

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 25 日 午後 1 時 30 分 秋田地方裁判所横手支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 15 日 午前 10 時 00 分 秋田地方裁判所横手支部
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 5 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	661,000 528,800	一括	132,200	67,865	0
1	431,000				
2	230,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横手市雄物川町造山字十足馬場
地 番 140 番
地 目 宅地
地 積 1063.51 平方メートル
- 2 所 在 横手市雄物川町造山字十足馬場 140 番地
家屋 番号 140 番
種 類 給油所
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 120.89 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 119.5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 15 日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 横手市雄物川町造山字十足馬場
地 番 140 番
地 目 宅地
地 積 1063.51 平方メートル
- 2 所 在 横手市雄物川町造山字十足馬場 140 番地
家屋 番号 140 番
種 類 給油所
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 120.89 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 119.5 平方メートル



令和 6年(ケ)第 13号
令和 6年 9月10日受理
令和 6年10月 9日提出

現況調査報告書

秋田地方裁判所横手支部

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 | 横手市雄物川町造山字十足馬場 |
| | 地 番 | 140番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1063.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横手市雄物川町造山字十足馬場140番地 |
| | 家屋番号 | 140番 |
| | 種 類 | 給油所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 120.89平方メートル |

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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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: 約119.5平方メートル		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 給油所 として占有している。 ☐ 「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			
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(9月25日) 1 ガソリンスタンドは令和5年2月まで営業していました。 2 地下にタンクが3基ありますが、いずれも昨年3月に内部を洗浄して砂を入れています。 3 敷地内に何台か自動車を置いています。それは息子が所有するもので車の部品を取るためにここに置いているものです。 (10月2日) 1 昨年3月に、消防署の方に立ち会ってもらって、地下タンク内の油を抜き取り、内部を洗浄し、砂を入れて埋めました。同時に、計量器など関連する機器も撤去しました。 2 消防署からの回答にあるとおり、昨年2月17日に危険物取扱所の廃止届が受理されています。 3 消防法の改正により、埋設してから50年を越えたタンクは油漏れを防ぐための工事が義務付けられました。しかし、それに対応できないため事業の廃止を決めました。 4 ここでは市の上水道を使用せず、敷地内で地下水を汲み上げて利用しています。地下水を汲み上げるポンプは、建物北側の物置の中と建物の裏側(南東側)の2か所にあります。いずれも十分な水量がありますが、建物の裏側にあるものは鉄分が多く含まれています。 5 建物の内部はご覧のとおり大量の物で溢れていて、天井からは雨漏りが発生しています。

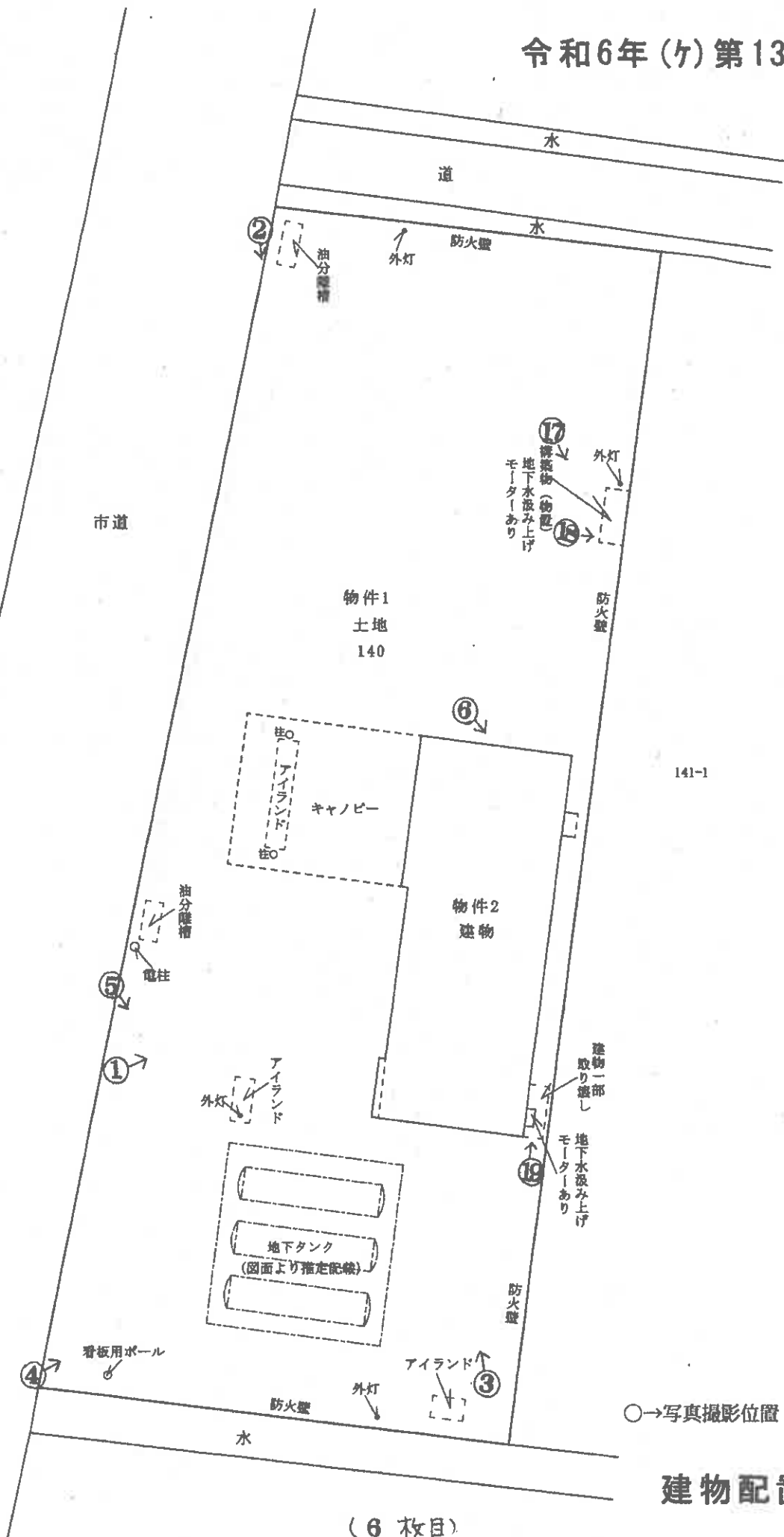
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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 本件物件は、令和5年2月まで給油所として営業していた。
- 3 本件物件について、令和5年2月17日に危険物取扱所廃止届が横手市に受理されている。
- 4 本件物件に埋設されている3基の地下タンクは、横手市消防署職員立ち合いのもと、令和5年3月24日、給油所に付随する機器の撤去、埋設タンクの残油の抜き取り、内部洗浄、砂埋め工事が完了している。
- 5 建物内は、大量の動産類が未整理のまま放置されており、天井からは多数箇所から雨漏りが発生している(写真⑧、⑭)。また、建物の外壁は塗装の剥がれが顕著である(写真①、⑥)。
- 6 本件物件では、公共の上水道を使用しておらず、敷地内の2か所で地下水をポンプで汲み上げて利用している。

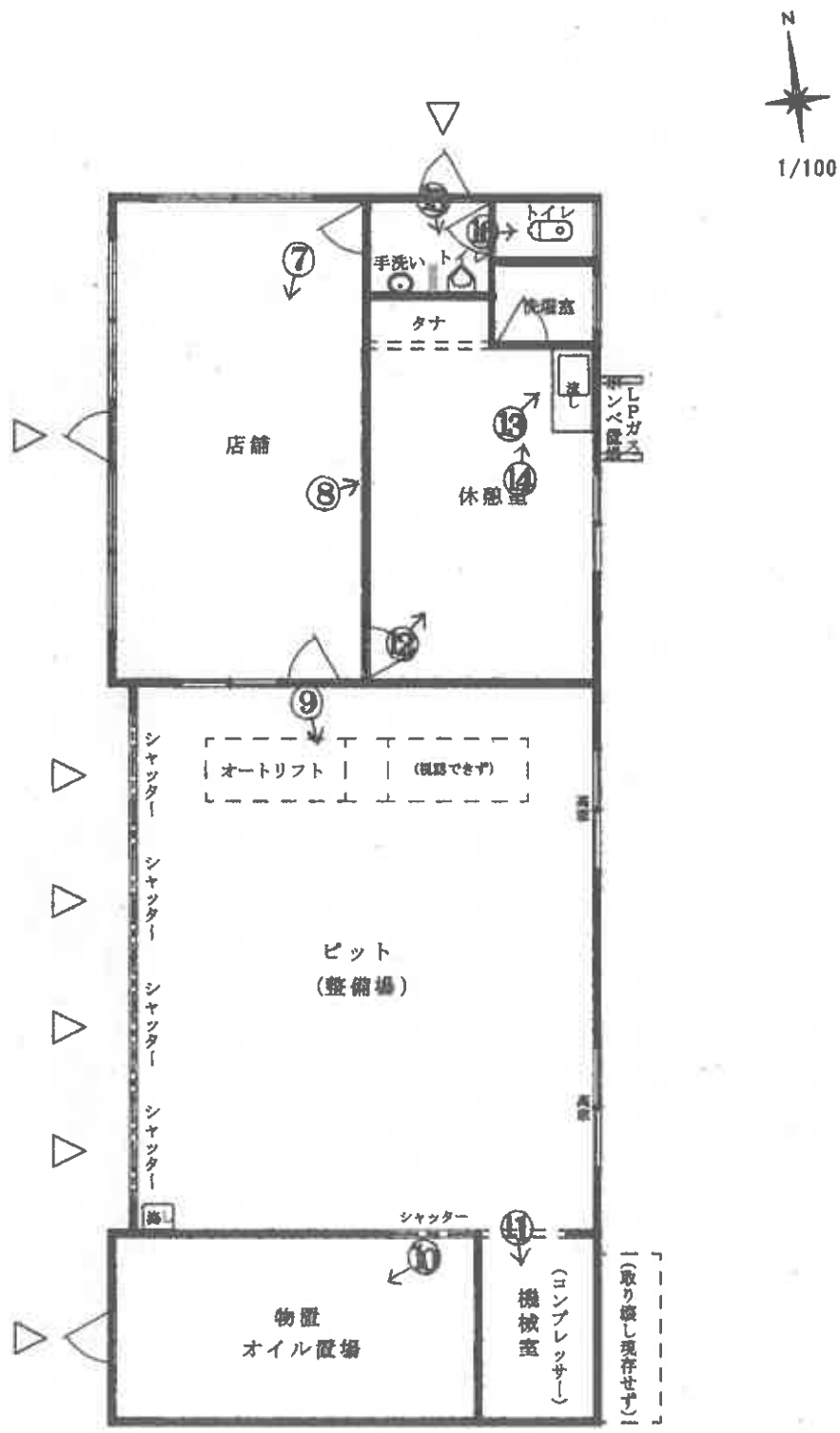
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月17日 (火) 16:15 - 16:20	秋田地方法務局大曲 支局	近隣土地の登記事項要約書を公用で取得
6年 9月18日 (水) 9:15 - 9:20	横手市役所総務課	物件に埋設されている地下タンクに関する資料の交付 を申請 (9月27日受領)
6年 9月25日 (水) 10:25 - 10:35	物件所在地	占有調査、所有者から聴取、外観写真撮影
6年10月 2日 (水) 9:50 - 11:00	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 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

建物配置図



○→写真撮影位置・方向

建物間取図

①



塗装の剥がれ

物件2

物件1

②



③



物件2

物件1

④



物件1

⑤



⑥

塗装の剥がれ



物件2

⑦



⑧



雨漏りの発生

⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



雨漏りの発生

⑭



⑮



⑬



⑭



構築物

地下水汲み上げモーター

物件1

⑮



(13 枚目)

⑬

物件2



地下水汲み上げモーター

令和6年(ケ)第13号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月7日 評価

秋田地方裁判所 横手支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

戸澤一喜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,839,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,199,000 円
物件2（建物）	金 640,000 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	現況
1	所在地 地目 地積	横手市雄物川町造山字十足馬場 140番 宅地 1,063.51㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	横手市雄物川町造山字十足馬場 140番地 140番 給油所 コンクリートブロック造亜鉛メ ッキ鋼板葺平家建 120.89㎡	約119.5㎡
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	ＪＲ奥羽本線「横手」駅の西南西方・道路距離約14.3km。 最寄バス停「首塚」の南方・徒歩約3分。 小学校約1km(道路距離、以下同様)、中学校約6.3km、市役所雄物川地域局約1.1km、郵便局約400m、スーパー約450m。	
付 近 の 状 況	目的物件は、横手市の西部に位置する旧雄物川町にあって、旧町中心部南方に隣接する造山地区に所在する。同地区を縦走するバス通り沿いの地域であり、一般住宅に店舗・事務所併用住宅などが一部混在し、近くには雄物川高校なども見られる。かつては中心部へ至る主要道路として交通量も多かったが、東方に主要地方道が整備された以降は、交通量が減り商業性が薄れ、今後も住宅地域としての特性を強めるものと予測する。	
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 立地適正化計画 その他の規制	非線引き都市計画区域内 指定なし 70% 200% — 居住誘導区域外・都市機能誘導区域外 特定用途制限地域（地域拠点型） 埋蔵文化財包蔵地（特記事項参照）
画 地 条 件	間口：約55m 奥行：約17.5～21.5m 規模：1,063.51㎡（登記地積） 形状：台形 地勢：平坦	
接面道路の状況	西側が幅員約8m舗装市道（雄物川中央線）に等高に接面する。 （建築基準法第42条1項1号道路） なお、北側に水路を介し幅員約3m目的物件付近のみ舗装の道路（市道認定なし）が存するが、目的物件には防火壁が設置されているため現状は利用できず、角地の効用は少ない。	
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する。	
供給処理施設 (宅地内引込)	水 道：あり（建物への接続：なし）＊2箇所で地下水汲み上げ ガス配管：なし 下 水 道：あり（建物への接続：なし）＊宅内マスはあり	
特 記 事 項	○給油所として長年利用された土地であり、土壌汚染のリスクはあるが、調査機関による汚染調査を行わなければ確定できない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の区域内 遺跡等名：造山十足馬場、種類：散布地・集落跡 遺構・遺物：（縄文時代）土器片・石棒、（弥生時代）土器片 （奈良時代）竪穴建物跡・土杭・土師器・須恵器など	

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 : 昭和48年2月10日 新築（登記記載） 経過年数 : 約52年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : セラミック変形ウレタン樹脂塗装仕上、一部サイディング 内 壁 : ペイント仕上、打ち放し ほか 天 井 : ジプトーン、木毛セメント板、打ち放し ほか 床 : コンクリート叩き、塗装仕上げ ほか 設 備 : 電気、地下水汲上げ利用などで特別なものはない その他 : -
床面積（現況）	約119.5㎡ 南東部が一部取り壊され、また南西部が法務局の建物図面と若干異なる。（建物間取図参照）
現況用途等	現況用途 : 給油所（整備場付き） 間取り : 添付資料の建物間取図のとおり
品 等	この種の建物としても、やや劣ると判定
保守管理の状態	劣る 築後相当期間経過した建物であり老朽化が否めないほか、外壁の塗装剥がれが顕著であり、雨漏り跡も複数見られた。
建物の利用状況	給油所として令和5年2月まで営業していたが、危険物取扱所廃止届けを提出・受理され、営業を終了し現在に至っている。 なお、建物内部には多種多様の大量の動産類が未整理のまま放置された状態。
特記事項	○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。

3 主な構築物や設備等

構 築 物	物置（コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・約2.7㎡） LPガスボンベ置場（コンクリートブロック造・約0.7㎡） キャノピー、防火壁、舗床、アイランド(3箇所)、油分離槽(2箇所) 看板用ポール など
機械装置・設備	オートリフト、コンプレッサー、外灯、地下水汲み上げポンプ、 地下タンク(9600ℓが3基) などが残存している。 *地下タンクについては、残油抜き取り・内部洗浄・砂埋め工事の完了を消防署が確認済み
そ の 他	計量器など給油所取扱いに付随する機器は撤去済み

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) ア×イ×ウ×エ
1	5,680	0.90	1,063.51	0.60	3,262,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準画地：幅員約8m舗装市道に接面する地積500㎡程度の長方形地

地価調査基準地：横手(県)5-7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,650 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/134 = 5,680 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：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：なし（100/100）

◇地 域 格 差：交通接近条件（100/103）、環境条件（100/130）

（以上相乗積： $100/103 \times 100/130 = 100/134$ ）

イ 個別格差：形状－1%、規模－10%、角地＋1%

（以上相乗積： $0.99 \times 0.90 \times 1.01 = 0.90$ ）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物の環境との適合や敷地との適応の状態、建物や構築物の状況、建物等取壊除去費用などを検討し査定

(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) ア×イ×ウ
2	152,000	約119.5	0.027	490,000

ウ 現価率

- ・経過年数約52年、経済的残存耐用年数約1年、残価率5%とした定率法（現価率0.053）と観察減価法（保守管理の状態や供給処理施設などを考慮した補正を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・現価率＝ $0.053 \times (1 - 0.50) = 0.027$

(3) 構築物や機械装置等の価格

物置・キャノピー・防火壁などの構築物及びオートリフト・地下タンクなどの機械設備等があるが、いずれも建築乃至設置後相当期間が経過していることや、単独での市場価値は乏しいこと、さらに目的物件の状況や地域の状況などを考えると給油所としての需要は見込み難く、他用途の需要から見ればこれら構築物等は利用阻害にもなりうることなどを総合的に検討のうえ、価値なしと判断した。

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) ア×イ
1	3,262,000	0.25	法定地上権	816,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定。

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) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,262,000	-816,000		0.70	0.70	1,199,000
2	490,000	+816,000	-	0.70	0.70	640,000
一括価格 (合計)						1,839,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：商業施設需要が少ない地域に加え、建物用途や状態及び地下タンクが存在から需要は一層限定され、一方で撤去費用から住宅地への転用も容易でないことなどを勘案検討し査定

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〔横手(県)5-7〕

所 在：横手市雄物川町今宿字今宿47番4

価 格：7,650円/㎡

位 置：J R 奥羽本線「横手」駅から道路距離で約14km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：339㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東側が幅員約7.5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域内、用途地域の指定なし
(指定建ぺい率70%，指定容積率200%)

地 域 の 概 要：低層の小売店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条地図（写）
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図
- 5 建物図面・各階平面図（写）

以 上







(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見込
雄物川町造山字
雄物川町造山字
雄物川町造山字

請求分	所在	横手市雄物川町造山字十足馬場					地番	140番		
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	昭和63年9月			備付年月日(原図)	平成2年2月19日			補記事項		



市道

物件1
土地
140

キャンノビー

物件2
建物

141-1

油分離槽
電柱

アイランド
外灯

地下タンク
(図面より推定記載)

看板用ポール

防火壁

アイランド

外灯

水

道

水

水

防火壁

油分離槽

外灯

構築物(物置)
地下水汲み上げ
モーターあり

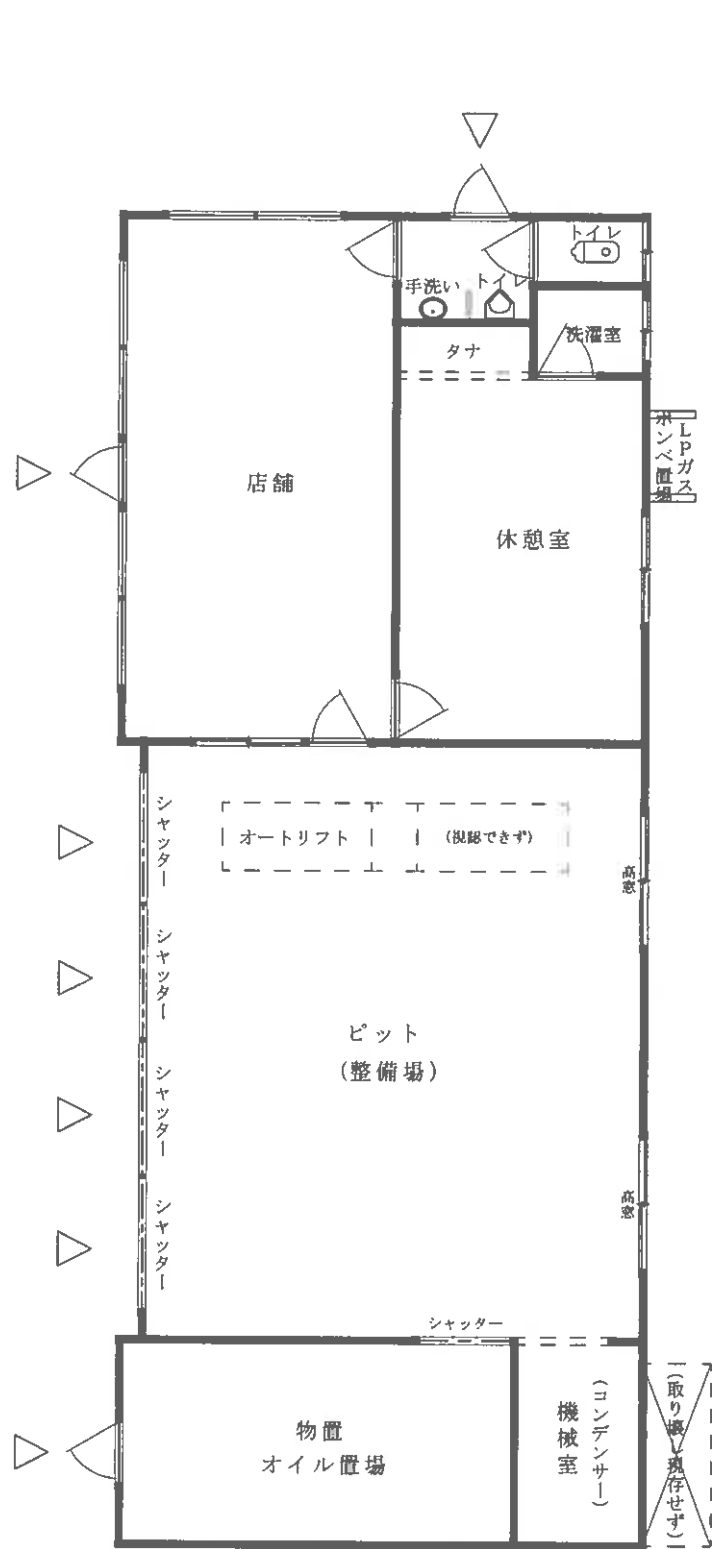
防火壁

建物一部
取り壊し

地下水汲み上げ
モーターあり

防火壁

建物配置図



建物間取図

登記年月日：昭和52年9月14日

805228

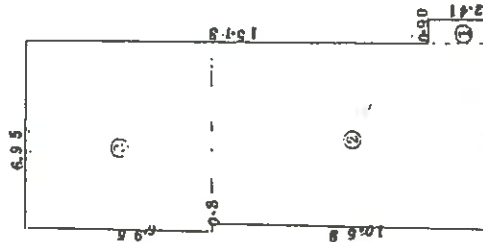
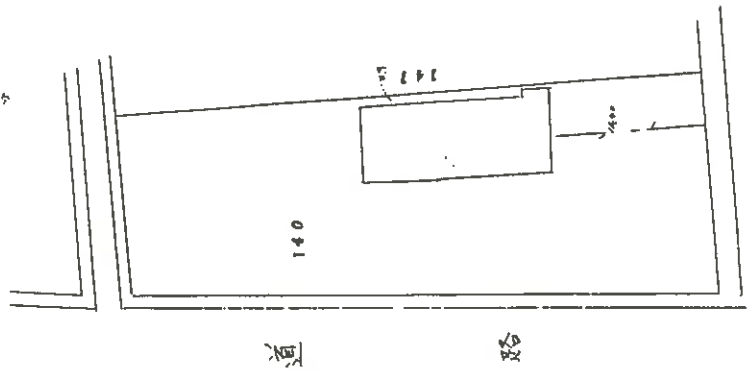
家屋番号

140

建物の所在

千葉県佐倉市千代田区新田町14番地
機手車

建物図面
各階平面図



- ① 2.41 x 0.90 = 2.169
- ② 12.68 x 6.95 = 88.114
- ③ 6.95 x 6.95 = 48.3025

103.775
136.426

細尺

1/266 / 506

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

S52.9.14

A3をA4に縮小

目的物件2
建物図面・各階平面図写