

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午後 1 時 30 分 場 所 秋田地方裁判所横手支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 12 月 11 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

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 2 | 所 在 | 湯沢市柳町二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 3 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 湯沢市柳町二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 0 . 9 9 平方メートル |



物件明細書

令和 7 年 11 月 20 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2, 3】

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 2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号４７番１）の登記が存在する。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 湯沢市柳町二丁目 |
| | 地 | 番 | 167番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 373.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 湯沢市柳町二丁目 |
| | 地 | 番 | 47番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 280.99平方メートル |



令和 7年(ケ)第 12号
令和 7年 9月29日受理
令和 7年11月12日提出

現況調査報告書

(物件2、3)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 湯沢市柳町二丁目 |
| | 地 | 番 | 167番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 373.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 湯沢市柳町二丁目 |
| | 地 | 番 | 47番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 280.99平方メートル |

(土地用)

[illegible]

(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
■ 債務者代表者	1 物件2、3の土地を駐車場として利用していました。 2 細長い土地なので、斜めに駐車してもらおうと30台くらい駐車することができました。 3 47番1（物件3）の土地上に湯沢協和商事合名会社が所有する建物の登記があるとのことですが、そのような会社は知りませんし、土地には建物がありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、見取図及び添付した写真のとおりである。 2 物件3の土地上に、以下の建物の登記が残っている。土地上に建物は存在しないため、滅失登記がなされないまま残っているものと考えられる。 湯沢市柳町二丁目47番地1所在、家屋番号47番1、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅、51.90平方メートル、所有者：湯沢市相川字須川62番地、湯沢協和商事合名会社

(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10月 1日 (水) 10:20 - 10:30	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 ・物件2、3上の登記済建物の有無を調査 (該当する建物あり)
7年10月 3日 (金)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	湯沢市に対し固定資産税名寄帳を公用で申請 (10月10日回答)
7年10月 8日 (水) 10:25 - 10:35	物件所在地	現況確認、占有調査、写真撮影
7年10月14日 (火)	秋田地方裁判所本庁 (郵送)	債務者あて調査日時を通知
7年10月22日 (水) 12:30 - 12:40 14:40 - 14:45	物件所在地	立入調査、債務者代表者から聴取
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)



○→写真撮影位置・方向



(5枚目)

1/600
見取図

①



物件2

②



物件3

③



境界の杭

物件2

(6 枚目)

④



物件3

令和7年(ケ)第 12 号

令和7年10月22日 現地調査

令和7年11月12日 評 価

秋田地方裁判所 横手支部 御中

評 価 書
(物件2・3)

評価人 不動産鑑定士

千田 幸紀

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,366,000 円		
内 訳 価 格		
土地	物件 2	金 4,201,000 円
土地	物件 3	金 3,165,000 円

1 一括価格は、物件 2・3 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。

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、ほぼ登記上と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	湯沢市柳町2丁目 167番1 宅地 373.00m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	湯沢市柳町2丁目 47番1 宅地 280.99m ²	
番号	特 記 事 項		
3	下記の建物が登記上残っているが、現存しない。 所在：湯沢市柳町2丁目47番地1 家屋番号：47番1 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：51.90m² 所有者：湯沢協和商事合名会社		

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2・3の一体利用地）

位置・交通	最寄駅：JR奥羽本線「湯沢」駅から東方約600m（以下道路距離） 最寄公共施設：「湯沢市役所」の西方約350m 最寄高速道路：「湯沢IC」の南東方約1.5km 最寄商業施設：「グランマート湯沢インター店」の南東方約1.5km		
付近の状況	受命物件は、湯沢市中心部で従来からの商業地域に位置している。低層店舗、駐車場、銀行等が存しているが、空き店舗が散見する。柳町2丁目地区に複合施設などを建てる再開発計画が以前あったが頓挫し、衰退傾向は拭えない状況が続いている。したがって、不動産需要は弱み含み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 商業地域 80% 400% 準防火地域 立地適正化計画区域居住誘導区域内・都市機能誘導区域内	
画地条件	・間口 東側約8.5m ・奥行 約80m ・形状 長方形 ・地勢 物件2と物件3の境界付近から西方に向け若干の下り傾斜地。 ・地積 公簿653.99㎡（2筆計）。公図と現況を照合した結果、概ね一致と判定した。 ・接道 二方路		
接面道路の状況	・東側道路：有効幅員約16m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路）。宅盤は道路と概ね等高。県道の歩道にはアーケードが存する。 ・西側道路：有効幅員約3.9m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）。宅盤は道路と概ね等高。		
土地の利用状況等	・現在は空地であるが、以前は店舗の駐車場（収容台数約30台）として利用していた。 ・隣地の状況 東側：県道 西側：市道 南側：駐車場 北側：駐車場		
供給処理施設（宅地内引込）	上水道 なし（接面道路公設管：あり） ガス配管 なし（接面道路公設管：なし） 下水道 あり（宅内枳：あり）		
特記事項	①現地調査、官庁公表資料等を勘案する限度において、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された公算は低いと考えられる。したがって、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 ③湯沢市防災マップによると、土砂及び洪水の想定はない。		

第5 評価額の判定

標準画地価格を算出し、これに個別格差、占有減価、市場性・競売市場性修正率を施し、評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価率 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) *千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	22,600	0.89	—	373.00	0.80	0.70	4,201,000
3	22,600	0.89	—	280.99	0.80	0.70	3,165,000
一括価格 (合計)							7,366,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

標準画地を幅員約16m舗装県道に西側で接面する長方形(約600㎡)とした。

地価公示 湯沢5-2

公示価格等 22,000 円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 97 ≒ 標準画地価格 22,600 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格等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 : 標準的画地±0%

◇ 地域格差 : 街路 ±0% 交通接近 ▲1% 環境 ±0% 行政 ▲2%
相乗積 1.00 × 0.99 × 1.00 × 0.98 ≒ 0.97

イ 個別格差 : …… 画地条件▲11% (間口奥行の関係▲10%、二方路+2% 宅内地勢▲3%
相乗積0.90×1.02×0.97≒0.89)

ウ 占有減価率 : …… 特にない。

エ 地 積 : …… 登記数量による。

オ 市場性修正率 : …… 湯沢市中心部商店街は郊外型店舗との競合より衰退傾向の一途を辿っている。その中で、間口狭小及び奥行の長い带状地であり、建物の配置が難しく、駐車場としても斜めに配車するなどの使い勝手が悪いことから市場が狭まるため、本件では、短期売却市場での流通性を検討した結果、▲20%の市場性修正を施した。

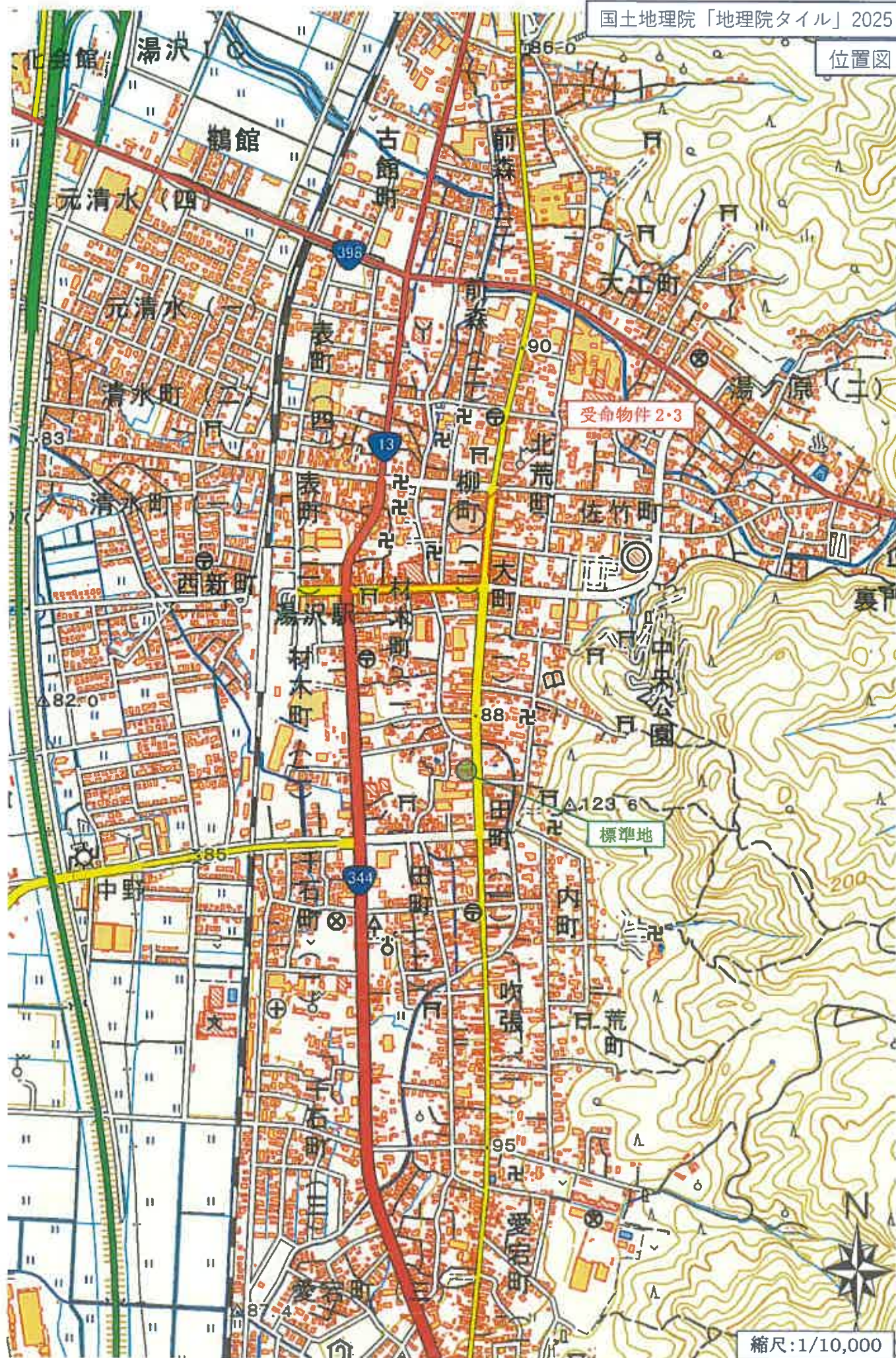
カ 競売市場修正率 : …… 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

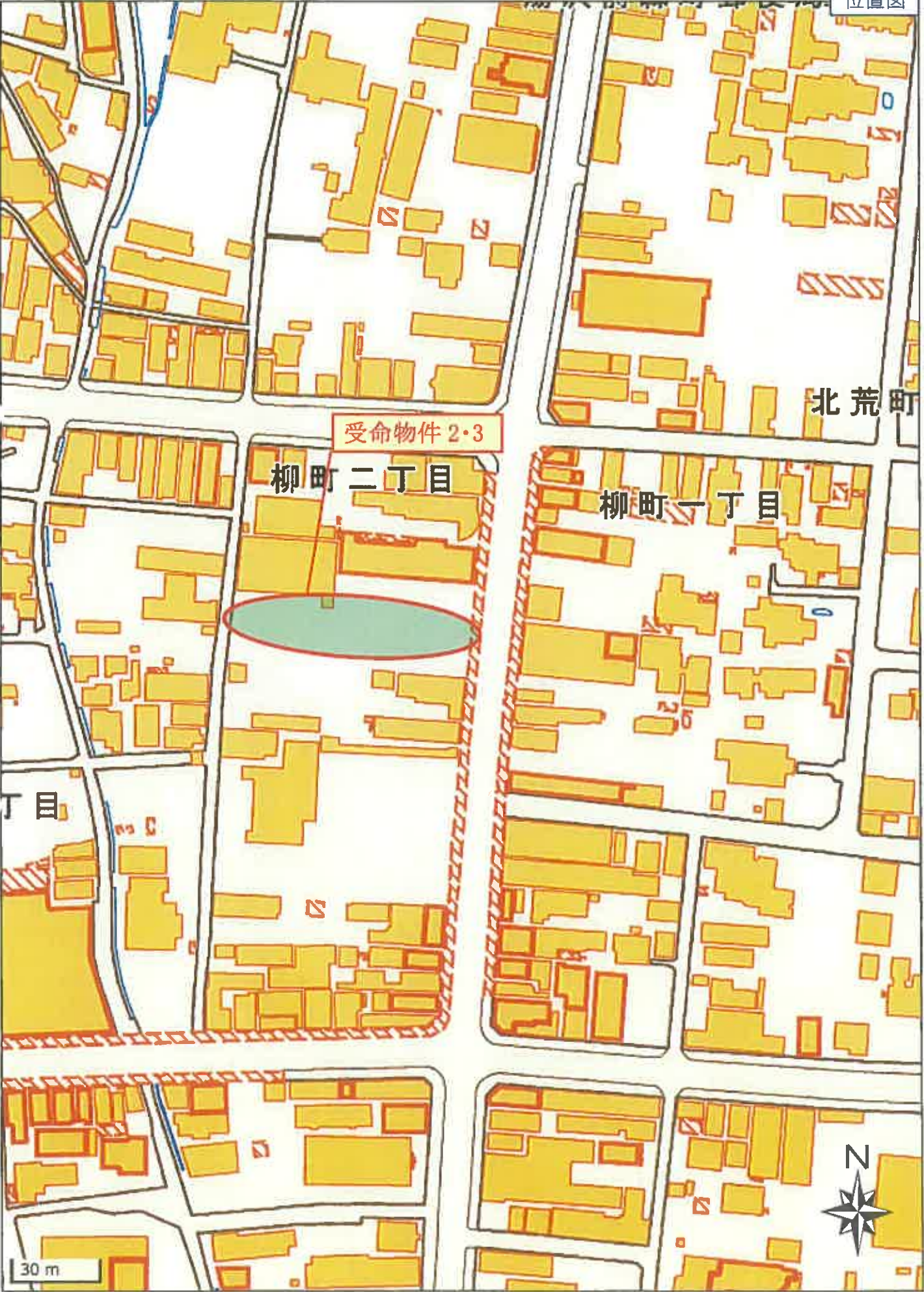
第6 参考価格資料

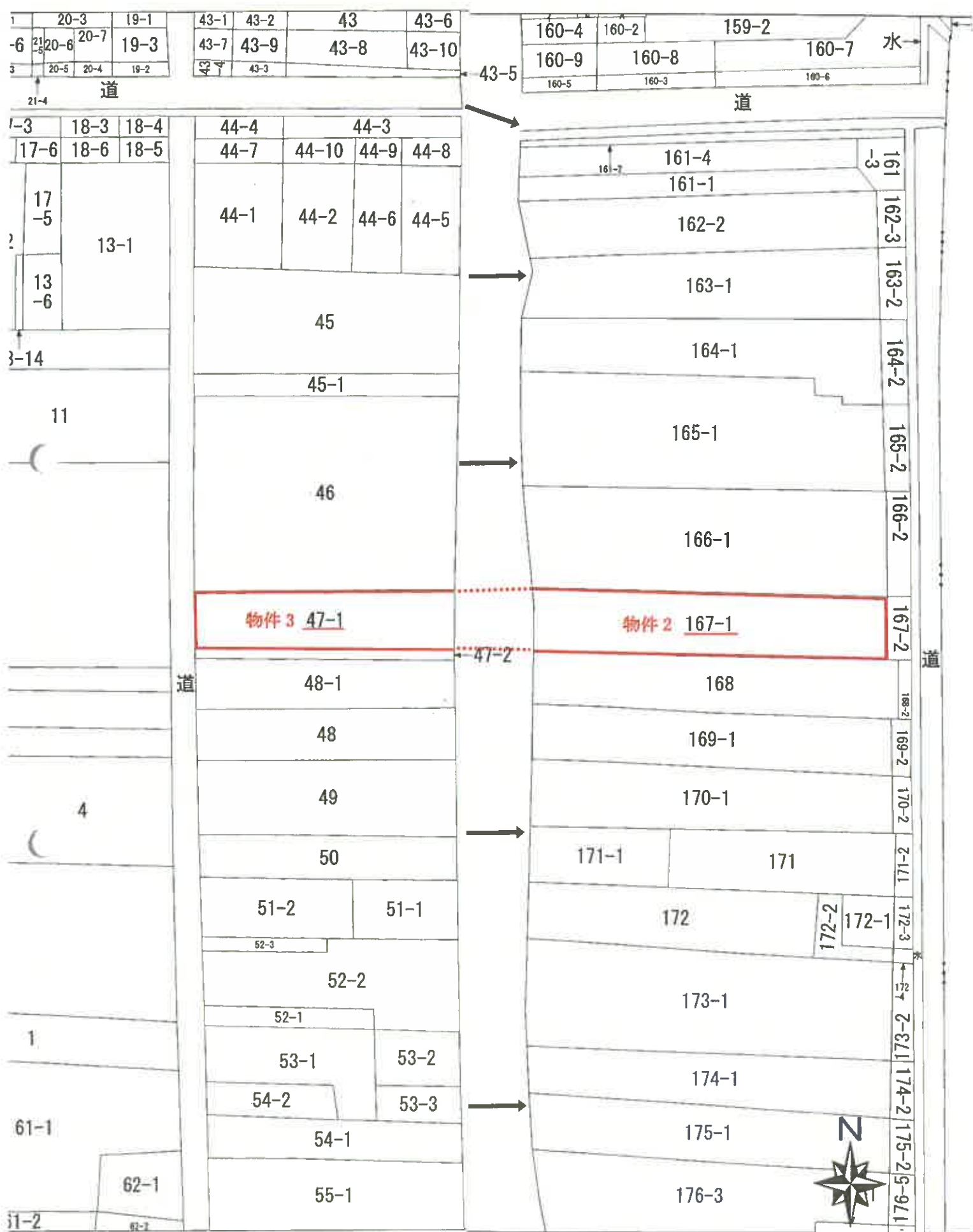
地 価 公 示 : 湯沢5-2
所 在 : 湯沢市田町2丁目241番1「田町2-1-6」
価 格 : 22,000円/m²
位 置 : JR奥羽本線「湯沢」駅の南東方道路距離約750m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 147m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側16m県道
用途指定等 : 非線引都市計画区域、近隣商業地域(80%、200%)、準防
地 域 の 概 要 : 小規模の店舗等が見られる国道背後の商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 位置図(拡大図)
- 3 公図写し(合成図)
- 4 地積測量図写し(残地部分)
- 5 見取図







公図写し(合成図)

縮尺不明

登記年月日：昭和59年12月12日

009475

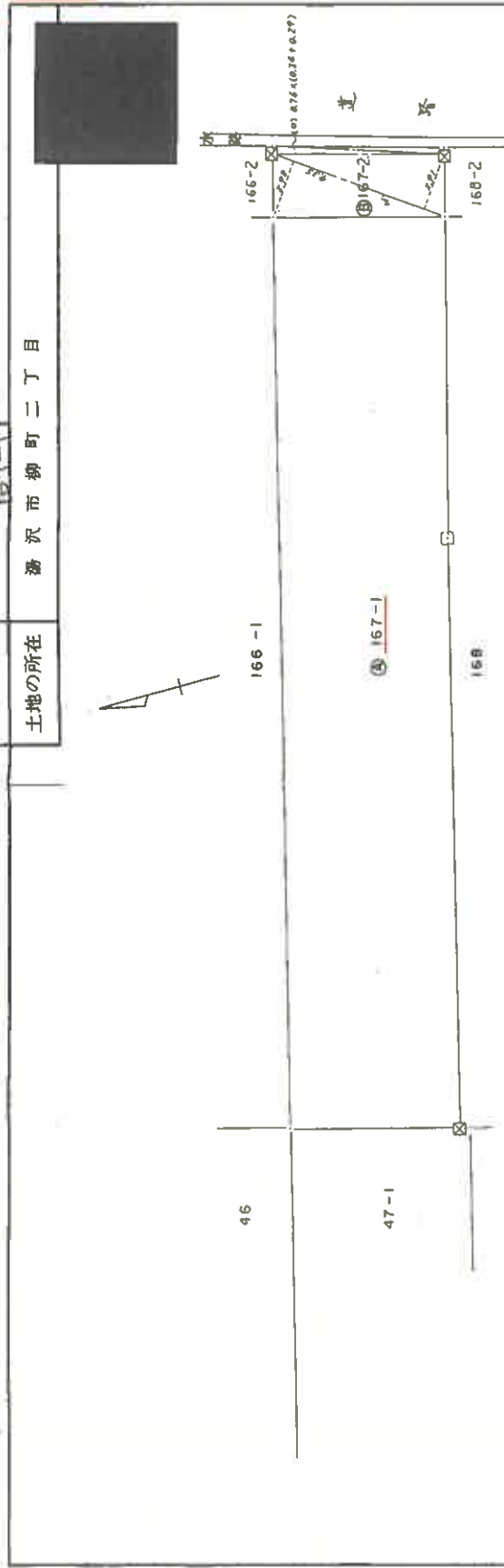
前 167

地番 ⑧ 167-2

土地の所在 湯沢市柳町二丁目

受命物件2
(残地部分)

地積測量図



⑧ 167-2			
求積表			
符号	三斜	倍面積	
①	9.35 X(298+291)	55	0715
②	8.76 X(0.34+0.29)	5	5188
計		60	5903
二除		30	29515
地積		30	29 m ²

図 プラエタグラフ紙

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/250

申請人

作製者

(昭和59年12月12日作製)

59.12.12

59.12.12



1/600
見取図