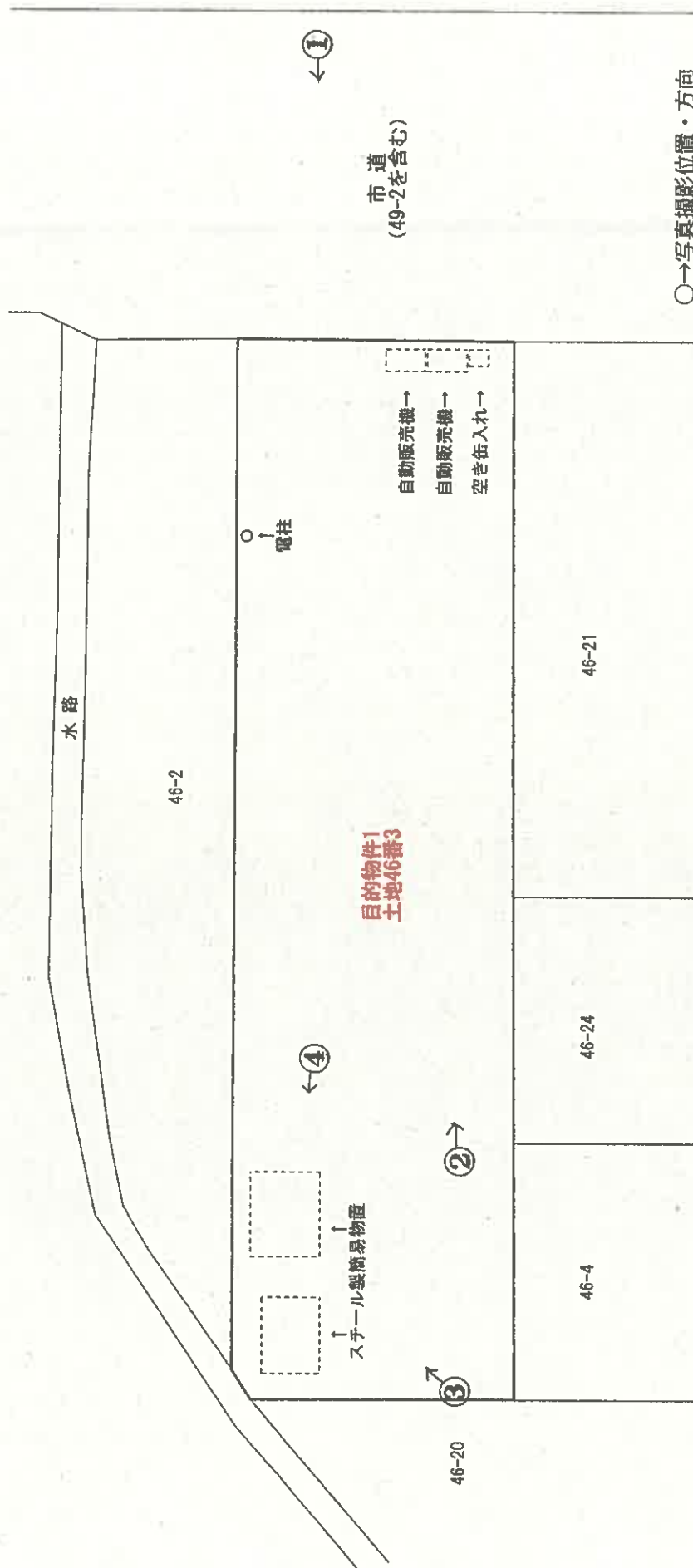
執行官の意見
1 本件物件の状況は、配置図及び添付した写真のとおりである。 2 物件1と北西側水路付近との境界が判然としない。

(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)

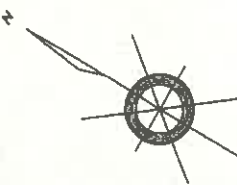
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 9日 (水) 11:45 - 11:50	秋田地方法務局大曲 支局	周辺土地の登記事項要約書を公用で取得
7年 4月15日 (火) 10:55 - 11:05	物件所在地	占有調査、写真撮影、所有者から聴取、照会書を交付
7年 4月22日 (火) 11:15 - 11:45	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、「協定書」の写し及び回答書を受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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)



○→写真撮影位置・方向



配置図
縮尺1:200

※北西側水路付近との境界は判然としない。

①



物件1

②



③



物件1
(7 枚目)

④



物件1

令和 7年 (ケ) 第 2 号
令和 7年 4月 22日 現地調査
令和 7年 5月 1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

物件1（土地）	金 3, 3 6 4, 0 0 0 円
---------	---------------------

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	大仙市戸蔭字松ノ木 46番3 宅地 311.70 m ²	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

土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	J R 奥羽本線「大曲」駅の南東方約2.3km 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2.0km 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450m 大仙市役所の東方約2.1km	
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号と奥羽本線の間に位置し、戸建住宅を中心にアパート、店舗兼住宅等が混在する住宅地域を形成している。道路は幅員約7m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受けられることから、地価は当面の間、横ばいで推移すると予測する。	
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（浸水想定区域0.5m以上～3.0m未満）
画 地 条 件	北東側を間口とし約9.0m、奥行約34.7mのほぼ長方形地。規模は311.70㎡（登記地積）。地勢はほぼ平坦である。但し、北西側水路付近との境界は判然としない。	
接 面 道 路 の 状 況	北東側が幅員約10.7m舗装市道（福見町戸蔭線、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。大仙市建設部道路河川課への聴取では、公図上物件1の北東側にある49番2と「水」は市道に含まれるとのことである。また、北西側で隣接する「水」は法定外水路に該当するとの回答を得た。	
土地の利用状況等	所有者がその大半を空地の状態で占有しているが、物件の北東端に自動販売機が2台と空き缶入れが1台設置されており（契約内容については現況調査報告書参照）、北西側にスチール製簡易物置が2台と電柱が1本ある（いずれも配置図参照）。隣接不動産は北東が道路を介して店舗兼住宅、南東側が一般住宅・下宿、南西・北西側が一般住宅である。	
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) 下 水 道 : なし (接面道路公設管なし)	
特 記 事 項	○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。	

第5 評価額算出の過程

○ 評価額の判定

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準画地の価格を求め、次に対象物件の個別格差を査定し、市場性修正、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	18,800	0.82	311.70	1.00	1.00	0.70	3,364,000

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7m舗装市道に北東側で接面する地積約250㎡の長方形地

地価調査基準地 : 大仙(県)-4 (5頁参照)

基準地価格 19,600円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100/ 101 × 地域格差 100/ 103 ≒ 標準画地価格 18,800円/㎡

◇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 : 1.01 (方位: 基準方位北東方)

◇地域格差

街路条件 : 0.99 (幅員-1%)

交通接近条件: 1.01 (駅接近性+1%)

環境条件 : 1.03 (下水道+3%)

行政的条件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 0.99 × 1.01 × 1.03 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.03

イ 個別格差

街路条件 : 1.03 (幅員+3%)

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 : 0.80 (方位±0%、間口・奥行の関係-20%)

行政的条件 : 1.00 (特になし)

その他条件 : 1.00 (特になし)

以上の相乗積 1.03 × 1.00 × 1.00 × 0.80 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.82

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 占有減価修正: 必要なし

オ 市場性修正: 特に必要ないと判断した。

カ 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]

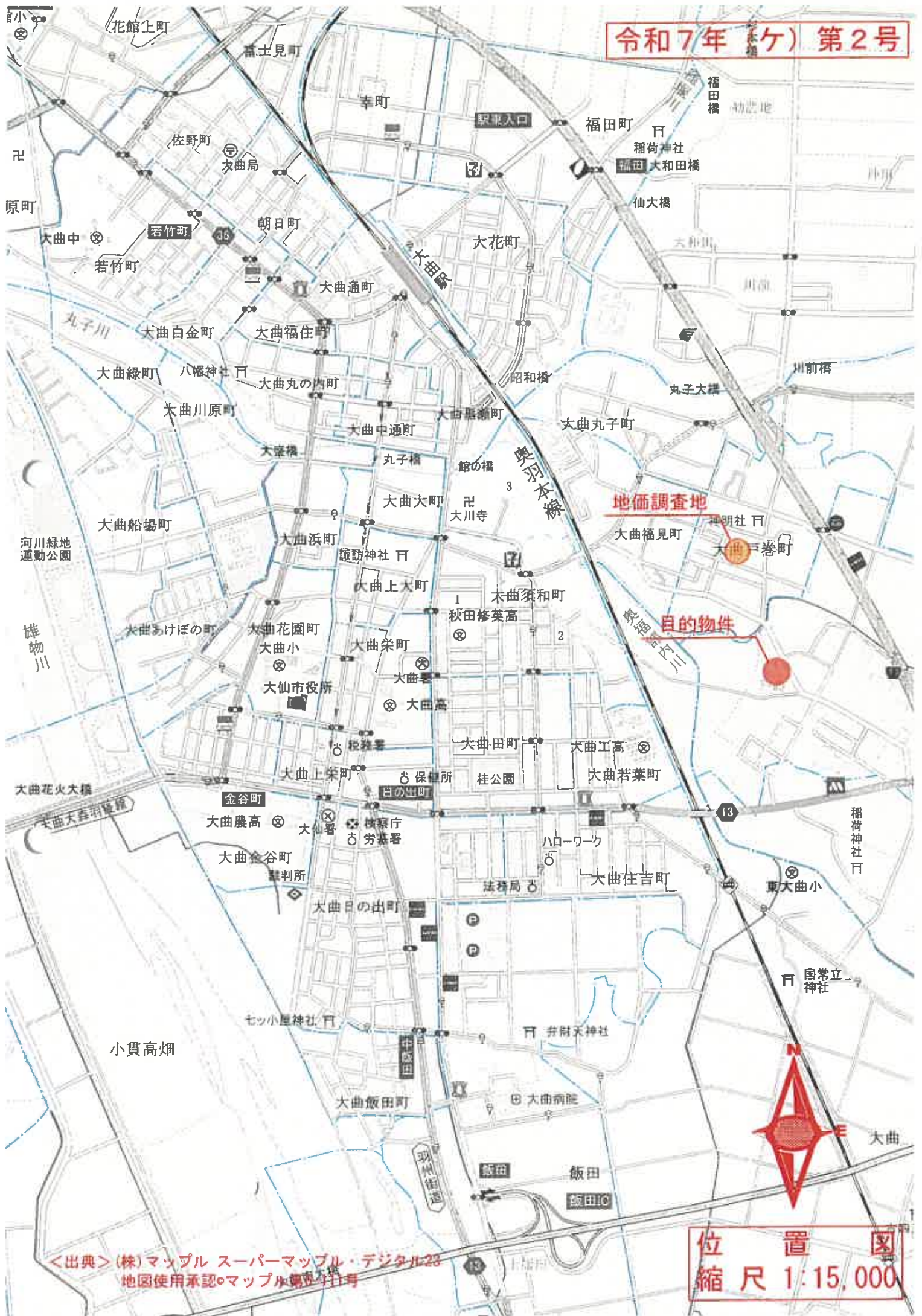
所 在 : 大仙市大曲戸巻町567番7「大曲戸巻町3-35-12」
価 格 : 19,600円／㎡
位 置 : J R 奥羽本線「大曲」駅の南東方道路距離で約2.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 258 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 南西側幅員6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域
(指定建蔽率50%、指定容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (㈱マップル スーパーマップル・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 配置図

以 上

令和7年(ケ)第2号



＜出典＞(株)マッフル スーパーマッフル・デジタル28
地図使用承認○マッフル第9441号

位置圖
縮尺 1:15,000



登記年月日：昭和44年11月19日

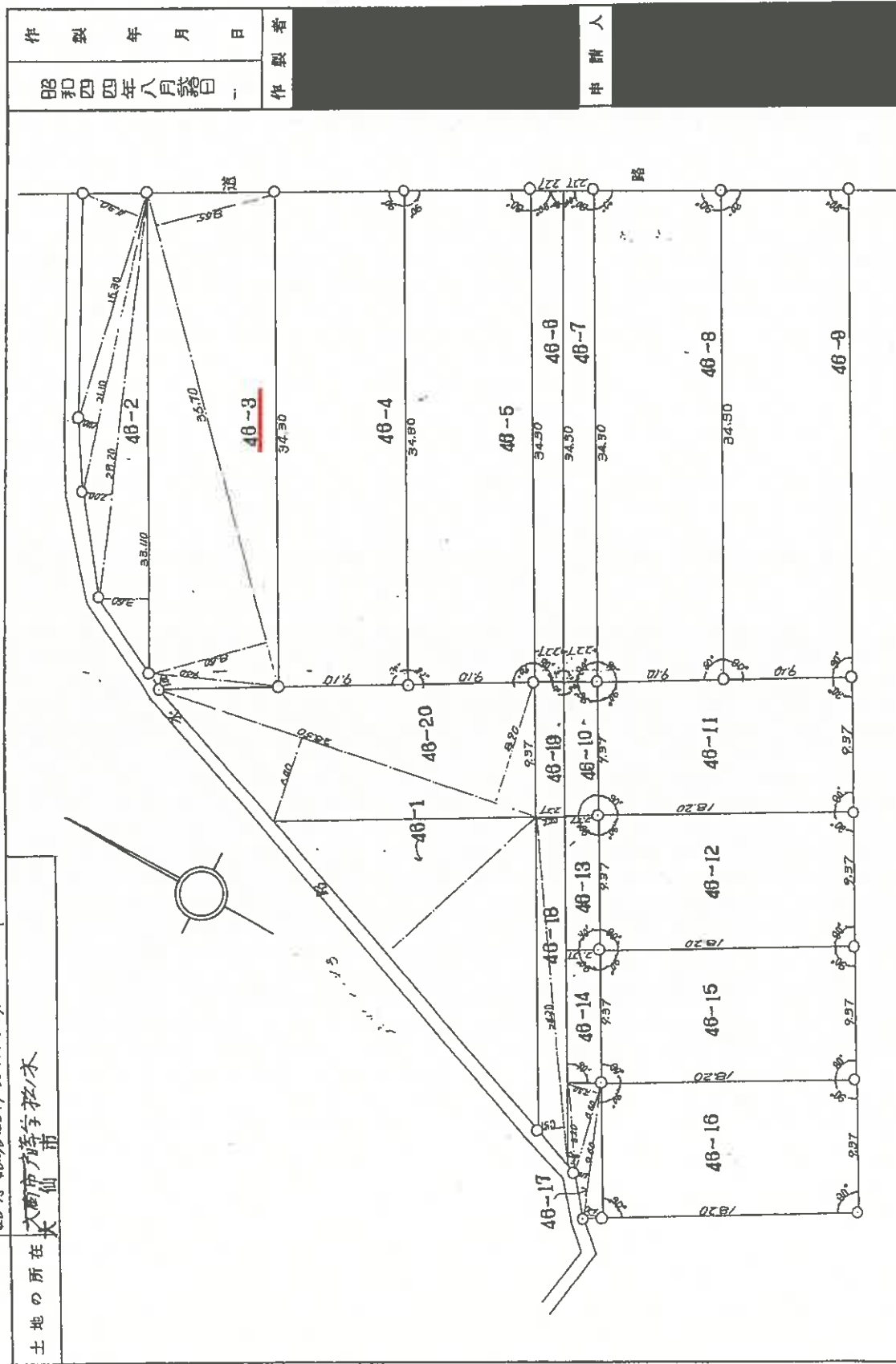
017629

46-22~46-26
46-27, 46-28, 46-29, 46-30, 46-31, 46-32, 46-33, 46-34, 46-35, 46-36, 46-37, 46-38, 46-39, 46-40, 46-41, 46-42, 46-43, 46-44, 46-45, 46-46, 46-47, 46-48, 46-49, 46-50, 46-51, 46-52, 46-53, 46-54, 46-55, 46-56, 46-57, 46-58, 46-59, 46-60, 46-61, 46-62, 46-63, 46-64, 46-65, 46-66, 46-67, 46-68, 46-69, 46-70, 46-71, 46-72, 46-73, 46-74, 46-75, 46-76, 46-77, 46-78, 46-79, 46-80, 46-81, 46-82, 46-83, 46-84, 46-85, 46-86, 46-87, 46-88, 46-89, 46-90, 46-91, 46-92, 46-93, 46-94, 46-95, 46-96, 46-97, 46-98, 46-99, 46-100

NO1

地積測量図

土地の所在
大田市大田区大田



昭和四四年八月廿日	作製年月日
作製者	申請人

縮尺 1/300

(全国土地家屋調査士用紙)

Σ44.11.19

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	100乙
土地の所在	

地積測量図

2/5

面積算出基礎表

(46~2) 15.30 x 4.90 = 75.08
21.10 x 1.40 = 29.54
28.20 x 2.00 = 56.40
33.40 x 3.60 = 120.24
1/2 = 276.27
1/2 = 138.135

(46~3) 9.30 x 1.00 = 9.30
35.60 x 8.00 = 284.80
35.60 x 8.65 = 307.94
1/2 = 623.40
1/2 = 311.70

(46~4, 46~5, 46~8, 46~9) 9.10 x 34.30 = 312.13

(46~19, 46~10, 46~13, 46~14) 9.37 x 2.27 = 21.2699

(46~5, 46~7) 34.30 x 2.27 = 77.861

(46~11, 46~12, 46~15, 46~16) 9.37 x 18.20 = 170.534

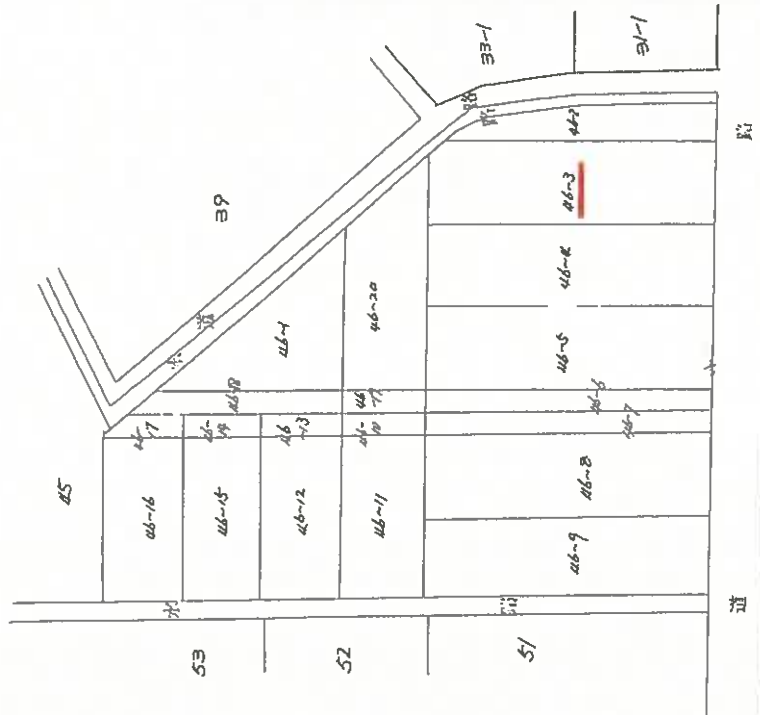
(46~17) 5.20 x 0.40 = 2.08
6.60 x 2.30 = 15.18
9.60 x 1.10 = 10.56
9.60 x 1.20 = 11.52
1/2 = 39.74
1/2 = 19.87

(46~18) 24.20 x 2.20 = 53.24
24.20 x 1.80 = 43.56
1/2 = 96.80
1/2 = 48.40

(46~20) 28.50 x 6.40 = 182.40
28.50 x 8.80 = 250.80
1/2 = 433.20
1/2 = 216.60

218.9254 = 1

見取図



作製年 昭和四四年八月 日 終日	作製者	申請入
---------------------------	-----	-----

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。



※北西側水路付近との境界は判然としない。



配置図
縮尺1:200