

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7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 8月 27日から 令和 7年 9月 3日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 10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 9月 30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 8月 7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	2, 221, 000 1, 776, 800	一括	444, 200	70, 794	0
1	545, 000				
2	1, 676, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 湯沢市岩崎字北二条 |
| | 地 番 | 79番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 388.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湯沢市岩崎字北二条79番地10 |
| | 家屋 番号 | 79番10 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 284.90平方メートル
2階 173.08平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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】

本件建物共有者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 湯沢市岩崎字北二条
地 番 7 9 番 1 0
地 目 宅地
地 積 3 8 8 . 6 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 湯沢市岩崎字北二条 7 9 番地 1 0
家屋 番号 7 9 番 1 0
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 8 4 . 9 0 平方メートル
2 階 1 7 3 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 2月 5日受理
令和 7年 3月 5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 湯沢市岩崎字北二条
地 番 79番10
地 目 宅地
地 積 388.69平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 湯沢市岩崎字北二条79番地10
家屋番号 79番10
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 284.90平方メートル
2階 173.08平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者(B氏) 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 A氏 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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			
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
■ 所有者兼共有者A氏	1 私の住民票上の住所は他にありますが、家の中を片付けるため一時的にここに住んでいます。 2 この建物は元々製材所でした。私が所有権を取得した平成12年に、建物の北西側部分を解体して居宅部分を増築し、従来からあった部分を改築して仕出し店を始めました。 3 仕出し店は20年くらい前に廃業しました。 4 この周辺には公共の上水道がないため、敷地内で地下水をくみ上げて利用しています。ただし、この地域では冬の間は道路の消雪のために地下水をくみ上げて利用しているため、水量が減ります。
■ 共有者B氏	1 リビングの天井に亀裂があります。これは東日本大震災の際にできたものだと思います。 2 建物の中を片付けようとしていますが、量が多いため思うようにいきません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件物件の周辺には公共の上水道が整備されておらず、敷地内で地下水をくみ上げて利用している。 3 建物内部には、多量の目的外動産が存在している。 4 1階リビングの天井に亀裂がある（写真⑫）。

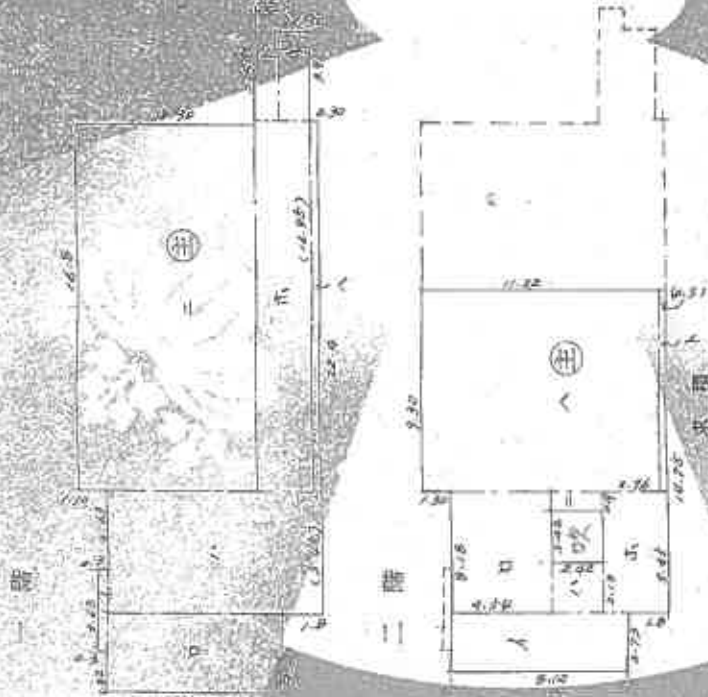
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月12日 (水) 15:30 - 15:35	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 2月17日 (月)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	所有者らに対し、立入調査の日時を通知
7年 2月18日 (火) 15:45 - 15:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 2月25日 (火) 13:15 - 14:30	物件所在地	立入調査、所有者兼共有者A氏及び共有者B氏から聴 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 を立ち合わせ、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
(4 枚目)

建筑物平面图

溫州市君峙字北二案7 9番地1 0



口徑	號	單	名	一	號	店舖	照	二	號
1	3	63	X	0.3	=	1,000	X	8.18	X 2.72
2	4	72	X	1.63	=	29,175	X	5.45	X 4.54
3	5	82	X	3.45	=	54,064	X	2.43	X 2.13
4	6	93	X	8.30	=	133,430	X	2.43	X 0.90
5	7	105	X	2.63	=	34,090	X	5.45	X 2.66
6	8	118	X	0.20	=	5,023	X	10.91	X 1.30
7	9	132	X	1.13	=	5,048	X	5.30	X 0.30
8	10	148	X	1.53	=	5,150			
計						349,906			
							計		
							東面	西面	
							103	113	日

床面積 234.92㎡
 階数(1～7) 34.6255坪 2層(1～6) 61.749508坪(7)では、
 平成13年9月10日現在分

(平成12年9月20日作製)

式三用土庫要點調查士會統一用紙

三三三

0.56

15

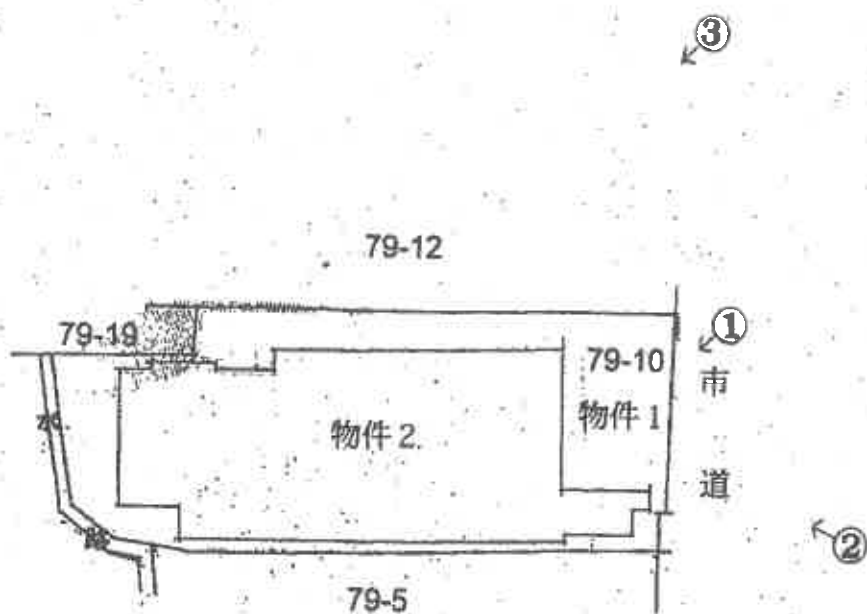
500
英尺

4412.929

412-9:29

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。

写真撮影方向図

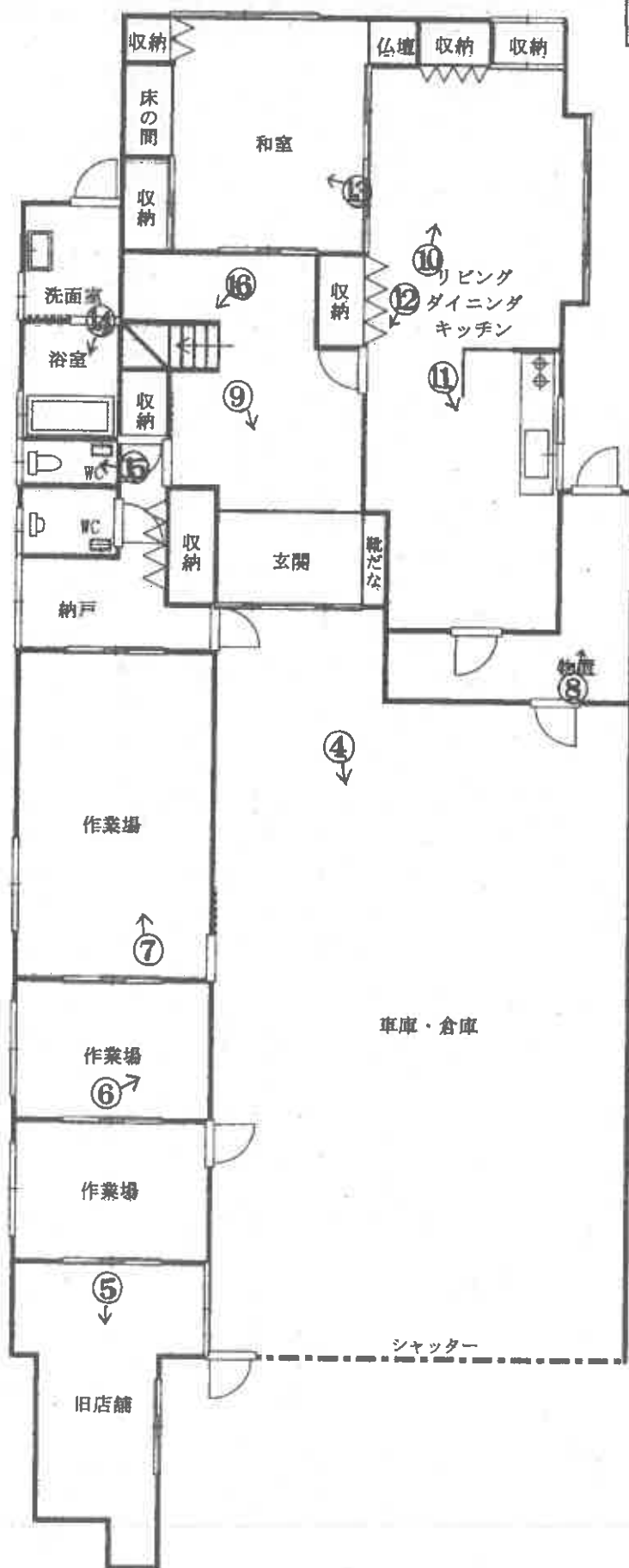


○→写真撮影位置・方向

1階

建物間取図

秋田地方裁判所 横手支部
令和7年（ケ）第1号
湯沢市岩崎字北二条

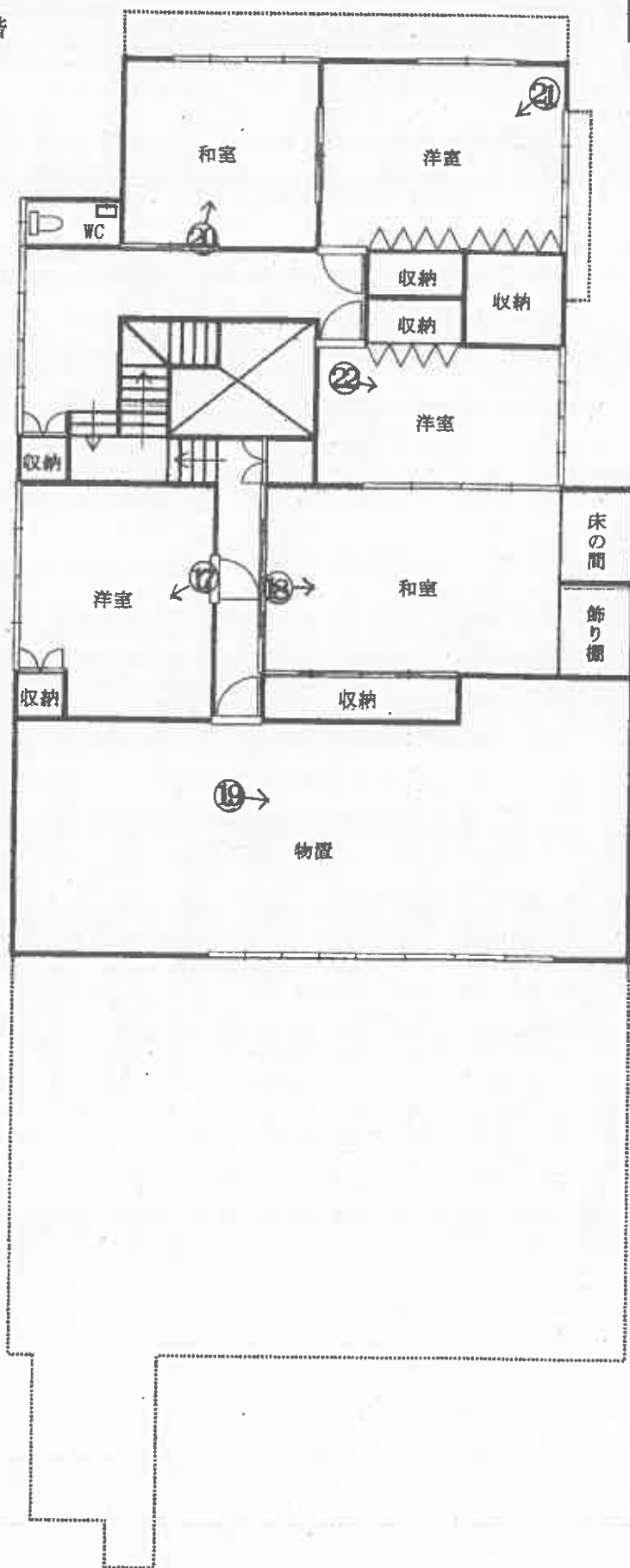


○→写真撮影位置・方向

2階

建物間取図

秋田地方裁判所 横手支部
令和7年(ケ)第1号
湯沢市岩崎字北二条



○→写真撮影位置・方向

(8枚目)

①



物件1

物件2

②



物件2

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



天井の
亀裂

⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



19



20



21



22



令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 2 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 7 日 評 価

秋田地方裁判所 横手支部 御中

評 価 書

(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

石塚 充 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,703,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金909,000円
物件2	金2,794,000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	湯沢市岩崎字北二条 79番10 目 宅地 積 388.69㎡	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	湯沢市岩崎字北二条79番地10 79番10 店舗・居宅 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 284.90㎡ 2階 : 173.08㎡ 延 : 457.98㎡	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「湯沢」駅から北東方約5.4km(以下道路距離)に位置する。 最寄商業施設：「スーパーモールラッキー」まで約1.8km。 最寄公共施設：「市立湯沢東小学校」まで約4km。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	湯沢市街地の北部、国道13号線東側背後に位置する一般住宅等が多い住宅地域である。地域内の道路は幅員約5mの舗装市道が標準で、物件から国道13号線まで約200mで連絡できる。湯沢市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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% なし 建築基準法第22条区域 立地適正化区域内(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積388.69㎡(登記地積)。 東側間口約14m、奥行約37mの不整形の中間画地。 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、法務局備付の公図、建物図面と概ね一致している。	
接 面 道 路	東側幅員約5mの舗装市道に接面している。東側市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
供 給 処 理 施 設 (宅地内引込)	上 水 道：あり (建物への接続：なし) ※特記事項参照 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)	
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、空地等が所在する。	
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	・上水道は引込されておらず、地下水をくみ上げて利用している。ただし、この地域では冬の間は道路の消雪のために地下水を利用しているため、水量が減る。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	ー
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和44年4月10日 新築 経済的全耐用年数：約57.0年 経過年数：約55.9年（56年とする） 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：鉄骨・木造 屋 根：金属板等 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳、コンクリート土間等 設 備：電気等 そ の 他：プロパンガス等
床面積（現況）	現況面積は、下記のとおりになる。 （登 記） 1 階：284.90㎡ 2 階：173.08㎡ 延：457.98㎡
現況用途等	階 層：2階建 現 況 用 途：店舗・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、天井亀裂、作業場の老朽化等がある。また、多量の動産類が存在する。それ以外は概ね経年相当の状態にある。 したがって、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	建物共有者が占有している。
特 記 事 項	・登記上、昭和48年、昭和50年、昭和54年、平成12年にそれぞれ増改築している。平成12年の増改築からも約25年経過している。

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	7,180	0.95	388.69	0.70	1,856,000

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5mの舗装市道に接面する地積約400㎡の中間画地

地価調査 湯沢 (県) -4

地価調査価格 10,500 円/㎡ × 時点修正 99.4 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 145.3 ≒ 標準画地価格 7,180 円/㎡

◇ 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。
月率 -0.08% × 8ヶ月 ≒ -0.6%

◇ 標準化補正 : 方位 (北方) ±0% 基準方位北

◇ 地域格差 : 街路条件 +2% 道路幅員等
交通・接近条件 +5% 中心部等までの距離
環境条件 +37% 居住環境、画地規模、下水道等
行政的条件 -1% 用途地域等

100 / 102 × 100 / 105 × 100 / 137 × 100 / 99 ≒ 100 / 145.3

イ 個別格差 : 方位 (東) +2% . . . 1.02
形状 -2% . . . 0.98
上水道引込無し -5% . . . 0.95

1.02 × 0.98 × 0.95 ≒ 0.95

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	150,000	457.98	0.05	3,435,000

ウ 現価率

建物が昭和40年代に建築されたものであり、築後50年以上経過している。また、近時の増改築からも25年程度経過している。そのため、現地調査等から経済的残存耐用年数を約1年と判定した。また、保守管理の状況も鑑み、現価率を0.05と査定した。

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	1,856,000	0.30	法定地上権	557,000

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30%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	1,856,000	-557,000	1.00	1.00	0.70	1.00	909,000
2	3,435,000	+557,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,794,000
一括価格 (合計)							3,703,000

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 特になし

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 湯沢（県）-4

所 在 : 湯沢市杉沢字野々沢50番5

価 格 : 10,500円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「湯沢」駅の北東方道路距離約2.6km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 198㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側幅員6m舗装私道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域（60、200）

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

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 建物間取図

以 上



秋田地方裁判所 横手支部
令和7年（ケ）第1号

1	地区外	人	74-2
2	5-8	二	28-10



物件(1)

【注】地籍に關する問題には、土地の所有形態にしたがふ税制と、土地の用途が優先されるまでの間、これに代つてものとして固定料とあるものと規定して、土地の用途が土地の形態を反映した税制です。

「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」

節 水 部	所 在	新沢山岩崎字北一丁目		地 番	79番10
品 名	品 名 不明	特 種 区 分	新沢山岩崎字北一丁目	地 番	79番10
作 成 年 月 日			新沢山岩崎字北一丁目	地 番	79番10

これは地図に準ずる方面に距離を測るというわけだ。詳細な地図はある。
(秋田地方裁判所人部2) (昭和26)

